Wachstum und Administration

Zürich,
10.September 2026

Dr. Jörg Schläpfer
Head Economics

wüestpartner

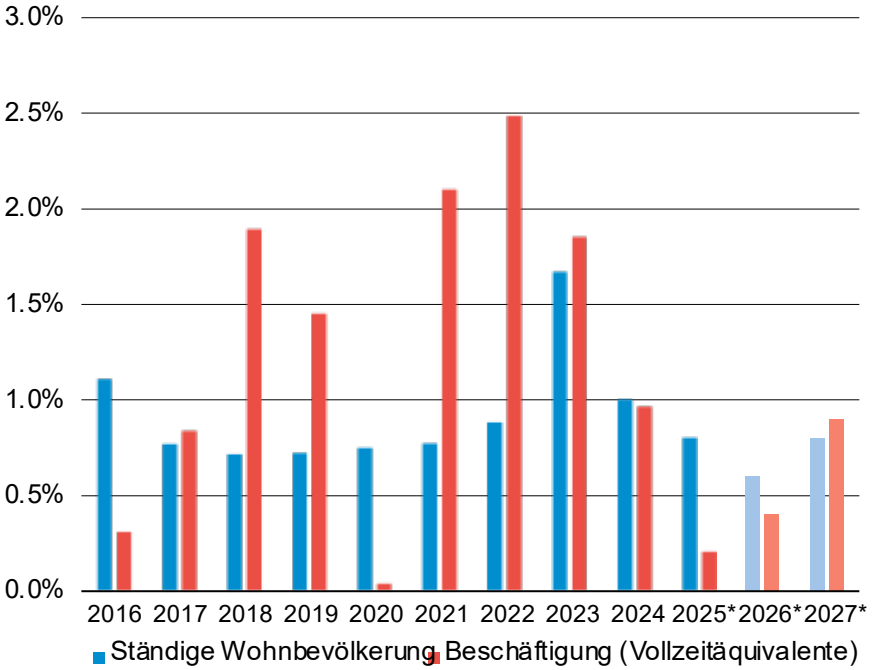


Wachstum

Wachstum

Bevölkerung und Beschäftigung

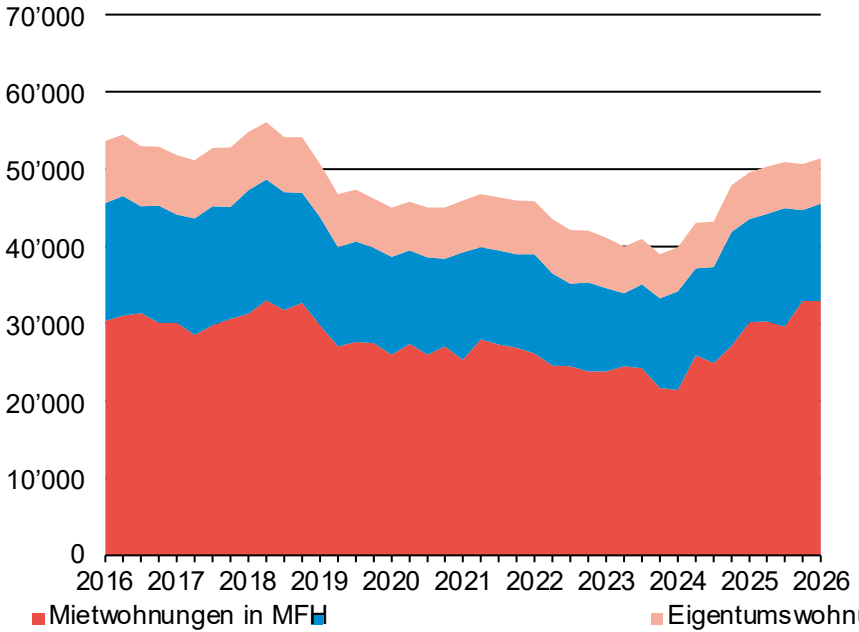
Jahreswachstumsraten



wüestpartner

Baumarkt

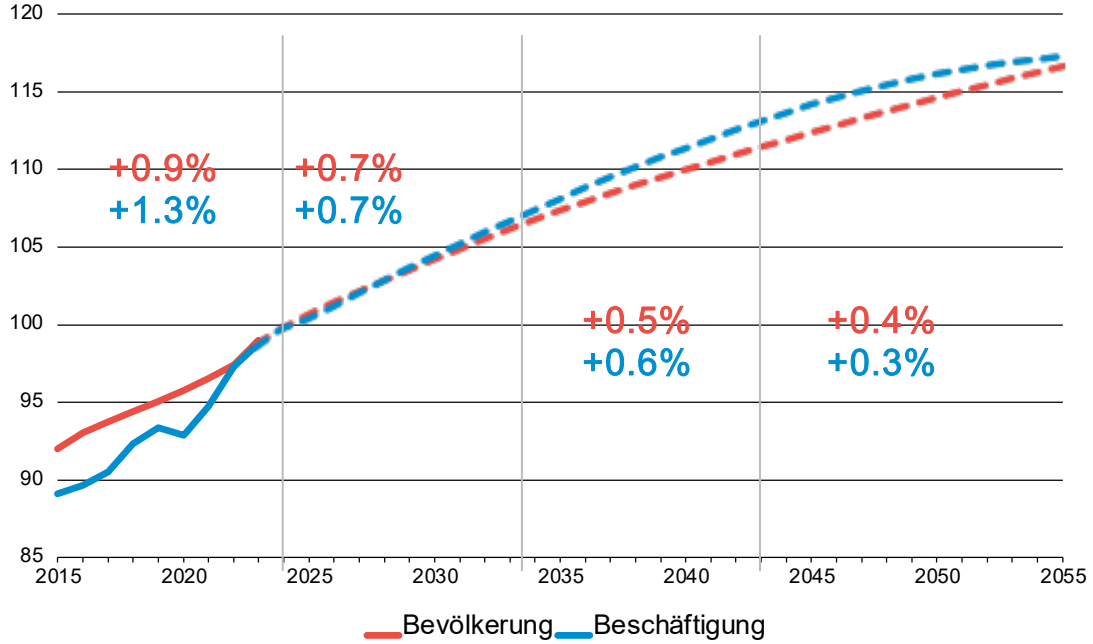
Anzahl Wohneinheiten in den Neubaubewilligungen
gleitende Jahressummen



Stand: 1. Quartal 2026
Quellen: Infopro Digital; Wüest Partner

Prognose: Wachstum verlangsamt sich

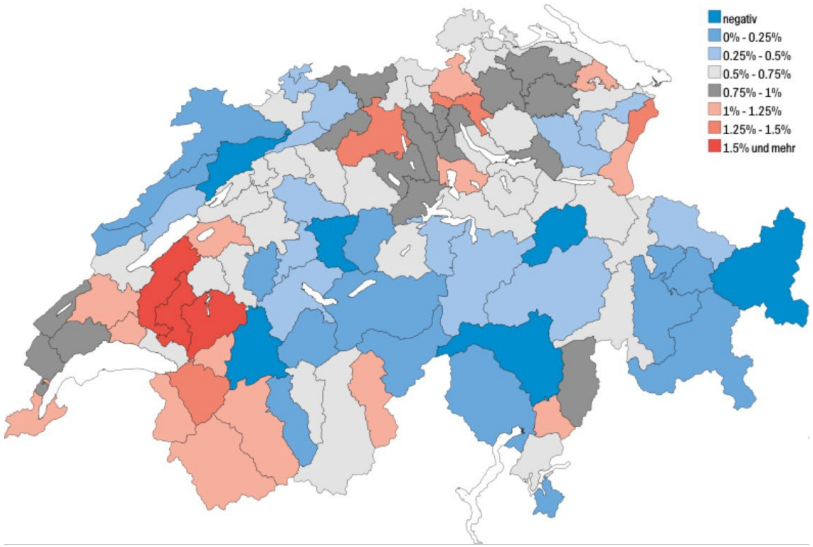
Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigung (VZÄ) in der Schweiz
Index 2024 = 100



Quellen: BFS, Wüest Partner
Stand der Prognose: August 2025

Bevölkerungswachstum

Erwartete Bevölkerungsentwicklung: Haushaltsprognose
(2025-2035 p.a.)

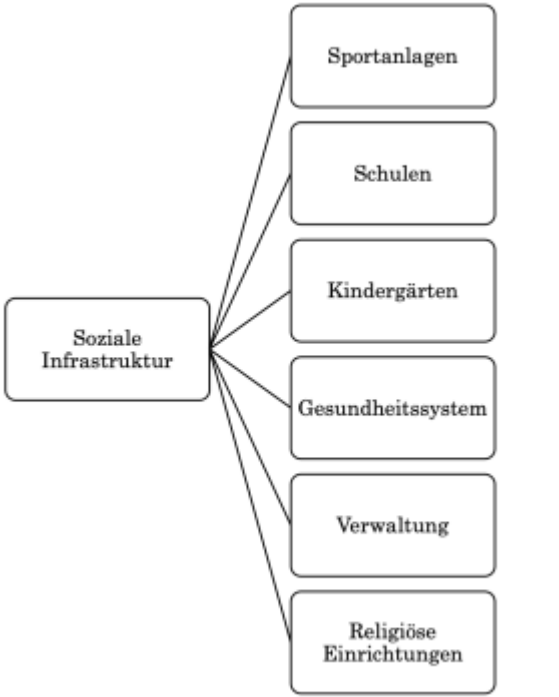


Stand März 2026
Quelle: Wüest Partner

wüestpartner

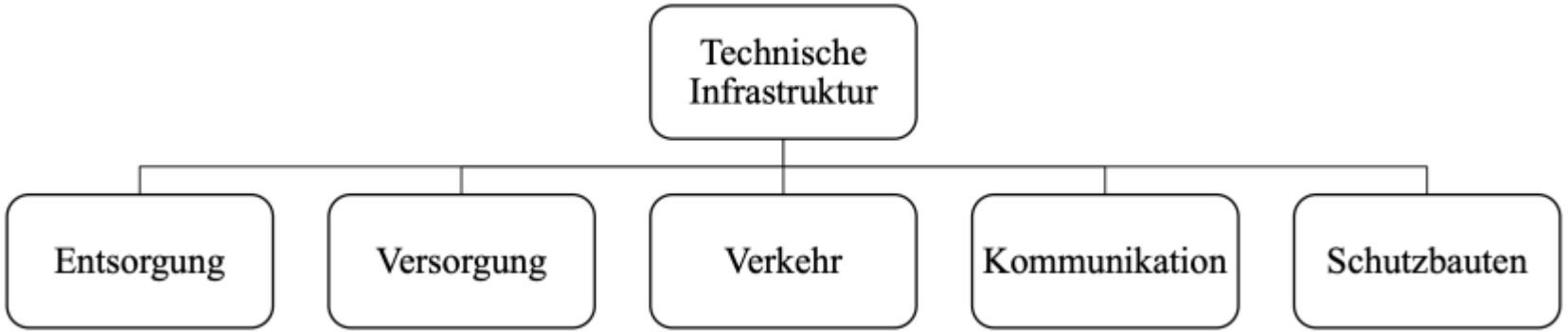
Wachstum und Gemeindefinanzen

Soziale Infrastruktur



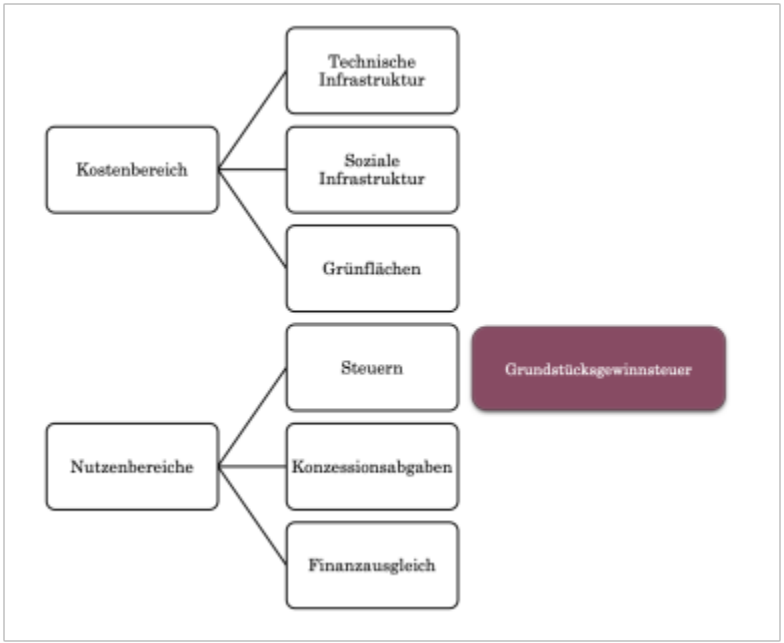
Quelle: Hofmann, ZHAW (2020)

Technische Infrastruktur



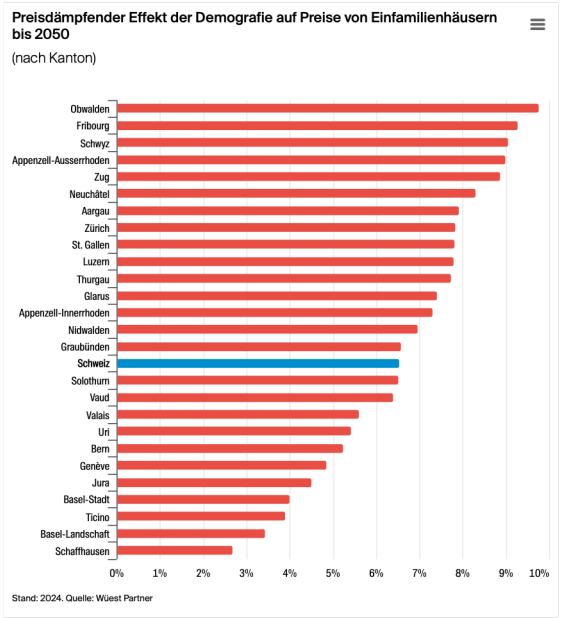
Quelle: Hofmann, ZHAW (2020)

Finanzielle Auswirkungen



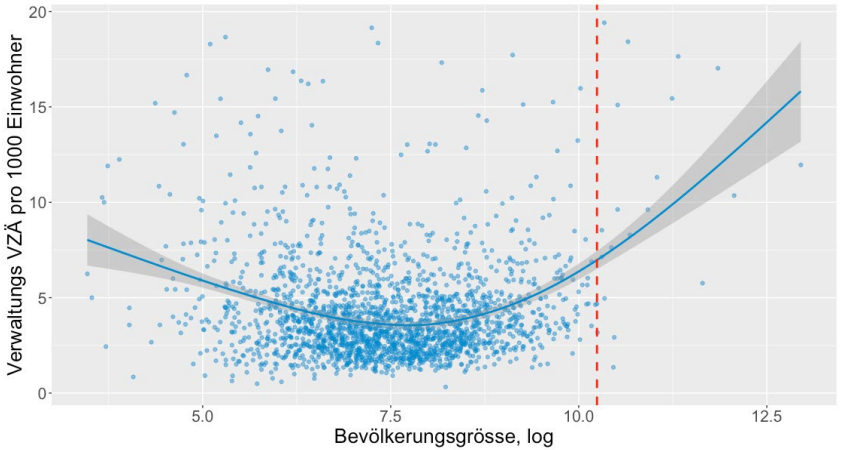
Quelle: Hofmann, ZHAW (2020)

Demografie wirkt leicht preisdämpfend



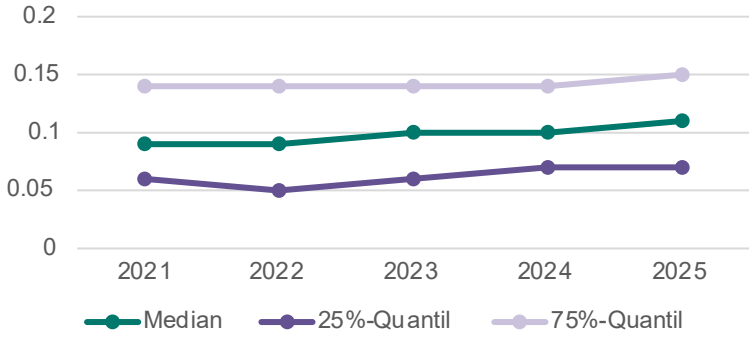
Quelle: https://www.wuestpartner.com/ch-de/blog/generationenwechsel-im-eigenheim-angebot-und-nachfrage-im-wandel/

Zusammenhang zwischen Verwaltungsintensität und Bevölkerungsgrösse im Jahr 2020

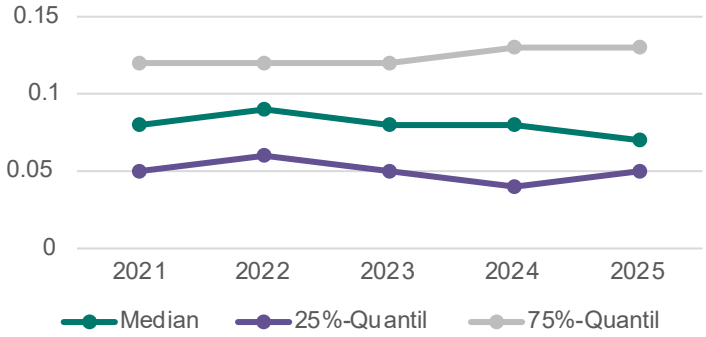


Wenn eine Stadt in Zukunft weiter wächst, ist zu erwarten, dass die absolute Anzahl Verwaltungsbeschäftigte eben nicht nur proportional mit der Bevölkerung wächst, sondern ein überproportionales Wachstum der Verwaltung stattfinden wird und sich so die Verwaltungsintensität erhöht.

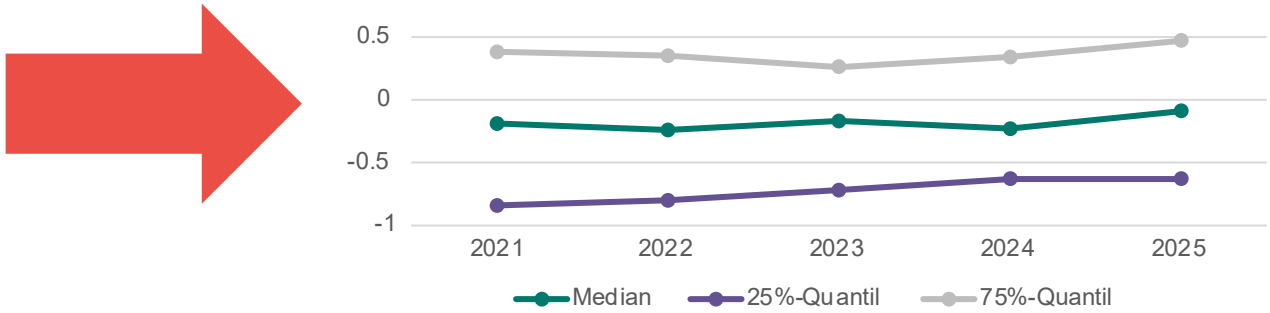
Investitionsanteil



Selbstfinanzierungsanteil

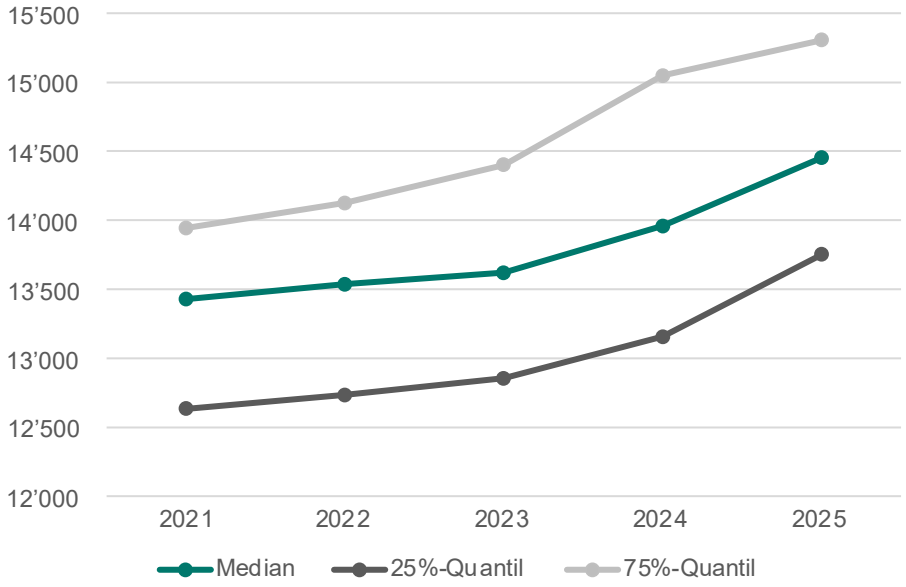


Nettoverschuldungsquotient

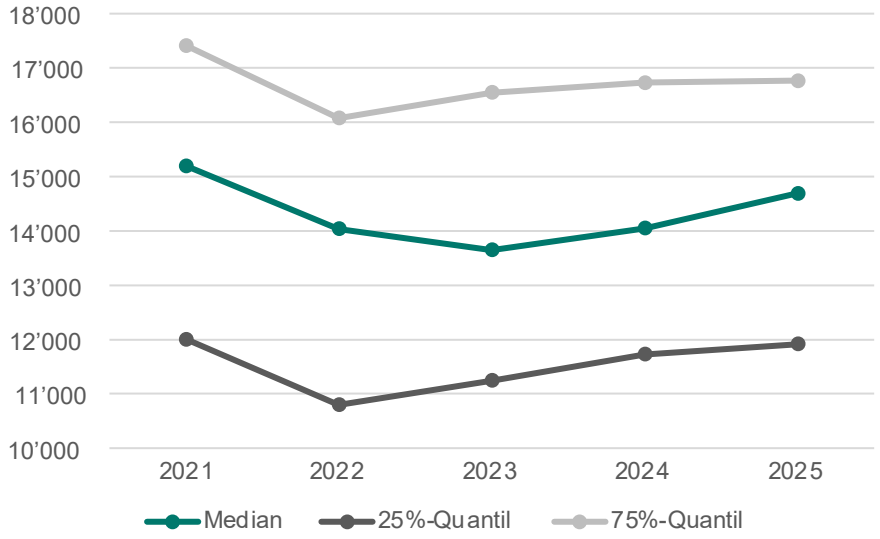


publicXdata

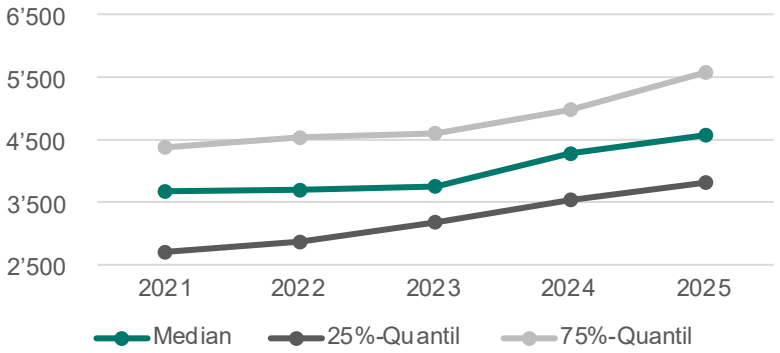
Kosten pro SchülerIn (KG-9.Klasse)



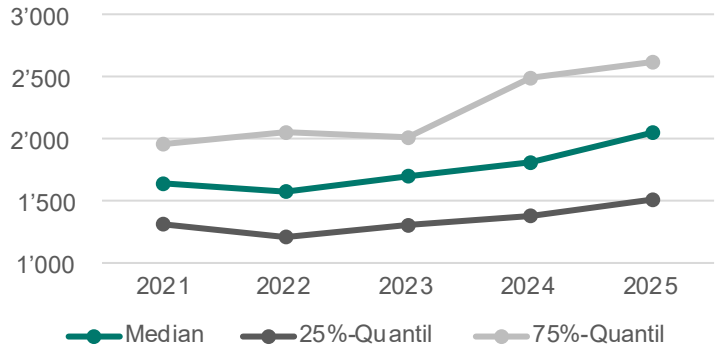
Bruttokosten Sozialhilfe pro SozialhilfebezügerIn



Kosten stationäre Pflege / EinwohnerIn ü80



Kosten ambulante Pflege / EinwohnerIn ü80



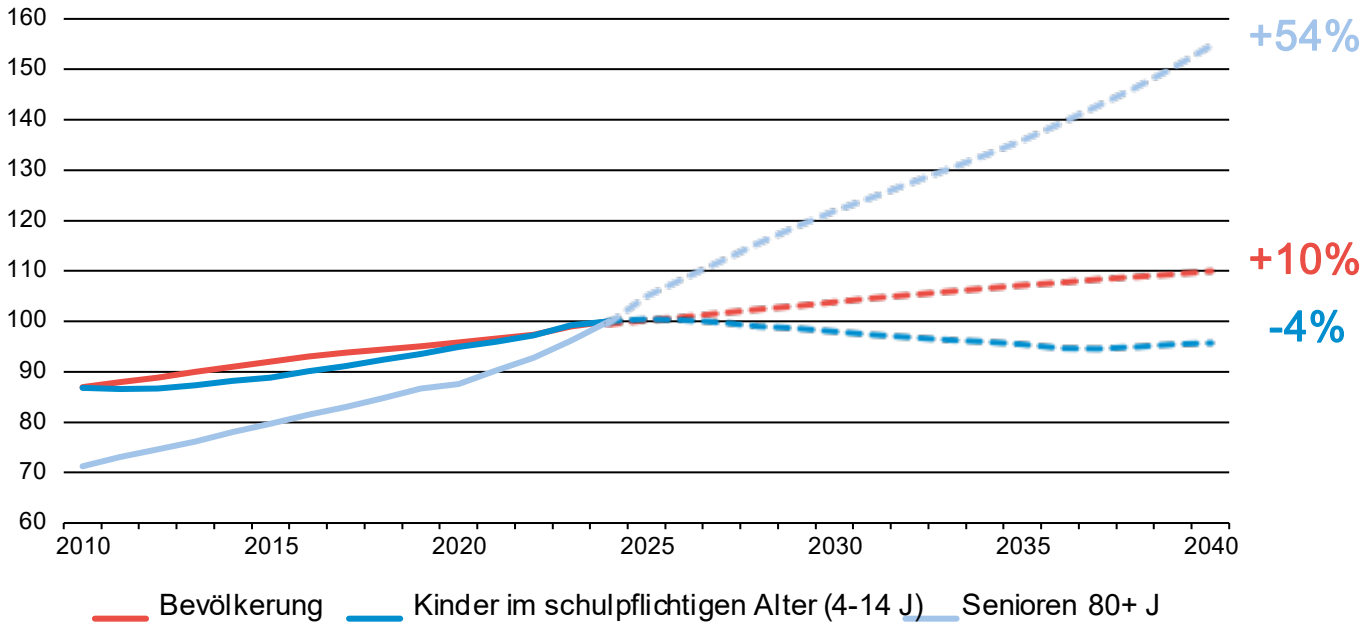
publicXdata

Demografie: Schulkinder und Senioren

Viel mehr Senioren, aber Rückgang bei Kindern

Bevölkerung, Schulkinder und Senioren in der Schweiz

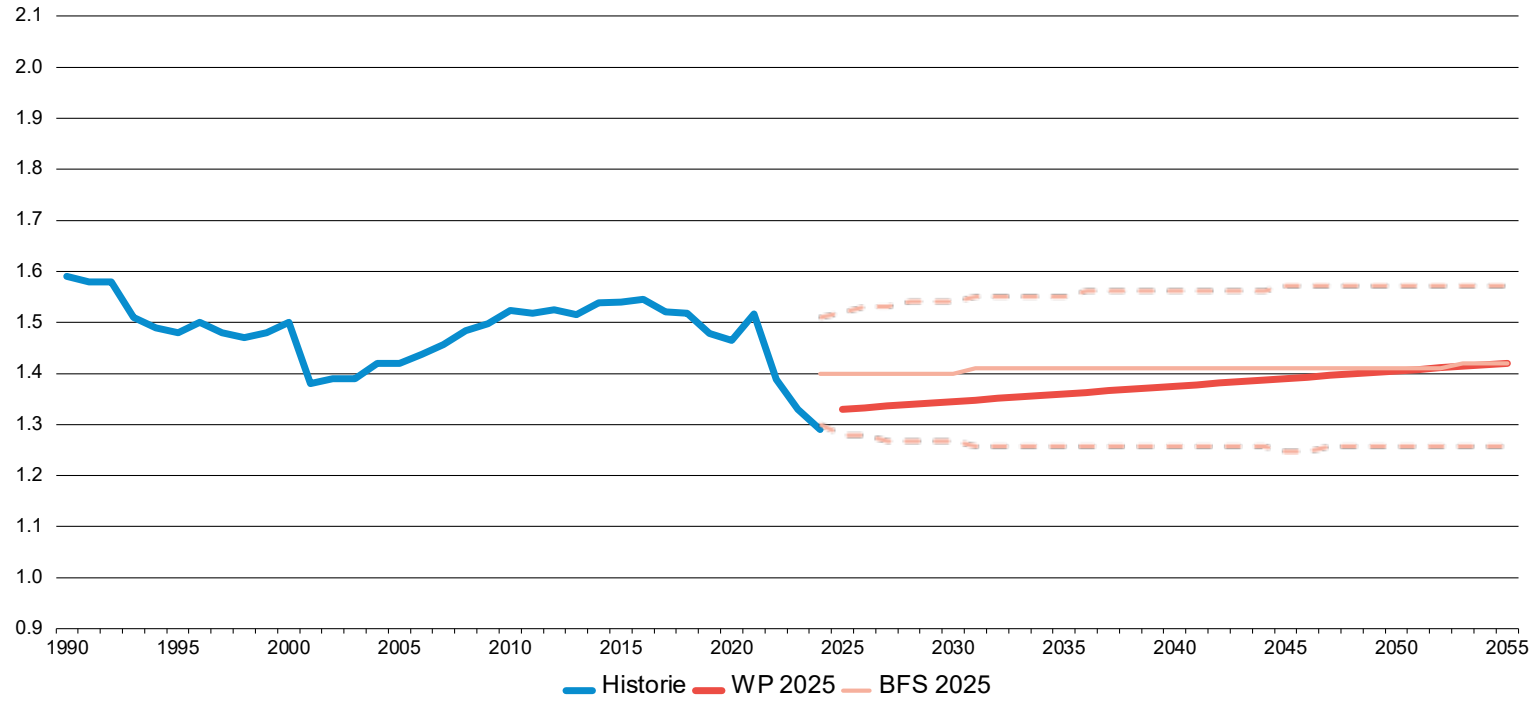
Index 2024 = 100



Quelle: BFS, Prognose Wüest Partner

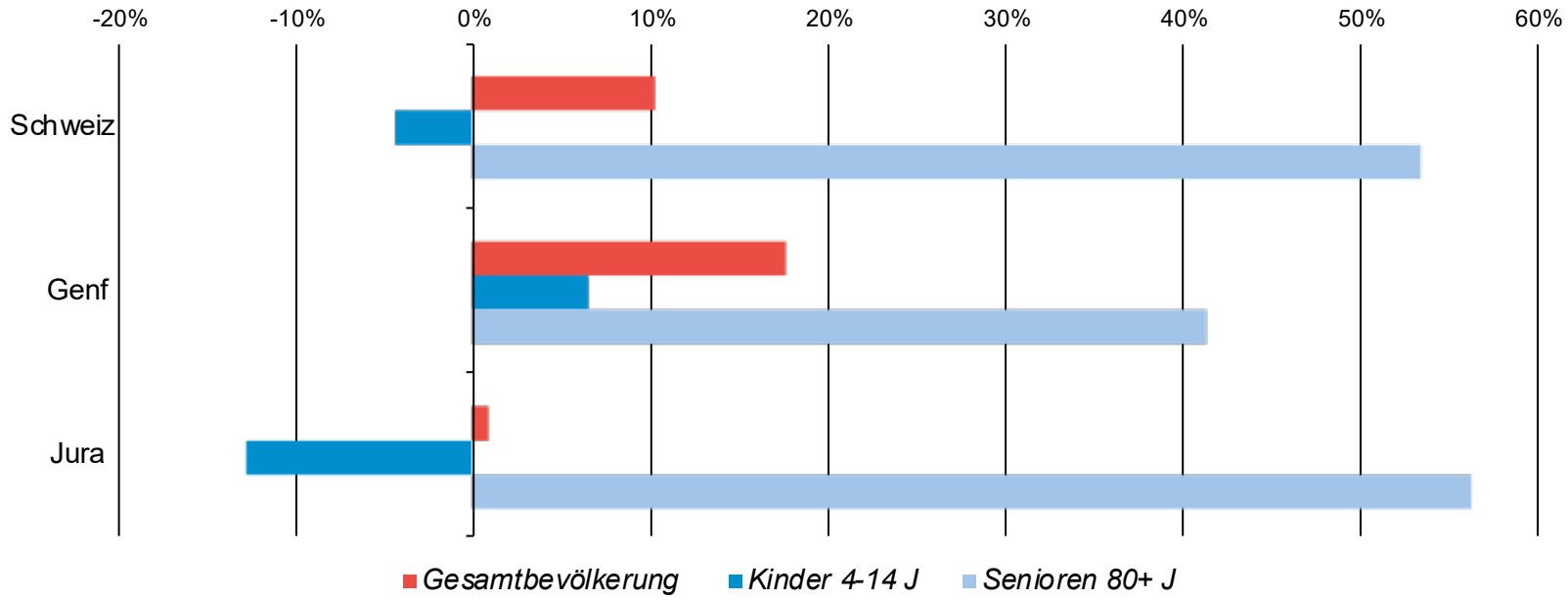
Einbruch der Geburtenrate

Fertilitätsrate Schweiz

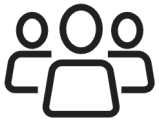


Regionale Unterschiede: Dynamik vs Überalterung

Erwartete Veränderung 2040 gegenüber 2024



Treiber der Schülerzahlentwicklung



Demographie

- PEAK-Schüler 2028 aufgrund Schuleintritt der Enkelkinder der Babyboomer
- Danach folgen vielerorts kleinere Kohorten



Zuwanderung

- Ab 2030 leichte Verlangsamung
- Aufgrund Rückgangs des Arbeitskräftepotentials in wichtigsten Herkunftsländern (DE -6%, IT -10%)
- Aber Schweizer Arbeitsmarkt auch zukünftig attraktiv für Fachkräfte aus Ausland
- Grossteil der Zuwanderinnen im Familiengründungsalter



Fertilität

- Rückgang Fertilitätsrate auf 1.33 Kinder pro Frau
- Kurzfristig keine Anzeichen für Erholung erkennbar



Umzüge

- Umzugsverhalten von jungen Familien entscheidend
- Familien- und Steuerpolitik, Bau- und Zonenordnung

4 Entwicklungsregime

Typologisierung von Gemeinden bezüglich zukünftiger Wachstumsdynamik der Schülerzahl:

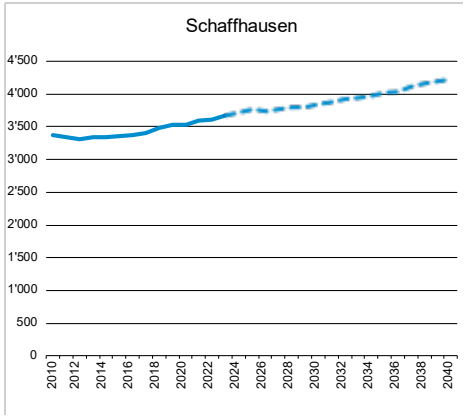
1. **Wachsend**: Mittel- und langfristig steigend
2. **Peak**: Mittelfristig steigend, aber langfristig sinkend
3. **Schrumpfend**: Mittel- und langfristig sinkend
4. **Talsohle**: Mittelfristig sinkend, aber langfristig steigend

Wobei als mittelfristig der Zeitraum bis 2030 und als langfristig der Zeitraum bis 2040 definiert wird.

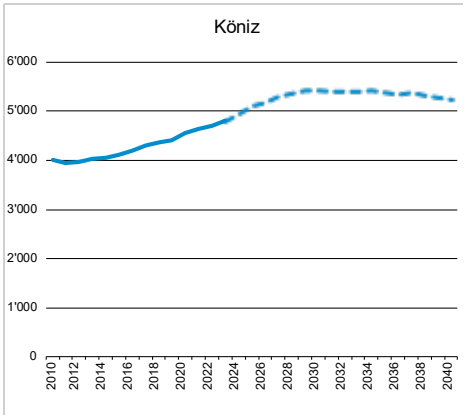
Beispielgemeinden

Anzahl Kinder im obligatorischen Schulalter (4-14 Jahre)

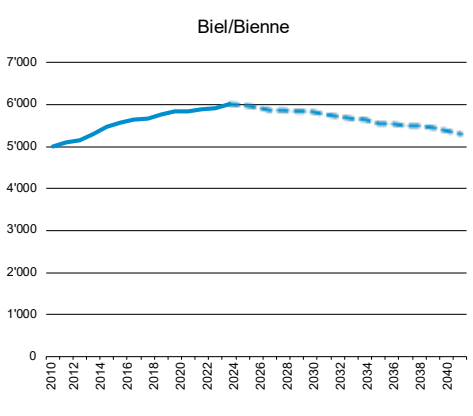
1. Wachsend



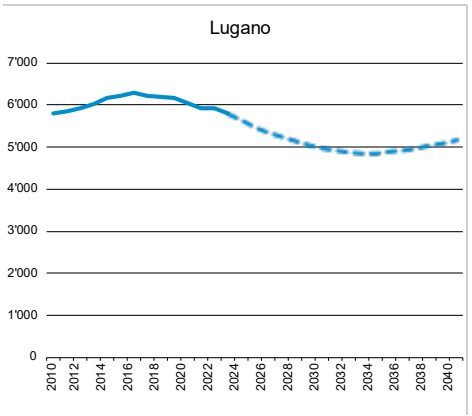
2. Peak



3. Schrumpfend



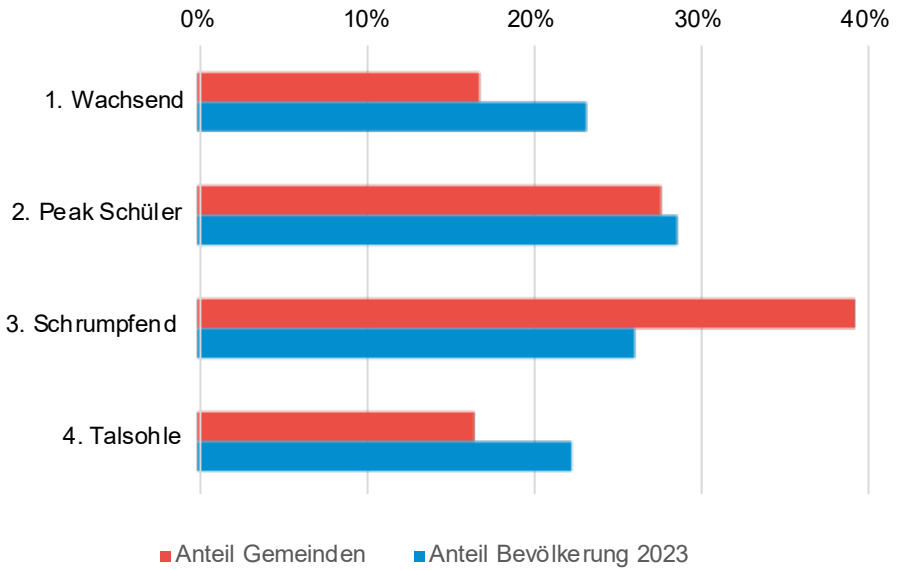
4. Talsohle



Historie Prognose

Wie viele Gemeinden durchlaufen welches Regime?

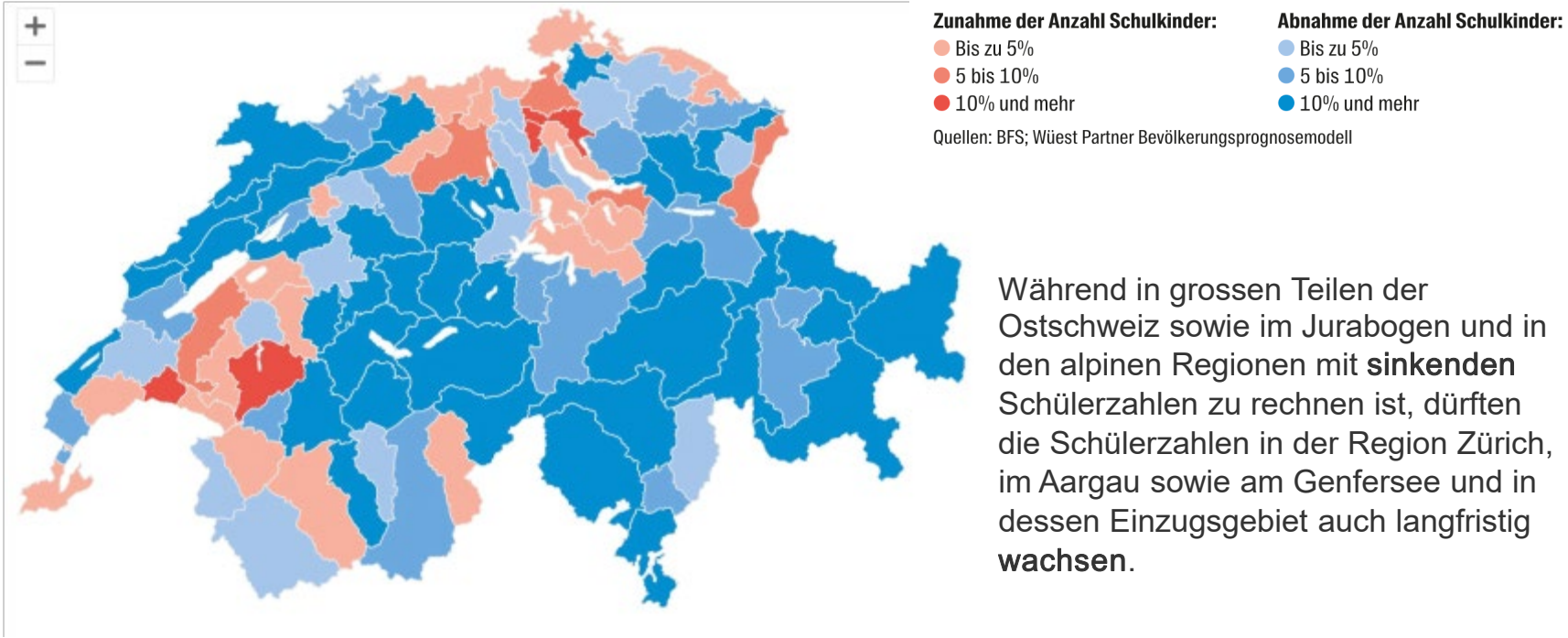
Anteile der 4 Regime



- Breite Verteilung auf 4 Regime
- Im Regime Wachsend und Talsohle sind viele bevölkerungsreiche Gemeinden
- Im Regime Schrumpfend sind viele kleine Gemeinden
- Regime Peak durchmischt

Regionale Entwicklung der Schülerzahlen

Veränderung Anzahl schulpflichtige Kinder 2040 vs 2023 (in %)



Während in grossen Teilen der Ostschweiz sowie im Jurabogen und in den alpinen Regionen mit **sinkenden** Schülerzahlen zu rechnen ist, dürften die Schülerzahlen in der Region Zürich, im Aargau sowie am Genfersee und in dessen Einzugsgebiet auch langfristig **wachsen**.

Fazit Schülerzahlen

- In Zukunft wird es nicht flächendeckend überall nur Wachstum bei den Schülerzahlen geben, sondern es dürfte regional auch zu Rückgängen kommen.
- Viele Gemeinden erreichen ca. 2030 einen Peak in der Schülerzahl
- Zusätzliche SuS bedeuten neben Bauinvestitionen, erhöhten Betriebskosten auch zusätzliches **Lehrpersonal**, was ebenfalls relevante Position im Budget von Gemeinden ausmacht.

-> Erfordert eine vorausschauende Schulraumplanung

Herausforderungen



Demographie

- Bevölkerungswachstum
- Weniger Geburten



Pädagogik

- Tagesschulen
- Lernlandschaften



Gebäude

- Nachhaltigkeit
- Hohe Kosten

Handlungsoptionen

	Fixbau	Provisorium	Umnutzung
			
Vorteile	• Optimale Räume für Schulbetrieb • Amortisation grauer Energie • Geringer Energieverbrauch im Betrieb	• Hohe Flexibilität und Wiederverwendbarkeit • Geringe Emissionen in Erstellung	• Keine Erstellungsemissionen • Hohe Flexibilität
Nachteile	• Hohe Emissionen in Erstellung • Risiko «Stranded Carbon Asset»	• Höherer Energiebedarf im Betrieb • Schlechteres Raumklima • Oft auf Kosten Aussenraum	• Nicht für Schulbetrieb optimiert • Bei sinkenden Schülerzahlen oft auch generell sinkende Nachfrage
Eignung	Wachsend	Peak	Peak, Schrumpfend, Talsohle

Provisorium

In Stadt Zürich existeren aktuell ungefähr 60 « Züri-Modular » - Pavillons, gebaut aus mehr als 1000 Modulen





Quelle: Rasmus Norlander, Amt für Hochbauten Stadt Zürich

Umnutzung zu Schule

Aus dem ehemaligen Radiostudio in Zürich-Unterstrass wird ab 2025 die Sekundarschule Brunnenhof



Quelle: Spillmann Echsle Architekten AG, Amt für Hochbauten Stadt Zürich

Aus ehemaligen Meteorologischen Zentralanstalt in Zürich-Fluntern wird ab 2026 für 10 Jahre die Sekundarschule Krähbühl



Quelle: indievisual AG, Amt für Hochbauten Stadt Zürich

Umnutzung von Schule

Aus dem ehemaligen Schulhaus in Gadmen BE entstand 2019 die Gadmer Lodge: ein Co-Working Space, eine Spielgruppe, eine Gruppenunterkunft und ein Bed & Breakfast.







Quelle: Max Hugelshofer, Schweizer Berghilfe

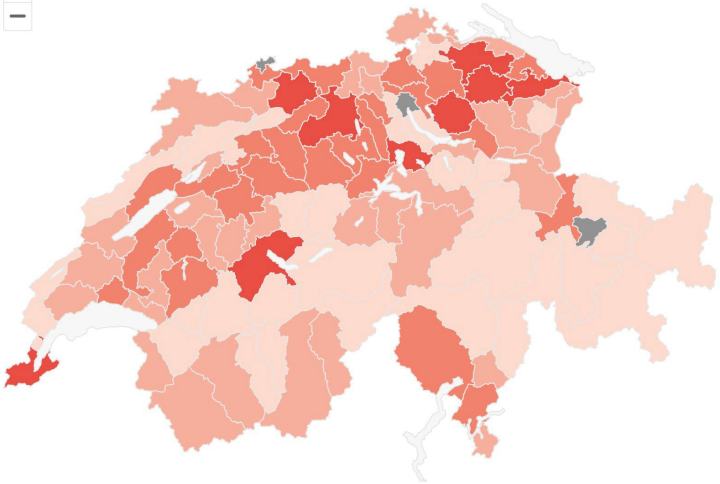
Fazit

- **Rollende Planung** ermöglicht flexible Anpassungen an kurzfristige Veränderungen
- **Bautypologie** und **Standard** auf **Nutzungsdauer** abstimmen
- **Bauliche Flexibilität** hoch halten

➢ Gute Schulraumplanung dient den Schülern, der Nachhaltigkeit und den Gemeindefinanzen. Und somit der langfristigen Attraktivität der Gemeinde.

Pflegeheimplätze und Alterswohnungen benötigt

Anzahl zusätzlicher Plätze in Alters- und Pflegeheimen, die bis 2040 benötigt werden
(MS-Regionen)

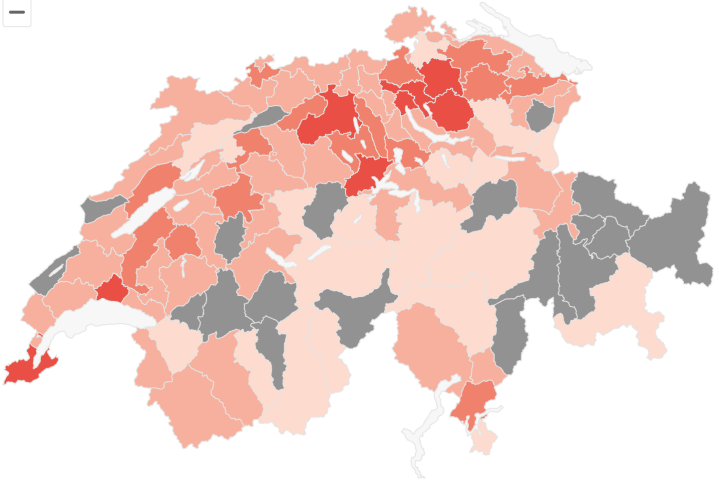


Aktuell genügend Plätze | 0–150 zusätzliche Plätze benötigt | 150–300 Plätze
300–450 Plätze | 450 Plätze und mehr

Anmerkung: Der Bedarf wurde auf der Grundlage der Bevölkerungsprognosen von Wüest Partner, der Beherbergungsquote in Alters- und Pflegeheimen nach Alter und Geschlecht, der aktuell vorhandenen Anzahl von Plätzen in Alters- und Pflegeheimen und der Auslastung berechnet.

Aktueller Stand der Plätze in Heimen: 2023. Stand der Prognose: September 2025. Quelle: Wüest Partner

Anzahl zusätzlicher altersgerechter Wohnungen, die erforderlich sind, um die Einwohner ab 65 Jahren im Jahr 2040 unterzubringen
(MS-Regionen)



Bis 1000 Wohnungen | 1000–2500 | 2500–5000 | 5000–7500 | 7500 Wohnungen und mehr

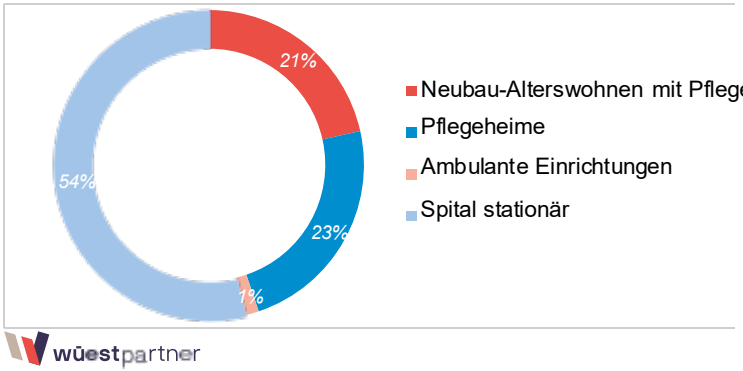
Anmerkung: Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird auf der Grundlage der Bevölkerungsprognosen von Wüest Partner, unserer Prognosen für Bewohnende von Alters- und Pflegeheimen und der durchschnittlichen Haushaltsgrösse von Personen ab 65 Jahren berechnet.

Stand: 2025. Quelle: Wüest Partner

wüestpartner

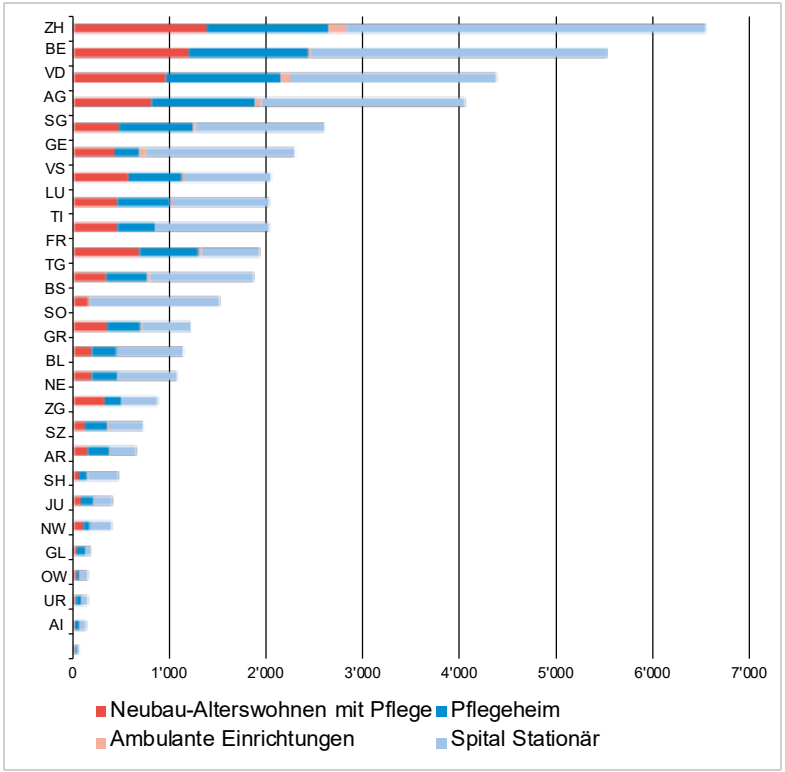
Hohe Investitionen

Investitionsbedarf bis 2040 ganze Schweiz	in Mrd. CHF
Selbstbestimmtes Wohnen 70+	150.9
davon Selbstbestimmtes Wohnen mit Pflege	47.6
davon Neubau-Alterswohnen mit Pflege	9.5
Pflegeheime	10.3
Ambulante Einrichtungen	0.6
Spital stationär (inkl. Neubau, umfassender Unterhalt)	23.8
Total	**185.7**
Total pro Jahr 2023 - 2040	**10.9**



wüestpartner

Investitionsbedarf in Kantonen bis 2040 (in Mio. CHF)



Fragen und Diskussion



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

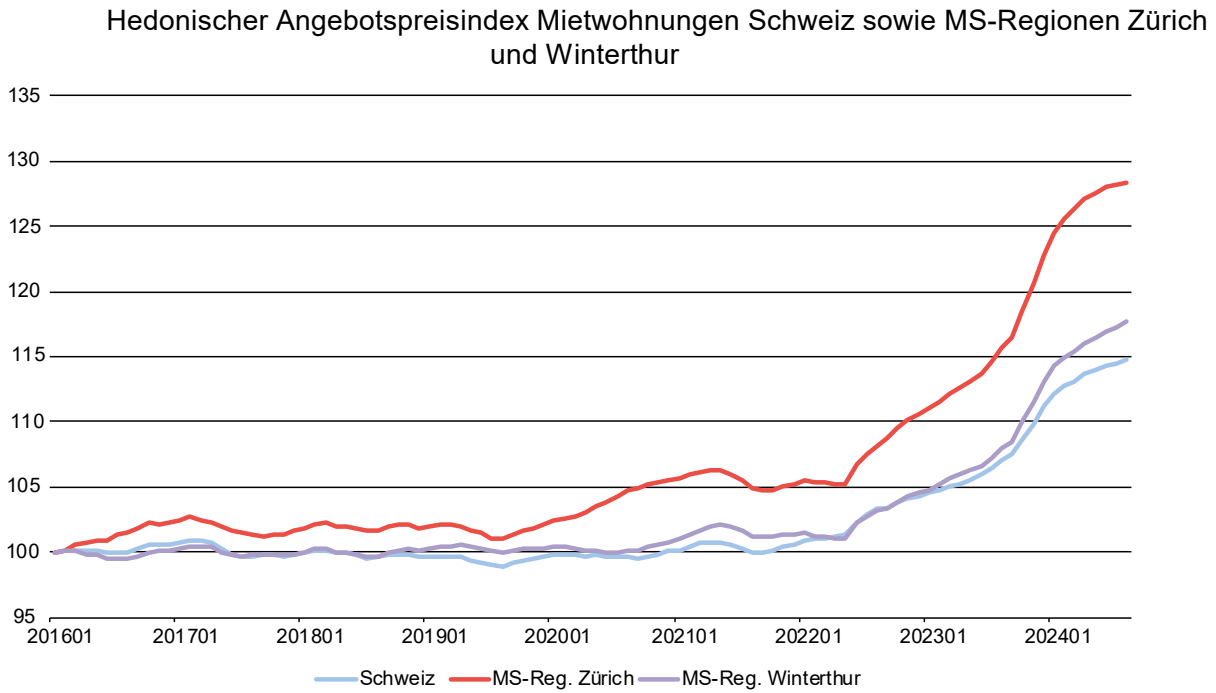
Dr. Jörg Schläpfer
Head Economics

T 044 289 90 34
joerg.schlaepfer@wuestpartner.com

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
www.wuestpartner.com

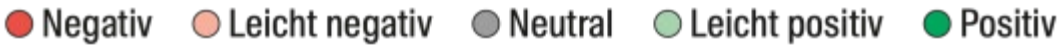
Anhang Wohnungspolitik

Steigende Wohnungsmieten

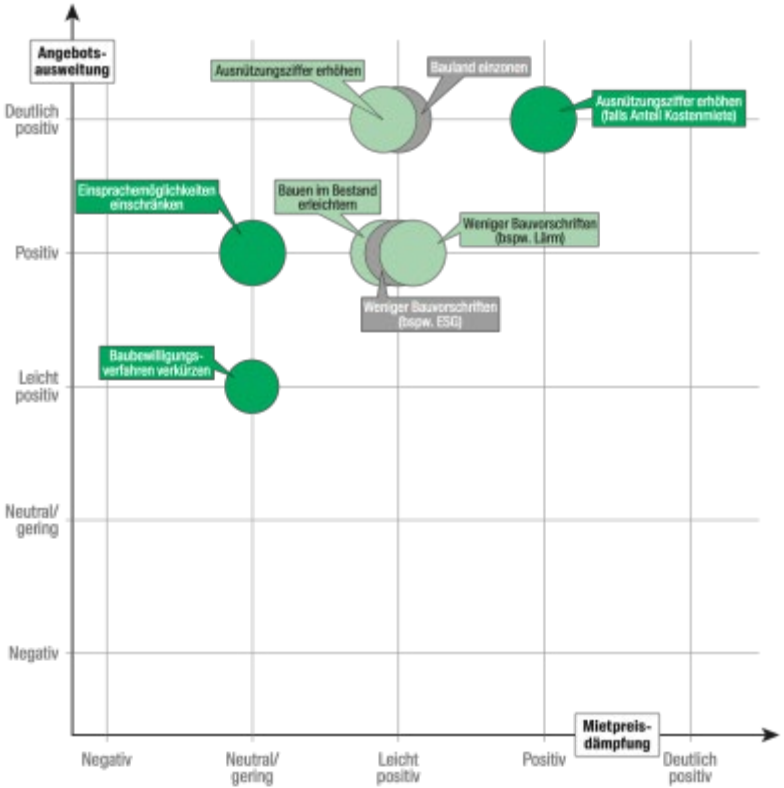


Wirkung in vier Dimensionen

- **Mietpreisdämpfung:** Mieten in einzelnen Mietverhältnissen fallen günstiger aus, oder via Angebotsausweitung erfolgt indirekt eine generelle Senkung des Mietpreisniveaus
  x-Achse →
- **Angebotsausweitung:** Massnahme vergrössert den Wohnungsbestand und die Zahl der angebotenen Mietwohnungen im Kanton Zürich dauerhaft
  y-Achse ↑
- **Wirkungsintensität:** Wie viele Wohnungen sind im Kanton Zürich unmittelbar und direkt von der Massnahme betroffen
  Kreisgrösse: Je grösser, desto wirksamer
- **Nebenwirkungen:** Umfasst weitere Indikatoren wie soziale oder ökologische Folgen oder das Kosten-Nutzen-Verhältnis



Bauen im Fokus



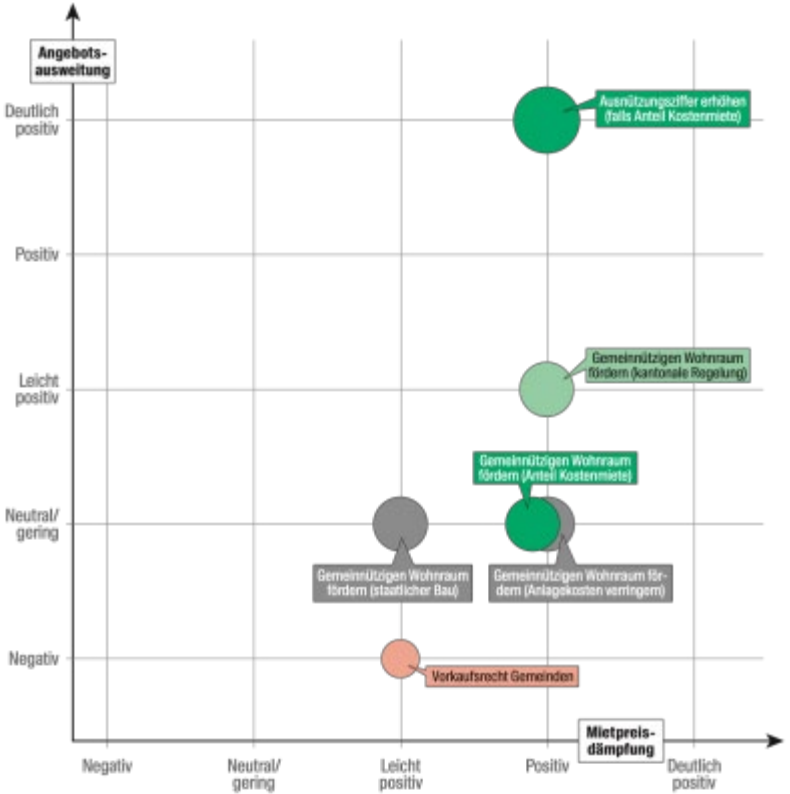
Potenziale durch Massnahmen im Baumarkt

- Adressiert Wohnungsknappheit
- Mit Angebotsausweitung erfolgt indirekt auch eine generelle Mietpreisdämpfung

Ansätze: Wohnungsbau ermöglichen statt verhindern

- Pragmatismus und einfache Prozesse
- Planungssicherheit anstatt Einsprachen
- Mehr Möglichkeiten zum Bauen
- Flexibilität und Umnutzung
- Bau- und Zonenordnungen: ermöglichen, rasch

Gemeinnützige im Fokus



Potenzial für relativ preisgünstige Wohnungen

- Kostenmiete, Renditeverzicht und Subventionen
- Günstiger Wohnraum erhöht Nachfrage
- Limitierte Wohnungsgrösse, verbindliche Belegungsvorschriften und Einkommenslimiten

6 Varianten der Förderung

- Preisgünstig als Vorgabe bei Mehrwertabgabe
- Kt. Regelung: Zinsvorteil mit Auflagen weitergeben
- Subventionierung von Anlagekosten: ineffizient
- Anteil Kostenmiete im Wohnungsbestand
- Staatliche Wohnungsproduktion: weder notwendig noch vorteilhaft
- Vorkaufsrecht

Wohnungspolitik

- Kein Königsweg: Kontext ist bedeutend und Quadratur des Kreises aufgrund konkurrierender Ziele
  - Beitrag sowohl Angebotsausweitung als auch preisgünstigen Mietverträgen
  - Neubauten zu Beginn teuer
  - Preisgünstig sind Altbauwohnungen mit tiefer Qualität
- Wirksamste Massnahmen: Ausnutzung erhöhen mit Nebenbedingungen
  - Adressiert Angebotsausweitung und Mietpreisdämpfung
  - Idealfall Aufstockung, um preisgünstige Wohnungen zu erhalten
  - Bedingt pragmatische Baugesetze
- Taktfahrplan im OEV
- Verbleibt ein Dauerbrenner - nie lösbar in attraktiven Regionen


wüestpartner
Wirkung wohnungspolitischer Massnahmen
10. Dezember 2024
Auftragsstudie für die Volkswirtschaftsdirektion und die Baudirektion des Kantons Zürich



Kanton Zürich
Projekt «Wachstum 2050»

Projekt «Wachstum 2050»

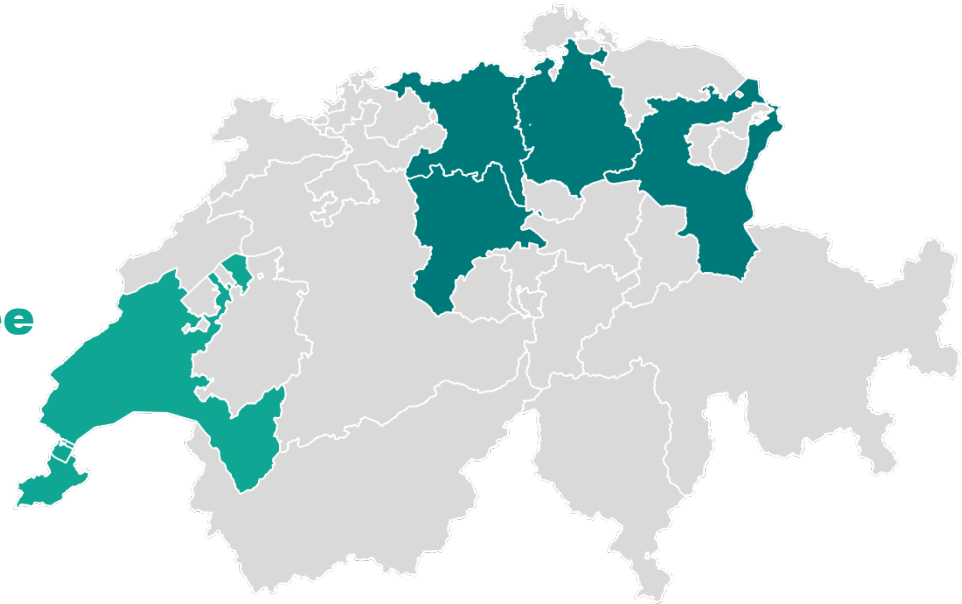
Konferenz der Kantonalen Aufsichtsstellen über die Gemeindefinanzen (KKAG) vom 10.9.2026

Projekt «Wachstum 2050»

Grossraum Zürich wächst weiter

2024–2055, Referenzszenario

Grossraum Zürich
+760’000



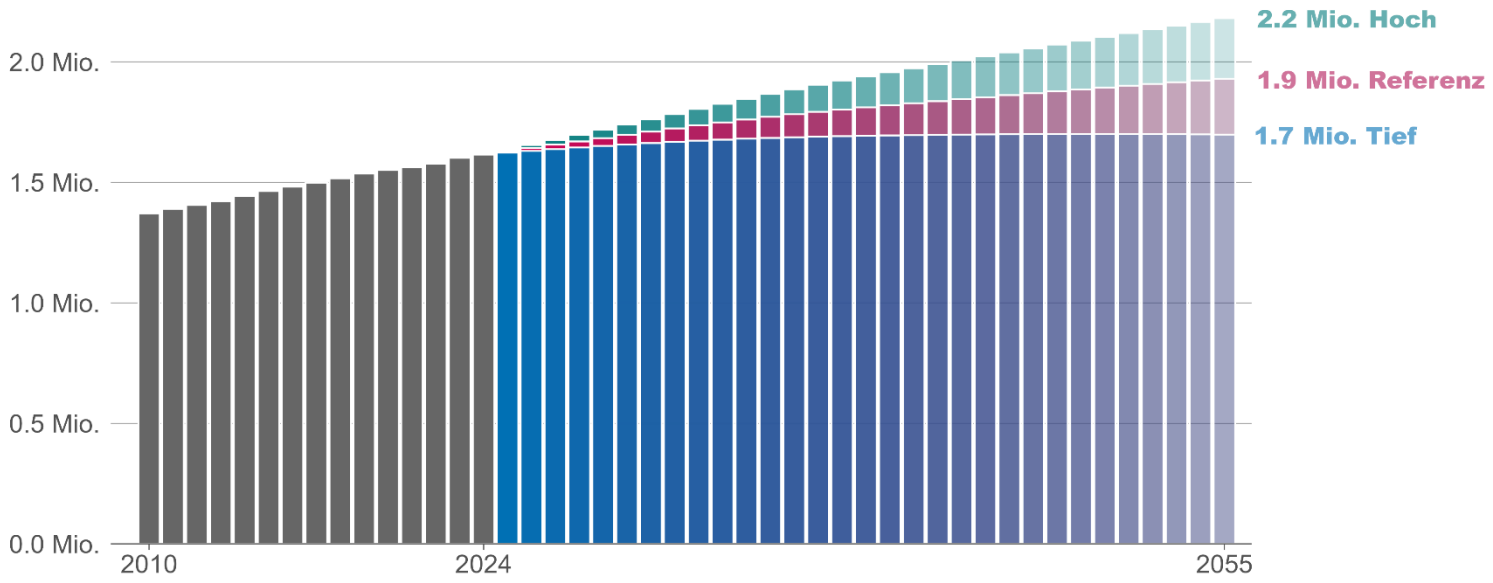
Region Genfersee
+320’000

Schweiz
+1.4 Mio.
+16%

Quelle: Bundesamt für Statistik, kantonale Bevölkerungsszenarien

Künftige Bevölkerungsentwicklung

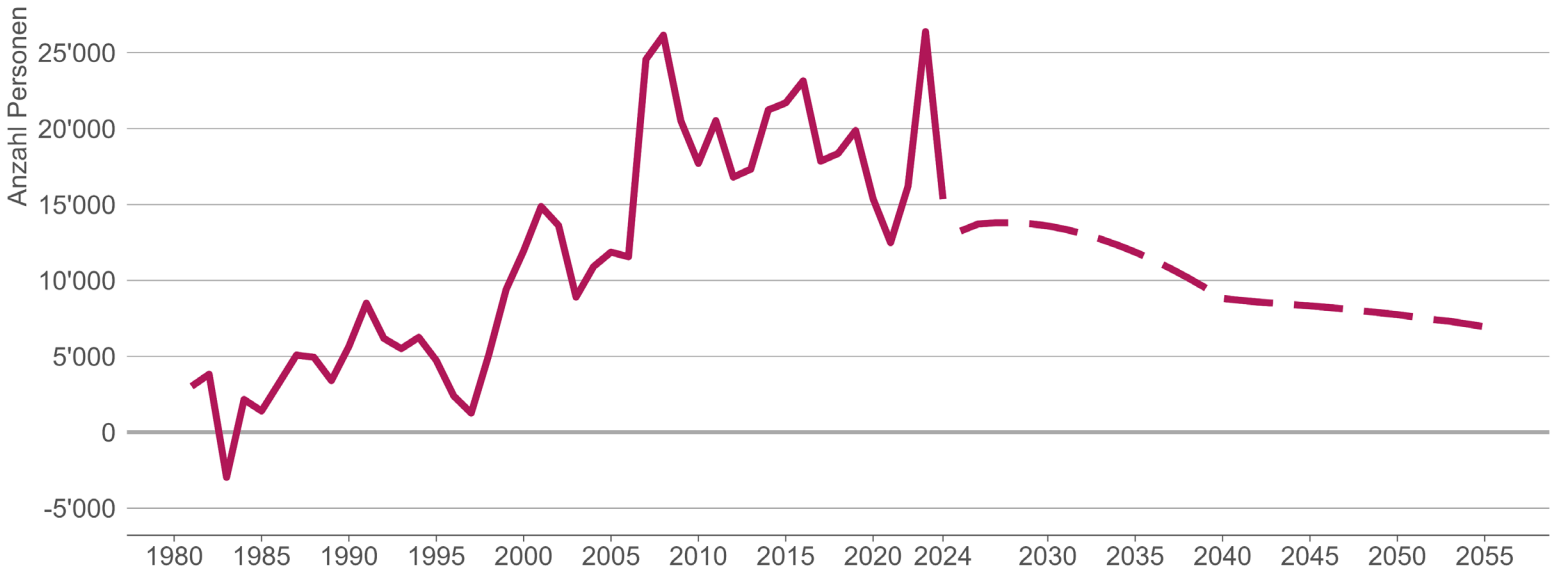
Kanton Zürich, 2024–2055



Quelle: Statistisches Amt KTZH: Kantonale Bevölkerungserhebung, Kantonale Bevölkerungsprognose 2025

Jährlicher Bevölkerungszuwachs

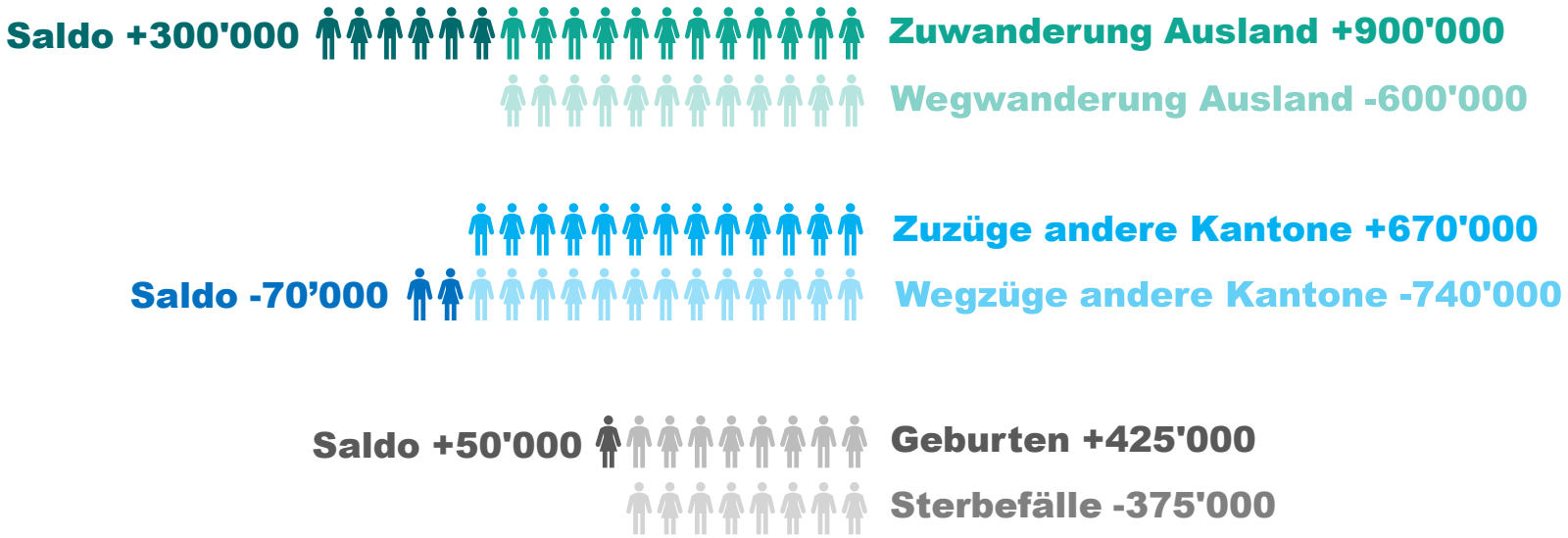
Referenzszenario



Quelle: Statistisches Amt KTZH: Kantonale Bevölkerungserhebung, Kantonale Bevölkerungsprognose 2025

Wachstum durch internationale Zuwanderung

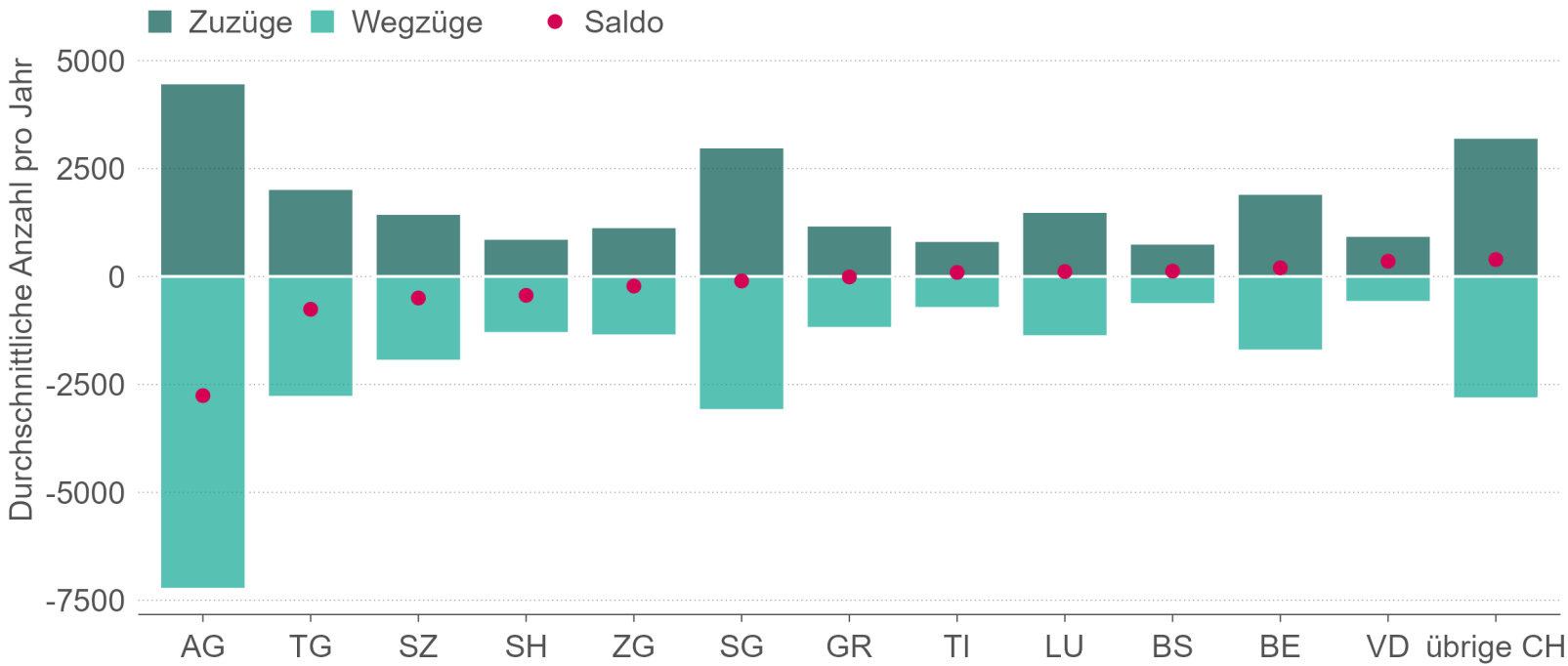
Referenzszenario, 2025–2050



Quelle: Statistisches Amt, Kantonale Bevölkerungsprognose 2025

Wegzüge in Nachbarkantone

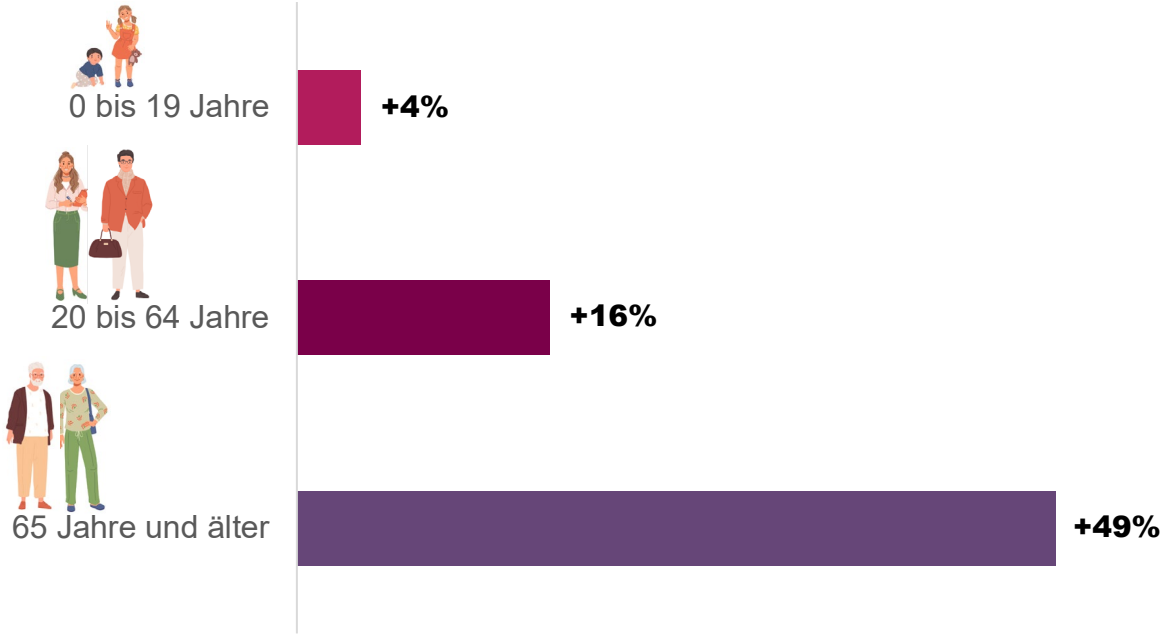
Interkantonale Zu- und Wegwanderungen, 2020–2024



Quelle: Statistik der Bevölkerung und Haushalte (BFS-STATPOP)

Altersgruppen wachsen unterschiedlich

Referenzszenario, 2024-2055



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich: Kantonale Bevölkerungserhebung, Kantonale Bevölkerungsprognose 2025

Das Wachstum als Herausforderung

Prognosen gehen davon aus, dass der Kanton Zürich auch in naher Zukunft als Arbeits- und Wohnort attraktiv und das Bevölkerungswachstum stark bleiben wird. Der Kanton ist dadurch in vielen Bereichen gefordert - bei gleichzeitig knappen finanziellen Mitteln und Arbeitskräften. […]

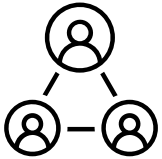


Quelle: Website Legislaturziele 2023–2027

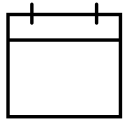
Projekt «Wachstum 2050»



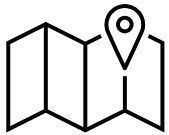
Direktionsübergreifende Zusammenarbeit



Einbezug Gemeinden

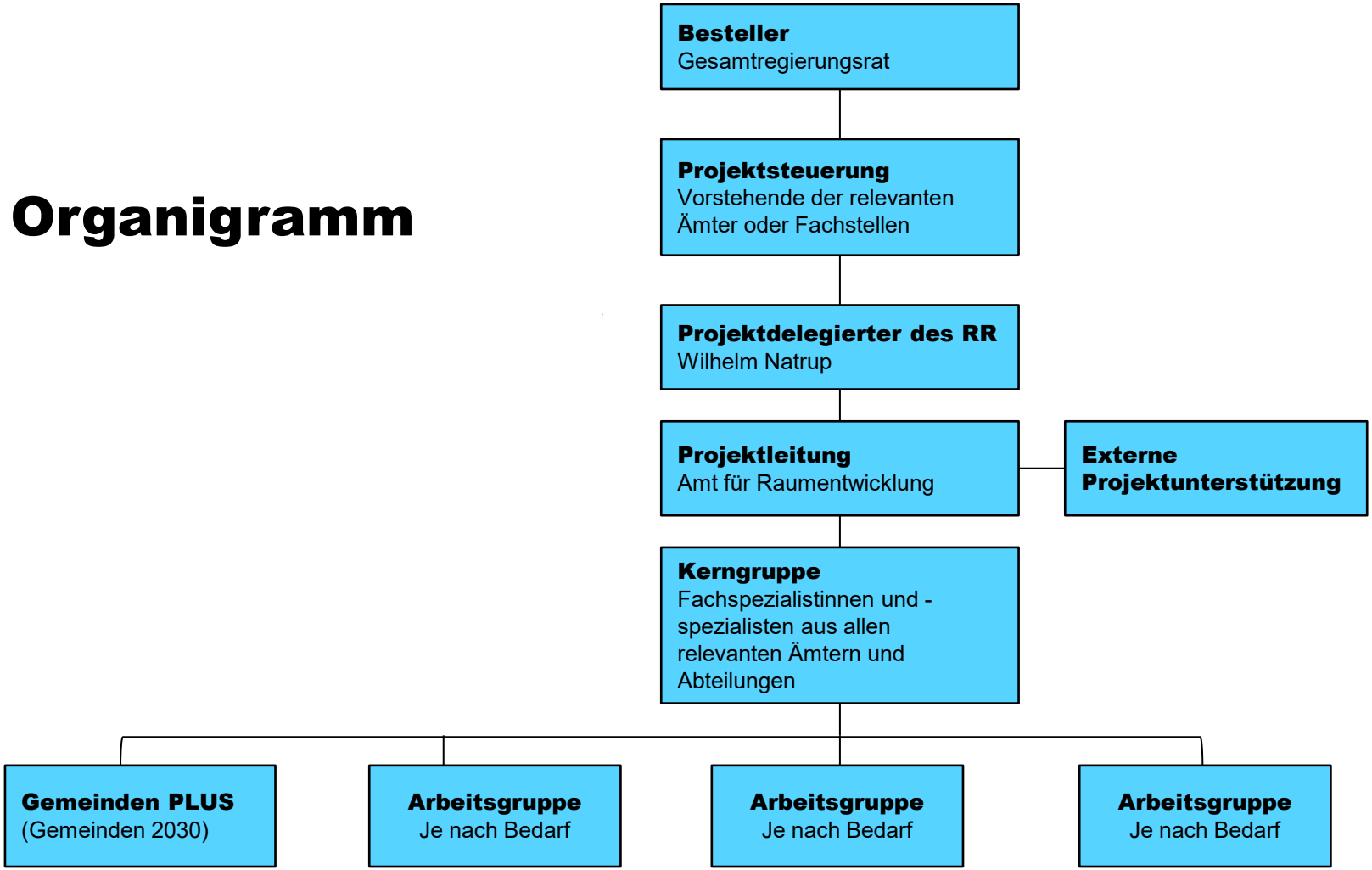


2024 bis 2027



Auslegeordnung mit möglichen Massnahmen

Organigramm

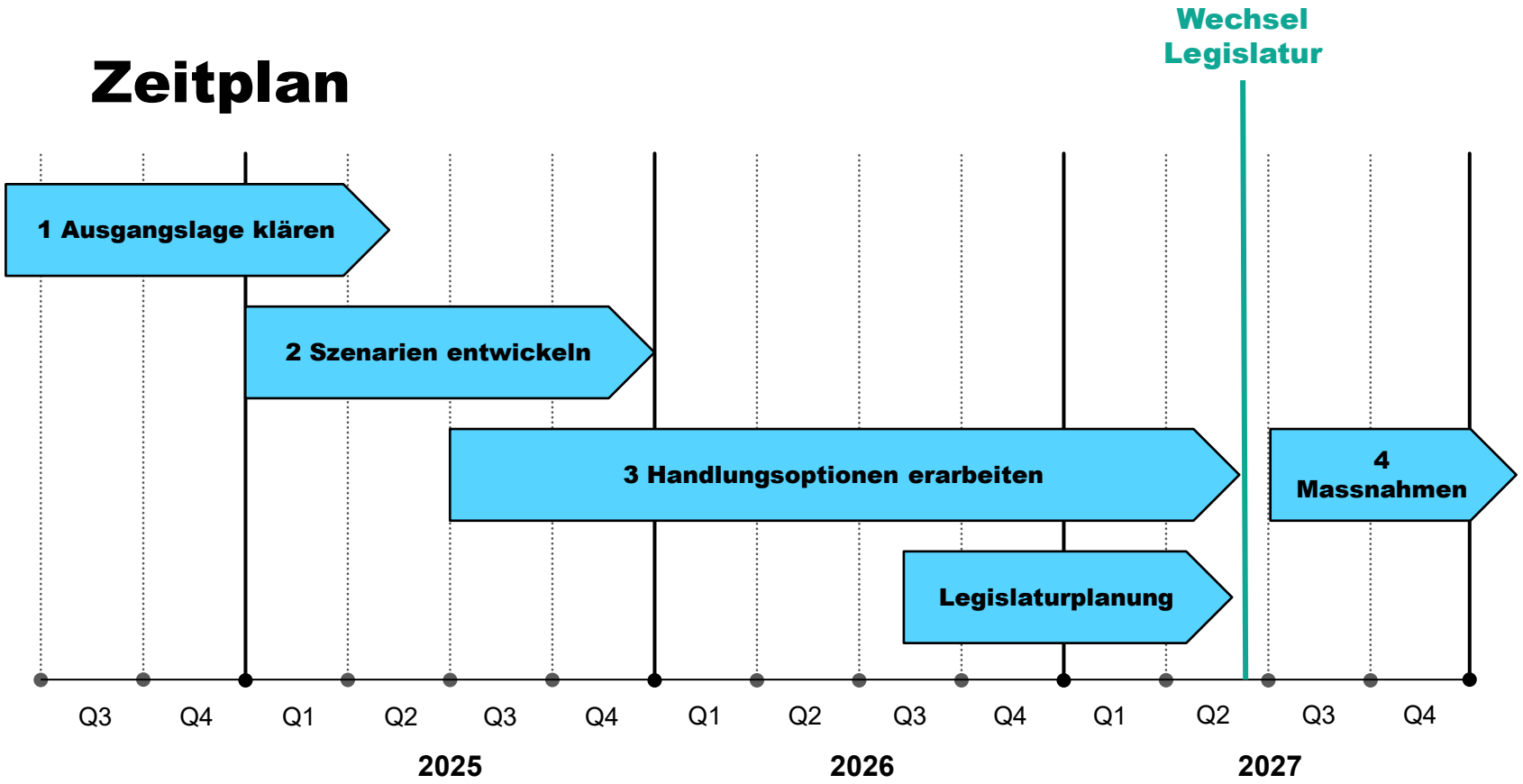


Arbeitsgruppe Gemeinden PLUS

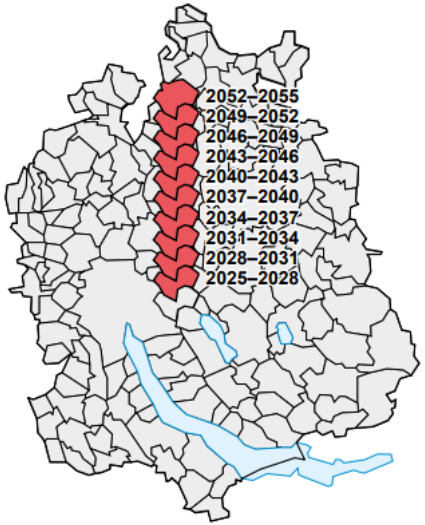
- Aktive Mitarbeit an fünf Arbeitssitzungen
- Einbezug auch über Gemeindeforum 2025
- Positionspapier zuhanden Regierungsrat

- Wachstumsmüdigkeit mancherorts ein Thema
- Teilen der finanziellen Lasten mit Kanton und zwischen den Gemeinden
- Komplexe Verdichtungsprojekte erfordern Know-how
- Planerische Vorgaben des Kantons überprüfen
- Kommunaler Spielraum erwünscht

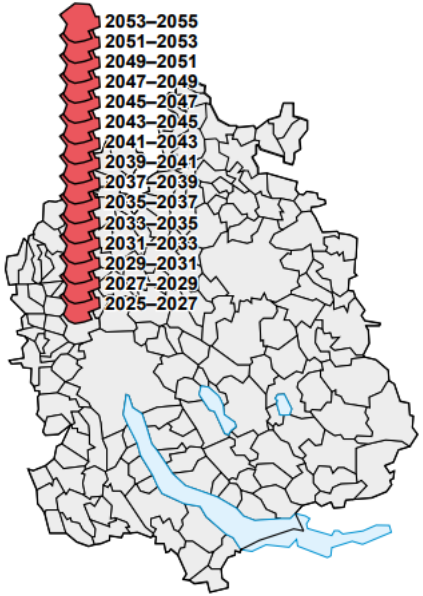
Zeitplan


Wechsel Legislatur
1 Ausgangslage klären
2 Szenarien entwickeln
3 Handlungsoptionen erarbeiten
4 Massnahmen
Legislaturplanung
Q3
Q4
Q1
Q2
Q3
Q4
Q1
Q2
Q3
Q4
Q1
Q2
Q3
Q4
2025
2026
2027

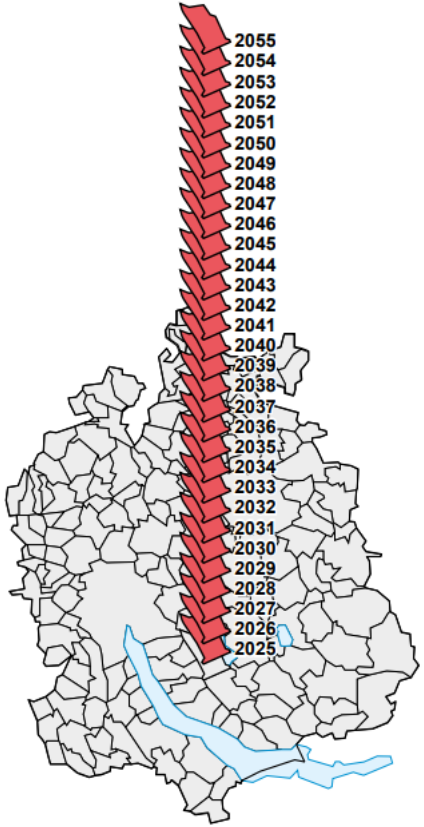
Bedeutung der Prognosen



Alle drei Jahre
Dübendorf (33’000 Personen)



Alle zwei Jahre
Schlieren (20’000 Personen)



Jährlich Maur
(10’000 Personen)

Phasen der Siedlungsentwicklung



1980er
Expansion in die Fläche

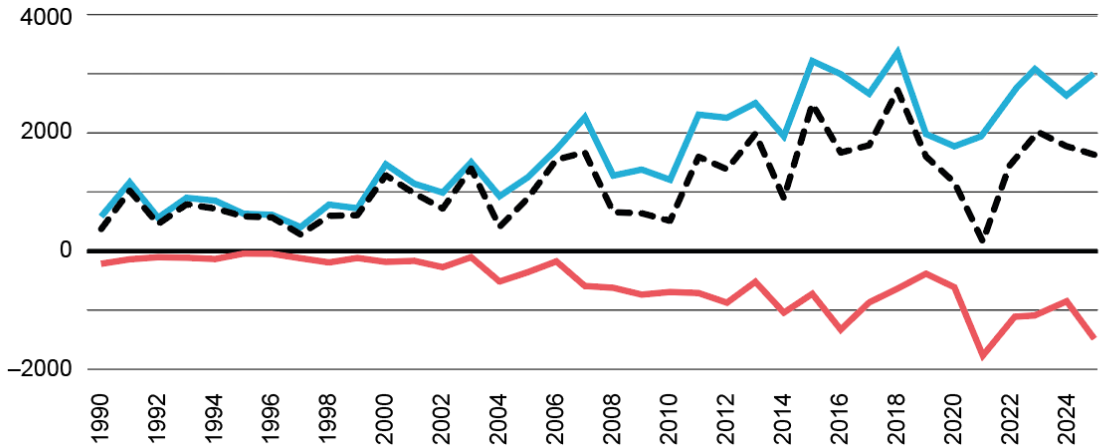


2000er
Brachliegende Reserven

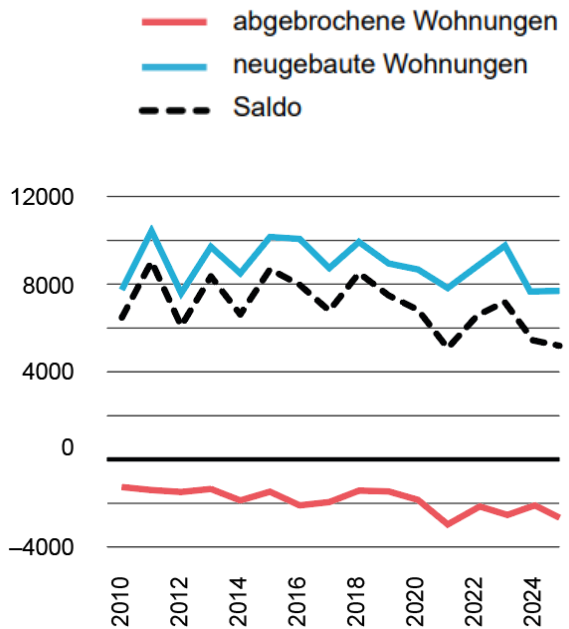


Heute
Abbruch-Neubau

Abbruch-Neubau-Tätigkeit



Stadt Zürich



Kanton Zürich

Abo Abstimmung Hettlingen

IG wehrt sich gegen Verdichtung, Gemeinderat kontert: «Rein technisch»

Am 28. September entscheiden die Stimmberechtigten in Hettlingen über eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Die wichtigsten Punkte zur Vorlage.

Lust auf 7'000 neue Nachbarn?

Klotenerinnen und Klotener sagen

am 24. November 2024:

2× NEIN zum masslosen Richtplan und zur schädlichen Umzonung.

Mit der Totalrevision des Richtplans und der Umzonung des Quartiers Steinacker würde die Einwohnerzahl der Stadt Kloten um 7'000 Personen ansteigen. Das ist ein Bevölkerungswachstum von über 30 Prozent.

Abo Gemeindeversammlung Erlenbach

Stimmberechtigte beerdigen «Koloss» der SBB endgültig – oder doch nicht?

Die Erlenbacher sprechen sich zum dritten und letzten Mal gegen eine Grossüberbauung beim Bahnhof aus. Sie entziehen den SBB die planerische Grundlage dafür. Doch es gibt ein Problem.



Abo Bau- und Zonenordnung in Stäfa

Quartierbewohner kämpfen gegen innere Verdichtung

Anfang Mai entscheidet die Stäfner Gemeindeversammlung über die neue BZO. Im Vorfeld gibt es aber Kritik an diversen Neuerungen.

Kantonale Initiativen

- Kantonale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich»
- Kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)»
- Kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative»)
- Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»

- Initiativen wurden abgelehnt
- Gegenvorschläge wurden angenommen

Kanton ist gefordert

Art. 110 Kantonsverfassung

[1] Kanton und Gemeinden schaffen günstige Rahmenbedingungen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot.

[2] Sie fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum.

Übergangsbestimmungen

[1] Der Regierungsrat prüft Massnahmen zur Umsetzung der Änderung insbesondere im Bereich der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung, der Raumplanung sowie zur Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren.

[2] Er beantragt dem Kantonsrat innert drei Jahren nach Annahme dieser Änderung in der Volksabstimmung die erforderlichen Gesetzesänderungen.



Wachstum aus Sicht einer Gemeinde

Eveline Fenner
Stadtpräsidentin von Affoltern am Albis



Stadt Affoltern am Albis

- Stadt seit 2018 (neues Gemeindegesetz)
- 12‘812 Einwohnende
- 1‘000 Betriebe
- Einziger Grossbetrieb ist die Spital AG, 100 % im Besitz der Bezirksgemeinden
- Stadt Affoltern am Albis = grosser Arbeitgeber (inkl. eigenem Pflegeheim und Spitex)



Bezirk Affoltern



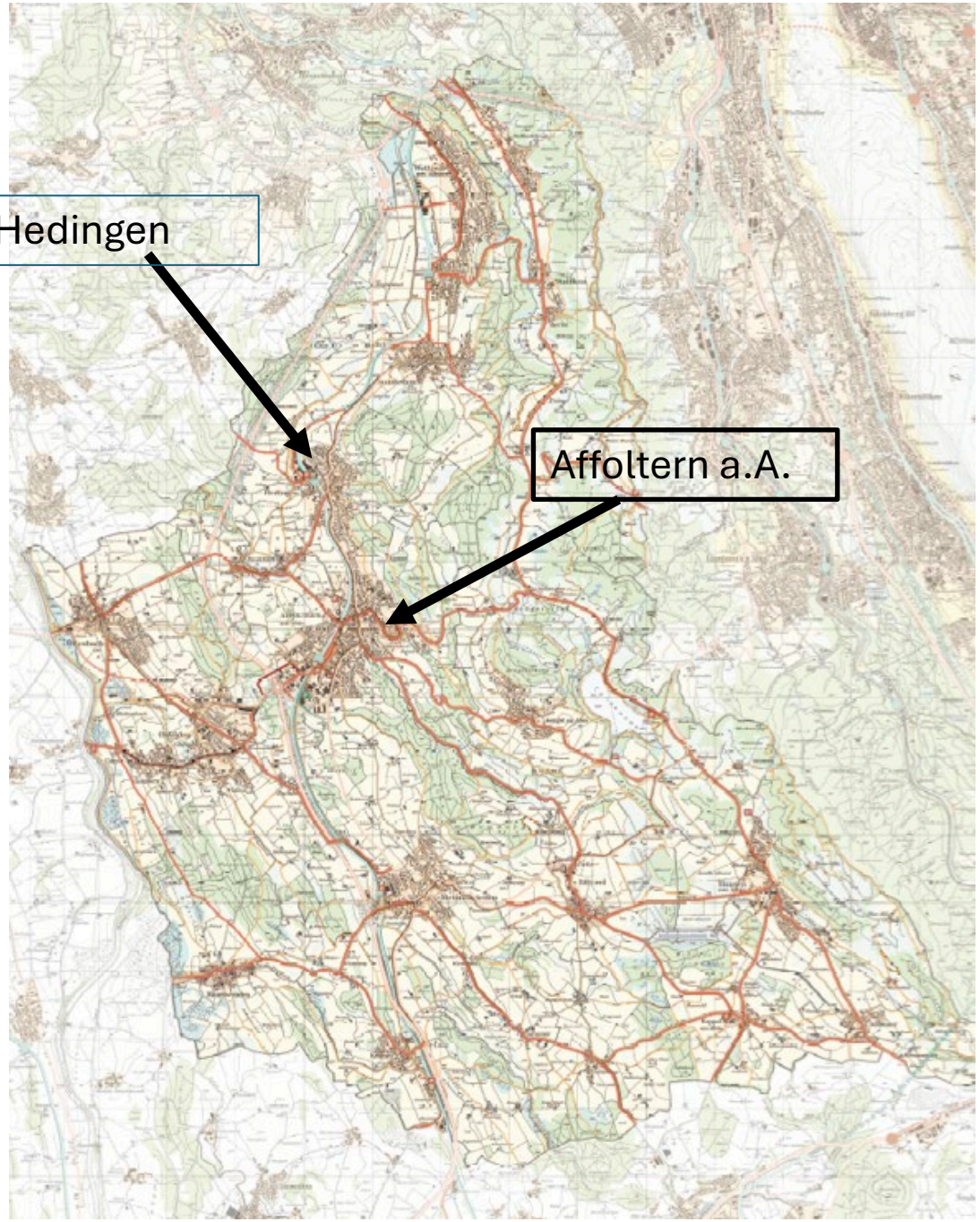




Regionaler Richtplan

Wo soll Wachstum stattfinden?

- Entlang der S-Bahn
- Entlang der Autobahn A4
- Affoltern als Knotenpunkt
- Autobahnausfahrt Affoltern

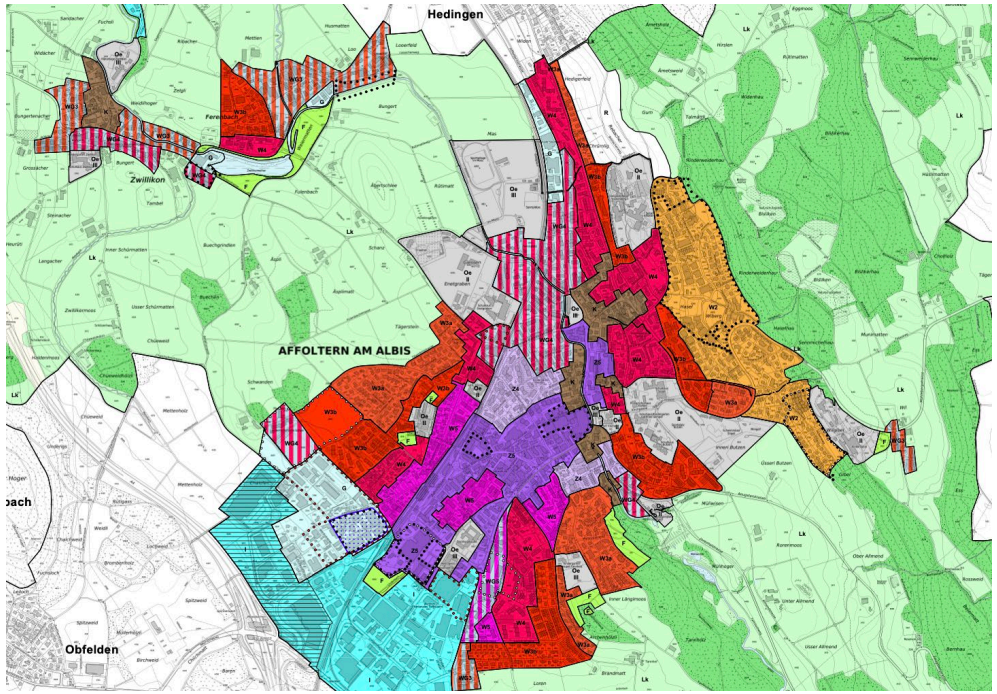


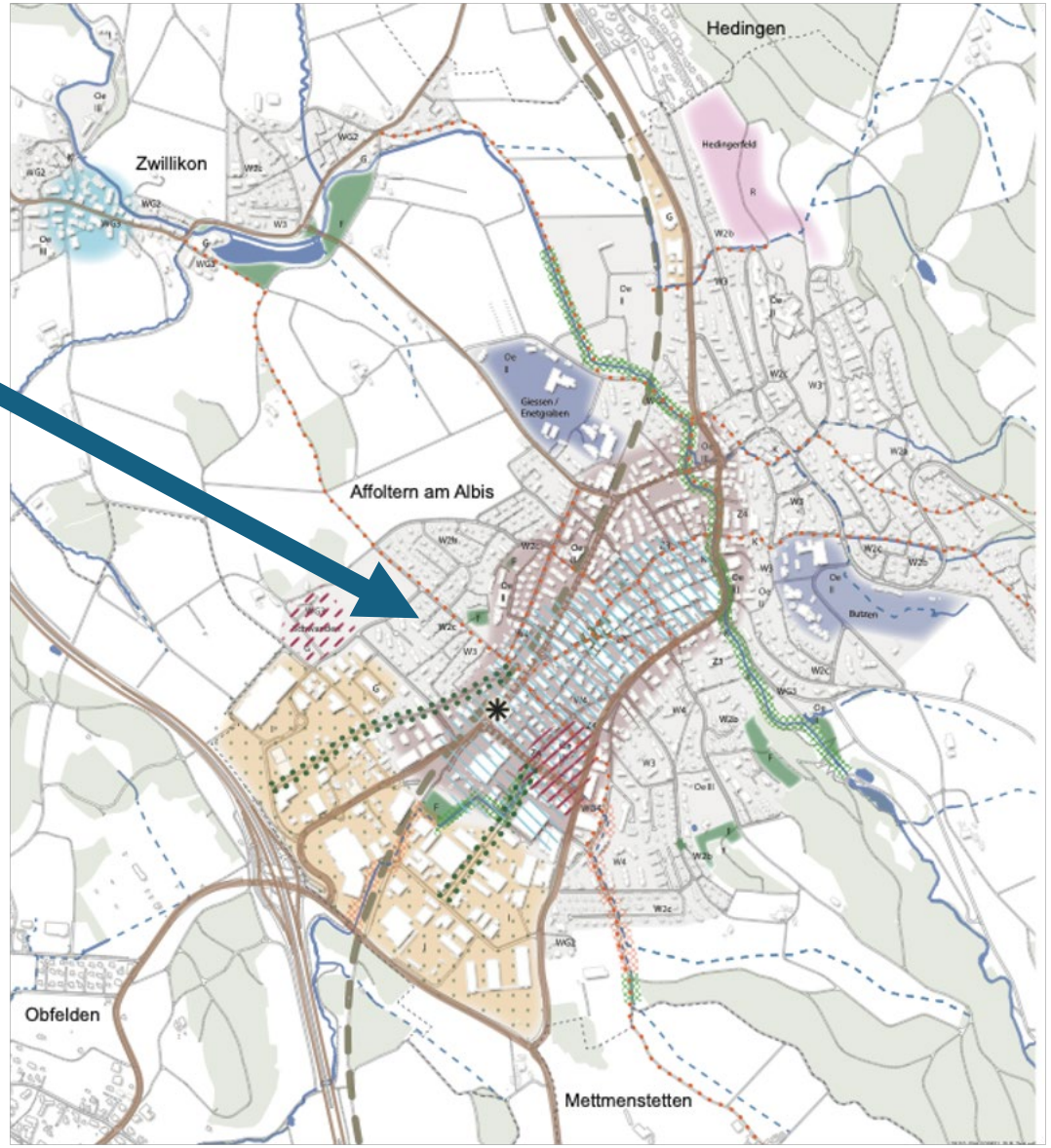


Siedlungsleitbild

zeigt wo das grösste Wachstum stattfinden soll
(entlang der Bahnlinie und der Hauptstrassen)

Akteller Zonenplan










OBFELDERSTRASSE 5. 7. 9.

STRATEGIE 2035





Vision: Stadt Affoltern am Albis – wo die Menschen im Zentrum sind



Fünf Handlungsfelder:

Raum und Infrastruktur
Gesellschaft, Wohnen, Lernen & Arbeiten
Mobilität & Verkehr
Wirtschaft & Region
Politik & Finanzen

Gesellschaft, Wohnen, Lernen & Arbeiten

Affoltern am Albis als regionales Zentrum bietet mit reichhaltigen Angeboten und kurzen Wegen eine aussergewöhnliche Lebensqualität. Als Wohn-, Bildungs- und Arbeitsstandort schafft Affoltern am Albis attraktive Perspektiven für alle. Affoltern am Albis fördert das Engagement für die Gesellschaft mit einem ausgebauten Kultur- und Freizeitangebot.



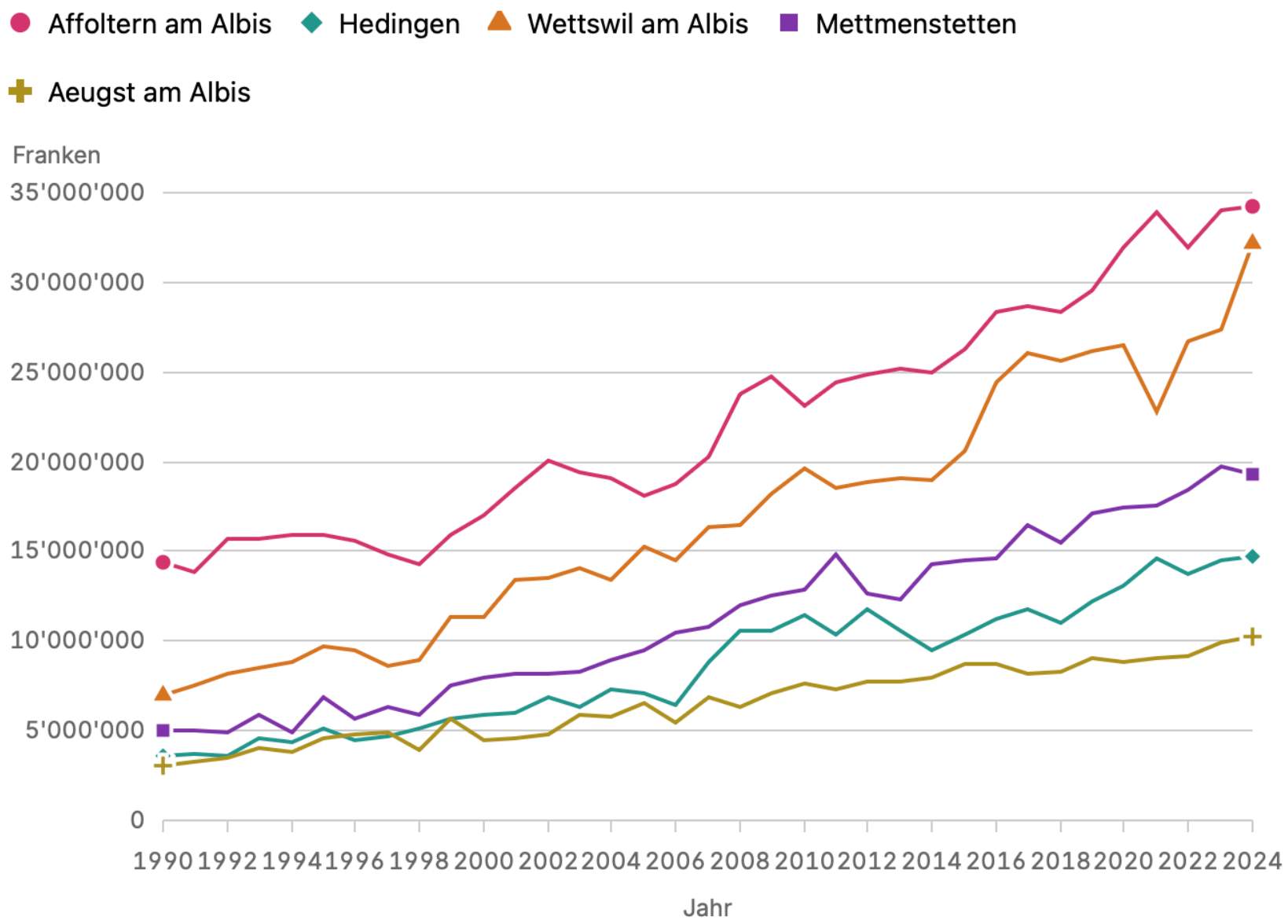
Fünf Handlungsfelder:

Raum und Infrastruktur
Gesellschaft, Wohnen, Lernen & Arbeiten
Mobilität & Verkehr
Wirtschaft & Region
Politik & Finanzen

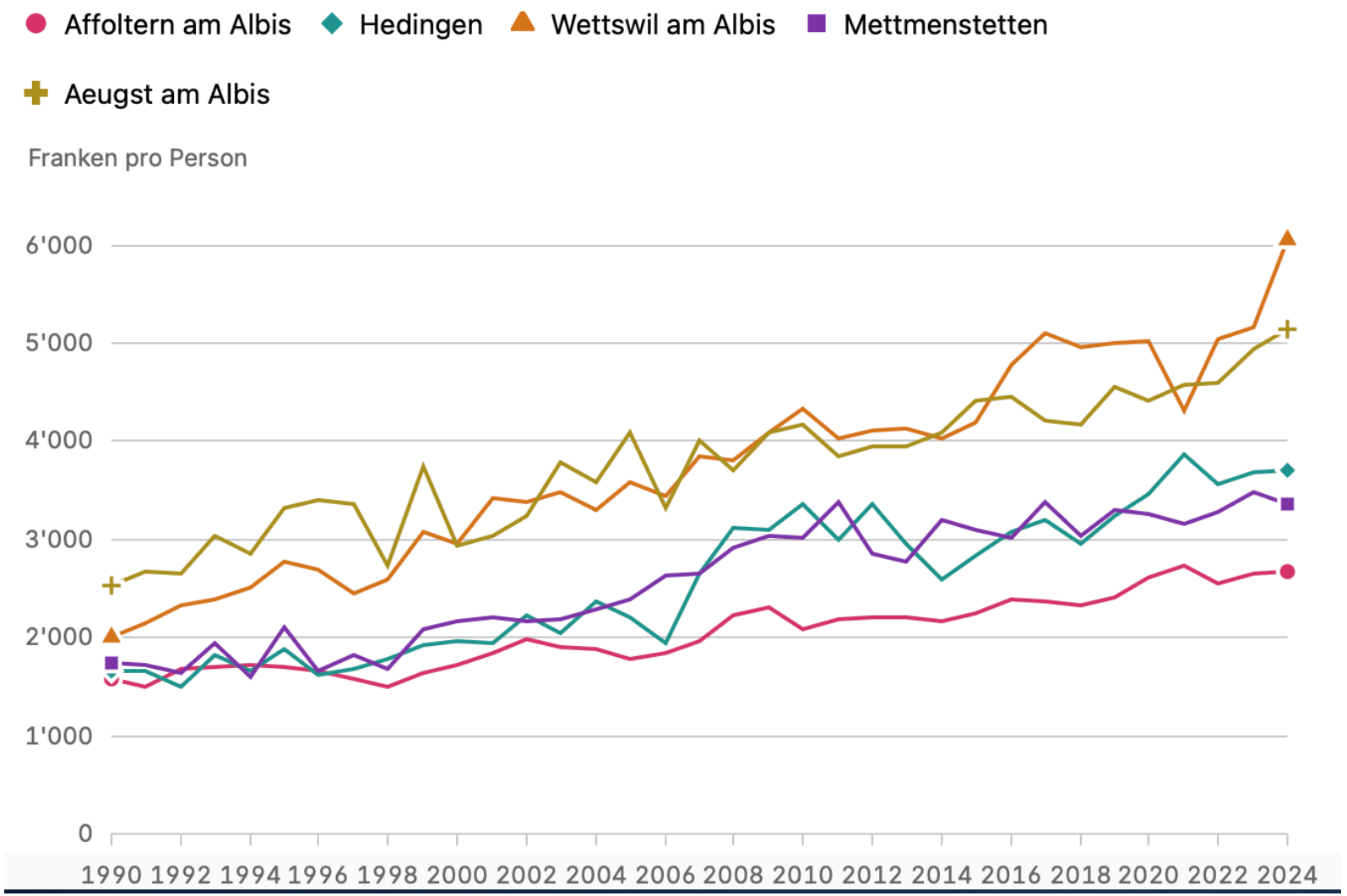
Politik & Finanzen

Affoltern am Albis pflegt den Dialog und den Einbezug der Bevölkerung in die städtischen Entwicklungsprozesse. Die Stadt steht für eine verlässliche Finanzpolitik und einen stabilen Steuerfuss. Gezielte Investitionen ermöglichen die stetige Weiterentwicklung.

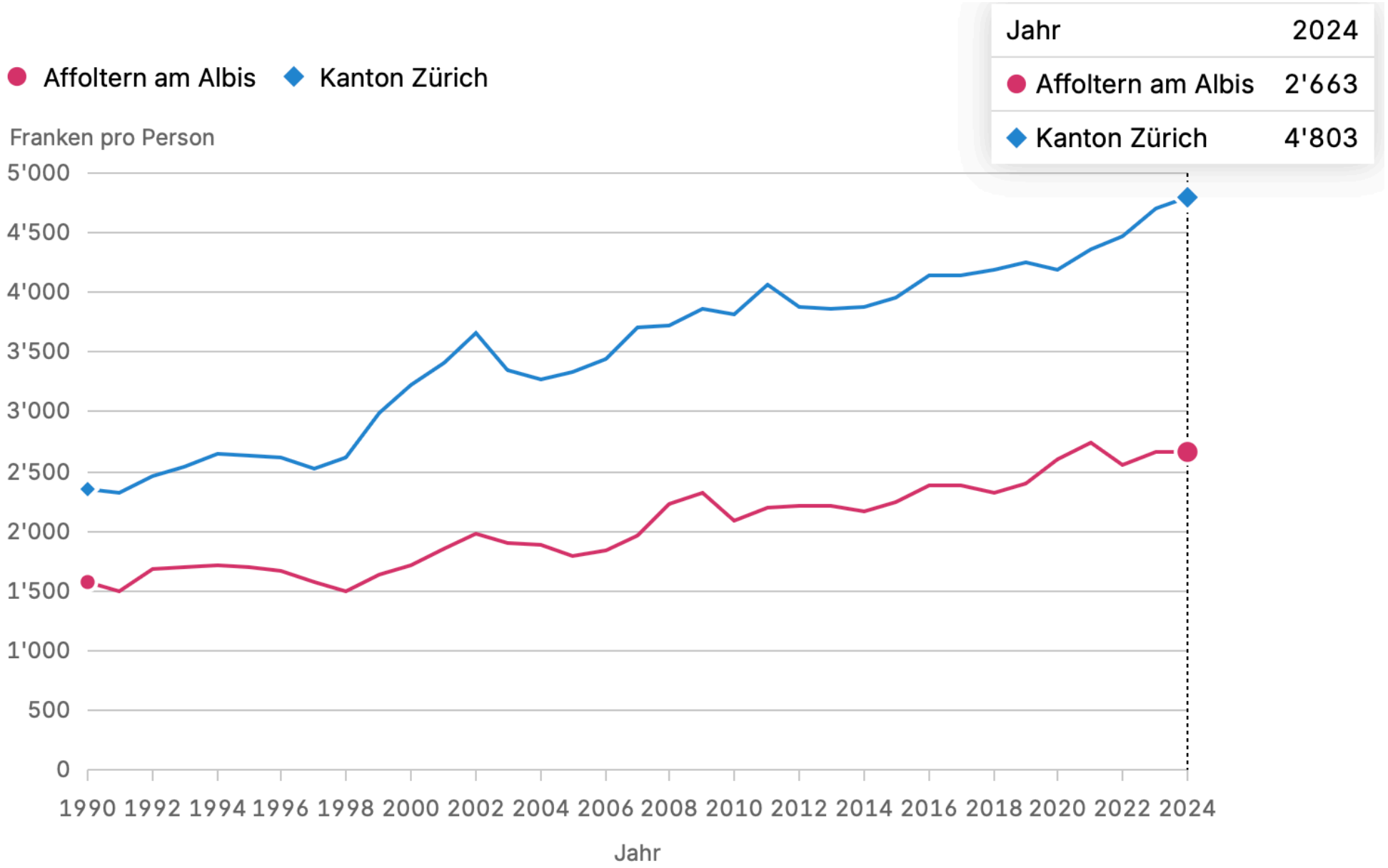
Steuerkraft in Franken total von 1990 - 2024



Steuerkraft in Franken pro Person von 1990 - 2024



Steuerkraft in Franken pro Person zum ganzen Kanton



HRM1 versus HRM2

- Vergleichbarkeit im Kanton Zürich gescheitert
- Stille Reserven verfälschen die Bilanz
- Lineare Abschreibungen als potenzielle Hypothek





Fazit

Es braucht eine politische Sicht, ob und wie mal als Gemeinde wachsen will.

Vergleiche unter den Gemeinden sind schwierig mit den eigenen Herausforderungen umzugehen.

Wachstum in der Natur würde uns lehren, dass alles endlich ist und das Sterben genauso zum Lebenszyklus gehört.