

# Folgt städtischer Neubau wirklich der Nachfrage?

Autor(en): **Heye, Corinna / Fuchs, Sarah**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): - **(2014)**

Heft 5

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-957609>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Folgt städtischer Neubau wirklich der Nachfrage?

**CORINNA HEYE**

Dr., Geschäftsführerin  
des unabhängigen  
Forschungs- und  
Beratungsunternehmens  
raumdaten GmbH.

**SARAH FUCHS**

Geographin,  
Mitarbeiterin bei  
raumdaten GmbH.

**Neben dem Bevölkerungswachstum ist vor allem der steigende Wohnflächenverbrauch zentrale Ursache für die Wohnungsknappheit im urbanen Raum. So entstehen auch in der Stadt Zürich in ehemaligen Industriearealen neue Siedlungen und durch Ersatzneubau wird vielerorts Nachverdichtung realisiert. So soll der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden gefördert werden. Verdichtetes Bauen bedingt allerdings noch nicht verdichtetes Wohnen. Und der aktuelle Trend im Neubau folgt vor allem im urbanen Raum nicht der Nachfrage.**

Betrachtet man die Entwicklungen im Neubau, so zeigt sich schweizweit der gleiche Trend. Neubauwohnungen verfügen über mehr Zimmer. Insgesamt wurden in den letzten fünf Jahren deutlich mehr 4- bis 5-Zimmerwohnungen gebaut, so dass der Anteil der 1- bis 3-Zimmerwohnungen im Verhältnis zum Bestand abgenommen hat. In den Städten zeigt sich dieser Unterschied besonders deutlich. Während 38% der Bestandswohnungen in den Schweizer Kernstädten vier und mehr Zimmer umfassen, sind es bei den Neubauwohnungen mit 54% mehr als die Hälfte.

Die Wohnungen werden aber nicht nur in Bezug auf die Anzahl Zimmer, sondern auch bezüglich der Wohnungsgrundrisse grösser. Die Wohnfläche pro Zimmer gilt als von der Anzahl Zimmer unabhängiger Vergleichswert für den Wohnungsgrundriss. Neubauwohnungen sind mit durchschnittlich rund 30m<sup>2</sup> Fläche pro Zimmer deutlich grösser als Bestandswohnungen. So umfasst eine durchschnittliche 4-Zimmerwohnung im Bestand rund 101m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Neubau sind es 120m<sup>2</sup>.

## Angebot und Nachfrage führen zu steigendem Wohnflächenverbrauch

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch hat in allen Teilen der Schweiz unabhängig von Alter und Typ der Haushalte deutlich zugenommen. Dies ist zum einen auf den erhöhten Lebensstandard breiter Bevölkerungsgruppen zurück zu führen. Zum anderen hat mit der zunehmenden Individualisierung und der demographischen Alterung auch die durchschnittliche Haushaltsgrösse deutlich abgenommen. Der steigende Wohnflächenverbrauch wird damit von Entwicklungen gesteuert, die auch in Zukunft weiter fortschreiten werden.

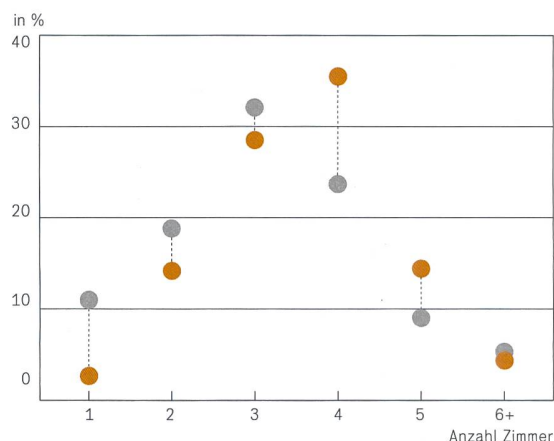
Die neu gebauten Wohnungen verstärken diese Entwicklungen zusätzlich. In Neubauwohnungen verbrauchen Personen rund ein Fünftel mehr Wohnfläche als in Bestandswohnungen, noch ausgeprägter ist dies in den Zentren. Ob die Entwicklung zu mehr Wohnraum pro Person der Nachfrage entspricht oder die Nachfrage doch eher dem Markt folgt, ist fraglich. Eine Befragung von Wohnungssuchenden im Raum München hat gezeigt, dass in Bezug auf die Wohnfläche die Wunschvorstellung vor Beginn der Wohnungssuche und Realität bei Bezug häufig deutlich auseinander liegen [1]. Vor allem in hoch

[1] Thierstein, A., Förster, A., Conventz, S., Erhard, K., Ottmann, M. (2013): *Wohnungsnachfrage im Grossraum München. Individuelle Präferenzen, verfügbares Angebot und räumliche Massstabebenen*. Lehrstuhl für Raumentwicklung der Technischen Universität München TUM.

zentralen Lagen entscheiden sich Wohnungsnachfrager unter dem Druck des Marktes oftmals zu mehr Wohnfläche (typischerweise mit grosszügigen Wohn- und Essbereichen) zu einem höheren Preis.

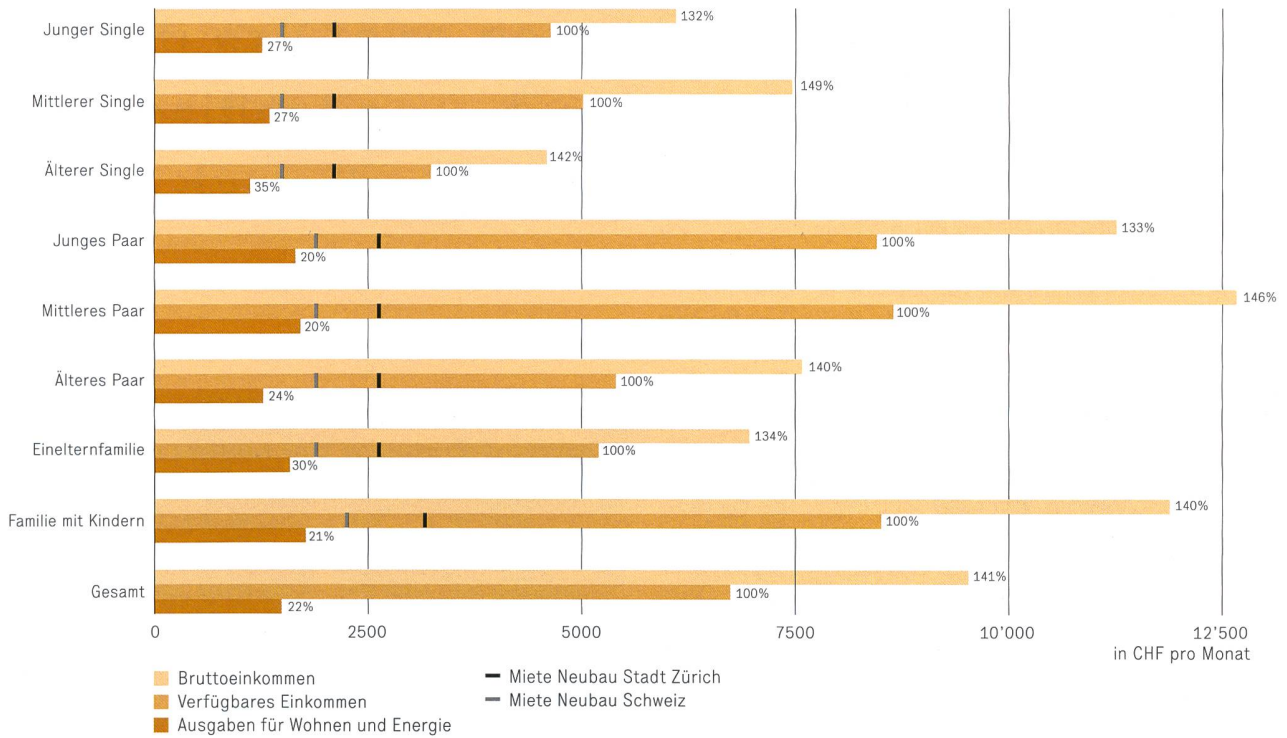
**[ABB. 1–3]** Wohnungsgrössen: Bestand (●) und Neubau (●) in den Schweizer Kernstädten 2012. (Quelle: Bundesamt für Statistik)

**Anteil Wohnungen nach Zimmerzahl**



**[ABB. 1]**

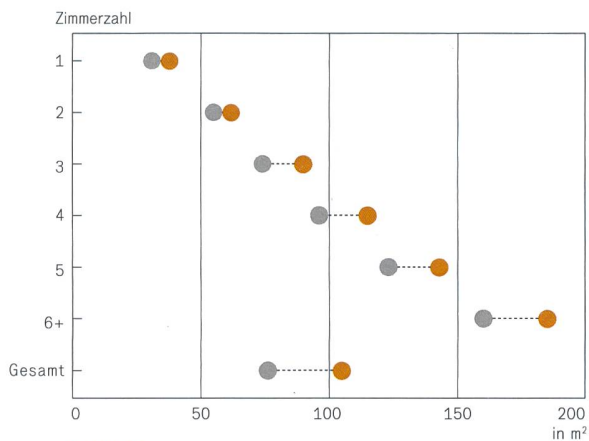
### Einkommen und Ausgaben für Miete der Haushalte nach Lebensphase



Verfügbares Haushaltseinkommen in CHF/Monat (Mittelwert)	Eiersonenhaushalt			Paarhaushalt			Eielfern- familie	Familie mit Kindern	Gesamt
	<35 J.	35–64 J.	>64 J.	<35 J.	35–64 J.	>64 J.			
Schweiz	4640	5020	3240	8460	8650	5410	5200	8510	6740
<b>Bruttomiete in CHF/Monat (Median)</b>	<b>2.5 Zi</b>	<b>2.5 Zi</b>	<b>2.5 Zi</b>	<b>3.5 Zi</b>	<b>3.5 Zi</b>	<b>3.5 Zi</b>	<b>3.5 Zi</b>	<b>4.5 Zi</b>	<b>Gesamt</b>
Neuwertige Wohnung Schweiz	1490	1490	1490	1890	1890	1890	1890	2250	1890
Anteil des verfügbaren Einkommens	32%	30%	46%	22%	22%	35%	36%	26%	28%
Neuwertige Wohnung Stadt Zürich	2100	2100	2100	2630	2630	2630	2630	3160	2630
Anteil des verfügbaren Einkommens	45%	42%	65%	31%	30%	49%	50%	37%	39%

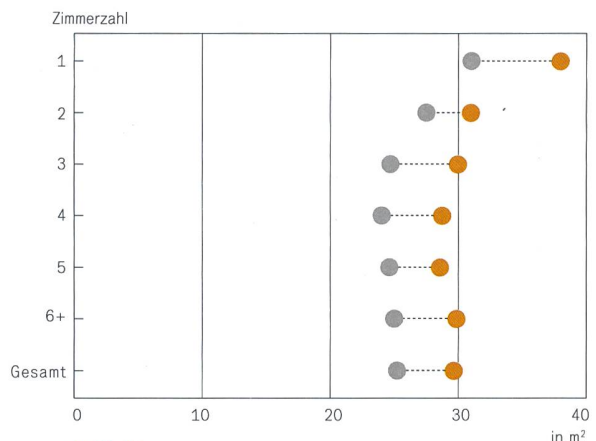
**[ABB. 4, TAB. 1]** Einkommen und Ausgaben für Miete der Haushalte nach Lebensphase in CHF pro Monat. (Quelle: Bundesamt für Statistik, HABE, Haushaltsbudgeterhebung 2009–2011, ImmoDataCockpit 2008–2012)

### Wohnungsfläche (Median)



**[ABB. 2]**

### Fläche pro Zimmer (Median)



**[ABB. 3]**

## Wer kann sich Neubau leisten?

Vor allem in den von Wohnungsknappheit stark geprägten Grosszentren Lausanne, Genf und Zürich liegen die Mietpreise für Neubau deutlich über den schweizerischen Durchschnittswerten. Während der Brutto-Mietpreis für eine neue 4.5-Zimmerwohnung im schweizweiten Mittel bei 2250 CHF liegt, kostet eine 4.5-Zimmer-Neubauwohnung in Lausanne, Genf oder Zürich mehr als 3000 CHF pro Monat und damit rund ein Drittel mehr.

Entscheidende Preistreiber sind dabei vor allem auch die grösseren Wohnungsgrundrisse der Neubauwohnungen. Der durchschnittliche Mietpreis für eine 4.5-Zimmer-Neubauwohnung in der Stadt Zürich liegt bei 336 CHF pro Quadratmeter und Jahr. Damit liegen die monatlichen Mietkosten für eine Wohnung mit 100m<sup>2</sup> Fläche bei 2800 CHF, bei 120m<sup>2</sup> sind es 3360 CHF. Ein Schweizer Haushalt wendet im Durchschnitt rund 22% des verfügbaren Einkommens für Miete und Energie auf. So müsste das Brutto-Haushaltseinkommen einer durchschnittlichen Schweizer Familie in der Stadt Zürich in einer Wohnung mit 120m<sup>2</sup> monatlich rund 3500 CHF höher liegen, als wenn sie in einer Wohnung mit 100m<sup>2</sup> Fläche wohnt.

Vor allem in den Grosszentren übersteigen die Mietpreise für Neubauwohnungen das Budget vieler Haushalte. Dieses Missverhältnis akzentuiert sich bei älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie auch bei Einelternfamilien. Bei ihnen stellen die Wohnkosten bereits einen höheren Anteil der Haushaltsausgaben. Der durchschnittliche Mietpreis für eine Neubauwohnung in der Stadt Zürich würde ihr Haushaltsbudget im Durchschnitt um rund die Hälfte belasten. Ältere Personen sind deshalb auch im Neubau deutlich untervertreten und auch der Anteil Familien ist in Anbetracht der überdurchschnittlich hohen Anzahl für Familien geeigneter Wohnungen im Neubau auffallend gering.

## Folgt der Neubau wirklich den Bedürfnissen?

Aufgrund der zunehmenden demographischen Alterung und der Individualisierung der Bevölkerung werden in Zukunft vor allem in den Zentren mehr kleinere Wohnungen sowie preisgünstiger und damit flächenreduzierter Wohnraum benötigt. Die aktuellen Entwicklungen im Neubau bedienen diese Nachfrage allerdings kaum.

Das Potential der räumlichen Verdichtung ist im urbanen Raum hoch. So zeigen Modellrechnungen, dass bei sinnvoller Verdichtung an zentraler Lage bei gleicher Ausnützung rund 20% mehr Haushalte wohnen können [2]. Kostengünstiger Neuwohnungsbau ist damit auch in Städten rentabel, wenn Fläche reduziert wird. Derzeit führt Neubau allerdings nicht zu einer Bevölkerungsverdichtung, sondern in erster Linie zu mehr Wohnraum für den veränderten Lebensstil derjenigen, die es sich leisten können.

[2] 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.

## RÉSUMÉ

### *La construction de logements en ville tient-elle vraiment compte de la demande?*

*La pénurie de logements qui sévit dans les agglomérations urbaines s'explique dans une large mesure par la croissance démographique, mais aussi par l'augmentation de la surface habitable par personne. Ainsi de nouveaux logements sont-ils réalisés dans les anciens quartiers industriels, tandis que des opérations de démolition-reconstruction visent à densifier de nombreux secteurs urbains. Or, si l'objectif déclaré est de promouvoir une utilisation judicieuse et mesurée du sol, l'accroissement de la densité bâtie n'entraîne pas forcément celle de la densité de la population résidente, et la tendance actuelle ne correspond pas – surtout en milieu urbain – à la demande.*

*Tant du point de vue du nombre de leurs pièces que de leur surface totale, les nouveaux logements sont sensiblement plus grands que les appartements existants. Outre le style de vie qu'adoptent de vastes pans de la population, les tendances actuelles en matière de construction neuve sont responsables du fait que, dans les villes-centres helvétiques, une personne vivant dans un logement neuf consomme une surface habitable supérieure de plus d'un cinquième à celle qu'occupe une autre vivant dans un appartement plus ancien. Cette augmentation de la surface des logements contribue par ailleurs pour beaucoup au fait que de nombreux ménages n'ont plus les moyens d'habiter un appartement neuf en ville. Au cours des cinq dernières années, la construction neuve a eu tendance à moins tenir compte des besoins des ménages d'une à deux personnes d'un certain âge, dont la majorité recherchent des logements abordables de deux à trois pièces. Or, du fait des phénomènes de vieillissement démographique et d'individualisation, on aura surtout besoin, dans les centres urbains, de petits logements abordables dont la surface par occupant soit réduite – raison pour laquelle il est urgent de réorienter le tir.*