



SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'083
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 4
Fläche: 210'777 mm²

Print

FOKUS • WOHNUNGSMARKT



«WIR SCHWEIZER SIND KEINE AUSGEPRÄGTEN STÄDTER»

Joëlle Zimmerli erforscht Stadt- und Raumentwicklungen. Im Gespräch erklärt sie, wie man die soziale Durchmischung in den Städten bewahren kann, warum es zu wenig Kleinwohnungen gibt und was das Besondere an Romanshorn ist.

DIETMAR KNOPF* •

– Sie untersuchen Stadt- und Raumentwicklungen. Wie kommen Sie zu den Daten, aus denen Sie Ihre Erkenntnisse ziehen?

– Ich werte statistische Daten aus, beispielsweise über die Entwicklung von Haushaltsgrössen, Wohnungspreisen oder Insertionszeiten, die ich mit Befragungsdaten zu Wohnbedürfnissen kombiniere. So bekomme ich Einblicke auf der Makro- und Mikroebene.

– Nach welchen Kriterien wählen Sie die Kandidaten für Ihre Befragungen aus?

– Das hängt von der Fragestellung ab. Meistens nutze ich Adressen per Zufallsstichprobe. Insofern sind meine schriftlichen Umfragen auch repräsentativ. Die aktuellste Umfrage habe ich mit rund 1800 Einwohnern aus Zürich, Bülach und drei ländlichen Gemeinden durchgeführt. So bekam ich einen direkten Vergleich zwischen den Wohnbedürfnissen einer Gross- und Kleinstadt sowie ländlichen Gemeinden.

– Wer sind Ihre Auftraggeber?

– Viele Studienaufträge bekomme ich über die Age-Stiftung, die Wohnprojekte für ältere Menschen unterstützt und mit den Studien mehr darüber erfahren möchte,



SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'083
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 4
Fläche: 210'777 mm²

Print

wie die Projekte in der Realität funktionieren. Andere Auftraggeber sind das **Swiss Real Estate Institute**, der Hauseigentümergeverband oder der SVIT Schweiz, für den ich den Online-Wohnungsindex OWI mitentwickelt habe. Ich arbeite häufig in Arbeitsgemeinschaften, weil ich bei vielen Aufträgen ergänzende Kompetenzen brauche oder selbst einbringe.

– Teilen Sie die Meinung, dass der Mangel an Familienwohnungen junge Kleinfamilien aus den Städten drängt?

– Nein, im Gegenteil. Heute sind die Städte wieder familienfreundlich geworden, die Geburtenraten sind in den letzten Jahren gestiegen. Sie sind in den Städten sogar höher als ausserhalb der Städte. Aber ein grosses Problem in unseren Städten ist: Es gibt auf dem Anbietermarkt zu wenig zahlbare Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen. Dies gilt vor allem für Alleinerziehende mit Kindern sowie für jüngere und ältere Alleinwohnende.

– Wäre es nicht die Aufgabe der Politik, hier regulierend einzugreifen?

– Die Politik sollte dafür sorgen, dass genügend Wohnungen gebaut werden können. Unser Problem ist: Die Nachfrage ist an den gut erschlossenen Lagen – vor allem in den Städten – viel grösser als das Angebot.

– Die Nachfrage nach 2- bis 3-Zimmerwohnungen steigt, weil vor allem die Gruppe älterer alleinstehender Personen wächst. Warum gibt es auf dem Markt zu wenig kleine Wohnungen?

– Offenbar hat der Wohnungsmarkt die Ziel-

gruppe der Alleinwohnenden noch nicht entdeckt. Sicherlich liegt es zum Teil an politischen Entscheidungen: Der Bau von Familienwohnungen wurde im letzten Jahrzehnt sehr stark gefördert. Daraufhin wurden so viele grosse Wohnungen gebaut, dass es davon im Moment zu viele gibt. Hinzu kommt, dass Alleinwohnende von der Gesellschaft weniger wertgeschätzt werden als Mehr-Personen-Haushalte, also beispielsweise Familien oder Paare, die gemeinsam in einem Haushalt wohnen.

– Da sprechen Sie einen wichtigen Punkt an. Besonders alleinstehende Frauen zwischen 55 und 85 Jahren verschwinden langsam aus den Stadtzentren, weil die öffentliche Hand nur 10% Wohnungen für diese Bevölkerungsgruppe baut. Wie beurteilen Sie diese Entwicklung?

– Ja, das ist sehr eindrücklich, wenn man sich dazu die Makrodaten anschaut. Die Zürcher Stadtbevölkerung ist kontinuierlich gewachsen, aber die Zahl der Ein-Personen-Haushalte hat stark abgenommen. Im Kanton Zürich ist sie konstant geblieben. Daraus kann man schliessen, dass viele Städter, die alleine wohnen möchten, aus der Stadt weggezogen sind, wegziehen mussten oder gar nicht erst zuziehen konnten.

– Aber Investoren müssten eigentlich Kleinwohnungen bevorzugen, weil die Rendite im Vergleich zu grossen Wohnungen höher ist.

– Viele Investoren schwenken bereits um. Allerdings ist es auch so, dass Kleinwoh-



SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'083
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 4
Fläche: 210'777 mm²

Print



• **BIOGRAPHIE**

DR. JÖELLE ZIMMERLI

(*1980) Studium der Soziologie, Politikwissenschaft und Völkerrecht an den Universitäten Zürich und Basel; anschliessend MAS «Altern und Gesellschaft» an der HSLU. Seit 2011 ist Jöelle Zimmerli Inhaberin des Büros «Zimraum Raum + Gesellschaft». Zudem ist sie seit 2015 als Dozentin und Projektleiterin am IFZ Zug tätig. ●

nungen in Bezug auf die Erstellungskosten unmittelbar teurer sind. Je kleiner die Einheiten sind, umso mehr Küchen und Bäder werden gebraucht. Das treibt die Kosten nach oben. Zudem ist die Erschliessung von vielen kleinen Wohnungen anspruchsvoller als von wenigen grossen Wohnungen. Zudem sind die Investoren an guten Lagen auch nicht zum Umdenken gezwungen, weil es nach wie vor kaum Leerstand gibt.

– Wie lässt sich eine gute soziale Durchmischung in den Städten bewahren?

– Durch eine gute bauliche Verdichtung unserer Städte, würde ich sagen. Das beinhaltet einen guten Wohnungsmix, eine Varianz an Wohnungspreisen und eine Vermarktung, die auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet ist. Diverse Studien zeigen, dass in Mietwohnungen von neuen Arealüberbauungen kaum Menschen wohnen, die älter als 65 Jah-

re sind. Dort gibt es momentan also fast keine Durchmischung in Bezug auf das Alter. Das liegt auch daran, dass ältere Menschen längere Entscheidungsprozesse brauchen, um ihr zukünftiges Wohnumfeld einschätzen zu können. Das ist schwierig bei Neuentwicklungen. Und nur wenige Eigentümer geben auf dem Mietwohnungsmarkt genügend Zeit für längere Entscheidungsprozesse.

– Im Kanton Zürich wächst heute jedes zweite Kleinkind in den Städten Zürich oder Winterthur auf, in den Kantonen Basel-Stadt und Baselland leben zwei Drittel der Kleinkinder in der Stadt Basel. Welche Auswirkungen wird das haben?

– In der Schweiz gibt es keine Tradition des städtischen Lebens. Aber ich glaube, dass zukünftige Generationen urbaner werden. Mit meiner Studie kann ich aufzeigen, dass Wohnpräferenzen da-



SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'083
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 4
Fläche: 210'777 mm²

Print

mit zu tun haben, wie und wo man aufgewachsen ist. Wenn ein grösserer Teil der neuen Generation in einem urbanen Umfeld aufwächst, wird die zukünftige Generation automatisch städtischer. Dass sich viele Familien heute ein städtisches Umfeld leisten können, hängt auch mit dem höheren Alter der Mütter zusammen. Frauen sind oft Anfang oder Mitte 30 und arbeiten, wenn sie Kinder bekommen. Mit eineinhalb Einkommen kann man sich heute gut eine Wohnung in der Stadt leisten. Und besonders junge Familien profitieren von den vielfältigen und flexibleren Betreuungsangeboten für Kinder, die es so auf dem Land weniger gibt.

–Besonders Zürich-Wiedikon hat sich in den letzten fünf Jahren zu einem kinderfreundlichen Vorzeigequartier

entwickelt. Woran liegt das?

–Wiedikon hat sehr an Wohnqualität gewonnen, seitdem die Weststrasse verkehrsberuhigt ist. Zudem sind viele Einwohner vom Seefeld-Quartier, das in den letzten Jahren immer teurer wurde, dorthin gezogen. Wiedikon bietet viele Vorteile: Es ist noch innerstädtisch, hat schöne, ruhige Wohnquartiere und liegt nahe an den Naherholungsgebieten wie beispielsweise dem Uetliberg.

–In anderen Ländern wie zum Beispiel in Deutschland zeigt sich der Trend zu sogenannten «Urban Villages». Damit sind klar abgegrenzte und introvertierte Familiensiedlungen gemeint, die mitten in Städten ein dörfliches Lebensgefühl schaffen sollen. Sehen Sie in der Schweiz ähnliche Projekte?





SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'083
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 4
Fläche: 210'777 mm²

Print

–Das ist eine deutsche Entwicklung, die vor allem mit der Grösse des Landes zu tun hat. Die Städte in der Schweiz sind zu kleinräumig dafür. Man könnte diesen Trend vielleicht mit unseren Wohnbaugenossenschaften vergleichen, die in den letzten Jahren auch zahlreiche Ersatzneubauten realisiert haben, wie beispielsweise die Genossenschaft Zur Linden am Leonhard-Ragaz-Weg in Zürich-Wiedikon oder «mehr als wohnen»

» Architektur sollte Aussenräume definieren. Doch leider sind heute die Aussenräume oft die Restflächen der Architektur.«

in Zürich-Leutschenbach. Diese Siedlungen sind Versuche, die Qualitäten von Agglosiedlungen, man könnte sie autonome Wohnester nennen, in die Städte zu holen.

– Können sich Familien diese «urbanen Dörfer» auch leisten?

–Ja. Meine Studie hat gezeigt, dass Familien eine durchschnittliche Belastung des Haushaltseinkommens durch die Wohnkosten haben. Alleinwohnende werden durch die hohen Wohnkosten in der Stadt deutlich stärker belastet. In Zürich gibt es genügend Wohnungsangebote für Familien mit normalen Einkommen.

–In Romanshorn haben die Einwohner in mehreren Workshops an der Entwicklung ihrer Stadt mitgeplant. Die Ergebnisse, wie beispielsweise die Idee eines Stadtplatzes oder die Aufwertung des Hafens, sollen später bei der Planung berücksichtigt werden. Wie beurteilen Sie dieses partizipative Vorgehen?

–Das finde ich super. Allerdings hängen die Entscheidungen über ein solches Vorgehen oft von einzelnen Personen ab,

am Beispiel Romanshorn von einer Stadtentwicklerin, die versucht, neue Wege zu gehen. Die Städte werden auch von den Kantonen angehalten, eigene Strategien für die Raumentwicklung zu entwickeln. Da gibt es verschiedene Ansätze, den normalen Weg, über Fachgremien. Doch gerade Kleinstädte versuchen vermehrt, ihre Einwohner mit ins Boot zu holen. Es hat natürlich auch einen praktischen Hintergrund. Mit diesem Vorgehen können die Verantwortlichen den Rückhalt für Grossprojekte stärken, über die es später Abstimmungen geben wird. Sie vermitteln über den Prozess, wie solche Projekte in die gesamte Stadtentwicklung einzuordnen sind.

– Wie werden Schweizer Städte in 50 Jahren aussehen?

–Im Moment befinden wir uns bei der Stadtentwicklung in einer Phase der Stagnation. Wir sollten nicht länger in die Breite, dafür aber konsequent in die Höhe bauen. Noch trauen sich nur wenige Gemeinden und Städte, das konsequent umzusetzen. Für die Zukunft sehe ich zwei Möglichkeiten: Entweder wir fallen in alte Muster zurück, bauen also wieder in die Breite, oder es setzen sich die Mutigen durch, die auf Verdichtung in die Höhe setzen.

– Könnte es eines Tages zu wenig Bauland geben, um in die Breite zu bauen?

–Nein, es gibt genug Flächen, die wir überbauen können. Wie viel Land wir in Zukunft für Neubauten verwenden wollen, ist eine politische Frage. Zurzeit dürfen die Gemeinden nur so viel Land einzonen, wie es das erwartete Bevölkerungswachstum für die nächsten 20 Jahren erfordert. ●



*DIETMAR KNOPF

Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift Immobilia.

Datum: 19.12.2015

immobilia



HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'083
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 4
Fläche: 210'777 mm²

Print

