

Auswirkungen von Innenverdichtung in boomenden städtischen Gebieten

Elena Lutz
ETH Zürich, SPUR – Raumentwicklung und Stadtpolitik
Schweizer Wohntage, 2 November 2023



- Gesellschaftliche & politische **Debatte um sozioökonomischen Folgen der Innenentwicklung:**
 - **Bezahlbarkeit** von Wohnraum?
 - **Gentrifizierung?**
 - **Verdrängung** durch Ersatzneubauten?

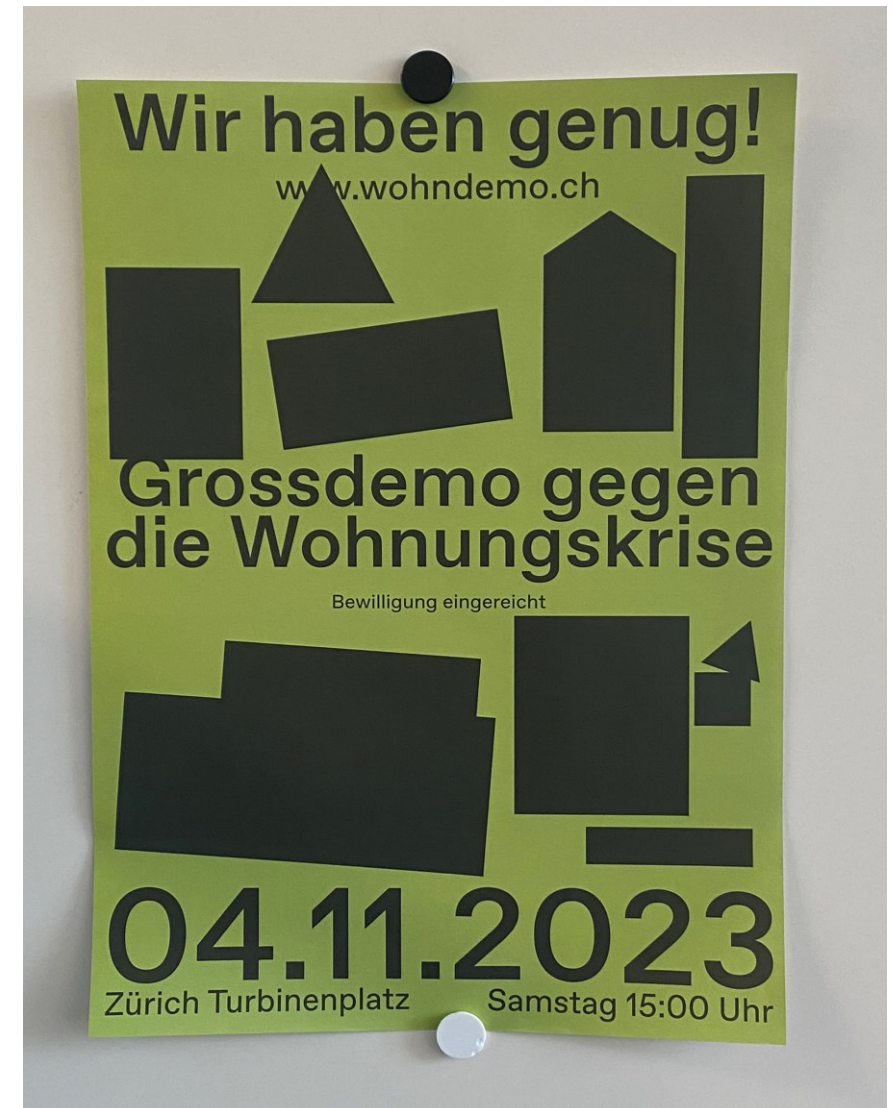
- Gesellschaftliche & politische **Debatte** um **sozioökonomischen Folgen** der **Innenentwicklung**:
 - **Bezahlbarkeit** von Wohnraum?
 - **Gentrifizierung**
 - **Verdrängung** durch Ersatzneubauten?



- Gesellschaftliche & politische **Debatte** um **sozioökonomischen Folgen** der **Innenentwicklung**:
 - **Bezahlbarkeit** von Wohnraum?
 - **Gentrifizierung**
 - **Verdrängung** durch Ersatzneubauten?

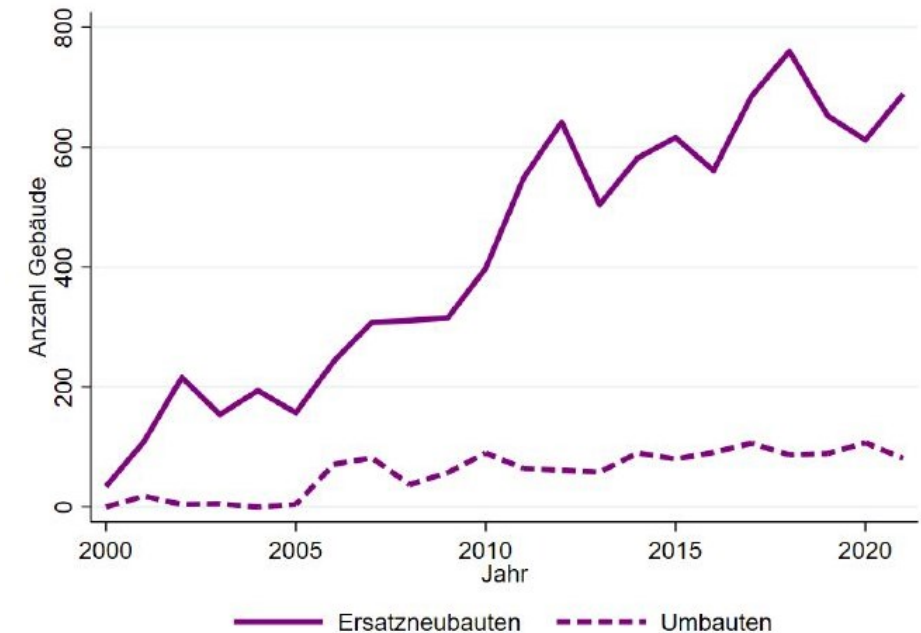
Forschungsfrage:

Was sind die **lokalen Auswirkungen** von **Innenverdichtung** auf **Mietpreise & Verdrängung**?



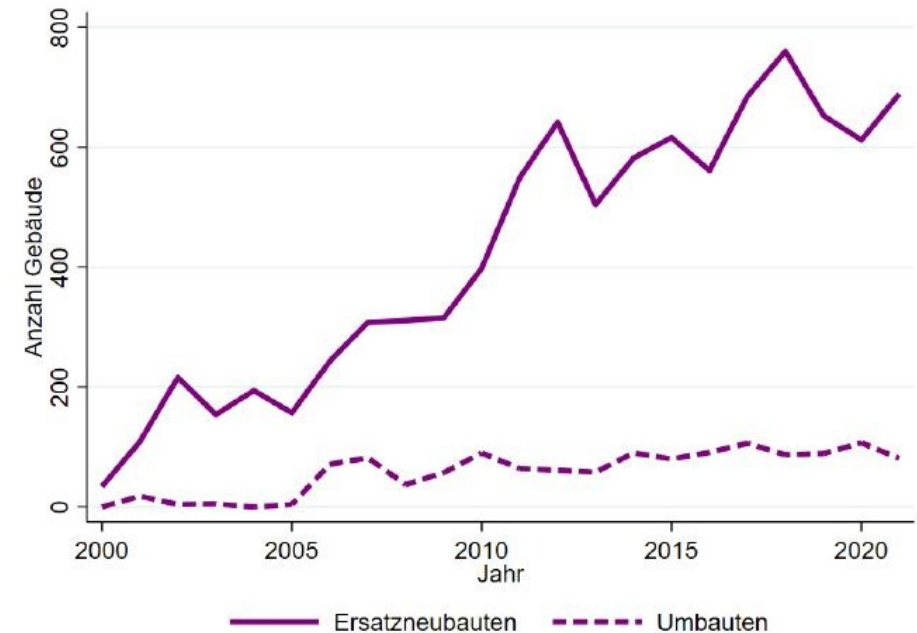
Analysen für Kanton Zürich: Ersatzneubauten, Mietpreise, Verdrängung

- Innenentwicklung findet durch Ersatzneubauten & Neubauten statt:
 - **6.5x so viele Ersatzneubauten** im Kanton Zürich wie Aufstockungen oder Anbauten



- Innenentwicklung findet durch Ersatzneubauten & Neubauten statt:
 - **6.5x so viele Ersatzneubauten** im Kanton Zürich wie Aufstockungen oder Anbauten
- Viel **Wohnraum durch Einzonen von Industriezonen** geschaffen:
 - **51% der neuen Wohnzonen** seit 1996 waren **davor Industriezone**
 - 54% der Industriezonen in Stadt Zürich umgezont

→ In Zukunft (noch) mehr Ersatzneubauten im Bestand



Mehr Wohnraum oder grössere Zimmer?

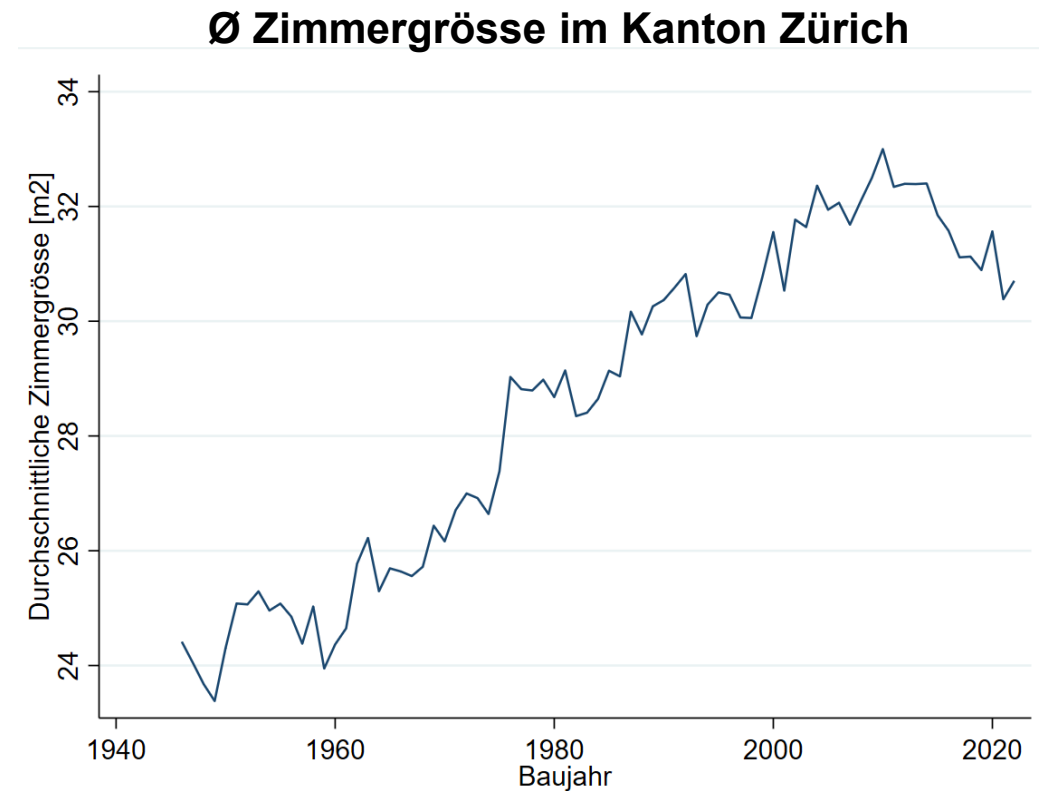
Ersatzneubauten schaffen
durchschnittlich 220% mehr Wohnfläche
und sorgen dafür, dass mehr Personen auf
der gleichen Fläche leben.

Quelle: *Mehr Wohnraum für Alle?* von Elena Lutz, Fiona Kauer und David Kaufmann

Mehr Wohnraum oder grössere Zimmer?

Ersatzneubauten schaffen
durchschnittlich 220% mehr Wohnfläche
und sorgen dafür, dass mehr Personen auf
der gleichen Fläche leben.

Allerdings: Wohnungen, die nach 2000
gebaut wurden, haben durchschnittlich
21.2% grössere Zimmer als Wohnungen
von 1980-2000
→ Wichtig für Bezahlbarkeit

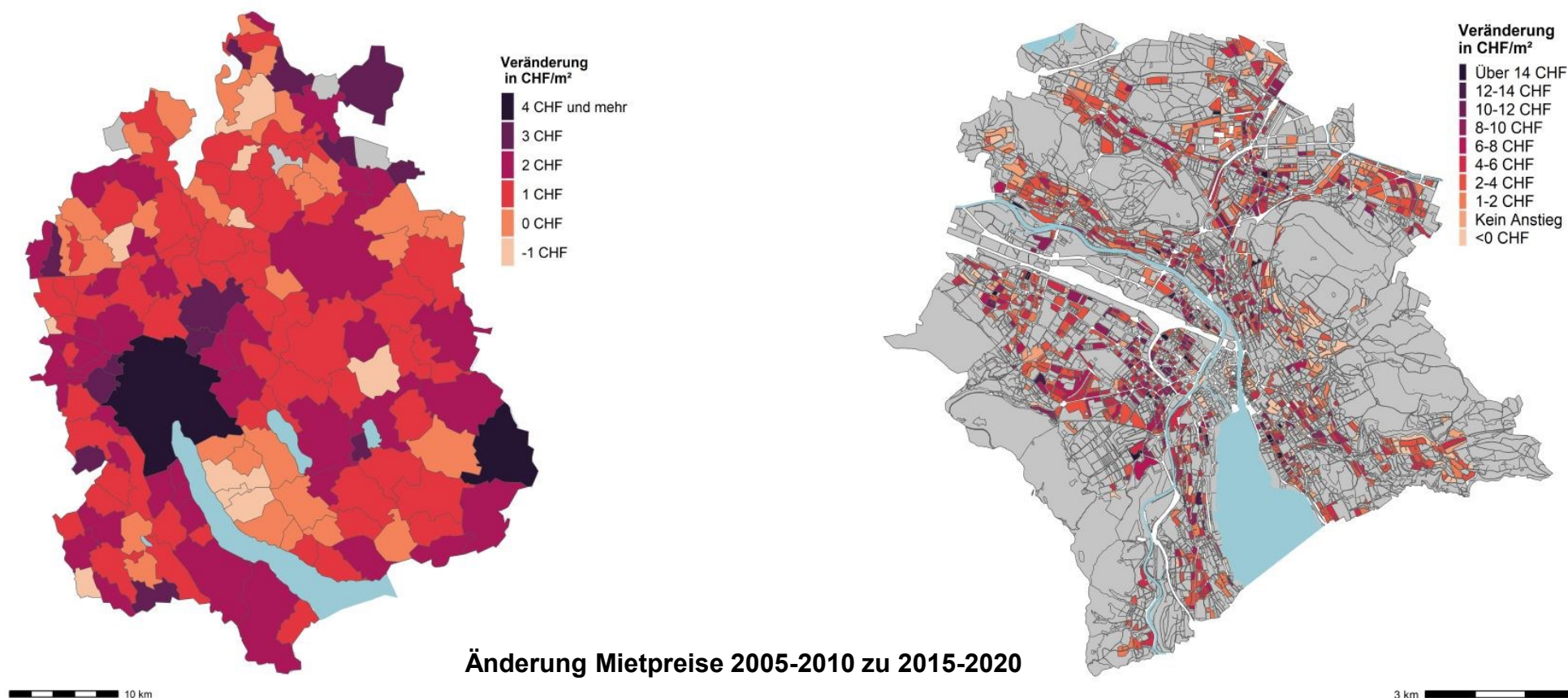


Quelle: *Mehr Wohnraum für Alle?* von Elena Lutz, Fiona Kauer und David Kaufmann

Mietpreise

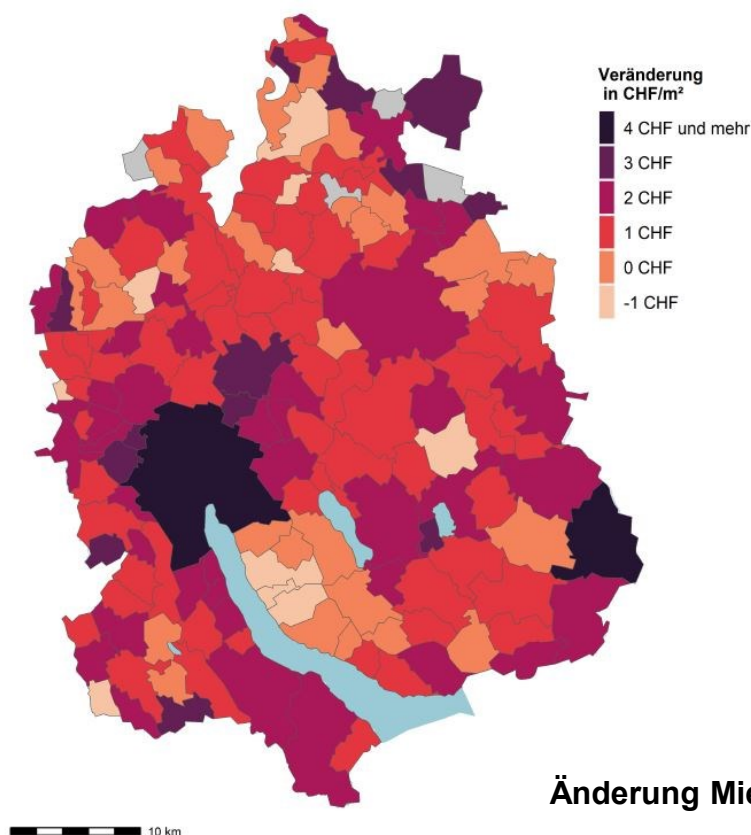
Zusammenhang Ersatzneubau und Mietpreise:

- **Ersatzneubauten deutlich höhere Mietpreise** als abgerissene Gebäude

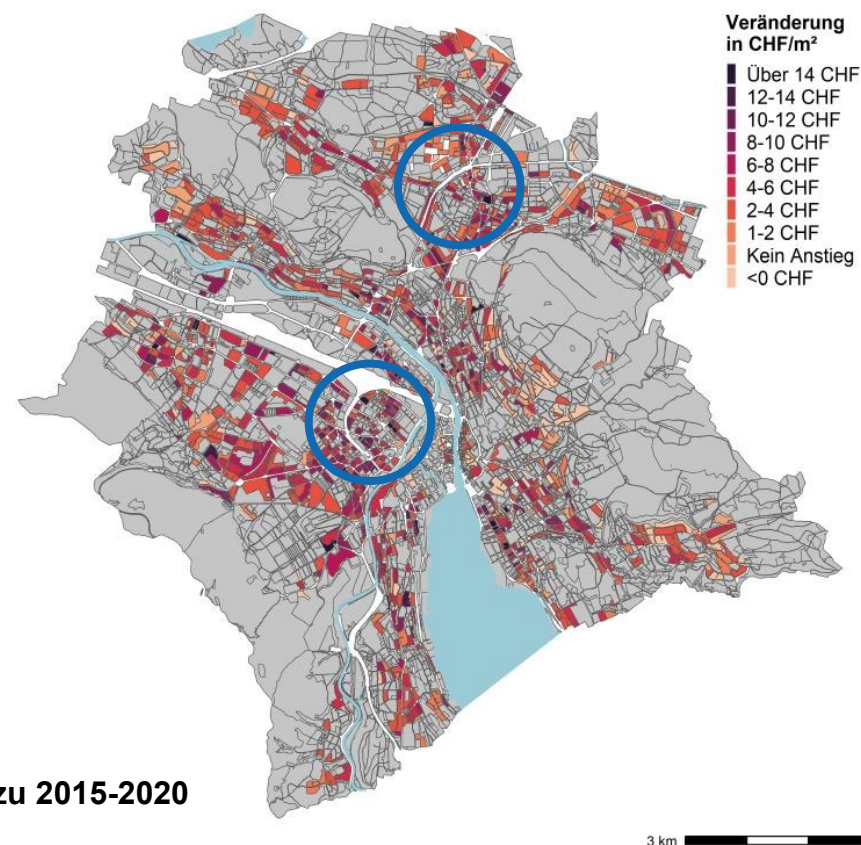


Zusammenhang Ersatzneubau und Mietpreise:

- **Ersatzneubauten deutlich höhere Mietpreise** als abgerissene Gebäude
- *Allerdings:* Mieten steigen auch in manchen Quartieren mit wenigen Ersatzbauten z.B. Langstrasse
- **Kein** statistisch **signifikanter Effekt von Aufzonungen auf Mietpreise**

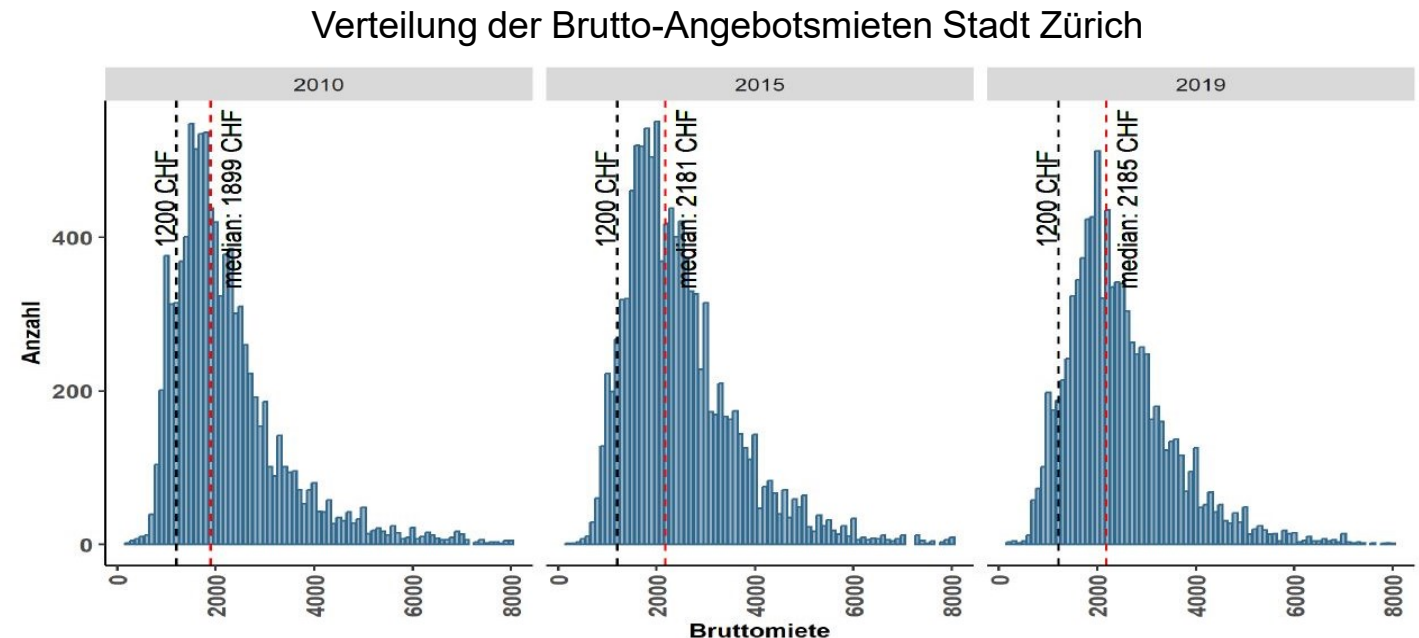


Änderung Mietpreise 2005-2010 zu 2015-2020



Durch Ersatzneubauten wird **besonders günstiger Wohnraum abgerissen**

- Obwohl der Median des Mietpreise z.B. von 2015 bis 2019 relative konstant blieb, nahm **die Anzahl der sehr günstiger Wohnungen unter 1,200 CHF** bzw. unter 1,500 CHF **deutlich ab**



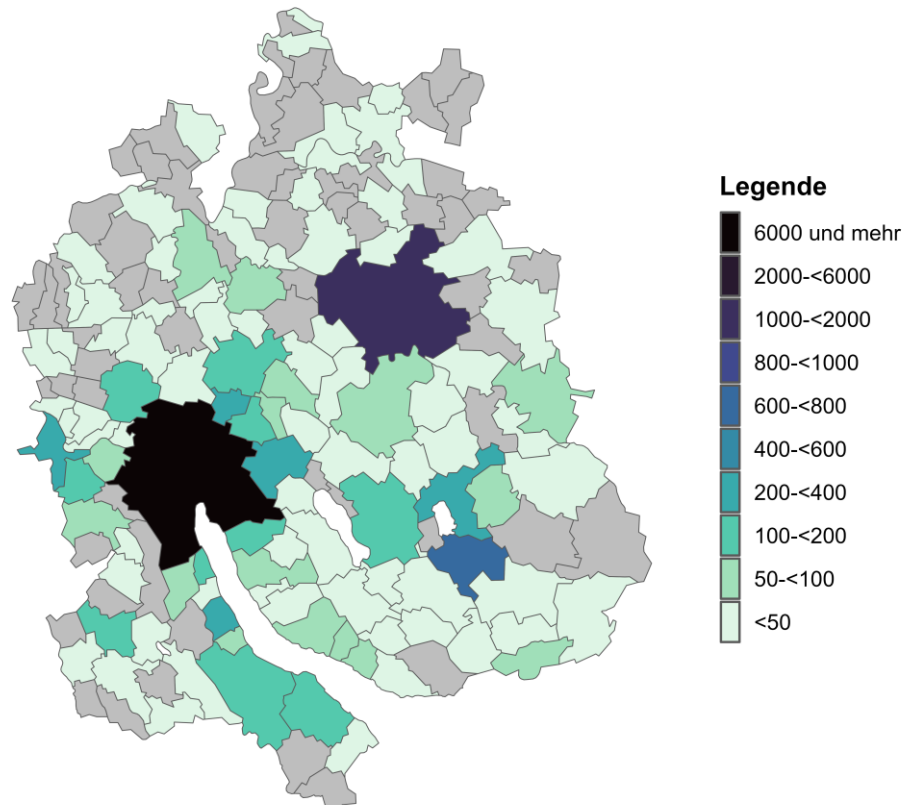
Quelle: *Mehr Wohnraum für Alle?* von Elena Lutz, Fiona Kauer und David Kaufmann

Verdrängung

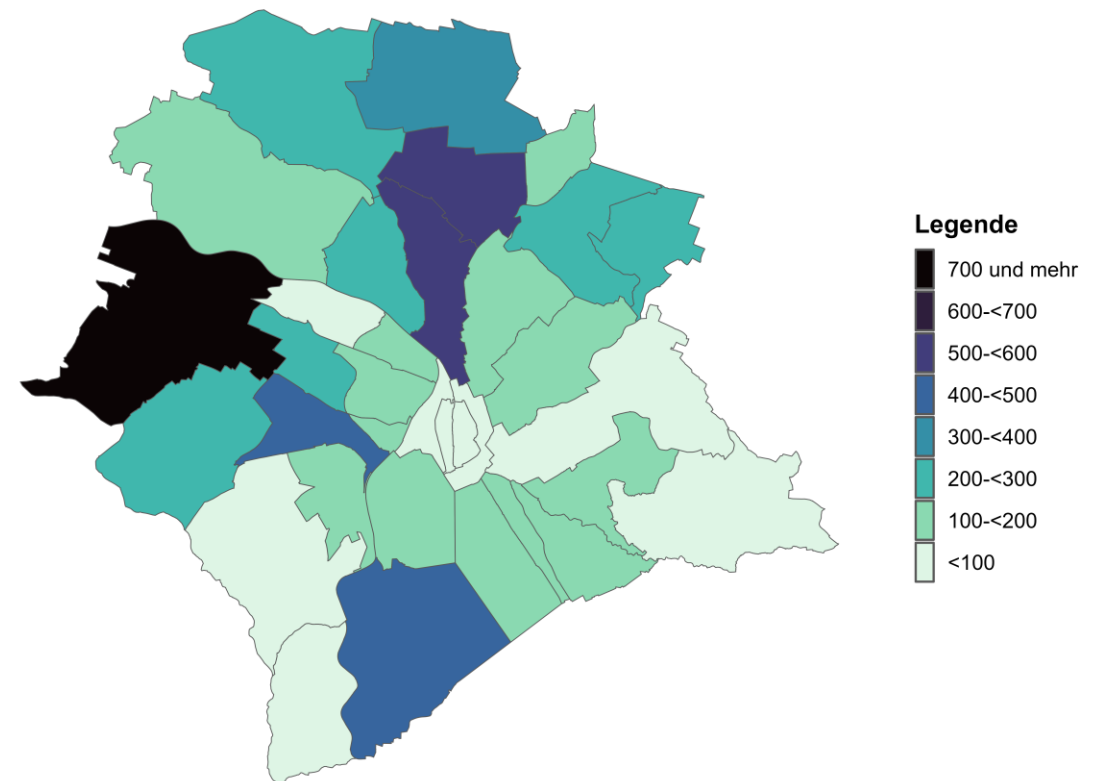
Verdrängung durch Ersatzneubauten

- **13'690 verdrängte Personen im Kanton Zürich, 6'973 in der Stadt Zürich, 1'037 in der Stadt Winterthur**
 - Ca. 0.9% der Bevölkerung des Kanton Zürichs, ca. 1.6% der Stadt Zürich, ca. 0.9% der Stadt Winterthur
 - Durch Ersatzneubauten oder Renovationen von Mehrfamilienhäusern, nur Personen, die mind. 3 Jahre in dem Haus wohnten, Daten von 2014-2019

Anzahl Verdrängte Personen pro Gemeinde im Kanton Zürich, 2014-2019



Anzahl Verdrängte Personen nach Quartier in der Stadt Zürich, 2014-2019



Quelle: *“Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand* von David Kaufmann, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr und Michael Wicki.

Wer wird verdrängt? A-Stadt reversed

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		

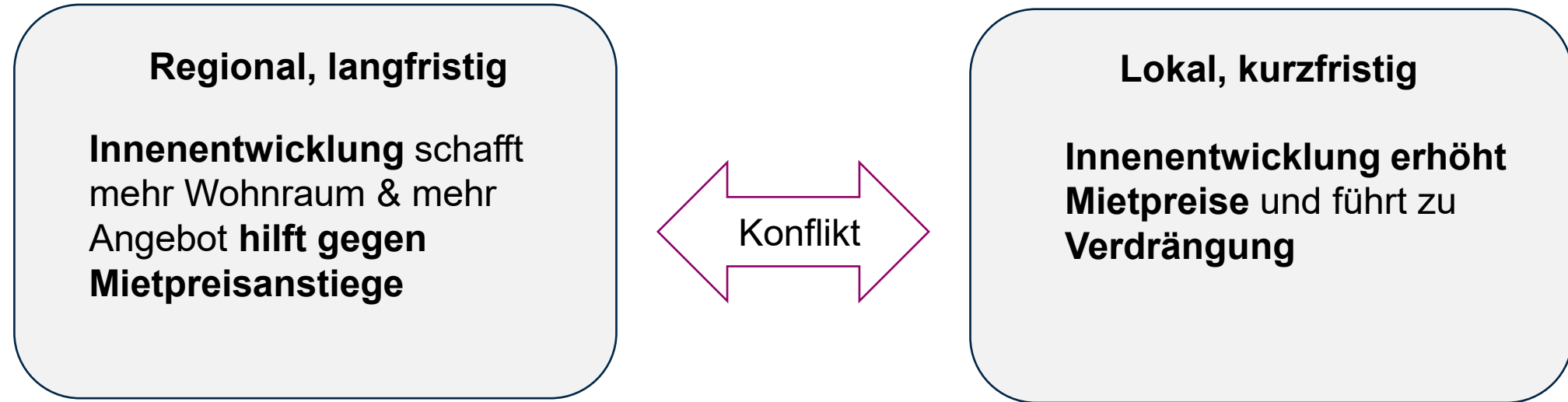
Vergleich von Personen, die nach einem Gebäudeabbruch/Renovation umziehen und allen Personen im Kanton ZH, 2015

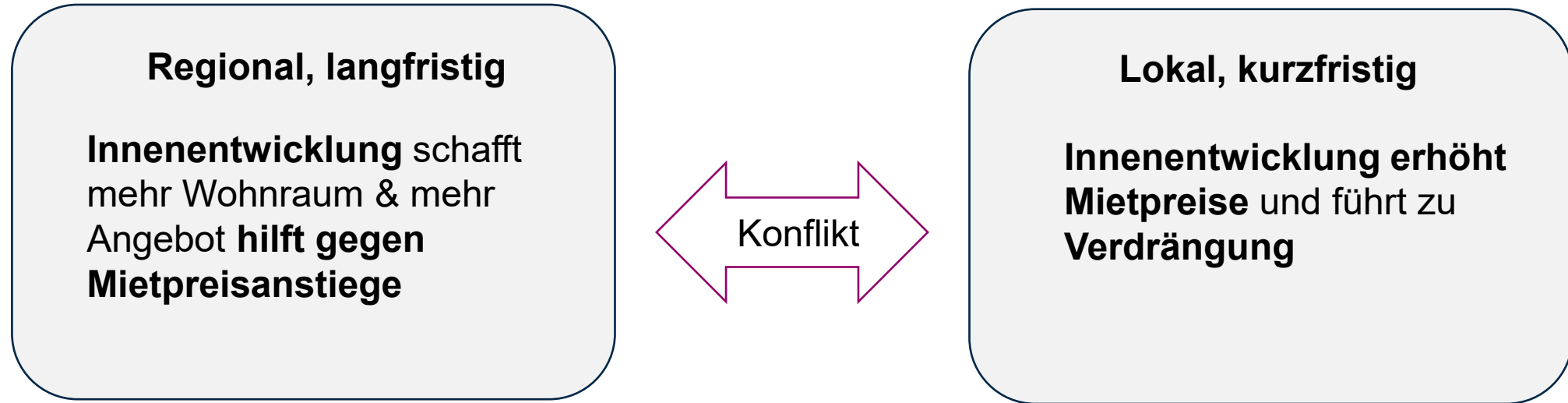
- **Arme:** Personen mit tiefen Einkommen
 - Verdrängte Haushalte verdienen **monatlich 4'800 CHF weniger** als der durchschnittliche Haushalt im Kanton Zürich
- **Ausländische** Bewohner:innen
 - **30%** höhere Wahrscheinlichkeit für eine Verdrängung (11.1 Prozentpunkte)
 - Anteil Personen mit Staatsbürgerschaft afrikanischer Länder ist **3x höher**
 - Anteil von vorläufig Aufgenommenen ist **3x höher**
- **Alleinerziehende**
 - Anteil ist fast **2x höher**

→ **Verdrängung ist sozial stratifiziert**

Quelle: "Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand von David Kaufmann, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr und Michael Wicki.

Fazit





Konflikt durch flankierende Massnahmen **überwinden:**

- **Mehrwertabgabe**
- **Prozent preisgünstiger Wohnraum** bei Überbauungen
- Ausbau des **gemeinnützigen Wohnungsbaus....**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Elena Lutz

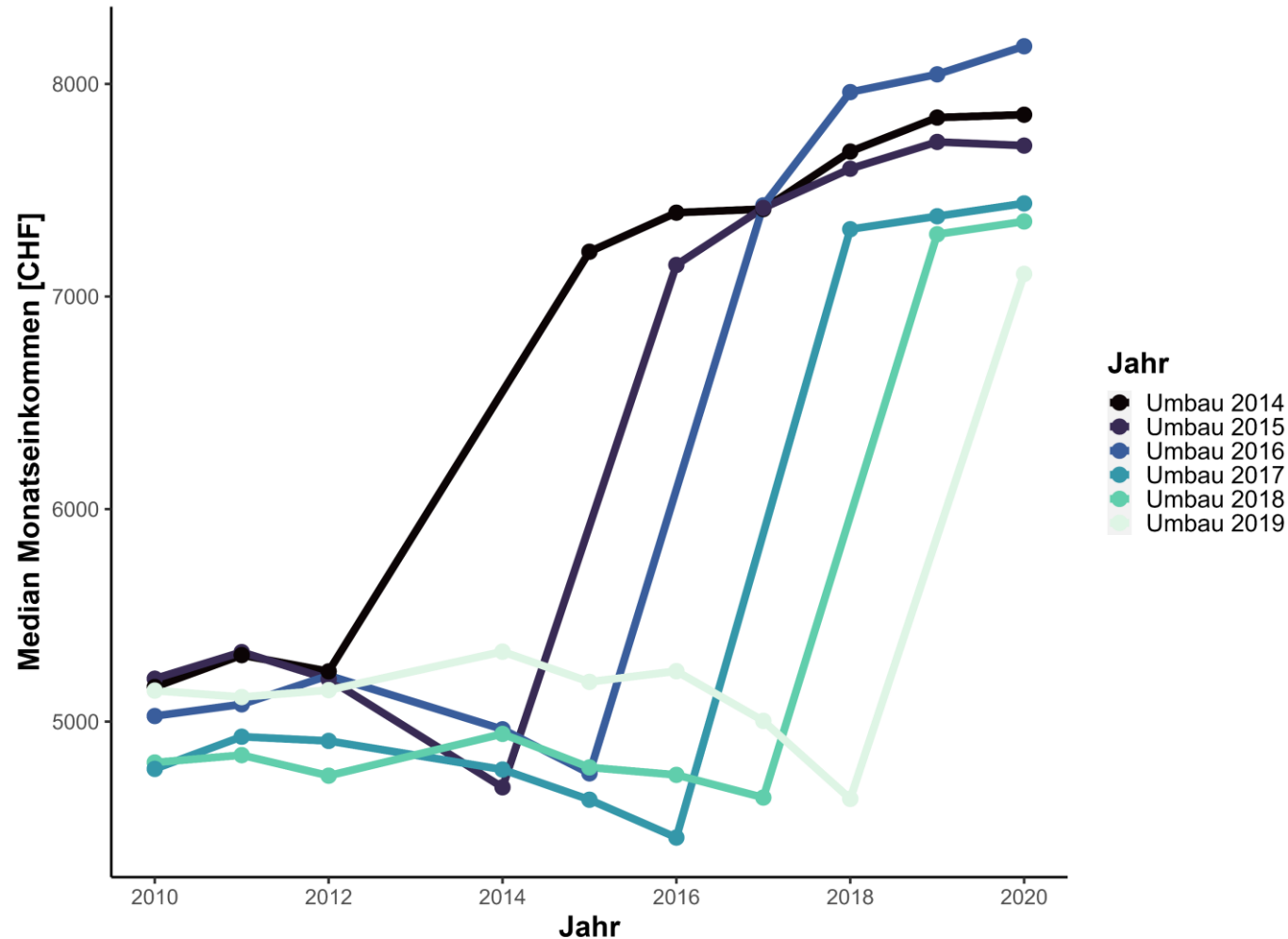
Mail: elelutz@ethz.ch

Twitter: [@elelutz](https://twitter.com/elelutz)

www.spur.ethz.ch

Appendix

Haushaltseinkommen nach Sanierung



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

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

Quelle: "Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand von David Kaufmann, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr und Michael Wicki.

Übersicht Forschungsprojekte mit Bezug zu Zürich

SPUR

Spatial Development and Urban Policy

- **Berichte**

- “*Mehr Wohnraum für Alle? Zonenplanänderungen, Bauaktivität, und Mietpreise im Kanton Zürich von 1996-2020*” von Elena Lutz, Fiona Kauer und David Kaufmann.
- “*Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz*” von David Kaufmann, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr und Michael Wicki.

- **Forschungsprojekte**

- Schweizer Nationalfonds Forschungsprojekt *Densifying Switzerland* (2021-2025) mit Gabriela Debrunner, Michael Wicki und Malte Wehr
- Horizon Europe, *Pathways to reduce housing inequalities in the green and digital transition* (2024-2027), mit Gabriela Debrunner

ETH zürich

Raumentwicklung
und Stadtpolitik - SPUR



DBAUG

➡ *Diese Präsentation: Überblick über die wichtigsten Erkenntnissen dieser Studien*