

# Mehr Platz für neue Einwohner : die Tücken des schnellen Bauens

Autor(en): **Froidevaux, Hervé**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **24 (2011)**

Heft [8]: **Genf Handelt : eine Grossstadt baut auf kleinem Raum**

PDF erstellt am: **17.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-287181>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# MEHR PLATZ FÜR NEUE EINWOHNER

## Die Politik ruft nach Neubauten. Doch Quantität vor Qualität hat Tücken. Wer soll künftig in der Agglomeration wohnen?

Text: Hervé Froidevaux,  
Übersetzung: Hochparterre

Nur zwei von 1000 Wohnungen stehen leer, 10 000 Wohnungen fehlen im Kanton Genf. Wegen der Wohnungsnot muss die Bevölkerung mit dem vorliebnehmen, was es auf dem Markt gibt. Die Leute wohnen dort, wo sie etwas finden, nicht dort, wo sie gerne wohnen möchten. Deshalb zeigen die meisten demografischen Statistiken eine uneinheitliche Entwicklung: ein zügelloses Bevölkerungswachstum im Pays de Gex im Dreieck zwischen dem Jura und den Kantonen Genf und Waadt sowie am Waadtländer Ufer des Genfersees und – gegen jede Erwartung und gegen alle Trends – wachsende Haushaltgrössen in Genf. Dazu eine Konzentration der vermögenden Zuwanderer in der Stadt Genf und an den Seeufnern sowie einen Rückzug der Genfer in die peripherer gelegenen Agglomerationsgemeinden.

Eine 2011 durchgeführte Untersuchung des Instituts für Stadtsoziologie der ETH Lausanne zeigt das Kernproblem auf: Die Genfer Haushalte wohnen im Durchschnitt 17 Jahre am gleichen Ort. Mehr als die Hälfte der Kantonsbevölkerung hat in ihrem ganzen Leben nie mehr als ein Jahr in einem anderen Kanton oder im Ausland gelebt. Zwar würden die zurzeit tiefen Zinsen den Traum vom Wohneigentum realisierbar machen, und auch die Bedürfnisse ändern sich im Laufe eines Lebens stetig, aber die Mobilität der Genferinnen und Genfer bleibt dennoch klein. Für Neuankommende und Leute, die die Wohnung wechseln müssen, gibt es daher kaum Platz – es sei denn, sie können sehr viel zahlen oder sie sind bereit, im weiteren Umkreis der Stadt zu wohnen. Die direkte Folge diese Situation: Die Preise der ausgeschriebenen Wohnungen liegen um ein Drittel höher als die laufenden Mieten. Die fehlende Fluktuation der Bewohnerschaft setzt also einen Teufelskreis in Bewegung und macht die Wohnungsnot immer gravierender.

**DIVERSE WOHNBEDÜRFNISSE** Diese Entwicklung führt zu sehr unterschiedlichen Reaktionen. Je nach politischem Lager hört man die Forderung, das Wachstum müsse ein Ende haben, eine Schrumpfung sei nötig – vor allem eine Bremse bei der Zulassung ausländischer Mitarbeitender –, oder auch den Wunsch nach einem zügellosen Bauprogramm. Immerhin hat sich in den letzten Jahren ein Kompromiss etabliert: In Genf muss mehr gebaut werden. Der Kanton erwartet in den nächsten zwanzig Jahren

ein massives Bevölkerungswachstum. Weil aber nicht nur der Zuzug aufgefangen werden muss, sondern auch die heutigen Stadtbewohner mehr und besseren Wohnraum wollen, braucht Genf pro Jahr 3000 zusätzliche Wohnungen. Der neue Genfer Richtplan schreibt diese Zahl deshalb fest. Aber für wen soll Genf diese Wohnungen bauen? Das Zielpublikum ist breit: Jede zweite Ehe wird geschieden, und die Haushaltgrössen verändern sich rasch. Dazu kommen Studierende, die her- und wieder wegziehen, sowie die in Genf tätigen internationalen Geschäftsleute und Mitarbeiter internationaler Organisationen. Auch der Trend, dass Mittelstandsfamilien zurück in die Stadt ziehen, ruft nach Wohnungsneubauten. Dazu kommen weitere demografische Einflüsse wie etwa die Überalterung der Gesellschaft, welcher der Immobilienmarkt beispielsweise mit altersgerechten Wohnungen mit angegliedertem Service ebenfalls Rechnung tragen muss.

**HOFFUNG AUF DIE RÜCKKEHR DER GENFERINNEN UND GENFER** Seit dem Jahr 2000 hat die Zuwanderung von ausländischen Mitarbeitenden der wertschöpfungsstarken Branchen (Finanzen, Handel) stark zugenommen – nicht zuletzt wegen der bilateralen Verträge mit der EU. Bei den Neuankömmlingen handelt es sich oft um junge, aktive Städter, die nahe an ihrer Arbeitsstelle im Zentrum der Agglomeration wohnen wollen. Aber eine wichtige andere Gruppe von Immigrantinnen und Immigranten arbeitet in der Uhrenbranche, in der Hotellerie oder in Dienstleistungsbetrieben und verdient dort nur durchschnittlich oder arbeitet gar zu bescheidenen Löhnen. Der Wohnungsbau darf sich deshalb nicht nur auf reiche und kleine Schweizer Haushalte ausrichten. Heute verlassen viele Familien Genf aus wirtschaftlichen Gründen, oder weil sie in der Stadt die verlangte Wohnqualität nicht finden. Sie werden zu Pendlern und werden eines Tages vielleicht in die Stadt zurückziehen, wenn es auf dem Wohnungsmarkt interessante Angebote gibt. 2006 zeigte eine Studie der Genfer Kantonalbank, dass zwei von zehn Pendlern, die aus der Waadt nach Genf pendelten, bereit sind, nach Genf zurückzuziehen, wenn sich dort die Bedingungen verbessern: Mehr Auswahl auf dem Wohnungsmarkt, grössere Wohnungen, die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben, und vernünftige Preise werden gefordert. Heute wohnen Menschen mit bescheidenen Einkommen neben der Bevölkerungsgruppe mit grossen Vermögen.

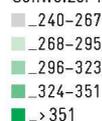
Schweizer und Ausländer sind bald gleich zahlreich. Aber der Mittelstand verlässt Genf immer häufiger – neue Wohnungen braucht es deshalb auch für diese Gruppe.

**AKTIVE BODENPOLITIK** Und dann gibt es in Genf ein Thema, das seit Jahren auf der Traktandenliste steht: der subventionierte Wohnungsbau. Es ist das Ziel der Kantonsregierung, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen (LUP, logements d'utilité publique, siehe Seite 13) am Gesamtbestand auf zwanzig Prozent zu erhöhen. Da die Entwicklungszonen, in denen der Kanton den Wohnungstyp vorgibt, beschränkt sind, sind im neuen kantonalen Richtplan weitere Massnahmen zur Steuerung des Wohnungsbaus enthalten. Dazu zählt insbesondere eine entschlossener Bodenpolitik des Kantons.

Aber bezahlbarer Wohnraum kann auch von Privaten oder von Investoren bereitgestellt werden. Investoren mit langem Anlagehorizont müssen nachhaltigen und bezahlbaren Wohnungsbau auch in einem teureren Marktsegment anvisieren – das werden sie sich mehr und mehr bewusst. Nicht nur Genossenschaften, sondern auch Immobilienfonds und Pensionskassen arbeiten an Konzepten, um Kosten zu reduzieren, ohne dass die Wohnungsqualität leidet. So sollte erschwinglicher Wohnraum auch ohne staatliche Kontrollen möglich sein. Der Autor Hervé Froidevaux ist designierter Partner von Wüest & Partner in Genf.

### 1\_ MEDIANWERTE DER MIETPREISE (ANGEBOT)

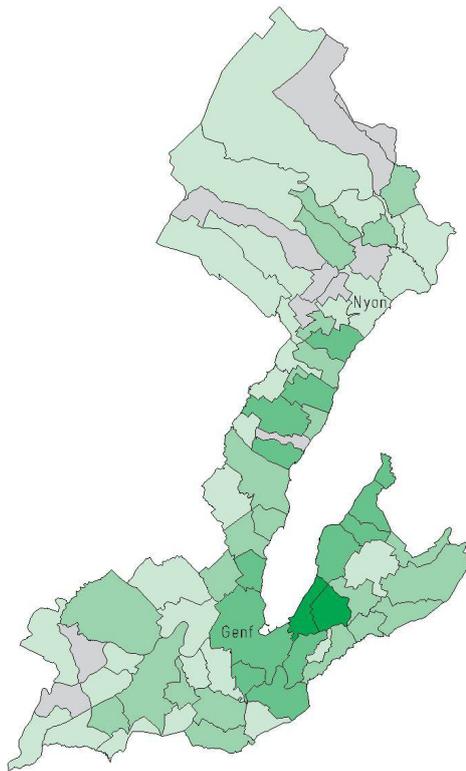
Kanton Genf und Region Nyon, CHF/m<sup>2</sup> p.a.  
Schweizer Mittel: CHF 191.–



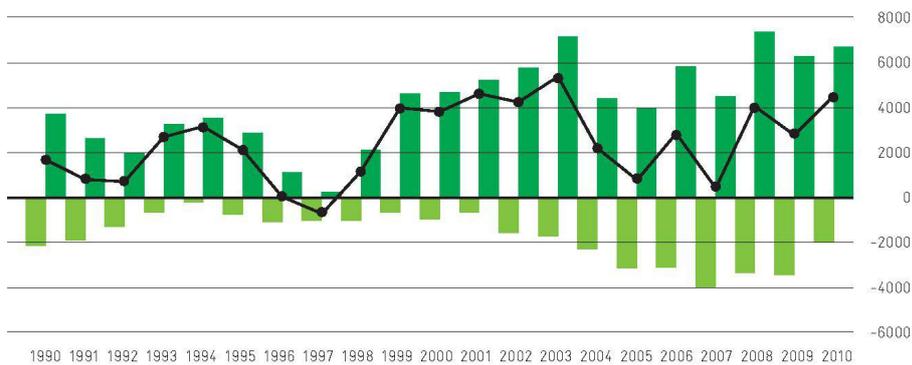
### 2\_ MIGRATIONSSALDO DES KANTONS GENF, 1990-2010



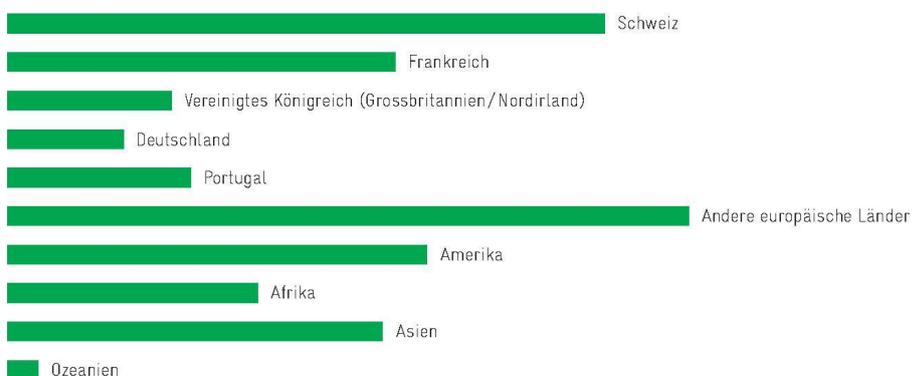
✓1\_Medianwerte der Mietpreise. Quelle: Wüest&Partner



✓2\_Migrationssaldo des Kantons Genf, 1990–2010. Quelle: OCSTAT



✓Zuzüge in den Kanton Genf, nach Nationalitäten, 2010. Quelle: OCSTAT



## GLEICHZEITIG KOSMOPOLITISCH, REICH UND ARM

Die Frage, mit welchen Mitteln man den Bedarf an Wohnungen in Genf stillen kann, ist allerdings eine politische. Die Zahl der Wohnungen und die Bebauungsdichte haben einen direkten Einfluss. Jede bekanntgegebene Zahl wird heute an den quantitativen Zielen des Richtplans gemessen. Reduzierte Wohnungsgrössen (bezüglich Zimmer und Quadratmeter) werden systematisch gefördert. Kleinere komfortable Wohnungen, die den Bedürfnissen der kleineren Haushalte der Zukunft angepasst sind, hätten den indirekten Effekt, dass grosse Wohnungen frei würden, die heute unternutzt sind. Diese Entwicklung ist denkbar. Aber die Konzentration auf den Bau kleinerer Wohnungen ist ein Risiko: Quantität geht dann vor Wohnungsvielfalt. Eine echte Vielfalt an Wohnungstypologien mit einem breiten Preisspektrum ist vor dem Hintergrund strikter Genfer Reglemente und einheitlicher Vorschriften in Entwicklungszonen schwierig zu erreichen. Der Wohnungsbau würde sich besser entwickeln, wenn es mehr Spielraum in städtebaulichen, architektonischen, aber auch in wirtschaftlichen Fragen gäbe, wie dies in anderen Kantonen der Fall ist, wenn Qualität prioritär behandelt werden könnte, nicht nur Quantität. Genf ist nicht einfach nur reich und international oder traditionsbewusst «à la Genevoise» oder sozial. Genf ist alles gleichzeitig, ein sehr kosmopolitischer und unterschiedlicher Kanton. Um die mit dieser Vielfalt verbundenen Herausforderungen nachhaltig bewältigen zu können, muss nicht nur viel, sondern vor allem gut gebaut werden. Hervé Froidevaux

