

Verdichten – einfacher gesagt als getan



Albert Leiser

Direktor

Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Alle wissen es: Es kann nicht wie bisher weitergebaut werden. Der Zersiedelung der Landschaft muss Einhalt geboten werden. Nicht nur, weil sonst irgendwann nichts mehr von der Landschaft zu sehen sein wird, sondern auch, weil Zersiedelung einhergeht mit Mehrverkehr. Und den will niemand, im Gegenteil. Darum wird ja über Mobility Pricing diskutiert und der Pendlerabzug in Frage gestellt. Da Wachstum aber erwünscht ist, bleibt nichts anderes übrig, als dort zu bauen, wo schon gebaut ist. In der Stadt Zürich kommt dazu, dass es ohnehin so gut wie kein Bauland mehr gibt, so dass Wachstum überhaupt nur durch Verdichten möglich ist. So weit, so klar und mehr oder weniger unbestritten.

Nun zeigt aber eine Veröffentlichung von Statistik Zürich, dass Verdichtung nicht unbedingt die aus planerischer Sicht gewünschte Wirkung erzielt. Die Idee wäre ja, dass durch Verdichten Wohnraum für mehr Personen geschaffen wird. Durch Um- und Ersatzbauten wird tatsächlich zusätzlicher Wohnraum geschaffen, das führt aber nicht automatisch dazu, dass sich die Zahl der Bewohner erhöht. Zu einem grossen Teil wird die gewonnene Wohnfläche nämlich durch den erhöhten Pro-Kopf-Flächenbedarf absorbiert. Insofern sorgt Verdichtung zwar für eine gewisse Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, schafft aber nur beschränkt Platz für neue Bewohner. Mit anderen Worten, um bevölkerungsmässig zu wachsen, müsste viel mehr gebaut, sprich stärker verdichtet werden.

Es ist unwahrscheinlich, dass sich der Trend zu mehr Wohnraum pro Bewohner massgeblich ändert, ist er doch Ausdruck wachsenden Wohlstands und der Freiheit, sein Leben ganz nach den individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Gerade im urbanen Umfeld nimmt die Zahl der Kleinhaushalte ständig zu. Wobei «klein» sich nur auf die Personenzahl, nicht auf die Wohnungsgrösse bezieht. Am guten Willen der Hauseigentümer liegt es sicher nicht, wenn in der Stadt nicht mehr neuer Wohnraum geschaffen wird. In den vergangenen 15 Jahren betrug die durchschnittliche Erneuerungsquote 1,48 Prozent. Sie wäre bestimmt höher, wenn sich Bestandserneuerungen dank erhöhten Ausnutzungsspielraums besser rechnen würden.

Albert Leiser