

Zwei Etagen für mehr Wohnraum

In den Städten birgt die Aufstockung von Liegenschaften im Bestand grosses Potenzial

2012 hat die Schweizer Bevölkerung die magische Grenzen von 8 Millionen Einwohnern erreicht, und sie wächst weiter. Allein im Jahr 2012 ist die Bevölkerung um die Grösse der Gemeinde Luzern gewachsen. Der Zuwachs basiert zu knapp 80 Prozent auf der Nettozuwanderung und zu gut 20 Prozent auf dem Geburtenüberschuss. Dies ist einerseits ein erfreulicher Indikator für die internationale Attraktivität der Schweiz, andererseits mehren sich Bedenken, dass die Schweiz mehr und mehr zugebaut wird.

Die intensive Bautätigkeit wird aber nicht nur durch zusätzliche Bewohner verursacht. Sie hängt auch mit dem steigenden Wohnflächenbedarf zusammen. Dieser ist seit 1980 um gut 40 Prozent auf rund 48 m² pro Person gestiegen. Das Bundesamt für Raumentwicklung geht davon aus, dass der Wohnraumkonsum pro Person weiterhin um rund 5 m² pro Dekade zunehmen wird. Bisher zog man dafür in die Agglomeration. So wohnten Anfang der 1960er Jahre knapp 45 Prozent der Bevölkerung des Kantons Zürich in der Stadt Zürich, 2012 waren es noch gut 25 Prozent. Die sechs Schweizer Grossstädte leisten, trotz ebenfalls reger Bautätigkeit, keinen Beitrag, um den wachsenden Wohnflächenbedarf zu decken.

Innere Verdichtung

Vergleicht man beispielsweise in Zürich, Basel und Bern die Einwohnerzahlen in den Gebäuden die seit 2000 bis 2011 umgenutzt wurden, stellt man fest, dass die Umnutzung keinen Beitrag zur Verdichtung geleistet hat: Nach der Umnutzung wohnen insgesamt etwas weniger Personen in den Liegenschaften als vorher. Aus dem Saldo von Abbrüchen und Neubauten wurde in Zürich zusätzlicher Wohnraum für rund 25 000 Personen geschaffen, in Bern für rund 2500 Personen. In Basel war aus dieser Gruppe kein wesentlicher Zugang ersichtlich.

Der weitaus grösste Teil der Liegenschaften wurde jedoch in der genannten Zeitspanne nicht verändert. In Bern leben heute in diesen Gebäuden 6000 Personen mehr, hier hat eine Verdichtung im Bestand stattgefunden. Während in Basel ebenfalls 2000 Personen mehr im Bestand leben, hat die Bevölkerung im Bestand in Zürich um 6000 Personen abgenommen. Hier hat demnach «Entdichtung» anstelle der gewünschten Verdichtung stattgefunden, ein Sachverhalt, der kürzlich in einer Studie der Zürcher Kantonalbank bestätigt wurde.

Über kurz oder lang werden die letzten städtischen Ausnutzungsreserven aufgebraucht sein. Dies würde, im Speziellen in Zürich, dazu führen, dass die Bevölkerungszahl nicht mehr gehalten werden könnte. Die Regionen ausserhalb der Grossstädte müssten somit so-



Raumreserven unter Ziegeln: Allein in Zürich könnte Platz für 45 000 Personen geschaffen werden.

KEYSTONE

wohl den steigenden Wohnflächenbedarf der Bevölkerung als zusätzliche Bewohner aus den Grossstädten aufnehmen.

Zum Glück hat sich der frühere Trend der Flucht aufs Land vor einigen Jahren gewendet: Weite Bevölkerungsteile möchten wieder in den Städten leben, nicht zuletzt die Bevölkerungsgruppen, die jeden Tag in die Städte pendeln. Allein für die Stadt Zürich wären das rund 120 000 Pendler, vorausgesetzt, sie würden den passenden Wohnraum finden.

Welche Möglichkeiten ergeben sich, um substanziell mehr Wohnfläche in den Grossstädten zu schaffen? Eine substanzielle Ausdehnung des Angebotes hätte wahrscheinlich auch eine dämpfende Wirkung auf die Preise von Wohnraum in den Grossstädten. Die Idee der Aufstockung wurde in der Stadt Zürich genauer untersucht: Dabei wurden in einer Studie des Büros Zimmer mehrere hundert Mieter befragt, ob sie, bei gleichbleibenden Mieten, einer Aufstockung ihres Wohnhauses um drei Etagen zustimmen würden, gegenüber keiner Veränderung des Gebäudes, dafür deutlich steigenden Mieten. 91 Prozent haben der ersten Variante zugestimmt.

In einer Studie des Swiss Real Estate Institute (SwissREI) wurde anschliessend berechnet, wie viele zusätzliche Einwohner in attraktiven Quartieren der Stadt Zürich wie der zentralen Innenstadt oder gut mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Quartieren bei einer Aufstockung Platz finden könnten. Dabei wurde angenommen, dass bei nicht denkmalgeschützten Bauten zwei Stockwerke aufgestockt werden und dass die neuen Bewohner gleich viel Wohnraum benützen wie die übrigen Bewohner in diesen Liegenschaf-

ten. Die Resultate der Berechnungen beeindruckten: Durch die Aufstockung würde zusätzlicher Wohnraum für rund 45 000 Einwohner geschaffen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Zürich könnte somit um rund 12 Prozent wachsen oder, mit anderen Worten, die Bevölkerungen der Städte Uster und Dübendorf könnte in neu geschaffenem Wohnraum untergebracht werden. Ähnliche grobe Berechnungen wurden auch für Basel-Stadt angestellt. Die Einwohnerzahl könnte dort, unter Beibehaltung der gleichen Parameter, sogar um gegen 20 Prozent gesteigert werden.

Anreize für die Umsetzung schaffen

Zur Möglichkeit der Umsetzung eines solchen Konzeptes stellen sich zahlreiche Fragen und Probleme. Die offensichtlichsten dabei sind die rechtlichen Rahmenbedingungen: Die Bau- und Zonenordnungen müssten eine solche Aufstockung erlauben. Zudem müssten genügend grosse Anreize geschaffen werden, damit die Besitzer der Liegenschaften eine Aufstockung auf ihren Wohnhäusern auch umsetzen.

In der Stadt Zürich sind etwa zwei Drittel der Liegenschaften im Besitz von natürlichen Personen, Gesellschaften und Pensionskassen, der Rest gehört im Wesentlichen Stiftungen, Baugenossenschaften und der Stadt. Privatpersonen machen den grössten Anteil aus. Ein neues Forschungsprojekt im SwissREI untersucht, welche Anreize nötig wären, um möglichst viele Eigentümer dazu zu bringen, solches zusätzliche Wohnraumpotenzial baulich zu erschliessen.

Peter Ilg

Der Autor leitet das Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und des SVIT.