



Sozialräumliches Monitoring

im Kontext von Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung

Bericht 2025

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Stadtentwicklung
Stadthausquai 17
8022 Zürich
stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung

Bericht

Larissa Plüss
Stadtentwicklung Zürich

Dezember 2025

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Kontext, Auftrag und Zielsetzung	4
1.2	Methodik	4
2	Allgemeines sozialräumliches Monitoring	7
2.1	Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)	7
2.2	Indikatoren zur baulichen Entwicklung	47
2.3	Überlagerung von sozialer Vulnerabilität und baulicher Entwicklung	61
2.4	Schlussfolgerungen	71
3	Sozialräumliches Monitoring bezogen auf die kommunale Richtplanung	73
3.1	Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung > BZO 2016 gemäss kommunalem Siedlungsrichtplan	73
3.2	Schlussfolgerungen	77
4	Handlungsansätze für eine sozialverträgliche Innenentwicklung	78
4.1	Massnahmen für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung	78
4.2	Städtische Handlungsansätze	79
	Anhang	81
	Anhang I: Beschreibung der verwendeten Indikatoren	81
	Anhang II: Ausprägungen der verwendeten Indikatoren pro Quartier	83

1 Einleitung

1.1 Kontext, Auftrag und Zielsetzung

Seit der Jahrtausendwende hat sich die Stadt Zürich deutlich verändert – ihre Bevölkerung ist um fast 25% gewachsen und ihr Gebäudebestand wurde intensiver als früher erneuert. Diese Dynamik wird sich gemäss den städtischen Bevölkerungsszenarien fortsetzen: Trotz der leichten Stagnation der Zuwanderung im Jahr 2020 und im ersten Halbjahr 2021 aufgrund der Corona-Pandemie ist davon auszugehen, dass bis ins Jahr 2050 etwa 531'000 Personen im Stadtgebiet wohnen werden. Dies entspräche einer Zunahme von gut 18%. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass aufgrund mangelnder ungenutzter Flächen (z.B. ehemalige Industriegebiete) die Stadt Zürich in Zukunft hauptsächlich im Bestand und zu einem grossen Teil über Ersatzneubauten wachsen wird. In diesem **Kontext von Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung** soll das vorliegende sozialräumliche Monitoring die statistischen Grundlagen liefern, um auf eine möglichst **sozialverträgliche Innenentwicklung** hinzuwirken. Unter einer sozialverträglichen Innenentwicklung wird dabei gemäss Gemeindeordnung (GO) der Stadt Zürich die Erhaltung und Förderung der «sozialen Durchmischung in allen Quartieren» verstanden (Art. 17 GO). Von hoher Relevanz ist in dieser Hinsicht die Gewährleistung eines breiten Wohnraumangebots, das sich an alle sozioökonomischen Gruppen und Altersklassen richtet sowie die Verhinderung oder Minimierung allfälliger sozialer Verdrängungs- und Entmischungsprozesse.

Der **Auftrag** für das sozialräumliche Monitoring stammt einerseits aus dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen und andererseits aus dem stadträtlichen Strategie-Schwerpunkt «Wohnpolitik: Neue und optimierte Instrumente». So sieht der Siedlungsrichtplan im Kapitel 3.6 «Sozialverträgliche räumliche Ent-

wicklung» als Massnahme die Umsetzung eines sozialräumlichen Monitorings vor, das sich mit den Veränderungen, die aufgrund der baulichen Verdichtung und des Bevölkerungswachstums stattfinden, auseinandersetzt. Der wohnpolitische Strategie-Schwerpunkt auf der anderen Seite legt im Rahmen des Teilprojekts 7 die Durchführung eines Sozialraummonitorings fest (STRB Nr. 1114/2018).

Die **Zielsetzung** des Monitorings besteht in der Lokalisierung von Personengruppen, die im Rahmen baulicher Veränderungsprozesse stärker auf Unterstützung angewiesen sind. Es handelt sich dabei um Individuen oder Gruppen, die überproportional unter Risiken, belastenden Ereignissen oder Veränderungen leiden und generell sozial verletzlicher sind. Im Kontext von baulicher Erneuerung und Verdichtung handelt es sich also um Personengruppen, die Schwierigkeiten haben, eine neue Wohnung auf Stadtgebiet zu finden, die mit finanziellen und/oder sprachlichen Barrieren konfrontiert sind, generell weniger mobil oder stark mit lokalen Strukturen verbunden sind (z.B. Schulen, Vereine, nachbarschaftliche Unterstützungsnetzwerke). Das Monitoring soll somit als Grundlage dienen, um auf eine möglichst sozialverträgliche Innenentwicklung hinzuwirken.

1.2 Methodik

Das sozialräumliche Monitoring besteht in der Auswertung und graphischen Darstellung von bereits bestehenden Daten aus verschiedenen amtlichen Registern. Die verwendeten Indikatoren beschäftigen sich zum einen mit der Bevölkerungszusammensetzung und zum anderen mit der baulichen Entwicklung in der Stadt Zürich (s. Tabelle 1). Die Beschreibung der Indikatoren und die Art der Berechnung finden sich in Anhang I.

Die **Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung** sind angelehnt an das Programm Wohnen des Stadtrats (STRB Nr. 778/2017) und messen die «soziale Vulnerabilität» der Bevölkerung mittels sozioökonomischer und demografischer Merkmale sowie Angaben zu Nationalität und Sprache. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere Personen mit tiefen Einkommen, Familien, Haushalte mit einem Elternteil, ältere Menschen, fremdsprachige Personen sowie Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten mit spezifischen Schwierigkeiten und Hindernissen auf dem freien Wohnungsmarkt konfrontiert und daher von baulichen Erneuerungs- und Verdichtungsprozessen stärker betroffen sind.

Die **Indikatoren zur baulichen Entwicklung** beinhalten verschiedene Messgrößen zu Baustruktur und Baudynamik. Nebst der Beschreibung des Status quo sollen diese auch dazu dienen, mögliche bauliche Entwicklungen zu prognostizieren und Gebiete zu identifizieren, in denen mit stärkeren baulichen Erneuerungs- und Verdichtungsprozessen zu rechnen ist.

Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)	Indikatoren zur baulichen Entwicklung
<p>Sozioökonomische Indikatoren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steuerbares Haushaltsäquivalenzeinkommen (Median) - Arbeitslosenquote (nur Quartierebene) - Kumulative Sozialhilfequote (nur Quartierebene) <p>Demographische Indikatoren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jugendquotient - Altersquotient - Betagtenquotient - Anteil Ein-Eltern-Haushalte <p>Indikatoren zu Nationalität und Sprache</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anteil ausländische Bevölkerung - Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen - Anteil Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 	<p>Indikatoren zur Bevölkerungsentwicklung und zur baulichen Entwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerungsentwicklung 2024-2050 (nur Quartierebene) - Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1935-1965) - Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016 <p>Indikatoren zum Wohnungsmarkt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnflächenverbrauch - Mietpreisniveau – Bestandes- und Angebotsmieten (nur Quartierebene) - Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften

Tabelle 1: Übersicht über die im Monitoring verwendeten Indikatoren

Zusätzlich zur Darstellung des aktuellen Stands wird bei allen Indikatoren, bei denen die entsprechenden Daten verfügbar sind, auch die **zeitliche Entwicklung** über die letzten zehn Jahre nachgezeichnet. Diese Veränderungen sind aber nur auf Quartierebene angegeben – bei kleinräumigerer Darstellung sind die Zahlen für einen verlässlichen Vergleich der beiden Zeitperioden zu tief.

Die räumliche **Ebene der Darstellung** ist je nach Indikator das statistische Quartier und/oder das Kleinquartier. Das Kleinquartier stellt eine statistische Einheit dar – entwickelt und kantonsweit gebildet durch das statistische Amt des Kantons Zürich. Kleinquartiere sind dabei definiert als bebaute Gebiete innerhalb derselben Zone und zusätzlich abgegrenzt durch Trennelemente wie Strassen, Bahnlinien und Fliessgewässer. Diese Einteilung gliedert die Stadt Zürich in etwa 5'500 Kleinquartiere, wovon gut 4'000 bewohntes Gebiet umfassen. Mit der kleinräumigen Darstellung sind aber auch Auflagen des Datenschutzes verbunden: So werden bei den Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung die Durchschnittswerte erst ab zehn Personen im Perimeter und bei den Indikatoren zur baulichen Entwicklung erst ab fünf Gebäude pro Perimeter berechnet. Im vorliegenden Bericht wird die Kleinquartiereinteilung von 2025 verwendet.

Der Aufbau und die Umsetzung des vorliegenden Monitorings erfolgt in Begleitung durch die **Arbeitsgruppe «Sozialverträgliche Innenentwicklung»**. Diese Arbeitsgruppe ist als Teil des Strategie-Schwerpunkts Wohnpolitik organisatorisch dem Stab der Wohndelegation des Stadtrats zugeordnet, wird von der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) geleitet und setzt sich zusammen aus Vertreter*innen des Amtes für Städtebau (AFS), der Sozialen Dienste (SOD) und von Statistik Stadt Zürich (SSZ). Die Dienstabteilung Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) wird bedarfsweise hinzugezogen.

2 Allgemeines sozialräumliches Monitoring

2.1 Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)

Das **Konzept der «sozialen Vulnerabilität»**¹ beschreibt einen gesellschaftlichen Zustand, der durch Anfälligkeit, Unsicherheit und Schutzlosigkeit geprägt ist. Sozial verwundbare Individuen und Bevölkerungsgruppen leiden dabei verstärkt unter Risiken oder negativen Entwicklungen, wie es beispielsweise eine starke Veränderung der Wohnumgebung oder der Verlust der eigenen Mietwohnung darstellen können. Faktoren, wie ein tiefes Einkommen, Arbeitslosigkeit, ein fortgeschrittenes Alter oder Kinder im Schulalter, machen einen Haushalt weniger belastbar, weniger mobil und weniger resilient. Die individuelle Resilienz und die vorhandenen nicht-monetären Ressourcen mögen zwar je nach Haushalt unterschiedlich sein, dennoch ist davon auszugehen, dass die erhobenen Bevölkerungsgruppen in erhöhtem Masse mit Hürden auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert sind.

Zur Erhebung der sozialen Vulnerabilität im Kontext von baulicher Erneuerung und Verdichtung werden zehn **Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung** jeweils auf Quartier- und Kleinquartierebene dargestellt (s. Tabelle 1).

Da die Darstellung sehr kleinräumig erfolgt, sind bei drei Indikatoren **mögliche Verzerrungen der Daten** wahrscheinlich.

Zum einen sind es der **Altersquotient** und der **Betagtenquotient**, wo durch die Präsenz von insgesamt 46 städtischen Gesundheitszentren

für das Alter und gut 50 privaten Altersheimen die Bevölkerungszusammensetzung im Kleinquartier stark beeinflusst wird. Diese Institutionen sind daher in den entsprechenden Karten eingezeichnet.

Zum anderen sind es Verschiebungen in der **Sozialhilfequote**, die durch den Umstand entstehen, dass gewisse Bevölkerungsgruppen (Personen ohne festen Wohnsitz sowie Personen, die in einer sozialen Institution ausserhalb der Stadt Zürich wohnhaft sind, deren zivilrechtlicher Wohnsitz aber in der Stadt liegt) nicht unter einer eigenen Adresse, sondern über das Stadthaus oder eines der fünf Sozialzentren gemeldet sind. In grösseren Quartieren sind dabei keine wahrnehmbaren Verzerrungen zu erwarten – sichtbar sind sie aber in den kleinen Quartieren City (durch das Sozialzentrum Selnau) und Lindenhof (durch das Stadthaus). Auf die übrigen Indikatoren haben die Verzerrungen keinen Einfluss.

Die **Erläuterungen** zu den Resultaten finden sich jeweils anschliessend an die kartographischen Darstellungen.²

¹ Alwang, J., P.B. Siegel und S. Jorgensen (2001). «Vulnerability as Viewed from Different Disciplines», Social Protection Discussion Paper Series.

² Eine Zusammenstellung der Werte aller Indikatoren pro Quartier findet sich in Anhang II.

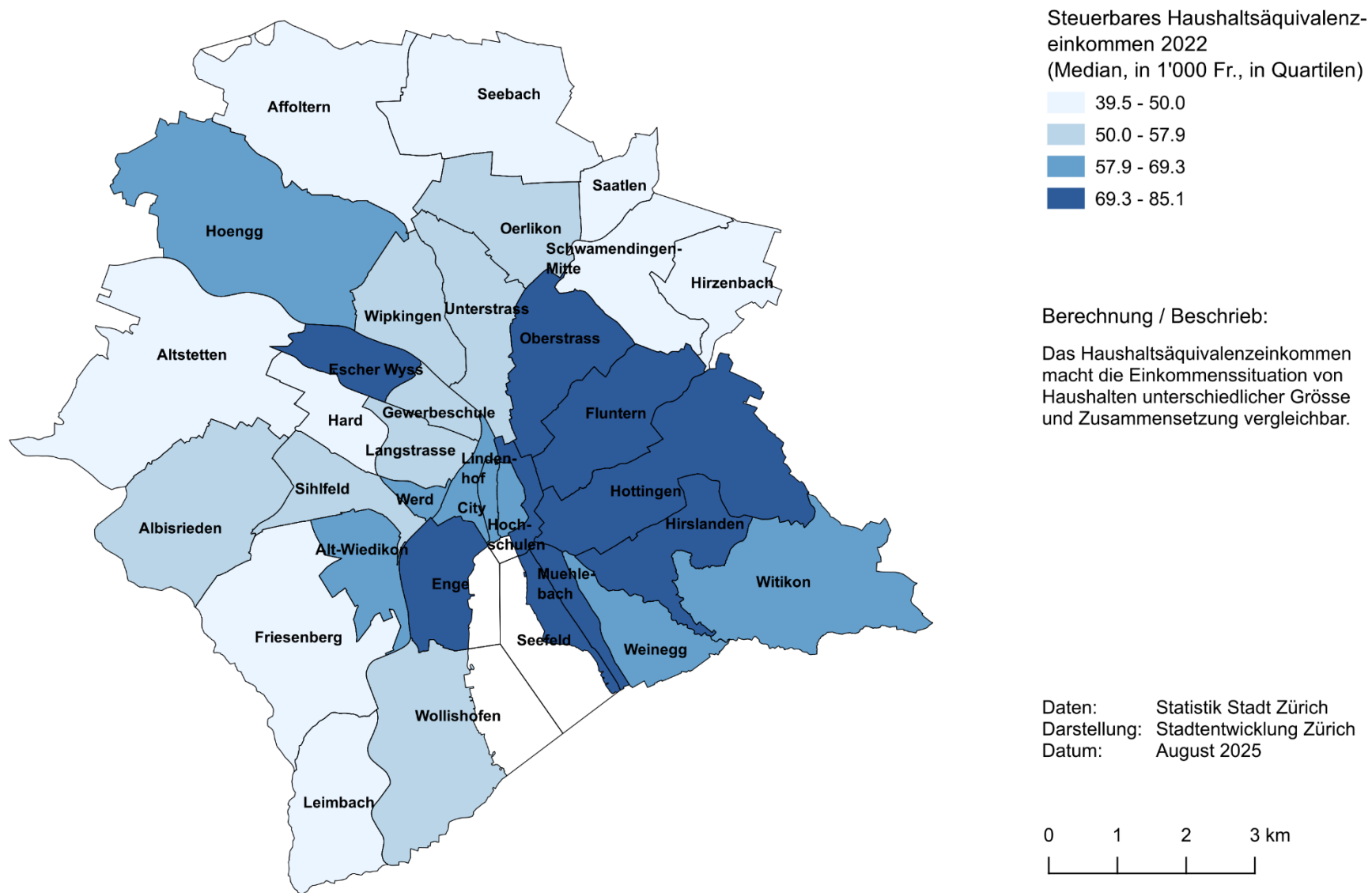


Abbildung 1: Steuerbares Haushaltsäquivalenzeinkommen 2022 (Median) (Quartierebene)

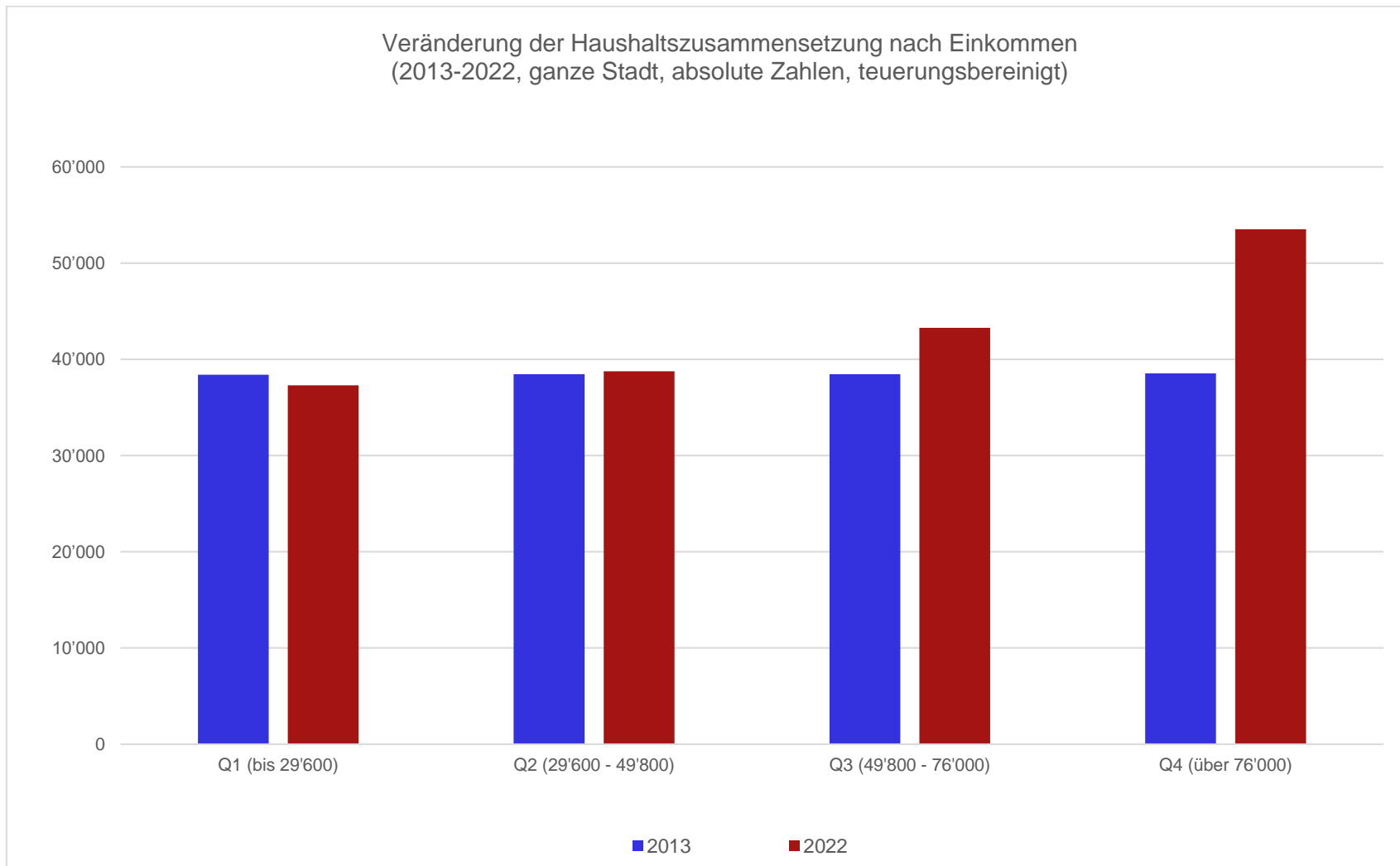


Abbildung 2: Veränderung der Haushaltszusammensetzung nach Haushaltsäquivalenzeinkommen (2013-2022, teuerungsbereinigt)

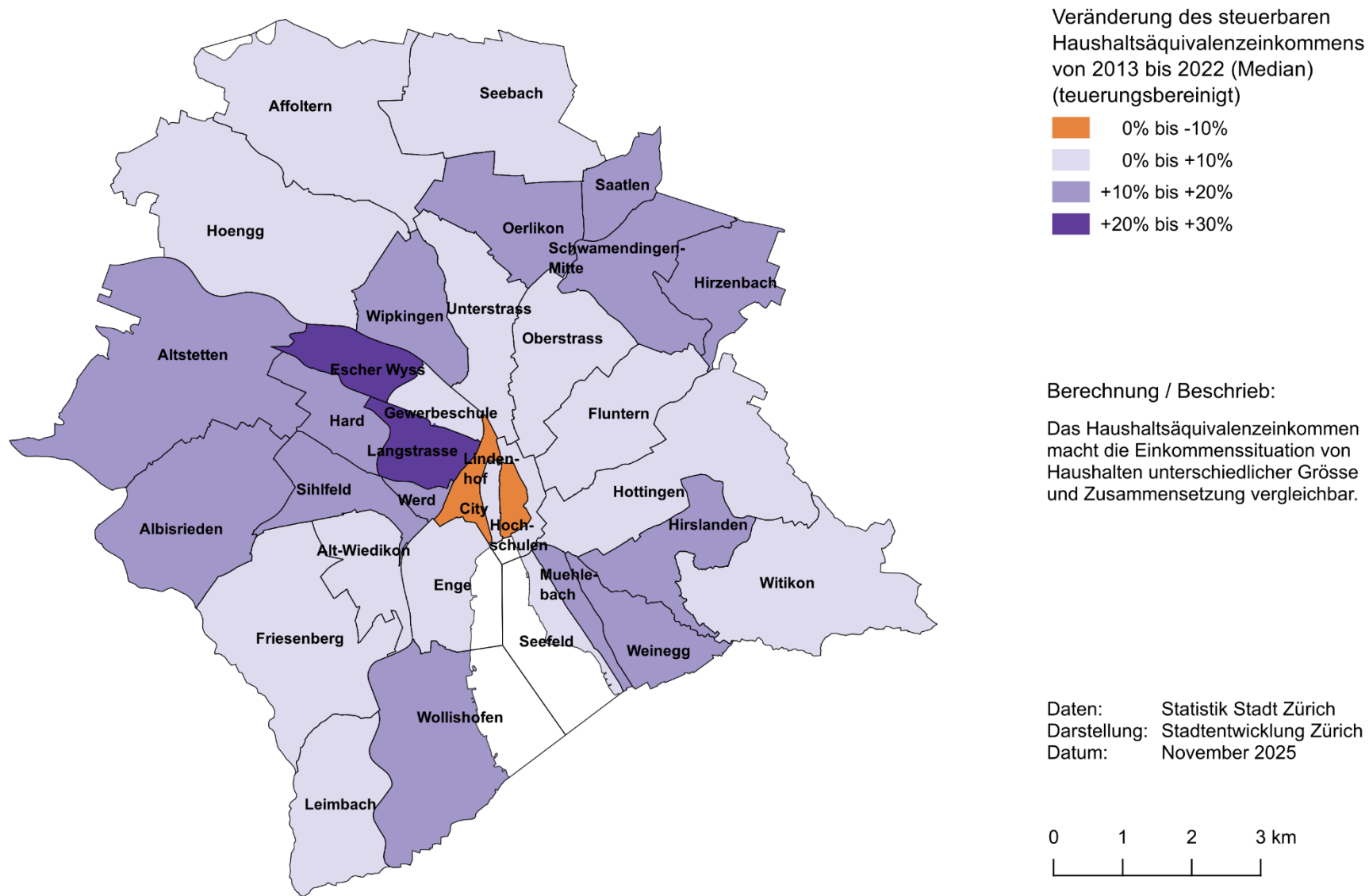


Abbildung 3: Veränderung des steuerbaren Haushaltsäquivalenzeinkommens von 2013 bis 2022 (Median, teuerungsbereinigt) (Quartierebene)

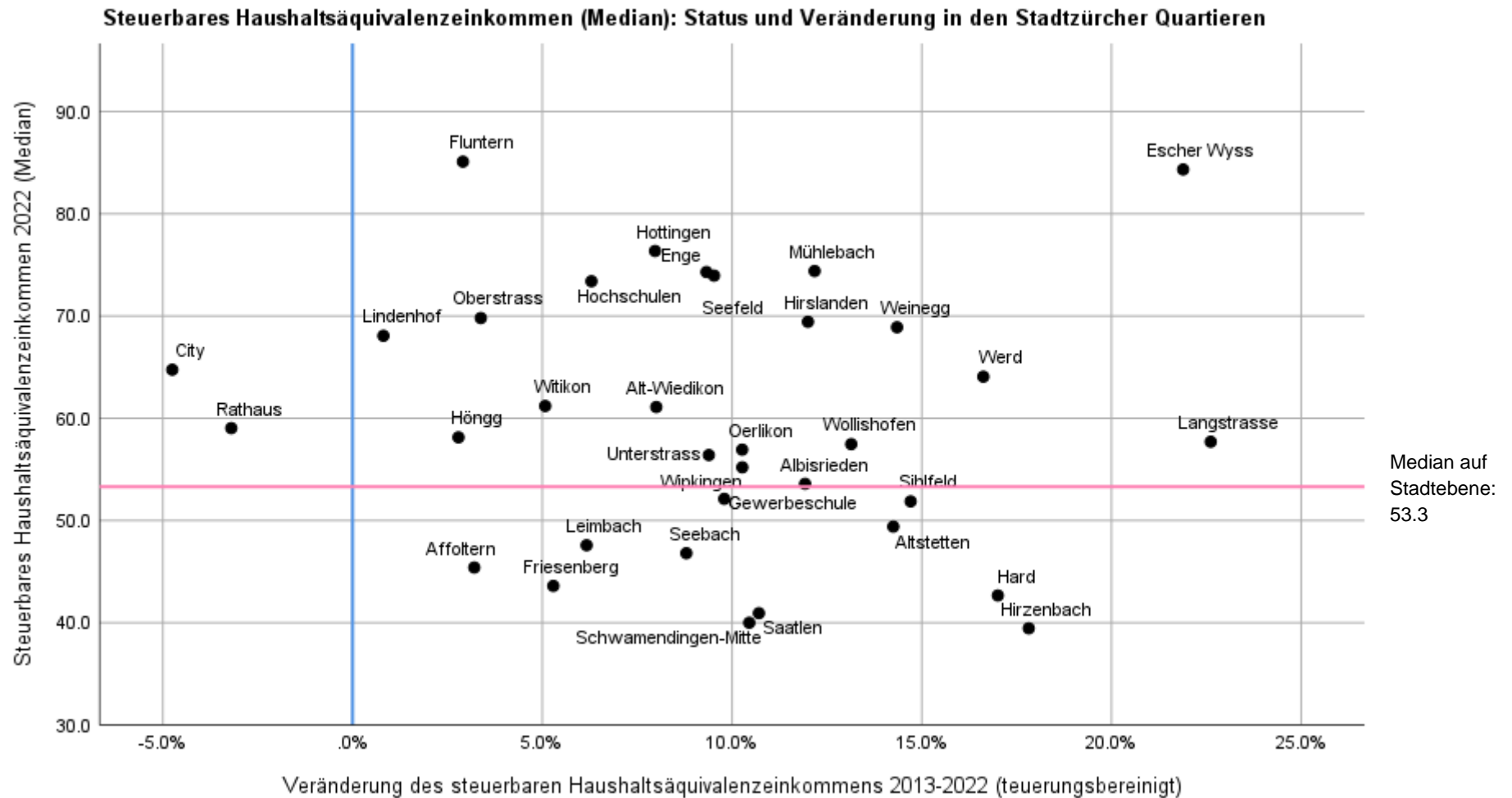
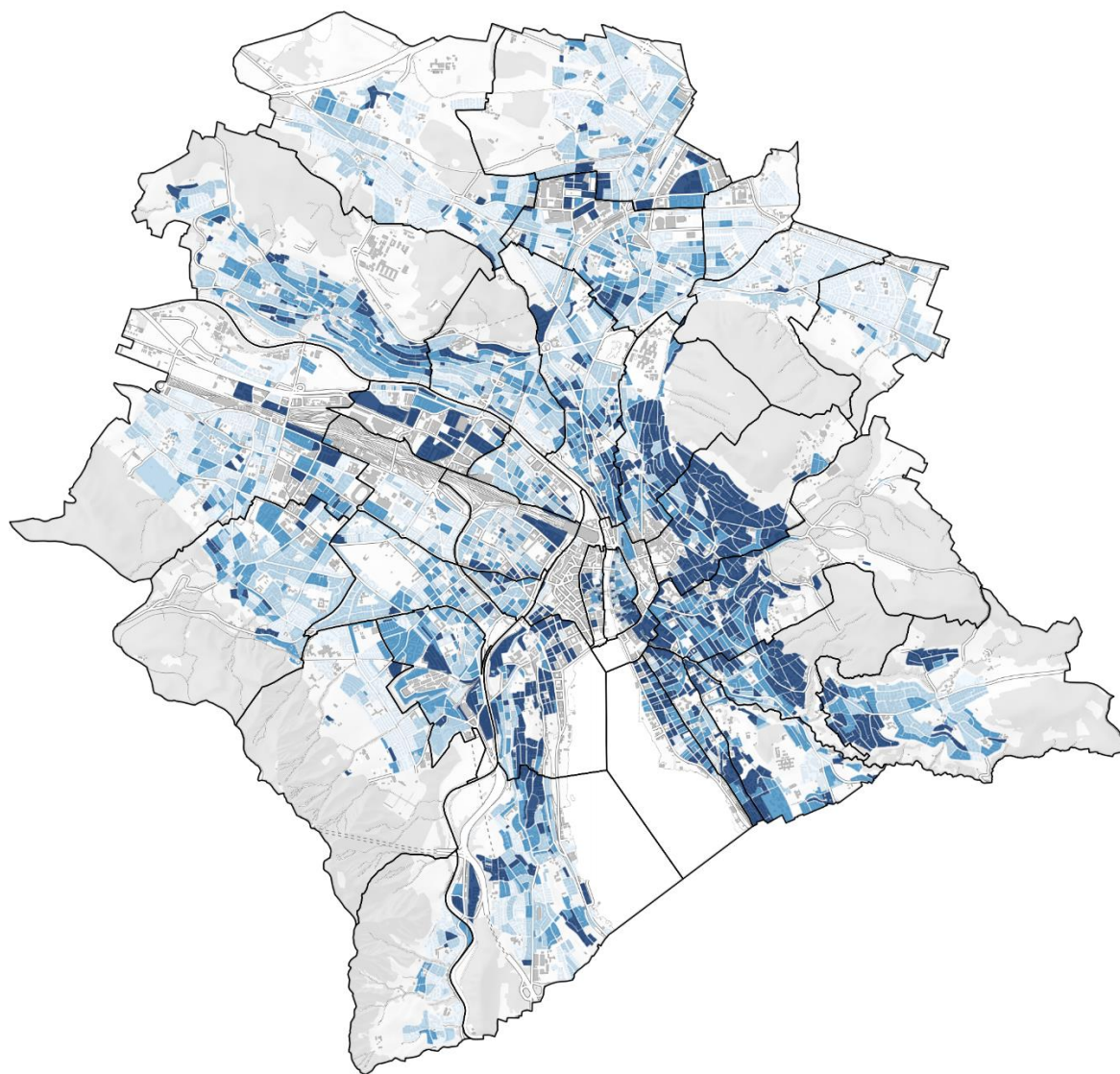


Abbildung 4: Streudiagramm zum steuerbaren Haushaltsäquivalenzeinkommen 2022 (Median, in 1'000 Fr.) und der Veränderung von 2013 bis 2022 (teuerungsbereinigt) (Quartierebene)



Steuerbares Haushaltsäquivalenzeinkommen 2022 (Median)

- 1. Quartil
- 2. Quartil
- 3. Quartil
- 4. Quartil

Berechnung / Beschrieb:

Das Haushaltsäquivalenzeinkommen macht die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Grösse und Zusammensetzung vergleichbar.

Daten: Statistik Stadt Zürich
 Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
 Datum: Juli 2025



Abbildung 5: Steuerbares Haushaltsäquivalenzeinkommen 2022 (Median) (Kleinquartierebene)

Das **steuerbare Haushaltsäquivalenzeinkommen** vergleicht die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Grösse und Zusammensetzung. Über eine Gewichtung der Haushalte kann dabei darauf geschlossen werden, wie hoch das Einkommen einer erwachsenen Person sein müsste, um die gleiche finanzielle Lebensqualität sicherzustellen wie in den entsprechenden Haushalten. Da sich die Daten auf gültige Steuerangaben stützen, datieren die aktuellsten Zahlen von 2022. Aufgrund der fehlenden Daten der quellenbesteuerten Personen und der kleinräumigen Struktur sind zudem in der Kleinquartier-Darstellung einige Lücken vorhanden.

Gesamtstädtisch ist das steuerbare Haushaltsäquivalenzeinkommen über die letzten Jahre kontinuierlich angestiegen. So hat von 2013 bis 2022 – unter Berücksichtigung der Teuerung von 2.3% – das Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen um 10.5% zugelegt. Dieser Anstieg erfolgte aber fast ausschliesslich in der oberen Einkommenshälfte. Bedingt durch das starke Bevölkerungswachstum ist das höchste Einkommensquartil seit 2013 um etwa 15'000 Haushalte (+39%) und das zweithöchste Quartil um etwa 4'800 Haushalte (+13%) gewachsen (s. Abbildung 2).

Auf **Quartierebene** finden sich die höchsten Einkommen am Hang des Zürichbergs, in der Innenstadt, im Quartier Escher Wyss und rund um den See. Die tiefsten Einkommen hingegen zeigen sich in Zürich Nord (Quartiere Affoltern, Hirzenbach, Saatlen, Schwamendingen-Mitte, Seebach) und in den Quartieren Altstetten, Friesenberg, Hard und Leimbach. Dabei liegt der Median des steuerbaren Haushaltsäquivalenzeinkommens im einkommensstärksten Quartier Fluntern mehr als doppelt so hoch wie im einkommensschwächsten Quartier Hirzenbach.

Im Streudiagramm zum Haushaltseinkommen kann der aktuelle Stand zudem den **Veränderungen über die Zeit** gegenübergestellt werden (s. Abbildung 4). Hier zeigt sich, dass das teuerungsbereinigte Einkommen in der Zeitspanne von 2013 bis 2022 in fast allen Quartieren, aber insbesondere in den Quartier Escher Wyss und Langstrasse (mit über 20% Wachstum) sowie in den Quartieren Hard, Hirzenbach und Werd (mit über 15% Wachstum) stark angestiegen ist. Auf der anderen Seite fällt das gesunkene Einkommensniveau in den Quartieren City und Rathaus auf.

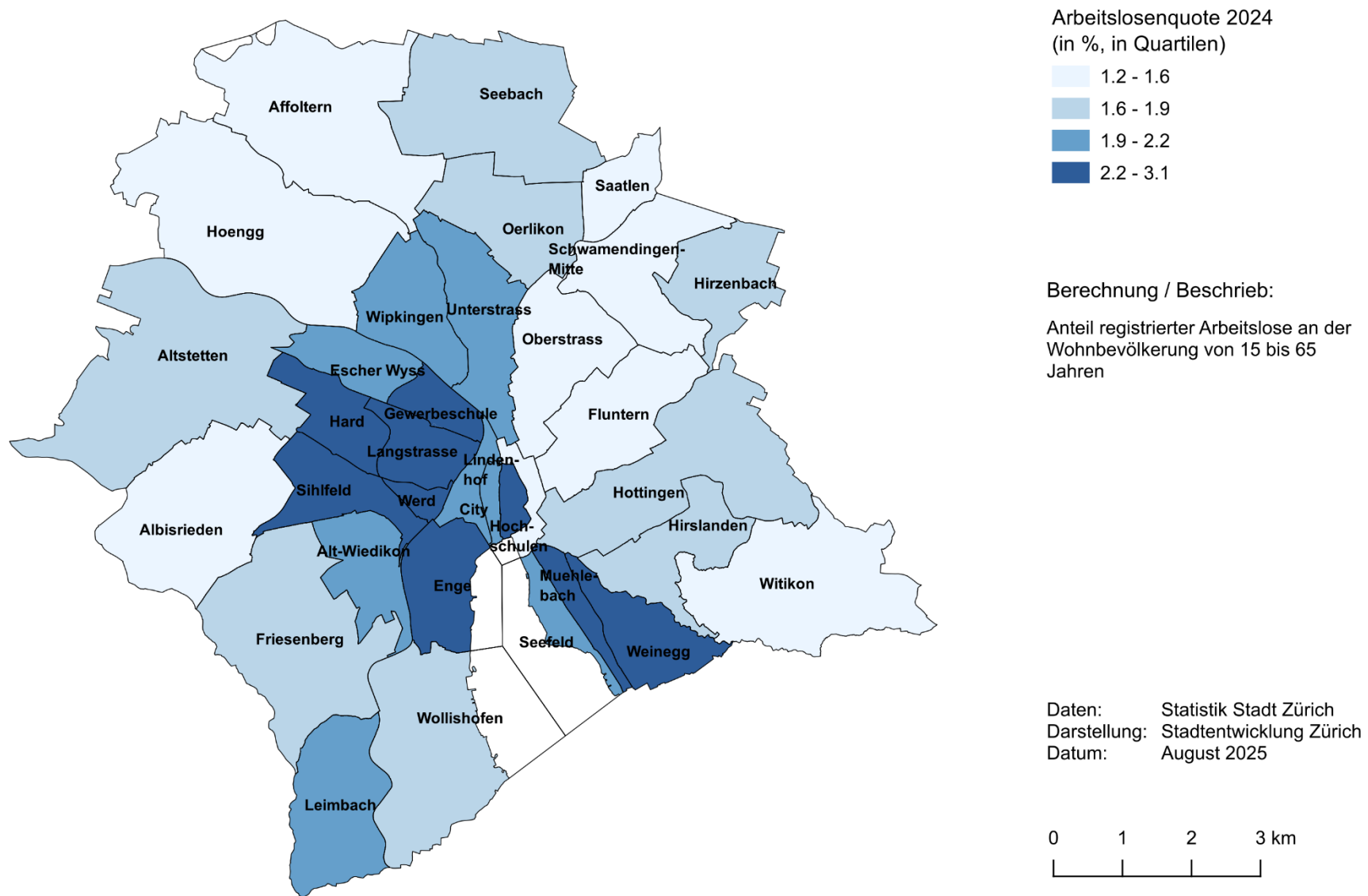


Abbildung 6: Arbeitslosenquote 2024 (Quartierebene)

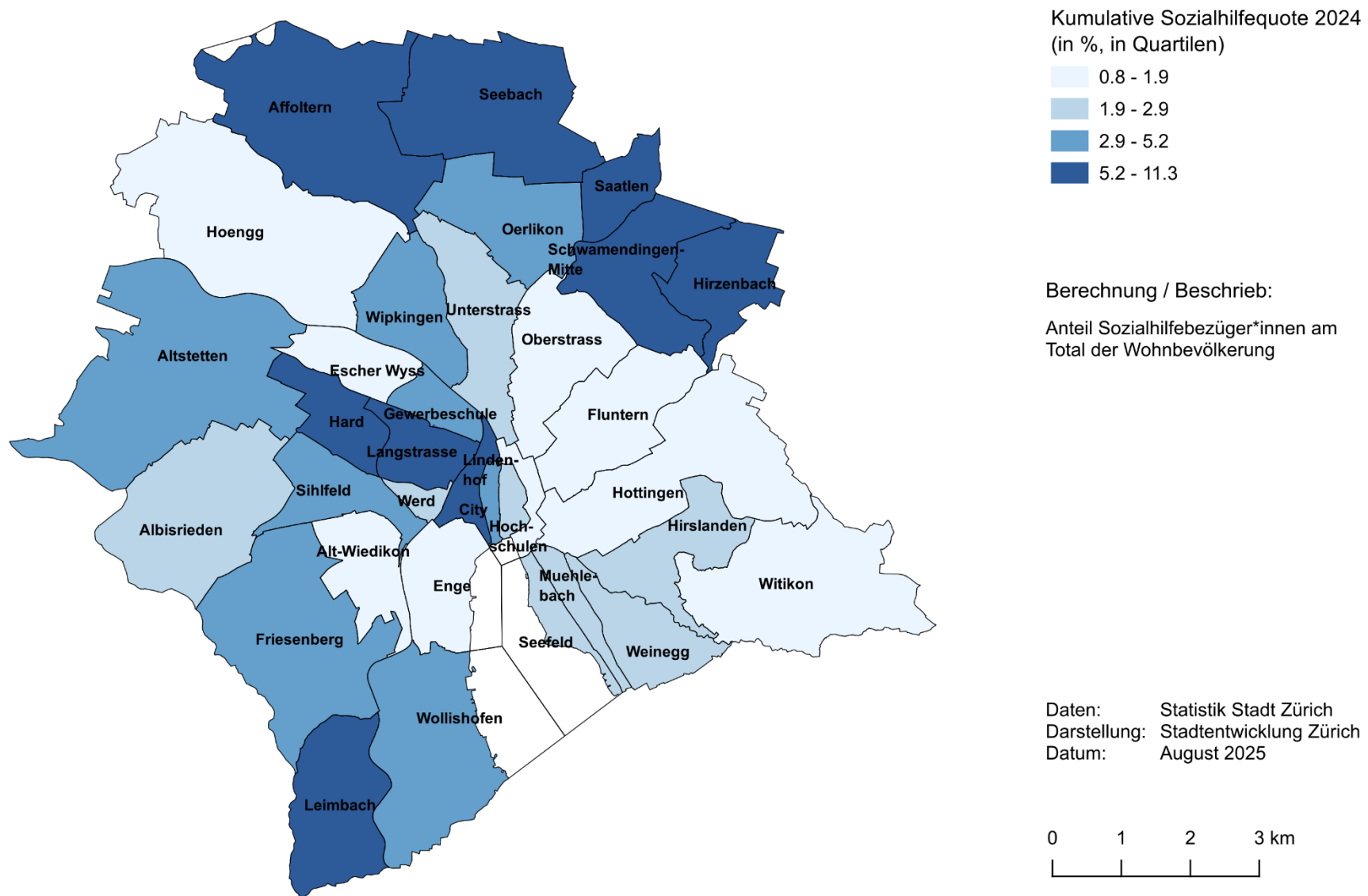


Abbildung 7: Kumulative Sozialhilfequote 2024 (Quartierebene)

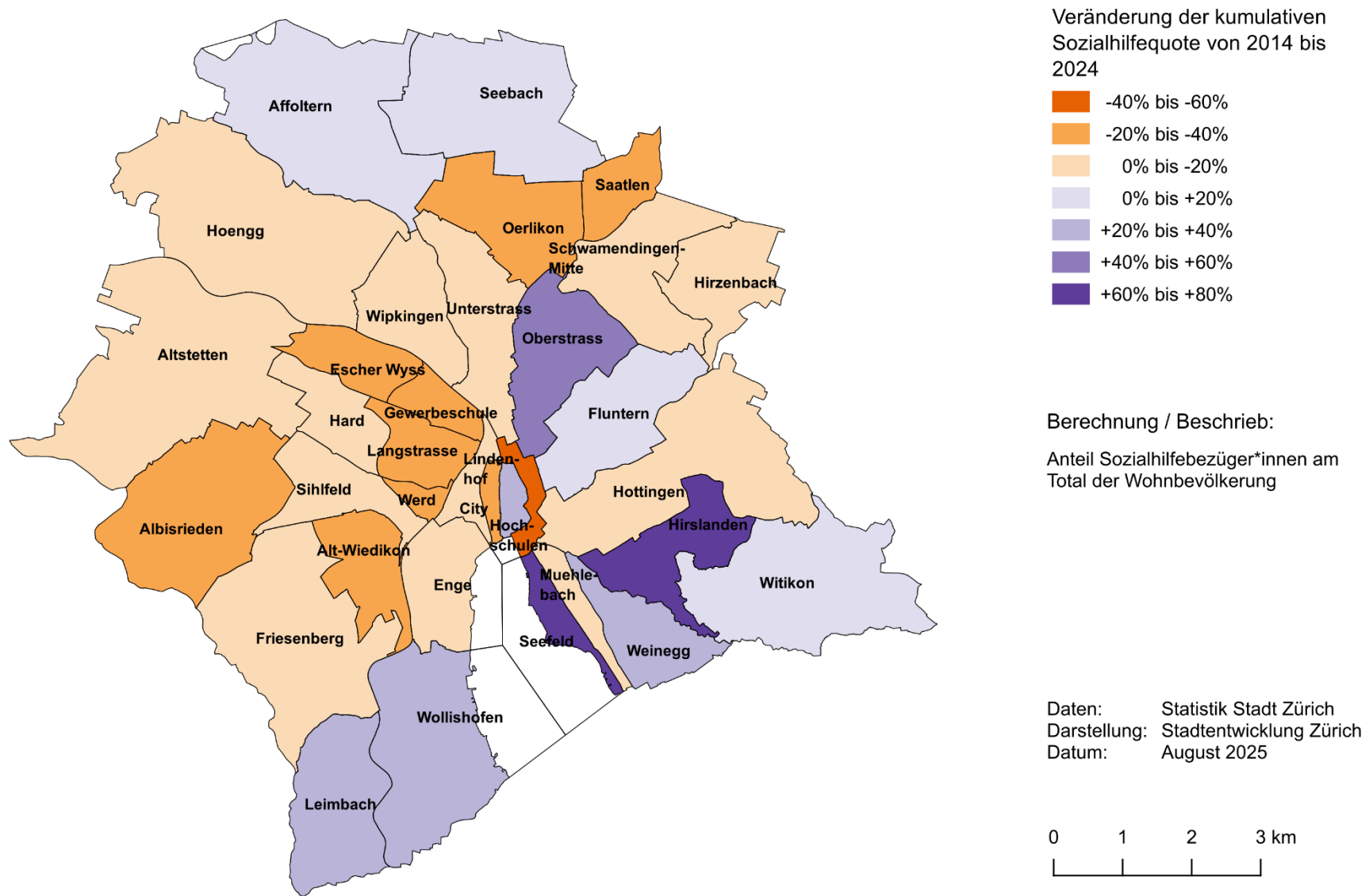


Abbildung 8: Veränderung der kumulativen Sozialhilfequote von 2014 bis 2024 (Quartierebene)

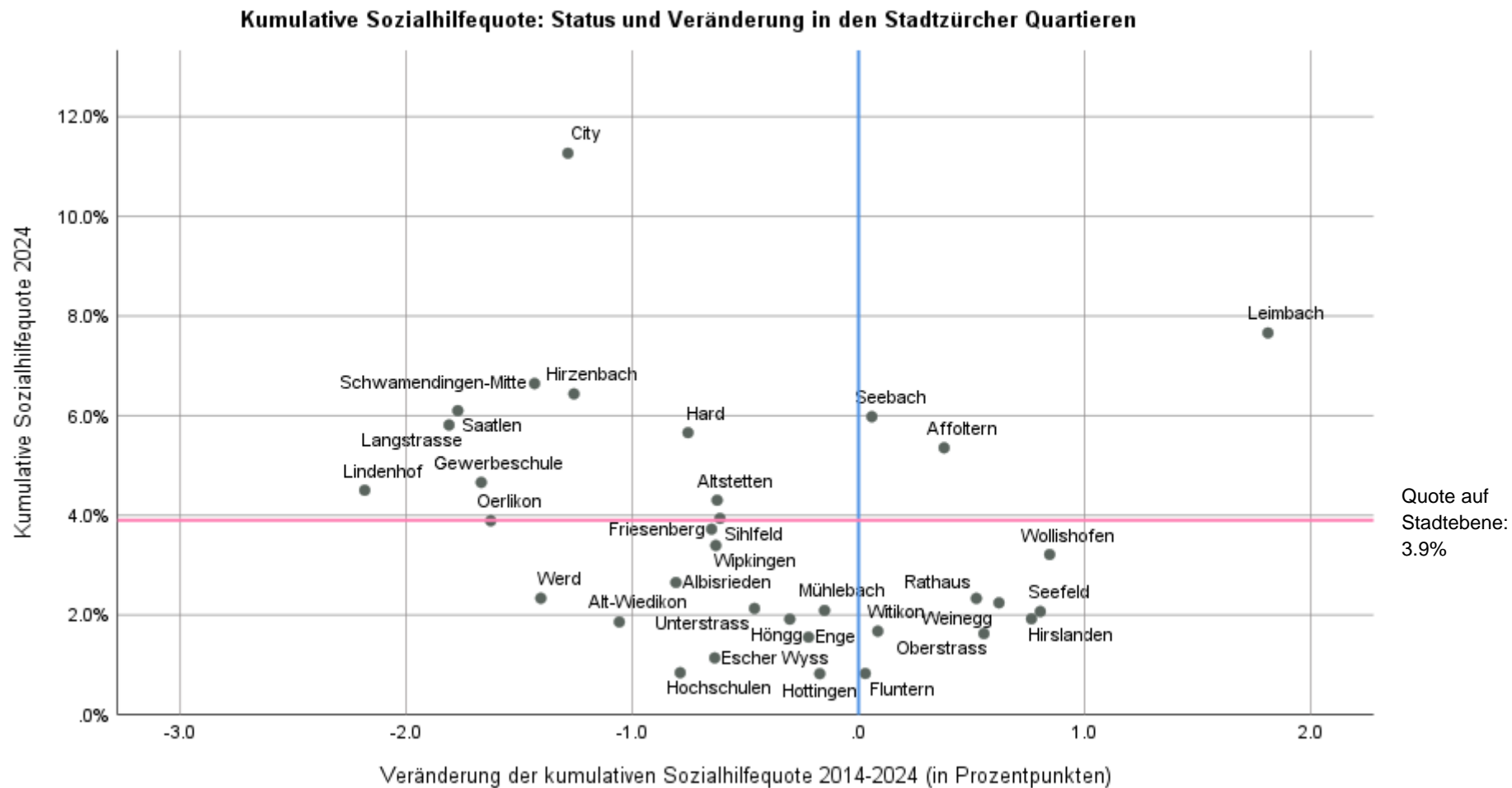


Abbildung 9: Streudiagramm zur kumulativen Sozialhilfequote 2024 und der Veränderung von 2014 bis 2024 (Quartierebene)

Die **Arbeitslosenquote** misst den Anteil registrierter Arbeitslose an der Wohnbevölkerung im Alter von 15 und 65 Jahren. Die übliche Berechnung der Arbeitslosenquote an der Erwerbsbevölkerung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da die Erwerbspersonen nicht kleinräumiger als auf Kreisebene ausgewiesen werden können. Durch die geringen Fallzahlen ist zudem eine Auswertung der Arbeitslosenquote auf Kleinquartierebene sowie eine Darstellung über die Zeit nicht zielführend.

Gesamtstädtisch beträgt die Arbeitslosenquote im Jahr 2024 rund 2.3%.

Die **Resultate auf Quartierebene** weisen auf hohe Arbeitslosenquoten in den Kreisen 4 und 5 sowie in den Quartieren Enge, Mühlebach, Rathaus, Sihlfeld und Weinegg hin, während die Südhänge von Zürichberg, Adlisberg und Höggerberg sowie die Quartiere in Zürich Nord mehrheitlich tiefe Arbeitslosenquoten aufweisen.

Die **kumulative Sozialhilfequote** misst den Anteil Sozialhilfebezügler*innen am Total der Bevölkerung und inkludiert dabei alle Personen, welche mindestens einmal im Jahr auf Sozialhilfe angewiesen waren. Aufgrund möglicher Verzerrungen der Daten (siehe Erläuterung auf Seite 7) sollte den erhöhten Quoten in den kleinen Quartieren City und Lindenhof keine grössere Bedeutung beigemessen werden. Durch die geringen Fallzahlen ist zudem eine Auswertung auf Kleinquartierebene nicht zielführend.

Auf **gesamtstädtischer Ebene** beträgt die Sozialhilfequote 3.9% im Jahr 2024. Zudem zeigt sich – im Einklang mit dem steigenden Einkommensniveau – eine klare Abnahme der Sozialhilfequote von 2014 bis 2024 von 23.4% oder um 1.2 Prozentpunkte. Die zivilrechtliche Wohnbevölkerung ist in diesem Zeitraum prozentual stärker gewachsen als

die Anzahl der Sozialhilfebeziehenden. Diese Entwicklung wurde dadurch verstärkt, dass die Leistungen der Arbeitslosenversicherung während der Corona-Pandemie viel länger als üblich ausgerichtet wurden und es kaum zu Aussteuerungen kam.

Auf **Quartierebene** finden sich die höchsten Sozialhilfequoten in Zürich Nord (Quartiere Affoltern, Saatlen, Schwamendingen-Mitte, Seebach und Hirzenbach), im Kreis 4 sowie in den Quartieren City und Leimbach. Diese Verteilung deckt sich stark mit den Werten der tiefsten Haushaltseinkommen. Die tiefsten Sozialhilfequoten hingegen finden sich – ebenfalls analog zum Median des steuerbaren Haushaltsäquivalenzeinkommens – am Hang des Zürichbergs und in den Quartieren Alt-Wiedikon, Enge, Escher Wyss und Högger.

Werden die **Veränderungen über die Zeit** betrachtet, so zeigt sich in Abbildung 9 eine starke Abnahme der Sozialhilfequote mit mehr als 1.5 Prozentpunkten in den Quartieren City, Gewerbeschule, Langstrasse, Lindenhof und Oerlikon. Eine deutliche Zunahme der Sozialhilfequote um 1.8 Prozentpunkte hingegen verzeichnet das Quartier Leimbach, was mit dem vergleichsweise hohen Anteil Gebäude mit älterer Bausubstanz und entsprechend tieferen Mietpreisen sowie der starken Präsenz von gemeinnützigem Wohnraum teilweise erklärt werden könnte.

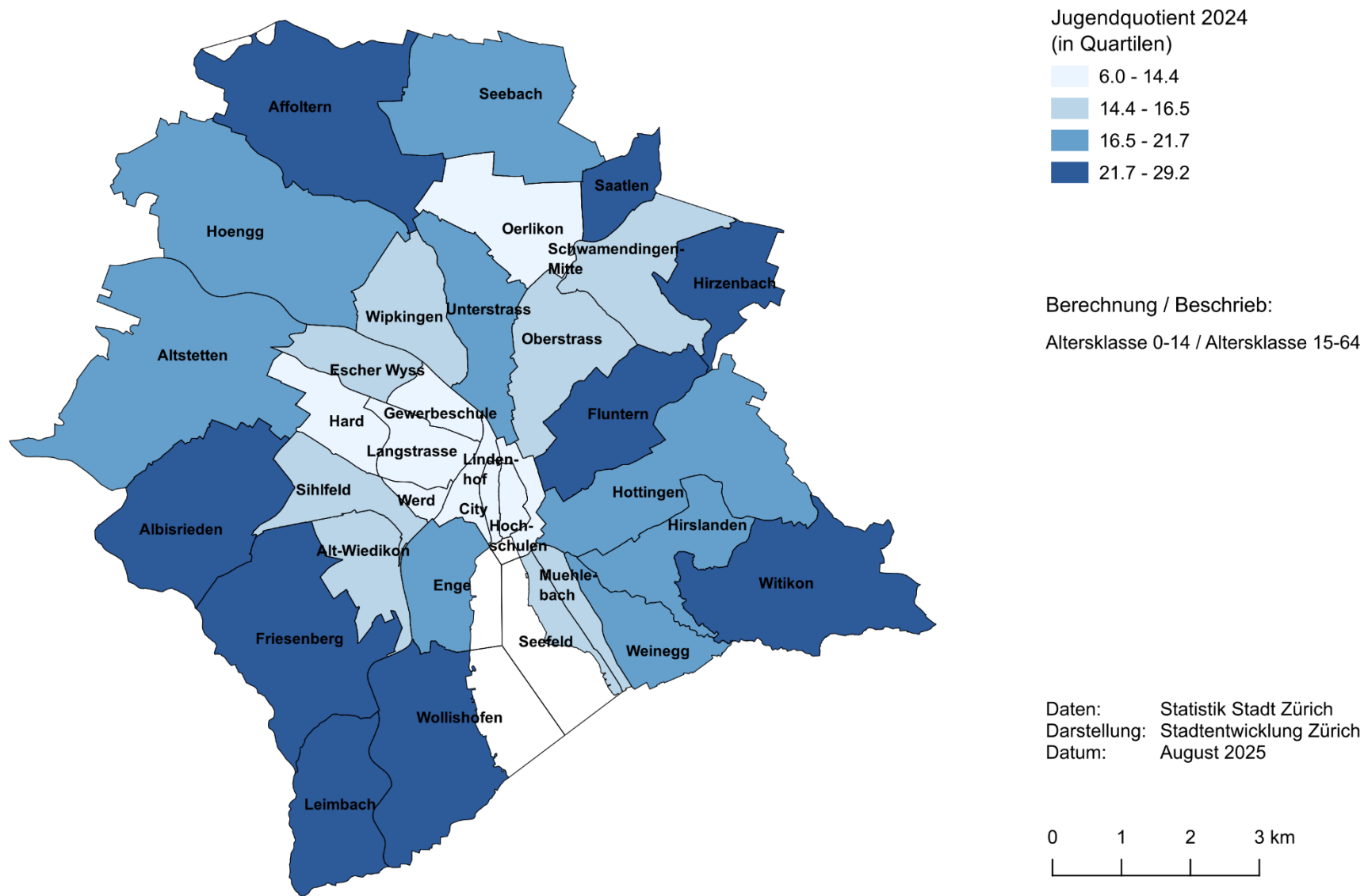


Abbildung 10: Jugendquotient 2024 (Quartierebene)

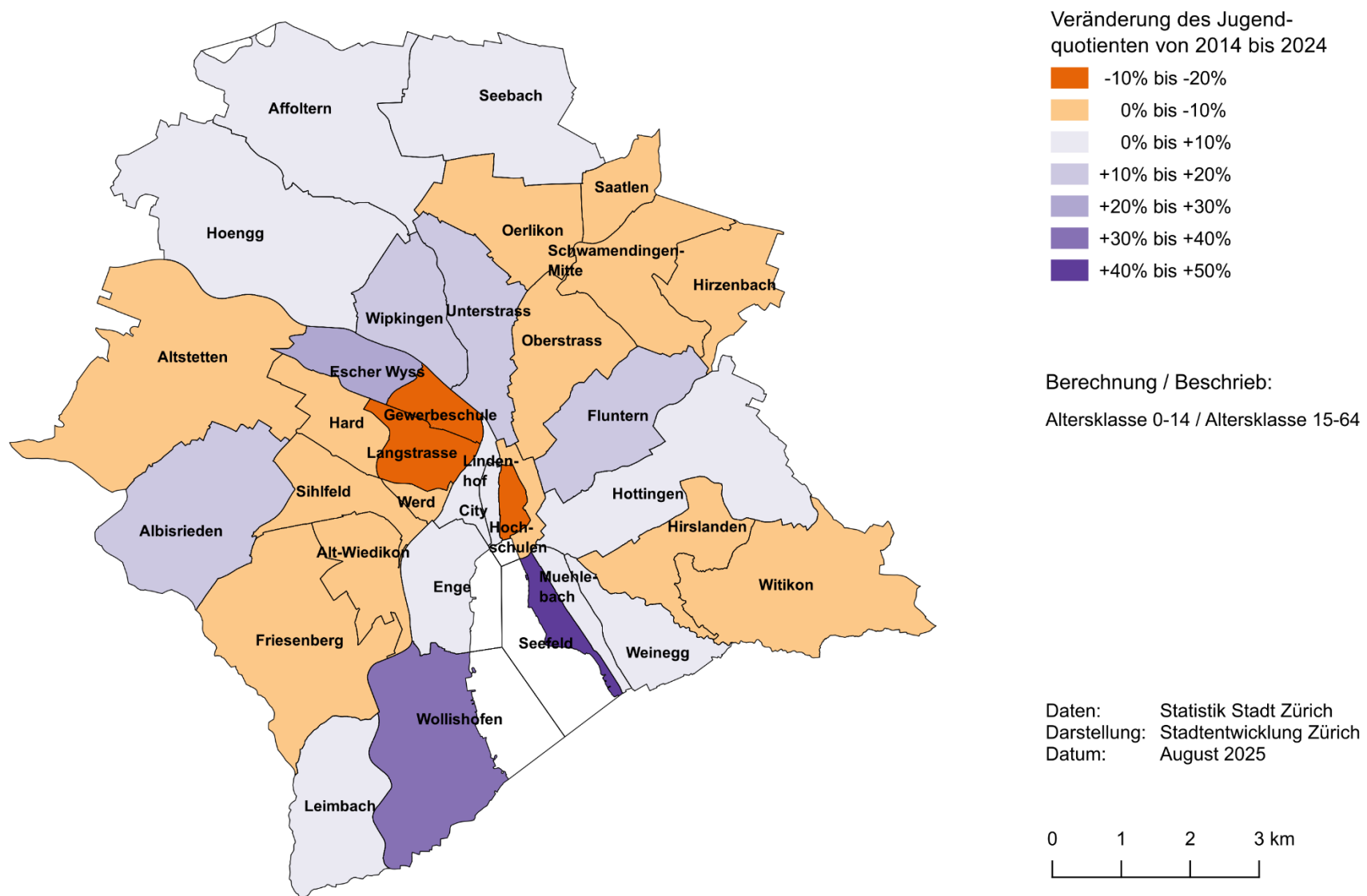


Abbildung 11: Veränderung des Jugendquotienten von 2014 bis 2024 (Quartierebene)

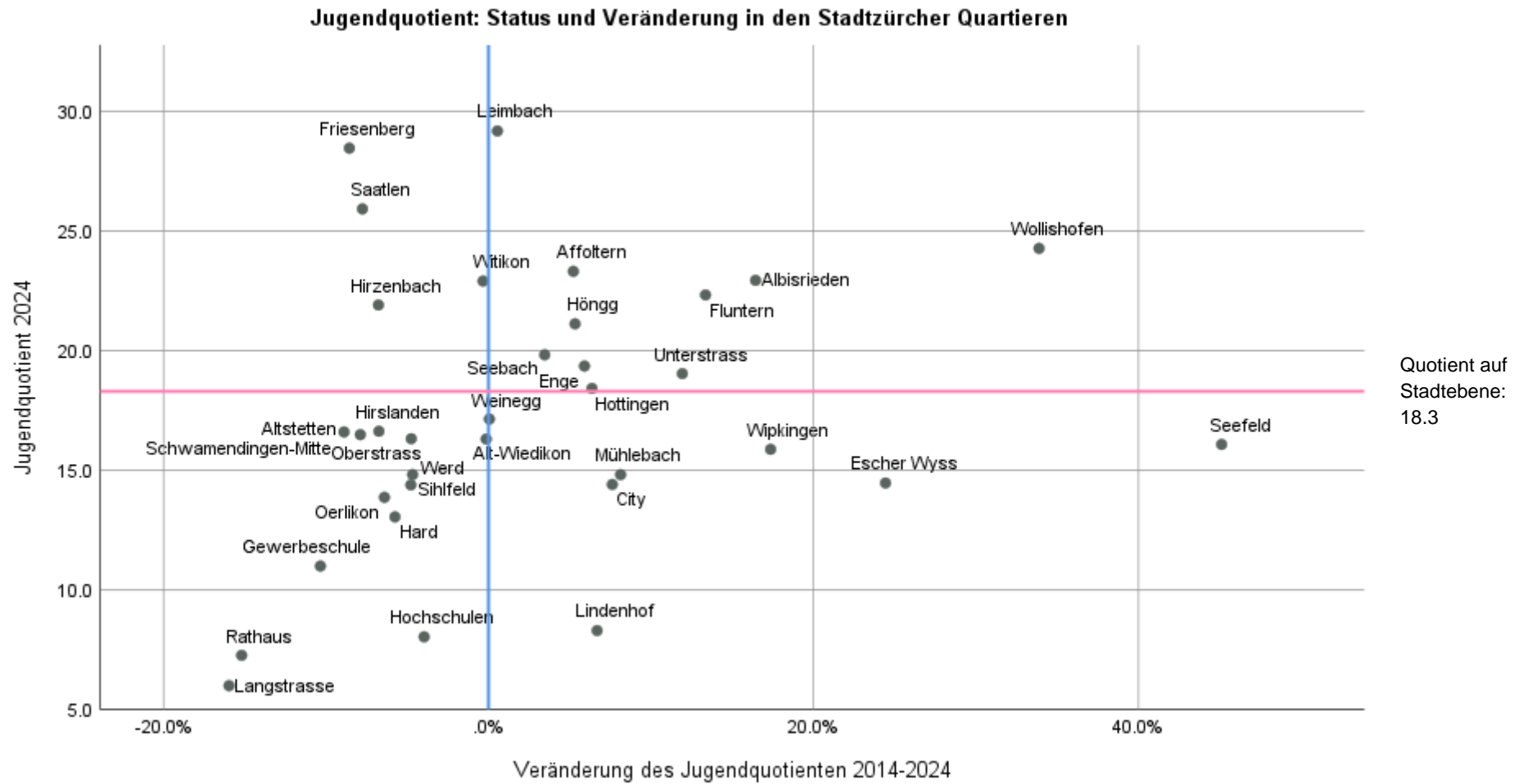
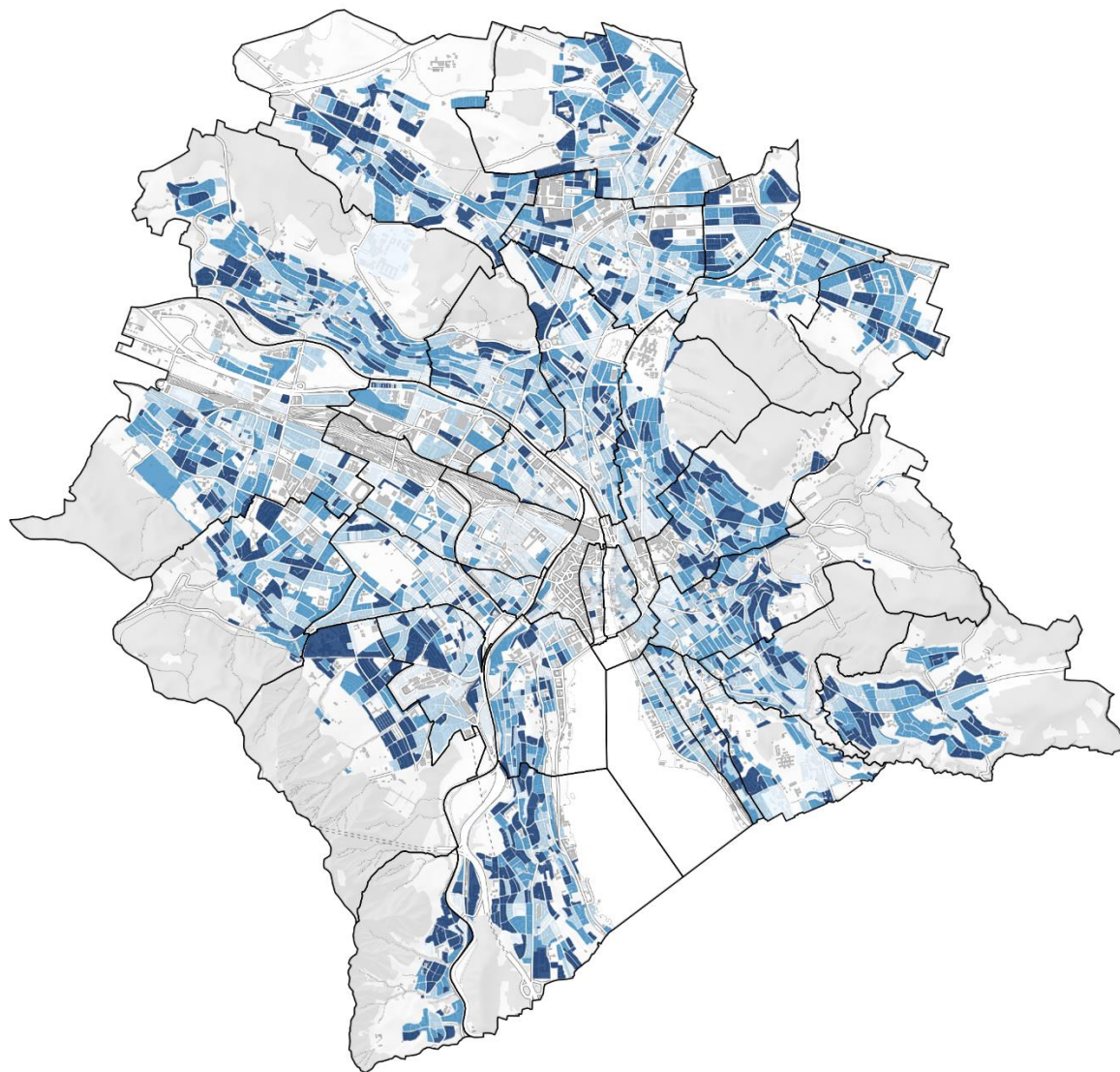


Abbildung 12: Streudiagramm zum Jugendquotienten 2024 und der Veränderung von 2014 bis 2024 (Quartierebene)



Jugendquotient 2024

- 1. Quartil
- 2. Quartil
- 3. Quartil
- 4. Quartil

Berechnung / Beschrieb:

Altersklasse 0-14 / Altersklasse 15-64

Daten: Statistik Stadt Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: Juli 2025

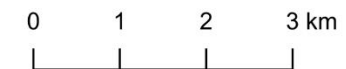


Abbildung 13: Jugendquotient 2024 (Kleinquartierebene)

Der **Jugendquotient** ergibt sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den 0- bis 14-Jährigen und den 15- bis 64-Jährigen. Dieser Quotient hat sich von 2000 bis 2016 stark erhöht, da unter anderem die Geburtenzahlen in der Stadt Zürich markant angestiegen sind (+45% bis 2016)³. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die Anzahl Frauen im gebärfähigen Alter um 18% erhöht hat und gleichzeitig die Fertilitätsrate – die Anzahl Kinder pro 1'000 Frauen im gebärfähigen Alter – um 23% gestiegen ist. Seit ein paar Jahren ist der Kinder-Boom aber gebrochen, was damit zu tun hat, dass die Fertilitätsrate seit 2016 abnimmt. Im Jahr 2022 ereignete sich im Nachgang zur Corona-Pandemie ein markanter Rückgang der Fertilitätsrate von 15.5%⁴. In den Jahren 2023 und 2024 sind Geburten- und Fertilitätsrate weiter gesunken, wenn auch etwas weniger stark.

Auf **gesamtstädtischer Ebene** ist der Jugendquotient während der Jahre 2014 bis 2024 insgesamt um 3.1% gestiegen und nimmt nun einen Wert von 18.3 ein.

Auf **Quartierebene** ist der Jugendquotient besonders an den Hängen und Ausläufern des Uetlibergs sowie in den Quartieren Affoltern, Fluntern, Hirzenbach, Saatlen und Witikon erhöht und liegt in den Stadtkreisen 1, 4 und 5 sowie im Quartier Oerlikon am tiefsten. Hohe Anteile an Kindern und Jugendlichen finden sich also sowohl in sozioökonomisch besser gestellten als auch in sozial benachteiligten Gebieten in der Stadt.

Werden die **Entwicklungen über die Zeit** ausgewertet, so zeigt sich, dass nicht in allen Stadtquartieren eine Zunahme des Jugendquotienten

stattgefunden hat. Während die Werte hauptsächlich in den Quartieren Escher Wyss, Seefeld und Wollishofen zugenommen haben, sind die Zahlen vor allem in den Quartieren Gewerbeschule, Langstrasse und Rathaus deutlich zurückgegangen. Dieser Rückgang ist aber teilweise dadurch zu erklären, dass der Bevölkerungsanteil der Erwachsenen zwischen 15 und 65 Jahren in der entsprechenden Zeitspanne durch Zuzüge stark gestiegen ist. Da sich der Jugendquotient aus dem Verhältnis der Anzahl Kinder und Erwachsenen berechnet, können sich höhere oder tiefere Werte durch Veränderungen in beiden Gruppen ergeben.

³ Statistik Stadt Zürich (2016). Dem Baby-Boom auf der Spur: Warum leben in Zürich immer mehr kleine Kinder? Webartikel vom 2. März 2016.

⁴ Statistik Stadt Zürich (2023). Seit Januar 2022 markant weniger Geburten. Webartikel vom 14. Februar 2023.

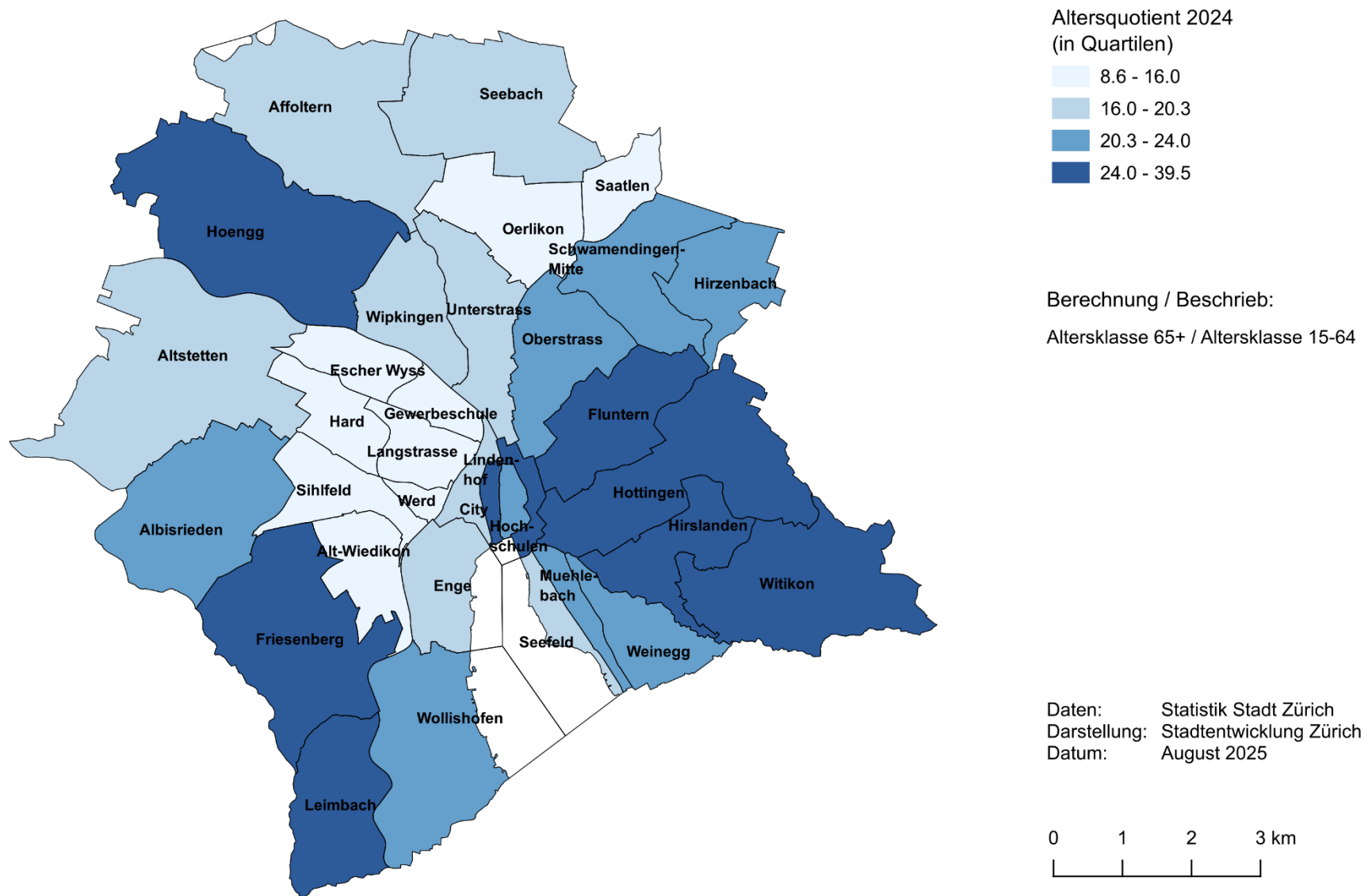


Abbildung 14: Altersquotient 2024 (Quartierebene)

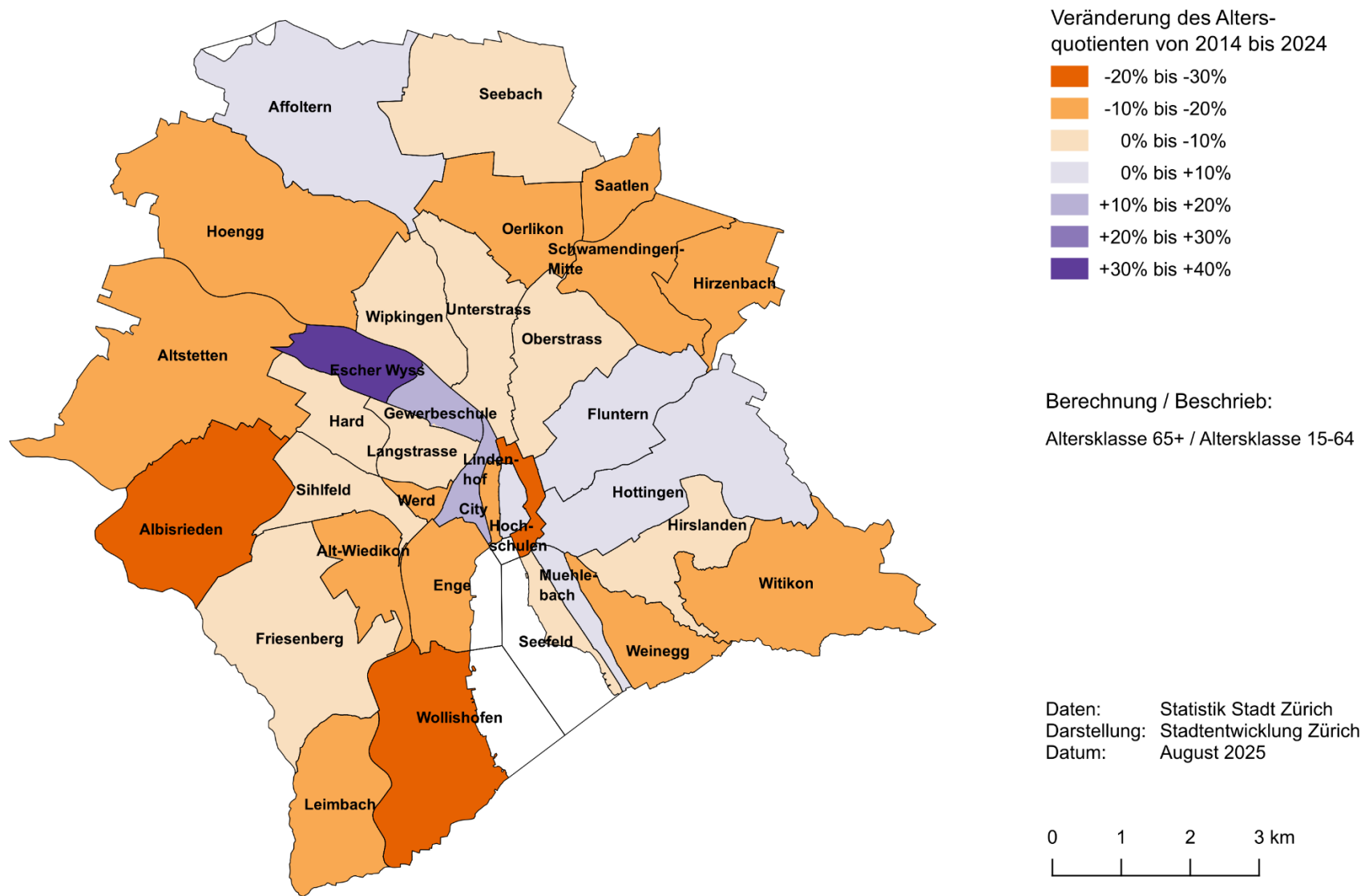


Abbildung 15: Veränderung des Altersquotienten von 2014 bis 2024 (Quartierebene)

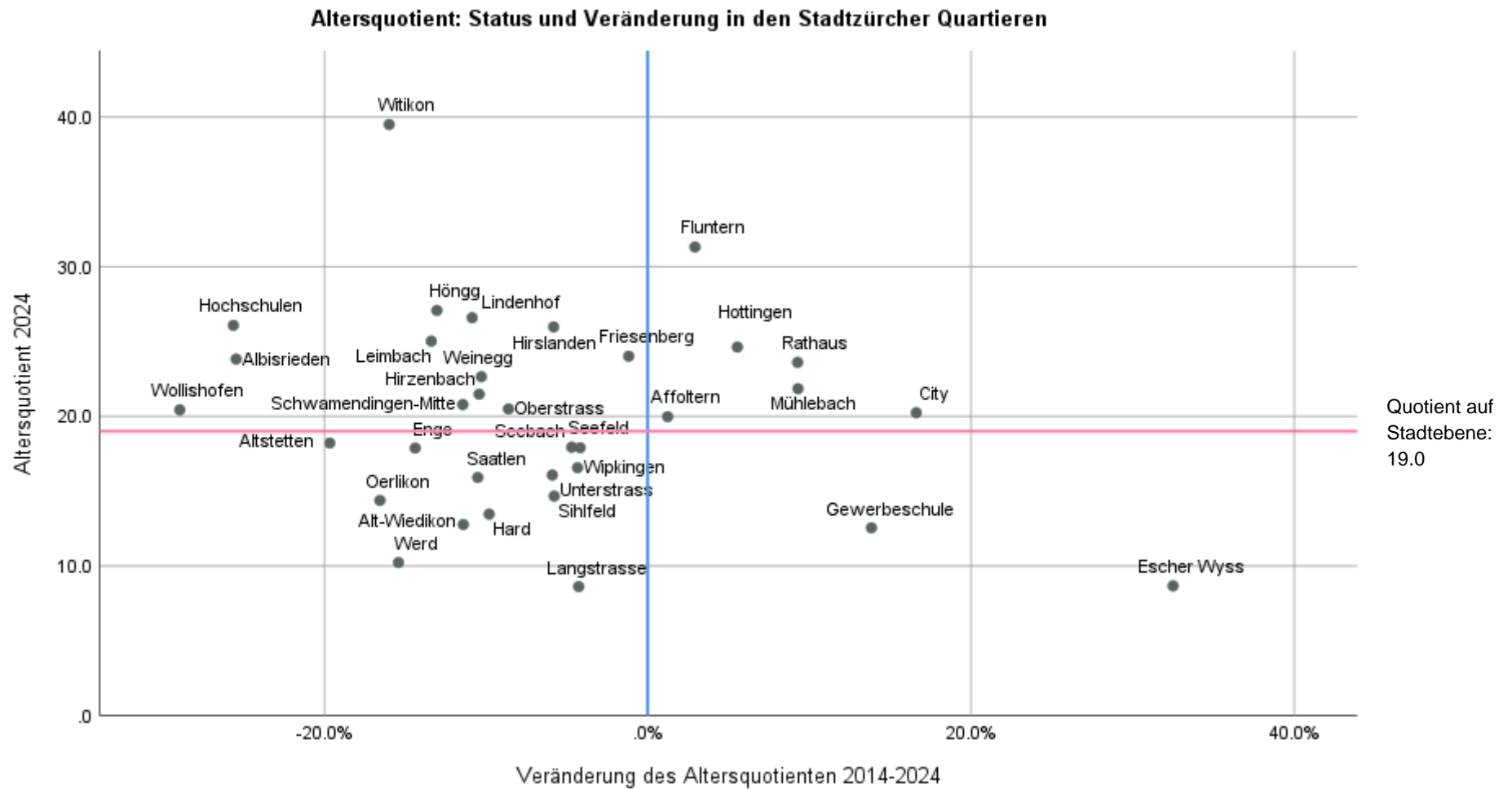


Abbildung 16: Streudiagramm zum Altersquotienten 2024 und der Veränderung von 2014 bis 2024 (Quartierebene)

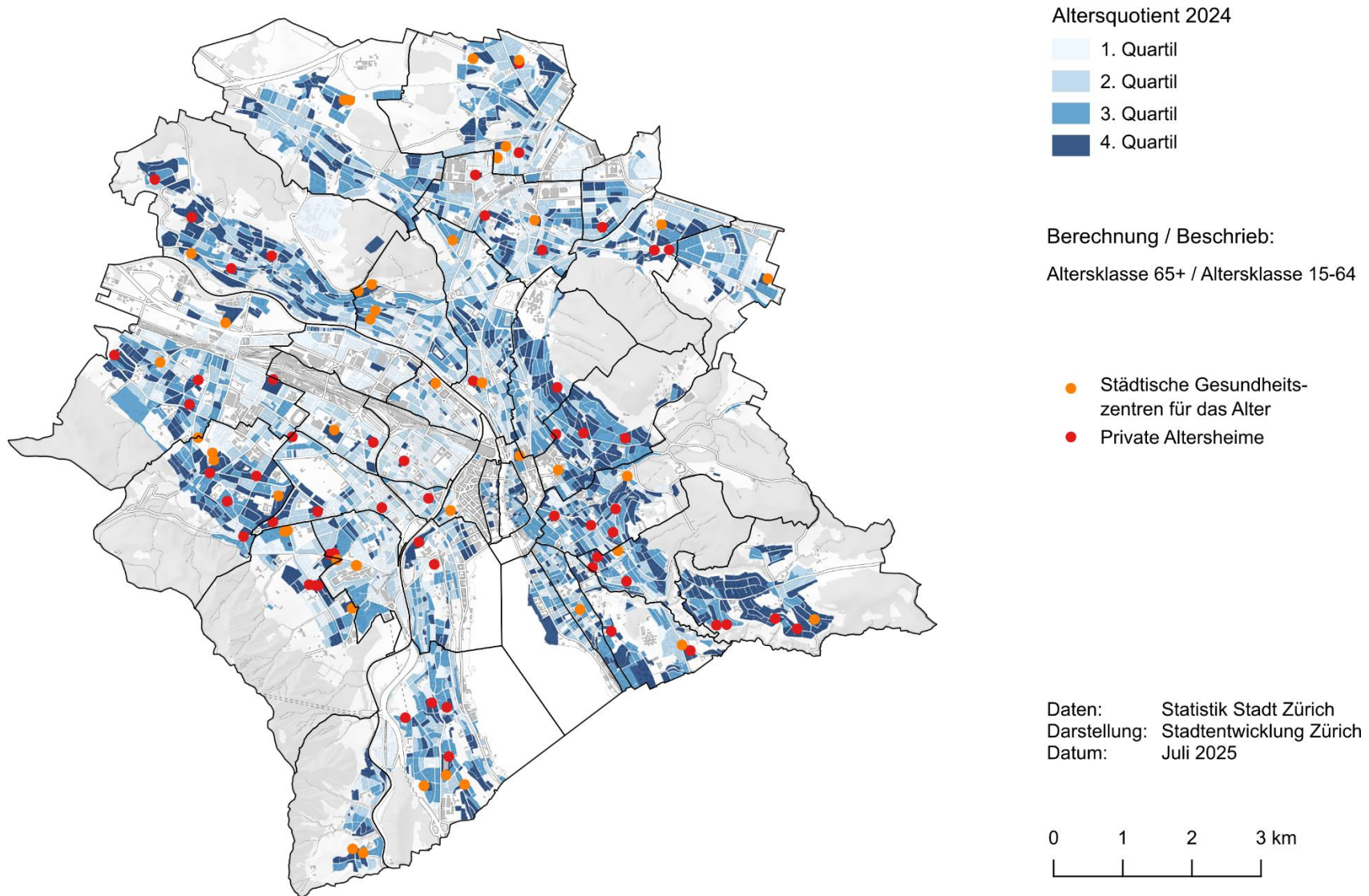


Abbildung 17: Altersquotient 2024 (Kleinquartierebene)

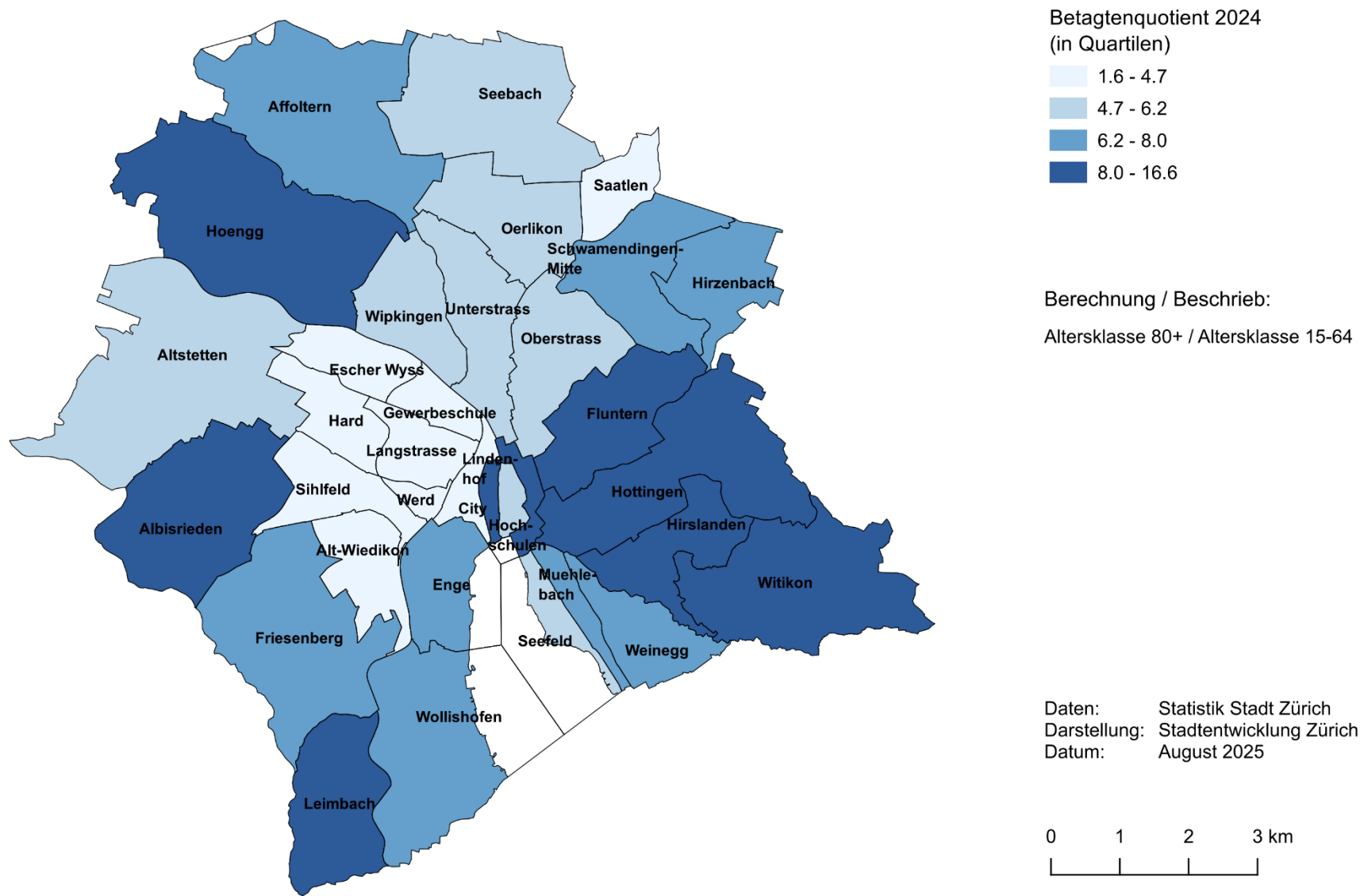


Abbildung 18: Betagenquotient 2024 (Quartierebene)

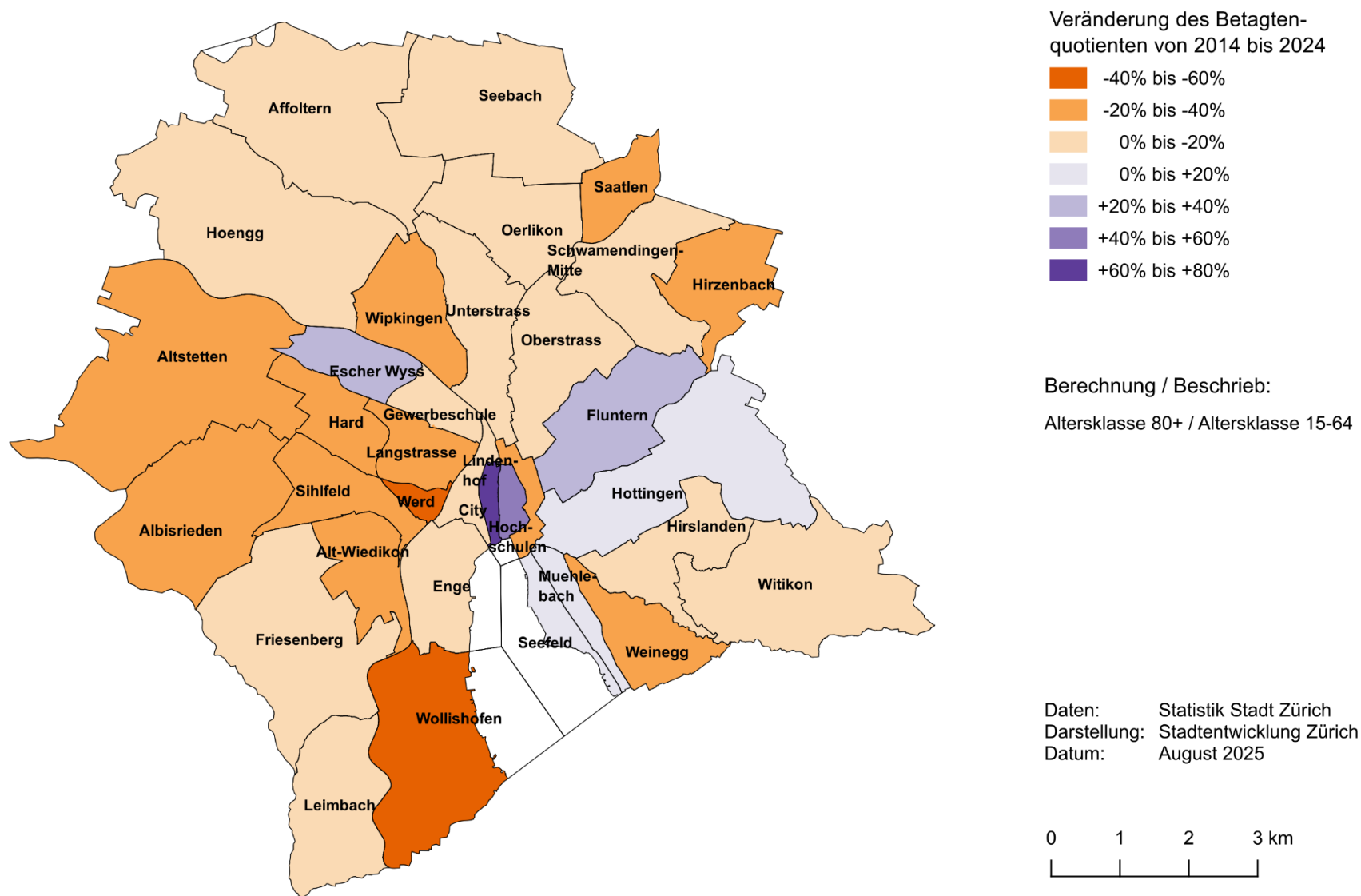


Abbildung 19: Veränderung des Betagtenquotienten von 2014 bis 2024 (Quartierebene)

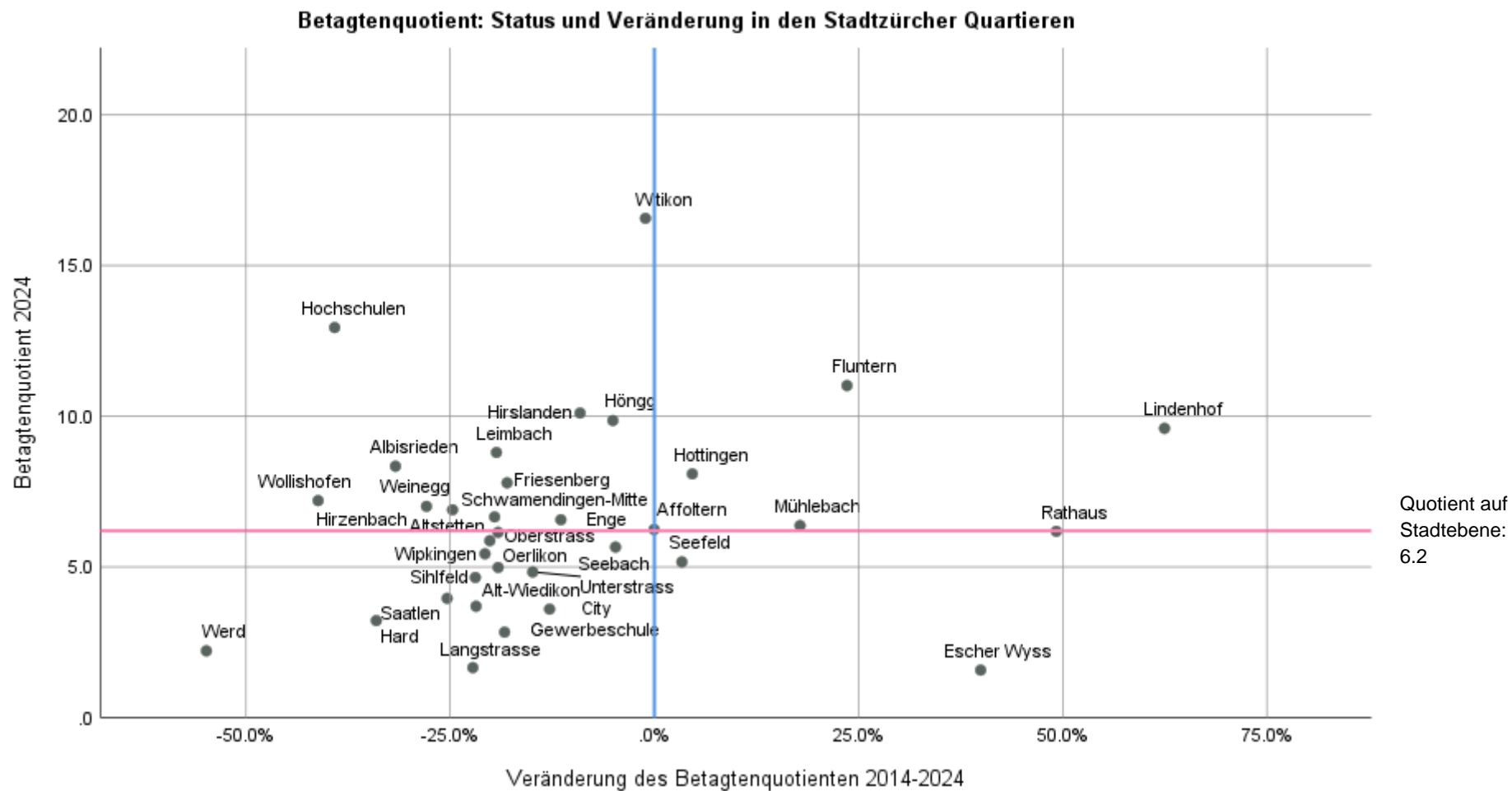


Abbildung 20: Streudiagramm zum Betagtenquotienten 2024 und der Veränderung von 2014 bis 2024 (Quartierebene)

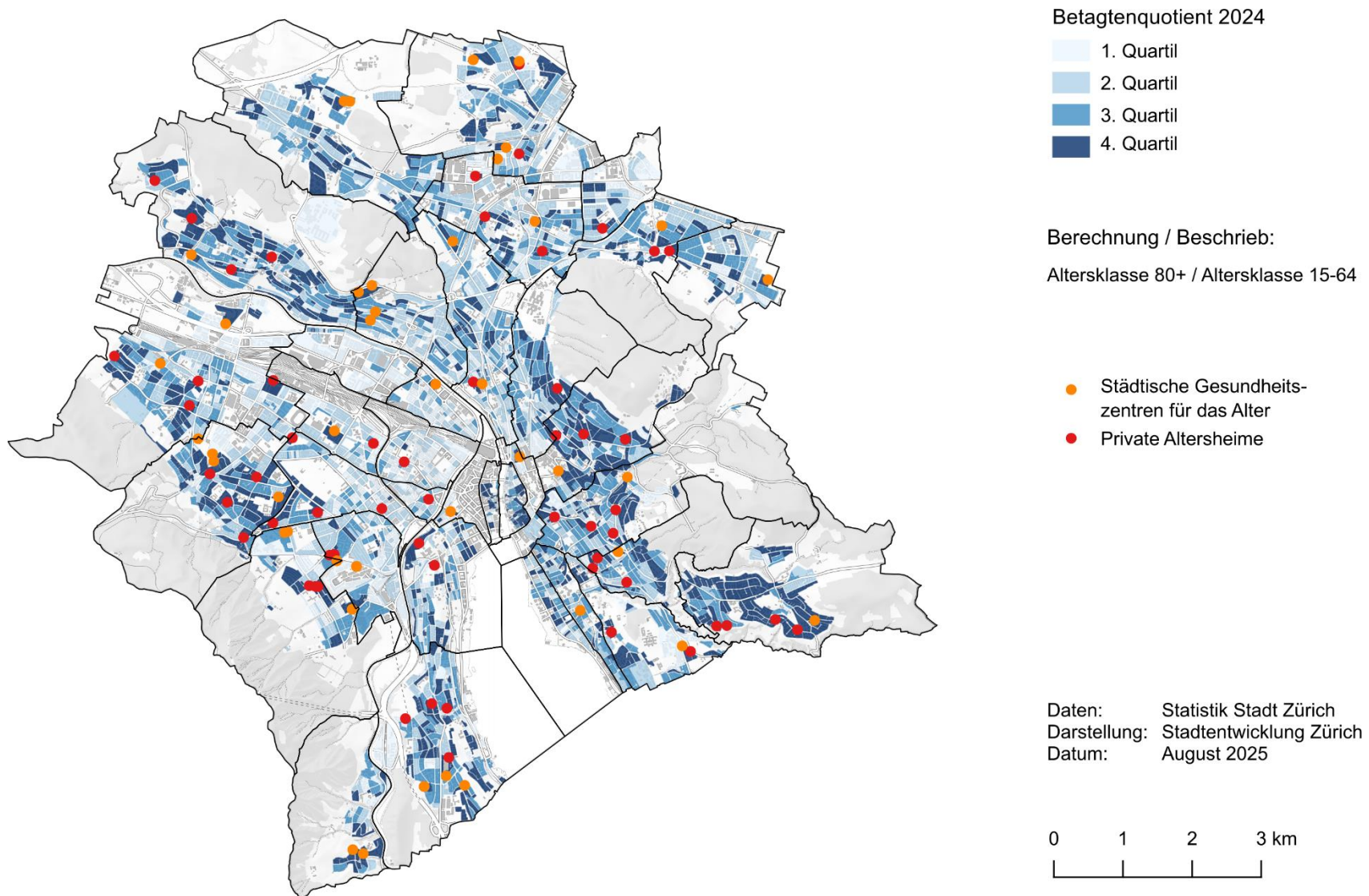


Abbildung 21: Betagtenquotient 2024 (Kleinquartierebene)

Der **Altersquotient** berechnet sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den über 65-Jährigen und den 15- bis 64-Jährigen und der **Betagtenquotient** bemisst sich am quantitativen Verhältnis zwischen den über 80-Jährigen und den 15- bis 64-Jährigen.

Auf **gesamtstädtischer Ebene** haben sowohl Alters- als auch Betagtenquotient über die letzten zehn Jahre deutlich abgenommen – um 9.7% respektive 15.3%. Der grösste Teil dieser Abnahme kann aber auch hier durch die vergleichsweise starke Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 15- bis 64-Jährigen erklärt werden. Im Jahr 2024 nimmt der Altersquotient stadtweit einen Wert von 19.0 ein, während der Betagtenquotient bei 6.2 liegt.

Die **Auswertung der einzelnen Quartiere** zeigt, dass beide Quotienten an den Hängen von Zürichberg, Adlisberg, Höggerberg und Uetliberg vergleichsweise erhöht sind, während sie in den Kreisen 4 und 5 tiefer liegen. Es zeigt sich hier also ein ähnliches Bild wie beim Jugendquotienten – allerdings sind in Abweichung dazu die Werte in Zürich Nord hier eher tiefer.

Bezüglich der **Veränderungen über die Zeit** zeigt sich ein relativ einheitliches Bild von sinkenden Alters- und Betagtenquotienten in den meisten Quartieren. Eine deutliche Zunahme hat sich hingegen im Kreis 1 und im Quartier Escher Wyss ereignet.

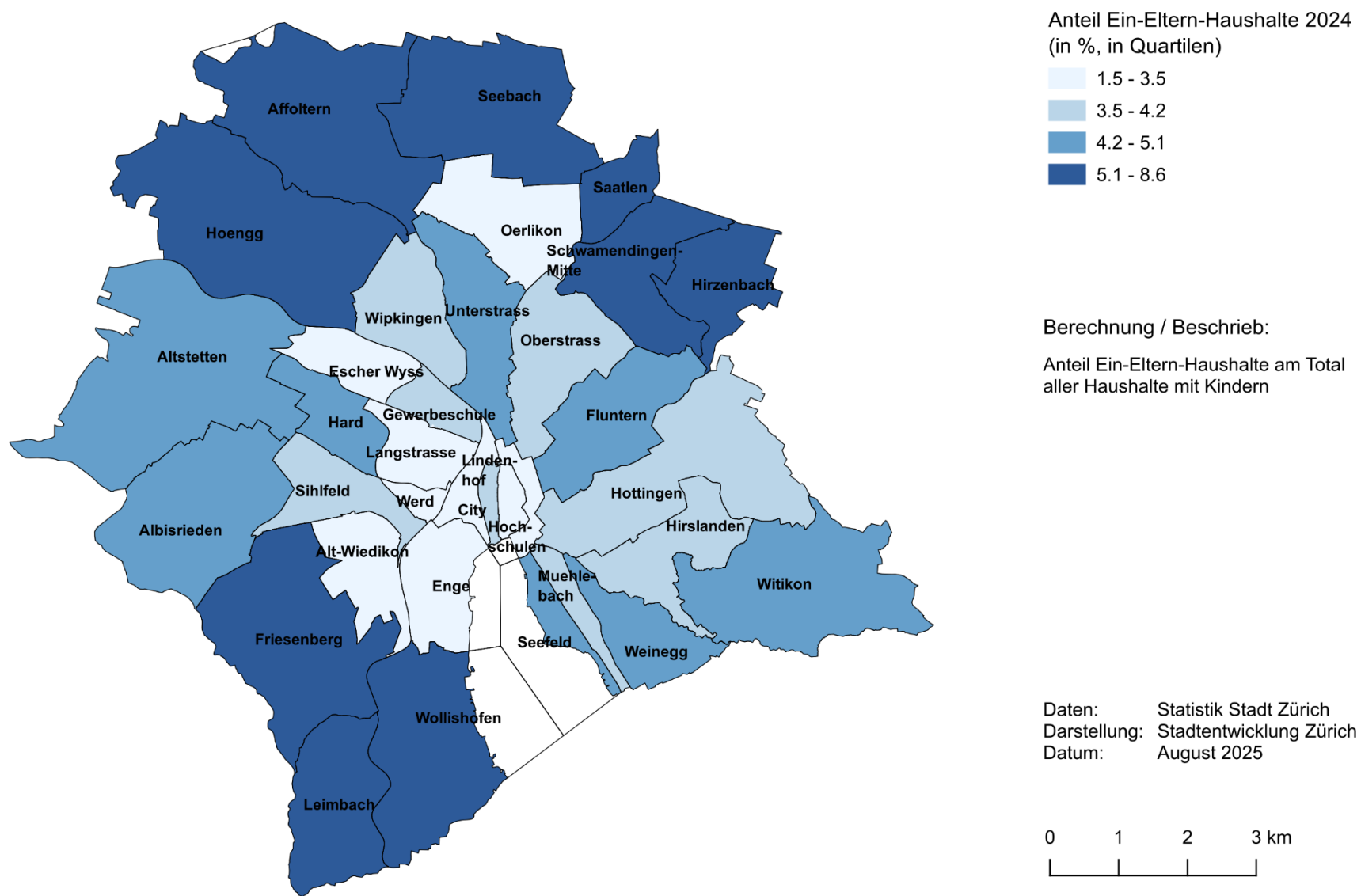


Abbildung 22: Anteil Ein-Eltern-Haushalte 2024 (Quartierebene)

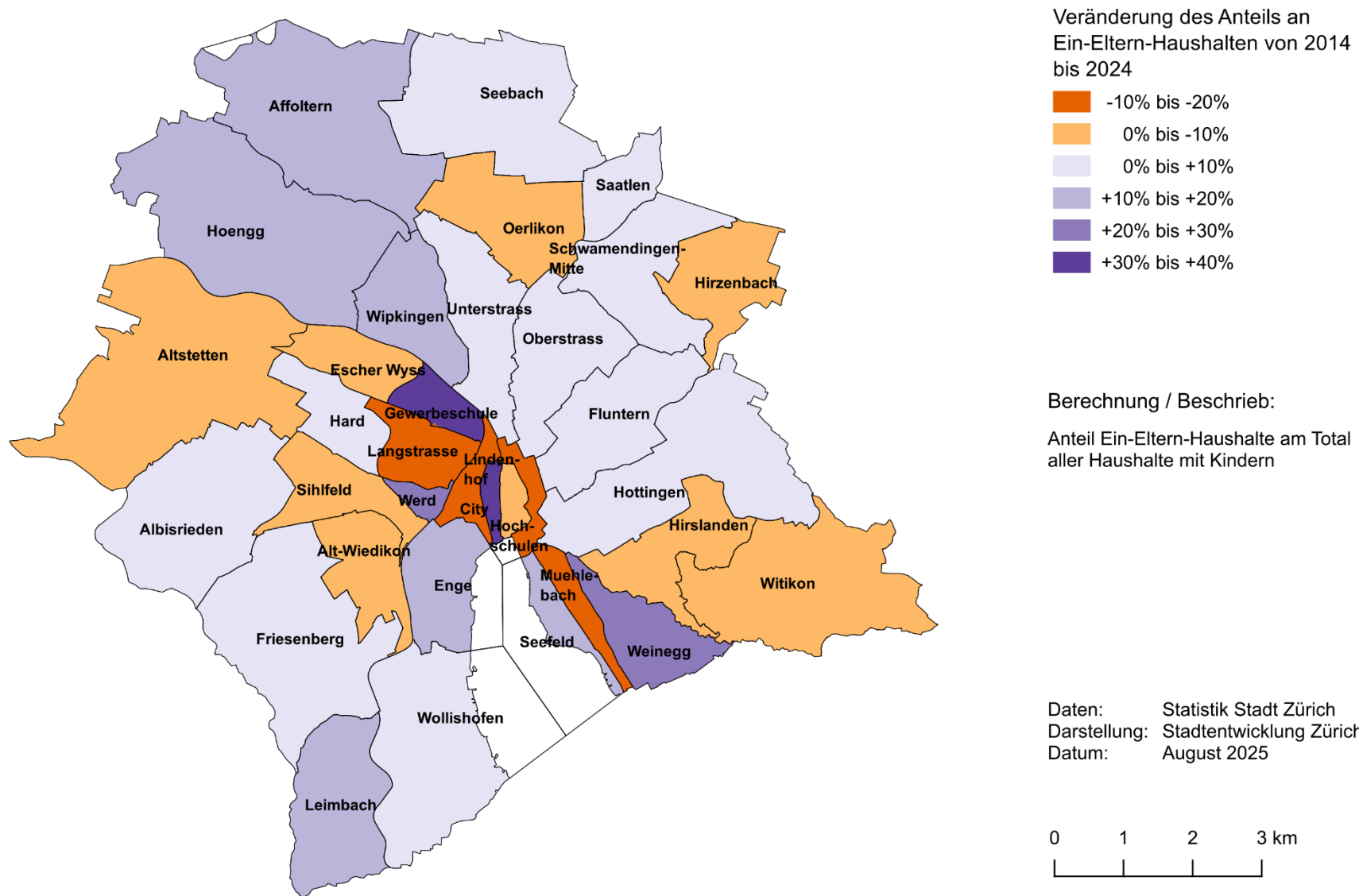


Abbildung 23: Veränderung des Anteils an Ein-Eltern-Haushalten von 2014 bis 2024 (Quartierebene)

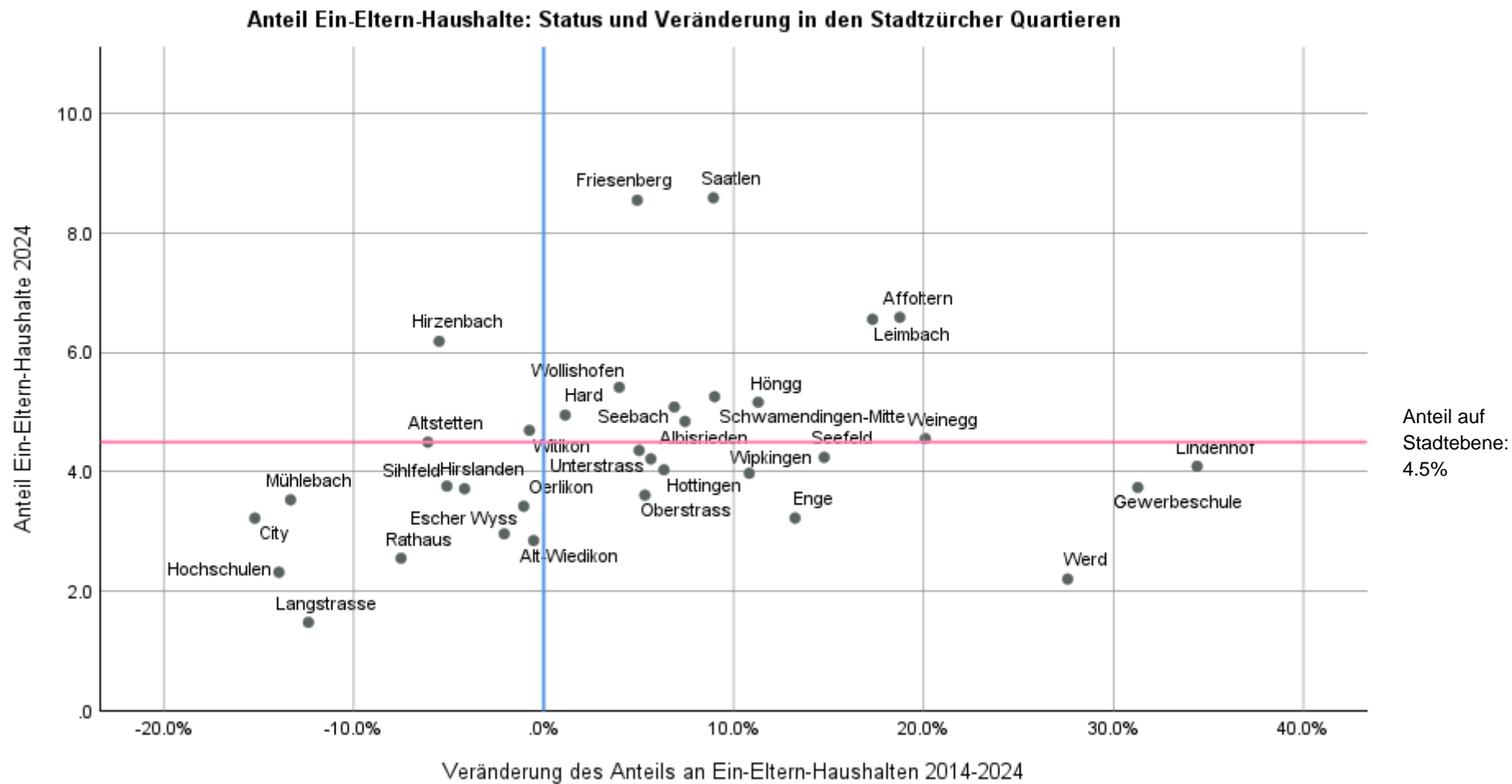


Abbildung 24: Streudiagramm zum Anteil Ein-Eltern-Haushalte 2024 und der Veränderung von 2014 bis 2024 (Quartierebene)

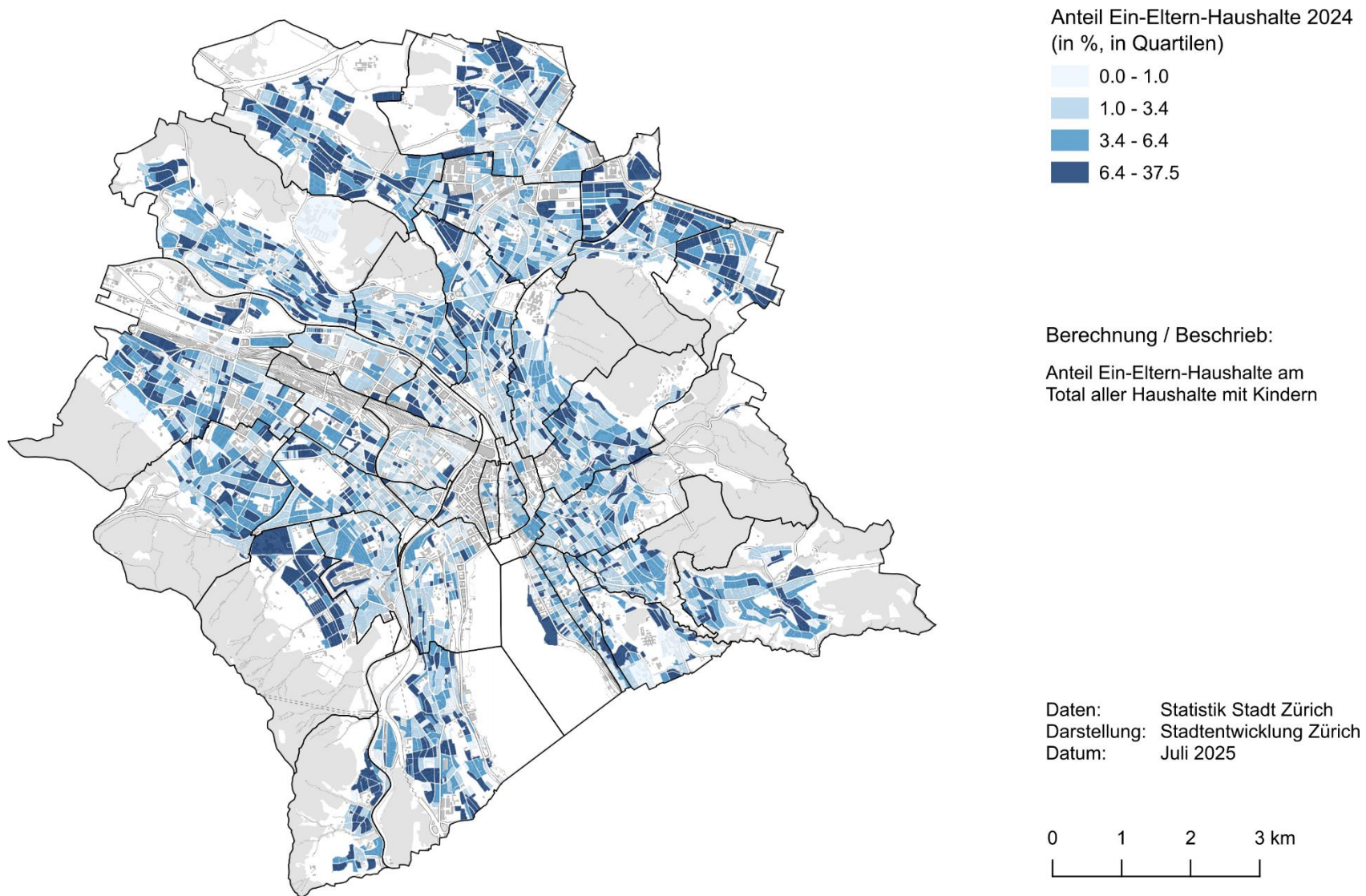


Abbildung 25: Anteil Ein-Eltern-Haushalte 2024 (Kleinquartierebene)

Der **Anteil Ein-Eltern-Haushalte** bemisst sich am Total aller Haushalte mit Kindern.

Gesamtstädtisch liegt der Anteil Ein-Eltern-Haushalte im Jahr 2024 bei 4.5%. Über die letzten zehn Jahre ereignete sich eine Zunahme von 5.1%.

In der **Auswertung der einzelnen Quartiere** zeigt sich, dass der Anteil Ein-Eltern-Haushalte deutlich mit dem Jugendquotienten korreliert: Ein vergleichsweise hoher Anteil findet sich an den Hängen und Ausläufern des Uetlibergs, im Quartier Höngg sowie in Zürich Nord (mit Ausnahme des Quartiers Oerlikon), während in den Kreisen 1, 3, 4 und 5 (mit Ausnahme der Quartiere Friesenberg und Hard) dieser Anteil am tiefsten liegt.

Bezüglich der **Veränderungen über die Zeit** zeigt sich in den Quartieren Gewerbeschule, Lindenhof und Werd eine deutliche Zunahme des Anteils an Ein-Eltern-Haushalten um die 30%, während dieser Anteil in den Quartieren City, Hochschulen, Langstrasse und Mühlebach seit 2014 um mehr als 10% zurückging.

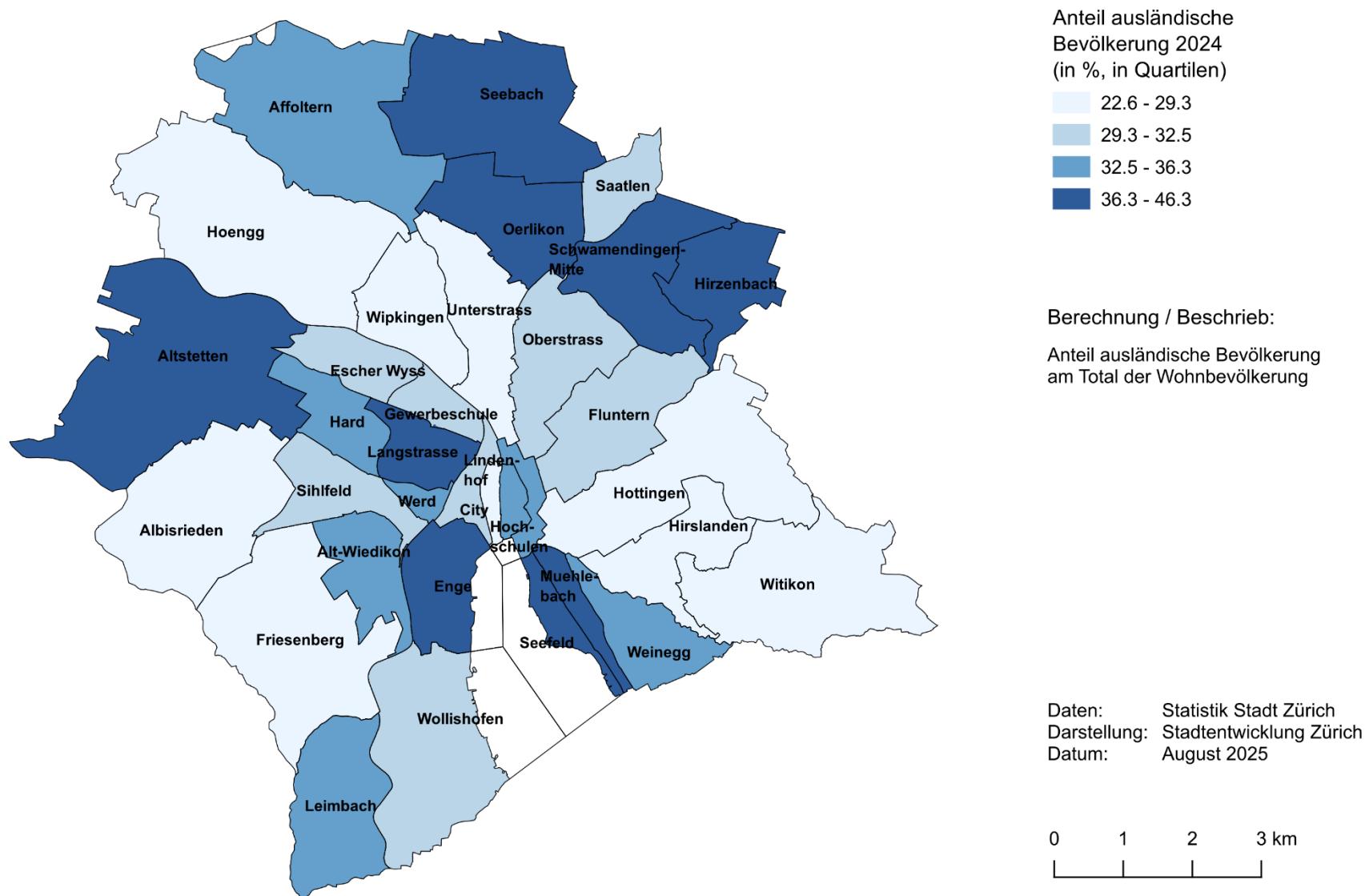


Abbildung 26: Anteil ausländische Bevölkerung 2024 (Quartierebene)

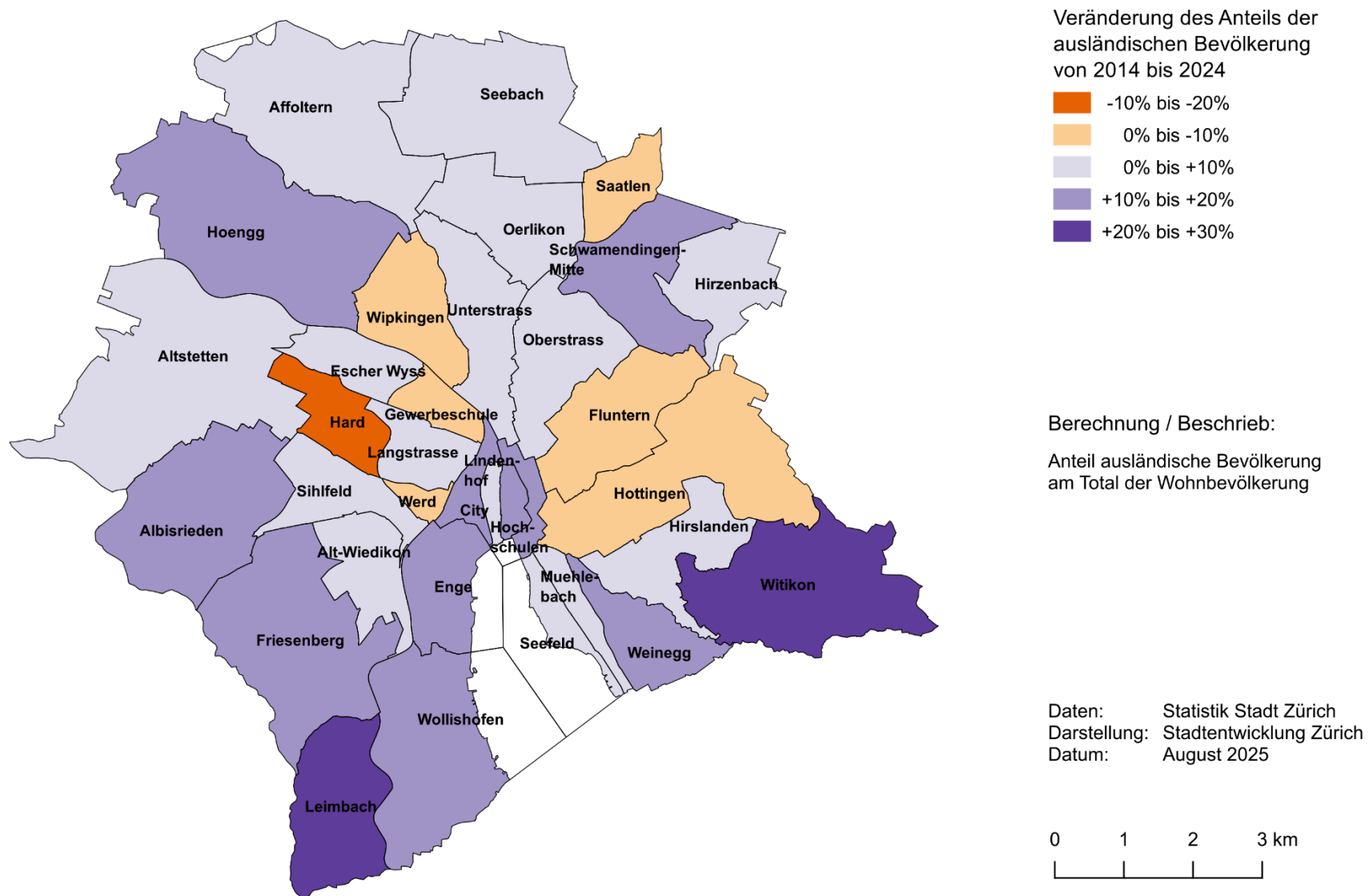


Abbildung 27: Veränderung des Anteils der ausländischen Bevölkerung von 2014 bis 2024 (Quartierebene)

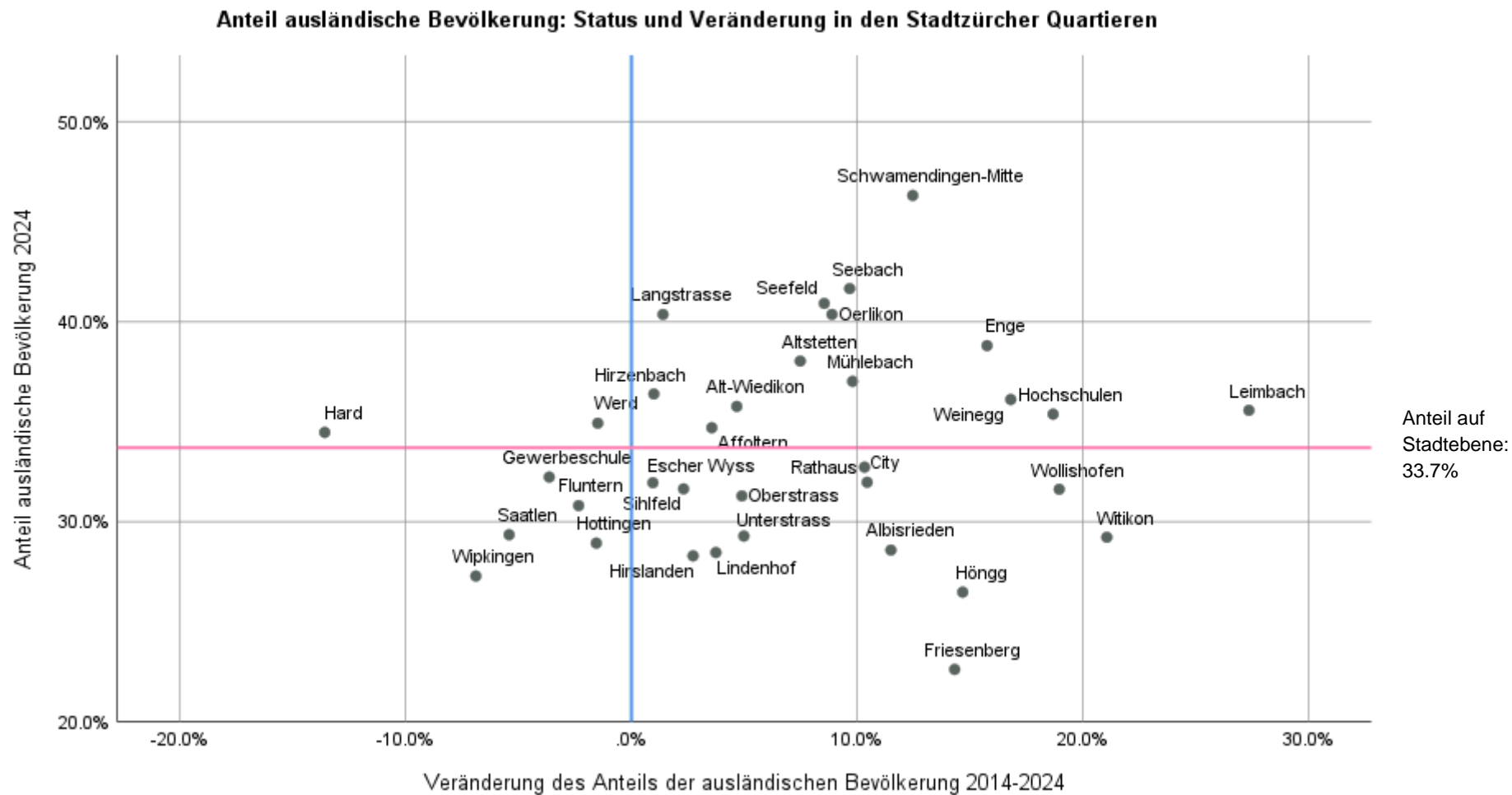
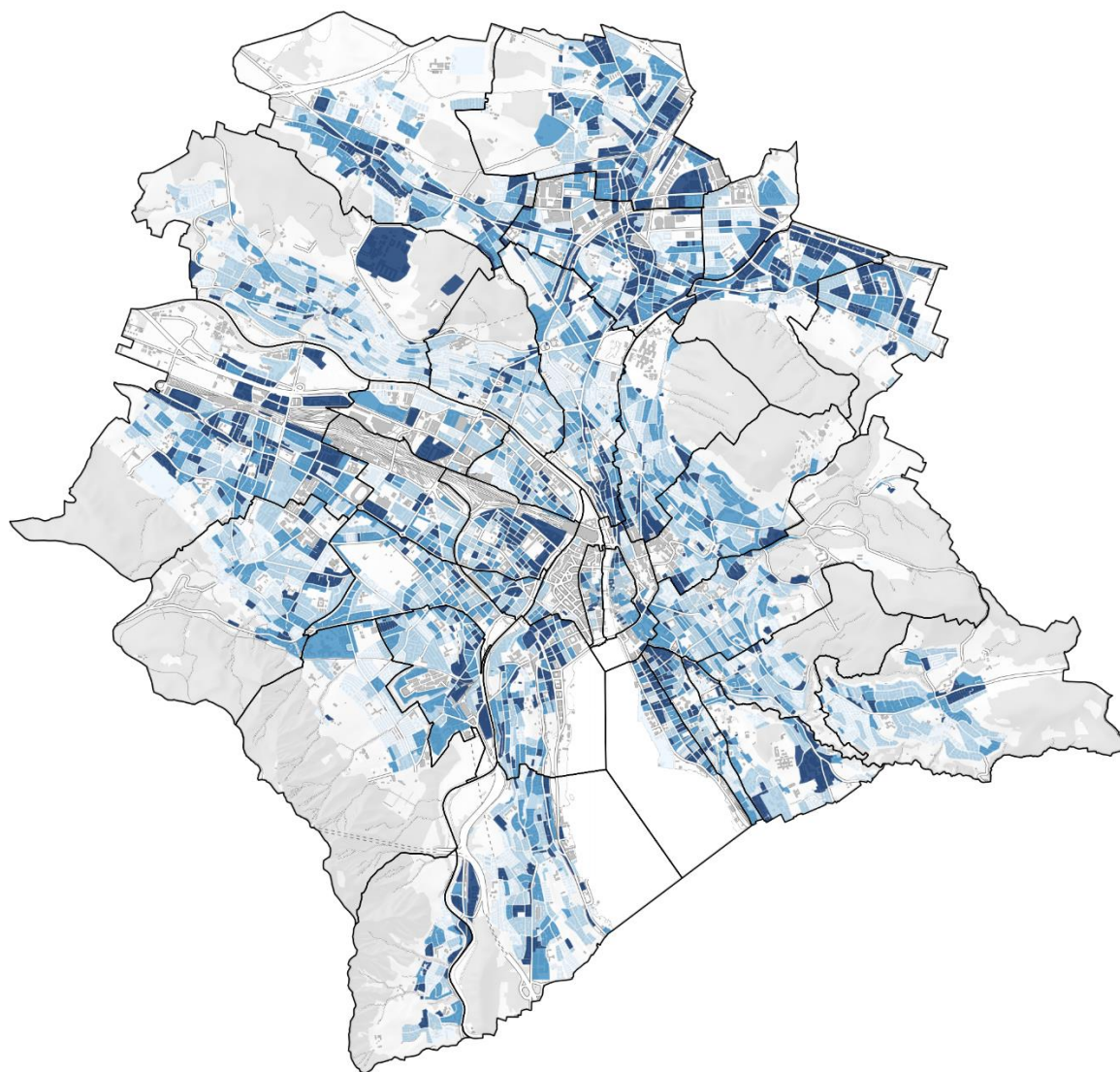


Abbildung 28: Streudiagramm zum Anteil der ausländischen Bevölkerung 2024 und der Veränderung von 2014 bis 2024 (Quartierebene)



Anteil ausländische Bevölkerung 2024
(in %, in Quartilen)

- 0.0 - 20.5
- 20.5 - 31.1
- 31.1 - 43.7
- 43.7 - 100.0

Berechnung / Beschrieb:

Anteil ausländische Bevölkerung
am Total der Wohnbevölkerung

Daten: Statistik Stadt Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: Juli 2025

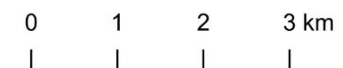


Abbildung 29: Anteil ausländische Bevölkerung 2024 (Kleinquartierebene)

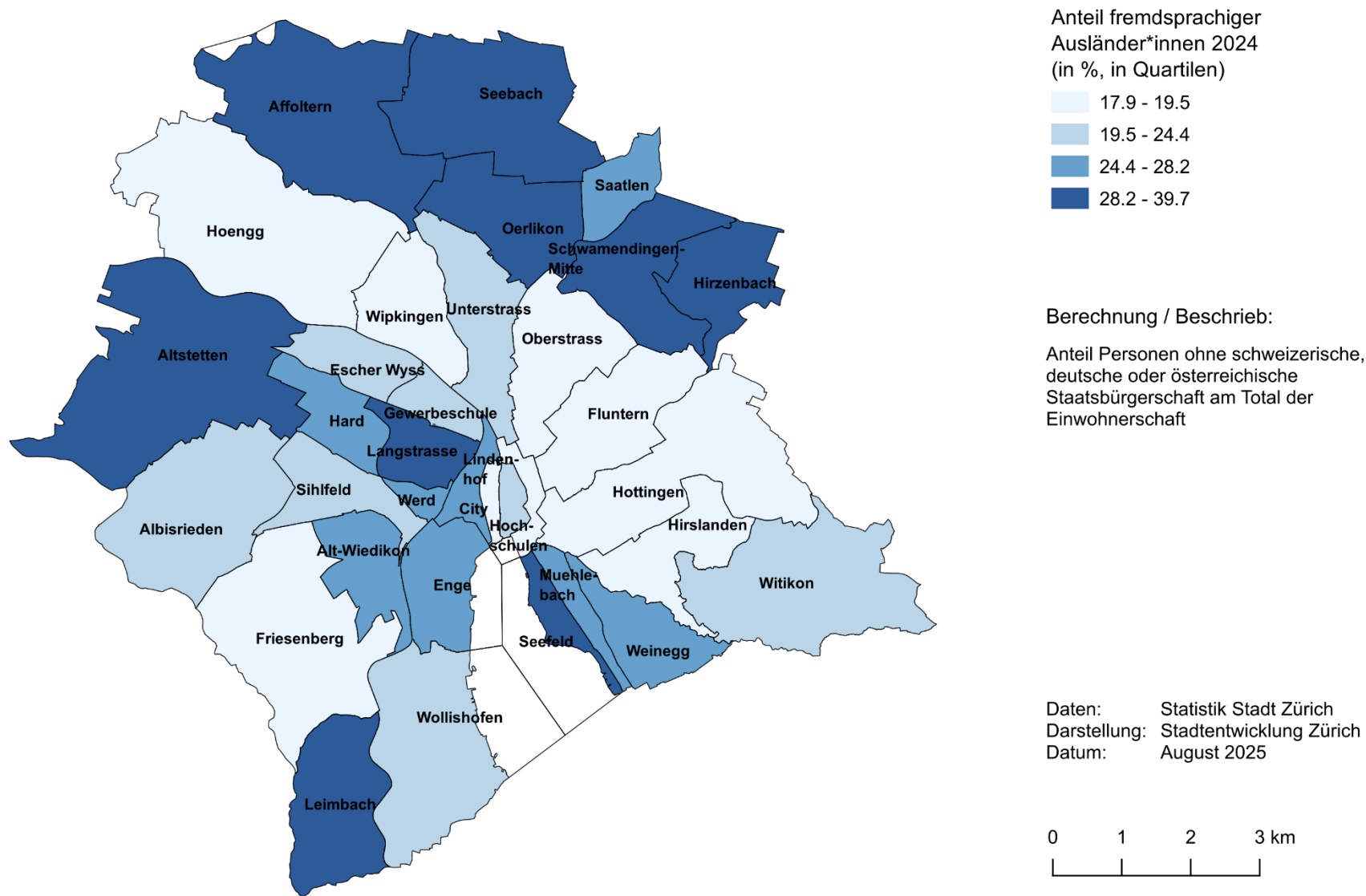


Abbildung 30: Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen 2024 (Quartierebene)

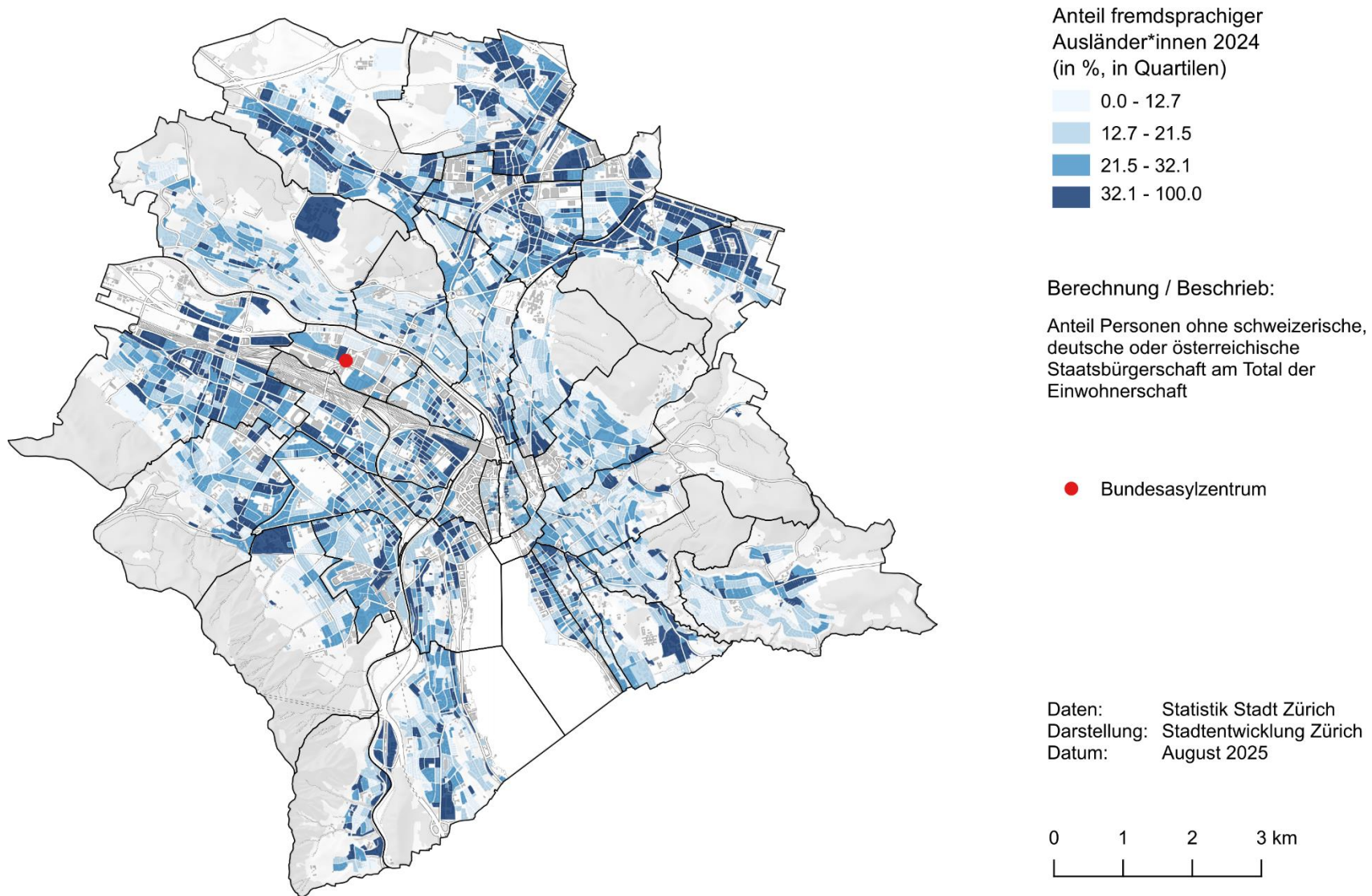


Abbildung 31: Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen 2024 (Kleinquartierebene)

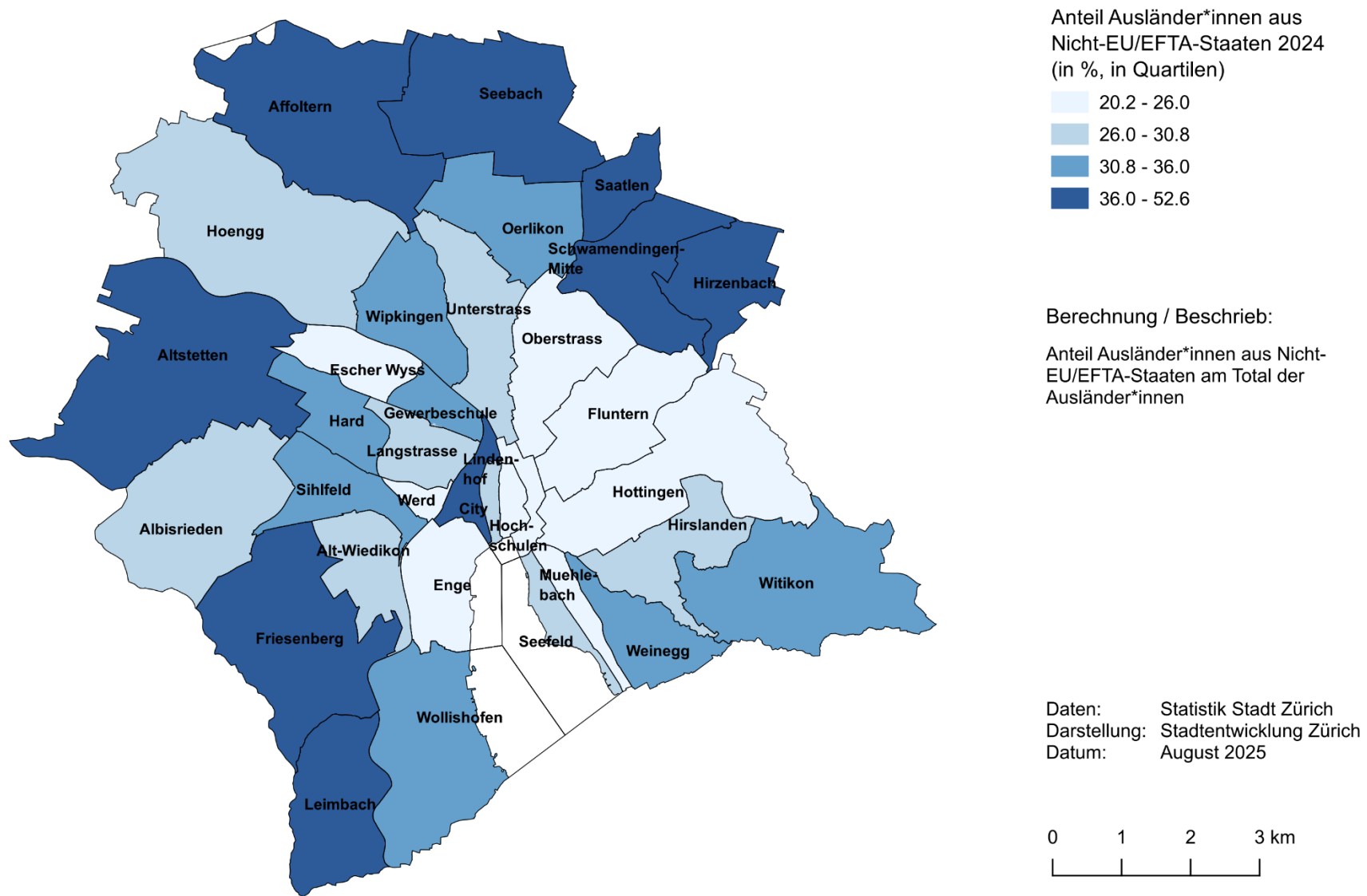


Abbildung 32: Anteil Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2024 (Quartierebene)

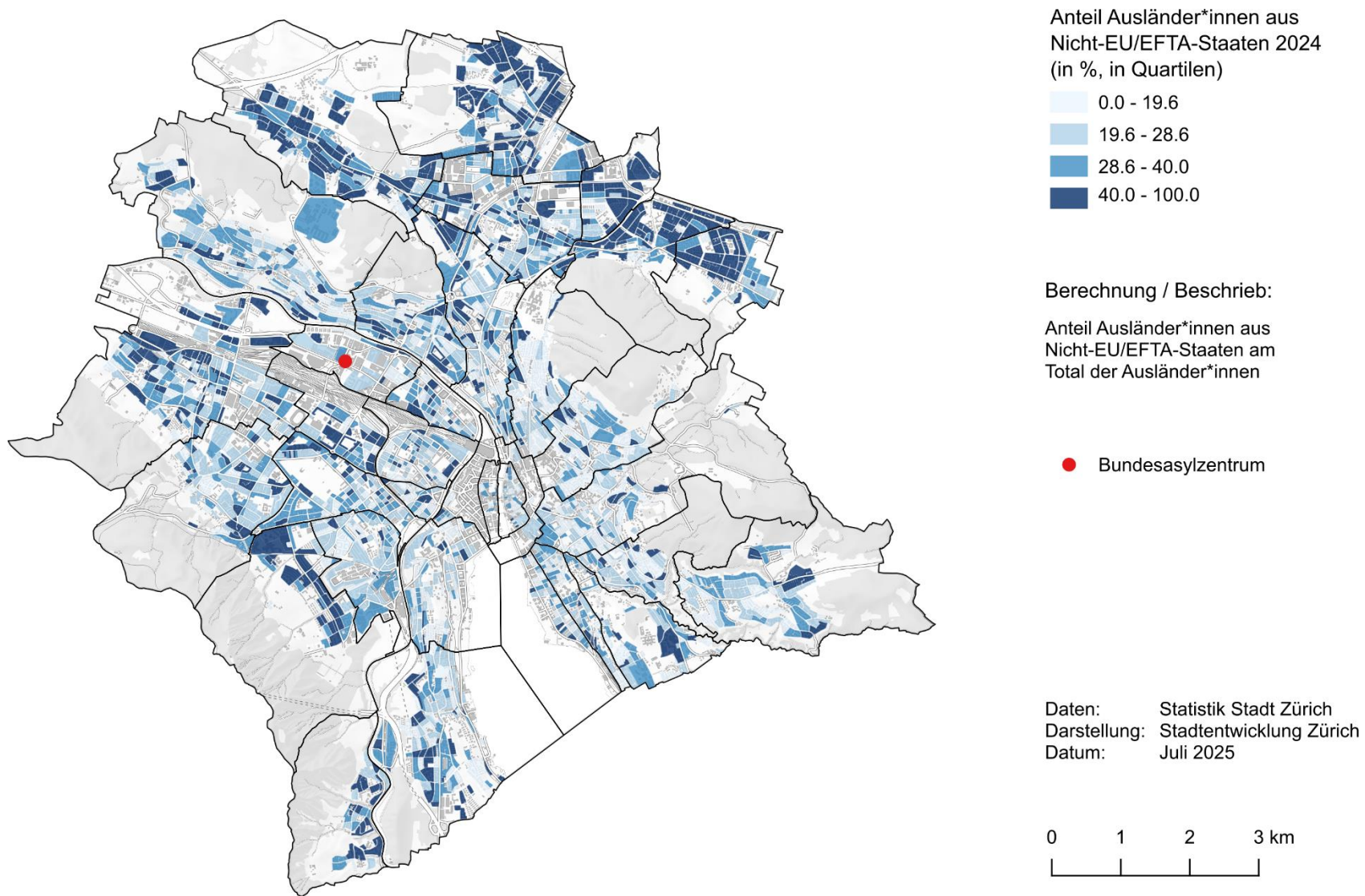


Abbildung 33: Anteil Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2024 (Kleinquartierebene)

Der Indikator zum **Anteil der ausländischen Bevölkerung** misst sich jeweils am Total der Bevölkerung.

Auf **gesamtstädtischer Ebene** beträgt der Anteil der ausländischen Bevölkerung 33.7% im Jahr 2024. Die häufigsten Nationalitäten in der Stadt Zürich umfassen dabei Deutschland, Italien und Spanien.

Die Darstellung auf **Quartierebene** zeigt einen hohen Anteil an ausländischer Bevölkerung insbesondere in Zürich Nord (mit Ausnahme des Quartiers Saatlen), in den Quartieren Altstetten und Langstrasse sowie um den Zürichsee. Diese Verteilung deutet klar darauf hin, dass es sich um Personen mit ganz unterschiedlichem sozioökonomischem Status handelt.

In der Abbildung der **Veränderung über die Zeit** wird deutlich, dass der Anteil der ausländischen Bevölkerung in den letzten Jahren in den meisten Quartieren klar gestiegen ist. Den stärksten Anstieg mit über 25% hat dabei das Quartier Leimbach zu verzeichnen, während die Anteile in den Quartieren Hard, Gewerbeschule, Saatlen und Wipkingen am deutlichsten gesunken sind. Gesamtstädtisch hat der Anteil der ausländischen Bevölkerung während der Jahre 2014 bis 2024 um 5.8% zugenommen.

Die Messung des **Anteils fremdsprachiger Ausländer*innen** geschieht aufgrund fehlender Daten über eine Annäherung: Es wird der Anteil Personen ohne schweizerische, deutsche oder österreichische Staatsbürgerschaft am Total der Wohnbevölkerung berechnet.

Der **gesamtstädtische Anteil** liegt dabei im Jahr 2024 bei 25.5% und ist über die letzten zehn Jahre um 12.4% gestiegen.

Die Resultate auf **Quartierebene** lassen einen sehr hohen Anteil in Zürich Nord sowie in den Quartieren Altstetten, Langstrasse, Leimbach und Seefeld erkennen, während in den Wohngegenden an den Hügeln der Anteil am tiefsten liegt. Die Verteilung des Anteils fremdsprachiger Ausländer*innen zeigt sich also sehr ähnlich wie die Verteilung der gesamten ausländischen Bevölkerung.

Der **Anteil Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten** wird gemessen am Total der Ausländer*innen. Die Verwendung dieses Indikators basiert auf der Annahme, dass Personen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten mit hohen Hürden auf dem Arbeitsmarkt und damit auch mit gewissen Barrieren auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert sind.

Gesamtstädtisch liegt der Anteil im Jahr 2024 bei 34.8%. Über die letzten zehn Jahre hat sich dabei eine Abnahme um 0.5% ereignet. Da sich der Anteil am Total der Ausländer*innen berechnet, werden diese Veränderungen aber stark beeinflusst vom Umzugsverhalten von EU/EFTA-Bürger*innen, welche einen Grossteil der ausländischen Bevölkerung in Zürich ausmachen.

Die Auswertungen auf **Quartierebene** weisen auf eine gewisse Korrelation mit den sozioökonomischen Indikatoren hin. So zeigt sich insbesondere ein hoher Anteil an Nicht-EU/EFTA-Bürger*innen in Zürich Nord sowie in den Quartieren Altstetten, City, Friesenberg und Leimbach.

2.2 Indikatoren zur baulichen Entwicklung

Mit dem stetigen Bevölkerungswachstum und im Einklang mit den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton Zürich schreitet die **bauliche Entwicklung** in der Stadt Zürich rasch voran. Dabei sind verschiedene Faktoren auszumachen, welche die bauliche Erneuerung und Verdichtung stark beeinflussen. So sind das Gebäudealter, die bestehenden Ausnutzungsreserven sowie das Mietpreinsniveau im Umfeld zentrale Treiber der baulichen Entwicklung. Die Präsenz von gemeinnützigem Wohnraum gewährleistet dabei in aller Regel eine sozialverträgliche Weiterentwicklung von Häusern und Siedlungen.

Zur Erhebung von möglichen baulichen Entwicklungen und zur Lokalisierung von Gebieten, in denen mit stärkeren Erneuerungs- und Verdichtungsprozessen zu rechnen ist, werden die folgenden sechs **Indikatoren zur baulichen Entwicklung** auf Quartier- und/oder Kleinquartierebene dargestellt:

- Bevölkerungsentwicklung 2024-2050 (nur auf Quartierebene)
- Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1935-1965)
- Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016
- Wohnflächenverbrauch
- Mietpreinsniveau – Bestandes- und Angebotsmieten (nur auf Quartierebene)
- Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften

⁵ Eine Zusammenstellung der Werte aller Indikatoren pro Quartier findet sich in Anhang II.

Die Karten zur baulichen Entwicklung auf Kleinquartierebene können sich dabei leicht von der Darstellung der Bevölkerungsindikatoren unterscheiden: Da für die baulichen Indikatoren andere **Datenschutzregeln** gelten (nötig sind mindestens fünf Gebäude anstatt zehn Personen pro Kleinquartier), ist es möglich, dass in diesen Karten andere oder zusätzliche Kleinquartiere eingefärbt sind.

Die **Erläuterungen** zu den Resultaten finden sich anschliessend an die kartographischen Darstellungen.⁵

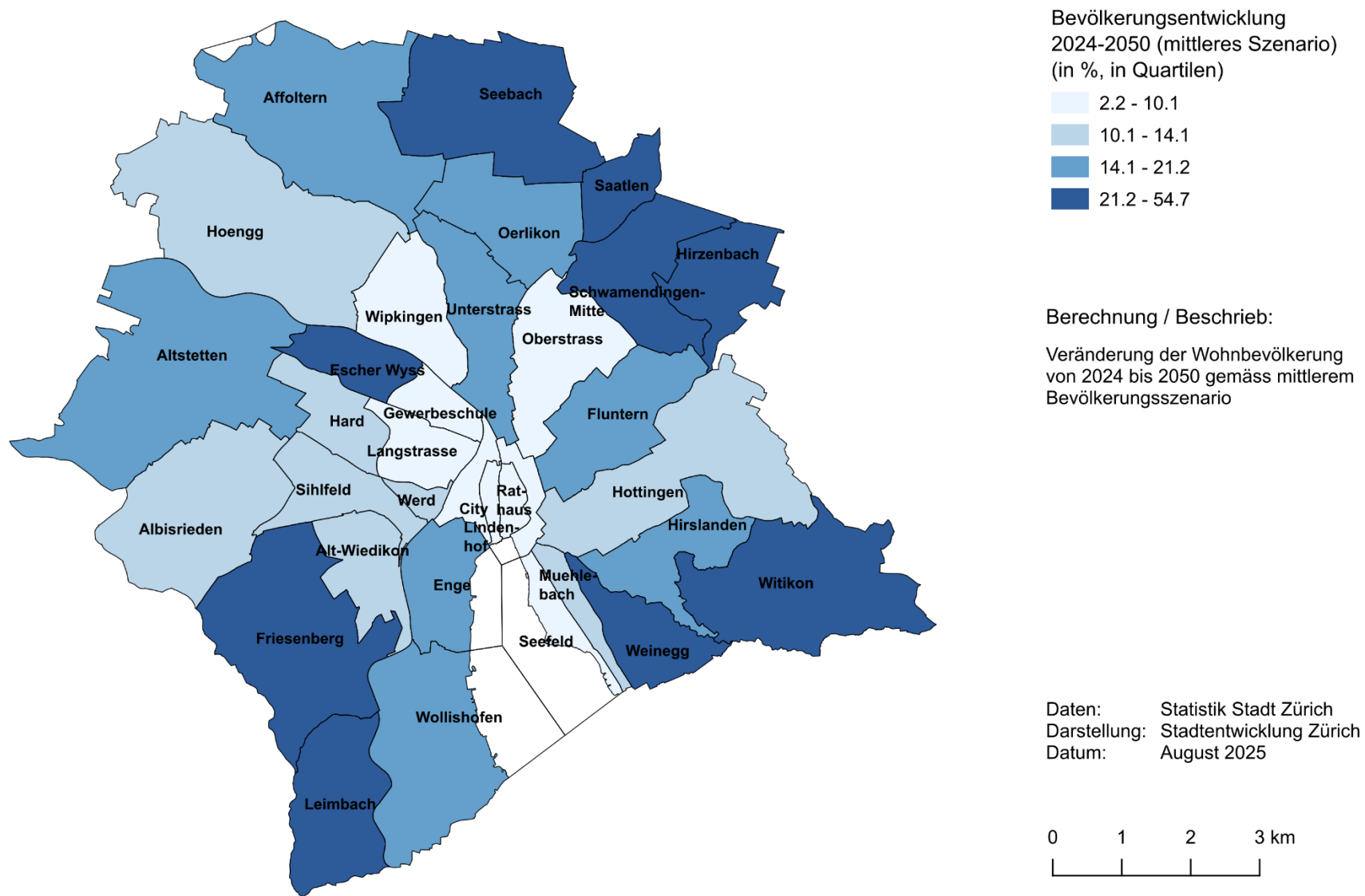


Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung 2024 bis 2050 (mittleres Bevölkerungsszenario) (Quartierebene)

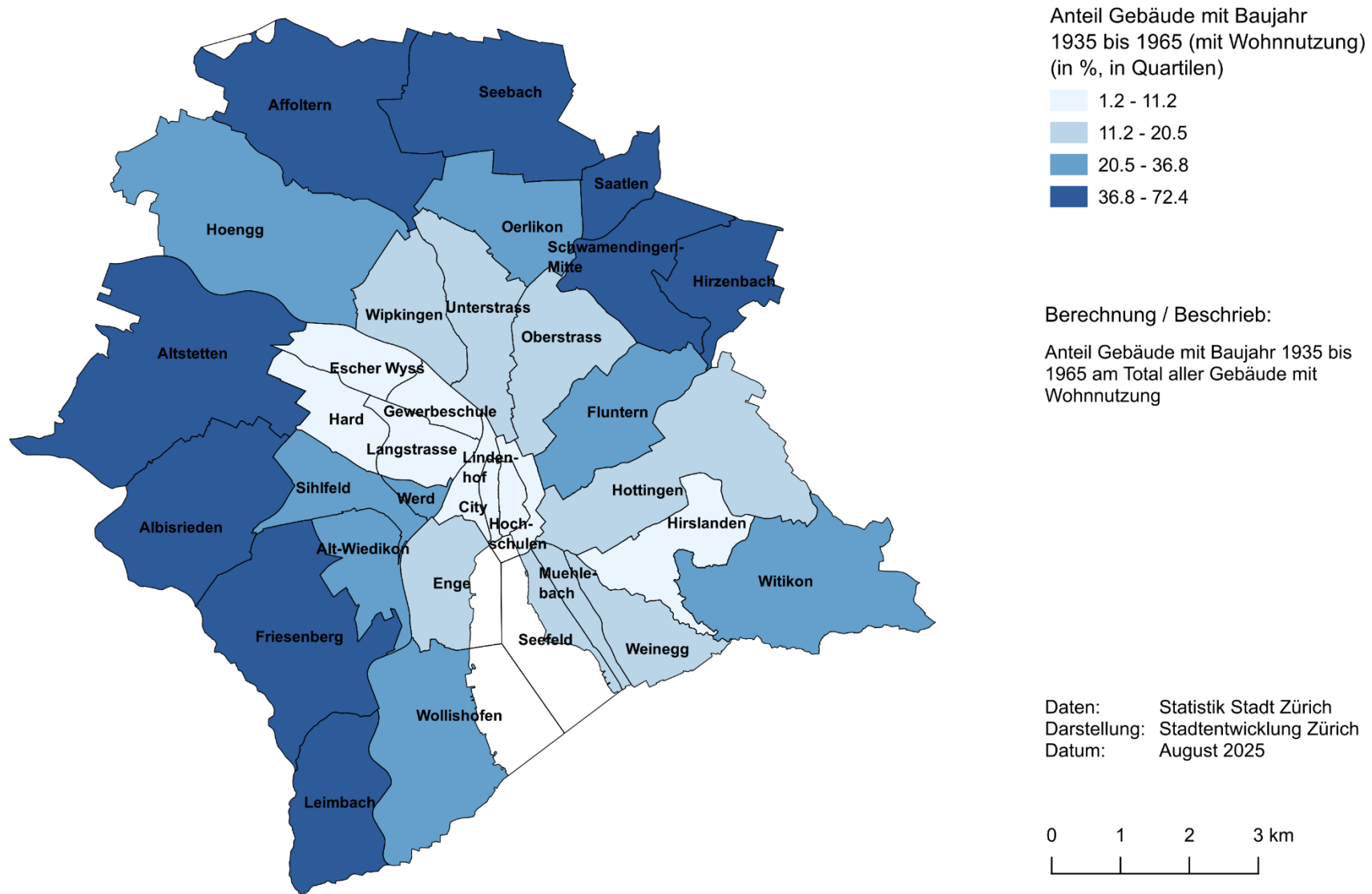


Abbildung 35: Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1935 bis 1965) (Quartierebene)

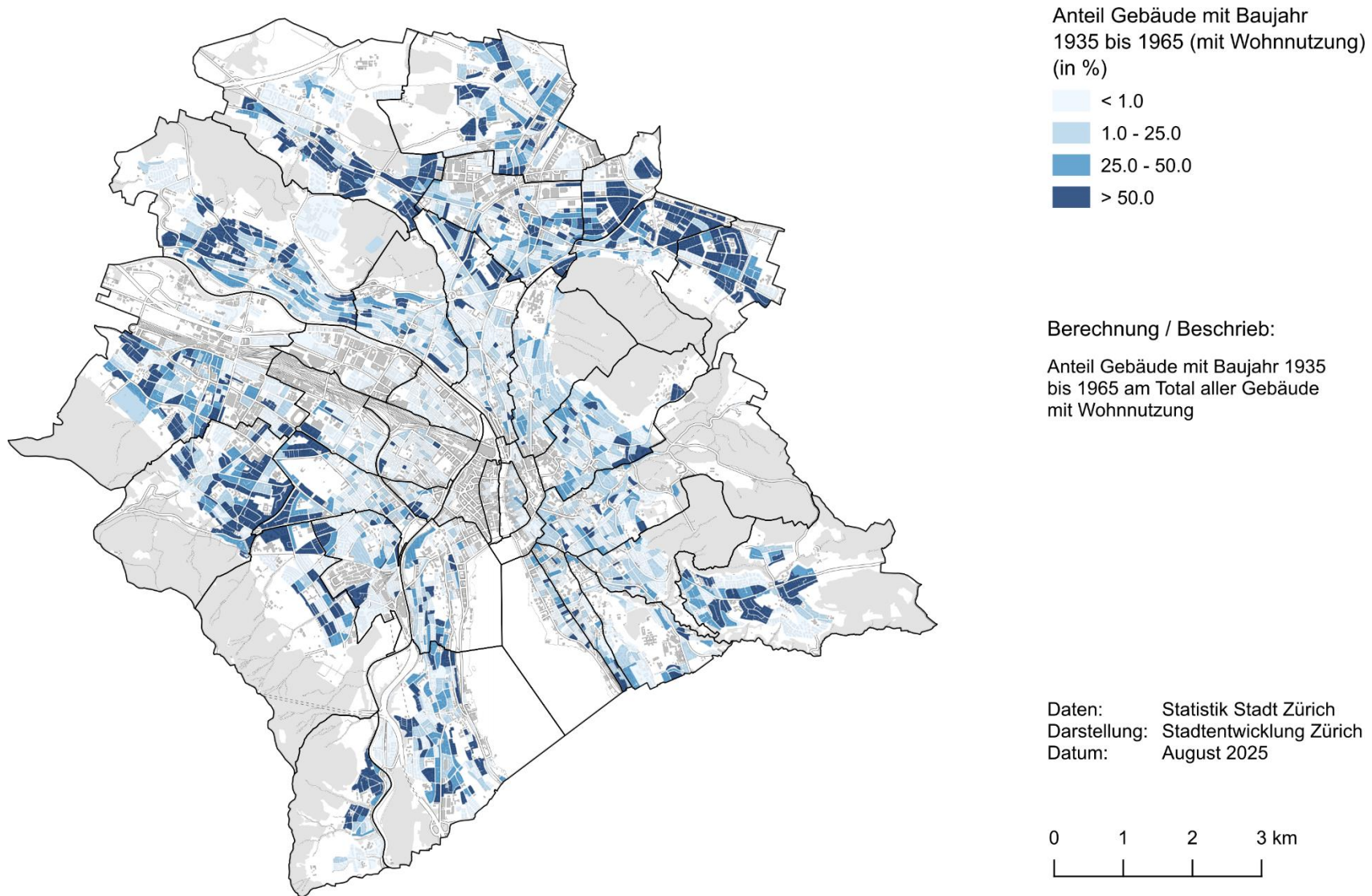
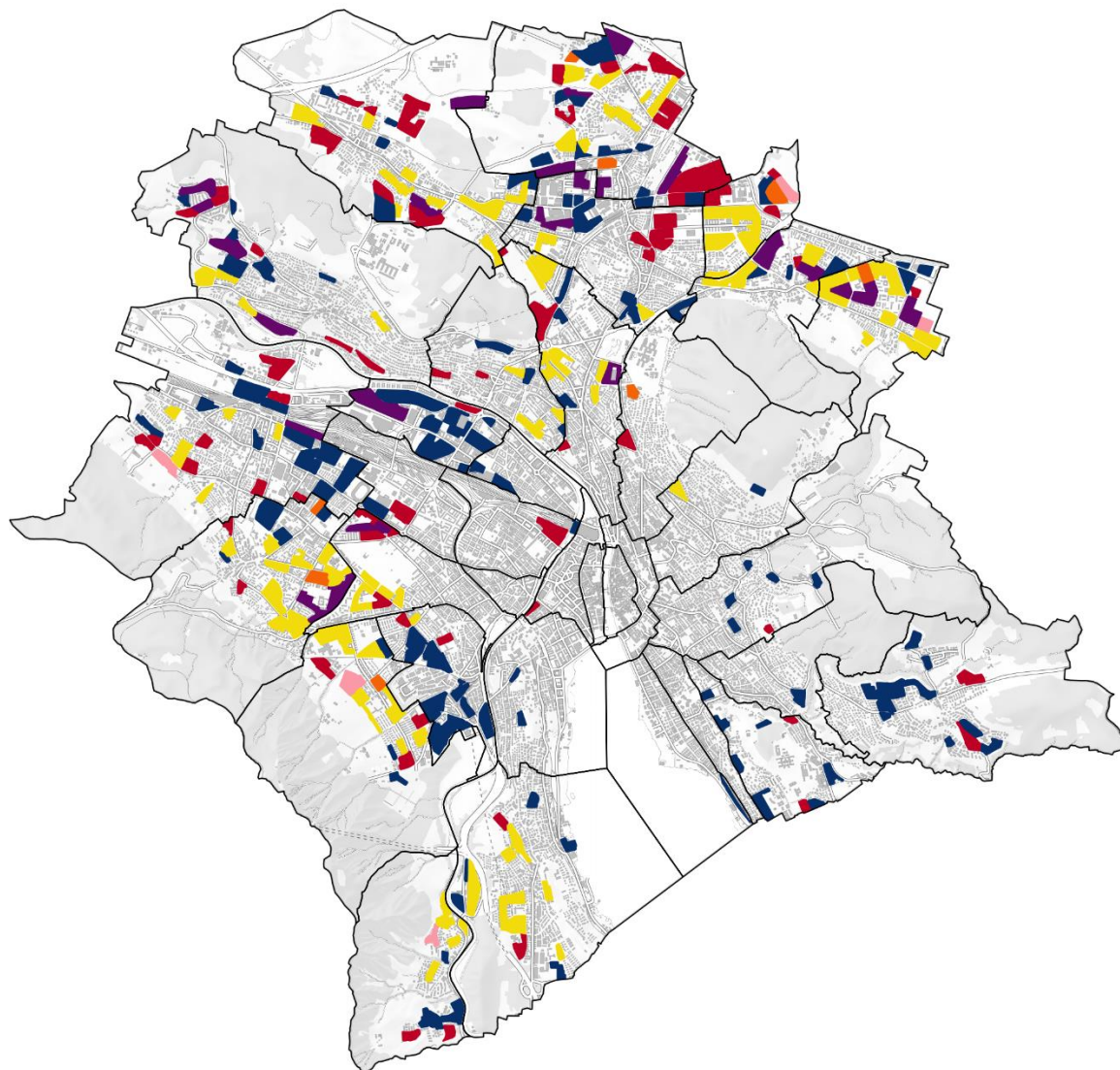


Abbildung 36: Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1935 bis 1965) (Kleinquartierebene)



Kleinquartiere mit Reserven
 BZO 2016 \geq 1'000 m² GF
 in Parzellen \geq 6'000 m²

- Kleinquartiere mit Reserven der Stadt Zürich
- Kleinquartiere mit Reserven von städtischen Stiftungen
- Kleinquartiere mit Reserven von Wohnbaugenossenschaften
- Kleinquartiere mit Reserven von verschiedenen gemeinnützigen Grundeigentümerschaften
- Kleinquartiere mit Reserven privater Grundeigentümerschaften
- Kleinquartiere mit Reserven sowohl privater als auch gemeinnütziger Grundeigentümerschaften

Berechnung / Beschrieb:

Kleinquartiere mit Reserveflächen
 BZO 2016 \geq 1'000 m² Geschossfläche in Parzellen \geq 6'000 m²
 (nur in Wohn- und Zentrumszonen (ausser W2b))

Daten: Amt für Städtebau,
 Stadt Zürich
 Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
 Datum: August 2025

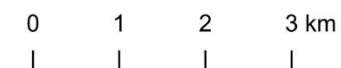


Abbildung 37: Kleinquartiere mit Reserven BZO 2016 \geq 1'000 m² Geschossfläche in Parzellen \geq 6'000 m²

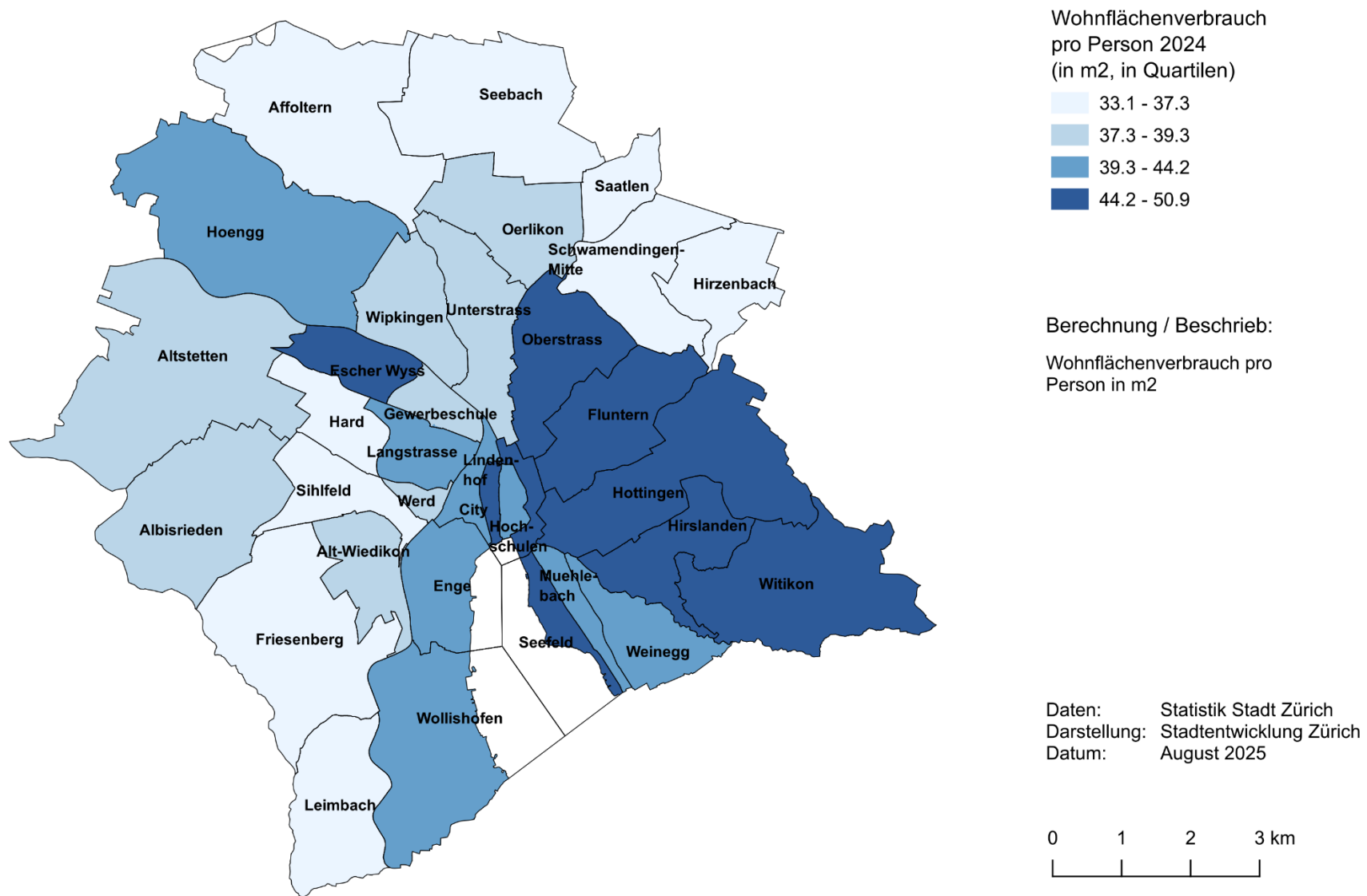


Abbildung 38: Wohnflächenverbrauch 2024 (Quartierebene)

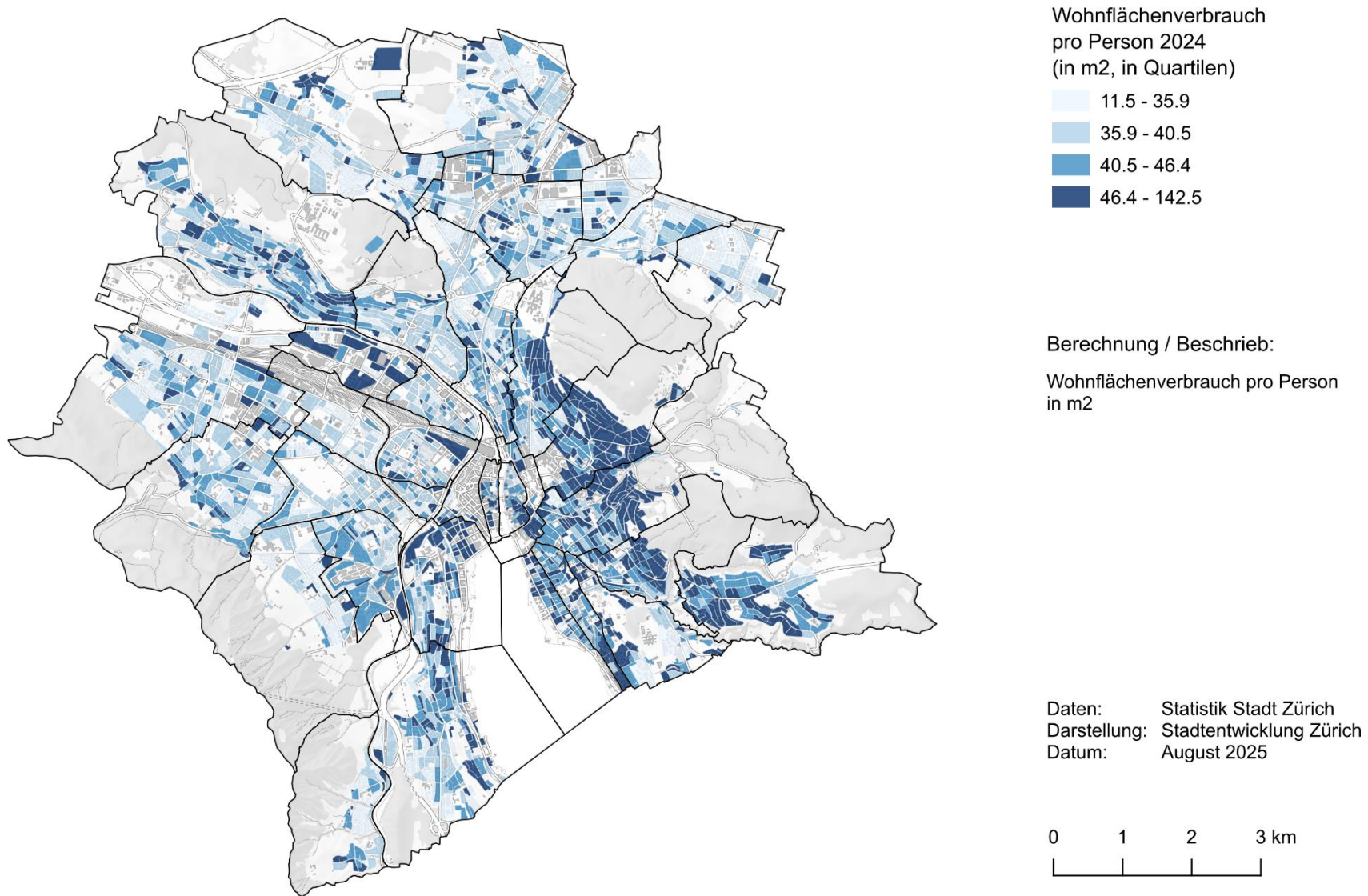


Abbildung 39: Wohnflächenverbrauch 2024 (Kleinquartierebene)

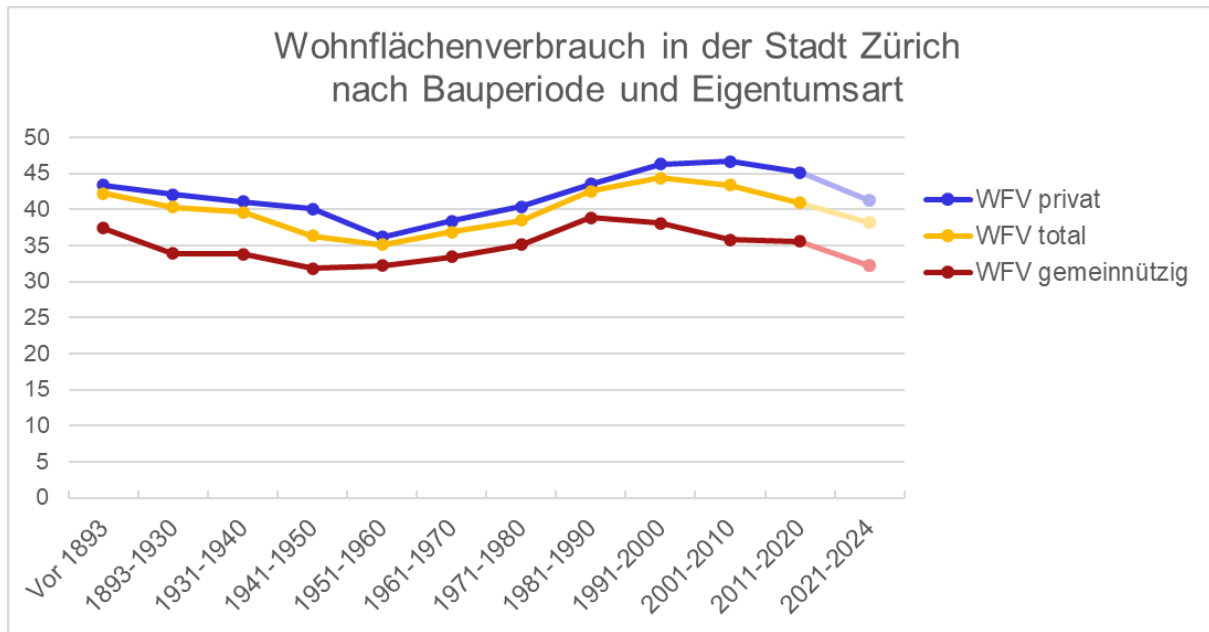


Abbildung 40: Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs über die Zeit (Stadtebene)

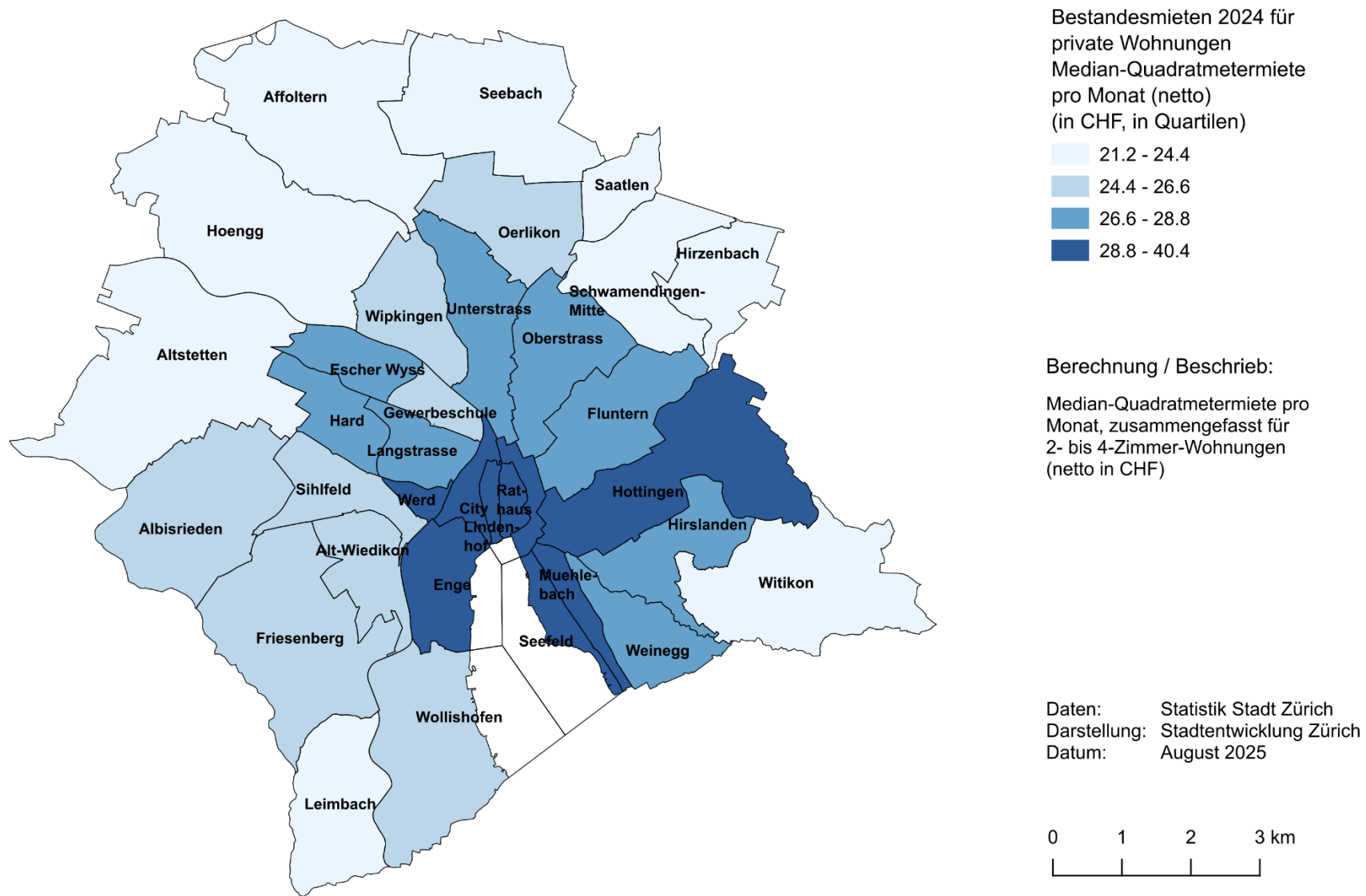
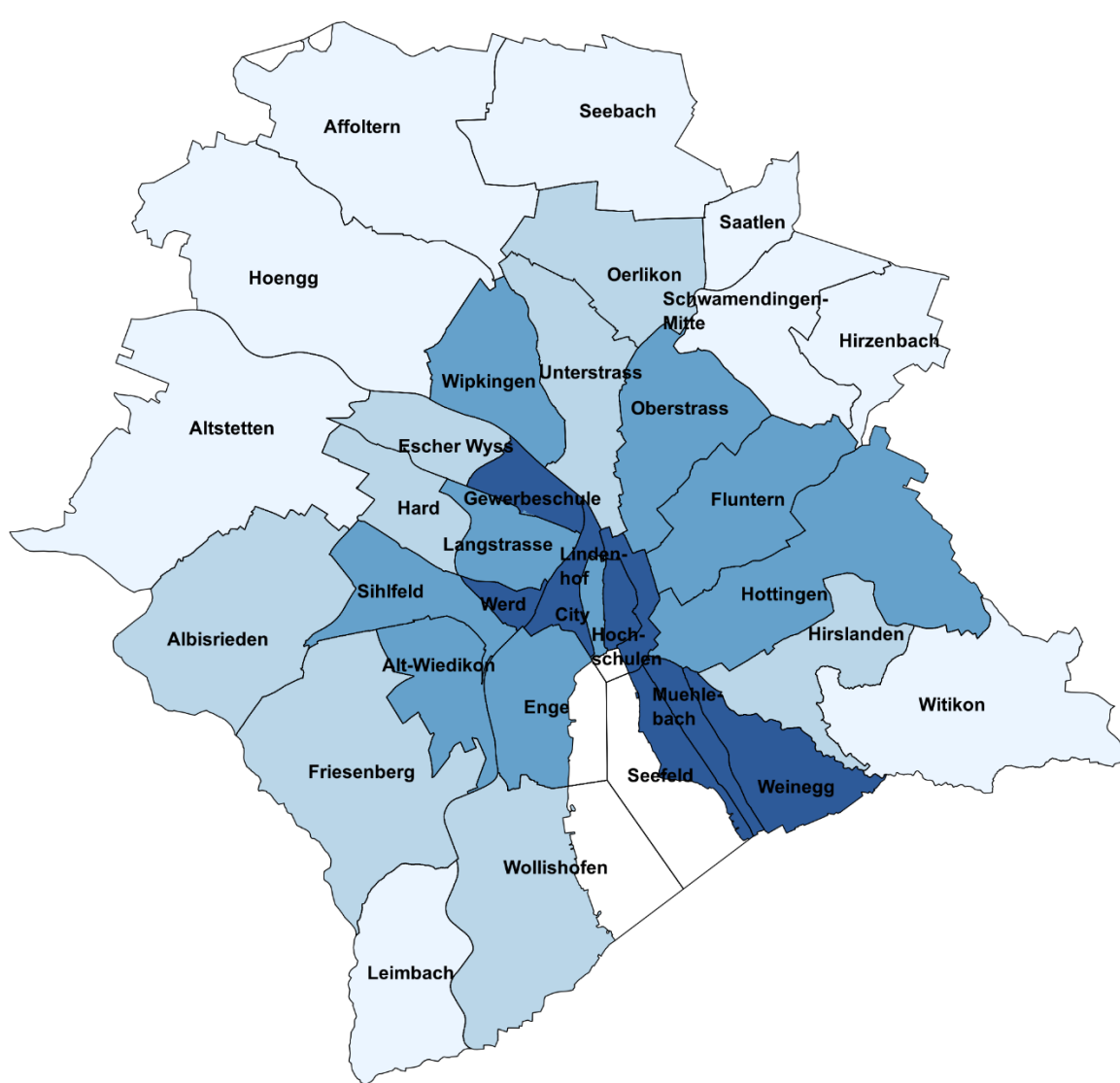


Abbildung 41: Bestandesmieten 2024 für private Wohnungen (Median-Quadratmetermiete auf Quartierebene)



Angebotsmieten 2024
 Median-Quadratmeter-
 miete pro Jahr (netto)
 (in CHF, in Quartilen)

- 302 - 394
- 394 - 453
- 453 - 489
- 489 - 1000

Berechnung / Beschrieb:
 Median-Quadratmetermiete pro Jahr
 (netto in CHF), Angebotsmieten von
 Januar bis Dezember 2024

Daten: Wüest Partner
 Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
 Datum: September 2025

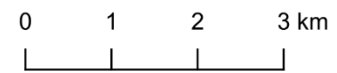
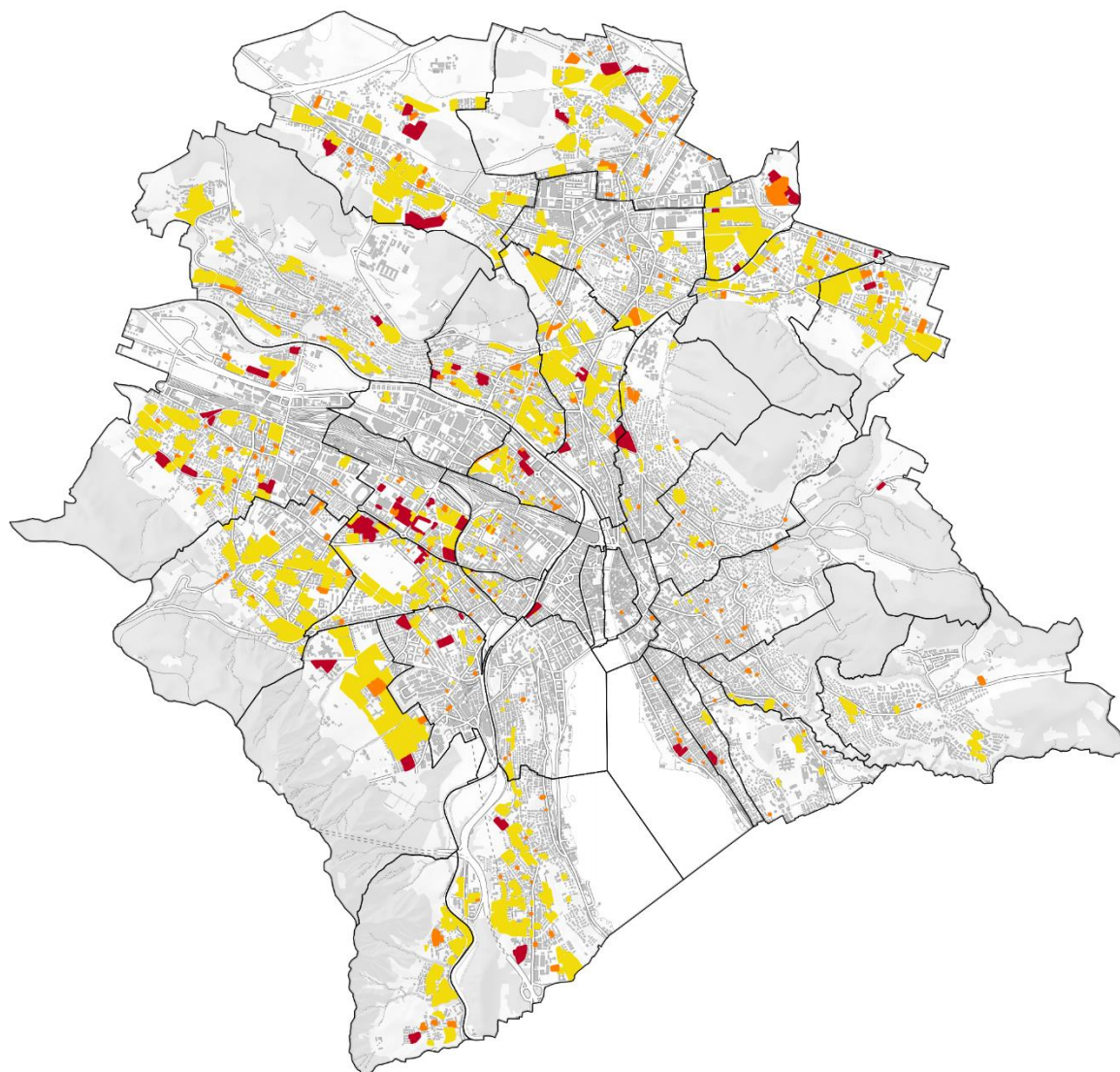


Abbildung 42: Angebotsmieten 2024 (netto pro m² auf Quartierebene)



Wohnbauten gemeinnütziger
Bauträgerschaften 2025

- Stadt Zürich
- Städtische Stiftungen
- Wohnbaugenossenschaften

Berechnung / Beschrieb:

Wohnbauten von gemeinnützigen
Bauträgerschaften im Jahr 2025

Daten: Wohnbauförderung
Kanton Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: August 2025

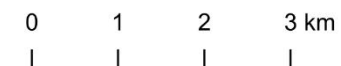


Abbildung 43: Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften 2025

Die **Bevölkerungsentwicklung 2024-2050** bezieht sich auf die von Statistik Stadt Zürich publizierten Bevölkerungsszenarien, welche die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung bis ins Jahr 2050 anhand eines Demographie- und eines Wohnungsmodells berechnen.⁶ Das Demographiemodell stützt sich dabei auf die erwarteten Geburten, Todesfälle, Zu- und Wegzüge, während sich das Wohnungsmodell am Wohnungsbestand orientiert und zusätzlich geplante Wohnbauprojekte und Daten zu weiteren Kapazitäten und Reserven mit einbezieht. Im vorliegenden Bericht wird dabei das mittlere Szenario verwendet.

Die Resultate zeigen, dass der stärkste Bevölkerungszuwachs in den Stadtrandquartieren sowie im Quartier Escher Wyss erwartet wird, während in den innerstädtischen Quartieren weniger Wachstum prognostiziert ist. Die stärksten Veränderungen mit über 30% Zuwachs werden gemäss Modell in den Quartieren Escher Wyss, Hirzenbach, und Saaten und Seebach stattfinden.

Mit dem Indikator zum **Gebäudealter** soll das Erneuerungspotenzial des Gebäudeparks auf Quartier- und Kleinquartierebene dargestellt werden. Gemäss Analysen von Statistik Stadt Zürich liegt der wahrscheinlichste Zeitraum für einen Ersatzneubau bei einem Gebäudealter zwischen rund 60 und 90 Jahren. Daher misst der Indikator den Anteil der Wohngebäude mit Baujahr 1935 bis 1965 in den entsprechenden Perimetern. Gesamtstädtisch liegt dieser Anteil bei 30.8%.

Die Darstellung lässt erkennen, dass das Erneuerungspotenzial in den Aussenquartieren klar am höchsten liegt – so ist in Zürich Nord und in

den Quartieren Albisrieden, Altstetten, Friesenberg und Leimbach die Wahrscheinlichkeit für eine hohe Anzahl Ersatzneubauten während der kommenden Jahre am höchsten. Die Abbildung ähnelt dabei stark der Karte zur Bevölkerungsentwicklung 2024-2050, da sich diese ebenfalls auf den Gebäudebestand als zentrales Kriterium abstützt. In den innerstädtischen Quartieren liegt das durchschnittliche Gebäudealter im Vergleich zwar deutlich höher, Ersatzneubauten sind hier aber aufgrund der zahlreichen historischen und denkmalgeschützten Gebäude weniger ein Thema.

Der Indikator der **Reserven in der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016** erhebt die Ausnutzungsreserven, welche die Differenz zwischen dem baulichen Bestand und der Gesamtkapazität der BZO darstellen. Von besonderer Bedeutung ist dabei Art. 8 BZO, der die Anwendung des Instruments der Arealüberbauung⁷ regelt. Dieser besagt, dass auf Parzellen von mindestens 6'000 m² eine höhere Ausnutzung zulässig ist, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Anreize für eine bauliche Entwicklung bestehen also insbesondere auf Parzellen mit der Möglichkeit einer Arealüberbauung sowie bei Vorhandensein von wesentlichen Ausnutzungsreserven. In der Darstellung der Reserveflächen werden daher diejenigen Kleinquartiere gezeigt, die Ausnutzungsreserven von mindestens 1'000 m² Geschossfläche aufweisen und in Parzellen von mindestens 6'000 m² liegen. Unterschieden wird dabei zusätzlich zwischen privaten und gemeinnützigen Grundeigentümer-

⁶ Statistik Stadt Zürich (2023). Bevölkerungsszenarien 2025 – 2050. Dokumentation. Zürich, 10. Juli 2025.

⁷ Arealüberbauungen sind in Zentrums- und Wohnzonen erlaubt (ausser in der Zone W2b) und das kantonale Planungs- und Baugesetz knüpft erhöhte Anforderungen an die Gestaltung dieser Bauten und der Aussenräume (§ 71).

schaften. Zu berücksichtigen gilt dabei, dass die Angaben zu den Ausnutzungsreserven auf Vermessungsdaten basieren und daher etwa drei Jahre der aktuellen Entwicklung hinterherhinken.

Gemäss der kartographischen Darstellung finden sich zahlreiche dieser Ausnutzungsreserven vor allem im Norden und im Westen der Stadt Zürich – unabhängig von der Art der Grundeigentümerschaften. In den übrigen Quartieren sind weniger derart grosse Reserven mit der Möglichkeit einer Arealüberbauung präsent – bei den Grundeigentümerschaften handelt es sich dabei meistens um Private.

Der **Wohnflächenverbrauch** pro Person beträgt im Jahr 2024 auf Stadtebene durchschnittlich 39.5m², wobei deutliche Unterschiede zwischen gemeinnützigen und anderen privaten Wohnungen zu Tage treten. Erklärbar sind diese Unterschiede durch Belegungsvorgaben und allgemein kleiner geschnittene Wohnungen bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften.

Wie in Abbildung 40 ersichtlich wird, ist der Flächenverbrauch bei den neu erstellten Wohnungen seit den 1960er Jahren aufgrund des zunehmenden Wohlstands kontinuierlich angestiegen – sowohl bei gemeinnützigen als auch bei den übrigen privaten Wohnungen. Nach der Jahrtausendwende ereignete sich eine Trendwende und der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch der neu erstellten Wohnungen begann im Vergleich zu früheren Bauperioden wieder deutlich zu sinken. Dies liegt unter anderem darin begründet, dass während dieser Zeit die durchschnittliche Personenbelegung der Wohnungen aufgrund der Zunahme von Familien in der Stadt Zürich wieder anstieg. Betrachtet man alle

Wohnungen unabhängig von der Bauperiode bleibt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch seit der Jahrtausendwende stabil.

Die Abbildung zum Wohnflächenverbrauch in den Quartieren zeigt, dass diese Verteilung stark abhängt vom Einkommensniveau im Quartier sowie vom prozentualen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen.

Bei der Darstellung des **Mietpreisniveaus** in der Stadt Zürich werden einerseits die Bestandes- und andererseits die Angebotsmieten angegeben. Mit der neuen städtischen Mietpreiserhebung⁸ können erstmals seit dem Jahr 2006 die **Bestandesmieten** anhand einer breiten Stichprobe auf Quartierebene ermittelt werden⁹. Dargestellt ist in Abbildung 41 die Median-Quadratmetermiete netto pro Monat für private Wohnungen, zusammengefasst für 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die Berechnung der **Angebotsmieten** – ebenfalls auf Quartierebene – stützt sich auf Daten von Wüest Partner aus einer umfassenden Inseratedatenbank. Der Indikator misst die angebotene Median-Quadratmetermiete netto pro Jahr – berücksichtigt werden dabei alle Inserate von Januar bis Dezember 2024 für alle Wohnungsgrössen.

Aus der Darstellung der Bestandesmieten der privaten Wohnungen wird ersichtlich, dass die höchsten Mieten am Fuss des Zürichbergs, in der Innenstadt sowie um den See anfallen, während in den Stadtrandquartieren im Norden und im Westen der Stadt sowie in den Quartieren Leimbach und Witikon die tiefsten Mieten bezahlt werden. Dabei liegen die Bestandesmieten im Kreis 1 fast doppelt so hoch wie in den Quartieren Schwamendingen-Mitte, Leimbach und Affoltern.

⁸ Statistik Stadt Zürich (2024). Dokumentation Mietpreiserhebung 2024. Methodenbericht von November 2024.

⁹ Die städtische Mietpreiserhebung wird alle zwei Jahre durchgeführt. Weitere Informationen dazu finden sich auf der [Webseite](#) von Statistik Stadt Zürich.

Die Resultate zu den Angebotsmieten zeigen, dass diese – vergleichbar mit den Bestandesmieten – im Kreis 1, 3, 4 und 5 sowie am Hang des Zürichbergs und um den See am höchsten liegen, während sie in Zürich Nord und in den Quartieren Altstetten, Höngg, Leimbach und Witikon am tiefsten sind. Auffällig ist dabei, dass unterdessen die meisten Quartiere der Kreise 3, 4 und 5 in den oberen beiden Quartilen verortet sind – es ist daher von einem anhaltend starken Aufwertungsdruck in diesen Kreisen auszugehen.

Die Karte zu den **Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften** stützt sich auf Daten der Wohnbauförderung des Kantons Zürichs und bildet die gemeinnützigen Siedlungen und Einzelgebäude im Jahr 2025 in der Stadt Zürich ab – gegliedert nach Wohnbauten der Stadt Zürich, von städtischen Stiftungen und Wohnbaugenossenschaften.¹⁰ Der gesamtstädtische Anteil der gemeinnützigen Wohnungen liegt bei 25.3%.

Die kartographische Darstellung zeigt auf, dass die dichteste Verteilung von gemeinnützigen Siedlungen in den Quartieren Friesenberg, Leimbach und Saatlen vorliegt. Ebenfalls viele gemeinnützige Wohnungen weisen die Quartiere Hard und Hirzenbach auf, während in den letzten Jahren viel neuer gemeinnütziger Wohnraum in den Quartieren Affoltern, Seebach und Saatlen entstanden ist.¹¹

¹⁰ Inkludiert bei den Wohnbaugenossenschaften sind die privaten Stiftungen.

¹¹ Im Anhang II sind die Anteile des gemeinnützigen Wohnraums pro Quartier zusammengestellt.

2.3 Überlagerung von sozialer Vulnerabilität und baulicher Entwicklung

Im Hinblick auf die übergeordnete Zielsetzung der Verhinderung von grösseren Verdrängungs- und Entmischungsprozessen soll im Folgenden festgestellt werden, wo voraussichtlich bauliche Erneuerungsprozesse auf besonders vulnerable Bevölkerungsgruppen treffen. Zu diesem Zweck erfolgt eine **Überlagerung von Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung und zur baulichen Entwicklung**.

Hierfür werden diejenigen **Indikatoren** gewählt, die als **besonders relevant** erachtet werden und auf **Kleinquartierebene** erhoben werden

können (s. Tabelle 2). Bezüglich der sozialen Vulnerabilität werden Einkommen, Alter und Sprache als relevante mögliche Hürden auf dem Wohnungsmarkt angesehen. Für die bauliche Entwicklung auf der anderen Seite stehen Gebäudealter, Reserveflächen sowie die Verteilung der Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften im Vordergrund, um Aussagen zur weiteren baulichen Entwicklung machen zu können.

In den resultierenden **Überlagerungskarten** werden nur die Ausprägungen über dem Median dargestellt, um die relevantesten Fälle aufzuzeigen (für das Haushaltsäquivalenzeinkommen sind es folglich die Ausprägungen unter dem Median). Die **Erläuterungen** zu den Resultaten finden sich anschliessend an die kartographischen Darstellungen.

Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)

Sozioökonomische Indikatoren

- **Steuerbares Haushaltsäquivalenzeinkommen (Median)**
- Arbeitslosenquote (nur Quartierebene)
- Kumulative Sozialhilfequote (nur Quartierebene)

Demographische Indikatoren

- Jugendquotient
- **Altersquotient**
- Betagtenquotient
- Anteil Ein-Eltern-Haushalte

Indikatoren zu Nationalität und Sprache

- Anteil ausländische Bevölkerung
- **Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen**
- Anteil Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten

Indikatoren zur baulichen Entwicklung

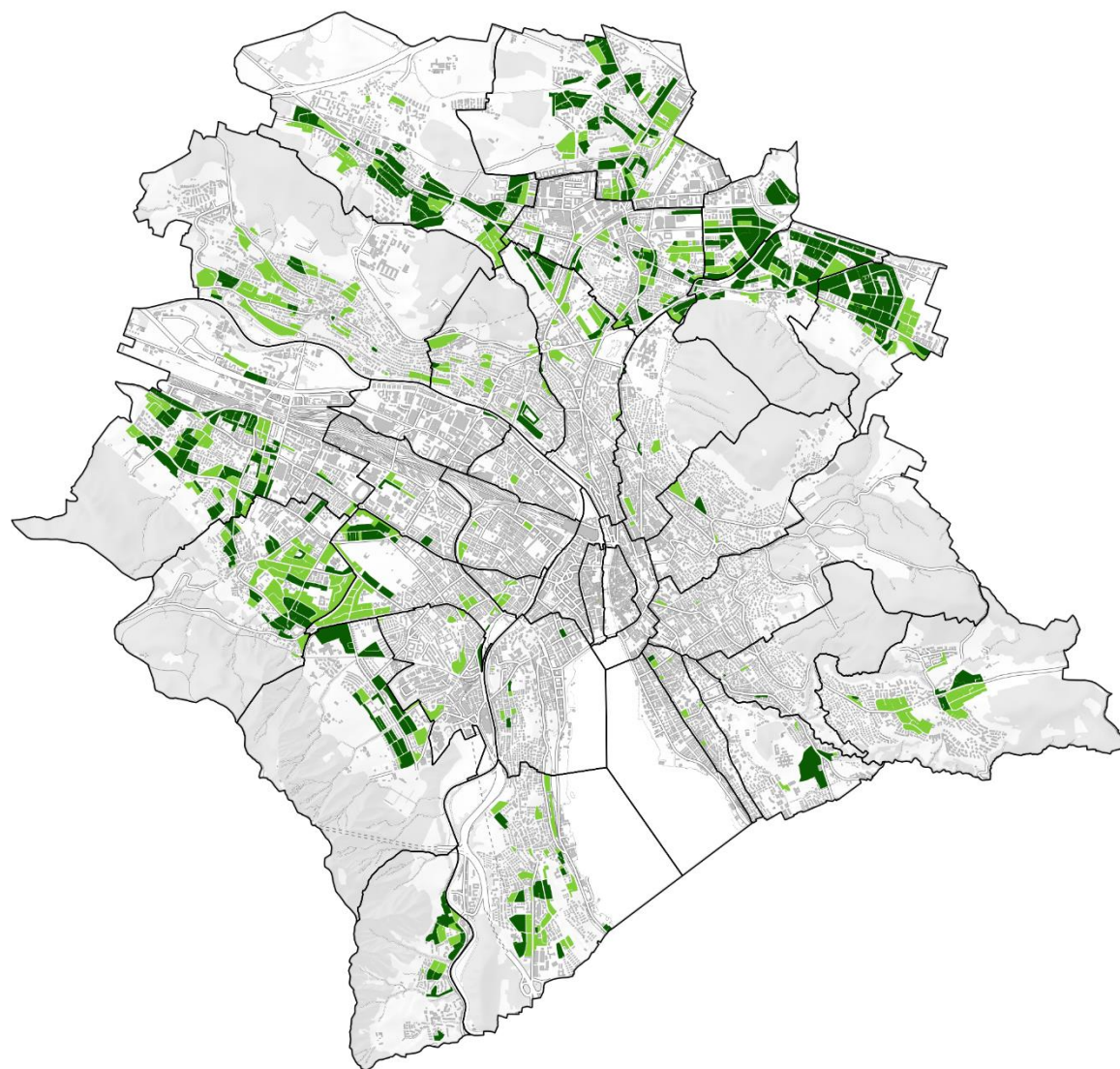
Indikatoren zur Bevölkerungsentwicklung und zur baulichen Entwicklung

- Bevölkerungsentwicklung 2024-2050 (nur Quartierebene)
- **Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1935-1965)**
- **Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016**

Indikatoren zum Wohnungsmarkt

- Wohnflächenverbrauch
- Mietpreisniveau – Bestandes- und Angebotsmieten (nur Quartierebene)
- **Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften**

Tabelle 2: Verwendete Indikatoren für die Überlagerung von sozialer Vulnerabilität und baulicher Entwicklung



Überlagerung von steuerbarem
Haushaltsäquivalenzeinkommen
2022 und Anteil Gebäude mit
Baujahr 1935 bis 1965 \geq 25%

- Haushaltsäquivalenzeinkommen
im zweituntersten Quartil
- Haushaltsäquivalenzeinkommen
im untersten Quartil

Berechnung / Beschrieb:

Überlagerung von steuerbarem Haus-
haltsäquivalenzeinkommen 2022
(Werte unter Median) und Anteil
Gebäude mit Baujahr 1935 bis 1965
 \geq 25%

Daten: Statistik Stadt Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: August 2025

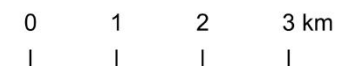
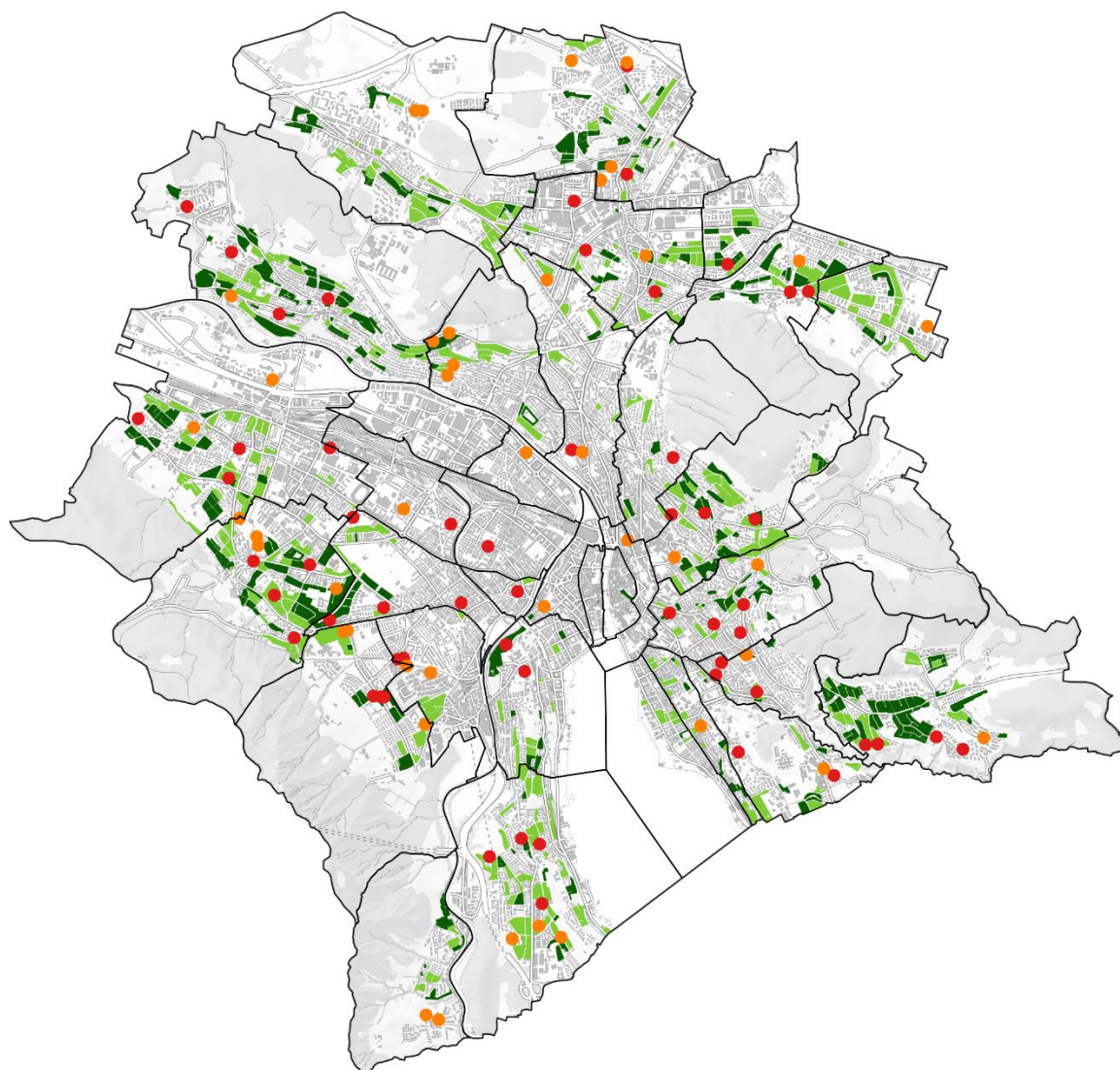


Abbildung 44: Steuerbares Haushaltsäquivalenzeinkommen 2022 (Median) in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1935 bis 1965



Überlagerung von Altersquotient
2024 und Anteil Gebäude mit
Baujahr 1935 bis 1965 \geq 25%

■ Altersquotient im
zweitobersten Quartil

■ Altersquotient im
obersten Quartil

● Städtische Gesundheits-
zentren für das Alter

● Private Altersheime

Berechnung / Beschrieb:

Überlagerung von Altersquotient 2024
(Werte über Median) und Anteil
Gebäude mit Baujahr 1935 bis 1965
 \geq 25%

Daten: Statistik Stadt Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: August 2025

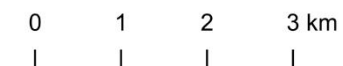
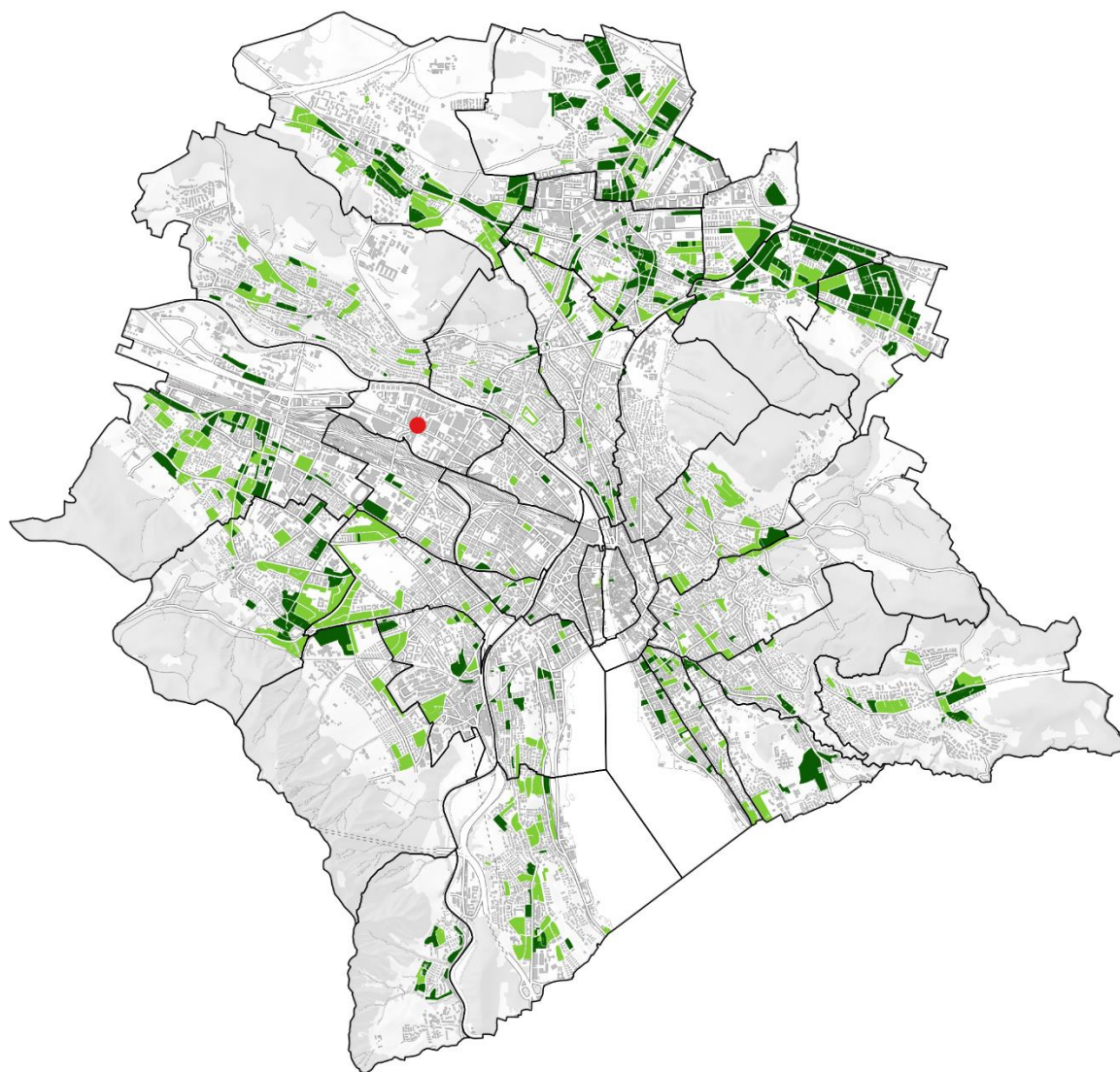


Abbildung 45: Altersquotient 2024 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1935 bis 1965



Überlagerung von Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen 2024 und Anteil Gebäude mit Baujahr 1935 bis 1965 \geq 25%

■ Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen im zweitobersten Quartil

■ Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen im obersten Quartil

● Bundesasylzentrum

Berechnung / Beschrieb:

Überlagerung von Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen 2024 (Werte über Median) und Anteil Gebäude mit Baujahr 1935 bis 1965 \geq 25%

Daten: Statistik Stadt Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: August 2025

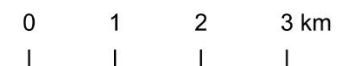
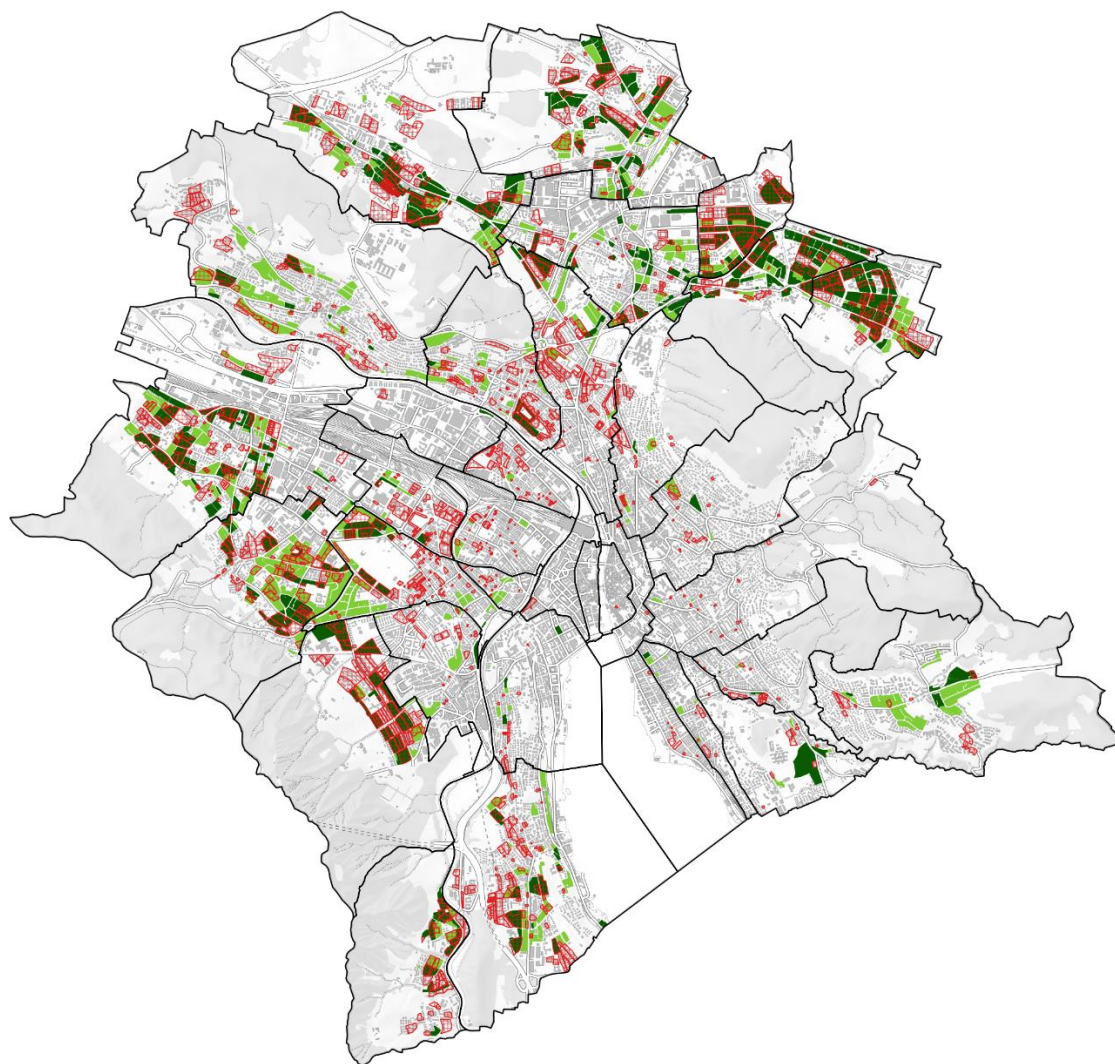


Abbildung 46: Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen 2024 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1935 bis 1965



Überlagerung von steuerbarem
Haushaltsäquivalenzeinkommen
2022 und Anteil Gebäude mit
Baujahr 1935 bis 1965 \geq 25%

■ Haushaltsäquivalenzeinkommen
im zweituntersten Quartil

■ Haushaltsäquivalenzeinkommen
im untersten Quartil

Berechnung / Beschrieb:

Überlagerung von steuerbarem Haus-
haltsäquivalenzeinkommen 2022
(Werte unter Median) und Anteil
Gebäude mit Baujahr 1935 bis 1965
 \geq 25%

Wohnbauten gemeinnütziger
Bauträgerschaften im Jahr 2025

Daten: Statistik Stadt Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: August 2025

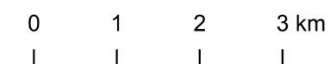


Abbildung 47: Steuerbares Haushaltsäquivalenzeinkommen 2022 (Median) in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1935 bis 1965 mit Berücksichtigung der Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften

In diesen ersten vier Überlagerungskarten dient jeweils das **Gebäudealter** der Erhebung von voraussichtlichen baulichen Erneuerungsprozessen. Dabei wird der Anteil der Wohngebäude mit Baujahr 1935 bis 1965 auf Kleinquartierebene gemessen, da gemäss Analysen von Statistik Stadt Zürich der wahrscheinlichste Zeitraum für einen Ersatzneubau bei einem Gebäudealter zwischen rund 60 und 90 Jahren liegt. Ausgewiesen werden in den Überlagerungskarten nur die Kleinquartiere mit einem Anteil von $\geq 25.0\%$.

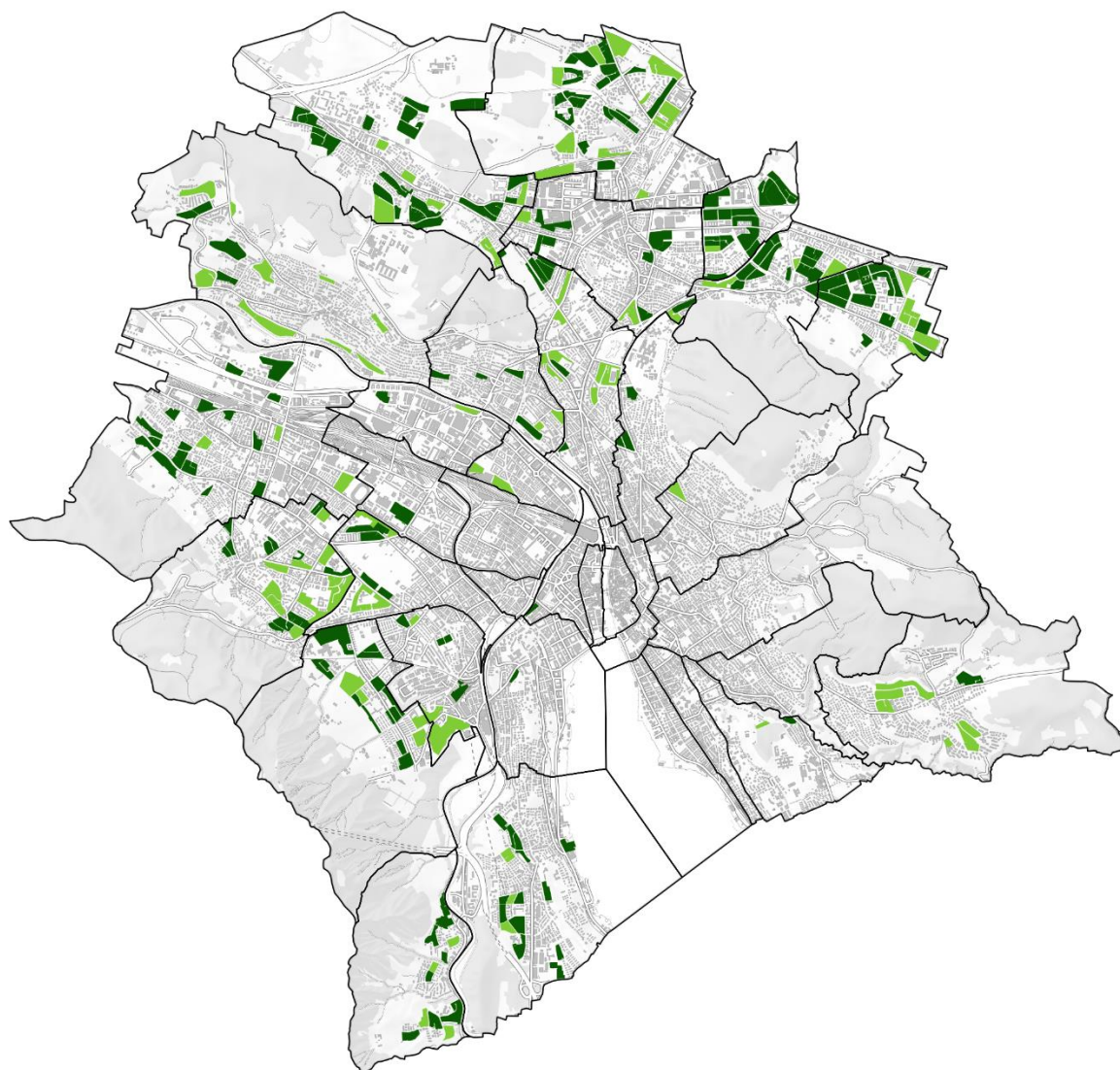
In der **Überlagerung mit dem steuerbaren Haushaltsäquivalenzeinkommen** (Abbildung 44) zeigt sich deutlich, wo das höchste bauliche Erneuerungspotenzial auf die Bevölkerungsgruppen mit den tiefsten Einkommen trifft: Es sind vor allem Quartiere im Westen (Albisrieden, Altstetten, Friesenberg, Leimbach, Sihlfeld und Wollishofen) sowie Quartiere im Norden der Stadt (Affoltern, Hirzenbach, Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Seebach), wo diesbezüglich das Risiko von sozialen Verdrängungsprozessen am höchsten liegt.

Die Karte der **Überlagerung mit dem Altersquotienten** (Abbildung 45) weist eine etwas fragmentiertere Struktur auf als die vorhergehende Karte. Die Kombination eines hohen baulichen Erneuerungspotenzials mit einer starken Präsenz älterer Personen zeigt sich aber insbesondere in den Quartieren Albisrieden, Höngg, Hottingen und Witikon – teilweise auch in den Quartieren Affoltern, Altstetten und Seebach.

In der **Überlagerung mit dem Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen** (Abbildung 46) sind schliesslich klare Übereinstimmungen mit der ersten Überlagerungskarte zum Haushaltseinkommen ersichtlich. Am dunkelsten eingefärbt erscheinen hier die Quartiere Affoltern, Altstetten, Hirzenbach, Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Seebach, wo das

höchste bauliche Erneuerungspotenzial auf diejenigen Bevölkerungsgruppen trifft, bei welchen die Sprache vermutlich eine zentrale Hürde auf dem Wohnungsmarkt darstellt.

Einen dämpfenden Effekt auf die Mietpreisentwicklung und allfällige soziale Verdrängungsprozesse dürfte die **Verteilung der Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften** haben, da diese Trägerschaften in aller Regel eine möglichst sozialverträgliche Entwicklung bei baulichen Erneuerungsprozessen gewährleisten. In Abbildung 47 wird daher die Überlagerung von Haushaltsäquivalenzeinkommen und Gebäudealter noch zusätzlich mit den Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften ergänzt. Es zeigt sich dabei deutlich, dass in zahlreichen sensiblen Gebieten mit vergleichsweise tiefen Einkommen und einem hohen baulichen Erneuerungspotenzial auch eine hohe Dichte von gemeinnützigen Wohnungen besteht. Das Risiko sozialer Verdrängungs- und Entmischungsprozesse dürfte dadurch substantiell reduziert werden.



Überlagerung von steuerbarem
Haushaltsäquivalenzeinkommen
2022 und Reserven BZO 2016
≥ 1'000 m² GF
in Parzellen ≥ 6'000 m²

- Haushaltsäquivalenzeinkommen
im zweituntersten Quartil
- Haushaltsäquivalenzeinkommen
im untersten Quartil

Berechnung / Beschrieb:

Überlagerung von steuerbarem Haus-
haltsäquivalenzeinkommen 2022
(Werte unter Median) und Reserven
BZO 2016 ≥ 1'000 m² Geschoss-
fläche in Parzellen ≥ 6'000 m² (nur in
Wohn- und Zentrumszonen (ausser
W2b))

Daten: Amt für Städtebau,
Stadt Zürich und
Statistik Stadt Zürich

Darstellung: Stadtentwicklung Zürich

Datum: August 2025

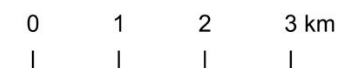
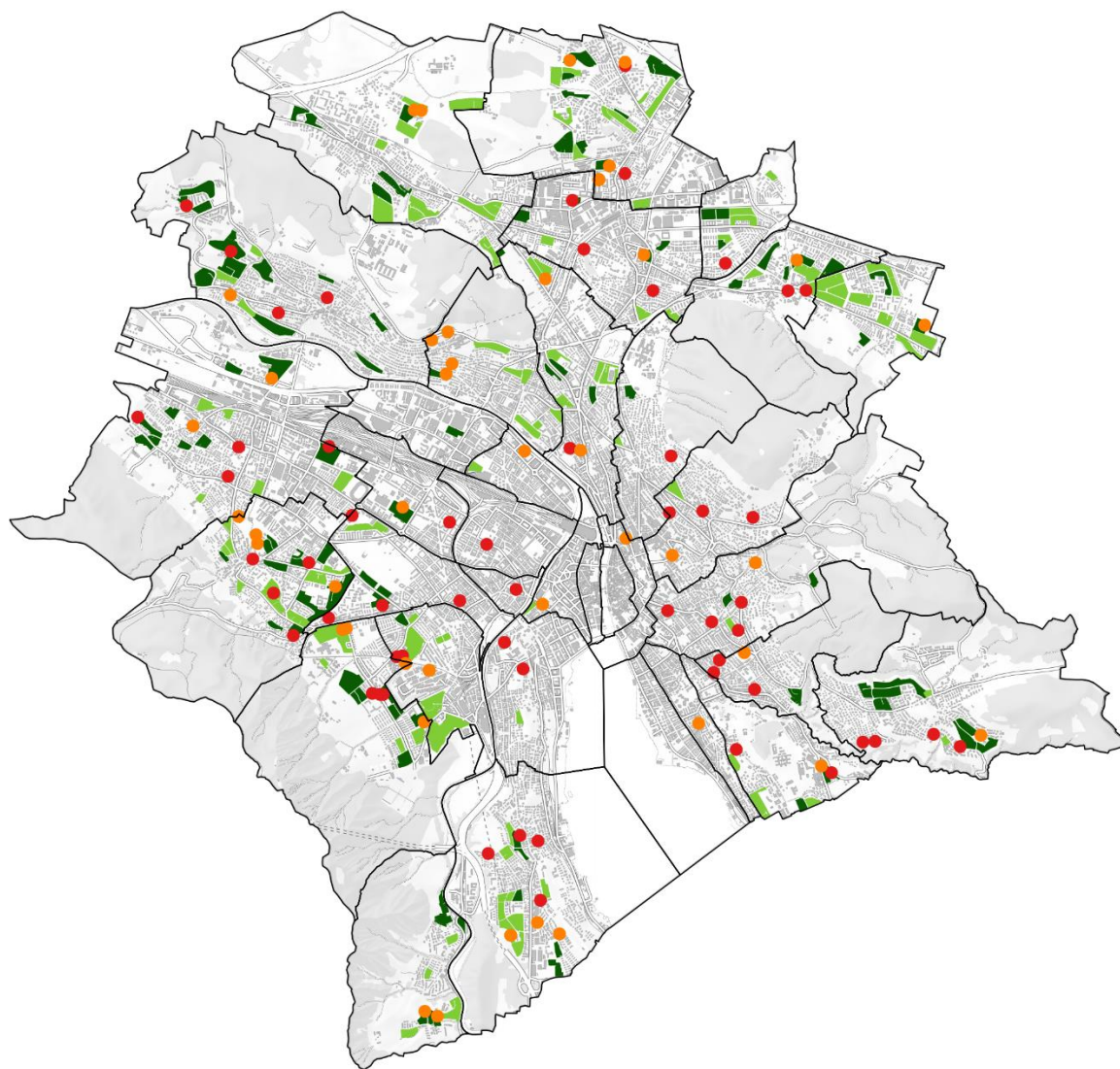


Abbildung 48: Steuerbares Haushaltsäquivalenzeinkommen 2022 (Median) in Kleinquartieren mit Reserven BZO 2016 ≥ 1'000 m² Geschossfläche in Parzellen ≥ 6'000 m²



Überlagerung von Altersquotient 2024 und Reserven BZO 2016 $\geq 1'000$ m² GF in Parzellen $\geq 6'000$ m²

■ Altersquotient im zweitobersten Quartil

■ Altersquotient im obersten Quartil

● Städtische Gesundheitszentren für das Alter

● Private Altersheime

Berechnung / Beschrieb:

Überlagerung von Altersquotient 2024 (Werte über Median) und Reserven BZO 2016 $\geq 1'000$ m² Geschossfläche in Parzellen $\geq 6'000$ m² (nur in Wohn- und Zentrumszonen (ausser W2b))

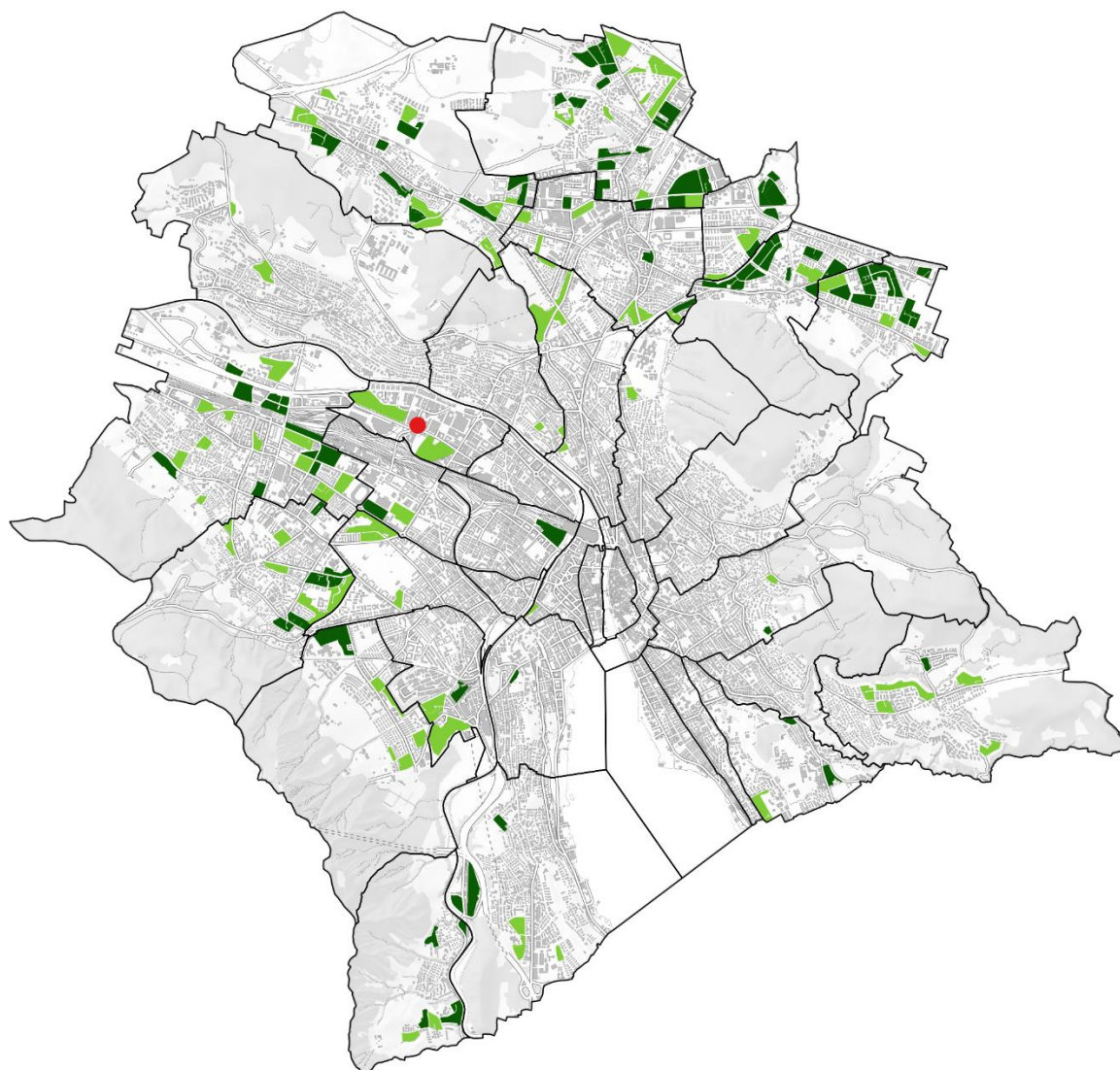
Daten: Amt für Städtebau, Stadt Zürich und Statistik Stadt Zürich

Darstellung: Stadtentwicklung Zürich

Datum: August 2025



Abbildung 49: Altersquotient 2024 in Kleinquartieren mit Reserven BZO 2016 $\geq 1'000$ m² Geschossfläche in Parzellen $\geq 6'000$ m²



Überlagerung von Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen 2024 und Reserven BZO 2016 $\geq 1'000$ m² GF in Parzellen $\geq 6'000$ m²

- Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen im zweitobersten Quartil
- Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen im obersten Quartil
- Bundesasylzentrum

Berechnung / Beschrieb:

Überlagerung von Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen 2024 (Werte über Median) und Reserven BZO 2016 $\geq 1'000$ m² Geschossfläche in Parzellen $\geq 6'000$ m² (nur in Wohn- und Zentrumszonen (ausser W2b))

Daten: Amt für Städtebau, Stadt Zürich und Statistik Stadt Zürich
 Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
 Datum: August 2025



Abbildung 50: Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen 2024 in Kleinquartieren mit Reserven BZO 2016 $\geq 1'000$ m² Geschossfläche in Parzellen $\geq 6'000$ m²

In den Abbildungen 48 bis 50 sind als Basis die Kleinquartiere mit **Ausnützungsreserven** von mindestens 1'000 m² Geschossfläche in Parzellen von mindestens 6'000 m² abgebildet. Es wird dabei davon ausgegangen, dass in diesen Kleinquartieren mit den genannten Ausnützungsreserven und der bestehenden Möglichkeit einer Arealüberbauung die Anreize für eine bauliche Entwicklung am stärksten sind.

In der **Überlagerung mit dem steuerbaren Haushaltsäquivalenzeinkommen** (Abbildung 48) zeigt sich deutlich, wo diese Ausnützungsreserven auf die Bevölkerungsgruppen mit den tiefsten Einkommen treffen: Es sind hauptsächlich die Quartiere im Norden der Stadt (Affoltern, Hirzenbach, Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Seebach) und etwas schwächer ausgeprägt auch die Quartiere im Westen und Süden der Stadt (Albisrieden, Altstetten, Friesenberg, Leimbach, Sihlfeld und Wollishofen), wo sich das Risiko von sozialen Verdrängungsprozessen diesbezüglich am stärksten zeigt.

Die Karte der **Überlagerung mit dem Altersquotienten** (Abbildung 49) weist wiederum eine etwas fragmentierte Struktur auf: Es sind hier vor allem die Stadtrandquartiere (u.a. Höngg und Witikon), welche grössere Ausnützungsreserven kombiniert mit einer starken Präsenz älterer Personen aufweisen.

In der **Überlagerung mit dem Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen** (Abbildung 50) sind schliesslich einige Übereinstimmungen mit der ersten Überlagerungskarte zum Haushaltseinkommen ersichtlich. Dunkel eingefärbt sind hier insbesondere die Quartiere Hirzenbach, Schwamendingen-Mitte und Seebach, wo an mehreren Orten die genannten Ausnützungsreserven kombiniert auftreten mit Bevölkerungsgruppen, bei welchen die Sprache vermutlich eine zentrale Hürde auf dem Wohnungsmarkt darstellt.

2.4 Schlussfolgerungen

Die Stadt Zürich wächst kontinuierlich und dieses Wachstum geschieht in den kommenden Jahren und Jahrzehnten hauptsächlich über eine **Verdichtung im Bestand**, da nur noch wenig Baulandreserven vorhanden und viele der grossen Industrieareale bereits umgenutzt sind. Diese Innenentwicklung erfolgt dabei hauptsächlich über den Ersatzneubau von Wohnungen, was durch die damit einhergehenden höheren Mietpreise stets Risiken im Hinblick auf mögliche **Verdrängungs- und Gentrifizierungsprozesse** mit sich bringt. Nötig sind daher die Erhaltung und Stärkung der sozialen Durchmischung und des gesellschaftlichen Zusammenhalts – insbesondere in Gebieten, die von der baulichen Verdichtung stark betroffen sind und deren Bevölkerung hinsichtlich sozioökonomischer Kriterien besonders vulnerabel ist.

Durch die starke Zuwanderung seit Anfang des neuen Jahrhunderts hat ein stetiger **Anstieg des sozioökonomischen Status'** stattgefunden – das Haushaltseinkommen wächst kontinuierlich und die Sozialhilfequote nimmt gleichzeitig ab. Damit zusammenhängend zeigt sich ein Anstieg des Anteils der ausländischen Bevölkerung – insbesondere aus EU/EFTA-Staaten. Der seit langem zu beobachtende **Trend der Reurbanisierung** hat des Weiteren zu einer Rückkehr der Kinder und Familien in die Stadt geführt: So sind die Geburtenzahlen von 2000 bis 2016 markant angestiegen. Dieser Kinder-Boom zeigt sich nach wie vor in den Daten des sozialräumlichen Monitorings – ist aber seit einigen Jahren gebrochen. Insbesondere im Nachgang zur Corona-Pandemie ereignete sich ein deutlicher Rückgang der Fertilitätsrate. Über die letzten zehn Jahre hat zudem eine klare Abnahme des Altersquotienten stattgefunden. Dabei hat sich aber nicht die Anzahl der älteren Personen stark verändert, sondern der Anteil der Erwerbstätigen ist vergleichsweise deutlich gewachsen.

In einzelnen Quartieren und Stadtkreisen zeigen sich diese **Entwicklungen** bereits seit mehreren Jahren besonders akzentuiert:

Der **Kreis 12 mit seinen Quartieren Hirzenbach, Saatlen und Schwamendingen-Mitte** ist deutlich im Wandel: Die Bausubstanz der ehemaligen Arbeiter*innen-Familienquartiere ist heute vielerorts überaltert und wird erneuert – es zeigt sich ein starker Einkommensanstieg über die letzten Jahre auf eher tiefem Niveau sowie ein starker Rückgang von Jugend- und Altersquotienten aufgrund des starken Bevölkerungswachstums und der Zunahme des Anteils der erwerbstätigen Bevölkerung. Der hohe Anteil an gemeinnützigem Wohnraum wird den zu erwartenden Mietpreisanstieg aber begrenzen und eine sozialverträgliche Weiterentwicklung begünstigen.

In den **Kreisen 3, 4 und 5 und insbesondere in den Quartieren Gewerbeschule, Hard, Langstrasse und Werd** zeigen sich Anzeichen einer Gentrifizierung, also eines gewissen Austauschs einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerung. Über die letzten zehn Jahre erfolgte ein starker Einkommensanstieg auf eher tiefem Niveau, ein starker Rückgang der Sozialhilfequote auf hohem Niveau, ein deutlicher Rückgang des Jugend- und des Altersquotienten sowie eine starke Abnahme des Anteils der ausländischen Bevölkerung. Die Grundeigentümerstruktur dieser Quartiere ist aber mehrheitlich kleinteilig, was grössere bauliche Entwicklungen eher verhindert hat.

Im **Kreis 1 mit seinen Quartieren City, Hochschulen, Lindenhof und Rathaus** zeigte sich über die letzten Jahre hingegen ein teilweise starker Einkommensrückgang. Diese Entwicklung hängt vermutlich mit dem Umstand zusammen, dass ein substanzieller Anteil der Einwohnerschaft während der betroffenen Zeit ins Pensionsalter eingetreten ist.

Das Ausmass des Einkommensrückgangs ist aber auch durch die generell tiefen Einwohnerzahlen in diesen Quartieren bedingt – bereits kleine Veränderungen können hier eine grössere statistische Wirkung zeigen.

In den kartographischen Auswertungen ist aber auch eine eher **neuere Entwicklung** ersichtlich. So haben sich im **Quartier Leimbach** das Wohnangebot und die Bevölkerungszusammensetzung über die letzten Jahre sehr dynamisch entwickelt. Es sind hier verschiedene neue, hauptsächlich genossenschaftliche, Siedlungen entstanden – dabei handelt es sich häufig um Ersatzneubauten. Es sind vergleichsweise viele Grossfamilien im Quartier Leimbach wohnhaft und der Anteil an älteren Personen ist über die letzten Jahre deutlich gesunken. Das Median-Haushaltseinkommen liegt tief, hat über die letzten Jahre aber einen leichten Anstieg erfahren. Es zeigt sich zudem eine sehr hohe und stark steigende Sozialhilfequote. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt über dem städtischen Wert und ist im letzten Jahrzehnt um über 25% angestiegen. Die Hälfte der ansässigen Ausländer*innen stammt dabei aus Nicht-EU/EFTA-Staaten, was im städtischen Vergleich ein sehr hoher Wert darstellt.

Das sozialräumliche Monitoring zeigt zudem, dass generell **Gebiete mit einem hohen baulichen Erneuerungspotenzial** in der Regel auch einen **hohen Anteil sozial vulnerabler Bevölkerungsgruppen** aufweisen, was aufgrund des tieferen Mietpreinsniveaus keine Überraschung darstellt. Dies trifft hauptsächlich im Norden (in den Quartieren Affoltern, Hirzenbach, Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Seebach), im Westen (in den Quartieren Albisrieden und Altstetten) sowie im Süden der Stadt (im Quartier Leimbach und teilweise in Wollishofen) zu. Hier treffen vergleichsweise tiefe Einkommen, höhere Sozialhilfe- und Arbeitslosenquoten sowie mehr Ausländer*innen mit fremder Muttersprache

oder aus Nicht-EU/EFTA-Staaten auf eine ältere Bausubstanz und tiefere Mietpreise. Gleichzeitig ist in diesen Quartieren aber auch der **Anteil gemeinnütziger Wohnungen** häufig überdurchschnittlich hoch, was die mit einer baulichen Erneuerung einhergehende Mietpreissteigerung deutlich dämpfen kann.

3 Sozialräumliches Monitoring bezogen auf die kommunale Richtplanung

3.1 Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung > BZO 2016 gemäss kommunalem Siedlungsrichtplan

Mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, der am 10. April 2021 vom Zürcher Gemeinderat festgesetzt und am 13. Juni 2022 von der kantonalen Baudirektion genehmigt wurde, soll die **künftige Siedlungsentwicklung in der Stadt Zürich gesteuert** und die **angestrebte Innenentwicklung weiter konkretisiert** werden. Es ist davon auszugehen, dass die Anziehungskraft Zürichs als Wirtschafts- und Wohnstandort auch in den kommenden Jahrzehnten zu einer Zunahme der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in der Stadt Zürich führen wird. Diese Dynamik soll dabei zum Vorteil für eine qualitätsvolle räumliche Stadtentwicklung genutzt werden.

Mit der kommunalen Richtplanung und den Festlegungen zur baulichen Verdichtung handelt die Stadt Zürich zudem entsprechend den **Vorgaben des Bundes und der kantonalen und regionalen Richtplanung**. Seit Mai 2014 ist die vom Volk am 3. März 2013 angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes in Kraft. Damit soll durch die Förderung einer kompakten Siedlungsentwicklung die Zersiedelung in der Schweiz gebremst werden und die Entwicklung verstärkt in den bestehenden Zentren stattfinden.

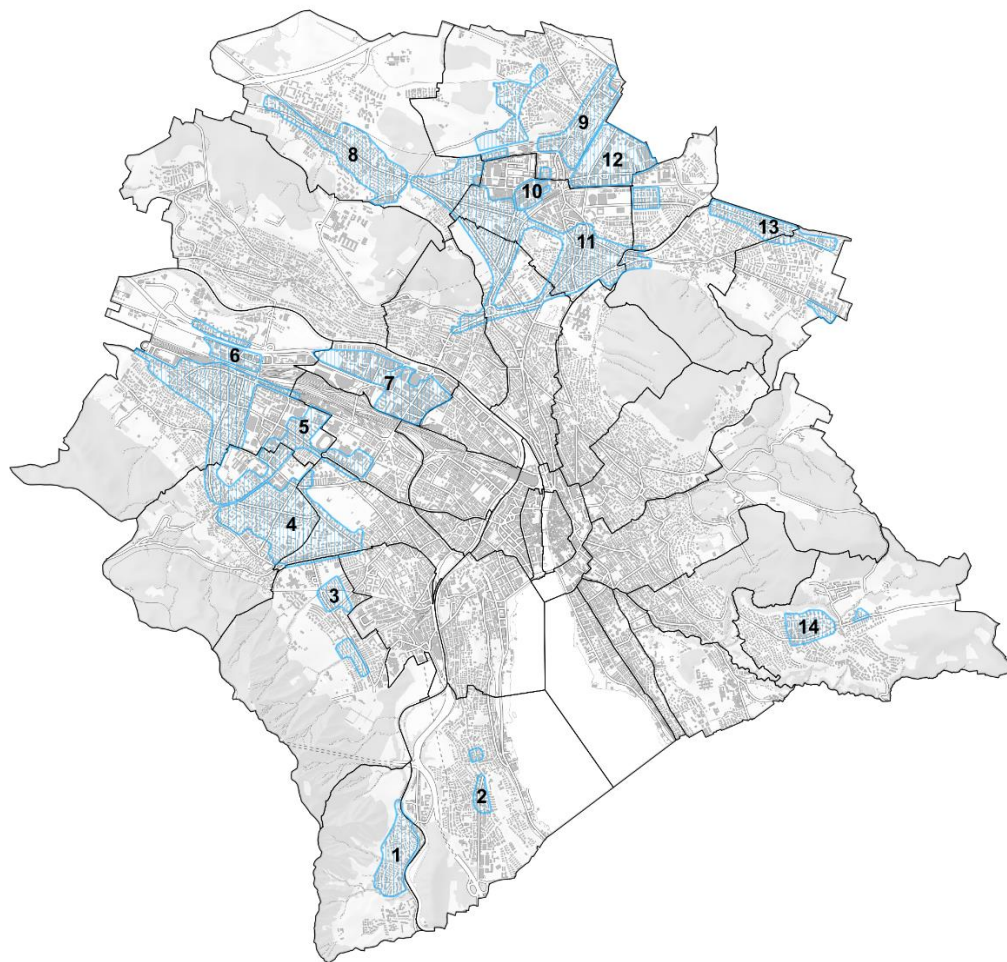
Zu den **räumlichen Schwerpunkten für die Innenentwicklung** in der Stadt Zürich gehören vor allem Gebiete, die durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen sind. Weitere Auswahlkriterien sind das Erneuerungspotenzial in der Bausubstanz sowie die vorhandenen Möglichkeiten, neue öffentliche Freiräume oder Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen (zum Beispiel Schulen) zu schaffen. Räumliche Schwerpunkte ergeben sich somit im Westen der Stadt in Richtung

Limmattal sowie in Zürich Nord. Des Weiteren besteht ein überdurchschnittliches Entwicklungspotenzial in gewissen Gebieten in den Quartieren Witikon und Leimbach. Entsprechend werden mit dem kommunalen Richtplan **vierzehn Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung über die Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 hinaus** festgelegt (siehe Abbildung 51).

Wenngleich das künftige Bevölkerungswachstum aufgrund der dargestellten Reserven der Bau- und Zonenordnung im gesamten Stadtgebiet stattfindet, sind die **Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus** von besonderem Interesse und sollen daher im vorliegenden Kapitel des Monitorings hinsichtlich ihrer **Bevölkerungszusammensetzung** genauer betrachtet werden.

In der nachfolgenden Tabelle 3 sind die Ausprägungen der verwendeten Indikatoren des Sozialraummonitorings für diese vierzehn Gebiete in einem **Gesamtüberblick** zusammengestellt. Es lassen sich somit diejenigen Gebiete lokalisieren, wo eine **hohe bauliche Erneuerungsdynamik auf besonders vulnerable Bevölkerungsgruppen** trifft. Die Einfärbung der einzelnen Zellen zeigt dabei an, welchen Quartilen der jeweilige Wert zugeordnet werden kann.

In Ableitung dieser Werte zeigt die daran anschliessende Tabelle 4 auf, in welchen der vierzehn Gebiete die **soziale Vulnerabilität in Bezug auf die Wohnsituation** besonders stark ausgeprägt ist.



Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus (Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich, vom Gemeinderat festgesetzt am 10. April 2021)

- 1 Leimbach
- 2 Zentrum Wollishofen
- 3 Quartier Friesenberg
- 4 Albisrieden Sihlfeld
- 5 Hard Letzi Altstetten
- 6 Altstetten-Nord
- 7 Zürich-West
- 8 Affoltern
- 9 Seebach
- 10 Neu-Oerlikon
- 11 Milchbuck-Nord
- 12 Leutschenbach
- 13 Schwamendingen
- 14 Witikon

Daten: Amt für Städtebau,
Stadt Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: August 2025



Abbildung 51: Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus¹²

¹² Diese Gebiete sind – trotz teilweise gleichlautender Bezeichnungen – nicht zu verwechseln mit den statistischen Quartieren der Stadt.

Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung > BZO 2016	Sozioökonomische Indikatoren		Demographische Indikatoren				Indikatoren zu Nationalität und Sprache			Bauliche Indikatoren	
	Steuerbares Haushaltsäquivalenzeinkommen 2022 (Median, in 1'000 Fr.)*	Arbeitslosenquote 2024 (in %)	Jugendquotient 2024	Altersquotient 2024	Betagenquotient 2024	Anteil Ein-Eltern-Haushalte 2024 (in %)	Anteil ausländische Bevölkerung 2024 (in %)	Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen 2024 (in %)	Anteil Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2024 (in %)	Gebäudealter (Anteil Bau- periode 1935-1965 in %)	Anteil gemeinnütziger Wohn- ungen 2024 (in %)*
1 Leimbach	46.9	2.0	31.2	18.8	5.1	8.0	33.9	27.9	58.3	64.9	51.7
2 Zentrum Wollishofen	61.3	2.9	22.3	17.9	5.7	5.1	40.3	29.6	32.0	30.2	15.4
3 Quartier Friesenberg	36.2	1.5	33.0	9.3	0.7	18.2	11.6	9.8	46.8	45.7	100.0
4 Albisrieden Sihlfeld	52.5	2.1	20.2	25.4	9.8	4.5	29.3	22.7	29.7	59.0	32.2
5 Hard Letzi Altstetten	51.6	2.4	16.7	18.2	5.7	4.4	36.6	29.7	35.5	39.8	29.3
6 Altstetten-Nord	75.2	2.6	10.0	7.2	1.1	3.2	62.2	54.6	44.3	15.9	20.0
7 Zürich-West	93.3	2.5	13.8	6.1	1.1	2.8	34.8	23.3	23.5	8.0	4.0
8 Affoltern	40.7	1.7	22.9	19.7	6.2	7.5	40.1	34.6	49.5	58.8	45.9
9 Seebach	45.4	2.3	18.1	19.8	6.3	4.7	44.1	38.0	50.6	58.7	31.4
10 Neu-Oerlikon	79.8	2.2	16.6	6.7	2.9	2.9	37.7	29.2	29.4	50.0	6.2
11 Milchbuck-Nord	50.5	2.1	15.7	14.7	4.6	4.2	38.2	30.1	38.6	40.3	25.5
12 Leutschenbach	80.0	2.0	16.5	7.0	1.3	3.1	48.7	37.4	41.8	31.6	1.3
13 Schwamendingen	39.0	2.0	18.3	16.3	4.4	7.2	40.7	36.0	50.9	74.4	45.6
14 Witikon	53.7	1.9	20.9	46.6	19.7	4.6	30.2	21.5	28.6	28.1	2.8
Ebene Stadt	54.5	2.3	18.3	19.0	6.2	4.5	33.7	25.5	34.8	31.9	25.1

Legende

Leichte Einfärbung =
Anteil / Quote liegt über
gesamstädtischem Wert

Starke Einfärbung =
Anteil / Quote liegt im
höchsten Quartil aller
Kleinquartierwerte

* Für eine einheitliche Darstellung ist die Einfärbung der Indikatoren Haushaltsäquivalenzeinkommen und Anteil gemeinnütziger Wohnungen umgekehrt.

Tabelle 3: Auswertung der verwendeten Indikatoren auf Ebene der Gebiete mit zusätzlich möglicher baulicher Verdichtung

Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung > BZO 2016	Sozioökonomische Indikatoren			Demographische Indikatoren					Indikatoren zu Nationalität und Sprache			
	Steuerbares Haushaltsäquivalenz- einkommen 2022 (Median)*	Arbeitslosenquote 2024	Ausmass der sozialen Vulnerabilität	Jugendquotient 2024	Altersquotient 2024	Betagenquotient 2024	Anteil Ein-Eltern-Haushalte 2024	Ausmass der sozialen Vulnerabilität	Anteil ausländische Bevölkerung 2024	Anteil fremdsprachiger Auslän- der*innen 2024	Anteil Ausländer*innen aus Nicht- EU/EFTA-Staaten 2024	Ausmass der sozialen Vulnerabilität
1 Leimbach	■		☆	■ ■			■ ■	★	■	■	■ ■	★★
2 Zentrum Wollishofen		■	☆	■			■	☆	■	■		☆
3 Quartier Friesenberg	■ ■		★	■ ■			■ ■	★			■ ■	☆
4 Albisrieden Sihlfeld	■		☆	■	■	■ ■	■	★★				☆
5 Hard Letzi Altstetten	■	■	★					☆	■	■	■	★
6 Altstetten-Nord		■	☆					☆	■ ■	■ ■	■ ■	★★
7 Zürich-West		■	☆					☆	■			☆
8 Affoltern	■ ■		★	■	■	■	■ ■	★★	■	■ ■	■ ■	★★
9 Seebach	■ ■		★		■	■	■	☆	■ ■	■ ■	■ ■	★★
10 Neu-Oerlikon			☆					☆	■	■		☆
11 Milchbuck-Nord	■		☆					☆	■	■	■	★
12 Leutschenbach			☆					☆	■ ■	■ ■	■ ■	★★
13 Schwamendingen	■ ■		★	■			■ ■	☆	■	■ ■	■ ■	★★
14 Witikon	■		☆	■	■ ■	■ ■	■	★★				☆

Indikatoren

- = Anteil / Quote liegt über gesamtstädtischem Wert
- = Anteil / Quote liegt im höchsten Quartil aller Kleinquartierwerte

Ausmass der sozialen Vulnerabilität

- ☆ = tief (< 1 farbiges Quadrat Ø pro Indikator)
- ★ = mittel (= 1 farbiges Quadrat Ø pro Indikator)
- ★★ = hoch (> 1 farbiges Quadrat Ø pro Indikator)

* Für eine einheitliche Darstellung ist die Einfärbung des Indikators Haushaltsäquivalenzeinkommen umgekehrt.

Tabelle 4: Ausmass der sozialen Vulnerabilität in den Gebieten mit zusätzlich möglicher baulicher Verdichtung

3.2 Schlussfolgerungen

Die **Auswertung** in Tabelle 4 teilt die vierzehn Gebiete mit zusätzlich möglicher baulicher Verdichtung in verschiedene Kategorien bezüglich des angenommenen **Ausmasses an sozialer Vulnerabilität in Bezug auf die Wohnsituation** ein. Dabei wird die soziale Vulnerabilität auf **drei unterschiedliche Arten** definiert: erstens, bezogen auf die sozio-ökonomische Lage der Bevölkerung, zweitens, hinsichtlich der demographischen Aspekte und drittens, bezogen auf Herkunft und Sprache.

Ein **erhöhtes Ausmass an sozialer Vulnerabilität bezogen auf die sozioökonomische Lage** weisen die Gebiete Quartier Friesenberg (3), Hard Letzi Altstetten (5), Affoltern (8), Seebach (9) und Schwamendingen (13) auf. Diesen Gebieten gemeinsam ist, dass sie jeweils über ein tiefes steuerbares Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen und/oder eine erhöhte Arbeitslosenquote verfügen. Es handelt sich dabei gleichzeitig auch um diejenigen Gebiete, die einen hohen Anteil an gemeinnützigem Wohnraum aufweisen, was bezüglich der Mietpreisentwicklung einen klar dämpfenden Effekt verspricht und eine sozialverträgliche Entwicklung begünstigt.

Die Gebiete mit zusätzlich möglicher Verdichtung, die ein **hohes Ausmass an sozialer Vulnerabilität bezogen auf die demographischen Aspekte** aufweisen, sind Albisrieden Sihlfeld (4), Affoltern (8) und Witikon (14). Eine etwas erhöhte Vulnerabilität findet sich zudem in den Gebieten Leimbach (1) und Quartier Friesenberg (3). In allen diesen Gebieten sind der Jugendquotient, der Altersquotient, der Betagtenquotient und/oder der Anteil Ein-Eltern-Haushalte gegenüber dem gesamtstädtischen Wert erhöht.

Zu den Gebieten mit zusätzlich möglicher Verdichtung mit einem **hohen Ausmass an sozialer Vulnerabilität bezogen auf Herkunft und Sprache** zählen Leimbach (1), Altstetten-Nord (6), Affoltern (8), Seebach (9), Leutschenbach (12) und Schwamendingen (13). Weitere Gebiete mit einer etwas erhöhten Vulnerabilität sind Hard Letzi Altstetten (5) und Milchbuck-Nord (11). Gemeinsam ist diesen Gebieten, dass die Anteile der ausländischen Bevölkerung sowie der fremdsprachigen Ausländer*innen und/oder der Personen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten über dem städtischen Durchschnitt liegen.

Die bisher noch nicht erwähnten drei Gebiete mit zusätzlich möglicher Verdichtung, die generell über ein **tiefes Ausmass an sozialer Vulnerabilität** verfügen, sind Zentrum Wollishofen (2), Zürich-West (7) und Neu-Oerlikon (10). Ihnen gemeinsam ist, dass sie nur einzelne, leicht vulnerable Bevölkerungsgruppen aufweisen. In diesen Gebieten könnte es künftig vor allem darum gehen, eine stärkere Durchmischung hinsichtlich des sozialen Status' insbesondere auch durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere und tiefere Einkommen zu erreichen.

4 Handlungsansätze für eine sozialverträgliche Innenentwicklung¹³

4.1 Massnahmen für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung

Im aktuellen Kontext eines starken Bevölkerungswachstums und fortschreitender baulicher Verdichtung dient das sozialräumliche Monitoring als Grundlage, um eine **sozialverträgliche Innenentwicklung zu fördern**. Die visualisierten Informationen unterstützen die städtischen Akteur*innen darin, eine möglichst sozialverträgliche Durchführung von baulichen Transformationsprozessen einzufordern – und dies insbesondere in Gebieten, die aufgrund ihrer Bevölkerungszusammensetzung besonders empfindlich gegenüber Veränderungen sind.

Die wichtigsten **prozessualen Handlungsansätze** werden dabei in zwei städtischen Leitfäden¹⁴ erläutert und umfassen unter anderem folgende Themen: Förderung von Etappierungen bei Ersatzneubauten, Gewährleistung eines substanziellen Anteils an subventionierten und/oder preisgünstigen Wohnungen, frühzeitige Information und Partizipation, Unterstützung der Mieterschaft bei grösseren Ersatzneubauprojekten sowie Massnahmen zur Integration von Neuzuziehenden.

Eine bauliche **Etappierung von Ersatzneubauten**¹⁵ und das Angebot von Rochadewohnungen ermöglichen es der Mieterschaft – falls es Wohnungsmix und Mietpreise erlauben –, in ihrer Siedlung zu verbleiben. Eine solche Erneuerungsstrategie im Rahmen einer langfristigen

Gesamt-Portfolio-Strategie berücksichtigt die Bedürfnisse von Mieterschaft und Quartierbevölkerung und erhält die sozialen Netze aufrecht.

Die **Gewährleistung eines substanziellen Anteils an subventionierten und/oder preisgünstigen Wohnungen** führt dazu, dass auch in Neubauten bezahlbarer Wohnraum zuhanden tieferer Einkommen bereitgestellt und die soziale Durchmischung so gefördert werden kann.

Mit einer **frühzeitigen Information und dem Einbezug von Bewohnerschaft und Quartierbevölkerung** können zudem einerseits Zeit für eine Neuorientierung geschaffen und andererseits die Bedürfnisse der Mieterschaft und des Quartiers frühzeitig in den Planungsprozess aufgenommen werden.

Bei einem hohen Anteil an sozial vulnerablen Bewohner*innen ist eine zusätzliche **Unterstützung der Mieterschaft** zu gewährleisten, da diese Personen mit verschiedenen Barrieren auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert sind. Zu solchen Hilfestellungen zählen eine zentrale Ansprechstelle (möglichst innerhalb der Siedlung), eine umfassende Begleitung mit persönlicher Hilfe (z.B. durch ein Mieter*innen-Büro) sowie die Vermittlung von Ersatzwohnungen über das eigene Portfolio oder durch Vernetzung mit anderen Hauseigentümerschaften.

In Gebieten mit starken baulichen und sozialen Veränderungen sind schliesslich **Massnahmen zur Integration von Neuzuziehenden** und zum Erhalt der sozialen Netze wichtig. Solche Massnahmen umfassen

¹³ Dieses Kapitel stützt sich auf den Begleitbericht zum sozialräumlichen Monitoring «Städtische Handlungsansätze für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung bei baulichen Erneuerungsprozessen», Juni 2020.

¹⁴ Stadtentwicklung Zürich (2015). Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen – Eine Arbeitshilfe.

Stadt Zürich (2019). Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen». Zweite aktualisierte Auflage, Juni 2019.

¹⁵ EBP (2024). «Bausteine für eine etappierte Erneuerung von Wohnsiedlungen». Bericht im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich.

beispielsweise die Organisation von so genannten «Workshops vor Einzug»¹⁶ oder eine aktive Auseinandersetzung mit der Quartierbevölkerung zu Wachstum und Veränderung.

4.2 Städtische Handlungsansätze

Zur **Umsetzung von Massnahmen** für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung und zur Berücksichtigung dieser Massnahmen in verschiedenen baulichen Erneuerungsprozessen verfügt die Stadt Zürich über **drei unterschiedliche Handlungsansätze**: Massnahmen selbst erbringen, Massnahmen einfordern sowie sensibilisieren.

Das **eigenständige Erbringen von Massnahmen** ist in allen baulichen Erneuerungsprozessen möglich, in denen die Stadt in Eigenregie tätig sein kann. Dies betrifft vor allem ihre eigenen Liegenschaften. Hier kann sie Massnahmen, wie die Bewirtschaftung nach dem Prinzip der Kostenmiete, die bauliche Etappierung von Ersatzneubauten, die frühzeitige Information und umfassende Unterstützung der Mieterschaft im Rahmen der persönlichen Hilfe (z.B. mittels Mieter*innen-Büro) oder das Gewährleisten attraktiver Freiräume selbst umsetzen.

Das **Einfordern von Massnahmen** für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung ist in allen baulichen Erneuerungsprozessen möglich, in denen die Stadt zwar nicht selbst aktiv handeln kann, aber einen gewissen rechtlichen Wirkungsspielraum besitzt. Dies ist der Fall, wenn vom kantonalen Planungs- und Baugesetz erhöhte Gestaltungsanfor-

derungen gestellt werden (Arealüberbauung, Hochhaus), wenn über Instrumente der Sondernutzungsplanung eine Mehrausnutzung gewährt wird, wenn Bauprojekte mittels Aufzonung eine Mehrausnutzung erhalten sowie, wenn städtische Baurechte betroffen sind.

Eine **Sensibilisierung** für die Aspekte der Sozialverträglichkeit ist in allen weiteren Fällen von baulichen Erneuerungsprozessen wichtig, in denen die Stadt keine anderen Einflussmöglichkeiten hat. Dies betrifft insbesondere Bauprojekte, die in der Regelbauweise ohne Mehrausnutzung erstellt werden. Die Sozialen Dienste der Stadt bieten für diesen Zweck interessierten Wohnbauträgerschaften unterstützende Angebote an. Es besteht zum Beispiel die Möglichkeit einer sozialräumlichen Analyse oder der Führung eines Mieter*innen-Büros. Diese und weitere Beratungen zu sozialen Angeboten werden jeweils im Einzelfall geprüft. Zudem kann die Stadt ihre Handlungsanleitungen für eine sozialverträgliche Innenentwicklung breit kommunizieren und innovative Projekte aus dem Immobiliensektor unterstützen.

In Tabelle 5 auf der folgenden Seite sind die konkreten städtischen Handlungsansätze überblicksartig zusammengestellt.

Entsprechend der jeweiligen Ausgangslage nutzt die Stadt Zürich in den verschiedenen baulichen Erneuerungsprozessen die ihr zur Verfügung stehenden Instrumente, um den **Herausforderungen der gegenwärtigen Verdichtungsprozesse** zu begegnen, das Risiko sozialer Verdrängungs- und Entmischungsprozesse möglichst zu minimieren und die sozialen Netze in den Quartieren zu erhalten und zu stärken.

¹⁶ Soziale Dienste der Stadt Zürich (2013). Mehrwert durch Nachbarschaft. Ein Leitfaden zur sozialen Integration von Erstmieterinnen und Erstmietern bei Neubauten.

	Stadt erbringt Massnahmen	Stadt fordert Massnahmen ein	Stadt sensibilisiert
Stadt Zürich als Wohnbauträgerin			
Städtische Wohnsiedlungen	Bauliche Veränderungen sozialverträglich gestalten (z. B. Etappierung, frühe Information, Unterstützung und persönliche Hilfe für Mieterschaft) Subventionierte Wohnungen anbieten sowie Anwendung der neuen, sozial fokussierten Vermietungsgrundsätze Quartierweite Betrachtung – Erneuerungsprozesse möglichst gestaffelt		
Weitere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften			
Bauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften auf Baurechtsland		Mietzinsreglement mit Orientierung an Kostenmiete vorgegeben Ein Drittel subventionierter Wohnraum einfordern Richtlinien bez. Wohnungsbelegung	Koordination zwischen Genossenschaften bez. Unterstützung Mieterschaft Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren»
Bauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften auf eigenem Bauland		Bei zusätzlicher Ausnützung im Rahmen von Aufzonungen oder Sondernutzungsplanungen: Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum gemäss §49b PBG und Anteil von 20% subventionierter Wohnungen einfordern	Koordination zwischen Genossenschaften bez. Unterstützung Mieterschaft Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren»
Andere private Wohnbauträgerschaften			
Private Bauprojekte mit erhöhten gestalterischen Anforderungen (z. B. Arealüberbauung, Hochhaus) (entweder über Wettbewerbe oder via Baukollegium)		Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte (z. B. Freiräume mit hoher Nutzungsqualität, Gemeinschaftsanlagen, zeitgemässe Grundrisse, lagebezogene EG-Nutzungen, attraktive Stadträume)	«Mitbericht sozialverträgliche Entwicklung» empfiehlt projektbezogene Massnahmen Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren»
Private Bauprojekte mit Anwendung von Instrumenten der Sondernutzungsplanung (GP, SBV) mit Mehrausnützung (z. B. in Gebieten mit baulicher Verdichtung > BZO 2016)		Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum gemäss §49b PBG einfordern (wie vorgängig im Rahmen der BZO-Teilrevision festgesetzt) Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte (z. B. vielfältige Nutzungsstruktur, Freiräume mit hoher Nutzungsqualität, lagebezogene EG-Nutzungen, soziale Infrastruktur)	Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren» Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z. B. Etappierung, Information und Unterstützung der Mieterschaft)
Private Bauprojekte mit Anwendung von Instrumenten der Sondernutzungsplanung (GP, SBV) ohne Mehrausnützung		Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte (z. B. vielfältige Nutzungsstruktur, Freiräume mit hoher Nutzungsqualität, lagebezogene EG-Nutzungen, soziale Infrastruktur)	Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren» Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z. B. Etappierung, Information und Unterstützung der Mieterschaft)
Private Bauprojekte in Regelbauweise, welche mittels Aufzonung (BZO-Teilrevision) Mehrausnützung erhalten haben (z. B. in Gebieten mit baulicher Verdichtung > BZO 2016)		Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum gemäss §49b PBG einfordern (wie vorgängig im Rahmen der BZO-Teilrevision festgesetzt)	Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren» Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z. B. Etappierung, Information und Unterstützung der Mieterschaft)
Private Bauprojekte in Regelbauweise, welche keine Mehrausnützung erhalten haben			«Leitfaden Erfolgsfaktoren» liegt im Amt für Baubewilligungen auf Machbarkeitsstudie Wohnungs-Plattform Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z. B. Etappierung, Information und Unterstützung der Mieterschaft)

Tabelle 5: Überblick über die städtischen Handlungsansätze für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung in verschiedenen baulichen Erneuerungsprozessen

Anhang

Anhang I: Beschreibung der verwendeten Indikatoren

Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)			
Indikator	Beschreibung	Ebene	Quelle
Steuerbares Haushalts- äquivalenzeinkommen (Median)	Das steuerbare Haushaltsäquivalenzeinkommen ist eine gewichtete Berechnung und macht die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Grösse und Zusammensetzung vergleichbar. Für Kleinquartiere mit weniger als fünf Haushalten wird kein Haushaltsäquivalenzeinkommen berechnet.	Kleinquartier und Quartier	SSZ / BVS ¹⁷
Arbeitslosenquote	Die Arbeitslosenquote berechnet sich aus beim RAV registrierten Arbeitslosen dividiert durch die Wohnbevölkerung im Alter von 15 bis 65 Jahren. In der Regel wird gemäss der Strukturhebung des BfS durch die Erwerbspersonen dividiert – dies ist hier aber nicht möglich, da die Erwerbspersonen nicht kleinräumiger als auf Kreisebene ausgewiesen werden können.	Quartier	Statistik SECO ¹⁸
Kumulative Sozialhilfe- quote	Die kumulative Sozialhilfequote berechnet sich aus dem Anteil der Sozialhilfebezüger*innen am Total der Wohnbevölkerung und inkludiert alle Personen, welche mindestens einmal im Jahr auf Sozialhilfe angewiesen waren.	Quartier	SOD ¹⁹
Jugendquotient	Der Jugendquotient ergibt sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den 0- bis 14-Jährigen und den 15- bis 64-Jährigen (gemäss Eurostat-Definition). Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn Personen leben, wird kein Jugendquotient berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS
Altersquotient	Der Altersquotient ergibt sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den Personen, die 65 Jahre und älter sind, und den 15- bis 64-Jährigen (gemäss Eurostat-Definition). Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn Personen leben, wird kein Altersquotient berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS
Betagtenquotient	Der Betagtenquotient ergibt sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den Personen, die 80 Jahre und älter sind, und den 15- bis 64-Jährigen (gemäss Eurostat-Definition). Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn Personen leben, wird kein Betagtenquotient berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS
Anteil Ein-Eltern-Haushalte	Der Indikator misst den Anteil Ein-Eltern-Haushalte am Total aller Haushalte mit Kindern. Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn Familien leben, wird kein Anteil berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS

¹⁷ BVS: Personenregister der Stadt Zürich

¹⁸ Statistik SECO: Statistiken zur Arbeitslosigkeit und Erwerbslosigkeit des Staatssekretariats für Wirtschaft

¹⁹ SOD: Soziale Dienste, Sozialdepartement Stadt Zürich

Anteil ausländische Bevölkerung	Der Indikator misst den Anteil der ausländischen Bevölkerung am Total der Bevölkerung. Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn Personen leben, wird kein Anteil berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS
Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen ²⁰	Der Indikator erfasst den Anteil Personen ohne schweizerische, deutsche oder österreichische Staatsbürgerschaft am Total der Einwohnerschaft. Für Kleinquartiere mit weniger als zehn Personen wird kein Anteil berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS
Anteil Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten	Der Indikator misst den Anteil Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten am Total der Ausländer*innen. Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn Ausländer*innen leben, wird kein Anteil berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS

Indikatoren zur baulichen Entwicklung			
Indikator	Beschreibung	Ebene	Quelle
Bevölkerungsentwicklung 2024-2050	Dieser Indikator misst die erwartete Veränderung der Wohnbevölkerung von 2024 bis 2050 (mittleres Bevölkerungsszenario).	Quartier	SSZ
Mietpreisniveau – Bestandes- und Angebotsmieten	Der Indikator der Bestandesmieten stützt sich auf die städtische Mietpreiserhebung 2024 und zeigt die Median-Quadratmetermiete netto pro Monat, beschränkt auf private Wohnungen und zusammengefasst für 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die Daten zu den Angebotsmieten stammen von Wüest Partner AG und zeigen die Median-Quadratmetermiete netto pro Jahr von Januar bis Dezember 2024.	Quartier	SSZ / Wüest Partner AG
Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1935-1965)	Dieser Indikator misst den Anteil Wohngebäude pro Perimeter mit Baujahr 1935 bis 1965 am Total aller Wohngebäude. Bei Gebäuden diesen Alters wurde das höchste Erneuerungspotenzial lokalisiert. Für Kleinquartiere mit weniger als fünf Wohngebäuden wird kein Anteil berechnet.	Kleinquartier und Quartier	GWR
Wohnflächenverbrauch	Der Indikator misst den Wohnflächenverbrauch pro Person in m ² . Für Kleinquartiere mit weniger als fünf Gebäuden wird kein Wert berechnet.	Kleinquartier und Quartier	GWR
Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften	Die Karte zu den Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften wird von der Wohnbauförderung des Kantons Zürich über den städtischen GeoServer bereitgestellt.	Quartier / Parzelle	WBF Kant. Zürich
Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016	Die Angaben zu den Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016, aufgeteilt nach verschiedenen Grundeigentümerschaften, wird durch das GIS-Kompetenzzentrum des Amts für Städtebau bereitgestellt.	Kleinquartier	AfS

²⁰ Sprache ist als Ressource beispielsweise auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt zentral – die Erhebungen des Bundes zur hauptsächlich gesprochenen Sprache stützen sich aber nur auf eine kleine Stichprobe, was höchstens eine Auswertung auf Quartierebene erlaubt.

Anhang II: Ausprägungen der verwendeten Indikatoren pro Quartier

		Sozioökonomische Indikatoren			Demographische Indikatoren				Indikatoren zu Nationalität und Sprache			Bauliche Indikatoren		
		Steuerbares Haushaltsäquivalenzzommen 2022 (Median, in 1'000 Fr.)	Arbeitslosenquote 2024 (in %)	Kumulative Sozialhilfequote 2024 (in %)	Jugendquotient 2024	Altersquotient 2024	Betagenquotient 2024	Anteil Ein-Eltern-Haushalte 2024 (in %)	Anteil ausländische Bevölkerung 2024 (in %)	Anteil fremdsprachiger Ausländer*innen 2024 (in %)	Anteil Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2024 (in %)	Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1935-1965 in %)	Wohnflächenverbrauch 2024 (pro Person, in m ²)	Anteil gemeinnütziger Wohnungen 2024 (in %)
Kreis 1	Rathaus	59.0	2.8	2.3	7.3	23.6	6.2	2.6	32.7	22.9	24.3	4.8	41.8	24.9
	Hochschulen	73.4	1.4	0.8	8.0	26.1	12.9	2.3	35.4	18.4	20.2	1.9	48.4	18.9
	Lindenhof	68.1	2.2	4.5	8.3	26.6	9.6	4.1	28.5	18.5	27.0	2.0	45.1	19.4
	City	64.7	2.3	11.3	14.4	20.2	3.6	3.2	32.0	26.1	37.5	5.0	42.4	26.9
Kreis 2	Wollishofen	57.5	2.2	3.2	24.3	20.4	7.2	5.4	31.6	23.3	32.4	29.6	40.0	31.0
	Leimbach	47.6	2.4	7.7	29.2	25.0	8.8	6.6	35.6	29.0	49.6	51.8	35.8	52.6
	Enge	74.3	3.2	1.6	19.4	17.9	6.6	3.2	38.8	27.5	22.8	18.8	43.9	7.3
Kreis 3	Alt-Wiedikon	61.1	2.5	1.9	16.3	12.8	3.7	2.9	35.8	26.0	27.1	21.0	39.1	8.5
	Friesenberg	43.6	2.1	3.7	28.5	24.0	7.8	8.5	22.6	19.2	52.6	42.4	33.1	70.7
	Sihlfeld	51.9	2.8	3.9	14.8	14.7	4.7	3.8	32.0	24.2	31.1	29.0	37.1	26.4
Kreis 4	Werd	64.1	2.9	2.3	14.4	10.2	2.2	2.2	34.9	25.0	25.2	21.8	38.1	11.1

	Langstrasse	57.7	2.9	5.8	6.0	8.6	1.7	1.5	40.4	29.8	28.8	6.7	39.4	12.3
	Hard	42.7	2.6	5.7	13.1	13.5	3.2	5.0	34.5	28.0	35.6	10.7	35.3	43.4
Kreis 5	Gewerbeschule	52.1	2.9	4.7	11.0	12.6	2.8	3.7	32.2	24.3	31.8	1.3	37.8	30.9
	Escher Wyss	84.3	2.5	1.1	14.5	8.7	1.6	3.0	31.6	20.9	23.7	1.2	47.9	6.0
Kreis 6	Unterstrass	56.4	2.3	2.1	19.0	16.1	4.8	4.4	29.3	20.5	30.6	18.9	38.6	31.8
	Oberstrass	69.8	1.9	1.6	16.3	20.5	6.1	3.6	31.3	19.2	23.7	12.3	44.4	14.4
Kreis 7	Fluntern	85.1	1.7	0.8	22.3	31.3	11.0	4.2	30.8	18.9	23.8	25.6	50.9	6.7
	Hottingen	76.4	2.2	0.8	18.4	24.6	8.1	4.0	28.9	18.2	21.0	15.5	47.5	4.6
	Hirslanden	69.4	2.0	1.9	16.6	26.0	10.1	3.7	28.3	18.7	28.8	10.8	45.0	11.6
	Witikon	61.2	1.7	1.7	22.9	39.5	16.6	4.7	29.2	20.4	33.8	36.1	47.0	7.4
Kreis 8	Seefeld	74.0	2.4	2.1	16.1	17.9	5.2	4.2	40.9	28.3	26.2	17.9	44.3	6.9
	Mühlebach	74.4	2.7	2.1	14.8	21.8	6.4	3.5	37.0	24.6	25.9	20.1	44.1	9.0
	Weinegg	68.9	2.6	2.2	17.1	22.6	6.9	4.6	36.1	24.6	31.0	19.0	43.7	11.0
Kreis 9	Albisrieden	53.6	1.9	2.7	22.9	23.8	8.3	4.8	28.6	21.6	29.5	46.8	39.3	34.1
	Altstetten	49.4	2.2	4.3	16.6	18.2	5.9	4.5	38.0	30.8	36.1	37.0	37.7	28.2
Kreis 10	Höngg	58.1	1.6	1.9	21.1	27.1	9.9	5.2	26.5	17.9	29.7	33.4	42.0	22.2
	Wipkingen	55.2	2.4	3.4	15.9	16.6	5.4	4.0	27.3	18.8	31.3	19.5	38.6	27.3
Kreis 11	Affoltern	45.4	1.5	5.4	23.3	20.0	6.2	6.6	34.7	28.5	45.3	42.3	36.9	37.8
	Oerlikon	56.9	1.9	3.9	13.9	14.4	5.0	3.4	40.4	30.9	34.6	27.8	39.2	12.2
	Seebach	46.8	2.0	6.0	19.8	17.9	5.7	5.1	41.7	34.6	47.4	42.5	37.2	24.2
Kreis 12	Saatlen	40.9	1.6	6.1	25.9	15.9	4.0	8.6	29.4	24.8	51.3	72.4	34.1	74.6
	Schwamendingen-Mitte	40.0	1.9	6.6	16.5	20.8	6.7	5.3	46.3	39.7	50.0	55.3	35.5	35.2
	Hirzenbach	39.5	2.0	6.4	21.9	21.5	7.0	6.2	36.4	31.8	48.2	68.0	34.0	49.9
Ebene Stadt		54.5	2.3	3.9	18.3	19.0	6.2	4.5	33.7	25.5	34.8	30.8	39.5	25.3

Stadt Zürich
Stadtentwicklung
Stadthausquai 17
8022 Zürich
stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung