

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

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (1998)

**Heft:** 2

**Artikel:** Sozialräumliche Entmischung zwischen Stadt und Umland

**Autor:** Würth, Mark

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957105>

### **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:** 24.01.2026

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

# Sozialräumliche Entmischung zwischen Stadt und Umland

36

## **La ville et sa périphérie, le clivage social**

*En 1997, l'Union des villes suisses a interrogé tous ses membres sur leurs problèmes d'avenir majeurs. Les experts consultés, ainsi que des représentants des grandes villes, estiment que ces problèmes sont d'ordre financier et social. Le départ à la périphérie de nombreux contribuables à revenu moyen ou supérieur et la concentration croissante de personnes assistées au centre a incité la ville de Zurich à procéder à une étude sur les mouvements des ménages. Elle porte sur les questions suivantes:*

- *Qui quitte le centre de la ville et pour aller où?*
- *Pourquoi? La ville peut-elle avoir une incidence sur les raisons qui motivent le départ?*
- *Est-il possible de garder les ménages à revenu moyen ou supérieur au centre ville?*

► Mark Würth, lic. oec. publ., Mitarbeiter an der Fachstelle für Stadtentwicklung beim Präsidialdepartement der Stadt Zürich

► Mark Würth

**Der Schweizerische Städteverband befragte 1997 sämtliche Mitglieder nach den grössten zukünftigen Problemen der Schweizer Städte. Von den zusätzlich befragten Experten wie auch von den Vertreterinnen und Vertretern der Grossstädte wurden am häufigsten finanzielle und soziale Probleme genannt. Im Spannungsfeld zwischen dem Abfluss finanzkräftiger Haushalte aus den Städten hinaus ins Umland und der wachsenden Konzentration auf die Fürsorge angewiesener Haushalte in den Kernstädten untersuchte die Stadt Zürich das Zu- und Wegzugsverhalten der Haushalte.<sup>1</sup>**

**Dabei interessierten folgende Fragen:**

- **Wer verlässt die Kernstadt und in welcher Richtung?**
- **Welche Gründe stehen hauptsächlich dahinter und sind diese durch die Stadt überhaupt beeinflussbar?**
- **Besteht eine Chance, die finanzkräftigen Haushalte in der Kernstadt zu halten?**

## **Struktur und Quantifizierung der Wanderungsbewegungen**

Die Analyse der Wanderungsbewegungen seit 1980 zeigte, dass ca. 10% der städtischen Bevölkerung jährlich durch Zu- und Wegzüge erneuert werden. Weitere ca. 10% wechseln innerhalb der Stadt ihren Wohnort. Dabei sind die jährlichen Saldi zwischen den Zu- und Wegzügen relativ klein (+/- 1% des Bestandes). Was jedoch auffällt, ist der für alle Jahre negative Saldo bei den Schweizer Familienhaushalten (vgl. Grafik 2). Dieser alljährliche Verlust kumuliert sich über die Jahre zu einem ansehnlichen Verlust dieser Bevölkerungsgruppe, welche teilweise ein überdurchschnittliches Einkommen aufweist. Seit 1994 scheint die Stadt immerhin für Schweizer kinderlose Haushalte wieder an Attraktivität gewonnen zu haben. Grob lässt sich das Mobilitätsverhalten der Haushalte wie folgt beschreiben: zuziehende Personen lassen sich häufig in den zentrumsnahen Gebieten der Stadt nieder. Im Zuge des Lebenszyklus verlassen dann viele diese Quartiere in Richtung Aussenquartiere und von dort ins Umland. Die Aussenquartiere sind zwar die «Gewinner» der stadtinternen Umzüge, umgekehrt aber die «Verlierer» gegenüber dem Stadtumland. Tatort der Wegzüge aus der Stadt hinaus bilden also nicht

die in den letzten Jahren durch die Drogensituation geprägten zentrumsnahen Rotlichtquartiere, sondern die an sich «bürgerlichen» Stadtrandquartiere. Bei all jenen Personen, die 1996 die Stadt in Richtung «Millionen-Zürich» verlassen haben, wurde eine telefonische Befragung zu den Wegzugsgründen durchgeführt. Dabei wurden die Schweizer Familienhaushalte sowie kinderlose Haushalte mit überdurchschnittlichem Reineinkommen besonders gewichtet.

## **Resultate der Befragung**

- Als Hauptgrund für den Wegzug dominierten wohnungsbedingte Gründe (vgl. Grafik 1): «Wohnung ist zu klein, Kauf von Wohneigentum, Wohnung ist zu teuer». Knapp 30% verliessen die Stadt infolge Änderung der Haushaltgrösse (Zusammenzug, Scheidung, Kinder) oder des Arbeits- bzw. Ausbildungsortes. 13% nannten das unattraktive Wohnumfeld (Immissionen, mangelndes Grün, fehlende Erholungsmöglichkeiten). Deutlich weniger häufig genannt wurden die Steuerbelastung, das soziale Klima, die Schule bzw. die unfreundliche Situation für die Kinder.
- Interessant ist, dass mehr als ein Drittel zuerst auch innerhalb der Stadt gesucht hat, gar 50% von denjenigen, welche die Wohnsituation verbessern wollten. Dabei waren sie aber offenbar nicht fündig geworden. Unbedingt die Stadt verlassen wollten 43% der Familienhaushalte, aber nur 36% der Einpersonenhaushalte. Der Arbeitsweg war für ein Viertel entscheidend bei der Wahl der Wohnortes, für 45% mitbestimmend. So ist es auch nicht erstaunlich, dass 59% heute immer noch ihren Arbeitsort in der Stadt Zürich haben. Lediglich bei 12% liegt der Arbeitsplatz auch in der Wohngemeinde.
- Überraschend ist die Tatsache, dass lediglich 7% der Befragten als Hauptwegzugsgrund die hohe Steuerbelastung nannten, obwohl gerade dieser Aspekt immer wieder in den Vordergrund gerückt wurde. Trotz dem deutlichen Anstieg des Steuersatzgefälles zwischen der Stadt und den umliegenden Gemeinden, scheint dieser Wegzugsgrund an Bedeutung nicht gewonnen zu haben. So haben 1980 anlässlich einer vergleichbaren Befragung knapp 12% als Wegzugsgrund die Steuerbelastung genannt. Immerhin konnten sich jedoch 72% durch den Wegzug eine steuerlich günstigere Situation verschaffen.

- Im Zusammenhang mit der Drogensituation, dem hohen Ausländeranteil und den damit verbundenen Schwierigkeiten von Schweizer Kindern in den Schulen der Stadtkreise 4 und 5, erstaunt der tiefe Wert in der Umfrage. Dies mag darauf zurückzuführen sein, dass diese Familienhaushalte wohl das Quartier, nicht aber die Stadt verlassen haben.
- Die Wegziehenden fanden am neuen Wohnort deutlich grössere Wohnungen und zahlten auch deutlich mehr dafür. Dies trifft vor allem auf die Familienhaushalte zu. Mehr als jede dritte Familie hat sich dabei Wohnanteil erworben. Vor allem die einkommensstarken Haushalte haben Wohneigentum gesucht (über 50%).
- Die Situation der Wegziehenden hat sich am neuen Wohnort deutlich verbessert. Dies in erster Linie bezüglich Wohnsituation, Naherholung, Parkplatzangebot, Immissionssituation, Steuerbelastung, Spielmöglichkeiten von Kindern, soziales Klima und Nachbarschaft (in abnehmender Reihenfolge). Verschlechtert dagegen hat sich der Zugang zu kulturellen Einrichtungen, zum Vergnügungsangebot und der Anschluss zum öffentlichen Verkehr (Grafik 3).

#### Welche Schlussfolgerungen sind nun aus dieser Studie zu ziehen?

- "Sozialräumliche Entmischung" wird hier als grossräumiges Phänomen thematisiert. Neben dem deutlichen Kernstadt-Umland-Muster gibt es auch entsprechende Entmischungstendenzen zwischen verschiedenen Gemeinden.
- Die Freiheit aufgrund der in der Schweiz relativ grossen Gemeindeautonomie, namentlich in der Festsetzung des Steuerfusses und der Verwendung der Steuereinnahmen, führt zu einer ungleichen finanziellen Belastung in den einzelnen Gemeinden. Diese Unterschiede können einerseits durch Finanz- oder Lastenausgleichssysteme vermindert werden. Neben dieser Symptombekämpfung – welche absolut notwendig ist – sollte man auch direkt bei den Gründen der Entmischung ansetzen. Denn die Studie hat gezeigt, dass durchaus Chance bestehen, einige der finanzkräftigen Haushalte in der Kernstadt zu behalten (36% haben zuerst in der Stadt nach einer neuen Wohnung gesucht) und damit den bestehenden Entmischungstendenzen entgegen zu wirken.
- Da sich 36% der Zielgruppe, v.a. Familienhaushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen, bei einem entsprechenden Wohnungsangebot durchaus vorstellen könnten, in der Stadt zu bleiben, scheint die Hauptstossrichtung klar. Der Mangel an grossen Wohnungen (4½-, vor allem aber auch 5- und 6-Zimmer-Wohnungen) ist zu beseitigen. Ebenso sollte vermehrt Wohneigentum, in der Stadt vor allem Stockwerkeigentum und allenfalls Reihen-Einfamilienhäuser, angeboten werden.

Obwohl diese Mängel bereits in einer Umfrage 1980 am häufigsten genannt wurden (teilweise bereits anfangs der siebziger Jahre in den Jürgen-S-Studien), hat sich beim Wohnungsangebot nichts verändert. Es dominiert immer noch die (kleine) 3-Zimmer-Wohnung (vgl. Grafik 4). Wieso dominiert selbst heute noch in neueren Überbauungen in den Aussenquartieren dieser Wohnungstyp? Liegt es an den immer wiederkehrenden Zeitungsmeldungen über den Wegzug dieser Bevölkerungsschicht oder liegt es am immer noch zu teuren Boden in der Stadt? Gerade weil der Wohnungsmarkt sehr träge reagiert (und zudem soeben einen Struktureinbruch zu verkraften hatte) sollten sich Stadt, Grundeigentümer und Investoren zusammensetzen, um eine eigentliche Wohnbauinitiative für diese Bevölkerungsgruppe zu ergreifen. Schauplatz dieser Bestrebungen sind die Aussenquartiere. In den ehemaligen Industriearealen, wo das Flächenpotential am grössten ist, dürfte es nur bei entsprechenden Aufwertungsmassnahmen überhaupt möglich sein, diese Einwohnerschichten anzusprechen.

- Auch der kommunale Wohnungsbau ist angesprochen. Wäre doch Wohnungsbau in diesem Segment eventuell gar kostentragend. Zudem könnte man in den Bereichen Wohnungszusammenlegungen und attraktive Wohnumfeldgestaltungen bei Renovationen der bestehenden Bausubstanz noch vermehrt tätig werden.
- Qualitative Ziele in der Raumplanung werden bedeutend. Hohe Dichte und einkommensstarke Familienhaushalte vertragen sich schlecht. Wenn man unter städtischem Wohnen nur dichtes Wohnen versteht, akzeptiert man die entsprechende sozialräumliche Entmischung. Für die Attraktivität der Stadt als Wohnort ist es erfolgsversprechender, die Dichte in den noch attraktiven Aussenquartieren nicht zu erhöhen als Steuerfussenkungen zu verlangen.

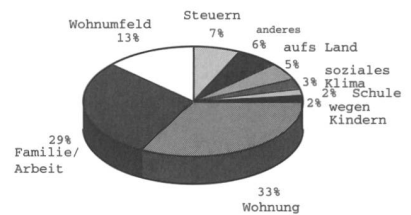
#### Vermehrte Bestandespflege gegenüber der Bevölkerung

Da sich die Einkommensdisparitäten weltweit, wie auch innerhalb der Schweiz, tendenziell verstärken, wird sich auch die sozialräumliche Entmischung kaum aufhalten lassen. Dort wo jedoch noch ein Potential vorhanden ist, sollte man es ausschöpfen.

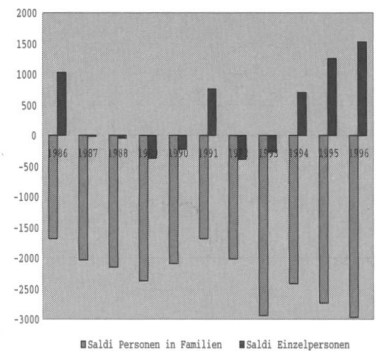
Konkret: Mit Massnahmen ist dort anzusetzen, wo die Stadtbewohner ihren Wegzug nicht freiwillig vollziehen. Bestandespflege also nicht nur bei der Wirtschaft, sondern auch bei der Bevölkerung. Die ansässige Bevölkerung soll attraktive Möglichkeiten haben, in der Stadt zu bleiben. Dieser Bestandespflege hat sich beispielsweise auch der Kanton Basel-Stadt mit seinem Projekt *Werkstatt Basel* verschrieben.

<sup>1</sup> «Soziale Entmischung in der Stadt Zürich», Studie von E. Meyrat-Schlee im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung

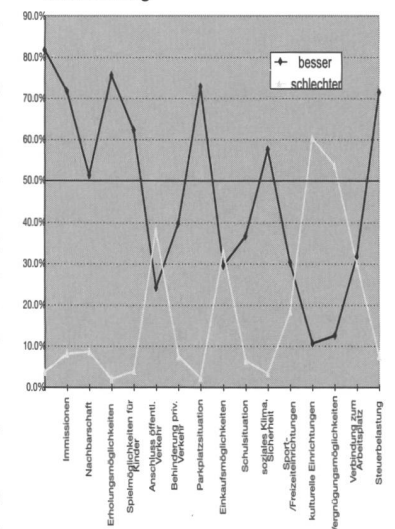
Grafik 1:  
Wegzugsgründe



Grafik 2:  
Wanderungssaldi der SchweizerInnen



Grafik 3:  
Verbesserte Situation durch Umzug



Grafik 4:  
Wohnungsentwicklung nach Zimmerzahl

