Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 57 (1982)

Heft: 10

Artikel: Weshalb die Städte ihre Bewohner verlieren

Autor: Gabathuler, Christian

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105190

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: 20.07.2025

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

Christian Gabathuler
dipl. Arch. ETH

Weshalb die Städte ihre Bewohner verlieren

Die Stadt Zürich hat in den letzten 20 Jahren rund 70 000 Einwohner verloren. Ihr Bevölkerungsrückgang ist kein Einzelfall; viele Städte zeigen ähnliche Entwicklungen. Was ursprünglich einzig als Bevölkerungsverlust wahrgenommen wurde, hat sich indessen zu einem Problem der Bevölkerungs-Zusammensetzung entwickelt. Während Familien mit Kindern seltener werden, wächst der Anteil Betagter und junger Alleinstehender. Deutlich zeigen sich die Auswirkungen bei der vorhandenen Infrastruktur: Schulhäuser sind nicht mehr ausgelastet, anderseits mangelt es an Alters- und Jugendeinrichtungen. Falls die Entwicklung bezüglich der Bevölkerungszahl und ihrer Zusammensetzung nicht rückgängig gemacht werden kann, wird befürchtet, dass auch ein wirtschaftlicher Niedergang einsetzen wird und damit unsere Städte das Schicksal amerikanischer Grossstädte erleiden. Diese Situation ist Anlass für viele Untersuchungen. Im folgenden sollen einige Erklärungsversuche näher beleuchtet werden.

Stadt oder Agglomeration massgeblich?

Naheliegend ist die Feststellung, die Städte seien eben über ihre Grenzen hinausgewachsen, weshalb die ganze Agglomeration betrachtet werden müsse. Sowohl die Zahl der Bevölkerung als auch ihre Zusammensetzung gäben dann nicht mehr zu Bedenken Anlass. Tatsächlich hat die Eingemeindung von 1934 in der Stadt Zürich – wenn auch damals nicht aus bevölkerungspolitischen Erwägungen erfolgt – den Bevölkerungsrückgang um etwa 12 Jahre hinausgezögert. Die Situation in den einzelnen Quartieren wurde damit jedoch keineswegs verbessert.

Verdrängte Wohnungen

Die augenfällige Verdrängung von Wohnungen, namentlich durch Büros, hat zur Annahme geführt, diese Entwicklung sei auch verantwortlich für die Bevölkerungsverluste. Deshalb wurden Vorschriften erlassen, die den Abbruch von Wohnungen erschweren[1] oder bei Neubauten Mindestanteile für Wohnungen vorschreiben[2]. Dass eine Verdrängung stattfindet, ist unbestritten – eine ausreichende Begründung für die Bevölkerungsverluste liefert sie aber nicht. Trotz Umnutzungen und Abbrüchen hat in Zürich der Bestand an Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern ständig zugenommen. Ein direkter Zusammenhang zwischen Wohnraumverdrängung und gesamtstädtischen Bevölkerungsrückgang ist also nicht feststellbar. Dies bedeutet aber nicht, dass ohne die ergriffenen Massnahmen nicht noch grössere Bevölkerungseinbrüche aufgetreten wären.

Steigender Wohnflächenkonsum

Die neueren Untersuchungen sehen die Ursache für die Bevölkerungsabnahme im ständig steigenden Wohnflächenverbrauch pro Einwohner. Tatsächlich ist der Bruttogeschossflächen-Verbrauch (BGF) für Wohnen in der Stadt Zürich von 1970 bis 1980 von 38 m² auf 47 m² pro Bewohner angewachsen. Dabei ist zu bedenken, dass bei einer Zunahme um 1 m² Wohnfläche pro Person jeweils 10 000 Einwohner weniger im bestehenden Wohnraum von Zürich wohnen können. Dass aufgrund eines ständig steigenden Wohnflächenverbrauchs immer weniger Leute in einem nur gering wachsenden Wohnungsbestand Platz finden, ist einleuchtend. Über die Hintergründe gehen die Meinungen aber noch auseinander.

Flächenverbrauch als Wohlstandserscheinung?

Die wohl verbreitetste Meinung macht den gestiegenen Wohlstand verantwortlich für den heutigen – international unerreichten – Wohnflächenverschleiss pro Einwohner. Wohlstand als Ursache für eine problematische Entwicklung ist natürlich eine angenehme Begründung – dies erklärt vielleicht auch die grosse Beliebtheit dieser Theorie in der politischen Diskussion. Es gibt Untersuchungen[3], die zeigen, dass der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner und das Einkommen pro Kopf sich in der Tat ähnlich entwickelt haben. Nun ist es aber kaum möglich, dass ein Einzelner sich je nach Lohnentwicklung einige m² mehr an Wohnfläche zulegt. Man kann höchstens eine grössere Wohnung mieten und wird meistens Sprünge von ganzen Zimmern machen. Der Zusammenhang zwischen Einkommens- und Wohnflächenzunahme kann also so direkt nicht sein. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass Kleinwohnungen oftmals teurer sind als Familienwohnungen, weshalb oft nicht primär die Lohnentwicklung zum Wohnungswechsel führt. Trotzdem sind es natürlich Wohlstandserscheinungen, dass Alleinstehende in Familienwohnungen heute selten Untermieter wünschen, dass nur wenige der Wohnungssuchenden überhaupt in Untermiete leben möchten und Jugendliche immer früher das Elternhaus verlassen, um einen eigenen Haushalt zu gründen. Diese Situation wird man aber so leicht nicht ändern können. Sie wird sich vielmehr noch verschärfen, denn nun drängen sich die geburtenstarken Jahrgänge auf den Wohnungsmarkt.

Grössere Wohnflächen in Neubauten

Eine weitere Bedeutung für den gestiegenen Wohnflächenkonsum liefert eine Untersuchung[4] über Neubauten und ihre Bewohner in Zürich. Gemäss dieser Studie liegt der durchschnittliche Flächenverbrauch in den 1978 bis 1979 erbauten Wohnungen bei ca. 57 m² über dem städtischen Mittel. Die gewaltige Zunahme wird darauf zurückgeführt, dass die durchschnittlich verbaute BGF pro Zimmer in Neubauten bei 44 m², im gesamtstädtischen Mittel aber nur bei 32 m² liegt. Dies ist einerseits eine Folge des Luxuswohnungsbaus (beispielsweise mehrere Badezimmer), anderseits aber des hohen Anteils an Kleinwohnungen. Je weniger Zimmer eine Wohnung hat, desto grösser ist auch der Flächenverbrauch pro Zimmer. Bei den in der Studie ausgemessenen Neubauten wurde für eine 1-Zimmer-Wohnung im Mittel etwa doppelt soviel Fläche verbraucht wie für ein Zimmer (einschliesslich Anteil an Küche, Bad, Treppenhaus) in einer 5-Zimmer-Wohnung. Der höhere Wohnflächenverbrauch pro Zimmer wird auch nicht durch eine bessere Belegung kompensiert. Die festgestellte Entwicklung ist eindrücklich. Dennoch ist bei einem Bestand von rund 170 000 Wohnungen in Zürich der Einfluss der jährlich neu erstellten rund 1 000 Wohnungen eher gering.

Lebenszyklus als natürliche Ursache

Die Mobilität eines grossen Teils der Stadtbewohner ist klein; die hohen Zuzugs- und Wegzugsraten werden hauptsächlich durch Haushalte verursacht, die nur kurz in der Stadt Wohnsitz nehmen. Unbeeinflussbar verändern sich aber auch die «sesshaften» Haushalte. Sie werden älter. Mit dieser Entwicklung ist bei bestimmten Ereignissen (Heirat, Geburt und Wegzug der Kinder, Todesfälle) eine Veränderung der Haushaltgrös-

se verknüpft. In meinen Untersuchungen[5] bin ich deshalb vom Zusammenhang zwischen dem Wohnungsangebot und den Veränderungen der Haushaltgrössen mit dem Lebenszyklus der Bewohner ausgegangen.

Bezüglich des Wohnflächenverbrauchs sind vier Lebensabschnitte bedeutsam: Die voreheliche Phase, die Familienphase mit Kindern, die späte Ehephase (wenn die Kinder ausgezogen sind) und schliesslich die Altersphase nach der Verwitwung. Auch wenn die Lebensabschnitte individuell verschieden ausfallen, im Durchschnitt sind sie doch konstant. Der Einfluss dieser Haushaltsentwicklung auf den Wohnflächenverbrauch ist offensichtlich. Man kann zudem zeigen, dass er trotz kontinuierlichem Wohnungszuwachs und unabhängig von weiteren Einflussfaktoren (wie Wohnqualität oder Einkommen) über eine längere Zeit zu deutlichen Bevölkerungseinbrüchen führt. Mehr Wohnungen bedeuten also nicht immer auch mehr Einwohner. Nur wenn die Wohnungsgrösse ständig der wechselnden Haushaltgrösse angepasst werden könnte, müsste nicht mit Bevölkerungsverlusten infolge der Lebenszyklen gerechnet werden.

Wie eingangs erwähnt, bleibt das Wohnungsgrössen-Angebot in bereits stark überbauten Gebieten - trotz intensiver Bautätigkeit - ziemlich konstant. Wo befinden sich aber heute unsere Stadtbewohner in ihrem Lebenszyklus? Nur wenige Haushalte stehen in der Familienphase mit Kindern, ein wachsender Teil hat diese Zeit bereits hinter sich. Haushaltungen der vorehelichen Phase nehmen ständig zu; einerseits, weil Jugendliche früher einen eigenen Haushalt gründen, anderseits infolge der geburtenstarken Jahrgänge. Der momentane Stand der Stadtbevölkerung im Lebenszyklus hat einen ständig wachsenden Anteil an Kleinhaushalten zur Folge. In Zürich lag der Anteil an Einzelhaushalten 1955 noch bei 15% und jener an 2-Personen-Haushalten bei 30%. 1980 stellten die Haushalte mit 1 Person bereits 45% und jene mit 2 Personen 31%. Allein seit 1970 hat sich der Anteil der Kleinhaushalte um 12% erhöht. Ein Vergleich mit der Entwicklung des Wohnungsangebotes (vgl. Abb.) zeigt deutlich, dass ein immer grösserer Teil der Kleinhaushalte keine andere Wahl hat, als in Familienwohnungen zu leben, selbst wenn der eigene Wunsch oder sanfter Zwang (Subventionsbestimmungen) eine Kleinwohnung nahelegen würde. Dies führt zwangsläufig zu massiven Unterbelegungen.

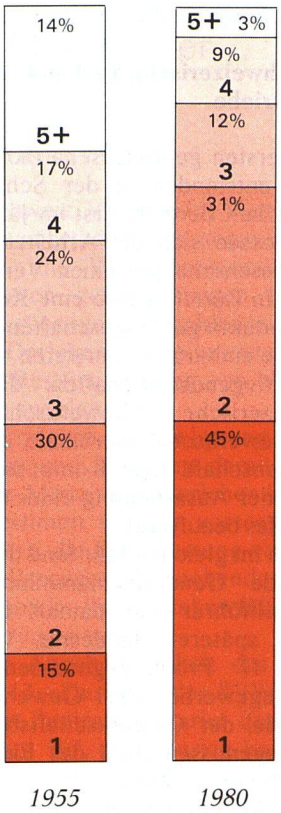
Generationswechsel fördern

Der berüchtigte Wohnflächenverschleiss ist also zu einem wesentlichen Teil eine Folge der «natürlichen» Haushaltentwicklung. Dies könnte zur Annahme verleiten, man brauche nur auf den Generationswechsel in den Familienwohnungen zu warten, bis der Verbrauch an Wohnfläche wieder sinkt und die städtische Bevölkerung den anvisierten Zielen entspricht. Diese Automatik dürfte nur in den wenigsten Fällen funktionieren. 3-Zimmer-Wohnungen, die früher als Familienwohnungen galten, werden von Familien zunehmend als zu klein empfunden und nur noch von Kleinhaushalten gemietet. Da die 3-Zimmer-Wohnungen in den Städten mit Abstand den grössten Anteil stellen (s.Abb.), hat dieses Verhalten entscheidende Auswirkungen auf den Wohnflächenverbrauch und die Bevölkerungsentwicklung. Eine Neuaufteilung solcher Wohnungen in echte Familien- und in Kleinwohnungen wäre meines Erachtens eine wirksame Gegenmassnahme. Auch die Wohnumgebung in heute kinderlosen Siedlungen wurde verständlicherweise im Laufe der Zeit den Bedürfnissen der älter gewordenen Bewohner angepasst. Will man einen Generationswechsel zu Familien mit Kindern herbeiführen, so müsste auch diese Umgebung frühzeitig wieder kinderfreundlich gestaltet werden - allenfalls auch gegen den Willen der vorläufig dominierenden Bewohner.

Eines zeigen die Untersuchungen deutlich: In eine wirksame Wohnbaupolitik müssen trotz der momentanen Begeisterung für den Neubau von Familienwohnungen auf den letzten Landreserven der Städte auch die grossen Altwohnungsbestände und die Bedürfnisse der Jugendlichen und Betagten einbezogen werden.

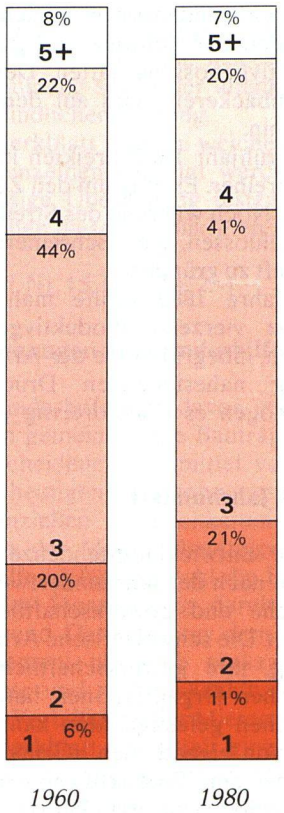
[1] *z.B. Gesetz über die Erhaltung von Familienwohnungen im Kt.Zürich*
[2] *z.B. Nutzungszonenplan der Stadt Bern und Wohnanteilplan der Stadt Zürich*
[3] *Baldermann J.: Wohnflächennachfrage und Siedlungsentwicklung Stuttgart 1980*
[4] *Haldimann H.: Wohnungsbau und Bevölkerungsstruktur in Zürich. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Uni Zürich, 1981*
[5] *Gabathuler C.: Beiträge der überörtlichen Raumplanung zur Stadterneuerung am Beispiel der Stadt Zürich, 1981. Diese Studie wird im Rahmen meiner Forschungsarbeiten am ORL-Institut der ETH Zürich weitergeführt.*

Haushaltgrössen in der Stadt Zürich 1955/1980



Personen pro Haushalt, % Anteil am gesamten Haushaltbestand der Stadt: Kleinhaushalte dominieren heute.

Wohnungsgrössen in der Stadt Zürich 1960/1980



Wohnungsgrösse in Zimmern pro Wohnung, % Anteil am gesamten Wohnungsbestand der Stadt.