

**Dipl. Geograf Günther Arber**

Geografiestudium Universität  
Zürich, Nachdiplomstudien  
in Raumplanung und  
Betriebswirtschaft. Tätigkeiten  
beim Planungsdachverband  
RZU, seit 2006 bei der Stadt  
Zürich als Bereichsleiter Stadt-  
und Quartierentwicklung.

[www.stadt-zuerich.ch/  
stadtentwicklung](http://www.stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung)

## Gesellschaftliche Trends als Herausforderung für den Wohnungsbau und Zürichs Stadtentwicklung

Im Wachstum der vergangenen Jahre hat sich die Stadt Zürich baulich und sozial stark gewandelt. Bei anhaltend hoher Attraktivität rücken Ersatzneubau, Umbau und Sanierung künftig noch stärker in den Fokus. Wohnraum für einkommensschwächere Schichten und die soziale Durchmischung werden zu zentralen Herausforderungen für die Kernstadt. Zudem wird Qualität als Kompensation für schwindende Freiflächen und als Anreiz für kompaktere Wohnungen immer wichtiger.

Schaut man sich seit einigen Jahren in der Limmatstadt um, so ragen allenthalben Baukräne in die Höhe: Zürich wandelt, erneuert und verdichtet sich. Das ist raumplanerisch erwünscht und mit Blick zurück auf die krisenhaften Neunzigerjahre erfreulich. Damals war nach einer Periode der Bevölkerungsverluste und -stagnation 1997 der Tiefpunkt erreicht. Die (wirtschaftliche) Wohnbevölkerung hat seither um rund 31 000 auf etwa 390 000 Personen zugenommen. Auch vom strukturwandel- und rezessionsbedingten Verlust von über 40 000 Beschäftigten hat sich die Stadt längst erholt: Mit rund 370 000 Beschäftigten gibt es heute in Zürich über 10 000 mehr als zu Beginn der Krise der Neunzigerjahre.

### Wachstum und Wandel

Die konjunkturelle Erholung, die «Wiederentdeckung der Stadt» und die Anstrengungen seitens der Politik – Programm «10 000 Wohnungen in 10 Jahren», Quartieraufwertungen, Wirtschaftsförderung – gegen die Jahrtausendwende haben diesen quantitativen Aufschwung in Zürich eingeleitet. Mit diesen Zahlen einher gingen markante soziale Veränderungen – und natürlich auch ein fundamentaler Wandel der Herausforderungen: Die Diskussionen über den Teufelskreis der Suburbanisierung und die A-Stadt liegen weit zurück. Schon der Vergleich der Volkzählungsdaten von 1990 und 2000 zeigte eindrücklich den allgemeinen Statusanstieg (Bildung und Einkommen) der Bevölkerung in den meisten Stadtzürcher Quartieren und die diesbezügliche Stagnation im grössten Teil der Agglomerationsgemeinden.

Abbildung 1 Rege Bautätigkeit in Zürich-Affoltern

1 Juliet Haller, Amt für Städtebau  
der Stadt Zürich.



Die städtische Wohnbauoffensive zeigte nach dem Jahr 2000 zunehmend Wirkung. Zahlreiche Neubausiedlungen boten zeitgemässen und insbesondere auch familienfreundlichen Wohnraum und ermöglichten einerseits die angestrebte Verjüngung der Stadt und ein Anstieg des Anteils von Kleinkindern (seit 2004 verzeichnet die Stadt Zürich auch wieder Geburtenüberschüsse) sowie andererseits das Halten respektive den Zuzug von Personen mit überdurchschnittlicher Steuerkraft. Der Anteil Personen im Alter von 65+ lag 2010 in der Stadt Zürich zwar mit 16.8% noch über dem Agglomerationsdurchschnitt (16.3%), aber das Durchschnittsalter der Stadtzürcher Bevölkerung ist von 2000 bis 2010 von 41.8 auf 41.1 Jahre gesunken. Die Steuerkraft je EinwohnerIn war 2010 in der Kernstadt mit Fr. 4921.– deutlich höher als jene der Agglomeration insgesamt (Fr. 4090.–).

Die zunehmende Attraktivität und die Vorzüge der kleinen Grossstadt Zürich und natürlich die vorhandenen Arbeitsmöglichkeiten zogen insbesondere nach der Jahrtausendwende viele jüngere, meist gut ausgebildete und oft auch zahlungskräftige Personen aus dem Ausland an – seit dem Inkrafttreten des Personenfreizügigkeitsabkommens 2002 zunehmend aus dem EU/EFTA-Raum. Darunter befanden sich viele Deutsche, die 2007 wiederum (denn das war bis in die Vierzigerjahre immer so) zur grössten ausländischen Bevölkerungsgruppe wurden und deren Anteil an diesem Einwohnersegment inzwischen bei rund einem Viertel liegt. Zur klassischen, seit Jahrzehnten gewohnten «Gastarbeiter-Migration» war die «Überschichtung» als prägendes Phänomen der sogenannten «neuen Zuwanderung» hinzugekommen. 2010 lag der Median des steuerbaren Einkommens von EinwohnerInnen aus den Staatengruppen Nord- und Westeuropa sowie Nordamerika, Kanada, Australien und Neuseeland deutlich über jenem der städtischen Wohnbevölkerung mit Schweizer Pass. Zudem hat sich der Anteil der Frauen mit höherer Berufsbildung oder Universitätsabschluss zwischen 2000 und 2009 klar zugunsten der Ausländerinnen verschoben (bei den Männern lag der entsprechende Anteil der Schweizern 2009 noch um wenige Prozentpunkte höher).

### **Knappheit und Verdichtung**

Wohnungsknappheit wurde nicht erst mit der «neuen Zuwanderung» ein Thema, sondern ist in der Stadt Zürich seit langem ein permanenter Zustand. Nach Zyklen mit Spitzenwerten bis über 3.5% im Vorfeld und zu Beginn des Ersten Weltkriegs und während den Dreissigerjahren hat die Leerwohnungsziffer seit den frühen Vierzigerjahren nie mehr auch nur annähernd die 1%-Schwelle erreicht. Auch in der Krise der Neunzigerjahre lag ihr Wert nur einmal knapp über 0.5%, seit der Jahrtausendwende meist deutlich unter 0.1%. Auch unter Berücksichtigung der beschränkten Aussagekraft dieses Indikators ist dies ein eindeutiges Knappheitszeichen und – zumindest was das letzte Jahrzehnt mit gegenüber vorher deutlich erhöhter Wohnungsproduktion anbelangt – ein klares Indiz für Zürichs Attraktivität und damit letztlich die Kehrseite des Erfolgs.



Der Wohnungsmarkt ist angespannt und insbesondere für Wohnungssuchende mit geringen Einkommen, von ausserhalb oder in Zwangslagen oft sehr schwierig. Aber gleichzeitig ist er auch sehr dynamisch: 2010 sind 41 550 Personen in die Stadt zugezogen, 40 101 aus Zürich weggezogen und 39 496 innerstädtisch umgezogen. Grob geschätzt wechselte also ein gutes Fünftel der rund 208 000 Wohnungen (2010) in der Stadt Zürich die Mieterschaft respektive die Hand. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung der Bestandes- und Angebotsmieten von Belang, wo sich in den letzten Jahren zunehmend eine Schere auftat: Während erstere im Zeitraum von 2000 (Index-basis = 100) bis 2010 um rund 18 Punkte anstiegen, betrug dieser Wert bei den Angebotsmieten etwa 60 Punkte. Der Mittelwert der Bestandsmieten für eine Vierzimmerwohnung betrug 2011 um die Fr. 1750.–, während die Angebotsmiete (Median) rund Fr. 700.– höher lag.

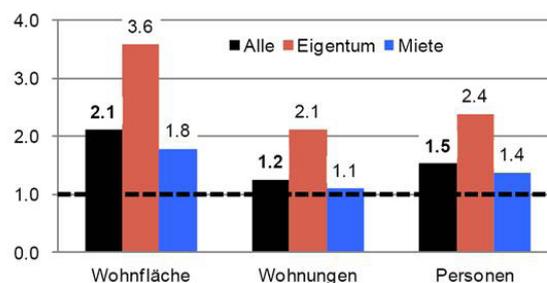
Problematisch oder existenziell kann dieser Sachverhalt bei unfreiwilligem Wohnungswechsel insbesondere für Haushalte werden, die bereits stark durch die Wohnkosten belastet sind (ein Anteil von einem Viertel bis zu einem Drittel gilt gemeinhin als «zumutbar»): 2011 gaben in der städtischen Bevölkerungsbefragung 28% der befragten Haushalte an, dass ihre Mietbelastung 30% oder mehr beträgt. Ein Vergleich (Datengrundlage 2008) der tatsächlich bezahlten Mieten von Stadtzürcher Haushalten mit den gemäss «25%-Regel» für diese theoretisch bezahlbaren Wohnkosten zeigt denn auch einen Mangel an Wohnungen im tiefsten Preissegment. Gleichzeitig legt der Vergleich aber auch ein grosses theoretisches Nachfragepotenzial für Wohnungen ab Fr. 2500.– Miete pro Monat offen.

Das in den letzten Jahrzehnten über alles kontinuierlich angestiegene und heute generell hohe durchschnittliche Wohlstandsniveau in der Stadt Zürich drückt sich auch in einer entsprechenden Entwicklung des Wohnflächenkonsums aus: Die Nettowohnfläche pro Kopf in der Stadt Zürich ist seit 1980 von 32 m<sup>2</sup> praktisch kontinuierlich auf 41.2 m<sup>2</sup> im Jahr 2010 angewachsen. Dieser Anstieg hat sich erst um 2007 abgeflacht (wobei hier die höhere Kinderzahl einen Einfluss haben dürfte). Bei den Ersatzneubauten in der Stadt Zürich im Zeitraum von 2000 und 2009 hat sich die Wohnfläche gegenüber den abgebrochenen Bauten durchschnittlich um den Faktor 2.1 erhöht, die Zahl BewohnerInnen jedoch nur um den Faktor 1.5 und die der Wohnungen gar nur um den Faktor 1.2. Dabei wurden rund 1 Mio. m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche – dies entspricht 10 000 Wohnungen à 100 m<sup>2</sup> – geschaffen. Die Ersatzneubauten haben also zu einer beträchtlichen baulichen und in geringerem Masse bevölkerungsmässigen Verdichtung geführt.

Abbildung 2 Verdichtung durch Ersatzneubau

2 Urs Rey, Statistisches Amt des Kantons Zürich.

Stadt Zürich, Verhältnis Bestand 2000/2009 auf Abbrucharealen 2003-2007 (nur abgebrochene Wohnbauten)



Trotz dieser eindrücklichen Zahl und der vielen Baukräne im Stadtbild darf nicht vergessen werden, dass die Erneuerungsrate des «Bauwerks Stadt Zürich» angesichts seiner Altersstruktur (50% der rund 54 000 Gebäude stammen aus der Zeit zwischen 1931 und 1980) und energetischer Herausforderungen (Ziel 2000 Watt oder 1 Tonne CO<sub>2</sub> pro Kopf bis 2050) keineswegs sehr hoch ist. Die Ersatzneubaurate von Wohnungen lag von 2005 bis 2009 bei jährlich bei rund einem Viertel Prozent – es wurde also etwa eine von 400 Wohnungen pro Jahr ersetzt. Von bewilligungspflichtigen Umbauten waren im gleichen Zeitraum jährlich rund 1.7% der Bauten oder etwa jedes sechzigste Gebäude betroffen.

Abbildung 3 Dichte Bebauung in Zürich-West

3 Juliet Haller, Amt für Städtebau der Stadt Zürich.



### Wie es (vielleicht) weitergeht

Prognostik ist bekanntlich ein schwieriges Geschäft. Insbesondere abrupte Änderungen des – ausserhalb des direkten Einflusses der Stadt Zürich liegenden – migrationspolitischen und des makroökonomischen Umfeldes können die Arbeitsmarktsituation in der Stadt Zürich sowie in der Folge das Wohlergehen ihrer Bevölkerung und die finanziellen Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand jederzeit radikal verändern. Geht man jedoch davon aus, dass sich sowohl an der Personenfreizügigkeit als auch an den Rahmenbedingungen für den Finanzplatz in absehbarer Zeit nichts Grundlegendes ändert und die urbane Lebenswelt mit ihren Angeboten weiterhin junge, mobile Personenkreise anzusprechen vermag, so dürfte die «Nachfrage nach Zürich» hoch bleiben.

Darauf basiert auch die Bevölkerungsprognose der Stadt Zürich, die aufgrund von Annahmen zur Bautätigkeit von einer Wohnbevölkerung von bis zu 430 000 Personen im Jahr 2025 ausgeht. Das Wohnraumangebot dafür muss dabei nicht etwa auf der grünen Wiese mittels Einzonungen, sondern kann im Rahmen der Verdichtung der bestehenden Bauzonen – die der Stadtrat auch nicht erweitern will – geschaffen werden. Die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) bietet bei den aktuellen Pro-Kopf-Flächenansprüchen theoretisch Raum für zusätzliche rund 150 000 EinwohnerInnen und 200 000 Beschäftigte.



Kann sich die Schweiz weiterhin als geeigneter Standort für qualifizierte Dienstleistungen und generell für Tätigkeiten mit einer hohen Wertschöpfung behaupten, wird wohl auch der Metropolitanraum Zürich seine Rolle als ein internationaler Taktgeber der sozialen, wirtschaftlichen und räumlichen Entwicklung behalten. Damit dürfte sowohl die Bedeutung der Zuwanderung aus dem Ausland für die Stadt Zürich – fast jede zehnte ausländische Person, die in die Schweiz einwandert, zieht in die Limmatstadt – als auch ihre «Nordeuropäisierung» anhalten. Es ist davon auszugehen, dass weiterhin jeweils mehr ausländische Personen in die Stadt Zürich ziehen (2010: 25 479 Personen) als diese verlassen (2010: 21 941 Personen) werden. Der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung dürfte sich bis 2025 aufgrund von Einbürgerungen aber von heute über 30 % auf etwa einen Viertel reduzieren.

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass Zentralität aufgrund steigender Energie- und Distanzkosten längerfristig wichtiger und damit der Druck in die Verdichtungsräume aufgrund ihrer hohen Arbeitsplatzdichte, ihrer vergleichsweise energieeffizienten Siedlungsstruktur und leistungsfähigen öffentlichen Verkehrssystemen zunehmen wird. Das Bevölkerungswachstum in der Stadt Zürich bleibt damit auch künftig angebotsgetrieben, d. h. die Wohnraumproduktion wird weiterhin nach kürzester Zeit vom Markt absorbiert werden. Selbst im Krisenfall würde die Stadtzürcher Bevölkerung vermutlich noch für einige Jahre – bis zum verzögerten Einbrechen der Wohnraumproduktion – ansteigen. Die Zusammensetzung der Zuwanderung wäre in diesem Fall dann wohl allerdings eine andere als heute. Durch ein vermehrtes «Zusammenrücken» könnte sich das Bevölkerungswachstum in der Krise für einige Zeit sogar noch beschleunigen.

Eine Auswertung der Arbeitskräfteerhebung SAKE für den Zeitraum 2001 bis 2010 zeigt, dass die Stadt Zürich bezüglich der Entwicklung der Einkommensstruktur ihrer Wohnbevölkerung – mit Ausnahme einiger privilegierter Vorortsgemeinden – etwas besser dasteht als der Rest-Kanton und merklich besser als die nördlichen und westlichen Nachbargemeinden. Daran dürfte sich ohne eine grundlegende Änderung der Rahmenbedingungen auf absehbare Zeit kaum etwas ändern. Aufgrund der internationalen, nationalen und regionalen Anziehungskraft der Kernstadt für gut ausgebildete und auch zahlungskräftige Personen kann auch künftig von einer gewissen Wohlstandszunahme in der Stadt Zürich ausgegangen werden (was ausser in Kriegszeiten eigentlich immer der Fall war).

Dies ist mit Blick auf den individuellen Wohnflächenkonsum von Belang, hat sich diese Grösse doch bis anhin prinzipiell einkommenselastisch gezeigt. Ein weiterer Treiber des Wohnflächenbedarfs neben dem Wohlstand – aber durch diesen auch ermöglicht – sind zunehmend komplexere und fragilere Haushalts-, Familien- und Zusammenlebensformen. Diese sind Ausdruck der gesellschaftlichen Individualisierung und Ausdifferenzierung, für welche bisher das urbane Milieu immer ein guter Nährboden war. Mehrpersonenhaushalte werden in der Kernstadt vermutlich also auch künftig nicht die Hälfte ausmachen. Für einen anhaltend hohen Anteil an Einpersonenhaushalten spricht auch, dass diese inzwischen zur typischen Wohnform des Alters für Frauen geworden sind und auch bei den Senioren an Bedeutung gewonnen haben.

Bezüglich der Entwicklung der Altersstruktur der Stadtzürcher Bevölkerung ist – entgegen früheren Erwartungen – keine «doppelte Alterung» festzustellen. Die Menschen wurden bisher zwar auch hier durchschnittlich immer älter, doch nimmt ihr Anteil in der Stadt Zürich im Unterschied zu vielen anderen Gebietskörperschaften ab. Bei den 65- bis 79-Jährigen war dies bereits 1980 festzustellen und ab 1990 war auch der Anteil der mindestens 80-Jährigen konstant bis rückläufig.



Der Grund liegt in einem negativen Wanderungssaldo der entsprechenden Altersgruppe – 2010 betrug dieser 807 Personen, die 60 oder älter waren – sowie seit einigen Jahren an Wanderungsgewinnen bei jüngeren Personen (2010: + 5176 20- bis 29-Jährige) und an Geburtenüberschüssen (2010: 1193). Gemäss dem Szenario «Neubau medium» der städtischen Bevölkerungsprognose wird sich an diesem Sachverhalt bis 2020 nichts ändern: Während die Gesamtbevölkerung in diesem Betrachtungszeitraum wahrscheinlich um 7.5% zunimmt, wächst der Anteil der 65- bis 79-Jährigen nur im 5.5% und jener der 80-Jährigen und Älteren nimmt gar um 6.3% ab.

### **Herausforderungen und Potenziale**

Die skizzierte Entwicklung und die politisch gewollte Beschränkung auf die heute vorhandenen Bauzonen lenken den Fokus auf das bereits mehr oder weniger dicht bebaute Gebiet: Bauen in der Stadt Zürich heisst künftig «Bauen im Bestand». Unbebautes Bauland gibt praktisch keines mehr und die Umnutzung einstiger Industrieareale ist entweder bereits abgeschlossen (Neu-Oerlikon), baulich fortgeschritten (Zürich-West,) oder in fortgeschrittenem Planungsstadium (Letzi, Manegg). Zudem sollen die noch vorhandenen reinen Arbeitszonen im Gleisraum, in der Binz und anderswo nach dem Willen des Stadtrates als solche erhalten bleiben. Mit dem raumplanerischen Auftrag Innenentwicklung gilt es in Zürich nun ernst. Grundsätzlich wird es dabei enger, komplizierter und teurer – Ersatzneubau, Umbau und Sanieren in einem sich verdichtenden Umfeld ist anspruchsvoller als Bauen auf der grünen Wiese.

### **Erneuerung ermöglichen**

Die Bevölkerung reagiert zunehmend sensibel auf die Veränderungen der gewohnten baulichen Umgebung durch grossvolumigere Gebäude. Die Bevölkerungsbefragung hat 2007 folgende Grundstimmung ergeben: Neuer Wohnraum ist zwar durchaus wünschenswert und Neubauten werden auch als Aufwertung der Stadt gesehen, doch sollten diese Veränderungen möglichst ausserhalb der Quartiere geschehen, in denen die Befragten selbst leben und es sollten dabei auch möglichst wenig Freiräume verloren gehen.

Die Veränderung des Gebäudebestandes tangiert einerseits die Identifikation der Menschen mit ihrer Umwelt und andererseits aufgrund des damit verbundenen Anstiegs der Mietkosten die Sozialverträglichkeit. Gleichzeitig ist diese permanente Anpassung ein technischer (Gebäudezyklus), gesellschaftlicher (neue Bedürfnisse) und energetischer Imperativ, fliessen hierzulande doch über 40% des Energieverbrauchs in die Gebäude.

Abbildung 4 Alt und Neu bei der Baugenossenschaft Brunnenhof

4 Juliet Haller, Amt für Städtebau  
der Stadt Zürich.



### **Durchmischung gewährleisten**

Die bauliche Erneuerung darf nicht bloss deshalb gebremst oder blockiert werden, weil sie primär mit Verlust und Verdrängung gleichgesetzt wird. Zürichs Attraktivität und die damit verbundenen Investitionsanreize bieten grundsätzlich ja auch überhaupt erst die Chance, etwas zu lenken und auf die Anforderungen der Zukunft hin zu modifizieren. Auch wenn es Indizien gibt, dass die jährliche Ersatzneubaurate von Wohnungen fortan bei rund 0.5% liegt, verläuft die Erneuerung des Bauwerks Stadt Zürich keineswegs rasant. Gleichzeitig lässt der erwähnte Vergleich von bezahlten und theoretisch zumutbaren Mieten erwarten, dass die Mieten in der Stadt Zürich weiter steigen werden. Auch der Gap zwischen Bestandes- und Angebotsmieten wirft Fragen auf bezüglich der Sozialverträglichkeit der baulichen Erneuerung. Entsprechend wichtig ist in diesem Marktumfeld eine «Wohnpolitik der Durchmischung», die im unumgänglichen permanenten baulichen Anpassungsprozess Wohnraum insbesondere für die am meisten unter Druck stehenden Bevölkerungsgruppen gewährleistet. Die Stadt Zürich setzt sich für möglichst sozialverträgliche Ersatzneubauten, Umbauten und Sanierungen ein – in ihrem eigenen Portfolio, bei den von ihr unterstützten gemeinnützigen Wohnbauträgern und auch ausserhalb ihrer direkten Einflussmöglichkeiten. Mit der 2012 erstmals ausgeschriebenen «Auszeichnung Nachhaltig Sanieren» will die Stadt Zürich auf die grosse Bedeutung eines sozial verträglichen Erneuerungsprozesses aufmerksam machen und gute Beispiele – namentlich auch von nicht öffentlichen oder öffentlich unterstützten Immobilieneigentümern – präsentieren.

### **Räume besser nutzen**

Wie aufgezeigt, geht mit der baulichen Erneuerung auch eine beträchtliche Verdichtung einher, die raumplanerisch grundsätzlich erwünscht ist und für die in der BZO noch ein grosser Spielraum besteht. Hierzu ist anzumerken, dass die Stadt Zürich heute im Vergleich mit anderen Grossstädten weder baulich noch bevölkerungsmässig als sehr dicht gelten kann. So weist etwa die Stadt Paris bei einer Fläche von 105 km<sup>2</sup> und einer Wohnbevölkerung von ca. 2.2 Mio. eine rund fünfmal höhere Bevölkerungsdichte auf. Selbst wenn man die Betrachtung aufgrund der in Zürich reichlich vorhandenen Wald-, Frei- und Wasserflächen auf die Bauzonen begrenzt, reduziert sich dieser Faktor nur auf etwa die Hälfte.

Eine entscheidende Frage – insbesondere mit Blick auf die mit der Innenentwicklung grundsätzlich verbundene Hoffnung einer Eindämmung der Zersiedelung im sub- und periurbanen Gebiet – wird sein, ob es gelingt, die Wohlstands- von der Wohnflächenentwicklung zu entkoppeln. In der Stadt Zürich hat sich die Kurve der Nettowohnfläche wie erwähnt um 2007 abgeflacht, zu etwa diesem Zeitpunkt hat allerdings auch das städtische BIP pro Kopf einen Dämpfer erfahren. Für einen in der Summe wirklich relevanten individuellen Wohnflächenverzicht im Zeichen der Suffizienz braucht es vermutlich eine Kompensation. Diese kann in der Stadt selbst nur in einem Mehr an Qualität einerseits der verfügbaren Wohnfläche und andererseits insbesondere auch der Wohnumgebung liegen. Während einerseits die Suche nach klugen, nicht nur immer grösseren Wohnungsgrundrissen und andererseits der öffentliche Raum zu Recht viel Aufmerksamkeit geniessen, kommen viele halböffentliche und private Flächen in Siedlungen noch nicht über den Status von «Gebäudezwischenraum» hinaus. Angesichts von immer mehr Leuten und grösseren Gebäudevolumen und -grundflächen sind diese rarer werdenden Flächen in der Stadt schlicht zu wertvoll für kaum genutztes und kaum nutzbares Abstandsgrün.



Eine attraktive, vielseitig nutzbare Wohnumgebung mit Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten ist nicht nur ein potenzieller Anreiz zum Verzicht auf Wohnfläche und ein essentielles Standortkriterium für Haushalte mit Kindern, sondern von grosser Bedeutung auch für ältere Leute. Ist ein geeignetes Wohnumfeld nicht vorhanden, droht gemäss Befunden des Age Reports 2009 der Rückzug ins Private mit dem Risiko der Vereinsamung.

Zahlreiche ältere Menschen wohnen lebensphasenbedingt in verhältnismässig grossen Wohnungen. Gemäss Age Report kann sich fast ein Drittel der Befragten vorstellen, in einer kleineren Wohnung zu leben. Mit Blick auf eine haushälterische Nutzung des knappen Bodens insbesondere in der Stadt besteht hier also ein Potenzial. Dieses wird aber nur dann realisiert, wenn Umzugswillige Angebote in der näheren Umgebung finden, die einerseits die Beziehungspflege bestehender sozialer Netze ermöglichen und andererseits auch bezüglich Mietkosten attraktiv sind (nach längerer Mietdauer kann ein Umzug in eine kleinere Wohnung finanziell unattraktiv sein).

### **Flexibel bleiben**

«Aging in place» ist ein ausgewiesenes Bedürfnis alternder Menschen. Es bedingt eine möglichst kleinräumige Verteilung von Wohnangeboten für verschiedene Lebensphasen. Und auch für Lebensstile, denn das Alter ist ja in keiner Weise ein homogenes Phänomen. Gesucht sind letztlich also Siedlungen, Areale und Gebiete mit einem möglichst vielfältigen Wohnungsmix in unterschiedlichen Preiskategorien. Dieser bietet nicht nur älteren Menschen zumindest theoretisch die notwendige Flexibilität, um auf die Wandlungen und Unvorhersehbarkeiten des Lebens reagieren zu können. Und er gewährleistet Vielfalt und Abwechslung – beides entscheidende Grössen für ein attraktives Umfeld, ganz unabhängig vom Alter.

Für Durchmischung in jeder Form, für möglichst flexible Settings von der Wohnungs- über die Siedlungs- bis zur Gebietsebene sprechen aber einerseits auch die erwähnte Unsicherheit bezüglich der Entwicklung der übergeordneten Rahmenbedingungen und andererseits der Trends der Multioptionengesellschaft. Letztere folgen ganz anderen Gesetzmässigkeiten als der lange Immobilienzyklus – in der Stadt Zürich und anderswo.

### **Literatur**

Ältere Menschen in der Stadt Zürich 1970-2006: Zunahme der Einpersonenhaushalte – im Mittel gute Vermögenslagen. Statistik Stadt Zürich, 2008.

Aktuelle Wissensbestände der Altersforschung: Eine Zusammenfassung relevanter Erkenntnisse für eine neue Alterstrategie der Stadt Zürich. Zentrum für Gerontologie Universität Zürich, 2010 (unveröffentlicht).

Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft: Der Stand der Dinge. Hochbaudepartement der Stadt Zürich, 2009.

Bauliche Verdichtung durch Ersatzneubau in der Stadt Zürich. Stadtentwicklung Zürich und Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2011.

Bevölkerungsbefragungen 2007, 2009 und 2011. Stadtentwicklung Zürich.

Demografische Alterung im Kanton Zürich: Die Zürcher Bevölkerung wird 2040 im Mittel vier Jahre älter sein als heute. Statistisches Amt Kanton Zürich, 2012.

Dichter: Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30. Beispiele. Amt für Städtebau der Stadt Zürich, 2012.



Die neue Zuwanderung: Analyse der Zuzüge ausländischer Personen 1993-2007. Statistik Stadt Zürich, 2008.

Faktenblatt Zuwanderung. Integrationsförderung der Stadt Zürich, 2012.

Ist Zürich auf dem richtigen Weg? Vertiefte Auswertung der Bevölkerungsbefragung 2007. Stadtentwicklung Zürich, 2008.

Nebenwirkungen der neuen baulichen Dichte. NZZdomizil, 26.03.2011.

Neubausiedlungen verjüngen die Stadt: Erhebung über die Auswirkungen von Neubausiedlungen in der Stadt Zürich. Statistik Stadt Zürich und Stadtentwicklung Zürich, 2009.

Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrates für die Stadt Zürich. Hochbaudepartement der Stadt Zürich, 2010.

Ressourcenstrategie Bauwerk Stadt Zürich: Materialflüsse und Energiebedarf bis 2050. Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, 2009.

Segregation und Umzüge in der Stadt und Agglomeration Zürich. Corinna Heye und Heiri Leutold. Statistik Stadt Zürich, 2006.

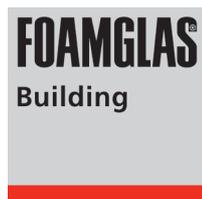
Sesshafte werden auf dem Wohnungsmarkt bevorzugt. NZZdomizil, 02.03.12.

Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2012. Statistik Stadt Zürich.

Von Afghanistan bis Zypern: Die ausländische Wohnbevölkerung der Stadt Zürich. Statistik Stadt Zürich, 2011.

Wohnen und sozioökonomische Situation: Eine Auswertung der Schweizerischen Arbeitserhebung (SAKE) für die Stadt Zürich mit ausgewählten Vergleichen über die Stadt hinaus. Stadtentwicklung Zürich, 2011.

Herzlichen Dank unseren Projektpartnern



Medienpartner

