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

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2006)

Heft: 4

Artikel: Vom Babyboom zu Einfamilienhaus-Brachen

Autor: Hornung, Daniel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-956880

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: 09.12.2025

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

Vom Babyboom zu Einfamilienhaus-Brachen

Welchen Einfluss hat die Bevölkerungsentwicklung auf den Wohnungsmarkt? Die naheliegende Antwort auf diese Frage lautet: Steigt die Bevölkerungszahl, so steigt auch die Wohnungsnachfrage und umgekehrt. In groben Zügen stimmt diese Feststellung zweifellos. Betrachtet man die Entwicklung etwas genauer, zeigen sich allerdings einige Nuancen, die nicht nur für den Wohnungsmarkt, sondern auch für die Raumplanung von erheblicher Relevanz sind.

Bleiben wir vorerst bei der demographischen Entwicklung und betrachten wir die Lebensphasen, die die einzelnen Individuen durchlaufen.

Kinder und Jugendliche treten nicht als selbstständige Wohnungsnachfrager/innen auf. Sie beeinflussen die Wohnungsnachfrage aber indirekt dadurch, dass ihre Eltern entsprechende Wohnungen suchen. Meist handelt es sich dabei um solche mit 4 und mehr Zimmern, oft an so genannt familienfreundlichen Lagen in ruhiger (ländlicher) Umgebung und ebenfalls oft in Form von Wohneigentum.

Junge Erwachsene im Alter von etwa **18 bis 25 Jahren:** Dieser Lebensabschnitt kann als **Haushaltsbildungsphase** bezeichnet werden. Die meisten Personen verlassen in diesem Alter das Elternhaus und mieten allein oder zusammen mit anderen jüngeren Personen eine Wohnung. Ein grosser Teil der Haushalte besteht aus einer oder zwei Personen, vielfach erreichen die Einkommen in dieser Lebensphase nur eine beschränkte Höhe. Die Ansprüche an die Wohnungen sind damit zwangsläufig beschränkt, und zwar sowohl bezüglich Zimmerzahl als auch bezüglich Ausstattung und Lage.

Der Lebensabschnitt **zwischen dem 25. und etwa dem 50. Lebensjahr** kann als **Familienphase** bezeichnet werden. Oft wird im ersten Drittel dieses Lebensabschnitts eine Familie gegründet, Haushaltsgrösse und Einkommen nehmen im Laufe diese Lebensphase zu und damit auch die Ansprüche an die Wohnung oder an das Haus. Wie oben erwähnt fragen Haushalte in der Familienphase häufig Wohneigentum im Grünen nach. Trennungen und Scheidungen führen aber auch zu einer Nachfrage nach kleineren und mittleren (Miet-)Wohnungen.

50- bis 80-Jährige: In der **Nachfamilienphase** ziehen die Kinder aus dem elterlichen Haushalt aus. Die Haushaltsgrösse verringert sich, doch wie Beobachtungen der letzten 20 Jahre zeigen, verbleiben die Eltern oft in der angestammten Wohnung. Dafür gibt es verschiedene Gründe: So will man die gewohnte Umgebung nicht verlassen, ist ein Umzug selbst in eine kleinere Wohnung finanziell oft nicht interessant oder es fehlt ein geeignetes Angebot an entsprechendem Wohnraum in der Nähe des bisherigen Wohnsitzes.

Zwar wohnen nach wie vor die meisten Personen auch im Alter in ihrer eigenen Wohnung. Ab etwa dem 80. Lebensjahr steigt aber der Anteil der Personen, die aus gesundheitlichen Gründen in eine stationäre Einrichtung umziehen müssen. Seit einigen Jahren zeichnet sich auch ein Trend zum Umzug in eine kleinere (Miet-)Wohnung im Alter ab. Gefragt sind dabei v.a. zentrale Lagen.

▶ **Daniel Hornung, HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien, Bern daniel.hornung@hornung-studien.ch**

Résumée

Du baby-boom aux friches résidentielles

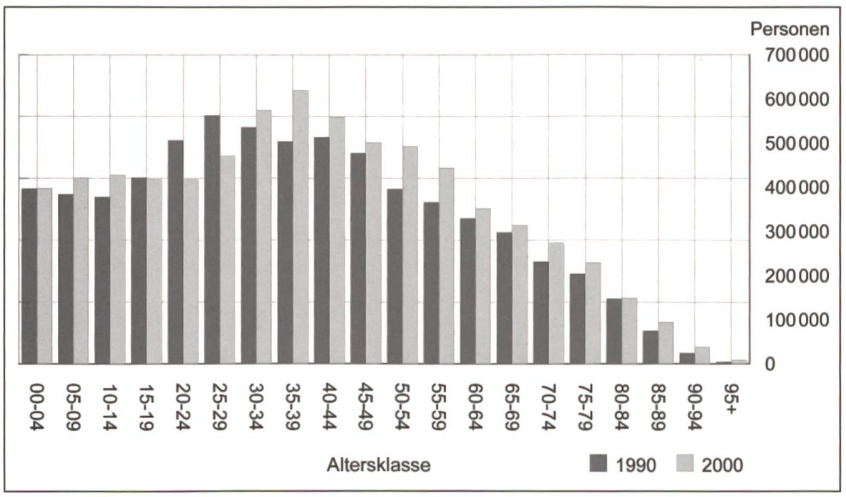
Le boom des maisons individuelles de ces dernières années ne s'explique pas seulement par les taux hypothécaires bas, mais également par l'arrivée de la génération du baby-boom dans la phase familiale. La fin de ce développement est en vue. En effet, dans 15 ans déjà, la majeure partie des baby-boomers se trouvera dans la phase post-familiale. Le nombre de ménages qui atteindront alors la phase familiale sera largement inférieur au niveau actuel.

A plus long terme, il faudra ainsi compter avec une forte croissance du nombre de logements vacants suite au changement de génération. Il s'agira surtout de maisons individuelles situées dans les périphéries. L'offre risque de dépasser nettement la demande et de conduire à une hausse du taux de vacance en périphérie.

Par conséquent, il convient aujourd'hui déjà de faire preuve d'une grande réserve en matière de nouvelles mises en zone et de construction de quartiers de villas. La construction de quartiers entiers comportant des appartements de tailles variées permet une utilisation des logements plus flexible que l'édification de bâtiments isolés, tout en faisant diminuer le risque de voir des habitations rester inoccupées.

Einfamilienhausboom der letzten Jahre zum grossen Teil auf demographische Veränderungen zurückzuführen

Kehren wir zum Wohnungsmarkt zurück. Hier stellen wir bekanntlich einen eigentlichen Boom beim Bau von Einfamilienhäusern fest. In der letzten Zeit wurden in der Schweiz deutlich über 10000 neue Einfamilienhäuser pro Jahr erstellt. Dies entspricht ungefähr einem Drittel aller neu erstellten Wohnungen. Zu diesem Boom hat einerseits der tiefe Hypothekarzins beigetragen. Eine ebenso wichtige Rolle spielt aber auch, dass in den letzten Jahren die Babyboom-Generation in die Familienphase eingetreten ist. Das zeigt sich eindrücklich in Abb. 1, aus der die starke Zunahme der 30- bis 44-Jährigen zwischen 1990 und 2000 hervorgeht.



Quelle: BFS, eidg. Volkszählungen 1990 und 2000.

Abb. 1: Wohnbevölkerung nach Alter, Schweiz 1990 und 2000

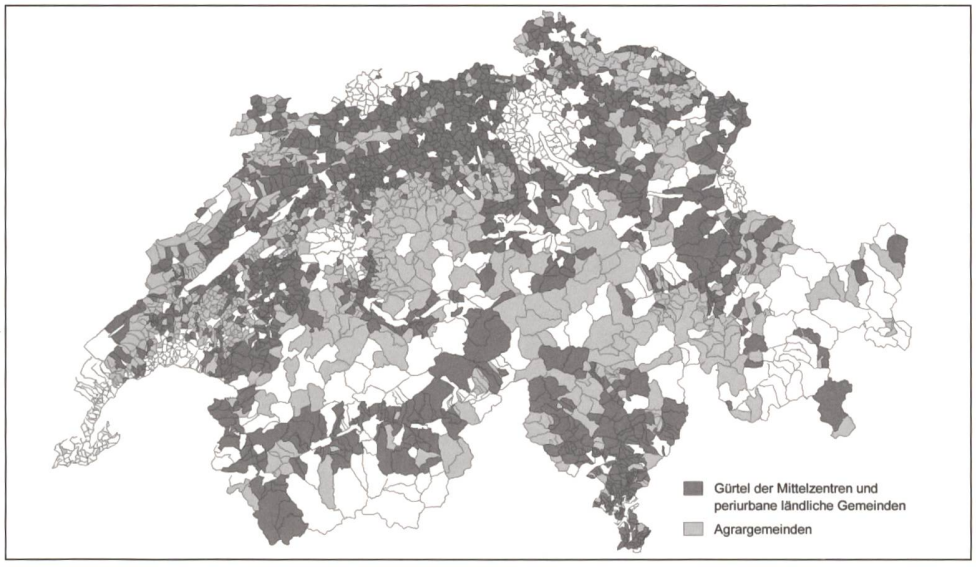
Ein grosser Teil der in letzter Zeit erbauten Einfamilienhäuser befindet sich an mehr oder weniger peripheren Lagen, nämlich im Gürtel von Mittelzentren, in periurbanen ländlichen Gemeinden sowie in Agrargemeinden (Abb. 2).[1] Hier entstanden in den letzten Jahren fast zwei Drittel aller neuen Einfamilienhäuser. Auch vom Gesamtbestand aller rund 880000 Einfamilienhäuser in der Schweiz befinden sich etwa zwei Drittel in den erwähnten drei Gemeindetypen. Bevölkerungsmässig machen letztere dagegen nur 45 Prozent der gesamten Schweiz aus.

Alterung der Bevölkerung – verstärkter Generationenwechsel im Wohnungsbestand

Um das Jahr 2020 befindet sich bereits ein grosser Teil der Babyboom-Generation in der Nachfamilienphase. Die Zahl der Personen in der Familienphase wird dagegen zu diesem Zeitpunkt auch unter optimistischen Annahmen sehr viel geringer sein als gegenwärtig. Blicken wir weitere 10 Jahre nach vorne, zeigen sich sehr hohe Bestände der Personen im Alter zwischen 65 und 85 Jahren und noch einmal teilweise sinkende Zahlen bei der mittleren Generation (Abb. 3).[2]

Mit der zunehmenden Zahl älterer Personen steigt auch die Zahl der Wohnungsfreisetzungen durch den Generationenwechsel. In den 2020er-Jahren dürften rund 50000 Wohnungen pro Jahr infolge des Generationenwechsels frei werden – etwa anderthalb Mal soviel wie gegenwärtig. Bei einem grossen Teil davon wird es sich um Einfamilienhäuser handeln, wovon sich wiederum ein grosser Teil an peripheren Lagen befindet.

Junge Haushalte dürften sich dann über diese Entwicklung freuen – nur: Vieles deutet darauf hin, dass es zu diesem Zeitpunkt gar nicht so viele Wohnungsnachfrager/innen geben wird, um das gesamte (Einfamilienhaus-)Angebot zu absorbieren. Die Zahl der potenziellen Nachfrager/innen nach Einfamilienhäusern wird wie erwähnt deutlich geringer sein als heute. Die zahlreichen älteren Personen dürften vor allem pflegeleichte, kleinere Wohnungen an gut erschlossenen Lagen suchen. Stehen solche zur Verfügung, entsteht die Gefahr, dass an peripheren Lagen eine zunehmende Zahl von Einfamilienhäusern leer stehen wird und dass viele Einfamilienhausquartiere namentlich an peripheren Lagen dereinst zu öden Brachen werden. Es drohen ein immenser Verlust an Immobilienwerten, eine Verarmung des Quartierlebens und ein Rückgang von Steuereinnahmen für die betroffenen Gemeinden.



Quellen: ARE; BFS, GEOSTAT; swisstopo.

Abb. 2: Im Gürtel der Mittelzentren, in periurbanen ländlichen Gemeinden und in Agrargemeinden stehen überproportional viele Einfamilienhäuser.

Umgestaltung von Einfamilienhausgebieten – Herausforderung für die Raumplanung

Bei der Neueinzonung und Überbauung von Einfamilienhauszonen v.a. an peripheren Lagen ist demnach schon heute grosse Zurückhaltung am Platz. Gebäude, die heute errichtet werden, stehen auch in 20, 30 und 40 Jahren noch. Schaffen wir weiterhin starre Strukturen, sind an vielen Orten Probleme vorprogrammiert. Die Aussicht auf gute Steuerzahler/innen in Einfamilienhäusern kann sich schon in absehbarer Zeit als Bumerang für die Entwicklung von Gemeinden entpuppen.

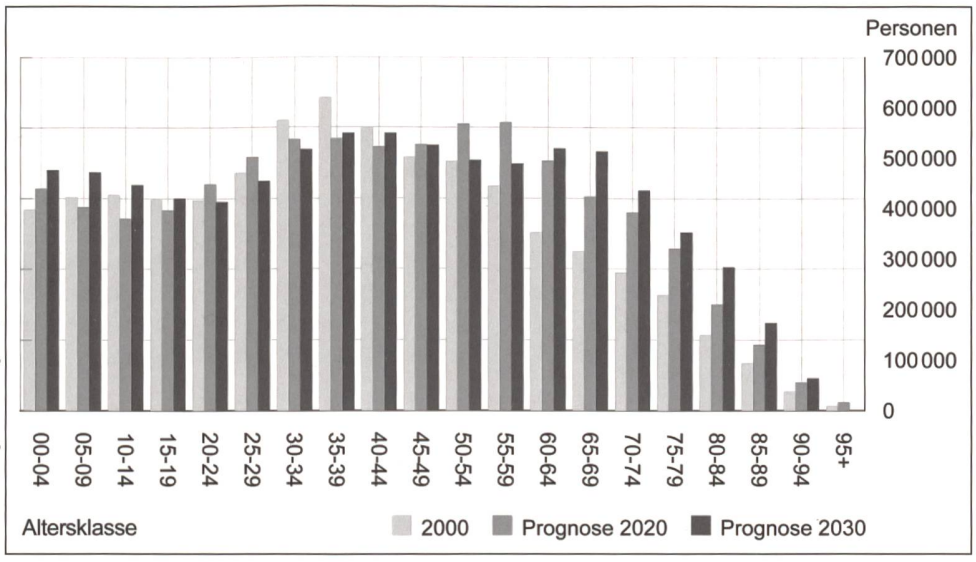
Gesamtüberbauungen mit durchmischten Wohnungsgrössen und -formen, Gebäude mit der Möglichkeit, die Wohnungsgrössen zu variieren, indem Zimmer zur einen oder zur anderen Wohnung geschlagen oder als separate Räume dazugemietet werden können, erlauben eine flexiblere Nutzung des Wohnraums als die Errichtung von isolierten Gebäuden. Damit lässt sich das Leerstandsrisiko vermindern, was nicht nur für die Eigentümer, sondern auch für die öffentliche Hand offensichtliche Vorteile hat.

Bei der Neuüberbauung von Gebieten liessen sich solche Lösungen einigermassen leicht realisieren. Schwieriger dürfte es werden, bestehende Einfamilienhausquartiere so zu verändern, dass sie auch den künftigen Ansprüchen gerecht werden. Kreativen Planer/innen geht die Arbeit vorderhand nicht aus. ■

Fussnoten

1 Typologie der Gemeinden gemäss ARE.

2 Die in Abb. 2 aufgeführten Zahlen beziehen sich auf das höchste Bevölkerungsszenario des Bundesamtes für Statistik («positive Dynamik»), das aus gegenwärtiger Sicht als dasjenige mit der höchsten Eintreffenswahrscheinlichkeit gelten kann.



Quellen: BFS, eidg. Volkszählung 2000, Szenarien

Abb. 3: Wohnbevölkerung nach Alter, Schweiz 2000 bis 2030. (Szenario «positive Dynamik» des Bundesamtes für Statistik)