

# WOHNRAUM FÜR ZÜRICH UND DIE SCHWEIZ

Wohnbau- und  
Bevölkerungsdynamik im  
Agglomerationsvergleich

September 2025

# IMPRESSUM

Wohnraum für Zürich, September 2025

Auftrag: Fürschi Züri

Ausführung: Sotomo, Binzstrasse 23, 8045 Zürich.

Projektteam: Michael Hermann, Sebastian Gmür, Corinna Heye, Gerlinde Theunissen

---

<b>1</b>	<b>Zürich im Agglomerationsvergleich</b>	<b>4</b>
1.1	Zu dieser Studie	4
1.2	Wichtigste Ergebnisse	5

---

<b>2</b>	<b>Bevölkerungs- und Wohnbaudynamik</b>	<b>11</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung	11
2.2	Wohnbaudynamik	17
2.3	Art des Wachstums	21
2.4	Wohnfläche pro Person	25
2.5	Quadratmeterpreise nach Wohnungstyp	26

---

<b>3</b>	<b>Neubau: für wen?</b>	<b>31</b>
3.1	Wohnraum für junge Erwachsene und Familien	31
3.2	Art des Zuzugs: Lokal oder international?	35
3.3	Ansässigkeit und Nationalität	39
3.4	Wer zahlt wieviel?	43
3.5	Tragbarkeit der Wohnkosten	46

---

<b>4</b>	<b>Neubau im Kontext</b>	<b>49</b>
4.1	Verdrängung durch Umbau und Abriss?	49
4.2	Durch Neubau freigewordene Wohnungen	53
4.3	Zuzug aus dem Quartier	55
4.4	Auswirkungen auf das Preisniveau im Quartier	60

# Zürich im Agglomerations- vergleich

## 1.1 ZU DIESER STUDIE

Die Ballungsräume der Schweiz sind durch ein dynamisches Bevölkerungswachstum geprägt. Als attraktive Arbeits- und Lebensräume sind sie Magnete für Menschen aus dem In- und Ausland. Das gilt gerade auch für die Agglomeration Zürich – dem mit Abstand grössten Ballungsraum der Schweiz. Weil das Wohnungsangebot nicht immer mit dem Bevölkerungsdruck mithalten kann, sind Wohnungsknappheit und steigende Preise zu wichtigen Herausforderungen geworden. Das Forschungsinstitut Sotomo hat im Auftrag von «Fürschi Züri» – einer Initiative der Zürcher Handelskammer – die Bevölkerungs- und Wohnbaudynamik in den sechs grossstädtischen Agglomerationen der Schweiz empirisch untersucht und verglichen. Die Studie wirft dabei einen vertiefenden Blick auf die Agglomeration Zürich und ihre Teilregionen. Als Datengrundlage dienen die Bevölkerungs-, Wohnungs- und Gebäudestatistiken des Bundesamts für Statistik (BFS). Diese liegen als Vollerhebungsdaten vor. Mietpreise wurden anhand der Stichprobendaten der BFS-Strukturerhebung analysiert.

Die Studie untersucht, auf welche Art und in welchem Ausmass in den sechs grossstädtischen Agglomerationen der Schweiz seit 2016 Wohnraum geschaffen wurde und wie teuer dieser ist. Fra-

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

gen, die aufgeworfen werden, sind unter anderem: Wie effizient ist Ersatzneubau im Vergleich zu anderen Formen von Wohnungsbau. Wie hoch ist der Quadratmetermietpreis von totalsanierten im Vergleich zu Neubauwohnungen? Die Studie untersucht aber nicht nur den Wohnraum und das Wohnungsangebot, sondern ebenso die Personen, die in diese Wohnungen ziehen oder allenfalls daraus verdrängt werden. Hier geht es um Fragen wie: Sind es ausländische oder ansässige Personen, junge oder ältere, die von Neubauwohnungen profitieren? Wie verbreitet sind Leerkündigungen? Wirken grosse Neubauareale preistreibend auf die Nachbarschaft?

Diese Studie wirft einen umfassenden Blick auf die Bevölkerungs- und Wohnbaudynamik in den grossen urbanen Ballungsräumen der Schweiz. Dabei werden Erwartungen bestätigt und zugleich viele mögliche Vorurteile widerlegt. Im Folgenden sind die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst.

### 1.2 WICHTIGSTE ERGEBNISSE

#### Bevölkerungs- und Wohnbaudynamik

*Wohnbau hinkt hinter dem Bevölkerungswachstum her:* Die Agglomeration Zürich wächst rascher als die meisten anderen Ballungsräume der Schweiz. Zürich ist zugleich die einzige grossstädtische Agglomeration, in der die Bevölkerung schneller zunimmt als der Wohnungsbestand (Abb. 11). Dies führt zu höheren Belegungsziffern der Wohnungen. So bleiben z.B. junge Erwachsene bei den Eltern wohnen, statt ausziehen. Das nachhinkende Wohnungsangebot erhöht den Druck auf den angespannten Wohnungsmarkt.

*Ersatzneubau ist wichtig, aber teilweise zu wenig effizient:* In keiner der sechs grossstädtischen Agglomerationen der Schweiz ist Ersatzneubau so verbreitet wie in Zürich (Abb. 7). Unter Berücksichtigung der Abrisse wird ein Drittel des Bevölkerungswachstums von Ersatzneubauten getragen (Abb. 13). Pro abgerissener Wohnung entstehen dabei im Durchschnitt 2,8 neue (Abb. 9). Insbesondere in den Westschweizer Agglomera-

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

tionen ist diese Quote und damit die Effizienz von Ersatzneubau grösser. Im Raum Zürich entstehen im Limmattal und in der Flughafenregion anstelle der abgerissenen Wohnungen am meisten neue. Am tiefsten ist die Ersatzneubaueffizienz in der Stadt Zürich und am rechten Zürichseeufer (Abb. 10). Hier gibt es unausgeschöpftes Potenzial.

### Mietpreise im Vergleich

*Neu bezogene Bestandswohnungen sind an Zürcher Hotspots ebenso teuer wie Neubauwohnungen:* Der Quadratmeterpreis von Neubauwohnungen liegt klar über jenem von Bestandswohnungen. Wer eine Wohnung sucht, kann allerdings nur zwischen freien Bestands- und Neubauwohnungen wählen und hier sind die Preisunterschiede viel kleiner. So liegen in der Agglomeration Zürich die Quadratmeterpreise von Neubauwohnungen nur 5 Prozent über jenen von Bestandswohnungen nach Mieterwechsel (Abb. 16). In der Stadt Zürich und in der Region Küsnacht-Meilen sind freie Bestandswohnungen sogar ebenso teuer wie Neubauwohnungen (Abb. 17). An diesen begehrten Lagen ist die Wohnbautätigkeit tief. Damit verstärkt sich jedoch bloss der Preisdruck auf die Bestandswohnungen nach Mieterwechsel.

*Totalsanierte Wohnungen teurer als Neubau:* Die Quadratmeterpreise von Wohnungen, die nach Leerkündigungen totalsaniert wurden, liegen in der Agglomeration Zürich um 25 Prozent über dem Preis von Neubauwohnungen (Abb. 18). Aufgrund der hohen Zahlungsbereitschaft für freie Wohnungen werden Totalsanierungen lukrativ. Leerkündigungen für Sanierungen ermöglichen bei einem nachhinkenden Wohnungsangebot Mietpreissteigerungen. Dabei werden totalsanierte Wohnungen nicht nur teurer vermietet als Ersatzneubauten, sie tragen im Unterschied zu diesen nicht zur Ausweitung des Wohnungsangebots bei.

*Agglomeration Genf – freie Bestandswohnung trotz Mietpreisdeckel besonders teuer:* In der Agglomeration Genf sind Mietpreissteigerungen bei Sanierungen reguliert. Der Nachfrage- druck wird hier allerdings einfach auf alle Bestandswohnungen – ob saniert oder nicht – weitergegeben. Freiwerdende Be-

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

standswohnungen werden in keinem Ballungsraum der Schweiz teurer vermietet als in Genf (Abb. 16). Obwohl hier seit Jahrzehnten ein ausgebauter Mieterschutz mit Mietpreisdeckel bei Wohnungswechsel besteht, sind die Quadratmeterpreise von freiwerdenden Bestandswohnungen sogar noch höher als jene von Neubauwohnungen.

### Wer auf Neubauwohnungen angewiesen ist

*Neubau schafft Raum für junge Erwachsene und Familien:* Nur dank dem Bau neuer Wohnungen finden junge Einzelpersonen, Paare und Familien in wachsenden Agglomerationen wie Zürich Wohnraum (Abb. 19). Schliesslich müssen die meisten jungen Erwachsenen irgendwann eine neue Wohnung suchen, weil sie zuhause ausziehen oder sich ihre Lebenssituation verändert, etwa weil sie Kinder kriegen. Junge Erwachsene und Familien machen fast zwei Drittel der Umziehenden in der Agglomeration Zürich aus. Ihr Anteil an den Bestandshaushalten ist dagegen nur ein Drittel (Abb. 22). Junge dominieren das Umzugsgeschehen, während ältere Personen selten aus ihren Bestandswohnungen ausziehen. Solange die Bevölkerung wächst, finden jüngere Menschen nur durch die Ausweitung des Angebots Wohnraum in der Agglomeration. Gibt es zu wenig freie Wohnungen, werden junge Erwachsene und Familien als erste verdrängt. Ohne Wohnraum gibt es auch keinen bezahlbaren Wohnraum.

*Neubau schafft Wohnraum für Ansässige und Personen mit Schweizerpass:* Obwohl das Bevölkerungswachstum der Agglomeration Zürich durch Zuwanderung getrieben ist, ziehen in Neubauwohnungen grösstenteils Personen aus derselben Gemeinde oder aus der Agglomeration. Nur gerade 8 Prozent kommen direkt aus dem Ausland (Abb. 23). Drei Viertel derer, die in Neubauten ziehen, leben schon seit mehr als zehn Jahren in der Schweiz (Abb. 27). Ausserdem haben sie eher einen Schweizerpass als jene, die in Bestandswohnungen einziehen (Abb. 29). Warum dies so ist? Die ansässige Bevölkerung hat bei Neubauprojekten einen Vorteil, weil sie besser informiert ist, langfristiger planen und eher Wohneigentum erwerben kann. Schweizerinnen und Schweizer ziehen dabei oftmals aus qualitativ schlechteren Nachkriegsbauten in Neubauwohnungen um

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

(Abb. 30). Per Saldo profitieren von Neubau also hauptsächlich Schweizerinnen und Schweizer.

*Totalsanierte Wohnungen gehen vermehrt an ausländische Personen:* Bei Zuzügen in totalsanierte Wohnungen in der Agglomeration Zürich sind Schweizerinnen und Schweizer nicht in der Mehrheit. In diese oftmals eher teuren Wohnungen ziehen überdurchschnittlich viele ausländische Personen aus wohlhabenden Herkunftsländern (Abb. 29). Sie zahlen dabei für denselben Wohnungstyp höhere Quadratmeterpreise als Inländer (Abb. 32). Die oft pauschalisierend als «Expats» bezeichneten Gruppen haben im Schnitt geringere Marktkenntnisse, weniger Zeit bei der Wohnungssuche sowie eine mutmasslich hohe Kaufkraft. Viele von ihnen sind junge Erwachsene ohne Kinder, die einen höheren Anteil am Einkommen für die Miete einsetzen können. Ausserdem sind hohe Wohnungspreise in internationalen Metropolen üblich. Aus diesen Gründen mieten sie vermehrt Wohnungen, die wegen ihrem ungünstigen Preis-Leistungs-Verhältnis länger auf den Marktplätzen bleiben.

### Bezahlbarer Wohnraum und Verdrängung

*Ausländerinnen und Ausländer zahlen mehr fürs Gleiche:* In jedem Wohnungstyp zahlen Personen mit Schweizerpass nach dem Einzug tiefere Quadratmeterpreise als Ausländerinnen und Ausländer (unabhängig davon, ob diese neu in der Schweiz sind oder nicht). Selbst ausländische Personen aus weniger wohlhabenden Ländern zahlen höhere Preise, obwohl sie im Schnitt weniger verdienen (Abb. 32). Sie sind offenbar im Wohnungsmarkt mit zusätzlichen Hürden konfrontiert. Ausländische Personen aus ärmeren Herkunftsländern ziehen oft in Nachkriegsbauten, die von Schweizerinnen und Schweizern zugunsten neuwertiger Wohnungen verlassen werden (Abb. 30).

*Wohnkosten für das untere Drittel eine Herausforderung:* In allen Regionen der Agglomeration Zürich (inklusive der Stadt) ist die Tragbarkeit der Miete für rund zwei Drittel der Bewohnenden sehr gut (Abb. 33). Das mittlere Einkommensdrittel verwendet nur rund 20 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete. Das untere Einkommensdrittel benötigt dagegen rund 30 Prozent des Haushaltseinkommens. Für dieses untere

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Drittelparte braucht es gezielte Massnahmen für die Tragbarkeit der Wohnkosten. Für alle anderen ist die Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebots die entscheidende Herausforderung.

*Die wenigsten Umzüge gehen auf Leerkündigungen zurück:* In Zürich gibt es aufgrund von Abriss oder Sanierungen mehr Leerkündigungen als in den anderen Grossagglomerationen. Allerdings gehen auch in der Agglomeration Zürich 99 Prozent der Umzüge nicht auf Leerkündigungen zurück (Abb. 39). Ausserdem finden die meisten Personen, die durch eine Leerkündigung in der Agglomeration Zürich ihre Wohnung verlieren, zumindest wieder Wohnraum in ihrer Gemeinde oder in der Agglomeration (Abb. 35).

### Die Wirkung auf die Nachbarschaft

*Umzugsketten – mit jeder Person, die in eine Neubauwohnung zieht, finden zwei weitere eine Wohnung:* 80 Prozent der Zuziehenden in eine Neubauwohnung haben zuvor schon in der Agglomeration Zürich gewohnt. Die Hälfte davon sogar in derselben Gemeinde. Die mittlere Umzugsdistanz in Neubauwohnungen liegt bei weniger als 5 Kilometern. Bei Bestandswohnungen sind es 7 Kilometer (Abb. 42). Wenn Personen in Neubauwohnungen ziehen, werden deshalb Wohnungen in der Umgebung frei. Diese bieten Wohnraum für andere aus der Umgebung. Eine Umzugskette setzt sich in Gang. Werden alle Wohnungen zusammengerechnet, die direkt oder indirekt durch den Bezug von Neubauwohnungen freiwerden, finden in der Agglomeration Zürich pro Person, die in eine Neubauwohnung zieht, zwei weitere Personen eine Wohnung (Abb. 40).

*Neubauareale wirken sich nicht auf die Bestandsmieten in der Nachbarschaft aus:* Grössere Neubauprojekte verändern die Bevölkerungszusammensetzung vor Ort. Es kommen vermehrt jüngere Menschen, viele davon haben oder kriegen Kinder. Durch den neuwertigen Wohnraum findet eine Aufwertung statt. Dennoch zeigt die Analyse, dass die Mietpreisentwicklung der Bestandswohnungen in unmittelbarer Nähe zu Neubauarealen mit mehr als 100 Wohnungen nicht angeheizt wird. Die Mietpreisentwicklung ist gleich oder sogar etwas geringer als

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

in den einen Kilometer weiter entfernten Referenzregionen (Abb. 46). Dies zeigt: In der Umgebung von Neubauarealen entsteht offenbar kein zusätzlicher Druck auf die Mietpreise im Bestand.

*Effizienter Neubau wirkt der Verdrängung entgegen:* Entstehen bei einem Neubauprojekt deutlich mehr Wohnungen als dafür abgebrochen wurden, wirkt dies der Verdrängung aus dem Quartier entgegen. Die Hälfte der Zuziehenden kommt aus der erweiterten Nachbarschaft (<5 km). Neubauwohnungen schaffen somit zusätzlichen Wohnraum für Menschen aus der Umgebung, die umziehen müssen, etwa weil sie eine Familie gründen. Durch Umzugsketten multipliziert sich dieser Effekt zusätzlich. Das Gegenteil davon bewirkt Ersatzneubau, der die Anzahl der Wohnungen nur geringfügig erweitert. In noch stärkerem Ausmass führen Totalsanierungen mit Leerkündigungen zu Verdrängung. Hier verlieren Ansässige ihre Wohnung und es ziehen Personen ein, die in der Regel einen höheren sozialen Status besitzen und oft nicht aus der Nachbarschaft kommen.

# Bevölkerungs- und Wohnbaudynamik

Die Ballungsräume der Schweiz und dabei insbesondere auch die Agglomeration Zürich sind attraktive Arbeits- und Lebensräume. Aufgrund dieser Attraktivität entsteht eine grosse Nachfrage nach Wohnraum. Der erste Teil der Studie zeigt, auf welche Art die sechs grossstädtischen Agglomerationen der Schweiz das Bevölkerungswachstum bewältigen, welche Wohnbautypen dominieren und wie sich das Preisniveau von Neubau- und Bestandswohnungen unterscheidet.

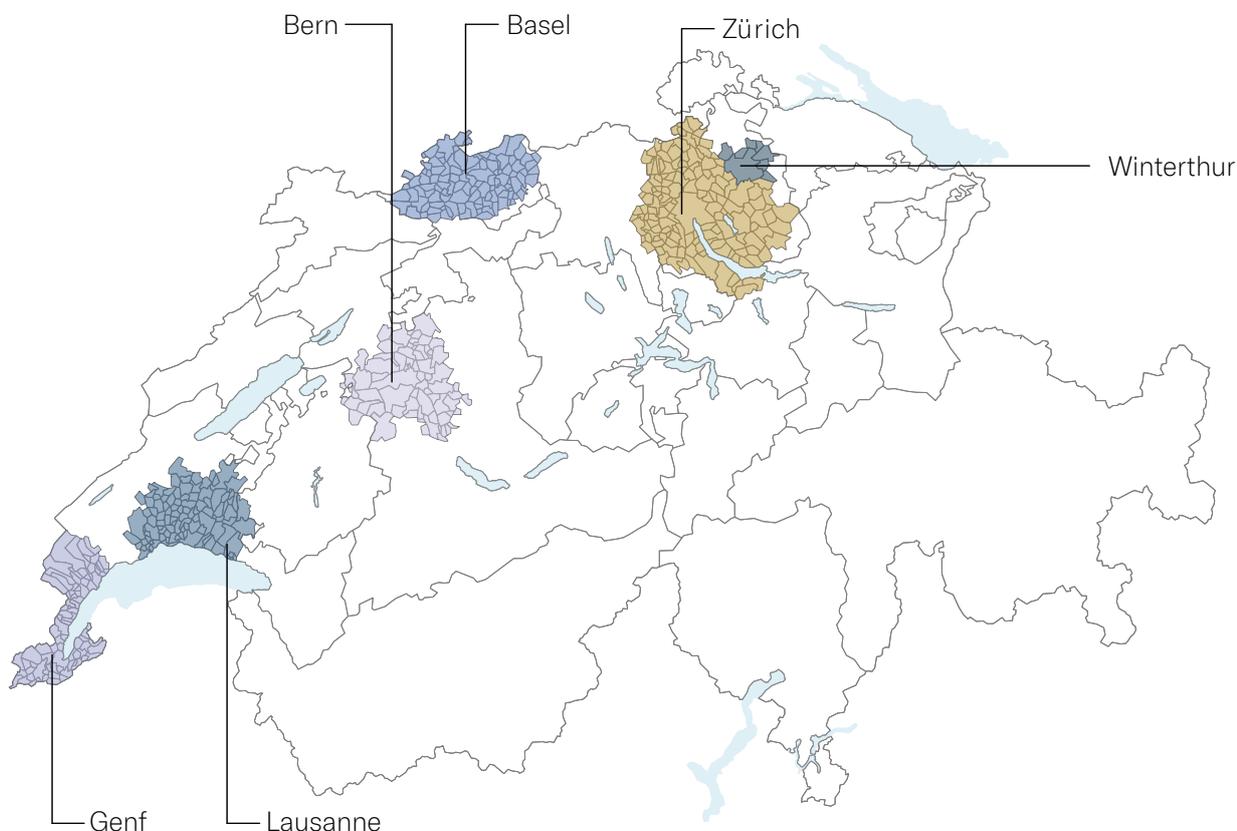
## 2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Der Fokus dieser Studie liegt auf dem grössten Ballungsraum der Schweiz, der Agglomeration Zürich. Für die vergleichende Einordnung wird die Wohn- und Bevölkerungsdynamik in den fünf grössten Agglomerationen untersucht. Das sind die Agglomerationen Zürich, Genf, Basel, Lausanne, Bern. Dazu kommt die etwas kleinere Agglomeration der sechstgrössten Stadt – Winterthur. Es sind dies die sechs Agglomerationen der Schweiz mit einer grossstädtischen Kernstadt (mehr als 100'000 Einwohner).

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Untersuchungsgebiet: 6 grossstädtische Agglomerationen (Abb. 1)

Quelle: BFS Agglomerationsdefinition

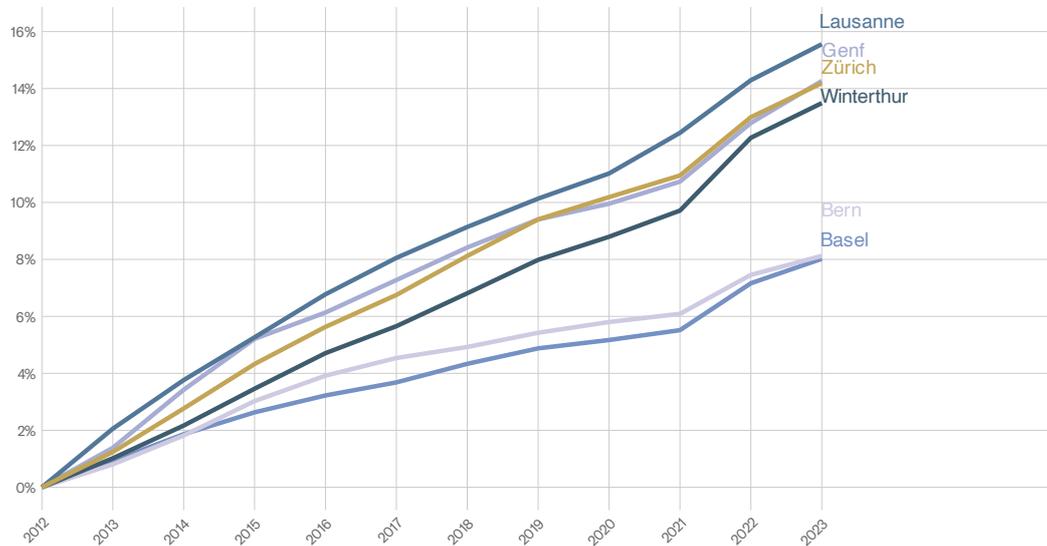


Die grossen Ballungräume der Schweiz sind von einem starken Bevölkerungswachstum geprägt. Abbildung 2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in den sechs grossstädtischen Agglomerationen seit 2012. Dabei wird sichtbar, dass in allen Vergleichsagglomerationen das Wachstum vor 2021 leicht abgeflacht ist und danach wieder angezogen hat. Über den ganzen Zeitraum am stärksten gewachsen ist die Agglomeration Lausanne mit einem Bevölkerungswachstum von fast 16 Prozent. Die Agglomerationen Genf und Zürich sind um 14 Prozent gewachsen. Die Agglomeration Winterthur hat zuletzt bzgl. Wachstumsdynamik stark aufgeholt. Deutlich weniger dynamisch haben sich in dieser Zeit die Agglomerationen von Bern und Basel entwickelt mit einem Wachstum von 8 Prozent.

# Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

## Bevölkerungswachstum – Agglomerationen (Abb. 2)

Kumulierte prozentuale Entwicklung der Bevölkerung in den 6 grosstädtischen Agglomerationen seit 2012. Quelle: BFS Statpop



Um ein differenziertes Bild der Entwicklung innerhalb der Agglomeration Zürich zu erhalten, untersuchen wir die Situation in den sieben Arbeitsmarktregionen, die sich grösstenteils mit dem Gebiet der Agglomeration Zürich decken. Bei den Arbeitsmarktregionen, von denen es insgesamt 101 gibt, handelt es sich um eine Gebietseinteilung des Bundesamts für Statistik (BFS).

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Untersuchungsgebiet: 7 Arbeitsmarktregionen der Agglomeration Zürich (Abb. 3)

Quelle: BFS Arbeitsmarktregionen

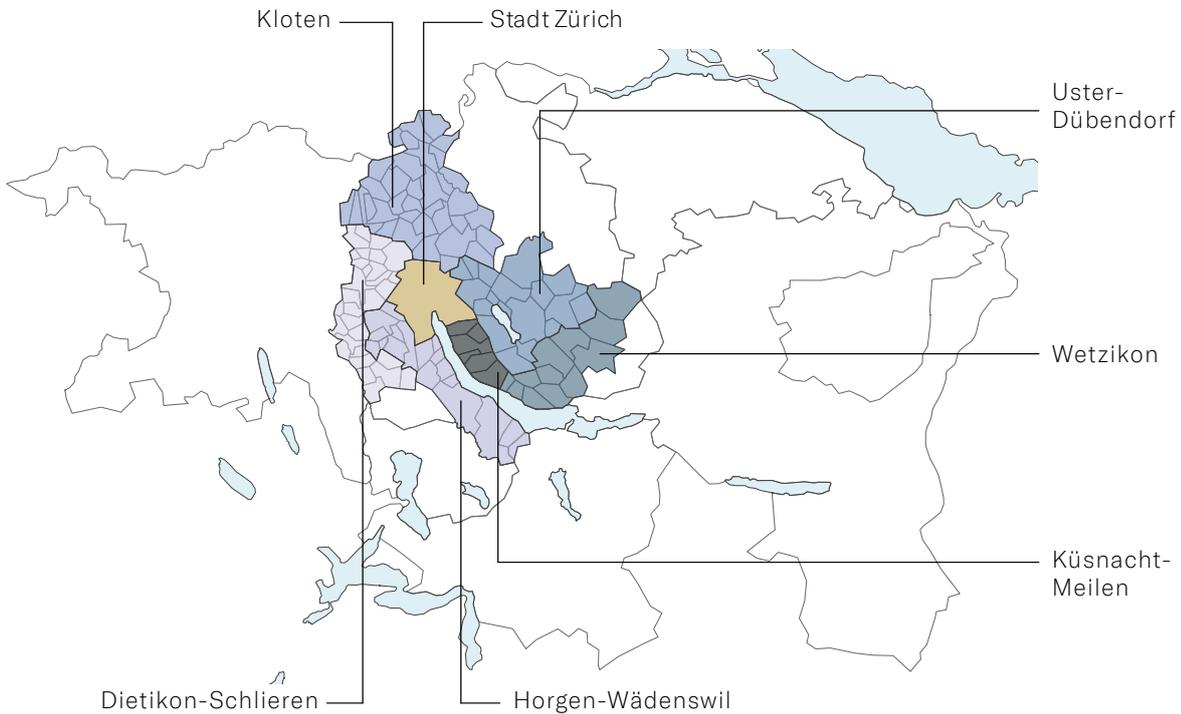
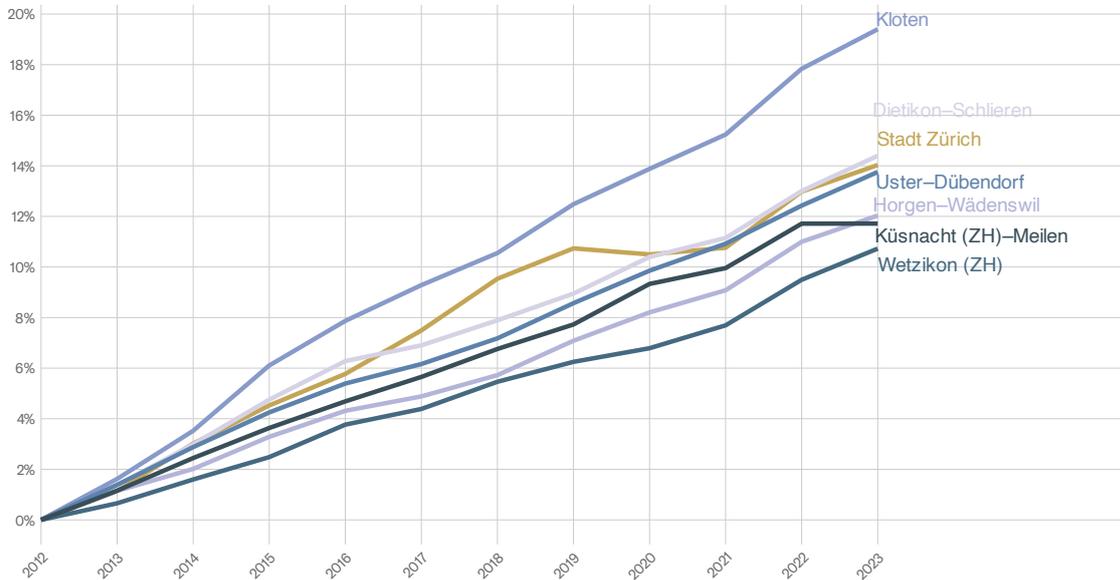


Abbildung 4 zeigt die Wachstumsdynamik in den sieben Arbeitsmarktregionen im Einzugsgebiet der Stadt Zürich. Innerhalb der Agglomeration Zürich liegt der Wachstumspol im Norden. Mit einer Bevölkerungszunahme von 16 Prozent klar am stärksten gewachsen ist die Arbeitsmarktregion Kloten. Diese umfasst die Flughafenregion sowie weite Teile des Zürcher Unterlands. Eine mittlere Dynamik weisen die Stadt Zürich, das Limmattal (Dietikon-Schlieren) sowie das obere Glatttal (Uster-Dübendorf) auf. Eine etwas geringere Wachstumsdynamik gab es in den beiden Arbeitsmarktregionen am See – dies sind Küsnacht-Meilen sowie Horgen-Wädenswil – ebenso wie im Zürcher Oberland (Wetzikon).

# Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

## Bevölkerungswachstum – Arbeitsmarktregionen ZH (Abb. 4)

Kumulierte prozentuale Entwicklung der Bevölkerung in den 7 Arbeitsmarktregionen der Agglomeration Zürich seit 2012.  
Quelle: BFS Statpop

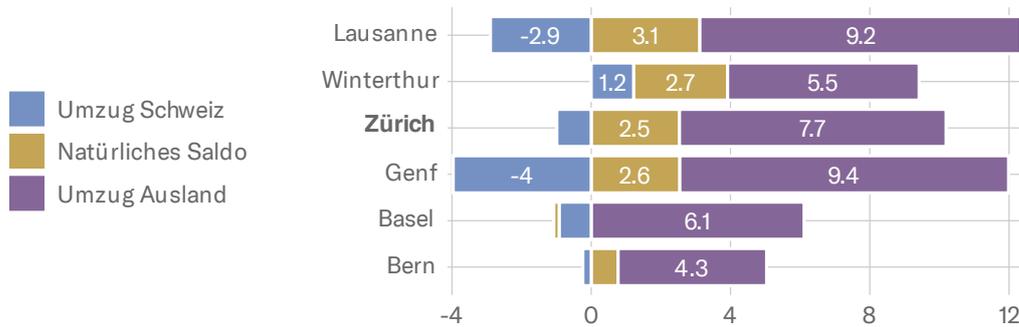


Die Wachstumsdynamik der Schweiz, und insbesondere ihrer grossen Agglomerationen, ist geprägt von Zuwanderung aus dem Ausland. Abbildung 5 zeigt einerseits das Saldo der Wanderungsbewegungen (Zu- und Wegzüge) und andererseits die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Todesfälle) seit 2016. Der Zuzug aus dem Ausland bildet in allen grossen Agglomerationen den wesentlichen Wachstumstreiber. Vier der sechs untersuchten Agglomerationen weisen auch ein natürliches Wachstum auf. Es handelt sich dabei um die Agglomerationen mit viel hohen Zuwanderungsraten. Die weniger dynamischen Agglomerationen Bern und Basel haben, wenn überhaupt, nur einen minimalen Geburtenüberschuss.

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

### Bilanz der Bevölkerungsentwicklung – Agglomerationen (Abb. 5)

Wanderungssaldo (Zuzüge – Wegzüge) und natürlicher Saldo (Geburten – Todesfälle) im Zeitraum 2016-2023, prozentual zum Bevölkerungsstand Ende 2015. Quellen: BFS Statpop



Seit 2016 ist die Bevölkerung in den Agglomerationen Genf, Lausanne, Zürich und Winterthur ähnlich dynamisch gewachsen. Dabei zeigen sich jedoch Unterschiede in der Art des Wachstums. Dasjenige der beiden Westschweizer Agglomerationen ist noch stärker durch internationale Migration getrieben. Die Agglomeration Lausanne und mehr noch jene von Genf fungiert als Ankunftsregionen für Personen, die neu aus dem Ausland in die Schweiz kommen. Ein Teil des Wachstums wird dabei an die übrige Schweiz weitergegeben. Es findet eine Netto-Abwanderung ins Inland statt. In der Agglomeration Zürich ist diese Dynamik weniger stark ausgeprägt. Das Wachstum durch Zuziehende aus dem Ausland ist etwas geringer, dafür wird es fast vollständig von der Agglomeration selbst aufgefangen. In der Agglomeration Zürich ist seit 2016 per Saldo weniger als ein Prozent der Bevölkerung in die übrige Schweiz weggezogen. Es ziehen somit fast so viele Menschen aus der übrigen Schweiz in die grösste Agglomeration wie in umgekehrter Richtung. Winterthur ist die einzige der grossstädtischen Agglomerationen, deren Wachstum auch von Binnenzuwanderung getrieben ist. Dies hängt vermutlich mit ihrer Lage in der Nähe zum noch grösseren Zentrum Zürich zusammen.

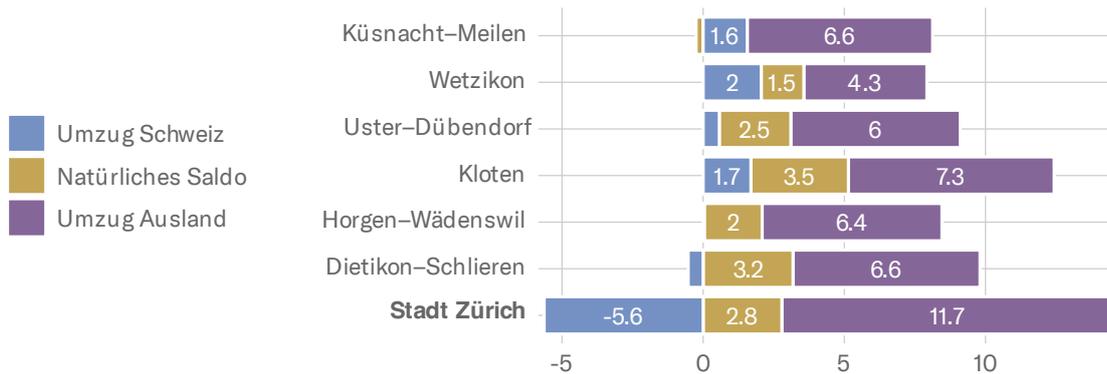
Von den Arbeitsmarktregionen weist nur die Goldküste (Küsnacht-Meilen) kein natürliches Bevölkerungswachstum auf (Abb. 6). Die Stadt Zürich ist dagegen der einzige Teil der Agglomeration mit einer starken Netto-Abwanderung ins Umland. Das

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

ist ein typisches Phänomen für Grossstädte. Innerhalb grosser Agglomerationen spielen die Städte eine wichtige Rolle als Ankunftsorte für internationale Zuwanderung. Später findet dann die Feinverteilung in einer breiteren Umgebung statt – etwa Richtung Flughafenregion oder Winterthur.

### Wanderungs- und natürlicher Saldo (Abb. 6)

Bilanz der Bevölkerungsentwicklung – Arbeitsmarktregionen Zürich: Wanderungssaldo (Zuzüge – Wegzüge) und natürlicher Saldo (Geburten – Todesfälle) im Zeitraum 2016-2023, prozentual zum Bevölkerungsstand Ende 2015. Quellen: BFS Statpop



## 2.2 WOHNBAUDYNAMIK

Eine wachsende Bevölkerung kann nur mit zusätzlichem Wohnraum und neuen Wohnungen bewältigt werden. Neue Wohnungen können dabei auf unterschiedliche Weise entstehen. In dieser Studie wird hauptsächlich zwischen (reinem) Neubau, Transformation und Ersatzneubau unterschieden. Neubau bedeutet in diesem Kontext, dass vor dem Bau an diesem Ort kein anderes Gebäude stand.<sup>1</sup> Transformation steht für ehemalige gewerblich oder industriell genutzte Areale, die zu Wohnraum transformiert werden. Ersatzneubau sind Neubauwohnungen, die Anstelle bisheriger Wohngebäuden errichtet wurden.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Wohnneubauten, für die kein Bezug zu einem vorher bestehenden Gebäude hergestellt werden konnte, wurden als «Neubau auf unbebautem Land» klassifiziert.

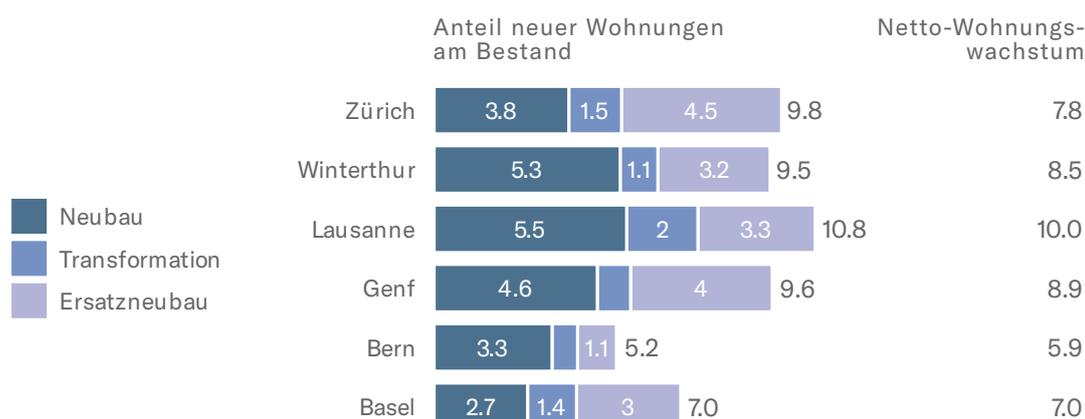
<sup>2</sup>Um Ersatzneubau sowie Wohnungsbau auf ehemaligen Industrie- oder Gewerbeflächen (Transformation) zu identifizieren, wurde geprüft, ob nach einem Abbruch in einem definierten Umkreis um den ehemaligen Gebäudeeingang ein Wohngebäude neu errichtet wurde. Bei früheren Wohngebäuden wurde hierfür ein Radius von 30 Metern verwendet,

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Abbildung 7 zeigt den Zuwachs an Wohnungen nach Wohnbautyp in den sechs grosstädtischen Agglomerationen. Dargestellt ist der prozentuale Zuwachs zwischen 2016 und 2023 gemessen am Wohnungsbestand von 2016 in der jeweiligen Agglomeration. Der Anteil neuer Wohnungen ist in den Agglomerationen Lausanne am grössten mit 10,8 Prozent des Gesamtbestands. Lausanne wird gefolgt von den Agglomerationen Zürich, Genf und Winterthur, die alle etwas weniger als 10 Prozent neue Wohnungen aufweisen. Generell deutlich weniger neue Wohnungen sind in Basel (7 %) und in Bern (5,2 %) entstanden. Bei der Betrachtung der Neubautypen fällt auf, dass in Lausanne und Winterthur besonders viele reine Neubauwohnungen, in Zürich dagegen besonders viele Ersatzneubauten entstanden sind. In der Agglomeration Genf sind die beiden Typen gleichauf.

### Art und Umfang der Neubautätigkeit – Agglomerationen (Abb. 7)

Neue Wohnung (typisiert) Prozentual zum Wohnungsbestand 2016. Quelle: BFS GWS



In der Agglomeration Zürich wurden mit knapp 10 Prozent zwar relativ viele neue Wohnungen erstellt worden. Gemessen daran ist der Netto-Zuwachs an Wohnungen mit 7,8 Prozent eher tief. Entscheidend dafür ist insbesondere der hohe Anteil von Ersatzneubauten. Bei diesem Wohnbautyp entstehen nicht nur neue Wohnungen, es werden auch welche abgerissen. Wie noch gezeigt wird, werden in Zürich pro abgerissener Wohnung

bei Industrie- oder Gewerbebauten ein Radius von 40 Metern. Zudem wurden nur Gebäude berücksichtigt, die ein Baujahr haben das höher oder gleich hoch wie das Abbruchjahr ist. Alle Gebäude, die aus dem GWS 2023 nicht mehr vorkommen, werden zusätzlich als Abbruch klassifiziert.

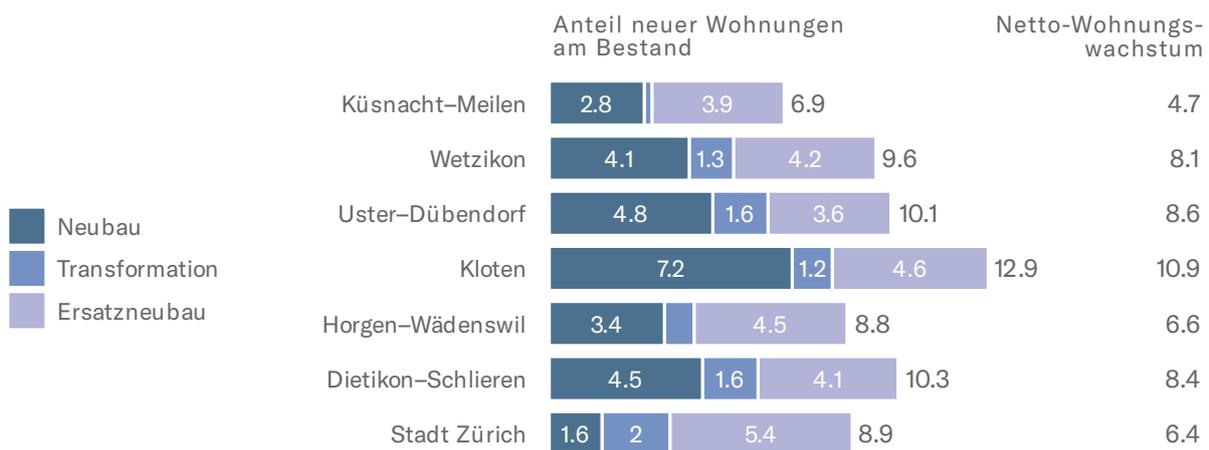
## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

bei Ersatzneubauten eher wenig zusätzliche Wohneinheiten gebaut. Beides trägt dazu bei, dass in der Agglomeration Zürich gemessen an der Neubautätigkeit am wenigsten neue Wohnungen entstehen. Auf fünf neue Wohnungen ist im Untersuchungszeitraum 2016-2023 mehr als eine verschwunden.

Innerhalb der Agglomeration Zürich zeigen sich grosse Unterschiede (Abb. 8). Am dynamischsten war der Wohnungsbau in den vergangenen Jahren in der Arbeitsmarktregion Kloten. Hier liegt der Anteil der seit 2016 neu erstellten Wohnungen bei 12,9 Prozent. Besonders hoch ist dabei die Quote der reinen Neubauten. Unter anderem deshalb ist in dieser Region auch der Wohnungsbestand um fast 11 Prozent gestiegen. In der Stadt Zürich sind 8,9 Prozent der Wohnungen nach 2016 erstellt worden. In einer Kernstadt gibt es wenig unverbaute Flächen. Auch deshalb handelt es sich bei vielen neu erstellten Wohnungen um Ersatzneubauten. Pro neu erstellter Wohnung nimmt das tatsächliche Angebot hier allerdings nur um 0,72 Wohnungen zu. Sogar noch schlechter ist die Wohnbaueffizienz in der Region Küsnacht-Meilen mit 0,68.

### Art und Umfang der Neubautätigkeit – Arbeitsmarktregionen ZH (Abb. 8)

Neue Wohnung (typisiert) Prozentual zum Wohnungsbestand 2016. Quelle: BFS GWS



Ersatzneubauten sind, was den Zuwachs an Wohnraum betrifft, weniger effizient als reine Neubauten oder Transformationen. Doch auch hier gibt es Unterschiede. Die Effizienz von Ersatzneubauten bemisst sich am Verhältnis zwischen abgeris-

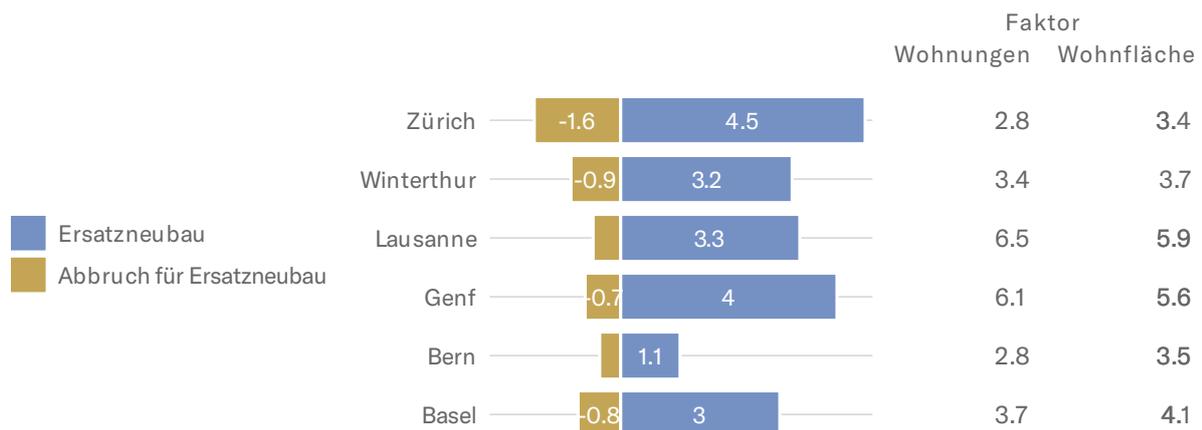
## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

senen und neuerstellten Wohnungen (Abb. 9). In den grossen Westschweizer Agglomerationen Genf und Lausanne, werden deutlich mehr neue Wohnungen pro abgerissene erstellt als in der Deutschschweiz. Im Durchschnitt sind dies über 6 Wohnungen. Damit tragen Ersatzneubauten hier wesentlich zu Ausweitung des Wohnungsangebots und damit auch zur Innenverdichtung bei. Am schlechtesten ist die Quote in den Agglomerationen Zürich und in Bern mit je 2,8. Auffällig ist ausserdem, dass die Wohnfläche der neuen Wohnungen in den Metropolen weniger stark zunimmt als die Zahl der Wohnungen – in der Deutschschweiz ist es umgekehrt.

Im bebauten Umfeld sind reine Neubauten oft nicht möglich. Dennoch wird das Wohnungsangebot auch durch Ersatzneubauten substanziell ausgeweitet. Mindestens eine Verdreifachung der Wohnfläche vom abgerissenen zum neu gebauten Gebäude erreicht jede grössere Agglomeration. Die Effizienz von Ersatzneubauten wäre jedoch dann am grössten, wenn die abgerissenen Gebäude durch markant grössere Gebäudevolumen ersetzt werden. Die Deutschschweiz und insbesondere Zürich haben hier Nachholbedarf.

### Ersatzneubau – Agglomerationen (Abb. 9)

Neue und wegfallende Wohnungen durch Ersatzneubau. Prozentual zum Wohnungsbestand 2016. Quelle: BFS GWS



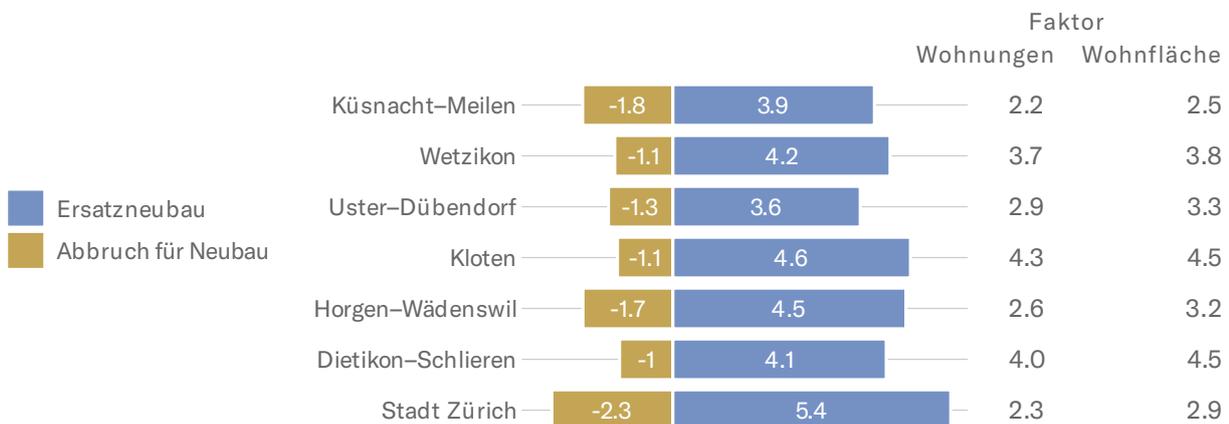
Innerhalb der Agglomeration Zürich ist die Effizienz von Ersatzneubauten in der Flughafenregion (Kloten) und im Limmattal (Dietikon-Schlieren) und am grössten. Hier sind seit 2016 pro ab-

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

gerissener Wohnung vier und mehr neue entstanden. Die Wohnfläche ist um den Faktor 4,5 gestiegen. Im Gegensatz dazu steht der Zuwachs an Wohnungen und Wohnraum durch Ersatzneubauten am rechten Zürichseeufer (Küsnacht-Meilen) sowie in der Stadt Zürich. Hier führen Ersatzneubauten im Schnitt nur zu etwas mehr als einer Verdopplung der Zahl der Wohnungen. In der Stadt Zürich nimmt gleichzeitig die Wohnfläche fast um Faktor drei zu. Gerade in diesen hochattraktiven Wohnregionen, gäbe es ein beachtliches Potenzial zur Steigerung der Effizienz von Ersatzneubauten, wenn grössere Ausnutzungsziffern möglich wären

### Ersatzneubau – Arbeitsmarktregionen ZH (Abb. 10)

Neue und wegfallende Wohnungen durch Ersatzneubau. Prozentual zum Wohnungsbestand 2016. Quelle: BFS GWS



## 2.3 ART DES WACHSTUMS

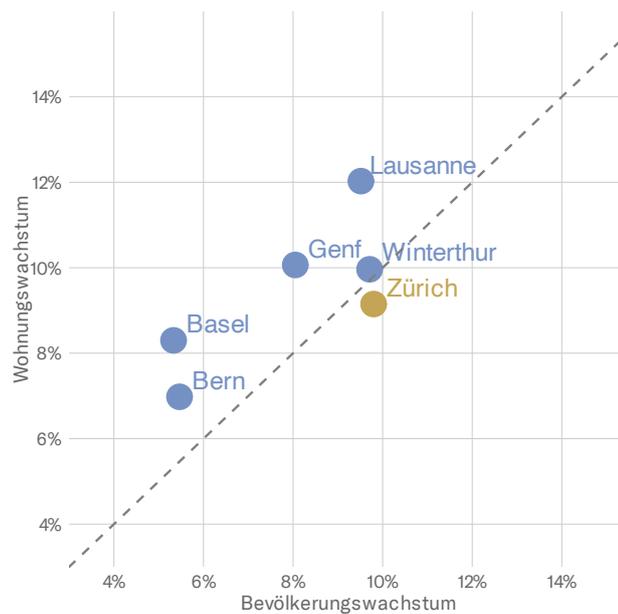
Das dynamische Bevölkerungswachstum in den grossen Agglomerationen kann nur bewältigt werden, wenn in diesen Räumen in entsprechenden Ausmass neue Wohnungen entstehen. Abbildung 11 stellt das Bevölkerungs- ins Verhältnis zum Wohnungswachstum. Dabei zeigt sich grundsätzlich ein Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und zusätzlichen Wohnungen. Einzig in der Agglomeration Zürich hat die Bevölkerung seit 2016 stärker zugenommen als die Zahl der Wohnungen. In der Agglomeration Winterthur entspricht das

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Wohnungs- dem Bevölkerungswachstum. Wenn, gemessen am Bevölkerungswachstum, weniger neue Wohnungen entstehen, erhöht dies den Druck auf den Wohnungsmarkt: Der Bevölkerungsdruck muss durch weniger Wohnungen getragen werden. Dies geschieht indem zum Beispiel junge Erwachsene später von zuhause ausziehen.

### Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung – Agglomerationen (Abb. 11)

Prozentuale Entwicklung seit 2016. Quellen: BFS Statpop, GWS



Innerhalb der Agglomeration Zürich ist die Arbeitsmarktregion Kloten seit 2016 durch ein besonders dynamisches Bevölkerungs- und Wohnungswachstum geprägt. In der Flughafenregion ist das Wachstumspotenzial gross und es sind besonders viele neue Wohnungen entstanden. Deutlich weniger dynamisch ist das Wohnungswachstum an den attraktivsten Lagen der Agglomeration: Am Seebecken und in der Stadt Zürich. Gemessen am Bevölkerungswachstum kommen insbesondere in der Region Küsnacht-Meilen, aber auch in der Stadt Zürich, wenig neue Wohnungen dazu. Das kann mit einem Mangel an überbaubaren Flächen, aber auch mit restriktiveren Planungen und Regulierungen zu tun haben (Abb. 12). So oder so folgt daraus, dass an der Goldküste und in der Stadt Zürich der Wachstumsdruck vermehrt auf den Bestandswohnungen

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

lastet. Gelangen, gemessen an der Nachfrage, nur wenige neue Wohnungen auf den Markt, führt dies zu Preisdruck. Und zwar ebenso bei Neubau- wie auch bei Bestandswohnungen, die neu vermietet werden (vgl. Abb. 17).

### Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung – Arbeitsmarktregionen ZH (Abb. 12)

Prozentuale Entwicklung seit 2016. Quellen: BFS Statpop

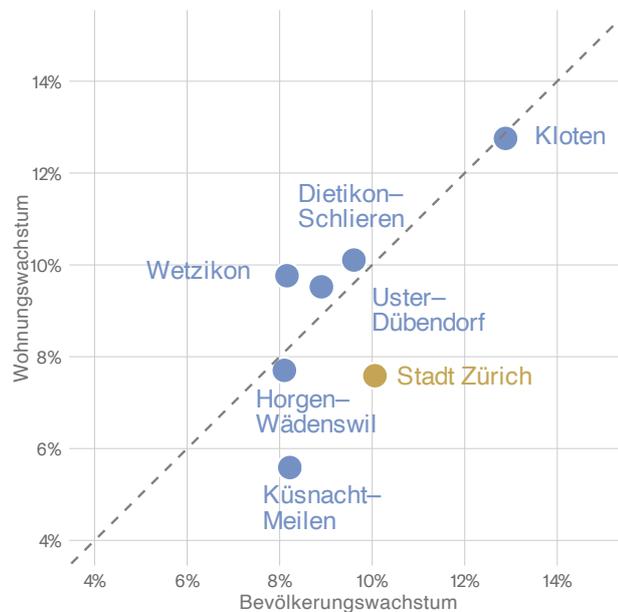


Abbildung 13 zeigt, wie sich die Bevölkerung seit 2016 in den verschiedenen Wohnungstypen entwickelt hat. In allen grossen Agglomerationen trägt der reine Neubau einen wesentlichen Teil des Bevölkerungswachstums. Einzig in Zürich finden noch mehr Personen in Ersatzneubauwohnungen ihr Zuhause (4,7 %). Dies wird allerdings dadurch relativiert, dass seit 2016 in Zürich 2,1 Prozent der Bevölkerung ihre bisherige Wohnung durch Abbruch verloren haben. Obwohl in der Agglomeration Genf ein etwas kleinerer Anteil im Ersatzneubau eine Wohnung gefunden hat (4,6 %) ist die Effizienz hier deutlich grösser, da anteilmässig viel weniger Wohnungen dafür abgerissen wurden.

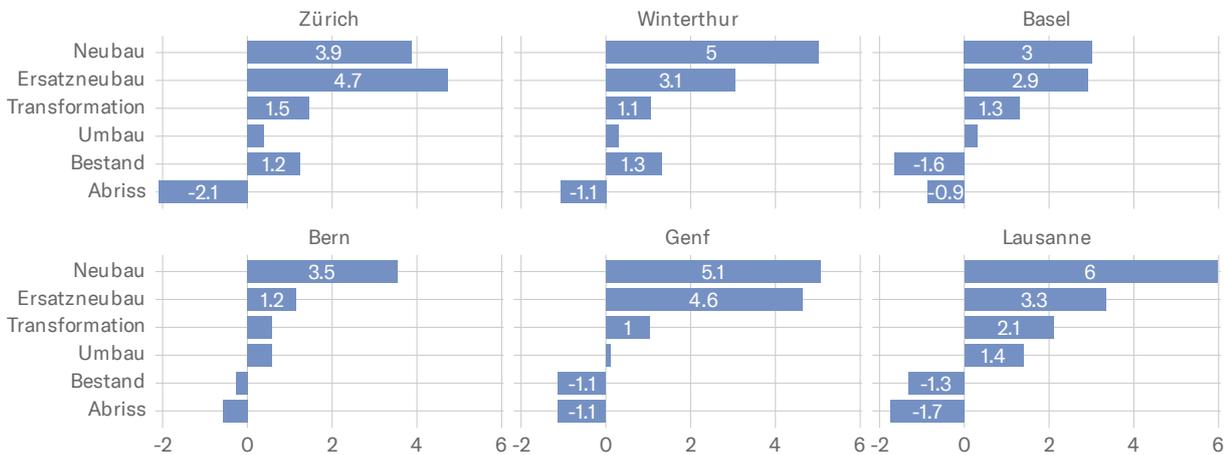
Dennoch wird unter Berücksichtigung des Wohnungsabbruchs etwa ein Drittel des Bevölkerungswachstums der Agglomeration Zürich durch Ersatzneubau getragen. In der Agglomeration Lausanne entsteht mehr Wohnraum durch Umbau als überall sonst.

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Ein Teil davon gleicht jedoch Abbrüche von Wohnungen im Bestand aus, die hier statistisch etwas anders erfasst werden.<sup>3</sup>

### Bevölkerungsentwicklung nach Wohnbautyp – Agglomerationen (Abb. 13)

Anteil am Bevölkerungsbestand 2016. Quellen: BFS Statpop, GWS



Neben Winterthur ist Zürich die einzige grosstädtische Agglomeration, in der die Bevölkerung, die in den Bestandswohnungen lebt, nicht sinkt. Einen deutlichen Rückgang in den bestehenden Wohnungen ist dagegen in den Agglomerationen Basel, Lausanne und Genf zu verzeichnen. Dies bedeutet, dass hier die Bestandswohnungen immer weniger effizient genutzt werden, weil Personen bleiben, auch wenn zum Beispiel der Partner bzw. die Partnerin stirbt. Diese Entwicklung deutet auf ein Locked-In-Effekt. Personen bleiben in ihren Wohnungen, weil der Wohnungsmarkt, wie in Basel, wenig dynamisch ist oder Umzug aufgrund von einem ausgebauten Mieterschutz (Genf und Lausanne) mit einer grossen Mietpreisdifferenz verbunden ist.

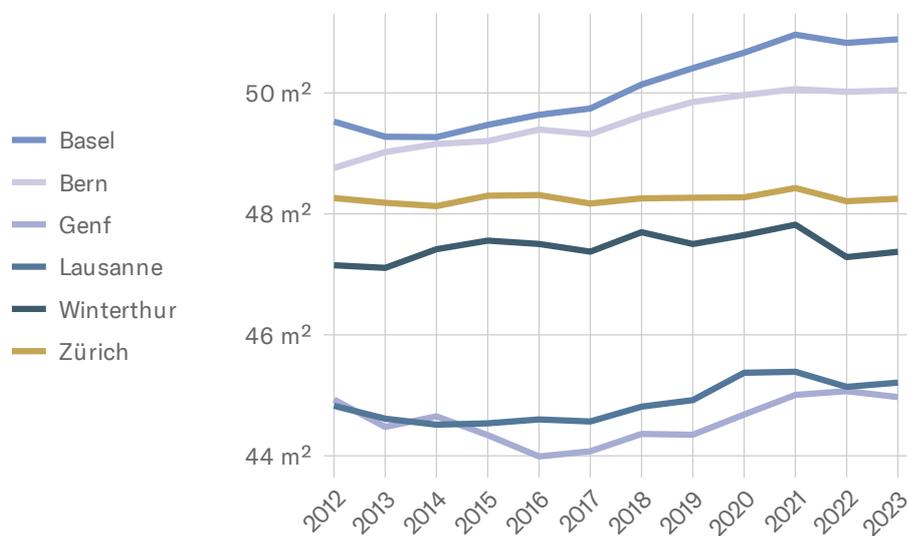
<sup>3</sup>Alle Veränderungen, bei denen sich mindestens 80 Prozent der Wohnfläche geändert haben, sind als Umbau klassifiziert.

## 2.4 WOHNFLÄCHE PRO PERSON

Schweizweit ist die Wohnfläche seit 2012 nur um rund 0,5 auf 48 Quadratmetern pro Kopf gestiegen. Wohnungsneubau trägt auch deshalb unmittelbar zur Bewältigung des Bevölkerungswachstums bei, weil die Zeit der Wohnflächenerweiterung vorbei ist. Im Vergleich der grossen Agglomerationen zeigt sich dabei ein wichtiger Zusammenhang (Abb. 14): Überdurchschnittlich zugenommen hat der Wohnflächenverbrauch in den beiden Agglomerationen mit der geringsten Wachstumsdynamik: Basel und Bern. In beiden Agglomerationen ist der Anteil der älteren Haushalte besonders gross. Wenige neue Wohnungen und viele ältere Personen führen dazu, dass der Wohnraum weniger effizient genutzt wird. Viele bleiben in ihren grossen Wohnungen, auch wenn der eigene Haushalt kleiner wird, weil die Kinder ausziehen oder der Partner stirbt.

Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch – Agglomerationen (Abb. 14)

Quellen: BFS Statpop, GWS



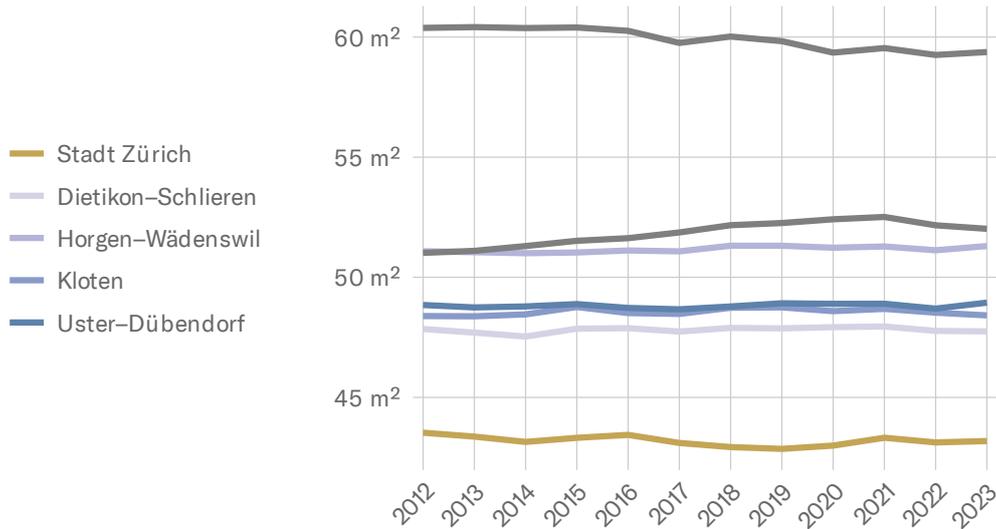
In der Agglomeration Zürich ist der Wohnflächenverbrauch ausgesprochen konstant. Er liegt seit Jahren bei rund 48 Quadrat pro Kopf. Ähnliches zeigt sich in allen Teilen der Agglomeration (Abb. 15): Leicht gestiegen ist die Wohnfläche pro Kopf in der Ar-

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

beitsmarktregion Wetzikon. Dies ist die am wenigsten zentrale Region der Agglomeration. Klar über dem Durchschnitt liegt die Wohnfläche pro Kopf in der Region Küsnacht-Meilen. Hier zeigt sich jedoch eine leicht sinkende Tendenz.

### Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch – Arbeitsmarktregionen ZH (Abb. 15)

Quellen: BFS Statpop, GWS



## 2.5 QUADRATMETERPREISE NACH WOHNUNGSTYP

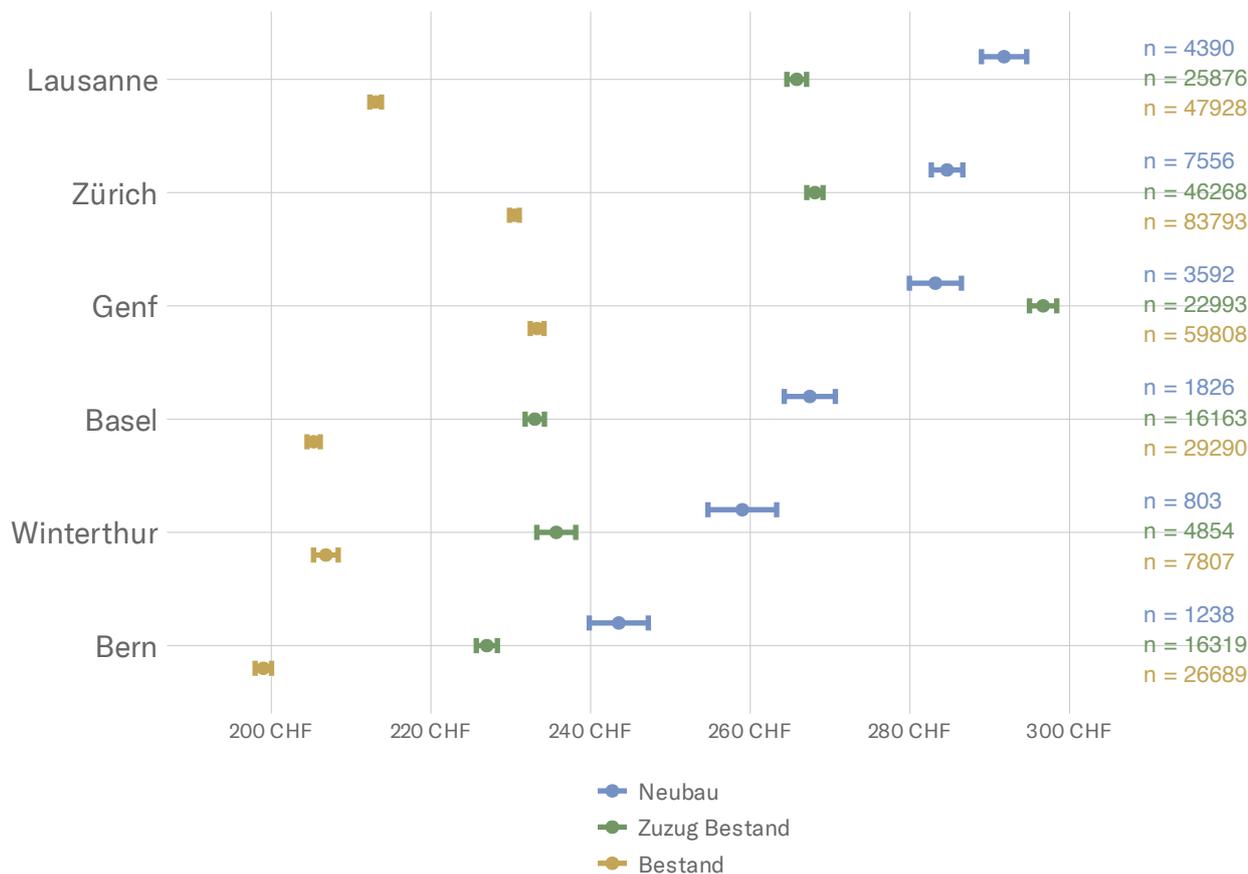
Neubauwohnungen sind erwartungsgemäss teurer als Bestandswohnungen. Der Mietpreis von Bestandswohnungen ist mietrechtlich geschützt und lässt sich nicht den steigenden Marktpreisen anpassen. Zudem sind Neubauwohnungen neuwertig. Abbildung 16 zeigt die durchschnittlichen Quadratmeterpreise pro Jahr von Neubau und Bestandswohnungen. Dabei zeigt sich ein klarer Zusammenhang: In den drei besonders attraktiven und begehrten Agglomerationen Genf, Zürich und Lausanne ist das Wohnpreisniveau am höchsten: Dies gilt jedoch gleichermassen für Neubau- und Bestandswohnungen. Am höchsten sind die Bestandsmieten in der Agglomeration

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Genf. Die höchsten Quadratmeterpreise im Neubau finden sich in Lausanne.

### Mietpreise Bestand vs. Neubau – Agglomerationen (Abb. 16)

Durchschnittliche Quadratmeterpreise pro Jahr, 2017-2023. Quellen: BFS Statpop, Strukturerhebung



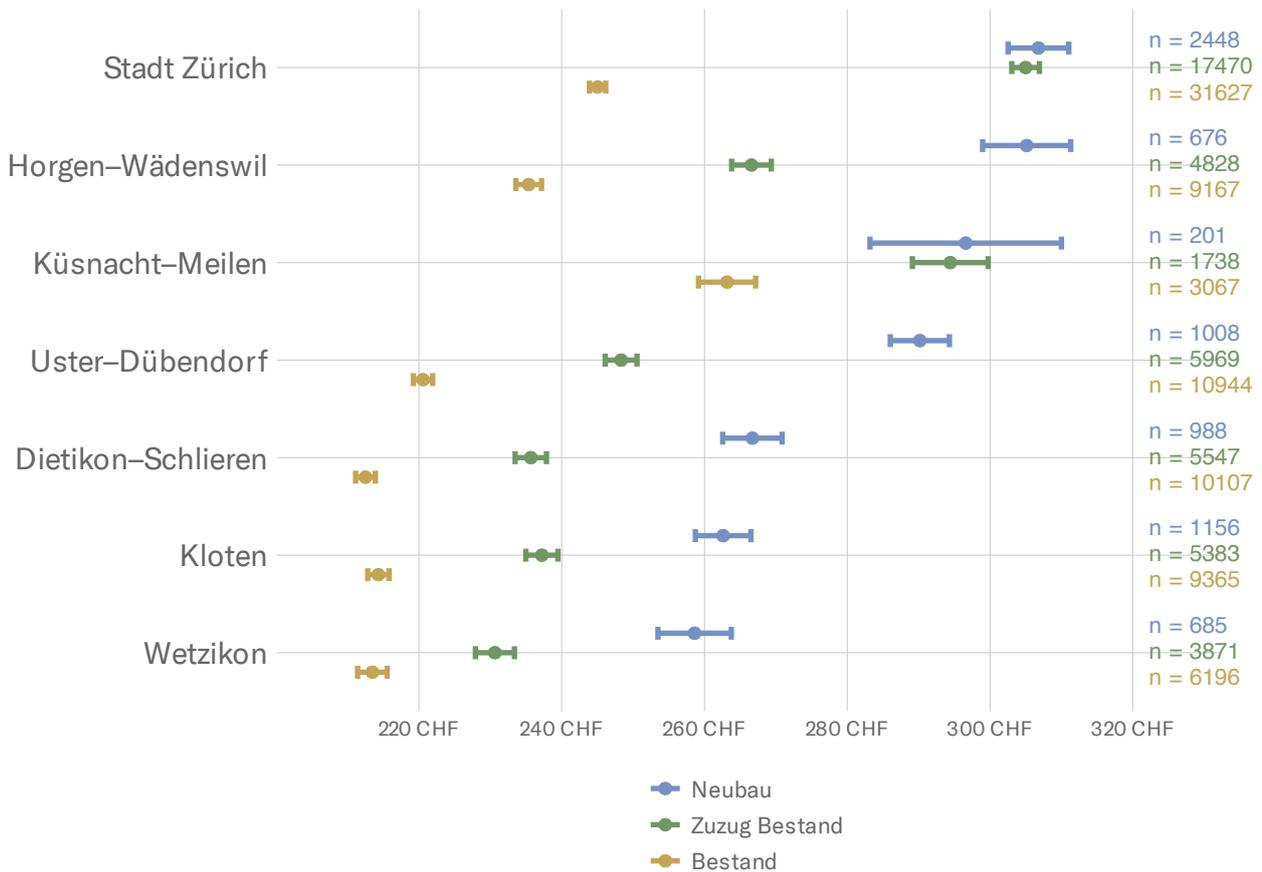
Wer eine neue Wohnung braucht, kann allerdings nur zwischen Neubau- und Bestandswohnungen wählen, die frei werden. Deshalb zeigt Abbildung 16 auch die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen nach Mieterwechsel. Dabei verschwindet ein grosser Teil der Preisdifferenz. So lag in der Agglomeration Zürich in der Untersuchungsperiode seit 2016 der mittlere Quadratmeterpreis aller Bestandswohnungen bei rund 245 Franken im Jahr. Bei Bestandswohnungen nach Mieterwechsel bei 268 Franken und bei Neubauwohnungen bei rund 282 Franken. Die Miete einer Neubauwohnung liegt damit im Durchschnitt nur 5 Prozent über dem Preis einer freigewordenen Bestandswohnungen. In der Agglomeration Genf liegt der Quadratmeterpreis von Bestandswohnungen nach Mieterwechsel sogar über jenem

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

von Neubauwohnungen. Dies ist bemerkenswert, schliesslich existiert hier seit Jahrzehnten ein besonders ausgebauter Mieterschutz mit Mietpreisdeckel bei Wohnungswechsel. Dieser greift in der Praxis offensichtlich nicht.

### Mietpreise Bestand vs. Neubau – Arbeitsmarktregionen ZH (Abb. 17)

Durchschnittliche Quadratmeterpreise pro Jahr, 2017-2023. Quellen: BFS Statpop, Strukturerhebung



Interessant sind die Unterschiede Innerhalb der Agglomeration Zürich (Abb. 17). In fünf der sieben Arbeitsmarktregionen lag der Quadratmeterpreis von Bestandswohnungen nach Mieterwechsel nur wenig über dem Preis aller Bestandswohnungen und deutlich unter jenem von Neubauwohnungen. In den besonders begehrten Regionen – der Stadt Zürich und Küsnacht-Meilen – kosten die freigewordene Bestandswohnungen dagegen ebenso viel wie Neubauwohnungen. Es sind die beiden Regionen der Agglomeration mit der tiefsten Neubauquote (vgl. Abb. 8) sowie einem ungünstigen Verhältnis zwischen Wohnungs- und Bevölkerungswachstum (vgl. Abb. 12). Dies

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

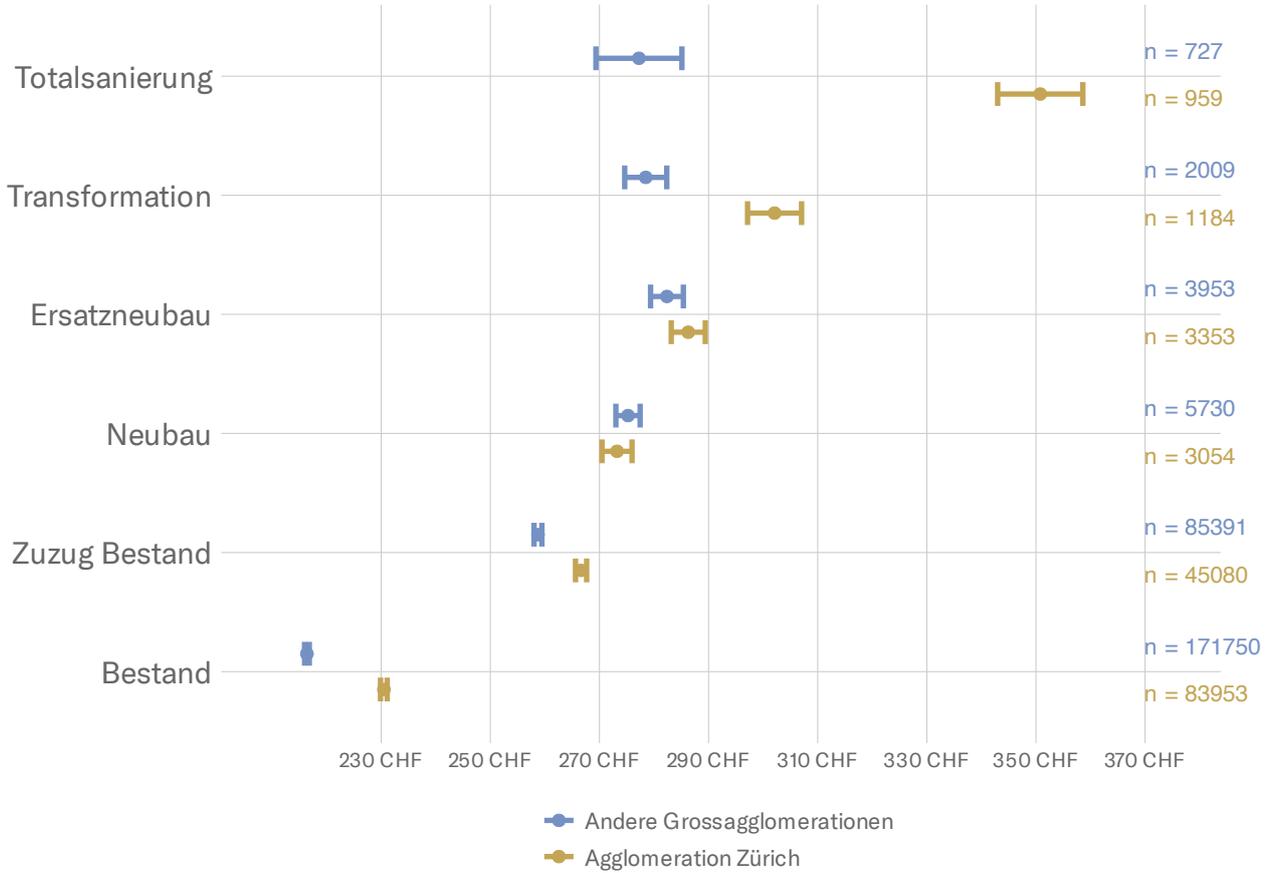
zeigt, dass eine geringe Neubautätigkeit an begehrten Lagen den Preis der freiwerdenden Bestandswohnungen, aufgrund fehlender Alternativen, bis aufs Niveau von Neubauwohnungen steigt lässt.

Neben den allgemeinen Vergleich von Neubau und Bestand ist auch der Vergleich der Quadratmeterpreise der verschiedenen Arten von Neubau relevant. Abbildung 18 zeigt die Durchschnittspreise in der Agglomeration Zürich nach Neubautyp sowie jene in den anderen grossen Agglomerationen insgesamt. Während die Preise für reinen Neubau sowie Ersatzneubau gleich sind wie in den übrigen grossen Agglomerationen, sind die Preise bei den in der Untersuchungsperiode realisierten Transformationen etwas höher. Auffällig sind jedoch vor allem die hohen Preise von totalsanierten Wohnungen. In dieser Kategorie sind Gebäude erfasst, die an mindestens einem Erhebungszeitpunkt Ende Jahr leer gestanden sind. Der Durchschnittspreis dieser Wohnungen, die nach einer Leerkündigung saniert wurden, lag in der Agglomeration Zürich in der Untersuchungsperiode bei 350 Franken. Dies ist ein Viertel über dem Quadratmeterpreis von Neubauwohnungen in derselben Region. Auch hier zeigt es sich, dass bei hoher Nachfrage und tiefer Neubauquote der Druck auf Bestandswohnungen steigt. Leerkündigungen für Sanierungen werden hier zum Katalysator für Mietpreissteigerungen. Totalsanierte Wohnungen werden in der Agglomeration Zürich zu höheren Quadratmeterpreisen vermietet als Wohnungen im Neubau oder Ersatzneubau. Zugleich tragen diese jedoch nicht zur Entlastung des Wohnungsmarkts bei, weil durch eine Sanierung allein das Wohnungsangebot nicht ausgeweitet wird.

# Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

## Mietpreise nach Wohnungstyp. (Abb. 18)

Durchschnittliche Quadratmeterpreise pro Jahr, 2017-2023. Quellen: BFS Strukturerhebung



# Neubau: für wen?

Für welche Bevölkerungsgruppen sind die Neubauwohnungen, die in Zürich und den anderen grosstädtischen Agglomerationen der Schweiz erstellt werden? Dies ist eine zentrale Fragestellung dieser Studie. Die überraschende Erkenntnis: In Neubauwohnung ziehen vermehrt Personen aus der näheren Umgebung, die schon lange in der Schweiz leben oder den Schweizer Pass besitzen. Neubauwohnungen sind eine Voraussetzung dafür, dass junge Erwachsene und junge Familien zahlbaren Wohnraum in der Agglomeration und der Stadt Zürich finden.

## 3.1 WOHNRAUM FÜR JUNGE ERWACHSENE UND FAMILIEN

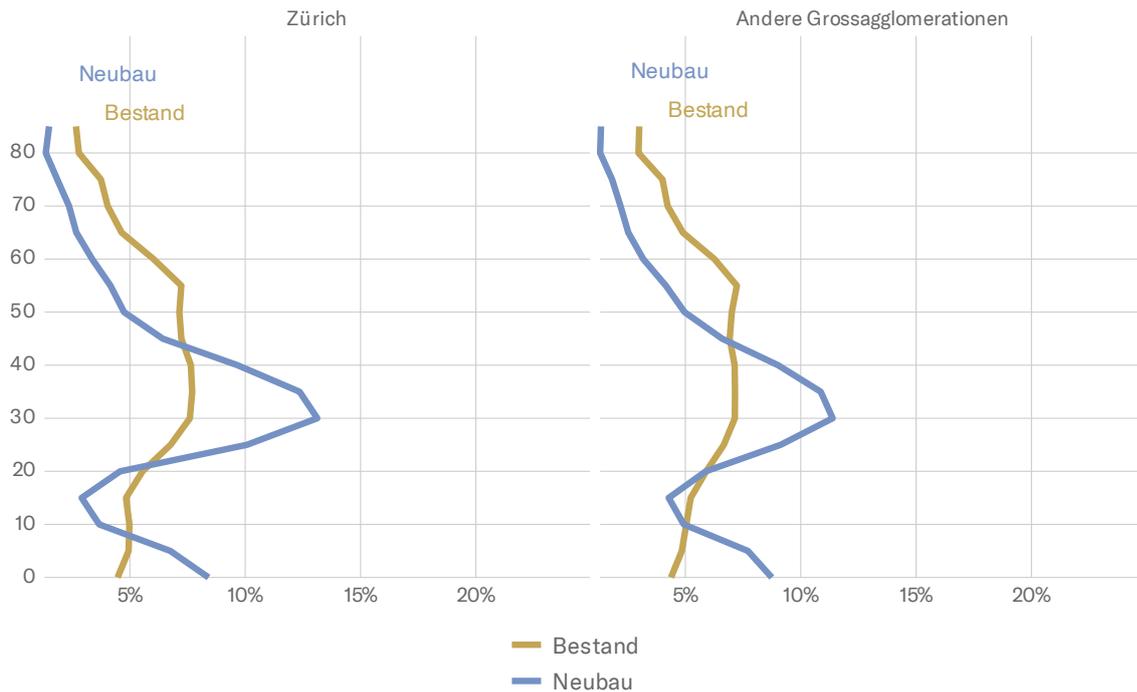
Neu gebaute Wohnungen schaffen Wohnraum für jüngere Menschen und junge Familien. Diese suchen aufgrund einer veränderten Berufs- oder Ausbildungssituation, weil sie von zuhause ausziehen wollen oder ihren Haushalt vergrössern oft eine neue Wohnung. In den grossen Agglomerationen wohnen sie deshalb besonders oft in Neubauwohnungen, weil ältere Personen die Bestandswohnungen besetzen und in diesen bleiben. Sie bleiben einerseits aufgrund konstanter Lebensumstände und andererseits, weil ein Wohnungswechsel für langjährige

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Mietenden oft zu einem schlechteren Preis-Leistungsverhältnis führt (Locked-In-Effekt). Abbildung 19 veranschaulicht die demografischen Unterschiede zwischen Neubau und Bestand. In Neubauwohnungen in der grossen Agglomerationen leben überdurchschnittlich viele 20- bis 40-Jährige sowie überdurchschnittlich viele Kinder unter 10 Jahren.

### Altersstruktur: Neubau und Bestand (Abb. 19)

Quelle: BFS Statpop

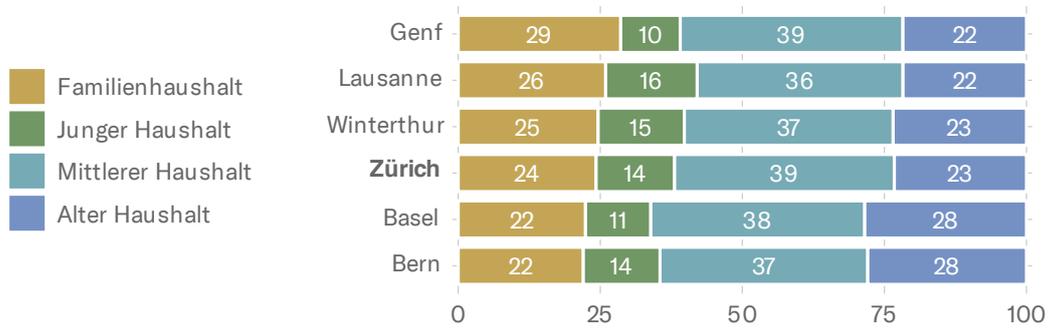


Je grösser die Bevölkerungs- und Wohnbaudynamik, desto grösser ist der Anteil an jungen Menschen. In den dynamisch wachsenden Agglomerationen der Westschweiz ist der Anteil der Familienhaushalte hoch und der Anteil der älteren Einzel- und Paarhaushalten tief. Die weniger dynamischen Agglomerationen Bern und Basel weisen dagegen einen hohen Anteil älterer Haushalten auf (Abb. 20). In Wohnungsmärkten mit grosser Nachfrage bedeuten mehr Wohnungen deshalb zuallererst mehr Möglichkeiten für junge Menschen und Familien.

# Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

## Haushaltstypen – Agglomerationen (Abb. 20)

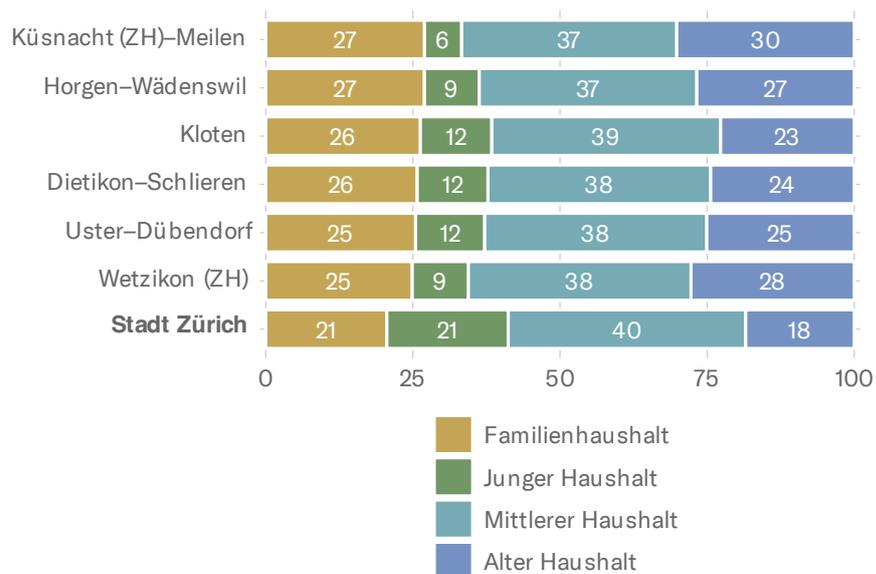
Sotomo-Lebensphasen-Typologie. Quelle: BFS Statpop



Innerhalb der Agglomeration Zürich zeigt sich insbesondere ein Kontrast zwischen der Kernstadt Zürich und den Regionen des Agglomerationsgürtels (Abb. 21). In der Kernstadt ist der Anteil junger Einzel- und Paarhaushalte besonders gross, dafür ist der Anteil älterer Haushalte tief. Familien leben dagegen vermehrt im Agglomerationsgürtel. Der Anteil an älteren Einzel- und Paarhaushalten ist in der am wenigsten dynamischen Region Küsnacht-Meilen am grössten.

## Haushaltstypen – Arbeitsmarktregionen ZH (Abb. 21)

Sotomo-Lebensphasen-Typologie. Quelle: BFS Statpop



## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Wie Abbildung 22 zeigt, machen junge Erwachsene und Familien fast zwei Drittel der Umziehenden in der Agglomeration Zürich aus. Bei den Bestandswohnungen ohne Wechsel ist ihr Anteil dagegen nur ein Drittel. Dies zeigt: ein ausreichendes Angebot freier Wohnungen ist für diese Bevölkerungsgruppen essenziell. Es spielt dabei keine entscheidende Rolle ob Neubau oder freiwerdende Bestandswohnung – entscheidend ist, dass ausreichend Wohnungen frei werden. Dennoch dreht sich die politische Debatte einseitig um den Aspekt der Bezahlbarkeit und weniger um das Ausmass des Angebots. Solange der Bevölkerungsdruck anhält und das Angebot an Wohnungen knapp ist, sind Haushalte, die aufgrund ihrer Lebenssituation umziehen müssen und über kein sehr hohes Einkommen verfügen, die ersten, die verdrängt werden – und zwar, weil sie keine Wohnung finden. Ein knappes Wohnungsangebot führt zudem dazu, dass sich der Locked-In-Effekt verstärkt: Mehr Personen verharren ihren Wohnungen, so dass der Preisdruck bei den wenigen, die freiwerden steigt.

Lebensphasen der Zuziehenden nach Wohnungstyp (Abb. 22)

Quellen: BFS Statpop und GWS

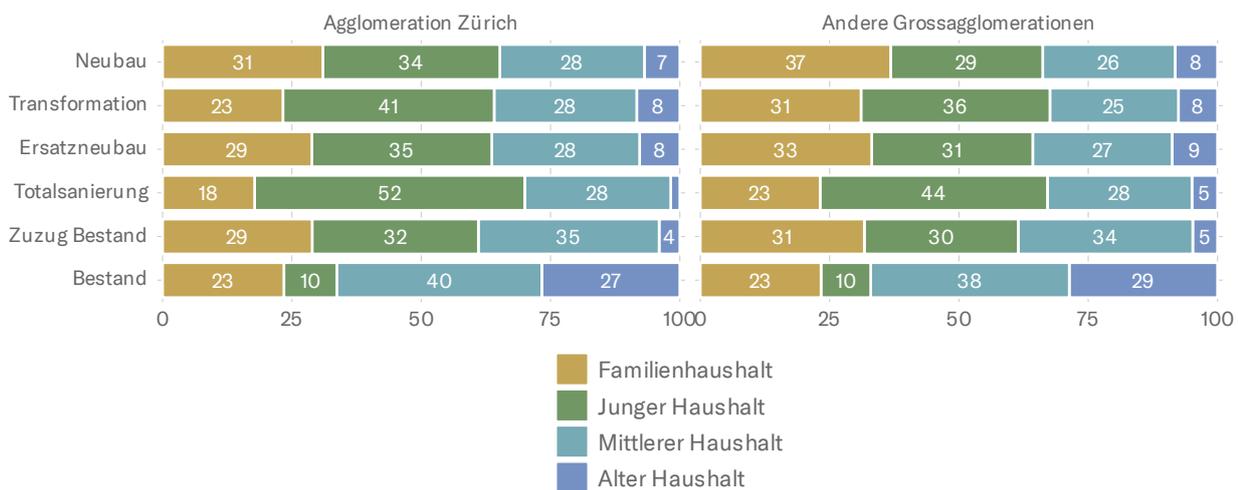


Abbildung 22 zeigt eine Besonderheit von totalsanierten Wohnungen: In keinen anderen Wohnungstyp ziehen mehr junge Er-

wachsene ohne Kinder. Dies gilt ganz besonders für die Agglomeration Zürich. In jungen Paarhaushalten arbeiten im urbanen Kontext oftmals beide Partner in hohen Pensen. Es fallen (noch) keine Kosten für Kinder an und der Platzbedarf ist geringer. Damit werden totalsanierte Wohnungen mit hohen Quadratmeterpreisen offenbar zur Option.

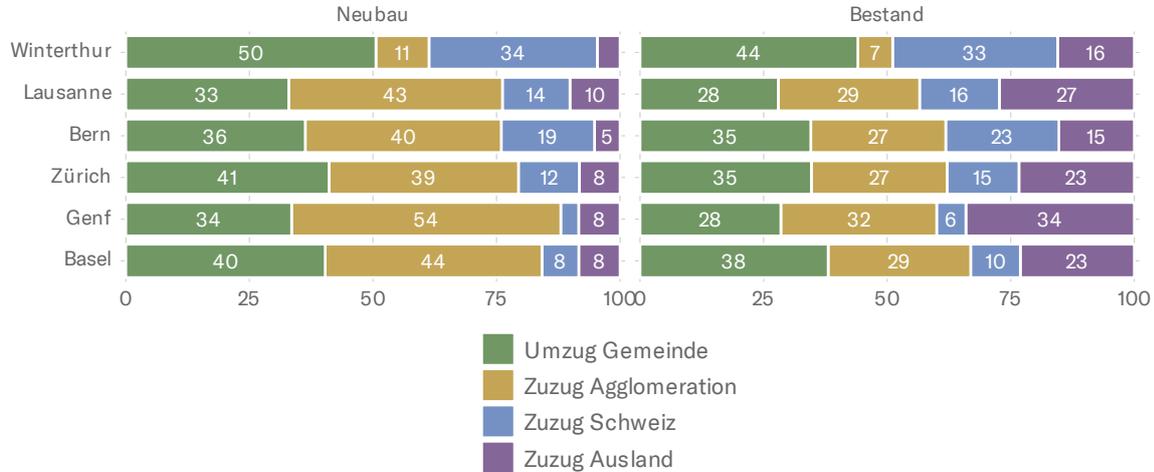
### 3.2 ART DES ZUZUGS: LOKAL ODER INTERNATIONAL?

Die internationale Zuwanderung ist der Treiber für das Bevölkerungswachstum der Schweiz. Dies gilt ganz besonders für die urbanen Ballungsräume. Dies wird in den eingangs dargestellten Wanderungsbilanzen sichtbar (vgl. Abb. 5). Aufgrund dieser Situation wird oft der intuitive Schluss gezogen, dass die Neubautätigkeit insbesondere jenen zugute kommt, die neu in die Schweiz einwandern. Dabei zeigt die statistische Auswertung der Herkunft aller Zuziehenden in Neubauwohnungen eine ganz andere Realität (Abb. 23). Nur 8 Prozent der Personen, die in der Agglomeration Zürich in eine neu gebaute Wohnung ziehen, kommen direkt aus dem Ausland. Die meisten Neubauwohnungen kommen Personen zugute, die aus derselben Gemeinde (41 %) oder einer anderen Gemeinde der Agglomeration Zürich (39 %) zuziehen. Das heisst, dass vier von fünf Haushalten, die in eine Neubauwohnung ziehen, unmittelbar aus der Region Zürich stammen. Ähnliche Muster zeigen sich in allen Vergleichsagglomerationen. Selbst in den Grenzagglomerationen Basel und Genf kommt der überwiegende Teil der Zuziehenden in Neubauwohnungen aus der inländischen Agglomeration.

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

### Herkunft der Zuziehenden, Neubau vs. Bestand – Agglomerationen (Abb. 23)

Quellen: BFS Statpop und GWS



Die meisten Zuziehenden aus dem Ausland ziehen nicht in Neubau-, sondern in Bestandswohnungen. In der Agglomeration Zürich kommen 23 Prozent der Haushalte, die in eine Bestandswohnung ziehen, direkt aus dem Ausland. Auch dies ist nur eine Minderheit der Umzüge. Das Bevölkerungswachstum ist zwar durch internationale Zuwanderung getrieben, das Umzugsgeschehen wird jedoch von Binnenwanderungen bestimmt. Auffällig ist, dass bei Zuzügen im Bestand generell weniger Personen aus derselben Gemeinde oder Agglomeration stammen als bei Zuzügen im Neubau. Dies deutet daraufhin, dass es vor allem ansässige Personen aus der Umgebung sind, die den Marktüberblick, den Zugang, die Geduld und offenbar auch die finanziellen Möglichkeiten haben, um in Neubauwohnungen zu ziehen.

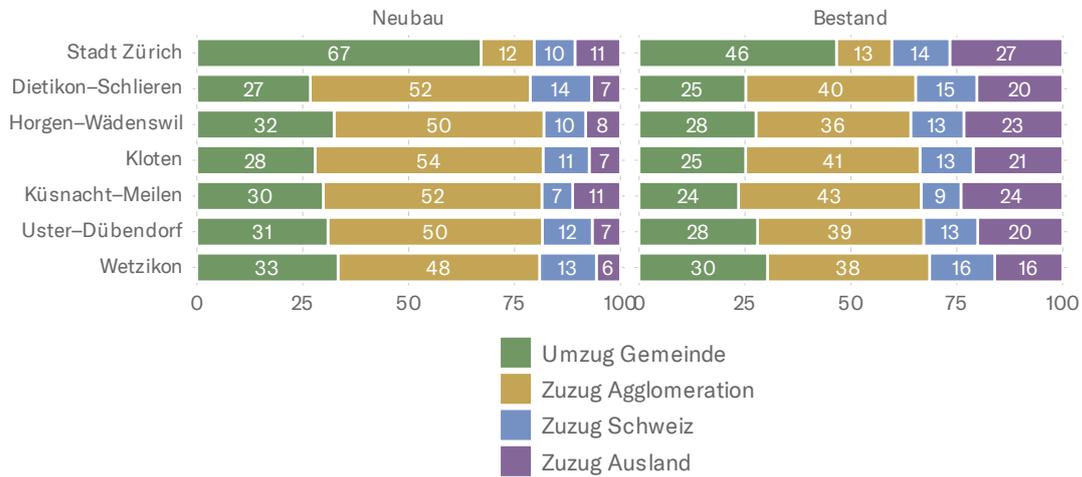
Abbildung 24 zeigt die Situation innerhalb der Agglomeration Zürich. Anteilsmässig am meisten Zuzüge aus dem Ausland gibt es bei Neubauten in der Region Küsnacht-Meilen sowie in der Stadt Zürich. Doch auch dort sind es je lediglich 11 Prozent, die aus dem Ausland zuziehen. Bemerkenswert ist aber vor allem, dass mehr als zwei Drittel, die in der Stadt Zürich in eine Neubauwohnung ziehen, bloss innerhalb der Stadt umziehen. Zusammen mit den Zuziehenden aus der übrigen Agglomeration Zürich kommen insgesamt 80 Prozent der Zuziehenden

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

in Städtzürcher Neubauwohnungen aus der eigenen Agglomeration. Auch in der Stadt Zürich profitieren von Neubauten vorwiegend Menschen, die schon hier sind.

### Herkunft der Zuziehenden, Neubau vs. Bestand – Arbeitsmarktregionen ZH (Abb. 24)

Quellen: BFS Statpop und GWS

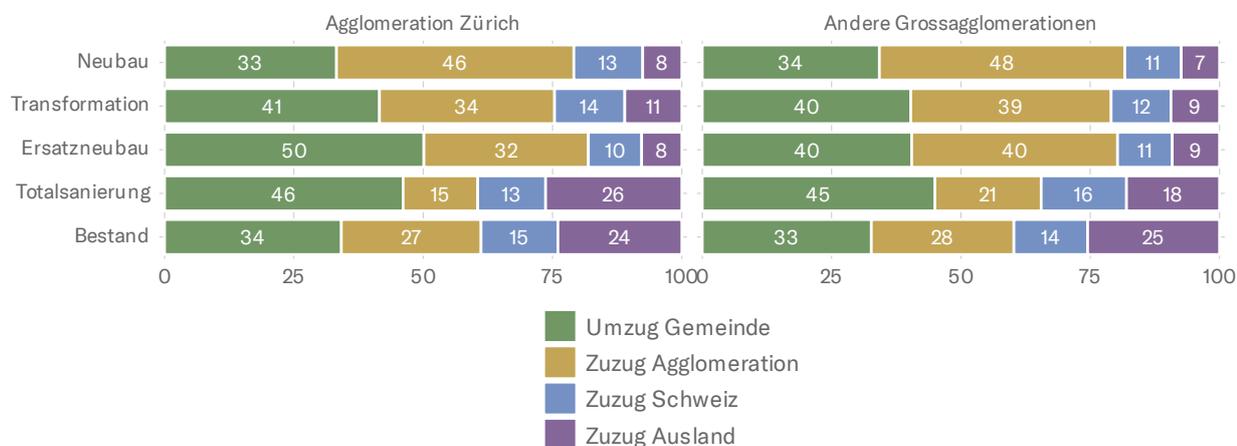


In Neubauwohnungen ziehen überdurchschnittlich viele Personen aus derselben Gemeinde oder Agglomeration. Wie Abbildung 25 zeigt, spielt die Art des Neubaus keine entscheidende Rolle – in allen Neubautypen ist der Anteil, derer, die aus dem Ausland zuziehen tief. Bei Ersatzneubau kommen im Vergleich zu reinen Neubauten allerdings mehr Zuziehende aus derselben Gemeinde. Dies hat damit zu tun, dass Ersatzneubau oft in grossen, urbanen Gemeinden und in etablierten Nachbarschaften errichtet werden. In solche Bauten ziehen vermehrt Personen ein, die zuvor in der Nachbarschaft gelebt haben und die Bauprojekte kennen.

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

### Herkunft der Zuziehenden nach Wohnungstyp (Abb. 25)

Quellen: BFS Statpop und GWS



Weit grösser ist der Anteil der Zuziehenden aus dem Ausland in Bestandswohnungen sowie in totalsanierte Wohnungen (Abb. 25).<sup>4</sup> In der Agglomeration Zürich liegt der Anteil, der aus dem Ausland in eine totalsanierte Wohnungen zieht, mit 26 Prozent sogar etwas höher als bei Zuzügen in den Bestand (24%). In den anderen Agglomerationen zeigt sich dieses Phänomen nicht, oder nicht in diesem Ausmass. Personen aus dem Ausland finden selten Platz in einer Neubauwohnung, hierfür braucht es in der Regel einen längeren Vorlauf und Marktkenntnisse. Personen aus dem Ausland ziehen jedoch insbesondere in der Agglomeration Zürich vermehrt in totalsanierte Wohnungen, die hier im Vergleich zu Neubauwohnungen im Schnitt deutlich teurer sind (vgl. Abb. 18) und deshalb von Personen, die den Wohnungsmarkt kennen, weniger bevorzugt werden.

Diese Studie zeigt, dass Personen aus dem Ausland vorwiegend in Bestandswohnungen ziehen (unsaniert oder saniert). Demgegenüber ziehen Personen aus dem Inland vermehrt in Neubauwohnungen. Dieses Bild bestätigt sich bei einer

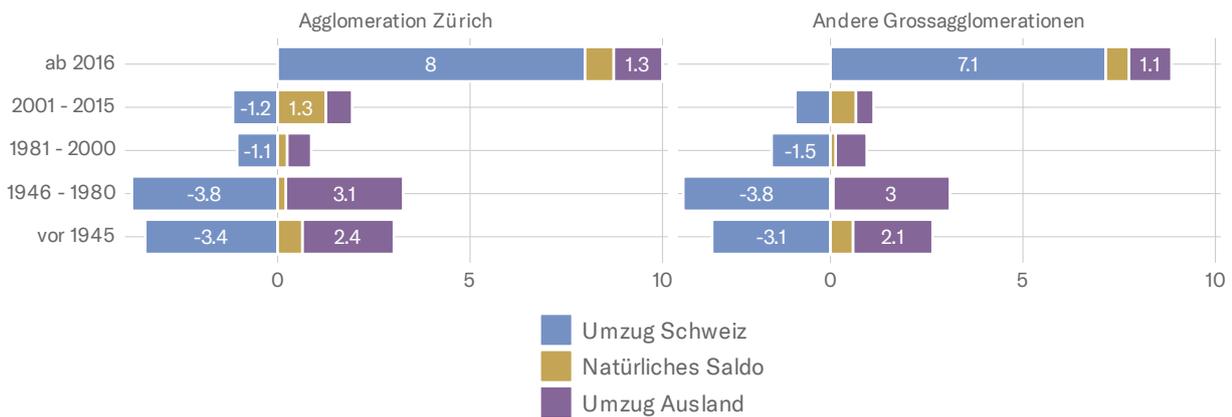
<sup>4</sup>Als Totalsanierungen werden Wohngebäude mit mindestens drei Wohnungen erfasst, die zu einem Erhebungszeitpunkt am Jahresende nicht bewohnt wurden.

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Saldobetrachtung der Wanderungen nach Bauperioden. Die Zuwanderung aus dem Ausland erfolgt vorwiegend in ältere Bestandswohnung aus der Nachkriegsperiode (1945-1980) oder in Wohnungen, die vor 1945 erstellt wurden. Personen, die bereits in der Schweiz leben, ziehen per Saldo aus diesen älteren Bestandswohnungen aus und suchen den Komfort von Neubauwohnungen. Dies zeigt, es sind vorwiegend umzugswillige Inländer und Inländerinnen, die von Neubau profitieren. Wie noch gezeigt wird, geschehen die wenigsten Umzüge im Vorfeld einer Totalanierung oder eines Abbruchs.

### Wanderungssaldo nach Bauperioden (Abb. 26)

Quellen: BFS Statpop und GWS



## 3.3 ANSÄSSIGKEIT UND NATIONALITÄT

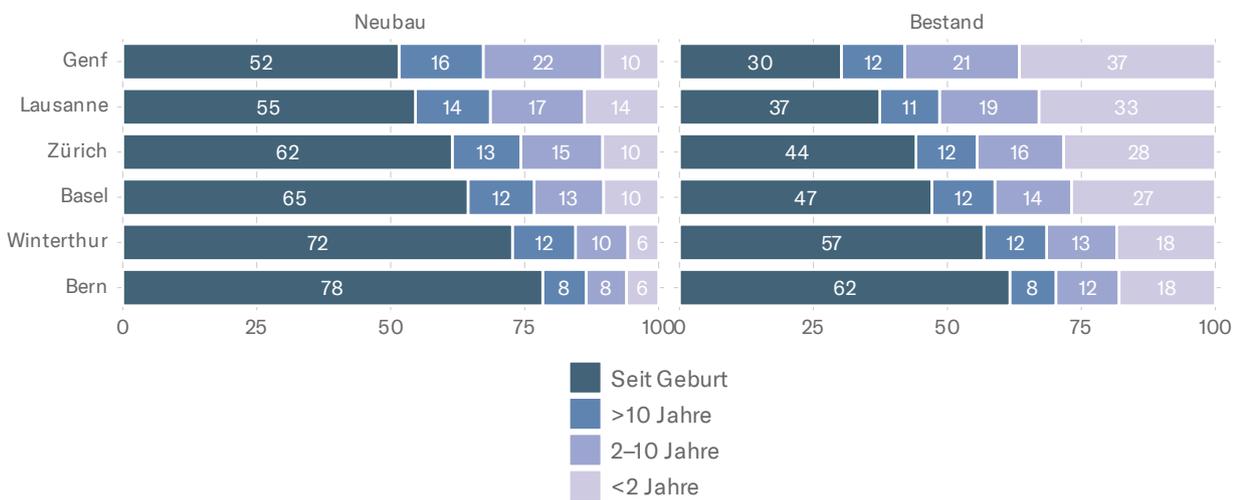
Die meisten Zuziehenden in Neubauwohnungen haben bereits vorher in derselben Gemeinde oder Agglomeration gelebt. Doch was bedeutet es, wenn eine Person aus derselben Gemeinde oder Agglomeration zuzieht? Handelt es sich dabei wirklich um Ansässige oder sind es eher Personen, die erst vor kurzem in die Schweiz gezogen sind und nach einem ersten Zwischenstopp

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

in eine Neubauwohnung ziehen? Abbildung 27 zeigt, dass die meisten der Zuziehenden in Neubauwohnungen schon länger in Schweiz sind. In der Agglomeration Zürich leben 90 Prozent der Zuziehenden in Neubauwohnungen seit mindestens zwei Jahren im Land. Drei Viertel sind schon länger als 10 Jahre im Land. Wer hier in eine Neubauwohnung zieht, gehört somit grossmehrheitlich zu den Ansässigen. Personen, die erst seit kurzem oder nur vorübergehend (als «Expats») in der Schweiz leben, finden Platz in Bestandswohnungen.

### Aufenthaltsdauer in der Schweiz der Zuziehenden – Agglomerationen (Abb. 27)

Quellen: BFS Statpop und GWS



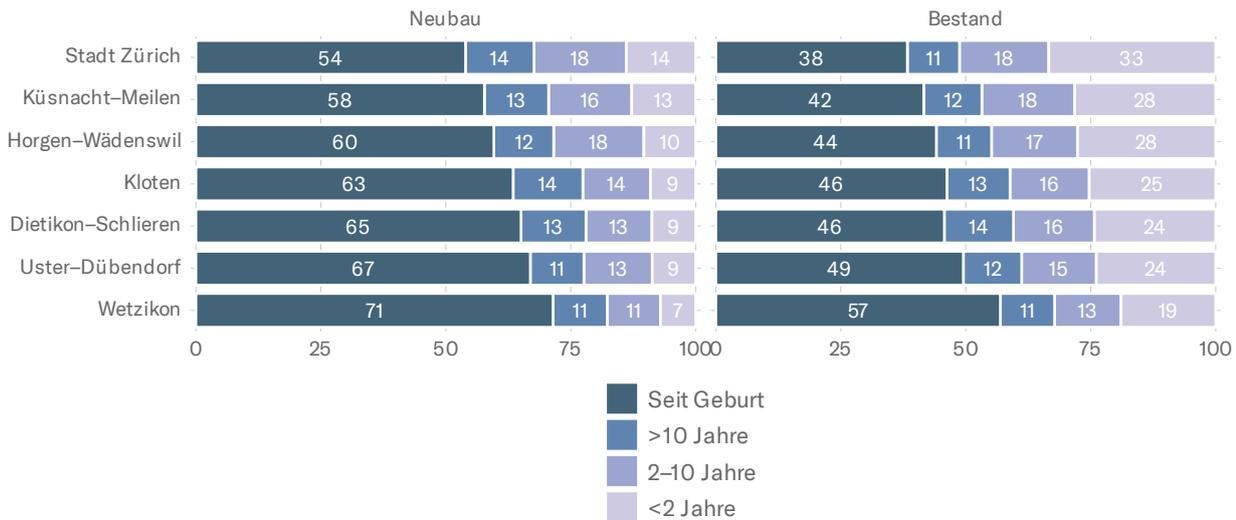
Auch innerhalb der Agglomeration Zürich zeigt sich in allen Arbeitsmarktregionen dasselbe Grundmuster: In Neubauwohnungen ziehen vermehrt Ansässige, in Bestandswohnungen vermehrt Personen, die nicht schon lange in der Schweiz leben. Am grössten ist der Anteil der nicht-ansässigen Personen auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich. Allerdings sind auch hier nur 14 Prozent derer, die in Neubauwohnungen ziehen, weniger als zwei Jahre in der Schweiz. Die Vorstellung, dass Neubauwohnungen für Personen gebaut werden, die erst seit kurzem oder nur vorübergehend in der Schweiz leben, entspricht selbst in der international geprägten Kernstadt Zürich

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

nicht der Realität. 68 Prozent derer, die in der Stadt Zürich in eine Neubauwohnung ziehen, leben schon mehr als 10 Jahre in der Schweiz. Bei den Bestandswohnungen tun dies nur rund die Hälfte.

### Aufenthaltsdauer in der Schweiz der Zuziehenden – Arbeitsmarktregionen ZH (Abb. 28)

Quellen: BFS Statpop und GWS



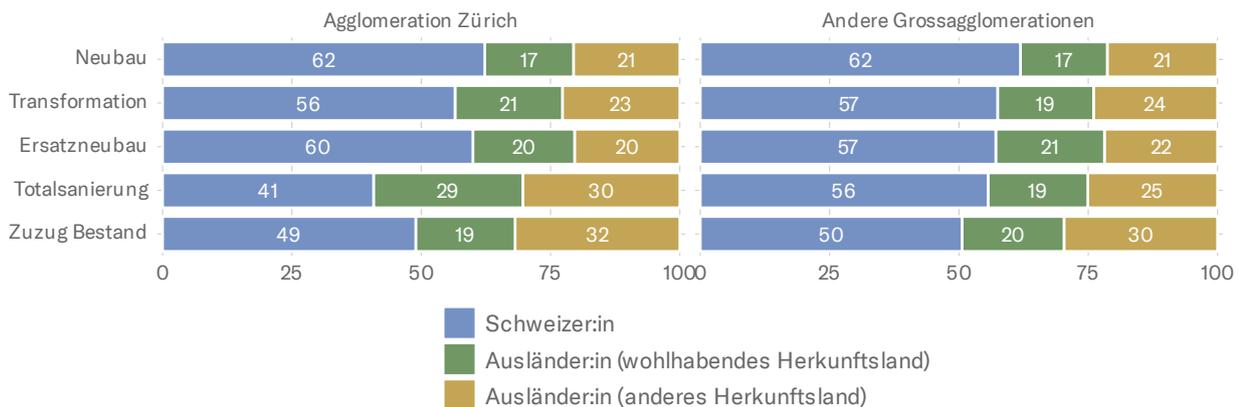
Ein analoges Bild wie bei der Ansässigkeit zeigt sich bei der Analyse nach Nationalität. Personen mit einem Schweizerpass ziehen häufig in Neubau- oder eine Ersatzneubauwohnungen. Ausländische Personen vermehrt in Bestandswohnungen. In der Debatte über ausländische Personen im Wohnungsmarkt wird häufig der Begriff «Expatriat» verwendet. Dabei wird weniger auf die begrenzte Aufenthaltsdauer Bezug genommen, die Expatriates eigentlich auszeichnet. Der Begriff bezieht sich auf die Herkunftsregion und den sozialen Status. Darunter werden, oftmals pauschalisierend, hochqualifizierte, ausländische Personen aus einem wohlhabenden Herkunftsland verstanden, die sich an der Arbeit und in der Freizeit auf englisch unterhalten. Sie bilden das Gegenstück zur klassischen, unterschichtenden Arbeitsmigration. Da der soziale Status in den Registerdaten nicht abgebildet ist, machen wir als einfache Annäherung eine Unterscheidung von ausländischen Personen nach Herkunfts-

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

ländern. Länder mit einem Human Development Index (HDI) von über 0,9 werden zu den wohlhabenden Herkunftsländern gezählt. Dazu gehören die Länder Westeuropas ohne Portugal, sowie die USA, Australien, Südkorea usw. Personen ausländischer Nationalität, die aus wohlhabenden Herkunftsländern inkl. Deutschland stammen, machen weniger als 20 Prozent der Zuzüge in Neu- und Ersatzneubauwohnungen aus. Bei den totalsanierten Wohnungen, liegt ihr Anteil dagegen bei fast 30 Prozent. Wie gezeigt, handelt es sich dabei oftmals um Wohnungen mit hohen Quadratmeterpreisen. Andere Marktteilnehmer haben bessere Marktkenntnisse und suchen und finden eher Alternativen.

### Nationalität der Zuziehenden nach Wohnungstyp (Abb. 29)

Quellen: BFS Statpop und GWS

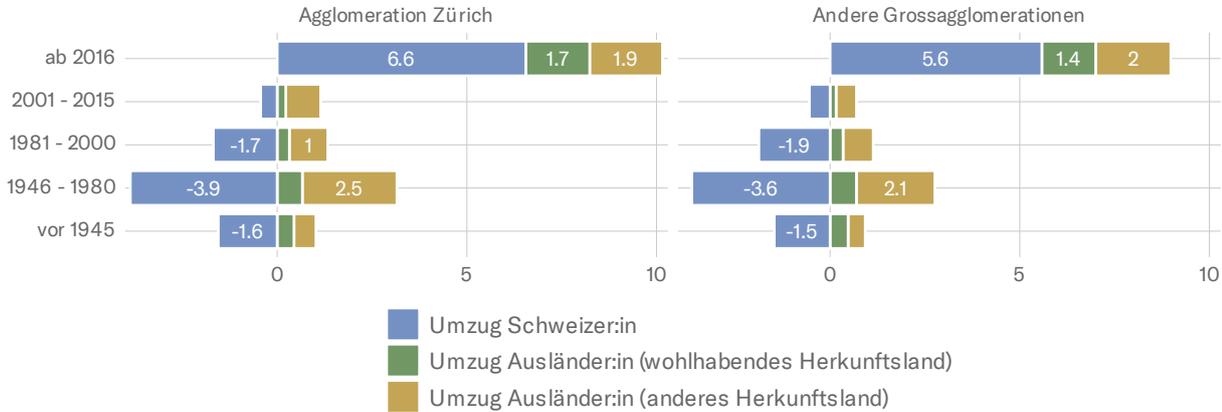


Wie die Analyse des Saldos nach Bauperioden zeigt, ziehen ausländische Personen aus weniger wohlhabenden Herkunftsländern vor allem in Nachkriegsbauten (Bauperiode 1945 bis 1980), die oft einen tieferen Qualitätsstandard haben (Abb. 30). Schweizerinnen und Schweizer verlassen dagegen diese Nachkriegsbauten und ziehen in Neubauwohnungen mit einem, in der Regel, höheren Ausbaustandard. Dies zeigt: Von Neubau profitieren per Saldo vor allem Schweizerinnen und Schweizer.

# Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

## Wanderungssaldo nach Bauperiode – Nationalität (Abb. 30)

Quellen: BFS Statpop und GWS



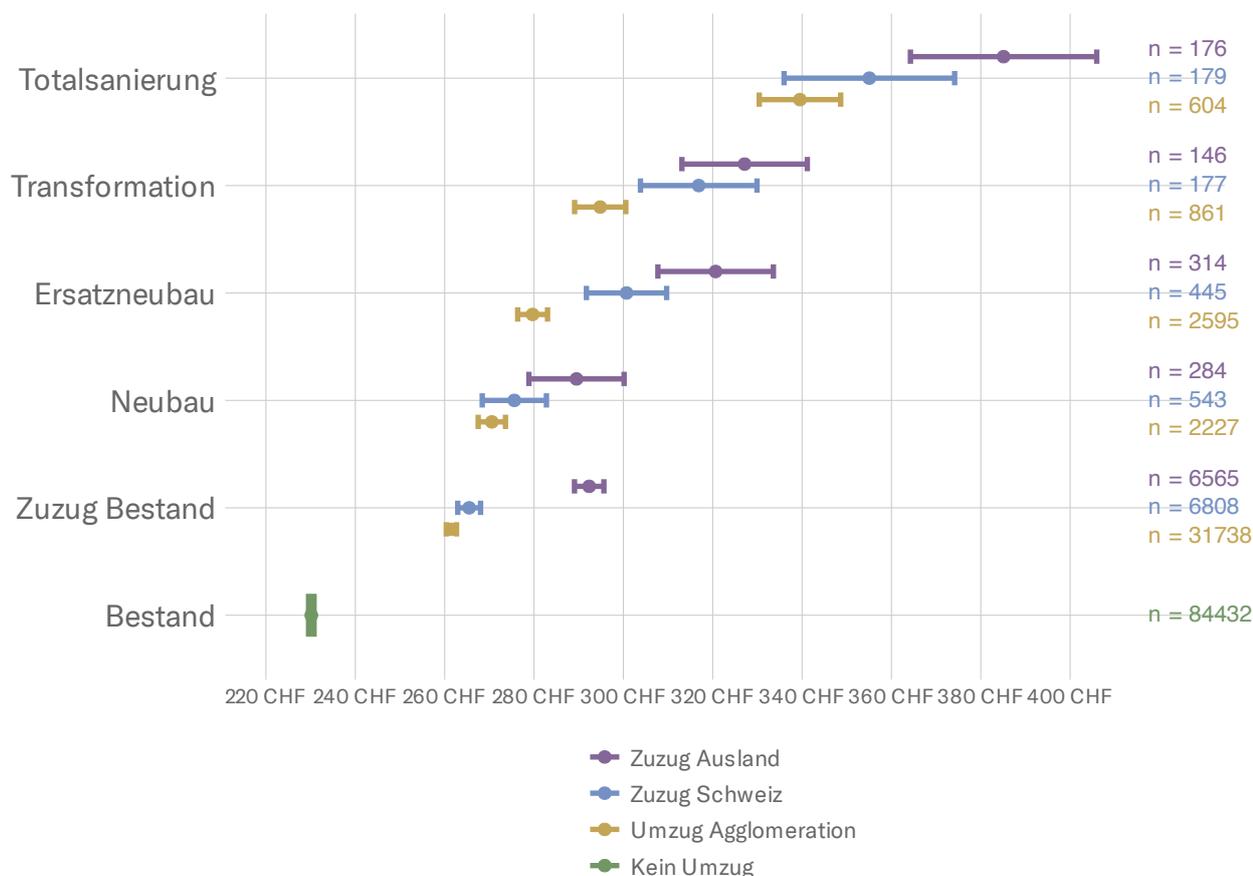
### 3.4 WER ZAHLT WIEVIEL?

Wer aus dem Ausland in die Schweiz zieht, kennt den lokalen Wohnungsmarkt nicht und hat in der Regel wenig Zeit vor Ort für die Wohnungssuche. Dies trägt dazu bei, dass diese Personen selten in Neubauwohnungen ziehen, weil diese in der Regel frühzeitig vergeben werden. Und es trägt dazu bei, dass sie mehr fürs Wohnen bezahlen, denn sie müssen nehmen, was auf den Marktplätzen übrig bleibt. Abbildung 31 zeigt, dass Personen, die aus dem Ausland in die Agglomeration Zürich ziehen, in allen Wohntypen höhere Quadratmeterpreise bezahlen müssen als Personen, die aus der Schweiz zuziehen. Wer innerhalb der Agglomeration umzieht, kennt den Markt offenbar am besten und zahlt am wenigsten.

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

### Mietpreise nach Herkunft – Wohnungstypen (Abb. 31)

Quadratmetermietpreise pro Jahr, Quellen: BFS Strukturerhebung, Statpop und GWS

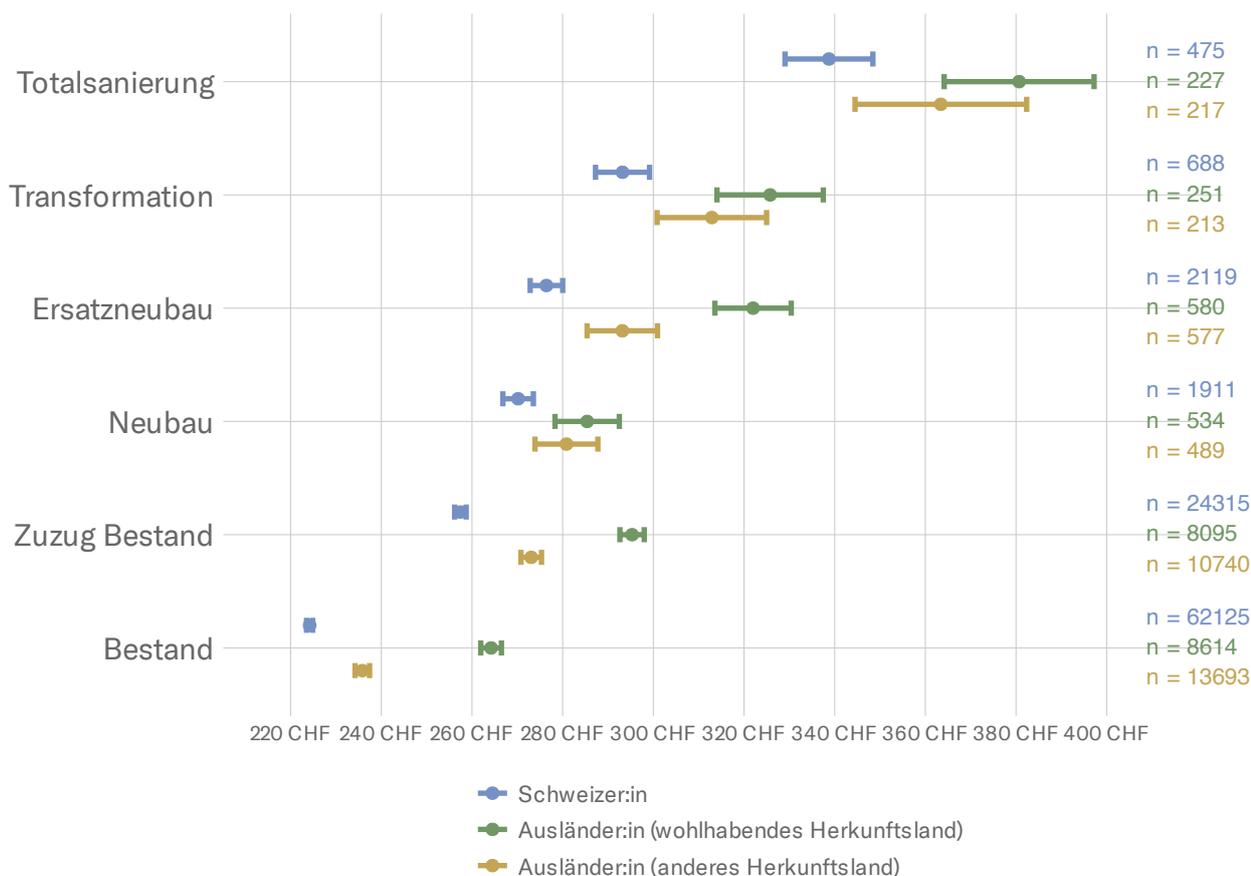


Vergleichbare Unterschiede zeigt auch die Analyse nach Nationalität. Schweizerinnen und Schweizer, die umziehen, finden in allen Wohnbautypen Wohnraum mit signifikant tieferen Quadratmeterpreisen als Personen ausländischer Nationalität. Die grössten Unterschiede bestehen dabei bei Ersatzneubauten und bei totalsanierten Wohnungen. Auffällig ist, dass auch ausländische Personen aus weniger wohlhabenden Herkunftsländern wie Portugal, Bosnien-Herzegowina oder der Türkei höhere Quadratmeterpreise bezahlen müssen als Schweizerinnen und Schweizer. Obwohl diese im Schnitt einen tieferen sozialen Status haben. Dies deutet daraufhin, dass diese Bevölkerungsgruppen aus unterschiedlichen Gründen mit höheren Eintrittshürden in den Wohnungsmarkt konfrontiert sind.

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

### Mietpreise nach Nationalität – Wohnungstypen (Abb. 32)

Quellen: BFS Strukturerhebung, Statpop und GWS



In allen Wohnungstypen die höchsten Quadratmeterpreise zahlen ausländische Personen aus wohlhabenden Herkunftsländern wie Deutschland, Frankreich oder den USA. Hier kommen mehrere Faktoren zusammen. Diese Personen haben im Durchschnitt geringere Marktkenntnisse, weniger Zeit bei der Wohnungssuche sowie eine mutmasslich hohe Kaufkraft. Viele von ihnen sind junge Erwachsene und solche in mittlerem Alter ohne Kinder, die einen höheren Anteil am Einkommen für die Miete einsetzen. Weil sich diese Wohnungen an Zugewanderte mit hoher Zahlungsbereitschaft und wenig Ressourcen für die Suche von preiswerteren Alternativen vermietet lassen, können für totalsanierte Wohnungen Quadratmeterpreise verlangt werden, die deutlich über den Preisen von Neubauwohnungen liegen. In der Stadt Zürich und in der Region Küsnacht-Meilen liegen sogar die Preise von neu besetzten Bestandswohnungen

auf dem Niveau von Neubauwohnungen. Dies alles unterstreicht die Bedeutung von Neubauwohnungen für die ansässige und inländische Bevölkerung. Hier wird Wohnraum geschaffen, der für viele tragbar ist aufgrund der längeren Vorlaufzeit grösstenteils der inländischen und ansässigen Bevölkerung zugute kommt.

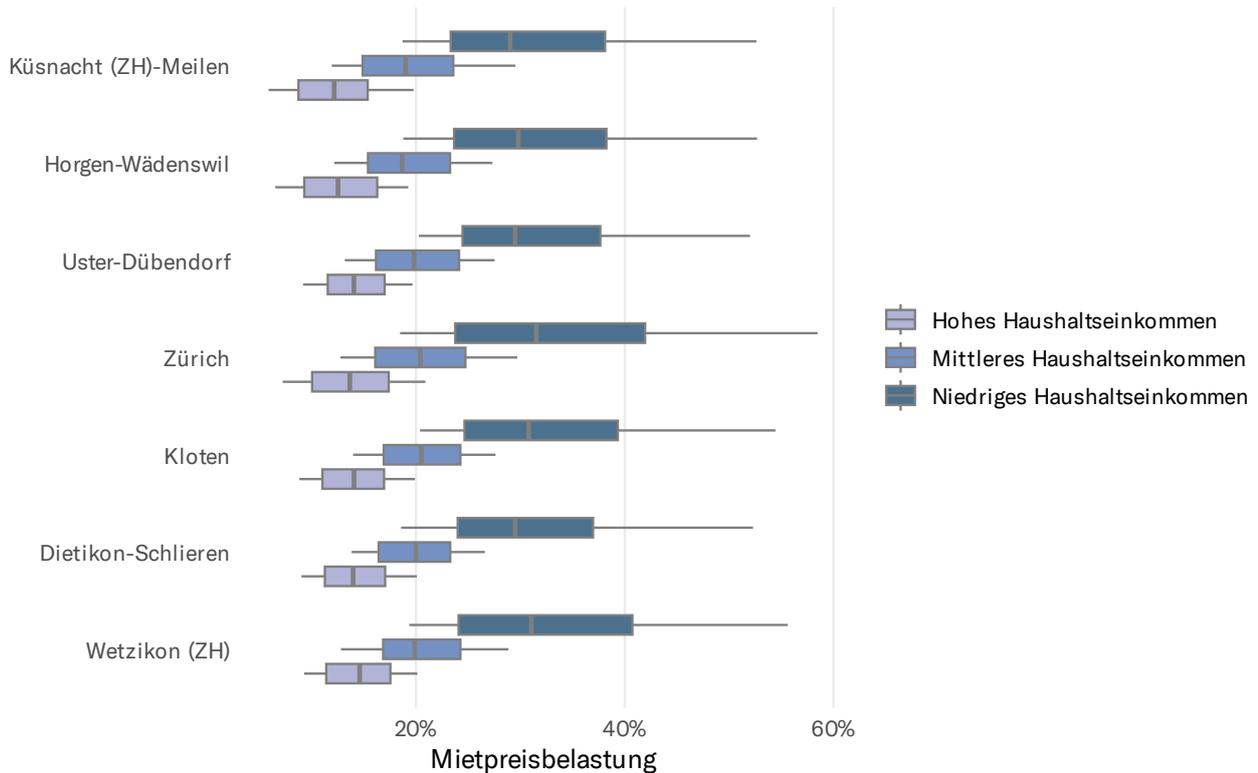
### 3.5 TRAGBARKEIT DER WOHNKOSTEN

Wichtig sind nicht allein die Wohnungskosten, entscheidend ist die Mietpreisbelastung. Die Auswertung von Daten des Nachfragemonitors zeigt die Mietpreisbelastung in den Arbeitsmarktregionen der Agglomeration Zürich. Diese entspricht dem Anteil der Mietkosten am Haushaltseinkommen. Dargestellt ist die Mietpreisbelastung für Haushalte mit hohem, mittlerem und tiefen Einkommen. Dabei entspricht jede der drei Gruppen einem Drittel der Haushalte in der entsprechenden Region (Abb. 33). Auffällig ist, dass sich die Mietpreisbelastung kaum zwischen den Regionen der Agglomeration unterscheidet. Bei den einkommensstarke Haushalte liegt die Mietpreisbelastung überall bei rund 12 Prozent. Haushalte mit mittleren Einkommen sind mit rund 20 Prozent, einkommensschwache Haushalte sind mit 30 Prozent belastet. Ein Viertel von ihnen zahlt 40 Prozent und mehr (oberer Rand der Box des Box-Plots).

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

### Mietpreisbelastung nach Haushaltseinkommen – Arbeitsmarktregionen ZH (Abb. 33)

Quelle: Nachfragemonitor, Datenstand 2022

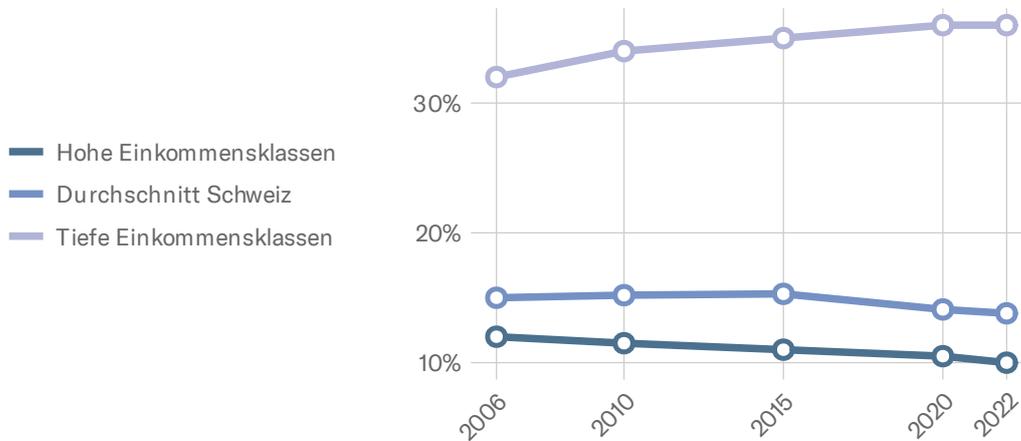


Auch in der Stadt Zürich zeigen sich diese Verhältnisse. Dies scheint auf den ersten Blick schwer erklärlich, schliesslich sind hier die Mietpreise höher und die Haushaltseinkommen tiefer als in der Region Küsnacht-Meilen. Dass die Mietpreisbelastung der Haushalte dennoch vergleichbar ist, hängt mit Unterschieden in der Wohnfläche pro Person zusammen. Wer in der Stadt lebt, verzichtet auf Wohnfläche, um sich bei gleichem Einkommen eine Wohnung leisten zu können (vgl. Abb. 15).

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

### Mietbelastung nach Einkommen über die Zeit – Schweiz (Abb. 34)

Haushaltsbudgeterhebung (HABE)



Dies zeigt: Auch in der Agglomeration Zürich liegt die Mietpreisbelastung für zwei Drittel der Haushalte bei weniger als 25 Prozent des Einkommens. Es ist insbesondere das untere Einkommensdrittel, das teilweise stark belastet ist. Wenn wir die schweizweite Entwicklung über die Zeit betrachten (nur diese Daten sind verfügbar) und dabei auch die Eigentümerinnen und Eigentümer einschliessen, ist die durchschnittliche Belastung durch Wohnkosten im betrachteten Zeitraum nicht gestiegen, sondern gesunken. Gleichzeitig ist der Wohnflächenverbrauch leicht angestiegen. Trotz tendenziell grösserer Wohnflächen nimmt die Belastung durch Wohnkosten am Haushaltseinkommen bei der Durchschnittsbevölkerung ab. Diese positive Gesamtentwicklung verdeckt eine problematische soziale Polarisierung. Während die Wohnkosten am Haushaltseinkommen bei den niedrigsten Einkommen gestiegen sind, haben sie sich für Besserverdienenden verringert. Die soziale Schere geht auseinander. (Abb. 34). Geht es um die Tragbarkeit der Miete steht vor allem das untere Einkommensdrittel vor besonderen Herausforderungen. Für dieses braucht es gezielte Massnahmen bzgl. Wohnkosten. Für alle anderen ist die Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebots die entscheidende Herausforderung.

# Neubau im Kontext

Neubau bedeutet Veränderung: Alte Wohnungen werden abgerissen, neue Menschen kommen ins Quartier. Im letzten Teil der Studie gehen wir der Frage nach, wie sich Neubauprojekte auf ihre Umgebung auswirken. Eine zentrale Erkenntnis dabei: Zuzug in Neubau erfolgt oftmals sehr lokal. Dies hat zur Folge, dass in der Umgebung weitere Wohnungen freierwerden für Personen, die ihrerseits aus der Nachbarschaft stammen. Die Auswertung zeigt, dass es dabei zu keiner verstärkten Preisdynamik im Umfeld von grossen Neubauprojekten kommt.

## 4.1 VERDRÄNGUNG DURCH UMBAU UND ABRISS?

Die meisten Zuziehenden in Neubauwohnungen in der Agglomeration Zürich ziehen aus derselben Gemeinde zu oder zumindest aus der Agglomeration Zürich. Neubauwohnungen schaffen grossmehrheitlich Wohnraum für Ansässige. Zumindest bei Ersatzneubauten sind zuvor jedoch Wohnungen abgerissen worden. Auch bei Totalsanierungen werden Wohnungen leergekündigt. Für die Betroffenen ist dies ein Schicksalsschlag. Rein quantitativ spielt Verdrängung durch Leerkündigung nur eine marginale Rolle für die Bevölkerungsdynamik in den untersuchten Ag-

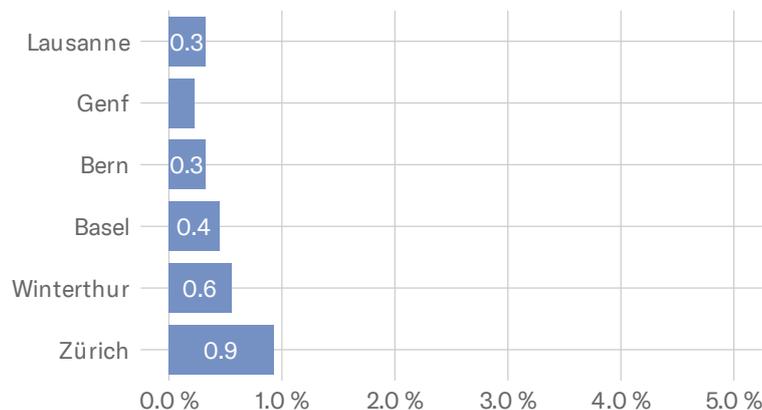
## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

glomerationen.<sup>5</sup> Auch in Zürich geht nicht einmal jeder hundertste Umzug oder Wegzug auf eine Leerkündigung zurück. Dies ist zwar deutlich mehr als in anderen Agglomerationen mit einer höheren Effizienz bei Ersatzneubauten – für die Bevölkerungsdynamik sind Leerkündigungen höchstens an Standorten mit flächendeckender Siedlungserneuerung relevant.<sup>6</sup>

Es sind die 99 Prozent normale Umzüge, die die Quartiere verändern. Entscheidend für die Bevölkerungsdynamik eines Quartiers, ist die Frage, wer dort überhaupt eine Wohnung findet, die er oder sie sich leisten kann.

### Anteil von Leerkündigungen an allen Umzügen – Agglomerationen (Abb. 35)

Quellen: BFS Statpop, GWS



In der Stadt Zürich gehen deutlich mehr Um- oder Wegzüge auf Leerkündigungen zurück als anderswo in der Agglomeration. Hier sind es 1,2 Prozent der erfassten Fälle.

<sup>5</sup>In die Analyse der Verdrängten wurden, Personen einbezogen, die mindestens drei Jahre vor dem Abbruch oder der Totalsanierung im Gebäude gewohnt und höchstens zwei Jahre davor ausgezogen sind. Dies entspricht dem Ansatz von «Kauer, F., Lutz, E., Büttiker, D., Kaufmann, D. (2025). Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern».

<sup>6</sup>Im Vergleich zur Studie von Kauer et al. wurden in der Agglomeration Genf wesentlich mehr Ersatzneubauten erfasst. Es handelt sich dabei um Abbrüche, die von den Genfer Behörden mit einem zu späten Abbruchjahr erfasst werden.

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

### Anteil von Leerkündigungen an allen Umzügen – Arbeitsmarktregionen ZH (Abb. 36)

Quellen: BFS Statpop, GWS

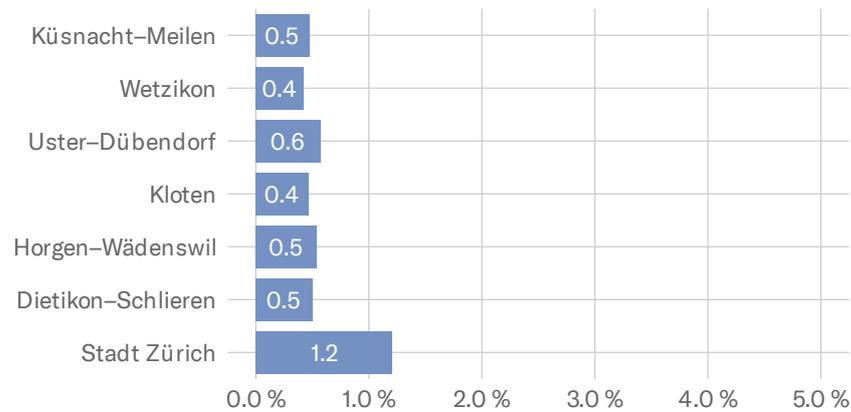
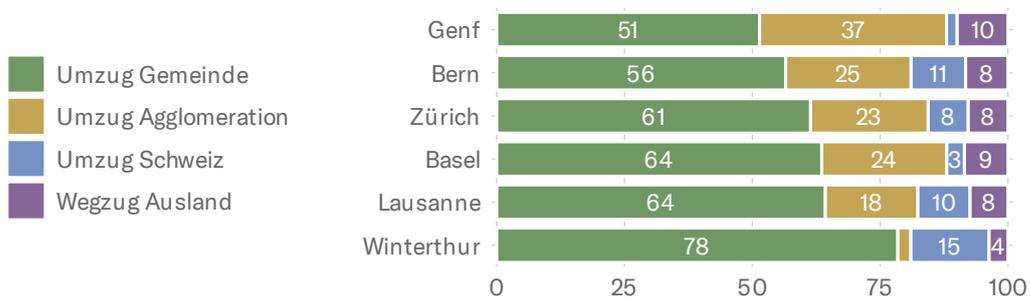


Abbildung 37 zeigt, wohin Personen gezogen sind, die von einer Leerkündigung betroffen waren. In der Agglomeration Zürich haben 61 Prozent von ihnen wieder in ihrer Gemeinde eine Wohnung gefunden haben. Weitere 23 Prozent sind innerhalb der Agglomeration umgezogen. Das heisst, 84 Prozent der von Leerkündigungen betroffenen haben wieder in der Region Zürich eine Wohnung gefunden. Nur je 8 Prozent sind in die übrige Schweiz oder ins Ausland «verdrängt» worden.

### Destination der Personen mit Leerkündigungen – Agglomerationen (Abb. 37)

Quellen: BFS Statpop, GWS



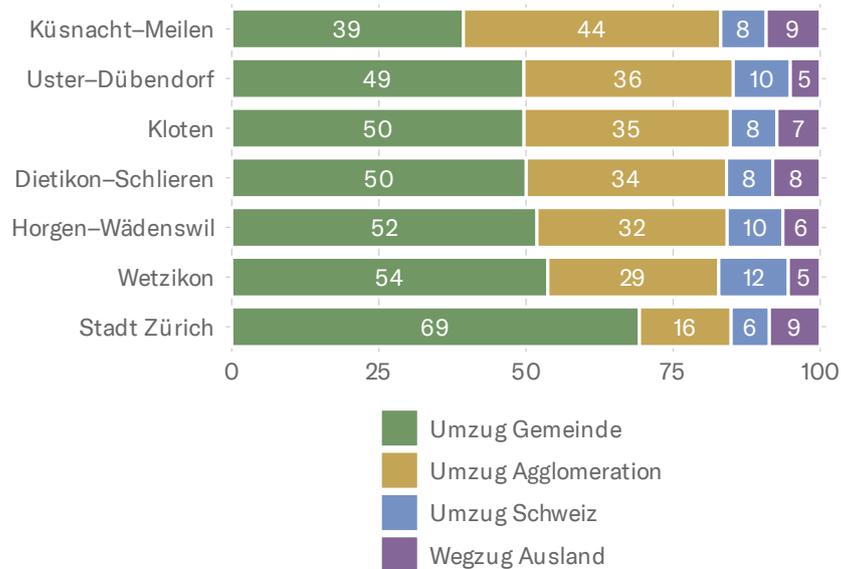
Überall in der Agglomeration Zürich ist der Anteil, der durch Leerkündigung aus der Agglomeration verdrängt wird, ähnlich tief. In der Stadt Zürich bleiben jedoch besonders viele Betroffene in der Gemeinde, was vor allem mit der Grösse der Stadt im

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Vergleich zu anderen Gemeinden zu tun hat. 69 Prozent finden wieder eine Wohnung in der Stadt. Weitere 15 Prozent bleiben in der Agglomeration. Der Rest zieht ins Ausland oder in die übrige Schweiz.

Destination der Personen mit Leerkündigungen – Arbeitsmarktregionen ZH (Abb. 38)

Quellen: BFS Statpop, GWS

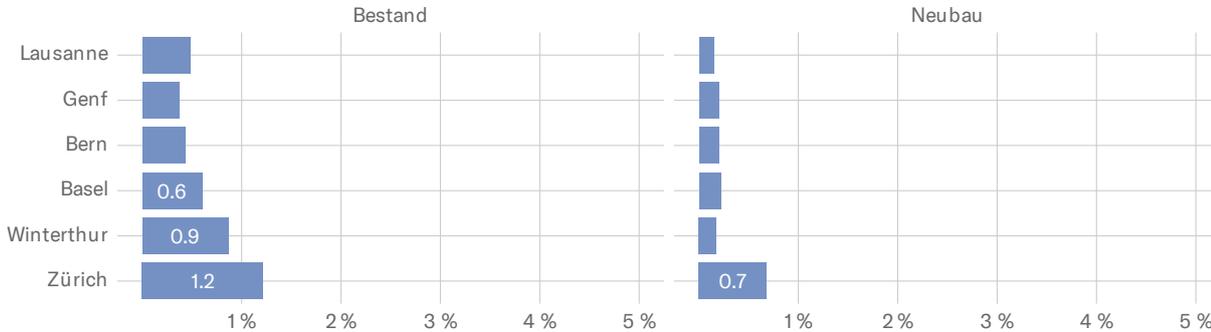


1,2 Prozent der Personen, die in Zürich in eine Bestandswohnung ziehen, waren zuvor von einer Leerkündigung betroffen. Bei Neubauwohnungen sind es nur 0,7 Prozent. Wer in eine Neubauwohnung zieht, tut dies in den allermeisten Fällen nicht als Folge von Verdrängung. Entgegen der verbreiteten Wahrnehmung spielt Verdrängung aus dem Bestand aufgrund von Abriss oder Totalsanierung auch in der Agglomeration Zürich nur eine untergeordnete Rolle für die Veränderung der Bevölkerung. Was oft vergessen geht: Verdrängung findet immer auch dann statt, wenn junge Erwachsene und Familien auf Wohnungssuche keinen (bezahlbaren) Wohnraum in ihrer bisherigen Umgebung finden, weil es zu wenige freie, geeignete Wohnungen gibt. Die wenigsten ziehen um, weil sie von einer Leerkündigung betroffen sind, die meisten, weil sich ihre Lebens- oder Arbeitssituation verändert und sie deshalb eine neue Wohnung brauchen.

# Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

## Anteil Zuziehende, die von Leerkündigungen betroffen sind (Abb. 39)

Quellen: BFS Statpop, GWS



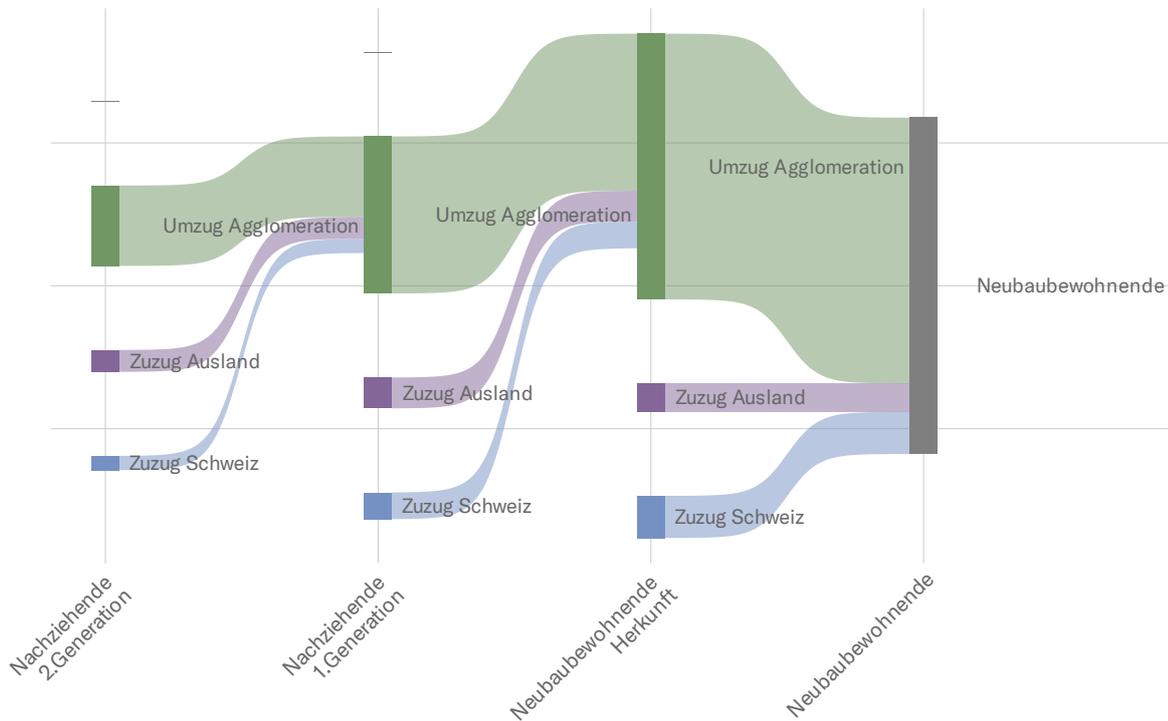
## 4.2 DURCH NEUBAU FREIGEWORDENE WOHNUNGEN

Wenn in der Agglomeration Zürich neue Wohnungen entstehen, führt dies dazu, dass weitere Wohnungen freiwerden. 80 Prozent der Zuziehenden in eine Neubauwohnung haben zuvor schon in der Agglomeration Zürich gewohnt. Die Hälfte davon sogar in derselben Gemeinde. Somit werden auf 10 neu gebaute Wohnungen in der Agglomeration Zürich unmittelbar rund 8 weitere Wohnungen frei. Auch in diese Wohnungen ziehen mehrheitlich Personen, die zuvor bereits in der Agglomeration gelebt haben (Abb. 40).

# Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

## Herkunft der Zu- und Nachziehenden – Agglomeration Zürich (Abb. 40)

Quellen: BFS Statpop und GWS



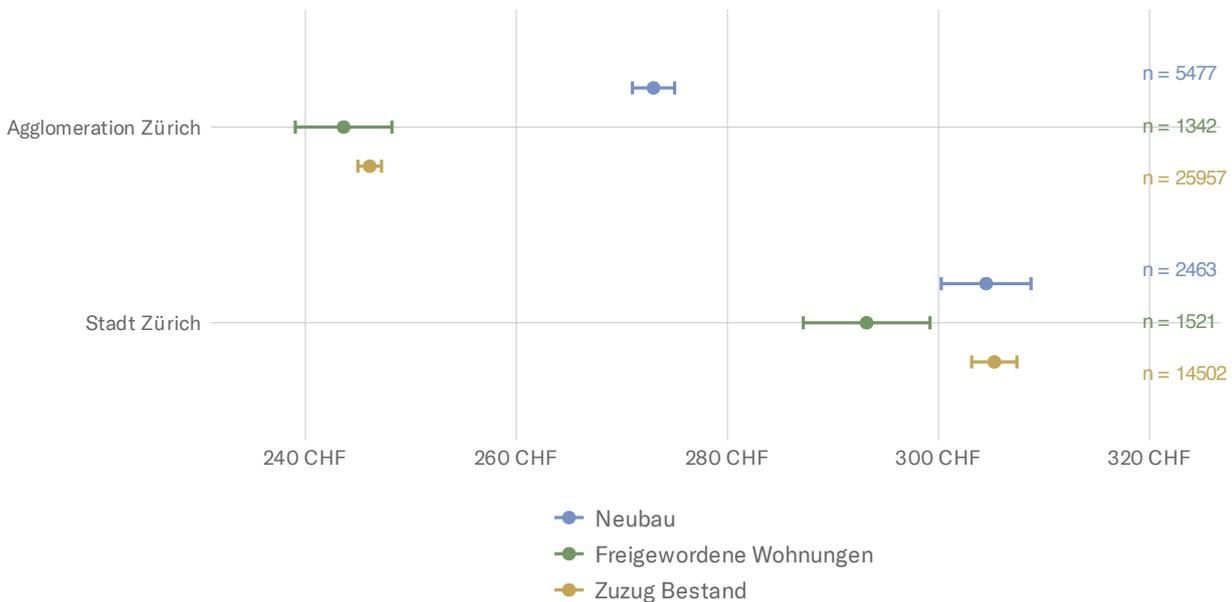
Durch die lokale Ausrichtung des Markts für Neubauwohnungen, setzt deren Bezug eine ganze Kaskade freiwerdender Wohnungen in Gang. Werden alle Wohnungen zusammengerechnet, die direkt oder indirekt durch den Bezug von Neubauwohnungen freiwerden, finden pro Person, die in eine Neubauwohnung zieht, zwei weitere Personen eine Wohnung in der Region. Durch diese Umzugsketten finden dank Neubauwohnungen viele Personen neues Zuhause auch in Bestandswohnungen in der Agglomeration Zürich. Wie gezeigt, ziehen auch in Bestandswohnungen oft junge Erwachsene und Familien, die aufgrund ihrer Lebenssituation auf eine freie Wohnung angewiesen sind. Ohne neue Wohnungen kommen diese Umzugsketten nicht in Gang. Da es sich bei den Wohnungen, die durch den Bezug von Neubauwohnungen freigegeben werden, um Bestandswohnungen handelt, sind diese typischerweise weniger teuer als Neubauwohnungen. Sie erweitern damit die Angebotspalette auf dem Wohnungsmarkt. Wie Abbildung 41 zeigt, entspricht ihr Quadratmeterpreis jenem anderer Bestandswohnungen, die

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

freigegeben werden. Dieser Preis liegt selbstverständlich über jenem von besetzten Bestandswohnungen. Für alle, die auf Wohnungssuche sind, sind aber nur Wohnungen von Bedeutung, die frei werden. Wie bereits gezeigt, sind aufgrund der grossen Nachfrage, gemessen am Angebot, die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen mit Mieterwechsel in der Stadt Zürich nicht günstiger als die von Neubauwohnungen. Allerdings sind die durch Neubau freigegebenen Wohnungen in der Stadt im Schnitt etwas günstiger.

### Mietpreise von durch Neubau freigegebenen Wohnungen (Abb. 41)

Quellen: BFS Strukturerhebung, Statpop und GWS



## 4.3 ZUZUG AUS DEM QUARTIER

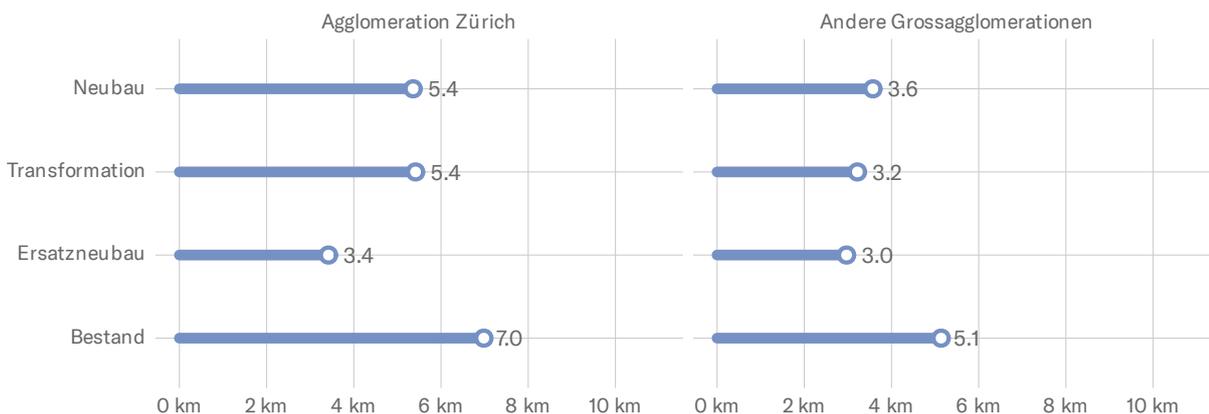
Viele Zuziehende in Neubauwohnungen kommen nicht nur aus derselben Gemeinde, sondern aus der unmittelbaren Nachbarschaft dieser Wohnungen. In der Agglomeration Zürich beträgt die mittlere Umzugsdistanz (Median) in Neubauwohnungen 4,8 Kilometer. Rund ein Viertel zieht sogar aus einem Umkreis von weniger als einem Kilometer in Neubauwohnungen. Beim Zuzug in den Bestand liegt die die mittlere Umzugsdistanz

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

bei 7 Kilometer. Dies steht der verbreiteten Vorstellung entgegen, dass sich insbesondere grössere Neubauprojekte wie Fremdkörper in einem Quartier verhalten. Tatsache ist, dass Neubauwohnungen mehr als freigewordene Bestandswohnungen den unmittelbaren lokalen Wohnungsmarkt bedienen. Wer in der Umgebung eines Neubauprojekts ansässig ist, erhält frühzeitig davon Kenntnis und kann sich rechtzeitig um eine Wohnung bewerben. Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarkts schaffen der ansässigen Bevölkerung einen Vorteil. Ansässige finden eher eine attraktive, preiswerte Wohnung als Personen, die von aussen kommen und weniger Marktkenntnisse haben. In den Vergleichsagglomerationen ist die lokale Ausrichtung des Zuzugs sogar noch stärker ausgeprägt (Abb. 42). Dies zeigt, dass Neubau der Verdrängung entgegenwirkt – zumindest dann, wenn substantiell mehr Wohnungen entstehen als dafür abgebrochen werden. Dann schafft Neubau Wohnraum für Menschen aus dem Quartier, die sonst nicht im gleichen Mass eine Wohnung in ihre Umgebung gefunden hätten.

### Mittlere Distanz des Umzugs in Km (Abb. 42)

Quellen: BFS Statpop, GWS



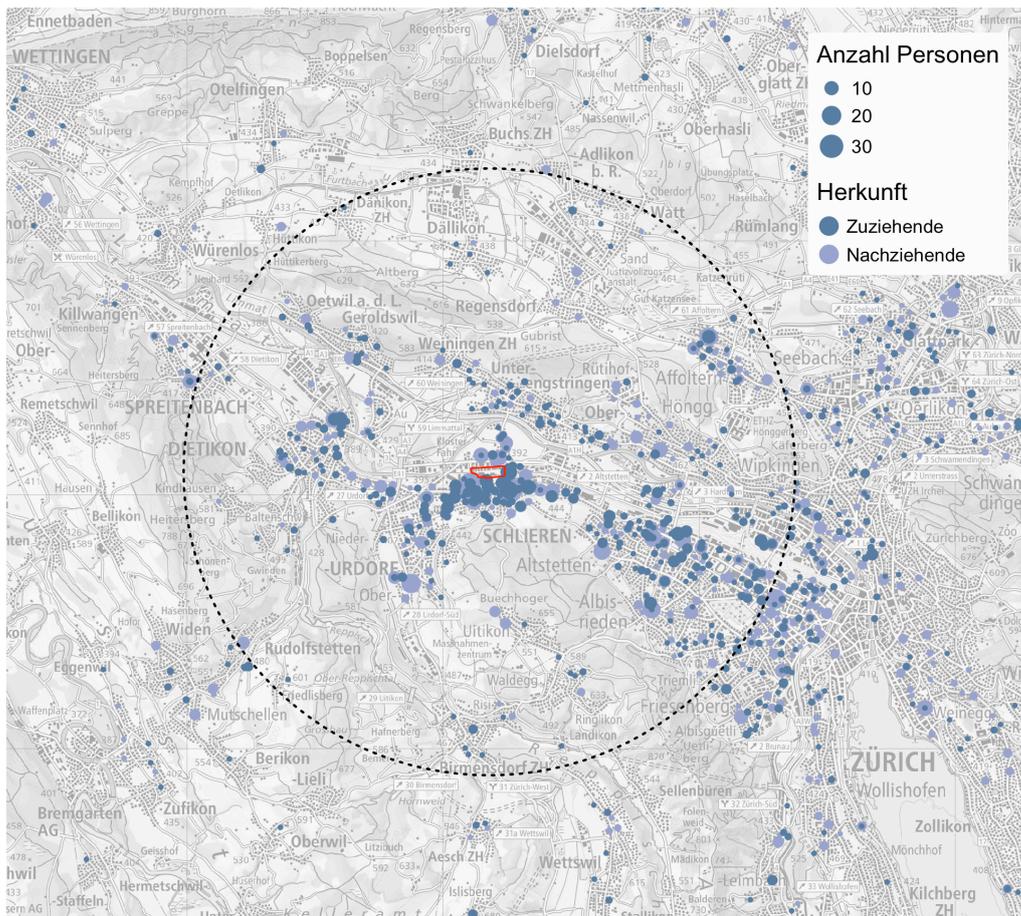
Wie stark grössere Neubauprojekte in den unmittelbaren Nachbarschaft rekrutieren, lässt sich exemplarisch anhand von drei

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Bespielen grösserer Neubauprojekte zeigen. Dargestellt sind die Herkunftsorte der Zuziehenden. In heller Farbe dargestellt sind auch die Herkunftsorte, der Personen, die in freigewordene Wohnung nachrücken (Umzugsketten).

### Herkunft der Zuziehenden in den Rietpark, Schlieren (Abb. 43)

Quellen: BFS Statpop und GWS

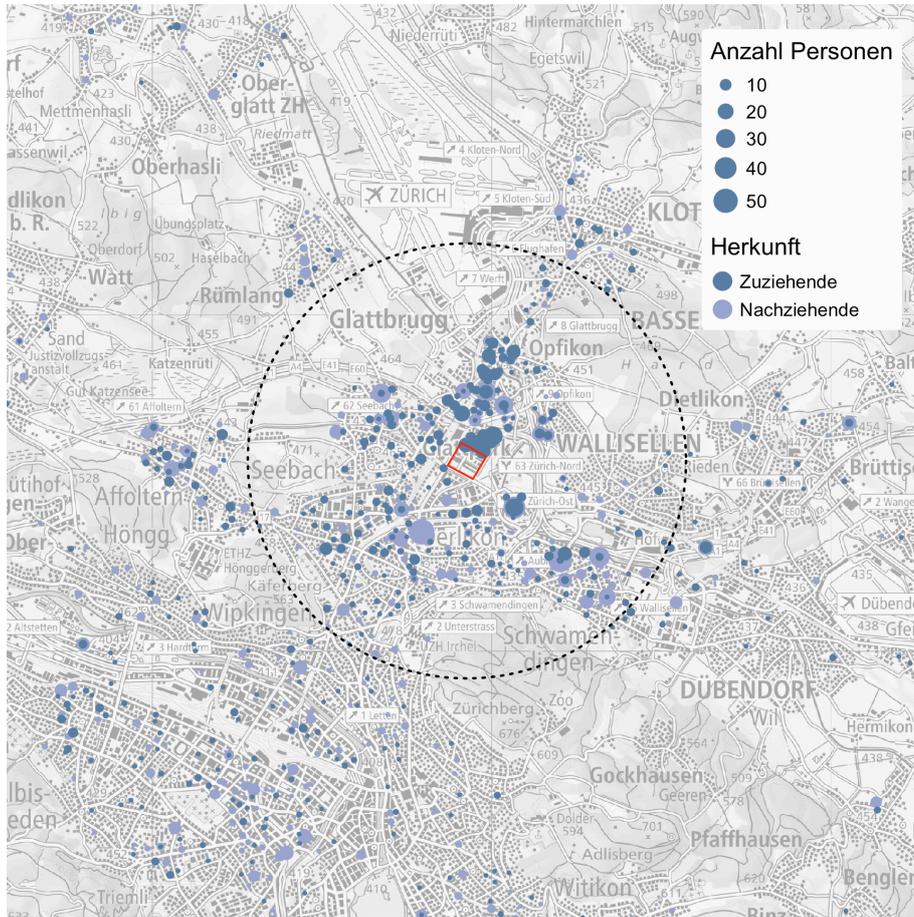


Die dargestellten Beispiele machen deutlich, dass viele Zuziehende in Neubausiedlungen aus der unmittelbaren Umgebung stammen. Dies gilt besonders für die Überbauung Rietpark in Schlieren sowie für den Glattpark in Opfikon an der Stadtgrenze nach Zürich. Hier wird ein Cluster von Zugezogenen sichtbar, der aus der unmittelbaren Nachbarschaft in diese Neubausiedlungen zieht.

# Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

## Herkunft der Zuziehenden in den Glattpark, Opfikon (Abb. 44)

Quellen: BFS Statpop und GWS

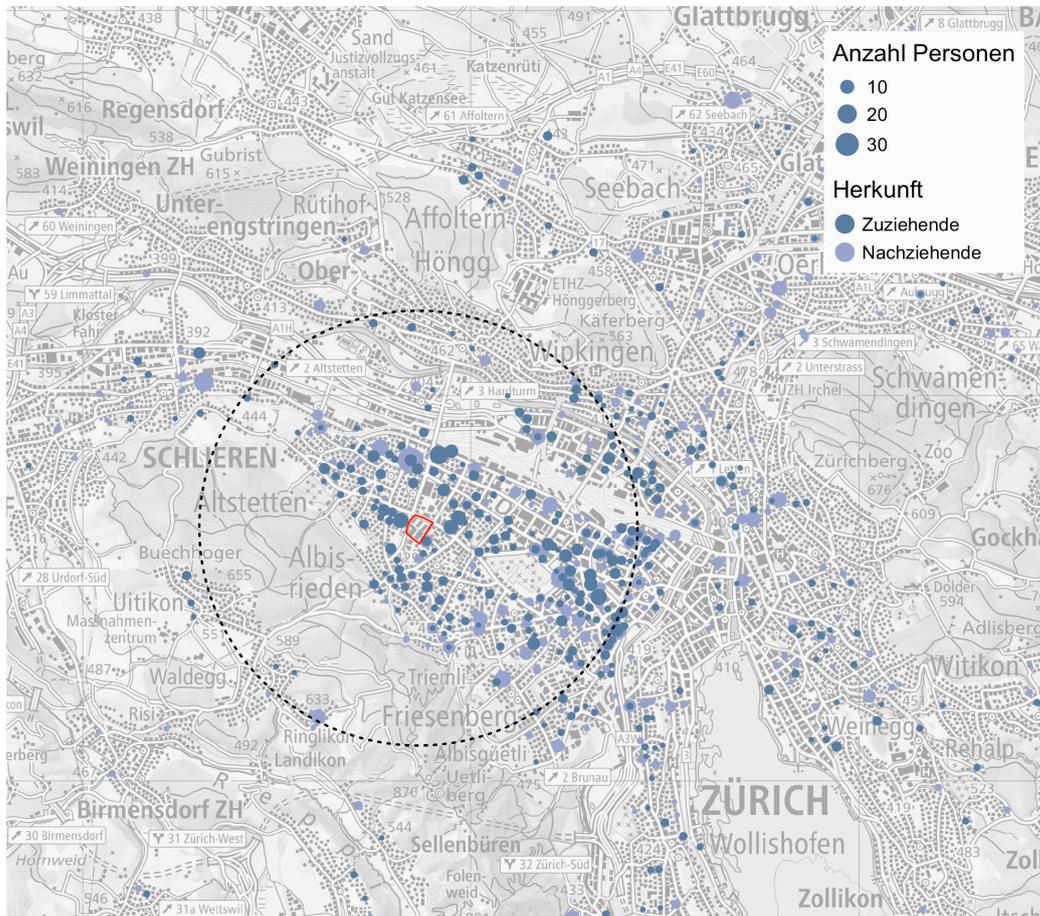


Etwas weniger auf die unmittelbaren Umgebung konzentriert sind die Zuzüge in das Transformationsareal Freilager in Zürich-Albisrieden. Dennoch zeigt sich auch hier ein klarer Cluster: Besonders viele sind aus dem Kreis 4 sowie aus Zürich-Altstetten ins Freilager gezogen.

# Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

## Herkunft der Zuziehenden nach Distanz in Freilager. (Abb. 45)

Quellen: BFS Statpop und GWS



Wohnungsbau im bestehenden Siedlungskörper verändert die Nachbarschaft und das Quartier. Entgegen der verbreiteten Annahme schafft Neubau jedoch insbesondere auch Wohnraum für Personen vor Ort. Diese finden aufgrund eines erweiterten Wohnungsangebots in ihrer angesamten Umgebung eher eine neue Wohnung. Die Wahrscheinlichkeit sinkt, dass sie anderswo eine Wohnung suchen müssen und entsprechend aus ihrer Umgebung verdrängt werden.

#### 4.4 AUSWIRKUNGEN AUF DAS PREISNIVEAU IM QUARTIER

Auch wenn viele Personen aus der Nachbarschaft in Neubauwohnungen ziehen, verändern grössere Neubauprojekte die Zusammensetzung der Bevölkerung vor Ort. Es kommen insbesondere jüngere Menschen, teilweise bereits mit Kindern, andere werden später welche bekommen. Neben dieser Verjüngung findet auch eine Aufwertung durch die Zunahme von neuwertigem Wohnraum statt. Wie in dieser Studie gezeigt, ziehen überwiegend Schweizerinnen und Schweizer sowie ausländische Personen, die schon lange in der Schweiz leben in Neubauwohnungen. Dennoch werden Neubauprojekte oftmals mit dem negativ besetzten Begriff der Gentrifizierung verbunden. Damit wird suggeriert, dass sich Neubauprojekte negativ auf ihre Umgebung auswirken und zu Verdrängung führen. Dabei zeigen die Zahlen, dass Verdrängung aus dem Bestand nur für die wenigsten Umzüge verantwortlich ist. Verdrängung findet vor allem dann statt, wenn Personen, die in ihrem bisherigen Umfeld eine Wohnung suchen, keine für sie zahlbare Wohnung finden.

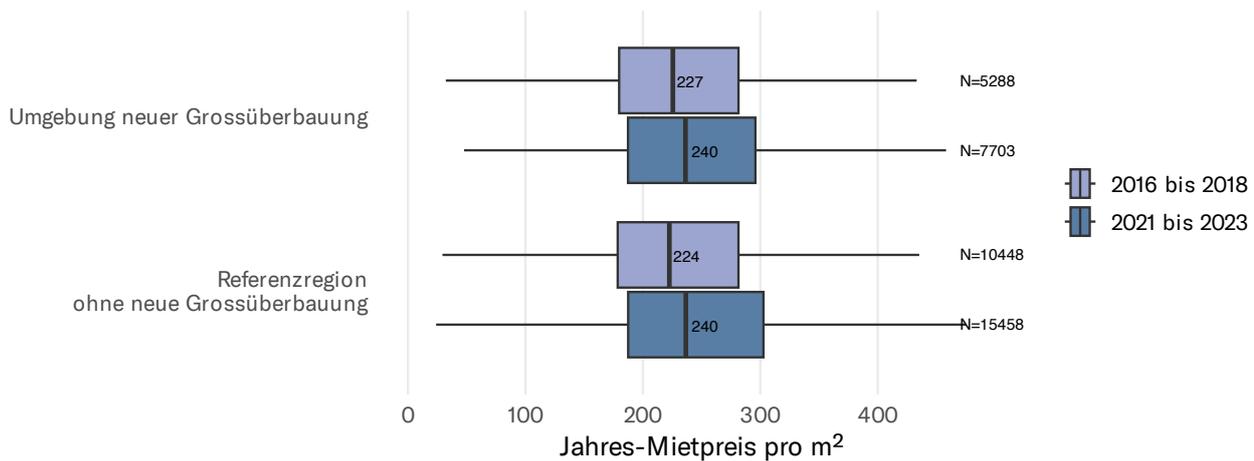
Um der Auswirkung von grösseren Neubauprojekten auf die Umgebung auf den Grund zu gehen, haben wir untersucht, ob diese Projekte zu einem preislichen Aufwertungsdruck bei den Bestandswohnungen in der Umgebung führen. Untersucht wurde die Mietpreisentwicklung im Umkreis von 500 Metern von neu erstellten Wohnüberbauungen mit mindesten 100 Wohnungen. Beispiele sind der Zürich Glattpark, GreenCity oder das Freilager. In diesem Perimeter wurde die Entwicklung der Mietpreise der Bestandswohnungen inkl. Totalsanierungen untersucht. Als Referenzregionen wurden Zonen genommen, die 1000 bis 1500 Meter von neuen Wohnüberbauung entfernt sind und damit zu einem geringeren Ausmass davon betroffen sind, aber ansonsten in einer vergleichbaren Umgebung liegen. Die Daten zu den Nettomieten stammen aus der Strukturhebung und decken zwei Zeiträume ab: 2016 bis 2018 sowie 2021 bis 2023. Abbildung 46 zeigt die Verteilung und Entwicklung der Jahresmietpreise pro

## Wohnbau- und Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Quadratmeter.<sup>7</sup> In der Umgebung von neuen Wohnüberbauungen ist der mittlere Quadratmeterpreis von 227 auf 240 Franken um 13 Franken im Jahr gestiegen. In den Referenzregionen von 223 auf 238 um 15 Franken im Jahr.

### Preisentwicklung im Bestand (Abb. 46)

Quellen: Strukturerhebung und GWR



Die Mietpreisentwicklung in der unmittelbaren Umgebung von Neubauten mit mindestens 100 neuen Wohnungen ist somit eher etwas geringer als in den weiter entfernten Referenzregionen. Der Unterschied ist nicht signifikant, aber er zeigt, dass es in der Umgebung dieser Neubauwohnungen kein zusätzlicher Druck auf die Mietpreise gibt. Dies, obwohl viele Bewohnende aus der unmittelbaren Umgebung in die Neubauten einziehen und es damit zu mehr Bewegung im Bestand kommt.

<sup>7</sup>Die Strukturerhebung basiert auf einer Zufallsstichprobe. Für beide Perioden fliesst somit eine zufällige Auswahl von rund 20 Prozent der Mieten der Untersuchungszonen in die Analyse ein.

**SOTCMO**