



Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz

Report**Author(s):**

[Kaufmann, David](#) ; Lutz, Elena; Kauer, Fiona; Wehr, Malte; [Wicki, Michael](#) 

Publication date:

2023-03

Permanent link:

<https://doi.org/10.3929/ethz-b-000603229>

Rights / license:

[Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International](#)



**Erkenntnisse zum aktuellen
Wohnungsnotstand
Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz**

ETH Zürich, SPUR – Raumentwicklung und Stadtpolitik
März 2023

Neue Wohnungen durch Innenentwicklung zu bauen **ist notwendig**, um unbebaute Landschaften zu schützen, CO₂-Emissionen durch Mobilität und Energie zu senken, und um mehr Wohnraum bereitzustellen. **Aber neuste Auswertungen** zeigen, dass...

...neue Wohnungen hauptsächlich durch Ersatzneubauten geschaffen werden

- **6.5x** mehr Ersatzneubauten als das ökologischere Anbauen/Aufstocken

...neue Wohnungen zu direkten Verdrängungen von vulnerablen Personengruppen führen

- Verdrängte Haushalte verdienen monatlich **4'800 CHF weniger** als der durchschnittliche Haushalt
- Haushalte nach einer Renovationen haben ein **monatlich 3623 CHF höheres** Haushaltseinkommen als Vermieter:innen
- **Ausländische Bevölkerung** und **alleinerziehende Eltern** sind überdurchschnittlich oft von direkter Verdrängung betroffen
- **Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse** finden rund um Bahnhöfe statt
- Verdrängte Personen ziehen mehrheitlich weg vom Zentrum nach Zürich Nord (Kreis 11 und 12), in den Norden von Zürich (z.B. Regensdorf, Bülach), in den Westen von Zürich (z.B. Schlieren, Dietikon) oder in den Süden von Zürich (Adliswil)

... bauliche Verdichtung eher akzeptiert wird, wenn es **ökologische und soziale Begleitmassnahmen** gibt

Inhaltsverzeichnis

1. Neue Wohnungen werden hauptsächlich durch Ersatzneubauten geschaffen
2. Neue Wohnungen führen zu Verdrängungen von vulnerablen Gruppen
3. Akzeptanz von baulicher Verdichtung wird durch ökologische und soziale Massnahmen erhöht
4. Daten und Quellen

1. Neue Wohnungen werden hauptsächlich durch Ersatzneubauten geschaffen

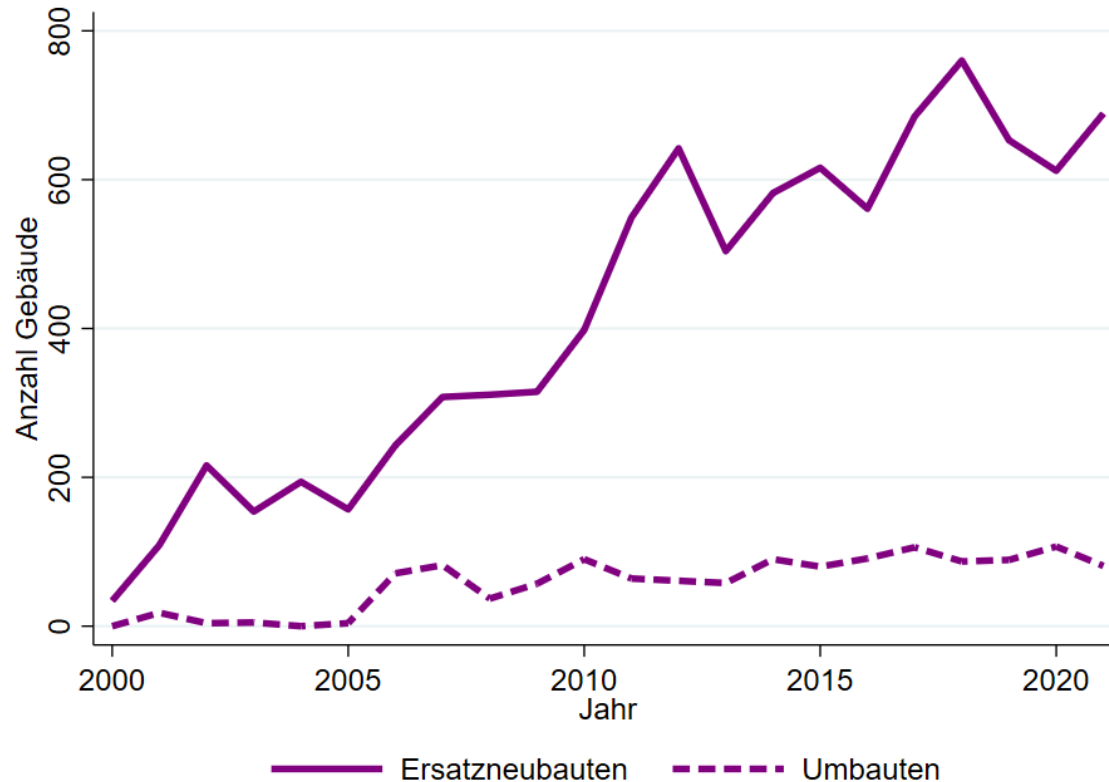


- **62%** der neuen Wohnzonen wurden durch Umzonen von anderen Bauzonen geschaffen
 - **51%** der neuen Wohnzonen waren vorher Industriezonen
 - Der Anteil an Industriezonen hat deutlich abgenommen:
 - **14%** im Kanton Zürich
 - **54%** in der Stadt Zürich
- **Reserven von Industriezonen schwinden. Innenentwicklung muss durch Transformation im Siedlungsbestand umgesetzt werden. Innenentwicklung wird dadurch komplexer als in der Vergangenheit.**

Um- und Einzonungen in den Gemeinden des Kantons ZH, 1996-2019

Umzonungen sind definiert als Flächen, die 1996 in einer Bauzone ohne Wohnnutzung lagen, und anschliessend zu einer Wohnzone umgezont wurden. Einzonungen sind definiert als Zonenplanänderungen, bei denen Fläche, die 1996 keine Bauzone waren, neu als Wohnzone ausgewiesen werden. Daten: Harmonisierte Zonenpläne Kanton Zürich inklusive Sondernutzungspläne und Gestaltungspläne.

Datensammlung und Analyse: Elena Lutz und Fiona Kauer



- **6.5x mehr** Ersatzneubauten als Umbauten, bei denen mehr Wohnraum entsteht (Zeitraum 2015-2020)
 - 600-700 Ersatzneubauten (2015-2020)
 - 80-100 neuen Wohnraum durch Umbauten (Anbauen oder Aufstocken, 2015-2020)

→ ***Innenentwicklung findet durch Ersatzneubauten statt, anstelle des ökologischeren Anbauens oder Aufstockens***

Diese Grafik zeigt die Anzahl der Ersatzneubauten im Kanton Zürich pro Jahr sowie die Anzahl der Umbauten, bei denen mehr Wohnraum entstand. Ersatzneubauten sind definiert als Neubauten, bei denen innerhalb der letzten 10 Jahre ein Wohngebäude mit der selben Adresse oder innerhalb eines Radius von 15 Metern des Gebäudeeingangs abgerissen wurde. Umbauten sind definiert als Gebäude, in denen mehr Wohnraum entsteht ohne dass eine neue eidgenössische Gebäudeidentifikationsnummer (*egid*) vergeben wird (z.B. Anbau oder Aufstockung). Datenquelle: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR).

Datensammlung und Analyse: Elena Lutz und Fiona Kauer

2. Neue Wohnungen führen zu Verdrängung von vulnerablen Gruppen

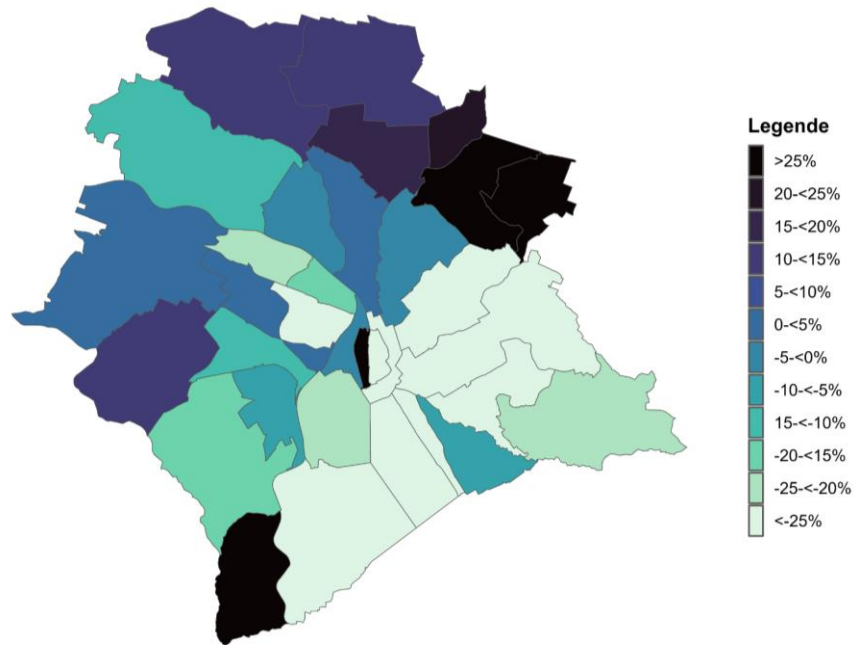
Wer wird verdrängt?

Eigenschaften	N (Verdrängung)	N (alle Personen)	Durchschnitt (Verdrängung)	Durchschnitt (alle Personen)
Einkommen				
Haushaltseinkommen	12,998	1,443,691	7,463.67900	12,269.760
Monatseinkommen	12,998	1,443,691	5,227.70600	7,158.1640
Nationalität (Kontinent)				
Schweiz	8,123	1,062,558	0.62494	0.73600
EU	2,560	252,676	0.19695	0.17502
Europa ausserhalb EU	1,207	66,714	0.09286	0.04621
Afrika	360	13,132	0.02770	0.00910
Asien	512	30,105	0.03939	0.02085
Latein Amerika	185	10,199	0.01423	0.00706
Geburtskontinent				
Schweiz	7,122	963,590	0.54793	0.66745
EU	2,426	259,122	0.18664	0.17949
Europa ausserhalb EU	1,026	71,255	0.07894	0.04936
Afrika	438	21,506	0.03370	0.01490
Asien	775	51,396	0.05962	0.03560
Lateinamerika	366	27,092	0.02816	0.01877
Aufenthaltsstatus				
Vorläufig Aufgenommen (F)	155	5,424	0.01192	0.00376
Aufenthaltsbewilligung (B)	1,454	140,695	0.11186	0.09746
Niederlassungsbewilligung (C)	3,236	223,149	0.24896	0.15457
Alter				
Unter 45 Jahren	7,459	816,389	0.57386	0.56549
Älter als 60 Jahre	2,643	311,365	0.20334	0.21567
Familien				
Familien (zwei Eltern)	3,244	487,051	0.24958	0.33737
Familien (Alleinerziehend)	471	27,144	0.03624	0.01880
Total	12998	1,443,691		

Vergleich von Personen, die nach einem Gebäudeabbruch/Renovation umziehen und allen Personen im Kanton ZH, 2015

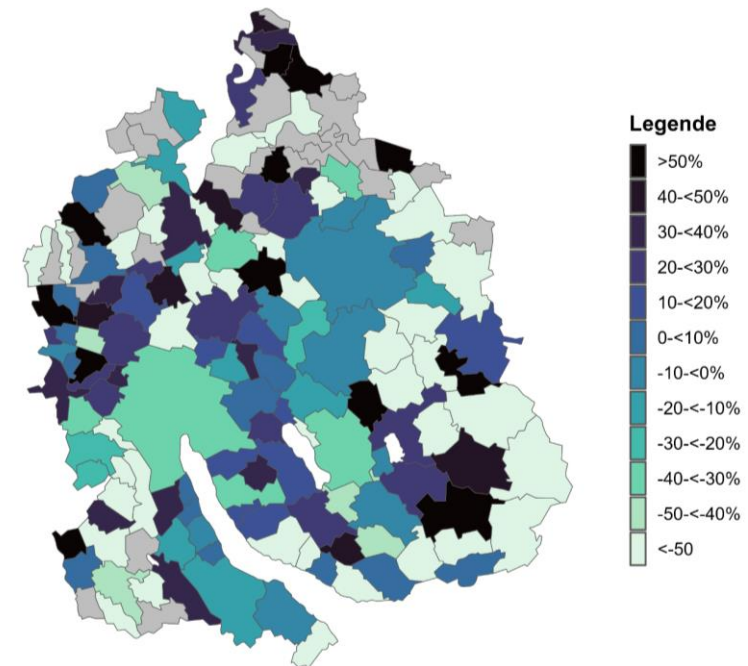
- **12'998** direkte Verdrängungen von Personen
 - durch Ersatzneubauten oder Renovationen von Mehrfamilienhäusern, von 2014-2019 im Kanton Zürich
 - Davon viele Personen mit tiefen Einkommen
 - Verdrängte Haushalte verdienen **monatlich 4'800 CHF weniger** als der durchschnittliche Haushalt im Kanton Zürich
 - Davon viele ausländische Bewohner:innen
 - **30%** höhere Wahrscheinlichkeit für eine Verdrängung (11.1 Prozentpunkte)
 - Anteil Personen mit Staatsbürgerschaft afrikanischer Länder ist **3x höher**
 - Anteil von vorläufig Aufgenommenen ist **3x höher**
 - Davon viele Alleinerziehende
 - Anteil ist fast **2x höher**
- ***Vulnerable Personen werden überdurchschnittlich oft durch Hausabbrüche verdrängt***

→ **Verdrängte Personen ziehen eher nach Zürich Nord (Kreis 11 und 12) oder nach Regensdorf, Buchs, Bülach, Weiningen, Dietikon, Schlieren, oder Adliswil.**



Zielquartier von Personen, die nach Hausabbrüchen oder Renovationen umziehen, verglichen mit allen Umzügen in der Stadt Zürich, 2014-2020

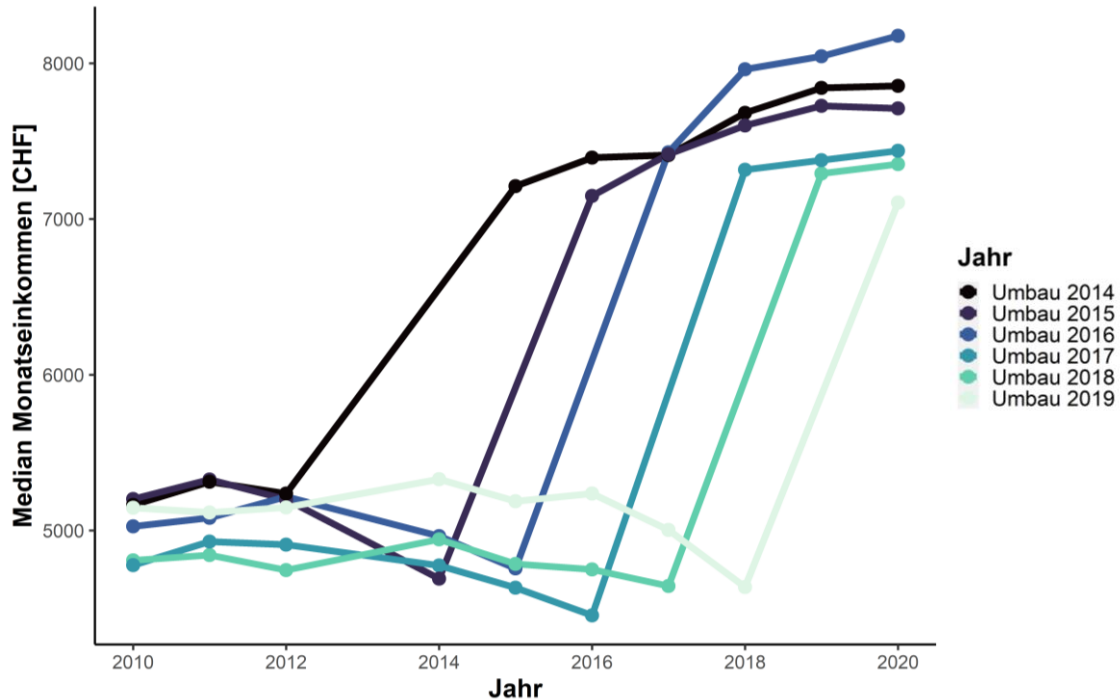
Die Karte zeigt den prozentualen Unterschied der Zielquartiere von Personen, die nach einem Hausabbruch oder einer Renovation umziehen, verglichen mit allen Umzügen in der Stadt Zürich von 2014-2020. Daten: GWS, STATPOP und AHV-Einkommensdaten.



Zielgemeinden von Personen, die nach Hausabbrüchen oder Renovationen umziehen, verglichen mit allen Umzügen im Kanton Zürich, 2014-2020

Die Karte zeigt den prozentualen Unterschied der Zielgemeinden von Personen, die nach einem Hausabbruch oder einer Renovation umziehen, verglichen mit allen Umzügen im Kanton Zürich von 2014-2020. Daten: GWS, STATPOP und AHV-Einkommensdaten.

Datensammlung und Analyse: Fiona Kauer und Elena Lutz



- Nach Renovationen, haben die neuen Mietenden ein **monatlich 3'623 CHF höheres** Haushaltseinkommen und ein **monatlich 2'138 CHF höheres** persönliches Einkommen als die Vormieter:innen
 - 2'132 Renovationen im Kanton Zürich (2010-2020)
 - 6.1% der Personen können nach der Renovation im Gebäude bleiben

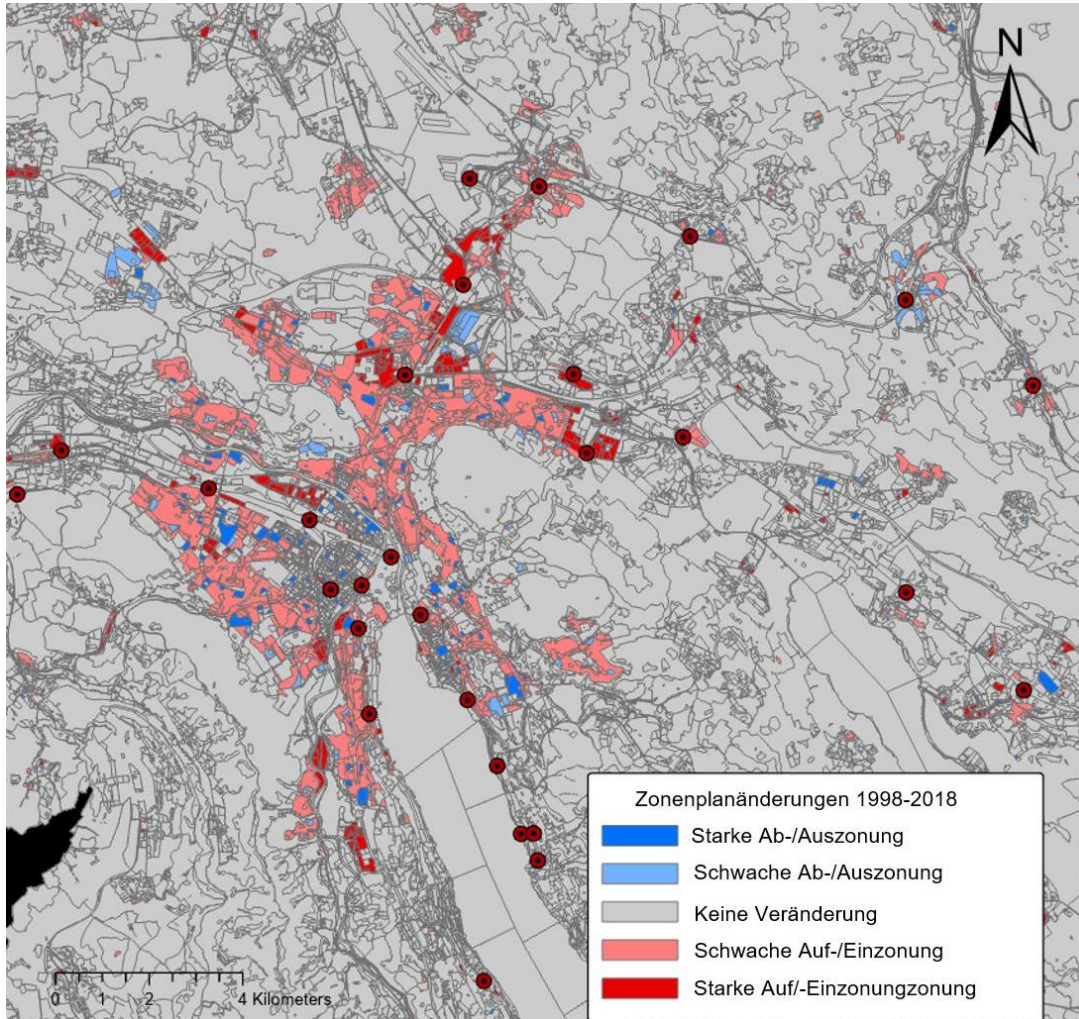
→ **Renovationen führen zu einer Verdrängung von Personen mit tiefen Einkommen**

Median Monatseinkommen von Bewohner:innen in Mehrfamiliengebäuden nicht gemeinnütziger Bauträger im Kanton ZH

Die Grafik zeigt die Median Monatseinkommen von Personen, die in Mehrfamiliengebäuden leben, die zwischen 2014-2019 renoviert wurden. Für Median Monatseinkommen haben wir Daten von 2010-2020 und für Median Haushaltseinkommen haben wir Daten von 2014-2020. Die Vergleichszahlen haben wir mittels einem Vergleich von Medianeinkommen zwei Jahre vor und zwei Jahre nach einer Renovation ermittelt. Daten: GWS, STATPOP und AHV-Einkommensdaten.

Datensammlung und Analyse: Fiona Kauer und Elena Lutz

Neue Wohnungen rund um Bahnhöfe

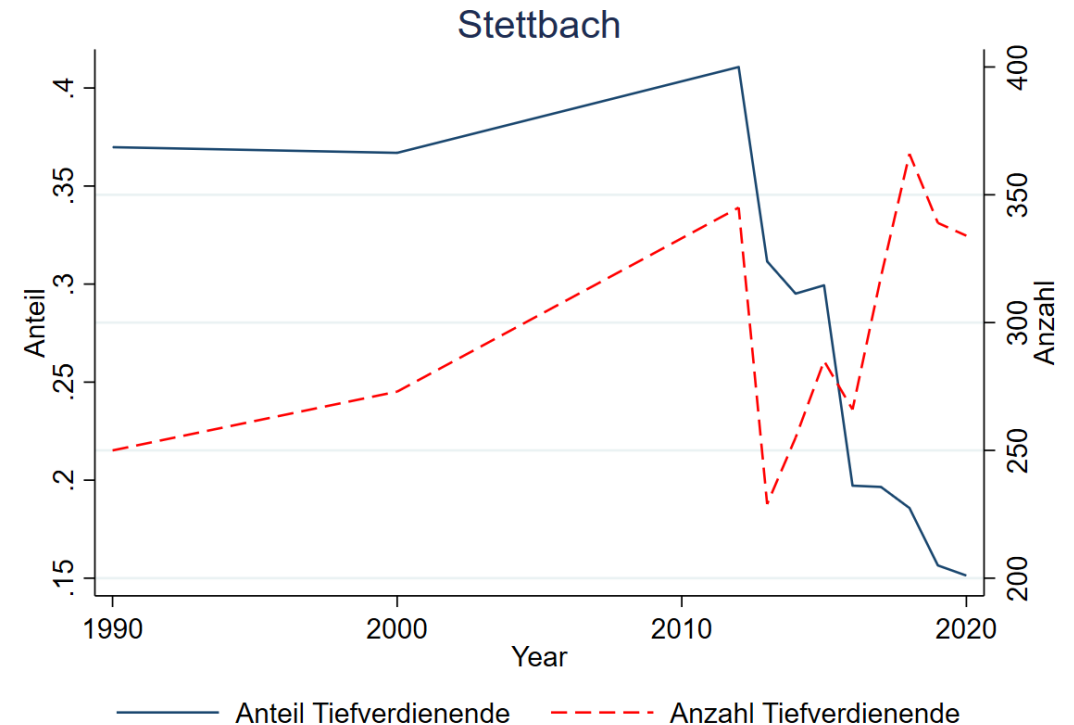
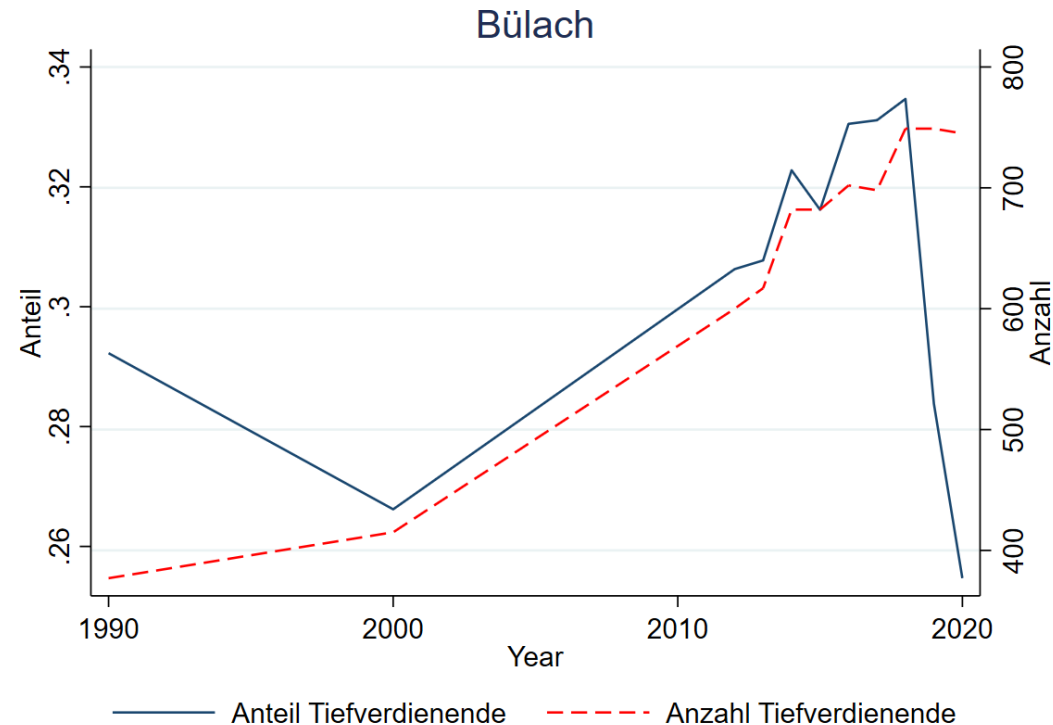


Diese Karte zeigt als rote Punkte Gebiete im Umkreis von 250 Metern von Bahnhöfen mit 2 oder mehr Bahnlinien sowie Änderungen in Zonenplänen von 1998 auf 2018. Starke Ein-/Um-/Ab- oder Aufzonungen entsprechen einer Änderung im Zonenplan von 3 oder mehr (weniger) Stockwerken. Schwache Ein-/Um-/Ab- oder Aufzonungen entsprechen einer Änderung im Zonenplan von 1-3 mehr (weniger) Stockwerken. Datenquelle: Harmonisierte Zonenpläne des Kantons Zürich.

- **Bahnhöfe sind *Hotspots* der Innenentwicklung** im Sinne der transitorientierten Siedlungsentwicklung.
- In die neu gebauten Wohnungen rund um Bahnhöfe ziehen in erster Linie junge, gut- und mittelverdienende Haushalte. Dadurch **nimmt der Anteil ärmerer Haushalte in diesen Gebieten ab** (Aufwertungsprozesse) es kommt aber auch zu direkter Verdrängung (siehe nächste Folien).

→ ***Diese Aufwertungsprozesse und Verdrängungen entsprechen nicht den Zielen der transitorientierten Siedlungsentwicklung, weil die angestrebte Durchmischung verfehlt wird und ärmere Haushalte eher auf Mobilitätsanschlüsse angewiesen sind***

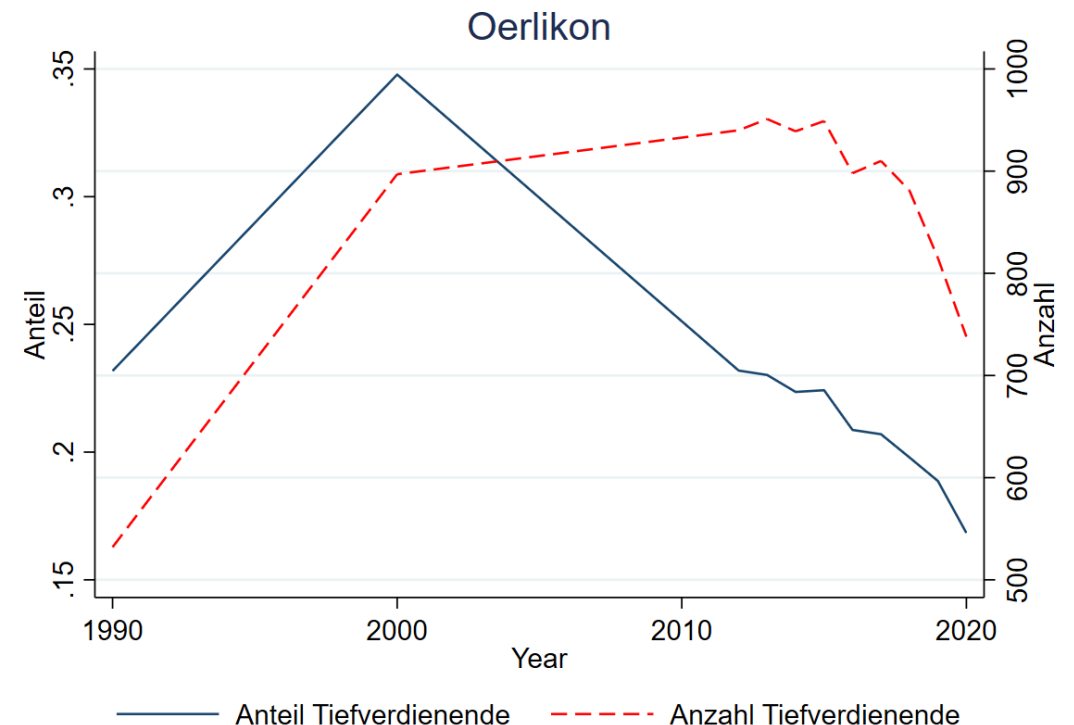
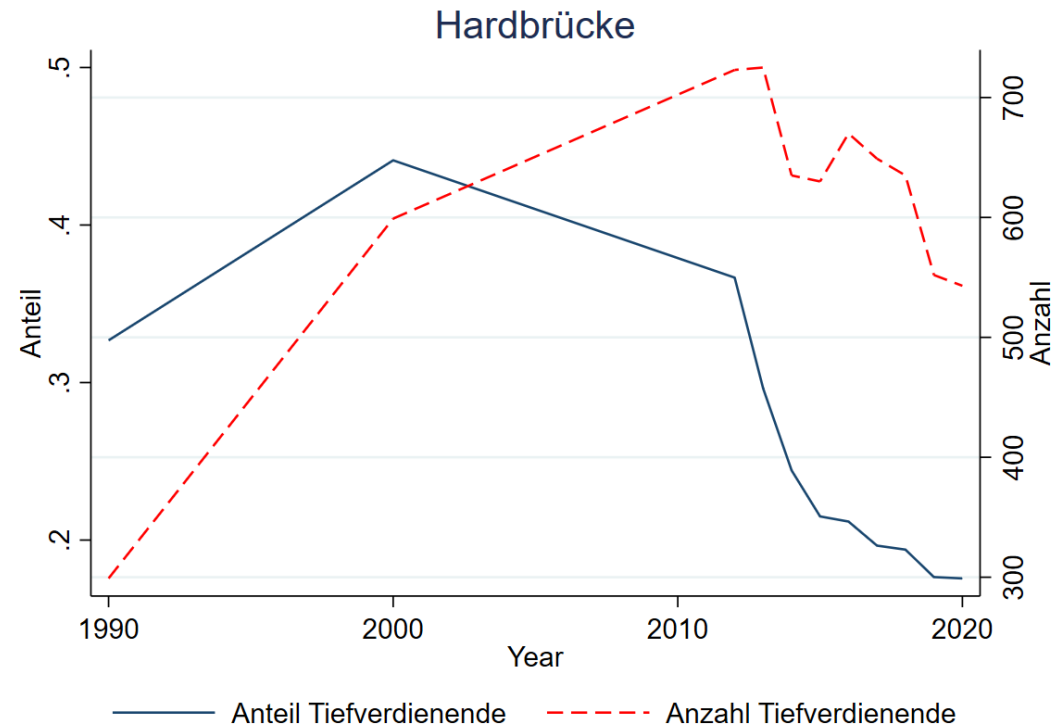
Aufwertungsprozesse (“Social Upgrading”)



Die Bahnhöfe Bülach und Dübendorf Stettbach sind Beispiele für ein Szenario, bei dem durch Innenentwicklung viel zusätzlicher Wohnraum entstanden ist. Der Anteil von Wenigverdienenden nimmt dabei stark ab, da vor allem Besserverdienende in die neuen Wohneinheiten einziehen. Ein **sogenanntes “Social Upgrading” findet statt**. Dennoch nimmt auch die Anzahl armer Haushalte zu, was zeigt, dass auch ärmere Haushalte in die neuen Wohneinheiten ziehen – allerdings viel weniger häufig.

Datensammlung und Analyse: Elena Lutz

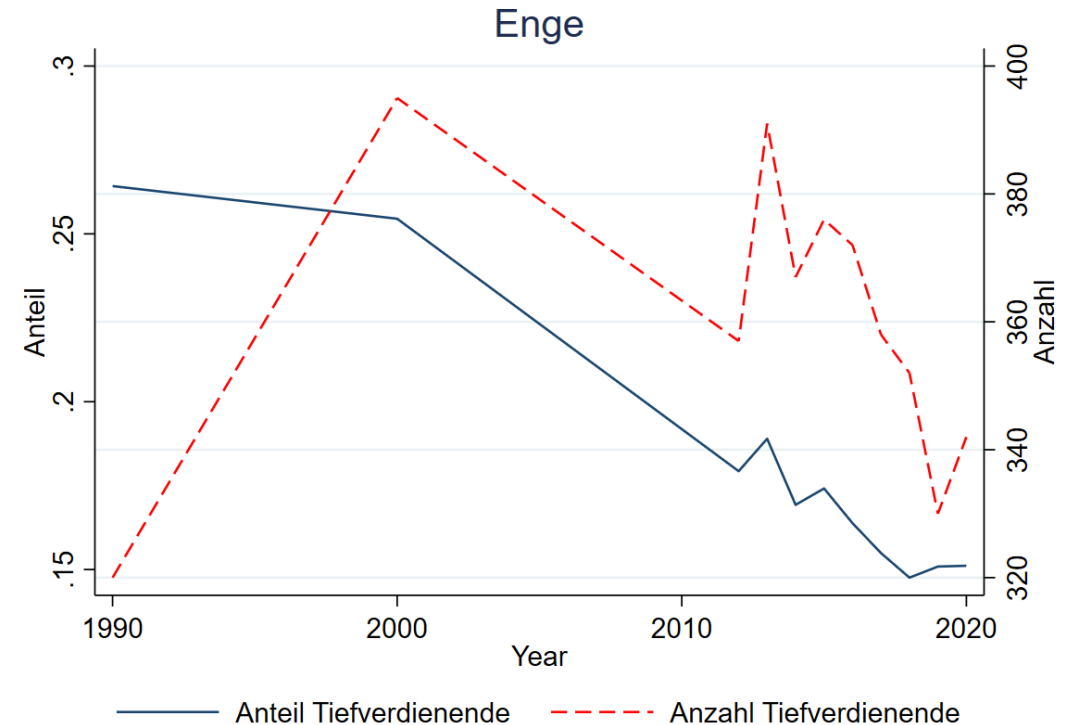
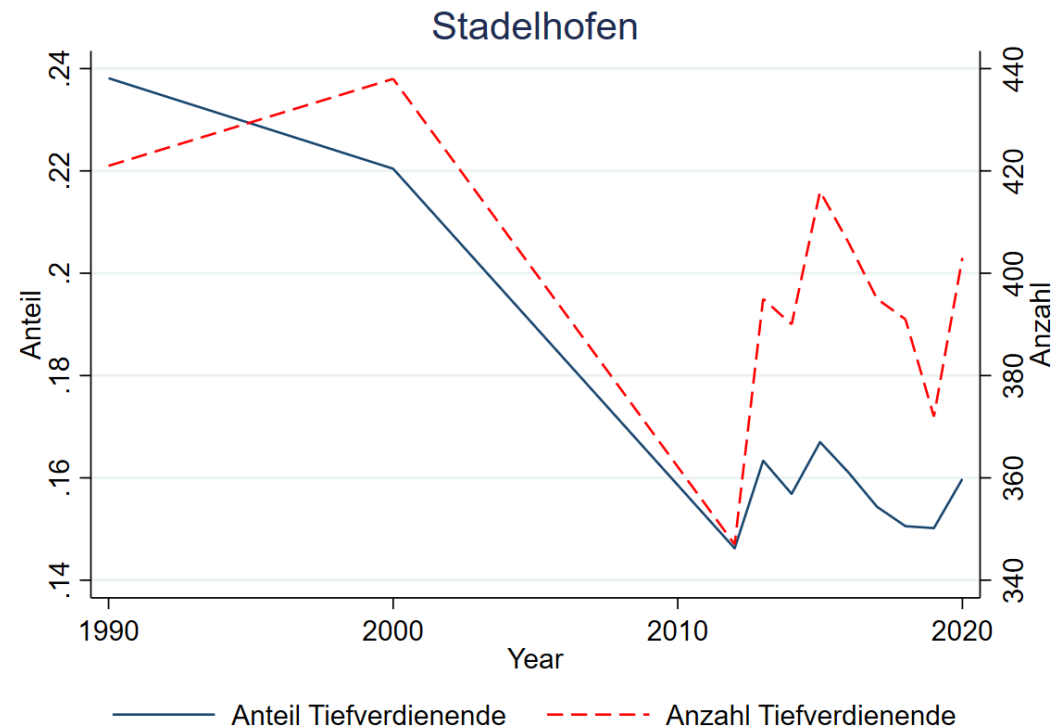
Verdrängung durch neue Wohnungen



Auch rund um die Bahnhöfe Hardbrücke und Oerlikon wurde viel neu gebaut. Die neuen Wohnungen ziehen in erster Linie reichere Haushalte an, sodass der Anteil ärmerer Haushalte abnimmt. Gleichzeitig sinkt aber auch die absolute Anzahl von ärmeren Haushalten, was bedeutet, dass diese Haushalte aus ihren Wohnungen ausgezogen sind. Dies weist auf **direkte Verdrängung dieser Haushalte hin** (z.B. im Zuge von Leerkündigungen).

Datensammlung und Analyse: Elena Lutz

Verdrängung ohne Ersatzneubauten



Anders als in den vorherigen Beispielen wurde rund um die Bahnhöfe Stadelhofen und Enge wenig neu gebaut. Jedoch hat auch hier sowohl der Anteil, als auch die Summe, von ärmeren Individuen abgenommen. Dies zeigt, dass Gebiete rund um Bahnhöfe häufig von **Aufwertungsprozessen (Gentrifizierung und Social Upgrading)** betroffen sind.

3.

Akzeptanz von baulicher Verdichtung wird durch ökologische und soziale Massnahmen erhöht

Umfrage zur Akzeptanz von verdichtetem Bauen

- Repräsentative Umfrage zur Akzeptanz von verdichtetem Bauen in 162 Schweizer Städten aus der Perspektive von Bewohner:innen
- 3'388 teilnehmende Personen
- Stichprobe aus dem Einwohnenden-Register des Bundesamt für Statistik
→ repräsentativ für die Wohnbevölkerung der 162 statistischen Städte der Schweiz (4,12 Mio. Bewohnende; ~ 47,1 % der Schweizer Bevölkerung)
- Umfrageexperiment zu zwei hypothetischen Wohnprojekten. Die Frage ist „Welchen der beiden Vorschläge würden Sie akzeptieren?“

	Vorschlag 1	Vorschlag 2
Nutzung	Wohnen und kleineres Gewerbe	Wohnen und kleineres Gewerbe
Akteure	Privatperson	öffentlicher Akteur
Verdichtung	33 %	0 %
Kostenmiete	66 %	33 %
Grünflächen	zusätzliche Grünfläche, öffentlich zugänglich	zusätzliche biodiverse Grünfläche, nicht oder eingeschränkt zugänglich
Klimaschutz/-anpassung	Klimaschutzmassnahmen	Klimaschutzmassnahmen
Entscheidung	Rat aus Wohnbevölkerung der Gemeinde	Regierung der Gemeinde

Welchen der beiden Vorschläge bevorzugen Sie?

Vorschlag 1



Vorschlag 2



Datensammlung und Analyse: Malte Wehr und Michael Wicki

- Umfrageexperiment zu hypothetischen Wohnprojekten mit 7 Attributen mit je 4 oder 5 Ausprägungen (siehe Tabelle)
- Jede befragte Personen durchlief vier Wiederholungen des Experiments
- Für jede Wiederholung des Experiments werden alle Attribute zufällig variiert (siehe vorherige Folie)

Attribute	Attribut Level
Nutzung	nur Wohnen Wohnen und kleineres Gewerbe (z.B ein Café or eine Velowerkstatt) Wohnen und kleineres bis grösseres Gewerbe (z.B. Detailhandel, Werkstätten oder Büroflächen) Wohnen, Gewerbe und Freizeitmöglichkeiten (gemischte Nutzung)
Akteure	öffentlicher Akteur, z.B. die Gemeinde gemeinnütziger Bauträger, z.B. eine Genossenschaft institutioneller Investor, z.B. eine Immobiliengesellschaft eine Privatperson
Verdichtung	0% (keine Zunahme der Wohnbevölkerung) 33% (Zunahme um 33%) 66% (Zunahme um 66%) 100% (Verdopplung der Wohnbevölkerung)
Kostenmiete	0% (keine Wohnungen zur Kostenmiete) 33% (ein Drittel aller Wohnungen zur Kostenmiete) 66% (zwei Drittel aller Wohnungen zur Kostenmiete) 100% (alle Wohnungen zur Kostenmiete)
Grünflächen	keine zusätzlichen Grünflächen zusätzliche Grünfläche, für Anwohnende zugänglich zusätzliche Grünfläche, öffentlich zugänglich zusätzliche biodiverse Grünfläche, nicht oder eingeschränkt zugänglich
Klimaschutz-/ anpassungsmassnahmen	Keine Klimaschutz- oder Klimaadaptionsmassnahmen Klimaschutzmassnahmen, die die Emissionen aus Bau und Nutzung kompensieren und nicht zu höheren Emissionen der Nachbarschaft beitragen Klimaanpassungsmassnahmen, die die Auswirkungen der Überbauung auf die unmittelbare Nachbarschaft ausgleichen und zusätzliche Hitze vermeiden Sowohl Klimaschutz- als auch Klimaanpassungsmassnahmen
Entscheidung	gewählte Regierung der Gemeinde unabhängigen Experten:innenausschuss Wahlbevölkerung (per Urnenabstimmung oder Gemeindeversammlung) Projektentwickler:in einem Rat, dessen Mitglieder zufällig aus der Wohnbevölkerung der Gemeinde gezogen wurden

Datensammlung und Analyse: Malte Wehr und Michael Wicki

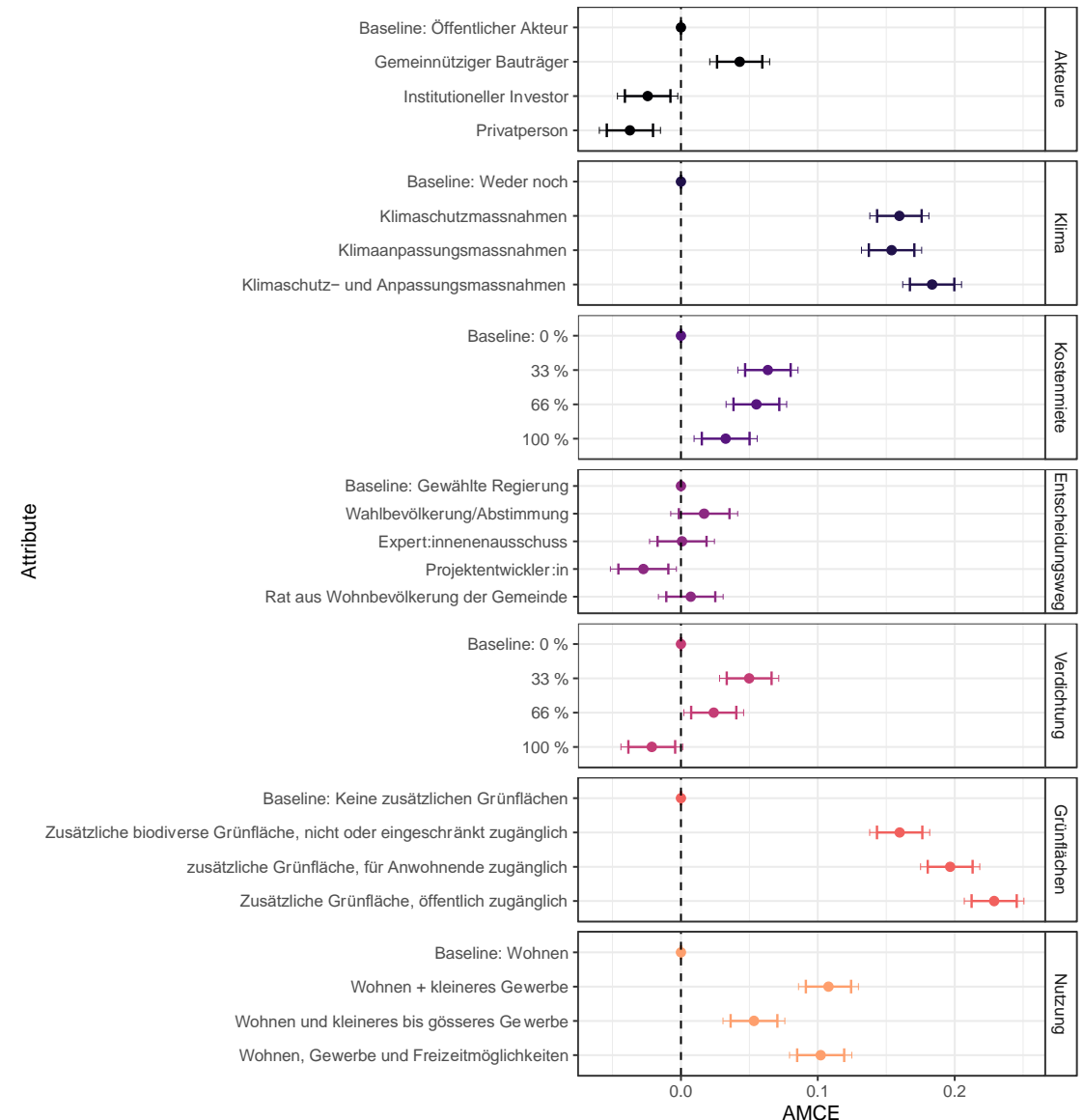
Resultate Umfrageexperiment

- Präferenzen für:
 - Akteure: Gemeinnützige Bauträgerschaft
 - Klimamassnahmen: Klimaschutz und Klimaanpassung
 - Kostenmiete: für 33% oder 66% der neuen Wohnungen
 - Entscheidungswege: Keinen grossen Einfluss
 - Einwohner:innen-Dichte: moderate Erhöhung um 33% und 66%
 - Grünflächen: zusätzlicher, öffentlich-nutzbarer Grünraum
 - Nutzung: gemischte Nutzung

→ **Ökologische und soziale Begleitmassnahmen erhöhen die Akzeptanz der Verdichtung**

Die Abbildung zeigt die durchschnittlichen marginalen Komponenteneffekte (AMCEs) der verschiedenen Attribute auf die Zielvariablen (Akzeptanz von Verdichtungsprojekten). Methode erlaubt Schätzung eines Effekts einzelner Ausprägungen gegenüber einer Baseline-Ausprägung auf die Wahrscheinlichkeit, dass Personen diesen Vorschlag akzeptieren würden, während alle anderen Attribute konstant gehalten werden. Die Fehlerbalken repräsentieren die 95% (dick) und 99% (dünn) Konfidenzintervalle für die AMCEs.

Datensammlung und Analyse: Malte Wehr und Michael Wicki



4. Daten und Quellen

- **Verknüpfte Datensätze**

- Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/register/gebaeude-wohnungsregister.html>
- Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/erhebungen/gws2009.html>
- Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/erhebungen/statpop.html>
- Einkommensdaten der AHV
- Analysen und Karten zum Thema Zonenplanänderungen, Bautätigkeiten und Mietpreise im Kanton Zürich in: Lutz Elena, Fiona Kauer, und David Kaufmann. *Mehr Wohnraum für alle?* ETH Bericht. Im Erscheinen. DOI: 10.3929/ethz-b-000603242

- **Definition Ersatzneubauten und Aufstockungen/Anbauten:**

- Abbrüche und Umbauten: Die Gebäudeidentifikationsnummer identifiziert einzelne Gebäude und wird nach einem Abbruch nicht weiter verwendet. Bei Umbauten bleibt die Identifikationsnummer nach dem Umbau bestehen.
- Ersatzneubauten sind definiert als: Neubauten, bei denen in den vergangenen 10 Jahren ein Wohngebäude mit der selben Adresse oder im Radius von 15 Metern des Hauseingangs abgerissen wurde.
- Aufstockungen/Anbauten sind definiert als: Gebäude, bei denen die Wohnfläche zunimmt, ohne dass eine neue Gebäudeidentifikationsnummer (*egid*) vergeben wird.

- **Definition «Wenigverdienende»:**

- Als Wenigverdienende definieren wir: Personen, die in einem Haushalt leben, in dem das Pro-Kopf Haushaltseinkommen 60% oder weniger des Median Pro-Kopf Haushaltseinkommen im Kanton Zürich im jeweiligen Jahr beträgt (gemäss OECD- Definition).

Mitarbeit von:

- Prof. Dr. David Kaufmann
- Elena Lutz, MA
- Fiona Kauer, BA
- Malte Wehr, MA
- Dr. Michael Wicki

Gestaltung: Claudia Sinatra, MSc

Fotos: Sophie Hauller, BA

Zitierung:

Kaufmann, David, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr, und Michael Wicki. 2023. Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz. Bericht ETH Zürich. DOI: 10.3929/ethz-b-000603229

ETH Zürich

SPUR – Forschungsgruppe Raumentwicklung und Stadtpolitik

Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung

Stefano-Francini-Platz 5

8093 Zürich