

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 105 (2018)
Heft: 9: Ersatzwohnbau : 20 Jahre Verdichtung in Zürich

Artikel: Jung und gebildet
Autor: Rey, Urs / Jörg, Stefanie
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-823536>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 15.01.2026

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

Jung und gebildet



Wohnersatzbau fördert den Bevölkerungswandel

Wie keine andere Stadt hat sich Zürich in den letzten Jahren durch Wohnersatzbau verändert. Die Stadt wird dichter, die Bevölkerung jünger und gebildeter.

Urs Rey, Stefanie Jörg
Statistik Stadt Zürich (Zahlen und Grafiken)

Man kann es sich heute kaum noch vorstellen: Um die Mitte der 1990er Jahre wurde in Zürich kaum mehr neu gebaut; hohe Zinsen und eine Krise im Immobilienmarkt hatten die Wohnbautätigkeit weitgehend lahmgelegt. Seit 1962 hatte die Stadt mehr als 80 000 Einwohner verloren, im Jahr 1997 wurden nur 400 Wohnungen neu erstellt – so wenig wie nie zuvor in den heutigen Stadtgrenzen. Doch hatte bereits ein Umdenken eingesetzt. «Die Stadt ist gebaut. Sie muss nicht neu-, sondern umgebaut werden», stellte Stadträtin Ursula Koch Ende der 1980er Jahre fest – nun war man daran, die grossen Industriearale in Zürich-Nord und Zürich-West für eine Neubebauung zu ordnen. Wenig später erlebte der Wohnungsbau in Zürich einen ersten Wiederanstieg, getragen von den neuen Wohnquartieren auf den alten Industriebrachen.

In den vielen zwischen 1920 und 1960 erbauten und zunehmend demodierten Wohnsiedlungen tat sich aber noch wenig. Erneuerung und Umbau waren angesagt, vom Ersatz unzeitgemässen Wohnraums war nicht die Rede. Im Jahr 1995/96 wurden nicht einmal 50 Wohnungen abgebrochen – ein Fünftelpromille des Wohnungsbestands. Rein rech-

nerisch hätte das einer mittleren Lebensdauer der Gebäude von 4000 Jahren entsprochen.

Trendwende um 2000

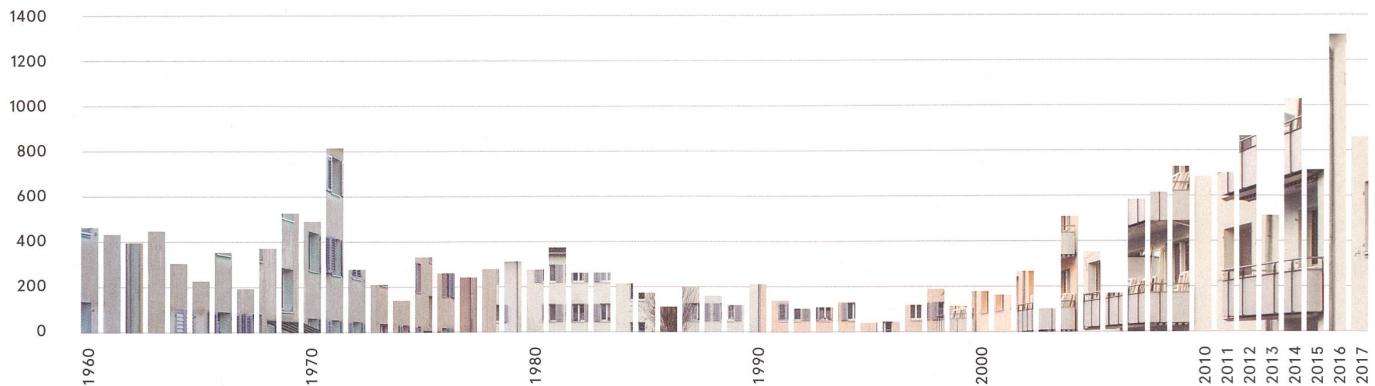
Die Trendwende setzte Ende der 1990er Jahre ein, sie manifestiert sich auch in der Statistik (Abb. 1): Die Zahl der Wohnungsabbrüche stieg langsam wieder an. Sie überschritt 2004 wieder den Wert von 500, übertraf 2012 mit 870 erstmals den früheren Höchstwert aus dem Jahr 1971 und wächst seither immer noch weiter.

Die Wohnungsabbrüche sind ein Indikator für das Ausmass des Wohnersatzbaus (Abb. 2). 2004 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohner-satzbauten noch unter 200, das entsprach weniger als 20 Prozent der Produktion. Die Zahl stieg aber bis 2010 vorerst langsam, aber kontinuierlich auf ein Niveau von 500 (40 Prozent der Wohnungsproduktion). 2011 verdoppelte sich dieser Wert plötzlich sprunghaft auf über 1000, und er steigt seither weiter an. 2017 wurden mehr als 1500 Wohnungen nach vorgängigem Abbruch von Wohngebäuden erstellt – bereits 60 Prozent der gesamten Wohnungsproduktion. In naher Zukunft werden diese Zahlen wohl noch übertroffen, denn 2016 wurden 1330 Wohnungen abgebrochen – so viele wie noch nie zuvor.

Ein Zürcher Phänomen

Zürich nimmt hier eine Sonderrolle ein. Zum einen ist die Wohnbautätigkeit in Zürich seit einiger Zeit viel intensiver als in den nächstgrösseren Städten. Bezogen auf den Wohnungsbestand wurden zwischen 2012 und 2015 in Zürich jährlich 1.2 Prozent Neubauwohnungen gebaut – in Genf, Basel, Lausanne und Bern waren es nicht einmal halb so viele. Zum anderen sind über 80 Prozent dieser Neubauten nach einem vorgängigen Abbruch entstanden (Abb. 3) – weit mehr als in den anderen Schweizer Städten. Von den auf unbebautem Land erstellten Wohnungen in den zehn grössten Schweizer Städten lagen nur 18 Prozent in Zürich, aber 60 Prozent aller mit einem Abbruch verbundenen – mehr als in allen anderen neun Städten zusammengenommen.

Mit dem Abbruch ihrer Siedlung Bernerstrasse, der heutigen *Werdwies*, hat 2004 die Stadt Zürich (vgl. S. 11) selbst die bedeutende Abbruch- und Erneuerungswelle eingeleitet, aber schon 2008 folgten die ersten Ersatzsiedlungen von Genossenschaften. Der markante Anstieg von 2010 auf 2011/12 war dann



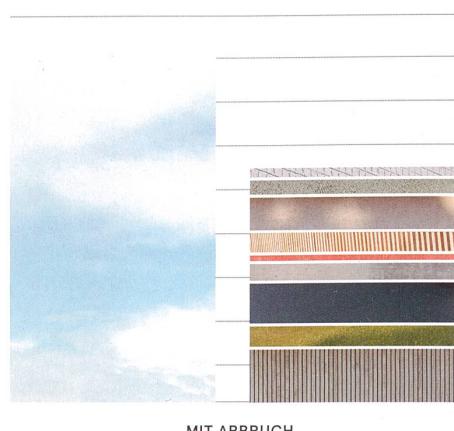
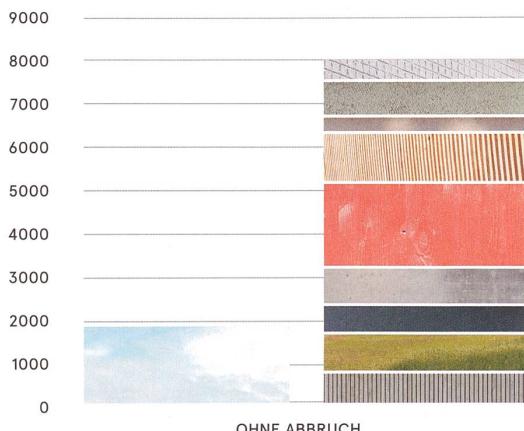
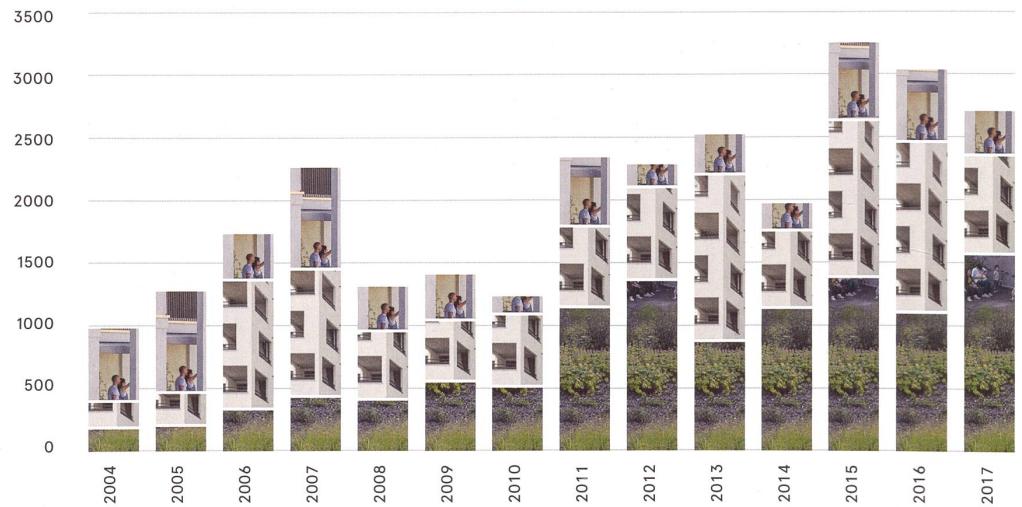
1 Wohnungsabbrüche in Zürich 1960 – 2017

Nie zuvor wurden so viele Wohnungen pro Jahr abgebrochen wie heute; zwischen 1972 und 2003 waren Abbrüche sogar weitgehend tabu.

2 Neuerstellte Wohnungen nach Art des Neubaus seit 2004

Anzahl und Prozentanteil der Wohner-satzbauten wachsen von Jahr zu Jahr; sie haben auch die Neubauwohnungen in Transformations-Arealen überholt. Der Neubau auf unbebautem Land spielt eine unbedeutende Rolle.

AUF UNBEBAUTEM LAND
AUF UMNUTZUNGSGEBIET
WOHNERSATZ



3 Zürich im Städtevergleich 2012–15

Die Zahl der Neubauwohnungen ohne Abbruch ist in Zürich nicht ungewöhnlich hoch, sogar Winterthur überholt die Kantonshauptstadt. Dagegen entstanden in Zürich mehr Ersatzneubauwohnungen als in den neun nächstkleineren Schweizer Städten zusammengenommen.

ZÜRICH WINTERTHUR
GENÈVE LUZERN
BASEL ST. GALLEN
LAUSANNE LUGANO
BERN BIEL/BIENNE

weitgehend auf die Fertigstellung von 15 genossenschaftlichen Grosssiedlungen mit fast 1300 Wohnungen zurückzuführen. Seither sorgt genossenschaftlicher Siedlungseratz jedes Jahr für mehrere hundert neue Wohnungen. Seit 2014 sind vermehrt auch Wohnersatzbausiedlungen institutioneller Eigentümer erstellt worden, so der Escherpark in der Enge (Helvetia), die Überbauung Altwiesen/Heerenschürl in Schwamendingen-Hirzenbach (UBS Fund Mgt.) oder die Winzerhalde in Höngg (SPS).

Nicht zu vergessen sind neben diesen Grosssiedlungen aber auch die immer zahlreicheren kleineren Ersatzbauten, die nur eines oder wenige Häuser umfassen und mehrheitlich von privaten Bauherren erstellt werden. Ein bedeutender Teil dieser Bauten wird im Stockwerkeigentum erstellt und verkauft – oft als Folge des Übergangs von Privatliegenschaften an eine Erbengemeinschaft.

Ersatzbau und Bevölkerungszahl

Nach Jahrzehntelangem Schrumpfen ist die Bevölkerung von Zürich in den letzten zwanzig Jahren wieder kräftig gewachsen, seit 1998 um rund 65 000 Personen. Der Wohnersatzbau hatte auf diese Entwicklung jedoch keinen wesentlichen Einfluss: Zwar sind in den letzten Jahren rund 60 Prozent aller Neuwohnungen dem Wohnersatzbau zuzurechnen, aber zum Wachstum der Bevölkerung trägt die Baufähigkeit auf unbebautem Land oder in Umnutzungsgebieten immer noch deutlich mehr bei (Abb. 4). Das ist darauf zurückzuführen, dass bei einem Ersatzbau zunächst stets Wohnraum verloren geht und deshalb eine Saldobetrachtung notwendig ist.

Grad der Verdichtung

Neben der Modernisierung des Wohnungsangebots ist die bauliche Verdichtung, die Nutzung von Ausnützungsreserven, ein Hauptantrieb für den Wohnersatzbau. Im Durchschnitt der über 500 kleinen und grossen Wohnersatzprojekte in der Stadt Zürich seit 2004 sind für zwei abgebrochene Wohnungen drei neue entstanden (Abb. 5). Sehr viel stärker – um 112 Prozent, also mehr als das Doppelte – wuchs dabei die Wohnfläche in den Neubauten. Beim Ersatzneubau werden veraltete Wohnungen durch zeitgemäss ersetzt, und das heisst meist: kleine Wohnungen durch grössere. Die Personenzahl erhöht sich durch Ersatzneubau durchschnittlich um 89 Prozent, also stärker als die Wohnungszahl, aber weniger als

die Wohnfläche. Wohnersatzbau schafft also Wohnraum für mehr Menschen, ist aber mit einer Erhöhung der Wohnfläche pro Kopf verbunden. Die soziale Verdichtung hält mit der baulichen nicht Schritt.

Höherer Bildungsstand

Besonders eindrücklich sind die Veränderungen im Bildungsniveau der Zürcherinnen und Zürcher. Es leben immer mehr Personen in der Stadt Zürich, die über einen Abschluss der Tertiärstufe verfügen (Höhere Berufsbildung und Hochschulebene). Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ab 15 Jahren hat sich zwischen 2000 und 2017 von 25 Prozent auf 47 Prozent praktisch verdoppelt.

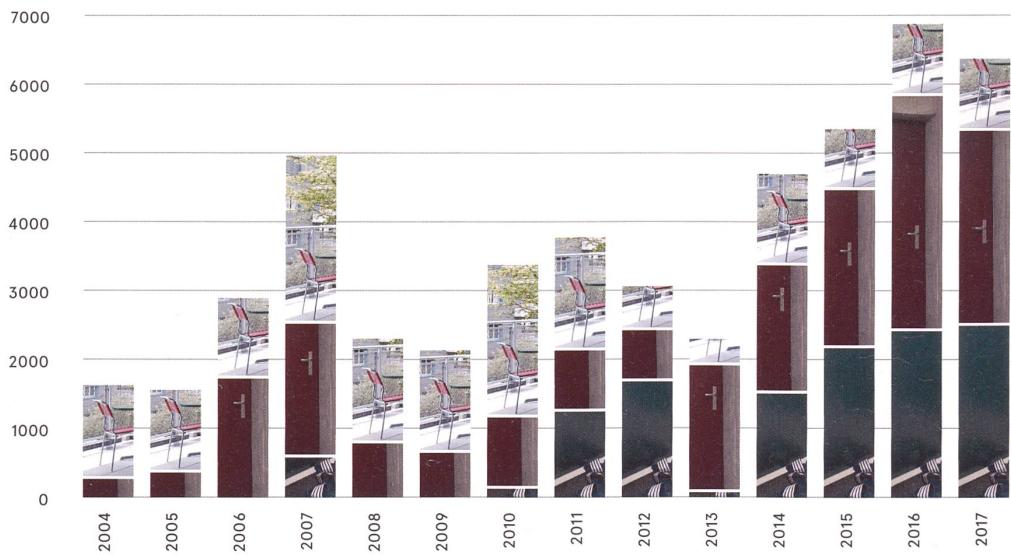
In Wohnersatzbauten war die Zunahme der Gutgebildeten besonders ausgeprägt: In den abgebrochenen Gebäuden hatte der Personenanteil mit Tertiärbildung im Jahr 2000 nur 15,3 Prozent betragen; in den neuerstellten Gebäuden beläuft er sich nun auf 55 Prozent (Abb. 6). In den übrigen Teilen der Stadt stieg Anteil der Hochgebildeten nur halb so stark wie beim Wohnersatzbau. Es zeigt sich deutlich, dass Wohnersatzbauten generell zur Umschichtung der Bevölkerung beitragen. Einfach gesagt: Statt Verkäuferinnen oder Bauarbeiterinnen wohnen in den Neubauten junge Akademikerfamilien – im gemeinnützigen Wohnungssegment ist diese Entwicklung etwas weniger ausgeprägt als im privaten.

Sieben mal mehr Kinder

Wie viele andere Schweizer Städte wächst und verändert sich Zürich stark, die Bevölkerung wird jünger und internationaler. Der einst beklagte Trend zur Überalterung hat sich gewendet, schon seit 2005 verzeichnet die Stadt wieder Geburtenüberschüsse. Der Anteil der Kinder unter 10 Jahren hat im Zeitraum 2000 bis 2016 in der ganzen Stadt um fast 40 Prozent zugenommen. Im Wohnersatzbau ist die Zunahme der Kinderzahl sogar besonders hoch, sieben Mal höher als im Altbestand. 2016 wohnte in fast jeder vierten Ersatzneubauwohnung eine Familie mit Kindern unter 10 Jahren, während dies im Altbestand nur in jeder achten Wohnung der Fall war.

Ein Drittel verlässt die Stadt

Was geschieht mit den Menschen, die durch die Abbrüche ihre Wohnung verlieren? Bei Grossprojekten kann eine sozial orientierte Bauherrschaft in mehreren Etappen planen. So gelingt es oft, dass ein Teil



4 Bewohnerzuwachs in der Stadt Zürich nach Art des Neubaus 2004–17

Infolge der Bewohnerverluste beim Abbruch trägt der Wohnersatzbau bisher wenig, aber in den letzten Jahren zunehmend, zum Bevölkerungswachstum bei.

AUF UNBEBAUTEM LAND
AUF UMNUTZUNGSGBIET
WOHNSATZ

KENNZAHLEN	GRÖSSENORDNUNGEN			KENNZIFFERN NACH NEUBAU			KENNZIFFERN ZUR VERDICHTUNG		
	PROJEKTE	WOHNUNGEN	PERSONEN	WOHNFLÄCHE PRO KOPF	PERSONEN PRO WHG.	AUSNÜTZUNG	WOHNUNGEN	WOHNFLÄCHE	PERSONEN
GENOSSenschaftlich und städtisch									
AREALÜBERBAUUNGEN	43	4 634	12 518	36.3	2.7	1.31	+47%	+100%	+81%
KLEINERE ÜBERBAUUNGEN	34	960	2 107	40.8	2.2	1.33	47%	104%	100%
PRIVATE BAUHERRSCHAFTEN									
AREALÜBERBAUUNGEN	5	714	1 000	67.0	1.4	1.39	13%	73%	40%
KLEINERE ÜBERBAUUNGEN	251	2 714	5 206	47.9	1.9	1.53	59%	101%	85%
WOHNSATZ IM STOCKWERKEIGENTUM	175	1 534	3 382	54.6	2.2	1.38	110%	218%	175%
ALLE WOHNSATZBAUTEN	508	10 556	24 213	43.4	2.3	1.38	53%	112%	89%

5 Akteure im Wohlersatzbau seit 2004

Bei den grossen Arealüberbauungen (>6000 m²) dominieren klar die gemeinnützigen Träger, sie errichten die Hälfte der neuen Wohnungen.

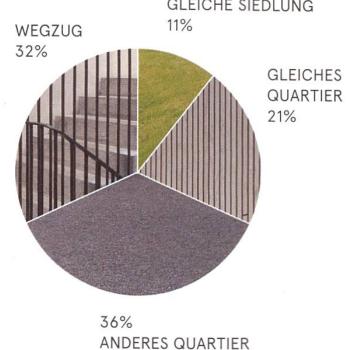
Mit 36.3 m² Wohnfläche pro Kopf sind sie wesentlich sparsamer genutzt als bei privaten Vermietern (67 m²) und bei Wohlersatzbauten, die als Stockwerkeigentum verkauft werden (54.6 m²).

6 Bildungsboom

Der Anteil von Personen mit Tertiärbildung hat sich in der Stadt Zürich seit 2000 verdoppelt – in Wohlersatzbauten sogar verdreifacht.



2000 2016



7 Wohin nach dem Wohnungsabbruch? Immerhin 11 Prozent der betroffenen Mieter wohnen nach dem Neubau wieder am gleichen Ort, 32 Prozent verlassen die Stadt – freiwillig oder unfreiwillig. Bei den Genossenschaften bleiben doppelt so viele Menschen im gleichen Quartier wohnen wie bei privaten Eigentümern.

Literatur*Zürich wächst sich jung, 2018**Zürich im Städtevergleich:
Weniger dicht, immer mehr
Familien, 2017**Stark gestiegener Bildungs-
stand der Stadtzürcher
Wohnbevölkerung, 2017**Bauliche Erneuerung und
sozialer Wandel, 2016**Bauliche Erneuerung und
Verdichtung, 2016**Zürich baut sich neu, 2015*Alle Titel abrufbar unter:
[www.stadt-zuerich.ch/
statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

der Bewohnerschaft wieder Wohnraum in der gleichen Siedlung findet. Immerhin elf Prozent aller Personen, die zwischen 2011 und 2016 wegen eines Ersatzneubaus ihre Wohnung verlassen mussten, wohnten später wieder in der gleichen Siedlung (Abb. 7); weitere 21 Prozent blieben im selben Stadtquartier. Total wohnten zwei von drei Personen auch nach dem Abbruch in der Stadt Zürich. Ein Drittel verliess infolge des Wohnersatzbaus die Stadt.

Die 11 Prozent, die nach Abbruch der Gebäude in der gleichen Siedlung bleiben konnten, machten unter den Bewohnern der – grösseren – Neubauten nur drei Prozent aus. Rund die Hälfte der Bewohner von Ersatzneubauten zog aus einem anderen Stadtquartier zu. Dabei halten sich die Anteile der Weg- und der Zuziehenden in etwa die Waage. Durch den Verdichtungseffekt gab es aber mehr als dreimal so viele Zuziehende wie Wegziehende.

Je nach Eigentümerschaft waren aber grosse Unterschiede zu verzeichnen, wohin die alte Bewohnerschaft zog und woher die neue Bewohnerschaft kam. In Bauten gemeinnütziger Bauträger verließ der Bevölkerungsaustausch kleinräumiger als in Bauten im Privateigentum. Der Personenanteil, der nach einem Abbruch im Quartier wohnen blieb, war mit 40 Prozent bei den Gemeinnützigen fast doppelt so hoch wie bei den Privaten mit 23 Prozent. Das hat damit zu tun, dass erstere die vom Abbruch betroffenen Personen bei der Umsiedlung aktiv unterstützen. Bei der neuen Bewohnerschaft war der Anteil, der aus dem gleichen Quartier kam, bei den Gemeinnützigen sogar drei Mal höher als bei den Privaten.

Auch der Austausch mit dem Stadtumland war bei den Privaten intensiver als bei den Gemeinnützigen. Bei den Privaten zog die Hälfte der Bewohnerschaft des Ersatzneubaus von ausserhalb der Stadt zu, im gemeinnützigen Eigentum waren es nur 20 Prozent. —

Urs Rey (1960) und Stefanie Jörg (1982) sind Wissenschaftliche Mitarbeiter bei Statistik Stadt Zürich und befassen sich mit Bau- und Immobilienthemen. In den letzten Jahren lagen die Schwerpunkte ihrer Publikationen beim Ersatzneubau sowie der baulichen Erneuerung und ihren Folgen für die Stadtentwicklung.

Résumé**Jeune et bien formé****La construction de remplacement
provoque un changement social**

Dans les années 1990, il n'y a presque pas eu de nouvelles constructions de logements et encore moins de démolitions en ville de Zurich et la population a diminué. Le changement de tendance s'est opéré à la fin de la décennie, d'abord avec la revalorisation de sites industriels, puis avec la démolition et la reconstruction de lotissements d'habitation pour lesquelles la ville et des coopératives ont pris les devants. Les démolitions d'appartements sont passées de 50 en 1997 à plus de 1000 par année; les logements de remplacement constituent 60 % de tous les logements construits – plus que dans l'ensemble des autres villes suisses. Les nouvelles constructions sont de deux fois plus denses que celles qui ont été démolies, mais l'augmentation des habitants ne suit pas la croissance de la surface habitable. Les nouveaux appartements sont plus grands, leurs habitants plus jeunes et nettement mieux formés: la construction de logements de remplacement accélère un changement de population. Un tiers des habitants concernés par les démolitions quittent la ville, alors que 11 % restent tout de même dans leur ancien quartier.

Summary**Young and Educated****The construction of replacement
housing fosters demographic change**

In the 1990s in Zurich hardly any new apartments were being built and even fewer were demolished, the population declined. The trend reversal came at the end of the decade, firstly through the conversion of industrial sites, later through the demolition of housing developments and the construction of new ones in which the city and housing cooperatives played a leading role. Since 1997 the number of housing demolitions has increased from 50 to more than 1000 annually; housing replacement makes up 60 per cent of the total amount of housing construction - more than in all the other larger Swiss cities together. The density of the new buildings is twice as high as that of their demolished predecessors; however the increase in the number of residents is not keeping pace with the growth in the amount of housing space. The new apartments are larger, their residents are younger and clearly better educated: housing replacement construction fosters demographic change. One third of those affected by demolitions leave the city, but eleven per cent of them remain at the traditional location.