



Im Wohnungsneubau
ist Umdenken gefordert

Artikel zur Studie

«Soziale Profile und Wohnsituation in der Stadt Zürich
in Abhängigkeit vom Eigentübertyp 2000 - 2011»

Auftraggeber
MV Zürich
Tellstrasse 31
8026 Zürich, Schweiz
T +41 44 296 90 20
info@mvzh.ch

Walter Angst

Verfasser
raumdaten GmbH
Kanzleistrasse 126
8004 Zürich, Schweiz
T +41 43 317 92 15
info@raumdaten.ch

Corinna Heye
Sarah Fuchs
Damian Blarer

Im Wohnungsneubau ist Umdenken gefordert

Wohnungsknappheit, steigende Immobilienpreise und Verdrängung angestammter Bevölkerung aus den Zentren sind die zentralen und heiss diskutierte Probleme der städtischen Wohnpolitik. Neben dem Bevölkerungswachstum ist auch der steigende Wohnflächenverbrauch zentrale Ursache für die Wohnungsknappheit im urbanen Raum.

Der erhöhte Lebensstandard breiter Bevölkerungsgruppen und die abnehmende Haushaltsgrösse aufgrund zunehmender Individualisierung und demographischer Alterung sind dabei die Hauptgründe.

Der Lösungsansatz scheint einfach: neuer Wohnraum ist zu schaffen – am besten preisgünstig. Altersgerecht, familienfreundlich und nachhaltig sind weitere Ansprüche die an Neubauwohnungen gestellt werden. Auch in der Stadt Zürich wird dieser Lösungsansatz durch eine hohe Neubautätigkeit umgesetzt.

In ehemaligen Industriearealen entstehen neue Siedlungen und durch Ersatzneubau wird Nachverdichtung realisiert. Letzteres gilt dabei als eigentliches Gebot, da dies den haushälterischen Umgang mit dem Boden fördere.

Doch inwiefern hilft Neubau nun tatsächlich, dem städtischen Problem der Wohnungsknappheit entgegen zu wirken? Welchen Einfluss nehmen die verschiedenen Eigentübertypen mit ihrer Neubautätigkeit und Vermietungspraxis auf die Entwicklungen im Wohnungsmarkt? Und was bedeuten diese Entwicklungen für Bevölkerungsschichten, für die eine Neubauwohnung in der Stadt Zürich nicht erschwinglich ist?

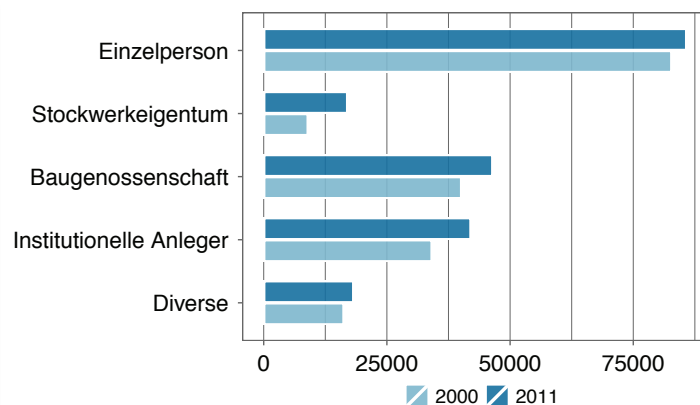
Der vorliegende Artikel basiert auf der von raumdaten GmbH erarbeiteten Studie «Soziale Profile und Wohnsituation in der Stadt Zürich in Anhängigkeit vom Eigentübertyp 2000-2011». Diese Studie wurde vom Mieterverband Zürich in Auftrag gegeben. Im ausführlichen Bericht zur Studie werden zusätzlich die Eigentübertypen Pensionskassen, Aktiengesellschaften und die Stadt Zürich unterschieden. Da sich Pensionskassen und Aktiengesellschaften als Eigentübertypen in der Entwicklung und der Struktur des Wohnungsbestandes sehr ähnlich sind, werden sie im vorliegenden Artikel als Institutionelle Anleger zusammengefasst. Die Stadt Zürich als Eigentübertyp wird im vorliegenden Artikel zu den Diversen gezählt. Der ausführliche Bericht zur Studie ist auf www.raumdaten.ch als Download erhältlich.

Stockwerkeigentum auf dem Vormarsch

Mit 40 Prozent ist ein grosser Anteil des Wohnungsbestands in der Stadt Zürich in Besitz von Einzelpersonen. Daneben prägen vor allem die Baugenossenschaften und die Aktiengesellschaften die Wohnungslandschaft in der Stadt Zürich. Rund 22 Prozent der Stadtzürcher Wohnungen sind in Besitz von Baugenossenschaften, rund 15 Prozent im Besitz von Aktiengesellschaften.

Jeder Eigentübertyp verfolgt seine eigenen Ziele und Strategien im Wohnungsmarkt. Entsprechend unterschiedlich sind sowohl Vermietungspraxis als auch Neubautätigkeit und Investitionsvolumen. Vor allem die Aktiengesellschaften haben ihren Bestand zwischen 2000 und 2011 deutlich erweitert, während die Neubautätigkeit bei den Einzelpersonen gering ausfiel. Den stärksten relativen Wohnungszuwachs verzeichnete das Stockwerkeigentum, dessen Bestand hat sich seit dem Jahr 2000 beinahe verdoppelt. In absoluten Zahlen waren aber vor allem die Baugenossenschaften äusserst aktiv. Mit fast 5'400 Wohnungen sind rund ein Drittel der zwischen 2000 und 2011 neu gebauten Wohnungen in der Stadt Zürich in ihrem Besitz. ■

Wohnungsbestand nach Eigentübertyp

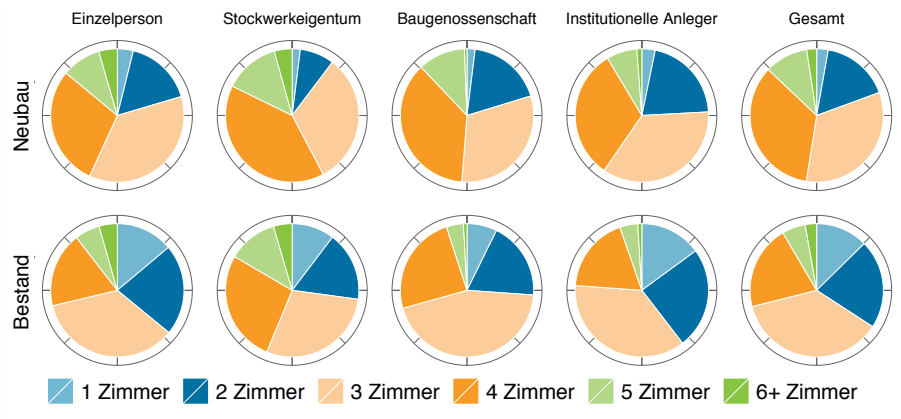


Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik Stadt Zürich, Darstellung: raumdaten GmbH

Neubau heisst vor allem eines: Grosszügiger zu bauen

In Bezug auf den Wohnungsbau zeigt sich bei allen Eigentübertypen in der Stadt Zürich ein ähnliches Bild. Die neu gebauten Wohnungen verfügen über mehr Zimmer. Insgesamt wurden in der Stadt Zürich in den letzten fünf Jahren deutlich mehr 4- bis 5-Zimmerwohnungen gebaut, so dass der Anteil der 1- bis 2-Zimmerwohnungen im Verhältnis zum Bestand abgenommen hat. Während rund ein Viertel der Bestandswohnungen in der Stadt Zürich zwischen 4 und 5 Zimmern umfasst, sind es bei den Neubauwohnungen nahezu die Hälfte. Der Anteil der 1- bis 2-Zimmerwohnungen liegt im städtischen Mittel im Bestand bei einem Drittel, im Neubau hingegen bei lediglich rund einem Fünftel der Wohnungen.

Wohnungsgrößen Bestand und Neubau nach Eigentübertyp

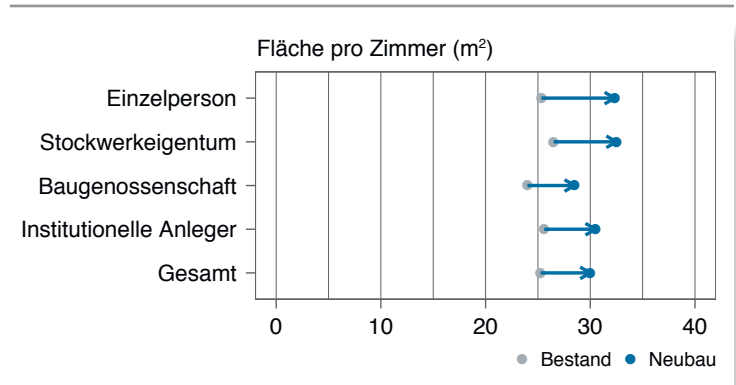


Anmerkung: Das Gesamt bezieht sich auf alle Wohnungen in der Stadt Zürich.
 Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik Stadt Zürich, Darstellung: raumdaten GmbH

Die Wohnungen werden aber nicht nur in Bezug auf die Anzahl Zimmer sondern auch bezüglich der Wohnungsgrundrisse zunehmend grösser. Um die Wohnungsflächen unabhängig von der Anzahl Zimmer vergleichen zu können, dient die Fläche pro Zimmer als Bezugsgrösse. Dabei weisen Wohnungen im Stockwerkeigentum sowohl im Bestand als auch im Neubau im Durchschnitt die höchsten Flächenwerte auf. Eine durchschnittliche 4-Zimmer-Eigentumswohnung verfügt über 106 m² Wohnfläche und ist damit bereits relativ grosszügig, im Neubau sind es sogar 130 m².

Dem gegenüber bauen die Baugenossenschaften sowie die Stadt Zürich als Eigentümerin in Bezug auf die Fläche am sparsamsten. Die Baugenossenschaften haben allerdings seit dem Jahr 2000 gegenüber den anderen Eigentübertypen deutlich aufgeholt. Während eine durchschnittliche Bestandswohnung einer Baugenossenschaft rund 24 m² Fläche pro Zimmer aufweist, sind es bei den neu gebauten Wohnungen beinahe 29 m². Während also bei den Baugenossenschaften eine 4-Zimmerwohnung im Bestand 96 m² gross ist, umfasst eine 4-Zimmerwohnung im Neubau durchschnittlich 116 m² Wohnfläche. ■

Flächen pro Zimmer Bestand und Neubau nach Eigentübertyp



Anmerkung: Das Gesamt bezieht sich auf alle Wohnungen in der Stadt Zürich.
 Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik Stadt Zürich, Darstellung: raumdaten GmbH

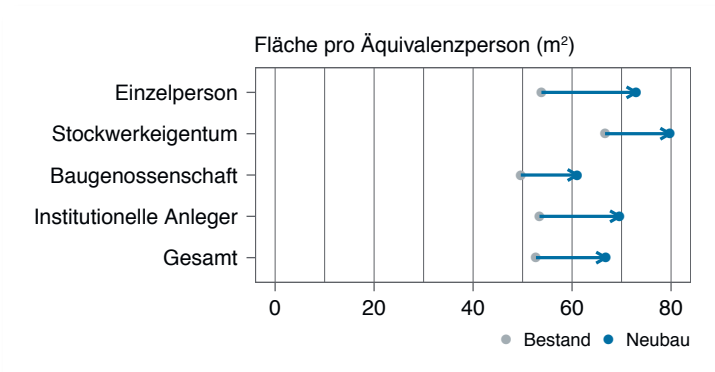
Angebot und Nachfrage führen zu steigendem Wohnflächenverbrauch

Zwischen 2000 und 2011 hat der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Äquivalenzperson¹ in der Stadt Zürich bei allen Eigentübertypen und unabhängig von Alter und Typ der Haushalte zugenommen. Mit beinahe 70 m² beanspruchen Personen im Stockwerkeigentum durchschnittlich am meisten Fläche pro Äquivalenzperson. Seit dem Jahr 2000 am stärksten angestiegen, ist der Flächenverbrauch von Personen in Stockwerkeigentum und in Wohnungen von Pensionskassen. Mit rund 50 m² beanspruchen Personen in Wohnungen der Stadt Zürich und in Baugenossenschaften deutlich weniger Wohnfläche.

Dies ist in erster Linie auf Belegungsvorschriften zurückzuführen, die bei vielen Baugenossenschaften als Vermietungsgrundsatz gelten. Bei letzteren gilt namentlich der Grundsatz, dass die Personenzahl die Anzahl Zimmer höchstens um eins unterschreiten soll.

dazu, dass mehr Wohnraum für den veränderten Lebensstil derjenigen zur Verfügung steht, die es sich leisten können. ■

Flächenverbrauch Bestand und Neubau nach Eigentübertyp



Anmerkung: Das Gesamt bezieht sich auf alle Wohnungen in der Stadt Zürich.
Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik Stadt Zürich, Darstellung: raumdaten GmbH

Die neu gebauten Wohnungen in Zürich folgen diesen Entwicklungen und bieten den entsprechenden Raum um den erhöhten Flächenanspruch auszuleben. Die Unterschiede im Flächenverbrauch zwischen Personen in Neubau- und Bestandswohnungen sind markant. In der Stadt Zürich wohnt in einer Neubauwohnung eine Person im Durchschnitt auf rund einem Viertel mehr Wohnfläche als eine Person in einer Bestandswohnung. Am stärksten ausgeprägt sind die Unterschiede bei den Wohnungen im Besitz von Einzelpersonen und Pensionskassen. Hier übersteigt der Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson in den Neubauwohnungen denjenigen von Bestandswohnungen um rund ein Drittel.

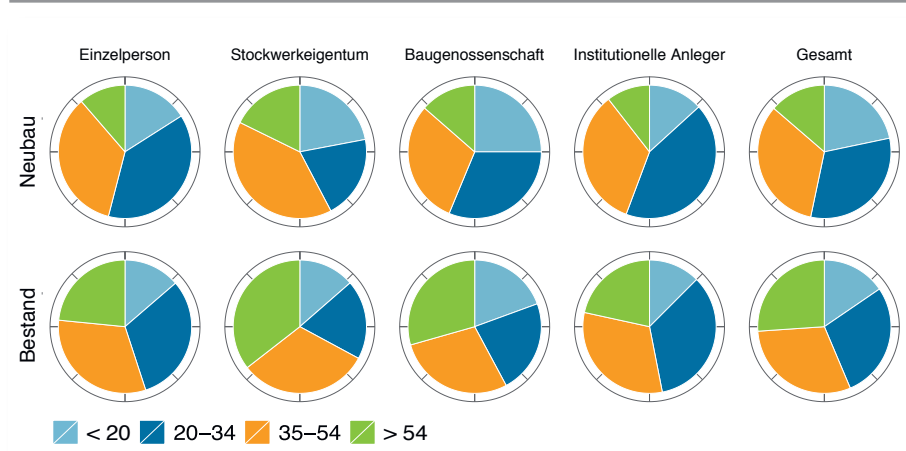
Neu gebaut wird in Zürich vor allem für eine steigende Anzahl junger Paar- und Familienhaushalte

Neubau kann und möchte sich bekanntlich nicht jeder Haushalt leisten. Doch auch der Zugang zu Neubau unterscheidet sich nach Eigentübertyp. Rund 30 Prozent der in Zürich wohnhaften Personen sind im Alter zwischen 19 und 34 Jahren. Ihr Anteil hat bei allen Eigentübertypen ausser dem Stockwerkeigentum zugenommen. Junge Erwachsene wohnen besonders häufig in Wohnungen von Aktiengesellschaften und sind vor allem in Neubauwohnungen von Pensionskassen und Baugenossenschaften deutlich übervertreten.

Der massiv höhere Wohnflächenverbrauch in Neubauten hat seine Ursache auch in den grosszügigen Wohn- und Essbereichen, welche die typischen Wohnungsgrundrisse der Neubauwohnungen prägen. Wenn in Ersatzneu- und Neubauten 2.5-Zimmerwohnungen mit 90 m² entstehen, in die faktisch nur ein Einpersonenhaushalt einziehen kann, dann mag dies zwar verdichtet gebaut sein. Bauliche Verdichtung führt so aber nicht dazu, dass mehr Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung bereit gestellt wird, sondern vielmehr

Entgegen der Annahme, dass Familien sich den zunehmend knapper und teurer werdenden Wohnraum in der Stadt Zürich nicht mehr leisten können, hat der Anteil Kinder unter 5 Jahren - und damit der Anteil junger Familien - bei allen Eigentübertypen zugenommen. Im Stockwerkeigentum sowie bei den Pensionskassen war der Zuwachs am stärksten. Mit je rund einem Fünftel bleibt der Anteil Kinder und Jugendlicher bei den Baugenossenschaften und den Wohnungen im Besitz der Stadt aber noch immer am höchsten. ■

Altersverteilung der Bewohnenden in Neubau und Bestand nach Eigentübertyp



Anmerkung: Das Gesamt bezieht sich auf alle Wohnungen in der Stadt Zürich.
 Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik Stadt Zürich, Darstellung: raumdaten GmbH

Familien wohnen in Zürich überdurchschnittlich häufig in Neubauwohnungen. Vor allem junge Familien mit Kindern unter 5 Jahren sind bei allen Eigentübertypen in Neubauwohnungen deutlich übervertreten. In Stockwerkeigentum, Baugenossenschaften und Wohnungen der Stadt Zürich sind die Familienanteile in Neubauwohnungen am höchsten. Bei Letzteren ist dies auch auf den in den Vermietungsgrundsätzen verankerten Vorzug von Familienhaushalten zurückzuführen.

Stellt man den Anteil der Familien in Neubauwohnungen allerdings in Bezug zum veränderten Wohnungsmix relativiert sich diese Aussage. Viele der Neubauwohnungen umfassen 4 und mehr Zimmer und entsprechen damit einer für Familien geeigneten Wohnungsgrösse. Stellt man den Anteil dieser Wohnungen dem Anteil Kinder gegenüber so zeigt sich, dass unterdurchschnittlich viele Familien in Neubauwohnungen eingezogen sind. Das heisst, dass das Verhältnis zwischen dem Anteil Familien und dem Anteil theoretisch für Familien geeigneter Wohnungen bei den Neubauwohnungen geringer ist als bei den Wohnungen im Bestand. Ob dies auf die Vergabepaxis, die Grundrisse oder die Kosten der Neubauwohnungen zurückzuführen ist, bleibt dabei offen.

Ältere Personen sind in Neubau deutlich untervertreten

Während die Anteile der Familien und der jungen Erwachsenen in der Stadt Zürich zugenommen haben, hat die Anzahl älterer Bewohnenden bei den meisten Eigentübertypen abgenommen. Einzig im Stockwerkeigentum hat ihr Anteil zwischen 2000 und 2011 zugenommen. Ältere Personen leben vorwiegend in Wohnungen der Stadt Zürich, in Stockwerkeigentum oder in Baugenossenschaften. Insbesondere in letzteren wohnen heute allerdings deutlich weniger Ältere als noch im Jahr 2000, wobei die Anzahl der 65- bis 79-Jährigen am stärksten abgenommen hat.

Ältere sind bei allen Eigentübertypen in den Neubauwohnungen im Vergleich zum Bestand deutlich untervertreten. Am höchsten ist die Anteilsdifferenz zwischen Neubau und Bestand beim Stockwerkeigentum, den Baugenossenschaften und den Pensionskassen. Der Anteil älterer Personen über 54 Jahre ist bei diesen Eigentübertypen im Bestand durchschnittlich zwischen 11 und 14 Prozentpunkte höher als in den Neubauwohnungen. Mit rund 13 Prozent ist der Anteil der über 64-Jährigen in den Neubauwohnungen im Eigentum der Stadt Zürich am höchsten, allerdings hat diese seit 2006 nur sehr wenige neue Wohnungen gebaut. Mit knapp 5 Prozent ist ihr Anteil in den Neubauwohnungen der Pensionskassen am geringsten. ■

Ältere erfahren Benachteiligung im Wohnungsmarkt

In der Stadt Zürich wurden in den letzten Jahren sowohl in Bezug auf die Zimmerzahl als auch in Bezug auf die Fläche vermehrt grössere Wohnungen gebaut. Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, die vor allem Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern sowie eher günstigen und damit flächenreduzierten Wohnraum nachfragen, wurden im Neubau der letzten fünf Jahre eher weniger berücksichtigt. Da Bestandsmieten zudem viel tiefer als Angebotsmieten sind, verbleiben viele Ältere auch nach Auszug der Kinder oder Partner in ihren Wohnungen, auch wenn sie ihren Wohnraum häufig als zu gross bewerten. Bedürfnis und Bereitschaft für einen Wohnungswechsel ist zumeist nur gegeben, wenn keine finanziellen Nachteile daraus entstehen.

Neben diesem Missverhältnis im Wohnungsmix des Neubaubestands und der mangelnden Umzugsbereitschaft führt auch die vermehrte Ausschreibung und rasche Wohnungsvergabe über Internet dazu, dass Ältere zurzeit kaum Zugang zu Neubauwohnungen finden. Zudem werden vor allem alleinlebende ältere Personen aufgrund des vermeintlich höheren Verwaltungsaufwands von den Verwaltungen bei Neuvermietung einer Wohnung, oftmals unbewusst, kaum berücksichtigt². ■

Neubau entwickelt sich entgegen den Ansprüchen der Nachhaltigkeit

Durch die zunehmende demographische Alterung und die Individualisierung der Bevölkerung werden vor allem in den Zentren mehr kleinere Wohnungen sowie preisgünstiger und damit flächenreduzierter Wohnraum benötigt. Gemäss einer Modellrechnung können bei sinnvoller Verdichtung an zentraler Lage bei gleicher Ausnützung 20 Prozent mehr Haushalte wohnen³. Kostengünstiger Neuwohnungsbau ist so auch in Städten rentabel, wenn Fläche und Ausbaustandard reduziert werden.

Neubau führt zurzeit jedoch nicht zu einer Bevölkerungsverdichtung und damit zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, sondern in erster Linie zu mehr Flä-

chenverbrauch. Auch wenn die Neubauwohnungen recht hohe energetische und ökologische Standards erfüllen, so macht der erhöhte Flächenverbrauch diesen Fortschritt wieder zunichte, wenn er ihn nicht sogar ins Gegenteil verkehrt. Mit der Zustimmung zur 2000-Watt-Gesellschaft hat sich die Stadt Zürich zur Nachhaltigkeit bekannt und verpflichtet. Da erstaunt es, dass die aktuellen Entwicklungen im Neubau die Dimensionen und Anforderungen der Nachhaltigkeit nur unzureichend erfüllen.

Die häufig zu grosszügigen Wohnungsgrundrisse sind zudem nur bedingt lebensphasenflexibel und sprechen somit nur eine begrenzte Zielgruppe an. Wenn Vermarktungszeiten, Leerstände und Fluktuation aus diesem Grund zunehmen, so sind Neubauten letztendlich sogar ökonomisch nicht rentabel. Weiter werden bestimmte Bevölkerungsgruppen oftmals unbewusst in der Vermietungspraxis benachteiligt, und soziale Durchmischung wird zu wenig berücksichtigt. Im Wohnungsbau ist Umdenken gefordert, sowohl in ökonomischer, sozialer und ökologischer Hinsicht. ■

¹ Bei dem Konstrukt der Äquivalenzperson wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein Einpersonenhaushalt mehr Fläche beansprucht als ein Mehrpersonenhaushalt, da bestimmte Räume wie Küche oder Badezimmer in jedem Haushalt zu finden sind, sich diese Räume aber auf mehr Personen verteilen. Bei der Berechnung der Anzahl Äquivalenzpersonen pro Haushalt zählt die erste erwachsene Person als eine Äquivalenzperson, jede weitere als 0.5 und Personen unter 18 Jahren als 0.3. Damit entspricht ein Familienhaushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 2.1 Äquivalenzpersonen.

² Heye, C. und Landolt, S. (2011): Ältere Menschen in der Wohnwirtschaft aus Sicht von Liegenschaftsverwaltungen. Im Auftrag von der Zürcher Frauenzentrale und der Age Stiftung, Zürich.

³ Fahrländer, S., Blarer, D., Kellerhals, C., de Perrot, O., Stollmann, J., Felsberger, C., Valsecchi, A., Abplanalp, W. Affolter, P. (2012): «Günstiger» Mietwohnungsbau ist möglich: Herausforderungen, Perspektiven und Ansätze für die Projektentwicklung im kompetitiven Umfeld zentraler Standorte. Hrsg.: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Halter Unternehmungen, Pensimo Management, Biel und Zürich.