

Entdichtung in Städten am Beispiel von Zürich

Von Peter Ilg

In den letzten Jahren haben die grössten Städte nach Massgabe ihrer Bevölkerungsentwicklung gegenüber der Agglomeration an Bedeutung verloren. Der vorliegende Artikel analysiert diese Entwicklung. Er basiert auf einer kürzlich erschienenen Studie¹ des Swiss Real Estate Instituts der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und des SVIT.

1 – Vgl. SwissREI 2012.



RELATIVE BEVÖLKERUNG IN STÄDTEN NIMMT AB

Im Sommer 2012 hat die Schweizer Bevölkerung die magische Grenze von 8 Millionen erreicht. Im Gegensatz zur gesamten Bevölkerung ist die Zahl der Stadtbevölkerter der sechs Grossstädte Zürich, Genf, Bern, Basel, Lausanne und Winterthur mit jeweils einer Einwohnerzahl über 100 000 seit den 1980er-Jahren mehr oder weniger konstant bei 1 Million geblieben. Relativ betrachtet haben die Grossstädte damit stetig an Gewicht verloren; obwohl breite Bevölkerungsschichten in Städten leben möchten.

Wird dieser relative Verlust genauer unter die Lupe genommen, zeigt sich ein differenziertes Bild. Noch bis zur Jahrtausendwende haben die Grossstädte zusammen jährlich in absoluten Zahlen Einwohner verloren. Seit 2000 wachsen sie wieder, und nach 2007 – mit dem Inkrafttreten der vollen Personenfreizügigkeit – hat ein verhältnismässig starkes Bevölkerungswachstum eingesetzt.

Die Stadtflucht gehört also seit über zehn Jahren der Vergangenheit an. Dennoch findet keine substantielle Rückwanderung statt, und die Grossstädte können ihr relatives Bevölkerungsgewicht trotz absolutem Wachstum nicht halten. Konkret heisst das, dass die sechs Grossstädte, die zusammen rund 14 Prozent der Schweizer Bevölkerung umfassen, nur in den Jah-

ren 2007 bis 2009 überproportional vom Schweizer Bevölkerungswachstum profitieren konnten, nämlich 16 bzw. 15 Prozent. Abbildung 2 zeigt, dass der Anteil der Grossstädte am Bevölkerungswachstum in den Jahren davor und 2010 nur 5 bis 11 Prozent der gesamtschweizerischen Entwicklung aufnahmen. Das bedeutet, dass die städtische Bevölkerung in diesen Jahren relativ geschrumpft ist. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2011 fort. Die Städte haben ihre «Aufgabe» bei der Absorption der Zuwanderung nicht erfüllt, mit der Konsequenz, dass immer mehr Naherholungsflächen in guten erschlossenen Vororten überbaut wurden.

Die Entwicklung der Städte ist jedoch nicht homogen. So hat die Stadt Winterthur seit 2000 relativ zum Kanton an Gewicht gewonnen. Lausanne, Zürich und Genf sind hingegen in einigen Jahren über-, in anderen Jahren unterdurchschnittlich stark im Vergleich zu ihren Kantonen gewachsen, ohne dass ein Trend erkennbar wäre. Dies, obwohl die drei Städte seit Jahren unter hohem Bevölkerungsdruck stehen und eigentlich ein deutliches Wachstum zu erwarten wäre. Basel und Bern konnten seit 2000 in keinem Jahr so viele Zuzüger aufnehmen, um mit dem Wachstum ihrer Kantone Schritt zu halten. Eine Renaissance der Grossstadt hat also lediglich in Winterthur stattgefunden, und dies in bescheidenem Mass.

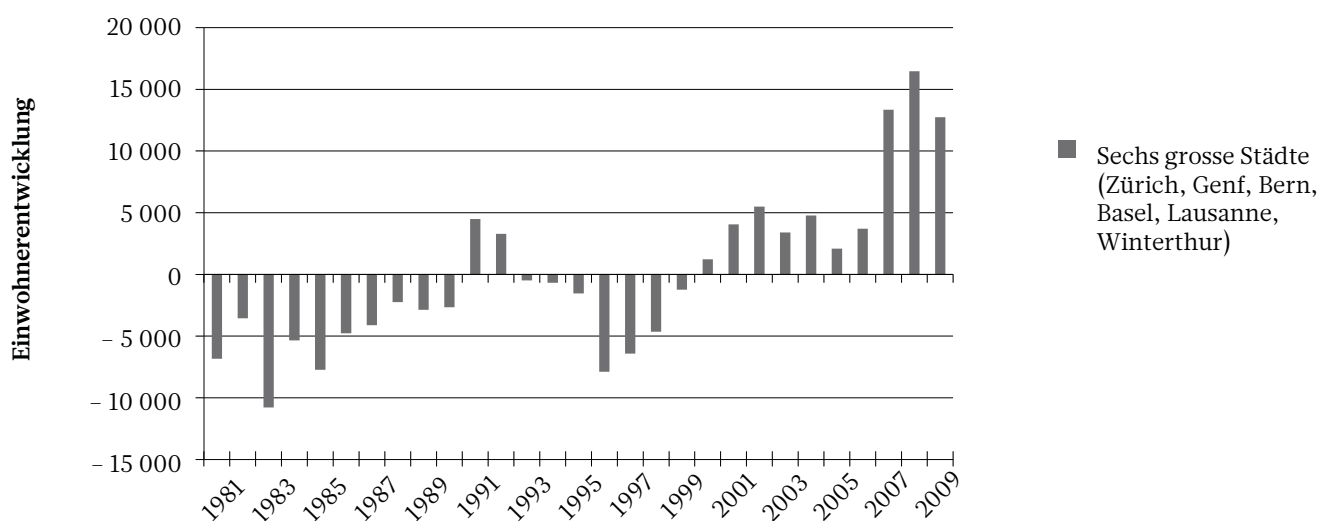


ABBILDUNG 1: Wachstum und Schrumpfung der Grossstädte seit den 1980er-Jahren (absolut, Daten: Bundesamt für Statistik; Darstellung: Zimraum).

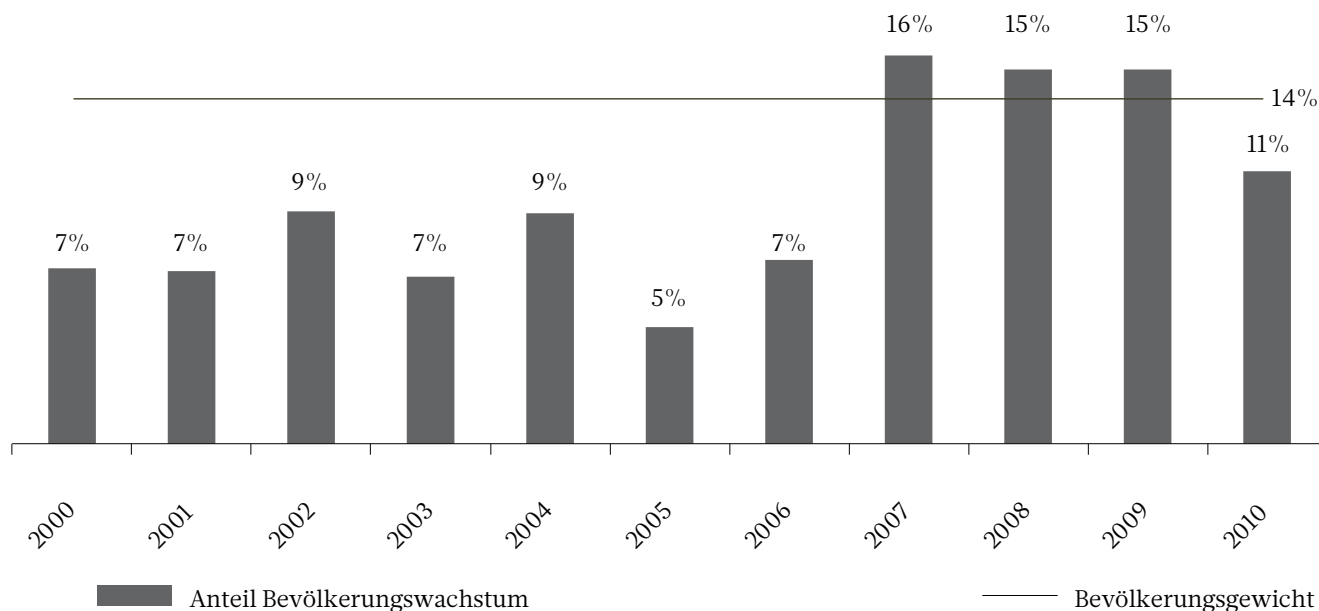


ABBILDUNG 2: Absorption des Bevölkerungswachstums der sechs grössten Städte im Vergleich zu ihrem Bevölkerungsgewicht (Zürich, Genf, Bern, Basel, Lausanne, Winterthur; Daten: Bundesamt für Statistik; Darstellung: Zimraum).

BEVÖLKERUNGSABSORPTION DURCH NAHERHOLUNGSGEBIETE AM BEISPIEL KANTON ZÜRICH

Welche Räume ausserhalb der Grossstädte haben das Bevölkerungswachstum aufgenommen? Diese Frage soll nun am Beispiel des Kantons Zürich beantwortet werden. Dazu werden sechs Raumtypen unterschieden:

- Ein Raumtyp steht für die Stadt Zürich.
- Der zweite Raumtyp steht für die Stadt Winterthur.
- Im dritten Raumtyp sind zehn Vororte der Stadt Zürich zusammengefasst, deren Einwohner mit dem öffentlichen Verkehr, also Bus, Tram, S-Bahn oder Zug, mehrheitlich mindestens im 15-Minuten-Takt erschlossen sind. Es handelt sich etwa um Opfikon, Regensdorf, Dietikon und Schlieren.
- Der vierte Raumtyp umfasst 55 gut angebundene S-Bahn-Gemeinden und Städte, deren Einwohner im 15- bis 30-Minuten-Takt mit dem ÖV erschlossen sind. Dazu gehören Thalwil, Wädenswil, Volketswil oder Aeugst.
- Der fünfte Raumtyp umfasst mässig gut angebundene Wohnlagen. Es handelt sich insgesamt um 169 Gemeinden, deren Einwohner mehrheitlich im 30- bis 60-Minuten-Takt erschlossen sind.

- Der sechste Raumtyp umfasst 78 ländliche Gemeinden, die schlechter als im Stundentakt mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind.

Der Kanton Zürich verzeichnet seit den 1960er-Jahren ein stetiges Wachstum der Bevölkerung von rund 1 Million Einwohner auf rund 1,3 Millionen Einwohner. Abbildung 3 veranschaulicht, dass die Stadt Zürich im selben Zeitraum einen enormen Suburbanisierungsprozess erlebt hat. Während 1962 rund 44 Prozent der Kantonsbevölkerung in der Stadt Zürich wohnten, sind es im Jahr 2011 gerade noch 27 Prozent. An Gewicht gewonnen haben seither die gut und mässig angebundene Wohnlagen.

Die Abbildung zeigt auch, dass seit der Jahrtausendwende eine Plafonierung der Prozesse stattgefunden hat. Die Bevölkerung hat sich auf die sechs Raumtypen verteilt, ohne dass sich seither eine eindeutige Veränderung zugunsten oder zulasten des einen oder anderen Raumtyps abzeichnen würde. Der Druck auf die Agglomeration hat etwas aufgehört, es findet jedoch auch keine substanzielle Rückwanderung in die grösseren Städte statt.

Der genaue Blick auf die letzten zehn Jahre zeigt wiederum ein differenziertes Bild. In der ersten Hälfte des

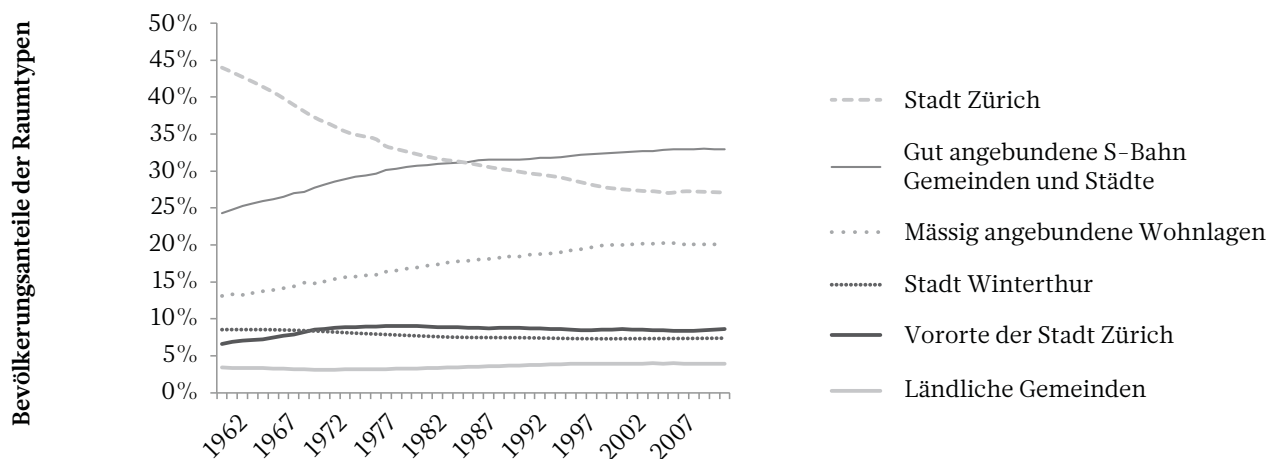


ABBILDUNG 3: Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Raumtypen (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, Darstellung: Zimraum).

Jahrzehnts haben die gut und mässig angebundene Wohnlagen wie auch die Stadt Winterthur «gewonnen»; es hat eine leichte Verlagerung der kantonalen Bevölkerung in diese Raumtypen stattgefunden. Im Jahr 2007 hat die Stadt Zürich einen «Bevölkerungsboom» erlebt, während sie sonst im ganzen Jahrzehnt nie so viel gewachsen ist, wie es ihrem kantonalen Bevölkerungsgewicht entsprechen würde. Dieses besondere Wachstum Zürichs ist vor allem auf grosse neu erstellte Wohnsiedlungen in Affoltern und Seebach zurückzuführen. Der Boom hielt jedoch nicht an, und in den folgenden Jahren hat sich das Bevölkerungswachstum in die Vororte verlagert, also nach Dietikon, Schlieren, Opfikon und Wallisellen. In den ländlichen Gemeinden hat sich im ganzen Zeitraum wenig verändert.

ENTDICHTUNG IN STÄDTEN AM BEISPIEL DER STADT ZÜRICH

In zahlreichen Quartieren der Stadt Zürich hat die Wohnbevölkerung in absoluten Zahlen abgenommen; eine Entdichtung anstelle der gewünschten Verdichtung ist eingetreten. Eine nähere Betrachtung zeigt, dass insbesondere die innerstädtischen Quartiere absolut an Bevölkerung verloren haben, während Neu-Oer-

likon, Teile Altstettens, Zürich West, Affoltern und Seebach gewachsen sind. Die Stadtbevölkerung verlagert sich also innerhalb der Stadt von den innerstädtischen, funktional gemischten und belebten Lagen in die ehemaligen Industrie- und ruhigen Wohnquartiere.

Eine Erklärung ist in der Veränderung des Gebäudebestands zu finden, also in der Art, wie sich die Stadt baulich verändert. Am stärksten nimmt die Wohnbevölkerung in Quartieren zu, die zuvor für Gewerbe und Industrie genutzt wurden oder die vorher gänzlich unbebaute Areale umfassten, also «grüne Wiesen» am Stadtrand. Zum anderen entstehen neue Wohnmöglichkeiten über das Schliessen von Baulücken, Umnutzung von Büro- oder Gewerbeflächen oder über Ersatzneubauten mit mehr Wohnfläche als der alte Bestand.

Eine Studie, die 2011 von der Stadtentwicklung Zürich in Auftrag gegeben wurde, zeigt die Zusammenhänge der baulichen Veränderung mit der Bevölkerungsentwicklung auf (Rey 2011). So hat das stärkste Bevölkerungswachstum in den letzten zehn Jahren dort stattgefunden, wo vorher niemand gewohnt hat: auf Transformationsflächen und auf den grünen Wiesen (vgl. Abb. 4, «Ersatzneubau Industrie», «Unbebaute Flächen»). Marginal mehr Bewohner leben dort, wo Gebäude für Wohnzwecke umgenutzt oder bestehende

**Stadt Zürich: Bevölkerungsentwicklung nach Veränderungstyp
2000 bis 2009**

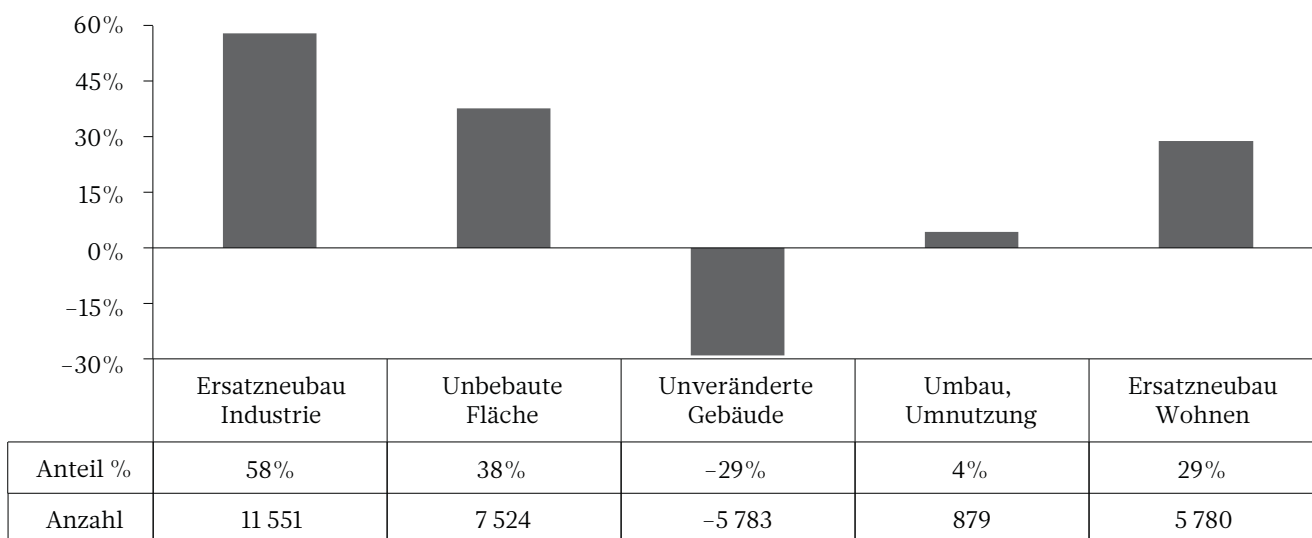


ABBILDUNG 4: Bevölkerungsentwicklung nach Veränderung des Gebäudes 2000–2009 (Daten: Urs Rey 2011, Bauliche Verdichtung durch Ersatzneubau in der Stadt Zürich, Darstellung: Zimraum).

Wohnungen saniert wurden. Eine starke Zunahme war in Quartieren zu verzeichnen, in denen alte Wohnhäuser abgerissen und durch neue ersetzt wurden («Ersatzneubau Wohnen»). Gemäss Rey bilden dabei Quartiere, die sehr begehrt sind – zum Beispiel das Zürcher Seefeld – eine Ausnahme: In diesen Quartieren wurde zwar mehr Wohnraum durch Ersatzneubau geschaffen, der Wohnflächenkonsum pro Einwohner nahm jedoch so stark zu, dass die Wohnbevölkerung in diesem Quartier trotzdem abnahm.

Deutlich wird ein massiver Verlust von 29% der Wohnbevölkerung überall dort, wo Gebäude unverändert blieben. In diesen Quartieren haben somit immer weniger Bewohner immer mehr Wohnfläche konsumiert. Deshalb sind auch die Bewohnerzahlen der innerstädtischen Quartiere geschrumpft. Ein Grund für diese Entwicklung scheint zu sein, dass sich die Bewohner den Mehrkonsum leisten konnten. Der Mehrkonsum ist stadtweit erheblich: 1970 wurden pro Person in Zürich knapp 30 m² Wohnfläche konsumiert; 2011 waren es mit knapp 42 m² etwa 40% mehr (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich).

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Überbauung von bisher unbebauten Flächen, die Umnutzung von Industriearealen sowie Ersatzneubauten führen unter dem Strich zu Wohnraum für mehr Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt Zürich. Der Schlüssel zur Verdichtung bei Ersatzneubauten liegt darin, dass der Wohnungsbestand gegenüber vorher nicht nur zu einem Anstieg des individuellen Flächenverbrauchs führt, dass also grössere Wohnungen für weniger Personen gebaut werden, sondern dass tatsächlich mehr Wohnungen für mehr Stadtbewohner entstehen.

Haben Quartiere einen hohen Anteil an Wohnungen, die baulich unberührt bleiben, droht ihnen die Entdichtung der Quartierbevölkerung. Dieser Prozess findet vor allem in innerstädtischen Quartieren statt, die nach Auffassung der planenden Behörden bereits gebaut sind und bewahrt werden sollen.

Da in wenigen Jahren die letzten unbebauten Flächen und Industrieareale in den Städten erschlossen und überbaut sein dürften, steht nur noch die Möglichkeit offen, Ersatzneubauten für bisher unveränderte



Gebäude zu realisieren oder bestehende Gebäude aufzustocken. Das Potenzial der Ersatzneubauten müsste jedoch am Beispiel der Stadt Zürich rund vier Mal besser ausgenutzt werden als bisher, sollten sie auch das Wegfallen von neuem Wohnungsbau auf Brachen kompensieren. Und soll der Wohnungsbau tatsächlich zu einer Renaissance der Städte führen und damit verhindert werden, dass sich das kantonale Bevölkerungswachstum in die Naherholungsräume entlädt, so müsste der Ersatzneubau wahrscheinlich rund acht Mal so viel Raum schaffen wie in der Periode 2000 bis 2009. Eine strukturelle Veränderung in diesem Umfang scheint nur möglich, wenn regulatorische Rahmenbedingungen, beispielsweise die Vorgaben der städtischen Bau- und Zonenordnungen, verändert werden, der Wohnungsbau sich am demografisch bedingten zunehmenden Bedürfnis von Kleinhaushalten orientiert und der stetig steigende Wohnflächenkonsum pro Einwohner eingeschränkt werden kann.

SWISS REAL ESTATE INSTITUTE, SwissREI

(2012): Verdichtung der städtischen Wohnbevölkerung: Modellierung des Potenzials durch 1-2 zusätzliche Wohngeschosse in attraktiven städtischen Quartieren Zürich.

AMT FÜR STÄDTEBAU (2011): Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich. Zürich.

STATISTISCHES AMT STADT ZÜRICH (2012):

Bevölkerungsszenarien Stadt Zürich, 2011-2025. Zürich.

URS REY (2010): Ersatzneubau von Wohnungen immer wichtiger. Wohnbautätigkeit und bauliche Verdichtung im Kanton Zürich 2003-2008 (statistik.info 2010/03), Statistisches Amt des Kantons Zürich, Zürich.

URS REY (2011): Bauliche Verdichtung durch Ersatzneubau in der Stadt Zürich. Im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich. Zürich.

VEREIN GRUNDEIGENTÜMER ZÜRICH WEST

(2012): Mein Zürich-West 2012. Vom Industrie- zum Wohn- und Dienstleistungsquartier. Zürich.

JOËLLE ZIMMERLI (2011): Städtische Dichte aus Überzeugung - und Interesse. Zürich.

Der Autor**DR. PETER ILG**

ist Leiter des Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich, www.swissrei.ch. Vor seinem Wechsel ans Swiss Real Estate Institute war Peter Ilg als CFO der Mikron Gruppe tätig. Zuvor war Peter Ilg Controller und stellvertretender CFO von SR Technics, CFO von Allreal und Leiter des Group Controllings der Zurich Financial Services. Von 1995 bis 2002 arbeitete er bei PWC als Wirtschaftsprüfer und Berater. Während seiner Doktorandenzeit war er Assistent des Ausbildungschefs der Credit Suisse Group. Peter Ilg hat an der Universität Zürich Betriebswirtschaft studiert.