Zeitschrift: Schweizer Monat : die Autorenzeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur

Band: 97 (2017)

Heft: 1047

Artikel: Kampf um den urbanen Wohnraum

Autor: Schellenbauer, Patrik

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-736523

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

5 Kampf um den urbanen Wohnraum

Die Alten kehren in die Zentren zurück – und sie bringen viel Kapital mit.

von Patrik Schellenbauer

Bis Anfang der 1990er Jahre verlief die Schweizer Geschichte des Wohnens, wie man sie in einem Land mit ländlichem Selbstbild erwarten würde: Das Häuschen im Grünen, in einiger Entfernung zur nächsten grösseren Stadt, galt den meisten als die erstrebenswerte, beinahe natürliche Lebensform. Zwar arbeiteten auch damals schon viele in der Stadt und der urbane Raum war auch damals schon der Wachstumsmotor der Volkswirtschaft, doch das Ländliche war einst mehr als ein Sehnsuchtsort, die Landliebe führte tatsächlich zur Stadtflucht. Es war die Generation der Babyboomer – damals in ihren 30ern –, die der Stadt den Rücken kehrte. Die Kernstädte erlebten einen ungeahnten Exodus. Sie schrumpften, und zwar sehr deutlich: Die Stadt Zürich verlor zwischen 1970 und 1990 gut 60 000 ihrer Einwohner, Basel und Bern erging es nicht viel besser. Gleichzeitig setzte in der Agglomeration und auf dem Land ein enormer Bauboom ein. Davon zeugen heute Abertausende von etwas angejahrten Einfamilienhäusern in den äusseren Vorortsgürteln der Grossstädte, die in den 1980er Jahren entstanden. Innerhalb nur eines Jahrzehnts verdoppelten sich die Häuserpreise, und Sorgen um ungebremsten Landverschleiss und Zersiedlung beschäftigten erstmals eine breitere Öffentlichkeit.

Tabelle
Bevölkerungsentwicklung der Schweizer Grossstädte 1930–2015

	2015	2000	1990	1980	1970	1930
Basel	169 916	166 558	178 428	182 143	212 857	148 063
Bern	131 554	128 634	136 338	145 254	162 405	111 783
Genève	198 072	177 964	171 042	156 505	173 618	124 121
Lausanne	135 629	124 914	128 112	127 349	137 383	75 915
Winterthur	108 268	90 483	86 959	86 758	92 722	53 925
Zürich	396 955	363 273	365 043	369 522	422 640	290 937
Total Grossstädte	**1 140 394**	**1 051 826**	**1 065 922**	**1 067 531**	**1 201 625**	**804 744**

Quellen: BfS, Schweizer Städteverband

Das alles ist Geschichte. In den 1990er Jahren drehte der Zeitgeist und mit ihm die Bewegungsrichtung der Menschen. Urbanität war wieder gefragt, aus «Retour à la nature» wurde «Back to the City». Die Städte begannen wieder zu wachsen. Die Städter begannen bald, sich regulatorisch gegen den zunehmenden Druck auf den urbanen Lebensraum zu wehren – und dieser Trend wird sich künftig verschärfen.

Patrik Schellenbauer
ist Chefökonom und stellvertretender Direktor von Avenir Suisse.

Babyboomer in Rente kehren in die Stadt zurück

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass heutige Menschen in den späteren Lebensphasen zentral wohnen wollen. Zwar altert die Gesellschaft in hohem Tempo, gleichzeitig erleben wir aber eine soziologische Verjüngung. Auf einen kurzen Nenner gebracht bedeutet dies: Die Babyboomer fühlen sich mit 65 oder 70 Jahren keineswegs alt, sie sind so gesund, mobil und unternehmungslustig wie keine gleichaltrige Generation vor ihnen. Für sie beginnt die nächste aktive Lebensphase. Die jungen Pensionäre suchen darum Konsum, Infrastruktur, Kultur, Unterhaltung und nicht zuletzt viele Sozialkontakte. In einem Wort: sie suchen die Urbanität. Diese erhöhte Nachfrage nach zentralem Wohnraum durch die Babyboomer wird kein temporäres Phänomen sein, denn den betagten Alten (80+) werden kurze Wege zu Infrastruktur, Medizin und Sozialkontakten noch wichtiger.

Viele Babyboomer, die vor 30 Jahren ins Grüne zogen, werden also zurück in die Städte drängen, und sie können sich dies leisten, denn sie sind so zahlungskräftig wie keine Rentnergeneration vor ihnen. Die meisten von ihnen sind gut abgesichert, sie profitierten während fast ihrer ganzen Erwerbskarriere von der beruflichen Vorsorge, die 1985 obligatorisch wurde. In der Hochkonjunktur von 2003 bis 2008 standen sie auf dem Karrierehöhepunkt und viele von ihnen waren Doppelverdiener. Ihr Haus im Grünen hat sich trotz der Altersentwertung seit den 1980er Jahren aufgewertet. Einige von ihnen werden Wohneigentum erwerben, der grössere Teil wird zur Miete wohnen.

Verdrängungswettbewerb spielt sich auf regulierten Märkten ab

Die zahlungskräftigen Rückkehrer werden auf junge Städter treffen. Vor allem in den sechs Grossstädten (über 100 000 Ein-

wohner) sind die Altersklassen zwischen 25 und 40 Jahren massiv übervertreten, abgeschwächt zeigt sich dieses Phänomen auch in den Mittelstädten mit 50 000 bis 100 000 Einwohnern. Die Babyboomer sind – als Reminiszenz des früheren Exodus – in den Städten hingegen (noch) deutlich untervertreten.

Die jungen Stadtbewohner verfügen im Durchschnitt nicht über die Zahlungskraft der Babyboomer und sie leiden – als aktive Erwerbspersonen – unter den zunehmenden finanziellen Lasten der Alterung, die die Politik auf sie geschoben hat. Dazu kommt, dass noch eine weitere Gruppe städtischen Wohnraum nachfragen wird: die künftigen Zuwanderer in die Schweiz, die die Babyboomer auf dem Arbeitsmarkt ersetzen müssen.

Auf den völlig ausgetrockneten städtischen Wohnungsmärkten wird es allerdings nur teilweise zu einem offenen Verdrängungswettbewerb über den Preismechanismus kommen. Der Preiswettbewerb wird sich in jenen 25 Prozent des Wohnungsbestandes abspielen, der fluid ist und in vergleichsweise kurzen Intervallen neu vermietet wird. Hier werden die Mieten steigen. Die Mehrheit der Stadtbevölkerung ist hingegen von der direkten Konkurrenz durch Zuzüger abgeschirmt. Dafür sorgt zum einen das Schweizer Mietrecht, das Mieten auf der Basis von historischen Kosten vorsieht und nachfrageseitige Gründe für Mietzinserhöhung ausschliesst. Nur so ist zu erklären, warum langjährige Mieter in den Städten um die Hälfte günstiger wohnen als Neumieter. Ein Preiswettbewerb um den begehrten urbanen Wohnraum kann unter dieser Regulation nicht entstehen. Zum anderen sind beträchtliche Teile der städtischen Wohnungsparks dem gemeinnützigen Wohnen verschrieben, sei es über private Genossenschaften oder Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand. Auch hier ist der Preiswettbewerb meist ausgeschlossen, die Vergabe des Wohnraums erfolgt nach bürokratischen Prinzipien. Dass Zuzüger hier die schlechteren Karten haben, versteht sich von selbst.

Die Babyboomer werden die Städte also nur langsam einnehmen. Am wahrscheinlichsten scheint, dass die Veränderungen im geschützten Teil des privaten Wohnungsmarktes über forcierte Sanierungen stattfinden werden. Mit Totalsanierungen schlagen die Eigentümer zwei Fliegen mit einer Klappe. Sie können ihre Wohnungen an die Wünsche der zahlungskräftigen Babyboomer anpassen und gleichzeitig das Mietrecht (legal) umgehen, denn sanierte Wohnungen können frei (d.h. zu Marktkonditionen) wiedervermietet werden.

Die jungen Städter werden sich schützen

Das städtische Elektorat und damit die Stadtpolitik werden diesem Treiben allerdings nicht tatenlos zuschauen. Es ist zu erwarten, dass sie mit noch weitergehenden Markteingriffen versuchen werden, den Schutz der meist jüngeren Städter zu verstärken. Die politische Begründung wird unter dem Stern der guten Durchmischung und der Verhinderung von Gentrifizierung stehen. Ein abschreckendes Beispiel, wohin dies führen könnte, liefert heute schon die Stadt Genf: Hier sind Wohnungssanierungen bewilligungspflichtig und deren Kosten können kaum auf die Mieten überwälzt werden. Im Neubau werden die möglichen Renditen per Gesetz beschränkt. In der Folge wird kaum mehr renoviert und viel zu wenig gebaut.

Verstärkter Neubau wäre die offensichtliche und einfachste Lösung, den drohenden Generationenkonflikt um die Städte zu entschärfen. Zwar hat die Bautätigkeit in den Gross- und Mittelstädten in den letzten Jahren leicht angezogen. Doch aufs Ganze gesehen entsteht in den Städten – gemessen an der heutigen und erst recht an der künftigen Nachfrage – viel zu wenig neuer Wohnraum. Im Verhältnis zum Bestand entstanden in den Grossstädten dreimal weniger neue Wohnungen (0,5 Prozent) als auf dem Land (1,4 Prozent), in den Mittelstädten waren es zweimal weniger (0,7 Prozent).

Es führt kein Weg an der Verdichtung der Städte vorbei

Die Hindernisse, die mehr Neubau in den Städten im Wege stehen, sind offensichtlich. Erstens ist der städtische Boden knapp, die Bauzonenreserven sind irgendwann überbaut. Zweitens ist die Regulierungsdichte in den Städten höher, was die Bautätigkeit in die Peripherie umlenkt. Hier würden liberalere Bauvorschriften helfen. Auch Umnutzungen von Büros und Verkaufsflächen zu Wohnungen sollten erleichtert werden. Drittens – und mit Abstand am wichtigsten – manifestiert sich starker Widerstand gegen die Verdichtung der bestehenden Quartiere. Trotzdem führt kein Weg daran vorbei, wenn der Generationenkonflikt um den urbanen Raum entschärft werden soll. Es ist in Erinnerung zu rufen, dass die Bevölkerungsdichte der Schweizer Städte ausgesprochen tief ist, vor allem im Vergleich mit ausländischen Städten. Etwas zugespitzt ausgedrückt: viele Schweizer Städter wollen Urbanität und ländliche Idylle gleichzeitig. Letztlich ist eine hohe städtische Dichte aber eine wichtige Facette des städtischen Lebensgefühls, das verstärkt nachgefragt werden wird. Gelingt es nicht, diesen Widerspruch aufzulösen, droht eine neue Regulierungswelle auf den städtischen Wohnungsmärkten, die letztlich zum Schaden aller sein wird. ❮