

Was steckt hinter der Wohnungsnot?

Sonderauswertung aus der Studie «Städtische Dichte 2013»



Impressum

Autorinnen

Joëlle Zimmerli, Daria Wild
Zimraum Raum + Gesellschaft
Müllerstr. 48
8004 Zürich
zimmerli@zimraum.ch
www.zimraum.ch
Tel: 044 / 586 43 31
Mobil: 078 / 734 79 74

Die Studie kann auf www.zimraum.ch/studien heruntergeladen werden.

17. November 2013

Inhalt

1	Ein einseitiges Bild der Wohnungsnot	1
2	Ursachen der «Wohnungsnot»	2
2.1	Rezeption der «Wohnungsnot» in den Medien.....	2
2.2	Wohnraumnachfrage und -angebot in der Stadt Zürich.....	3
	Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum.....	4
	Entwicklung des Angebots von Wohnraum	7
3	Einschätzung und Erklärungen der Stadtzürcher	12
3.1	Wie schätzen Stadtzürcher die Situation ein?	12
3.2	Wie erklären sich Stadtzürcher die Wohnungsnot.....	13
	Die Bevölkerung beklagt einen «Mangel an bezahlbaren Wohnungen»	14
	Frauen, ältere und gut gebildete Personen sagen: Wir brauchen zu viel Platz.....	14
	Der Zuzug von Menschen wird vor allem von Jüngeren als Erklärung genannt	15
	Zu wenig Bautätigkeit, zu starker Mieterschutz	15
	«Der Grund sind Zuwanderer aus dem Ausland, vor allem Deutsche.»	15
	Profitgier, Büroüberschuss, reiche Neuzuzüger: Weitere Antworten	16
4	Eine Frage des Angebots	17
4.1	Zusammengefasst.....	17
4.2	Erkenntnisse	17
4.3	Nächste Schritte	18

1 Ein einseitiges Bild der Wohnungsnot

Die «Wohnungsnot» und hohen Mietpreise in den Städten geistern durch die Medien. Glaubt man den Tageszeitungen, liegt die Schuld bei der internationalen Zuwanderung. Diese Erklärung ist mittlerweile so breit verankert, dass ihr sogar eine Fachtagung gewidmet wird. Im Rahmen der Grenchner Wohntage im November 2013 diskutiert das Bundesamt für Wohnungswesen die suggestive Frage: «Hohe Mieten als Folge der Personenfreizügigkeit?». Zwar ist Personenfreizügigkeit nicht der einzige genannte Schuldige: Bundesräte wiegeln in der Öffentlichkeit ab und erklären, dass die Wohnungsnot auch hausgemacht ist. Johann Schneider Ammann äusserte sich differenziert im Tagesanzeiger:

«Die Zuwanderung verstärkt Probleme wie Wohnungsnot. (...) Es fragt sich aber, wie gross dieser Effekt ist. Es gibt andere wesentliche Gründe für die Wohnungsnot. Etwa die gestiegenen Ansprüche an den Wohnkomfort oder die neuen Lebensformen mit den vielen alleinstehenden Menschen. Grundsätzlich ist das Angebot an Wohnraum für alle Einkommensklassen gut.»¹

Seine Argumente sind jedoch kaum im öffentlichen Diskurs verankert, die Erklärung der Wohnungsnot bleibt weitgehend im Dunkeln. Auch Fachpersonen vermitteln über die Presse wenige alternative Argumente und sprechen von der Verdrängung der sozial Schwachen durch die Hochqualifizierten an die peripheren Lagen. Und die Hochqualifizierten ziehen aus den neuen EU-Ländern zu, schliesst der unkundige Leser. So wird die Studie «Zuwanderung im Kanton Zürich»² im Tages Anzeiger folgendermassen rezipiert:

«Menschen, die sich die steigenden Mietpreise nicht mehr leisten können oder wollen, ziehen aus Zürich weg. Darunter sind unter anderem viele Migranten aus Südeuropa und dem Balkan.»³

Diese Stimmen vermitteln ein einseitiges Bild der Wohnungsnot, ein Bild, bei dem die Meinungen, Bedürfnisse und Erklärungsansätze der Betroffenen fehlen. Eine repräsentative Befragung von über 1'000 Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt Zürich bietet nun zum ersten Mal einen Einblick in die Köpfe der – neben Genf – am stärksten Betroffenen, wie sie die Wohnungsnot einschätzen und wie sie diese erklären. Ein Hoffnungsschimmer besteht: Die Bevölkerung ist durchaus in der Lage, differenzierter zu urteilen als es der Blick in die Zeitung vermuten lässt.

Diese Studie zeigt zunächst auf, wie die «Wohnungsnot» in den Medien rezipiert wird. Anschliessend präsentiert sie am Beispiel der Stadt Zürich relevante Entwicklungen, die einen Beitrag zur «Wohnungsnot» leisten, sowohl was die Wohnungsnachfrage als auch das Wohnungsangebot betrifft. Im darauffolgenden Kapitel wird erläutert, wie Stadtzürcher die Wohnungsnot erklären und zum Schluss ein Fazit gezogen.

Die Studie ist eine Sonderauswertung aus der Befragung «Städtische Dichte 2013». An der repräsentativen Befragung, die im September 2013 in modifizierter Form zum zweiten Mal durchgeführt wurde, haben 1'021 Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Zürich teilgenommen.

¹ Newsnet / Tages-Anzeiger; 06.05.2013 «Wohneigentum sollte nicht durch Vorsorgegelder finanziert werden»

² Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Amt für Wirtschaft und Arbeit 2012 «Zuwanderung im Kanton Zürich: Auswirkungen auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt»

³ Tages-Anzeiger; 11.12.2012 «Flughafenregion als Ventil der Stadt»

2 Ursachen der «Wohnungsnot»

Dieses Kapitel beleuchtet die Hintergründe zum Thema Wohnungsnot mit einigen Daten zur Medienberichterstattung sowie den aktuellen Entwicklungen in der Stadt Zürich.

2.1 Rezeption der «Wohnungsnot» in den Medien

Wohnungsnot ist ein populäres Thema. Das zeigt ein Blick in die Presse: Allein im letzten halben Jahr ist das Wort Wohnungsnot in den führenden Medien Blick, 20 Minuten, Neue Zürcher Zeitung und Tages Anzeiger 65 Mal gefallen⁴.

Dabei wird deutlich: Wohnungsnot wird weder hinterfragt noch definiert sondern als gegeben-
nen Umstand akzeptiert. In 27 Artikeln fällt Wohnungsnot lediglich als Stichwort, ohne Erklärung, ohne Kontext, ohne den Begriff in einen Zusammenhang mit anderen Entwicklungen zu stellen. Zu einem Grossteil wird Wohnungsnot schlicht in eine Auflistung von Phänomenen gebettet. 13 Mal wird Wohnungsnot als Wahlkampfthema genannt, wobei davon elf Fälle in die Kategorie ‚ohne Erklärung‘ gehören.

Abbildung 1: Häufigkeit der Erklärungen in den Medien

Ohne Erklärung

Wahlkampfthema

Personenfreizügigkeit

Ansprüche

Städtische Zuzüge

Zu wenig Bautätigkeit

Zu grosse und teure Wohnungen

—

In den übrigen Artikeln können Erklärungen zur Wohnungsnot daraus gezogen werden, mit welchen Begriffen das Thema assoziiert wird. Am meisten fallen dabei die Schlagwörter Personenfreizügigkeit und internationale Zuwanderung (13 Mal). Damit wird in den Medien vor allem suggeriert, dass die Wohnungsnot ein Problem der externen Nachfrage ist: Das Boot ist sozusagen voll. Die Neue Zürcher Zeitung bestätigt in einem Artikel, dass in der öffentlichen Diskussion Wohnungsnot zu einem grossen Teil als Folge der internationalen Zuwanderung wahrgenommen werde. Besonders im Zuge um das Ringen mit der Personenfreizügigkeit im Frühjahr 2013 werden die offenen Grenzen als treibende Faktoren der Wohnungsnachfrage in mehreren Publikationen genannt.

⁴ Die Gesamtheit der Artikel in denen Wohnungsnot genannt wird, beträgt 90 Dokumente. Analysiert wurden neben den Print-Ausgaben die Artikel auf den Online-Plattformen 20 Minuten Online, TA Online/Newsnet, NZZ Online, Blick Online sowie die Sonntagszeitungen NZZ am Sonntag, Sonntagszeitung, Sonntagsblick, Blick Am Abend, NZZ Folio und das Magazin. 25 Artikel wurden in der Analyse weggelassen, da sie jeweils online und print dieselben sind. Der Zeitraum betrifft die Daten 10. April 2013 bis 9. Oktober 2013..

So die NZZ am 5. Mai 2013:

«Auch Gutverdienende leiden zunehmend unter dem knappen und teuren Wohnungsangebot. Steigende Mieten und Liegenschaftspreise haben zwar nicht nur mit der Zuwanderung zu tun. Auch die zunehmende Zahl von Single- und Patchwork-Haushalten sowie höhere Ansprüche punkto Wohnfläche und Ausbaustandard spielen eine Rolle. Die Zuwanderung aber kommt hier obendrauf. Da sie gewissermassen nicht hausgemacht ist, wird sie von vielen als besonders problematisch empfunden.»

Und am 16. Mai 2013:

«In der öffentlichen Diskussion wurde die Wohnungsnot vor allem als Folge der Personenfreizügigkeit mit der EU wahrgenommen. Doch neben der Zuwanderung haben auch der gestiegene Wohnflächenkonsum der einheimischen Bevölkerung, der Trend zu Einpersonenhaushalten sowie die Vorliebe für das Wohnen im urbanen Umfeld die Nachfrage angeheizt.»

Während Personenfreizügigkeit als einer der «Schuldigen» genannt wird, wird in den meisten Artikeln differenziert: Auch andere Faktoren spielen bei der Wohnungsnot eine Rolle. Am zweitmeisten werden die gestiegenen Ansprüche sowie der generelle Zuzug von Menschen in die von Wohnungsnot betroffenen Gebiete genannt (je 8 Mal). Damit wird wie bei der Begründung der Wohnungsnot mit der Personenfreizügigkeit bzw. internationalen Zuwanderung von einem zu grossen Bedarf nach Wohnraum, also einem Nachfrageproblem, ausgegangen.

In fünf Artikeln werden Baugesetze, Vorschriften oder generell die Bautätigkeit im Zusammenhang mit der Wohnungsnot thematisiert. Dabei betrifft dieser Faktor jeweils den lokalen Diskurs. Beispielsweise wird die Anspannung des Genfer Wohnungsmarktes durch das strikte Baugesetz und den daraus resultierenden Baustopp begründet.

Ein weiteres Angebotsproblem wird in vier Artikeln angesprochen: Es werden zu grosse oder zu teure Wohnungen gebaut.

Wie bereits erläutert, werden, abgesehen von halbherzigen Zusammenhängen, keine Anstrengungen unternommen, Wohnungsnot zu erklären oder gar zu hinterfragen. In einem Artikel des NZZ Folio wird Wohnungsnot als «selbst gemachtes» Wohlstandsproblem bezeichnet.

NZZ Folio am 7. Oktober 2013:

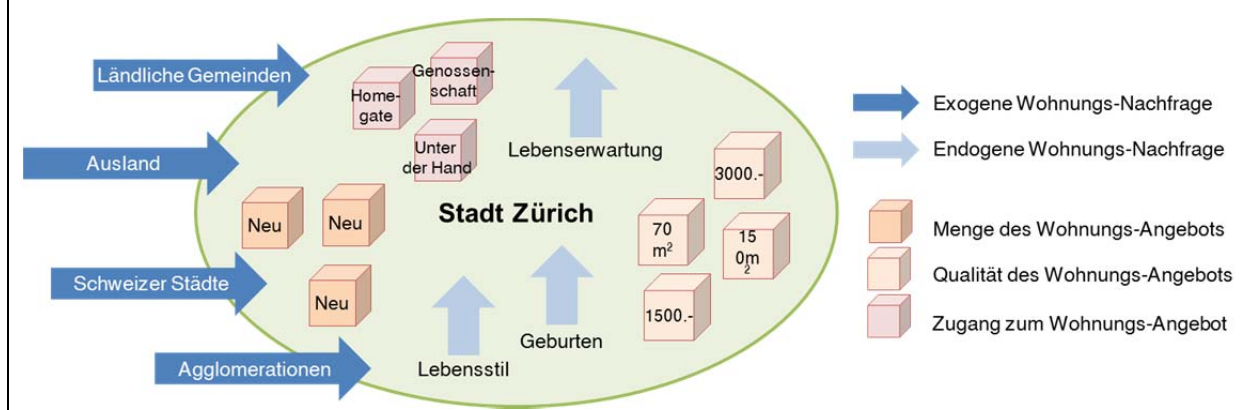
«Doch ist nicht gerade die Wohnungsnot auch eine Wohlstanderscheinung? Die Kaufkraft des Mittelstands ist noch rascher gestiegen als die Wohnfläche. Wohnungsnot scheint denn auch vor allem ein Problem des einheimischen Mittelstands zu sein.»

Fundierte Informationen zu den treibenden Faktoren der Wohnungs-Nachfrage sowie Auskunft über die Bedürfnisse der Stadtbewohner sucht man in der Tagespresse also vergebens. Wohnungsnot wird als gegebenen Umstand konstatiert, hauptsächlich als Wahlkampfthema instrumentalisiert oder einfach beiläufig als Schlagwort genannt. Das Bedürfnis nach der Thematisierung der Wohnungsnot wird offenbar zwar erkannt, jedoch wird nicht nach Ursachen geforscht. Das nächste Kapitel soll diesen Ursachen auf den Grund gehen.

2.2 Wohnraumnachfrage und -angebot in der Stadt Zürich

Die Ursachen für die «Wohnungsnot» in der Stadt Zürich, also das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage, können im Wesentlichen auf fünf Komponenten zurückgeführt werden, die auf Abbildung 2 dargestellt sind.

Abbildung 2: Nachfrage und Angebot als Ursachen der «Wohnungsnot»

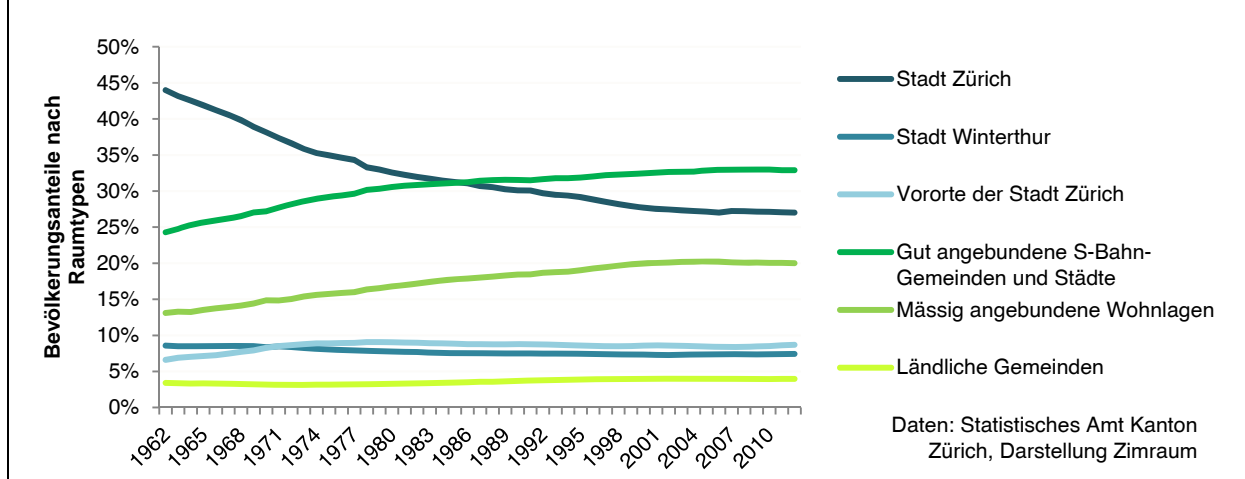


Auf der Seite der Wohnungsnachfrage spielt die Bevölkerungsentwicklung eine Rolle sowie veränderte Ansprüche an den Wohnraum. Auf Seiten des Wohnungsangebots spielen die Wohnbautätigkeiten, Ausbaustandards und Wohnungsflächen sowie der Zugang zum freien Wohnungsangebot eine Rolle. Wie sich Wohnungs-Nachfrage und Wohnungs-Angebot in der Stadt Zürich entwickelt haben, zeigen Datenreihen aus den letzten Jahrzehnten.

Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum

Die Wohnungsnachfrage wird mit der wachsenden Bevölkerung grösser, was ein schweizerweiter Trend ist und nicht nur die Stadt Zürich betrifft. Die Stadt erfüllt in diesem Wachstum lediglich ihre Verantwortung zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Soll die Grossstadt im selben Verhältnis wie in den übrigen Städten und Gemeinden wachsen – soll also keine weitere Verdrängung der Bevölkerung in die Agglomeration und den ländlichen Raum stattfinden – muss die Stadt Zürich 27 Prozent des Bevölkerungswachstums aufnehmen. Denn so gross ist der kantonale Bevölkerungsanteil in der Stadt, wie Abbildung 3 zeigt.

Abbildung 3: Bevölkerungswachstum in den letzten fünfzig Jahren im Kanton Zürich



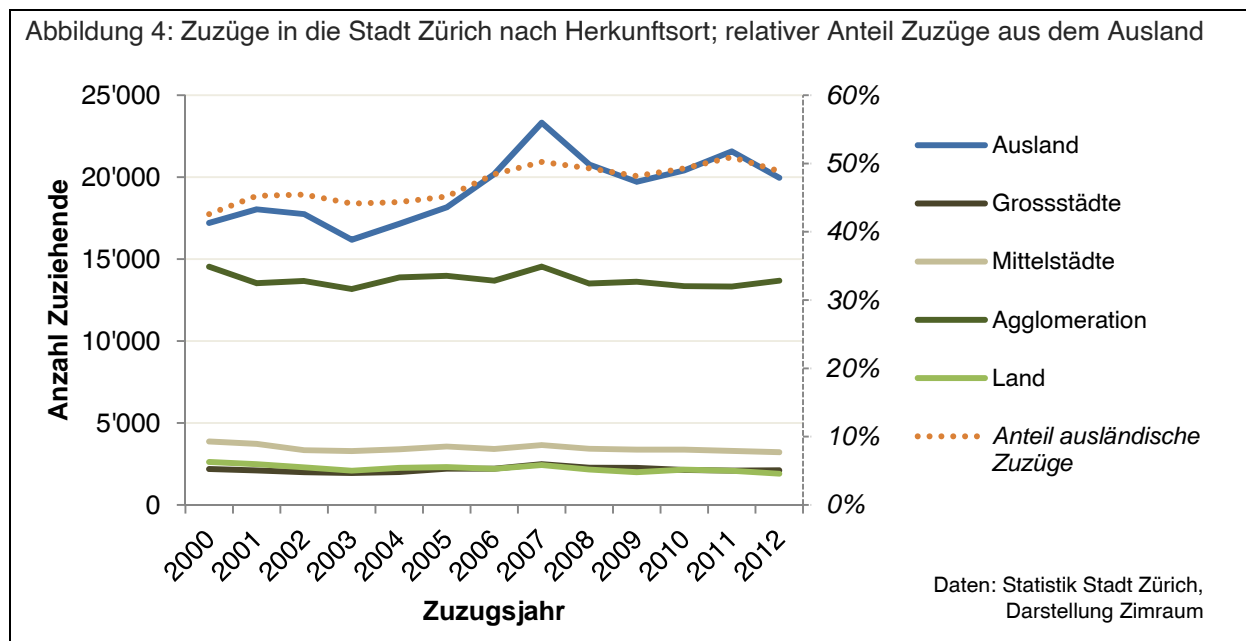
Übrigens wohnten in den 1960er-Jahren 45 Prozent der kantonalen Bevölkerung in der Stadt Zürich. Seither hat sich die Bevölkerung in die Agglomeration ergossen, und ist nun seit den 2000er Jahren einigermassen stabil. Die Trendwende zu deutlich mehr Bevölkerung in die Stadt Zürich hat aber nicht eingesetzt.

Wenn nun wieder verhältnismässig mehr Menschen in der Grossstadt als in der Agglomeration oder im ländlichen Raum wohnen wollen – weil gesellschaftlich eine Rückkehr in die Stadt oder Reurbanisierung erwünscht ist – muss die Stadt Zürich mehr als diese 27 Prozent

des Bevölkerungswachstums fassen können. Ist das städtische Wohnungsangebot zu knapp, entsteht ein Nachfrageüberhang. Das heisst in der Konsequenz, dass sich viele Personen um das knappe Angebot streiten. Dies treibt die Wohnpreise in die Höhe. Verschärft wird diese Dynamik, wenn nicht nur zuziehende Personen mehr Wohnraum nachfragen sondern wenn auch die Zahl der Geburten zunimmt, alte Menschen länger leben und deshalb weniger Wohnungen frei werden und wenn die Ansprüche an die Grösse des Wohnraums zunehmen, so dass durchschnittlich weniger Personen in bestehenden oder neuen Wohnungen leben.

Andere als Schuldige: Nationale und internationale Zuzüge

Das von aussen generierte städtische Bevölkerungswachstum resultiert aus Menschen, die aus der Region, aus anderen Kantonen oder aus dem Ausland zuziehen. Von einer Reurbanisierung in die Stadt Zürich kann gesprochen werden, wenn das Bevölkerungswachstum überdurchschnittlich stark ist. Das war in den letzten zehn Jahren nur einmal substantziell der Fall, nämlich im Jahr 2007. Abbildung 4 zeigt, dass die Wohnungsnachfrage, welche aus den Zuzügen generiert wird, tatsächlich zu einem Grossteil auf die internationale Zuwanderung zurückzuführen ist, rund um die Hälfte. Diese Nachfrage hat seit der Einführung der Personenfreizügigkeit absolut zugenommen. Allerdings ist die Zuwanderung wieder am Abflauen. Zudem pendelt der relative Anteil bereits seit 2005 zwischen 48 und 51 Prozent, war also bereits vor der Einführung der Personenfreizügigkeit auf hohem Niveau.



Die Abbildung zeigt auch, dass ein grosser Anteil der Wohnungsnachfrage von aussen aus Agglomerationsgemeinden kommt, sei dies aus dem Kanton Zürich oder aus anderen Kantonen. Absolut betrachtet haben sich diese Zuzüge in den letzten zehn Jahren kaum verändert. Ein weiterer Anteil der Nachfrage generiert sich aus den «Städtewanderern». Hier zeichnet sich eine leichte Veränderung ab. Während der Anteil Zuziehender aus den Grossstädten Genf, Basel, Bern, Lausanne oder Winterthur konstant geblieben ist, sind die Zuzüge aus kleineren Zentren leicht zurückgegangen. Dies deutet darauf hin, dass Kleinstädte mit rund 20'000 Einwohnerinnen und Einwohnern eine Alternative zum Wohnen in der Grossstadt Zürich geworden sind, sei es freiwillig oder wegen mangelnder Wohnungs-Alternativen in der Stadt Zürich. Die Zuzüge aus ländlichen Gemeinden sind in den letzten Jahren eben-

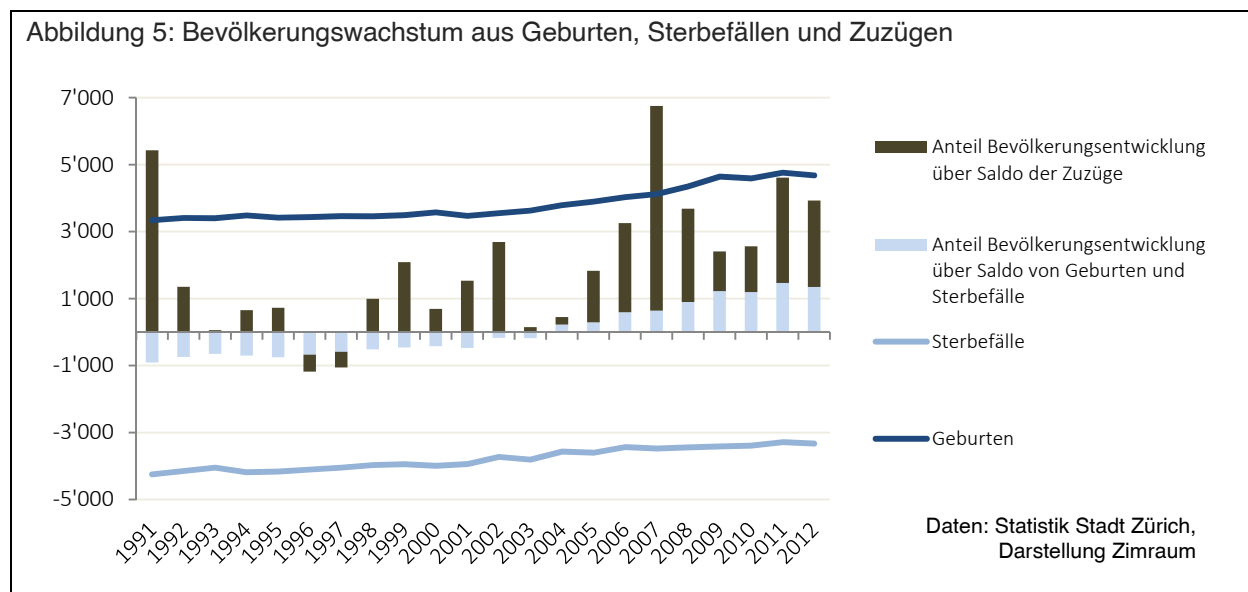
falls leicht zurückgegangen. Die «Reurbanisierung» in die Stadt Zürich schöpft also ungebrochen aus der internationalen Zuwanderung, aus der Agglomeration und den Grossstädten, während die Magnetwirkung auf die kleineren Zentren und den ländlichen Raum gegenüber der Jahrtausendwende etwas geringer geworden ist.

Hausgemachte Nachfrage: Geburten, Lebenserwartung und Lebensstil

Die hausgemachte Wohnraumnachfrage geht im Wesentlichen auf drei Entwicklungen zurück: auf die steigende Zahl Geburten, also die natürliche Bevölkerungsentwicklung, auf die steigende Lebenserwartung älterer Menschen und auf einen veränderten Lebensstil.

Interessant und bisher wenig beachtet in der Diskussion sind die Entwicklungen bei den Geburten und bei den Sterbefällen. Geburten steigern die Wohnraumnachfrage insofern, dass Familien mehr Wohnraum, meist mehr Zimmer, benötigen. Finden sie keine grössere Wohnung, zwängen sie sich entweder weiterhin in eine kleine Wohnung oder ziehen weg – weil sie nun Prioritäten beim Wohnen anders setzen. Die steigende Lebenserwartung führt dazu, dass alte Menschen länger leben und damit auch länger wohnen.

Abbildung 5 zeigt sehr deutliche Entwicklungen. Einerseits wird sichtbar, dass die Zahl der Geburten seit etwa 2005 stark zugenommen hat. Bereits einige Jahre zuvor hat eine weitere Trendwende eingesetzt: Die Zahl der Sterbefälle geht seit 2002 absolut zurück. Der Trend hat sich zwar in den letzten Jahren wieder eingependelt. Dennoch schlägt sich die längere Lebenserwartung nun seit bald zehn Jahren messbar nieder. Dies führt dazu, dass mehr Geburten und weniger Sterbefälle seit 2005 teilweise über fünfzig Prozent der Bevölkerungsentwicklung zu verantworten haben, also die Hälfte der zusätzlichen Wohnungsnachfrage ausmachen. Im «Spitzenjahr» 2009 waren es 51 Prozent, im letzten Jahr 2012 waren es 34 Prozent.

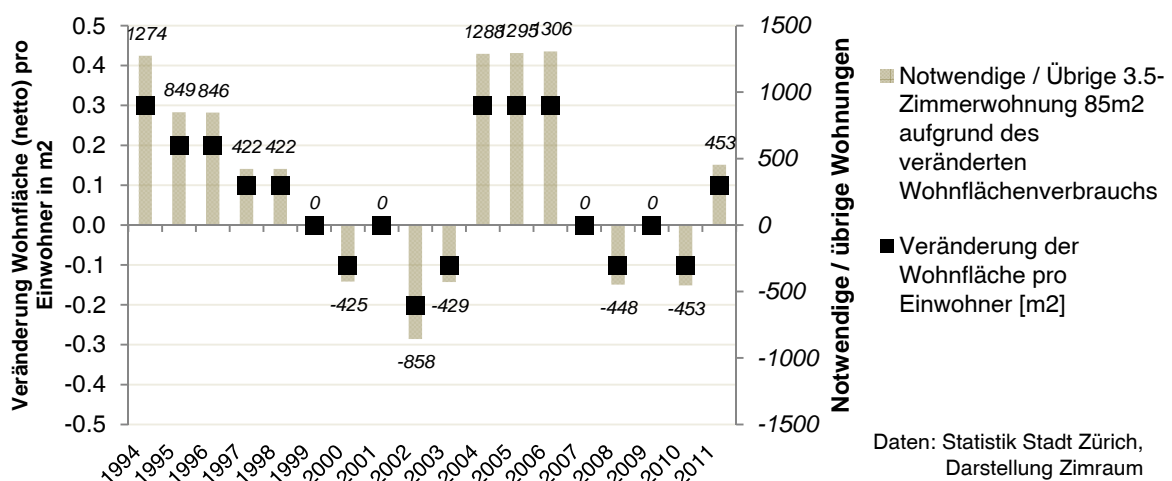


Die dritte hausgemachte Komponente ist der steigende Wohnflächenverbrauch pro Person. Dieser hängt einerseits damit zusammen, dass Wohnungen von weniger Personen bewohnt werden – sei dies wegen des Auszugs von Kindern oder eines Partners, weil Paare sich zwei Wohnungen leisten oder weil sich Haushalte Wohnungen mit mehr Zimmer als früher leisten, beispielsweise wenn deutlich mehr Einzelpersonen in 3-Zimmerwohnungen oder Paare in 4-Zimmerwohnungen wohnen. Andererseits hängt der steigende Wohnflächenverbrauch damit zusammen, dass die Wohnungsflächen grösser werden. So ist eine durchschnittliche 3-

Zimmerwohnung aus dem letzten Jahrhundert 65 Quadratmeter gross. Neu gebaute 3.5-Zimmer-Mietwohnungen haben eine durchschnittliche Wohnfläche von über 90 Quadratmetern.

Veränderte Lebensstile schlagen sich im durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch nieder. 1994 lag dieser bei 40.0 Quadratmetern, im Jahr 2000 bei 40.8 und 2011 bei 41.3 Quadratmetern. Der jährliche Zuwachs schwankte zwischen minus 0.2 und plus 0.3 Quadratmetern pro Person. Diese Zahlen scheinen sehr gering, haben aber im Anbetracht einer Wohnbevölkerung von rund 390'000 Personen eine grosse Auswirkung. Abbildung 6 modelliert, wie sich der individuelle Wohnflächenverbrauch jährlich verändert hat und welche Auswirkungen dies auf die Wohnraumnachfrage hat. Zwischen 2010 und 2011 ist die Wohnfläche beispielsweise nur um 0.1 Quadratmeter angestiegen. Bei einer Wohnbevölkerung von 390'082 Personen müssen für diesen Anstieg über 450 3.5-Zimmerwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 85 Quadratmetern zur Verfügung gestellt werden. Im Jahr 2011 sind insgesamt 2'307 Wohnungen gebaut worden. Zwanzig Prozent davon sind also alleine auf das Konto eines minimal ausschweifenderen Lebensstils der Stadtbevölkerung gegangen. In den Jahren 2004 bis 2006 waren es noch weitaus mehr, während sich die Situation zwischen 2007 und 2010 entspannt hat. Insgesamt hat der zunehmende Wohnflächenverbrauch aufgrund gestiegener Ansprüche an den Wohnraum sowie die Veränderung von Haushaltsformen einen sehr grossen, aber auch sehr volatilen Einfluss auf die Wohnraumnachfrage.

Abbildung 6: Veränderung des individuellen Wohnflächenverbrauchs und modellierter Einfluss auf die Wohnraumnachfrage



Steigende Geburtenzahlen und Lebenserwartung machen also nahezu die Hälfte des zusätzlich nachgefragten Wohnraums aus. Dazu kommt der höhere Wohnflächenverbrauch, der ebenfalls bis die Hälfte der zusätzlichen Nachfrage ausmachen kann..

Entwicklung des Angebots von Wohnraum

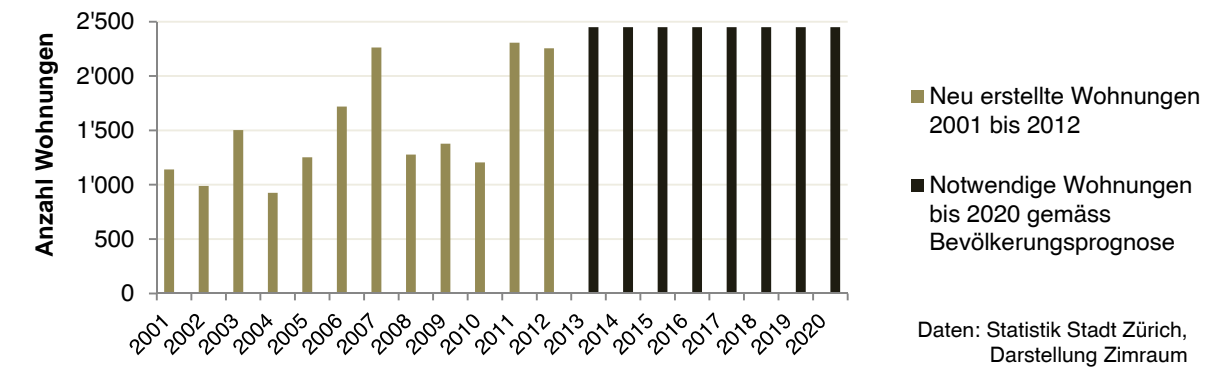
Die Nachfrage nach Wohnraum beleuchtet die eine Seite der «Wohnungsnot». Die andere Seite wird durch das Wohnungsangebot bestimmt. Das Angebot zeichnet sich durch drei Komponenten aus. Eine Komponente ist die Menge des Angebots, also wie viele Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zur Miete ausgeschrieben sind respektive neu gebaut auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Die andere Komponente ist die Qualität des Angebots,

also wie teuer und wie gross die Wohnungen sind. Die dritte Komponente ist der Zugang zum freien Wohnungsangebot.

Wohnbautätigkeiten

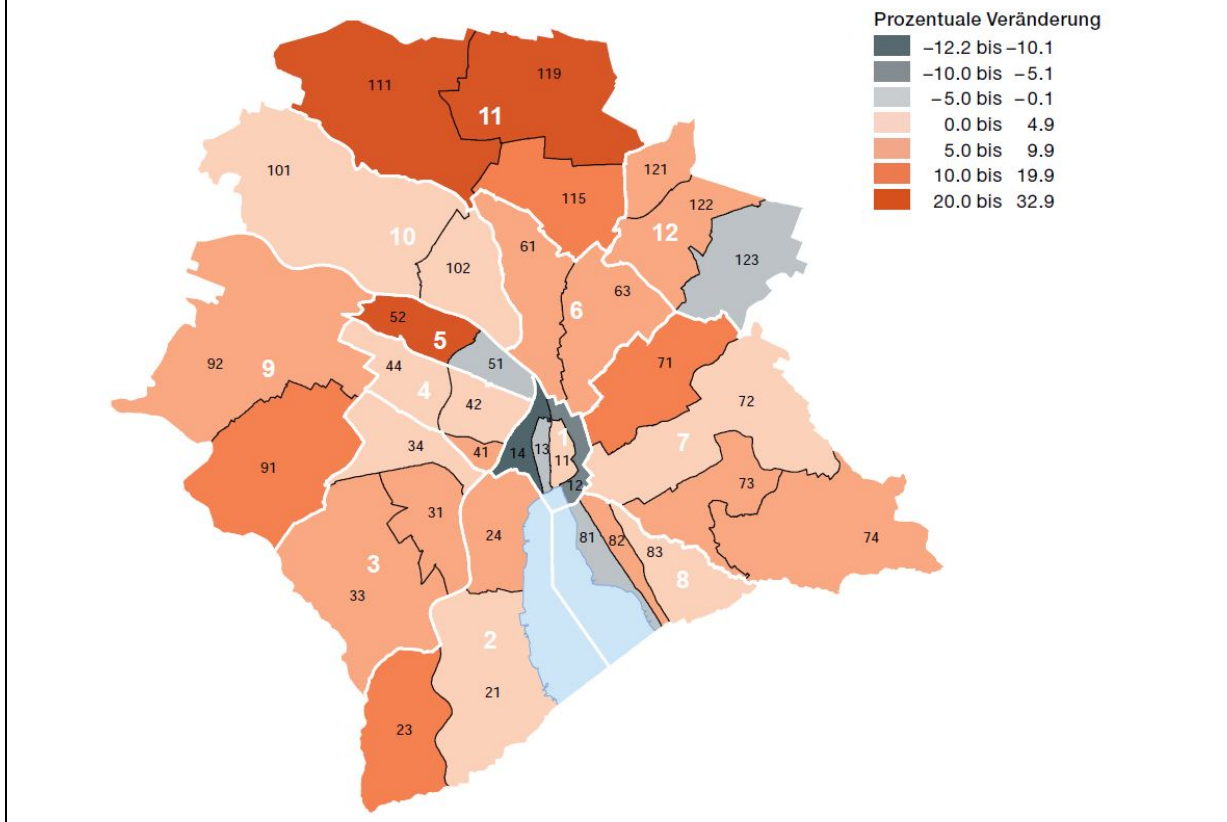
Wohnungsnot entsteht, wenn die Nachfrage nach Wohnungen grösser ist als das Angebot. Mit einem Blick in die Zukunft wird sich die Situation in der Stadt Zürich nicht entschärfen, sondern verschärfen. Denn gemäss der Bevölkerungsprognose von Statistik Stadt Zürich – abgestimmt mit dem Amt für Städtebau – müssen jährlich knapp 2500 Wohnungen gebaut werden, damit die Nachfrage erfüllt wird. Diese hohe Zahl wurde in den letzten Jahren nicht einmal zu Spitzenzeiten erfüllt. Im Durchschnitt sind knapp 1500 Wohnungen gebaut worden und dies dank der Transformation diverser Industrieareale in Wohn- und Dienstleistungsquartiere. Solche Areale gibt es in Zukunft keine mehr. Die grosse Ursache der Wohnungsnot ist also bei der zu geringen Wohnbautätigkeit zu suchen.

Abbildung 7: Vergangenes Neuwohnungs-Angebot und zukünftige Wohnungs-Nachfrage gemäss Bevölkerungsprognose der Stadt Zürich



Profitiert haben von den Wohnbautätigkeiten neue Quartierbewohnerinnen und -bewohner vom neuen Zürich West, wo 2012 57 Prozent mehr Menschen wohnen als 2001 (+1'210 Personen) sowie von Affoltern (+33%, +6162 Personen) und Seebach (+29%, +5207 Personen), die beide um rund ein Drittel der Quartierbevölkerung gewachsen sind. Absolut an Bevölkerung verloren haben die Innenstadt mit der City (-108 Personen), dem Hochschulquartier (-65 Personen), dem Seefeld (-109 Personen) und dem Quartier Gewerbeschule im alten Kreis 5 (-11 Personen). Kaum zusätzliche Quartierbewohner gibt es auch an innerstädtischen Lagen wie Wipkingen (+1%, +224 Personen) und an der Langstrasse (+3%, +284 Personen). Hier streiten sich die «Städter aus Überzeugung» bei wachsender Bevölkerung und steigenden Ansprüchen an den Wohnraum um das knappe Wohnungsangebot. Die Zukunftsaussichten sind für die innerstädtischen Quartiere und das Seefeld nicht rosig. Denn die innerstädtischen Industrieareale sind verbaut und Reserven für den verdichteten Wohnungsbau befinden sich vorwiegend in den zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen, also in den Stadtrandquartieren, die bereits in den letzten zehn Jahren stark gewachsen sind. Die aktuell aufgelegte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung macht zudem deutlich, dass in der Innenstadt kein Wohnraum entstehen wird, unter anderem verschärft durch die weitgehenden Einschränkungen der neuen Quartiererhaltungszone und der Weigerung der städtischen Behörden, mehr Geschosse zuzulassen.

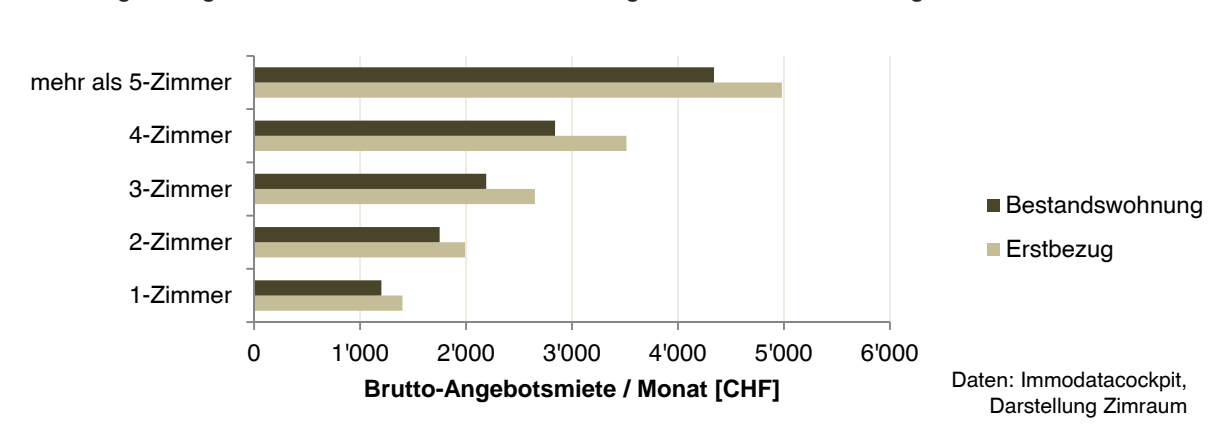
Abbildung 8: Veränderung der Wohnbevölkerung nach Quartieren 2002 bis 2012 (Quelle: Statistik Stadt Zürich)



Preise und Wohnflächen im Bestand und Neubau

Das städtische Wohnungsangebot wird nicht nur über die Menge sondern auch über die Qualität bestimmt. Entscheidend ist dabei das Angebot, welches auf dem Wohnungsmarkt verfügbar ist. Dieses Angebot generiert sich aus den frei werdenden Bestandswohnungen sowie Wohnungen, die zum ersten Mal bezogen werden. Abbildung 9 zeigt, dass Bestandswohnungen, die im Jahr 2012 online inseriert waren, deutlich günstiger waren als neue Wohnungen. Allerdings machten die erstbezogenen Wohnungen nur 12 Prozent des inserierten Angebots auf dem Wohnungsmarkt aus, was die Situation relativiert. Teure Neubaugewohnungen prägen die öffentliche Wahrnehmung, da sie über die Printmedien offensiv beworben werden. Printmedien spielen nur noch bei der Vermarktung und Wiedervermietung von Wohnungen im Hochpreissegment eine tragende Rolle.

Abbildung 9: Angebots-Mieten bei Bestandswohnungen und neuen Wohnungen im Jahr 2012



Auffällig sind die sehr grossen Wohnungsflächen im Stockwerkeigentum, das zwischen 2008 und 2013 neu gebaut wurde. Es sind die Einfamilienhäuser der Städter. Die durchschnittlichen Wohnflächen von Mietwohnungen, die von Privateigentümern, Institutionellen und Baugenossenschaften gebaut werden, bewegen sich in ähnlichem Grössenrahmen. Dagegen sind Wohnungen im Stockwerkeigentum zehn bis zwanzig Prozent grösser als neu gebaute Mietwohnungen, wie Tabelle 1 zeigt. Da solche Wohnungen einen beträchtlichen Anteil des Neuwohnungsbaus ausmachen, schlägt sich dies sowohl substantziell im neuen Wohnungsangebot als auch in der Wahrnehmung des Wohnungsmarkts in der Öffentlichkeit nieder.

Tabelle 1: Durchschnittliche Wohnungsfläche neu gebauter Wohnungen 2008 – 2012 (Daten: Statistik Stadt Zürich)

	Eigentümer				
2-Zimmer	Einzelperson	Aktiengesellschaft	Baugenossenschaft	Verein, private Stiftung	Stockwerkeigentum
Ø-Fläche [m2]	67.8	67.9	68.3	71.9	81.5
Anzahl	174	423	427	254	195
3-Zimmer	Baugenossenschaft	Verein, private Stiftung	Einzelperson	Aktiengesellschaft	Stockwerkeigentum
Ø-Fläche [m2]	90.2	93.9	95.1	96.1	107.3
Anzahl	908	254	221	512	717
4-Zimmer	Baugenossenschaft	Verein, private Stiftung	Aktiengesellschaft	Einzelperson	Stockwerkeigentum
Ø-Fläche [m2]	110.5	111.0	119.8	121.2	131.5
Anzahl	1120	153	405	175	809

Zugang zu Wohnungen

Die «Wohnungsnot» wird auch massgeblich davon geprägt, inwiefern freie Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt verfügbar sind. Daten aus der repräsentativen Bevölkerungsbefragung 2011, welche von der Stadtentwicklung Zürich durchgeführt wurde, zeigen deutliche Veränderungen seit der Jahrtausendwende. Eine positive Entwicklung ist, dass Städter in den letzten zwei Jahren ihre Wohnung häufiger auf dem «öffentlichen» Wohnungsmarkt gefunden haben, also im Internet oder in der Zeitung. Der Wert ist von 36.9 (Wohnungssuchende vor 3 bis 10 Jahren) auf 47.6 Prozent (Wohnungssuchende in den letzten zwei Jahren) gestiegen. Erfreulich für Zuziehende ist auch, dass persönliche Netzwerke wie Freunde und Bekannte weniger wichtig sind als noch vor wenigen Jahren. Der Wert ist von 33.4 (vor 3 bis 10 Jahren) auf 29.4 Prozent (in den letzten zwei Jahren) gesunken. Geringer geworden sind dafür die Chancen, über die Warteliste bei einer Genossenschaft oder Stiftung zu einer Wohnung zu kommen. Der Wert ist von 10.5 (vor 3 bis 10 Jahren) auf 7.1 Prozent (in den letzten zwei Jahren) gesunken.

Tabelle 2: Erfolgskanal bei der Wohnungssuche (Quelle: Stadtentwicklung Zürich)

	Bis und mit 2 Jahre	3 - 10 Jahre	Mehr als 10 Jahre
Öffentlicher Wohnungsmarkt (Zeitung und Internet)	47.6%	36.9%	24.1%
Persönliche Netzwerke	29.4%	33.4%	36.4%
Warteliste Genossenschaft	7.1%	10.5%	9.7%
Übriges	15.9%	19.2%	29.8%
	100.0%	100.0%	100.0%

Was die Daten nicht zeigen, sind die Unterschiede nach Wohnungspreisen. Die Ergebnisse aus der Wohn-Befragung «Städtische Dichte 2013» sind zu wenig umfangreich, um fundierte Aussagen machen zu können. Sie vermitteln das Bild, dass in den letzten fünf Jahren Wohnungen im höheren Preissegment eher über den öffentlichen Wohnungsmarkt gefunden wurden, Wohnungen im mittleren Preissegment häufiger über persönliche Netzwerke vermittelt werden und günstige Wohnungen über die Wartelisten der Genossenschaften erhältlich sind.

3 Einschätzung und Erklärungen der Stadtzürcher

Nicht nur die von den Medien angeführten Entwicklungen der Zuwanderung und der gestiegenen Ansprüche sind also Ursachen der Wohnungsnot sondern auch der Geburtenüberschuss und das Angebotsdefizit. Wie aber schätzen die Stadtzürcherinnen und Stadtzürcher selbst die Wohnungsnot ein? Die vorliegende Auswertung der statistischen Erhebung beantwortet diese Fragen.

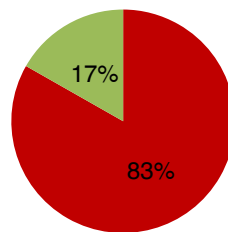
3.1 Wie schätzen Stadtzürcher die Situation ein?

In einer ersten Frage nach der Einschätzung der Situation wird deutlich: Die Befragten sehen ein grösseres Wohnungsproblem in Zürich. Gemäss folgender Grafik sind 83 Prozent der Befragten der Meinung, dass es in der Stadt Zürich eine Wohnungsnot gibt. Nur 17 Prozent sehen keine Wohnungsnot. Diese hohe Zahl zeigt, dass die Wohnungsnot in der grössten Schweizer Stadt keine Kopfgeburt der Medien ist, sondern einer realen Einschätzung der Bevölkerung entspricht.

Abbildung 10: Einschätzung einer Wohnungsnot in der Stadt Zürich

Was trifft für Sie zu?

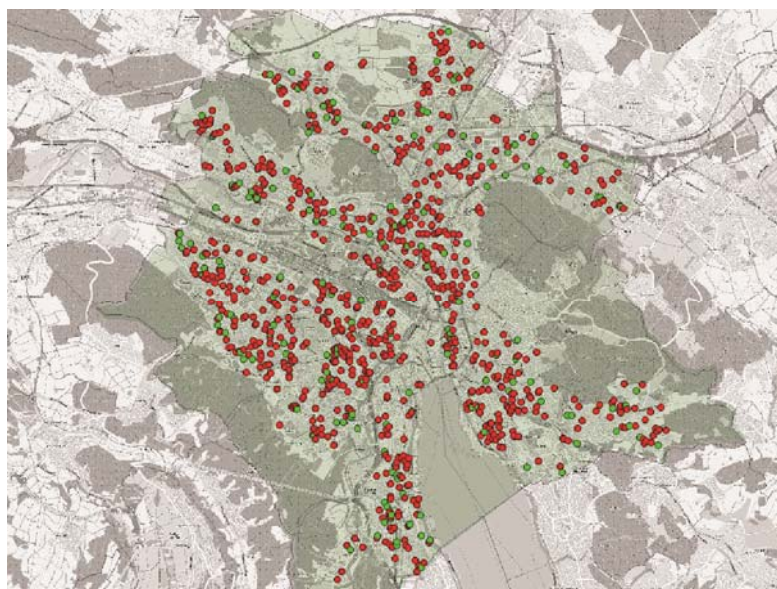
- In der Stadt Zürich gibt es eine Wohnungsnot.
- In der Stadt Zürich gibt es keine Wohnungsnot.



Daten: Zimraum; N=1'021

Personen, die bei der Wohnlage ein innerstädtisches Quartier favorisieren, erkennen noch häufiger eine Wohnungsnot. Der Wert ist auch nach der realen Wohnlage in der Innenstadt signifikant höher als bei den weiteren Wohnlagen. Dennoch: die Wahrnehmung einer Wohnungsnot ist räumlich breit verankert.

Abbildung 11: Einschätzung einer Wohnungsnot nach Wohnlage der Befragten



Was trifft für Sie zu?

- In der Stadt Zürich gibt es eine Wohnungsnot.
- In der Stadt Zürich gibt es keine Wohnungsnot.

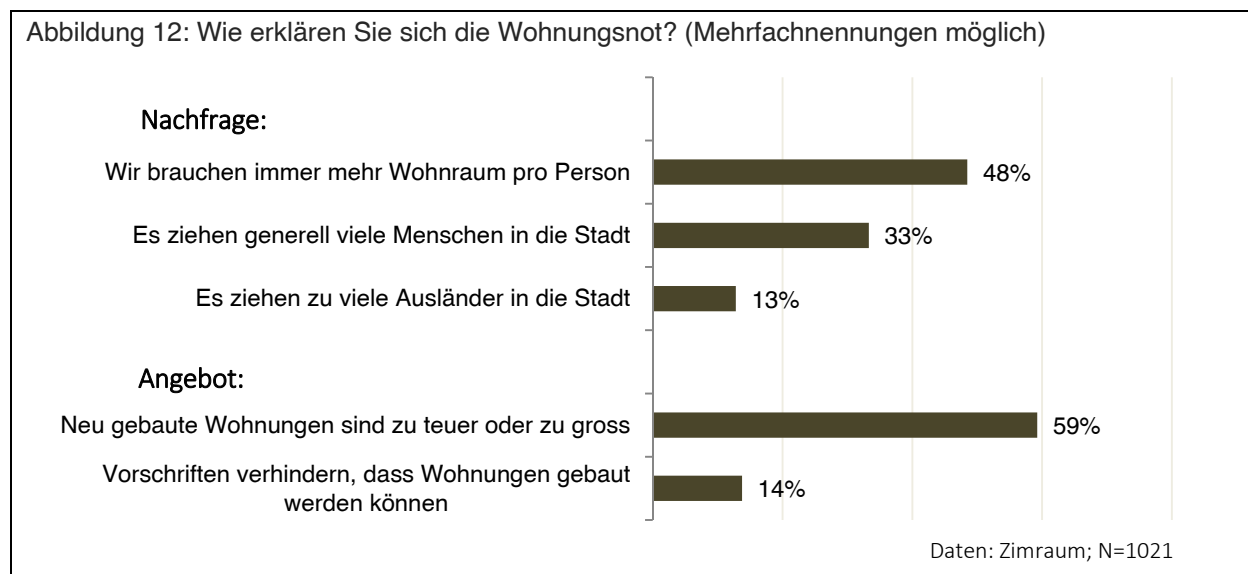
Daten: Zimraum, N = 1'021

Werden die Antworten nach sozioökonomische Faktoren aufgeschlüsselt, ergibt sich grob folgendes Bild: Personen mit niedrigem Einkommen und Frauen erkennen noch häufiger eine Wohnungsnot. Je mehr Einkommen den Befragten zu Verfügung steht desto weniger sehen diese Personen dagegen den Wohnungsmarkt in Notlage. Umgekehrt sprechen 91 Prozent der unter 2'500 Franken Verdienenden von einer Wohnungsnot, bei den Gutverdienern sind es mit 71 Prozent deutlich weniger. 87 Prozent der Frauen sagen, dass es in Zürich eine Wohnungsnot gibt, 79 Prozent der Männer sind gleicher Meinung.

Bildungshintergrund, Wohndauer in der Stadt Zürich und Nationalität sind keine signifikanten Faktoren. Die Unterschiede beim Bildungshintergrund schlagen sich in den verschiedenen Einkommensklassen nieder.

3.2 Wie erklären sich Städtzürcher die Wohnungsnot

Wie sich die Befragten die Wohnungsnot erklären, zeigt folgende Grafik. Die Frage konnte mit einer vorgegebenen Auswahl oder mit eigenen Worten beantwortet werden, Mehrfachantworten waren möglich. Die Antworten sind wie im Kapitel zur Faktenlage in den zwei Erklärungshintergründen dargestellt: Erklärungen, die die Nachfrage nach Wohnungen thematisieren und solche, die Wohnungsnot als Angebotsproblem konstatieren.



Die Auswertung macht deutlich, dass die Städtzürcher die Wohnungsnot in erster Linie als Folge eines Angebotsproblems sehen. Nicht die Menge an Wohnungen wird dabei als Faktor genannt sondern die Qualität, also Grösse und Preis, der Wohnungen. Parallel zu diesem Qualitätsdefizit sehen sie als zweit-wichtigste Erklärung die hausgemachte Nachfrage als problematisch: Der erhöhte Platzbedarf lässt die Nachfrage steigen ohne dass dabei mehr Menschen involviert sind. Die Zunahme der Stadtbevölkerung erhöht die von aussen kommende Nachfrage zwar zusätzlich, wird jedoch weniger oft als treibenden Faktor genannt. 14 Prozent sehen ein quantitatives Angebotsproblem: Es werden zu wenige Wohnungen gebaut wegen zu strikten Vorschriften. Die externe Nachfrage nach Wohnraum durch den Zuzug von Ausländern wird überraschenderweise am wenigsten als Faktor genannt.

Geordnet nach der Häufigkeit, wie oft die Befragten eine Antwort nennen, ergibt sich folgende Platzierung. Am meisten gewählt wird die Erklärung «Neu gebaute Wohnungen sind zu

teuer oder zu gross» - 59 Prozent der Umfrageteilnehmenden begründen die Wohnungsnot also damit, dass die Neubauten nicht die Nachfrage der Stadtzürcher befriedigen.

48 Prozent nennen den gesteigerten Wohnraumbedarf pro Person als treibenden Faktor für die Wohnungsnot und beziehen sich damit auf die veränderte Nachfrage. Weitere 33 Prozent erklären die Situation mit dem Bevölkerungswachstum durch zuziehende Personen. Sie sprechen damit den Reurbanisierungseffekt an – die Aufwertung und damit Attraktivitätssteigerung der Städte als Arbeits- und Lebensmittelpunkt. 14 Prozent kritisieren, dass Vorschriften den zur Nachfragedeckung nötigen Wohnungsbau verhindern und 13 Prozent erklären die Wohnungsnot mit der Zuwanderung aus dem Ausland.

Damit entsprechen die Erklärungen nicht dem von den Medien suggerierten Bild. Internationale Zuwanderung wird nicht als häufigsten Grund sondern als wenig häufigsten Grund genannt. Die gestiegenen Ansprüche jedoch werden – ähnlich der Begründung der Wohnungsnot in den Medien – als wichtigen Faktor genannt.

Die Erklärungsansätze der Bevölkerung werden in den folgenden Kapiteln differenziert betrachtet.

Die Bevölkerung beklagt einen «Mangel an bezahlbaren Wohnungen»

Wie vorhin erläutert nennen 59 Prozent der Befragten den Bau zu teurer oder zu grosser Wohnungen als treibenden Faktor für die Wohnungsnot. Diese Antwort wird altersunabhängig jedoch nicht geschlechterunabhängig gewählt. Hier gibt es einen feinen Unterschied: Es sind mehr Frauen, die sich die Wohnungsnot mit dem Bau zu teuren oder grossen Wohnraums erklären als Männer. Das Ergebnis erklärt sich mit dem unterschiedlichen Einkommen zwischen den Geschlechtern. Die Erklärung wird signifikant häufiger von Personen mit geringerem Einkommen gewählt als von Personen mit höherem Einkommen.

Die Herkunft sowie die Priorisierung der Wohnlage respektive die tatsächliche Wohnlage spielen keine Rolle bei der Einschätzung der Qualität des neuen Wohnungsangebots. Selbst die Bewohnerinnen und Bewohner von Stadtlagen mit entspannten Wohnungsmärkten – die es durchaus gibt – identifizieren sich mit dem Problem der Wohnungsnot.

Auch bei den offenen Antworten wird von zahlreichen Befragten ein Defizit an bezahlbarem Wohnraum genannt. 26 Personen sehen die Qualität des Angebots als Kern des Problems. «Es gibt einen Mangel an bezahlbaren Wohnungen, kein Mangel an Wohnungen (Preisproblem nicht Mengenproblem).» Und weiter: «Günstige Wohnungen werden teuer saniert und zu deutlich höheren Preisen neu vermietet.»

Frauen, ältere und gut gebildete Personen sagen: Wir brauchen zu viel Platz

Vor allem Frauen, ältere Personen und Personen mit höherer Bildung sehen Wohnungsnot als Folge eines höheren Anspruchs an Wohnfläche. Zum einen steigt das Bedürfnis nach mehr Platz stetig, zum anderen leben die meisten Menschen längst nicht mehr in einer familiären Struktur sondern in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten. Ältere Personen dürften sich dieser Entwicklung direkter bewusst sein als jüngere. Ziehen die Kinder aus oder stirbt der Partner, bleiben die Bewohner oft in den grossen, wohnlich weniger dicht genutzten Wohnungen.

Nach Herkunft, Prioritäten bei der Wohnlage bzw. nach tatsächlicher Wohnlage gibt es keine Unterschiede in dieser Erklärung.

Bei den offenen Antworten sprechen zehn Personen diese Umstände an. So ein Befragter: «Es gibt mehr Scheidungen und weniger Personen pro Haushalt.» Ebenfalls angesprochen werden Leerstände und Zweitwohnungen. «Wohnraum dient als Zweitwohnung oder ‚Stadtwohnung‘.»

Der Zuzug von Menschen wird vor allem von Jüngeren als Erklärung genannt

33 Prozent der Befragten nennen den Zuzug von Menschen als Grund für die Wohnungsnot. Die externe Nachfrage wird also als treibender Faktor genannt. Dabei gibt es einen leichten Effekt nach Alter und Einkommen: Je jünger respektive je mehr Einkommen einer Person zu Verfügung steht, desto eher wird der Zuzug in die Stadt Zürich als Erklärung für die Wohnungsnot genannt. Von den 33 Prozent sind 37 Prozent unter 39 Jahre alt, nur 27 Prozent sind älter als 79 Jahre. Dieser Effekt dürfte damit zu tun haben, dass junge Menschen wegen der Ausbildung oder wegen des Jobs zuziehen und die Erfahrung einer schwierigen Wohnungssuche relativ zeitnah selbst gemacht haben. Personen mit weniger Einkommen merken, dass sie in langen Schlangen für günstigen Wohnraum anstehen müssen.

Nach Herkunft gibt es keinen Effekt, jedoch schlägt sich ein Unterschied bei der favorisierten Wohnlage der Befragten nieder: Wer ein ruhiges Wohnquartier als Wohnlage bevorzugt, nennt den Zuzug neuer Städter etwas häufiger als solche, die andere Lagen bevorzugen.

Bei den offenen Antworten erklären siebzehn Personen die Wohnungsnot mit dem Bevölkerungswachstum durch zuziehende Personen. Dabei wird in zehn Fällen die Attraktivität der Stadt Zürich als treibender Faktor hervorgehoben. Die Gründe reichen von der Sogwirkung des kulturellen Angebots über die Stadt als Arbeitsort zur Gentrifizierung und Fokussierung auf Trendquartiere. «Zürich ist eine beliebte Stadt, die viel zu bieten hat. Deshalb wollen viele Menschen auch hier wohnen», schreibt eine Person. Mit diesen Erklärungen wird der Reurbanisierungseffekt und damit die externe Nachfrage angesprochen.

Zu wenig Bautätigkeit, zu starker Mieterschutz

Restriktive Vorschriften werden signifikant häufiger von Männern sowie von Personen mit höherem Einkommen als Erklärung genannt. 41 Prozent der Befragten, welche die Wohnungsnot entsprechend erklären, sind Gutverdiener (über 15'001 Franken), nur 8 Prozent Wenigverdiener (unter 4500 Franken).

Wer ein innerstädtisches Quartier bevorzugt, nennt diesen Grund ebenfalls signifikant häufiger als Erklärung. Dies hängt einerseits mit dem Bildungshintergrund zusammen, andererseits mit dem Bewusstsein, dass die Innenstadt stark vor weiterem Wohnungsbau geschützt wird.

Ein Angebotsdefizit wird in den offenen Antworten vier Mal genannt. «Es wird zu wenig gebaut», schreibt eine Person, eine weitere sieht das Problem in den zu strikten Vorschriften: «Der Mieterschutz ist zu stark, daher ist die Marktdynamik eingeschränkt.»

«Der Grund sind Zuwanderer aus dem Ausland, vor allem Deutsche.»

Bei der Erklärung der Wohnungsnot durch den Zuzug von Ausländern gibt es keine signifikanten Unterschiede bezüglich sozio-ökonomischem Hintergrund.

Wer jedoch ein innerstädtisches Quartier bevorzugt oder in einem innerstädtischen Quartier wohnt, nennt den Grund gegenüber den anderen Lagen seltener. Diese Bewohner suchen

bewusst das sozial und von den Lebenshintergründen her stark durchmischte Umfeld und fühlen sich deshalb nicht in Konkurrenz mit Personen mit Migrationshintergrund.

Bei den offenen Antworten erklären sich vier Personen die Wohnungsnot durch die internationale Zuwanderung. Während generell die Personenfreizügigkeit genannt wird, werden auch spezifischere Angaben gemacht: «Der Grund sind Zuwanderer aus dem Ausland, vor allem Deutsche.»

Profitgier, Büroüberschuss, reiche Neuzuzüger: Weitere Antworten

Neben den vorgegebenen Erklärungsgründen lassen sich drei weitere Erklärungen ausmachen, welche in der offenen Antwortkategorie genannt werden: Zehn Befragte sprechen Spekulation bzw. Profitgier an. Private Wohnungsbauer würden zwar der Wohnungsnot entgegenwirken, jedoch nur Wohnungen bauen «bei denen die Rendite stimmt», schreibt eine Person. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt führe ausserdem zu Spekulation, begründen mehrere Befragte die Wohnungsnot.

Sechs Befragte nennen die zweckentfremdete Nutzung des vorhandenen Wohnraums als problematischen Faktor. Wohnungen würden zu oft auch als Gewerberäume genutzt und umgekehrt würden Büroräume nur selten in Wohnungen umgebaut. «Die Einteilung ist schlecht, es gibt zu viel unnutzbarer Raum», schreibt eine befragte Person.

Ein weiteres Argument, weshalb in Zürich Wohnungsnot herrscht, ist aus Sicht der Befragten die Solvenz der Bewohner und Neuzuzüger. «Die Nachfrage bestimmt den Preis und viele – insbesondere Doppelverdiener – können hohe Mieten bezahlen», schreibt eine Person. Zwei weitere begründen die Wohnungsnot mit dem Zuzug reicher Menschen. Diese Erklärung ist, wie das Bevölkerungswachstum und der gestiegene Raumbedarf, ein Nachfrageproblem. Jedoch wird auch hier nicht die verfügbare Menge an vorhandenem Wohnraum kritisiert sondern die Knappheit, die zu hohen Wohnungspreisen führt.

4 Eine Frage des Angebots

4.1 Zusammengefasst

Gemäss Presse ist Wohnungsnot nicht nur ein populäres Thema sondern auch ein unhinterfragtes: Anstatt die Notlage des Wohnungsmarktes genauer zu analysieren, akzeptieren die Medien Wohnungsnot als gegebenen Umstand und setzen sie in einen Zusammenhang mit anderen gesellschaftlichen Entwicklungen – und zwar in erster Linie mit der Personenfreizügigkeit. Obwohl auch differenziertere Begründungen genannt werden, bleibt der Eindruck, dass Wohnungsnot als Folge eines exogenen Nachfrageproblems gesehen wird.

Der Blick in die Datenlage zeigt jedoch: Neben der exogenen Wohnungsnachfrage, angetrieben von der internationalen Zuwanderung sowie Zuzügen aus der Agglomeration und anderen Grossstädten, spielt auch die endogene Nachfrage eine Rolle. Die Zahl der Geburten nimmt zu, die Menschen leben länger. Diese Veränderung macht bis zur Hälfte der zusätzlichen Wohnungsnachfrage aus. Zudem steigen die Ansprüche an den Wohnraum, was mindestens zwanzig Prozent der Wohnraumnachfrage ausmacht, wenn nicht mehr. Parallel zu diesen Entwicklungen verschärft das defizitäre Angebot die Wohnungsnot: Erstens durch die Menge, zweitens durch Preis, Fläche und Ausbaustandard des Angebots und drittens durch den Zugang zu freien Wohnungen.

Als Angebotsproblem sehen denn auch die Stadtzürcher die Wohnungsnot. Entgegen der Presse, die die Notlage des Wohnungsmarktes vor allem als Folge eines Nachfrageproblems sieht, erklären die Befragten die Wohnungsnot in erster Linie durch die Qualität des Angebots: Die Wohnungen sind zu teuer oder zu gross. Damit denken die Stadtzürcher zwar differenzierter als die Medien, jedoch sind noch nicht alle Ursachen in den Köpfen angekommen.

4.2 Erkenntnisse

Die Medien gehen sehr stark auf die Nachfrage ein, die Betroffenen nennen das Angebot häufiger als Ursache für die Wohnungsnot. Diese Diskrepanz zwischen der Wahrnehmung des öffentlichen Diskurses durch die Presse und dem Eindruck der Stadtzürcher erschwert das Finden von zielführenden Lösungsansätzen.

Geburten und steigende Lebenserwartungen machen einen grossen Teil der Verknappung von Wohnraum aus, werden aber kaum thematisiert. Wenn, dann in der Verdrängung von Familien aus der Stadt, wenn sie auf der Suche nach Wohnungen mit mehr Zimmern kein zufriedenstellendes Angebot finden respektive der Verdrängung von alten Leuten, wenn alte Liegenschaften Ersatzneubauten weichen müssen.

Betroffene sehen nur das teure Wohnungsangebot, was letztlich eine Folge des Nachfrageüberhangs ist. Ursache ist die Verknappung des Wohnungsangebots wegen zu geringer Wohnbautätigkeiten an begehrten Lagen. Das wiederum führt auch zu einer geringeren Wohnmobilität im länger bewohnten Wohnungsbestand, dessen Mietpreise deutlich unter den Angebotsmieten liegt, und damit zu einer Anspannung des Wohnungsmarktes. Dass die Nachfrage das Angebot klar übersteigt ist jedoch nicht nur ein Angebotsproblem sondern auch eine Folge der hausgemachten Nachfrage, wie ein gestiegener Anspruch an den

Wohnraum der sich bei Renovationen und beim Neubau äussert und ein veränderter Lebensstil.

Das spezifische Inserateverhalten in den Printmedien trägt zur verzerrten Wahrnehmung der Wohnungsnot bei, weil dort Wohnungen im hohen Preissegment offensiv beworben werden.

«Wohnungsspekulanten» werden als Ursache der Wohnungsnot abgestempelt, weil sie nach ihrer Systemlogik funktionieren und aus dem knappen Angebot das Letzte herausholen. Der Hebel liegt allerdings in den restriktiven Rahmenbedingungen, welche den Wohnungsbau an stark nachgefragten Lagen verhindert.

Das Fazit ist: Bund und Medien diskutieren am Problem vorbei, weil sie sich zu stark auf die Nachfrageseite konzentrieren und die Mentalität «Das Boot ist voll» transportieren. Auch wenn die Nachfrage eine Komponente der Wohnungsnot darstellt – sich im Diskurs darauf zu konzentrieren führt ins Leere. Die Bevölkerung wächst weiter, die Lebenserwartung steigt, der Reurbanisierungstrend hält an. Die Nachfrage nach Wohnraum an innerstädtischen Lagen wird nicht abbrechen. Die Diskussion soll sich deshalb nicht um die Einschränkung der Nachfrage drehen sondern um die Erweiterung von Wohnraum an begehrten Lagen. Dazu muss die Planung der Städte hinterfragt werden.

4.3 Nächste Schritte

Die Stadtbevölkerung selbst ist gespalten in der Frage, wie mit der Wohnraumentwicklung umgegangen werden soll. 17 Prozent hat keine Meinung dazu. 38 Prozent möchte weiterhin in grossen Wohnungen wohnen und fordert dafür, dass mehr und höhere Häuser gebaut werden. Allerdings bleibt die Frage nach der Akzeptanz neuer Bauten. Hier zeigt sich, dass deutlich weniger Vorbehalte gegenüber dem höheren Bauen um einige Stockwerke mehr als gegenüber der Bebauung weiterer freier Flächen besteht. 45 Prozent sehen die Lösung darin, zukünftig in kleineren Wohnungen zu wohnen, damit weniger neue Wohnungen gebaut werden müssen. Geht es jedoch um den eigenen Wohnraum, werden die Ansprüche nur ungern zurückgesteckt. Für den Erhalt des Lebensstandards greifen die Stadtzürcher auch tiefer in die Tasche. Mehr und höhere Bauten oder kleinere Wohnungen – wahrscheinlich liegt die Strategie gegen die Wohnungsnot irgendwo dazwischen. Eine differenzierte Analyse zu dieser Frage bietet die nächste Sonderauswertung der Studie «Städtische Dichte 2013».