



**Universität  
Zürich<sup>UZH</sup>**

**Masterthese**  
zur Erlangung des  
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Marktanalyse Städtzürcher Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1971-1980**  
**Ein schlummerndes Potential**

Verfasserin: Catherine Imperiali, dipl. Arch. ETH/SIA  
Samariterstrasse 10  
CH-8032 Zürich  
Tel. +41 44 383 72 01, imperiali@gmx.ch

Eingereicht bei: Dr. Fabian Wildenauer, MRICS  
Head Research & Strategy, Wincasa AG  
Reitergasse 9  
8021 Zürich

Abgabedatum: 12. August 2013

Inhaltsverzeichnis	
Abkürzungsverzeichnis .....	IV
Abbildungsverzeichnis .....	V
Tabellenverzeichnis .....	VI
Executive Summary .....	VII
1 Einleitung.....	1
1.1 Problemstellung / Ausgangslage.....	1
1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen .....	1
1.3 Abgrenzung des Themas.....	2
1.4 Vorgehen, Methode.....	2
2 Relevante Definitionen, Begriffe und Grundlagen.....	2
2.1 Begriffsdefinitionen .....	2
2.1.1 Stadt Zürich .....	3
2.1.2 Mehrfamilienhaus.....	3
2.1.3 Wohnhaus mit Geschäftsräumen.....	4
2.1.4 Wohnung .....	4
2.1.5 Wohnfläche .....	4
2.1.6 Stockwerkeigentum.....	4
2.1.7 Lebenszyklus einer Immobilie .....	5
2.1.7.1 Lebenszyklusphasen nach SIA 469 .....	6
2.1.7.2 Lebenszykluskosten einer Immobilie .....	6
2.1.7.3 Lebensdauer von Bauteilen (Technische Alterung) .....	6
2.1.8 Revitalisierung, Sanierung .....	8
2.1.9 Ersatzneubau .....	8
2.1.10 Ertragswertberechnung.....	9
2.2 Grundlagen; Gebäude- und Wohnungsbestand 1971-1980 .....	9
2.2.1 Gebäudebestand .....	9
2.2.1.1 MFH und WH nach Eigentümerart .....	10
2.2.1.2 MFH aus 1971-1980 nach Stadtkreis .....	12
2.2.1.3 WH aus 1971-1980 nach Stadtkreis .....	15
2.2.1.4 Revitalisierungsstand.....	15
2.2.2 Wohnungsbestand .....	17
2.2.2.1 Wohnungsbestand nach Eigentumsart.....	17

2.2.2.2	Wohnungsbestand nach Zimmerzahl.....	18
2.2.2.3	Wohnungsbestand nach durchschnittlicher Wohnfläche.....	19
2.2.2.4	Wohnungsbestand nach Mietpreisen .....	23
2.3	Annahmen, Abgrenzungen und Spezifikationen .....	26
2.3.1	Annahmen .....	26
2.3.2	Spezifikationen.....	26
3	Strategien und Modellierungen .....	27
3.1	Faktoren des Erneuerungsentscheids .....	27
3.2	Wahl der Objektstrategie .....	27
3.3	Bewirtschaftungsstrategien, Erneuerungsstrategie .....	28
3.3.1	Werterhaltungsstrategie.....	28
3.3.2	Wertsteigerungsstrategie .....	28
3.4	Aufarbeiten der Sekundärdaten.....	28
3.5	Kostenvergleich .....	32
3.6	Modellierung der Mieterträge .....	35
3.7	Modellierung bei zusätzlicher Verdichtung.....	40
4	Analyse .....	42
4.1	Auswertung der Daten nach Handlungsoptionen .....	42
4.2	Gegenüberstellung Ersatzneubau versus Revitalisierung .....	43
4.3	Einfluss auf Quartiere .....	46
4.4	Ergebnisse und Beantwortung der Fragestellung .....	57
5	Schlussbetrachtung .....	57
5.1	Fazit.....	57
5.2	Diskussion.....	59
5.3	Ausblick .....	59
	Literaturverzeichnis .....	61
	Anhang.....	69

**Abkürzungsverzeichnis**

Abb.	Abbildung
BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
BVV	Bauverfahrensordnung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BZO	Bau- und Zonenordnung
CH	Schweiz
eBK-H	Baukostenplan Hochbau
ETH	Eidgenössisch Technische Hochschule
IH	Instandhaltung
IS	Instandsetzung
MFH	Mehrfamilienhaus
Mrd.	Milliarde
MwSt.	Mehrwertsteuer
OR	Obligationenrecht
p.a.	per annum
PBG	Planungs- und Baugesetz
PK	Pensionskasse
RPG	Raumplanungsgesetz
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
SJSZ	Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich
STWE	Stockwerkeigentum
Tab.	Tabelle
WH	Wohnhaus mit Gewerberäumen
Whg.	Wohnung
ZGB	Zivilgesetzbuch
Zi.	Zimmer

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Diagramm Revitalisierung-Ersatzneubau	2
Abb. 2: Immobilien-Lebenszyklus in Anlehnung an Schulte, K.W.	5
Abb. 3: Ablaufschema in Anlehnung an SIA 469	6
Abb. 4: Optimierung von Instandsetzungszyklen nach P. Meyer-Meierling	7
Abb. 5: Anzahl MFH und WH in der Stadt Zürich	10
Abb. 6: Anzahl MFHs nach Eigentümerart	11
Abb. 7: Anzahl WHs nach Eigentümerart	12
Abb. 8: Anzahl MFHs pro Stadtkreis und nach Zonenart	13
Abb. 9: Anzahl MFHs pro Stadtkreis	14
Abb. 10: Anzahl WHs pro Stadtkreis und nach Zonenart	15
Abb. 11: Anzahl WHs pro Stadtkreis	15
Abb. 12: Revitalisierungsstand MFH und WH aus 1971-1980	16
Abb. 13: Anteil der gesamtrevitalisierten Gebäude	17
Abb. 14: MFH Wohnungsbestand nach Eigentumsart	18
Abb. 15: WH Wohnungsbestand nach Eigentumsart	18
Abb. 16: Wohnungen nach Zimmerzahl von 1971-1980	19
Abb. 17: Räumliche Verteilung des Mittelstands in der Stadt Zürich 2010	20
Abb. 18: Steuerbares Einkommen und Vermögen pro Steuerpflichtige	21
Abb. 19: Nettowohnfläche pro Wohnung und Bauperiode	22
Abb. 20: Nettowohnfläche pro Person nach Eigentümerart	22
Abb. 21: Mietpreisdifferenz zwischen gemeinnützigem und privatem Wohnmarkt	24
Abb. 22: Baulicher Handlungsbedarf	26
Abb. 23: Wohnungsbestand nach Bauperiode	29
Abb. 24: Anzahl STWE aus 1971-1980 nach Stadt-Kreisen	30
Abb. 25: Verteilung STWE aus 1971-1980 in den Quartieren	31
Abb. 26: STWE nach Zimmerzahl aus 1971-1980	31
Abb. 27: Gesamtrevitalisierung MFHs und WHs aus der Bauzeit 1971-1980	33
Abb. 28: Ersatzneubau MFHs und WHs aus der Bauzeit 1971-1980	34
Abb. 29: Vergleich Jahresmieten/m <sup>2</sup> bei 1-Zi.-Wohnungen	38
Abb. 30: Vergleich Jahresmieten/m <sup>2</sup> bei 2-Zi.-Wohnungen	38
Abb. 31: Vergleich Jahresmieten/m <sup>2</sup> bei 3-Zi.-Wohnungen	39
Abb. 32: Vergleich Jahresmieten/m <sup>2</sup> bei 4-Zi.-Wohnungen	39
Abb. 33: Vergleich Jahresmieten/m <sup>2</sup> bei 5-Zi.-Wohnungen	40

Abb. 34: Bodenpreisentwicklung	46
Abb. 35: Vergleich Kaufpreise/m <sup>2</sup> zu Differenz Mieteinnahmen	47
Abb. 36: Bezug durchschnittlicher Kaufpreise/m <sup>2</sup> zu Delta Inserat/Bestand	47

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Szenarien Revitalisierung-Ersatzneubau	1
Tab. 2: Kreise und Quartiere der Stadt Zürich	3
Tab. 3: Lebensdauer von Bauteilen nach e-BKP	6
Tab. 4: Instandsetzungsaufwand MFH nach P. Meyer-Meierling	7
Tab. 5: Investorengruppen und ihre Nachfragepräferenzen	12
Tab. 6: Verteilung der Zimmerzahl bei MFHs und WHs nach Eigentumsart	19
Tab. 7: Immobilienpreise (Bruttomieten und Kaufpreise)	25
Tab. 8: Wahl der Objektstrategie	27
Tab. 9: Durchschnittliche Wohnfläche nach Bauperiode	36
Tab. 10: Durchschnittliche Mietzinserhöhung nach Wohnfläche	36

## **Executive Summary**

Die Stadt Zürich zählt 1'115 Mehrfamilien- und 250 Wohnhäuser mit Gewerberäumen, die zwischen 1971-1980 erstellt wurden. Darin enthalten sind 17'319 Wohnungen mit insgesamt 1'172'818 m<sup>2</sup> zum grossen Teil im Besitz von privaten und baugenossenschaftlichen Wohnbauträgern. Die Gebäude sind heute zwischen 33-42 Jahre alt und zahlreiche Bauteile haben ihr Lebensende erreicht. Ein grosser Teil des Wohnungsbestandes wird aufgrund der fortschreitenden Altersentwertung und der nicht zeitgemässen Architektur in den kommenden Jahren saniert/revitalisiert werden oder einem Ersatzneubau weichen müssen.

Die vorliegende Masterthesis beweist die zwei aufgestellten Hypothesen, je höher der Bodenpreis ausfällt, umso eher wird ein Ersatzneubau vorgenommen und in Stockwerkeigentum umgewandelt, je tiefer der Bodenpreis ist, umso eher wird revitalisiert und vermietet. Theoretisch lohnt sich Ersatzneubau mit Umwandlung in STWE vor allem an bevorzugten Lagen, wie im Kreis 1, 5, 6, 7 und 8 sowie im Quartier Enge, mit hohen Kaufpreisen/m<sup>2</sup>, die mit der Einkommens- und Vermögenssituation sowie dem Bildungsniveau und der Bevölkerungsstruktur im jeweiligen Stadtkreis korrelieren. Im Kreis 2, 3, 4, 9 und 10 sollten die Wohnungen gesamtrevitalisiert oder ersatzneugebaut werden, um diese aufgrund der errechneten Mehreinnahme pro m<sup>2</sup> p.a., auf Marktniveau zu heben. Die vorhandenen Ausnutzungsreserven in den Kreisen 9 und 10 sollten, wenn möglich ausgeschöpft und Ersatzneubauten zwingend geprüft werden. Umwandlung in STWE kann eine profitable Option sein, hängt aber stark von der jeweiligen Eigentümerstrategie ab.

Theoretisch sind Umwandlungen in STWE in den Kreisen 11 und 12 kritisch zu hinterfragen. Bis anhin sind diese Gebiete durch vermögens- und einkommensschwächere Personen mit im städtischen Vergleich erhöhtem Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund und geringerem Bildungsniveau bewohnt. Die Gebäude sollten tendenziell minimal saniert und einem sinnvollen Ende zugeführt werden, um dann Platz für Ersatzneubau zu schaffen.

Die Ergebnisse zeigen auf, dass sich die theoretisch errechneten Bruttorenditen in der Stadt Zürich bei Gesamtrevitalisierung und Ersatzneubau die Waage halten. Das Verhältnis zwischen Investitionsaufwand und Ertrag präsentiert sich bei Ersatzneubauten jedoch vorteilhafter als bei Umbauten, wenn sowohl technische und strukturelle Mängel behoben werden können und sich zusätzlich Ausnutzungsreserven ausschöpfen lassen.

## 1 Einleitung

### 1.1 Problemstellung / Ausgangslage

6.3% der Mehrfamilienhäuser (MFH) und 3.4% der Wohnhäuser mit Gewerberäumen (WH) in der Stadt Zürich wurden zwischen 1971-1980 erstellt. Diese beinhalten 17'319 Wohnungen mit insgesamt 1'172'818 m<sup>2</sup>. Die Altersentwertung und Demodierung schreiten voran, die Wohnungsgrössen, die teils unflexiblen Grundrisse, der Ausbaustandard, die Bausubstanz und die energetischen Massnahmen genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr.<sup>1</sup> Ein Grossteil des Wohnbestandes aus dieser Zeit wird in den kommenden Jahren gesamterneuert werden oder gar einem Ersatzneubau weichen müssen. Welcher potentielle Mehrwert steckt in diesen MFHs und WHs auf die ganze Stadt Zürich bezogen? Welche Handlungsoption generiert welche Werte und was heisst dies für die unterschiedlichen Eigentümerarten?

### 1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es zu klären, welches Marktpotential in den MFHs und WHs auf dem Gebiet der Stadt Zürich aus der Zeit zwischen 1971-1980 steckt.

Folgende Hypothesen sollen überprüft werden:

- Hypothese 1: Je höher der Bodenpreis, umso eher wird ein Ersatzneubau vorgenommen und dieser in Stockwerkeigentum umgewandelt
- Hypothese 2: Je tiefer der Bodenpreis, umso eher wird revitalisiert und vermietet

Folgende Szenarien ergeben sich daraus:

Szenarien	Revitalisierung		Ersatzneubau	
	STWE	Miete	STWE	Miete
Hoher Bodenpreis	ja	nein	ja	nein
Tiefer Bodenpreis	nein	ja	nein	ja

Tab. 1: Szenarien Revitalisierung- Ersatzneubau

<sup>1</sup> Vgl. Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB (2009): Immobilienmanagement, S. 559  
 „Bei der Altersentwertung eines Gebäudes handelt es sich um die altersabhängige technische Entwertung, die das Objekt seit der Erbauung infolge Alterung und Abnutzung oder aus anderen Gründen erlitten hat. Die Wertverminderung eines Gebäudes ist von der Alterung und vom Zustand des Objektes abhängig.“

Die folgende Abbildung verdeutlicht die zwei Hypothesen mittels Diagramm.

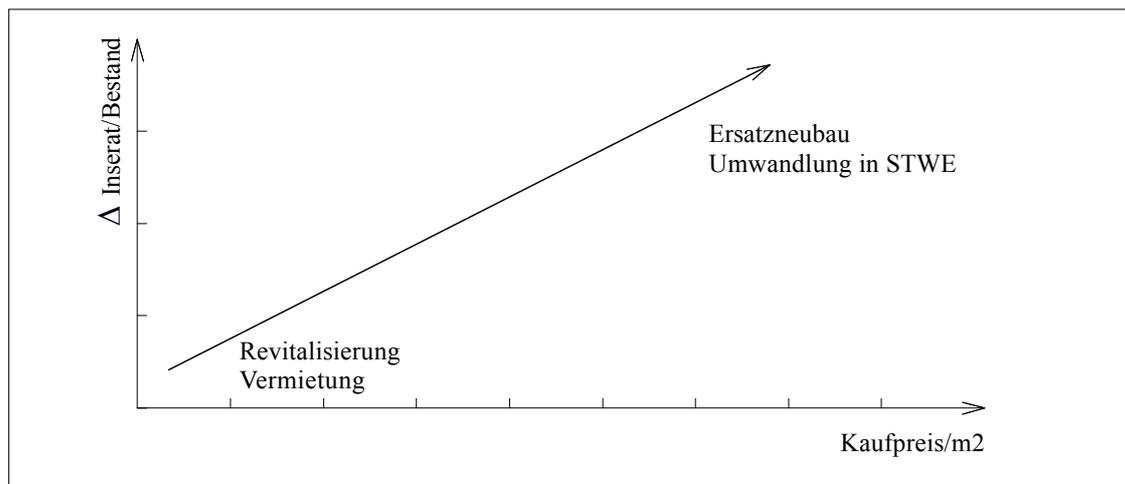


Abb. 1: Diagramm Revitalisierung- Ersatzneubau

### 1.3 Abgrenzung des Themas

Die Arbeit fokussiert sich auf Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Gewerberäumen, welche in der Bauzeit zwischen 1971-1980 in der Stadt Zürich erstellt wurden. Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Gewerberäumen aus anderen Bauperioden sowie Einfamilienhäuser sind nicht Gegenstand dieser Forschungsarbeit.

Der Betrachtungsperimeter konzentriert sich ausschliesslich auf die Stadt Zürich.

### 1.4 Vorgehen, Methode

Zur Beantwortung der Forschungsfrage werden zunächst im zweiten Kapitel die erforderlichen Begriffserklärungen vorgenommen und die relevanten Grundlagen, die zum grossen Teil auf Daten von Statistik Stadt Zürich basieren, dargestellt. Im dritten Kapitel werden die Strategien und Modellierungen aufgezeigt und die Sekundärdaten aufgearbeitet. Der vierte Teil befasst sich mit der Auswertung der Analyse und der Beantwortung der Fragestellung. Im fünften Kapitel folgt die Schlussbetrachtung, die die wichtigsten Punkte nochmals zusammenfasst und einen Ausblick für weitere mögliche Forschungsfragen gibt.

## 2 Relevante Definitionen, Begriffe und Grundlagen

### 2.1 Begriffsdefinitionen

In diesem Kapitel sollen die wesentlichen Definition und Begriffe erklärt werden, die für das Verständnis der folgenden Analysen relevant sind.

### 2.1.1 Stadt Zürich

Entnimmt man die Zahlen aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Zürich 2013 so verfügt die Stadt Zürich über eine Fläche von ca. 91.9 km<sup>2</sup>, wovon 48.2% des städtischen Bodens auf Bauzonen entfallen.<sup>2</sup> Knapp zwei Drittel der Bauzonen sind Wohnzonen (63.7%). Nur ein Siebtel (14.8%) darf höher als dreistöckig überbaut werden.<sup>3</sup> Die Stadt Zürich ist in 12 Stadtkreise und 34 Quartiere unterteilt in denen im 1.Quartal 2013 394'709 Personen lebten.<sup>4</sup> Eine Karte mit den eingezeichneten Stadtkreisen und Quartieren befindet sich im Anhang auf S. 69.

#### Kreise und Quartiere der Stadt Zürich

Stadtkreis 1	Rathaus, Hochschulen, Lindenhof, City
Stadtkreis 2	Wollishofen, Leimbach, Enge
Stadtkreis 3	Alt-Wiedikon, Friesenberg, Sihlfeld
Stadtkreis 4	Werd, Langstrasse, Hard
Stadtkreis 5	Gewerbeschule, Escher Wyss
Stadtkreis 6	Unterstrass, Oberstrass
Stadtkreis 7	Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Witikon
Stadtkreis 8	Seefeld, Mühlebach, Weinegg
Stadtkreis 9	Albisrieden, Altstetten
Stadtkreis 10	Höngg, Wipkingen
Stadtkreis 11	Affoltern, Oerlikon, Seebach
Stadtkreis 12	Saatlen, Schwamendingen-Mitte, Hirzenbach

Tab. 2: Kreise und Quartiere in der Stadt Zürich

### 2.1.2 Mehrfamilienhaus

Ein Mehrfamilienhaus wird nach dem Gebäude- und Wohnungsregister des Kantons Zürich wie folgt definiert:

„Mehrfamilienhäuser bestehen ausschliesslich aus Wohnungen (reine Wohngebäude, keine Nebennutzung). Ein Mehrfamilienhaus zählt zwei oder mehr Wohnungen.“<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Das Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) besagt, dass die Bauzonen Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG)

<sup>3</sup> Gemäss Stadt Zürich Hochbaudepartement: In der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) wird die zulässige Bau- und Nutzweise der Grundstücke geregelt, soweit diese nicht durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind.

<sup>4</sup> Vgl. Statistik Stadt Zürich (2013): Bevölkerung Stadt Zürich, S. 3

<sup>5</sup> Merkblatt GWR-ZH Juni 2008, S. 2

### 2.1.3 Wohnhaus mit Geschäftsräumen

Die Definition für ein Wohnhaus mit Geschäftsräumen lautet gemäss Stadt Zürich (2013) für die statistische Datenaufnahme wie folgt:

„Gebäude, das sowohl Nutzflächen als auch eine oder mehrere Wohnungen enthält. Die Wohnungen haben einen Anteil von über 50%.“<sup>6</sup>

### 2.1.4 Wohnung

Eine Wohnung wird im Sinne der Stadt Zürich (2011), für die statistische Datenaufnahme wie folgt definiert:

„Eine Wohnung ist eine in sich abgeschlossene Einheit (Gesamtheit der Räume) innerhalb eines Gebäudes und dient der Unterbringung eines oder mehrerer Privathaushalte. Sie kann sich auf einem Geschoss oder einer Maisonette, auf mehrere Geschosse verteilt sein. Eine Wohnung muss eine Kocheinrichtung, eine Wasserversorgung und eine Heizung haben, und sie verfügt über einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus).“<sup>7</sup>

### 2.1.5 Wohnfläche

Die Stadt Zürich definiert die Wohnfläche für statistische Datenaufnahme wie folgt:

„Als Wohnungsfläche gilt die Fläche sämtlicher Räume (bewohnbare Fläche), abzüglich der Wandquerschnitte. Es sind dies Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Kochnische, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und Gänge. Ausser Betracht fallen bei der Berechnung zusätzlich separate Wohnräume (z.B. Einzelzimmer), offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume.“<sup>8</sup>

### 2.1.6 Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentum wird nach Zivilgesetzbuch ZGB wie folgt definiert:

„Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.“<sup>9</sup> (Art. 712a ZGB)

---

<sup>6</sup> SJSZ 2013, S. 206

<sup>7</sup> SJSZ 2011, S. 200

<sup>8</sup> SJSZ 2013, S. 206

<sup>9</sup> Vgl. ZGB Art. 712a 2011, S. 241

### 2.1.7 Lebenszyklus einer Immobilie

Jede Immobilie durchläuft einen Lebenszyklus von einer bestimmten Zeitdauer.<sup>10</sup> Der Begriff Immobilien-Lebenszyklus bezeichnet den Prozess von der Entwicklung bis zum Abbruch einer Immobilie. Er umfasst mehrere Prozessabfolgen von Projektentwicklung über Erstellung, Nutzung, Gesamtanierung hin zu Abbruch oder Ersatzneubau. Der Lebenszyklus wird durch die technische oder/und wirtschaftliche Lebensdauer einer Wohnimmobilie bestimmt. Die technische Lebensdauer ist erreicht, wenn das Gebäude seine eigentliche Funktion nicht mehr erfüllen und durch eine Revitalisierung nicht mehr wieder hergestellt werden kann. Die wirtschaftliche Lebensdauer endet meistens früher als die technische. Diese ist erreicht, wenn auf dem Grundstück, durch eine alternative Nutzung (unter Berücksichtigung aller anfallenden Kosten), eine höhere Wertschöpfung erzielt werden kann.<sup>11</sup> Gemäss K.-W. Schulte liegt die wirtschaftliche Lebensdauer einer fremdgenutzten Wohnimmobilie bei ca. 30-50 Jahren.<sup>12</sup> Wüest & Partner hingegen empfehlen eine idealtypische Zykluslänge von 25 Jahren.<sup>13</sup> Nach den ersten 25 Jahren ist eine Teilsanierung (z.B. Erneuerung von Bad und Küche) erforderlich. Nach weiteren 25 Jahren steht die Gesamterneuerung (z.B. Gebäudehülle, Fenster, Leitungen) einer Immobilie an.<sup>14</sup> Die Zykluslängen gelten als Richtwerte und variieren stark nach Bauperiode der Immobilie, deren Bausubstanz und Grundrissanordnungen. Schlechte Bausubstanzen, bauphysikalische Probleme und schwer anpassbare, wie auch unzweckmässige Grundrisse können die Zykluslänge erheblich verkürzen. Aus der Lebenszyklusphasenbetrachtung kann demzufolge die Handlungsstrategie abgeleitet werden: Gesamtrevitalisierung oder Abbruch der Immobilie und Erstellen eines Ersatzneubaus.



Abb. 2: Immobilien-Lebenszyklus in Anlehnung an Schulte, K.-W. (2008), S. 211

<sup>10</sup> Vgl. Bielefeld, B./ Wirths, M.(2010), S. 5

<sup>11</sup> Vgl. Rottke, N. et al. (2005), S. 211-229 und Schulte (2008), S. 211-219

<sup>12</sup> Vgl. Schulte, K.-W. (2008), S. 214

<sup>13</sup> Vgl. Wüest & Partner (1994)

<sup>14</sup> Vgl. Ott, W. (2004): Neubau statt Sanieren, S. 9

### 2.1.7.1 Lebenszyklusphasen nach SIA 469

Die Lebenszyklusphasen einer Immobilie werden im Wesentlichen nach SIA 469 in vier Hauptphasen unterteilt (Planung und Architektur, Bauen und Ausführung, Nutzung und Betreiben, Rückbau und Abriss).<sup>15</sup> Die Nutzungsphase einer Immobilie macht 85% der Lebenszykluskosten aus.<sup>16</sup>



Abb. 3: Ablaufschema in Anlehnung an SIA 469

### 2.1.7.2 Lebenszykluskosten einer Immobilie

Lebenszykluskosten (LKZ) stellen die Summe aller über den Lebenszyklus einer Immobilie anfallenden Kosten dar.<sup>17</sup> Nach ISO 15686-5 (2008) beinhalten die LZK die Planung und Realisierung, die Bewirtschaftung und die Prozesse am Ende des Lebenszyklus.<sup>18</sup> In der Schweiz gilt die Definition nach SIA 112/1 (2004):

„Lebenszykluskosten nennt man die Summe aller Kosten, die ein Gebäude (ohne Grundstück) von der Projektentwicklung (strategische Planung) bis zu seiner Verwertung (Rückbau oder Verkauf) verursacht.“<sup>19</sup>

### 2.1.7.3 Lebensdauer von Bauteilen (Technische Alterung)

Gemäss IP Bau wird Lebensdauer wie folgt definiert:

„Wenn ein Bauteil stark schadhaft und zudem nicht mehr instandgesetzt werden kann bzw. nicht mehr reparabel ist und somit seine Funktion nicht mehr erfüllen kann, dann hat es seine Lebensdauer erreicht.“<sup>20</sup>

Lebensdauer von Bauteilen (Gebäude):

Nutzungsdauer	von	Ø	bis
Konstruktion	40	75	120
Technik	15	35	50
Äussere Wandbekleidung	20	40	80
Bedachung	20	35	100
Ausbau	20	35	100

Tab. 3: Lebensdauer von Bauteilen nach Elementebene 1 nach eBKP-H

<sup>15</sup> SIA-Norm 469, Erhaltung von Bauwerken

<sup>16</sup> Vgl. Weber, D. (2013), S.9

<sup>17</sup> Vgl. Pelzeter, A. (2006), S. 32

<sup>18</sup> Vgl. Känding, U./Kral,T./Schneider,R./Sigg, R.(2011) (Hrsg.): Lebenszykluskosten-Ermittlung von Immobilien: IFMA (Hrsg.), Zürich 2011, S. 10

<sup>19</sup> Vgl. Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB (2009) (Hrsg.): Immobilienmanagement, S. 369

<sup>20</sup> Vgl. IP Bau (1994): Alterungsverhalten von Bauteilen und Unterhaltskosten, Bern (1994), S. 9

Eine ähnliche Verteilung der Lebensdauer nach Bauteilen hat Wüest & Partner und der Hauseigentümerversand HEV ermittelt.<sup>21</sup> Nach Professor Meyer-Meierling von der ETH Zürich stellt sich der Instandsetzungsaufwand von Bauteilen, wie folgt dar:

Instandsetzungsaufwand MFH<sup>22</sup> (Indexhaus<sup>23</sup> Limmattalstrasse 184, Zürich):

Bauteil	Lebensdauer (Jahre)	Idealer IS <sup>24</sup> - Zeitpunkt
Rohbau	120	77
Steildach	60	38
Flachdach	30	22
Fassade	60	38
Fenster	45	29
Elektroanlagen	60	44
Wärmeerzeugung	40	20
Wärmeverteilung	75	56
Übrige Technik	40	20
Sanitär (ohne Küche)	45	33
Innenausbau	45	29

Tab. 4: Instandsetzungsaufwand MFH, vgl. P. Meyer-Meierling (2010), S. 455

Durch die technische Alterung erfährt eine Immobilie eine Altersentwertung, die für die Bewertung relevant ist. Bei der Altersentwertung handelt es sich um eine Schätzung. Hierfür werden Richtwerte benutzt. Gemäss Prof. Meyer-Meierling liegt die Altersentwertung von Gebäuden, die 31-40 Jahre alt sind bei 31-45% und nach neusten Forschungserkenntnissen sogar bei 36-50%.<sup>25</sup>

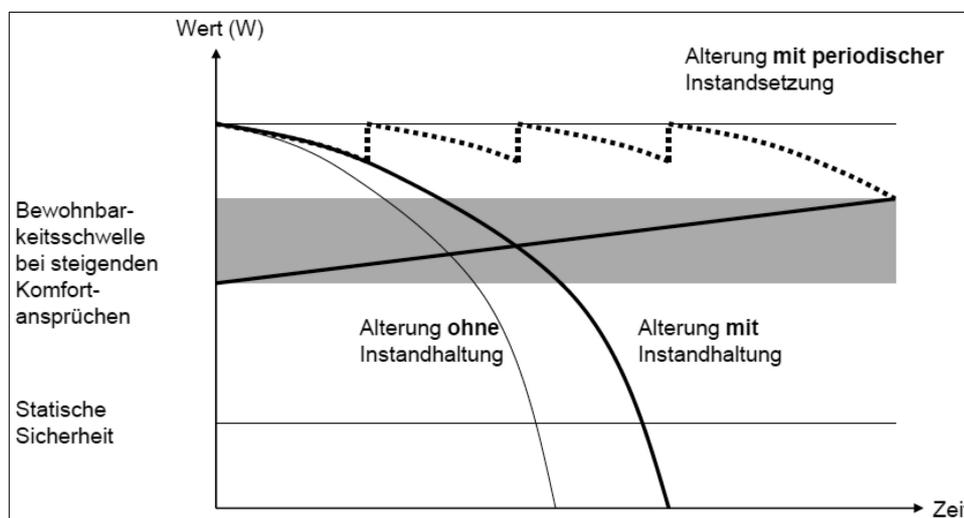


Abb. 4: Optimierung von Instandsetzungszyklen, P. Meyer-Meierling (2010), S. 449

<sup>21</sup> Vgl. Schalcher, H.-R. et al. (2011): Was kostet das Bauwerk Schweiz in Zukunft und wer bezahlt dafür? S. 202

<sup>22</sup> Vgl. Meyer-Meierling, P. (2010): Gesamtleitung von Bauten, S. 455

<sup>23</sup> Indexhaus Limmattalstrasse 184 in Zürich hat 43 Wohnungen von 1.5- 5.5 Zimmer und wurde 1985 bezogen, vgl. Statistik Stadt Zürich: Wohnbaukosten

<sup>24</sup> IS= Instandsetzungszeitpunkt

<sup>25</sup> Vgl. Meyer-Meierling, P. (2010): Gesamtleitung von Bauten, S. 74

### 2.1.8 Revitalisierung, Sanierung

Es existiert keine allgemeinverbindliche Definition für Revitalisierung und Sanierung. Aus diesem Grunde werden die Begriffe Revitalisierung und Sanierung, angesichts fehlender Abgrenzungsmöglichkeiten, synonym verwendet. Die Sanierung umfasst den Umbau und die Modernisierung einer Liegenschaft zur Wiederherstellung der Rentabilität und Beseitigung der eingetretenen Altersentwertung.<sup>26</sup> Für den weiteren Verlauf der Arbeit wird der Begriff Revitalisierung verwendet.

Die SIA Norm 469 Erhaltung von Bauwerken unterscheidet die verschiedenen Sanierungsmassnahmen wie folgt:

#### Instandhaltung

„Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen. Die Instandhaltung schliesst die Behebung kleiner Schäden ein. Zur Instandhaltung technischer Anlagen gehört neben der sachgerechten Wartung auch das Einstellen hinsichtlich eines optimalen Betriebs.“<sup>27</sup>

#### Instandsetzung

„Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wieder herzustellen; sie umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs.“<sup>28</sup>

#### Erneuerung

„Die Erneuerung hat zum Ziel, das Bauwerk zumindest in Teilen in einem dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen.“<sup>29</sup>

### 2.1.9 Ersatzneubau

Unter Ersatzneubauten von Wohnbauten wird der Abbruch von alten Wohngebäuden verstanden, welche durch neue und zeitgemässe ersetzt werden.<sup>30</sup> Ersatzneubau stellt eine interessante Alternative/Handlungsoption zur Revitalisierung von in die Jahre gekommene Wohnbauten für Immobilienbesitzer und Investoren dar. Ersatzneubauten erlauben die Liegenschaft auf die Bedürfnisse der heutigen Wohnungsnachfrage auszurichten und mögliche bestehende Ausnutzungsreserven auszuschöpfen.

---

<sup>26</sup> Vgl. Immo-Lexikon HEV Schweiz (online)

<sup>27</sup> SIA 469 (Hrsg.) 1997: S. 14

<sup>28</sup> ebd., S. 15

<sup>29</sup> ebd.

<sup>30</sup> Vgl. Zürcher Kantonalbank (2012): Kanton Zürich in Zahlen 2012, S. 12

### 2.1.10 Ertragswertberechnung

Für die Beurteilung des Wertes eines Mehrfamilienhauses wird der Ertragswert der Liegenschaft berechnet. Dieser ergibt sich durch Kapitalisierung des Nettomietwertes (Sollnettomiete, d.h. Miete ohne Nebenkosten) pro Jahr mit einem Zinssatz. Im Kapitalisierungssatz, welcher markt- und objektgerecht festgelegt werden muss, werden neben den Zins- und Amortisationskosten auch die Kosten für den Betrieb, den Unterhalt, das Mietzinsrisiko, die Verwaltung und die Abschreibung des Gebäudes berücksichtigt.<sup>31</sup>

$$E = \frac{CF (Netto) \times 100}{i}$$

E = Ertragswert

CF (netto) = Nettomietwert (Cashflow netto) in CHF pro Jahr

i = Kapitalisierungssatz in %

## 2.2 Grundlagen; Gebäude- und Wohnungsbestand 1971-1980

Bei der Grundlagenanalyse des Gebäude- und Wohnungsbestandes aus der Bauzeit 1971-1980 soll aufgezeigt werden, wie sich die Immobilien auf die verschiedenen Eigentümerarten verteilen, wie viele Gebäude und Wohnungen bereits einer Gesamtrevitalisierung unterzogen wurden und wie sich der Wohnungsbestand nach Zimmerzahl und Stadtkreisen aufteilt. Für die Analyse wurden Daten aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Zürich 2013 verwendet, die alljährlich durch das Präsidialdepartement der Stadt Zürich ausgewertet werden.<sup>32</sup> Des Weiteren wurden zusätzliche Daten zu MFHs und WHs aus der Zeit 1971-1980 (Anzahl, Eigentümerart, Anzahl Wohnungen) bei Statistik Stadt Zürich nachgefragt. Die Daten wurden per Ende 2012 erfasst.<sup>33</sup>

### 2.2.1 Gebäudebestand

Die Stadt zählt total 35'172 Wohngebäude, davon sind 17'522 MFHs und 7'452 WHs, wovon 1'115 MFHs (6.3%) und 250 WHs (3.4%) zwischen 1971-1980 erbaut wurden.<sup>34</sup> (siehe Abb. 5) In diesen Immobilien befinden sich 17'319 Wohnungen.<sup>35</sup> Geht man davon aus, dass die durchschnittliche Personenbelegung pro Wohnung bei 1.8 Personen

<sup>31</sup> Vgl. Immobilienmanagement (2009), S. 480 und Ammann, A. (2012): Einführung in die Immobilienbewertung (2012), S. 32

<sup>32</sup> Vgl. SJSZ 2013

<sup>33</sup> Daten von Herrn Michael Böniger, Wissenschaftlicher Mitarbeiter bei Statistik Stadt Zürich

<sup>34</sup> Vgl. SJSZ 2013, S. 221

<sup>35</sup> Daten von Herrn Michael Böniger, Wissenschaftlicher Mitarbeiter bei Statistik Stadt Zürich, Gebäude in der Stadt Zürich mit Baujahr zwischen 1971 und 1980, nach Gebäudeart und Zonenart, Ende 2012

liegt, so leben 31'174 Personen (die Stadt Zürich zählt im 1.Quartal 2013 394'709 Personen, vgl. SJSZ (2013) oder jeder Dreizehnte, in einer Wohnung aus der Bauzeit 1971-1980, was 7.9% der städtischen Wohnbevölkerung entspricht.<sup>36</sup> Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung aus dieser Bauzeit beträgt ca. 66 m<sup>2</sup>. Vergleicht man diese mit Wohnungen, die nach 2010 realisiert wurden (mit durchschnittlich 104 m<sup>2</sup>), so sind sie flächenmässig ca. 37% kleiner.<sup>37</sup> Addiert man alle Wohnflächen der MFHs und WHs aus der Bauzeit 1971-1980 zusammen, so resultieren 1'172'818 m<sup>2</sup>.<sup>38</sup>

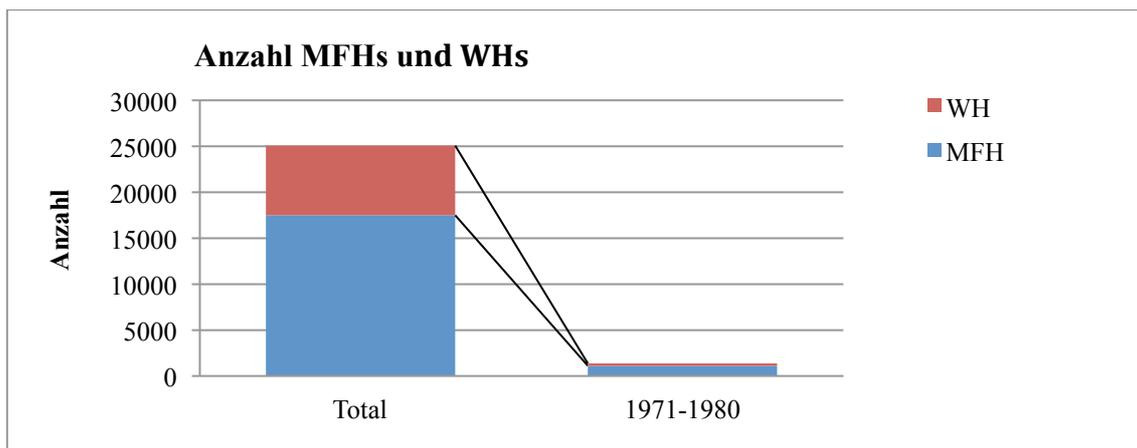


Abb. 5: Anzahl MFH und WH in der Stadt Zürich, Statistik Stadt Zürich (2012)

### 2.2.1.1 MFH und WH nach Eigentümerart

Die natürlichen/privaten Personen besitzen einen Drittel aller MFHs aus der Bauzeit 1971-1980 in der Stadt.<sup>39</sup> Die Baugenossenschaften und Stockwerkeigentümer je etwa einen Fünftel und die Kapitalgesellschaften noch einen Siebtel. Auffallend ist der 20%-Anteil bei den Baugenossenschaften. Gesamthaft besitzen die Wohnbaugenossenschaften 14.9% aller Gebäude<sup>40</sup> und 17.7% des Wohnungsbestandes<sup>41</sup> (unabhängig von der Bauperiode) in der Stadt Zürich und bilden die zweitgrösste Eigentümerkategorie. Verteilt sind diese Gebäude auf über 100 verschiedene Baugenossenschaften. „[...] Die Bedeutung der Baugenossenschaften für den Wohnungsmarkt ist aber nicht alleine durch deren Marktanteil, sondern auch durch den preiswerten Wohnraum, welchen sie zur Verfügung stellen, gegeben.“<sup>42</sup> „Die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus in

<sup>36</sup> Vgl. Böniger, M. (2013), Wie viel Wohnraum braucht der Mensch?

<sup>37</sup> Vgl. SJSZ 2013, S. 230

<sup>38</sup> Daten von Statistik Stadt Zürich, Wohnungen in der Stadt Zürich nach Eigentumsart und Gebäudetyp

<sup>39</sup> Definition Stadt Zürich Finanzdepartement (2013): Als natürliche Personen werden die Menschen als Einzelwesen besteuert ungeachtet ihres Alters und Geschlechts.

<sup>40</sup> Vgl. SJSZ 2013, S. 219

<sup>41</sup> Vgl. ebd., S. 226 und Wüest & Partner (2013): Immo-Monitoring, S. 34

<sup>42</sup> Vgl. Stadt Zürich Statistik (2006): Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich, S. 12

der Stadt Zürich hat eine über 100-jährige Tradition. [...] Heute gehört eine Viertel [Anmerkung d. Verf.: steht im Widerspruch zu den Daten aus SJSZ 2013 mit 17.7%] aller Wohnungen in der Stadt gemeinnützigen Bauträgerschaften. Sie alle verpflichten sich, ihre Wohnungen zu Selbstkosten (Kostenmieten)<sup>43</sup> zu vermieten und sie dauerhaft Marktpreissteigerungen zu entziehen.<sup>44</sup> Der Stadtrat der Stadt Zürich ist bestrebt eine aktive Wohnpolitik zu betreiben und hat sich zum Ziel gesetzt bis ins Jahr 2050 den Anteil gemeinnütziger Wohnungen auf einen Drittel der Mietwohnungen zu erhöhen.<sup>45</sup> Er fordert eine attraktive Wohnstadt für sämtliche Bevölkerungsschichten und Altersgruppen, auch wenn die Stadt stetig und nachfragebedingt wächst.<sup>46</sup> Die folgende Abbildung verdeutlicht die Verteilung der MFHs auf die verschiedenen Eigentumsarten:

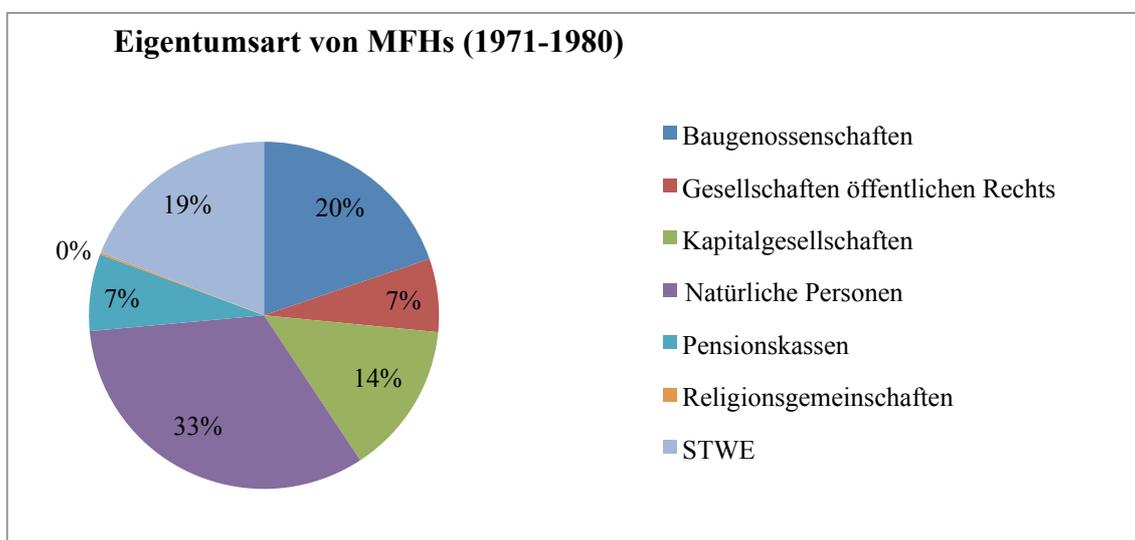


Abb. 6: Anzahl MFHs nach Eigentumsart, vgl. Statistik Stadt Zürich (2012)

Religionsgemeinschaften besitzen nur zwei MFHs in der Stadt Zürich. Gesellschaften des öffentlichen Rechts (Bund, Kanton, Stadt) 76 MFHs und die Pensionskassen 80 MFHs. Eine ähnliche Verteilung ist bei den WHs erkennbar. Die Abbildung 6 verdeutlicht, dass fast die Hälfte aller WHs im Besitz von natürlichen Personen ist. Stockwerkeigentümer und Kapitalgesellschaften halten je einen Fünftel.

<sup>43</sup> Gemäss Stadt Zürich Finanzdepartement, Mietzinskontrolle (2013): “Die Mietzinsgestaltung nach städtischem Reglement richtet sich nach der sogenannten Kostenmiete. D. h., die Miete ist genau so hoch, dass sie die Aufwendungen des Bauträgers deckt. Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung derselben sichergestellt.“

<sup>44</sup> Vgl. Stadt Zürich (2013): Programm Wohnen

<sup>45</sup> Durch die Annahme der Volksabstimmung vom 27. Nov. 2011 sprachen sich die Zürcher Stimmbürger deutlich für eine künftige forcierte Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aus

<sup>46</sup> Vgl. Stadt Zürich Stadtrat (2010): Legislatorschwerpunkte 2010-2014, S. 20-24

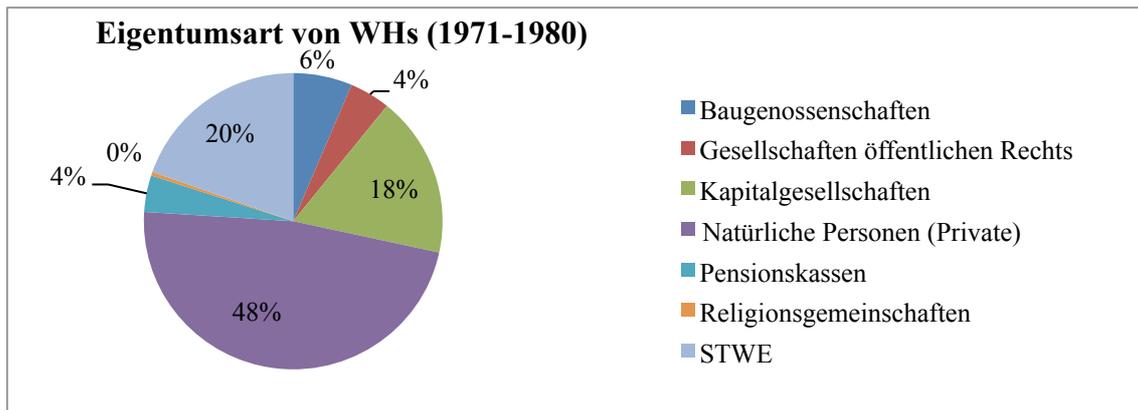


Abb. 7: Anzahl WHs nach Eigentumsart, vgl. Statistik Stadt Zürich (2012)

Beide Abbildungen (6 und 7) veranschaulichen deutlich, dass natürliche Personen die prozentual stärkste Gruppe bilden und das konsumtivste Verhalten aufzeigen, im Sinne von Kaufen, Halten und selber nutzen. Private Personen besitzen meist nur ein bis wenige Objekte und verfügen teilweise über geringe Kenntnisse bezüglich Marktwert ihrer Gebäude und den dazugehörigen Grundstücken.<sup>47</sup> Dies hat Einfluss auf die Bewirtschaftungs- und insbesondere auf die Erneuerungsstrategie der Objekte.<sup>48</sup> Neben der Objektstrategie hat die Portfoliostrategie der Eigentümer einen wesentlichen Einfluss auf die Entscheidungsfindung. Die unten stehende Tabelle 5 zeigt auf, welche Strategie die verschiedenen Eigentümergruppen im Allgemeinen verfolgen:

Investor	Anlage-/Investitionsprofil
Versicherungen	Buy and hold
Banken/Fondsgesellschaften	Buy and hold
Pensionskassen	Buy and hold
Öffentliche Haushalte	Nutzen, langfristige Anlage
Private	Nutzen, langfristige Anlage
Immobilien-gesellschaften	Portfolioapproach, teilweise Buy and sell
Strategische Finanzinvestoren	Realisierung von Entwicklungspotentialen

Tab. 5: Investorengruppen und ihre Nachfragepräferenzen, vgl. D.Weber (2013)

### 2.2.1.2 MFH aus 1971-1980 nach Stadtkreis

Die Abbildungen 8 und 9 verdeutlichen, dass sich MFHs über die ganze Stadt verteilen, wobei die Mehrheit der MFHs im Kreis 7 (mehrheitlich in Witikon), Kreis 9 (überwiegend in Altstetten), Kreis 10 (grösstenteils in Höngg) und Kreis 11 (vor allem in Affoltern und Seebach) vorzufinden sind. 96% der MFHs befinden sich in Wohn-

<sup>47</sup> Vgl. Schulte, K.-W. (2008), S. 498

<sup>48</sup> Vgl. Pfister, M. et al. (2010): Ersatzneubau, S. 20

und 4% in Quartiererhaltungszonen. Vernachlässigbar sind die MFHs in den Kernzonen, die vor allem in den Kreisen 1 und 12 vorzufinden sind und ebenso die Zonen für öffentliche Bauten in den Kreisen 8 und 10.

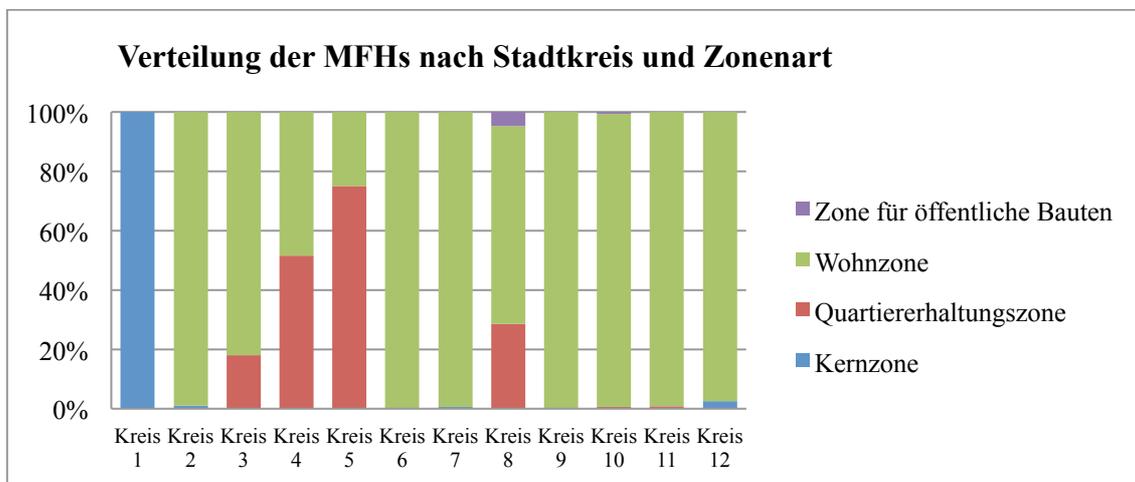


Abb. 8: Anzahl MFHs pro Stadtkreis und nach Zonenart, vgl. Statistik Stadt Zürich (2012)

Die Bauzonen werden im Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>49</sup> definiert und in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)<sup>50</sup> präzisiert. Das PBG definiert eine Kernzone wie folgt:

„Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen.“<sup>51</sup>

Gemäss PBG werden Quartiererhaltungszonen wie folgt definiert:

„Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen.“<sup>52</sup>

Wohnzonen werden im PBG wie folgt definiert:

„Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen.“<sup>53</sup>

Das PBG definiert Zonen für öffentliche Bauten wie folgt:

„Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.“<sup>54</sup>

<sup>49</sup> Vgl. Planungs- und Baugesetz (1975), S. 12-18

<sup>50</sup> Vgl. Bau- und Zonenordnung (1991)

<sup>51</sup> Vgl. ebd., §50

<sup>52</sup> Vgl. ebd., §50 a.

<sup>53</sup> Vgl. ebd., §52

<sup>54</sup> Vgl. ebd., §60

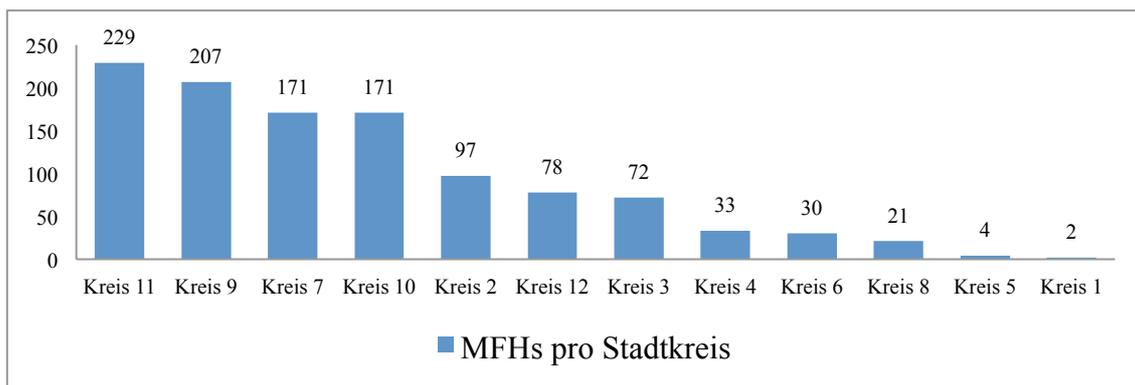


Abb. 9: Anzahl MFHs pro Stadtkreis, vgl. Statistik Stadt Zürich (2012)

Die Bausubstanz von Witikon (Kreis 7) stammt vor allem aus der Zeitspanne zwischen 1950 und 1980. Seit 1931 gewährleiten Busse der städtischen Verkehrsbetriebe die Verbindung nach Zürich. Witikon entwickelte sich wegen seiner Lage hoch über dem See zu den bevorzugten Wohngebieten der Stadt Zürich. Zahlreiche neue Siedlungen wurden zwischen 1950 und 1980 errichtet.<sup>55</sup>

Altstetten (Kreis 9) entwickelte sich hauptsächlich durch den Bau von grossen wohngenossenschaftlichen Siedlungen in den Jahren 1960-1970. Das einstig schwach genutzte landwirtschaftliche Land wurde für eine Grossüberbauung, welche mit der 1971 gegründeten Überbauungsgemeinschaft „Grünau“ ihren Anfang nahm, verwendet. Zwischen 1973-1975 wurden 455 neue Wohnungen (1- bis 5-Zi.-Whg.) durch die Generalunternehmung Karl Steiner AG fertiggestellt. Danach nahm die Bevölkerung im Quartier stark zu.<sup>56</sup>

Höngg (Kreis 10) wuchs in den Zeiten des Baubooms nach dem 2. Weltkrieg. Neben privaten Bauten wurden die ersten Siedlungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus errichtet. Seit 1960 befindet sich in Höngg der zweite Standort der ETH Zürich, was zusätzliche Bewohner anlockte. Um 1980 begann man im Rütihof mit dem Bau eines neuen Wohnviertels, das auf der grünen Wiese entstand.<sup>57</sup> In Affoltern (Kreis 11) begann 1950 die grossflächige Siedlungsbildung mit einer grossen Welle des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Gleichzeitig gewann Seebach (Kreis 12) für die städtische Wohnungsversorgung der nördlichen Regionen und deren Arbeiterschaften an grosser Bedeutung.<sup>58</sup> Zahlreiche Bauten entstanden in dieser Zeit.

<sup>55</sup> Vgl. Statistik Stadt Zürich (2011): Quartierspiegel Witikon 2011, S. 6

<sup>56</sup> Vgl. ebd.: Quartierspiegel Altstetten 2011, S. 6

<sup>57</sup> Vgl. ebd.: Quartierspiegel Höngg 2011, S. 7

<sup>58</sup> Vgl. ebd.: Quartierspiegel Seebach 2011, S. 6

### 2.2.1.3 WH aus 1971-1980 nach Stadtkreis

Die Mehrzahl der WHs sind im Kreis 7 (grösstenteils in Hirslanden), Kreis 9 (mehrheitlich in Altstetten), Kreis 10 (Höngg und Wipkingen) und Kreis 11 (überwiegend in Oerlikon) vorzufinden. 80% der WHs befinden sich in Wohn-, 13% in Quartiererhaltungszonen und 7% in der Kernzone. Gerade eine Liegenschaft befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. (siehe Abbildungen 10 und 11)

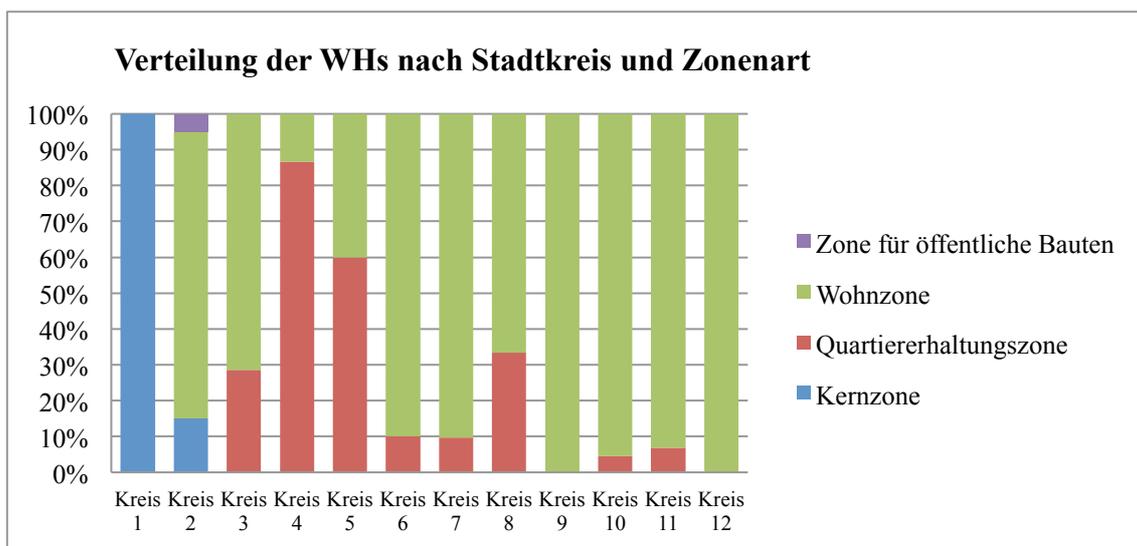


Abb. 10: Anzahl WHs pro Stadtkreis und nach Zonenart, vgl. Statistik Stadt Zürich (2012)

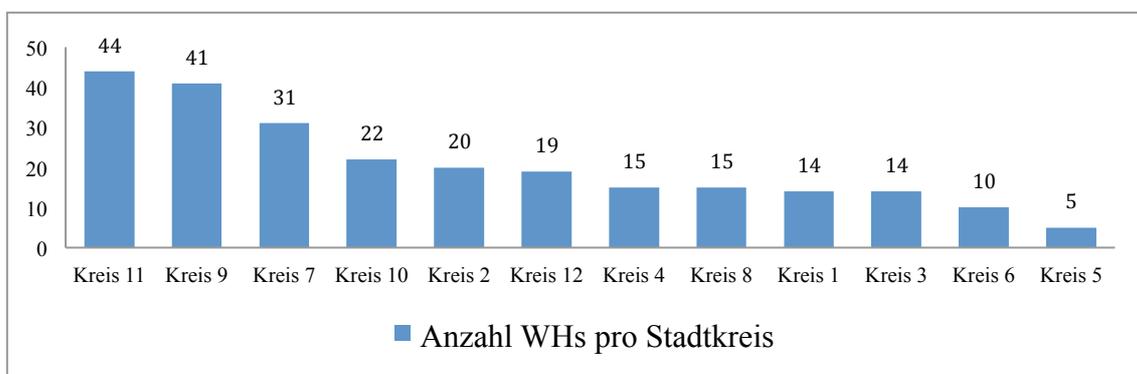


Abb. 11: Anzahl WHs pro Stadtkreis, vgl. Statistik Stadt Zürich (2012)

Die Quartierentwicklung der WHs entspricht derjenigen der Mehrfamilienhäuser, was im vorangehenden Kapitel 2.2.1.2 bereits erläutert wurde.

### 2.2.1.4 Revitalisierungsstand

Gemäss den Angaben von Statistik Stadt Zürich und in der Abb. 11 abgebildet, wurden von den insgesamt 1'365 MFHs und WHs bis Ende 2012, 313 revitalisiert. Wovon 46 noch nicht einer umfassenden Revitalisierung unterzogen wurden. Revitalisierungen

von bis zu ca. 1 Mio. CHF werden als „kleinere“ Renovationsmassnahmen bezeichnet, nicht als umfassende Gesamtrevitalisierung.<sup>59</sup> Statistik Stadt Zürich erfasst nur den Sanierungsstand von Wohnbauten, welche im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bauverfahrensordnung (BVV) des Kantons Zürich bewilligt werden mussten.<sup>60</sup> Eine gewisse Unschärfe wird somit angenommen, wobei Gesamtsanierungen in der Stadt Zürich eigentlich angezeigt und bewilligt werden müssen. Grob errechnet sind ca. 80% der MFHs und WHs noch nicht gesamtrevitalisiert worden, was 13'855 Wohnungen (von den 17'319 Whg.) bzw. 938'255 m<sup>2</sup> entspricht. In den kommenden Jahren werden 24'939 Personen von einer Gesamtrevitalisierung betroffen sein.<sup>61</sup> Statistisch wird jeder 16 Stadtbewohner in naher Zukunft mit dem Thema konfrontiert werden.

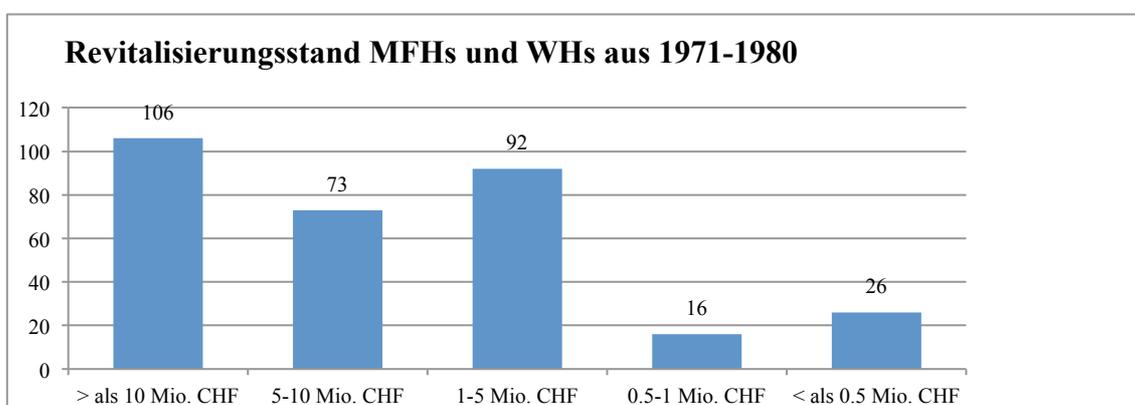


Abb. 12: Revitalisierungsstand MFH und WH aus 1971-1980, vgl. Statistik Stadt Zürich (2012)

Von den 267 MFHs und WHs wurden 41% durch Baugenossenschaften und nur 6% durch natürliche Personen revitalisiert (siehe Abb. 13), obwohl sie den höchsten Bestand an MFHs und WHs in der Stadt besitzen.<sup>62</sup> Die Baugenossenschaften haben bis dato einen Drittel ihrer Gebäude gesamtrevitalisiert.<sup>63</sup> Bei den natürlichen Personen sind es erst 2.5%.<sup>64</sup> Wie schon in Kapitel 2.2.1.1 erwähnt, bilden die natürlichen Personen die Eigentumsart mit einer stark „konsumtiven“ Haltung. Tendenziell wird gekauft, gehalten und gewohnt. Meistens verfügen die Privaten über weniger Kapital als die Institutionellen und tendieren daher zu Teilsanierungen, da diese kurzfristig weniger

<sup>59</sup> Vgl. Kap 2.3.2 Spezifikationen

<sup>60</sup> Vgl. PBG 700.1 §309, Keiner baurechtlichen Bewilligungspflicht bedürfen:... , wie auch BVV 700.6 §1, Keiner baurechtlichen Bewilligungspflicht bedürfen:...

<sup>61</sup> 13'855 x 1.8 (Personen, gemäss M. Böniger, Statistik Stadt Zürich) = 24'939

<sup>62</sup> Angaben erhalten von Statistik Stadt Zürich (Herr Michael Böniger); Umbaukosten nach Zonenart und Gebäudeeigentümer (Gebäude Baujahr 1971-1980) Stand Ende 2012

<sup>63</sup> Baugenossenschaften besitzen 238 MFH und WH, davon sind 79 gesamtrevitalisiert

<sup>64</sup> Natürliche Personen besitzen 485 MFH und WH, wovon erst 12 gesamtrevitalisiert wurden

Kapital binden und steuerlich interessanter sind. Bis dato sind (wertvermehrende) Unterhaltsinvestitionen bei Privaten steuerlich abzugsfähig. Dies zeigt sich deutlich in der Bewirtschaftungs- und insbesondere in der Erneuerungsstrategie der Objekte, was sich in der Zahl von 2.5% ausdrückt.

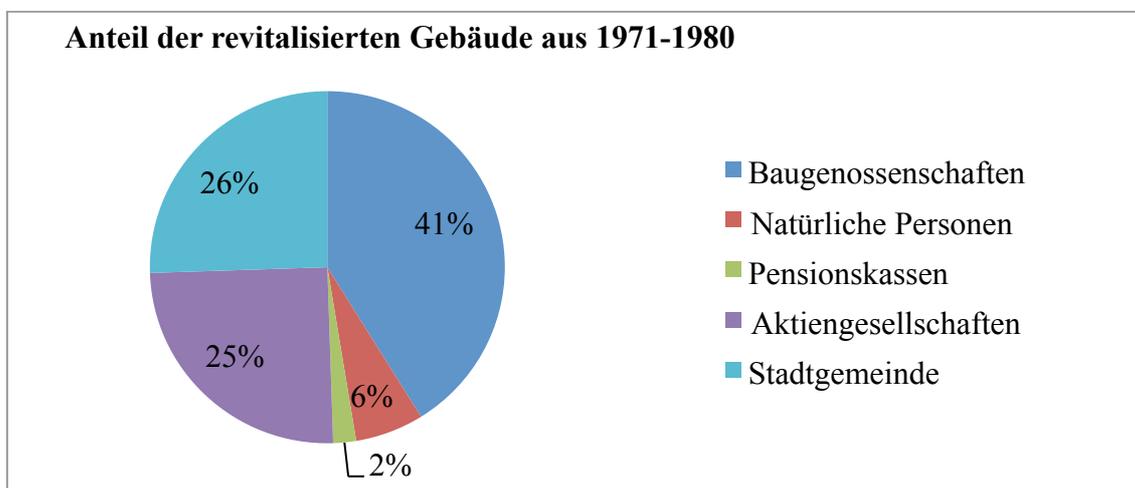


Abb. 13: Anteil der gesamtrevitalisierten Gebäude, vgl. Statistik Stadt Zürich (2012)

### 2.2.2 Wohnungsbestand

Insgesamt zählt die Stadt Zürich im 1. Quartal 2013 211'971 Wohnungen,<sup>65</sup> davon stammen 17'319 aus der Bauperiode 1971-1980, was 8% des Gesamtbestandes entspricht. 13'483 Wohnungen befinden sich in MFHs und 3'836 in WHs.<sup>66</sup> Die meisten Wohnungen sind mit 23% im Kreis 9, 20% im Kreis 11 und 11% im Kreis 10 vorzufinden. In den Kreisen 1, 5, 6 und 8 wurden in der Zeitperiode kaum Wohnungen realisiert.<sup>67</sup> In den restlichen Stadtkreisen schwankt der Wert zwischen 6 - 9%. Wie bereits im Kapitel 2.2.1.2 erwähnt, hängt die Verteilung der Wohnungen mit der Bautätigkeit in dieser Zeit ab, die vornehmlich in den Kreisen 9, 10 und 11 stattfand.

#### 2.2.2.1 Wohnungsbestand nach Eigentumsart

Die höchste Quote beim Wohnungsbestand der MFHs weisen, wie bei den Gebäuden, die privaten Personen mit 28% auf, gefolgt von den Baugenossenschaften mit einem Anteil von fast einem Viertel. Stockwerkeigentümer und Kapitalgesellschaften besitzen je etwa einen Siebtel, was in der Abbildung 14 verdeutlicht wird.

<sup>65</sup> Vgl. Statistik Stadt Zürich (2013), Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel, S.15

<sup>66</sup> Angaben erhalten von Statistik Stadt Zürich (Herr Michael Böniger); Stand Ende 2012

<sup>67</sup> Vgl. Abb. 1 im Anhang, basiert auf Daten von Statistik Stadt Zürich, S.73

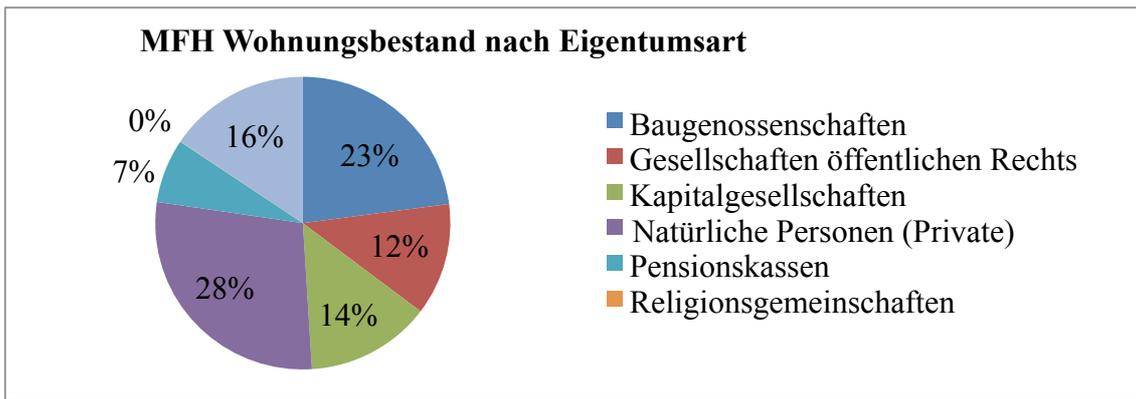


Abb. 14: MFH Wohnungsbestand nach Eigentumsart, vgl. Statistik Stadt Zürich (2012)

Bei den WHs dominieren mit 46% die privaten Personen, gefolgt von Stockwerkeigentümern und Kapitalgesellschaften mit einem Anteil von ungefähr einem Fünftel, was in der Abbildung 15 verdeutlicht wird.

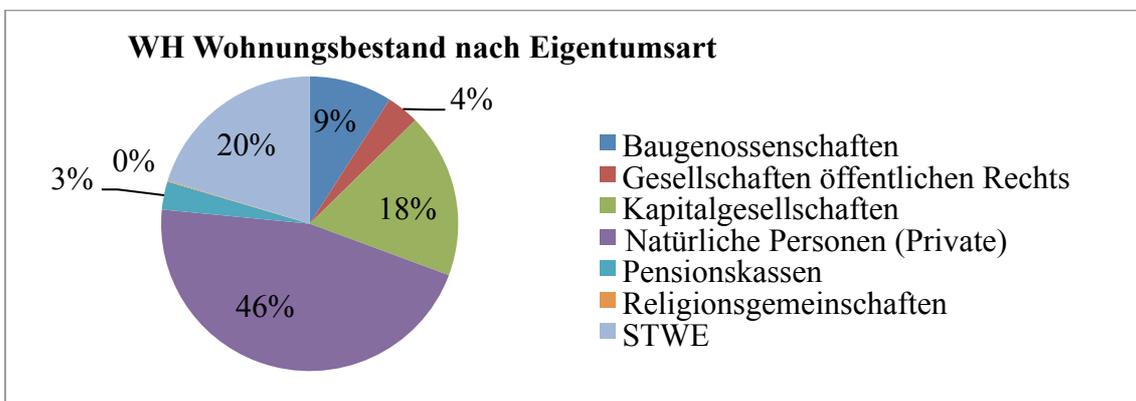


Abb. 15: WH Wohnungsbestand nach Eigentumsart, vgl. Statistik Stadt Zürich (2012)

Beide Abbildungen veranschaulichen, analog wie bei der Gebäudeverteilung, dass natürliche Personen die prozentual stärkste aber auch konsumtivste Eigentumsart bilden, wie bereits erwähnt. Dies hat, wie mehrfach beschrieben, einen Einfluss auf die Bewirtschaftungs- und insbesondere auf die Erneuerungsstrategie.<sup>68</sup>

#### 2.2.2.2 Wohnungsbestand nach Zimmerzahl

Auffallend in der Abb. 16 ist, dass ca. ein Viertel der Wohnungen nur ein Zimmer aufweist. 2- bis 3-Zi.-Wohnungen sind ebenso mit ca. 25% vertreten, 4-Zi.-Wohnungen mit 19% und 5-Zi.-Wohnungen mit 5%. Wohnungen mit 6- und mehr Zimmern sind kaum vorhanden und verteilen sich mit je 47% auf Stockwerkeigentümer und Kapitalgesellschaften.

<sup>68</sup> Vgl. dazu 2.2.1.1. MFH und WH nach Eigentümerart, S.12

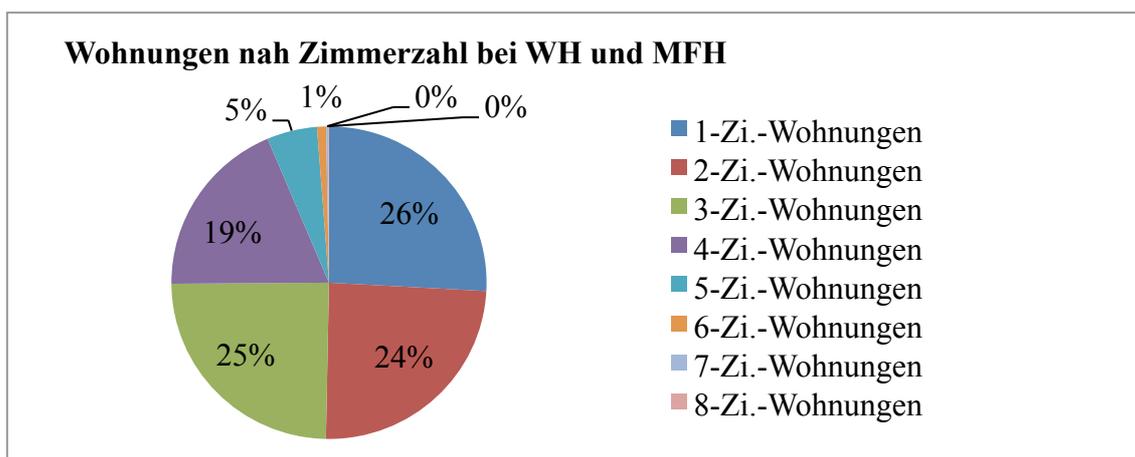


Abb. 16: Wohnungen nach Zimmerzahl von 1971-1980, vgl. Statistik Stadt Zürich (2012)

### Verteilung der Zimmerzahl bei MFHs und WHs nach Eigentumsart

	Baugenossenschaften	Gesellschaften öffentl. Rechts	Kapitalgesellschaften	Natürliche Personen	Pensionskassen	Religionsgemeinschaften	STWE
1-Zimmer	12%	12%	16%	40%	5%	0%	15%
2-Zimmer	21%	10%	17%	35%	5%	0%	12%
3-Zimmer	24%	10%	15%	31%	7%	0%	14%
4-Zimmer	25%	11%	13%	22%	8%	0%	21%
5-Zimmer	17%	9%	5%	23%	11%	1%	34%
6-Zimmer	6%	1%	18%	24%	7%	0%	43%
7-Zimmer	0%	0%	0%	37%	0%	0%	63%
8-Zimmer	0%	0%	47%	7%	0%	0%	47%

Tab. 6: Verteilung der Zimmerzahl bei MFHs und WHs, Daten von Statistik Stadt Zürich

Die Tabelle 6 verdeutlicht, dass die natürlichen Personen mit 40% den höchsten Anteil an 1-Zi.-Whg. aufweisen. Diese Wohnungen befinden sich zu 47% in Altstetten, 26% in Höngg und je 19% in Affoltern und Witikon. 2-Zi.-Whg bis 4-Zi.-Whg. sind über alle Eigentumsarten und Stadtquartiere verteilt, wobei in den Stadtkreisen 9 und 11 jeweils gut 20% dieser Wohnungen vorzufinden sind. Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sind vor allem in STWE gehalten. Diese befinden sich in Albisrieden Fluntern, Hottingen, Witikon, und Höngg. Sowohl beim Gebäude- wie auch beim Wohnungsbestand spielen die Religionsgemeinschaften eine verschwindend kleine Rolle.

#### 2.2.2.3 Wohnungsbestand nach durchschnittlicher Wohnfläche

Die durchschnittliche Nettowohnfläche pro Kopf lag 2011 bei 41.3 m<sup>2</sup>, 1970 waren es knapp 30 m<sup>2</sup> pro Kopf.<sup>69</sup> Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person hat damit seit

<sup>69</sup> Vgl. Statistik Stadt Zürich (2013), Nachhaltige Entwicklung (2013), S. 472

1970 um etwa 11 m<sup>2</sup> zugenommen.<sup>70</sup> Der zunehmende Wohlstand führt dazu, dass sich Menschen mehr Wohnraum leisten können, was den wachsenden Wohnflächenkonsum pro Kopf in der Stadt Zürich erklärt. Die Verteilung variiert jedoch räumlich innerhalb der Stadt. Die Quartiere Friesenberg, Hard, Hirzenbach und Saatlen konsumieren weniger als 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>71</sup> Begründet wird dies durch den hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern.<sup>72</sup> Baugenossenschafter konsumieren im Vergleich zur restlichen Wohnbevölkerung ca. 5.7 m<sup>2</sup> pro Kopf weniger Wohnfläche.<sup>73</sup>

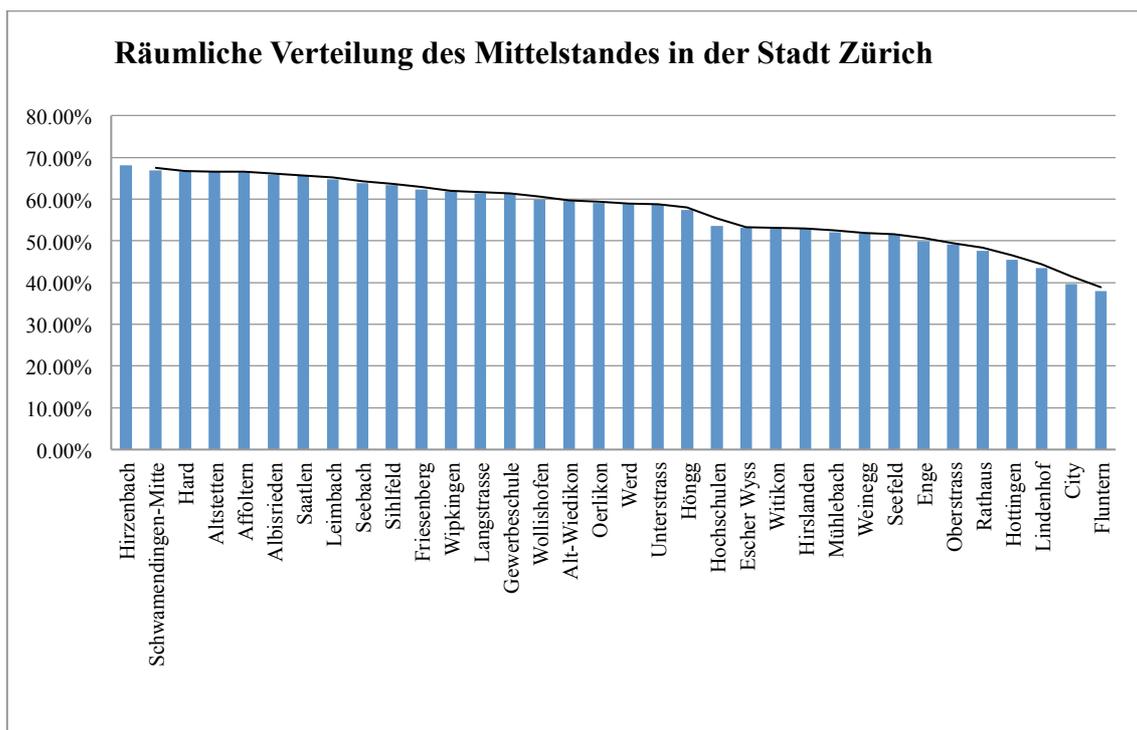


Abb. 17: Räumliche Verteilung des Mittelstandes in der Stadt Zürich, vgl. Statistik Stadt Zürich (2010)<sup>74</sup>

Dem gegenüber stehen die Quartiere am Zürichberg. Diese weisen zahlreiche grössere Wohnungen mit tiefen Belegungen auf. Tendenziell verfügen die Anwohner des Zürichbergs über überdurchschnittliche Einkommen und Vermögen und können sich somit mehr Wohnfläche leisten.<sup>75</sup> Zum Verständnis dienen die Abb. 17 und 18.

<sup>70</sup> Vgl. Böniger, M. (2013), Wie viel Wohnraum braucht der Mensch?

<sup>71</sup> Vgl. Heye, C. et al., S. 27

<sup>72</sup> Gemäss Statistik Stadt Zürich gehören dazu Wohnbaugenossenschaften und öffentliche Wohnungseigentümer, wie der Bund, der Kanton und die Stadt Zürich, welche die Wohnungen meist zu Kostenmieten verrechnen. Vgl. Mietpreise Stadt Zürich (2008), S. 48

<sup>73</sup> Vgl. Böniger, M. (2013), Wie viel Wohnraum braucht der Mensch?

<sup>74</sup> Mittelstand = steuerbaren Äquivalenz-Nettoeinkommen, welche zwischen dem 20p-80p liegen. Die Spannweite des Nettoeinkommens beträgt zwischen CHF 25'700 und 94'400.-, gemäss Angaben Herr M. Böniger, Statistik Stadt Zürich (2013)

<sup>75</sup> Vgl. Steuerbares Einkommen und Vermögen pro Steuerpflichtige, S.42

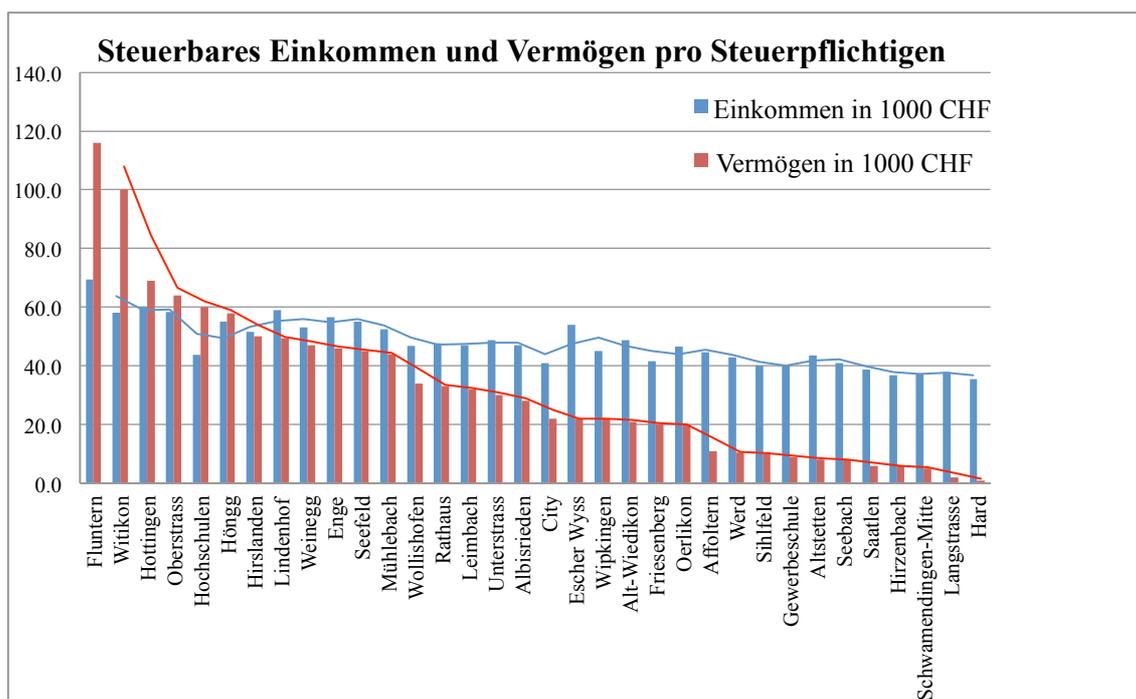


Abb. 18: Steuerbares Einkommen und Vermögen, Daten von Statistik Stadt Zürich (2013)

Der Wohnflächenverbrauch liegt hier teilweise bei über  $60 \text{ m}^2$ , was deutlich über dem städtischen Durchschnitt mit  $41 \text{ m}^2$  liegt.<sup>76</sup> 1970 lebten durchschnittlich 2.7 Personen in einer Wohnung, heute sind es noch 1.8. Somit sind zwei gegenläufige Entwicklungen feststellbar. Die durchschnittliche Personenbelegung sank über die Jahre dafür stieg der Nettowohnflächenverbrauch pro Bewohner/In an.<sup>77</sup> Gemäss Statistik Stadt Zürich ist seit ca. 10 Jahren eine Stagnation des Wohnflächenverbrauchs pro Person erkennbar. Haushalte werden aufgrund der Zunahme von Familien in der Stadt Zürich wieder vermehrt grösser.<sup>78</sup> Auf der anderen Seite nehmen die Single-Haushalte (ca. 40%) und deren Flächenverbrauch zu.<sup>79</sup> Unter Single-Haushalten wird nicht zwingend Alleinlebende verstanden. In dieser Kategorie fallen auch liierte Personen, welche nach dem Prinzip „living apart together“ leben, d.h. beide Partner verfügen über eigene Wohnungen. Daneben leben zunehmend mehr ältere Menschen länger in ihren Wohnungen bevor sie den Schritt in ein Altersheim wagen.<sup>80</sup> 1970 verfügte nur jede vierte Wohnung über eine Fläche von 80 und mehr Quadratmetern. Ab 2001 sind es gut 80 %, was in der Abbildung 19 verdeutlicht wird. Im Anhang Seite 70 zeigt die Abb. 3 den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch nach Stadtkreis auf.

<sup>76</sup> Vgl. Böniger, M. (2013), Wie viel Wohnraum braucht der Mensch?

<sup>77</sup> ebd.

<sup>78</sup> ebd.

<sup>79</sup> Vgl. Tages Anzeiger (2013): Zürich wird von Singles bevölkert

<sup>80</sup> Vgl. Böniger, M. (2013), Wie viel Wohnraum braucht der Mensch?

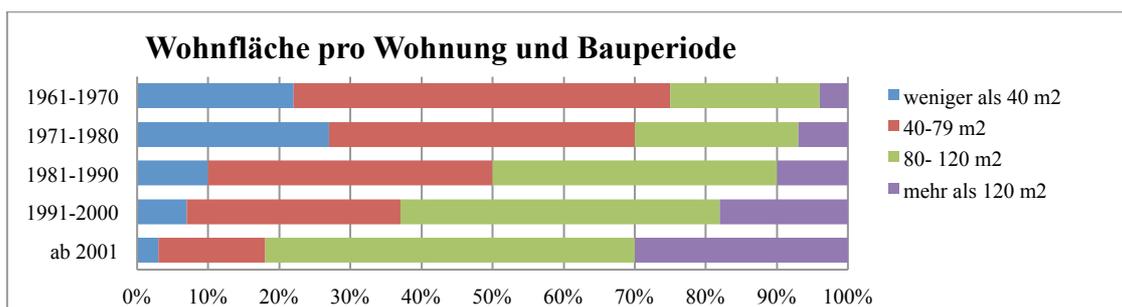


Abb. 19: Nettowohnfläche pro Wohnung und Bauperiode, vgl. Statistik Stadt Zürich (2013)

Der Wohnflächenverbrauch verändert sich zudem nach Eigentümerart des Gebäudes. Baugenossenschafter nutzen, wie bereits erwähnt, ca. 5.7 m<sup>2</sup> weniger Wohnfläche als die übrige Wohnbevölkerung in der Stadt Zürich.<sup>81,82</sup> Durch Belegungsvorgaben bleibt der Wohnflächenkonsum seit 1960 relativ konstant.<sup>83</sup> Gemäss Statistik Stadt Zürich belegen Personen in STWE bedeutend mehr Wohnfläche als die durchschnittliche städtische Bevölkerung. Der Anteil von STWE beträgt rund 8 % des Gesamtwohnungsbestandes in der Stadt Zürich.<sup>84</sup> Im Vergleich zu den Baugenossenschaften hat der Wohnflächenverbrauch pro Kopf bei den Privaten erst seit 1980 zugenommen, was in Abbildung 20 dargestellt ist. Der Pro-Kopf-Verbrauch der Privaten liegt aber immer noch unter dem der Stockwerkeigentümer (gemietet oder selbstbewohnt).

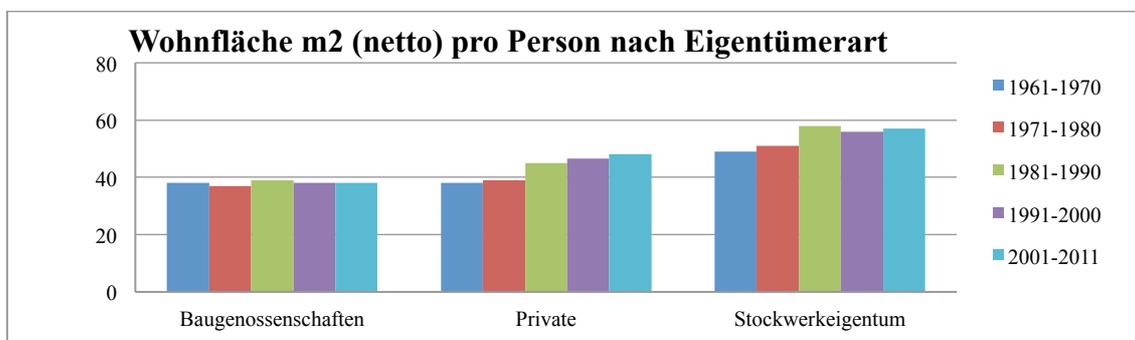


Abb. 20: Nettowohnfläche pro Person nach Eigentümerart, vgl. Statistik Stadt Zürich (2013)

<sup>81</sup> Vgl. Salvi, M. (2011): Der Städtökonom-Blog: Mieterverband widerlegt Gesetz der Ökonomie, “[...] deren Bewohner trotz tiefen Mieten ca. 20% weniger Fläche pro Person als auf dem privaten Markt beanspruchen (33 m<sup>2</sup> statt knapp 40 m<sup>2</sup>). Doch jeder versteht, dass, um in den Genuss von stark subventionierten Wohnungen zu kommen, die Genossenschaftsmieter bereit sind, auf gewisse Kompromisse einzugehen.[...] Im Übrigen stellt der tiefe Konsum per se nichts Positives dar. Der Wohnraumkonsum vieler Genossenschaftsmieter- insbesondere der Bewohner älterer Genossenschaftswohnungen- ist durch die Vorschriften der Baugenossenschaften stark rationiert. Damit entsteht bei den Mietern Wohlfahrtsverluste. Im Klartext: die Genossenschaftsmieter würden lieber- wenn sie könnten- etwas mehr ausgeben, um dafür in einer grösseren Wohnung wohnen zu können.“

<sup>82</sup> Vgl. Böniger, M. (2013): Wie viel Wohnraum braucht der Mensch?

<sup>83</sup> ebd.

<sup>84</sup> Vgl. Böniger, M. (2013): Wie viel Wohnraum braucht der Mensch? und Tagblatt der Stadt Zürich: Zürich, die Stadt der drei Zimmer, 15.5.2013

#### 2.2.2.4 Wohnungsbestand nach Mietpreisen<sup>85</sup>

Der Wohnungsbestand der Mietpreise (privater und gemeinnütziger Markt<sup>86</sup>) wird auf der Grundlage der Mietpreiserhebung<sup>87</sup> von 2008 aufgezeigt und um den Mietpreisindex korrigiert.<sup>88</sup> (Siehe dazu auch das folgende Kapitel 2.3 Annahmen, Abgrenzungen und Spezifikationen). Die Stadt Zürich bezog für die Nettostichprobe Informationen von gut 26'000 Wohnungen. Als Stichprobenrahmen diente das Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Zürich. Die Mietpreisstrukturerhebung beinhaltet alle dauernd zu Wohnzwecken genutzte Mietwohnungen mit 1- bis 6.5- Zimmern. Die Nettomieten bildeten das wesentliche Erhebungsmerkmal, d.h. Mietpreise ohne Nebenkosten, wie Heizung, Warmwasser etc. Vergleicht man die Zahlen der Mietpreiserhebung mit denen von ImmoDataCockpit (siehe Anhang S. 79-80) so erklären sich die Unterschiede dadurch, dass ImmoDataCockpit mit Medianwerten<sup>89</sup> (diese reagieren weniger empfindlich auf Ausreisser im Vergleich zu Mittelwerten) und Marktmieten (Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt steuern das Preisniveau)<sup>90</sup> arbeitet und nicht wie die Mietstrukturerhebung mit dem Mittelwert von Markt- sowie Kostenmieten (Mietpreis darf den Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite nicht überschreiten und Mietzinserhöhungen müssen mit Kostensteigerungen begründet werden).<sup>91</sup> Zusätzlich lassen sich die tieferen Werte der Mietstrukturerhebung dadurch erklären, dass bei der Auswertung Mietpreise von über sehr langen Zeitperioden belegten Wohnungen in die Berechnung einfließen, sowie Mieten von gemeinnützigen Wohnungen.<sup>92</sup> Bei den Daten von ImmoDataCockpit handelt es sich um Marktpreise von Mietwohnungen im Altbestand (Neubauten wurden bewusst nicht eingerechnet, um den Vergleich nicht zusätzlich zu verzerren), die in den letzten sechs Jahren inseriert wurden. Gemeinnützige und sehr günstige Wohnungen werden meistens nicht publiziert und unter der

---

<sup>85</sup> Vgl. Ricardo, D. (1817): *On the Principles of Political Economy and Taxation*, „Rent is that portion of the produce of the earth, which is paid to the landlord for the use of the original and indestructible powers of the soil.“

<sup>86</sup> Gemäss Statistik Stadt Zürich gehören dazu Wohnbaugenossenschaften und öffentliche Wohnungseigentümer, wie der Bund, der Kanton und die Stadt Zürich

<sup>87</sup> Vgl. Mietpreise Stadt Zürich 2008

<sup>88</sup> Vgl. Statistik Stadt Zürich (2013), Wohnungsmiete (Mietpreisindex) (2013)

<sup>89</sup> Vgl. <http://www.wissen.de/lexikon/medianwert>, in einer der Grösse nach geordneten Liste von Daten derjenige Wert, der bei ungerader Anzahl der Daten genau in der Mitte liegt bzw. bei gerader Zahl der Daten das arithmetische Mittel (Mittelwert), der beiden mittleren Werte. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel reagiert der Medianwert auf extreme Messwerte (Ausreisser) weniger empfindlich.

<sup>90</sup> Vgl. Immobilienmanagement (2009), S. 576

<sup>91</sup> ebd., S. 574

<sup>92</sup> Gemäss Statistik Stadt Zürich gehören dazu Wohnbaugenossenschaften und öffentliche Wohnungseigentümer, wie der Bund, der Kanton und die Stadt Zürich, welche die Wohnungen meist zu Kostenmieten verrechnen. Vgl. Mietpreise Stadt Zürich (2008), S. 48

Hand weitergereicht oder sind immer noch durch die Erstmieter belegt, was als „Lock-in-Effekt“<sup>93</sup> bezeichnet wird, und fließen nicht in die Erhebung ein. Durchschnittlich sind Wohnungen auf dem gemeinnützigen Markt ca. 30% günstiger als diejenigen auf dem privaten Markt und ca. 43% im Vergleich zu den inserierten Wohnungen, was in der Abb. 21 verdeutlicht wird.<sup>94</sup> Zwischen dem privaten Markt und den inserierten Angeboten, erfasst durch ImmoDataCockpit, besteht eine Differenz von ca. 17%, was unter anderem mit auf die kaum inserierten, sehr günstigen Wohnungen zurückzuführen ist. Details sind im Anhang S. 76-78 ersichtlich.

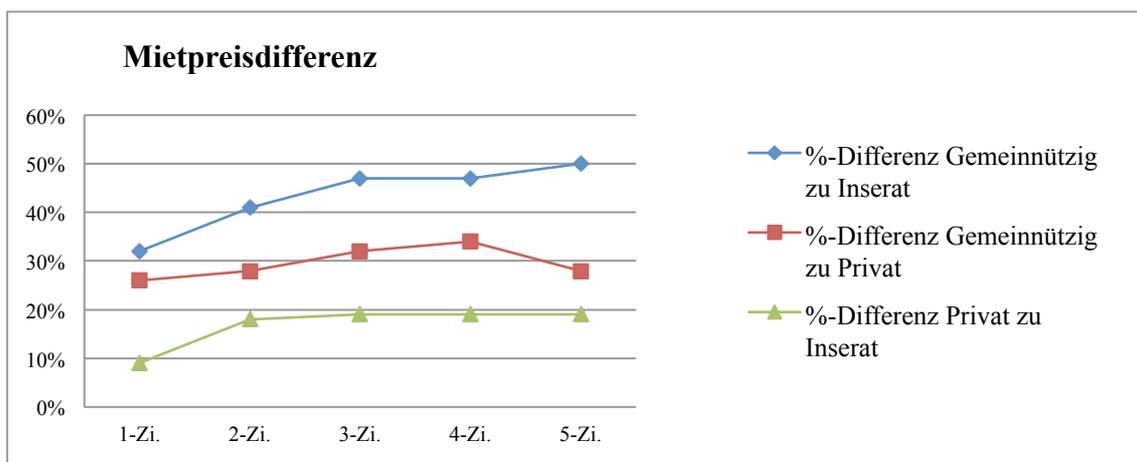


Abb. 21: Mietpreisdifferenz zwischen gemeinnützigem und privatem Wohnmarkt nach Statistik Stadt Zürich und inserierten Wohnungen bei ImmoDataCockpit

Wesentliche Unterschiede sind bei den Werten zwischen dem privaten und gemeinnützigen Markt erkennbar. (Datentabellen sind im Anhang S. 71-73 aufgeführt) Während Private ihre Wohnungen meist zu Marktpreisen<sup>95</sup> (Angebot und Nachfrage steuern das Preisniveau) vermieten, so bieten die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre zu Kostenmieten an.<sup>96</sup> „[...] Die Mietzinsgestaltung nach städtischem Reglement richtet sich nach der Kostenmiete. D.h. die Miete ist genau so hoch, dass sie die Aufwendungen des Bauträgers deckt. Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaft sowie die Rückstellungen zur Erneuerung derselben sichergestellt.“<sup>97</sup>

<sup>93</sup> Vgl. Walker Späh, C. (2011): Wohnungsnot oder der Kampf gegen die Schwerkraft und vgl. Schellenbauer, P. (2011): „[...] Altmietler verlieren bei einem Umzug die Schutzwirkung des langjährigen Mietverhältnisses...“

<sup>94</sup> Vgl. Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz (2012), S. 9 und Salvi, M. (2011): Der Städtökonom-Blog: Baugenossenschaften kosten mehr als ich dachte

<sup>95</sup> Vgl. Immo-Lexikon HEV Schweiz (online)

<sup>96</sup> Vgl. Immobilienmanagement (2009), S. 574 und Immo-Lexikon HEV Schweiz (online)

<sup>97</sup> Vgl. Stadt Zürich Wohnbauförderung, Mietzinskontrolle, Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

1-Zi.-Wohnungen auf dem privaten Markt sind im Kreis 1 am teuersten, bedingt durch die sehr zentrale und beliebte Lage, gefolgt von Wohnungen im Kreis 7 und 8 (Seefeld). In den letzten zwanzig Jahren entwickelte sich das Seefeld zu einem gefragten und privilegierten Wohnquartier. Unterstützend für die Standortattraktivität waren die Entwicklung des Bahnhof Stadelhofens und das Verschwinden des Strassenstrichs. In den restlichen Kreisen liegen die Preise nahe beieinander. Bei den 2-4-Zi.-Whg. sind die Mieten am teuersten in den Kreisen 1,7 und 8, gefolgt von den Kreisen 2, 6 und 10. Bei den Netto-Mietpreisen der 5-Zimmerwohnungen sind im Bereich des privaten Marktes die Preise mit Vorsicht zu geniessen, da die Variationskoeffizienten zwischen 5-15% liegen und keine klaren statistischen Aussagen mehr zulassen. In den Kreisen 4 und 5 entstanden in den letzten Jahren zahlreiche Wohnbauten, die auf zahlungskräftige Mieter (junge, urbane Doppelverdiener) ausgerichtet sind.

#### Bruttomieten<sup>98</sup> und Kaufpreise in der Stadt Zürich Ende 2012

	Bruttomiete pro m <sup>2</sup> / Jahr in CHF	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> in CHF
Kreis 1	411 - 1'051	5'640 – 20'833
Kreis 2	265 - 594	6'893 – 15'496
Kreis 3	282 - 552	7'458 – 13'697
Kreis 4	280 - 746	5'585 – 14'682
Kreis 5	316 – 765	9'621 – 17'204
Kreis 6	293 – 720	8'684 – 15'734
Kreis 7	286 – 547	8'138 – 19'056
Kreis 8	340 - 791	9'720 – 20'333
Kreis 9	267 – 470	6'890 – 14'168
Kreis 10	249 – 467	7'241 – 15'500
Kreis 11	245 – 450	6'210 – 11'047
Kreis 12	249 - 390	5'929 – 9'358

Tab. 7: Immobilienpreise, in Anlehnung an CSL Immobilien Wohnmarktbericht

Die Bruttomieten liegen zwischen CHF 245.- bis 765.-/m<sup>2</sup> p.a. (siehe Tabelle 7) nur im Kreis 1 (Innenstadt) sind Objekte vorzufinden, welche die CHF 1000.-/m<sup>2</sup> p.a. überschreiten. Gemäss Wohnmarktbericht von CSL Immobilien (2013) ist ein höherer Anteil an günstigen Wohnungen vorwiegend in den Kreisen 9, 10 und 11 zu finden.<sup>99</sup>

<sup>98</sup> Vgl. CSL Immobilien: Wohnmarktbericht 2013

<sup>99</sup> ebd.

## 2.3 Annahmen, Abgrenzungen und Spezifikationen

### 2.3.1 Annahmen

Die letzte von Statistik Stadt Zürich erhobene Mietpreisstrukturerhebung stammt aus dem Jahre 2006 mit Stichtag 31. Dezember 2006.<sup>100</sup> Neue Daten sind in Bearbeitung, jedoch noch nicht verfügbar. Die Daten aus 2006 werden um den Mietpreisindex (ZIK MIP) der Stadt Zürich (Stand April 2013)<sup>101</sup> indexiert, obwohl dies eine starke Vereinfachung darstellt. Der ZIK MIP<sup>102</sup> misst die Entwicklung vertraglich gesicherter Mieten für 1-6 Zimmer-Mietwohnungen in der Stadt Zürich seit 1939. Der Mietpreisindex (April 2013) in der Stadt Zürich beträgt 109.4 (Basis Dezember 2005=100). Ende Dezember 2006 lag dieser bei 100.9 Basispunkten.

### 2.3.2 Spezifikationen

Revitalisierungen von bis zu ca. CHF 1 Mio. werden gemäss Statistik Stadt Zürich als „kleinere“ Renovationsmassnahmen<sup>103</sup> definiert, nicht im Sinne einer umfassenden Revitalisierung.<sup>104</sup> Sind tiefgreifende Massnahmen im Gebäudebestand vorzunehmen und sind die Gesamtrevitalisierungskosten hoch, so sollte im Allgemeinen ein Ersatzneubau in Betracht gezogen werden. Der bauliche Handlungsbedarf kann nach folgendem einfachen Schema gegliedert werden:

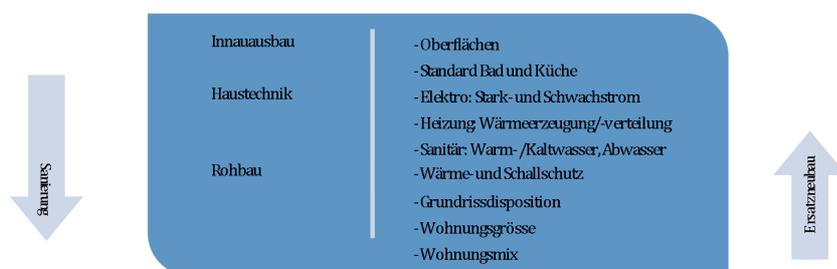


Abb. 22: Baulicher Handlungsbedarf, vgl. Schneider, M. (2012), S. 18

<sup>100</sup> Vgl. Statistik Stadt Zürich (2006), Mietpreise Stadt Zürich (2006)

<sup>101</sup> Vgl. Statistik Stadt Zürich (2013), Wohnungsmiete (Mietpreisindex) (2013)

<sup>102</sup> Beim ZIK MIP werden geometrische Mittel berechnet in einem sich aus 1-6 Zimmer-Wohnungen mal 4 Altersklassen, d.h. Gebäude mit Baujahr 0-5 Jahre, 5-10 Jahre, 10-20 Jahre und älter als 20 Jahre. Dies ergibt ein 24er-Raster.

<sup>103</sup> „[...] Massnahmen zur Behebung von Mängeln, die durch Abnutzung oder Witterungseinflüsse entstanden sind; Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes eines Gebäudes oder von Teilen davon“, Immo-Lexikon HEV Schweiz (online)

<sup>104</sup> Gesamtrevitalisierung im Sinne von Oberflächenerneuerungen (Boden-, Wand- und Deckenbelag), Komplettersatz Küchen und Bäder, Ersatz/Sanierung von Haustechnik (Wärmeerzeugung und -verteilung), Sanitärleitungen (Leitungsinstrumentationen) und Elektroanlagen (Stark- und Schwachstrom, fehlender FI-Schutz), Schall- und Wärmeschutz, Fenster-, Sonnenschutz- und Storenersatz, Fassaden (Dämmung und Verkleidung), Liftersatz, Erdbebenertüchtigung und eventuellen Grundrissanpassungen (Raumaufteilung, Raumgrössen, barrierefreie Zugänge etc.)

### 3 Strategien und Modellierungen

#### 3.1 Faktoren des Erneuerungsentscheids

Gemäss D. Weber (2013) wird der Erneuerungsentscheid vom Zeitpunkt und Art der Erneuerung bestimmt. Der Zeitpunkt wird durch die objektweise Erneuerungsplanung oder durch konkrete Ursachen in der Wohnimmobilie bestimmt. Die Art der Strategie hängt von Chancen, Hemmnissen, Kosten und erneuerungsrelevanten Auslösern ab.

Wichtige Auslöser können sein:

- Ausnutzung und Verdichtungspotential (allfällige Nutzungsreserven)
- Alterungsbedingte und/oder bautechnische Probleme
- funktionelle und strukturelle Defizite
- Vermietungsprobleme (Markt- und Lagegerechtigkeit)

Als Hemmnisse gelten:

- Mietrechtliche Rahmenbedingungen (Kündigungsfristen, Überwälzungsregeln)
- Image (Imageverlust bei Leerkündigungen)
- Steuerrechtliche Abzugsmöglichkeiten bei Immobilien im Privatvermögen gelten nicht für Ersatzneubau<sup>105</sup>

#### 3.2 Wahl der Objektstrategie

Als Entscheidungsgrundlage für die richtige Objektstrategie soll folgende Tabelle zur Hilfe beigezogen werden:

	Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4
	Abbruch- bewirtschaftung	Fortführung	Strukturelle Optimierung	Aufbau, Ausbau, Ergänzung	Ersatzneubau
<b>Strukturelle Eigenschaften</b>		Gut -----> Schlecht			
<b>Ausnutzungsreserven</b>		Klein -----> Gross			
<b>Gebäudezustand</b>		Gut -----> Schlecht			
<b>Mieterträge heute</b>		Hoch -----> Tief			
<b>Lokales Preisniveau</b>		Tief -----> Hoch			

Tab. 8: Wahl der Objektstrategie, vgl. D.Weber (2013)

Die Tabelle stellt eine grobe Vereinfachung dar, funktioniert aber für die meisten Fälle im Sinne einer Faustregel.

<sup>105</sup> Vgl. Ott, W., Econcept (2002): Schlussbericht, Neubauen statt Sanieren

### 3.3 Bewirtschaftungsstrategien, Erneuerungsstrategie

Im Hinblick auf Renditeerwartungen, Bewirtschaftungsziele, Unterhalts- und Erneuerungsstrategien prägen vor allem zwei Bewirtschaftungsstrategien den Wohnimmobilienmarkt: die Werterhaltungs- und Wertsteigerungsstrategie.<sup>106</sup>

#### 3.3.1 Werterhaltungsstrategie

Gemäss Econcept (2002) wird die Werterhaltungsstrategie von Versicherungen, Pensionskassen (mittelgrosse und kleine), gemeinnützigen Wohnbauträgern, der öffentlichen Hand und zahlreichen Privaten verfolgt. Es geht um langfristige Erhaltung der Bausubstanz, Marktfähigkeit und geringe Leerstandsquoten. In der Regel werden nur Objekte an guten Lagen, bei denen nach der Erneuerung deutlich höhere Mietpreise durchsetzbar sind, schon nach 50 Jahren gesamtrevitalisiert. Die anderen Objekte werden teilsaniert und stehen folglich erst nach ca. 70-80 Jahren vor dem Entscheid Gesamtrevitalisierung oder Ersatzneubau.

#### 3.3.2 Wertsteigerungsstrategie

Die Wertsteigerungsstrategie wird insbesondere von Immobilienfonds, Anlagestiftungen und teilweise Privaten verfolgt, die ihre Immobilien als Anlagealternative für ihr Portfolio betrachten. Im Fokus steht die laufende Bewirtschaftung des Immobilienportfolios im Hinblick auf Wertsteigerung durch Konzentration von Objekten an guten Lagen und durch Verkäufe von Wohnimmobilien, welche vor grösseren anfallenden Sanierungen stehen und schlecht vermietbar sind.<sup>107</sup>

### 3.4 Aufarbeiten der Sekundärdaten

Die Gebäude (MFHs und WHs) sind heute zwischen 33-42 Jahre alt und die Lebensdauer der meisten Bauteile ist erreicht.<sup>108</sup> Sie stehen in starker Konkurrenz mit den neu erstellten Bauten, die gemäss Statistik Stadt Zürich Ende 2011<sup>109</sup> 178 neue MFHs, 22 neue WHs und 2'307 neue Wohnungen zählten, was in der Abb. 23 verdeutlicht wird.<sup>110</sup> Die neu erstellten Wohnungen verfügen heute stadtweit über eine durchschnittliche Wohnfläche von 104 m<sup>2</sup>, die Wohnungen aus der Bauzeit 1971-1980, über eine

---

<sup>106</sup> Vgl. Ott, W., Econcept (2002): Schlussbericht Neubauen statt Sanieren, S. Z-2

<sup>107</sup> ebd., S. Z-3

<sup>108</sup> Vgl. IP Bau (1994): Alterungsverhalten von Bauteilen und Unterhaltskosten, Bern (1994), S. 9

<sup>109</sup> Vgl. SJSZ 2013, S. 207

<sup>110</sup> ebd., S. 210

durchschnittliche Wohnfläche von 66 m<sup>2</sup>.<sup>111</sup> Trotz geringer Leerstandsquote (0.1%<sup>112</sup>) in der Stadt Zürich stehen diese Wohnungen im Wettbewerb zu den neu erstellten und die Eigentümer vor der Frage: Revitalisierung oder Ersatzneubau, mit eventueller Umwandlung in Stockwerkeigentum um langfristig marktfähig bleiben zu können.

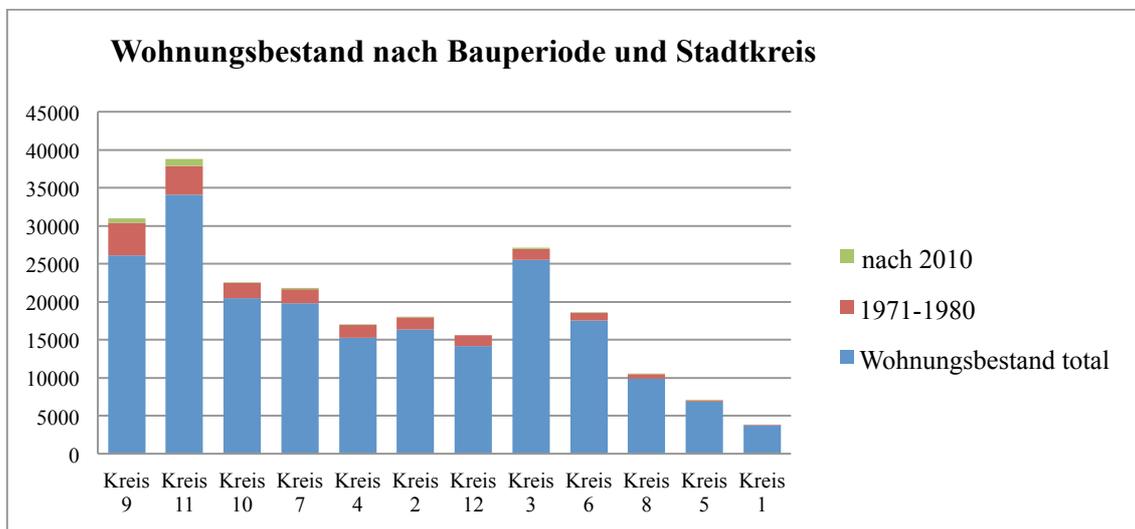


Abb. 23: Wohnungsbestand nach Bauperiode, vgl. Statistisches Jahrbuch 2013

Stockwerkeigentum befindet sich in den letzten Jahren in einem rasanten Aufwärtstrend. Besonders an zentralen Lagen werden immer mehr Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.<sup>113</sup> Die Verdichtung sorgt zudem für eine Expansion des STWE im Markt der Luxusobjekte, denn an guten Lagen rechnet es sich, bestehende MFHs oder WHs mit Ausnutzungsreserven abzubrechen und durch Überbauungen mit hochpreisigen Eigentumswohnungen zu ersetzen. Die heutigen Eigentümer und Investoren profitieren zur Zeit von sehr günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, da die Zinsen sowohl für Fest- wie Liborhypotheken auf einem Rekordtief liegen. Zusätzlich ist der materielle Wohlstand (das real gestiegene Einkommen) in der Bevölkerung in den letzten Jahren gestiegen. Wer über das nötige Eigenkapital verfügt, wohnt als Eigentümer günstiger als zur Miete. Im Allgemeinen ist eine höhere Zahlungsbereitschaft für Eigentum als für Mietobjekte feststellbar.<sup>114</sup> Die Möglichkeit die eigene Wohnung mitgestalten zu können, spricht zusätzlich für Wohneigentum. Gemäss Statistik Stadt Zürich lag Ende 2010 der Anteil von STWE bei 7.9%. 4-Zi.-Wohnungen sind mit ca. 28.5% im Vergleich zum Gesamtwohnungsbestand überdurch-

<sup>111</sup> ebd., S. 230

<sup>112</sup> Angaben von Stadt Zürich Präsidialdepartement: Leerwohnungszählung 2012

<sup>113</sup> Vgl. Schalcher, H.-R. et. al. (2011) : Was kostet das Bauwerk Schweiz in Zukunft, S. 16

<sup>114</sup> Vgl. Rey, U. (2012): Immer mehr Altbauten stehen zum Verkauf, S. 1

schnittlich stark vertreten. Aus der Statistik geht weiter hervor, dass Zimmer in Eigentumswohnungen im Durchschnitt 2.6 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche besitzen. Im Jahre 2010 waren mehr als 37% der neu erstellten Wohnungen Stockwerkeigentum.<sup>115</sup> Besonders beliebt ist STWE bei Personengruppen mit zunehmendem Alter, dank Vermögenssituationen, die den Erwerb von Wohneigentum zulassen. Die Altersgruppe der 40-44 Jährigen ist mit 9% am stärksten vertreten. Zudem bevorzugen Personen ab 50 Jahren STWE gegenüber einem Einfamilienhaus.<sup>116</sup> Gemäss Wüest & Partner, die Transaktionsdaten von Ende 2009 bis zum 3. Quartal 2011 erhoben haben, kostete ein mittleres Einfamilienhaus in der Stadt Zürich ca. CHF 1'127'500.-, eine Eigentumswohnung ca. CHF 985'000.-. Die Medianwerte der kantonalen Statistik liegen in der Stadt Zürich bei ca. CHF 888'000.- für eine Eigentumswohnung und ca. CHF 1'055'000.- für ein Einfamilienhaus.<sup>117</sup> Der durchschnittlich geringere Kapitalbedarf macht Stockwerkeigentum somit für mehr Personen erschwinglich, dank des tieferen Landanteils und der besseren Ausnutzung des Bodens. Zahlenmässig sind die meisten Eigentumswohnungen in Höngg vorzufinden. Anteilsmässig zum Quartier hat Fluntern den höchsten Bestand mit 20.7% gefolgt von Escher Wyss mit 18.8%, der sich vorwiegend in Neubauten befindet. Oberstrass, Hottingen, Mühlebach, Lindenhof und das Hochschulquartier weisen Anteile zwischen 8-12% auf.<sup>118</sup>

Bei den Bauten aus der Zeit 1971-1980 sieht die Verteilung wie folgt aus:

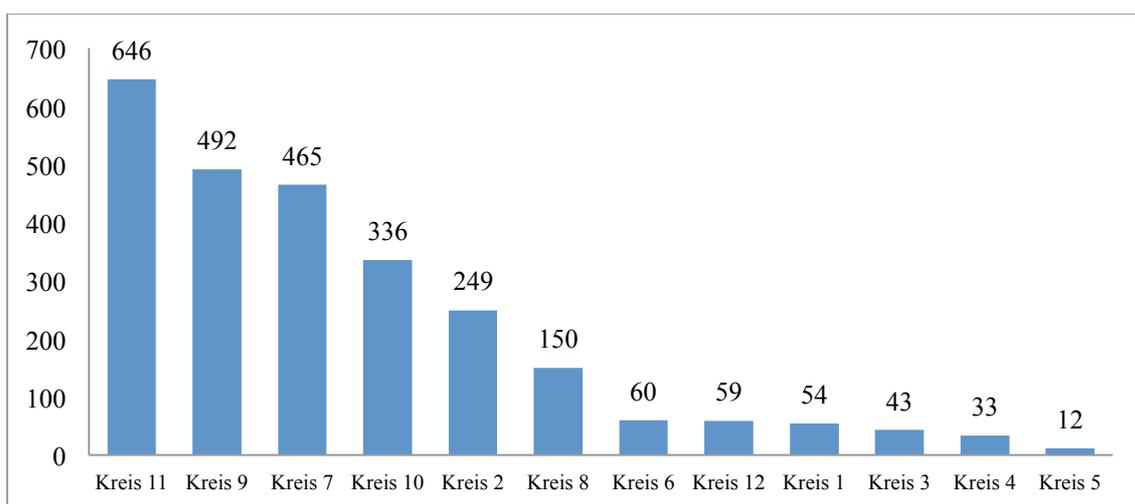


Abb. 24: Anzahl STWE aus 1971-1980 nach Stadt-Kreis

<sup>115</sup> Vgl. Statistik Stadt Zürich 2011: Stockwerkeigentum, S. 3

<sup>116</sup> Vgl. Wüest & Partner (Hrsg.) (2013): Immo-Monitoring, S. 78

<sup>117</sup> Vgl. Zucker, A. (2011): Mit einer Million ist man dabei

<sup>118</sup> Vgl. Statistik Stadt Zürich 2011: Stockwerkeigentum, S. 7

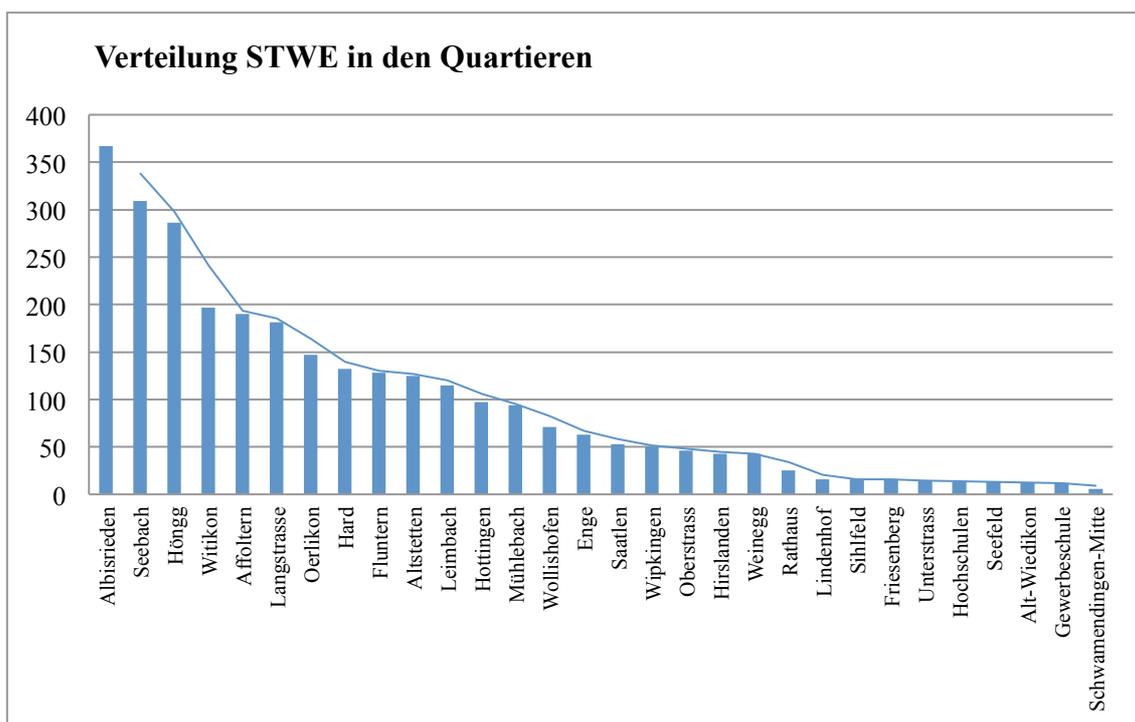


Abb. 25: Verteilung STWE aus 1971-1980 in den Quartieren

Auffallend ist der hohe Anteil an STWE mit nur einem Zimmer, was in der Abb. 26 dargestellt ist. Diese Wohnungen befinden sich jeweils mit 18% im Langstrassen-Quartier (es wird vermutet, dass die meisten Wohnungen nicht zu Wohnzwecken sondern tendenziell für Dienste im Rotlichtmilieu verwendet werden) und Oerlikon. Ein Viertel des STWE mit 2 Zimmern ist je hälftig in Höngg und Affoltern vorzufinden. 18% des 3-Zi.-STWE wurden in Seebach gebaut. 25% der 4- und 5 Zi.-Eigentumswohnungen wurden in Albisrieden realisiert. Grössere Wohnungen wurden hauptsächlich in Wollishofen, Enge, Fluntern und Höngg gebaut.

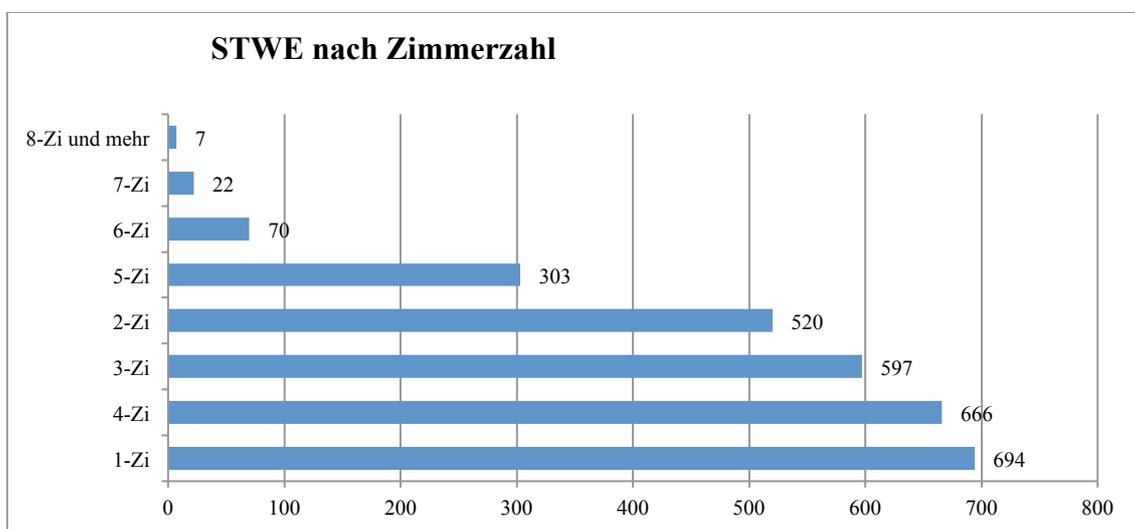


Abb. 26: STWE nach Zimmerzahl aus 1971-1980, vgl. Statistik Stadt Zürich (2013)

### 3.5 Kostenvergleich

Die Kosten und Renditevorstellungen der Eigentümerschaft, ob Gesamtrevitalisierung oder Ersatzneubau, sind wesentliche Kriterien bei der Wahl der Erneuerungsvariante. Besonders die Lage des Wohnobjektes spielt neben der Wohnungsqualität eine massgebende Rolle für die potenziell realisierbaren Mietzinsen. Bei der Wahl der Baumassnahmenstrategie sind die Erneuerungskosten, die erzielbare Wohnungsqualität sowie die allfällig durchsetzbaren Mietzinsen zu erwägen. Der Kostenvergleich umfasst alle Aufwendungen, die vom Zeitpunkt des Erneuerungsentscheids bis zur Wiedervermietung des revitalisierten Wohnobjekts anfallen. Bei der Berechnung auf Kostendeckungsbasis wird angezeigt, welche Mietzinsen aus wirtschaftlichen Gründen verrechnet werden müssen. Massgebend für die Marktmiete sind aber der standortgerechte Ausbaustandard und die Qualität der Erneuerung. Ein Wirtschaftlichkeitsvergleich müsste, neben den reinen Baukosten, auch den Ertrag über den Lebenszyklus der Erneuerung umfassen. Dieser wäre wesentlich von den erzielbaren Mieten beeinflusst. Der reine Baukostenvergleich ermöglicht jedoch eine gute Grundlage für den Erneuerungsentscheid. Ertragsabschätzungen sind aufgrund der starken Standortabhängigkeit eines Gebäudes nur auf einer sehr allgemeinen Betrachtungsweise, wie in der vorliegenden Arbeit, bedingt machbar. Ausschlaggebend ist die Lage einer Immobilie. Der Benchmark für Neubauten in der Stadt Zürich liegt bei ca. CHF 3300/m<sup>2</sup>.<sup>119</sup> In diesem Preis inbegriffen sind alle Kosten für die Erstellung des Gebäudes, d.h. für sämtliche Flächen für Wohn- und Individualräume sowie Verkehrsflächen, Balkone und Terrassen. Landkosten, allfällige Parkierung sowie zusätzliche Einrichtungen wie Lifte etc. sind nicht im Benchmark enthalten.<sup>120</sup>

Beim Kostenvergleich werden folgende Annahmen getroffen:

Die Ausnutzungsziffer, welche durch die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich bestimmt ist, wird in beiden Varianten vereinfachend gleich bewertet. Z.B. könnte der Ausbau der Dachgeschosse in beiden Varianten möglich sein.<sup>121</sup> Eine zusätzliche Ausnutzungen wird nicht einkalkuliert. Allfällige Tiefgaragen fallen nicht in die Berechnung, da diese Kosten einen Ersatzneubau erheblich verteuern würden. Die Leerstandszeit (Kündigung aller Wohnungen bis Wiedervermietung) wird bei Abbruch und Gesamtrevitalisierung unterschiedlich lang einkalkuliert. Vor einem Abbruch oder

---

<sup>119</sup> Erfahrungswerte von TK Architekten AG

<sup>120</sup> Vgl. Baukosten-Kennzahlensysteme

<sup>121</sup> Vgl. Zimmerli, J. (2012): Verdichtung der städtischen Wohnbevölkerung

einer Gesamtrevitalisierung, die nicht im bewohnten Zustand ausgeführt werden kann, muss den Mietern gekündigt werden. Bei den heutigen mietrechtlichen Rahmenbedingungen können sich bei Einsparungen der Wegzug einzelner Mieter um bis zu zwei Jahre verzögern. Informiert die Bauherrschaft frühzeitig, so wird in der Praxis mit einer Frist von ca. 6 Monaten gerechnet.<sup>122</sup> Dem entsprechend fallen bei beiden Szenarien Kosten für Mietzinsausfälle an. Bei Ersatzneubau fallen diese aufgrund der längeren Bauzeit höher aus. Die Abbruchkosten werden bei einem Ersatzneubau höher kalkuliert als bei einer Revitalisierung, da das ganze Tragwerk (Rohbau) zerstört werden muss. Altlastensanierungen werden nicht eingerechnet und sind stark objektabhängig. Die Immobilien werden nicht verkauft, folglich wird der Landwert in beiden Varianten mit Null eingesetzt. Die Mietzinseinnahmen werden bei beiden Handlungsoptionen gleich bewertet, da nach Leerkündigungen die Mieten dem Marktniveau angepasst werden können. Die Umbaukosten werden mit 1'530.- CHF/m<sup>2</sup> angenommen. Die Berechnung findet sich im Kapitel 3.6 Modellierung der Mieterträge, S.36.

### Gesamtrevitalisierung mit Leerkündigung

Szenario Gesamtrevitalisierung mit Leerkündigung					
	Geschossfläche	mögl. Nutzung	Miete		
			CHF. / m2	p.a./m2	Mietertrag Total
	100%				
	[m2]				
Bau-/Zeitwert	966'357	13855 Wohnungen	CHF 2'046	CHF 1'977'166'422	CHF 276'508'220
Umbaukosten BKP 2	966'357	13855 Wohnungen	CHF 1'530	CHF 1'478'526'210	CHF -
Nebenkosten 15%				CHF 221'778'932	CHF -
<b>Gebäudekosten</b>	<b>966'357</b>	<b>13855 Wohnungen</b>		CHF 3'677'471'564	CHF 276'508'220
<b>Gesamtrevitalisierung</b>					
<b>Renditeberechnung zu Investitionskosten</b>					
Mietertrag	80% nicht saniert	345'635'275			276'508'220
Neubauwert/m2	CHF 3'300				
Altersentwertung	38%	Gebäude 31-40, Jahre, 31-45%			
Bau-/Zeitwert	62%	*			
Wert Bestand/m2	CHF 2'046				
			<b>Anlagekosten CHF 4'156'240'719</b>		
			Bruttomiete Soll CHF 276'508'220		
			Sockelleerstand 2.0% CHF 5'530'164		
			<b>Nettomiete Soll CHF 270'978'056</b>		
			<b>Bruttorendite 6.5%</b>		

\* Altersentwertung gemäss P. Meyer-Meierling  
Gesamtleitung von Bauten, S. 74  
\*\* Annahme 80% der Investitionskosten sind fremdfinanziert

Abb. 27: Gesamtrevitalisierung MFHs und WHs aus der Bauzeit 1971-1980

<sup>122</sup> Vgl. Ott, W., Econcept (2002): Schlussbericht Neubauen statt Sanieren, S. 62-63

## Ersatzneubau

Szenario Ersatzneubau							
	Geschossfläche 100% [m2]	mögl. Nutzung	Miete				
			CHF / m2		p.a./m2	Mietertrag Total	
Baukosten	966'357	13855 Wohnungen	CHF 3'300	CHF 3'188'978'100	CHF	276'508'220	
Nebenkosten 15%				CHF 478'346'715	CHF	-	
<b>Gebäudekosten</b>	<b>966'357</b>	<b>13855 Wohnungen</b>		CHF 3'667'324'815	CHF	276'508'220	
<b>Ersatzneubau</b>							
<b>Renditeberechnung zu Investitionskosten</b>							
				CHF		3'667'324'815	
				CHF		-	
			2.8%	CHF		36'673'248	
				CHF		-	
			1.5%	CHF		55'009'872	
			2.5%	CHF		73'346'496	
			1.0%	CHF		36'673'248	
			2.0 Jahre	CHF		553'016'440	
<b>Anlagekosten</b>				<b>CHF</b>		<b>4'422'044'120</b>	
				CHF		276'508'220	
			2.0%	CHF		5'530'164	
<b>Nettomiete Soll</b>				<b>CHF</b>		<b>270'978'056</b>	
<b>Bruttorendite</b>						<b>6.1%</b>	
Mietertrag	80% nicht saniert	345'635'275				276'508'220	
Neubauwert/m2	CHF 3'300						
Altersentwertung	38%	Gebäude 31-40, Jahre, 31-45%					
Bau-/Zeitwert	62%	*					
Wert Bestand/m2	CHF 2'046						
* Altersentwertung gemäss P. Meyer-Meierling							
Gesamtleitung von Bauten, S. 74							
** Annahme 80% der Investitionskosten sind fremdfinanziert							

Abb. 28: Ersatzneubau MFHs und WHs aus der Bauzeit 1971-1980

Von den 17'319 Wohnungen aus der Bauzeit 1971-1980 wurden gemäss Angaben von Statistik Stadt Zürich ca. 80% noch nicht gesamtrevitalisiert, somit wären 13'855 Wohnungen betroffen. Die bereits revitalisierten Wohnungen (20 %) werden bei beiden Szenarien ausgeklammert. Würde man alle Wohnungen aus der Bauperiode 1971-1980 heute gesamtrevitalisieren, so betrügen die reinen Baukosten ca. CHF 1.7 Mrd. bei Ersatzneubau ca. CHF 3.7 Mrd. 2012 betrug der Umsatz im Bauhauptgewerbe Hochbau nominell ca. CHF 9.19 Mrd.<sup>123</sup> Beide Szenarien würden folglich einen wesentlichen wirtschaftlichen Beitrag leisten. Die errechneten Bruttorenditen liegen bei beiden Szenarien bei rund 6 bis 6.5%. Die Bruttorendite widerspiegelt das Verhältnis von Mieterträgen zum Kaufpreis und dient als wichtige Orientierungshilfe bei der Bewertung von MFHs. Um die laufenden Kosten für Finanzierung, Rückstellungen und Unterhalt zu decken und eine Risikoentschädigung für die getätigten Investitionen zu ermöglichen, sollte die Bruttorendite zwischen 5-6% liegen.<sup>124</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit tieferen Renditeerwartungen wird vermutet, dass bei den Anlegern aktuell Kapital- und Inflationsschutz als Motive im Vordergrund stehen.

<sup>123</sup> Vgl. Schweizer Baumeisterverband (2013): Zahlen und Fakten 2012

<sup>124</sup> Vgl. Zulliger, J. (2012): Begehrte Rendite

### 3.6 Modellierung der Mieterträge

Würde man alle Wohnungen aus der Bauperiode 1971-1980 heute revitalisieren so beträgt die ermittelte Bausumme ca. CHF 1.7 Mrd.

Bei der Berechnung der neuen Mieten nach einer Revitalisierung sind die Mieten in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten liegen (Art. 269a lit. a OR)<sup>125</sup> und durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind (Art. 269a lit. b OR).<sup>126</sup> Mehrleistungen sind in Art. 14 VMWG<sup>127</sup> (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) zu entnehmen. Bei umfassenden Revitalisierungen können ca. 50-70% der Kosten als „wertvermehrend“ überwältzt werden.<sup>128</sup>

Berechnet wird der zulässige Mietzinsaufschlag bei einer umfassenden Revitalisierung ohne Leerkündigung nach folgender Formel:<sup>129</sup>

1. Ermittlung der Bausumme
2. Ermittlung der wertvermehrenden Investitionen (50-70%)
3. Kapitalisierungssatz:  
 Verzinsung (Referenzzinssatz<sup>130</sup> + 0.5% geteilt durch 2)  
 + Amortisation (20 Jahre (5%) bis 30 Jahre (3.33%) je nach Lebensdauer)  
 + Unterhalt (10% von Verzinsung + Amortisation)
4. Aufteilung der überwältzbaren Kosten nach Verteilschlüssel (z.B. nach m<sup>2</sup>-Zahlen)

Nach Berechnung des zulässigen Mietzinsaufschlages für eine Wohnung muss ein Abgleich mit den lokalen Marktmieten innerhalb des Stadtkreises und insbesondere des Quartiers erfolgen. Mietzinserhöhungen dürfen erst nach Ausführung aller Arbeiten und Vorliegen aller sachdienlichen Belege angezeigt werden. Gemäss Berechnung (im Anhang S. 78) kann der zulässige Mietzinsaufschlag aufgrund von wertvermehrenden Investitionen um CHF 4.14 pro m<sup>2</sup> und Monat erhöht werden. Der Anteil der Wert-

---

<sup>125</sup> Vgl. Sutter-Sohm, T. (2011): ZGB OR, 23. Auflage, Basel (2011), Teil OR, S. 143

<sup>126</sup> ebd., Teil OR, S. 143

<sup>127</sup> ebd., Teil OR S. 511

<sup>128</sup> Wertvermehrend im Sinne von zusätzlicher Leistung des Vermieters (z.B. Einbau einer Liftanlage) oder durch Ersatz von alten Einrichtungen, welche zu einer wesentlichen Qualitätssteigerung beitragen.

<sup>129</sup> Vgl. Weber, D. (2013) Skript Instandhaltung und Instandsetzung, S. 80

<sup>130</sup> Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO): Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes gilt seit dem 10. September 2008 für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken. Er ersetzt den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken. Der aktuelle Referenzzinssatz beträgt bei 2.25%.

vermehrung wurde mit 55% angenommen, was gemäss Dr. Rohrer Rechtsanwalt bei Rohrer Müller Partner<sup>131</sup> der statistischen Realität und Erfahrungswerten aus der Praxis entspricht.<sup>132</sup> Die Amortisation wird mit 25 Jahren angenommen analog zur Zykluslänge von Wüest & Partner, wie bereits im Kapitel 2.1.7 erläutert.<sup>133</sup> Die Baukosten pro Wohnung wurden mit CHF 130'000.- für 85 m<sup>2</sup> angenommen, was 1529.41 CHF/m<sup>2</sup> gleichkommt.<sup>134</sup> Gemäss D. Weber (2013) liegen die Preise für Gesamtsanierungen zwischen CHF 900.- und 1550.- pro m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF)<sup>135</sup> inkl. Mehrwertsteuer.<sup>136</sup> Gemäss Bundesamt für Statistik (2011) liegen die durchschnittlichen Wohnflächen für Wohnungen aus der Bauperiode 1971-1980, 2006-2011 und Zimmerzahl bei:

	1971-1980	2006-2011
1-Zi.-Whg.	35 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
2-Zi.-Whg.	57 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
3-Zi.-Whg.	78 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
4-Zi.-Whg.	100 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>
5-Zi.-Whg.	131 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>
6-Zi.-Whg. und mehr	172 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup>

Tab. 9: Durchschnittliche Wohnfläche nach Bauperiode

Die zulässige Mietzinserhöhung pro Monat errechnet sich wie folgt:

1-Zi.-Whg.	35 m <sup>2</sup>	à	4.14 CHF/m <sup>2</sup>	144.90 CHF
2-Zi.-Whg.	57 m <sup>2</sup>	à	4.14 CHF/m <sup>2</sup>	235.98 CHF
3-Zi.-Whg.	78 m <sup>2</sup>	à	4.14 CHF/m <sup>2</sup>	322.92 CHF
4-Zi.-Whg.	100 m <sup>2</sup>	à	4.14 CHF/m <sup>2</sup>	414.00 CHF
5-Zi.-Whg.	131 m <sup>2</sup>	à	4.14 CHF/m <sup>2</sup>	542.34 CHF
6-Zi.-Whg. und mehr	172 m <sup>2</sup>	à	4.14 CHF/m <sup>2</sup>	712.08 CHF

Tabelle 10: Durchschnittliche Mietzinserhöhung nach Wohnfläche (Bauperiode 1971-1980)

<sup>131</sup> Rohrer Müller Partner ist ein anwaltliches Kompetenzzentrum des öffentlichen und privaten Bau- und Immobilienrechts für Grundeigentümer oder Bauherren sowie für Vermieter, Liegenschaftsverwalter und Investoren.

<sup>132</sup> Vgl. Rohrer, B. (2012), Mietrecht, S. 16

<sup>133</sup> Vgl. Wüest & Partner (1994)

<sup>134</sup> Die Bausumme entspricht Erfahrungswerten von TK Architekten AG und wurde telefonisch durch P. Jallard (Wincasa AG Immobilien-Dienstleistungen, Bau) und H. Dietschweiler (HRS Renovationen AG) bestätigt. CHF 130'000.- entsprechen einem mittleren Ausbaustandard. Asbestsanierungen sind nicht einkalkuliert. Gemäss Bundesamt für Gesundheit wurde zwischen 1904 und 1990 Asbest in verschiedenen Produkten im Hochbau verwendet. In der Schweiz gilt seit 1989 ein breites Asbestverbot. In Gebäuden kann von asbesthaltigen Produkten, die vor dem Asbestverbot (bzw. vor Ablauf der Übergangsfristen) verwendet wurden, eine Gesundheitsgefährdung ausgehen. Dabei ist jegliche mechanische Bearbeitung (schleifen, bohren, fräsen, brechen, sägen) gefährlich, weil dabei teils grosse Mengen an Asbest freigesetzt werden.

<sup>135</sup> Gemäss SIA 416 (2003): Die Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen

<sup>136</sup> Vgl. Weber, D. (2013), S. 65

Bei den neu errechneten Mieten/m<sup>2</sup> p.a. nach einer Gesamtrevitalisierung, handelt es sich um Mietpreise, die den Mietern nach Ausführung aller Arbeiten, im Sinne einer zulässigen Mietzinserhöhung, belastet werden können. D.h. die MFHs und WHs sind vorher nicht leergekündigt worden, sondern wurden im bewohnten Zustand revitalisiert. Bei Leerkündigungen können die Wohnungen und Mieten neu positioniert werden. Als Grundlage und Vergleichsparameter dienen dafür die quartier-üblichen Marktmieten. Die Modellierungen sind im Anhang S. 81-89 dargestellt.

„Keine Leerkündigungen“ dürften bei Gesamtrevitalisierungen eher unwahrscheinlich oder mit hohem „Leidensdruck“ der Bewohner verbunden sein. Für die Berechnungen wurde diese Annahme bewusst in Betracht gezogen. Sind nämlich die neu errechneten Mieten (basierend auf einem mittleren Ausbaustandard) nach einer Gesamtrevitalisierung ohne Leerkündigung teurer als die quartierüblichen Marktmieten, und können die funktionalen Defizite, wie unattraktive Grundrisse, ungenügende Wohnungs- und Zimmergrößen, sowie Schallprobleme nicht optimiert werden, so sollte ein Ersatzneubau in Erwägung gezogen werden. Oder die Liegenschaft wird nur teilsaniert und langsam einem Ende zugeführt. Bei einer Gesamtrevitalisierung mit Leerkündigung würden zu den eigentlichen Sanierungskosten noch Kosten für Mietzinsausfälle (ohne Leerkündigungen müssten Inkonvenienzentschädigungen bezahlt werden) und allfällige Leerstände dazu addiert werden müssen.<sup>137</sup> Mit den mietrechtlichen Rahmenbedingungen können sich bei Einsparungen der Wegzug der Mieter um bis zu zwei Jahre verzögern und müssten ebenfalls eingepreist werden.<sup>138</sup> Vergleicht man die neu errechneten Mieten nach einer Gesamtrevitalisierung (m<sup>2</sup> p.a. nach Quartier und Zimmerzahl) mit den Marktdaten von ImmoDataCockpit<sup>139</sup>, so kann generell festgestellt werden, dass Genossenschaftswohnungen oder gemeinnützige Wohnungen immer noch wesentlich günstiger sind als die neuerstellten und inserierten Wohnungen in der Stadt. Die folgenden Abbildungen veranschaulichen den Vergleich der Jahresmieten pro m<sup>2</sup> zwischen gemeinnützigen, gesamtrevitalisierten und inserierten Wohnungen.

Bei den nicht genossenschaftlichen Wohnungen fällt bei den 1-Zi.-Wohnungen auf, dass die revitalisierten Wohnungen, in den Stadtkreisen 1, 4 (Langstrasse, Hard) 5, 6 (Unterstrass), 7 (Fluntern, Hottingen und Hirslanden), und 8, unter dem Marktpreis der

---

<sup>137</sup> Vgl. Futterlieb, R. (2005): Renovieren- auch gegen den Willen des Mieters, S. 1

<sup>138</sup> Vgl. Econcept (2002): Schlussbericht Neubauen statt Sanieren, S. 62

<sup>139</sup> ImmoDataCockpit liefert schweizweite Einschätzungen von Preisen und Vermarktungsdauern von Wohnungen, Häusern, Geschäftsflächen und Bauland

inserierten Wohnungen von ImmoDataCockpit liegen, was in der Abb. 29 grafisch dargestellt wird.

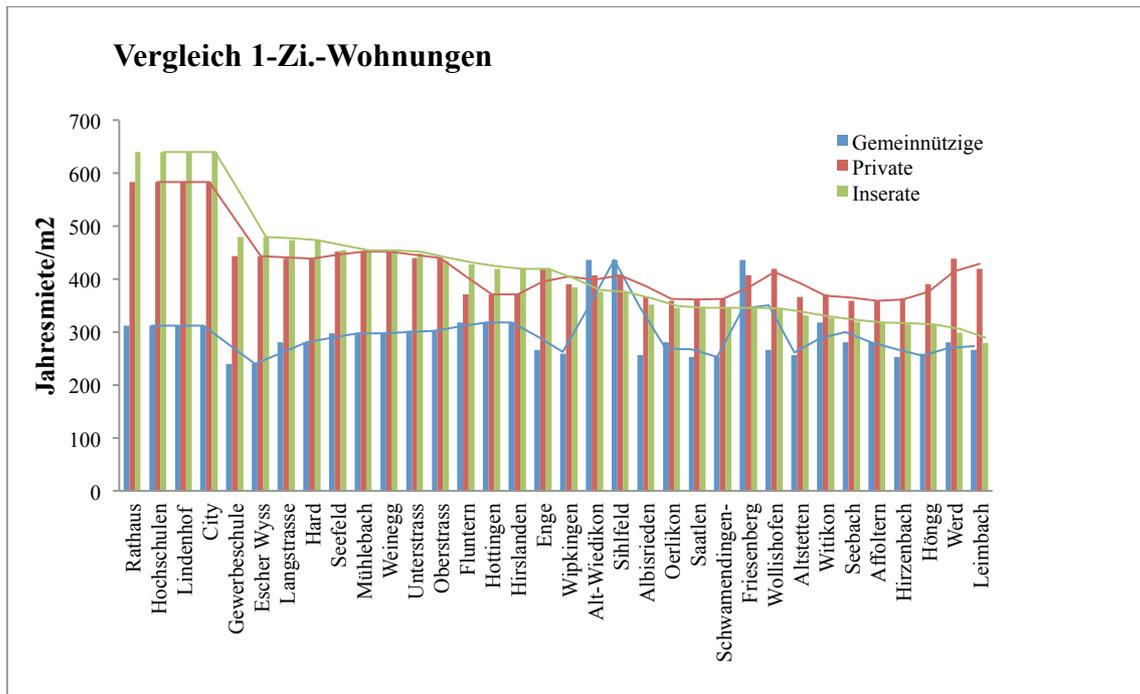


Abb. 29: Vergleich 1-Zi.-Wohnungen

Bei den 2-Zi.-Wohnungen sind die in den Kreisen 7 (Witikon), 9, 11 (Affoltern und Seebach) und 12 (Leimbach und Hirzenbach) revitalisierten Wohnungen teurer als die inserierten Wohnungen, was in der Abb. 30 verdeutlicht ist.

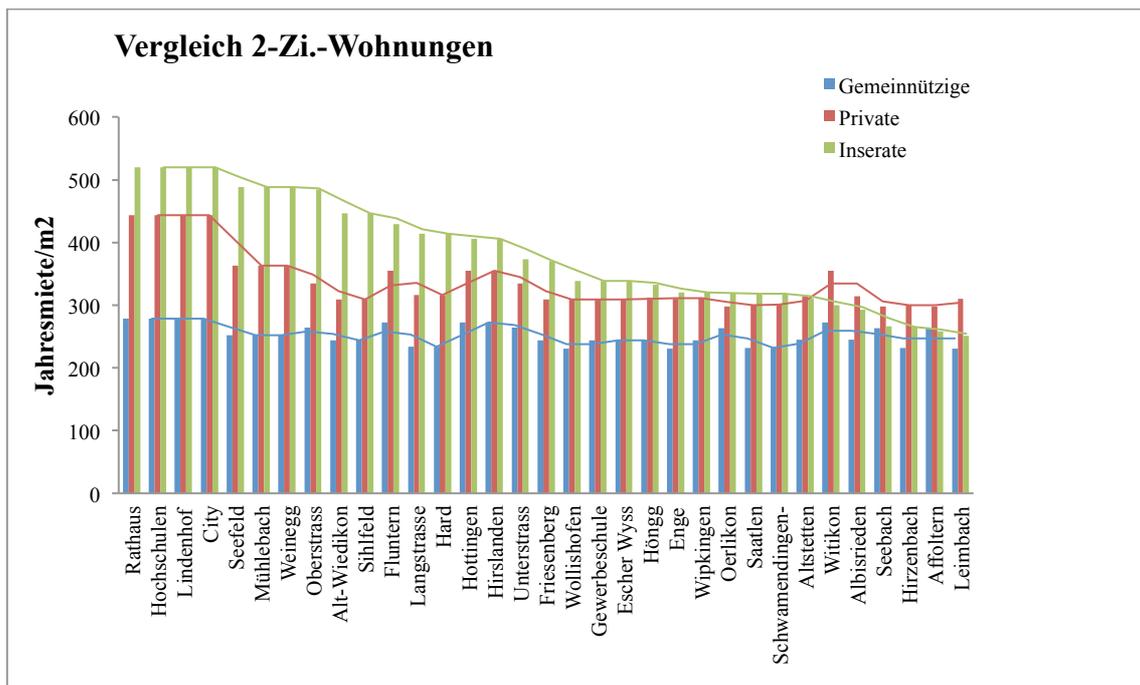


Abb. 30: Vergleich 2-Zi.-Wohnungen

Abb. 31 zeigt auf dass revitalisierte 3-Zi.-Wohnungen in den Kreisen 7 (Witikon), 10 (Höngg), 11 und 12 teurer sind als die inserierten.

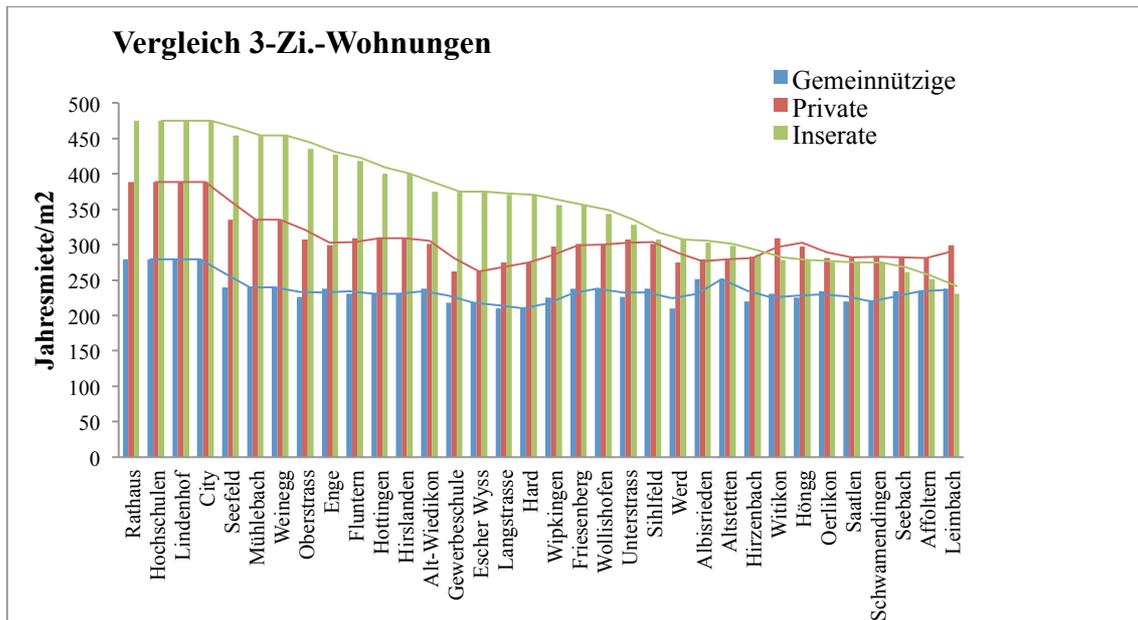


Abb. 31: Vergleich 3-Zi.-Wohnungen

Gemäss Abb. 32 sind 4-Zi.-Wohnungen nach der Revitalisierung teurer in den Kreisen 2 (Leimbach), 9 (Altstetten), 10 (Höngg) 11 und 12 als die inserierten Altbestände und ebenfalls teurer als Neubestände in den Kreisen 11 und 12 (für die Quartier Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach liegen leider keine Daten vor).

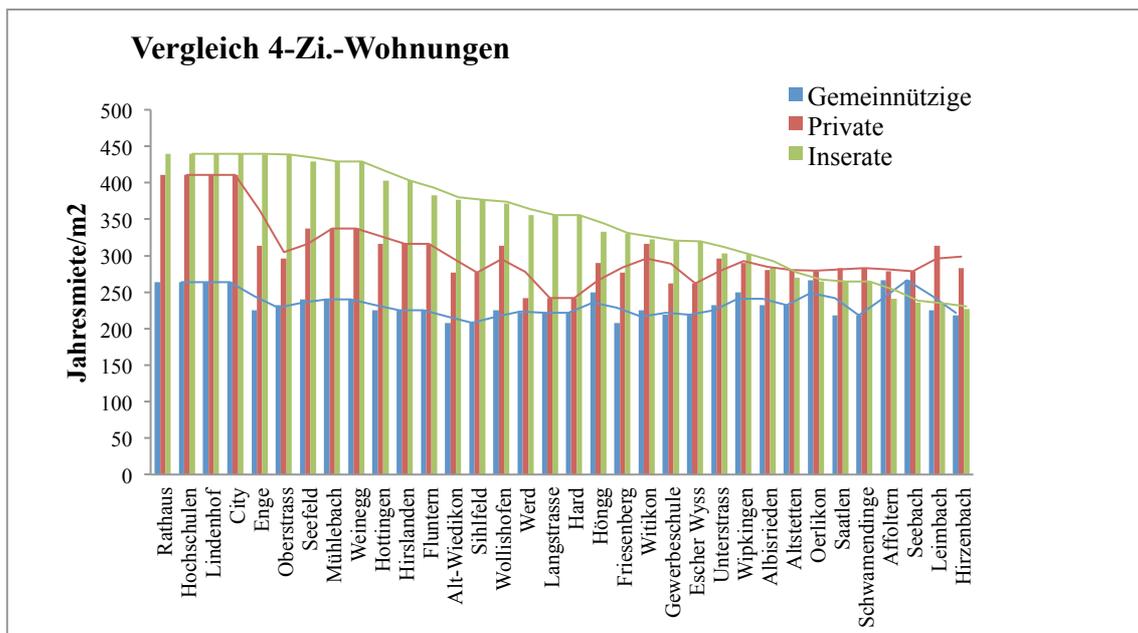


Abb. 32: Vergleich 4-Zi.-Wohnungen

Gemäss Abb. 33 sind 5-Zimmer-Wohnungen, die revitalisiert wurden, teurer als die inserierten in den Kreisen 6 (Unterstrass), 7 (Witikon), 9, 10 (Höngg), 11 und 12.

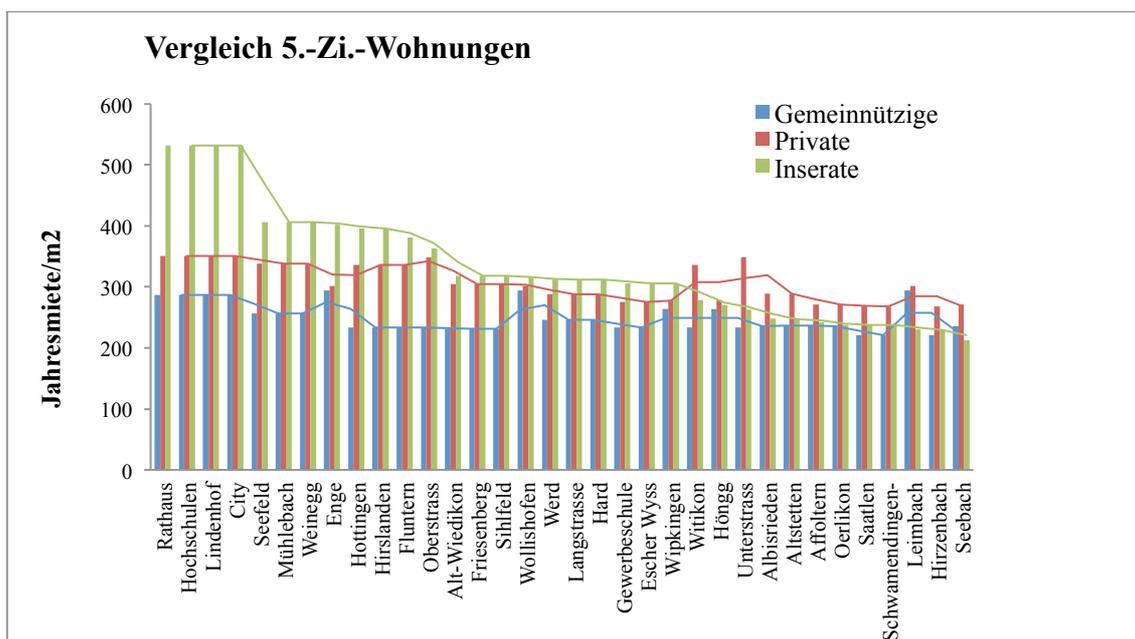


Abb. 33: Vergleich 5-Zi.-Wohnungen

Bei sämtlichen Zahlen handelt es sich um Durchschnittswerte. Eine gewisse Unschärfe muss einkalkuliert werden. Die errechneten Mietzinserhöhungen basieren auf einem mittleren Ausbaustandard für MFHs und WHs. Vor allem in den bevorzugten Wohngebieten wie Kreis 1, 7 und 8, in der Enge und im Quartier Oberstrass dürften die Ausbaustandards teilweise höher sein und die zulässige Mietzinserhöhung dadurch erheblich anwachsen. Vergleicht man die neu modellierten Nettomieten pro m<sup>2</sup>/Jahr mit den Bruttomieten pro m<sup>2</sup>/Jahr von CSL Immobilien (siehe S. 25), abzüglich ca. CHF 25.- pro m<sup>2</sup>/Jahr für den Nettomietpreis, so sind alle neu errechneten Nettomieten im Bereich des angegebenen Preisspektrums pro Stadtkreis von CSL Immobilien.<sup>140</sup>

### 3.7 Modellierung bei zusätzlicher Verdichtung

Die Verdichtung von Wohnraum erfolgt in der Stadt Zürich vorwiegend mit der Bebauung von Industriebrachen. Diese Flächen sind begrenzt und werden in den kommenden Jahren weitgehend erschöpft sein. Bauliche Verdichtung wird zukünftig nur noch über die Schliessung von Baulücken, Um- und/oder Anbauten, sowie Ersatzneubauten möglich sein. „Über 80% der Reserven der Stadt Zürich liegen in

<sup>140</sup> Gemäss Felix Thurnheer von ImmoCompass AG liegt das Mittel zwischen Netto- zu Bruttomieten pro Jahr/m<sup>2</sup> bei ca. CHF 25.- pro m<sup>2</sup> p.a.

Wohnzonen. Insgesamt 67 Prozent befinden sich in Wohnquartieren, in denen gemäss der Bau- und Zonenordnung 2- bis 3-geschossig gebaut werden darf (Daten von Statistik Stadt Zürich). Die grössten bestehenden Verdichtungsreserven in den zweigeschossigen Wohnzonen liegen in den Zürichbergquartieren Höngg, Witikon und Fluntern. Die grössten Reserven in den dreigeschossigen Wohnzone liegen in Seebach, Unterstrass, Albisrieden und Altstetten.<sup>141</sup> Die innere Verdichtung hängt von einer Vielzahl, vor allem privater, Eigentümer ab. Bei der Umsetzung spielen gesellschaftliche, planerische, wirtschaftliche und politische Interessen eine bedeutende Rolle. 2003 betragen die Reserven in den Bauzonen ca. 28%.<sup>142</sup> 2011 sind es knapp 5% in den Wohnzonen, ca. 7% in den Misch- und ca. 10% in den Zonen für öffentliche Bauten, d.h. für die noch nicht revitalisierten MFHs und WHs aus 1971-1980 wären dies zusätzliche approximativ 47'000 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.<sup>143</sup> Angaben zu den Ausnutzungsreserven 2013 wurden bei den zuständigen Behörden nachgefragt, jedoch sind die Resultate noch nicht öffentlich verfügbar. Nimmt man 5% an, da sich die meisten MFHs und WHs aus der Zeit 1971-1980 in Wohnzonen befinden (siehe Grafiken auf S. 13/15), so könnten bei einer heutigen durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 104 m<sup>2</sup> etwa 450 zusätzliche Wohnungen realisiert werden.<sup>144</sup> Bei einer durchschnittlichen Personenbelegung pro Wohnung von 1.8 könnte Wohnraum für ca. 810 Menschen geschaffen werden.<sup>145</sup> Da Baugenossenschaften knapp 20% des MFH- und WH-Bestandes besitzen, dürfte die Personenzahl leicht nach oben korrigiert werden. Der Flächenverbrauch bei Baugenossenschaften wird durch klare Belegungsvorschriften begrenzt. Nimmt man die Verdichtungsfaktoren der Studie „Bauliche Verdichtung durch Ersatzneubau in der Stadt Zürich“ (2011), so können aufgrund der Verdichtung ca. 1'754 zusätzliche Wohnungen realisiert werden (Berechnung ist im Anhang, S. 90 ersichtlich).<sup>146</sup> Die Ausnutzungsreserve muss zwingend objektspezifisch abgeklärt werden. Je nach Gebäude und Parzelle lohnt sich ein Abbruch nicht, da aufgrund veränderter Bau- und Zonenordnung, z.B. Grenzabstände vergrössert wurden und Ausnutzungsmöglichkeiten geringer ausfallen, als einst bewilligt.

---

<sup>141</sup> Vgl. Zimmerli, J. (2012): Verdichtung der städtischen Wohnbevölkerung, S. 13

<sup>142</sup> Vgl. Kröll-Schretzenmayr, M./Zöllig, C. (2010), S. 218

<sup>143</sup> Vgl. Amt für Raumentwicklung, Raumberechnungen, Nutzungsreserven (2011)

<sup>144</sup> Vgl. Böniger, M. (2013), Wie viel Wohnraum braucht der Mensch?

<sup>145</sup> ebd.

<sup>146</sup> Vgl. Rey, U. (2011): Bauliche Verdichtung durch Ersatzneubau in der Stadt Zürich, S.7

## 4 Analyse

### 4.1 Auswertung der Daten nach Handlungsoptionen

Eine Gesamtrevitalisierung des Gebäudeparks würde Baukosten von CHF 1.7 Mrd. generieren. Bei Ersatzneubau beliefen sich die Kosten auf CHF 3.7 Mrd. Addiert man die Kosten für die Ausschöpfung der Nutzungsreserven dazu, so belaufen sich die Baukosten auf ca. CHF 4.6 Mrd.

Trotz zusätzlicher Mehrausnutzung bei Ersatzneubauten aus 1971-1980 mit zusätzlichen neuen Wohnungen muss der Gebäudepark in den kommenden Jahren wachsen. Statistik Stadt Zürich prognostiziert ein Wachstum auf 446'100 Einwohner (mittleres Szenario) bis ins Jahr 2025.<sup>147</sup> D.h. die Stadt Zürich benötigt in den nächsten 12 Jahren zusätzlichen Wohnraum für ca. 51'391 Personen, was etwa 28'550 Wohnungen entspricht bei einer durchschnittlichen Personenbelegung von 1.8 pro Wohnung.<sup>148</sup> Ersatzneubauten würden zusätzlich ca. 450 resp. 1'754 neue Wohnungen ermöglichen, dies deckt den Bedarf jedoch nur sehr begrenzt. Viel mehr müsste in definierten Stadtgebieten in die Höhe gebaut werden. Die Verknappung des städtischen Bodens und dessen Attraktivität führt zu Verteuerung. Die grosse Nachfrage erzeugt Verdrängungseffekte. Zwar wird Ersatzneubau aus energie-, bau- und lärmtechnischen Gründen erwünscht, was aber oftmals das Verschwinden von günstigem Wohnraum impliziert. Der Zuzug von gut Ausgebildeten aus dem In- und Ausland in den letzten Jahren führt zu einer Verteuerung des Wohnraums und zur Verdrängung weniger zahlungskräftiger Bewohner. Dies stellt insbesondere eine Herausforderung für das wohnpolitische Ziel der Stadtregierung dar. Gefordert werden Wohnangebote für alle sozialen Schichten innerhalb der Stadtgrenze. Deshalb greift der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbau seit Jahrzehnten aktiv in den Wohnungsmarkt ein. Dies erklärt den Anteil von 18% am gesamten Wohnungsbestand. Aus städtebaulicher Sicht können durch zahlreiche Ersatzneubauten innerhalb eines Quartiers identitätsstiftende Orte geschwächt werden oder ganz verschwinden. Im Gegenzug ermöglichen Ersatzneubauten Aufwertungen innerhalb eines Quartiers. Durch Gesamtrevitalisierung und Ersatzneubau können neue Mieterschichten angesprochen werden, was eine Chance für die Quartierqualität bieten kann, was folglich Entmischungs- und Segregations-tendenzen entgegen wirkt. Beispielhaft dafür können der Kreis 4 und 5 genannt werden.

---

<sup>147</sup> Vgl. Statistik Stadt Zürich (2012): Bevölkerungsszenarien Stadt Zürich, S. 7

<sup>148</sup> Vgl. Böniger, M. (2013), Wie viel Wohnraum braucht der Mensch?

Ersatzneubauten lohnen sich besonders an sehr guten Lagen. Trotz erheblicher Abbruchkosten liegt der mittlere Bodenpreis höher als bei unbebautem Bauland. Begründet wird dies mit der zentralen und bevorzugten Lage der Parzellen. In der Stadt Zürich liegen die Ersatzneubauten bemessen an der Gesamtzahl der Baulandtransaktionen bei über 30%.<sup>149</sup> Je höher die zulässige Ausnutzungsdichte ist, desto intensiver kann der Boden einer Parzelle genutzt werden. Folglich müsste die zu realisierende Wohnfläche und die damit verbundene Ertragsaussicht, welche sich auf einer Parzelle erwirtschaften lässt, einen wesentlichen Einfluss auf den Preis dieser haben. Gemäss Studie der Zürcher Kantonalbank (2008) trifft dies mehrheitlich zu. An sehr bevorzugten Lagen, wie z.B. am Zürichberg, ist eine tiefe Ausnutzungen festgelegt und trotzdem werden sehr hohe Preise bezahlt. Die Zahlungsbereitschaft für mehr Privatsphäre nimmt mit zunehmendem Einkommen stark zu und Einschränkungen der eigenen Parzellennutzung werden zu Gunsten von mehr Ruhe und Privatraum in Kauf genommen. Die höchsten Kaufpreise in der Stadt werden im Kreis 1 erzielt, dicht gefolgt von den Kreisen 7 und 8. Ersatzneubauten mit Umwandlung in Stockwerkeigentum lohnen sich vor allem dort, wo heute bereits hohe Kaufpreise pro m<sup>2</sup> erzielt werden und die steuerbaren Einkommen und Vermögen der Bewohner hoch sind (siehe Abb. 18, S. 21). Vergleicht man die Kaufpreise mit den steuerbaren Einkommen und Vermögen, so decken sich die Werte mehrheitlich. (siehe Karten im Anhang, S. 91).

#### 4.2 Gegenüberstellung Ersatzneubau und Revitalisierung

Bei Wohnbaurneuerungen besteht die Herausforderung für Planende darin, innerhalb bestehender Strukturen optimale Lösungen zu finden. Es geht hierbei nicht nur um Behebung technischer und struktureller Mängel sondern viel mehr um ganzheitliche und nachhaltige Lösungsfindungen. Sowohl die Interessen der Investoren, der Bauherrschaft, der Bewohner, des Städtebaus und der Öffentlichkeit müssen berücksichtigt werden. Betrachtet man die beiden Szenarien Gesamtrevitalisierung versus Ersatzneubau über die ganze Stadt bezogen und werden alle Kostenelemente vom Moment des Entscheids bis zur Wiedervermietung berücksichtigt, so hebt sich kein Szenario kostenmässig deutlich vom anderen ab. Zu einem ähnlichen Resultat kam auch W. Ott in seinem Schlussbericht „Neubauen statt Sanieren“ (2002).<sup>150</sup> Bei einem Ersatzneubau können jedoch an bevorzugten Lagen und mit zahlungsbereiter Nachfrage höhere

<sup>149</sup> Vgl. Zürcher Kantonalbank (2008): Wertvoller Boden, S.28

<sup>150</sup> Vgl. Ott, W. (2002): Neubauen statt Sanieren

Qualitäten erstellt werden als mit einer Gesamtrevitalisierung. Wie bereits erwähnt, herrscht eine erhöhte Nachfrage nach grösseren Wohnungen, welche bei Gesamtrevitalisierungen meist nur mit erheblichem Aufwand realisiert werden können (eventuell Wohnungszusammenlegungen) oder durch die statischen Gegebenheiten des Tragwerks gar nicht möglich sind. Bei einem Abbruch der Liegenschaft mit Ersatzneubau sollte jedoch der noch nicht abgeschriebene Restwert des Gebäudes eingerechnet werden, denn mit einem Abbruch wird aktive Wertvernichtung betrieben. Wie schon im Kapitel 3.5 beschrieben beträgt der Restwert von Liegenschaften aus der Bauzeit 1971-1980 noch durchschnittlich 62%.<sup>151</sup> Ein Ersatzneubau lohnt sich nach objektspezifischer bau- und planungsrechtlicher Abklärung insbesondere dann, wenn bei attraktiver Wohnlage Ausnutzungsreserven von ca. 25% auf der Parzelle vorhanden sind und die entstehenden Abbruch- und Leerstandskosten kompensiert werden können.<sup>152</sup> Bei Gesamtrevitalisierungen können Ausnutzungsreserven oder Bauflächenpotentiale meist nur durch An- und/oder Aufbauten, Ergänzungsbauten und allfälligen Schliessungen von Baulücken genutzt werden. Je nach Baustruktur und Bausubstanz des Gebäudes ist die ökonomische, bautechnische und gestalterische Grenze schnell erreicht, da die Rentabilität der Investitionen nicht gegeben ist.<sup>153</sup> In den letzten Jahren entwickelten sich die Baukosten vorteilhafter für Neubauten als bei Revitalisierungen durch bautechnische und industrielle Verfahren, welche ein rationelles Arbeiten ermöglichen. Bei Gesamtrevitalisierungen erschweren oftmals die bestehenden baulichen Rahmenbedingungen einen effizienten Bauprozess. Aus energetischen und ökologischen Aspekten lässt sich der Mehraufwand an grauer Energie unter der Prämisse des geringeren Betriebsenergiebedarfs von Ersatzneubauten einsparen, lange bevor der Lebenszyklus abgelaufen ist.<sup>154</sup> Zusätzlich können Ersatzneubauten auf die heutigen Bestrebungen der 2000-Watt-Gesellschaft ausgerichtet werden. Gesamtrevitalisierungen werden meistens energetisch optimiert und durch das Gebäudeprogramm mit Fördergeldern subventioniert, was jedoch den nachhaltigen Absichten des Gebäudeparks Schweiz nicht genügt.<sup>155</sup> Würde man die heutigen Wohnungen ohne

---

<sup>151</sup> Vgl. Meyer-Meierling, P. (2002): Baukosten-Kennzahlensystem, Zürich (2002)

<sup>152</sup> Vgl. Burkhalter, P. (2010)

<sup>153</sup> Vgl. Koll-Schretzenmayr, M./Zöllig, C. (2010): Innenentwicklung aktorsbezogen, S. 217

<sup>154</sup> Vgl. AWEL-Standard, Rückbau/Neubau oder Sanierung (2005)

<sup>155</sup> Der Kanton Zürich fördert die Sanierung eines Gebäudes. Wie in allen Kantonen erhält man Fördergeld für die verbesserte Wärmedämmung von Einzelbauteilen. Gesamtsanierungen nach Minergie Standard erhalten einen zusätzlichen Förderbeitrag. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sind weitere Förderbeiträge erhältlich.

Leerkündigung sanieren, so könnten pro Jahr ca. CHF 27.6 Million mehr Mieteinnahmen generiert werden. Bei Ersatzneubau oder Gesamtrevitalisierung mit Leerkündigung würde sich der Betrag auf ca. CHF 44.6 Millionen aufsummieren. (siehe Berechnung im Anhang, S. 92) Durch Ersatzneubauten und Gesamtrevitalisierungen sind Mietpreissteigerungen auf quartierüblichem Marktniveau unumgänglich. Zwischen den beiden Varianten besteht keine wesentlicher Unterschied. Soll günstiger Wohnraum beibehalten werden, so kommt tendenziell Teilsanierung in Frage. Damit kann aber eine Demodierung des Gebäudes nur gebremst, jedoch nicht aufgehalten werden. Die Frage wird somit auf den nächsten Erneuerungszyklus verschoben. Betrachtet man die Bruttorenditen beider Szenarien so liegen beide bei etwa 6%. Viele Gebäude aus der Bauzeit 1971-1980 haben heute weit höhere Renditen dank ihrer sehr guten und zentrumsnahen Lage und Mieten auf quartierüblichem Marktniveau. Ein Ersatzneubau aber auch eine Gesamtrevitalisierung senkt meistens die Rendite. Gemäss D. Weber (2013) verbessert sich bei vielen Objekten mit zunehmenden Verbleib im Bestand die Rendite. Eine Sanierung unterbricht den Prozess in der Regel.<sup>156</sup> Je nach Objekt lohnt sich eine Teilsanierung eher als eine Gesamtrevitalisierung oder gar ein Ersatzneubau, da die Mieten nicht mehr wesentlich erhöht werden können, keine Ausnutzungsreserven vorhanden sind, das Leerstandsrisiko minimal ist und im bewohnten Zustand saniert werden kann. Ersatzneubauten mit Umwandlung in Stockwerkeigentum lohnen sich vor allem dort, wo hohe Kaufpreise pro m<sup>2</sup> erzielt werden. In den letzten Jahren stiegen die Bodenpreise nicht zuletzt aufgrund der wachsenden Bedeutung des Ersatzneubaus. Bauland wird immer knapper und somit unternutzte Parzellen an zentralen Lagen mit Verdichtungspotential interessant. Zahlreiche Altbauten liegen an bevorzugten Lagen und erzielen dank Nutzungsreserven hohe Preise. Ersatzneubau wird dank guter Absatzmöglichkeiten der neu entstehenden Wohnflächen eine lohnende Option für Investoren. Die immer knapper werdenden Landreserven und der gestiegene Nachfragedruck führten zur Akzeptanz von Abbruch und Ersatzneubau und zur Realisierung von Nutzungsreserven in den überbauten Bauzonen.<sup>157</sup> Gemäss Bodenpreisstatistik 2010 des Kantons Zürich zogen in den letzten Jahren die Preise für Abbruchliegenschaften in den städtischen Gebieten überdurchschnittlich an. In den letzten fünf Jahren stiegen sie doppelt so stark an, wie bei unbebautem Land. Dies verdeutlicht nochmals, dass die Investitionsbereitschaft für Ersatzneubauten zugenommen hat. Im Anhang S. 92 ist die

---

<sup>156</sup> Vgl. Weber, D. (2013): Instandhaltung und Instandsetzung, S. 11

<sup>157</sup> Vgl. Rey, U. (2011): Zentrale Lagen begehrt, S. 5

Bodenpreisentwicklung in der Stadt Zürich seit 1974 dargestellt. Die nachfolgende Grafik stellt die Bodenpreisentwicklung innerhalb der letzten 20 Jahre dar.<sup>158</sup>

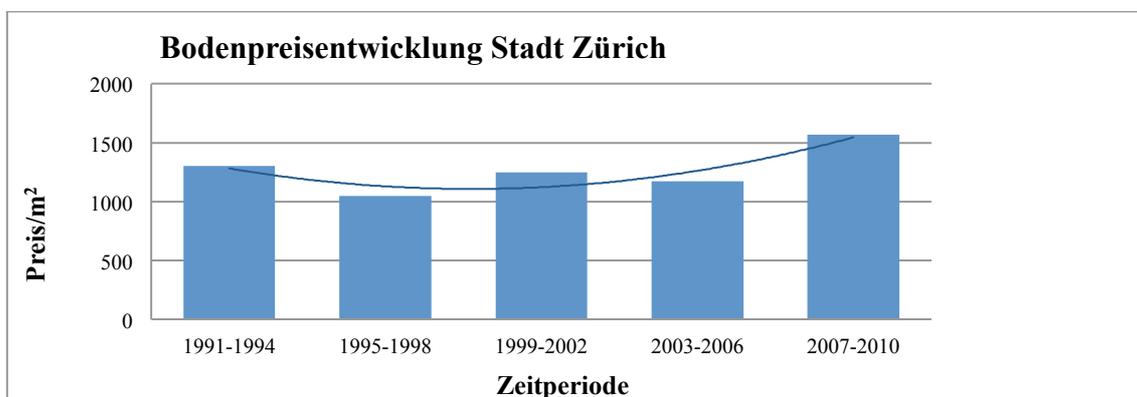


Abb. 34: Bodenpreisentwicklung, vgl. Bodenpreisstatistik des Kanton Zürich 2010

### 4.3 Einfluss auf Quartiere

Die Bevölkerungsbefragung 2011, die durch die Stadtentwicklung Stadt Zürich durchgeführt wurde, liefert die Grundlagen und Eckdaten für die Betrachtung der einzelnen Stadtkreise und der jeweiligen Quartiere.<sup>159</sup> Im Anhang S. 94-106 sind die Verteilungen der MFHs, WHs und Wohnungen pro Kreis und Quartier grafisch dargestellt.

Die zwei aufgestellten Hypothesen werden mit den zwei folgenden Abb. 35 und 36 bestätigt (siehe auch Anhang, S. 93 Abb.15 und 16). Hypothese 1 besagt, je höher der Bodenpreis, umso eher wird ein Ersatzneubau vorgenommen und dieser in Stockwerkeigentum umgewandelt und Hypothese 2 je tiefer der Bodenpreis, umso eher wird revitalisiert und vermietet.

Zur Rekapitulation zeigt die bereits auf S. 2 dargestellte Abb. 1, auf einfache Art und Weise, den Zusammenhang in einem Diagramm.

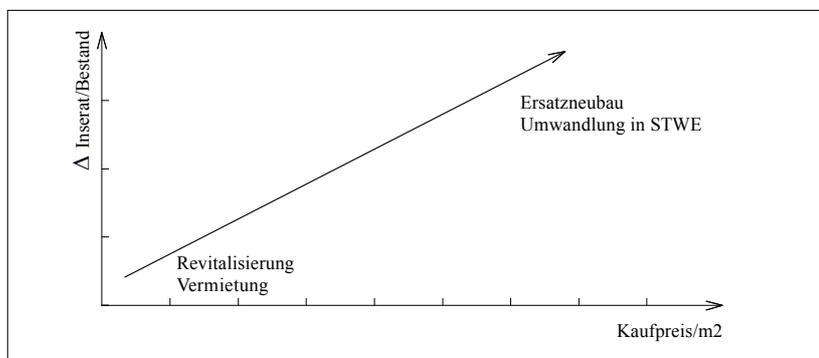


Abb. 1: Diagramm Revitalisierung- Ersatzneubau

<sup>158</sup> Vgl. Rey, U. (2011): Zentrale Lagen begehrt, S. 12

<sup>159</sup> Vgl. Stadtentwicklung Stadt Zürich (2011), Fokus Quartiere

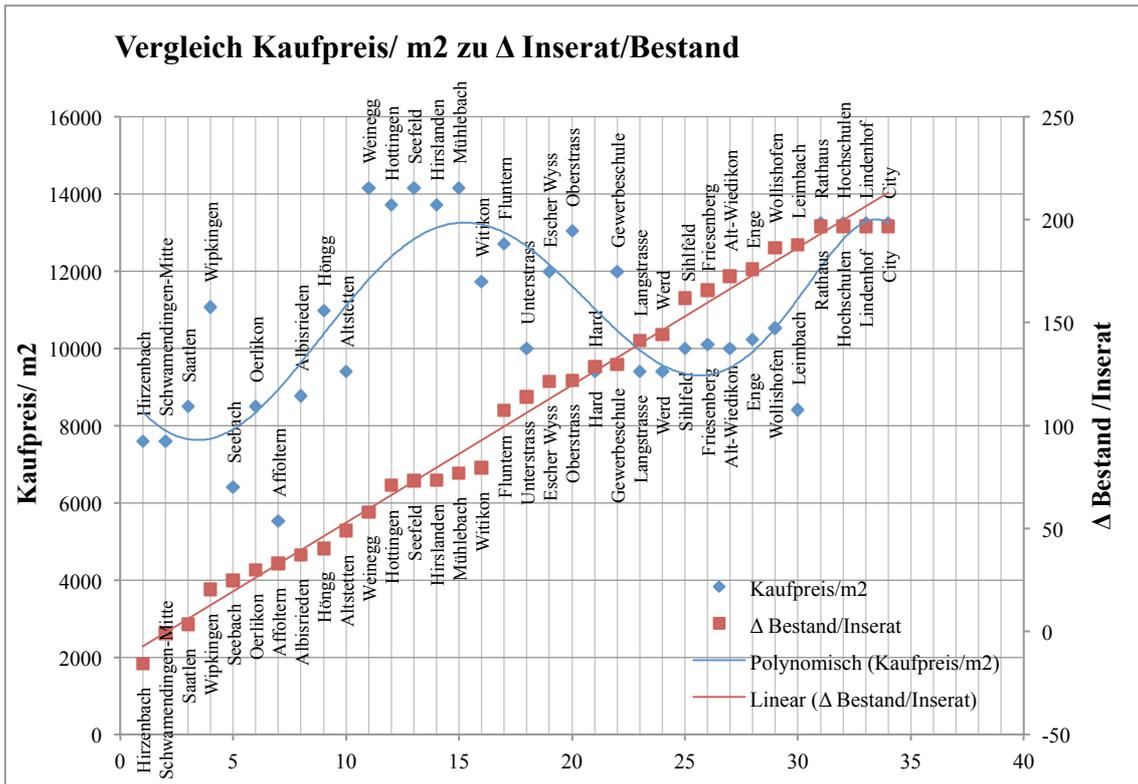


Abb. 35: Vergleich Kaufpreise/m2 zu Differenz Mieteinnahmen

Delta Inserat/Bestand versus Durchschnittlicher Kaufpreis/m<sup>2</sup>

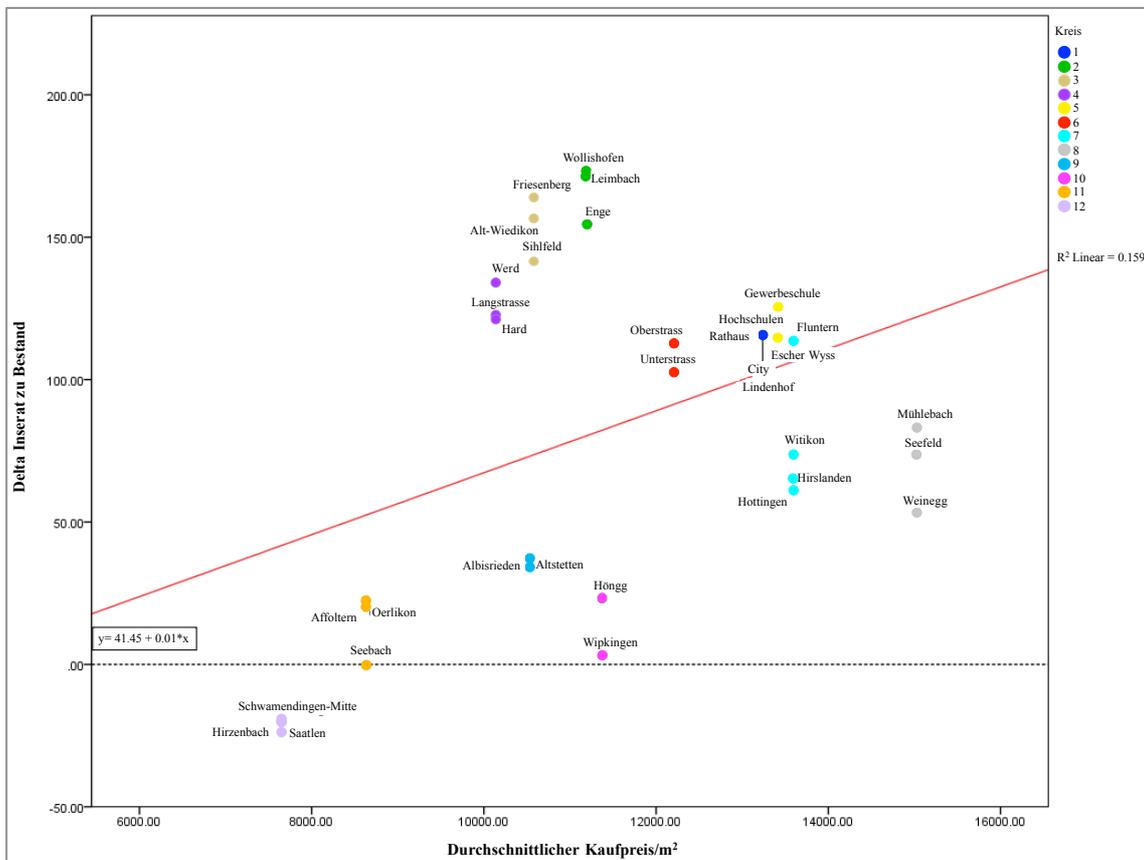


Abb. 36: Bezug durchschnittlicher Kaufpreise/m2 zu Delta Inserat/Bestand

Die Abb. 35 und 36 zeigen auf, dass sich theoretisch Ersatzneubau und Umwandlung in STWE vor allem in den Quartieren Hochschulen, Lindenhof, City, Rathaus, Gewerbeschule, Escher Wyss, Unter- und Oberstrass lohnen. Sowohl das Delta zwischen den Inseraten und dem Bestand, wie auch die erzielbaren Kaufpreise pro m<sup>2</sup> bestätigen die Hypothese 1 (je höher der Bodenpreis, umso eher wird ein Ersatzneubau vorgenommen und dieser in Stockwerkeigentum umgewandelt). Der Kreis 1 mit den Quartieren Hochschulen, City, Lindenhof und Rathaus gehört zu den bevorzugten Wohnlagen (zentrale Lage und Nähe zum See) in der Stadt Zürich und weist hohe Medianeinkommen und teilweise Medianvermögen auf, was in der Abb. 18, Kapitel 2.2.2.3. bereits aufgezeigt wurde.<sup>160</sup> Von den 122 Wohnungen aus der Zeit 1971-1980 sind 54 in Stockwerkeigentum. Wurde die Immobilie in den Jahren 1971-1980 erworben, so liessen sich durch die Wertsteigerung des Bodens und erzielbare Kaufpreise von bis zu ca. 20'833 CHF/m<sup>2</sup> zusätzlich hohe Gewinne erzielen,<sup>161</sup> abzüglich der Grundstückgewinnsteuer.<sup>162</sup>

Für das Quartier Oberstrass im Kreis 6 gelten die gleichen Argumente, wie im Kreis 1. Unterstrass (Kreis 6) befindet sich im Mittelfeld der Einkommens- und Vermögensskala (vgl. Abb. 18, S. 21). Vor allem in den dreigeschossigen Wohnzonen sind Ausnutzungsreserven vorhanden, welche bei Ersatzneubau ausgeschöpft werden könnten.<sup>163</sup> Die relativ hohen Kaufpreise von bis zu ca. 15'734 CHF/m<sup>2</sup> befürworten auch hier die Umwandlung in STWE.<sup>164</sup> Im Kreis 6 stammen 30 MFHs und 10 WHs mit 341 Wohnungen aus den Baujahren 1971-1980. 207 Wohnungen gehören natürlichen Personen und 74 Kapitalgesellschaften. Ob die genannten Eigentümerarten eine Umwandlung in STWE bevorzugen ist schwer abzuschätzen. Tendenziell weisen Private ein Anlageprofil (nutzen und langfristige Anlage) und Kapitalgesellschaften (kaufen und halten) auf, was in der Tab. 5 (S.12) dargestellt ist. Durch das errechnete Delta von ca. CHF 100.-/ p.a. liessen sich nach einer Gesamtvitalisierung oder einem Ersatzneubau Mehreinnahmen für den Eigentümer generieren.

Im Kreis 5, mit den Quartieren Gewerbeschule und Escher Wyss, schwankt das Einkommens- und Vermögensniveau, wie in Abb. 18 ersichtlich.

---

<sup>160</sup> Vgl. Stadtentwicklung Stadt Zürich (2011), Fokus Quartiere, S.3-5

<sup>161</sup> Vgl. CSL Immobilien: Wohnmarktbericht 2013

<sup>162</sup> Natürliche und juristische Personen bezahlen bei der Veräusserung von Grundstücken eine Grundstückgewinnsteuer. Liegt die massgebende letzte Handänderung mehr als zwanzig Jahre zurück, kann anstelle des Erwerbspreises der Verkehrswert vor 20 Jahren in Anrechnung gebracht werden.

<sup>163</sup> siehe Kapitel 3.7 Modellierung bei zusätzlicher Verdichtung

<sup>164</sup> Vgl. CLS Immobilien. Wohnmarktbericht 2013

4 MFHs und 5WHs mit insgesamt 217 Wohnungen stammen aus den Baujahren 1971-1980.<sup>165</sup>

Das Quartier Gewerbeschule wandelte sich vom ehemaligen Arbeiterquartier zu einer beliebten Wohnadresse, was die Abb. 35 bestätigt. Von den insgesamt 197 Wohnungen aus der Zeit 1971-1980 sind mehr als die Hälfte in baugenossenschaftlicher Hand. Wie in den Abb. 35 und 36 dargestellt, lohnt sich Ersatzneubau mit Umwandlung in STWE, wobei Baugenossenschaften ihre Wohnungen nicht in Eigentum umwandeln. Bei den restlichen Wohnungen stellt STWE eine profitable Option dar, da Kaufpreise von bis zu CHF 17'204/m<sup>2</sup> erzielbar sind.<sup>166</sup> Ein Fünftel der Wohnungen gehören Pensionskassen. Je nach Anlagestrategie (tendenziell kaufen und halten, vgl. Tab. 5, S. 21) der PK wird Gesamtrevitalisierung oder Ersatzneubau mit Neuvermietung vorgezogen. Durch die neuen Mieten liessen sich ca. CHF 130.-/m<sup>2</sup> p.a. Mehreinnahmen generieren.

Escher Wyss, das einstige Industriequartier hat sich binnen weniger Jahre zur trendigen Wohnlage gewandelt, was die Abb. 35 bestätigt. Z.Z. entstehen zahlreich neue Wohnbauten meistens in STWE, wie das Löwenbräuareal, das Zölly Hochhaus und der Mobimo-Tower. Dies erklärt den Anteil von 21.1% STWE im „Zürich-West“.<sup>167</sup> Die 20 Wohnungen aus der Bauzeit 1971-1980 sind im Besitz von Kapitalgesellschaften. Ersatzneubau oder Gesamtrevitalisierung lohnt sich, da die Wohnungen in starker Konkurrenz zu den neu erstellten stehen und nach einer Revitalisierung oder einem Neubau ca. CHF 120.-/m<sup>2</sup> p.a. mehr Ertrag erwirtschaften würden (siehe Abb. 36). Umwandlung in STWE kann bei Kaufpreisen von bis zu CHF 17'204/m<sup>2</sup> sehr profitabel sein insbesondere, wenn die Liegenschaften in der Entstehungsphase erworben wurden.<sup>168</sup> Dank der Steigerung des Bodenwertes über die Jahre können hohe Gewinne erzielt werden, abzüglich der Grundstückgewinnsteuer. Die Umwandlung in STWE hängt von der Portfoliostrategie der Kapitalgesellschaften ab.

Die Quartiere Wollishofen, Leimbach, Sihlfeld und Friesenberg sind Wohnquartiere mit zahlreichen Familien und geprägt durch genossenschaftlichen Wohnbau. In Friesenberg beträgt der Anteil 54.9%.<sup>169</sup> In Wollishofen sind ca. ein Drittel der Wohnungen aus 1971-1980 im Besitz von Baugenossenschaften und Gesellschaften des öffentlichen Rechts, je ein Viertel von Kapitalgesellschaften und natürlichen Personen. In Leimbach

---

<sup>165</sup> Angaben von Statistik Stadt Zürich (2013): Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

<sup>166</sup> Vgl. CSL Immobilien: Wohnmarktbericht 2013

<sup>167</sup> Angaben von Statistik Stadt Zürich (2013): Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

<sup>168</sup> Vgl. CSL Immobilien: Wohnmarktbericht 2013

<sup>169</sup> Vgl. SJSZ 2013, S. 482

ist ebenso ein Drittel in genossenschaftlicher Hand, in Friesenberg und Sihlfeld sind es sogar über 60%. Wie in den Abb. 35 und 36 dargestellt, wird die Hypothese 2, je tiefer der Bodenpreis, umso eher wird revitalisiert und vermietet, bestätigt. Im Allgemeinen wandeln Baugenossenschaften ihre Wohnungen nicht in STWE um. Je nach Anlagestrategie der Eigentümer, insbesondere bei Institutionellen (vgl. Tab. 5, S. 21) wird Gesamtrevitalisierung oder Ersatzneubau mit Neuvermietung vorgezogen. Durch die Neuvermietung liessen sich ca. CHF 140-175.-/m<sup>2</sup> p.a. Mehreinnahmen generieren. (siehe Abb. 36, S. 47) und auf lange Sicht höhere Renditen erzielen. Eine Umwandlung in STWE muss objektspezifisch geprüft werden, denn die Kaufpreise/m<sup>2</sup> in den Kreisen 2 und 3 schwanken zwischen CHF 6'893-15'496.<sup>170</sup> Sie stellt aber je nach Eigentümerstrategie eine profitable Option dar.

Das Quartier Enge wird für seine Nähe zur Innenstadt und dem See, den vielen Villen und Wohnbauten aus dem 19. Jh. geschätzt. Von den 205 Wohnungen aus 1971-1980 gehören 57% natürlichen Personen, 12% Kapitalgesellschaften und 31% sind bereits STWE. Die hohen Medianeinkommen und -vermögen der Bewohner und die erzielbare Kaufpreise von bis zu ca. 15'496 CHF/m<sup>2</sup> befürworten den Ersatzneubau und die Umwandlung in STWE.<sup>171</sup> Sollten die Eigentümer Gesamtrevitalisierung oder Ersatzneubau mit Neuvermietung bevorzugen, so liessen sich durch Erhöhung der Mieten auf Marktniveau ca. CHF 150.-/m<sup>2</sup> p.a. Mehreinnahmen erwirtschaften, was in der Abb. 36, S.47 dargestellt ist.

In Wiedikon hat sich dank der Sperrung der Weststrasse die Wohn- und Lebensqualität wesentlich verbessert. Im Quartier ist ein Transformationsprozess spürbar und zahlreiche Altbauten weichen Neubauprojekten.<sup>172</sup> 40% der Wohnungen aus der Zeit 1971-1980 gehören der öffentlichen Hand und 34% Pensionskassen. Ersatzneubau und Gesamtrevitalisierung lohnen sich, um die Mieten auf Marktniveau zu heben. Durch die Neuvermietung, wie in der Abb. 36 (S. 47) dargestellt, liessen sich ca. CHF 155.-/m<sup>2</sup> p.a. Mehreinnahmen generieren. Eine Umwandlung in STWE kann je nach Eigentümerstrategie (Tab. 5, S. 12), aufgrund der Aufwertung des Quartiers, eine lohnende Option darstellen. Z. Z. liegen die Kaufpreise/m<sup>2</sup> im tieferen städtischen Vergleich mit CHF 7'458-13'697.<sup>173</sup> Eine Umwandlung in STWE muss objektspezifisch geprüft werden.

---

<sup>170</sup> Vgl. CSL Immobilien: Wohnmarktbericht 2013

<sup>171</sup> Vgl. Abbildung, S. 42

<sup>172</sup> Vgl. Tina Fassbind (2012): Die Weststrasse wird zur Sackgasse

<sup>173</sup> Vgl. CSL Immobilien: Wohnmarktbericht 2013

Der Kreis 4 mit den Quartieren Langstrasse, Werd und Hard mit durchschnittlich tiefen Einkommen und kaum Vermögen, wie in Abb. 18 (S. 21) dargestellt, liegt widererwarten im oberen Bereich der Abb. 36 (S. 47). 33 MFHs und 15 WHs mit insgesamt 1'514 Wohnungen (davon sind 46% 1-Zimmer-Wohnungen) stammen aus den Baujahren 1971-1980.<sup>174</sup> Langstrasse ist das lebendigste und internationalste Quartier in der Stadt Zürich. Das verankerte Sex- und Drogenmilieu führt immer wieder zu negativen Schlagzeilen, was sich auch in der Zufriedenheit der Anwohner ausdrückt.<sup>175</sup> Von den 625 Wohnungen aus der Zeit 1971-1980 verfügen 363 über ein Zimmer und 148 über zwei Zimmer. Es wird vermutet, dass die meisten Wohnungen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, teilweise bereits zu Marktmieten vermietet sind und wahrscheinlich hohe Renditen erzielen. Gesamtrevitalisierung oder Ersatzneubau lohnt sich gemäss Abb. 36 (S. 47), da sich durch Neuvermietung ca. CHF 125.-/m<sup>2</sup> p.a. Mehreinnahmen erwirtschaften liessen. Eine Umwandlung in STWE ist objektspezifisch zu prüfen. Z. Z. liegen die Kaufpreise/m<sup>2</sup> im tieferen städtischen Vergleich mit CHF 5'585-14'682.<sup>176</sup> Werd ist ein belebtes Wohn- und Geschäftsquartier. Es befinden sich 138 Wohnungen aus der Zeit 1971-1980. Die Wohnungen sind zu 75% in Besitz von natürlichen Personen und 25% von Kapitalgesellschaften. Gesamtrevitalisierung oder Ersatzneubau rechnet sich gemäss Abb. 36 (S. 47), da sich durch die Neuvermietung ca. CHF 130.-/m<sup>2</sup> p.a. Mehreinnahmen generieren liessen. Eine Umwandlung in STWE ist objektspezifisch zu prüfen, da die Kaufpreise/m<sup>2</sup> im tieferen städtischen Vergleich liegen mit CHF 5'585-14'682 und beide Eigentümerarten ihre Objekte tendenziell halten.<sup>177</sup> Die Tabelle 5 auf S. 12 zeigt die beiden Anlagestrategien auf.

Das ehemalige historische Arbeiterquartier Hard entwickelt sich seit der Verlagerung des Durchgangverkehrs zum urbanen Wohnquartier mit zahlreichen Genossenschaften und städtischen Liegenschaften. Die Beruhigung an der Weststrasse führte zu einer Steigerung der Lebens-, Aufenthalts- und Wohnqualität. Von den 751 Wohnungen aus der Zeit 1971-1980 befinden sich 570 in Gesellschaften des öffentlichen Rechts.<sup>178</sup> 132 Wohnungen werden bereits in Stockwerkeigentum gehalten. Gemäss Abb. 36 (S.47) lohnen sich Gesamtrevitalisierungen oder Ersatzneubauten. Bei Neuvermietung auf

---

<sup>174</sup> Angaben von Statistik Stadt Zürich (2013) ): Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980, Anzahl Zimmer nach Stadtkreis und Quartier, aufgelistet sind 696 1-Zimmer-Wohnungen

<sup>175</sup> Vgl. Stadtentwicklung Stadt Zürich (2011), Fokus Quartiere, S. 19/22

<sup>176</sup> Vgl. CSL Immobilien: Wohnmarktbericht 2013

<sup>177</sup> ebd.

<sup>178</sup> Angaben von Statistik Stadt Zürich (2013): Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

Marktniveau liessen sich ca. CHF 125.-/m<sup>2</sup> p.a. Mehreinnahmen erzielen. Eine Umwandlung in STWE ist objektspezifisch zu prüfen. Z. Z. liegen die Kaufpreise/m<sup>2</sup> tendenziell im tieferen städtischen Vergleich mit CHF 5'585-14'682.<sup>179</sup>

Die Kreise 7 (Fluntern, Hottingen, Hirslanden und Witikon) und 8 (Seefeld, Weinegg und Mühlebach) sind die bevorzugten Wohnlagen in der Stadt Zürich. Ihre Bewohner verfügen über hohe Einkommen und Vermögen und weisen eine hohe Zahlungsbereitschaft auf.<sup>180</sup> Im Kreis 7 stammen insgesamt 171 MFHs und 31 WHs mit 1'493 Wohnungen aus der Bauzeit 1971-1980.<sup>181</sup> 31% sind bereits Eigentumswohnungen, was durch die hohen Einkommens- und Vermögenssituationen zu erklären ist. In der Abb. 18 (S. 21) wird der Sachverhalt grafisch dargestellt. Die Abb. 36 (S. 47) belegt die Hypothese 1, dass in beiden Kreisen Ersatzneubau mit Umwandlung in STWE vorgenommen werden sollte, aufgrund der hohen Bodenpreise. Die vorhandenen Ausnutzungsreserven, vor allem im Bereich der 2-geschossigen Wohnzonen am Zürichberg (Fluntern und Witikon) und die erzielbaren Kaufpreise von bis zu 19'056 CHF/m<sup>2</sup> sind weitere Gründe für Ersatzneubau.<sup>182</sup> Abb. 36 (S. 47) zeigt, dass die Mieten erhöht werden könnten. Neuvermietung nach einer Gesamtrevitalisierung oder einem Ersatzneubau erzielt ca. CHF 60-75.-/m<sup>2</sup> p.a. mehr Mieteinnahmen. Im Quartier Fluntern wären es ca. CHF 110.-/m<sup>2</sup> p.a.

Im Kreis 8 stammen aus der Bauzeit 1971-1980 insgesamt 21 MFHs und 15 WHs mit 1'433 Wohnungen.<sup>183</sup> 35% sind in STWE und 40% im Besitz von natürlichen Personen. Das Quartier Seefeld, neben Mühlebach und Weinegg, gilt als sehr attraktive und trendige Wohnlage. Vor allem Kleinhaushalte (Singles und kinderlose Doppelverdiener) prägen das Quartierbild.<sup>184</sup> Wohnungen wurden nach einer Sanierung teilweise massiv teurer vermietet. Für dieses Phänomen entstand der Begriff „Seefeldisierung“.<sup>185</sup> Ähnlich wie im Kreis 7 wird die Hypothese 1 (je höher der Bodenpreis, umso eher wird ein Ersatzneubau vorgenommen und dieser in Stockwerkeigentum umgewandelt) in der Abb. 36 (S. 47) belegt. Kaufpreise von bis zu 20'333 CHF/m<sup>2</sup> sind erzielbar.<sup>186</sup> Abb. 36 zeigt, dass bei Neuvermietung nach einer Gesamtrevitalisierung oder einem

---

<sup>179</sup> Vgl. CSL Immobilien: Wohnmarktbericht 2013

<sup>180</sup> Vgl. Stadtentwicklung Stadt Zürich (2011), Fokus Quartiere, S. 33

<sup>181</sup> Angaben von Statistik Stadt Zürich (2013): Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

<sup>182</sup> Vgl. Kapitel 3.6 Modellierung bei zusätzlicher Verdichtung

<sup>183</sup> Angaben von Statistik Stadt Zürich (2013): Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

<sup>184</sup> Vgl. Quartierspiegel Seefeld, S. 13

<sup>185</sup> SJSZ 2013, S. 505

<sup>186</sup> Vgl. CLS Immobilien. Wohnmarktbericht 2013

Ersatzneubau Mehreinnahmen von ca. CHF 50-80.-/m<sup>2</sup> p.a. erzielbar sind. Wurde die Liegenschaft im Erstellungsjahr erworben, so lässt sich durch die Wertsteigerung des Bodens ein markanter Gewinne erzielen. Dies erklärt, weshalb zahlreiche Gebäude bereits gesamtrevitalisiert respektive abgebrochen, neu gebaut und in Stockwerkeigentum umgewandelt wurden. Vor allem strategische Finanzinvestoren und Projektentwickler haben dies erkannt und waren in den letzten Jahren sehr aktiv.

Die Einkommen und Vermögen der Wohnbevölkerung im Kreis 9 liegen im unteren Bereich der Skala Abb.18 (S.21). Aus der Bauzeit 1971-1980 stammen 207 MFHs und 41 WHs mit 3'932 Wohnungen.

Albisrieden bietet mit seinen zahlreichen Grünflächen eine attraktive Wohnlage und zählt 32.5% Baugenossenschaftswohnungen.<sup>187</sup> Abb. 36 (S. 47) stellt dar, dass bei Neuvermietung nach einer Gesamtrevitalisierung oder einem Ersatzneubau zusätzliche Mieteinnahmen von ca. CHF 30.-/m<sup>2</sup> p.a. erwirtschaftet werden könnten.

Im Bereich der dreigeschossigen Wohnbauten sind Ausnutzungsreserven vorhanden, die durch Ersatzneubau ausgeschöpft werden sollten.<sup>188</sup> Von den 1'298 Wohnungen aus 1971-1980 sind gut ein Viertel im STWE.<sup>189</sup> Ob sich eine Umwandlung in STWE lohnt, ist fraglich. Das geringe Einkommen und Vermögen der Bewohner die Bevölkerungsstruktur und das Bildungsniveau (vgl. Abb. 15 im Anhang, S. 93) sprechen tendenziell dagegen. Ob auswärtige und gutverdienende Personen mit hohem Bildungsniveau eine Wohnung in Albisrieden kaufen möchten, ist schwer abschätzbar. Die erzielbaren Kaufpreise/m<sup>2</sup> von CHF 6'890-14'16 liegen im unteren Bereich des städtischen Vergleichs.<sup>190</sup>

Altstetten wird baulich von zahlreichen Dienstleistungs- und Industriebetrieben geprägt. Gewohnt wird mehrheitlich am Fusse des Üetlibergausläufers. Der Anteil an STWE fällt mit 3% niedrig aus.<sup>191</sup> Es wird vermutet, dass die tiefe Quote durch die unattraktive Lage (Nähe zu Autobahn A1 und Eisenbahn) begründet ist. Altstetten zählt 15% aller Wohnungen aus der Zeit 1971-1980. Von den 2'634 Wohnung gehört ca. die Hälfte natürlichen Personen und ein Drittel Baugenossenschaften. Die Abb. 36 (S. 47) zeigt, dass die Mieten um ca. CHF 30.-/m<sup>2</sup> p.a. erhöht werden könnten. Ob sich eine Umwandlung der Wohnungen in STWE lohnt, ist fraglich. Das geringe Einkommen und

---

<sup>187</sup> Vgl. SJSZ 2013, S. 508

<sup>188</sup> Vgl. Kapitel 3.6 Modellierung bei zusätzlicher Verdichtung

<sup>189</sup> Angaben von Statistik Stadt Zürich (2013): Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

<sup>190</sup> Vgl. CLS Immobilien. Wohnmarktbericht 2013

<sup>191</sup> Vgl. SJSZ 2013, S. 509

Vermögen der Bewohner, die Bevölkerungsstruktur und das Bildungsniveau (vgl. Abb. 15 im Anhang, S. 93) sprechen tendenziell dagegen. Ob Auswärtige eine Wohnung in Altstetten kaufen möchten ist, wie in Albisrieden, schwer abschätzbar. Die Kaufpreise/m<sup>2</sup> von CHF 6'890-14'16 liegen im unteren Bereich des städtischen Vergleichs.<sup>192</sup>

Im Kreis 10 befinden sich 171 MFHs und 22 WHs mit insgesamt 1'971 Wohnungen aus der Bauzeit 1971-1980.<sup>193</sup> Die Medianeinkommen in Höngg befinden sich im oberen Bereich der Skala (vgl. Abb. 18, S. 21). Höngg gilt als ruhiges und gehobenes Wohnquartier, mit teilweise schöner Aussicht über die Stadt und geschätzter Südhanglage.<sup>194</sup>

In den letzten Jahren entwickelte sich Höngg vom reinen Wohn- zum Hochschulquartier mit der ansässigen ETH. 9% (1'572 Whg.) aller in der Stadt gebauten Wohnungen aus der Zeit 1971-1980 befinden sich in Höngg. Ca. 13% der Höngger Bewohner leben in einer Wohnung aus dieser Bauperiode. 33% gehören natürlichen Personen, je 22% Baugenossenschaften und Kapitalgesellschaften. Durch die vorhandenen Ausnutzungsreserven im 2-geschossigen Wohnbau lohnen sich Ersatzneubauten.<sup>195</sup> Dies muss jedoch objektspezifisch überprüft werden. Kaufpreise von bis zu CHF 15'500/m<sup>2</sup> für STWE stellen je nach Eigentümerstrategie eine lohnende Option dar, da die Höngger über hohe Medianeinkommen und -vermögen verfügen und das Quartier als gehobenes Wohngebiet sehr geschätzt wird.<sup>196</sup> Abb. 36 (S. 47) zeigt auf, dass die Mieten erhöht werden könnten. Neuvermietung nach einer Gesamtrevitalisierung oder einem Ersatzneubau erzielt ca. CHF 30.-/m<sup>2</sup> p.a. mehr Mieteinnahmen.

Wipkingen ist ein relativ dicht bebautes und genossenschaftlich geprägtes Wohnquartier, das eine durchlebte Geschichte (Drogenplatz Letten) hinter sich hat.<sup>197</sup> Günstige Wohnungen sind vor allem im Bereich der stark befahrenen Rosengartenstrasse zu finden. 33% der Wohnungen besitzen natürliche Personen, je 22% Baugenossenschaften und Kapitalgesellschaften. Wie bereits bei Höngg erwähnt, lohnt sich Ersatzneubau aufgrund der vorherrschenden Ausnutzungsreserven. Kaufpreise von bis zu CHF 15'500/m<sup>2</sup> für STWE stellen je nach Eigentümerstrategie eine lohnende Option dar. Der Entscheid hängt jedoch stark von der Lage innerhalb des Quartiers ab.

---

<sup>192</sup> Vgl. CLS Immobilien. Wohnmarktbericht 2013

<sup>193</sup> Angaben von Statistik Stadt Zürich (2013): Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

<sup>194</sup> Vgl. SJSZ 2013, S. 510

<sup>195</sup> Vgl. Kapitel 3.6 Modellierung bei zusätzlicher Verdichtung

<sup>196</sup> Vgl. CLS Immobilien. Wohnmarktbericht 2013

<sup>197</sup> Vgl. SJSZ 2013, S. 511

Im Kreis 11 liegen die Medianeinkommen und Vermögen im unteren Skalenbereich, wie in der Abb. 18 (S. 21) dargestellt. Der Kreis 11 zählt die meisten MFHs (229) und WHs (44) mit insgesamt 3'495 Wohnungen aus der Bauperiode 1971-1980.

Affoltern, das einstige Bauerndorf, zeigt in den letzten Jahren eine enorme Bautätigkeit auf. Zahlreiche Wohnsiedlungen schossen aus dem Boden und die Bevölkerung hat in wenigen Jahren rasant zugenommen. Besonders viele Familien (46.8%) zogen ins Quartier.<sup>198</sup> 1'516 Wohnungen stammen aus der Bauperiode 1971-1980, wovon 430 Baugenossenschaften besitzen und 407 natürlichen Personen gehören.<sup>199</sup>

Oerlikon besteht aus einem älteren Wohnquartier südlich des Bahnhofs. Nördlich davon entstand auf dem einstigen Industriestandort eine Mischung aus Wohngebäuden und Arbeitsplätzen. 828 Wohnungen stammen aus der Bauperiode 1971-1980, wovon 40% natürlichen Personen gehören.<sup>200</sup>

„Seebach ist ein Quartier im Umbruch. [...] Einerseits lassen sich BewohnerInnen aus der halben Welt und verschiedenen Schichten in Seebach nieder. Andererseits erneuern neben privaten Investoren auch die Genossenschaften ihren Wohnungsbestand.“<sup>201</sup> Mit den zwei Wohntürme „The Metropolitans“ mit 19 Stockwerken soll Wohnraum für gut situierte Personen mit höheren Ansprüchen entstehen.<sup>202</sup> In Leutschenbach wird zur gleichen Zeit günstiger Wohnraum mit 450 Genossenschaftswohnungen geschaffen, die den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen sollen.<sup>203</sup> 1'151 Wohnungen stammen aus der Bauperiode 1971-1980, wovon 309 bereits Eigentumswohnungen sind.<sup>204</sup> Die Abb. 36 (S. 47) bestätigt die Hypothese 2 (je tiefer der Bodenpreis, umso eher wird revitalisiert und vermietet). Ersatzneubau sollte jedoch in Seebach verfolgt werden da bei den 3-geschossigen Wohnbauten Ausnutzungsreserven vorhanden sind.<sup>205</sup> Die tiefen Kaufpreise von CHF 6'210-11'047 m<sup>2</sup> sprechen tendenziell gegen Umwandlung in STWE. Bis dato leben überdurchschnittlich viele kapital- und bildungsschwächere Personen mit Migrationshintergrund im Kreis 11 (siehe Anhang Abb. 15 S. 93). Es stellt sich die Frage, ob STWE von gut situierten Personen und/oder Familien mit hohem Bildungsniveau nachfragt werden. Die Abb. 36 (S. 47) stellt dar,

---

<sup>198</sup> Vgl. SJSZ 2013, S. 512

<sup>199</sup> Angaben von Statistik Stadt Zürich (2013): Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

<sup>200</sup> ebd.

<sup>201</sup> Stadt Zürich Sozialdepartement 2013: Soziokultur/Quartierkoordination, Seebach

<sup>202</sup> Vgl. The Metropolitans

<sup>203</sup> Vgl. SJSZ 2013, S. 514

<sup>204</sup> Angaben von Statistik Stadt Zürich (2013): Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

<sup>205</sup> Vgl. Kapitel 3.6 Modellierung bei zusätzlicher Verdichtung

dass die Mieten in Oerlikon und Affoltern um ca. CHF 25.-/m<sup>2</sup> p.a. erhöht werden könnten.

Im Kreis 12 liegen sowohl das Medianeinkommen, wie auch das Medianvermögen tief.<sup>206</sup> Aus der Bauzeit 1971-1980 stammen 78 MFHs und 19 WHs mit insgesamt 1'101 Wohnungen.<sup>207</sup> Saatlen gilt als familien-, kinderfreundliches und kinderreiches Quartier mit zahlreichen Genossenschaftswohnungen. Die neu realisierte Glattalbahn mit direkter Anbindung zum internationalen Flughafen, zum Stadtzentrum und den umliegenden Gemeinden Dübendorf, Wallisellen etc. hat das Quartier als Wohngebiet attraktiver gemacht. 57% der Wohnungen aus 1971-1980 sind im Besitz von Baugenossenschaften und 20% gehören natürlichen Personen.<sup>208</sup>

Schwamendingen-Mitte gilt als Familienquartier. Besonders im Bereich der Autobahnachse A1 sind die Anwohner bis dato stark von Lärm- und Schadstoffimmissionen betroffen. „Neben dem Ausbau des Bahnhof Stettbach, der Glattalbahn und der geplanten Einhausung der Nationalstrasse werden in den folgenden 15 Jahren einige Genossenschaftssiedlungen saniert. [...] Es darf verdichtet gebaut werden, die Mietzinse werden steigen, die Bevölkerungsstruktur wird sich verändern. Auch Privatinvestoren haben ambitionöse Pläne. Für die einen bedeutet es eine Aufwertung des Quartiers, für die andern wird es aus finanziellen Gründen schwierig im Quartier bleiben zu können.“<sup>209</sup> 42% der Wohnungen aus 1971-1980 sind im Besitz von Baugenossenschaften und 50% gehören natürlichen Personen.<sup>210</sup>

Hirzenbach ist durch genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägt. Von den 1'101 Wohnungen aus der Bauzeit 1971-1980 gehören 486 Baugenossenschaften.<sup>211</sup> Wie im Kreis 11 bestätigt die Abbildung 36 die Hypothese 2 (je tiefer der Bodenpreis, umso eher wird revitalisiert und vermietet).. Die tiefen Kaufpreise von CHF ca. CHF 5'929-9'358/m<sup>2</sup> sprechen tendenziell gegen Umwandlung in STWE.<sup>212</sup> Besonders kapital- und bildungsschwache Bevölkerungsschichten mit Migrationshintergrund leben im Kreis 12 (siehe Anhang Abb. 15 S. 93). Gemäss Abb. 36 (S. 47) sollte in Schwamendingen, Saatlen und Hirzenbach vermehrt Teilsaniert und die Gebäude langsam einem Ende zugeführt werden. Dies sichert weiterhin günstigen Wohnraum in der Stadt und weist

---

<sup>206</sup> Vgl. Abb.18, S. 21

<sup>207</sup> Angaben von Statistik Stadt Zürich (2013): Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

<sup>208</sup> ebd.

<sup>209</sup> Stadt Zürich Sozialdepartement 2013: Soziokultur/Quartierkoordination, Schwamendingen

<sup>210</sup> Angaben von Statistik Stadt Zürich (2013): Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

<sup>211</sup> ebd.

<sup>212</sup> Vgl. CLS Immobilien. Wohnmarktbericht 2013

ein geringes Leerstandsrisiko auf. Aufgrund der Verdichtungsmöglichkeiten, insbesondere in Schwamendingen, sollte danach Ersatzneubau angestrebt werden. Durch die zukünftige Einhausung der Nationalstrasse in Schwamendingen und die gute Anbindung mit der Glattalbahn, wird sich die Marktlage in den kommenden Jahren verändern.

#### 4.4 Ergebnisse und Beantwortung der Fragestellung

Mit Hilfe der Abb. 36 (S. 47) konnte die Hypothese 1 (je höher der Bodenpreis, umso eher wird ein Ersatzneubau vorgenommen und dieser in Stockwerkeigentum umgewandelt) und die Hypothese 2 (je tiefer der Bodenpreis, umso eher wird revitalisiert und vermietet) erhärtet werden. Ersatzneubau mit Umwandlung in STWE lohnt sich theoretisch vor allem an bevorzugten Lagen mit hohen Kaufpreisen/m<sup>2</sup>, die mit den Einkommens- und Vermögenssituationen, sowie dem sozioökonomischen Status und dem Bildungsniveau der Stadtzürcher Bevölkerung korrelieren. In den bevorzugten Lagen Kreise 1,7 und 8 sind bereits zahlreiche Eigentumswohnungen realisiert worden. STWE lohnt sich ebenso in den Kreisen 5 und 6, sowie im Quartier Enge. In den Kreisen 2, 3, 4, 9 und 10 sollten Wohnungen gesamtrevitalisiert oder neu gebaut und auf Marktniveau angehoben werden. Aufgrund der vorhandenen Ausnutzungsreserven in den Kreisen 9 und 10 sollten Ersatzneubau bevorzugt werden. In den Kreisen 11 und 12 lohnt sich Umwandlung in STWE theoretisch nicht. Bis anhin waren diese Gebiete durch weniger kapital- und vermögensstarke Personen mit im städtischen Vergleich erhöhtem Migrationshintergrund und tieferem Bildungsstatus bewohnt. Hier sollte theoretisch vermehrt revitalisiert und vermietet werden. Jede Immobilie muss aber objektspezifisch begutachtet und analysiert werden.

## 5 Schlussbetrachtung

### 5.1 Fazit

Die Hypothesen, je höher der Bodenpreis, umso eher wird Ersatzneubau vorgenommen und in Stockwerkeigentum umgewandelt und je tiefer der Bodenpreis, umso eher wird revitalisiert und vermietet, konnten bewiesen werden. Der vermutete Zusammenhang, dass sich Ersatzneubau mit Umwandlung in STWE vor allem bei bevorzugten Lagen mit hohen Kaufpreisen/m<sup>2</sup> lohnt, die mit den Einkommens- und Vermögenssituationen, sowie dem sozioökonomischen Status der Stadtzürcher Bevölkerung korrelieren, hat

sich bestätigt. Dies trifft vornehmlich in den Kreisen 1, 7 und 8, sowie 5 und 6 und im Quartier Enge zu. Im Kreis 2, 3, 4, 9 und 10 sollten die Wohnungen gesamtrevitalisiert oder ersatzneugebaut werden, um diese aufgrund der errechneten Mehreinnahme pro m<sup>2</sup> p.a., auf Marktniveau zu heben. Die vorhandenen Ausnutzungsreserven in den Kreisen 9 und 10 sollten, wenn möglich ausgeschöpft und Ersatzneubauten zwingend geprüft werden. Umwandlung in STWE kann eine profitable Option sein, hängt aber stark von der jeweiligen Eigentümerstrategie ab.

Theoretisch sind Umwandlungen in STWE in den Kreisen 11 und 12 kritisch zu hinterfragen. Bis anhin sind diese Gebiete durch vermögens- und einkommensschwächere Personen mit im städtischen Vergleich erhöhtem Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund und geringerem Bildungsniveau bewohnt. Die Gebäude sollten tendenziell minimal saniert und einem sinnvollen Ende zugeführt werden, um dann Platz für Ersatzneubau zu schaffen.

Durch die kontinuierliche Professionalisierung der Immobilienbranche werden Portfolios regelmässig analysiert und an die Markterfordernisse und jeweilige Unternehmensstrategie angepasst. Entscheidend ist, inwieweit die MFHs und WHs ins Portfolio passen und die Wohnungen den nachgefragten Nutzen befriedigen können und ein möglichst geringes Leerstandsrisiko aufweisen. Sowohl institutionelle wie auch gemeinnützige Wohnbauträger haben festgestellt, dass sich das Verhältnis zwischen Investitionsaufwand und errechnetem Ertrag bei Ersatzneubauten oftmals günstiger präsentiert als bei Umbauten da, neben der Behebung technischer und struktureller Mängel, sich teilweise Ausnutzungsreserven ausschöpfen lassen. Bei Institutionellen geht es meistens um Renditeoptimierung. Leerkündigungen sind oftmals kein Hindernisgrund. Baugenossenschaften versuchen dagegen ihre Bewohner, wenn möglich während der Bauzeit umzuplatzieren und haben zum Ziel, Wohnungen zu Kostenmieten zu vermieten und die eigenen Parzellen möglichst effizient zu nutzen. Zahlreiche Baugenossenschaften haben in den letzten Jahren begonnen ihren Gebäudepark zu erneuern um die vorhandenen Nutzungsreserven auszuschöpfen. Bei den Privatpersonen, die den grössten Anteil an MFHs und WHs aus der Zeit 1971-1980 besitzen, ist erwartungsgemäss keine klar ersichtliche Strategie erkennbar. Im Allgemeinen verfolgen sie langfristige Werterhaltungsstrategien und werden teilweise von emotionalen Faktoren, sowie vom Verhältnis zu den Mietern, beeinflusst. Oder sie bewohnen die Liegenschaft selber, die wohlmöglich mit einer Familiengeschichte behaftet ist. Die Renditen liegen meistens unter denjenigen institutioneller Immobilien-

besitzer. Des Weiteren verhindern oftmals beschränkte finanzielle Mittel der Privaten grössere Investitionen oder sie werden auf die nächsten Erben abgewälzt. Ebenso spielen steuerrechtliche Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle. Ersatzneubauten werden steuerlich nicht begünstigt. Bei grösseren Umbauvorhaben verlieren steuerliche Abzüge an Bedeutung, wenn sie pro Jahr höher ausfallen als die zu bezahlenden Steuern. Aus diesem Grund verfolgen private Immobilieneigentümer häufig eine steueroptimierte Erneuerungsstrategie, d.h. Teilsanierungen werden über mehrere Jahre verteilt. Somit werden wichtige Investitionsentscheide verzögert und allfällige Ausnutzungspotentiale unzureichend genutzt oder gar nicht ausgeschöpft.

## 5.2 Diskussion

Die Marktanalyse zeigt nur einen groben theoretischen Überblick über die Stadt, die einzelnen Kreise und Quartiere auf. Aufgrund der Heterogenität von Immobilien muss jede Liegenschaft auf Objektebene begutachtet und bewertet werden. Im Allgemeinen muss geprüft werden, wer ist der geeignetste Eigentümer („Best Owner“) für die Immobilie und wie passt sie ins Portfolio. Zusätzlich sollte bei Revitalisierungen oder Ersatzneubau die rechtlich mögliche Ausnutzung überprüft werden, um allfällige Reserven ausschöpfen zu können. Ein weiteres wichtiges Kriterium für oder gegen den Entscheid Ersatzneubau ist die Bauweise der Immobilie. Bei freistehenden Gebäuden sind Abbrüche unproblematisch. Geschlossene Baustrukturen können die Abbruchsituation teilweise erheblich erschweren. Die Bausubstanz, die Grundrissanordnung, die Leerstandsquote, die heutigen Mieteinnahmen und die Rendite variieren stark, je nach Objekt, und müssen zwingend im Einzelfall betrachtet werden. Der Wert einer Liegenschaft definiert sich über die Nutzung über die Zeit. Ausschlaggebend bleibt die Lage einer Immobilie.

## 5.3 Ausblick

Durch die rein kostenmässige Betrachtungsweisen Gesamtrevitalisierung versus Ersatzneubau rückt die Vernichtung von günstigem Wohnraum in den Hintergrund. Wo sollen aber Menschen mit tieferen Einkommen und Vermögen wohnen? Werden sie an den Stadtrand gedrückt und müssen in Zukunft in peripheren Lagen leben? Können Baugenossenschaften und die Gesellschaften öffentlichen Rechts in der Stadt Zürich diese Personen aufnehmen und erhalten sie auch wirklich eine Wohnung?

Ebenso stellt sich die Frage, wie die innere Verdichtung forciert werden kann? Ersatzneubau führte in den letzten Jahren meist zu grösseren Wohnungen, gleichzeitig nahm aber die Belegungsdichte ab. Gemäss Statistik Stadt Zürich kann eine Verdichtung um 10% bei Mietwohnungen in der Stadt festgestellt werden. Welche Anreize können geschaffen werden, um höhere Verdichtungsquoten zu erzielen und einen suffizienten Flächenverbrauch zu fördern? Raumplanerische Massnahmen sind gefordert, z.B. durch höhere Ausnutzungen bei Ersatzneubau mit Minergiestandard, geringerem Flächenverbrauch pro Kopf und Personenbelegungsvorgaben etc. Ein Grossteil der MFHs und WHs gehören privaten Immobilieneigentümern. Wie könnte die Förderung von Ersatzneubau bei Privaten intensiviert werden? Bis dato sind (wertvermehrende) Unterhaltsinvestitionen steuerlich abzugsfähig. Steuerlich Anreize durch Abzugsmöglichkeiten bei Abbruch und Erstellen eines nachhaltigen, energieeffizienten und ressourcenschonenden Ersatzneubaus wären ein denkbarer Ansatz.

Wie können in Zukunft die vorhandenen Bauzonenreserven besser genutzt werden? Der gesamtwirtschaftliche Nutzen ist dort am grössten, wo Bodenpreise hoch sind, bauliche Dichte möglich und erwünscht ist, Folgekosten für Infrastruktur und Erschliessung am geringsten sind und die wirtschaftliche Wertschöpfung hoch ist, was auf das städtische Gebiet zutrifft. Was heisst das in Bezug auf Gesamtrevitalisierung und Ersatzneubau in der Stadt Zürich? Wie kann dies rechtlich und politisch umgesetzt werden?

In den kommenden Jahren werden vermehrt Eigentumswohnungen saniert, revitalisiert und ersetzt werden müssen. Vor allem bei Ersatzneubau dürfte das bestehende gesetzliche Einstimmigkeitsrecht zu lebhaften Debatten zwischen den teilweise sehr heterogenen Stockwerkeigentümern führen. Um Gesamtrevitalisierung und Ersatzneubau nicht zu verunmöglichen, müsste das heutige Einstimmigkeitsprinzip entschärft werden. Sind rechtliche Ansätze zur Entschärfung denkbar? Führt die genannte Problematik zu einem Rückgang von Stockwerkeigentum? Diese Fragen müssten in weiteren Studien vertieft und erforscht werden.

Mit dem Ja zur Volksinitiative „transparente Mieten“ vom 25.11.2012 können Zürcher Mieter gegen Mieterhöhungen vorgehen. Neumieter werden mit dem Mietvertrag über Erhöhungen des Anfangsmietzinses informiert. Wenn dieser stark ansteigt, können Mieter rechtzeitig prüfen, ob eine Anfechtung des Mietzinses sinnvoll ist. Werden wir bald ähnlich Zustände wie im Kanton Genf haben, wo kaum noch saniert wird? Wird Gesamtrevitalisierung oder Ersatzneubau zukünftig bevorzugt? Werden nun mehr Leerkündigungen ausgesprochen? Diese Fragen sollten vertieft erforscht werden.

## Literaturverzeichnis

- Ammann, A. (2012): Einführung in die Immobilienbewertung, Skript CUREM, Zürich 2012
- Bielefeld, B./ Wirths, M. (2010): Entwicklung und Durchführung von Bauprojekten im Bestand, Wiesbaden 2010
- Burkhalter, P. (2010): Chance und Herausforderungen beim Ersatzneubau- erste rechtliche Ansätze, Swiss Real Estate Journal N°1/September (2010), S.60-65, Zürich 2010
- Bundesamt für Wohnungswesen, BWO (Hrsg.) (2012): Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, Bern 2012, S.9
- Bauverfahrensordnung, (BVV) Kanton Zürich (Hrsg.) (1997): Ordnungsnummer 700.6, Bewilligungspflicht, Zürich 1997
- CSL Immobilien AG (Hrsg.) (2013): Wohnmarktbericht 2013 - Wirtschaftsraum Zürich, Zürich 2012
- Dr. Ilg, P./ Zimmerli, J. (2012), Schweizerischer Gewerbeverband (Hrsg.): Verdichtung der städtischen Wohnbevölkerung, Zürich 2012
- Gesetz über die Raumordnung und das öffentliche Baurecht (PBG), Kanton Zürich (1975): Ordnungsnummer 700.1, Das Baugesuch, Zürich 1975
- Hünemann, A. (2009): Die Grenzen des Wachstums innerhalb der städtischen Grenzen- Wo und wie könnte sich die Stadt Zürich weiter entwickeln, Abschlussarbeit MAS ETH in Raumplanung, Zürich 2009
- Impulsprogramm IP Bau Bundesamt für Konjunkturfragen (Hrsg.) (1994): Alterungsverhalten von Bauteilen und Unterhaltskosten, Bern 1994
- Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB (Hrsg.) (2009): Immobilienmanagement – Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung, Zürich 2009
- Känding, U. /Kral, T./Schneider, R./Sigg, R. (2011): Lebenszykluskosten-Ermittlung von Immobilien, IFMA (Hrsg.), Zürich 2011, S. 10
- Koll-Schretzenmayr; M./Zöllig, C. (2010): Innenentwicklung akteursbezogen in: Klemme, M./ Selle, K. (Hrsg.) Siedlungsflächen entwickeln, Detmold 2010

- Meyer-Meierling, P., Eidgenössisch Technische Hochschule Zürich ETH (Hrsg.) (2002): Baukosten-Kennzahlensystem, Zürich 2002
- Meyer-Meierling, P. (2010): Gesamtleitung von Bauten, 3. unveränderte Auflage, Zürich 2010
- Ott, W. (2002): Neubauen statt Sanieren, Schlussbericht Econcept AG, Zürich 2002
- Pelzeter, A. (2006): Lebenszykluskosten von Immobilien, in: Schulte, K.-W./ Bone-Winkel, S. (Hrsg.): Schriften zur Immobilienökonomie, Köln 2006
- Pfister, M./ Zedi, V./ Zimmermann, S. (2010): Ersatzneubau-Hemmnisse und Anreize, Masterthesis HWZ, Zürich 2010
- Rey, U. (2011): Zentrale Lagen begehrt, in: Statistik.info 2011/2012 (Hrsg.), Zürich 2011
- Rey, U. (2011), Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2011): Bauliche Verdichtung durch Ersatzneubau in der Stadt Zürich, Zürich 2011
- Rey, U. (2012): Immer mehr Altbauten stehen zum Verkauf, in: Statistik.info 2012/2013 (Hrsg.), Zürich 2012
- Rohrer, B. (2012): Mietrecht, Anteil Wertvermehrung statistische Realität, Skript CUREM, S.16, Zürich 2012
- Rottke, N./ Wernecke, M. (2005): Lebenszyklus von Immobilien, in: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Immobilienökonomie, 3. Auflage, Oldenburg 2005, S. 211-229
- Schalcher, H.-R./ Boesch, H.-J./Bertschy,K./Sommer,H./Matter,D./Gerum,J./Jakob,M. (2011): Was kostet das Bauwerk Schweiz und in Zukunft und wer bezahlt dafür? Fokusstudie des Nationalen Forschungsprogramms 54, Schweizerischer Nationalfonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung SNF (Hrsg.) Bern 2011
- Schneider, M. (2012): Adaptation an die Gegenwart, Skript CUREM, Zürich 2012
- Schulte, K.-W. (2008): Immobilienökonomie; Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4. Auflage, Oldenburg 2008
- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA (Hrsg.) (1997): Norm 469, Erhaltung von Bauwerken, Zürich 1997

- Schweizerischer Baumeisterverband (Hrsg.) (2013): Zahlen und Fakten 2012, Zürich 2013
- Stadt Zürich Präsidualdepartement (Hrsg.) (2011): Bevölkerungsszenarien Stadt Zürich 2011-2025, Zürich 2011
- Stadt Zürich Präsidualdepartement (Hrsg.) (2012): Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2013, Statistik Stadt Zürich, Zürich 2012
- Stadt Zürich Präsidualdepartement (Hrsg.) (2013): Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2013, Statistik Stadt Zürich, Zürich 2013
- Stadt Zürich Stadtentwicklung (Hrsg.) (2012): Fokus Quartiere - Auswertung aus der Bevölkerungsbefragung 2011, Zürich 2012
- Stadt Zürich Stadtrat (2010): Legislatorschwerpunkte 2010-214 – Ziele und Strategien für die laufende Legislatur, Zürich 2010
- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2006): Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich, Zürich 2006
- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2008): Mietpreise Stadt Zürich - Ergebnisse der Mietpreisstrukturerhebung 2006, Zürich 2008
- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2011): Quartierspiegel 2011 - Altstetten, Zürich 2011
- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2011): Quartierspiegel 2011 - Höngg, Zürich 2011
- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2011): Quartierspiegel 2011 - Seebach, Zürich 2011
- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2011): Quartierspiegel 2011 - Seefeld, Zürich 2011
- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2011): Quartierspiegel 2011 - Witikon, Zürich 2011
- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2011): Stockwerkeigentum – Erste Ergebnisse zum Stockwerkeigentum in der Stadt Zürich 2000-2010, Zürich 2011
- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2013): Bevölkerung Stadt Zürich, Quartalsbericht zu Bestand und Bewegungen der Bevölkerung in der Stadt Zürich, 1/2013, Zürich 2013

- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2013): Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel, 1/2013, Zürich 2013
- Strobel, J. (2013): Zürich, die Stadt der drei Zimmer, in: Tagblatt der Stadt Zürich Nr. 20, 15. Mai 2013, S. 2
- Sutter-Sohm, T. (2011): ZGB OR, 23. Auflage, Basel 2011
- Weber, D. (2013): Instandhaltung und Instandsetzung, Skript CUREM, Zürich 2013
- Wüest & Partner (1994): Basisdaten und Perspektiven zur Entwicklung des Gebäudeparks 1990-2030, Bundesamt für Energiewirtschaft (Hrsg.), Bern 1994
- Wüst, B. (2013): Vom Zollfreilager zum Stadtquartier, in: Immobilien Business 6/2013, S. 30-31
- Wüest & Partner (2013): Immo-Monitoring 2013, Zürich 2013
- Zürcher Kantonalbank (Hrsg.) (2008): Wertvoller Boden - Die Funktionsweise des Bodenmarktes im Kanton Zürich, Bericht ZKB, Zürich 2008
- Zürcher Kantonalbank (Hrsg.) (2012): Kanton Zürich in Zahlen 2012, Zürich 2012

### **Internetquellen**

- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (2005) Rückbau/Neubau oder Sanierung, Online verfügbar unter:  
[http://www.awel.zh.ch/internet/audirektion/awel/de/ueber\\_uns/was\\_wir\\_tun/awel\\_standards/\\_jcr\\_content/contentPar/downloadlist\\_1/downloaditems/234\\_1285674519762.spooler.download.1316424905650.pdf/AWEL\\_Standard\\_10-Rueckbau\\_Neubau\\_oder\\_Sanierung.pdf](http://www.awel.zh.ch/internet/audirektion/awel/de/ueber_uns/was_wir_tun/awel_standards/_jcr_content/contentPar/downloadlist_1/downloaditems/234_1285674519762.spooler.download.1316424905650.pdf/AWEL_Standard_10-Rueckbau_Neubau_oder_Sanierung.pdf). [abgerufen am 25.05.2013]
- Amt für Raumentwicklung (2011) Nutzungsreserven- Zürich, Online verfügbar unter:  
<http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/raumbewachung/nutzungsreserven.html> [abgerufen am 06.07.2013]
- Böniger, M. (2013): Wie viel Wohnraum braucht der Mensch?, 28. 03. 2013, Online verfügbar unter:  
[http://www.stadtzuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationsdatenbank/webartikel/2013-03-28\\_Wie-viel-Wohnraum-braucht-der-Mensch.html](http://www.stadtzuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationsdatenbank/webartikel/2013-03-28_Wie-viel-Wohnraum-braucht-der-Mensch.html) [abgerufen am 17.05.2013]

- Bischof, K. (2012): Wird in der Schweiz zu wenig saniert?, in: Wohnen Schweiz Ausgabe 3/2012 (Hrsg.), Online verfügbar unter:  
[http://www.hslu.ch/ifz\\_publication\\_schmidiger\\_schweiz\\_zu\\_wenig\\_saniert\\_wohnen\\_1209.pdf](http://www.hslu.ch/ifz_publication_schmidiger_schweiz_zu_wenig_saniert_wohnen_1209.pdf) [abgerufen am 17.05.2013]
- Bundesamt für Gesundheitswesen BAG (2013): Asbest, Online verfügbar unter:  
<http://www.bag.admin.ch/themen/chemikalien/00228/00504/>  
[abgerufen am 13.06.2013]
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2013): Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, Online verfügbar unter:  
<http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00282/> [abgerufen am 2.06.2013]
- Fassbind, T. Zürich (2012): Die Weststrasse wird zur Sackgasse, in: tagesanzeiger.ch, Online verfügbar unter:  
<http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Die-Weststrasse-wird-zur-Sackgasse/story/16570458> [abgerufen am 07.06.2013]
- Futterlieb, R. (2005): Renovieren- auch gegen den Willen des Mieters, in: nzz.ch, Online verfügbar unter:  
<http://www.nzz.ch/aktuell/startseite/articleD36YU-1.181776> [abgerufen am 20.06.2013]
- Heye, C./Spörri, F./Willi, C./Fahrländer Partner Raumentwicklung Zürich (2011): Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Stadt Zürich, Online verfügbar unter:  
[http://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/stadtentwicklung/stadt-\\_und\\_quartierentwicklung/befragungen/studie\\_genossenschafter1.html](http://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/stadtentwicklung/stadt-_und_quartierentwicklung/befragungen/studie_genossenschafter1.html)  
[abgerufen am 27.05.2013]
- Medianwert aus dem Lexikon (2013), Online verfügbar unter:  
<http://www.wissen.de/lexikon/medianwert> [abgerufen 20.05.2013]
- Merkblatt GWR-ZH (2008) (Hrsg.): Gebäudedefinitionen und –kategorien, Zürich 2008  
[http://www.are.ch.zh/internet/baudirektion/are/de/geoinformationen/gebaeude\\_und\\_wohnungsregister/merkblaetter.html](http://www.are.ch.zh/internet/baudirektion/are/de/geoinformationen/gebaeude_und_wohnungsregister/merkblaetter.html) [abgerufen am 3.05.2013]
- Ricardo, D. (1817): On the Principles of Political Economy and Taxation, Online verfügbar unter:  
<http://www.econlib.org/library/Ricardo/ricP1a.html> [abgerufen 20.05.2013]

Salvi, M. (2011): Der Stadtökonom-Blog, Baugenossenschaften kosten mehr als ich dachte, 10.06.2011, Online verfügbar unter:  
<http://stadtoekonom.blogspot.ch/2011/06/baugenossenschaften-kosten-noch-mehr.html> [abgerufen am 24.05.2013]

Salvi, M. (2011): Der Stadtökonom-Blog, Mieterverband widerlegt Gesetz der Ökonomie (ironisch), 10. 06.2011, Online verfügbar unter:  
<http://stadtoekonom.blogspot.ch/2011/08/mieterverband-widerlegt-gesetze-der.html> [abgerufen am 24.05.2013]

Schellenbauer, P. (2011): Die Löhne steigen schneller als die Mieten, 12.07.2011, Online verfügbar unter:  
<http://www.avenir-suisse.ch/7289/wohnungsmarkt-im-brennpunkt-der-zuwanderungsdebatte/> [abgerufen am 25.05.2013]

Stadt Zürich (2013): Programm Wohnen, Online verfügbar unter:  
[http://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/stadtrat/weitere-politikfelder/wohnpolitik.html](http://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/stadtrat/weitere-politikfelder/wohnpolitik.html) [abgerufen am 29.04.2013]

Stadt Zürich Finanzdepartement (2013): Mietzinskontrolle, Online verfügbar unter:  
<http://www.stadt-zuerich.ch/content/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbauforderung/mietzinskontrolle.html> [abgerufen am 29.04.2013]

Stadt Zürich Sozialdepartement (2013): Affoltern, Online verfügbar unter:  
<http://www.stadt-zuerich.ch/content/sd/de/index/soziokultur/gwa/nord/affoltern/schwerpunkte.html> [abgerufen am 10.06.2013]

Stadt Zürich Sozialdepartement (2013): Alt-Wiedikon, Online verfügbar unter:  
[http://www.stadt-zuerich.ch/content/sd/de/index/soziokultur/gwa/zuerichberg\\_uto/altwiedikon/schwerpunkte.html](http://www.stadt-zuerich.ch/content/sd/de/index/soziokultur/gwa/zuerichberg_uto/altwiedikon/schwerpunkte.html) [abgerufen am 09.06.2013]

Stadt Zürich Sozialdepartement (2013): Oerlikon, Online verfügbar unter:  
<http://www.stadt-zuerich.ch/content/sd/de/index/soziokultur/gwa/nord/oerlikon/schwerpunkte.html> [abgerufen am 10.06.2013]

Stadt Zürich Sozialdepartement (2013): Riesbach, Online verfügbar unter:

[http://www.stadt-zuerich.ch/content/sd/de/index/soziokultur/gwa/zuerichberg\\_uto/riesbach/quartierinfo.html](http://www.stadt-zuerich.ch/content/sd/de/index/soziokultur/gwa/zuerichberg_uto/riesbach/quartierinfo.html) [abgerufen am 09.06.2013]

Stadt Zürich Sozialdepartement (2013): Schwamendingen, Online verfügbar unter:

<http://www.stadt-zuerich.ch/content/sd/de/index/soziokultur/gwa/nord/schwamendingen/schwerpunkte.html> [abgerufen am 12.06.2013]

Stadt Zürich Sozialdepartement (2013): Seebach, Online verfügbar unter:

<http://www.stadt-zuerich.ch/content/sd/de/index/soziokultur/gwa/nord/seebach/schwerpunkte.html> [abgerufen am 10.06.2013]

Stadt Zürich Sozialdepartement (2013): Sihlfeld, Online verfügbar unter:

<http://www.stadt-zuerich.ch/content/sd/de/index/soziokultur/gwa/gwa345/sihlfeld/schwerpunkte.html> (abgerufen am 09.06.2013)

Statistik Stadt Zürich (2013): Wohnbaukosten, 1.04.2005, Online verfügbar unter:

[http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/...der.../ZIW\\_2005.pdf](http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/...der.../ZIW_2005.pdf) [abgerufen am 25.05.2013]

Statistik Stadt Zürich (2005): Wohnungsmiete (Mietpreisindex), Online verfügbar unter:

<http://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/preise/mietpreisindex/downloads.html> [abgerufen am 8.05.2013]

o.V. (2013): Zürich wird von Singles bevölkert, in: tagesanzeiger.ch, 19.05.2013,

Online verfügbar unter:

<http://www.tagesanzeiger.ch/21027151/print.html//21027151/print.html> [abgerufen am 2.06.2013]

The Metropolitans (2013): Online verfügbar unter:

<http://www.themetropolitans.ch> [abgerufen am 10.06.2013]

Walker Späh, C. (2011): Wohnungsnot oder der Kampf gegen die Schwerkraft, Online verfügbar unter:

[http://www.walkerspaeh.ch/documents/Immobilien%20Business\\_Oktober%202011\\_Wohnungsnot%20oder%20der%20Kampf%20gegen%20die%20Schwerkraft.pdf](http://www.walkerspaeh.ch/documents/Immobilien%20Business_Oktober%202011_Wohnungsnot%20oder%20der%20Kampf%20gegen%20die%20Schwerkraft.pdf) [abgerufen am 25.05.2013]

Zucker, A. (2011): Mit einer Million ist man dabei, in: tagesanzeiger.ch, 5.12.2011,  
Online verfügbar unter:  
<http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Mit-einer-Million-ist-man-dabei/story/21591456> [abgerufen am 01.07.2013]

Zulliger, J. (2012): Begehrte Renditeobjekte, Online verfügbar unter:  
<http://www.nzz.ch/aktuell/startseite/begehrte-renditeobjekte-1.15817452> [abgerufen am 23.06.2013]

## Anhang

### Quartiere und Kreise in der Stadt Zürich

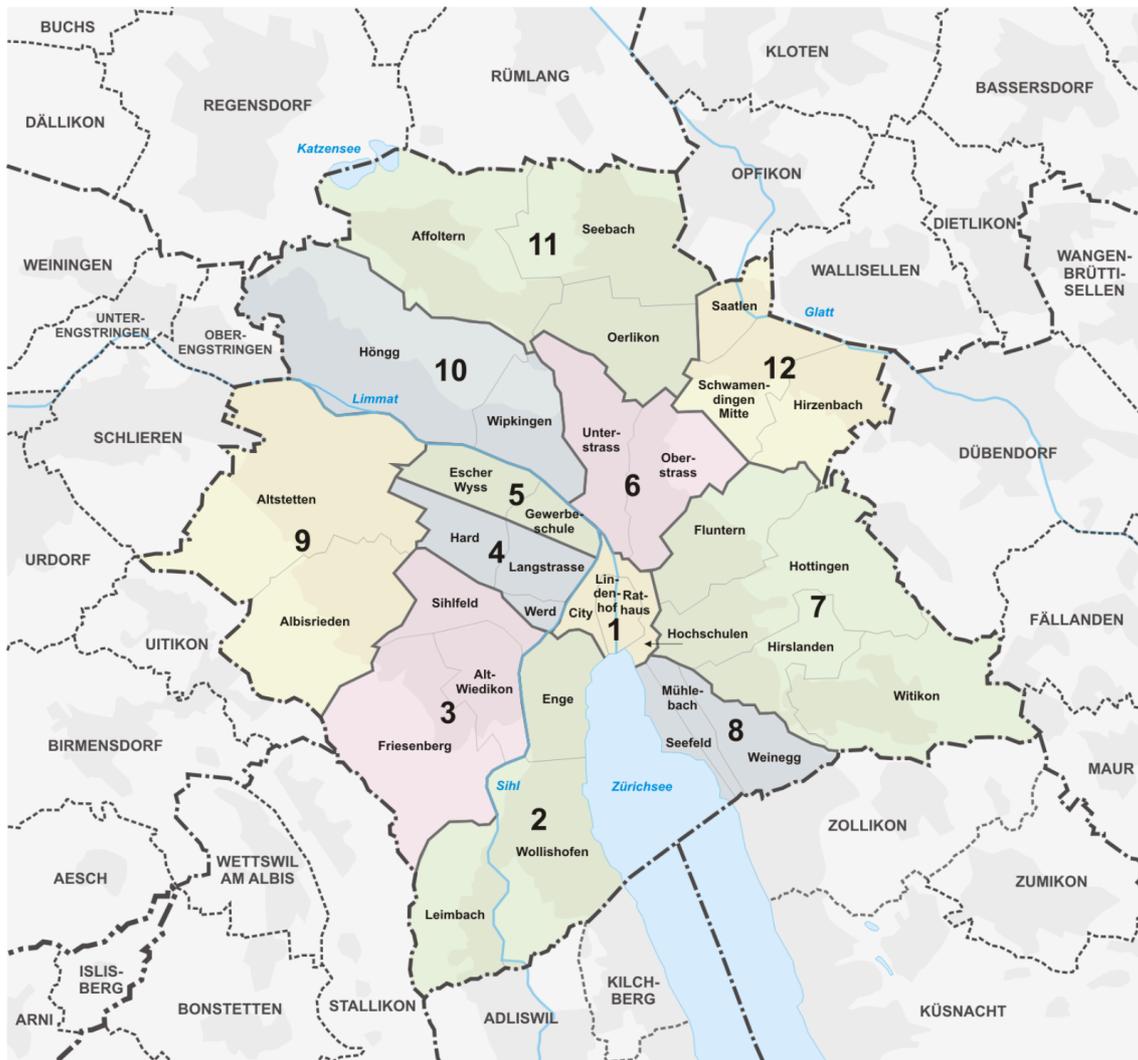


Abb. 1: Quelle: Tschubby (2005)

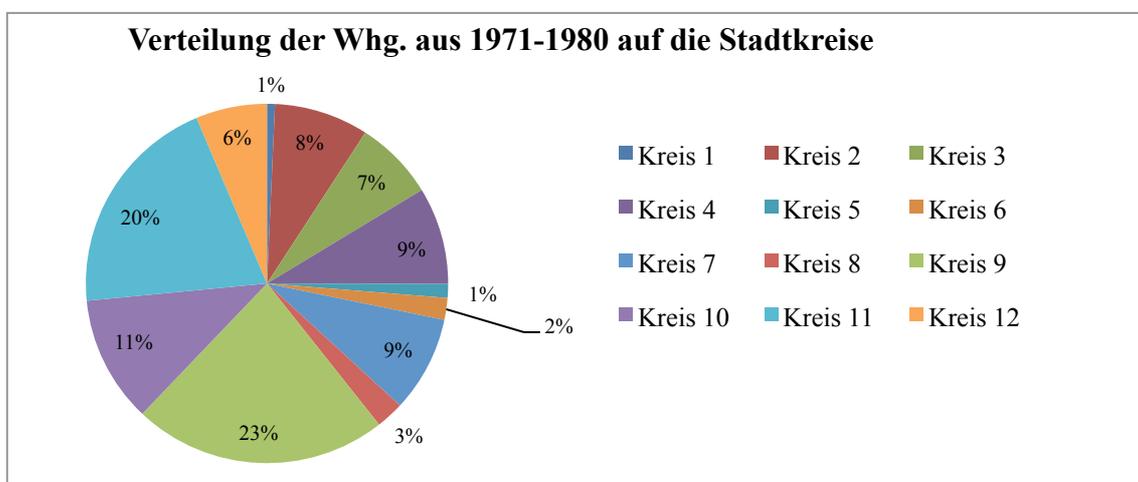


Abb. 2: Verteilung der Wohnungen auf die Stadtkreis, vgl. Statistik Stadt Zürich (2012)

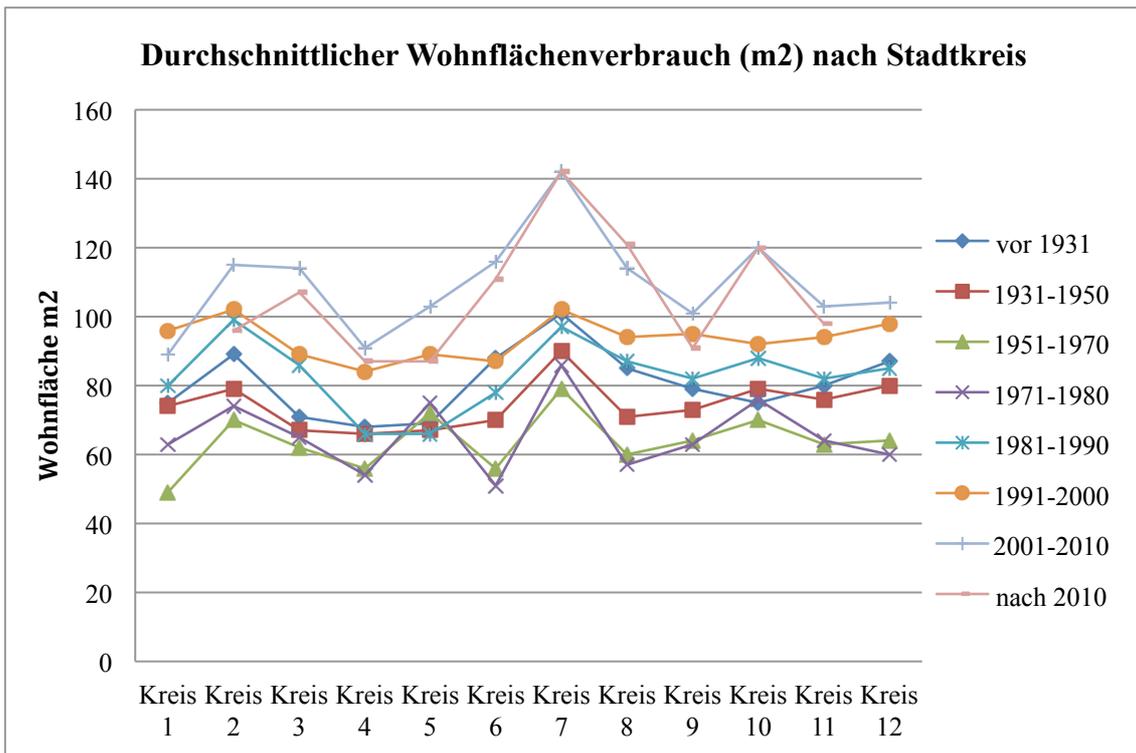


Abb. 3: Stat. Jahrbuch 2013: Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch (m<sup>2</sup>) nach Stadtkreis

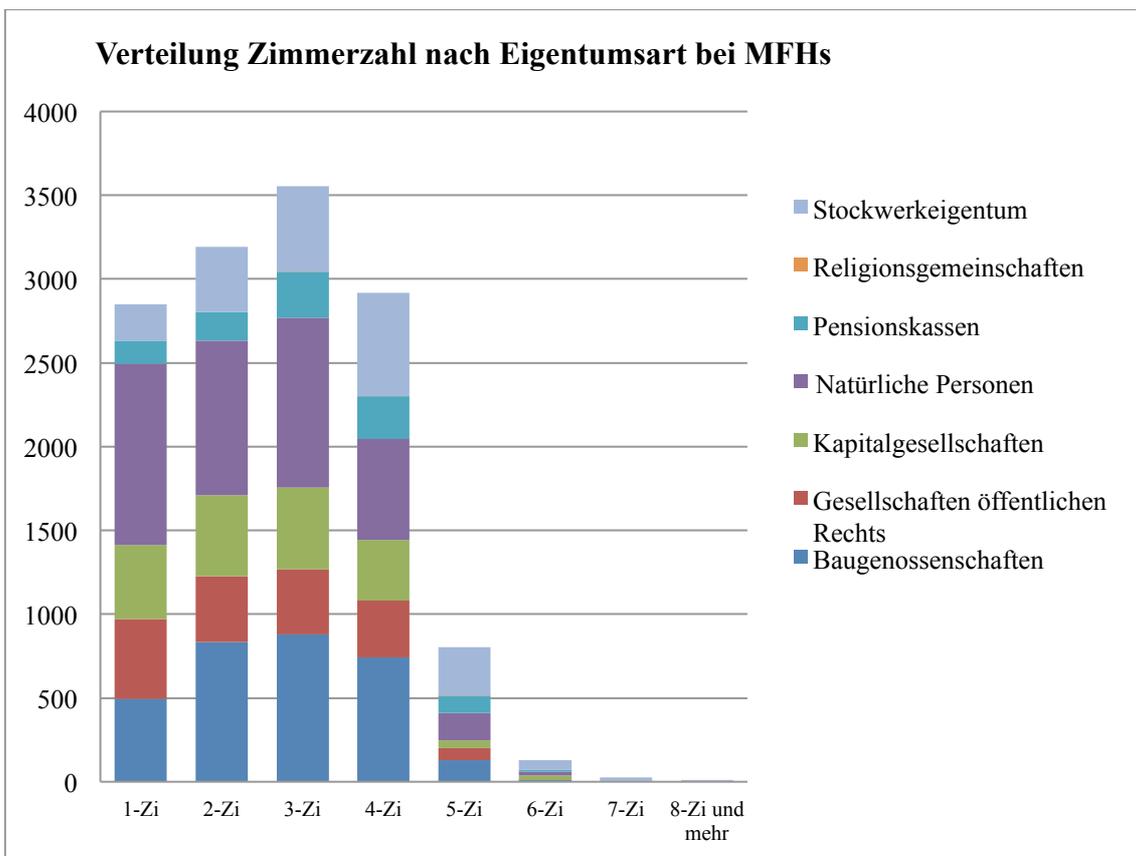


Abb. 4: Verteilung Zimmerzahl nach Eigentumsart bei MFH, Daten von Statistik Stadt Zürich (2012)

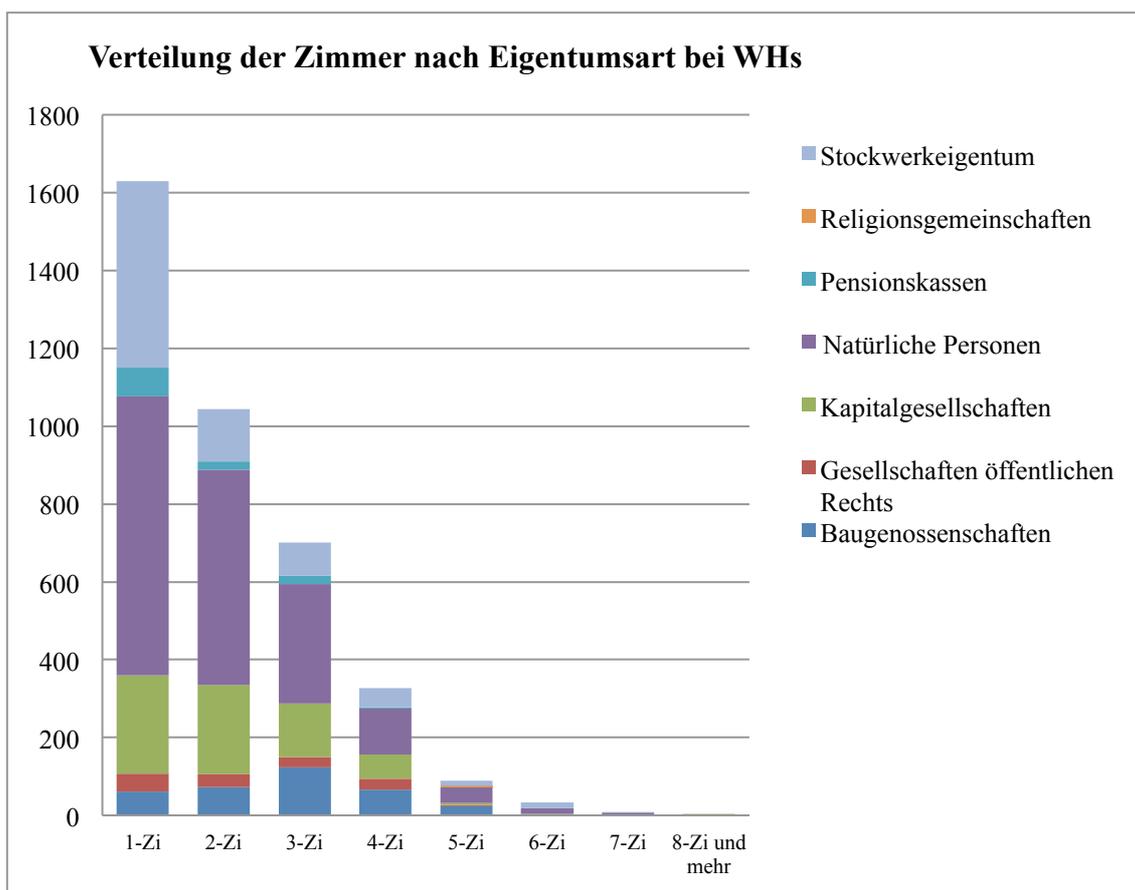


Abb. 5: Verteilung Zimmerzahl nach Eigentumsart bei WH, Daten von Statistik Stadt Zürich (2012)

### Netto-Mietpreise der 1-Zimmerwohnungen indiziert

	Privater Markt				Gemeinnütziger Markt			
	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variationskoeffizient	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variationskoeffizient
		Untere Grenze	Obere Grenze			Untere Grenze	Obere Grenze	
Kreis 1	1160	1074	1244	3.66	771	750	790	1.27
Kreis 2	924	863	984	3.28	672	650	694	1.60
Kreis 3	911	861	960	2.74	594	578	611	1.37
Kreis 4	879	824	935	3.17	715	702	730	0.95
Kreis 5	914	828	998	4.65	632	595	668	2.86
Kreis 6	898	842	953	3.06	723	693	752	2.07
Kreis 7	917	864	970	2.90	566	498	634	6.00
Kreis 8	979	927	1032	2.68	838	735	941	6.16
Kreis 9	838	801	875	2.17	606	567	645	3.21
Kreis 10	879	837	920	2.39	717	664	770	3.63
Kreis 11	779	759	801	1.33	691	673	708	1.25
Kreis 12	835	792	877	2.52	565	550	580	1.33

Tab. 1: Netto-Mietpreise 1-Zi.-Whg., vgl. Statistik Stadt Zürich, Mietpreisstrukturerhebung 2006

Mietpreise Stadt Zürich, Der Variationskoeffizient ist ein Gütemass für die Schätzung des Mittelwerts. Liegt der Variationskoeffizient unter 5%, so kann der Mittelwert als aussagekräftig bezeichnet werden. Befindet er sich zwischen 5 und 15%, ist der Mittelwert mit Vorsicht zu geniessen. Übersteigt er 15% so ist der Mittelwert nicht mehr aussagekräftig.

### Netto-Mietpreise der 2-Zimmerwohnungen indiziert

	Privater Markt				Gemeinnütziger Markt			
	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variationskoeffizient	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variationskoeffizient
		Untere Grenze	Obere Grenze			Untere Grenze	Obere Grenze	
Kreis 1	1760	1586	1935	4.96	1036	1036	1036	0.00
Kreis 2	1288	1210	1367	3.05	852	831	874	1.24
Kreis 3	1196	1152	1240	1.84	831	811	851	1.20
Kreis 4	1183	1126	1240	2.40	896	878	915	1.03
Kreis 5	1205	1119	1291	3.57	918	895	941	1.22
Kreis 6	1342	1274	1410	2.54	984	943	1027	2.13
Kreis 7	1437	1371	1504	2.30	1006	931	1082	3.74
Kreis 8	1422	1299	1547	4.36	1060	1009	1111	2.42
Kreis 9	1196	1147	1244	2.05	834	804	863	1.76
Kreis 10	1236	1178	1293	2.33	875	852	898	1.30
Kreis 11	1107	1072	1143	1.58	930	917	944	0.74
Kreis 12	1128	1094	1163	1.53	812	791	834	1.30

Tab. 2: Netto-Mietpreise 2-Zi.-Whg., vgl. Statistik Stadt Zürich, Mietpreisstrukturerhebung 2006

### Netto-Mietpreise der 3-Zimmerwohnungen indiziert

	Privater Markt				Gemeinnütziger Markt			
	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variationskoeffizient	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variationskoeffizient
		Untere Grenze	Obere Grenze			Untere Grenze	Obere Grenze	
Kreis 1	2139	1941	2337	4.62	1472	1437	1508	1.21
Kreis 2	1573	1496	1651	2.45	979	960	997	0.93
Kreis 3	1479	1436	1521	1.42	924	907	939	0.84
Kreis 4	1317	1261	1375	2.15	908	889	928	1.07
Kreis 5	1288	1198	1377	3.47	954	939	969	0.81
Kreis 6	1536	1462	1609	2.38	1033	1009	1057	1.16
Kreis 7	1673	1574	1770	2.93	1104	1066	1141	1.72
Kreis 8	1853	1742	1962	2.97	1088	1046	1131	1.95
Kreis 9	1388	1342	1433	1.65	963	937	989	1.33
Kreis 10	1545	1482	1608	2.03	1044	1025	1062	0.86
Kreis 11	1397	1359	1436	1.38	1093	1079	1106	0.61
Kreis 12	1314	1269	1358	1.69	940	921	957	0.94

Tab. 3: Netto-Mietpreise 3-Zi.-Whg., vgl. Statistik Stadt Zürich, Mietpreisstrukturerhebung 2006

### Netto-Mietpreise der 4-Zimmerwohnungen indexiert

	Privater Markt				Gemeinnütziger Markt			
	Mittelwert	95%- Vertrauensintervall		Variations- koeffizient	Mittelwert	95%- Vertrauensintervall		Variations- koeffizient
		Untere Grenze	Obere Grenze			Untere Grenze	Obere Grenze	
Kreis 1	3200	2779	3685	6.56	1721	1640	1802	2.34
Kreis 2	2253	2043	2463	4.65	1157	1128	1186	1.24
Kreis 3	1857	1756	1959	2.73	1167	1134	1201	1.45
Kreis 4	1471	1346	1596	4.24	1130	1104	1157	1.17
Kreis 5	1756	1574	1938	5.18	1242	1204	1280	1.52
Kreis 6	2076	1930	2222	3.53	1431	1379	1483	1.82
Kreis 7	2188	2068	2308	2.73	1312	1257	1366	2.05
Kreis 8	2237	2056	2418	4.05	1399	1347	1451	1.87
Kreis 9	1837	1765	1910	1.97	1332	1289	1376	1.64
Kreis 10	1921	1837	2004	2.17	1403	1372	1432	1.07
Kreis 11	1778	1709	1845	1.91	1280	1261	1301	0.79
Kreis 12	1614	1460	1767	4.75	1106	1084	1126	0.95

Tab.4: Netto-Mietpreise 4-Zi.-Whg., vgl. Statistik Stadt Zürich, Mietpreisstrukturerhebung 2006

### Netto-Mietpreise der 5-Zimmerwohnungen

	Privater Markt				Gemeinnütziger Markt			
	Mittelwert	95%- Vertrauensintervall		Variations- koeffizient	Mittelwert	95%- Vertrauensintervall		Variations- koeffizient
		Untere Grenze	Obere Grenze			Untere Grenze	Obere Grenze	
Kreis 1	3200	2218	3402	10.53	2617	2519	2714	1.87
Kreis 2	2620	2412	2829	3.98	1635	1535	1735	3.06
Kreis 3	2534	2304	2864	4.94	1703	1634	1771	2.01
Kreis 4	2350	1996	2705	7.54	1575	1398	1751	5.59
Kreis 5	2333	1615	3049	15.37	2047	2033	2061	0.34
Kreis 6	3200	2828	3572	5.82	2282	2165	2400	2.57
Kreis 7	3257	2906	3609	5.39	1735	1484	1987	7.25
Kreis 8	2857	2546	3167	5.43	1982	1825	2138	3.94
Kreis 9	2406	2183	2630	4.64	1653	1539	1766	3.43
Kreis 10	2313	2168	2457	3.13	2076	1999	2153	1.85
Kreis 11	2222	2054	2390	3.77	1646	1606	1686	1.21
Kreis 12	2175	1746	2604	9.85	1510	1440	1580	2.33

Tab. 5: Netto-Mietpreise 5-Zi.-Whg., vgl. Statistik Stadt Zürich, Mietpreisstrukturerhebung 2006

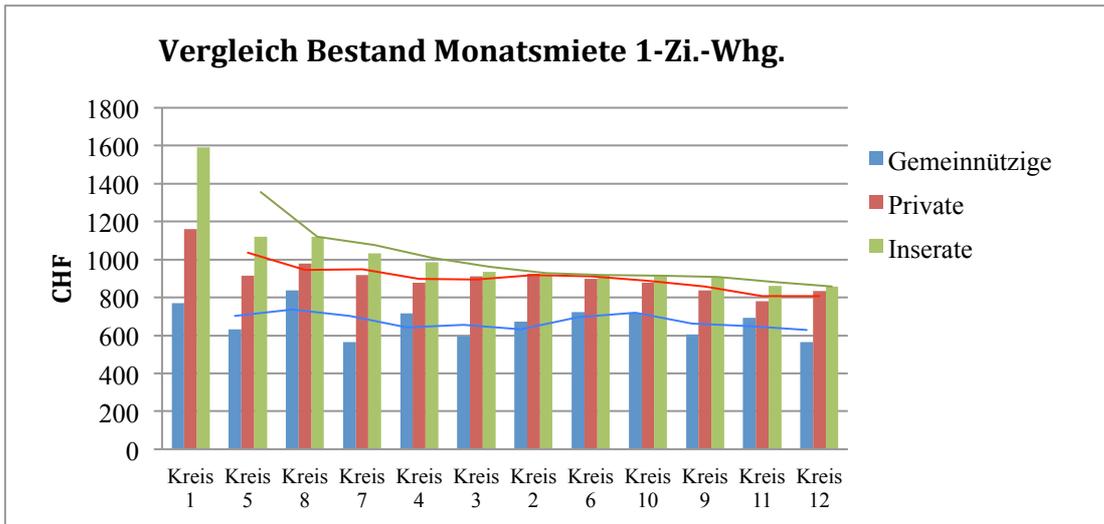


Abb. 6: Vergleich Monatsmieten 1-Zi.-Whg.

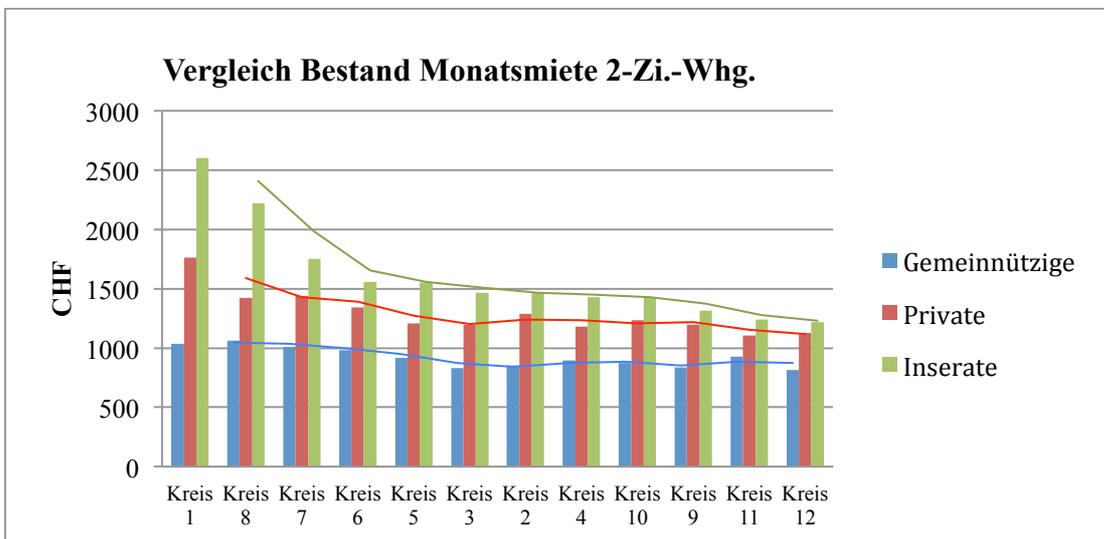


Abb. 7: Vergleich Monatsmieten 2-Zi.-Whg.

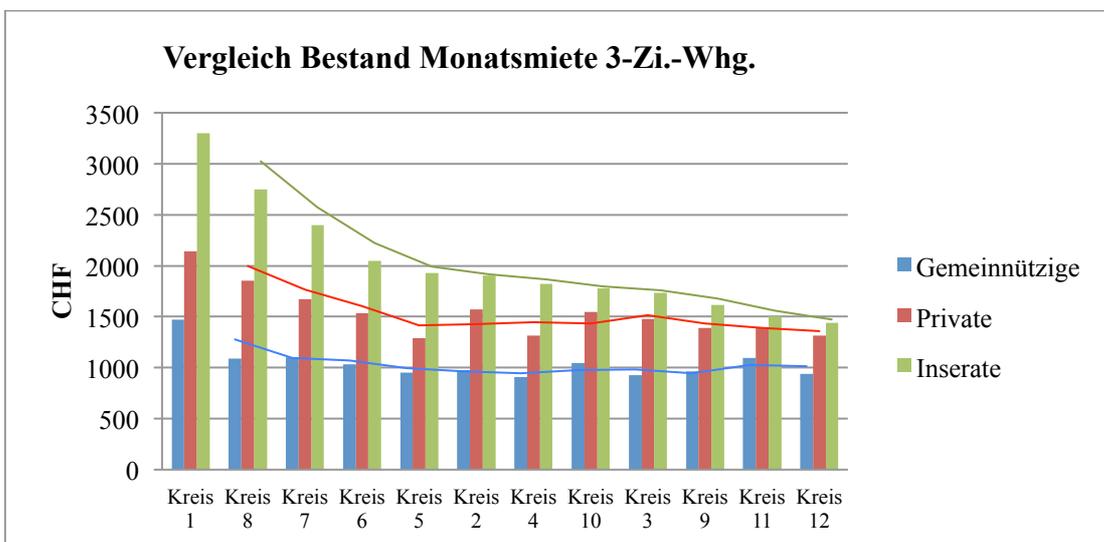


Abb. 8: Vergleich Monatsmieten 3-Zi.-Whg.

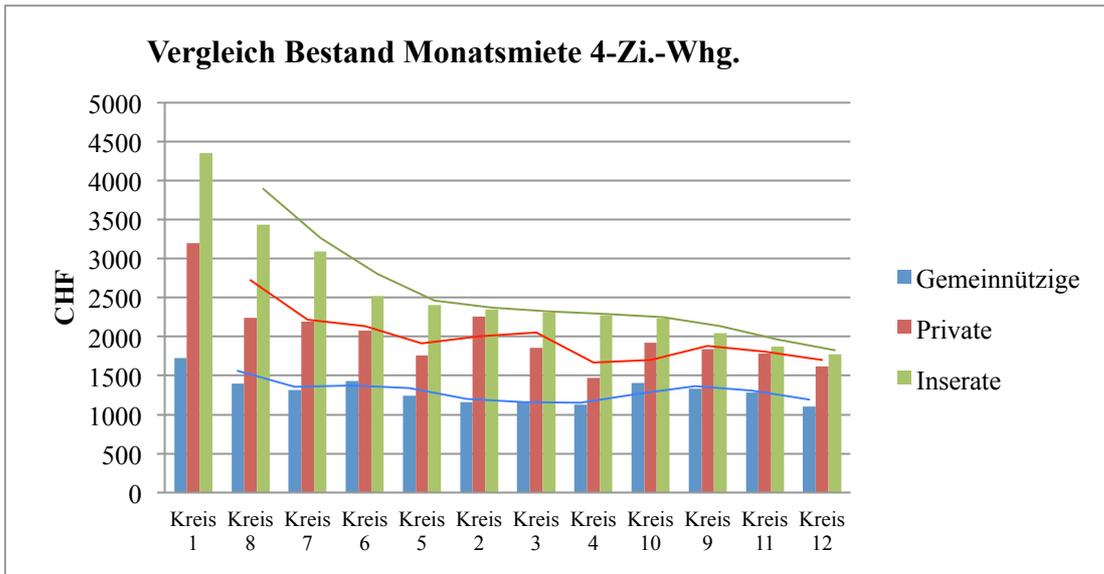


Abb. 9: Vergleich Monatsmieten 4-Zi.-Whg.

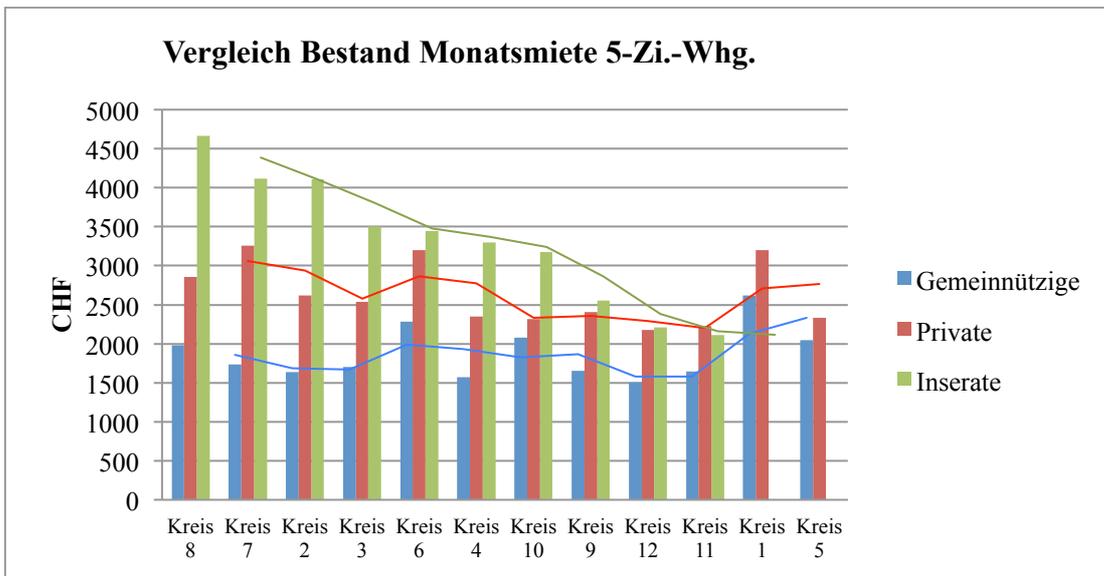


Abb. 10: Vergleich Monatsmieten 5-Zi.-Whg.

## Vergleich Preisdifferenzen der Nettomieten

## 1-Zi.-Wohnungen

	Gemeinnützige	Private	Inserate			
Kreis 1	771	1160	1590	48%	66%	73%
Kreis 2	672	924	920	73%	73%	100%
Kreis 3	594	911	936	63%	65%	97%
Kreis 4	715	879	987	72%	81%	89%
Kreis 5	632	914	1121	56%	69%	82%
Kreis 6	723	898	919	79%	81%	98%
Kreis 7	566	917	1033	55%	62%	89%
Kreis 8	838	979	1120	75%	86%	87%
Kreis 9	606	838	904	67%	72%	93%
Kreis 10	717	879	913	79%	82%	96%
Kreis 11	691	779	860	80%	89%	91%
Kreis 12	565	835	856	66%	68%	98%

	%-Diff. Gemeinnützig zu Inserat	%-Diff. Gemeinnützig zu Privat	%-Diff. Privat zu Inserat
Kreis 1	52%	34%	27%
Kreis 2	27%	27%	0%
Kreis 3	35%	35%	3%
Kreis 4	28%	19%	11%
Kreis 5	44%	31%	18%
Kreis 6	21%	19%	2%
Kreis 7	45%	38%	11%
Kreis 8	25%	14%	13%
Kreis 9	33%	28%	7%
Kreis 10	21%	18%	4%
Kreis 11	20%	11%	9%
Kreis 12	34%	32%	2%
Mittelwert	32%	26%	9%

## 2-Zi.-Wohnungen

	Gemeinnützige	Private	Inserate			
Kreis 1	1036	1760	2600	40%	59%	68%
Kreis 2	852	1288	1464	58%	66%	88%
Kreis 3	831	1196	1466	57%	69%	82%
Kreis 4	896	1183	1430	63%	76%	83%
Kreis 5	918	1205	1550	59%	76%	78%
Kreis 6	984	1342	1560	63%	73%	86%
Kreis 7	1006	1437	1750	57%	70%	82%
Kreis 8	1060	1422	2220	48%	75%	64%
Kreis 9	834	1196	1317	63%	70%	91%
Kreis 10	875	1236	1427	61%	71%	87%
Kreis 11	930	1107	1240	75%	84%	89%
Kreis 12	812	1128	1220	67%	72%	92%

	%-Diff. Gemeinnützig zu Inserat	%-Diff. Gemeinnützig zu Privat	%-Diff. Privat zu Inserat
Kreis 1	60%	41%	32%
Kreis 2	42%	34%	12%
Kreis 3	43%	31%	18%
Kreis 4	37%	24%	17%
Kreis 5	41%	24%	22%
Kreis 6	37%	27%	14%
Kreis 7	43%	30%	18%
Kreis 8	52%	25%	36%
Kreis 9	37%	30%	9%
Kreis 10	39%	29%	13%
Kreis 11	25%	16%	11%
Kreis 12	33%	28%	8%
Mittelwert	41%	28%	18%

## Vergleich Preisdifferenzen der Nettomieten

## 3-Zi.-Wohnungen

	Gemeinnützige	Private	Inserate			
Kreis 1	1472	2139	3300	45%	69%	65%
Kreis 2	979	1573	1905	51%	62%	83%
Kreis 3	924	1479	1736	53%	62%	85%
Kreis 4	908	1317	1821	50%	69%	72%
Kreis 5	954	1288	1930	49%	74%	67%
Kreis 6	1033	1536	2050	50%	67%	75%
Kreis 7	1104	1673	2396	46%	66%	70%
Kreis 8	1088	1853	2750	40%	59%	67%
Kreis 9	963	1388	1618	60%	69%	86%
Kreis 10	1044	1545	1778	59%	68%	87%
Kreis 11	1093	1397	1503	73%	78%	93%
Kreis 12	940	1314	1442	65%	72%	91%

	%-Diff. Gemeinnützig zu Inserat	%-Diff. Gemeinnützig zu Privat	%-Diff. Privat zu Inserat
Kreis 1	55%	31%	35%
Kreis 2	49%	38%	17%
Kreis 3	47%	38%	15%
Kreis 4	50%	31%	28%
Kreis 5	51%	26%	33%
Kreis 6	50%	33%	25%
Kreis 7	54%	34%	30%
Kreis 8	60%	41%	3%
Kreis 9	40%	31%	14%
Kreis 10	41%	32%	13%
Kreis 11	27%	22%	7%
Kreis 12	35%	28%	9%
Mittelwert	47%	32%	19%

## 4-Zi.-Wohnungen

	Gemeinnützige	Private	Inserate			
Kreis 1	1721	3200	4350	40%	54%	74%
Kreis 2	1157	2253	2343	49%	51%	96%
Kreis 3	1167	1857	2302	51%	63%	81%
Kreis 4	1130	1471	2269	50%	77%	65%
Kreis 5	1242	1756	2405	52%	71%	73%
Kreis 6	1431	2076	2515	57%	69%	83%
Kreis 7	1312	2188	3092	42%	60%	71%
Kreis 8	1399	2237	3435	41%	63%	65%
Kreis 9	1332	1837	2041	65%	73%	90%
Kreis 10	1403	1921	2233	63%	73%	86%
Kreis 11	1280	1778	1874	68%	72%	95%
Kreis 12	1106	1614	1776	62%	69%	91%

	%-Diff. Gemeinnützig zu Inserat	%-Diff. Gemeinnützig zu Privat	%-Diff. Privat zu Inserat
Kreis 1	60%	46%	26%
Kreis 2	51%	49%	4%
Kreis 3	49%	37%	19%
Kreis 4	50%	23%	35%
Kreis 5	48%	29%	27%
Kreis 6	43%	31%	17%
Kreis 7	58%	40%	29%
Kreis 8	59%	37%	35%
Kreis 9	35%	27%	10%
Kreis 10	37%	27%	14%
Kreis 11	32%	28%	5%
Kreis 12	38%	31%	9%
Mittelwert	47%	34%	19%

### Vergleich Preisdifferenzen der Nettomieten

#### 5-Zi.-Wohnungen

	Gemeinnützige	Private	Inserate			
Kreis 1	2617	3200	-	-	82%	-
Kreis 2	1635	2620	4107	40%	62%	64%
Kreis 3	1703	2534	3500	49%	67%	72%
Kreis 4	1575	2350	3300	48%	67%	71%
Kreis 5	2047	2333	-	-	88%	-
Kreis 6	2282	3200	3449	66%	71%	93%
Kreis 7	1735	3257	4113	42%	53%	79%
Kreis 8	1982	2857	4665	42%	69%	61%
Kreis 9	1653	2406	2551	65%	69%	94%
Kreis 10	2076	2313	3175	65%	90%	73%
Kreis 11	1646	2222	2115	78%	74%	105%
Kreis 12	1510	2175	2210	68%	69%	98%

	%-Diff. Gemeinnützig zu Inserat	%-Diff. Gemeinnützig zu Privat	%-Diff. Privat zu Inserat
Kreis 1	-	18%	-
Kreis 2	60%	38%	36%
Kreis 3	51%	33%	28%
Kreis 4	52%	33%	29%
Kreis 5	-	12%	-
Kreis 6	34%	29%	7%
Kreis 7	58%	47%	21%
Kreis 8	58%	31%	39%
Kreis 9	35%	31%	6%
Kreis 10	35%	10%	27%
Kreis 11	78%	26%	-5%
Kreis 12	42%	31%	2%
Mittelwert	50%	28%	19%

Gemeinnützig  
Privat  
Inserate

Daten von Statistik Stadt Zürich  
Daten von Statistik Stadt Zürich  
Daten von ImmoDataCockpit

### Zulässiger Mietzinsaufschlag

Kosten Revitalisierung Stadt Zürich						
Anzahl Whg.	Stk.	13'855				
Total m2	m2	938'255				
Kosten (Gesamtrevitalisierung)	CHF	130'000	m2	85	CHF/m2	1529.41
Referenzzinssatz		2.25%				
Verzinsung		$(2.25\%+0.5)/2$		1.375%		
Wertvermehrnde Investitionen 50-70%		55%				
Amortisation, 25 Jahre		4%		4%		
Unterhalt (10% von Amortisation + Verzinsung)		$(1.375 + 4) \times 0.1$		0.5375%		
Kapitalisierungssatz		5.9125%				
1. Ermittlung Bausumme		938'255	x	1529.41	= CHF	1'434'978'235.29
2. Ermittlung wertvermehrender Investitionen		0.55	x	1'434'978'235.29	= CHF	789'238'029.41
3. Kapitalisierungssatz		5.9125%	x	789'238'029.41	= CHF	46'663'698.49
		46'663'698	/	938'255	= CHF	49.73
		49.73	/	12	= CHF	4.14
Zulässiger Mietzinsaufschlag pro m2 im Monat					CHF	4.14



Inseratnr. Netz* der letzten 3 Jahre, ImmoDataCodeObjekt		1-1.5 ZJ		2-2.5 ZJ		3-3.5 ZJ		4-4.5 ZJ		5-5.5 ZJ		6 und mehr ZJ	
Median	Monatsmiete in CHF	Jahresmiete in CHF/m <sup>2</sup>	Brutto	Netto	Brutto								
Kreis 1	8001 Rathaus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	8001 Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	8001 Industriehof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	8001 City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 2	8008 Wolluhofen	2150	2905	359	404	2560	2721	343	388	3650	3886	371	392
	8041 Linsibach	-	-	-	-	3017	3400	427	467	4490	4540	459	466
	8002 Etage	2130	2905	339	404	2789	3061	385	418	4070	4213	465	429
Kreis 3	8003 Alt-Wiedikon	1900	1940	447	478	2300	2470	375	403	3600	3790	377	398
	8045 Friesenberg	1950	1960	370	404	2450	2700	355	392	3300	3510	330	354
	8055 Friesenberg	1900	1940	447	478	2750	2950	338	372	3300	3510	330	354
	8053 Siltfeld	1917	1940	447	478	1790	1970	307	336	3500	3790	377	398
				421	478	2323	344	344	3500	3500	361	316	316
Kreis 4	8064 Werd	2354	2550	414	451	2700	2900	370	398	3400	3600	356	391
	8004 Langstrasse	2354	2550	414	451	2700	2900	370	398	3400	3600	356	391
	8004 Hard	2354	2550	414	451	2700	2900	370	398	3400	3600	356	391
Kreis 5	8005 Gewerbeschule	-	-	-	-	3100	3480	375	417	-	-	-	-
	8005 Escher Wyss	-	-	-	-	3100	3480	375	417	-	-	-	-
Kreis 6	8057 Lützelstrasse	1495	1520	449	483	2350	2450	318	360	2730	3040	303	340
	8006 Oberstrass	1495	1520	449	483	3040	3380	435	443	4100	4400	439	448
				449	483	2695	382	382	3415	3415	371	-	-
Kreis 7	8044 Flantern	2950	3000	429	490	3625	3830	418	427	3000	3900	383	412
	8037 Hartigen	2950	3100	406	455	2970	3180	400	433	4050	4380	403	432
	8032 Hirlanden	2950	3100	406	455	2970	3180	400	433	4050	4380	403	432
	8053 Wilkolan	2690	-	-	-	2500	2680	278	312	3400	3600	322	344
				414	414	3016	374	374	3850	3850	378	-	-
Kreis 8	8008 Seefeld	2850	3100	488	528	3300	3525	454	496	4400	4670	429	475
	8008 Mittelbach	2850	3100	488	528	3300	3525	454	496	4400	4670	429	475
	8008 Weinweg	2850	3100	488	528	3300	3525	454	496	4400	4670	429	475
Kreis 9	8047 Althieroden	1747	1900	311	338	2210	2350	303	329	2670	3020	284	315
	8048 Altareten	1747	1900	311	338	2250	2478	298	330	2580	2810	270	297
Kreis 10	8049 Hugg	1540	1800	333	384	1930	2240	278	315	3240	2650	333	351
	8037 Wipfingen	1540	1800	333	384	2450	2900	356	385	4400	429	-	-
Kreis 11	8046 Affoltern	1500	1655	258	296	1900	2089	251	269	2250	2450	241	263
	8050 Oerlikon	1560	1700	266	292	2013	2192	261	291	2550	2830	265	297
	8052 Seebach	1560	1700	266	292	2013	2192	261	291	2550	2830	265	297
				281	281	2013	262	262	2207	2207	347	-	-
Kreis 12	8050 Surfen	1560	1800	318	337	2125	2310	275	304	2550	2830	265	297
	8051 Schwandenlagen-Mitte	1560	1800	318	337	1590	1826	286	312	2380	2415	238	268
	8051 Hirzenbach	1560	1800	318	337	1590	1826	286	312	2380	2415	238	268
				318	318	1768	282	282	2550	2550	265	-	-

\* weniger als 15 Objekte vorhanden  
 Neubau, letzte 3 Jahre

Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

Mieten Bestand vor Gesamtrevitalisierung

Code	Quartier	Eigentümerart	1-Zimmer			2-Zimmer			3-Zimmer											
			m <sup>2</sup> /Jahr	Ertrag B. m <sup>2</sup> /Jahr	Ertrag NB	m <sup>2</sup> /Jahr	Ertrag B. m <sup>2</sup> /Jahr	Ertrag NB	m <sup>2</sup> /Jahr	Ertrag B. m <sup>2</sup> /Jahr	Ertrag NB									
11	Rathaus	Gesellschaften öffentlich	3	35	263	27615.00	312	32760	12	57	229	156636.00	279	190338	0	78	229	0.00	279	0
	Rathaus	Natürliche Personen	5	35	535	93625.00	640	121000	1	57	394	22458.00	520	29840	0	78	338	0.00	475	0
	Rathaus	Baugenossenschaft	0	35	0	0.00	0	0	0	57	394	0.00	520	0	1	78	338	26364.00	475	37050
	Rathaus	Stockwerkeigentum	14	35	535	28215.00	640	313600	10	57	394	22458.00	520	29840	1	78	338	0.00	475	37050
12	Hochschulen	Gesellschaften öffentlich	0	35	263	0.00	0	0	2	57	229	26106.00	279	31806	7	78	229	125034.00	279	152334
	Hochschulen	Natürliche Personen	0	35	535	0.00	640	3940	0	57	394	0.00	520	0	1	78	338	26364.00	475	37050
	Hochschulen	Baugenossenschaft	0	35	0	0.00	0	0	8	57	394	179664.00	520	237120	5	78	338	131820.00	475	185290
	Hochschulen	Stockwerkeigentum	0	35	535	0.00	640	313600	0	57	394	0.00	520	0	3	78	338	79092.00	475	111150
13	Lindenhof	Gesellschaften öffentlich	7	35	263	84435.00	312	37440	1	57	229	13053.00	279	15903	0	78	338	0.00	475	0
	Lindenhof	Natürliche Personen	2	35	535	37450.00	640	44800	0	57	394	0.00	520	0	3	78	338	79092.00	475	111150
	Lindenhof	Baugenossenschaft	3	35	535	56175.00	640	67200	6	57	229	134748.00	520	177840	0	78	338	0.00	475	0
	Lindenhof	Stockwerkeigentum	3	35	535	56175.00	640	67200	11	57	394	240738.00	520	328040	2	78	338	82728.00	475	74100
	Lindenhof	Stockwerkeigentum	37	35	535	567825.00	714000	51	57	394	107433.00	520	328040	20	78	338	82728.00	475	74100	
21	Wollishofen	Baugenossenschaft	12	35	216	90720.00	266	111720	11	57	181	113487.00	231	144837	4	78	188	58668.00	238	74256
	Wollishofen	Gesellschaften öffentlich	48	35	216	362680.00	266	448880	61	57	181	422997.00	231	138987	82	78	250	159900.00	238	1522248
	Wollishofen	Natürliche Personen	21	35	371	272880.00	344	252940	61	57	280	949020.00	339	117370	49	78	250	95550.00	343	1310960
	Wollishofen	Stockwerkeigentum	43	35	371	583555.00	344	517720	34	57	280	503880.00	339	659882	51	78	250	994500.00	343	1384454
	Wollishofen	Stockwerkeigentum	6	35	371	77910.00	344	72240	13	57	280	162680.00	339	251199	11	78	250	214500.00	343	294294
23	Leimbach	Baugenossenschaft	37	35	216	279720.00	266	344470	51	57	181	526167.00	231	671517	56	78	188	821184.00	238	1039584
	Leimbach	Gesellschaften öffentlich	3	35	216	22680.00	266	27930	9	57	181	92853.00	231	118503	6	78	188	87840.00	238	111384
	Leimbach	Natürliche Personen	13	35	371	188805.00	280	127400	31	57	260	459420.00	251	443517	44	78	250	658000.00	231	792792
	Leimbach	Stockwerkeigentum	20	35	371	389550.00	280	29600	26	57	260	385320.00	251	371962	52	78	250	101400.00	231	936936
	Leimbach	Stockwerkeigentum	0	35	371	0.00	280	0	0	57	260	0.00	251	0	5	78	250	97500.00	231	90490
	Leimbach	Stockwerkeigentum	4	35	371	51940.00	280	36200	17	57	260	251940.00	251	243219	48	78	250	93600.00	231	86984
	Leimbach	Stockwerkeigentum	8	35	371	103880.00	418	117040	11	57	260	163020.00	320	209040	20	78	250	97500.00	231	166030
	Leimbach	Stockwerkeigentum	27	35	371	350595.00	418	39510	31	57	260	459420.00	320	565440	19	78	250	370500.00	427	632814
	Leimbach	Stockwerkeigentum	24	35	371	311640.00	418	351120	17	57	260	251940.00	320	310380	22	78	250	39000.00	427	66912
	Leimbach	Stockwerkeigentum	249	35	371	280795.00	418	283270	353	57	260	4727124.00	320	669446	434	78	250	8143824.00	427	5267804
31	Al-Wiedikon	Gesellschaften öffentlich	40	35	221	309400.00	436	610400	52	57	194	570160.00	244	723216	44	78	188	645216.00	238	816816
	Al-Wiedikon	Natürliche Personen	16	35	358	200480.00	376	210540	29	57	259	170156.00	447	487167	25	78	251	19578.00	375	877760
	Al-Wiedikon	Natürliche Personen	39	35	358	486870.00	376	513240	12	57	259	177156.00	447	305748	9	78	251	176202.00	375	283250
	Al-Wiedikon	Pensionskasse	28	35	358	350640.00	376	368480	44	57	259	849572.00	447	1021978	43	78	251	841854.00	375	1257750
	Al-Wiedikon	Stockwerkeigentum	3	35	358	370590.00	376	394280	3	57	259	413384.00	447	784710	3	78	251	587340.00	375	454874
33	Friesenberg	Baugenossenschaft	14	35	221	108290.00	345	169050	22	57	194	243276.00	244	305976	1	78	188	14664.00	238	18564
	Friesenberg	Gesellschaften öffentlich	10	35	221	77350.00	436	126000	29	57	194	320682.00	244	403332	46	78	188	675444.00	238	853944
	Friesenberg	Natürliche Personen	29	35	358	383370.00	345	350175	22	57	259	324786.00	370	456896	20	78	251	391660.00	375	523860
	Friesenberg	Stockwerkeigentum	4	35	358	50120.00	345	48300	0	57	259	0.00	370	0	1	78	251	19578.00	375	27690
34	Sihfield	Baugenossenschaft	56	35	221	433160.00	436	854560	103	57	194	1349874.00	244	1432524	58	78	188	890512.00	238	1076712
	Sihfield	Natürliche Personen	22	35	358	275880.00	376	329120	31	57	259	417766.00	447	731458	19	78	251	678822.00	375	540274
	Sihfield	Stockwerkeigentum	11	35	358	137830.00	376	144780	38	57	259	960994.00	447	968202	28	78	251	548184.00	307	670488
	Sihfield	Stockwerkeigentum	0	35	358	0.00	376	0	1	57	259	14783.00	447	25478	5	78	251	87890.00	307	119730
	Sihfield	Stockwerkeigentum	272	35	358	2832790.00	376	375125	373	57	259	4743369.00	447	7023483	278	78	251	4710488.00	307	6230716
41	Werd	Kapitalgesellschaften	17	35	389	231455.00	299	177905	24	57	287	365256.00	226	309188	2	78	225	35100.00	307	47892
	Werd	Natürliche Personen	60	35	389	816600.00	299	627900	11	57	287	167498.00	226	147102	13	78	225	228150.00	307	311298
	Werd	Stockwerkeigentum	20	35	389	126000.00	299	189700	5	57	185	52726.00	234	69696	0	78	212	49683.00	307	87760
	Werd	Stockwerkeigentum	47	35	389	639005.00	474	779730	47	57	287	715293.00	414	1109106	19	78	225	333460.00	370	548340
	Werd	Stockwerkeigentum	174	35	389	2368010.00	474	2886890	65	57	287	989235.00	414	1533870	57	78	225	684450.00	370	1125440
	Werd	Stockwerkeigentum	19	35	389	1691030.00	474	2032980	31	57	287	421766.00	414	731458	19	78	225	333460.00	370	548340
	Werd	Stockwerkeigentum	177	35	389	231455.00	474	1719075	212	57	185	2236540.00	234	2827656	71	78	165	891818.00	210	1162880
	Werd	Stockwerkeigentum	0	35	389	0.00	474	0	1	57	287	15219.00	414	23598	0	78	225	0.00	370	0
	Werd	Stockwerkeigentum	39	35	389	13790.00	474	18600	26	57	287	426132.00	414	660744	20	78	225	351000.00	370	877340
	Werd	Stockwerkeigentum	79	35	389	1075885.00	474	1131016	17	57	287	258723.00	414	401166	21	78	225	388550.00	370	600680
	Werd	Stockwerkeigentum	696	35	389	8393525.00	474	9744280	441	57	287	5697321.00	414	7805238	204	78	225	3226768.00	370	4927650
51	Gewerbeschule	Baugenossenschaft	0	35	190	0.00	240	0	0	57	194	0.00	244	0	35	78	168	458840.00	218	595140
	Gewerbeschule	Kapitalgesellschaften	0	35	394	0.00	480	0	1	57	259	14783.00	339	19323	6	78	212	89218.00	375	175900
	Gewerbeschule	Natürliche Personen	1	35	394	13790.00	480	18500	19	57	259	193236.00	339	193236	3	78	212	49683.00	375	87760
	Gewerbeschule	Pensionskasse	10	35	394	137900.00	480	168000	15	57	259	221445.00	339	289845	17	78	212	297848.00	375	528600
	Gewerbeschule	Stockwerkeigentum	0	35	394	0.00	480	0	12	57	259									

### Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

#### Mieten Bestand vor Gesamtrevitalisierung

		m2 m2/Jahr		Ertrag B. m2/Jahr		Ertrag NB		m2 n2/Jahr		Ertrag B. n2/Jahr		Ertrag NB		m2 n2/Jahr		ertrag Bestand n2/Jahr		ertrag Neub.		
Code	Quartier	Eigentümerart	4-Zimmer	Miete B.	Miete Neu	5-Zimmer	Miete B.	Miete Neu	6-Zimmer	Miete B.	Miete Neu	6-Zimmer	Miete B.	Miete Neu	6-Zimmer	Miete B.	Miete Neu	6-Zimmer	Miete B.	Miete Neu
11	Rathaus	Gesellschaften öffentlich	0	100	215	0	0	0	0	131	238	0	287	0	0	172	238	0	287	0
	Rathaus	Natürliche Personen	0	100	215	0	0	0	0	131	302	0	532	0	0	172	302	0	532	0
	Rathaus	Religionsgemeinschaften	1	100	362	3020	440	4000	0	131	302	39562	532	69692	0	172	302	0	532	0
	Rathaus	Stockwerkergem.	0	100	362	0	440	0	0	131	302	0	532	0	0	172	302	0	532	0
12	Hochschulen	Gesellschaften öffentlich	5	100	215	10750	284	13200	2	131	302	79124	532	139384	1	172	302	51944	532	91504
	Hochschulen	Religionsgemeinschaften	1	100	362	36200	440	4000	0	131	302	0	532	0	0	172	302	0	532	0
	Hochschulen	Stockwerkergem.	0	100	362	0	440	0	0	131	302	0	532	0	0	172	302	0	532	0
13	Lindenhof	Gesellschaften öffentlich	0	100	362	0	440	0	0	131	302	0	532	0	0	172	302	0	532	0
	Lindenhof	Kapitalgesellschaften	2	100	362	72400	440	88000	0	131	302	0	532	0	0	172	302	0	532	0
	Lindenhof	Natürliche Personen	1	100	362	36200	440	4000	0	131	302	0	532	0	0	172	302	0	532	0
	Lindenhof	Stockwerkergem.	0	100	362	0	440	0	0	131	302	0	532	0	0	172	302	0	532	0
			10			285500		352000	3			118886		209076	1			51944		91504
21	Wollishofen	Baugenossenschaft	0	100	175	0	225	0	0	131	245	0	294	0	0	172	245	0	294	0
	Wollishofen	Gesellschaften öffentlich	48	100	175	840000	225	1080000	0	131	245	0	294	0	0	172	245	42120	294	50568
	Wollishofen	Kapitalgesellschaften	33	100	264	871200	311	1224300	3	131	252	99036	315	123796	4	172	252	173376	315	216720
	Wollishofen	Natürliche Personen	23	100	264	607200	371	1435300	17	131	252	501204	315	701905	1	172	252	43344	315	54188
	Wollishofen	Stockwerkergem.	15	100	264	396000	371	556000	13	131	252	429156	315	536445	6	172	252	280064	315	325080
23	Leimbach	Baugenossenschaft	20	100	175	350000	225	450000	18	131	245	513200	294	616224	0	172	245	0	294	0
	Leimbach	Gesellschaften öffentlich	7	100	175	122500	225	157500	0	131	245	0	294	0	0	172	245	0	294	0
	Leimbach	Kapitalgesellschaften	36	100	264	656400	371	842400	9	131	252	297108	330	271170	12	172	252	520128	330	474720
	Leimbach	Natürliche Personen	35	100	264	924000	371	819000	5	131	252	165600	230	150650	0	172	252	0	230	0
	Leimbach	Pensionskasse	6	100	264	158400	371	140400	0	131	252	0	230	0	0	172	252	0	230	0
	Leimbach	Stockwerkergem.	35	100	264	924000	371	819000	7	131	252	231084	230	210610	4	172	252	173376	230	158240
24	Enge	Baugenossenschaft	1	100	264	26400	439	43900	0	131	252	0	402	0	0	172	252	43344	390	67080
	Enge	Natürliche Personen	16	100	264	422400	439	702400	17	131	252	561204	402	89254	2	172	252	66888	390	134160
	Enge	Stockwerkergem.	5	100	264	132000	439	212000	8	131	252	264096	402	421296						
			280			6724500		7908200	95			3121488		3927249	38			1645888		1950308
31	All-Wiedikon	Gesellschaften öffentlich	37	100	158	584600	208	769600	24	131	181	569084	231	726384	0	172	181	0	231	0
	All-Wiedikon	Kapitalgesellschaften	0	100	228	0	377	0	0	131	255	0	318	0	0	172	255	0	318	0
	All-Wiedikon	Natürliche Personen	14	100	228	318200	377	527800	0	131	255	33405	318	41658	0	172	255	0	318	0
	All-Wiedikon	Pensionskasse	38	100	228	86400	377	143260	5	131	255	233835	318	291618	0	172	255	17544	318	218784
	All-Wiedikon	Stockwerkergem.	3	100	228	68400	377	113100	0	131	255	0	318	0	0	172	255	0	318	0
33	Friesenberg	Baugenossenschaft	0	100	158	0	208	0	0	131	181	0	231	0	0	172	181	0	231	0
	Friesenberg	Gesellschaften öffentlich	86	100	158	104280	208	137280	0	131	181	0	231	0	0	172	181	0	231	0
	Friesenberg	Natürliche Personen	17	100	228	387600	330	561000	5	131	255	167025	318	208290	0	172	255	0	318	0
	Friesenberg	Stockwerkergem.	8	100	228	182400	330	264000	0	131	255	66810	318	83316	0	172	255	0	318	0
34	Sniffield	Baugenossenschaft	58	100	158	932200	208	1227000	0	131	181	686688	231	242088	0	172	181	0	231	0
	Sniffield	Natürliche Personen	8	100	228	182400	377	301600	2	131	255	66810	318	83316	0	172	255	87720	318	103932
	Sniffield	Natürliche Personen	1	100	228	22800	377	37700	1	131	255	33405	318	41658	0	172	255	0	318	0
	Sniffield	Stockwerkergem.	0	100	228	205200	377	339200	0	131	255	33405	318	41658	0	172	255	0	318	0
			200			4784000		6847600	51			1393447		1768554	6			283160		328176
41	Werd	Kapitalgesellschaften	0	100	193	0	356	0	0	131	238	31178	312	40872	0	172	238	0	312	0
	Werd	Natürliche Personen	0	100	193	173700	356	320400	0	131	238	31178	312	40872	0	172	238	0	312	0
42	Langstrasse	Baugenossenschaft	0	100	173	0	222	0	0	131	197	0	246	0	0	172	197	0	246	0
	Langstrasse	Kapitalgesellschaften	3	100	193	57900	356	106800	0	131	238	0	312	0	0	172	238	0	312	0
	Langstrasse	Natürliche Personen	26	100	193	86400	356	892500	0	131	238	0	312	0	0	172	238	0	312	0
	Langstrasse	Stockwerkergem.	9	100	193	173700	356	320400	0	131	238	0	312	0	0	172	238	0	312	0
44	Hard	Gesellschaften öffentlich	86	100	173	1487800	222	1909200	24	131	197	619386	246	773424	0	172	197	0	246	0
	Hard	Kapitalgesellschaften	0	100	193	0	356	0	0	131	238	0	312	0	0	172	238	0	312	0
	Hard	Natürliche Personen	0	100	193	0	356	0	0	131	238	0	312	0	0	172	238	0	312	0
	Hard	Stockwerkergem.	14	100	193	270200	356	498400	1	131	238	31178	312	40872	0	172	238	0	312	0
			146			2845800		4045200	27			712902		896040	0			0		0
51	Gewerbeschule	Baugenossenschaft	70	100	169	1183000	219	1533000	0	131	185	0	234	0	0	172	185	0	234	0
	Gewerbeschule	Gesellschaften öffentlich	16	100	193	339200	356	512000	0	131	225	0	306	0	0	172	225	0	306	0
	Gewerbeschule	Natürliche Personen	0	100	212	0	320	0	0	131	225	0	306	0	0	172	225	0	306	0
	Gewerbeschule	Pensionskasse	0	100	212	0	320	0	0	131	225	0	306	0	0	172	225	0	306	0
	Gewerbeschule	Stockwerkergem.	0	100	212	0	320	0	0	131	225	0	306	0	0	172	225	0	306	0
52	Echer Wyss	Kapitalgesellschaften	0	100	212	0	320	0	0	131	225	0	306	0	0	172	225	0	306	0
			86			1522200		2045000	0			0	0	0	0			0	0	0
61	Unterstrass	Kapitalgesellschaften	0	100	246	0	303	0	0	131	299	0	263	0	0	172	299	0	263	0
	Unterstrass	Natürliche Personen	2	100	246	49200	303	60600	0	131	299	0	263	0	0	172	299	0	263	0
	Unterstrass	Stockwerkergem.	8	100	246	198600	303	242400	0	131	299	0	263	0	0	172	299	51428	263	48236
63	Oberstrass	Kapitalgesellschaften	0	100	246	0	303	0	0	131	299	0	263	0	0	172	299	0	263	0
	Oberstrass	Natürliche Personen	23	100	246	565800	439	1009700	12	131	299	470028	383	570636	3	172	299	154284	404	208464
	Oberstrass	Stockwerkergem.	11	100	246	270600	439	482900	16	131	299	629704	383	705484	1	172	299	51428	404	69488
			44			1082400		1765600	28			1096732		1331484	5			287140		323176
71	Fluntern	Kapitalgesellschaften	6	100	267	160200	383	229800	0	131	286	0	381	0	0	172	286	295152	400	412800
	Fluntern	Natürliche Personen	24	100	267	64800	383	126300	12	131	286	449580	381	598820	0	172	286	295152	400	412800
	Fluntern	Stockwerkergem.	33	100	267	881100	383	126300	25	131	286	836550	381	1247775	10	172	286	491920	400	688000
72	Höttingen	Gesellschaften öffentlich	0	100	175	0	225	0	0	131	185	0	234	0	0	172	185	0	234	0
	Höttingen	Kapitalgesellschaften	16	100	267	427200	383	648000	0	131	286	187300	381	259380	0	172	286	9838	339	118616
	Höttingen	Natürliche Personen	5	100	267	135600	403	201500	0	131	286	0	396	0	0	172	286	0	396	0
	Höttingen	Pensionskasse	0	100	267	0	403	0	0	131	286	0	396	0	0	172	286	0	396	0
	Höttingen	Religionsgemeinschaften	0	100	267	0	403													

## Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

## Mieten Bestand vor Gesamtrevitalisierung

Code	Quartier	Eigentümerart	7-Zimmer	m2m2/Jahr	Ertrag B. n2/Jahr	Ertrag NB	9+ Zimmer	m2m2/Jahr	Ertrag B. m2/Jahr	Ertrag NB
11	Rathaus	Gesellschaften öffentlich	0	172 238	0	287	0	172 238	0,00	287
	Rathaus	Natürliche Personen	0	172 302	0	532	0	172 302	0,00	532
	Rathaus	Religiösgemeinschaften	0	172 302	0	532	0	172 302	0,00	532
	Rathaus	Stockwerkeigentum	0	172 302	0	532	0	172 302	0,00	532
12	Hochschulen	Gesellschaften öffentlich	0	172 302	0	532	0	172 302	0,00	532
	Hochschulen	Religiösgemeinschaften	0	172 302	0	532	0	172 302	0,00	532
	Hochschulen	Stockwerkeigentum	0	172 302	0	532	0	172 302	0,00	532
13	Lindenhof	Gesellschaften öffentlich	0	172 252	0	315	0	172 252	0,00	315
	Lindenhof	Kapitalgesellschaften	0	172 302	0	532	0	172 302	0,00	532
	Lindenhof	Natürliche Personen	0	172 302	0	532	0	172 302	0,00	532
	Lindenhof	Stockwerkeigentum	0	172 302	0	532	0	172 302	0,00	532
	Lindenhof		0	0	0	0	0	0	0,00	0
21	Wollishofen	Baugenossenschaft	0	172 245	0	294	0	172 245	0,00	294
	Wollishofen	Gesellschaften öffentlich	0	172 245	0	294	0	172 245	0,00	294
	Wollishofen	Kapitalgesellschaften	0	172 252	0	315	0	172 252	0,00	315
	Wollishofen	Natürliche Personen	0	172 252	0	315	0	172 252	0,00	315
	Wollishofen	Stockwerkeigentum	7	172 252	303408	315	379260	172 252	0,00	315
23	Leimbach	Baugenossenschaft	0	172 245	0	294	0	172 245	0,00	294
	Leimbach	Gesellschaften öffentlich	0	172 245	0	294	0	172 245	0,00	294
	Leimbach	Kapitalgesellschaften	0	172 252	0	230	0	172 252	0,00	230
	Leimbach	Natürliche Personen	0	172 252	0	230	0	172 252	0,00	230
	Leimbach	Pensionskasse	0	172 252	0	230	0	172 252	0,00	230
	Leimbach	Stockwerkeigentum	0	172 252	0	230	0	172 252	0,00	230
24	Enge	Kapitalgesellschaften	0	172 252	0	402	0	172 252	0,00	402
	Enge	Natürliche Personen	4	172 252	173378	231	276576	172 252	0,00	402
	Enge	Stockwerkeigentum	0	172 252	0	402	0	172 252	0,00	402
			11		476784		656836		0,00	
31	Alt-Wiedikon	Gesellschaften öffentlich	0	172 181	0	231	0	172 181	0,00	231
	Alt-Wiedikon	Kapitalgesellschaften	0	172 255	0	318	0	172 255	0,00	318
	Alt-Wiedikon	Natürliche Personen	0	172 255	0	318	0	172 255	0,00	318
	Alt-Wiedikon	Pensionskasse	0	172 255	0	318	0	172 255	0,00	318
	Alt-Wiedikon	Stockwerkeigentum	0	172 255	0	318	0	172 255	0,00	318
33	Friesenberg	Baugenossenschaft	0	172 181	0	231	0	172 181	0,00	231
	Friesenberg	Gesellschaften öffentlich	0	172 181	0	231	0	172 181	0,00	231
	Friesenberg	Natürliche Personen	0	172 255	0	318	0	172 255	0,00	318
	Friesenberg	Stockwerkeigentum	0	172 255	0	318	0	172 255	0,00	318
34	Sihlfeld	Baugenossenschaft	0	172 181	0	231	0	172 181	0,00	231
	Sihlfeld	Kapitalgesellschaften	0	172 255	0	318	0	172 255	0,00	318
	Sihlfeld	Natürliche Personen	0	172 255	0	318	0	172 255	0,00	318
	Sihlfeld	Stockwerkeigentum	0	172 255	0	318	0	172 255	0,00	318
			0	0	0	0	0	0	0,00	0
41	Werd	Kapitalgesellschaften	0	172 238	0	312	0	172 238	0,00	312
	Werd	Natürliche Personen	0	172 238	0	312	0	172 238	0,00	312
42	Langstrasse	Baugenossenschaft	0	172 197	0	246	0	172 197	0,00	246
	Langstrasse	Kapitalgesellschaften	0	172 238	0	312	0	172 238	0,00	312
	Langstrasse	Natürliche Personen	0	172 238	0	312	0	172 238	0,00	312
	Langstrasse	Stockwerkeigentum	0	172 238	0	312	0	172 238	0,00	312
44	Hard	Gesellschaften öffentlich	0	172 197	0	246	0	172 197	0,00	246
	Hard	Kapitalgesellschaften	0	172 238	0	312	0	172 238	0,00	312
	Hard	Natürliche Personen	0	172 238	0	312	0	172 238	0,00	312
	Hard	Pensionskasse	0	172 238	0	312	0	172 238	0,00	312
	Hard	Stockwerkeigentum	0	172 238	0	312	0	172 238	0,00	312
			0	0	0	0	0	0	0,00	0
51	Gewerbeschule	Baugenossenschaft	0	172 185	0	234	0	172 185	0,00	234
	Gewerbeschule	Kapitalgesellschaften	0	172 225	0	306	0	172 225	0,00	306
	Gewerbeschule	Natürliche Personen	0	172 225	0	306	0	172 225	0,00	306
	Gewerbeschule	Pensionskasse	0	172 225	0	306	0	172 225	0,00	306
	Gewerbeschule	Stockwerkeigentum	0	172 225	0	306	0	172 225	0,00	306
52	Escher Wyss	Kapitalgesellschaften	0	172 225	0	306	0	172 225	0,00	306
			0	0	0	0	0	0	0,00	0
61	Unterstrass	Kapitalgesellschaften	0	172 299	0	363	0	172 299	0,00	363
	Unterstrass	Natürliche Personen	0	172 299	0	363	0	172 299	0,00	363
	Unterstrass	Stockwerkeigentum	0	172 299	0	363	0	172 299	0,00	363
63	Obstrass	Kapitalgesellschaften	0	172 299	0	363	0	172 299	0,00	363
	Obstrass	Natürliche Personen	0	172 299	0	363	0	172 299	0,00	363
	Obstrass	Stockwerkeigentum	0	172 299	0	363	0	172 299	0,00	363
			0	0	0	0	0	0	0,00	0
71	Fluntern	Kapitalgesellschaften	0	172 286	0	381	0	172 286	0,00	381
	Fluntern	Natürliche Personen	5	172 286	245960	381	327660	172 286	0,00	381
	Fluntern	Stockwerkeigentum	7	172 286	344344	381	459724	172 286	245960	381
72	Hottingen	Gesellschaften öffentlich	0	172 185	0	231	0	172 185	0,00	231
	Hottingen	Kapitalgesellschaften	0	172 286	0	396	0	172 286	0,00	396
	Hottingen	Natürliche Personen	0	172 286	0	396	0	172 286	0,00	396
	Hottingen	Pensionskasse	0	172 286	0	396	0	172 286	0,00	396
	Hottingen	Religiösgemeinschaften	0	172 286	0	396	0	172 286	0,00	396
	Hottingen	Stockwerkeigentum	2	172 286	96384	396	136224	172 286	96384	396
73	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	0	172 286	0	396	0	172 286	0,00	396
	Hirslanden	Natürliche Personen	0	172 286	0	396	0	172 286	0,00	396
	Hirslanden	Pensionskasse	0	172 286	0	396	0	172 286	0,00	396
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	0	172 286	0	396	0	172 286	0,00	396
74	Witikon	Kapitalgesellschaften	0	172 286	0	278	0	172 286	0,00	278
	Witikon	Natürliche Personen	0	172 286	0	278	0	172 286	491920	278
	Witikon	Pensionskasse	0	172 286	0	278	0	172 286	0,00	278
	Witikon	Stockwerkeigentum	4	172 286	196768	278	191264	172 286	0,00	278
			18		885456		111872		393536,00	511700
81	Seefeld	Kapitalgesellschaften	0	172 289	0	406	0	172 289	0,00	406
	Seefeld	Natürliche Personen	0	172 289	0	406	0	172 289	0,00	406
	Seefeld	Stockwerkeigentum	0	172 289	0	406	0	172 289	0,00	406
83	Mühlebach	Natürliche Personen	0	172 289	0	406	0	172 289	0,00	406
	Mühlebach	Stockwerkeigentum	0	172 289	0	406	0	172 289	0,00	406
83	Weinegg	Gesellschaften öffentlich	0	172 289	0	406	0	172 289	0,00	406
	Weinegg	Kapitalgesellschaften	0	172 289	0	406	0	172 289	0,00	406
	Weinegg	Natürliche Personen	0	172 289	0	406	0	172 289	0,00	406
	Weinegg	Pensionskasse	0	172 289	0	406	0	172 289	0,00	406
	Weinegg	Stockwerkeigentum	0	172 289	0	406	0	172 289	0,00	406
			0	0	0	0	0	0	0,00	0
91	Albisrieden	Baugenossenschaft	0	172 187	0	237	0	172 187	0,00	237
	Albisrieden	Gesellschaften öffentlich	0	172 187	0	237	0	172 187	0,00	237
	Albisrieden	Kapitalgesellschaften	0	172 239	0	248	0	172 239	0,00	248
	Albisrieden	Natürliche Personen	0	172 239	0	248	0	172 239	0,00	248
	Albisrieden	Pensionskasse	0	172 239	0	248	0	172 239	0,00	248
	Albisrieden	Stockwerkeigentum	1	172 239	41198	248	42656	172 239	0,00	248
92	Altstetten	Baugenossenschaft	0	172 187	0	237	0	172 187	0,00	237
	Altstetten	Gesellschaften öffentlich	0	172 239	0	247	0	172 239	0,00	247
	Altstetten	Natürliche Personen	0	172 239	0	247	0	172 239	0,00	247
	Altstetten	Pensionskasse	0	172 239	0	247	0	172 239	0,00	247
	Altstetten	Stockwerkeigentum	0	172 239	0	247	0	172 239	0,00	247
			1		41198		42656		0,00	0
101	Höngg	Baugenossenschaft	0	172 215	0	264	0	172 215	0,00	264
	Höngg	Gesellschaften öffentlich	0	172 215	0	264	0	172 215	0,00	264
	Höngg	Kapitalgesellschaften	0	172 229	0	270	0	172 229	157552,00	270
	Höngg	Natürliche Personen	2	172 229	78776	270	92880	172 229	0,00	270
	Höngg	Pensionskasse	0	172 229	0	270	0	172 229	0,00	270
	Höngg	Stockwerkeigentum	0	172 229	0	270	0	172 229	0,00	270
102	Wipkingen	Baugenossenschaft	0	172 215	0	264	0	172 215	0,00	

Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

Mieten nach Gesamtrevitalisierung ohne Anpassung an Marktmieten

Code	Quartier	Eigentümerart	1-Zimmer					2-Zimmer					3-Zimmer								
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /Jahr	Ertrag	Rev.	m <sup>2</sup> /Jahr	Ertrag	Rev.	m <sup>2</sup> /Jahr	Ertrag	Rev.	m <sup>2</sup> /Jahr	Ertrag	Rev.						
11	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen	3	35	312	32760	312	32760	12	57	279	190836	279	190836	0	78	279	0	279	0	
	Rathaus	Natürliche Personen	5	35	584	102000	640	112000	57	444	25308	520	296400	1	78	388	0	475	0		
	Rathaus	Religionsgemeinschaften	0	35	584	0	640	0	0	57	444	0	520	0	1	78	388	30264	475	37050	
	Rathaus	Stockwerkeigentum	14	35	286160	640	313600	10	57	444	253080	520	296400	0	78	388	30264	475	37050		
12	Hochschulen	Gesellschaften öffentlichen	0	35	312	0	312	0	0	2	57	279	31806	7	78	279	152334	279	152334		
	Hochschulen	Religionsgemeinschaften	0	35	584	0	640	0	0	57	444	0	520	0	78	388	30264	475	37050		
	Hochschulen	Stockwerkeigentum	0	35	584	0	640	0	0	8	57	444	202464	520	237120	5	78	388	151320	475	185250
13	Lindenhof	Gesellschaften öffentlichen	7	35	312	76440	312	76440	1	57	279	19503	279	19503	0	78	388	0	475	0	
	Lindenhof	Religionsgemeinschaften	2	35	584	40980	640	44800	0	57	444	0	520	0	78	388	0	475	0		
	Lindenhof	Natürliche Personen	3	35	584	61320	640	67200	6	57	444	151848	520	177840	0	78	388	90792	475	111150	
	Lindenhof	Stockwerkeigentum	3	35	584	61320	640	67200	11	57	444	273388	520	326040	2	78	388	20268	475	74100	
37	Wollishofen	Baugenossenschaft	0	35	266	0	266	0	0	11	57	231	144837	231	144837	4	78	238	74256	238	74256
	Wollishofen	Gesellschaften öffentlichen	48	35	420	44880	286	44880	41	57	231	338417	231	338417	82	78	238	152244	238	152244	
	Wollishofen	Kapitalgesellschaften	21	35	420	30870	344	252840	11	57	310	107870	339	117870	49	78	299	114278	343	131094	
	Wollishofen	Natürliche Personen	43	35	420	63210	344	517720	34	57	310	800780	339	659862	51	78	299	118942	343	136454	
	Wollishofen	Stockwerkeigentum	5	35	420	68200	340	239460	13	57	310	117760	414	153380	11	78	299	259842	343	294308	
23	Leimbach	Baugenossenschaft	37	35	266	344470	266	344470	51	57	231	671517	231	671517	56	78	238	1039584	238	1039584	
	Leimbach	Gesellschaften öffentlichen	3	35	266	27930	266	27930	9	57	231	118503	231	118503	6	78	238	111384	238	111384	
	Leimbach	Religionsgemeinschaften	0	35	266	0	266	0	0	67	310	547770	250	442511	44	78	299	102618	231	792792	
	Leimbach	Natürliche Personen	3	35	420	44100	280	29400	26	57	310	458420	251	371982	52	78	299	121274	231	936936	
	Leimbach	Pensionskasse	0	35	420	0	280	0	0	0	57	310	0	251	0	5	78	299	11810	231	90090
	Leimbach	Stockwerkeigentum	4	35	420	58200	280	30240	17	57	310	300290	215	243218	48	78	299	115466	231	864964	
24	Enge	Kapitalgesellschaften	8	35	420	117800	418	117040	11	57	310	194370	320	200640	5	78	299	116610	427	166530	
	Enge	Natürliche Personen	27	35	420	396900	418	395010	31	57	310	567790	320	565440	19	78	299	443118	427	632814	
	Enge	Stockwerkeigentum	23	35	420	358200	418	355120	17	57	310	300290	320	310060	2	78	299	466612	427	66612	
25	Alt-Wiedikon	Gesellschaften öffentlichen	437	35	436	300840	436	300840	353	57	309	5731174	447	568446	434	78	301	941764	307	626730	
	Alt-Wiedikon	Religionsgemeinschaften	16	35	436	610400	436	610400	52	57	244	723216	244	723216	44	78	238	816816	238	816816	
	Alt-Wiedikon	Natürliche Personen	10	35	407	227920	376	210500	19	57	309	334847	447	484101	1	78	301	23478	375	29250	
	Alt-Wiedikon	Stockwerkeigentum	39	35	407	555655	376	512440	12	57	309	211366	447	305748	9	78	301	211932	375	263250	
	Alt-Wiedikon	Pensionskasse	28	35	407	396960	376	368480	44	57	309	774872	447	112079	43	78	301	100954	375	125770	
	Alt-Wiedikon	Stockwerkeigentum	3	35	407	42735	478	39460	3	57	309	52098	447	374	0	78	301	70437	375	174037	
33	Friesenberg	Baugenossenschaft	14	35	436	213640	345	169050	22	57	244	305978	244	305978	1	78	238	18564	238	18564	
	Friesenberg	Gesellschaften öffentlichen	10	35	436	150000	436	152600	29	57	244	403332	244	403332	46	78	238	85394	238	85394	
	Friesenberg	Religionsgemeinschaften	29	35	436	413105	345	350175	32	57	244	397196	250	453980	20	78	301	45690	375	353	
	Friesenberg	Natürliche Personen	4	35	407	56980	345	48300	0	57	309	0	370	0	1	78	301	23478	355	27680	
	Friesenberg	Stockwerkeigentum	4	35	407	56980	345	48300	0	57	309	0	370	0	1	78	301	23478	355	27680	
34	Sihlfeld	Baugenossenschaft	56	35	436	854560	436	854560	103	57	244	143524	244	143524	58	78	238	1076712	238	1076712	
	Sihlfeld	Religionsgemeinschaften	22	35	436	213390	378	288160	40	57	309	493164	447	613412	7	78	301	44602	375	454674	
	Sihlfeld	Natürliche Personen	11	35	407	156695	376	144760	38	57	309	669294	447	988220	28	78	301	657384	307	670488	
	Sihlfeld	Stockwerkeigentum	0	35	407	0	376	0	0	1	57	309	17813	447	25479	5	78	301	117390	307	118730
272	Werd	Kapitalgesellschaften	17	35	439	261205	299	177905	24	57	316	432288	226	309168	2	78	275	42900	307	41796	
	Werd	Religionsgemeinschaften	60	35	439	921900	299	627900	11	57	316	169132	226	141792	13	78	275	278602	307	331864	
	Werd	Stockwerkeigentum	40	35	439	196700	281	196700	5	57	234	66690	234	66690	0	78	210	0	210	0	
	Langstrasse	Kapitalgesellschaften	27	35	439	722155	474	779730	47	57	316	846584	414	1109106	19	78	275	407500	370	548340	
	Langstrasse	Religionsgemeinschaften	174	35	439	2073510	474	2889660	65	57	316	117760	414	1538310	39	78	275	1126560	370	1126560	
	Langstrasse	Stockwerkeigentum	122	35	439	1674530	474	2023980	31	57	316	58272	414	715138	19	78	275	407500	370	548340	
44	Hard	Gesellschaften öffentlichen	177	35	281	1740795	281	1740795	212	57	234	2827656	234	2827656	71	78	210	1162980	210	1162980	
	Hard	Kapitalgesellschaften	0	35	439	0	480	0	0	57	316	160212	414	103586	0	78	275	0	275	0	
	Hard	Pensionskasse	0	35	439	0	480	0	0	28	57	316	504336	414	660744	20	78	275	42900	370	577200
	Hard	Stockwerkeigentum	79	35	439	1213835	474	1310610	17	57	316	306204	414	401168	21	78	275	405450	370	600600	
696	Escher Wyss	Baugenossenschaft	0	35	240	0	240	0	0	0	57	244	0	244	0	35	78	218	595140	218	595140
	Gewerbeschule	Kapitalgesellschaften	0	35	444	0	480	0	0	1	57	309	17813	339	18233	6	78	262	122616	375	175500
	Gewerbeschule	Religionsgemeinschaften	10	35	444	15540	480	18800	44	57	309	264195	339	289845	18	78	262	33984	375	61750	
	Gewerbeschule	Stockwerkeigentum	0	35	444	0	480	0	0	12	57	309	21356	339	231878	0	78	262	33984	375	61750
62	Echer Wyss	Kapitalgesellschaften	16	35	444	77700	480	84000	5	57	309	88615	339	96815	0	78	262	243400	375	292300	
	Escher Wyss	Stockwerkeigentum	16	35	444	77700	480	84000	5	57	309	88615	339	96815	0	78	262	243400	375	292300	
61	Unterstrass	Kapitalgesellschaften	19	35	440	292900	449	298585	5	57	335	95475	373	193035	15	78	307	359190	328	353790	
	Unterstrass	Natürliche Personen	21	35	440	323400	449	330015	19	57	335	362805	373	403959	11	78	307	263408	328	281424	
	Unterstrass	Stockwerkeigentum	0	35	440	0	449	0	0	4	57	335	76380	373	80544	1	78	307	23948	328	25884
63	Oberrass	Kapitalgesellschaften	43	35	440	292900	449	298585	28	57	335	152160	373	173412	19	78	307	359190	328	353790	
	Oberrass	Natürliche Personen	75																		

Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

Mieten nach Gesamtrevitalisierung ohne Anpassung an Marktmieten

Table with columns: Code, Quartier, Eigentümerart, 4-Zimmer, 5-Zimmer, 6-Zimmer, m2/Jahr, Ertrag, Rev. m2/Jahr, Ertrag NB, m2/Jahr, Ertrag, Rev. m2/Jahr, Ertrag NB, m2/Jahr, Ertrag, Rev. m2/Jahr, Ertrag NB. Rows list various districts and property types with their respective metrics.

Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

Mieten nach Gesamtrevitalisierung ohne Anpassung an Marktmieten

Code	Quartier	Eigentümerart	m2/n2/Jahr		Ertrag Rev. n2/Jahr		Ertrag NB		m2/n2/Jahr		Ertrag Rev. m2/Jahr		Ertrag NB	
			m2	n2	Rev.	n2	Rev.	NB	m2	n2	Rev.	m2	Rev.	NB
11	Rathaus	Gesellschaften öffentlich	0	172	287	0	287	0	0	172	287	0	287	0
	Rathaus	Natürliche Personen	0	172	351	0	532	0	0	172	351	0	532	0
	Rathaus	Religionsgemeinschaften	0	172	351	0	532	0	0	172	351	0	532	0
	Rathaus	Stockwerkeigentum	0	172	351	0	532	0	0	172	351	0	532	0
12	Hochschulen	Gesellschaften öffentlich	0	172	351	0	532	0	0	172	351	0	532	0
	Hochschulen	Religionsgemeinschaften	0	172	351	0	532	0	0	172	351	0	532	0
	Hochschulen	Stockwerkeigentum	0	172	351	0	532	0	0	172	351	0	532	0
13	Lindenhof	Gesellschaften öffentlich	0	172	287	0	287	0	0	172	287	0	287	0
	Lindenhof	Kapitalgesellschaften	0	172	351	0	532	0	0	172	351	0	532	0
	Lindenhof	Natürliche Personen	0	172	351	0	532	0	0	172	351	0	532	0
	Lindenhof	Stockwerkeigentum	0	172	351	0	532	0	0	172	351	0	532	0
21	Wollishofen	Baugenossenschaft	0	172	294	0	294	0	0	172	294	0	294	0
	Wollishofen	Gesellschaften öffentlich	0	172	294	0	294	0	0	172	294	0	294	0
	Wollishofen	Kapitalgesellschaften	0	172	302	0	315	0	0	172	302	0	315	0
	Wollishofen	Natürliche Personen	0	172	302	0	315	0	0	172	302	0	315	0
	Wollishofen	Stockwerkeigentum	7	172	302	363608	315	379260	0	172	302	0	315	0
23	Leimbach	Baugenossenschaft	0	172	294	0	294	0	0	172	294	0	294	0
	Leimbach	Gesellschaften öffentlich	0	172	294	0	294	0	0	172	294	0	294	0
	Leimbach	Kapitalgesellschaften	0	172	302	0	230	0	0	172	302	0	230	0
	Leimbach	Natürliche Personen	0	172	302	0	230	0	0	172	302	0	230	0
	Leimbach	Pensionskasse	0	172	302	0	230	0	0	172	302	0	230	0
	Leimbach	Stockwerkeigentum	0	172	302	0	230	0	0	172	302	0	230	0
24	Enge	Kapitalgesellschaften	0	172	302	0	402	0	0	172	302	0	402	0
	Enge	Natürliche Personen	4	172	302	267776	402	276576	0	172	302	0	402	0
	Enge	Stockwerkeigentum	0	172	302	0	402	0	0	172	302	0	402	0
			11			571384		665836	0			0		0
31	Alt-Wiedikon	Gesellschaften öffentlich	0	172	231	0	231	0	0	172	231	0	231	0
	Alt-Wiedikon	Kapitalgesellschaften	0	172	305	0	318	0	0	172	305	0	318	0
	Alt-Wiedikon	Natürliche Personen	0	172	305	0	318	0	0	172	305	0	318	0
	Alt-Wiedikon	Pensionskasse	0	172	305	0	318	0	0	172	305	0	318	0
	Alt-Wiedikon	Stockwerkeigentum	0	172	305	0	318	0	0	172	305	0	318	0
33	Frissenberg	Baugenossenschaft	0	172	231	0	231	0	0	172	231	0	231	0
	Frissenberg	Gesellschaften öffentlich	0	172	231	0	231	0	0	172	231	0	231	0
	Frissenberg	Natürliche Personen	0	172	305	0	318	0	0	172	305	0	318	0
	Frissenberg	Stockwerkeigentum	0	172	305	0	318	0	0	172	305	0	318	0
34	Shihfeld	Baugenossenschaft	0	172	231	0	231	0	0	172	231	0	231	0
	Shihfeld	Kapitalgesellschaften	0	172	305	0	318	0	0	172	305	0	318	0
	Shihfeld	Natürliche Personen	0	172	305	0	318	0	0	172	305	0	318	0
	Shihfeld	Stockwerkeigentum	0	172	305	0	318	0	0	172	305	0	318	0
			0			0		0	0			0		0
41	Werd	Kapitalgesellschaften	0	172	288	0	312	0	0	172	288	0	312	0
	Werd	Natürliche Personen	0	172	288	0	312	0	0	172	288	0	312	0
42	Langstrasse	Baugenossenschaft	0	172	246	0	246	0	0	172	246	0	246	0
	Langstrasse	Kapitalgesellschaften	0	172	288	0	312	0	0	172	288	0	312	0
	Langstrasse	Natürliche Personen	0	172	288	0	312	0	0	172	288	0	312	0
	Langstrasse	Stockwerkeigentum	0	172	288	0	312	0	0	172	288	0	312	0
44	Hard	Gesellschaften öffentlich	0	172	288	0	312	0	0	172	288	0	312	0
	Hard	Kapitalgesellschaften	0	172	288	0	312	0	0	172	288	0	312	0
	Hard	Pensionskasse	0	172	288	0	312	0	0	172	288	0	312	0
	Hard	Stockwerkeigentum	0	172	288	0	312	0	0	172	288	0	312	0
			0			0		0	0			0		0
51	Gewerbeschule	Baugenossenschaft	0	172	234	0	234	0	0	172	234	0	234	0
	Gewerbeschule	Kapitalgesellschaften	0	172	275	0	306	0	0	172	275	0	306	0
	Gewerbeschule	Natürliche Personen	0	172	275	0	306	0	0	172	275	0	306	0
	Gewerbeschule	Pensionskasse	0	172	275	0	306	0	0	172	275	0	306	0
	Gewerbeschule	Stockwerkeigentum	0	172	275	0	306	0	0	172	275	0	306	0
52	Escher Wyss	Kapitalgesellschaften	0	172	275	0	306	0	0	172	275	0	306	0
			0			0		0	0			0		0
61	Unterstrass	Kapitalgesellschaften	0	172	349	0	263	0	0	172	349	0	263	0
	Unterstrass	Natürliche Personen	0	172	349	0	263	0	0	172	349	0	263	0
	Unterstrass	Stockwerkeigentum	0	172	349	0	263	0	0	172	349	0	263	0
63	Oberstrass	Kapitalgesellschaften	0	172	349	0	363	0	0	172	349	0	363	0
	Oberstrass	Natürliche Personen	0	172	349	0	363	0	0	172	349	0	363	0
	Oberstrass	Stockwerkeigentum	0	172	349	0	363	0	0	172	349	0	363	0
			0			0		0	0			0		0
71	Flumern	Kapitalgesellschaften	0	172	336	0	381	0	0	172	336	0	381	0
	Flumern	Natürliche Personen	5	172	336	288960	381	327660	0	172	336	0	381	0
	Flumern	Stockwerkeigentum	7	172	336	404544	381	458724	5	172	336	288960	381	327660
72	Hottingen	Gesellschaften öffentlich	0	172	334	0	396	0	0	172	334	0	396	0
	Hottingen	Kapitalgesellschaften	0	172	336	0	396	0	0	172	336	0	396	0
	Hottingen	Natürliche Personen	0	172	336	0	396	0	0	172	336	0	396	0
	Hottingen	Pensionskasse	0	172	336	0	396	0	0	172	336	0	396	0
	Hottingen	Religionsgemeinschaften	0	172	336	0	396	0	0	172	336	0	396	0
	Hottingen	Stockwerkeigentum	2	172	336	115584	396	136224	2	172	336	115584	396	136224
73	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	0	172	336	0	396	0	0	172	336	0	396	0
	Hirslanden	Natürliche Personen	0	172	336	0	396	0	0	172	336	0	396	0
	Hirslanden	Pensionskasse	0	172	336	0	396	0	0	172	336	0	396	0
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	0	172	336	0	396	0	0	172	336	0	396	0
74	Witikon	Kapitalgesellschaften	0	172	336	0	278	0	0	172	336	0	278	0
	Witikon	Natürliche Personen	0	172	336	0	278	0	1	172	336	57392	278	47816
	Witikon	Pensionskasse	0	172	336	0	278	0	0	172	336	0	278	0
	Witikon	Stockwerkeigentum	4	172	336	231168	278	191264	0	172	336	0	278	0
			16			1040256		1113872	8			462336		511700
81	Seefeld	Kapitalgesellschaften	0	172	338	0	406	0	0	172	338	0	406	0
	Seefeld	Natürliche Personen	0	172	338	0	406	0	0	172	338	0	406	0
	Seefeld	Stockwerkeigentum	0	172	338	0	406	0	0	172	338	0	406	0
82	Mühlebach	Natürliche Personen	0	172	338	0	406	0	0	172	338	0	406	0
	Mühlebach	Stockwerkeigentum	0	172	338	0	406	0	0	172	338	0	406	0
83	Weinegg	Gesellschaften öffentlich	0	172	257	0	257	0	0	172	257	0	257	0
	Weinegg	Kapitalgesellschaften	0	172	338	0	406	0	0	172	338	0	406	0
	Weinegg	Natürliche Personen	0	172	338	0	406	0	0	172	338	0	406	0
	Weinegg	Pensionskasse	0	172	338	0	406	0	0	172	338	0	406	0
	Weinegg	Stockwerkeigentum	0	172	338	0	406	0	0	172	338	0	406	0
			0			0		0	0			0		0
91	Albrieden	Baugenossenschaft	0	172	237	0	237	0	0	172	237	0		

Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

Mieten nach Sanierung mit Anpassung an Marktmieten ohne Leerkündigung

Code	Quartier	Eigentümerart	MFI und Wkt	m2/Jahr	Ertrag Rev	m2/Jahr	Ertrag NB	m2/Jahr	Ertrag Rev	m2/Jahr	Ertrag NB	m2/Jahr	Ertrag Rev	m2/Jahr	Ertrag NB	
11	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen	3	35	312	3276	448	470	57	279	190336	394	248970	0	333	0
	Rathaus	Natürliche Personen	5	35	584	102200	640	112000	1	57	444	25308	29640	0	78	388
	Rathaus	Religiösgemeinschaften	0	35	584	0	640	0	0	57	444	0	520	0	1	78
	Rathaus	Stockwerkeigentum	14	35	584	286160	640	313600	57	444	253080	520	296400	1	78	388
12	Hochschulen	Gesellschaften öffentlichen	0	35	584	0	448	0	2	57	279	31908	364	41496	7	78
	Hochschulen	Religiösgemeinschaften	0	35	584	0	640	0	0	57	444	0	520	0	1	78
	Hochschulen	Gesellschaften öffentlichen	0	35	584	0	640	0	0	57	444	0	520	0	1	78
13	Lindenhof	Kapitalgesellschaften	7	35	312	76440	448	109760	1	57	279	15903	364	20748	0	78
	Lindenhof	Natürliche Personen	2	35	584	40880	640	44800	0	57	444	0	520	0	3	78
	Lindenhof	Religiösgemeinschaften	3	35	584	61320	640	67200	57	444	253080	520	177840	0	78	
	Lindenhof	Stockwerkeigentum	3	35	584	61320	640	67200	57	444	253080	520	326040	2	78	
	Lindenhof	Natürliche Personen	37	35	584	661080	716000	51	57	444	1149633	1378260	20	545766	663468	
21	Wollishofen	Baugenossenschaft	12	35	241	101220	241	101220	11	57	231	144837	237	148599	4	78
	Wollishofen	Gesellschaften öffentlichen	48	35	241	404880	241	404880	41	57	231	539847	237	553869	82	78
	Wollishofen	Kapitalgesellschaften	21	35	344	252840	344	252840	61	57	310	1077870	339	1178703	49	78
	Wollishofen	Natürliche Personen	43	35	344	517720	344	517720	34	57	310	600790	339	656662	51	78
	Wollishofen	Stockwerkeigentum	6	35	344	72240	344	72240	13	57	310	229710	339	251199	11	78
23	Leimbach	Baugenossenschaft	37	35	202	261990	202	261990	51	57	176	511632	176	511632	56	78
	Leimbach	Gesellschaften öffentlichen	3	35	280	29400	280	29400	19	57	176	90288	176	40268	6	78
	Leimbach	Natürliche Personen	13	35	280	127400	280	127400	31	57	251	443517	251	443517	44	78
	Leimbach	Religiösgemeinschaften	3	35	280	29400	280	29400	26	57	251	371862	251	371862	52	78
	Leimbach	Stockwerkeigentum	4	35	280	29400	280	29400	19	57	251	243219	251	243219	48	78
24	Enge	Kapitalgesellschaften	25	35	418	117040	418	117040	11	57	310	194370	320	200940	5	78
	Enge	Natürliche Personen	21	35	418	396510	418	396510	31	57	310	541770	320	461918	19	78
	Enge	Stockwerkeigentum	24	35	418	351220	418	351220	17	57	310	300390	320	310080	2	78
	Enge	Religiösgemeinschaften	249	35	418	2699060	418	2699060	353	57	310	5296212	320	5526190	434	78
31	Alt-Wiedikon	Gesellschaften öffentlichen	40	35	263	368200	263	368200	52	57	244	723216	313	927732	44	78
	Alt-Wiedikon	Natürliche Personen	35	35	376	210560	376	210560	19	57	309	334647	447	464101	1	78
	Alt-Wiedikon	Religiösgemeinschaften	19	35	376	513240	376	513240	12	57	309	2193340	447	2331702	373	261922
	Alt-Wiedikon	Pensionskasse	28	35	376	368480	376	368480	44	57	309	774927	447	1121076	43	78
	Alt-Wiedikon	Stockwerkeigentum	3	35	376	39480	376	39480	3	57	309	52839	447	76437	3	78
33	Frisenberg	Baugenossenschaft	14	35	242	116580	242	116580	27	57	244	302760	259	324786	1	78
	Frisenberg	Gesellschaften öffentlichen	10	35	242	84700	242	84700	29	57	244	403332	259	428127	46	78
	Frisenberg	Natürliche Personen	29	35	242	350175	242	350175	22	57	244	387496	259	463980	20	78
	Frisenberg	Religiösgemeinschaften	4	35	242	84700	242	84700	13	57	244	302760	259	324786	1	78
34	Sihlfeld	Baugenossenschaft	56	35	263	515480	263	515480	103	57	244	1432524	313	1837623	58	78
	Sihlfeld	Kapitalgesellschaften	22	35	376	289520	376	289520	28	57	309	493164	447	713412	19	78
	Sihlfeld	Natürliche Personen	11	35	376	144760	376	144760	31	57	309	692390	447	859663	19	78
	Sihlfeld	Stockwerkeigentum	0	35	376	0	376	0	1	57	309	17613	447	25479	5	78
	Sihlfeld	Religiösgemeinschaften	272	35	376	3051475	376	3051475	373	57	309	5806419	447	7676703	278	78
41	Werd	Kapitalgesellschaften	17	35	299	177905	299	177905	24	57	226	309168	226	309168	2	78
	Werd	Natürliche Personen	60	35	299	627900	299	627900	47	57	226	141702	226	141702	13	78
	Werd	Baugenossenschaft	20	35	291	190700	291	190700	21	57	226	69990	226	69990	0	78
	Langstrasse	Baugenossenschaft	47	35	439	721515	439	721515	11	57	316	846564	414	1109139	19	78
	Langstrasse	Natürliche Personen	174	35	439	2673150	439	2673150	65	57	316	1107800	414	1533870	39	78
	Langstrasse	Stockwerkeigentum	122	35	439	1874530	439	1874530	31	57	316	555372	414	713598	39	78
	Langstrasse	Religiösgemeinschaften	177	35	439	2811375	439	2811375	32	57	316	2927650	414	3296880	23	78
	Hard	Gesellschaften öffentlichen	70	35	439	320430	439	320430	11	57	316	180124	414	23568	0	78
	Hard	Natürliche Personen	0	35	439	0	439	0	26	57	316	504336	414	690744	20	78
	Hard	Pensionskasse	70	35	439	320430	439	320430	11	57	316	309204	414	491168	19	78
	Hard	Stockwerkeigentum	696	35	439	9227330	439	10095925	441	57	316	6749484	414	8497902	204	78
51	Gewerbeschule	Baugenossenschaft	0	35	240	0	336	0	0	57	237	0	237	0	35	78
	Gewerbeschule	Kapitalgesellschaften	0	35	444	0	480	0	1	57	309	17613	339	19323	6	78
	Gewerbeschule	Natürliche Personen	1	35	444	15540	480	16800	10	57	309	176130	339	193230	3	78
	Gewerbeschule	Religiösgemeinschaften	19	35	444	155400	480	168000	8	57	309	264196	339	239645	19	78
	Gewerbeschule	Stockwerkeigentum	0	35	444	0	480	0	12	57	309	21356	339	231876	0	78
52	Escher Wyss	Kapitalgesellschaften	5	35	444	77700	480	84000	5	57	309	89055	339	96615	10	78
	Escher Wyss	Natürliche Personen	16	35	444	248440	480	268800	43	57	309	757398	339	830889	72	78
61	Unterstrass	Kapitalgesellschaften	19	35	440	292600	440	298880	5	57	335	96475	373	106305	15	78
	Unterstrass	Natürliche Personen	21	35	440	323400	440	330012	0	57	335	69990	373	106305	11	78
	Unterstrass	Stockwerkeigentum	0	35	440	0	440	0	4	57	335	76390	373	85044	1	78
63	Oberstrass	Kapitalgesellschaften	19	35	434	288610	434	288610	8	57	335	152760	484	220704	8	78
	Oberstrass	Natürliche Personen	79	35	434	113250	434	113250	8	57	335	264236	484	116964	21	78
	Oberstrass	Stockwerkeigentum	2	35	434	30380	434	30380	10	57	335	199590	484	275880	6	78
	Oberstrass	Religiösgemeinschaften	136	35	434	2074240	434	2086840	59	57	335	1126605	484	1450536	69	78
71	Fluntern	Kapitalgesellschaften	15	35	371	25970	428	29960	0	57	355	0	429	0	1	78
	Fluntern	Natürliche Personen	25	35	371	324625	428	374500	28	57	355	569590	429	648064	16	78
	Fluntern	Stockwerkeigentum	2	35	371	191770	428	227400	22	57	355	68990	429	657860	1	78
	Fluntern	Gesellschaften öffentlichen	4	35	300	42000	300	42000	1	57	273	15561	284	16188	0	78
	Hottingen	Kapitalgesellschaften	4	35	371	51940	420	58800	6	57	355	124140	406	168882	5	78
	Hottingen	Natürliche Personen	37	35	371	461444	420	588000	7	57	355	1416045	406	161964	6	78
	Hottingen	Pensionskasse	3	35	371	36655	420	44112	3	57	355	67005	406	68408	40	78
	Hottingen	Religiösgemeinschaften	0	35	371	0	420	0	0	57	355	0	406	0	0	78
	Hottingen	Stockwerkeigentum	15	35	371	194770	420	200500	17	57	355	34395	406	393424	21	78
73	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	33	35	371	428505	420	485100	7	57	355	141645	406	161994	3	78
	Hirslanden	Natürliche Personen	36	35	371	467460</										

## Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

Mieten nach Sanierung mit Anpassung an Marktmieten ohne Leerkundigung  
m2/m2/Jahr Ertrag Rev. m2/Jahr Ertrag NB m2/m2/Jahr Ertrag Rev. n2/Jahr Ertrag NB m2/m2/Jahr Ertrag Rev. n2/Jahr Ertrag NB

Code	Quartier	Eigentümerart	4-Zimmer			5-Zimmer			6-Zimmer		
			m2/m2/Jahr	Ertrag Rev. m2/Jahr	Ertrag NB	m2/m2/Jahr	Ertrag Rev. n2/Jahr	Ertrag NB	m2/m2/Jahr	Ertrag Rev. n2/Jahr	Ertrag NB
11	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen	0	100 264	0 308 0	0	131 287	0 372 0	0	172 287	0 372 0
	Rathaus	Natürliche Personen	0	100 411	0 440 0	0	131 351	0 532 0	0	172 351	0 532 0
	Rathaus	Religionsgemeinschaften	1	100 411	41100 4400 44000	1	131 351	49881 532 69692	0	172 351	0 532 0
	Rathaus	Stockwerkeigentum	0	100 411	0 440 0	0	131 351	0 532 0	0	172 351	0 532 0
12	Hochschulen	Gesellschaften öffentlichen	5	100 264	132000 308 154000	2	131 351	91962 532 139384	1	172 351	60372 532 91504
	Hochschulen	Religionsgemeinschaften	1	100 411	41100 440 44000	0	131 351	0 532 0	0	172 351	0 532 0
	Hochschulen	Hochschulen	0	100 411	440 0 440 0	0	131 351	0 532 0	0	172 351	0 532 0
	Hochschulen	Gesellschaften öffentlichen	0	100 411	0 440 0	0	131 287	0 372 0	0	172 287	0 372 0
13	Lindenhof	Kapitalgesellschaften	2	100 411	82200 440 89000	0	131 351	0 532 0	0	172 351	0 532 0
	Lindenhof	Natürliche Personen	1	100 411	41100 440 44000	0	131 351	0 532 0	0	172 351	0 532 0
	Lindenhof	Stockwerkeigentum	0	100 411	0 440 0	0	131 351	0 532 0	0	172 351	0 532 0
	Lindenhof	Natürliche Personen	10	100 314	337500 374000 374000	3	131 302	137943 209076 209076	1	172 302	60372 91504 91504
21	Wollishofen	Baugenossenschaft	0	100 225	0 260 0	0	131 221	0 221 0	0	172 221	0 221 0
	Wollishofen	Gesellschaften öffentlichen	48	100 225	1098000 260 1248000	0	131 221	0 221 0	1	172 221	38012 221 38012
	Wollishofen	Kapitalgesellschaften	33	100 314	1082000 371 1224300	3	131 302	116896 315 123795	4	172 302	207776 315 216720
	Wollishofen	Natürliche Personen	23	100 314	722200 371 853300	17	131 302	672554 315 701505	1	172 302	51944 315 54180
	Wollishofen	Stockwerkeigentum	15	100 314	471000 371 556500	13	131 302	514306 315 536445	6	172 302	311864 315 325800
23	Leimbach	Baugenossenschaft	20	100 164	326000 164 326000	16	131 161	337456 161 337456	0	172 161	0 161 0
	Leimbach	Gesellschaften öffentlichen	7	100 164	114800 164 114800	0	131 161	0 161 0	0	172 161	0 161 0
	Leimbach	Kapitalgesellschaften	36	100 234	842400 234 842400	9	131 230	271170 230 271170	12	172 230	474720 230 474720
	Leimbach	Natürliche Personen	35	100 234	819000 234 819000	5	131 230	158650 230 158650	0	172 230	0 230 0
	Leimbach	Stockwerkeigentum	2	100 234	140400 234 140400	0	131 230	30965 230 30965	0	172 230	0 230 0
	Leimbach	Natürliche Personen	35	100 234	819000 234 819000	7	131 230	210910 230 210910	4	172 230	158240 230 158240
	Leimbach	Stockwerkeigentum	5	100 314	131400 439 439000	0	131 302	0 402 0	1	172 302	51944 390 67080
24	Enge	Natürliche Personen	16	100 314	602400 439 702400	17	131 302	672554 402 895264	0	172 302	103988 315 134160
	Enge	Stockwerkeigentum	5	100 314	157000 439 219500	8	131 302	316496 402 421296	7	172 302	363568 390 465560
	Enge	Natürliche Personen	280	100 7083800	7911500 7911500	95	100 3264782	3648481 3648481	38	100 1761796	1937752 1937752
31	Alt-Wiedikon	Gesellschaften öffentlichen	14	100 208	769800 264 879800	24	131 223	701112 223 701112	0	172 223	0 223 0
	Alt-Wiedikon	Kapitalgesellschaften	0	100 277	0 377 0	0	131 305	0 318 0	0	172 305	0 318 0
	Alt-Wiedikon	Natürliche Personen	14	100 277	387800 377 527800	7	131 305	3995 318 4195	0	172 305	0 318 0
	Alt-Wiedikon	Pensionskasse	38	100 277	1052800 377 1432800	7	131 305	276685 318 291606	4	172 305	208840 318 218784
	Alt-Wiedikon	Stockwerkeigentum	3	100 277	83100 377 113100	0	131 305	0 318 0	0	172 305	0 318 0
33	Friesenberg	Gesellschaften öffentlichen	0	100 208	0 208 0	0	131 223	0 223 0	0	172 223	0 223 0
	Friesenberg	Natürliche Personen	66	100 208	1372800 371 1524600	0	131 223	0 223 0	0	172 223	0 223 0
	Friesenberg	Natürliche Personen	17	100 277	476900 300 581000	5	131 305	199775 318 208290	0	172 305	0 318 0
	Friesenberg	Natürliche Personen	8	100 277	221800 300 281800	0	131 305	79910 318 83316	0	172 305	0 318 0
	Friesenberg	Baugenossenschaft	59	100 208	1227200 264 1557600	8	131 223	233704 223 233704	0	172 223	0 223 0
	Sihlfeld	Kapitalgesellschaften	8	100 277	221800 377 301900	2	131 305	79910 318 83316	2	172 305	104620 318 105892
	Sihlfeld	Natürliche Personen	1	100 277	27300 377 301900	1	131 305	3995 318 4195	0	172 305	0 318 0
	Sihlfeld	Stockwerkeigentum	8	100 277	249300 377 339300	2	131 305	3995 318 4195	0	172 305	0 318 0
	Sihlfeld	Natürliche Personen	280	100 6084200	7636100 7636100	51	100 1693961	1726318 1726318	6	100 314760	3281176 3281176
41	Werd	Kapitalgesellschaften	0	100 242	0 356 0	0	131 288	37728 312 40872	0	172 288	0 312 0
	Werd	Natürliche Personen	9	100 242	217800 356 320400	1	131 288	37728 312 40872	0	172 288	0 312 0
	Werd	Baugenossenschaft	0	100 222	0 242 0	0	131 218	0 218 0	0	172 218	0 218 0
	Langstrasse	Kapitalgesellschaften	3	100 242	72800 356 108800	0	131 288	0 312 0	0	172 288	0 312 0
	Langstrasse	Natürliche Personen	25	100 242	605900 356 890000	0	131 288	0 312 0	0	172 288	0 312 0
	Langstrasse	Stockwerkeigentum	9	100 242	217800 356 320400	0	131 288	0 312 0	0	172 288	0 312 0
44	Hard	Gesellschaften öffentlichen	86	100 222	1692000 246 2141400	24	131 218	685392 218 685392	0	172 218	0 218 0
	Hard	Kapitalgesellschaften	0	100 242	0 356 0	0	131 288	0 312 0	0	172 288	0 312 0
	Hard	Pensionskasse	0	100 242	0 356 0	0	131 288	0 312 0	0	172 288	0 312 0
	Hard	Stockwerkeigentum	14	100 242	338800 356 498400	1	131 288	37728 312 40872	0	172 288	0 312 0
	Hard	Natürliche Personen	146	100 316	3361200 4277400 4277400	27	100 798576	808008 808008	0	100 0	0 0 0
81	Gewerbeschule	Baugenossenschaft	70	100 219	1533000 224 1568000	0	131 214	0 214 0	0	172 214	0 214 0
	Gewerbeschule	Kapitalgesellschaften	16	100 262	419200 320 512000	0	131 275	0 306 0	0	172 275	0 306 0
	Gewerbeschule	Natürliche Personen	0	100 262	0 320 0	0	131 275	0 306 0	0	172 275	0 306 0
	Gewerbeschule	Stockwerkeigentum	0	100 262	0 320 0	0	131 275	0 306 0	0	172 275	0 306 0
	Gewerbeschule	Natürliche Personen	0	100 262	0 320 0	0	131 275	0 306 0	0	172 275	0 306 0
82	Escher Wyss	Kapitalgesellschaften	0	100 262	0 320 0	0	131 275	0 306 0	0	172 275	0 306 0
	Escher Wyss	Natürliche Personen	86	100 262	1952200 320 2080000	0	131 275	0 306 0	0	172 275	0 306 0
61	Unterstrass	Kapitalgesellschaften	0	100 296	0 303 0	0	131 263	0 263 0	0	172 263	0 263 0
	Unterstrass	Natürliche Personen	2	100 296	59200 303 69600	0	131 263	0 263 0	0	172 263	0 263 0
	Unterstrass	Stockwerkeigentum	8	100 296	238800 303 242400	0	131 263	0 263 0	1	172 263	45236 263 45236
63	Oberstrass	Kapitalgesellschaften	0	100 296	0 439 0	0	131 349	0 363 0	0	172 349	0 404 0
	Oberstrass	Natürliche Personen	23	100 296	689000 439 1009700	1	131 349	548926 363 578086	0	172 349	180844 404 204664
	Oberstrass	Stockwerkeigentum	11	100 296	329600 439 482900	16	131 349	731504 363 760848	1	172 349	60028 404 69488
	Oberstrass	Natürliche Personen	44	100 316	1302400 1795600 1795600	28	100 1280132	1331484 1331484	5	100 285348	323188 323188
71	Fluntern	Kapitalgesellschaften	6	100 316	189800 383 228800	0	131 336	0 381 0	6	172 336	346752 400 412800
	Fluntern	Natürliche Personen	24	100 316	758400 383 919200	12	131 336	528192 381 598932	6	172 336	346752 400 412800
	Fluntern	Stockwerkeigentum	33	100 316	1042800 383 1288000	0	131 336	110920 381 1247776	0	172 336	571620 400 688000
72	Höttingen	Gesellschaften öffentlichen	0	100 225	0 225 0	0	131 234	0 277 0	0	172 234	0 279 0
	Höttingen	Kapitalgesellschaften	16	100 316	505600 403 644800	5	131 336	220096 396 259360	2	172 336	115864 396 136224
	Höttingen	Natürliche Personen	5	100 316	158000 403 201500	0	131 336	0 396 0	0	172 336	0 396 0
	Höttingen	Pensionskasse	0	100 316	0 403 0	0	131 336	0 396 0	0	172 336	0 396 0
	Höttingen	Religionsgemeinschaften	0	100 316	0 403 0	4	131 336	170064 396 207504	0	172 336	0 396 0
	Höttingen	Stockwerkeigentum	17	100 316	537200 403 681000	17	131 336	746272 396 881892	0	172 336	346752 400 412800
73	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	0	100 316	0 403 0	0	131 336	0 396 0	0	172 336	0 396 0
	Hirslanden	Natürliche Personen	3	100 316	94800 403 120900	7	131 336	308112 396 363132	0	172 336	0 396 0
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	0	100 316	0 403 0	0	131 336	0 396 0	0	172 336	0 396 0
	Hirslanden	Natürliche Personen	3	100 316	94800 403 120900	4	131 336	170064 396 207504	1	172 336	57792 396 68112
74	Witikon	Kapitalgesellschaften	32	100 316	1011200 322 1030400	3	131 278	109254 278 109254	0	172 278	0 278 0
	Witikon	Natürliche Personen	91	100 316	2837600 322 2837600	0	131 278	1568574 278 1568574	0	172 278	478160 278 478160
	Witikon	Pensionskasse	36	100 316	1137600 322 1159200	17	131 278	619106 278 619106			

Wohnungen in der Stadt Zürich mit Baujahr 1971-1980

Mieten nach Sanierung mit Anpassung an Marktmieten ohne Leerkündigung

Code	Quartier	Eigentümerart	m2/n2/Jahr			Ertrag Rev. m2/Jahr			Ertrag NB				
			m2/n2/Jahr	Ertrag Rev. m2/Jahr	Ertrag NB	m2/n2/Jahr	Ertrag Rev. m2/Jahr	Ertrag NB					
11	Rathaus	Gesellschaften öffentlich	0	172 287	0	372	0	0	172 287	0	372	0	
		Natürliche Personen	0	172 351	0	532	0	0	172 351	0	532	0	
		Religionsgemeinschaften	0	172 351	0	532	0	0	172 351	0	532	0	
12	Hochschulen	Gesellschaften öffentlich	0	172 351	0	532	0	0	172 351	0	532	0	
		Natürliche Personen	0	172 351	0	532	0	0	172 351	0	532	0	
		Religionsgemeinschaften	0	172 351	0	532	0	0	172 351	0	532	0	
13	Lindenhof	Gesellschaften öffentlich	0	172 351	0	532	0	0	172 351	0	532	0	
		Natürliche Personen	0	172 351	0	532	0	0	172 351	0	532	0	
		Stockwerkeigentum	0	172 351	0	532	0	0	172 351	0	532	0	
21	Wollishofen	Baugenossenschaft	0	172 221	0	221	0	0	172 221	0	221	0	
		Gesellschaften öffentlich	0	172 221	0	221	0	0	172 221	0	221	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 302	0	315	0	0	172 302	0	315	0	
23	Leimbach	Baugenossenschaft	0	172 161	0	161	0	0	172 161	0	161	0	
		Gesellschaften öffentlich	0	172 161	0	161	0	0	172 161	0	161	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 230	0	230	0	0	172 230	0	230	0	
24	Enge	Baugenossenschaft	0	172 302	0	402	0	0	172 302	0	402	0	
		Natürliche Personen	4	172 302	20777	372	29575	0	0	172 302	0	402	0
		Stockwerkeigentum	0	172 302	0	402	0	0	172 302	0	402	0	
31	Alt-Wiedikon	Gesellschaften öffentlich	0	172 223	0	223	0	0	172 223	0	223	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 305	0	318	0	0	172 305	0	318	0	
		Natürliche Personen	0	172 305	0	318	0	0	172 305	0	318	0	
33	Friesenberg	Baugenossenschaft	0	172 223	0	223	0	0	172 223	0	223	0	
		Gesellschaften öffentlich	0	172 223	0	223	0	0	172 223	0	223	0	
		Natürliche Personen	0	172 305	0	318	0	0	172 305	0	318	0	
34	Sihlfeld	Baugenossenschaft	0	172 223	0	223	0	0	172 223	0	223	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 305	0	318	0	0	172 305	0	318	0	
		Natürliche Personen	0	172 305	0	318	0	0	172 305	0	318	0	
41	Werd	Kapitalgesellschaften	0	172 288	0	312	0	0	172 288	0	312	0	
		Natürliche Personen	0	172 288	0	312	0	0	172 288	0	312	0	
		Baugenossenschaft	0	172 218	0	218	0	0	172 218	0	218	0	
42	Langstrasse	Kapitalgesellschaften	0	172 288	0	312	0	0	172 288	0	312	0	
		Natürliche Personen	0	172 288	0	312	0	0	172 288	0	312	0	
		Stockwerkeigentum	0	172 218	0	218	0	0	172 218	0	218	0	
44	Hard	Kapitalgesellschaften	0	172 288	0	312	0	0	172 288	0	312	0	
		Natürliche Personen	0	172 288	0	312	0	0	172 288	0	312	0	
		Stockwerkeigentum	0	172 288	0	312	0	0	172 288	0	312	0	
51	Gewerbeschule	Baugenossenschaft	0	172 214	0	214	0	0	172 214	0	214	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 275	0	306	0	0	172 275	0	306	0	
		Natürliche Personen	0	172 275	0	306	0	0	172 275	0	306	0	
52	Escher Wyss	Baugenossenschaft	0	172 275	0	306	0	0	172 275	0	306	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 275	0	306	0	0	172 275	0	306	0	
		Stockwerkeigentum	0	172 275	0	306	0	0	172 275	0	306	0	
61	Unterstrass	Kapitalgesellschaften	0	172 263	0	263	0	0	172 263	0	263	0	
		Natürliche Personen	0	172 263	0	263	0	0	172 263	0	263	0	
		Stockwerkeigentum	0	172 263	0	263	0	0	172 263	0	263	0	
63	Oberstrass	Kapitalgesellschaften	0	172 349	0	363	0	0	172 349	0	363	0	
		Natürliche Personen	0	172 349	0	363	0	0	172 349	0	363	0	
		Stockwerkeigentum	0	172 349	0	363	0	0	172 349	0	363	0	
71	Flumtern	Kapitalgesellschaften	0	172 336	0	381	0	0	172 336	0	381	0	
		Natürliche Personen	5	172 336	28860	381	32760	0	0	172 336	0	381	0
		Stockwerkeigentum	7	172 336	40454	381	45874	0	0	172 336	0	381	0
72	Hottingen	Gesellschaften öffentlich	0	172 234	0	279	0	0	172 234	0	279	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 336	0	396	0	0	172 336	0	396	0	
		Natürliche Personen	0	172 336	0	396	0	0	172 336	0	396	0	
73	Hirslanden	Baugenossenschaft	2	172 336	11554	396	13622	0	0	172 336	0	396	0
		Kapitalgesellschaften	0	172 336	0	396	0	0	172 336	0	396	0	
		Natürliche Personen	0	172 336	0	396	0	0	172 336	0	396	0	
74	Witikon	Baugenossenschaft	0	172 278	0	278	0	0	172 278	0	278	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 278	0	278	0	0	172 278	0	278	0	
		Natürliche Personen	4	172 278	191264	278	191264	0	0	172 278	0	278	0
81	Seefeld	Kapitalgesellschaften	0	172 338	0	406	0	0	172 338	0	406	0	
		Natürliche Personen	0	172 338	0	406	0	0	172 338	0	406	0	
		Stockwerkeigentum	0	172 338	0	406	0	0	172 338	0	406	0	
82	Mühlebach	Natürliche Personen	0	172 338	0	406	0	0	172 338	0	406	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 338	0	406	0	0	172 338	0	406	0	
		Stockwerkeigentum	0	172 257	0	284	0	0	172 257	0	284	0	
83	Weinegg	Gesellschaften öffentlich	0	172 338	0	406	0	0	172 338	0	406	0	
		Natürliche Personen	0	172 338	0	406	0	0	172 338	0	406	0	
		Stockwerkeigentum	0	172 338	0	406	0	0	172 338	0	406	0	
91	Albisrieden	Baugenossenschaft	0	172 174	0	174	0	0	172 174	0	174	0	
		Gesellschaften öffentlich	0	172 174	0	174	0	0	172 174	0	174	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 248	0	248	0	0	172 248	0	248	0	
92	Alhatten	Natürliche Personen	0	172 248	0	248	0	0	172 248	0	248	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 248	0	248	0	0	172 248	0	248	0	
		Stockwerkeigentum	1	172 248	42656	248	42656	0	0	172 248	0	248	0
101	Höngg	Baugenossenschaft	0	172 189	0	189	0	0	172 189	0	189	0	
		Gesellschaften öffentlich	0	172 189	0	189	0	0	172 189	0	189	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 270	0	270	0	0	172 270	0	270	0	
102	Wipkingen	Natürliche Personen	2	172 270	92880	270	92880	0	0	172 270	0	270	0
		Kapitalgesellschaften	0	172 270	0	270	0	0	172 270	0	270	0	
		Stockwerkeigentum	0	172 214	0	214	0	0	172 214	0	214	0	
111	Affoltern	Baugenossenschaft	0	172 168	0	168	0	0	172 168	0	168	0	
		Gesellschaften öffentlich	0	172 168	0	168	0	0	172 168	0	168	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 242	0	242	0	0	172 242	0	242	0	
115	Oerlikon	Natürliche Personen	0	172 242	0	242	0	0	172 242	0	242	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 242	0	242	0	0	172 242	0	242	0	
		Stockwerkeigentum	0	172 167	0	167	0	0	172 167	0	167	0	
119	Seebach	Baugenossenschaft	0	172 167	0	167	0	0	172 167	0	167	0	
		Gesellschaften öffentlich	0	172 167	0	167	0	0	172 167	0	167	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 238	0	238	0	0	172 238	0	238	0	
122	Schwamendingen-Mitte	Natürliche Personen	0	172 238	0	238	0	0	172 238	0	238	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 238	0	238	0	0	172 238	0	238	0	
		Stockwerkeigentum	0	172 238	0	238	0	0	172 238	0	238	0	
123	Hirzenbach	Baugenossenschaft	0	172 229	0	229	0	0	172 229	0	229	0	
		Gesellschaften öffentlich	0	172 229	0	229	0	0	172 229	0	229	0	
		Kapitalgesellschaften	0	172 229	0	229	0	0	172 229	0	229	0	

# Berechnung der Verdichtung

Code	Quartier	Eigentümerart	Verdichtungsfaktor*
11	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen Rechts	15
	Rathaus	Natürliche Personen	6
	Rathaus	Religionsgemeinschaften	3
	Rathaus	Stockwerkeigentum	3
	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen Rechts	25
	Rathaus	Religionsgemeinschaften	17
	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen Rechts	2
	Rathaus	Stockwerkeigentum	13
	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen Rechts	13
	Rathaus	Natürliche Personen	7
	Rathaus	Stockwerkeigentum	10
	Rathaus	Natürliche Personen	16
	Rathaus	Stockwerkeigentum	22
	Rathaus	Baugenossenschaft	27
	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen Rechts	20
	Rathaus	Kapitalgesellschaften	171
	Rathaus	Natürliche Personen	169
	Rathaus	Stockwerkeigentum	71
	Rathaus	Baugenossenschaft	25
	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen Rechts	95
	Rathaus	Natürliche Personen	145
	Rathaus	Kapitalgesellschaften	121
	Rathaus	Natürliche Personen	11
	Rathaus	Pensionskasse	115
	Rathaus	Stockwerkeigentum	116
	Rathaus	Kapitalgesellschaften	28
	Rathaus	Natürliche Personen	116
	Rathaus	Stockwerkeigentum	63
	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen Rechts	197
	Rathaus	Natürliche Personen	75
	Rathaus	Pensionskasse	164
	Rathaus	Stockwerkeigentum	12
	Rathaus	Baugenossenschaft	37
	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen Rechts	151
	Rathaus	Natürliche Personen	93
	Rathaus	Stockwerkeigentum	15
	Rathaus	Baugenossenschaft	284
	Rathaus	Kapitalgesellschaften	79
	Rathaus	Natürliche Personen	16
	Rathaus	Stockwerkeigentum	44
	Rathaus	Natürliche Personen	94
	Rathaus	Baugenossenschaft	25
	Rathaus	Kapitalgesellschaften	116
	Rathaus	Natürliche Personen	303
	Rathaus	Stockwerkeigentum	161
	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen Rechts	570
	Rathaus	Kapitalgesellschaften	48
	Rathaus	Pensionskasse	132
	Rathaus	Stockwerkeigentum	105
	Rathaus	Baugenossenschaft	23
	Rathaus	Kapitalgesellschaften	14
	Rathaus	Natürliche Personen	43
	Rathaus	Pensionskasse	12
	Rathaus	Stockwerkeigentum	20
	Rathaus	Kapitalgesellschaften	53
	Rathaus	Natürliche Personen	14
	Rathaus	Stockwerkeigentum	35
	Rathaus	Kapitalgesellschaften	154
	Rathaus	Natürliche Personen	46
	Rathaus	Stockwerkeigentum	15
	Rathaus	Kapitalgesellschaften	116
	Rathaus	Natürliche Personen	128
	Rathaus	Stockwerkeigentum	38
	Rathaus	Gesellschaften öffentlichen Rechts	57
	Rathaus	Natürliche Personen	10
	Rathaus	Pensionskasse	4
	Rathaus	Religionsgemeinschaften	97
	Rathaus	Stockwerkeigentum	146
	Rathaus	Kapitalgesellschaften	65

	Hirslanden	Natürliche Personen	128	150	192
	Hirslanden	Pensionskasse	14	150	21
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	10	150	15
	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	383	150	545
	Hirslanden	Natürliche Personen	128	150	192
	Hirslanden	Pensionskasse	197	150	296
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	14	150	21
	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	82	150	123
	Hirslanden	Natürliche Personen	13	150	20
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	47	150	71
	Hirslanden	Natürliche Personen	94	150	141
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	64	150	96
	Hirslanden	Gesellschaften öffentlichen Rechts	40	150	60
	Hirslanden	Natürliche Personen	20	150	30
	Hirslanden	Pensionskasse	43	150	65
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	275	150	413
	Hirslanden	Baugenossenschaft	92	150	138
	Hirslanden	Gesellschaften öffentlichen Rechts	224	150	336
	Hirslanden	Natürliche Personen	260	150	390
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	90	150	135
	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	833	150	1250
	Hirslanden	Natürliche Personen	376	150	564
	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	1206	150	1809
	Hirslanden	Natürliche Personen	94	150	141
	Hirslanden	Pensionskasse	125	150	188
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	365	150	548
	Hirslanden	Baugenossenschaft	3	150	5
	Hirslanden	Gesellschaften öffentlichen Rechts	56	150	84
	Hirslanden	Natürliche Personen	15	150	23
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	286	150	429
	Hirslanden	Pensionskasse	94	150	141
	Hirslanden	Baugenossenschaft	87	150	131
	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	122	150	183
	Hirslanden	Natürliche Personen	46	150	69
	Hirslanden	Pensionskasse	50	150	75
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	430	150	645
	Hirslanden	Baugenossenschaft	213	150	320
	Hirslanden	Gesellschaften öffentlichen Rechts	407	150	611
	Hirslanden	Natürliche Personen	87	150	131
	Hirslanden	Pensionskasse	190	150	285
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	63	150	95
	Hirslanden	Baugenossenschaft	8	150	12
	Hirslanden	Gesellschaften öffentlichen Rechts	132	150	198
	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	333	150	500
	Hirslanden	Natürliche Personen	145	150	218
	Hirslanden	Pensionskasse	237	150	356
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	154	150	231
	Hirslanden	Baugenossenschaft	97	150	146
	Hirslanden	Gesellschaften öffentlichen Rechts	238	150	357
	Hirslanden	Natürliche Personen	121	150	182
	Hirslanden	Pensionskasse	309	150	464
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	293	150	439
	Hirslanden	Baugenossenschaft	44	150	66
	Hirslanden	Gesellschaften öffentlichen Rechts	21	150	32
	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	53	150	80
	Hirslanden	Natürliche Personen	193	150	290
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	24	150	36
	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	228	150	342
	Hirslanden	Natürliche Personen	8	150	12
	Hirslanden	Pensionskasse	6	150	9
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	70	150	105
	Hirslanden	Gesellschaften öffentlichen Rechts	16	150	24
	Hirslanden	Natürliche Personen	43	150	65
	Hirslanden	Stockwerkeigentum	17319	150	259785
	Hirslanden	Kapitalgesellschaften	17319	150	259785
	Hirslanden	Natürliche Personen	43	150	65

\* Verdichtungsfaktor gemäss 'Baulicher' Verdichtung durch Ersatzneubau in der Stadt Zürich, S. 7 bei Miete, Kreis 1.2.7 und 8 bei Miete, Kreis 3-6, 9-12

### Steuerbares Einkommen (Median) pro Steuerpflichtige nach Stadtquartier (2011)

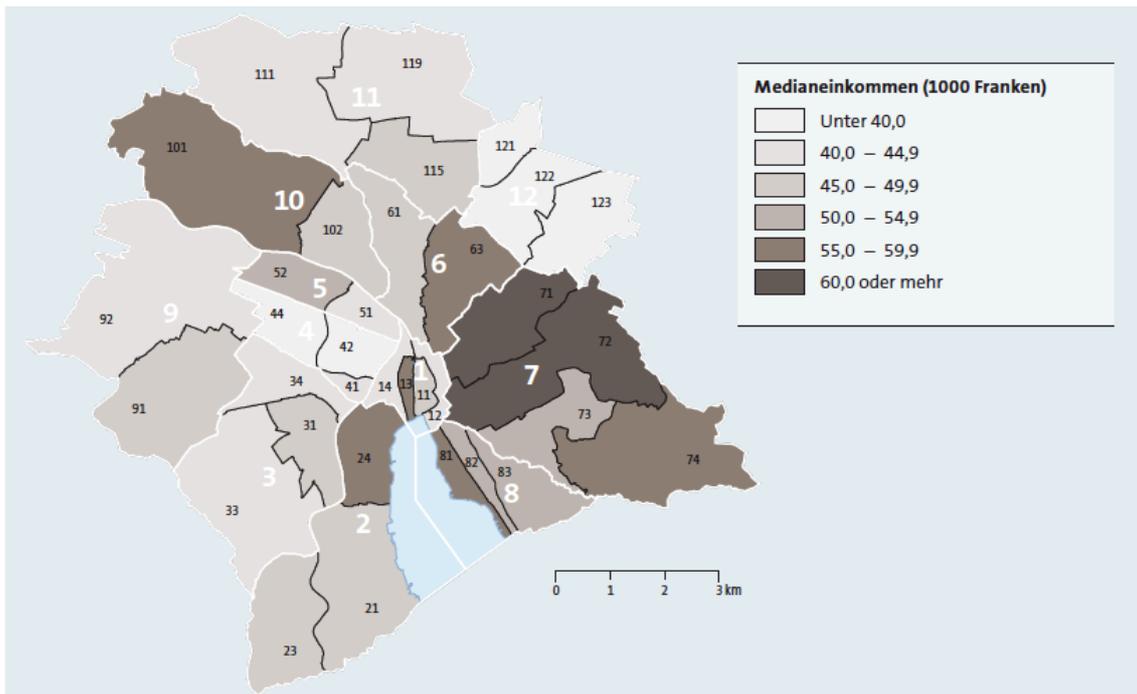


Abb. 11.: SJST (2013), S. 400

### Steuerbares Vermögen (Median) pro Steuerpflichtigen nach Stadtquartier (2011)

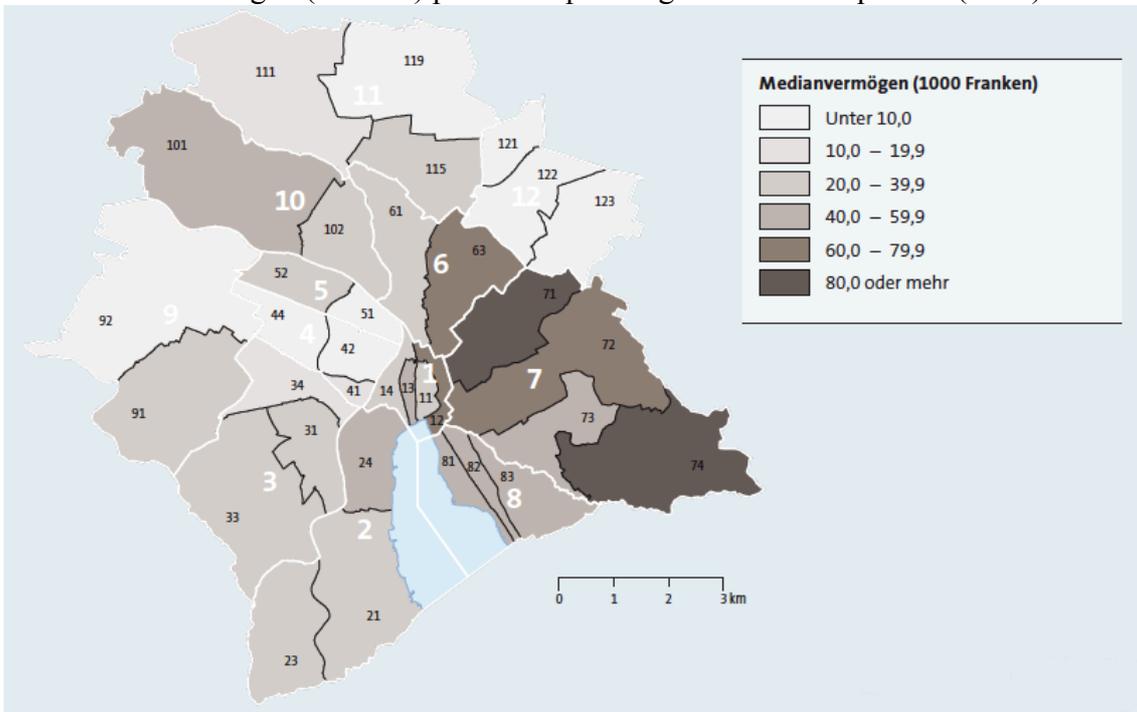


Abb. 12.: SJST (2013), S. 400

## Mieteinnahmen nach Handlungsoption

Mieten		Bestand		Sanierung		Ersatzneubau Gesamtrevitalisierung
1 Zi.-Whg.	CHF	48'816'810.00	CHF	52'917'830.00	CHF	53'888'240.00
2 Zi.-Whg.	CHF	59'064'084.00	CHF	66'973'119.00	CHF	72'924'603.00
3 Zi.-Whg.	CHF	74'322'612.00	CHF	84'415'890.00	CHF	90'612'600.00
4 Zi.-Whg.	CHF	70'667'200.00	CHF	80'489'400.00	CHF	86'436'401.00
5 Zi.-Whg.	CHF	27'883'350.00	CHF	29'548'229.00	CHF	30'848'797.00
6 Zi.-Whg.	CHF	7'059'912.00	CHF	7'650'560.00	CHF	8'313'104.00
7 Zi.-Whg.	CHF	1'596'160.00	CHF	1'830'080.00	CHF	2'028'052.00
8 Zi.-Whg.	CHF	669'252.00	CHF	782'084.00	CHF	854'840.00
Total	CHF	290'079'380.00	CHF	324'607'192.00	CHF	345'906'637.00
80 % nicht sanziert	CHF	232'063'504.00	CHF	259'685'753.60	CHF	276'725'309.60

Tab. 13: Mieteinnahmen nach Handlungsoption

## Bodenpreisentwicklung in der Stadt Zürich

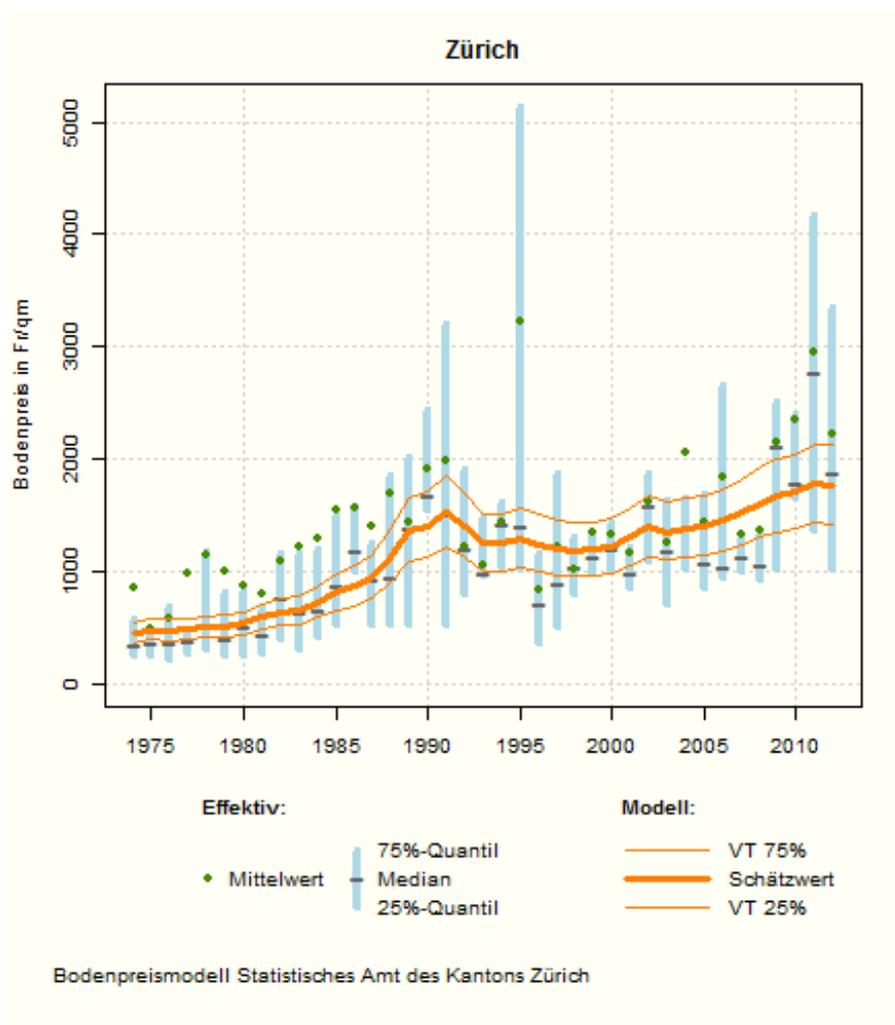


Abb. 14: Bodenpreismodell Statistisches Amt des Kantons Zürich (2013)

Steuerbares Einkommen und Vermögen (Median) pro Steuerpflichtigen und Verteilung Mittelschüler und Ausländer nach Quartier

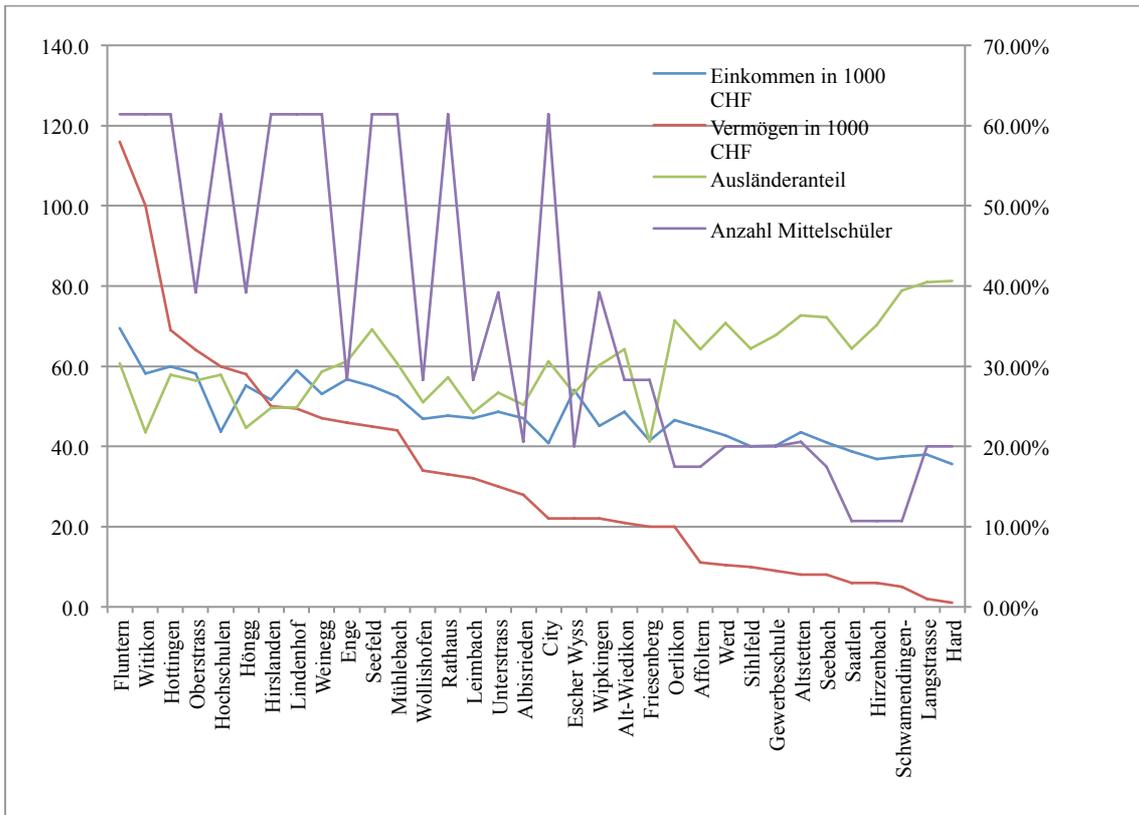


Abb. 15: Daten von Statistik Stadt Zürich und SJSZ (2013)

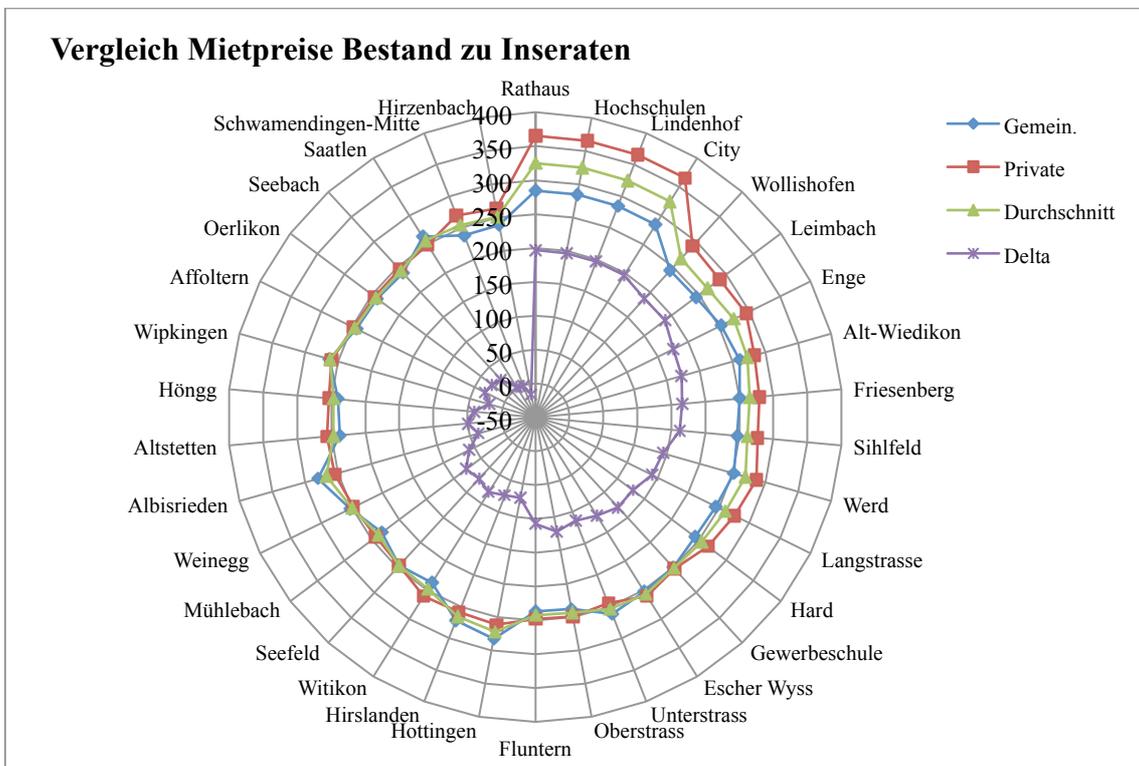
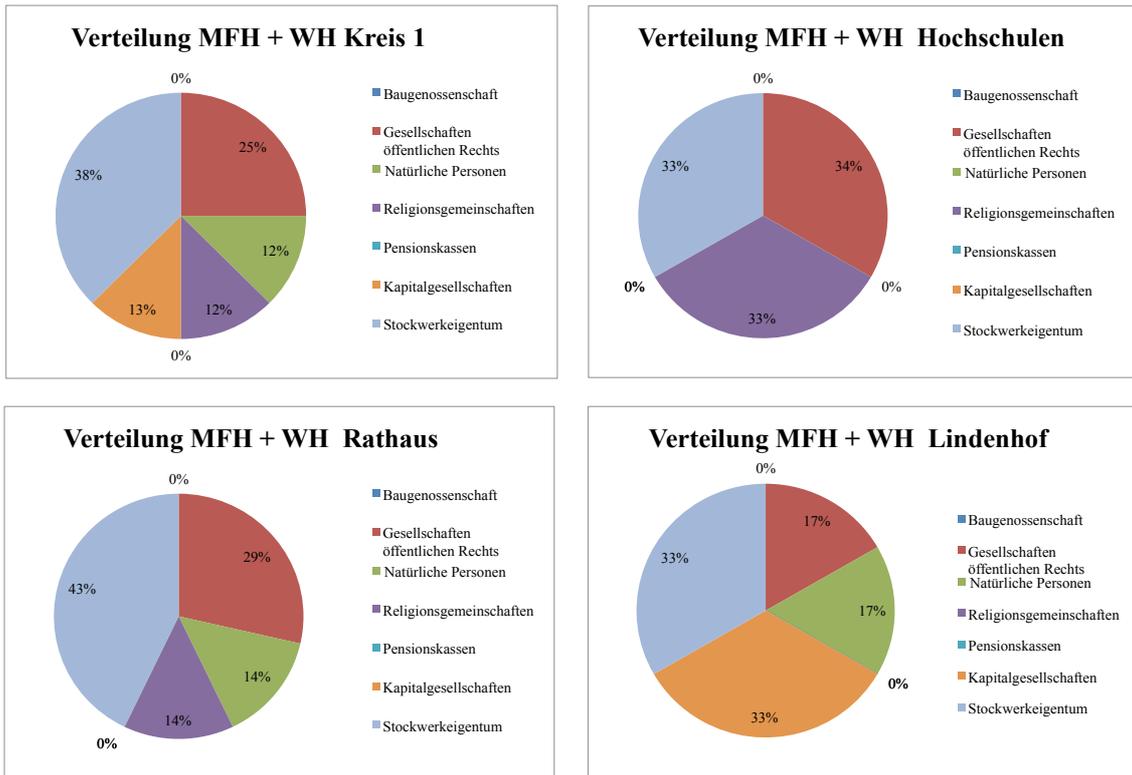


Abb. 16: Vergleich Mietpreise Bestand zu Inseraten

Kreis 1 MFH + WH



Kreis 1 Wohnungen

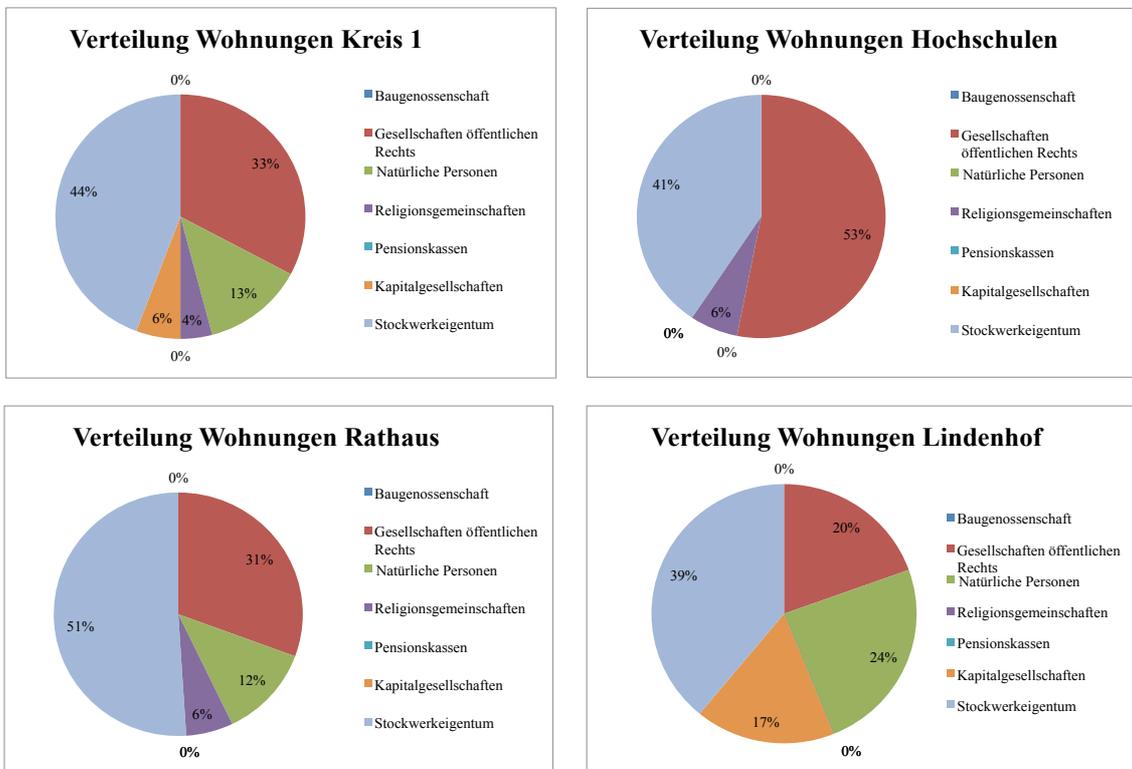
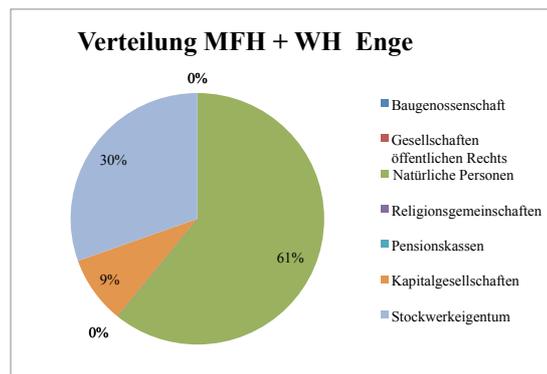
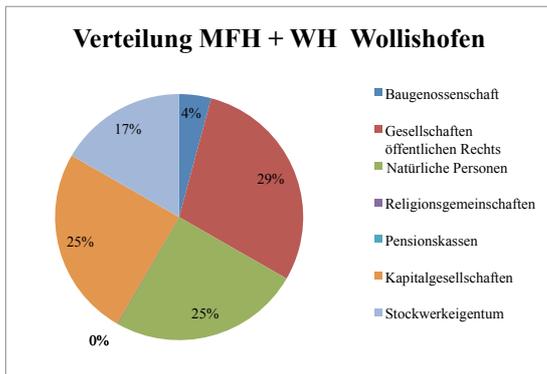
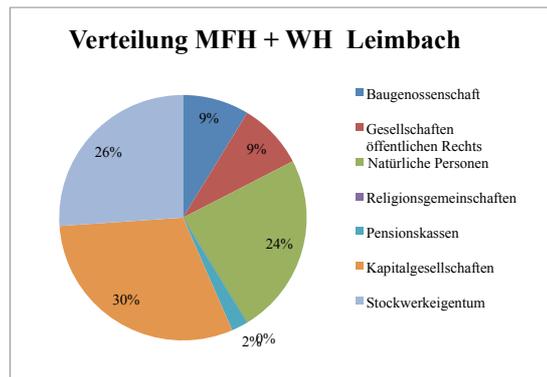
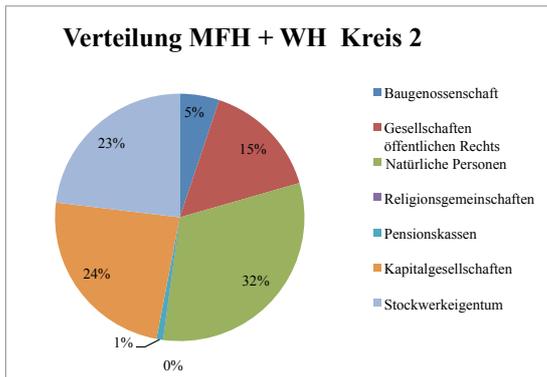


Abb. 17: Verteilung Kreis 1

Kreis 2 MFH + WH



Kreis 2 Wohnungen

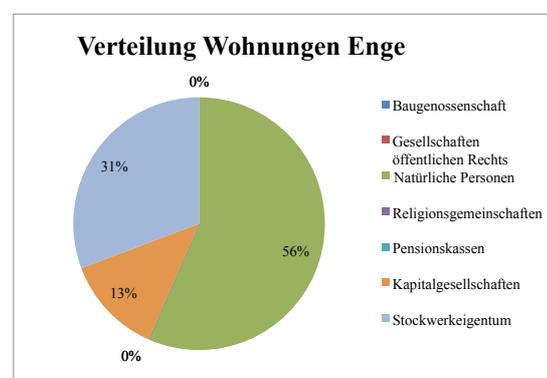
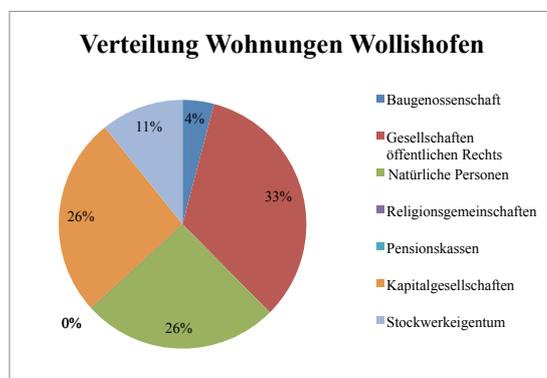
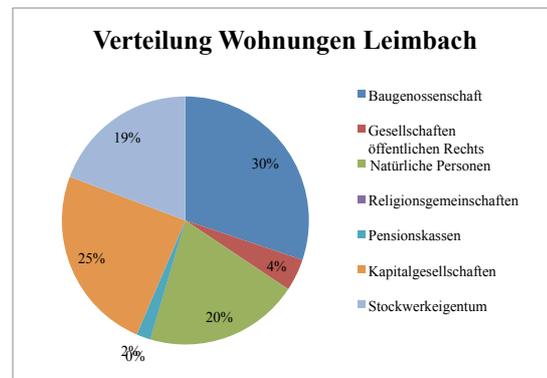
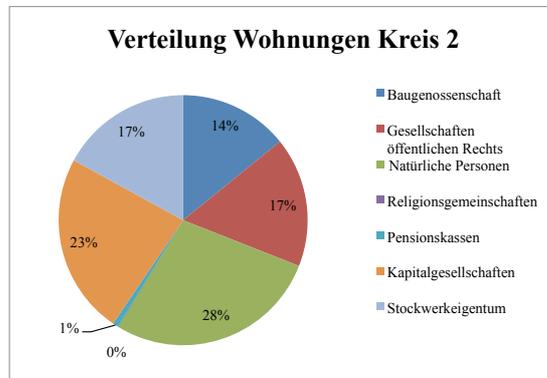
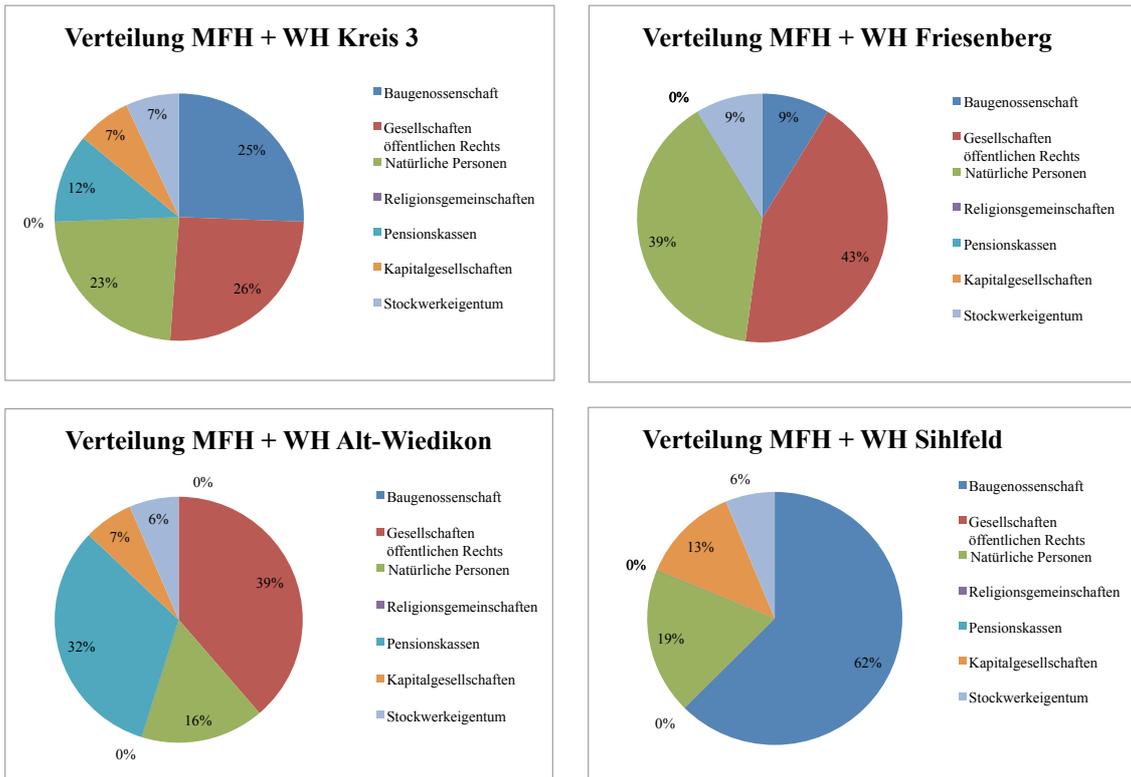


Abb. 18: Verteilung Kreis 2

Kreis 3 MFH + WH



Kreis 3 Wohnungen

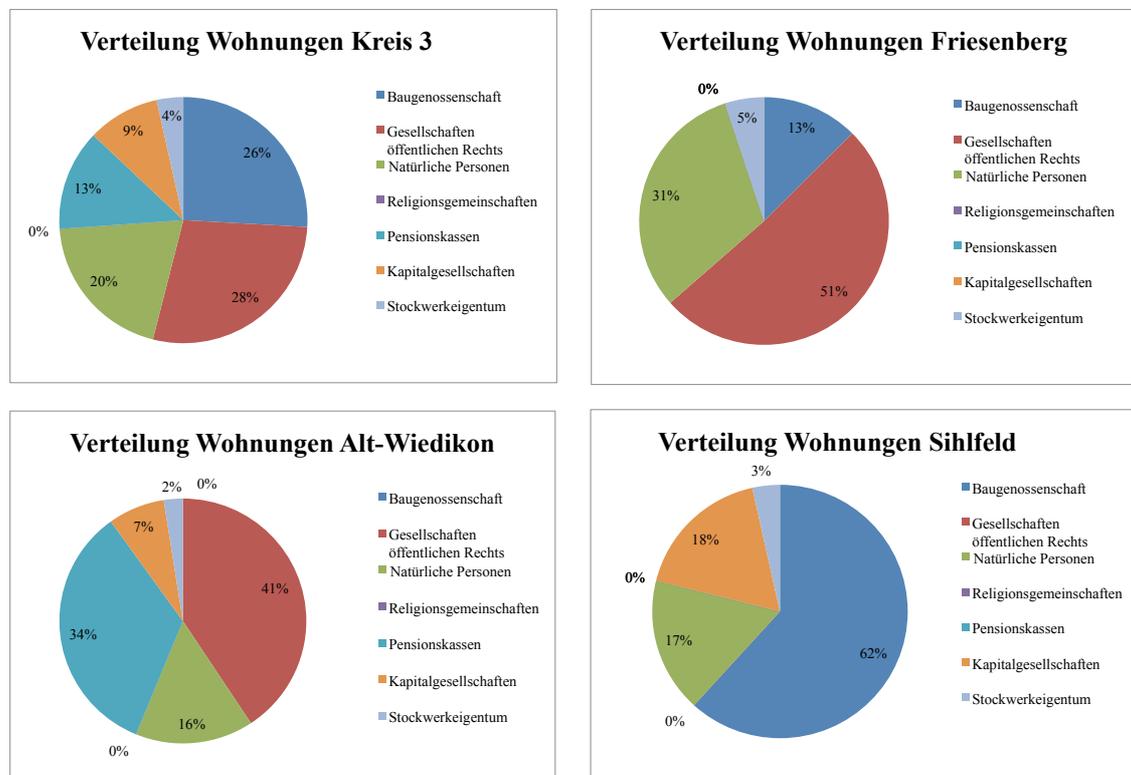
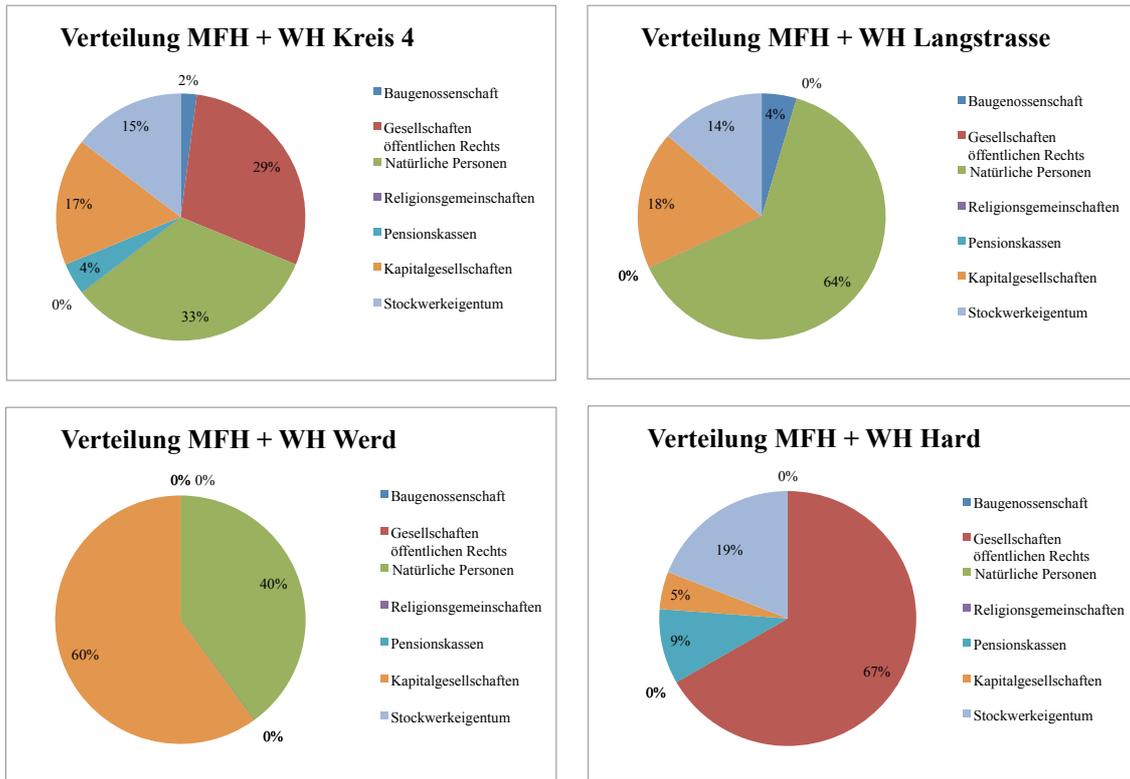


Abb. 19: Verteilung Kreis 3

Kreis 4 MFH + WH



Kreis 4 Wohnungen

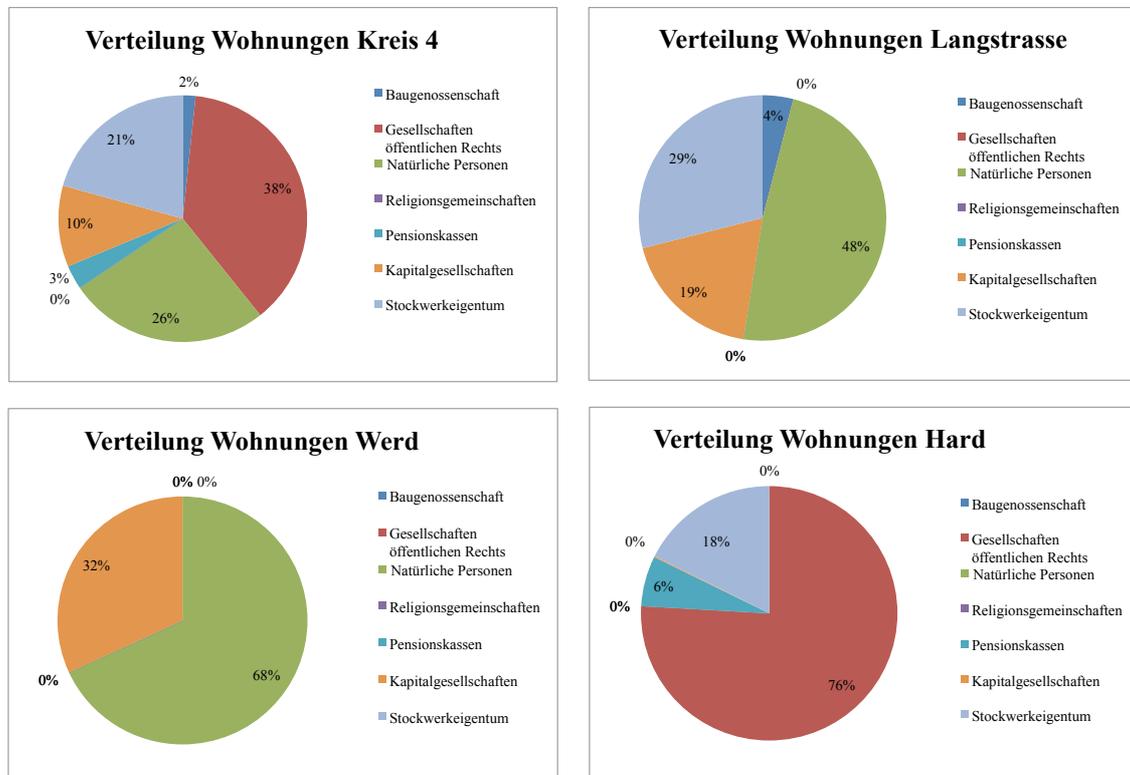
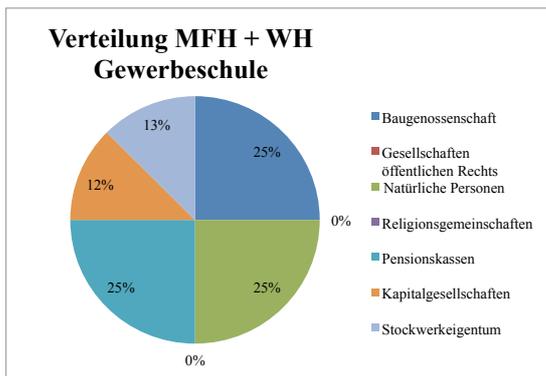
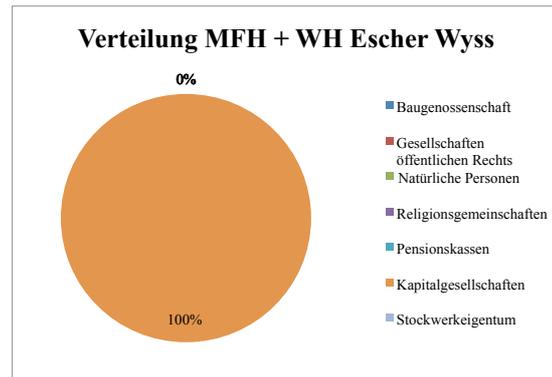
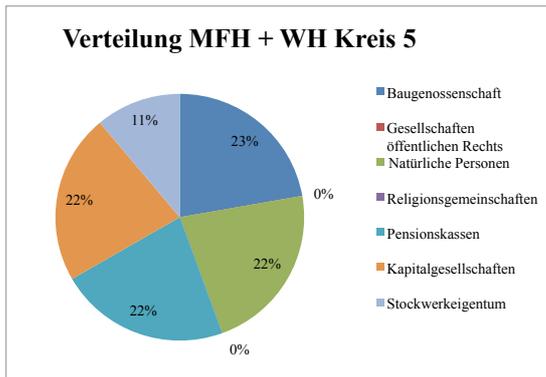


Abb. 20: Verteilung Kreis 4

Kreis 5 MFH + WH



Kreis 5 Wohnungen

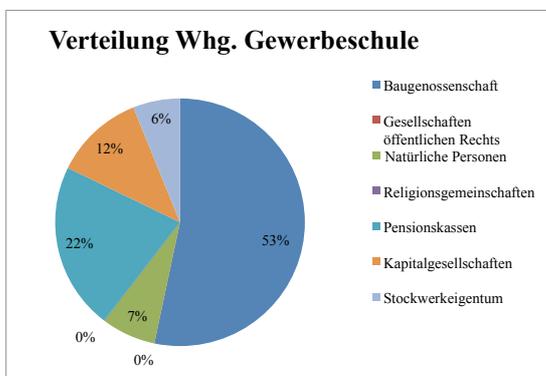
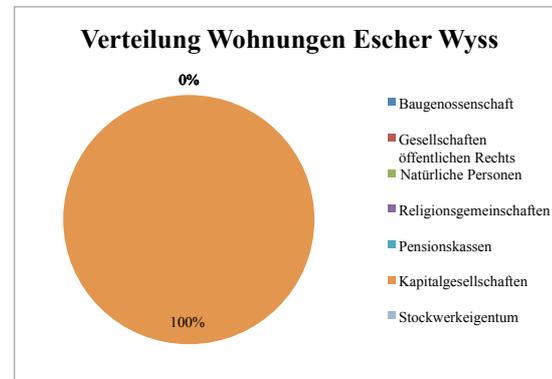
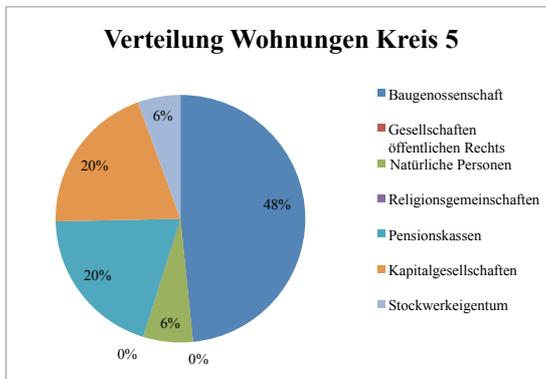
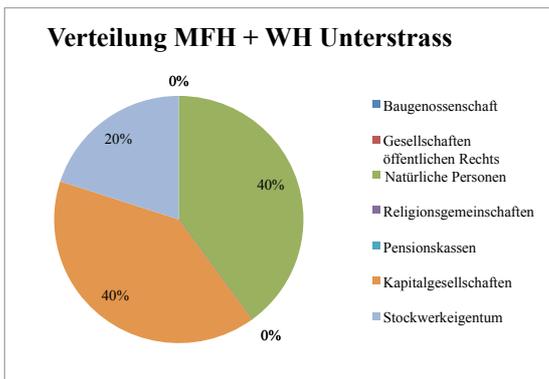
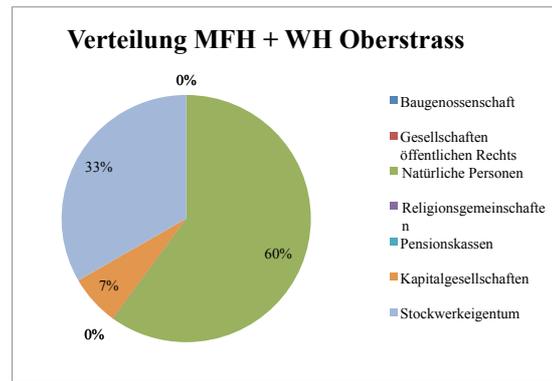
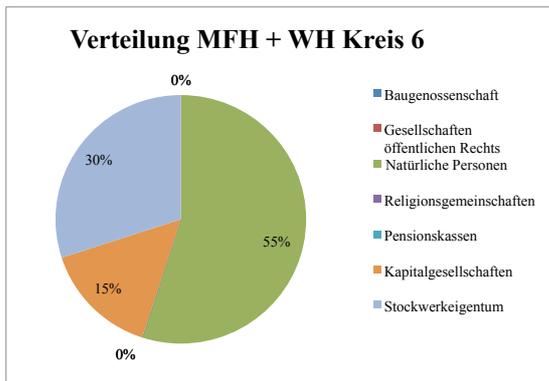


Abb. 21: Verteilung Kreis 5

Kreis 6 MFH + WH



Kreis 6 Wohnungen

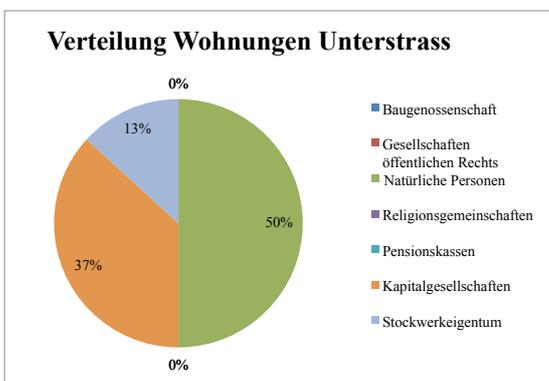
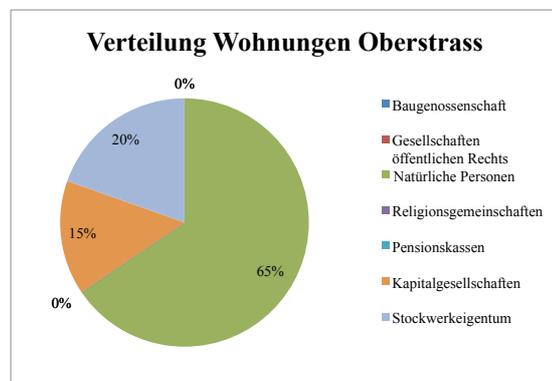
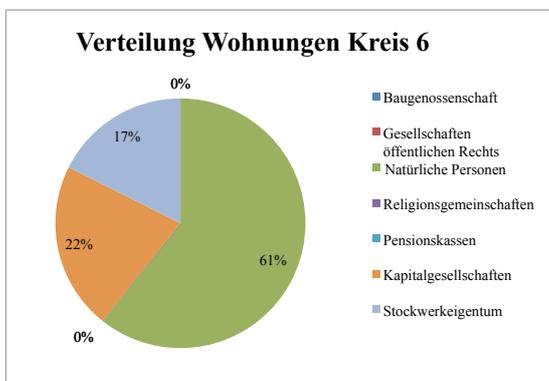


Abb. 22: Verteilung Kreis 6

## Kreis 7 MFH + WH

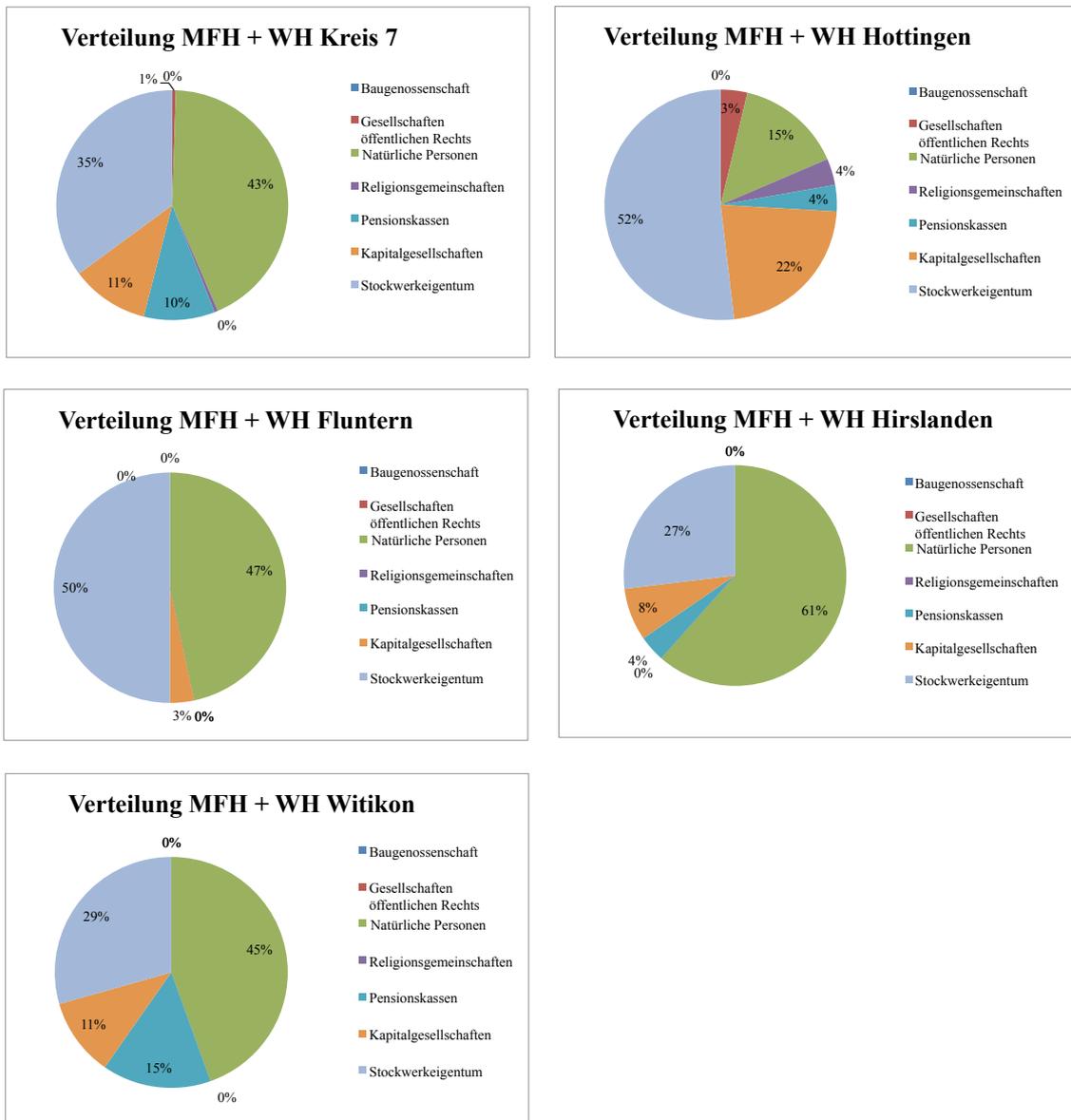


Abb. 23: Verteilung Kreis 7

## Kreis 7 Wohnungen

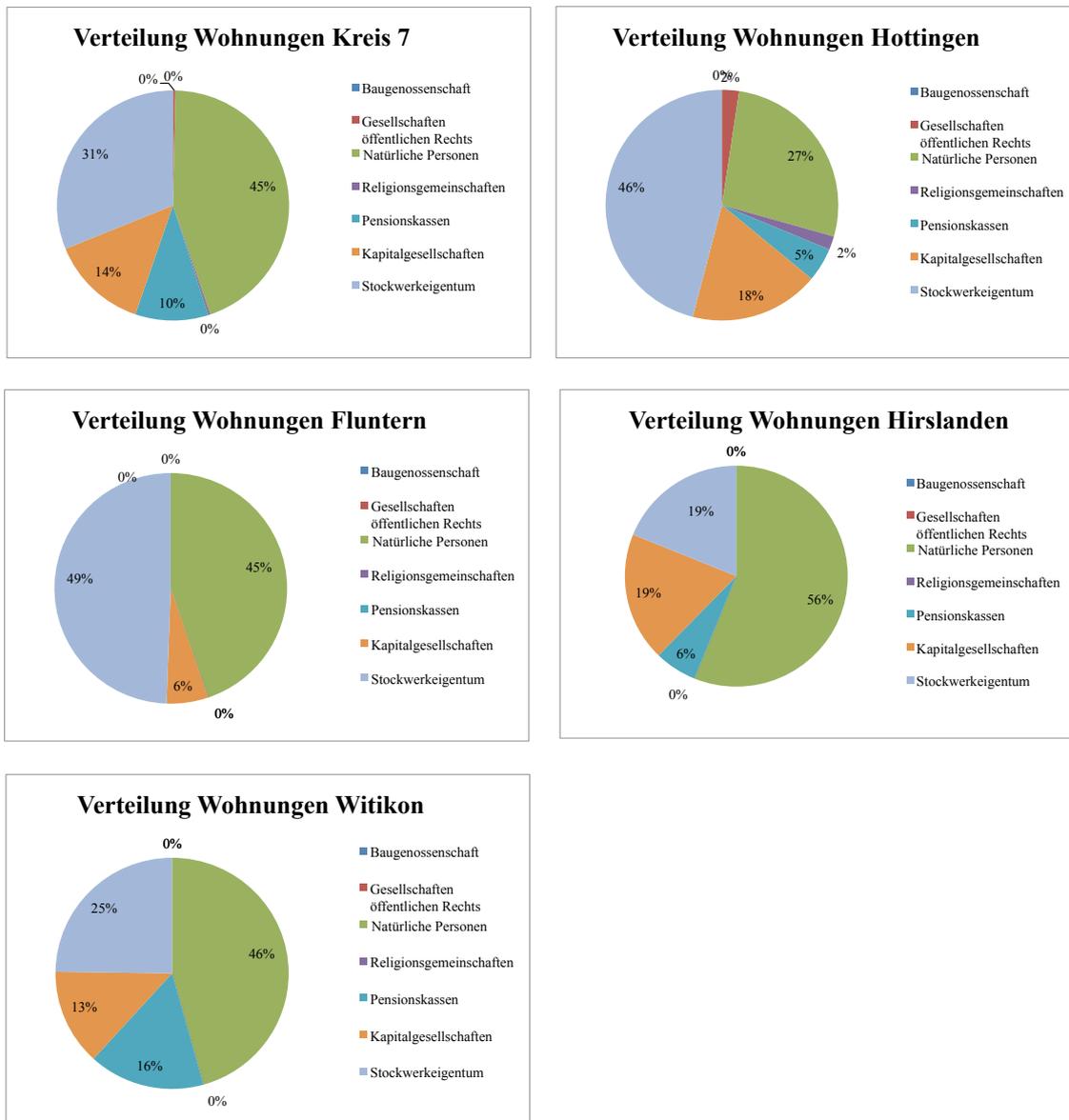
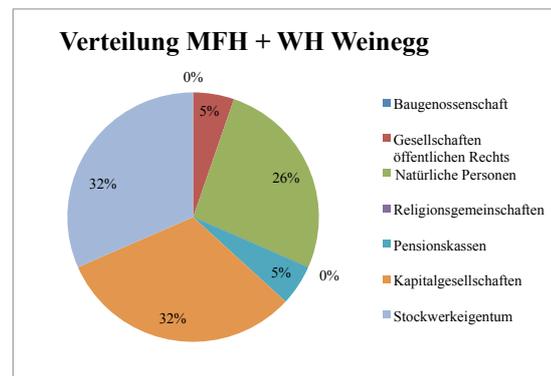
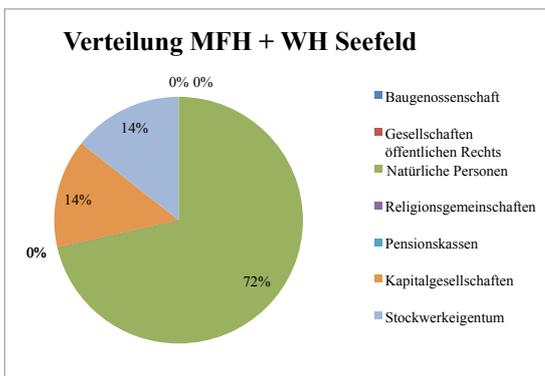
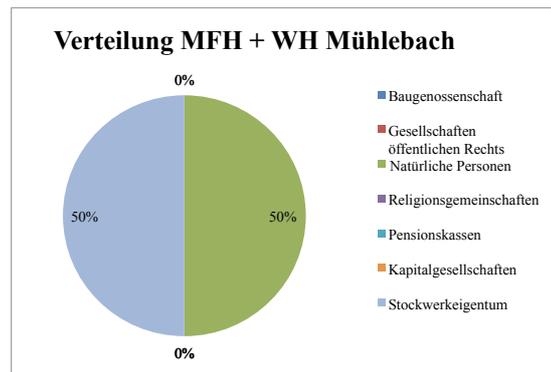
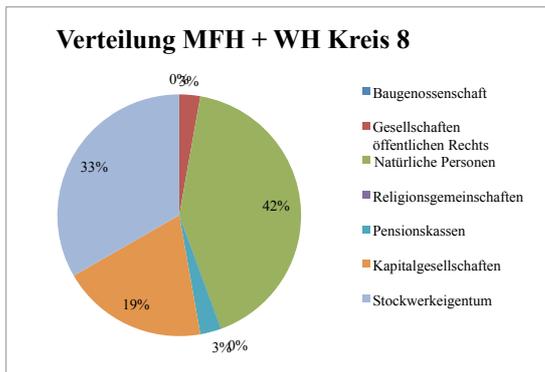


Abb. 24: Verteilung Kreis 7

Kreis 8 MFH + WH



Kreis 8 Wohnungen

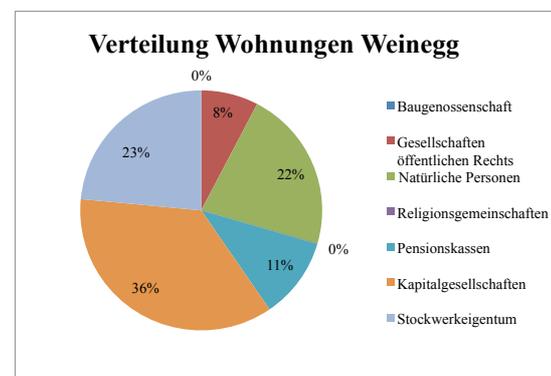
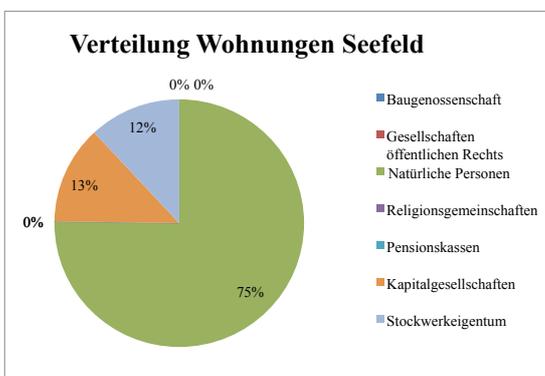
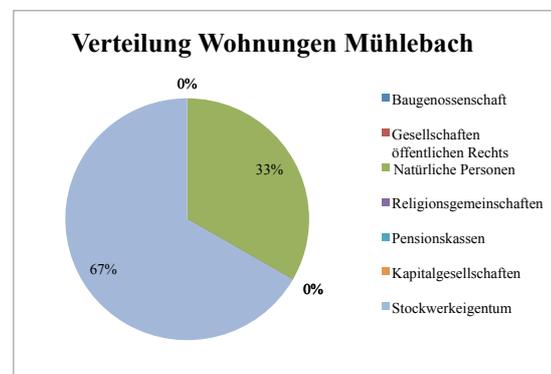
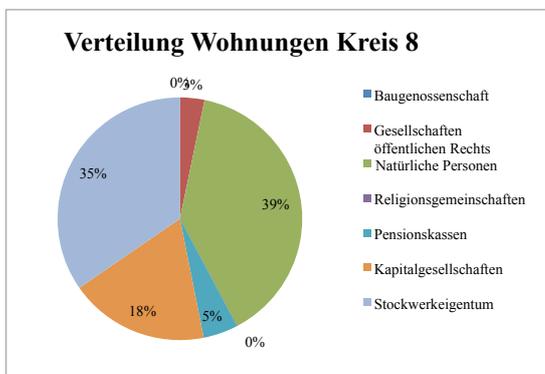
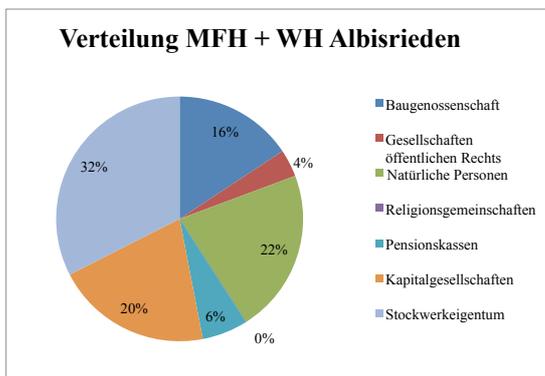
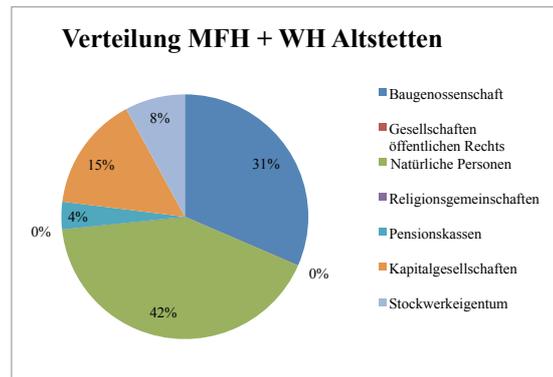
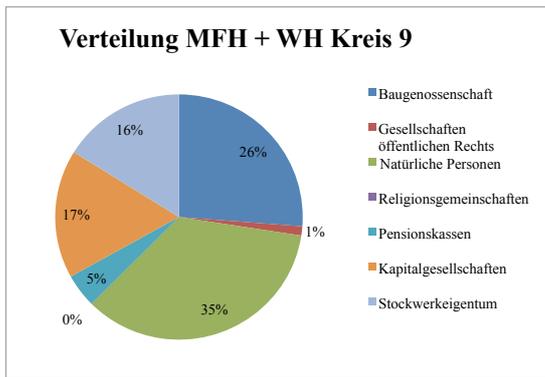


Abb. 25: Verteilung Kreis 8

Kreis 9 MFH + WH



Kreis 9 Wohnungen

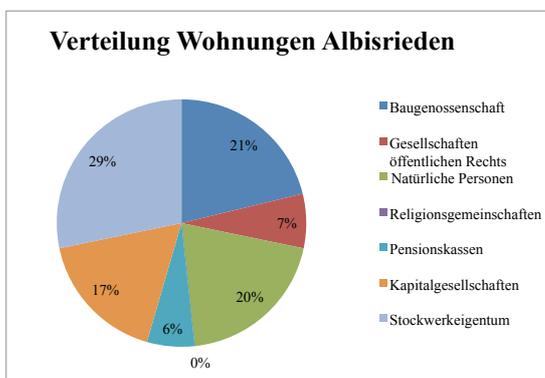
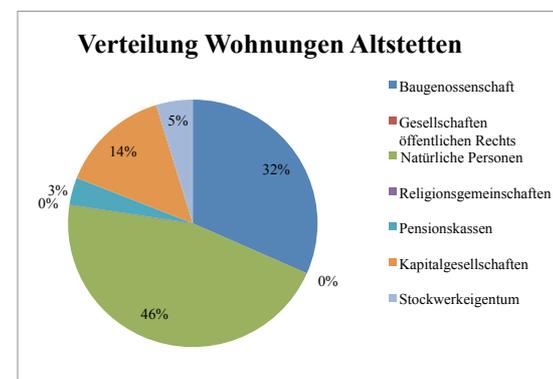
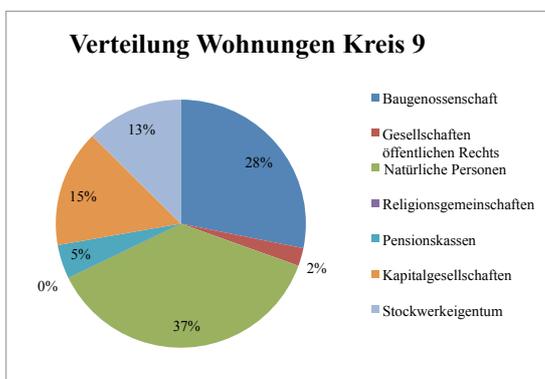
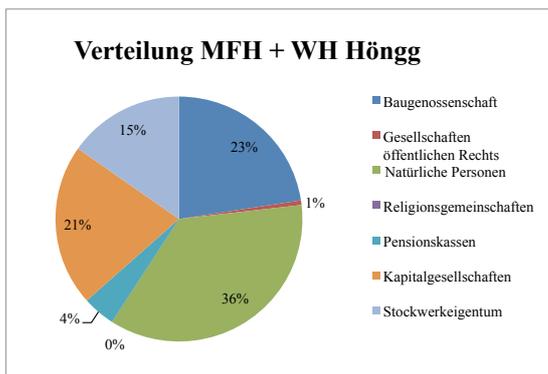
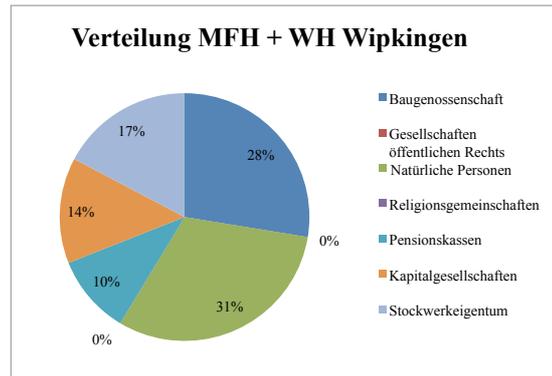
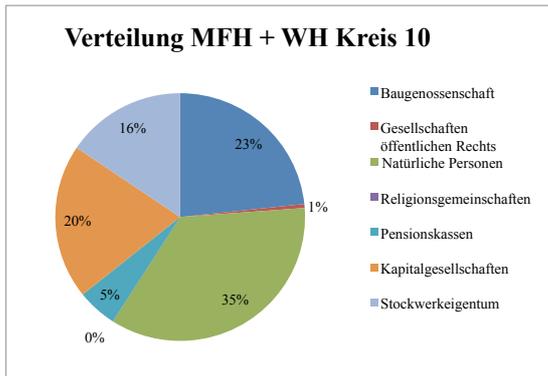


Abb. 26: Verteilung Kreis 9

Kreis 10 MFH + WH



Kreis 10 Wohnungen

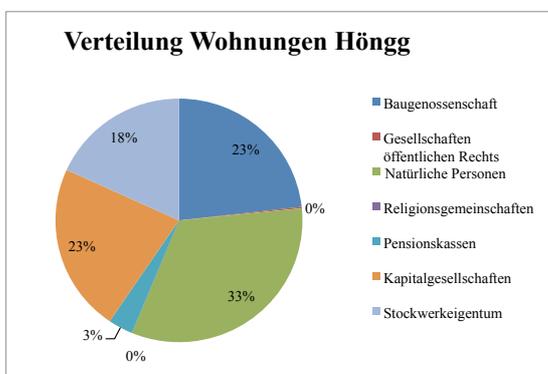
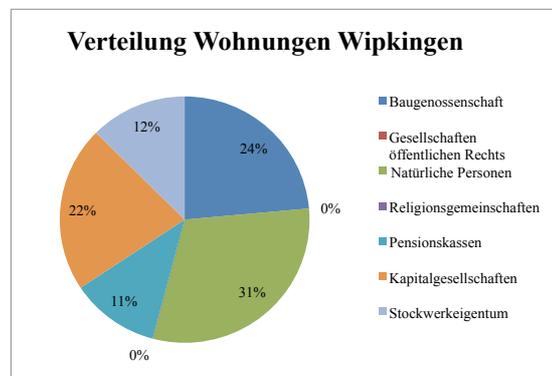
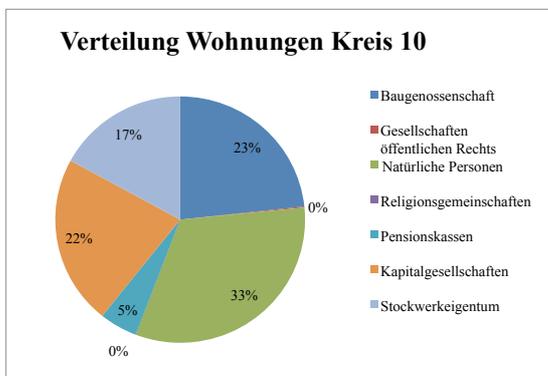
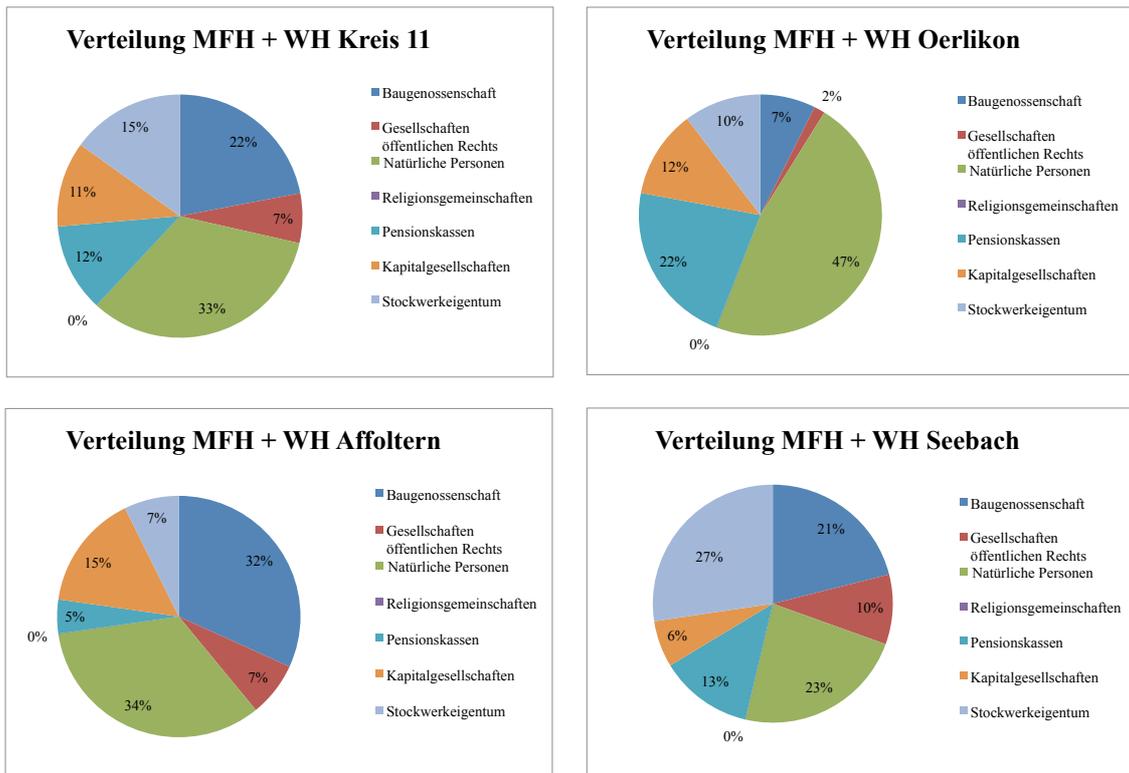


Abb. 27: Verteilung Kreis 10

Kreis 11 MFH + WH



Kreis 11 Wohnungen

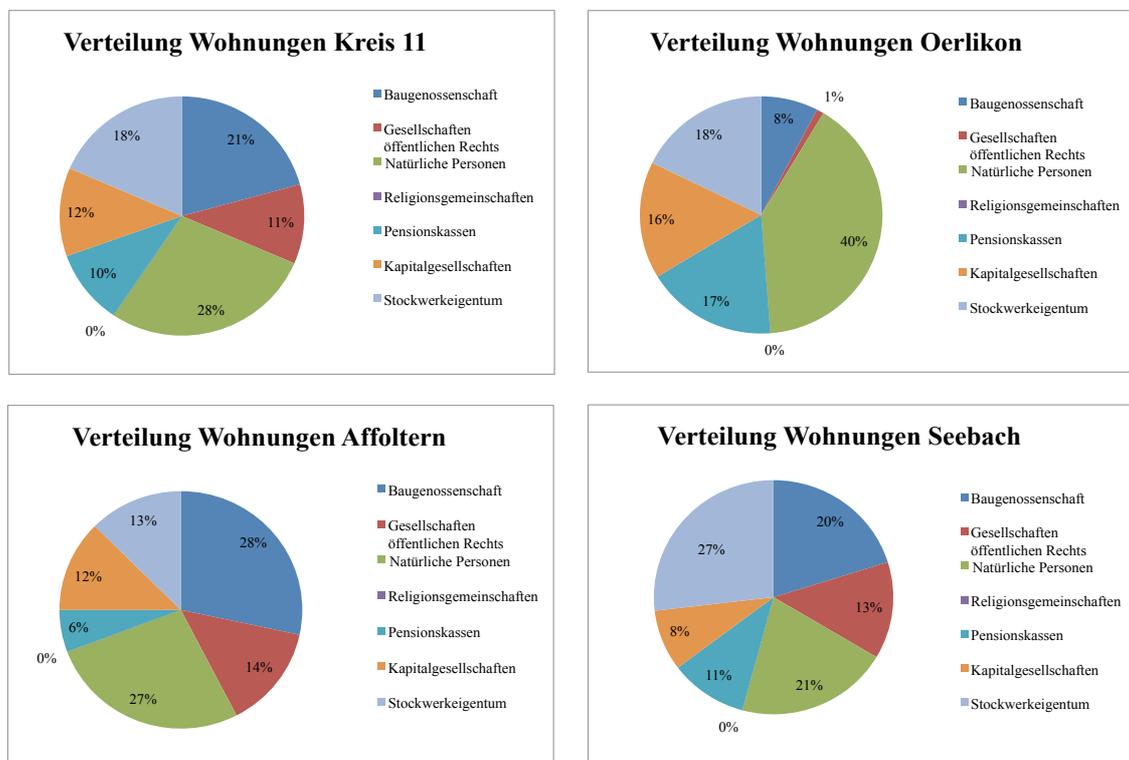
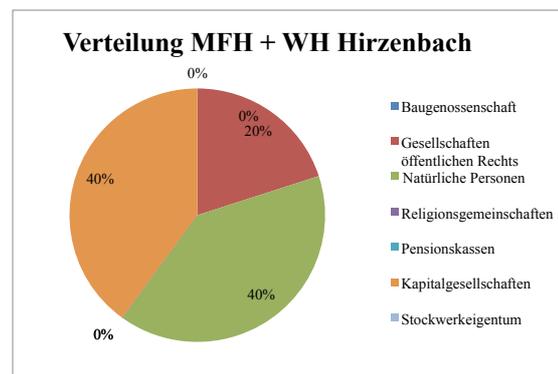
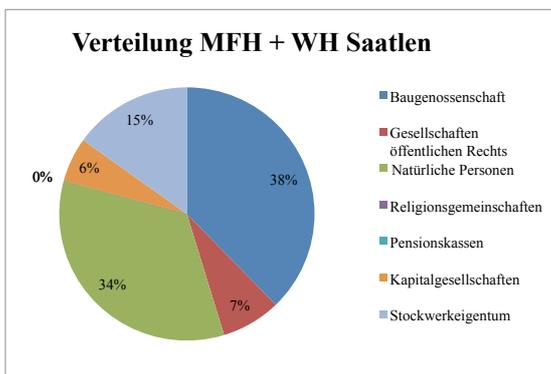
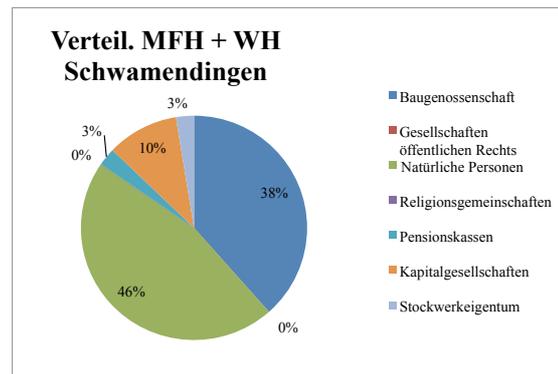
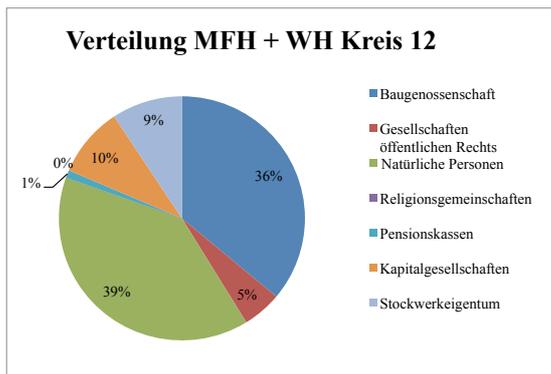


Abb. 28: Verteilung Kreis 11

Kreis 12 MFH + WH



Kreis 12 Wohnungen

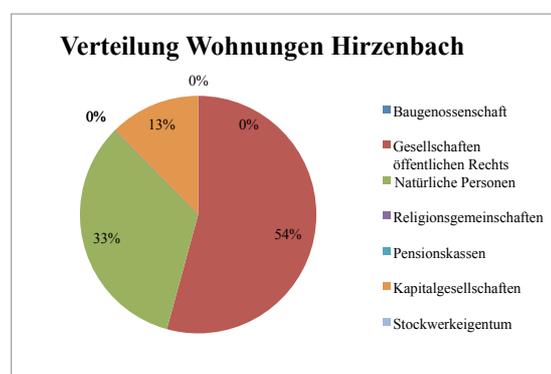
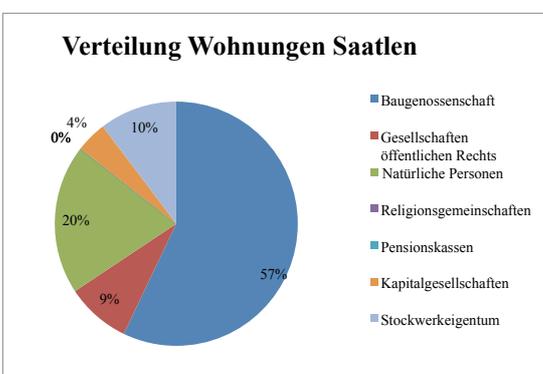
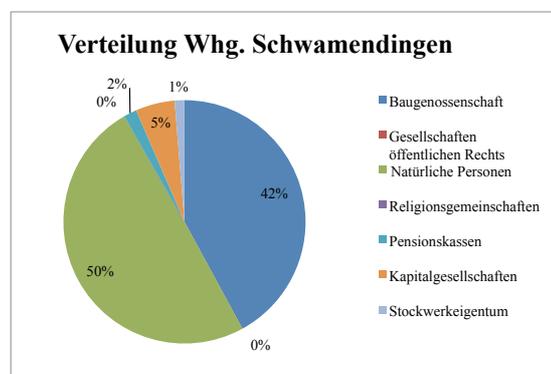
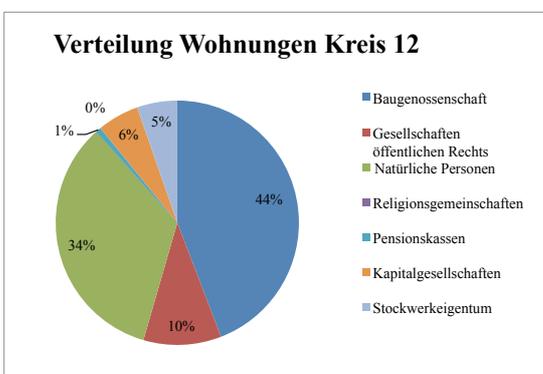


Abb. 29: Verteilung Kreis 12

### Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Marktanalyse Stadtzürcher Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1971-1980 - Ein schlummerndes Potential“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 05.08.2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Imperiali', is written over a horizontal line.

Catherine Imperiali