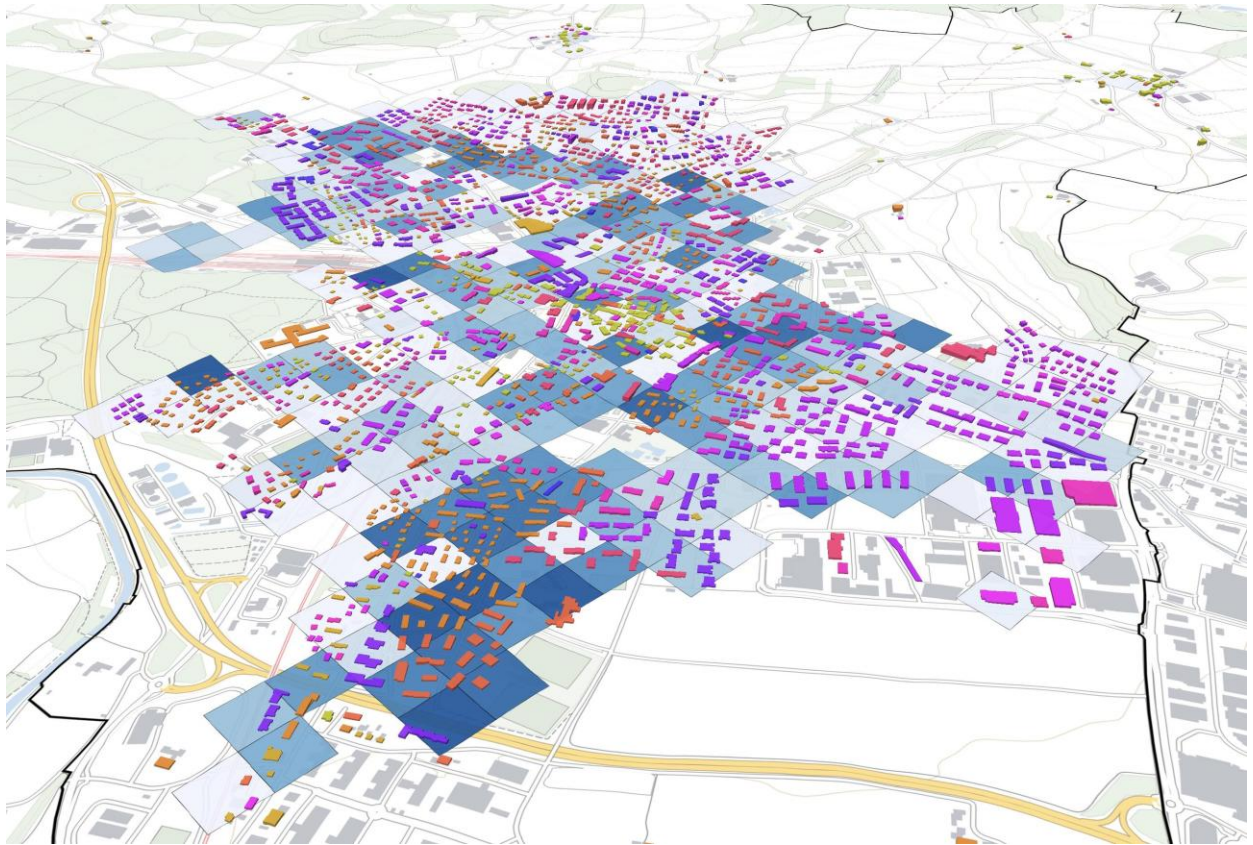


Grundlagenbericht

Bezahlbarer Wohnraum in der Stadt Bülach



Bildquelle: Hochschule Luzern, Cockpit öffentliche Planung

Ivo Willimann

Luzern, 20. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Wohnungssituation im Gemeindevergleich	5
2.1	Wohnungsalter	5
2.2	Wohnungsgrösse	6
2.3	Wohnlage	9
2.4	Mietpreinsniveau	10
3	Finanzielle Situation der Haushalte	11
4	Wohnverhältnisse der Haushalte in Bülach	15
5	Haushalte und ihre Wohnverhältnisse in den Quartieren	18
5.1	Gebäude- und Wohnungsstruktur	19
5.2	Haushalts- und Bevölkerungsstruktur	23
5.3	Wohnverhältnisse	25
5.3.1	Pro-Kopf-Wohnfläche	25
5.3.2	über- und unterbelegte Wohnungen	26
5.4	Einkommensverteilung	27
5.5	Mietpreisverteilung	28
6	Bezahlbarer Wohnraum	29
6.1	Definition tragbare Mietkosten	29
6.2	Haushaltsgruppen	29
6.3	Tragbare Wohnkosten	31
6.4	Bezahlbarer Wohnraum nach Haushaltsgruppen	35
6.4.1	Einpersonenhaushalte im Erwerbsalter (2'070 Haushalte)	35
6.4.2	Zweipersonenhaushalte im Erwerbsalter (2'008 Haushalte)	36
6.4.3	Paarfamilien mit einem Kind (1'157 Haushalte)	37
6.4.4	Paarfamilien mit zwei Kindern (1'221 Haushalte)	37
6.4.5	Paarfamilien mit drei oder mehr Kindern (459 Haushalte)	38
6.4.6	Einelternhaushalte (410 Haushalte)	39
6.4.7	Einpersonenhaushalte im Pensionsalter (1'147 Haushalte)	39
6.4.8	Zweipersonenhaushalte im Pensionsalter (898 Haushalte)	40
6.5	Gesamtbedarf an bezahlbarem Wohnraum	41
6.5.1	Ein- bis Zweizimmerwohnungen	43
6.5.2	Dreizimmerwohnungen	44
6.5.3	Vierzimmerwohnungen	45
6.5.4	Fünfstückwohnungen	46
7	Handlungsbedarf	47
7.1	Einpersonenhaushalte	48
7.2	Altershaushalte	49
7.3	Familienhaushalte	54
8	Handlungsansätze	58
8.1	Gemeinnützige Wohnbauträger	59
8.2	Altersgerechte Wohnungen	61
8.3	Fazit zum Bedarf an bezahlbarem Wohnraum	65
8.4	Wohnraumstrategie	67
	Glossar	68
	Literaturverzeichnis	69

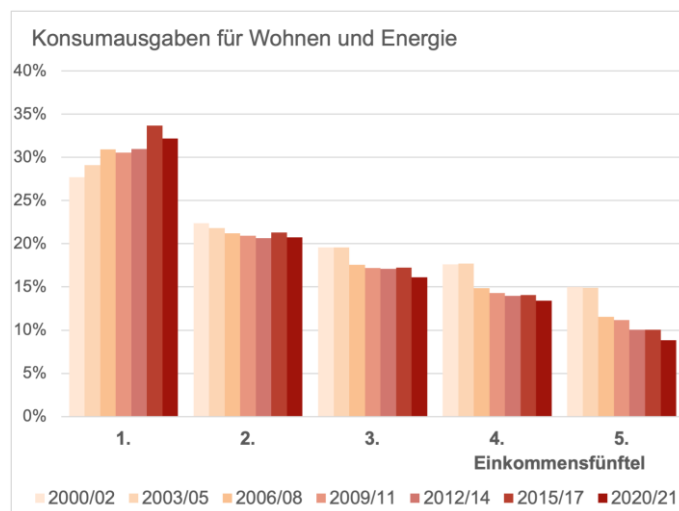
1 Ausgangslage

Wohnungsknappheit

In der Schweiz ist die Wohnungsknappheit in den Grossräumen Zürich und Genf am ausgeprägtesten. Besonders problematisch ist dabei die Wohnraumversorgung von finanzschwächeren Haushalten. Dies verdeutlicht die Haushaltsbudgeterhebung des Bundesamts für Statistik (BFS): Bei Haushalten im untersten Einkommensfünftel liegt der durchschnittliche Wohnkostenanteil am Einkommen seit längerer Zeit über 30 Prozent (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1

Entwicklung der Wohnkosten (inkl. Nebenkosten) aufgeschlüsselt nach Bruttoeinkommensklassen.



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Haushaltsbudgeterhebung (HABE)

Grundlagenbericht

Mit dem Grundlagenbericht «Bezahlbarer Wohnraum» wurde nun die spezifische Situation für Bülach bezüglich folgender Fragen vertieft abgeklärt:

- Wie ist das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Bülach einzuschätzen?
- Bei welchen Haushalten und Personengruppen besteht ein erhöhter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum?
- Mit welchen Handlungsansätzen kann bezahlbarer Wohnraum gesichert oder geschaffen werden?

Wohnbautätigkeit

Bei der Beantwortung dieser Fragen ist die starke Wohnbautätigkeit der letzten Jahre zu beachten. Zwischen 2016 und 2023 wies Bülach unter den Gemeinden mit mehr als 10'000 Einwohnern – nach Bussigny (VD) und Bulle (FR) – anteilmässig die drittstärkste Wohnbautätigkeit auf. Dies trug dazu bei, dass die Leerwohnungsziffer über mehrere Jahre bei rund zwei Prozent lag. Ab 2020 begann sich dies grundlegend zu ändern: Die Leerwohnungsziffer verringerte sich abrupt und erreichte im Jahr 2024 mit 0,58 Prozent den tiefsten Wert seit 2001. Insofern ist insbesondere für die Jahre ab 2020 genauer zu betrachten, wie sich die Mietpreise entwickelt haben.

*Wohnkalkulator-Daten
des Jahres 2022 als
wichtige Datenbasis*

Ein Grossteil der Analyse stützt sich auf den Wohnkalkulator ab, ein Analyseinstrument der Hochschule Luzern. Er verwendet Daten aus dem Einwohnerregister, dem Gebäude- und Wohnungsregister sowie aus dem Steuerregister, die vom Statistischen Amt des Kantons Zürich bezogen worden sind. Da auch Steuerdaten verwendet werden, basiert die Analyse auf dem Stand vom 31. Dezember 2022. Für aktuellere Jahre liegen noch keine bereinigten Steuerdaten vor.

*Begriffsverständnis
«Wohnungen»*

Der Wohnkalkulator dient unter anderem dazu, ein vertieftes Verständnis der Zusammenhänge zwischen Wohnstrukturen und der (sozioökonomischen) Zusammensetzung von Bevölkerung und Haushalten zu erlangen. In den Analysen werden grundsätzlich alle Wohneinheiten berücksichtigt, in denen gemäss Einwohnerregister mindestens eine Person gemeldet ist. Der Begriff Wohnung umfasst dabei – sofern nicht anders erwähnt – Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Miet- und Eigentumsobjekte. Abweichungen von dieser Definition werden in den jeweiligen Kapiteln explizit ausgewiesen.

**Infobox: Wohnungsdaten
und Datenbasis**

Gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) gab es Ende 2022 in Bülach insgesamt 11'075 Wohnungen. Die Analysen des Wohnkalkulators basieren auf 10'130 Wohneinheiten. 964 Wohnungen wurden aus der Analyse ausgeschlossen, da sie per 31.12.2022 gemäss Abgleich mit dem Einwohnerregister unbewohnt waren. *Unbewohnt* bedeutet lediglich, dass keine Personen darin gemeldet sind. Dabei kann es sich um Leerwohnungen handeln oder die Einheiten werden anderweitig genutzt, zum Beispiel als Zweitwohnungen oder umgenutzte Wohnungen. Eine statistische Aufschlüsselung der Gründe für die Nichtbelegung ist mit den vorliegenden Daten nicht möglich.

Eine zusätzliche Einschränkung des analysierten Wohnungsbestands auf Mietobjekte ist aufgrund der verfügbaren Datenbasis nicht möglich. In den verwendeten Registerdaten liegen keine Informationen darüber vor, ob es sich bei einer Wohneinheit um eine Miet- oder Eigentumswohnung handelt. Die im Wohnkalkulator ausgewiesene Gesamtzahl an Wohneinheiten übersteigt die BFS-Statistik um 19 Einheiten. Diese Abweichung ist auf die Verwendung unterschiedlicher Datenquellen zurückzuführen: Während sich das BFS auf die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) stützt, basieren die Analysen dieses Berichts auf den vom Kanton Zürich zur Verfügung gestellten Registerdaten (GWR).

*Begriffsverständnis
«Haushalte»*

Bei Haushaltsanalysen werden Haushalte berücksichtigt, in denen mindestens eine Person ihren Hauptwohnsitz in Bülach hat.¹ Bei Haushaltsanalysen unter Einbezug von Steuerdaten werden zudem nur Haushalte berücksichtigt, bei denen das Total der Einkünfte gemäss Steuererklärung grösser als null ist. Insbesondere zu ausschliesslich quellenbesteuerten Haushalten liegen im Steuerregister keine Einträge vor, weshalb sie in entsprechenden Haushaltsanalysen nicht vorkommen.

¹ Im Unterschied zur ständigen Bevölkerung wird bei ausländischen Personen dabei keine Differenzierung nach Aufenthaltsdauer gemacht.

2 Wohnungssituation im Gemeindevergleich

Vergleichsgemeinden

Ein Gemeindevergleich ermöglicht eine erste Einordnung der Wohnsituation in Bülach. Berücksichtigt werden die fünf nächstgrösseren und die fünf nächstkleineren Gemeinden in Bezug auf die Einwohnerzahl von Bülach.

Faktoren für bezahlbares Wohnen

Im Rahmen des Gemeindevergleichs werden mehrere Wohnfaktoren betrachtet, die sich auf die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auswirken können. Namentlich sind dies:

- Wohnungsalter
- Wohnungsgrössen
- Anteil gemeinnütziger Wohnungen
- Wohnlage

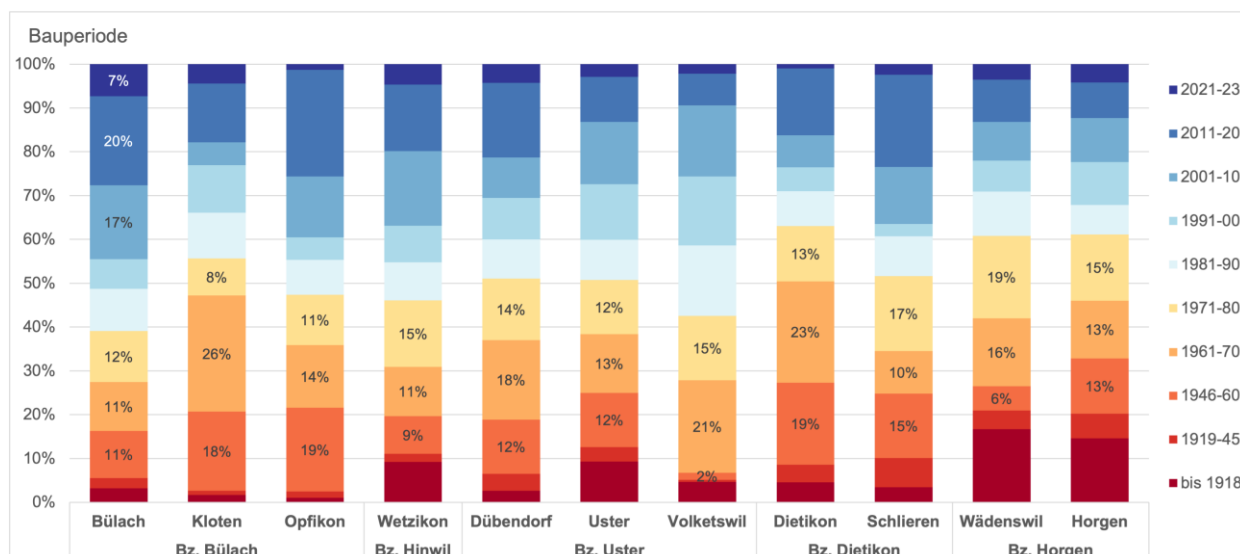
In diesem Kapitel werden die genannten Faktoren – mit Ausnahme des gemeinnützigen Wohnraums – anhand eines Gemeindevergleichs betrachtet. Zum gemeinnützigen Wohnraum fehlen leicht zugängliche Daten in den Vergleichsgemeinden. Einen ersten Einblick in das Mietpreisniveau rundet das Kapitel ab.

2.1 Wohnungsalter

Seit der Jahrhundertwende weist Bülach eine sehr starke Wohnbautätigkeit auf, die zu einer Bevölkerungszunahme von über 70 Prozent geführt hat. Dies spiegelt sich in der Wohnungsstatistik wider: Rund 44 Prozent des Wohnungsbestandes stammen aus der Zeit ab 2001 – mehr als in jeder anderen Vergleichsgemeinde.

Abbildung 2

Wohnungen nach Bauperioden (Stand: 2023)



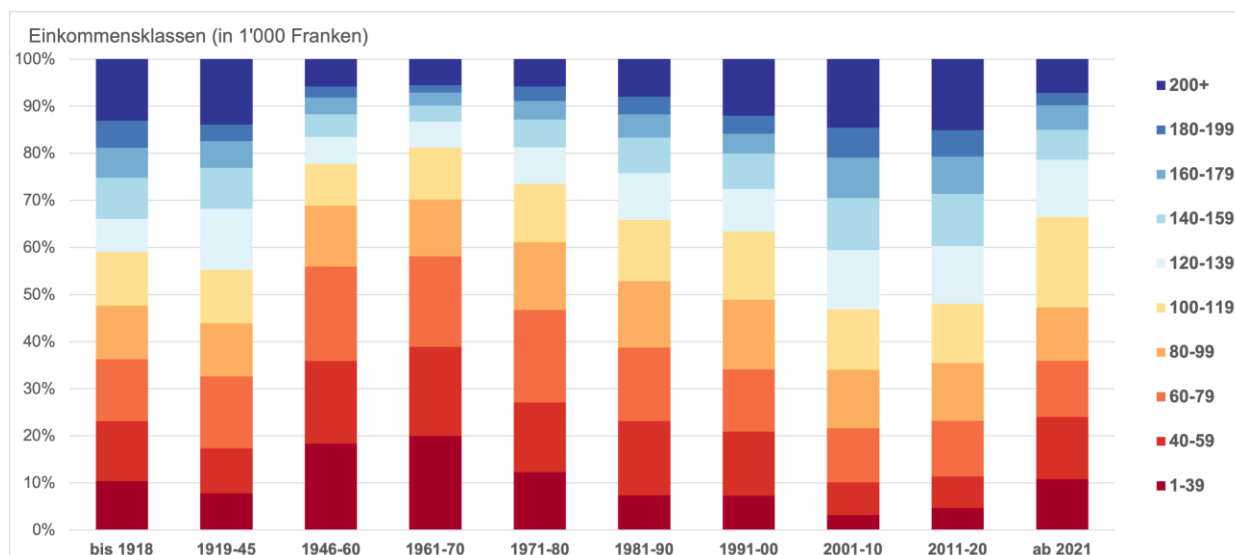
Datenquelle: Bundesamt für Statistik, GWS, 2023 (Aufbereitung: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator)

Für die Beurteilung des bezahlbaren Wohnraums ist dies relevant, da sich das Wohnungsalter auf den Wohnpreis und damit auf die finanziellen

Verhältnisse der Haushalte auswirkt. Ein stark erhöhter Anteil Haushalte im tiefen Einkommensbereich findet sich typischerweise in Wohnungen aus der Bauzeit 1946 bis 1970. Danach nimmt der Anteil höherer Einkommen bis zur Jahrhundertwende zu.

Abbildung 3

Anteilmässige Verteilung des jährlichen Einkommens von Haushalten in 1'000 Franken nach Bauperiode in Bülach (Stand: 2022)



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

In Bülach wurden lediglich 22 Prozent der heute vorhandenen Wohnungen zwischen 1946 und 1970 gebaut (siehe Abbildung 2). Dies ist knapp vor Wetzikon der zweittiefste Wert unter den Vergleichsgemeinden.

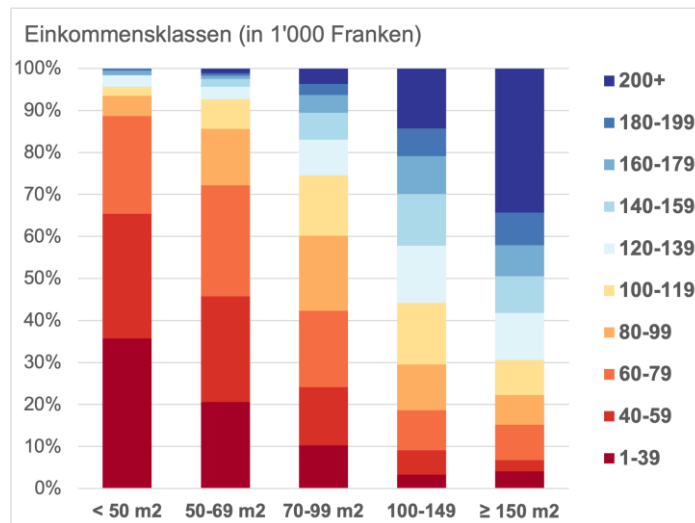
2.2 Wohnungsgrösse

Wohnungsflächen

Die Wohnungsfläche hat einen erheblichen Einfluss auf die Wohnkosten und somit darauf, welche Haushalte – abhängig von ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit – dort wohnen können. Abbildung 4 zeigt dies anschaulich für Bülach. Wohnungen mit weniger als 70 m² Wohnfläche sind mehrheitlich von Einpersonenhaushalten belegt, was zusätzlich zu tieferen Einkommen beiträgt.

Abbildung 4

Jährliches Haushaltseinkommen in 1'000 Franken nach Wohnungsflächen in Bülachs Mehrfamilienhäusern (Stand: 2022)

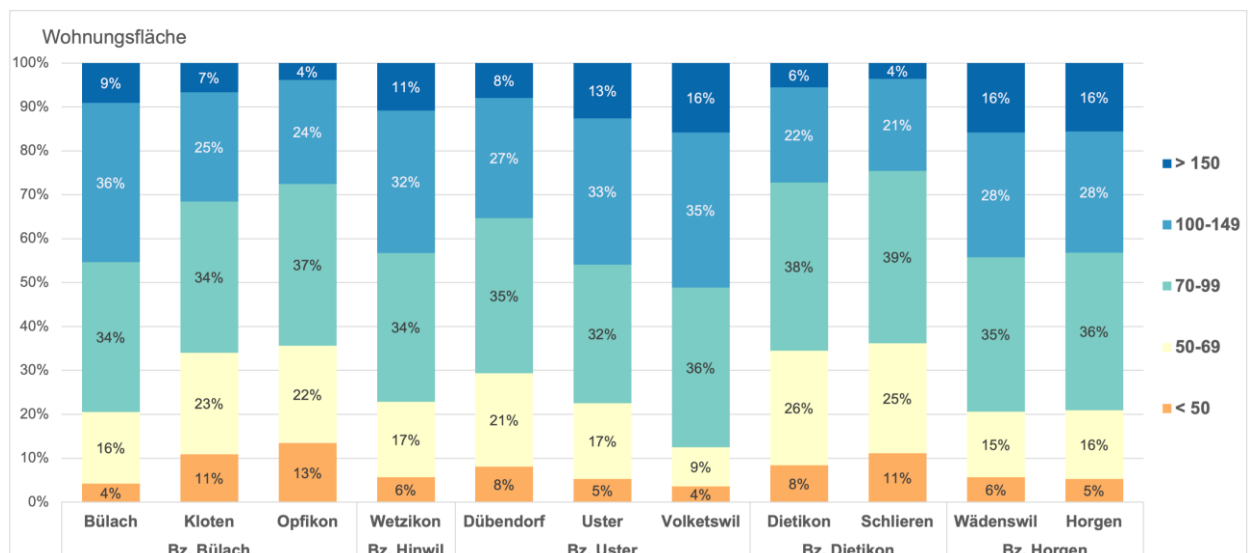


Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Kleinflächige Wohnungen sind in Bülach im Gemeindevergleich unterdurchschnittlich vertreten. Nur jede fünfte Wohneinheit weist weniger als 70 m² Wohnfläche auf, während fast die Hälfte (45 Prozent) über mehr als 100 m² verfügt. Im Gemeindevergleich weist Bülach damit eine eher grossflächige Wohnungsstruktur auf.

Abbildung 5

Wohnungsflächen (Stand: 2023)



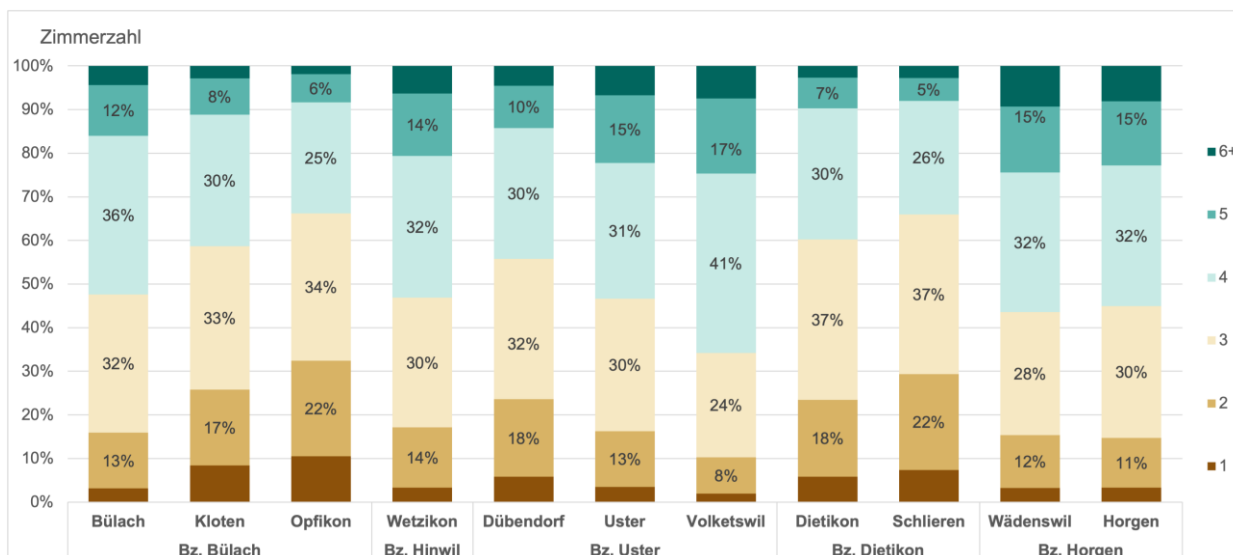
Datenquelle: Bundesamt für Statistik, GWS, 2023 (Aufbereitung: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator)

Zimmerzahl

Während die Wohnungsfläche stärker die Wohnkosten beeinflusst, ist die Zahl der Zimmer ausschlaggebend dafür, für welche Haushaltstypen sich eine Wohnung eignet.

Abbildung 6

Zimmerzahl (Stand: 2023)



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, GWS, 2023 (Aufbereitung: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator)

Rund die Hälfte der Wohnungen in Bülach verfügt über bis zu drei Zimmer und ist damit gut für Kleinhaushalte geeignet. Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern bieten hingegen Raum für Familienhaushalte. Insgesamt ist das Wohnungsangebot in Bezug auf verschiedene Haushaltsgrößen ausgewogen. Auffallend ist jedoch der hohe Anteil an Drei- und Vierzimmerwohnungen (68 Prozent), während Wohnungen mit weniger als drei oder mehr als vier Zimmern eher selten sind.

grossflächige Zimmer

Die Wohnungsstruktur in Bülach zeigt insgesamt eine Tendenz zu grossflächigen Wohnungen, während die Verteilung der Zimmerzahlen ausgewogen ist. Dieser Befund ist auf überdurchschnittlich grosse Wohnräume zurückzuführen. Abbildung 7 zeigt die durchschnittlichen Wohnungsflächen für Drei- und Vierzimmerwohnungen: Dreizimmerwohnungen messen durchschnittlich 85 m², Vierzimmerwohnungen 108 m² – beides Spitzenwerte im Gemeindevergleich. Die Wohnungsflächen stehen in einem engen Zusammenhang mit den Wohnkosten und sind deshalb im Kontext des bezahlbaren Wohnraums von Bedeutung.

Durchschnittliche Wohnungsflächen (Stand: 2023)



Datenquelle: Bundesamt für Statistik, GWS, 2023 (Aufbereitung: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator)

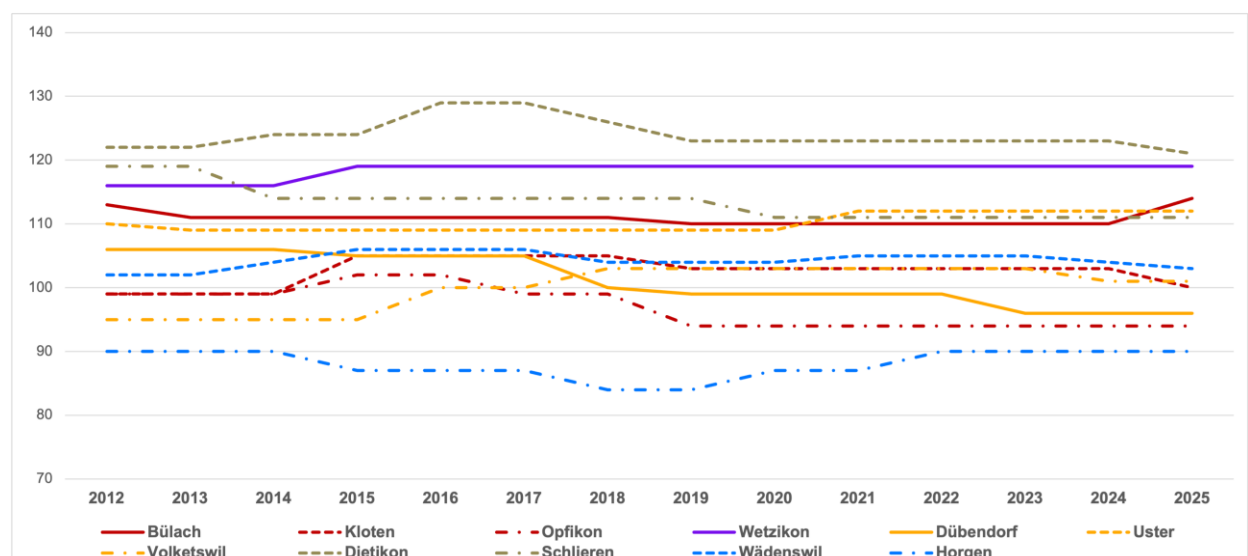
2.3 Wohnlage

Steuerfuss

Die Wohnkosten werden stark von den Bodenpreisen beeinflusst und diese wiederum von der Wohnlage. Das Statistische Amt des Kantons Zürich veröffentlichte 2017 das Dokument «Der Preis des Bodens», in dem die Einflussfaktoren auf den Bodenpreis ausführlich analysiert werden. Im Kanton sind insbesondere die Nähe zur Stadt Zürich und die Nähe zum Zürichsee die beiden wichtigsten Einflussfaktoren (Moser, 2017, S. 7). Ein weiterer relevanter Aspekt ist der Gemeindesteuereffuss.

Abbildung 8

Entwicklung des Gesamtsteuerfusses (ohne Kirchen)



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich

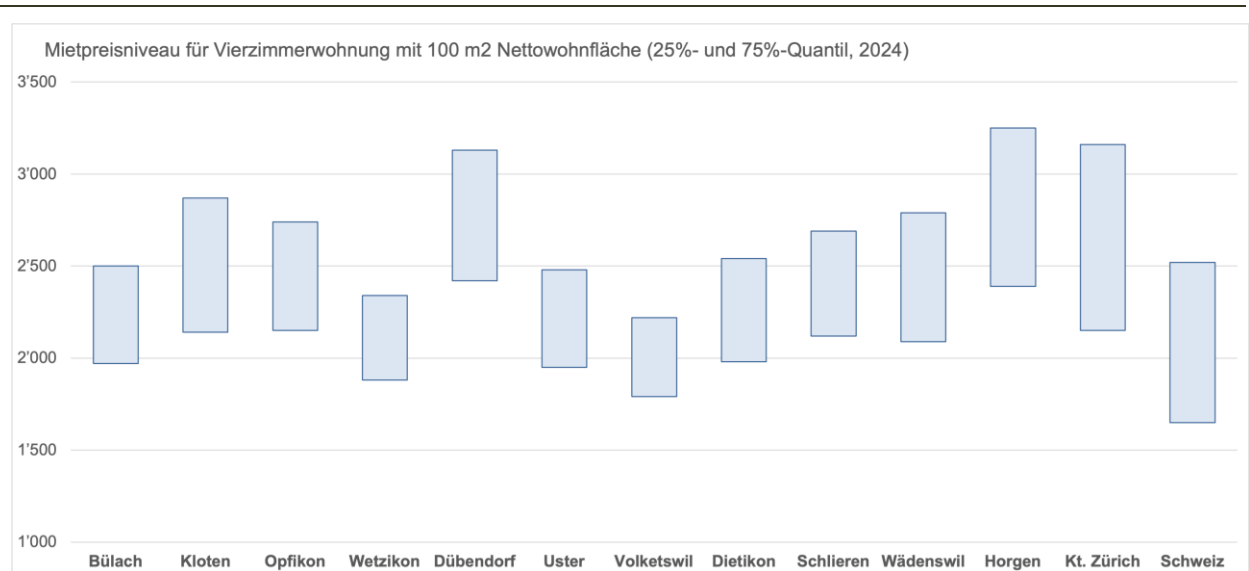
Unter den Vergleichsgemeinden befindet sich der Steuerfuss in der Stadt Bülach im oberen Mittelfeld.

2.4 Mietpreisniveau

Mietpreise von
Vierzimmerwohnungen
mit 100 m² Wohnfläche

Die Raiffeisenbank veröffentlicht auf ihrer Website Gemeindeinformationen, die auch einen Einblick in das Mietpreisniveau gibt. Konkret wird abgeschätzt, in welchem Bereich (50%-Prognoseintervall) der Nettomietzins für eine Vierzimmerwohnung mit 100 m² Wohnfläche liegt (Raiffeisen, online). Im kantonalen Vergleich befindet sich das Mietpreisniveau der Stadt Bülach im unteren Segment. Unter den zehn Vergleichsgemeinden weisen lediglich Wetzikon und Volketswil tiefere Werte auf, während Uster ein ähnliches Niveau wie Bülach aufweist.

Abbildung 9 50 Prozent-Prognoseintervall für Vierzimmerwohnungen mit 100 m² Wohnfläche (2024)



Datenquelle: Swiss Real Estate Datapool, Raiffeisen und Meta-Sys

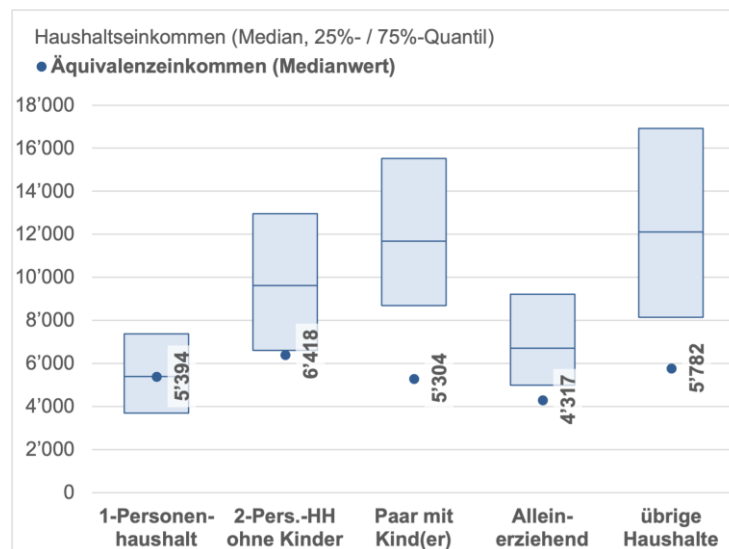
3 Finanzielle Situation der Haushalte

Toteinkommen der Haushalte

Die Einkommensverhältnisse liefern einen wichtigen Anhaltspunkt, welche Haushaltstypen im Zusammenhang mit bezahlbarem Wohnraum besonders zu berücksichtigen sind. Abbildung 10 veranschaulicht dies anhand des steuerlich erfassten Toteinkommens, das in etwa dem Bruttoeinkommen entspricht.

Abbildung 10

Einkommensverteilung und Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp in Bülach (Stand: 2022)



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Äquivalenzeinkommen

Das sogenannte Äquivalenzeinkommen kann dabei helfen, die finanzielle Situation verschiedener Haushalte vergleichbar zu machen. Dabei wird das Einkommen von Mehrpersonenhaushalten auf den fiktiven Wert eines Einpersonenhaushalts umgerechnet. Grundlage dafür ist ein Gewichtungsfaktor, der die Grösse und Zusammensetzung des Haushalts berücksichtigt. Die älteste Person im Haushalt erhält dabei ein Gewicht von 1. Weitere Haushaltsmitglieder ab 14 Jahren zählen mit einem Gewicht von 0,5, Kinder unter 14 Jahren mit einem Gewicht von 0,3. Gemäss diesem Äquivalenzeinkommen sind die kinderlosen Zweipersonenhaushalte in Bülach überdurchschnittlich finanzstark, während Einelternhaushalte über unterdurchschnittliche finanzielle Mittel verfügen (siehe Abbildung 10).

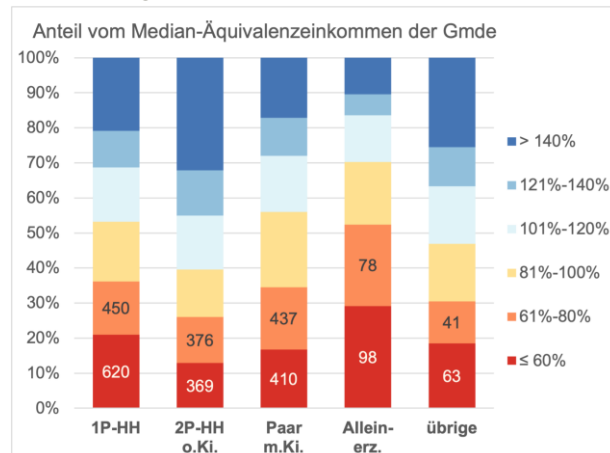
fehlende Vermögensreserve

Das Median-Äquivalenzeinkommen beträgt in Bülach 5'621 Franken pro Monat. Beim Median handelt es sich um den mittleren Wert, bei dem die Hälfte der Datenpunkte darunter und die andere Hälfte darüber liegt. Abbildung 11 basiert auf der prozentualen Abweichung von diesem Medianwert: Die Grafik links bezieht sich dabei auf alle Haushalte, die Grafik rechts auf Haushalte ohne Vermögensreserve. Damit sind Haushalte gemeint, die entweder weniger als 10'000 Franken oder weniger als 4'000 Franken pro Haushaltsmitglied an Vermögen aufweisen.

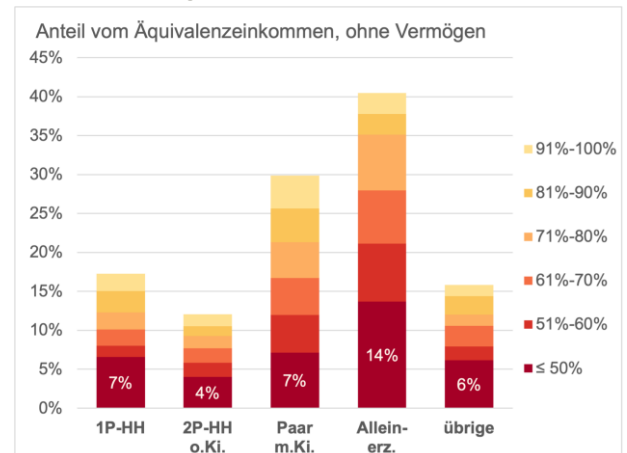
Abbildung 11

Relatives Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp

Abweichung vom Median-Äquivalenzeinkommen



... ohne Vermögensreserve



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Lesehilfe zu
Abbildung 11

Der Referenzpunkt beider Grafiken in Abbildung 11 ist der Median des Haushaltsäquivalenzeinkommens. In Bülach beträgt dieses Einkommen eines fiktiven Einpersonenhaushaltes 5'621 Franken. In beiden Grafiken wird die prozentuale Abweichung von diesem Referenzwert betrachtet.

Die in der **linken Grafik** enthaltenen Zahlen gibt die Anzahl Haushalte pro Haushaltstyp wieder. Die Säulen zeigen den Anteil der Haushalte innerhalb des jeweiligen Haushaltstyps.

Die **rechte Grafik** umfasst ausschliesslich Haushalte ohne Vermögensreserven, deren Äquivalenzeinkommen höchstens dem Median entspricht. Die dargestellten Anteile beziehen sich jeweils auf alle Haushalte des entsprechenden Haushaltstyps. Bei den Alleinerziehenden haben somit beispielsweise rund 40 Prozent der Haushalte keine Vermögensreserven und gleichzeitig ein Äquivalenzeinkommen im Bereich des Medians oder darunter.

*finanzschwache
Haushalte*

Einelter Haushalte sind überproportional von einer doppelten finanziellen Einschränkung betroffen: Sie verfügen häufig weder über Vermögensreserven noch über ein hohes Einkommen. Während ihr Anteil an allen Haushalten bei rund vier Prozent liegt, stellen sie acht Prozent jener Haushalte, die weder Vermögensreserven besitzen noch ein Einkommen erreichen, das mindestens 50 Prozent des kommunalen Median-Äquivalenzeinkommens beträgt. In absoluten Zahlen treten solche finanziellen Konstellationen am häufigsten bei Einpersonenhaushalten (195 Haushalte) und Paarfamilien (175 Haushalte) auf. Bei den Alleinerziehenden sind es 46 Haushalte.

Tabelle 1

Gesamter Haushaltsbestand und Haushalte mit tiefem Einkommen ($\leq 50\%$ des Median-Äquivalenzeinkommens) und fehlenden Vermögensreserven

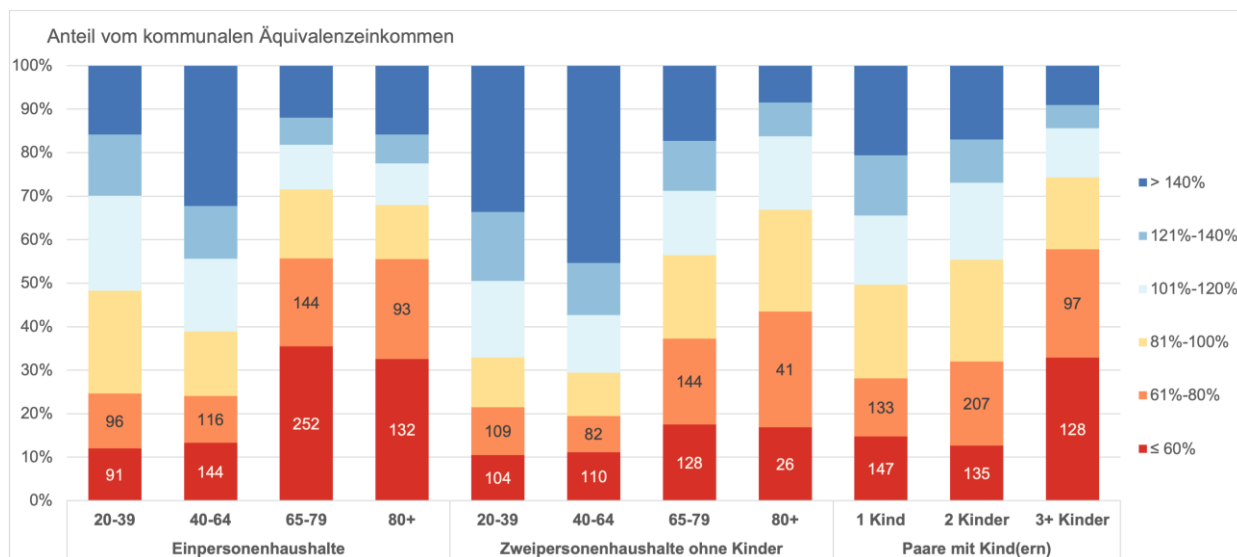
Haushaltstypen	alle Haushalte		finanzschwache Haushalte	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Eiipersonenhaushalte	3'336	33%	195	35%
Zweipersonen-HH ohne Kinder	3'094	31%	115	21%
Paarfamilienhaushalte	2'837	28%	175	32%
Eiuelternhaushalte	410	4%	46	8%
übrige Haushalte	379	4%	21	4%
Total	10'056	100%	552	100%

Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Für einen differenzierteren Blick schlüsselt Abbildung 12 die zahlenmässig grossen Haushaltstypen nach Alter respektive nach Kinderzahl auf. Bei den Zweipersonenhaushalten bezieht sich die Altersangabe auf das jüngere Haushaltsmitglied.

Abbildung 12

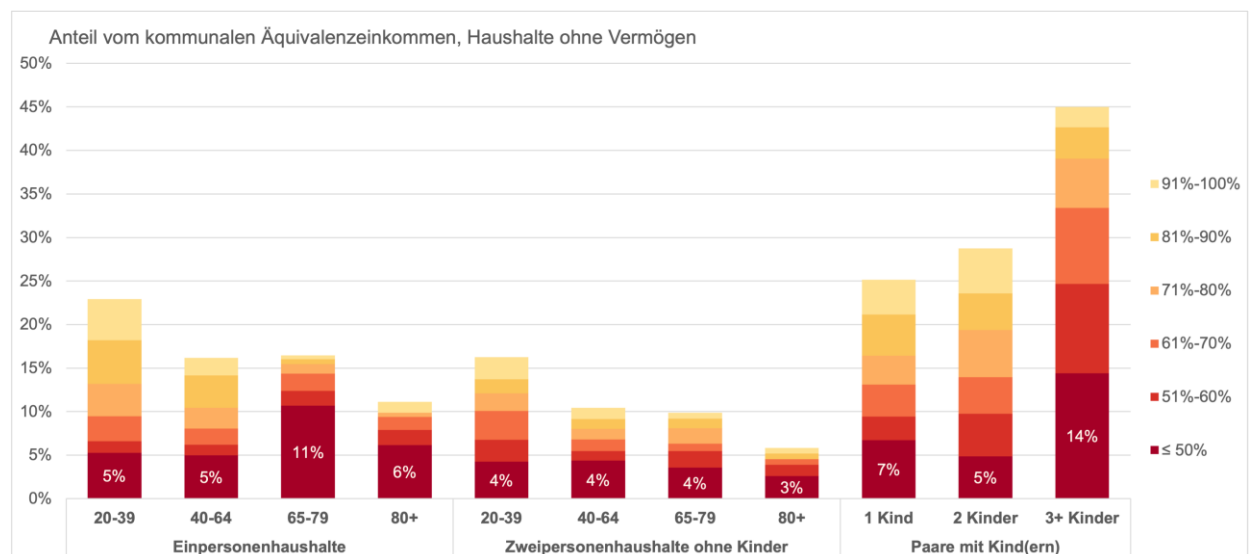
Anteil vom kommunalen Äquivalenzeinkommen nach differenzierten Haushaltstypen



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Abbildung 13

Anteil vom kommunalen Äquivalenzeinkommen nach differenzierten Haushaltstypen:
nur Haushalte ohne Vermögensreserven



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Altershaushalte

In Haushalten mit ausschliesslich über 65-Jährigen treten vermehrt tiefe Einkommen auf. Dies trifft noch im verstärkten Ausmass auf die Einpersonenhaushalte zu. Werden jedoch nur Haushalte ohne Vermögensreserven betrachtet, zeigt sich dieser Befund weniger deutlich. Der Kontrast erklärt sich dadurch, dass bei älteren Personen zwar die Einkommen tendenziell tiefer sind, sie aber gleichzeitig oft beträchtliche Vermögenswerte besitzen. Eine Ausnahme bilden die alleinlebenden 65- bis 79-Jährigen: 11 Prozent dieser Haushalte besitzen weder Vermögensreserven noch ein Einkommen oberhalb der 50-Prozent-Marke des kommunalen Median-Äquivalenzeinkommens. Ein möglicher Erklärungsansatz ist der hohe Anteil geschiedener Personen von 45 Prozent in dieser Bevölkerungsgruppe.

Paarfamilien

Eine weitere Auffälligkeit zeigt sich bei Paarfamilien mit drei oder mehr Kindern: Sie verfügen besonders häufig sowohl über ein stark unterdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen als auch über fehlende Vermögensreserven. Die anteilmässigen Werte ähneln denen der Einzelternhaushalte.

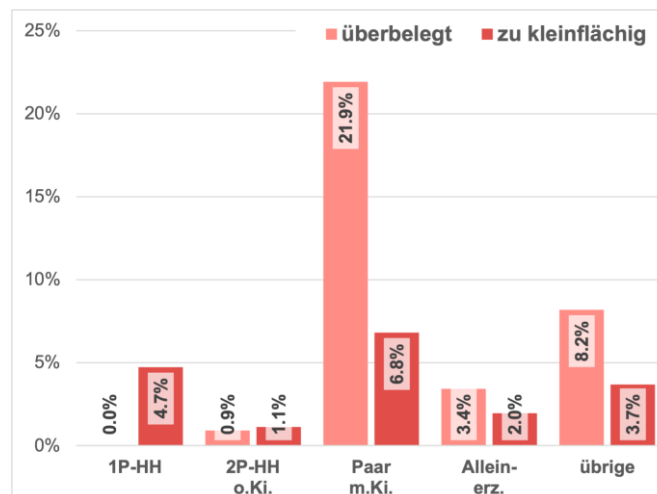
4 Wohnverhältnisse der Haushalte in Bülach

Indikatoren für knappe Wohnverhältnisse

Beengte Wohnverhältnisse können Haushalte stark belasten. Sie entstehen entweder durch eine zu geringe Anzahl an Zimmern oder durch eine unzureichende Wohnfläche. Mit den Indikatoren *Überbelegung* und *zu geringe Wohnfläche* lassen sich diese Situationen statistisch erfassen: Eine Wohnung gilt als überbelegt, wenn mehr Personen darin leben, als Zimmer vorhanden sind. Als zu kleinflächig gilt sie, wenn die Wohnfläche weniger als 30 m² beträgt, zuzüglich 10 m² für jedes Haushaltsmitglied. Für einen Zweipersonenhaushalt entspricht das weniger als 50 m², für vier Personen weniger als 70 m². Anhand dieser Indikatoren lässt sich zeigen, welche Haushaltstypen besonders häufig in beengten Wohnverhältnissen leben.

Abbildung 14

Überbelegte Wohnungen sowie Haushalte mit zu knapper Wohnfläche nach Haushaltstypen



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Paare mit Kindern am häufigsten in beengten Wohnverhältnissen

Überbelegte Wohnungen treten in Bülach vor allem bei Paarfamilien auf. Wie Abbildung 14 zeigt, lebt mehr als jeder fünfte dieser Haushalte in einer überbelegten Wohnung – dies entspricht 622 Paarfamilien. Damit sind sie deutlich häufiger betroffen als alleinerziehende Haushalte (14 Fälle) oder die übrigen Haushalte (31 Fälle). Insgesamt leben in Bülach 695 Haushalte in überbelegten Wohnungen (6,9 Prozent aller Haushalte).

Zu kleinflächige Wohnungen kommen insgesamt bei 408 Haushalten vor (4,1 Prozent aller Haushalte). Auch hier sind jedoch Paarfamilien anteilmässig am häufigsten betroffen. Die 6,8 Prozent entsprechen 193 Haushalten. Hinzukommen 158 Einpersonenhaushalte sowie 14 übrige Haushalte mit zu geringer Wohnfläche.

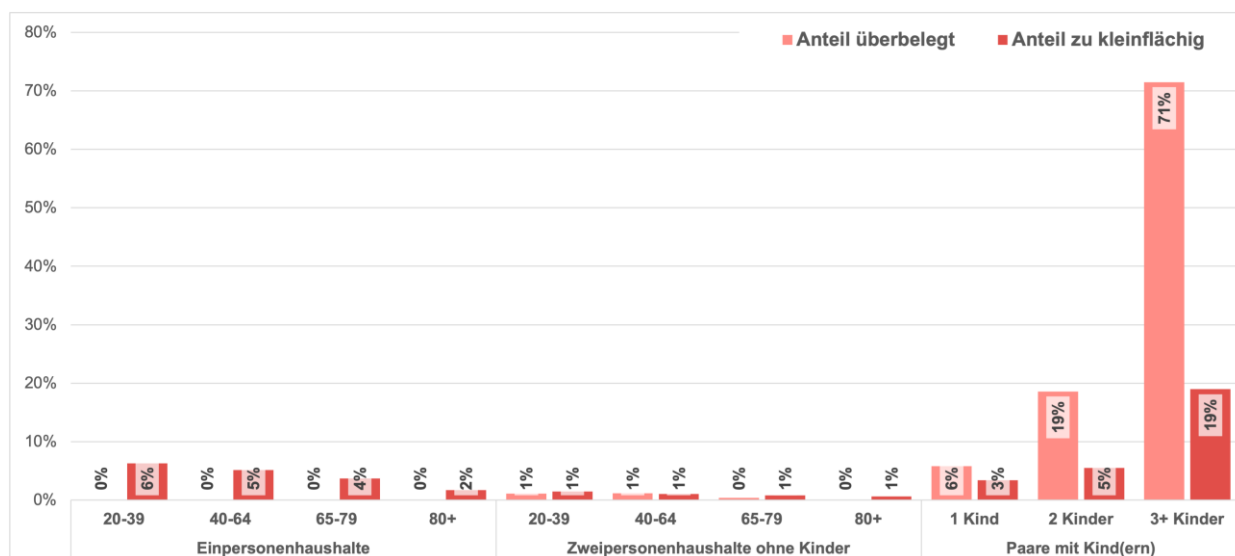
knappes Wohnverhältnisse nehmen mit der Kinderzahl zu

Bei einer differenzierten Betrachtung der Paarfamilien zeigt sich, dass der Anteil überbelegter Wohnungen mit zunehmender Kinderzahl stark ansteigt. Während bei Paaren mit einem Kind rund 6 Prozent der Haushalte betroffen sind (67 Familien), liegt der Anteil bei zwei Kindern bereits bei 19 Prozent (227 Familien). Besonders deutlich wird dieser Zusammenhang bei

Paarfamilien mit drei und mehr Kindern: Hier leben rund 71 Prozent in überbelegten Wohnungen, was 328 betroffenen Haushalten entspricht (siehe Abbildung 15). Auch der Anteil Haushalte mit zu knapper Wohnfläche steigt mit der Kinderzahl deutlich an. Bei Familien mit mindestens drei Kindern sind rund 19 Prozent davon betroffen.

Abbildung 15

Überbelegte Wohnungen sowie Haushalte mit zu knapper Wohnfläche nach differenzierten Haushaltstypen



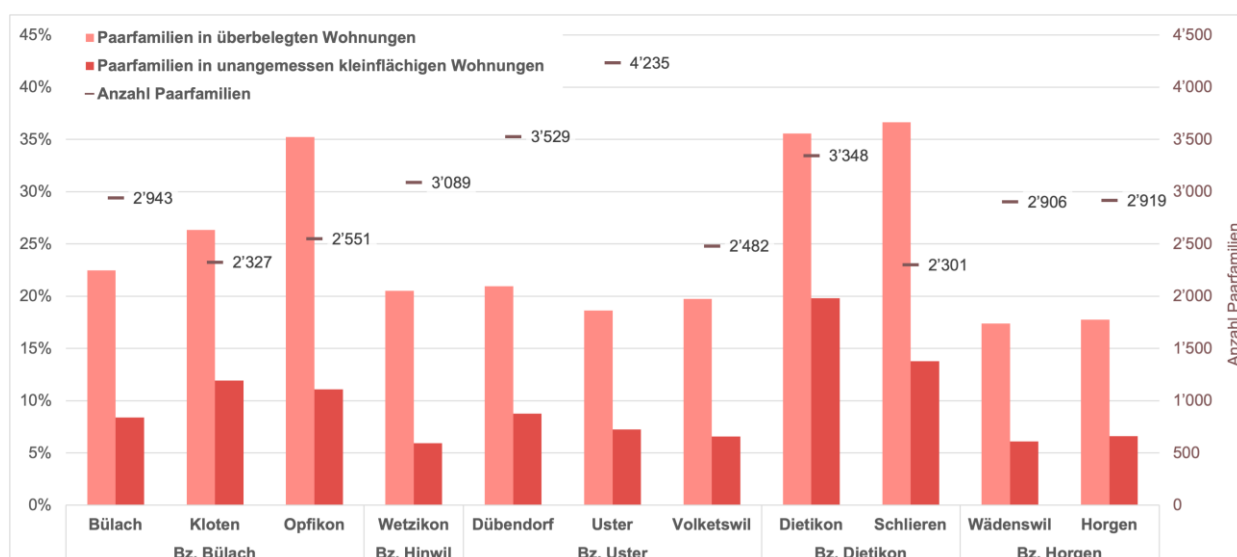
Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Wohnversorgung von Familien im Gemeindevergleich

Im Gemeindevergleich leben in Kloten sowie noch deutlich häufiger in Opfikon, Dietikon und Schlieren anteilmässig mehr Familien in knappen Wohnverhältnissen (siehe Abbildung 16). Die übrigen Zürcher Vergleichsgemeinden weisen etwas tiefere Anteile als Bülach auf.

Abbildung 16

Paarfamilien in überbelegten Wohnungen sowie mit zu knapper Wohnfläche im Gemeindevergleich (Stand: 2023)



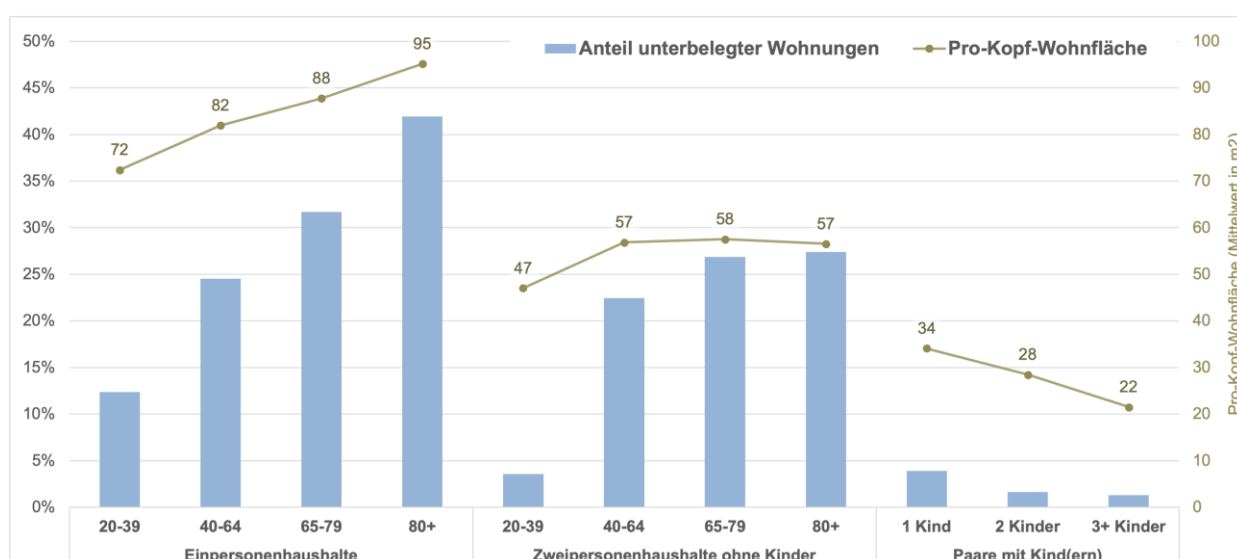
Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Schweiz 2023

Altershaushalte oft in grossen Wohnungen

Im Unterschied zu den Familien weisen Einpersonenhaushalte und kinderlose Zweipersonenhaushalte häufig unterbelegte Wohnungen² und erhöhte Pro-Kopf-Wohnflächen auf. Dies zeigt sich noch ausgeprägter bei den Altershaushalten. Gerade im Alter können aber grosse Wohnungen zur Belastung werden.

Abbildung 17

Unterbelegte Wohnungen sowie Pro-Kopf-Wohnfläche nach differenzierten Haushaltstypen



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

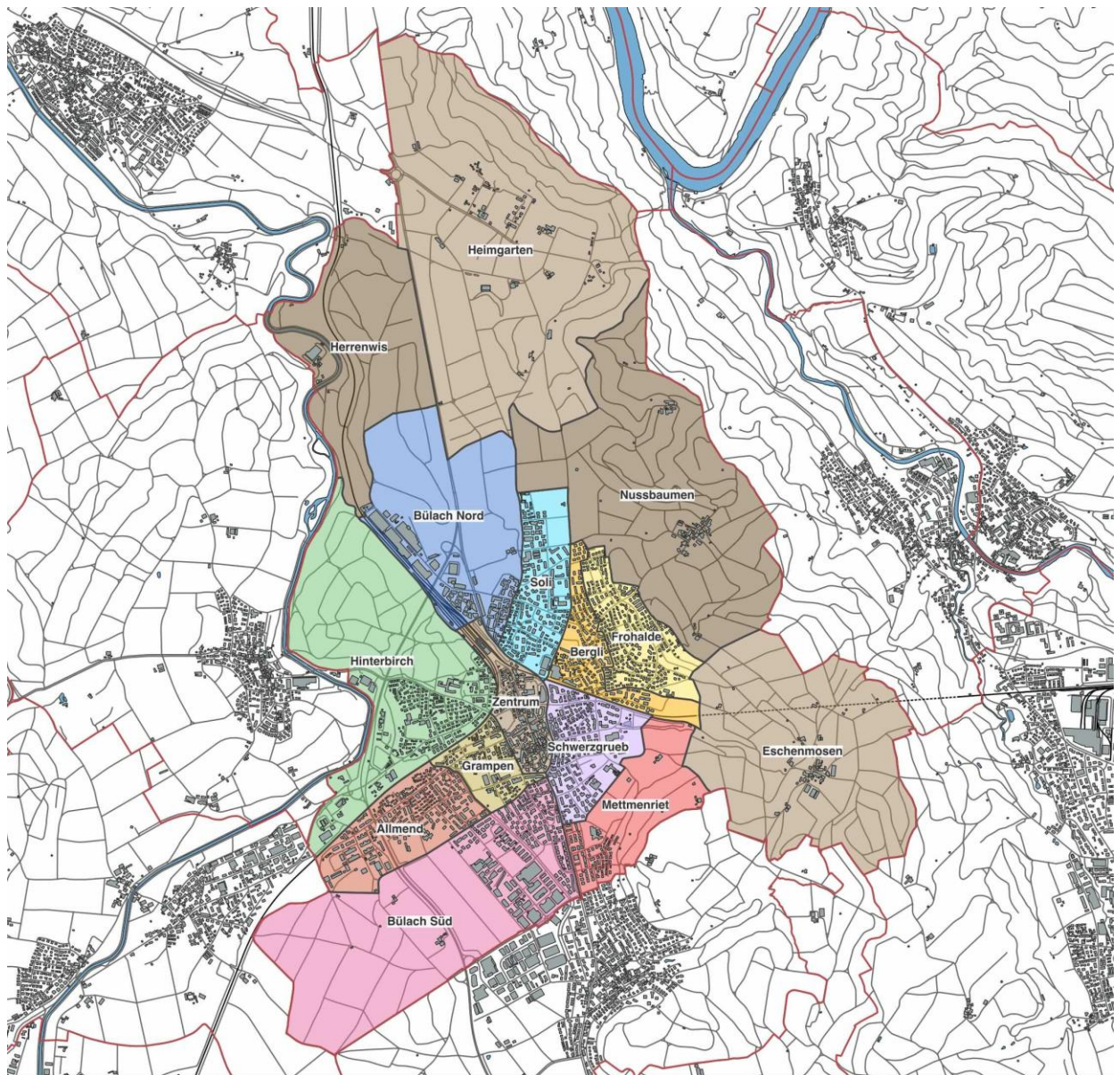
² Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl um mindestens drei grösser ist als die Haushaltsgrösse.

5 Haushalte und ihre Wohnverhältnisse in den Quartieren

Für den vorliegenden Bericht wurde das Stadtgebiet von Bülach in 15 Quartiere unterteilt. Abbildung 18 zeigt deren räumliche Abgrenzung.

Abbildung 18

Quartierkarte von Bülach



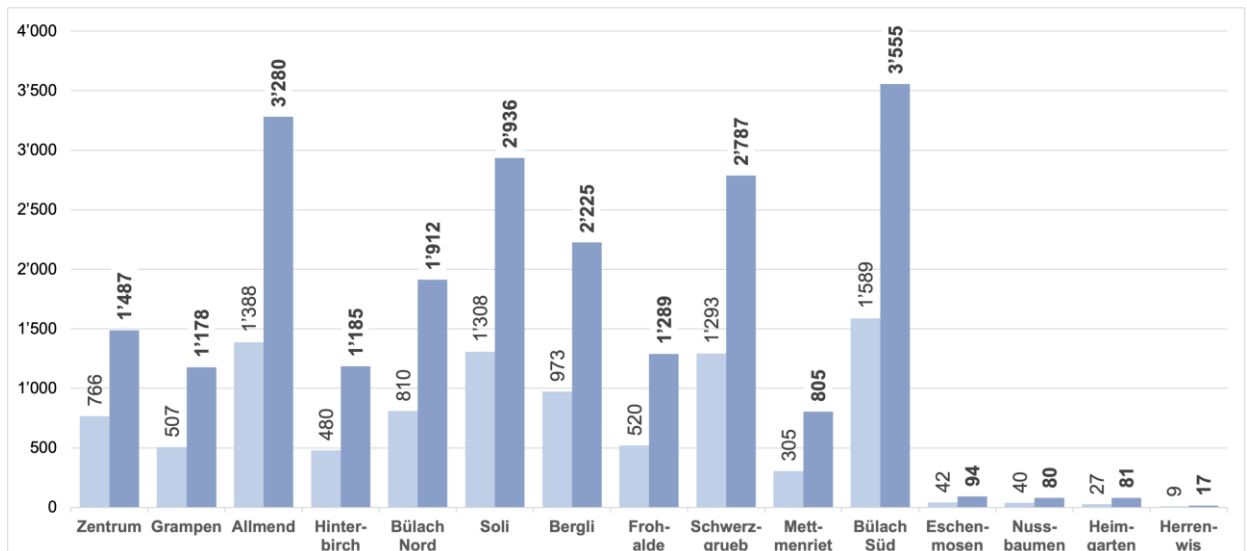
Personen- und Haushaltszahl

Per 31. Dezember 2022 waren in Bülach gemäss Einwohnerregister 10'057 Privathaushalte erfasst, in denen insgesamt 22'911 Personen mit Hauptwohnsitz lebten. Abbildung 19 zeigt die Verteilung der Personen- und Haushaltszahlen auf die einzelnen Quartiere. Für Bülach Nord werden dabei 810 Haushalte ausgewiesen, wovon 271 dem Glasi-Areal zugeordnet werden können. Gleichzeitig weisen die Registerdaten aus, dass zu jenem

Zeitpunkt knapp 300 Wohnungen auf dem Glasi-Areal noch unbewohnt waren.

Abbildung 19

Haushalts- und Personenzahl in den Quartieren Bülachs



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

In den vier Weilern Eschenmosen, Nussbaumen, Heimgarten und Herrenwis leben zusammen lediglich rund 120 Haushalte mit 272 Einwohnerinnen und Einwohner. Aufgrund dieser geringen Haushaltszahl werden die Weiler in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt. Für die weiteren Quartiere wird im Folgenden auf die Bauperiode, die Wohnungs- und Haushalts- und Bevölkerungsstruktur, die Wohnverhältnisse, die finanziellen Verhältnisse der Haushalte sowie das Mietpreisniveau eingegangen. In den Grafiken sind jeweils zur Orientierung auch die Werte der gesamten Stadt Bülach dargestellt.

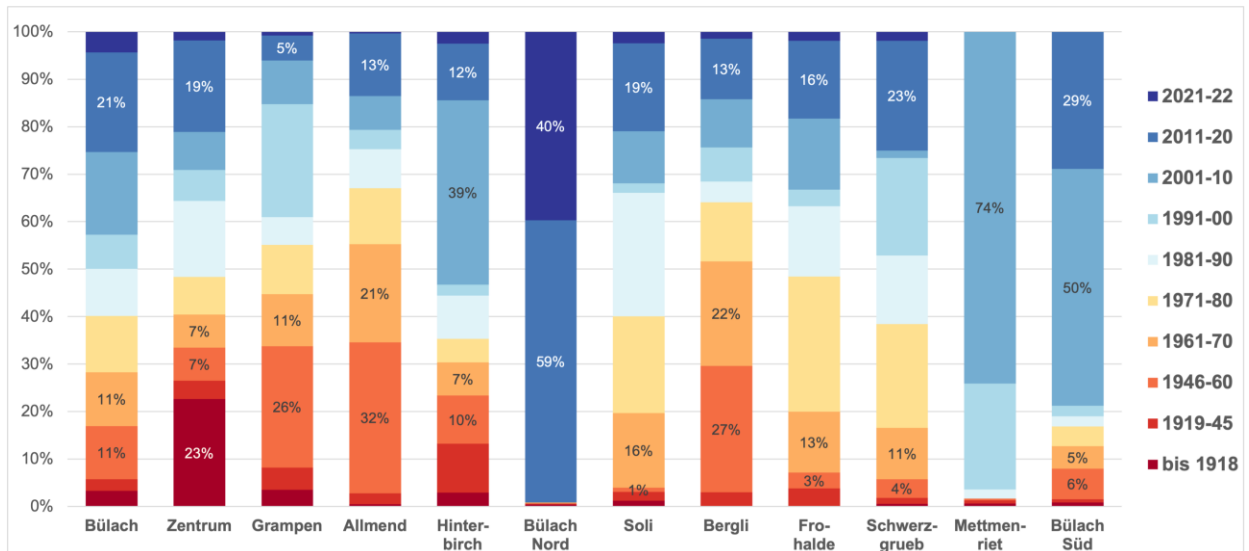
5.1 Gebäude- und Wohnungsstruktur

Wohnungsanteile nach Bauperiode

Die Quartiere von Bülach unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihres Baualters. Bülach Nord und Mettmenriet zählen zu den jungen Quartieren: In Bülach Nord wurden die Wohnungen fast ausschliesslich ab 2011 erstellt, in Mettmenriet vor allem zwischen 1991 und 2010. In den Quartieren Allmend und Bergli stammt dagegen rund die Hälfte der Wohnungen aus der Bauperiode 1946–1970.

Abbildung 20

Bestand an Wohnungen nach Bauperiode in den Quartieren Bülachs



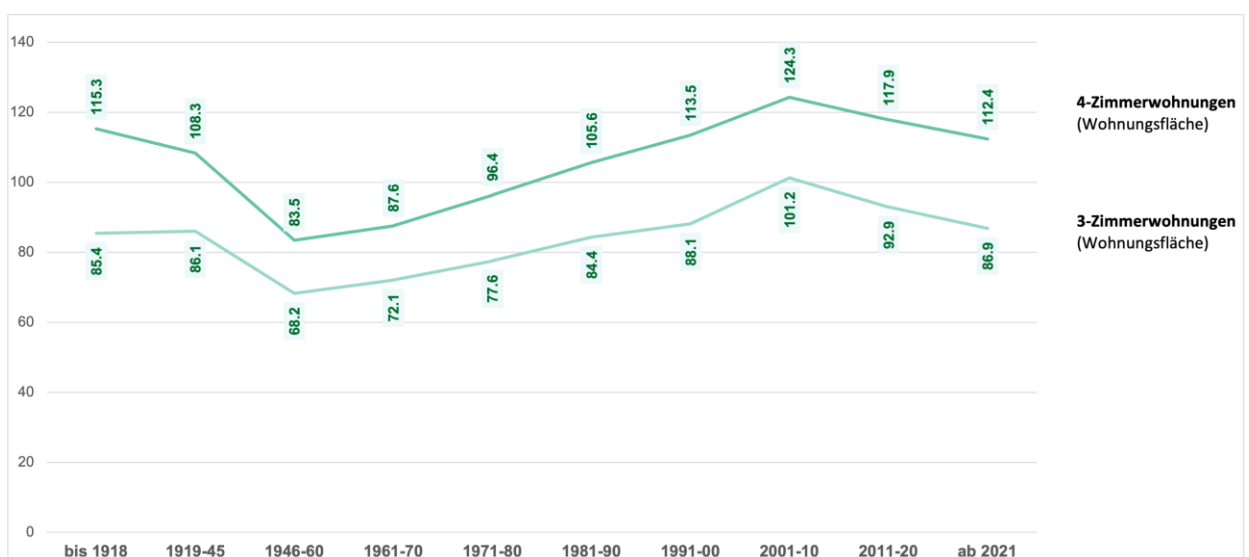
Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Wohnungsflächen nach Bauperiode

Wohnungen aus den Jahren 1946 bis 1970 gehören typischerweise zu den preisgünstigeren. Dies hängt sowohl mit ihrem Alter als auch mit der damals üblichen, eher kleinflächigen Bauweise zusammen. Abbildung 21 zeigt dies anhand der durchschnittlichen Wohnflächen von Drei- und Vierzimmerwohnungen nach Bauperiode: Dreizimmerwohnungen aus den Jahren 1946 bis 1970 sind im Mittel rund 70 m² gross, Vierzimmerwohnungen etwa 85 m². In den Nullerjahren erbaute Wohnungen fallen deutlich grösser aus – Dreizimmerwohnungen im Schnitt um rund 30 m² und Vierzimmerwohnungen um rund 40 m².

Abbildung 21

Durchschnittliche Wohnflächen von Drei- und Vierzimmerwohnungen nach Bauperiode in Bülach



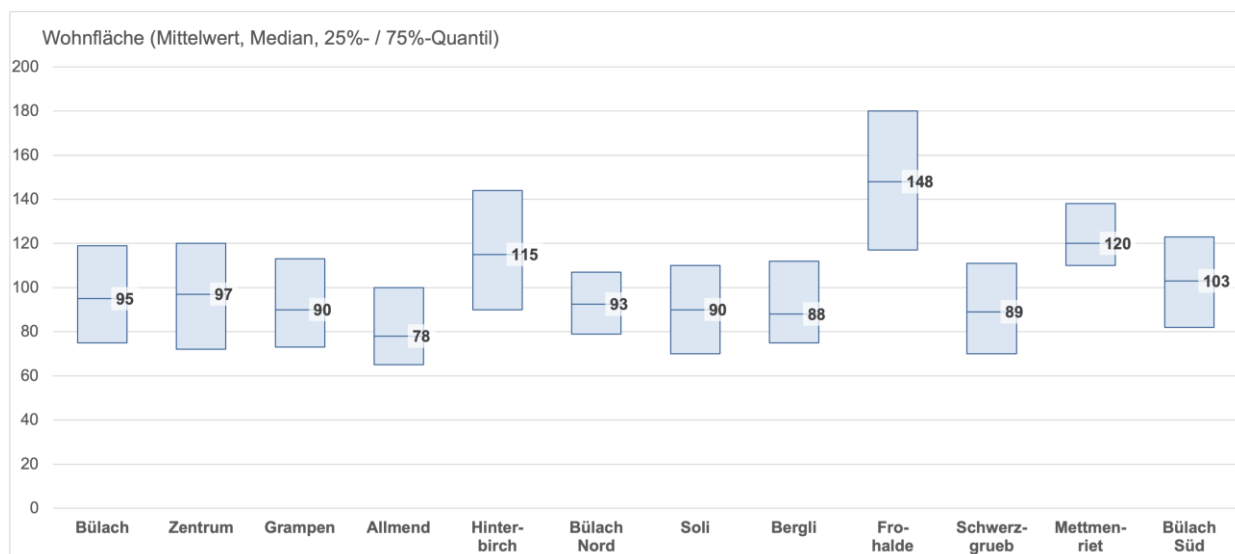
Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Wohnungsflächen

In den meisten Quartieren liegen die Wohnungsflächen mehrheitlich zwischen 70 und 120 m² (siehe Abbildung 22). Die Ausnahme bilden Hinterbisch, Mettmenriet und Frohalde mit einem höheren Anteil grossflächiger Wohnungen. Diese drei Quartiere sind stärker von Einfamilienhäusern geprägt. In Hinterbisch machen sie 38 Prozent des Wohnungsbestandes aus, in Mettmenriet 22 Prozent und in Frohalde 55 Prozent. Im Quartier Allmend gibt es hingegen überdurchschnittlich viele Wohnungen mit weniger als 70 m² Wohnfläche.

Abbildung 22

Wohnungsflächen nach Quartieren (25%-Quantil, Median, 75%-Quantil)



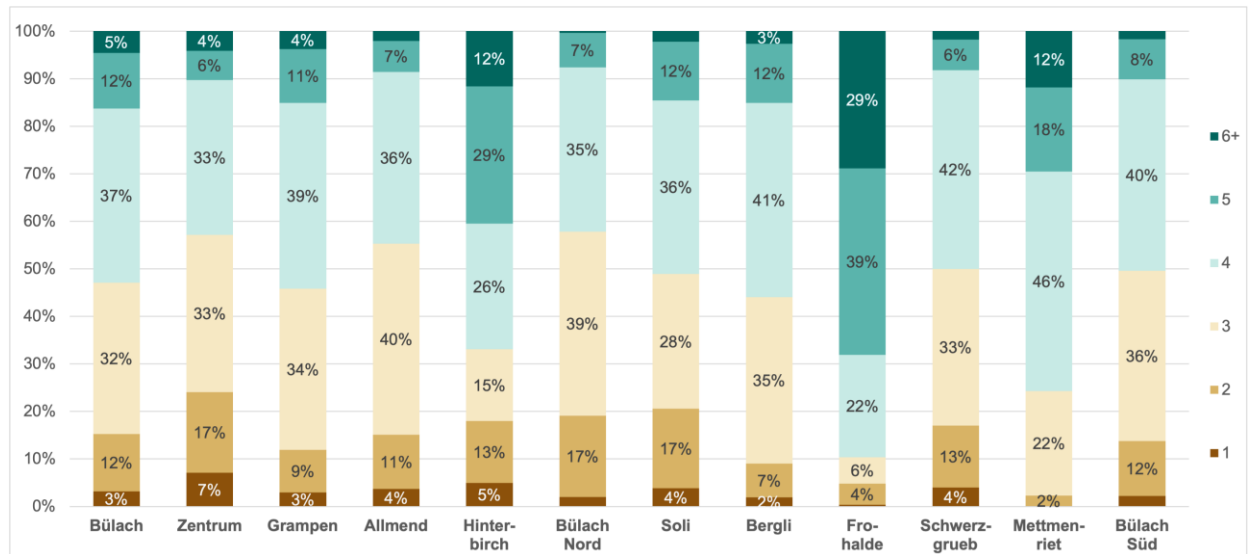
Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Wohnungsgrössen nach Zimmerzahl

Auch bei der Wohnungsstruktur nach Zimmerzahl zeigen sich in zwischen den Quartieren deutliche Unterschiede. In Hinterbisch, Frohalde und Mettmenriet – den Quartieren mit überdurchschnittlich grossen Wohnungen und hohem Einfamilienhausanteil – liegt der Anteil der Wohnungen mit mindestens vier Zimmern zwischen 67 und 90 Prozent. Im neu entstandenen Quartier Bülach Nord sowie im Zentrum überwiegen dagegen Wohnungen mit bis zu drei Zimmern; ihr Anteil beträgt jeweils knapp 60 Prozent.

Abbildung 23

Wohnungsgrössen nach Zimmerzahl in den Quartieren Bülachs



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

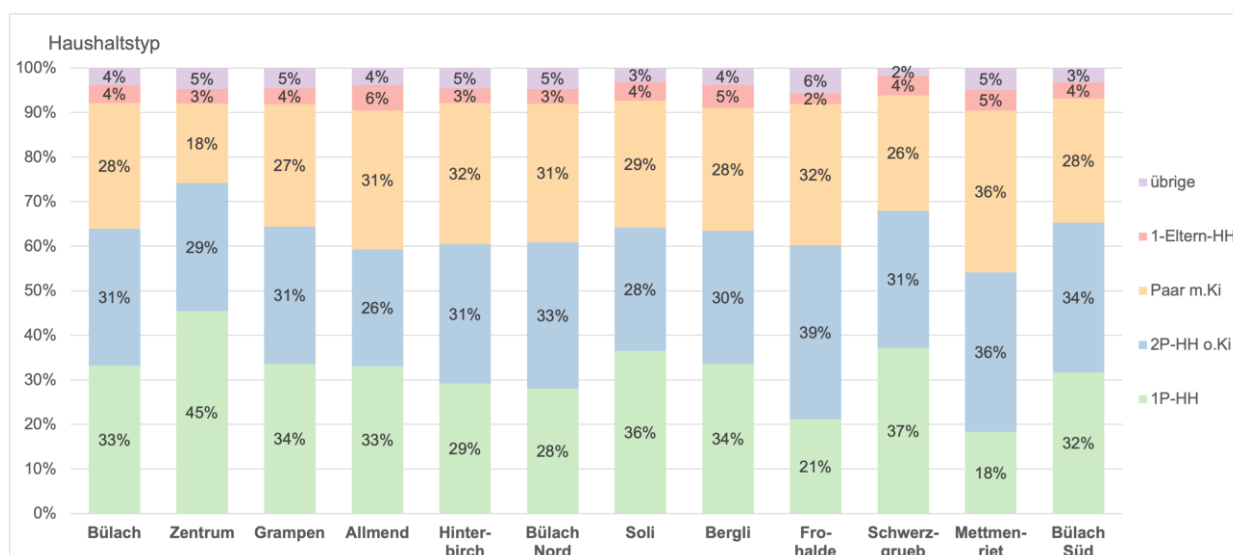
5.2 Haushalts- und Bevölkerungsstruktur

Haushaltsstruktur

Die Wohnungsgrössen nach Zimmerzahl beeinflussen die Haushaltsstruktur der Quartiere wesentlich. Da grössere Wohnungen häufiger von Familien bewohnt werden, erklärt sich ein Teil der Unterschiede zwischen den Quartieren durch deren Wohnungsbestand. Der Familienanteil von lediglich 21 Prozent im Zentrum ist jedoch selbst unter Berücksichtigung der Wohnungsstruktur ausgesprochen tief. Bülach Nord weist dagegen trotz eines hohen Anteils kleinerer Wohnungen einen hohen Familienanteil von 34 Prozent auf. Dies ist vermutlich auch durch den grossen Anteil neuerer Wohnungen begünstigt. In Mettmenriet dürfte dieser Faktor ebenfalls eine Rolle spielen.

Abbildung 24

Haushaltsstruktur in den Quartieren Bülachs



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

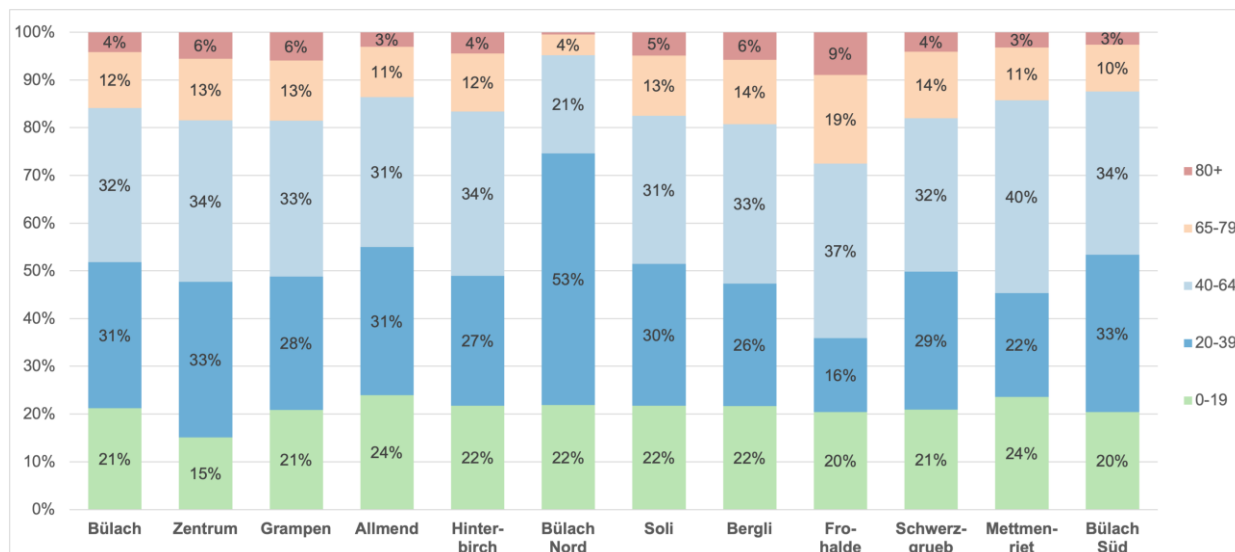
Altersstruktur

Auch in Bezug auf die Altersstruktur unterscheiden sich die Quartiere Bülachs deutlich. Das neu entstandene Quartier Bülach Nord fällt dabei durch seine junge Bevölkerung auf: 75 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner sind unter 40 Jahre alt, nur knapp 5 Prozent über 65 Jahre (siehe Abbildung 25). In Frohalde liegt der Anteil der über 65-Jährigen dagegen bei 27,5 Prozent. Knapp 35 Prozent der Haushalte bestehen hier ausschliesslich aus Personen im Alter von über 65 Jahren.

Die Abbildung 25 bezieht sich ausschliesslich auf Personen mit Hauptwohnsitz in Bülach, die in Privathaushalten leben. Personen in Kollektivhaushalten, etwa in Pflegeheimen, sind nicht berücksichtigt.

Abbildung 25

Altersstruktur in den Quartieren Bülachs



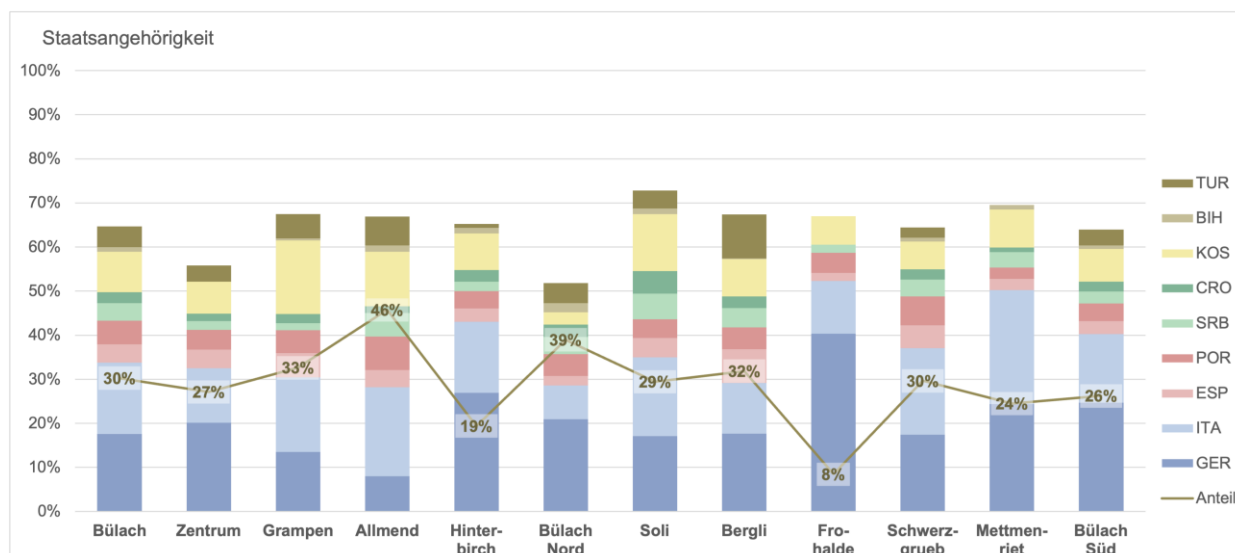
Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Staatsangehörigkeit

Die Auswertung nach Staatsangehörigkeit zeigt, dass die Quartiere Allmend und Bülach Nord überdurchschnittlich hohe Anteile an ausländischen Personen aufweisen. In Hinterbirch und insbesondere in Frohalde ist der Anteil ausländischer Personen dagegen gering. In Abbildung 26 ist zudem die Zusammensetzung der ausländischen Bevölkerung nach neun häufig vertretenen Nationalitäten dargestellt.

Abbildung 26

Personen nach Staatsangehörigkeit in den Quartieren Bülachs



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

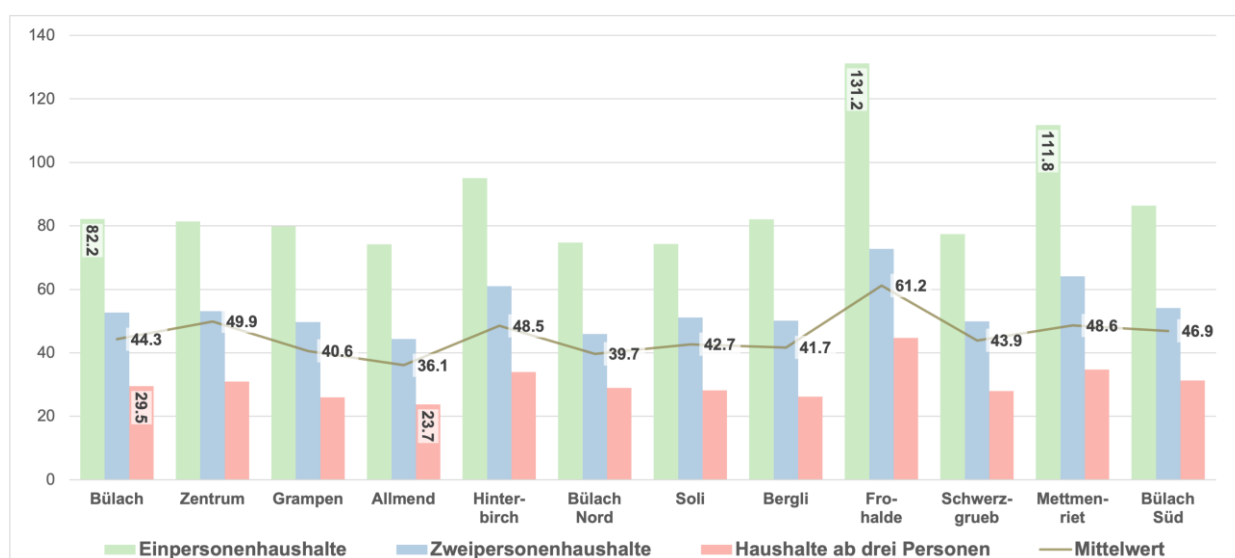
5.3 Wohnverhältnisse

5.3.1 Pro-Kopf-Wohnfläche

Die Wohnverhältnisse beschreiben, wie viel Platz den Menschen in ihren Wohnungen zur Verfügung steht. Zwischen den Quartieren Bülachs bestehen diesbezüglich markante Unterschiede. Abbildung 27 zeigt die pro Kopf verfügbare Wohnfläche nach Haushaltsgrösse. Dabei interessieren sowohl Anzeichen für eine Über- wie auch eine Unterversorgung mit Wohnraum.

Abbildung 27

Pro-Kopf-Wohnfläche insgesamt und nach Haushaltsgrösse in den Quartieren Bülachs



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Frohalde

In den Quartieren Frohalde und Mettmenriet belegen Einpersonenhaushalte im Durchschnitt Wohnungen mit 131 beziehungsweise 112 m² Wohnflächen. In Frohalde werden 63 der 110 Einpersonenhaushalte von über 65-jährigen Personen bewohnt, deren Pro-Kopf-Wohnfläche sogar 137 m² beträgt. Zudem belegen in Frohalde 59 Prozent der Haushalte, die ausschliesslich von über 65-Jährigen bewohnt werden, ein Einfamilienhaus.

Grosse Wohnungen können insbesondere im Alter zu einer Belastung werden. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welcher Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in diesem Quartier besteht.

Mettmenriet und Hinterbühl

In Mettmenriet beträgt die Pro-Kopf-Wohnfläche der 21 alleinlebenden über 65-Jährigen 104,3 m². Der im Vergleich zu Frohalde tiefere Wert hängt mit dem deutlich geringeren EFH-Anteil von 11 Prozent zusammen. In Hinterbühl hingegen wohnen 43 Einpersonenhaushalte mit über 65-jährigen Personen im Durchschnitt auf 128,6 m² Wohnfläche. Auch hier stellt sich die Frage, welches quartierinterne Angebot an altersangepasstem Wohnraum angezeigt ist.

Allmend

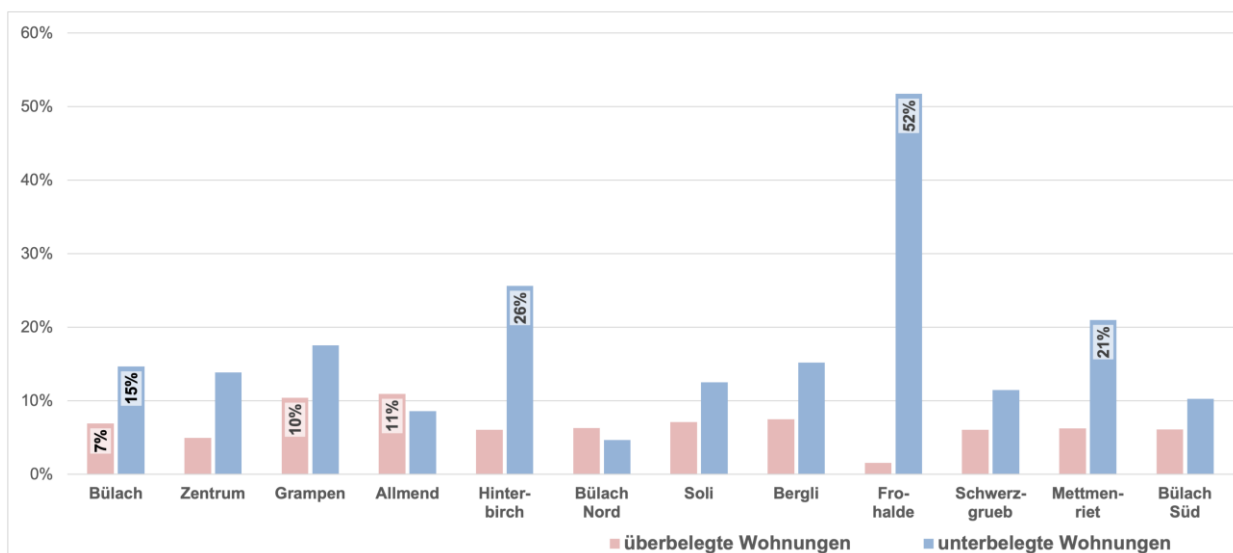
Im Quartier Allmend zeigen sich hingegen Hinweise auf beengte Wohnverhältnisse in Mehrpersonenhaushalten. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt hier in Haushalten ab drei Personen lediglich 23,7 m² pro Kopf. 79 Paarfamilien leben sogar in unangemessen kleinflächigen Wohnungen, was einem Anteil von 18 Prozent entspricht. Gemäss Bundesamt für Wohnungswesen gilt eine Wohnung als unangemessen klein, wenn ihre Fläche weniger als 30 m² zuzüglich 10 m² pro Haushaltsmitglied umfasst. Für einen Vierpersonenhaushalt entspricht dies einer Wohnfläche von weniger als 70 m². Die Analyse knapper Wohnverhältnisse in Familienhaushalten liefert Hinweise darauf, welche Siedlungen im Hinblick auf kindgerechte öffentliche Räume besondere Aufmerksamkeit verdienen.

5.3.2 über- und unterbelegte Wohnungen

Auch das Verhältnis von Haushaltsmitgliedern und Zimmerzahl einer Wohnung kann für die Lebensqualität bedeutsam sein. Eine Wohnung gilt als überbelegt, wenn die Zahl der Haushaltsmitglieder die Zahl der Zimmer übersteigt. Ist die Zimmerzahl hingegen mindestens um drei höher als die Zahl der Haushaltsmitglieder, spricht man von einer unterbelegten Wohnung. Abbildung 28 stellt die Anteile über- und unterbelegter Wohnungen in den Quartieren von Bülach dar.

Abbildung 28

Anteil über- und unterbelegter Wohnungen in den Quartieren Bülachs



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Frohalde, Hinterbirsch und Mettmenriet

In Frohalde ist mehr als jede zweite Wohneinheit unterbelegt. Dies hängt zum einen mit der Wohnungsstruktur zusammen – 68 Prozent der Wohnungen haben mindestens fünf Zimmer – und zum andern mit der demografischen Alterung. Sie trägt mit dazu bei, dass 60 Prozent der Haushalte aus einer oder zwei Personen bestehen. Haushalte mit ausschliesslich über 65-

jährigen Personen leben im Frohalde-Quartier zu 77 Prozent in unterbelegten Wohnungen.

In den Quartieren Hinterbirch und Mettmenriet ist die Unterbelegungsquote mit 26 respektive 21 Prozent ebenfalls hoch. In Hinterbirch leben 70 Prozent der Altershaushalte mit über 65-Jährigen in unterbelegten Wohnungen, in Mettmenriet hingegen nur 31 Prozent.

Grampen und Allmend

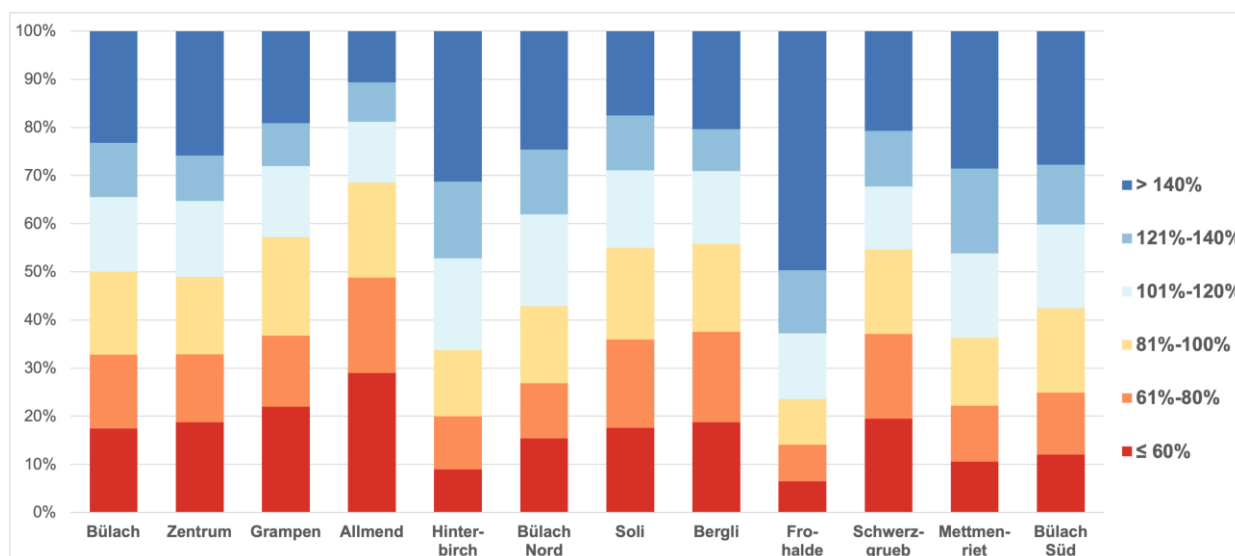
In den Quartieren Grampen und Allmend liegt der Anteil überbelegter Wohnungen bei gut 10 Prozent. In beiden Quartieren ist etwa jede dritte Paarfamilien betroffen. Im gesamten Stadtgebiet liegt dieser Anteil mit 22 Prozent rund 10 Prozentpunkte tiefer.

5.4 Einkommensverteilung

Die sozioökonomische Zusammensetzung der Bevölkerung unterscheidet sich zwischen den Quartieren deutlich. Dies lässt sich anschaulich anhand der Äquivalenzeinkommen darstellen. Abbildung 29 zeigt für die einzelnen Quartiere die prozentuale Abweichung vom kommunalen Median des Haushaltsäquivalenzeinkommens.

Abbildung 29

Haushaltsäquivalenzeinkommen in den Quartieren Bülachs



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Frohalde, Hinterbirch, Mettmenriet

In Frohalde liegt bei jedem zweiten Haushalt das Äquivalenzeinkommen mindestens 40 Prozent über dem kommunalen Median. Auch in Hinterbirch und Mettmenriet leben überdurchschnittlich viele einkommensstarke Haushalte.

Allmend

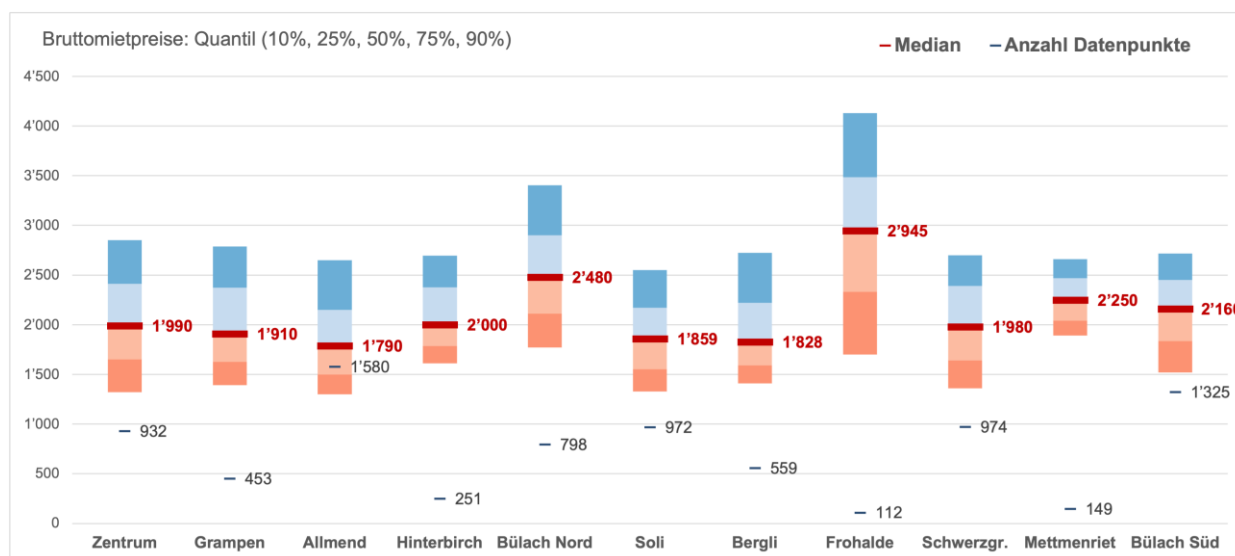
Im Quartier Allmend hat hingegen etwa jeder zweite Haushalt ein Äquivalenzeinkommen, von weniger als 80 Prozent des kommunalen Medians. Knapp 30 Prozent der Haushalte liegen sogar bei höchstens 60 Prozent.

5.5 Mietpreisverteilung

Abbildung 30 veranschaulicht das Mietpreisniveau nach Quartieren, das zu grossen Teilen den jeweiligen Einkommensverhältnissen entspricht. Als Basisinformation ist in der Grafik zudem die Anzahl der vorhandenen Datenpunkte mit Mietpreisen enthalten.

Abbildung 30

Mietpreise nach Quantilen³ in den Quartieren Bülachs



Datenquelle: ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

Allmend, Soli, Bergli

Im Allmend-Quartier sind die tiefsten Mietpreise anzutreffen; mit Ausnahme des 90-Prozent-Quantils liegt es bei allen Quantilwerten am unteren Ende. Ein ebenfalls eher tiefes Mietpreisniveau weisen die Quartiere Soli und Bergli auf. Beim Median sowie den 25- und 75-Prozent-Quantilen folgen sie nach Allmend an zweiter und dritter Stelle, wobei die Rangfolge je nach Quantil wechselt.

Frohalde, Bülach Nord

Das höchste Mietpreisniveau ist in Frohalde zu verzeichnen, gefolgt von Bülach Nord. In Frohalde steht dies mit der grossflächigen Wohnungsstruktur in Zusammenhang, in Bülach Nord mit dem nahezu vollständig neuen Wohnungsbestand.

³ Ein Quantil bezeichnet einen Wert, unterhalb dessen ein bestimmter Anteil der Datenpunkte liegt. Beim 25%-Quantil befindet sich beispielsweise ein Viertel der Datenpunkte unterhalb dieses Wertes, beim 75%-Quantil sind es entsprechend drei Viertel.

6 Bezahlbarer Wohnraum

6.1 Definition tragbare Mietkosten

Berechnungsweise

Wohnraum kann als *bezahlbar* gelten, wenn die Mietkosten eines Haushalts einen bestimmten Anteil des Einkommens nicht überschreiten. Die Beurteilung der Bezahlbarkeit erfolgt also durch einen Vergleich der Bruttomietkosten (Miete inklusive Nebenkosten) mit dem Haushaltseinkommen. Die *tragbare* Bruttomiete berechnet sich dabei, indem das Bruttomedianeinkommen mit zwei Faktoren multipliziert wird:

- *Einkommensfaktor*: gibt die Einkommenshöhe der Zielgruppe relativ zum Medianwert an (z. B. 0,5 bei 50 % des Medianeinkommens),
- *Wohnkostenanteil*: gibt als Richtwert an, wie viel Prozent des Einkommens für Mietkosten aufgewendet werden dürfen (z. B. 30 %).

Die Formel lautet somit:

$$\text{Tragbare Bruttomiete} = \text{Bruttomedianeinkommen} \times \text{Einkommensfaktor} \times \text{Wohnkostenanteil}$$

Einkommensfaktor

Um die Wohnsituation differenziert nach Einkommensniveaus abzubilden, wird mit mehreren, abgestuften Einkommensfaktoren gerechnet. Dieser Wert muss daher nicht spezifisch festgelegt werden.

Wohnkostenanteil als Stellschraube

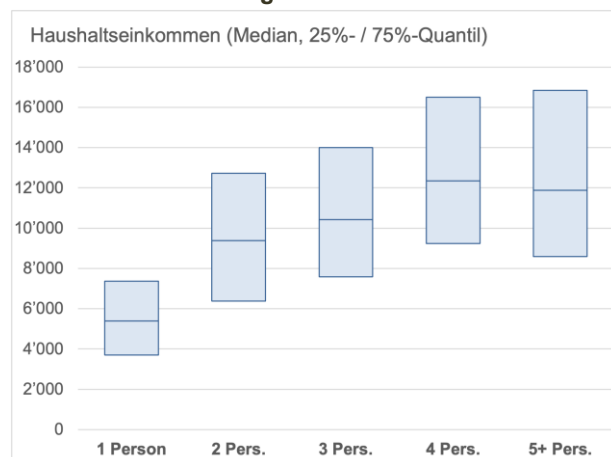
Die zentrale Stellschraube in dieser Berechnung ist jedoch die Höhe des zulässigen Wohnkostenanteils. In der Schweiz gilt ein Drittel des Einkommens als gängige Obergrenze. Der Dachverband Budgetberatung Schweiz empfiehlt für einkommensschwache Haushalte hingegen, dass die Wohnkosten höchstens ein Viertel des Einkommens betragen sollten. Er vertritt den Grundsatz, «je tiefer die Einnahmen und je grösser der Haushalt, umso wichtiger ist es eine günstige Wohnung zu finden» (Dachverband Budgetberatung Schweiz, online). Demnach ist auch die Haushaltsgrösse ein relevanter Faktor, der bei der Festlegung des Wohnkostenanteils zu berücksichtigen ist.

6.2 Haushaltsgruppen

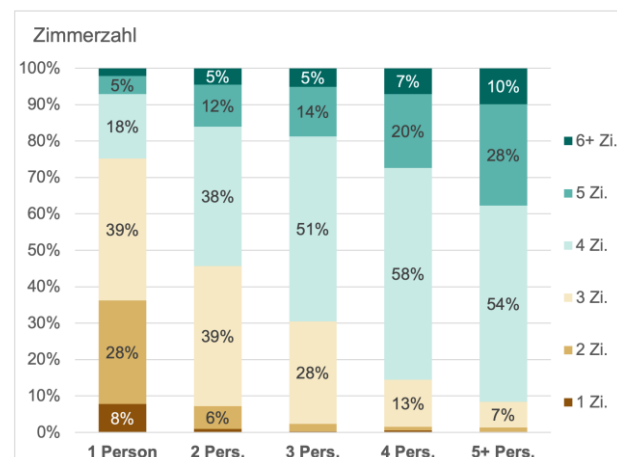
Haushaltsgrösse prägt Budget und Wohnbedarf

Sowohl die Einkommensverteilung als auch der Wohnraumbedarf unterscheiden sich deutlich zwischen verschiedenen Haushaltsgrössen (siehe Abbildung 31). Einpersonenhaushalte verfügen über ein geringeres Budget, sie benötigen aber in der Regel auch kleinere Wohneinheiten. Grössere Haushalte weisen meist höhere Einkommen auf, haben aber auch einen grösseren Wohnraumbedarf. Daher ist es sinnvoll, die Bezahlbarkeit von Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsgruppen jeweils gesondert zu betrachten.

Einkommensverteilung



Zimmerzahl



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Es werden insgesamt acht Haushaltsgruppen genauer untersucht, die zusammen rund 93 Prozent aller Haushalte ausmachen.

Tabelle 2

Untersuchte Haushaltsgruppen mit ihrem minimalen Wohnraumbedarf

Haushaltsgruppe	Minimaler Wohnraumbedarf
Einpersonenhaushalte im Erwerbsalter (25 bis 64 Jahre)	1 Zimmer
Zweipersonenhaushalte ohne Kinder im Erwerbsalter (jüngere Person: 25-64 Jahre)	2 Zimmer
Paarfamilien mit einem Kind	3 Zimmer
Paarfamilien mit zwei Kindern	4 Zimmer
Paarfamilien mit drei und mehr Kindern	5 Zimmer
Einelternerhaushalte	3 Zimmer
Einpersonenhaushalte im Pensionsalter (65 und mehr Jahre)	1 Zimmer
Zweipersonenhaushalte im Pensionsalter (jüngere Person: 65 und mehr Jahre)	2 Zimmer

nicht berücksichtigte Haushalte

Bei den verbleibenden knapp sieben Prozent der Haushalte handelt es sich um Einpersonen- und kinderlose Zweipersonenhaushalte mit unter 25-Jährigen, um Wohngemeinschaften mit mindestens drei Personen sowie um Familienhaushalte, in welchen das jüngste Kind über 25 Jahre alt ist und damit statistisch nicht mehr als Kind gilt.

6.3 Tragbare Wohnkosten

Wohnkostenanteil

In Kapitel 6.1 ist beschrieben, wie die tragbaren Mietkosten berechnet werden können. Ausgangspunkt ist das Bruttomedianeinkommen, das mit zwei Faktoren multipliziert wird: einem Anteilswert vom Medianeinkommen ("Einkommensfaktor") sowie dem Wohnkostenanteil. In einem ersten Schritt sind Richtwerte für den Wohnkostenanteil festzulegen. Für den vorliegenden Bericht hat der Stadtrat Bülach beschlossen, von folgenden Werten auszugehen:

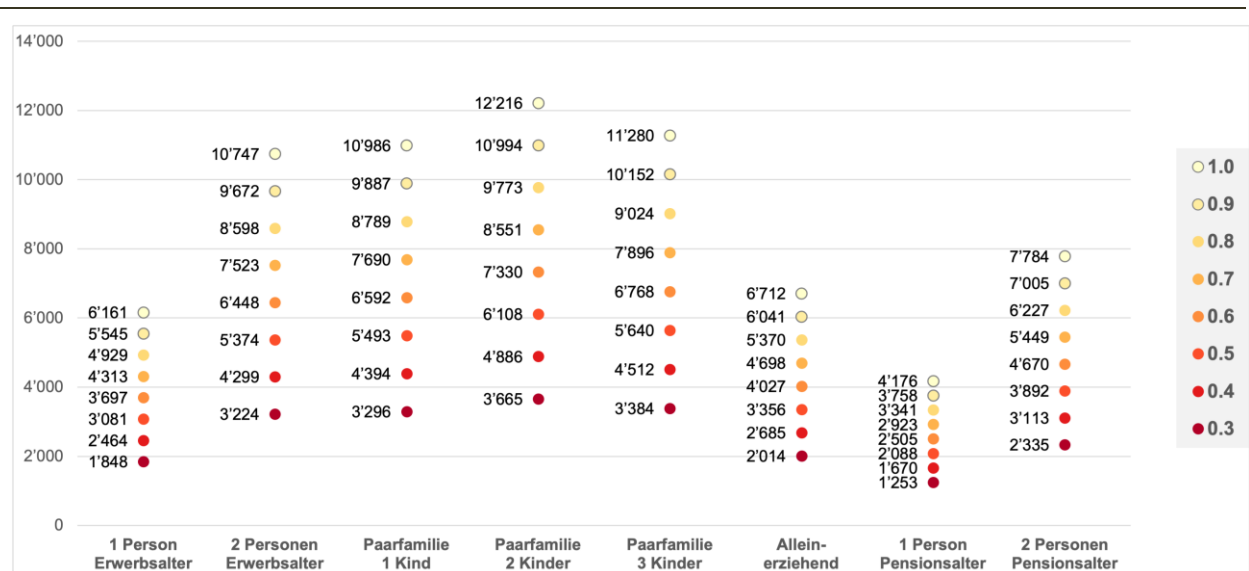
- Für **Einpersonenhaushalte** und **kinderlose Zweipersonenhaushalte** gelten je für beide Altersgruppen **30 Prozent** als tragbarer Wohnkostenanteil.
- Für alle Formen von **Familienhaushalten** beträgt der tragbare Wohnkostenanteil **25 Prozent**.

tragbare Bruttomiete

Die Berechnung der tragbaren Bruttomieten erfolgt gestuft nach Einkommensniveaus. Ausgangspunkt ist das Bruttomedianeinkommen der jeweiligen Haushaltsgruppe (Einkommensfaktor = 1,0), das in Schritten von 0,1 bis zum Faktor 0,3 reduziert wird. Für jeden Einkommensfaktor wird unter Verwendung des entsprechenden Wohnkostenanteils die tragbare Bruttomiete berechnet.

Abbildung 32 zeigt für die acht Haushaltsgruppen, wie sich die Bruttoeinkommen nach Einkommensfaktoren staffeln.

Abbildung 32 Bruttoeinkommen nach Einkommensfaktor für die acht Haushaltsgruppen



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Infobox: Mittelstand und Armutsgrenze

Die Einkommensmitte (*Mittelstand*) umfasst Personen aus Haushalten mit einem Bruttoäquivalenzeinkommen zwischen 70 % und 150 % des medianen Bruttoäquivalenzeinkommens. (Quelle: BFS (a), online)

Infobox: Mittelstand und Armutsgrenze

(Fortsetzung)

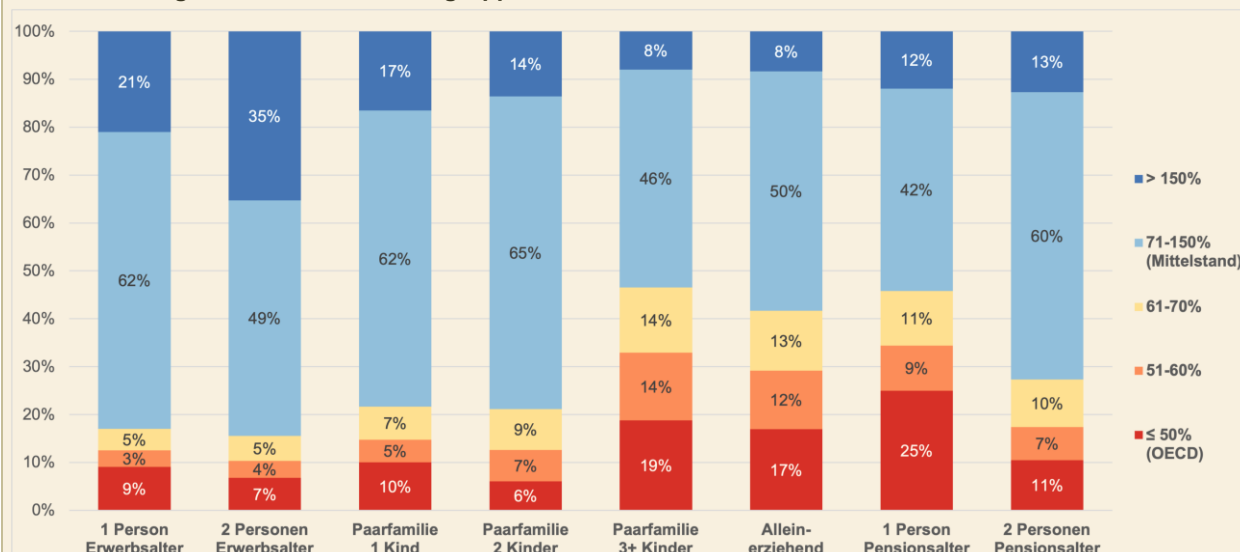
Die *Armutsgefährdungsgrenze* basiert auf dem Konzept der relativen Armut. Gemäss internationalen Standards orientiert sie sich an der Einkommensverteilung der Gesamtbevölkerung. Die Europäische Union setzt die Armutsgefährdungsgrenze bei 60%, die OECD bei 50% des Medians des verfügbaren Äquivalenzeinkommens an. Das Bundesamt für Statistik verwendet beide Grenzwerte. (Quelle: BFS (b), online)

Das *verfügbare Einkommen* ergibt sich aus dem Bruttohaushaltseinkommen abzüglich der obligatorischen Ausgaben. Dazu zählen Auslagen wie Sozialversicherungsbeiträge (AHV/IV, berufliche Vorsorge), Steuern, Krankenkassenprämien der Grundversicherung sowie regelmässige Transferzahlungen an andere Haushalte (z. B. Alimente). (Quelle: BFS (c), online)

Zur Berechnung der tragbaren Mietkosten wird in diesem Bericht das Total der Einkünfte gemäss Steuererklärung verwendet. Dies entspricht dem Bruttohaushaltseinkommen nach Abzug der Sozialversicherungsbeiträge. Entsprechend sind in Abbildung 32 die realen Einkommen dargestellt. Ein Rückgriff auf Äquivalenzeinkommen ist nicht erforderlich, da die Haushaltsgruppen separat ausgewertet werden. Zudem ist die Verwendung realer Einkommen notwendig, um darauf basierend die tragbaren Bruttomietkosten zu berechnen (siehe Abbildung 33).

Der Median des Äquivalenzeinkommens beträgt in Bülach 5'620 Franken. Der Mittelstand beginnt somit ab einem Äquivalenzeinkommen von 3'934 Franken, die Armutsgefährdung setzt bei 3'372 Franken (60%-Grenze) beziehungsweise bei 2'810 Franken (50 %-Grenze) ein. Die folgende Abbildung zeigt den Haushaltsanteil nach Wohlstandssegment und Haushaltsgruppen (Wohlstandssegmente in % des medianen Äquivalenzeinkommens).

Wohlstandssegmente nach Haushaltsgruppen



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

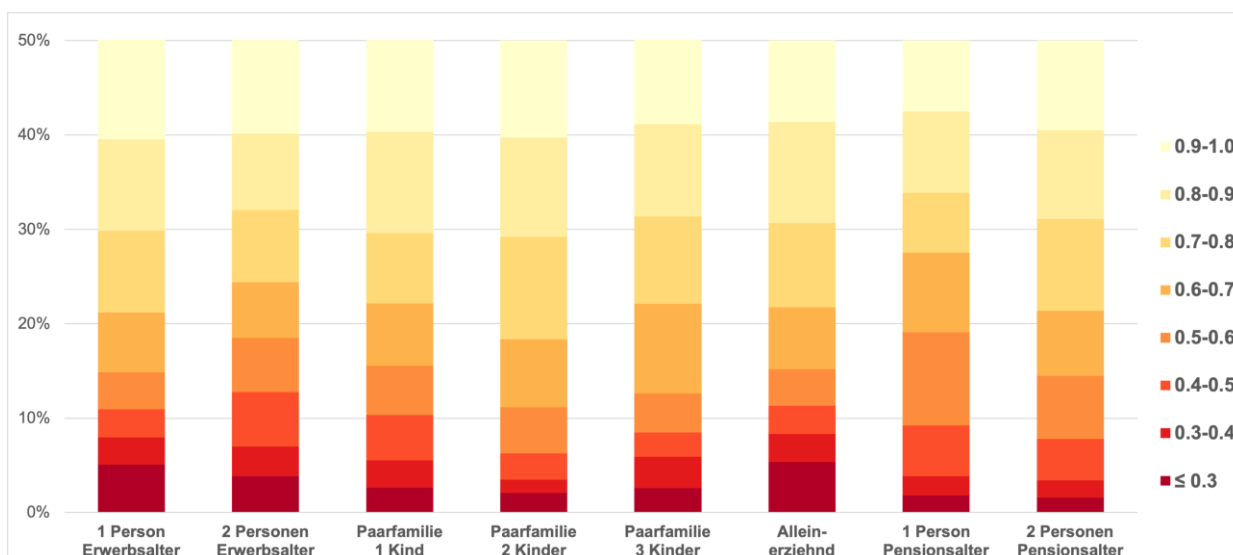
Verteilung der Einkommen

ausgegangen wird. Ob solche Anteile für diese Haushalte tatsächlich noch tragbar sind, ist fraglich und sollte bei der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt werden.

Abbildung 34 zeigt für die acht Haushaltsgruppen die Verteilung der Haushalte nach Einkommensbandbreiten. Die Auswertung erfolgt bis zum Medianwert der jeweiligen Haushaltsgruppe, womit pro Gruppe 50 Prozent aller Haushalte abgebildet sind. Haushalte ohne Einkommen wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Zwischen den Haushaltsgruppen zeigen sich dabei beträchtliche Unterschiede. Rund 28 Prozent der Einpersonenhaushalten im Pensionsalter verfügen beispielsweise über ein Einkommen unterhalb der 70-Prozent-Marke des Medians. Bei den Paarfamilien mit zwei Kindern liegt dieser Anteil bei nur 18 Prozent.

Abbildung 34

Verteilung der Haushalte nach Einkommensbandbreiten für die acht untersuchten Haushaltsgruppen (Haushalte ohne Einkommen sind nicht berücksichtigt)



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Quelle der Einkommensdaten

Die Angaben zum Haushaltseinkommen basieren auf dem «Total der Einkünfte» vor Abzügen aus dem Steuerregister. Nicht steuerpflichtige Einkommenskomponenten, wie beispielsweise die wirtschaftliche Sozialhilfe, sind in diesen Daten nicht enthalten. Im Jahr 2022 erhielten in Bülach rund 230 Haushalte wirtschaftliche Sozialhilfe. Dies entspricht ungefähr der Anzahl Haushalte, die über höchstens 30 % des Bruttomedianeinkommens verfügen.

6.4 Bezahlbarer Wohnraum nach Haushaltsgruppen

Das Wohnungsangebot kann als bezahlbar gelten, wenn es für Haushalte ausreichend Wohnungen zu Mietpreisen gibt, die für sie finanziell tragbar sind. Im Folgenden wird daher die Zahl der Haushalte, die eine Wohnung in einem bestimmten Preissegment benötigen, der abgeschätzten Zahl der Wohnungen in dieser Preiskategorie gegenübergestellt.

Datengrundlage für die Preissegmentanalyse

Für die einzelnen Haushaltsgruppen kann die Zahl der Haushalte in den jeweiligen Einkommensbandbreiten direkt aus den Daten gelesen werden. Der Wohnungsbestand in einer bestimmten Mietpreiskategorie wird hingegen abgeschätzt. Für Bülach stehen hierfür rund 8'500 Mietpreisangaben zu Wohnungen zur Verfügung, die von 2016 bis Mitte 2025 inseriert worden sind. Diese Datenbasis wurde nach Wohnungsgrösse (Zimmerzahl) und Gebäudealter (Bauperiode) auf den in dieser Studie berücksichtigten Wohnungsbestand **ohne Einfamilienhäuser** hochgerechnet. Die in den folgenden Teilkapiteln nach Mietkosten aufgeschlüsselten Wohnungszahlen beziehen sich auf diesen Bestand. Der Wohnraumbedarf einzelner Haushaltsgruppen steht also jeweils den abgeschätzten Angebotsmietpreisen (inkl. Nebenkosten) über alle Wohnungen hinweg gegenüber.

6.4.1 Einpersonenhaushalte im Erwerbsalter (2'070 Haushalte)

Begrenztes Angebot unterhalb Einkommensfaktor 0,7

Bei den Einpersonenhaushalten im Erwerbsalter zeigt sich bereits unterhalb des Einkommensfaktors von 0,7 eine Verknappung an bezahlbarem Wohnraum (siehe Tabelle 4). Diese Verknappung betrifft somit rund 20 Prozent der Alleinlebenden im Erwerbsalter mit steuerbarem Einkommen (siehe Abbildung 34). Gemäss den Berechnungen stehen in diesem Mietpreinsniveau zudem praktisch nur Ein- und Zweizimmerwohnungen zur Verfügung. Tatsächlich bewohnt jedoch rund die Hälfte dieser Haushalte eine Wohnung mit mindestens drei Zimmern.

Diskrepanz zwischen Berechnung und realer Wohnsituation

Diese Diskrepanz dürfte einerseits auf die teilweise deutlich tieferen Bestandsmieten im Vergleich zu den hier berücksichtigten Angebotsmieten zurückzuführen sein. Das würde bedeuten, dass bei einem Wohnungswechsel der bisherige Wohnstandard bezüglich Zimmerzahl nur mit Aufpreis gehalten werden kann. Andererseits bleibt das Vermögen in den Berechnungen unberücksichtigt. Dieses kann in einzelnen Fällen auch bei Haushalten mit tieferen Einkommen erheblich sein und die Wohnmöglichkeiten entsprechend erweitern.

Bei einem Einkommensfaktor unter 0,5 sind gemäss den Berechnungen bezahlbare Wohnungen nur im Einzimmersegment vorhanden. Tatsächlich lebt jedoch nur rund ein Fünftel dieser Haushalte in einer Einzimmerwohnung.

Tabelle 4

Vorhandene und benötigte Wohnungen nach Einkommensfaktor –
Einpersonenhaushalte im Erwerbsalter (Wohnkostenanteil 30 %)

Einkommens- faktor	Obergrenze Mietkosten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Haushalte	Differenz Wohnungen – Haushalte ⁴
0.9-1.0	1'848	1'050	184	866
0.8-0.9	1'663	1'163	170	993
0.7-0.8	1'479	589	151	438
0.6-0.7	1'294	117	111	6
0.5-0.6	1'109	123	69	54
0.4-0.5	924	46	52	-6
0.3-0.4	739	12	50	-38
≤ 0,3	554	0	89	-89

Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

6.4.2 Zweipersonenhaushalte im Erwerbsalter (2'008 Haushalte)

*bezahlbarer Wohnraum
weitgehend vorhanden*

Bei den Zweipersonenhaushalten wurden nur Wohnungen ab zwei Zimmern berücksichtigt (siehe minimaler Wohnraumbedarf in Tabelle 2, Seite 30). Knappheit an bezahlbarem Wohnraum zeigt sich erst unterhalb eines Einkommensfaktors von 0,4. Gemäss Abbildung 34 entspricht dies in dieser Gruppe rund 7 Prozent der Haushalte. Bei einem Einkommensfaktor von 0,5 besteht hingegen gemäss den Berechnungen noch ein deutlicher Überschuss an Wohnungen im bezahlbaren Preissegment.

Tabelle 5

Vorhandene und benötigte Wohnungen nach Einkommensfaktor –
Zweipersonenhaushalte ohne Kinder im Erwerbsalter (Wohnkostenanteil 30 %)

Einkommens- faktor	Obergrenze Mietkosten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Haushalte	Differenz Wohnungen – Haushalte
0.9-1.0	3'224	428	181	247
0.8-0.9	2'902	1'071	147	923
0.7-0.8	2'579	1'606	139	1'467
0.6-0.7	2'257	2'154	107	2'047
0.5-0.6	1'934	2'028	105	1'923
0.4-0.5	1'612	1'348	105	1'243
0.3-0.4	1'290	108	57	51
≤ 0,3	967	0	70	-70

Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

⁴ Die Farbgebung der Zahlen hat folgende Bedeutung:
schwarz = ausreichendes Angebot von finanziell tragbaren Wohnungen
orange = knappes Angebot
rot = fehlendes Angebot

6.4.3 Paarfamilien mit einem Kind (1'157 Haushalte)

Mangel an bezahlbaren Familienwohnungen

Bei den Paarfamilien mit einem Kind wurde der minimale Wohnraumbedarf auf drei Zimmer festgelegt (siehe Tabelle 2, Seite 30). Bei einem Einkommensfaktor von 0,6 liegt die Obergrenze der bezahlbaren Mietkosten mit 1'648 Franken noch so hoch, dass die Zahl der bezahlbaren Wohnungen jene der Haushalte deutlich übersteigt. Diese Aussage ist jedoch zu relativieren: In diesem Einkommensbereich entfallen 87 Prozent der bezahlbaren Wohnungen auf Dreizimmerwohnungen, während 56 Prozent dieser Haushalte in einer Wohnung mit mindestens vier Zimmern leben. Spätestens bei einem Einkommensfaktor unter 0,5 und einer Mietkostenobergrenze von 1'373 Franken wird der bezahlbare Wohnraum aber knapp.

Tabelle 6

Vorhandene und benötigte Wohnungen nach Einkommensfaktor – Paarfamilien mit einem Kind (Wohnkostenanteil 25 %)

Einkommensfaktor	Obergrenze Mietkosten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Haushalte	Differenz Wohnungen – Haushalte
0.9-1.0	2'747	916	97	819
0.8-0.9	2'472	1'609	107	1'502
0.7-0.8	2'197	1'422	74	1'348
0.6-0.7	1'923	1'600	66	1'534
0.5-0.6	1'648	806	52	754
0.4-0.5	1'373	49	48	1
0.3-0.4	1'099	0	29	-29
≤ 0,3	824	0	26	-26

Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

6.4.4 Paarfamilien mit zwei Kindern (1'221 Haushalte)

knapper Bestand an bezahlbaren Vierzimmerwohnungen

Bei den Paarfamilien mit zwei Kindern wurde ein minimaler Wohnraumbedarf von vier Zimmern angenommen (siehe Tabelle 2). Im Vergleich von bezahlbarem Wohnungsangebot und Haushaltszahl zeigt sich ein ähnliches Muster wie bei den Paarfamilien mit einem Kind. Bei einem Einkommensfaktor von 0,6 steht noch eine ausreichende Zahl an Vierzimmerwohnungen zur Verfügung, die jedoch insbesondere auch von kinderlosen Zweipersonenhaushalten nachgefragt werden. Spätestens bei einem Einkommensfaktor unter 0,5 wird der bezahlbare Wohnraum aber knapp.

Tabelle 7

Vorhandene und benötigte Wohnungen nach Einkommensfaktor –
Paarfamilien mit zwei Kindern (Wohnkostenanteil 25 %)

Einkommens- faktor	Obergrenze Mietkosten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Haushalte	Differenz Wohnungen – Haushalte
0.9-1.0	3'054	593	110	483
0.8-0.9	2'749	1'067	112	955
0.7-0.8	2'443	983	116	867
0.6-0.7	2'138	791	77	714
0.5-0.6	1'832	541	52	489
0.4-0.5	1'527	39	30	9
0.3-0.4	1'222	0	15	-15
≤ 0,3	916	0	22	-22

Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

6.4.5 Paarfamilien mit drei oder mehr Kindern (459 Haushalte)

*bezahlbare Familien-
wohnungen fehlen*

Gemäss den Berechnungen steht für Paarfamilien mit drei oder mehr Kindern und einem Einkommen unterhalb des Einkommensfaktors von 0,7 praktisch kein bezahlbarer Wohnraum mehr zur Verfügung. Dies entspricht rund 22 Prozent der grossen Familienhaushalte. Zwei Faktoren tragen zu diesem Ergebnis bei:

1. Die Einkommensverteilung liegt bei dieser Haushaltsgruppe tiefer als bei den Paarfamilien mit zwei Kindern, insbesondere im unteren Einkommensbereich (Medianwert und 25%-Quantil).
2. In Anbetracht der Haushaltsgrösse wurde ein minimaler Wohnraumbedarf von fünf Zimmern angenommen, was die Mietkosten entsprechend erhöht.

Tabelle 8

Vorhandene und benötigte Wohnungen nach Einkommensfaktor –
Paarfamilien mit drei oder mehr Kindern (Wohnkostenanteil 25 %)

Einkommens- faktor	Obergrenze Mietkosten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Haushalte	Differenz Wohnungen – Haushalte
0.9-1.0	2'820	250	35	215
0.8-0.9	2'538	120	38	82
0.7-0.8	2'256	111	36	75
0.6-0.7	1'974	4	37	-33
0.5-0.6	1'692	0	16	-16
0.4-0.5	1'410	0	10	-10
0.3-0.4	1'128	0	13	-13
≤ 0,3	846	0	10	-10

Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

6.4.6 Einelternhaushalte (410 Haushalte)

Haushaltsgrösse

In Bülach setzen sich 67 Prozent der Einelternhaushalte aus zwei Personen zusammen, 27 Prozent aus drei Personen. Nur sechs Prozent umfassen vier oder mehr Personen. Als minimaler Wohnraumbedarf wird deshalb von drei Zimmern ausgegangen (siehe Tabelle 2, Seite 30).

fehlender Wohnraum unterhalb Einkommensfaktor 0,7

Das überdurchschnittlich tiefe Einkommensniveau der Einelternhaushalte spiegelt sich an der Mietkostenobergrenze wider. Beim Medianeinkommen (Einkommensfaktor $\leq 1,0$) liegt dieser Wert mit 1'678 Franken deutlich tiefer als bei den Einpersonenhaushalten im Erwerbsalter (1'848 Franken, siehe Tabelle 4 auf Seite 36). Bereits beim Einkommensfaktor 0,8 wird der bezahlbare Wohnraum knapp, unterhalb des Einkommensfaktors von 0,7 ist gemäss den vorliegenden Daten kein entsprechender Wohnraum mehr vorhanden.

In diesem Zusammenhang ist ein Blick in den Statistikreport 2022 aufschlussreich. Demzufolge fallen in Bülach 23,3 Prozent der Sozialhilfefälle auf Einelternfamilien (Statistisches Amt Kanton Zürich, Seite 24). Dabei dürfte es sich um gut 50 Haushalte handeln – eine Grössenordnung, die in etwa der Anzahl Haushalte mit einem Einkommensfaktor von bis zu 0,6 entspricht.

Tabelle 9

Vorhandene und benötigte Wohnungen nach Einkommensfaktor – Einelternhaushalte (Wohnkostenanteil 25 %)

Einkommensfaktor	Obergrenze Mietkosten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Haushalte	Differenz Wohnungen – Haushalte
0.9-1.0	1'678	612	29	583
0.8-0.9	1'510	438	36	402
0.7-0.8	1'342	49	30	19
0.6-0.7	1'175	0	22	-22
0.5-0.6	1'007	0	13	-13
0.4-0.5	839	0	10	-10
0.3-0.4	671	0	10	-10
$\leq 0,3$	503	0	18	-18

Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

6.4.7 Einpersonenhaushalte im Pensionsalter (1'147 Haushalte)

In Bülach besteht jeder fünfte Haushalt ausschliesslich aus Personen im Alter von über 65 Jahren. In 56 Prozent der Fälle handelt es sich dabei um Einpersonenhaushalte. Alleinlebende ältere Menschen sind besonders stark von den tieferen Alterseinkommen betroffen, was sich direkt auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums auswirkt.

Tabelle 10

Vorhandene und benötigte Wohnungen nach Einkommensfaktor –
Einpersonenhaushalte im Pensionsalter (Wohnkostenanteil 30 %)

Einkommens- faktor	Obergrenze Mietkosten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Haushalte	Differenz Wohnungen – Haushalte
0.9-1.0	1'253	117	84	33
0.8-0.9	1'127	74	96	-22
0.7-0.8	1'002	55	71	-16
0.6-0.7	877	27	94	-67
0.5-0.6	752	24	110	-86
0.4-0.5	626	0	60	-60
0.3-0.4	501	0	23	-23
≤ 0,3	376	0	20	-20

Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

*kaum bezahlbare
Angebotsmieten für
ältere Alleinlebende*

Das tiefe Einkommensniveau bei den Einpersonenhaushalten im Pensionsalter trägt dazu bei, dass es bereits ab dem Medianeinkommen mit dem bezahlbaren Wohnraum knapp wird. Dennoch sind diese Haushalte häufig gut mit Wohnraum ausgestattet. Auch im tieferen Einkommensbereich verfügen alleinlebende Personen im Pensionsalter mehrheitlich über eine Wohnung mit mindestens drei Zimmern. Dies hängt mit der langen Wohndauer von durchschnittlich rund 30 Jahren zusammen. Die Altershaushalte profitieren dadurch oft von alten Mietverträgen mit entsprechend tiefen Bestandsmieten. Schwierig wird ihre Situation, wenn sie einen Wohnungswechsel vornehmen möchten oder müssen. Letzteres kann aufgrund einer Gebäudeerneuerung oder des Bedarfs an einer hindernisfreien Wohnung eintreten.

6.4.8 Zweipersonenhaushalte im Pensionsalter (898 Haushalte)

*Wohnkosten selten
problematisch – aber
Alterseignung?*

Bei den Zweipersonenhaushalten im Pensionsalter präsentieren sich die Einkommensverhältnisse deutlich entspannter als bei den alleinlebenden älteren Menschen. Erst wenn der Einkommensfaktor unter 0,5 fällt, zeigen sich Anzeichen einer Verknappung an bezahlbarem Wohnraum. Auch hier gilt jedoch: Die meisten Haushalte leben seit vielen Jahren in derselben Wohnung. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 32 Jahre. Viele dieser Wohnungen sind ins Alter gekommen und erfüllen die Kriterien einer hindernisfreien Bauweise kaum. Damit stellt sich nicht nur die Frage der Bezahlbarkeit, sondern auch die der Alterseignung.

Tabelle 11

Vorhandene und benötigte Wohnungen nach Einkommensfaktor –
Zweipersonenhaushalte im Pensionsalter (Wohnkostenanteil 30 %)

Einkommens- faktor	Obergrenze Mietkosten	Anzahl Wohnungen	Anzahl Haushalte	Differenz Wohnungen – Haushalte
0.9-1.0	2'335	1'113	84	1'029
0.8-0.9	2'102	1'728	83	1'645
0.7-0.8	1'868	1'601	86	1'515
0.6-0.7	1'635	992	61	931
0.5-0.6	1'401	398	59	339
0.4-0.5	1'168	66	39	27
0.3-0.4	934	0	16	-16
≤ 0,3	701	0	14	-14

Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

6.5 Gesamtbedarf an bezahlbarem Wohnraum

Überblick zum bezahlbaren Wohnraum

Das Kapitel 6.4 enthielt für einzelne Haushaltsgruppen Auswertungen zum bezahlbaren Wohnraum. Dabei zeigte sich, dass es insbesondere an Wohnungen fehlt, die für Einpersonenhaushalte (Erwerbs- und Pensionsalter), für grosse Familien mit drei oder mehr Kindern sowie für Alleinerziehende finanziell tragbar sind. Dieses Kapitel bietet nun eine Gegenüberstellung zwischen dem bestehenden Wohnraum (ohne Einfamilienhäuser) nach geschätzten Mietpreisen und den tragbaren Mietpreisen über alle Haushaltsgruppen hinweg. Die untersuchten Haushaltsgruppen umfassen in Bülach zusammen 93,2 Prozent aller Haushalte. Nicht berücksichtigt sind zudem Haushalte, in denen keine Personen im Steuerregister erfasst sind (z.B. aufgrund von Quellenbesteuerung).

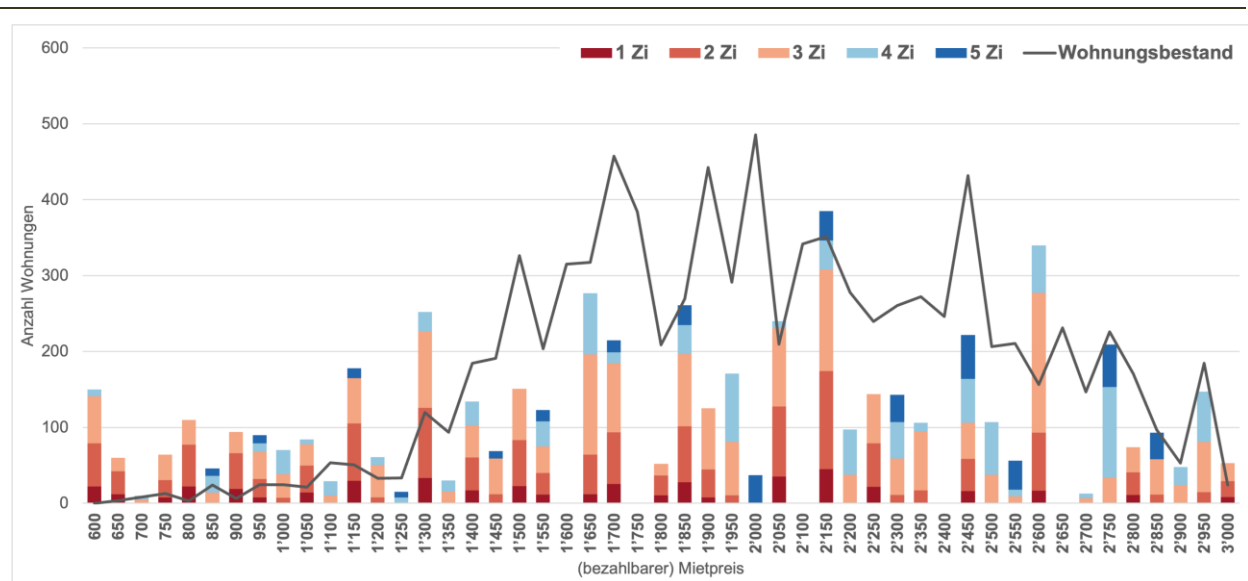
Abbildung 35 stellt das Mietpreisniveau des vorhandenen Wohnungsangebots den tragbaren Mietkosten gegenüber. Letztere basieren auf den angenommenen Wohnkostenanteilen von 30 Prozent für Ein- und Zweipersonenhaushalte ohne Kinder sowie 25 Prozent für Familienhaushalte. Mit steigenden Einkommen nimmt der effektive Wohnkostenanteil aber typischerweise ab. Entsprechend liegen die berechneten tragbaren Mietpreise bei den oberen Einkommensklassen in der Regel deutlich über den tatsächlichen Wohnkosten.

Hintergrundinformation zu Abbildung 35

Das rechnerisch «fehlende» Wohnungsangebot, das sich in Bülach beispielsweise bei einem Mietpreis von 2'600 Franken zeigt, wird durch ein «Überangebot» an Wohnungen in tieferen Preissegmenten kompensiert. Dieses «Überangebot» ist jedoch zu relativieren: Bei mehr als 40 Prozent der Haushalte liegen die tragbaren Mietpreise oberhalb von 3'000 Franken und damit ausserhalb des in Abbildung 35 dargestellten Bereichs. Ihre tatsächlichen Wohnkosten fallen aufgrund der tieferen Wohnkostenanteile jedoch meist deutlich geringer aus (siehe hierzu Abbildung 1, Seite 3).

Abbildung 35

Bezahlbarer Wohnbedarf (Säulen) und vorhandenes Wohnungsangebot (Linie, geschätzt) nach Mietpreisen



Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

Mangel an Wohnraum
unter 1'300 Franken

Über das gesamte Wohnungsspektrum hinweg mangelt es vor allem bei Mietpreisen bis rund 1'300 Franken an bezahlbarem Wohnraum. Aussagekräftiger wird die Analyse jedoch, wenn die Auswertung nach einzelnen Wohnungsgrössen erfolgt. Für den bezahlbaren Wohnungsbedarf wurden dazu Annahmen getroffen, welche Wohnungsgrössen von den jeweiligen Haushaltsgruppen beansprucht werden (siehe Tabelle 12). Diese Annahmen orientieren sich an der realen Wohnungsbelegung der Haushaltsgruppen in Bülach. Dabei wurden zwei Korrekturen vorgenommen: Über- und unterbelegte Wohnungen bleiben ausser Betracht und es wird berücksichtigt, dass einkommensschwächere Haushalte tendenziell kleinere Wohnungen belegen.

Tabelle 12

Angenommene Verteilung des bezahlbaren Wohnungsbedarfs nach
Haushaltsgruppe und Wohnungsgrösse

Haushaltsgruppe	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
1 Person, Erwerbsalter	15 %	40 %	45 %		
2 Personen, Erwerbsalter		10 %	45 %	45 %	
Paare, 1 Kind			35 %	65 %	
Paare, 2 Kinder				50 %	50 %
Paare, 3 und mehr Kinder					100 %
Alleinerziehende			50 %	50 %	
1 Person, Pensionsalter	20 %	50 %	30 %		
2 Personen, Pensionsalter		20 %	80 %		

*Wohnungsgrössen nicht
nach Einkommen
differenziert*

Für die Interpretation der Ergebnisse sind zwei Punkte zu beachten:

- Die Wohnungsverteilung gemäss Tabelle 12 wurde mit Blick auf finanzschwächere Haushalte festgelegt, jedoch über alle Haushalte hinweg in gleicher Weise angewendet. Da finanzstärkere Haushalte tendenziell grössere Wohnungen beanspruchen, ergibt sich ein zu hoher Bedarf an teureren Wohnungen mit bis zu drei Zimmern. Da der Fokus dieser Studie auf finanzschwächeren Haushalten liegt, wurde diesbezüglich keine Korrektur vorgenommen.

*Einheitlicher
Wohnkostenanteil für
alle Einkommen*

- Innerhalb der Haushaltsgruppen wurde über alle Einkommensniveaus hinweg mit demselben Wohnkostenanteil gerechnet. Auch dieser Wert orientiert sich an den finanzschwächeren Haushalten. Mit steigendem Einkommen sinkt der tatsächliche Wohnkostenanteil jedoch auf Werte von unter 10 Prozent (vgl. Abbildung 1, Seite 3). Die für wohlhabendere Haushalte berechneten tragbaren Mietkosten liegen somit in der Regel deutlich über den tatsächlichen Wohnkosten.

6.5.1 Ein- bis Zweizimmerwohnungen

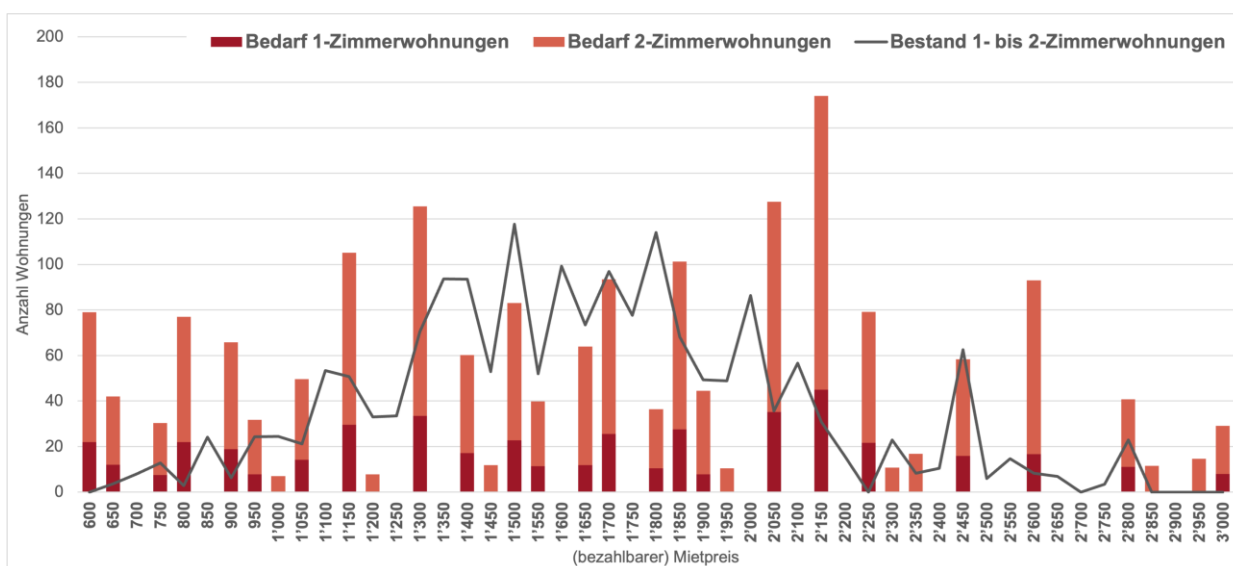
*Bedarf an bezahlbarem
Alterswohnraum*

Bei den Ein- und Zweizimmerwohnungen fehlt es unterhalb von 1'200 Franken monatlicher Bruttomiete an Wohneinheiten (siehe Abbildung 36). Gemäss den getroffenen Annahmen besteht dabei eine Lücke von rund 200 Einheiten, wobei insbesondere günstige Alterswohnungen fehlen. Viele ältere Personen leben seit Jahren in denselben Mietverhältnissen und profitieren entsprechend von tiefen Bestandsmieten. In vielen Fällen sind daher weniger die Wohnkosten als vielmehr die Alterseignung der Wohnung der kritische Punkt. Die Bereitstellung von bezahlbarem, altersgerechtem Wohnraum hätte somit zwei Vorteile:

1. In einer altersgerechten Wohnung lässt sich ein frühzeitiger Heimeintritt besser vermeiden. In Pflegeheimen fallen allein für die Pension monatliche Kosten von rund 4'000 bis 6'000 Franken an, die bei ungenügender Eigenfinanzierung über Ergänzungsleistungen zu decken sind.
2. Mit dem Wechsel in eine Alterswohnung wird in der Regel eine grössere, bezahlbare Wohnung frei, was die Wohnsituation von Familienhaushalten entlastet.

Abbildung 36

Bezahlbarer Wohnbedarf (Säulen) und vorhandenes Wohnungsangebot (Linie, geschätzt) nach Mietpreisen für Ein- und Zweizimmerwohnungen



Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

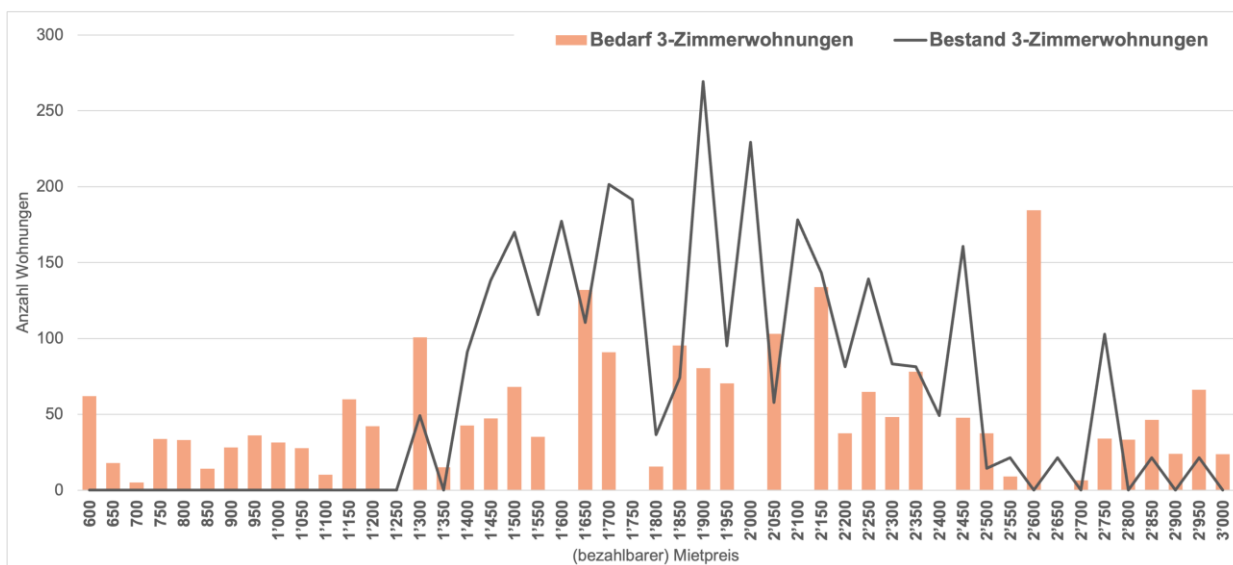
6.5.2 Dreizimmerwohnungen

Fehlender bezahlbarer Wohnraum für Alleinlebende

Gemäss den getroffenen Annahmen fehlt es an rund 450 Dreizimmerwohnungen mit einer monatlichen Bruttomiete von unter 1'300 Franken. Rund drei Viertel dieses Bedarfs entfallen auf Einpersonenhaushalte, die sich zumindest teilweise allenfalls mit einer Zweizimmerwohnung in diesem Preissegment begnügen könnten.

Abbildung 37

Bezahlbarer Wohnbedarf (Säulen) und vorhandenes Wohnungsangebot (Linie, geschätzt) nach Mietpreisen für Dreizimmerwohnungen



Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

6.5.3 Vierzimmerwohnungen

Fehlende Vierzimmerwohnungen im tiefen Preissegment

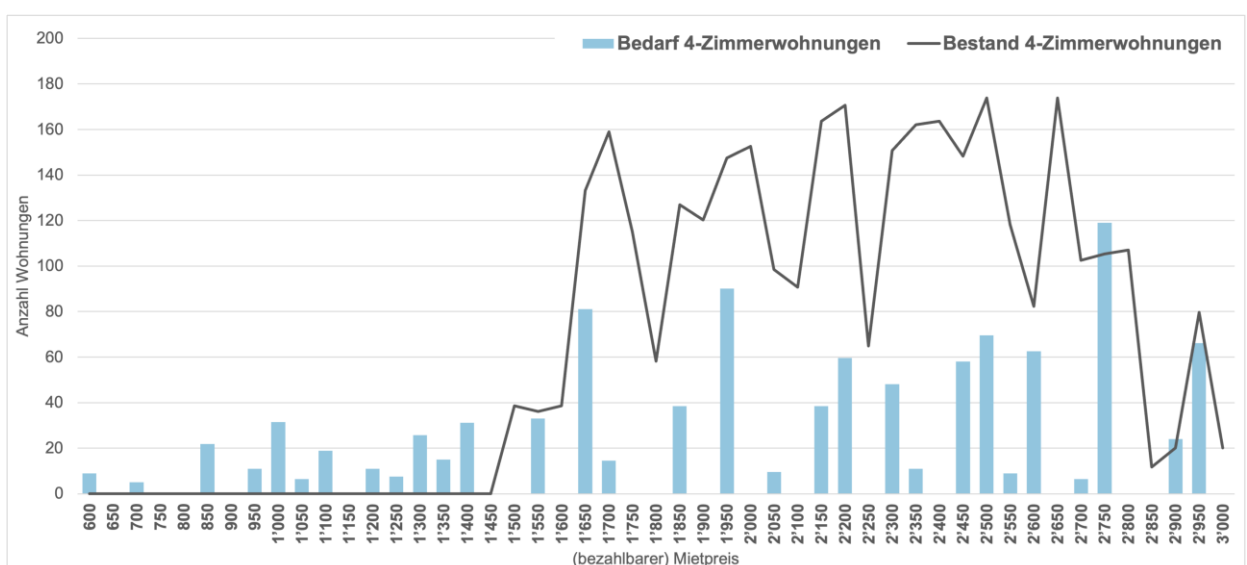
Bei den Vierzimmerwohnungen besteht der Handlungsbedarf bei monatlichen Bruttomietpreisen von bis zu 1'400 Franken. Gemäss den Berechnungen fehlen rund 200 entsprechende Wohneinheiten. Etwa ein Drittel dieses Bedarfs entfällt auf kinderlose Zweipersonenhaushalte, für die auch eine Dreizimmerwohnung in diesem Preissegment in Frage kommen könnte. Der übrige Bedarf betrifft Familienhaushalte.

Konkurrenz um Wohnungen durch Kleinhaushalte

Tatsächlich dürfte die Zahl der fehlenden bezahlbaren Vierzimmerwohnungen jedoch deutlich höher liegen. Der Grund dafür ist, dass in Bülach rund 600 Vierzimmerwohnungen von Einpersonenhaushalten belegt sind. In rund 260 Fällen handelt es sich dabei um Altershaushalte mit über 65-jährigen Personen. Hier ist die Wahrscheinlichkeit etwas erhöht, dass es sich um älteren, bezahlbaren Wohnraum handelt. Gleiches gilt für die 365 Vierzimmerwohnungen, die von zwei Personen im Alter von über 65 Jahren bewohnt werden.

Abbildung 38

Bezahlbarer Wohnbedarf (Säulen) und vorhandenes Wohnungsangebot (Linie, geschätzt) nach Mietpreisen für Vierzimmerwohnungen



Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

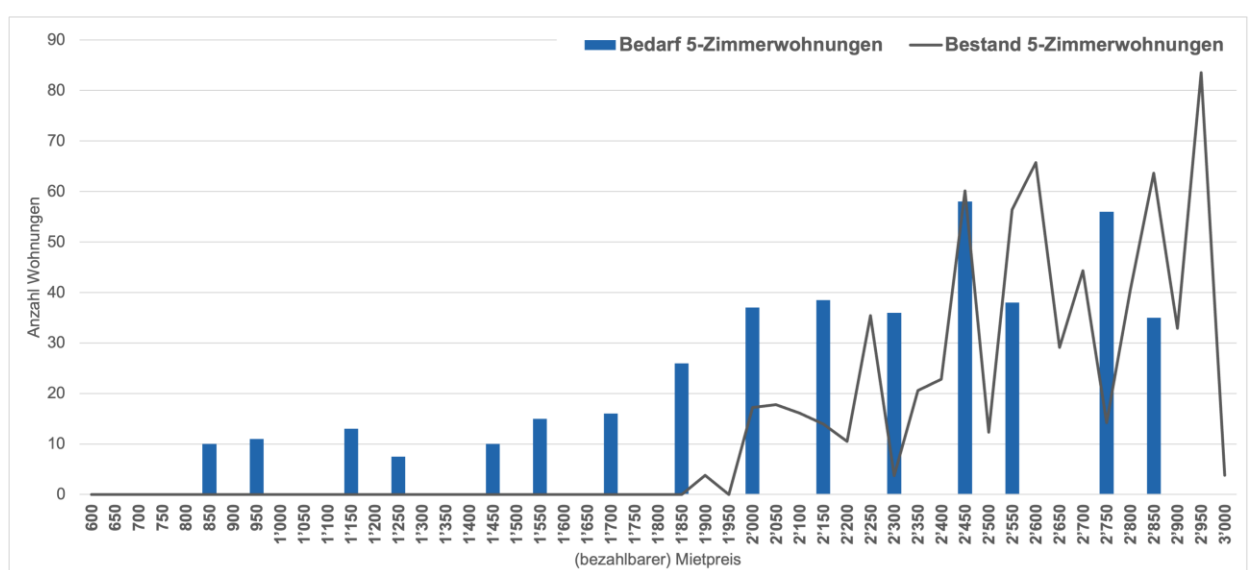
6.5.4 Fünfstimmerwohnungen

*fehlender
Familienwohnraum*

Bei den Fünfstimmerwohnungen fehlen rechnerisch rund 125 Wohneinheiten für Familien mit einer monatlichen Bruttomiete von bis zu 2'000 Franken. Wie bereits bei den Vierstimmerwohnungen dürfte der tatsächliche Wohnungsmangel jedoch grösser sein. Der Grund: In rund 550 Fünfstimmerwohnungen leben Ein- und Zweipersonenhaushalte. In 270 Fällen handelt es sich um über 65-jährige Personen. Da sie häufig älteren Wohnraum bewohnen, ist die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass es sich dabei um eher kostengünstige Wohnungen handelt.

Abbildung 39

Bezahlbarer Wohnbedarf (Säulen) und vorhandenes Wohnungsangebot (Linie, geschätzt) nach Mietpreisen für Fünfstimmerwohnungen



Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

7 Handlungsbedarf

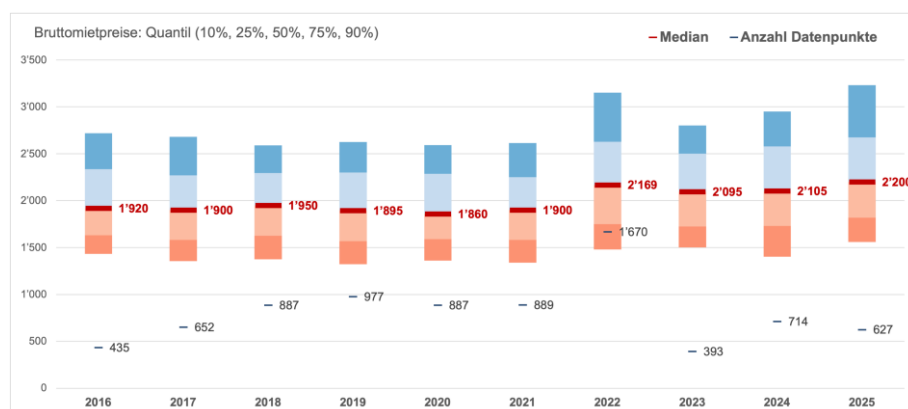
Einordnung der Ergebnisse

Im vorangegangenen Kapitel wurde der zusätzliche Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nach Haushaltsgruppen (Kapitel 6.4) und Wohnungsgrössen (Kapitel 6.5) quantifiziert. Diese Einschätzungen beruhen auf verschiedenen Annahmen und sind entsprechend mit Unsicherheiten verbunden. Für die Bruttomietpreise liegen nur Angebotsmieten des Zeitraums 2016 bis Mitte 2025 und damit eine unvollständige Datenlage vor. Die Mietpreise der übrigen Wohnungen mussten mittels Modellrechnung eingeschätzt werden. Um den bezahlbaren Wohnungsbedarf nach Zimmerzahl berechnen zu können, mussten zudem für die einzelnen Haushaltsgruppen Annahmen zu den Wohnungsgrössen getroffen werden (siehe Tabelle 12, Seite 42).

Nebst den bestehenden Unsicherheiten ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen, dass die Wohnungs- und Haushaltsstruktur sowie die Einkommensverhältnisse eine Momentaufnahme per 31. Dezember 2022 darstellen. Die Bruttomietpreise stammen aus dem Zeitraum von 2016 bis Mitte 2025 und unterliegen einer zeitlichen Entwicklung. Dies zeigt sich, wenn die Mietpreise nach dem Jahr der Wohnungsinserate ausgewertet werden (siehe Abbildung 40).

Abbildung 40

Entwicklung der Bruttomietpreise nach Quantilen für alle Wohnungsgrössen in Bülach seit 2016



Datenquelle: ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

steigende Bruttomietpreise

Von 2016 bis 2021 blieb das Niveau der Bruttomieten in Bülach weitgehend konstant. Seither sind die Mietpreise angestiegen. Hält diese Entwicklung an, dürfte sich die Problematik des bezahlbaren Wohnraums künftig verschärfen.

Die bisherigen Analysen weisen bei den Alleinlebenden, den Altershaushalten und den Familien auf einen besonderen Handlungsbedarf im Bereich des bezahlbaren Wohnraums hin. Diese Haushaltsgruppen werden im Folgenden noch etwas eingehender betrachtet.

7.1 Einpersonenhaushalte

finanzielle Belastung beim Alleinwohnen

Das Alleinwohnen ist teuer. Dies zeigt sich im Vergleich der Einkommensverhältnisse mit den üblichen Mietpreisen. Einpersonenhaushalte belegen mehrheitlich Zwei- oder Dreizimmerwohnungen. Bei Zweizimmerwohnungen beträgt das Verhältnis des Bruttomedianmietpreises zum Medianeinkommen der Einpersonenhaushalte 31 Prozent, bei Dreizimmerwohnungen 36 Prozent (siehe Tabelle 13). Zweipersonenhaushalte ohne Kinder leben dagegen vorwiegend in Drei- oder Vierzimmerwohnungen. Hier machen die Wohnkosten bei Dreizimmerwohnungen lediglich 20 Prozent und bei Vierzimmerwohnungen 24 Prozent des Medianeinkommens aus. Schon diese Zahlenbeispiele verdeutlichen, wie hoch die finanzielle Belastung des Wohnens für Einpersonenhaushalte sein kann.

Tabelle 13

Verhältnis von mittleren Bruttomietpreisen zum Medianeinkommen für Ein- und Zweipersonenhaushalte nach Wohnungsgrösse

	Median- einkommen	Bruttomietpreise (Median)		
		2-Zimmer-Whg Fr. 1'680	3-Zimmer-Whg Fr. 1'936	4-Zimmer-Whg Fr. 2'290
Einpersonenhaushalte	Fr. 5'394	31 %	36 %	
Zweipersonenhaushalte	Fr. 9'627		20 %	24 %

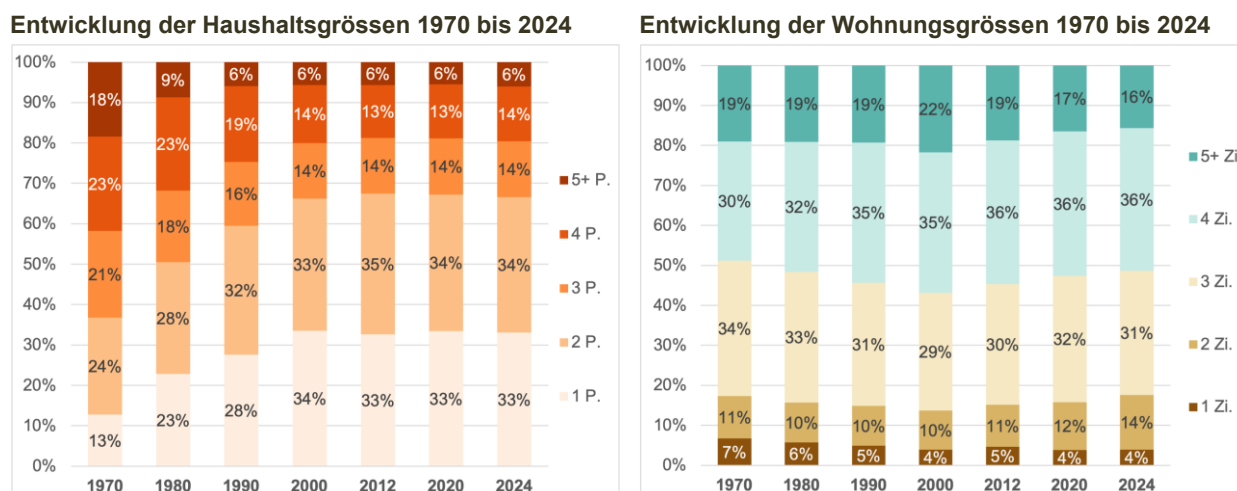
Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022; Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

starke Zunahme der Einpersonenhaushalte

Die Frage stellt sich zudem, wie gut die vorhandene Wohnungsstruktur an die Einpersonenhaushalte angepasst ist. Im Verlauf des 20. Jahrhunderts nahm der Anteil der Einpersonenhaushalte auf Kosten der grossen Haushalte stark zu. Abbildung 41 zeigt die entsprechende Entwicklung in Bülach seit dem Jahr 1970 (Grafik links). Noch 1970 bestanden erst rund 13 Prozent der Haushalte aus nur einer Person. Bis zur Jahrhundertwende nahm dieser Anteil auf rund ein Drittel der Haushalte zu.

Abbildung 41

Entwicklung der Haushaltsgrössen und Wohnungsgrössen nach Zimmerzahl in
Bülach von 1970 bis 2024



Datenquelle: BFS, Volkszählungen (bis 2000), STATPOP (ab 2012);
BFS, Gebäude- und Wohnungserhebung (bis 2000), Gebäude- und Wohnungsstatistik (seit 2009)

fehlende kleine Wohnungen

Die Wohnungsstruktur hat sich seither hingegen nur geringfügig verändert. Abbildung 41 zeigt dies anhand der Zimmerzahl pro Wohneinheit (Grafik rechts). Diese Analyse basiert auf dem gesamten Wohnungsbestand gemäss offiziellen Daten des Bundesamts für Statistik BFS. Bis zur Jahrhundertwende nahm der Anteil kleinerer Wohnungen mit bis zu drei Zimmern sogar ab – trotz der Zunahme kleiner Haushalte. Seit dem Jahr 2000 ist mit einem leichten Anstieg des Anteils an Zwei- und Dreizimmerwohnungen diesbezüglich eine Korrektur erkennbar. Dennoch ist fraglich, ob die heutige Wohnungsstruktur den aktuellen Haushaltsgrössen gerecht wird. Derzeit bestehen in Bülach 51 Prozent der Wohnungen aus mindestens vier Zimmern, während 67 Prozent der Haushalte nur eine oder zwei Personen umfassen. Selbstverständlich haben sich die Wohnbedürfnisse seit den 1970er-Jahren verändert. Mit Blick auf die demografische Alterung liegt jedoch ein begründeter Verdacht nahe, dass insbesondere zu wenig geeigneter Wohnraum für alleinlebende ältere Menschen vorhanden ist.

7.2 Altershaushalte

demografische Alterung

Die demografische Alterung zeigt sich auch in Bülach. Das seit 2004 anhaltend starke Bevölkerungswachstum führt jedoch dazu, dass sich diese Entwicklung nur teilweise in der prozentualen Zusammensetzung der Bevölkerung widerspiegelt. So nahm der Anteil der 65- bis 79-jährigen Personen zwischen 2014 und 2024 von 12,4 auf 11,6 Prozent ab, während die Anzahl von 2'350 auf 2'850 Personen anstieg. Deutlicher fällt die Zunahme bei den über 80-Jährigen aus: Ihre Zahl wuchs im selben Zeitraum um 550 Personen, was einem Anstieg des Bevölkerungsanteils von 3,8 auf 5,2 Prozent entspricht.

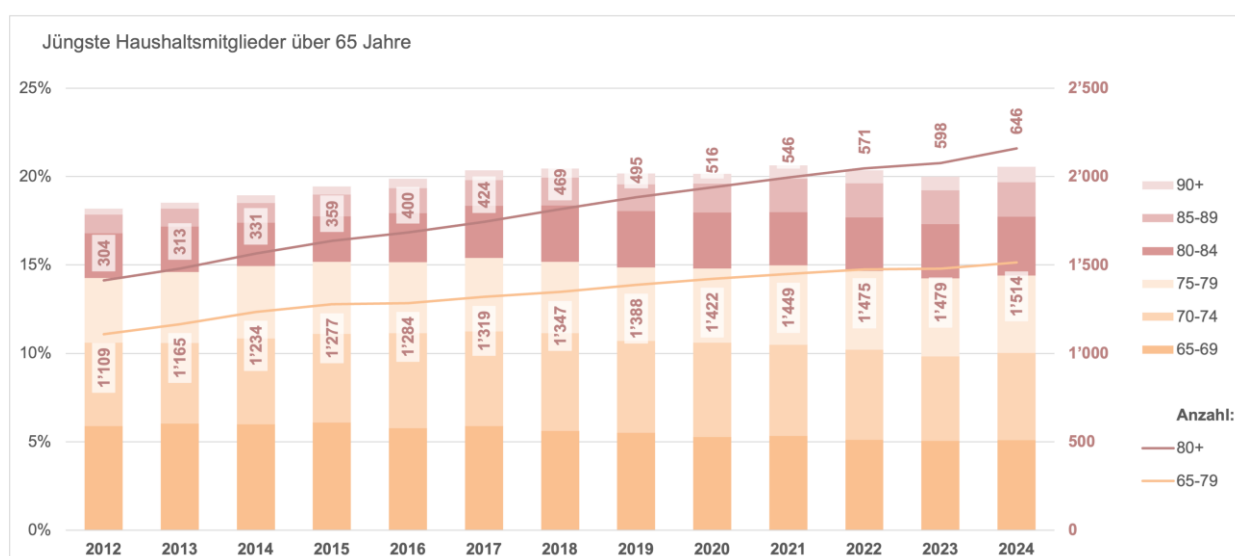
Zunahme der Altershaushalte

Die demografische Alterung führt entsprechend auch zu einer Zunahme der Altershaushalte. Im Jahr 2014 gab es in Bülach 1'565 Haushalte mit ausschliesslich über 65-jährigen Personen, zehn Jahre später waren es 2'160 – knapp 600 zusätzliche Haushalte (siehe Abbildung 42). Ebenfalls zugenommen hat der Anteil der Einpersonenhaushalte bei den über 65-Jährigen: 2014 machten Alleinlebende unter den Altershaushalten 52,8 Prozent aus, 2024 bereits 56,3 Prozent.

Ein Ende der demografischen Alterung ist nicht so bald in Sicht. Laut den Bevölkerungsprognosen des Bundesamts für Statistik BFS wird der Anteil der über 65-Jährigen in der Schweiz bis über die Jahrhundertmitte hinaus weiter zunehmen und voraussichtlich einen Wert von über 25 Prozent erreichen.

Abbildung 42

Anteil (Säulengrafik) und Anzahl (Liniengrafik) Altershaushalte nach dem Alter des jüngsten Haushaltsmitglieds



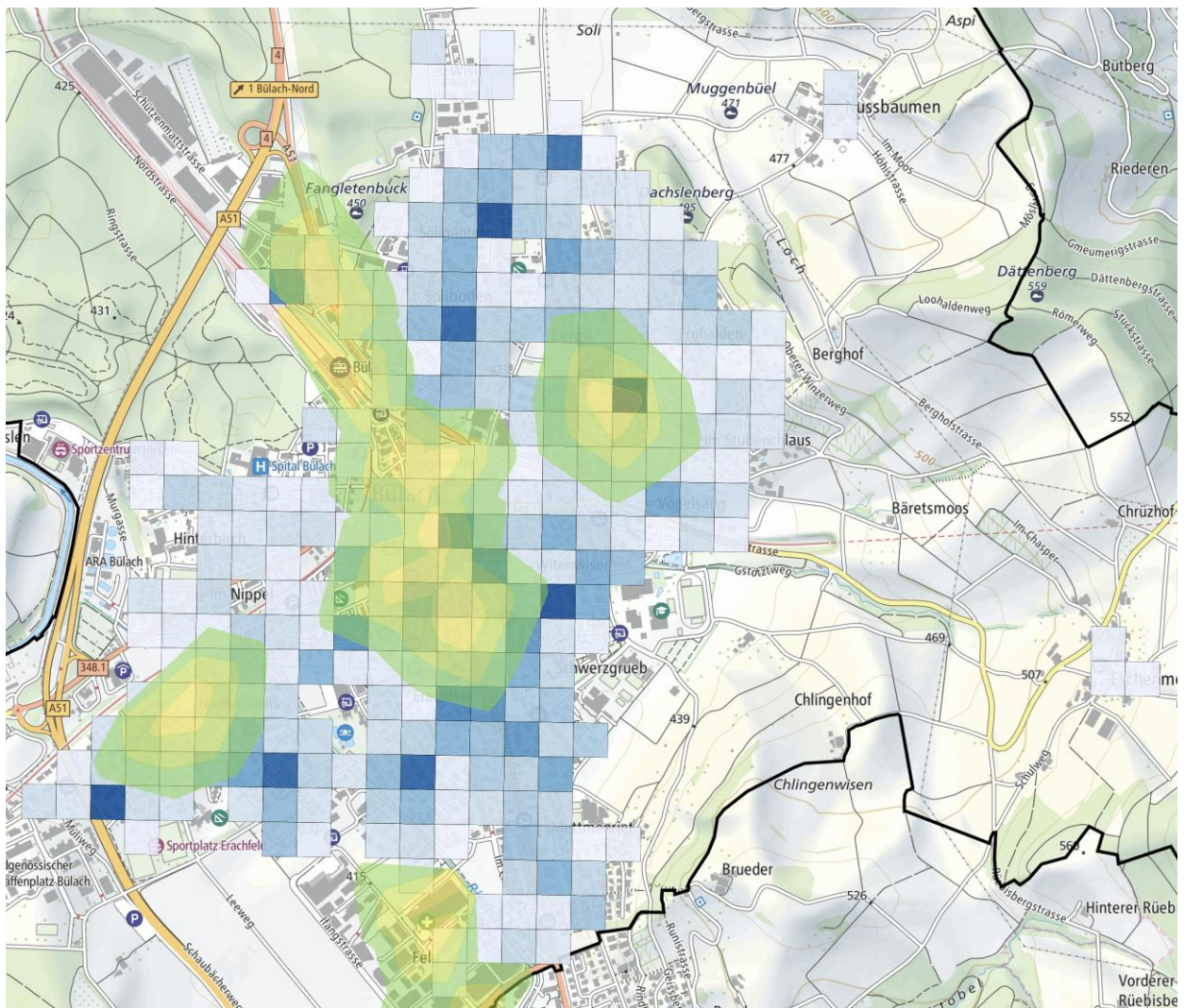
Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Schweiz 2012-2024

Zentralität als Vorteil im Alter

An das Wohnen im Alter stellen sich spezifische Ansprüche. Zentrale Wohnlage, Hindernisfreiheit und geeignete Wohnungsgrössen gehören beispielsweise dazu. Abbildung 43 zeigt anhand von Hektarkacheln (Quadraten mit 100 Metern Kantenlänge), wie sich die Altershaushalte in Bülach über den Siedlungsraum verteilen. In den am dunkelsten eingefärbten Kacheln leben mindestens 30 Haushalte mit ausschliesslich über 65-jährigen Personen. Zusätzlich ist in der Karte die Erreichbarkeit von Detailhandelsgeschäften mit einem breiten Nahrungsmittelangebot dargestellt. Die gelb bis hellgrün eingefärbten Flächen markieren jene Gebiete, in denen ein solches Geschäft innerhalb von 300 Metern Fussdistanz erreichbar ist. Zahlreiche Altershaushalte liegen deutlich ausserhalb dieses Perimeters. Mit zunehmendem Alter und gegebenenfalls eingeschränkter Mobilität kann dies zu einer spürbaren Belastung werden.

Abbildung 43

Verteilung der Haushalte mit ausschliesslich über 65-jährigen Personen in Bülach und Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften mit breitem Angebot



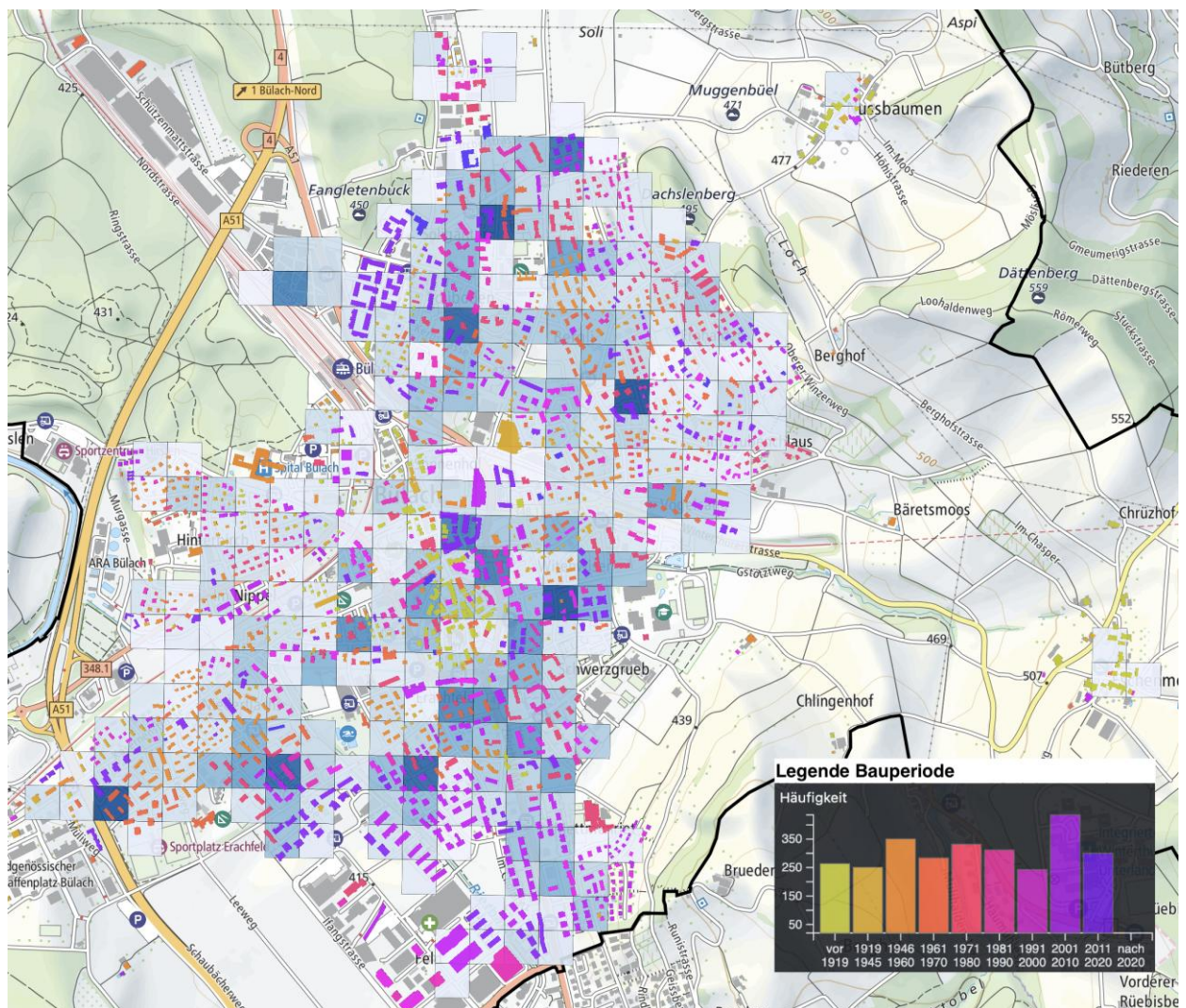
Quelle: Hochschule Luzern, Cockpit öffentliche Planung, 2023

hindernisfreier Wohnraum

Hindernisfreier Wohnraum ist ein zentraler Pfeiler, um im Alter eine möglichst selbstständige Lebensweise und soziale Teilhabe zu erhalten. Das Behindertengleichstellungsgesetz von 2004 trägt hierzu bei, indem es bei Wohngebäuden ab neun Wohnungen eine hindernisfreie Bauweise vorschreibt. Viele ältere Menschen leben jedoch seit Jahrzehnten in derselben Wohnung – oft in Gebäuden mit älterer Bausubstanz. In Bülach befinden sich 46 Prozent der Haushalte mit ausschliesslich über 65-Jährigen in Gebäuden, die bis 1980 erbaut wurden, und 67 Prozent in solchen, die bis 2000 entstanden. Es ist daher anzunehmen, dass ältere Menschen häufig in Wohnungen leben, die sich für Personen mit eingeschränkter Mobilität nur bedingt eignen. Abbildung 44 veranschaulicht, wo im Siedlungsraum vermehrt Altershaushalte in älteren Gebäudestrukturen wohnen.

Abbildung 44

Verteilung der Haushalte mit ausschliesslich über 65-jährigen Personen in Bülach sowie Gebäude nach Bauperiode



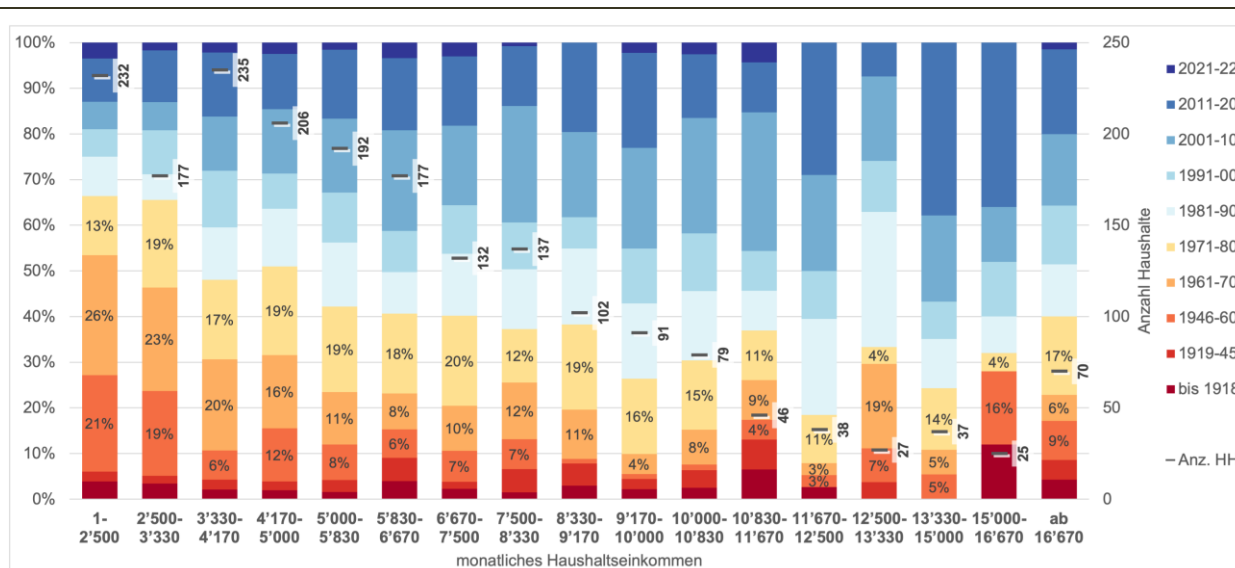
Quelle: Hochschule Luzern, Cockpit öffentliche Planung, 2023

*finanzschwächere
Haushalte vermehrt in
älteren Gebäuden*

Die finanziellen Verhältnisse der Altershaushalte haben einen erheblichen Einfluss auf das Alter der Wohnungen, in welchen sie wohnen (siehe Abbildung 45). Bei Haushalten mit einem monatlichen Einkommen bis 3'330 Franken liegt der Anteil der bis 1980 erbauten Wohnungen bei rund 66 Prozent. In der Einkommensgruppe zwischen 3'330 und 4'170 Franken beträgt er etwa 50 Prozent. Bei höheren Einkommen sinkt der Anteil auf rund 40 Prozent oder weniger.

Abbildung 45

Wohnungsalter von Haushalten mit ausschliesslich über 65-jährigen Personen nach Einkommensklassen in Bülach



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

finanzieller Nutzen von altersgerechten Wohnungen

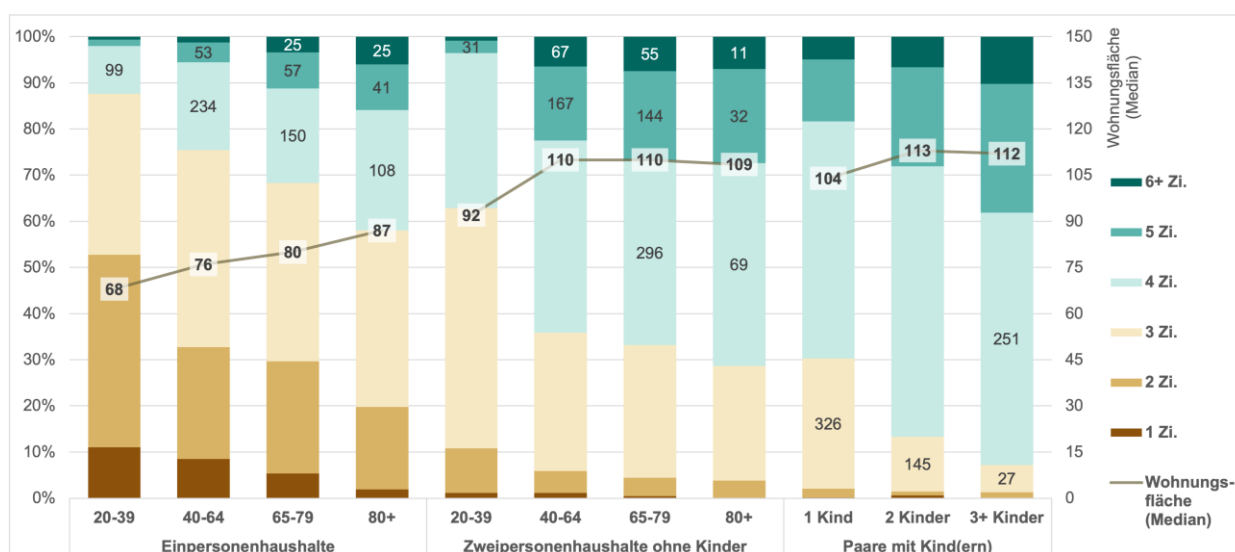
Eine für das Alter ungeeignete Wohnung kann zu einem frühzeitigen Eintritt in ein Pflegeheim beitragen. Im Jahr 2023 waren 28 Prozent der Personen in Zürcher Langzeiteinrichtungen den Pflegestufen 0 bis 3 zugeordnet. Sie benötigten damit höchstens 60 Minuten Pflege pro Tag. Pflege in diesem Umfang liesse sich gut durch ambulante Angebote zu Hause abdecken. In einem Heim entstehen allein für die Pension monatliche Kosten von rund 4'000 bis 6'000 Franken. Können diese Ausgaben nicht selbst getragen werden, decken die Ergänzungsleistungen die verbleibenden anerkannten Kosten. Entsprechend kann es sich für die Stadt Bülach auch finanziell lohnen, den Bestand an altersgerechtem Wohnraum zu fördern.

grosse Wohnungen können belastend sein

Grosse Wohnungen können im Alter zur Belastung werden. Der mit dem Alter geringer werdende Anteil an Wohnungswechseln führt dazu, dass viele ältere Menschen in ihren ursprünglichen Familienwohnungen verbleiben. Die geringe Wohnungsmobilität im Alter hat verschiedene Ursachen: Einerseits dürften viele mit ihrer vertrauten Wohnsituation zufrieden sein. Andererseits fehlt es oft an passendem Wohnraum, der den Bedürfnissen im Alter entspricht. Hinzu kommt, dass ein Umzug häufig mit höheren Wohnkosten verbunden wäre – insbesondere aufgrund der Differenz zwischen günstigen Bestandsmieten und den meist deutlich höheren Angebotsmieten.

Abbildung 46

Wohnungen nach Zimmerzahl sowie die mittlere Wohnungsfläche (Medianwert) nach differenzierten Haushaltstypen



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Alterswohnungen setzen Wohnraum für Familien frei

In Bülach leben 390 Ein- und Zweipersonenhaushalte mit ausschliesslich über 65-jährigen Personen in Wohneinheiten mit mindestens fünf Zimmern. Zudem belegen 258 über 65-jährige Personen allein eine Vierzimmerwohnung (siehe Abbildung 46). Zusammen ergibt dies 648 Altershaushalte, deren Wohneinheiten unterbelegt sind – mehr, als es Familien in überbelegten Wohnungen gibt. Der Bau von (bezahlbarem) Alterswohnraum könnte somit direkt zur Entlastung der Wohnsituation von Familienhaushalten beitragen.

Altershaushalte in Einfamilienhäuser

Bei einem Teil der erwähnten grösseren Wohneinheiten handelt es sich um Einfamilienhäuser. Insgesamt werden in Bülach 256 Einfamilienhäuser von ausschliesslich über 65-jährigen Personen bewohnt. 105 dieser Wohneinheiten befinden sich im Frohalde-Quartier, 55 in Hinterbirsch. Mit Einliegerwohnungen könnte in diesen Quartieren potenziell zusätzlicher Alterswohnraum geschaffen werden. Die zulässige Baumasse ist in Einfamilienhausgebieten oftmals nicht ausgeschöpft, sodass entsprechende bauliche Erweiterungen grundsätzlich bereits unter den heutigen Regelungen realisierbar wären.

Die Stadt Bülach könnte dieses Potenzial allenfalls durch gezielte Anreize – etwa in Form eines Ausnützungsbonus – zusätzlich aktivieren und mit einem Moderationsangebot parzellenübergreifende Lösungen unterstützen.

7.3 Familienhaushalte

knapper Wohnraum für grosse Familien

Die Analyse der Wohnverhältnisse zeigte in Kapitel 4, dass knappe Wohnverhältnisse vor allem bei Familienhaushalten auftreten (ab Seite 15). Besonders betroffen sind Familien mit drei und mehr Kindern (siehe Abbildung 15, Seite 16). Drei Ursachen tragen zu diesem Befund bei:

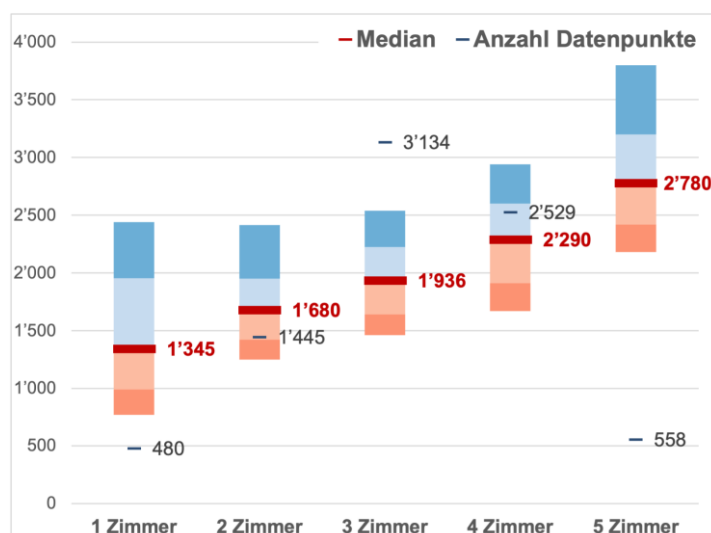
1. Nur 16,3 Prozent des Wohnungsbestands von Bülach verfügen über mindestens fünf Zimmer. In einigen Vergleichsgemeinden liegt dieser Anteil bei 20 Prozent oder mehr (vgl. Abbildung 6, Seite 8). Diese 1'648 Wohneinheiten würden aber grundsätzlich ausreichen, um die 609 Haushalte mit mindestens fünf Personen angemessen mit Wohnraum zu versorgen.
2. Die 725 Mehrfamilienhauswohnungen mit fünf oder mehr Zimmern sind nur zu 17 Prozent mit Haushalten belegt, die aus mindestens fünf Personen bestehen. Bei den 910 Einfamilienhäusern beträgt dieser Anteil sogar nur 10 Prozent.
3. Verfügbare Fünfstückwohnungen befinden sich häufig in einem Preissegment, das für die meisten kinderreichen Familien ausserhalb des finanziell tragbaren Bereichs liegt.

Altershaushalte belegen preisgünstige grosse Wohnungen

Zum dritten Punkt der obigen Aufzählung ist anzumerken, dass das Verhältnis zwischen Mietpreisen und tragbaren Wohnkosten auf den ersten Blick ausgeglichen erscheint: Der Median der Angebotsmieten liegt bei den Fünfstückwohnungen bei 2'780 Franken (siehe Abbildung 47), die tragbaren Wohnkosten beim Bruttomedianeinkommen von Familien ab drei Kindern bei 2'820 Franken (siehe Tabelle 8, Seite 38).

Abbildung 47

Bruttoangebotsmietpreise nach Zimmerzahl in den Jahren 2016 bis Mitte 2025 in Quantilen (10%, 25%, 50%, 75%, 90%)



Datenquelle: Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

Die älteren und damit preisgünstigeren Fünfstückwohnungen werden jedoch überdurchschnittlich häufig von Altershaushalten bewohnt. Drei Kennzahlen verdeutlichen dies (Stand 2022):

- 136 Mehrfamilienhauswohnungen mit mindestens fünf Zimmern sind von Haushalten belegt, die ausschliesslich aus über 65-jährigen Personen bestehen.
- In diesen Haushalten beträgt die durchschnittliche Wohndauer rund 37 Jahre.

- Das Medianeinkommen liegt bei 8'359 Franken, was bei einem Wohnkostenanteil von 30 Prozent einen tragbaren Bruttomietpreis von rund 2'500 Franken ergibt.

grosse Wohnungen für gut situierte Familien erschwinglich

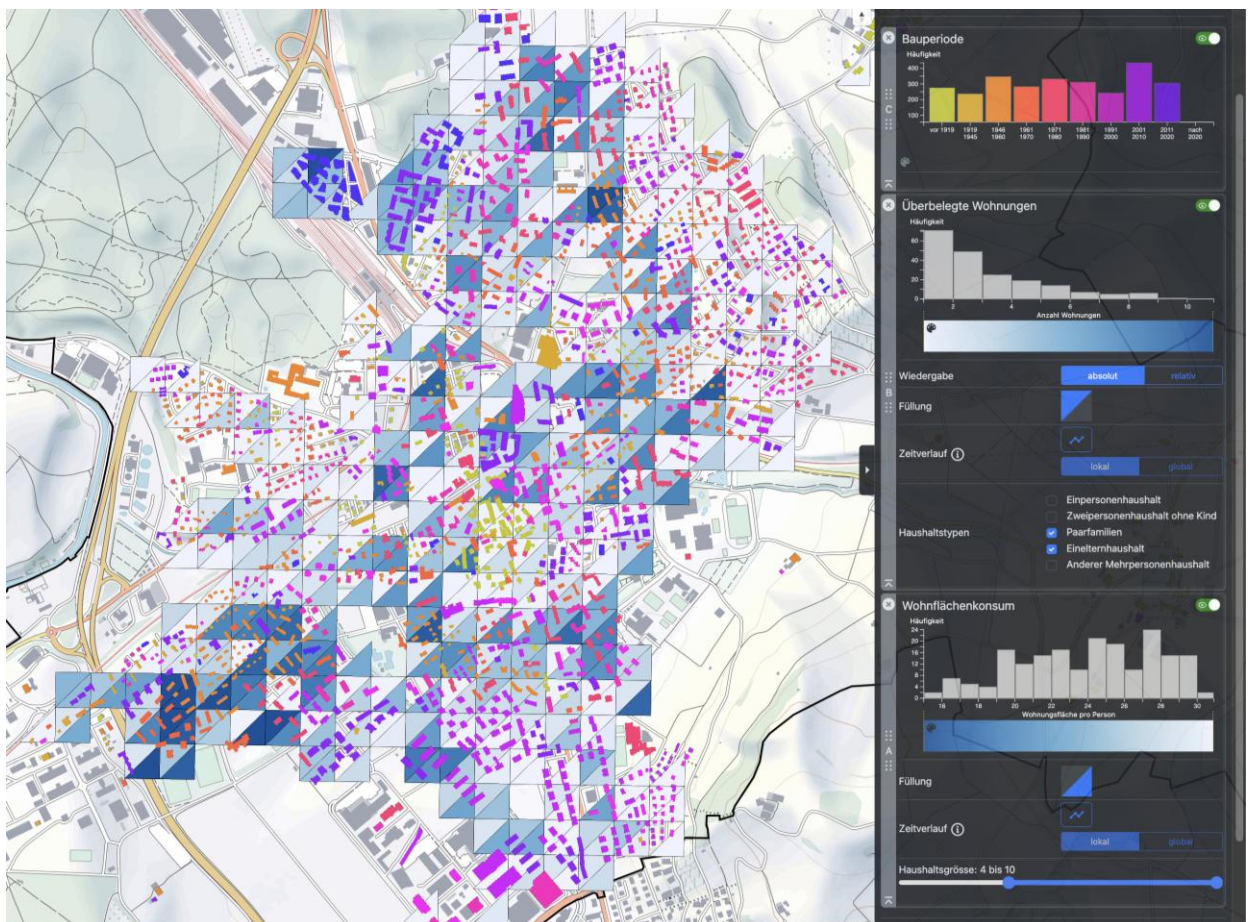
Demgegenüber wohnen 89 Paarfamilien mit mindestens drei Kindern in Mehrfamilienhauswohnungen mit fünf oder mehr Zimmern. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt knapp zwölf Jahre, das Medianeinkommen liegt bei 13'761 Franken. Dies entspricht einem tragbaren Bruttomietpreis von 3'440 Franken bei einem Wohnkostenanteil von 25 Prozent.

Knappe Wohnverhältnisse und öffentlicher Raum

Doch knappe Wohnverhältnisse sind nicht nur bei Familien mit drei und mehr Kindern überdurchschnittlich verbreitet, sondern auch bei kleineren Familien – allerdings mit einer geringeren Häufigkeit als bei den grossen Familien. Das «Cockpit öffentliche Planung», ein räumliches Analyseinstrument der Hochschule Luzern, zeigt, dass solche Wohnverhältnisse in bestimmten Siedlungen gehäuft auftreten (siehe Abbildung 48). Für diese Familien kommt dem öffentlichen Raum eine besonders wichtige Funktion zu. Vor diesem Hintergrund ist eine kindgerechte Gestaltung von Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielflächen in diesen Siedlungsräumen besonders angezeigt.

Abbildung 48

Verteilung von Familienhaushalten in überbelegten Wohnungen (oben links) und mit tiefen Pro-Kopf-Wohnflächen (unten rechts)



Quelle: Hochschule Luzern, Cockpit öffentliche Planung, 2024

Die Kartendarstellung in Abbildung 48 umfasst zwei Indikatoren. In der oberen linken Hälfte der Hektarkacheln ist die Zahl an Familien in überbelegten Wohnungen dargestellt (dunkelblau entspricht mindestens zehn Familien). Überbelegt bedeutet, dass es mehr Haushaltsmitglieder als Zimmer gibt. In der unteren rechten Hälfte wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Haushalten mit mindestens vier Personen angezeigt (dunkelblau entspricht 15 m² pro Person oder weniger).

Hektarflächen, bei denen beide Hälften dunkelblau eingefärbt sind, weisen sowohl viele Familien mit zu wenigen Zimmern im Verhältnis zur Haushaltsgrösse als auch Familien mit knappen Wohnflächen auf. Die in der Karte ebenfalls dargestellten Gebäude sind nach Bauperiode eingefärbt. Auffällig ist, dass insbesondere in Siedlungen aus den 1950er- und 1960er-Jahren gehäuft knappe Wohnverhältnisse auftreten.

8 Handlungsansätze

«Bausteine» für preisgünstigen Wohnraum

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat im November 2025 eine umfassend aktualisierte und überarbeitete Version von «Preisgünstiger Wohnraum» veröffentlicht, einem Baukasten für Städte und Gemeinden. Es umfasst zehn Bausteine, die je nach kommunaler Ausgangslage und Zielsetzungen unterschiedlich geeignet sein können (siehe Abbildung 49).

Abbildung 49 Bausteine für preisgünstigen Wohnraum (Quelle: BWO, 2025, S. 20)

			lenken			finanzieren				kommunizieren		
			Anteile in Nutzungsplanung	Nutzungsprivilegien als Anreiz	Kauf- und Vorkaufsrecht	Kommunale Wohnungen	Gründung einer gemeinnützigen Bauträgerschaft	Abgabe von kommunalem Land	Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger	Mietzinsbeiträge	Verhandlungen	Beratung
Ausgangslage	Kommunales Land											
	Erhalt von bestehendem Wohnraum											
	Ein- / Auf- / Umzonung											
	Finanzielles Engagement											
	begrenzter organisatorischer Aufwand											
Absichten	Bauträger	Gemeinde										
		Gemeinnützige										
		Private										
	Zeitliche Wirkung	kurzfristig										
		mittel- und langfristig										
	langfristiger Erhalt der Preisgünstigkeit											

Massnahme eignet sich besonders für diese Absicht / Ausgangslage

Massnahme kann sich für diese Absicht / Ausgangslage eignen

Massnahme eignet sich nicht für diese Absicht / Ausgangslage

Die Funktionsweise der einzelnen Bausteine ist in der Publikation anschaulich beschrieben (BWO, 2025, ab Seite 38), weshalb an dieser Stelle nicht näher auf diese Handlungsansätze eingegangen wird. In der Publikation werden zudem mehrere erfolgreiche Fallbeispiele beschrieben (BWO, 2025, ab Seite 24). Die Wohnbaugenossenschaften sind dabei ein praktisch in allen Gemeinden auftretendes Element. In Kapitel 8.1 wird deshalb die Wirkung dieser Institutionen in Bülach aufgezeigt. Die beiden Gemeinden Birsfelden und Saignelégier haben zudem je spezifischen bezahlbaren Alterswohnraum geschaffen. In Kapitel 8.2 wird abgeschätzt, wie hoch der aktuelle Bedarf an zusätzlichen (bezahlbaren) Alterswohnungen in der Stadt Bülach ist.

8.1 Gemeinnützige Wohnbauträger

ab 2011 erbaute
Wohnungen im Fokus

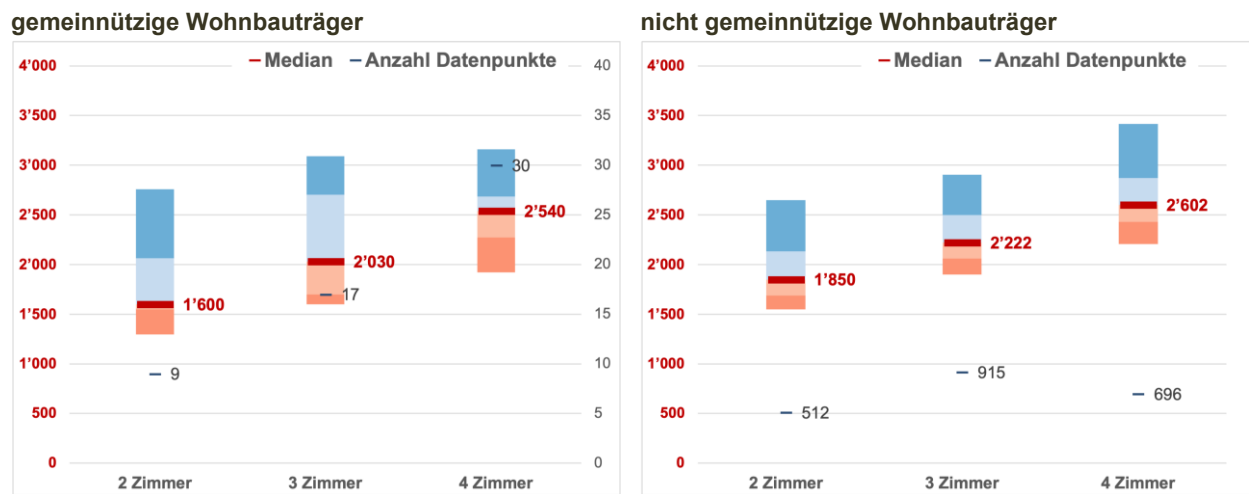
Gemäss vorliegenden Daten gibt es in Bülach 488 Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern, was knapp 5 Prozent des Wohnungsbestandes entspricht (Stand 2022). Rund 60 Prozent dieser etwa 500 Wohnungen wurden nach 2010 erbaut. Die folgende Analyse fokussiert deshalb auf die Bauperioden ab 2011. Für diesen Zeitraum liegt eine ausreichende Datenbasis vor, um die Wirkung der Wohnungen je nach Wohnbauträger einschätzen zu können.

Mietpreisdifferenzen bei
Neubauten

Bei Neubauten unterscheiden sich die Mietpreise zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnbauträgern teilweise erst in einem reduzierten Ausmass. Der Grund liegt in den Baupreisen, die zwischen den Bauträgern nicht grundlegend unterschiedlich sind. So befinden sich auch in Bülach die Bruttomietpreise der gemeinnützig bewirtschafteten Wohnungen laut den vorliegenden Daten in einem ähnlichen Bereich wie bei den übrigen Wohnungen (siehe Abbildung 50).

Abbildung 50

Bruttomietpreise nach Bauträger und Zimmerzahl in ab 2011 erbauten Wohnungen (10%-, 25%-, 50%-, 75%- und 90-Quantile)



Datenquelle: Mietpreise von ImmoLex (<https://www.immolex.ch>)

Die Aussagekraft der Abbildung 50 ist jedoch aufgrund der geringen Anzahl an Datenpunkten bei den Wohnbaugenossenschaften eingeschränkt. Sie dürfte Ausdruck dessen sein, dass gemeinnützige Wohnbauträger selten Wohnungen inserieren. Insofern ist fraglich, inwieweit die dargestellten Bruttomieten das tatsächliche Mietpreisniveau bei diesen Trägerschaften widerspiegeln. Es könnte sein, dass Wohnbaugenossenschaften vor allem für Wohnungen im höheren Preissegment Inserate schalten müssen.

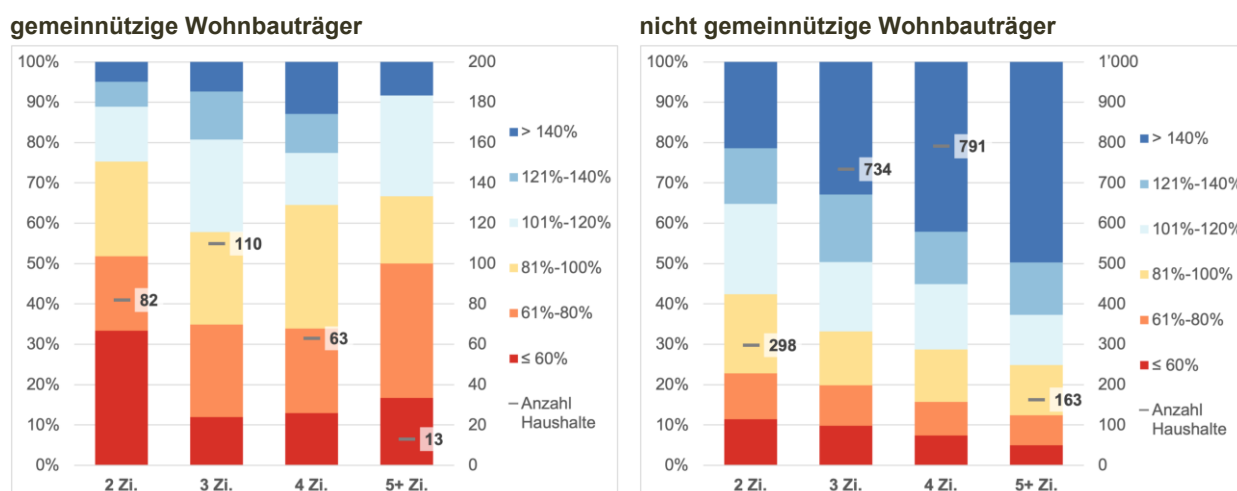
Einkommensunterschiede nach Bauträger

Ein Vergleich der Einkommensverhältnisse deutet darauf hin, dass die Mietpreisunterschiede möglicherweise doch grösser sind. Abbildung 51 zeigt auf, wie stark bei neueren Wohnungen von (nicht) gemeinnützigen Wohnbauträgern die Äquivalenzeinkommen⁵ vom kommunalen Medianwert abweichen. Bereits bei den Zweizimmerwohnungen sind die Einkommensunterschiede beträchtlich und nehmen mit zunehmender Wohnungsgrösse weiter zu. Insgesamt bieten gemeinnützige Wohnbauträger mit Neubauten Wohnraum für den breiten Mittelstand⁶, nicht gemeinnützige Wohnbauträger hingegen eher für den gehobenen Mittelstand.

Bei Einkommen unter 60 Prozent des Medians fallen die Unterschiede hingegen, mit Ausnahme der Zweizimmerwohnungen, weniger deutlich aus. Besonders für gering situierte Familienhaushalte scheint es schwierig zu sein, finanziell tragbare Neubauwohnungen zu erstellen.

Abbildung 51

Äquivalenzeinkommen nach Bauträger und Zimmerzahl in ab 2011 erbauten Wohnungen (Abweichung vom Median des kommunalen Äquivalenzeinkommens)



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

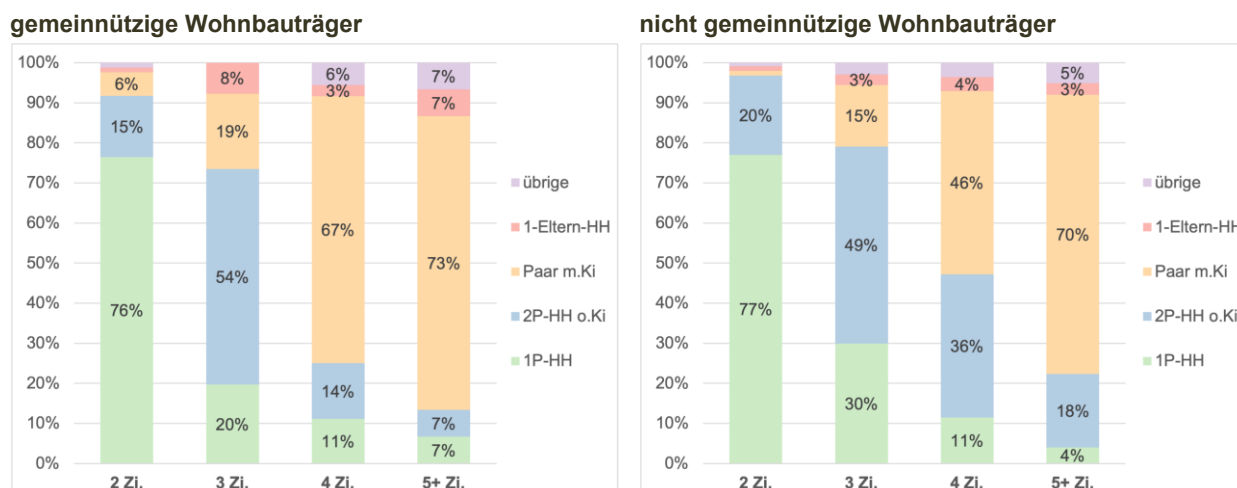
- ⁵ Beim Äquivalenzeinkommen wird das Einkommen von Mehrpersonenhaushalten auf den fiktiven Wert eines Einpersonenhaushaltes umgerechnet. Dies macht das Einkommen unterschiedlicher Haushaltstypen miteinander vergleichbar.
- ⁶ Gemäss Bundesamt für Statistik BFS zählen jene Personen zur mittleren Einkommensgruppe, deren Haushalt ein Bruttoäquivalenzeinkommen zwischen 70% und 150% des medianen Bruttoäquivalenzeinkommens verfügt. (Quelle: BFS, 2020, Seite 2)

Unterschiede bei Wohnungsbelegung nach Bauträger

Bei der Wohnungsbelegung zeigt sich ein weiterer Unterschied zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnbauträgern. Gemeinnützige Wohnbauträger stellen ihre Wohnungen häufiger Familienhaushalten zur Verfügung (siehe Abbildung 52) und tragen damit stärker zu einer Verbesserung der Wohnsituation von Haushalten mit Kindern bei.

Abbildung 52

Haushaltsstrukturen nach Bauträger und Zimmerzahl in ab 2011 erbauten Wohnungen



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Sowohl in Bülach als auch in anderen Städten zeigt sich, dass gemeinnützige Wohnbauträger einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen leisten können, insbesondere für Familien. Aus wohnungspolitischer Sicht stellen sie damit einen grundsätzlich geeigneten Ansatz zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum dar.

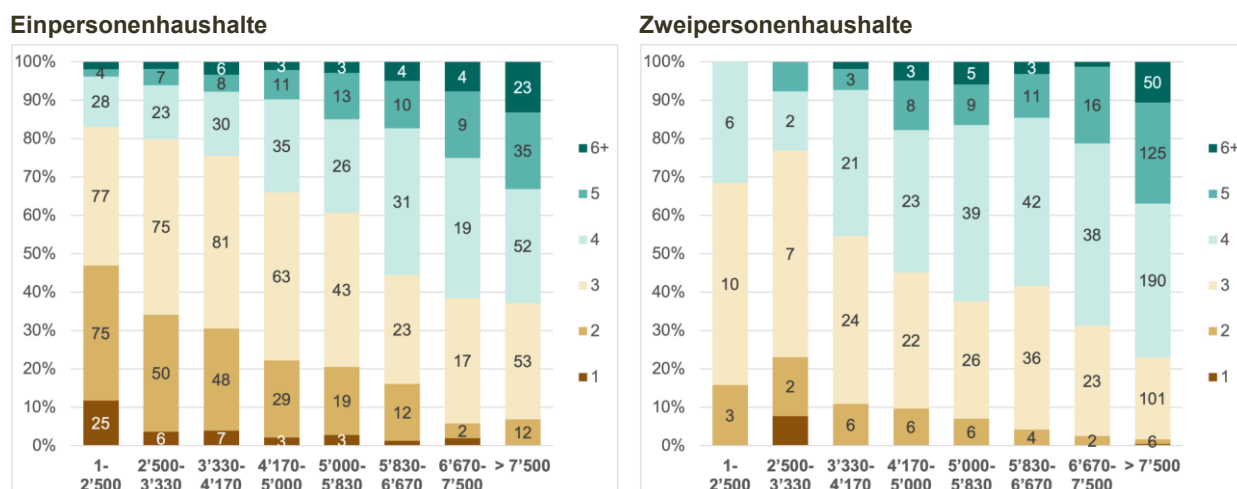
8.2 Altersgerechte Wohnungen

Wohnungsgrößen abhängig vom Alterseinkommen

Altershaushalte leben teilweise in Wohnungen, die Familien als preisgünstige Wohnungen dienen könnten. Durch eine einzelne bezahlbare Alterswohnung kann in solchen Fällen zusätzlich eine bezahlbare Familienwohnung frei werden. Abbildung 53 zeigt, wie oft bestimmte Wohnungsgrößen in Altershaushalten abhängig von den Einkommensverhältnissen anzutreffen sind.

Abbildung 53

Zimmerzahl der Wohnungen von Haushalten mit ausschliesslich über 65-jährigen Personen nach Haushaltsgrosse und monatlichem Einkommen



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

Bedarf an Alterswohnungen

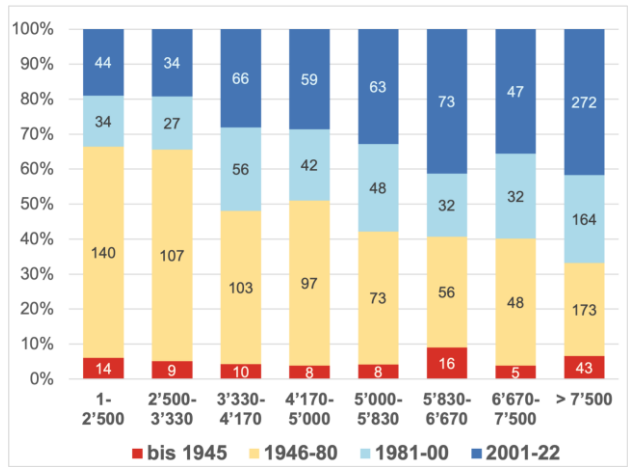
Ein passendes, altersgerechtes Wohnungsangebot ist Voraussetzung dafür, dass Altershaushalte einen Wohnungswechsel vornehmen können. Die Frage ist, wie hoch der Bedarf an zusätzlichen Alterswohnungen ist. An dieser Stelle wird dieser Bedarf mittels einer statistischen Analyse grob abgeschätzt. Dabei wird angenommen, dass die finanziellen Verhältnisse respektiv finanziell tragbare Wohnungsangebote ein wichtiger Aspekt sind, ob ein Wohnungswechsel in eine für das Alter besser geeignete Wohnobjekt stattfindet.

Anforderungen an Alterswohnungen

Nebst der Bezahlbarkeit sind Zentralität und Hindernisfreiheit zwei wesentliche Anforderungen an eine Alterswohnung. Hindernisfreiheit ist bei neueren Wohnungen, die in der Regel teurer sind, häufiger gegeben. Einkommensstärkere Altershaushalte können sich daher altersgerechte Wohnungen eher leisten und ziehen vermehrt in solche Wohnungen um. Deshalb wird der Anteil einkommensstärkerer Altershaushalte in neueren Wohnungen (Baujahr ab 2001) als Gradmesser für den Bedarf an hindernisfreiem Wohnraum herangezogen (siehe Abbildung 54).

Abbildung 54

Haushalte mit ausschliesslich über 65-jährigen Personen nach Einkommen und Wohnungsalter (Bauzeit)



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

*Abschätzung I: 40 %
möchten Alterswohnung*

Die Analyse zeigt: Ab einem monatlichen Einkommen von 5'830 Franken liegt bei Altershaushalten der Anteil an Wohnungen mit Baujahr ab 2001 bei rund 40 Prozent, bei den Haushalten mit niedrigem Einkommen hingegen nur bei 20 Prozent. Wenn man annimmt, dass etwa 40 Prozent der Altershaushalte altersgerechten Wohnraum beanspruchen möchten, ergibt sich daraus ein aktueller Bedarf von rund 160 zusätzlichen (bezahlbaren) Alterswohnungen. Tabelle 14 zeigt auf, in welchem Preisbereich deren Mietkosten liegen dürften.

Tabelle 14

Zusätzlicher Bedarf an Alterswohnungen nach Mietobergrenze (30 % Wohnkostenanteil, Abschätzung I)

Einkommensbereich	Mietkostenobergrenze	Wohnungsbedarf
1-2'500	750 Fr.	51
2'500-3'330	999 Fr.	38
3'330-4'170	1'251 Fr.	30
4'170-5'000	1'500 Fr.	25
5'000-5'830	1'749 Fr.	15

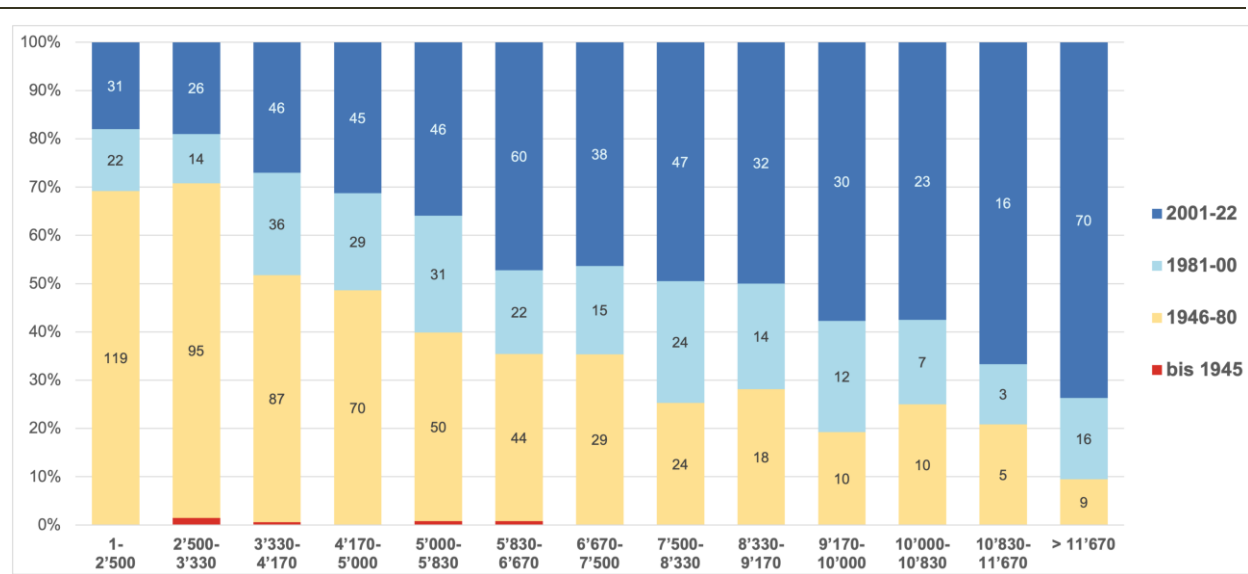
Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

*auf MFH eingeschränkte
Analyse*

Abbildung 54 gibt eine Auswertung über alle Altershaushalte und somit auch über alle Wohneinheiten wieder. Bei den Haushalten mit höheren Einkommen befinden sich unter den älteren Wohneinheiten überproportional viele Einfamilienhäuser. Diese weisen eine niedrigere Umzugsrate auf und verfälschen damit das Gesamtbild hinsichtlich des Bedarfs an Alterswohnraum. Der Haushaltsanteil, der in eine altersgerechte Wohnung umziehen möchte, lässt sich wohl zuverlässiger abschätzen, wenn nur Haushalte aus Mehrfamilienhäuser betrachtet werden (siehe Abbildung 55). Dabei zeigt sich, dass der Anteil neueren Wohnraums mit dem Einkommen zunehmend ansteigt.

Abbildung 55

Haushalte mit ausschliesslich über 65-jährigen Personen nach Einkommen und Wohnungsalter (Bauzeit) in Mehrfamilienhäuser mit 5 bis 32 Wohnungen



Quelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

**Abschätzung II: 50 %
möchten Alterswohnung**

Falls nun unter Berücksichtigung von Abbildung 55 der Anteil an Altershaushalte mit 50 Prozent angenommen wird, die altersgerechten Wohnraum beanspruchen möchten, erhöht sich der Bedarf an zusätzlichen (bezahlbaren) Alterswohnungen auf 256 Einheiten. Tabelle 15 zeigt für diese Abschätzung, in welchem Preisbereich deren Mietkosten liegen dürften.

Tabelle 15

Zusätzlicher Bedarf an Alterswohnungen nach Mietobergrenze
(30 % Wohnkostenanteil, Abschätzung II)

Einkommensbereich	Mietkostenobergrenze	Wohnungsbedarf
1-2'500	750 Fr.	72
2'500-3'330	999 Fr.	55
3'330-4'170	1'251 Fr.	52
4'170-5'000	1'500 Fr.	44
5'000-5'830	1'749 Fr.	33

Datenquelle: Hochschule Luzern, Wohnkalkulator Bülach 2022

**Wohnberatung für ältere
Menschen**

Auch mit diesem Angebot an bezahlbarem Alterswohnraum gäbe es nach wie vor viele Altershaushalte im älteren Gebäudebestand. Doch auch hier ist es möglich, deren Wohnsituation altersgerechter zu gestalten. Oft lassen sich Hindernisse und Stolperfallen bereits durch kleinere Umbauten (z. B. Dusche mit flachem Einstieg) oder eine angepasste Wohnungseinrichtung (z. B. Entfernen von Teppichen) reduzieren. Es wird deshalb empfohlen, Altershaushalten ein entsprechendes Wohnberatungsangebot möglichst niederschwellig zugänglich zu machen sowie Altershaushalten mit knappen finanziellen Mitteln für entsprechende Umbauten finanzielle Unterstützung zukommen zu lassen. Dies trägt nicht nur zur Verbesserung der Lebens-

qualität bei, sondern kann auch Gesundheitskosten senken und die Zahl frühzeitiger Eintritte in Pflegeheime verringern.

8.3 Fazit zum Bedarf an bezahlbarem Wohnraum

zusätzlicher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen

Auch wenn das Mietpreinsniveau in der Stadt Bülach im kantonalen Vergleich eher tief liegt (siehe Kapitel 2.4, Seite 10), besteht dennoch Handlungsbedarf bezüglich der Bezahlbarkeit von Wohnungen. Gemäss Kapitel 6.4 fehlt es insbesondere bei Einpersonenhaushalten (Erwerbs- und Pensionsalter), bei Familien mit drei und mehr Kindern sowie bei Alleinerziehenden an Wohnraum im tragbaren Preissegment. In Kapitel 6.5 wurde der zusätzliche Bedarf nach Wohnungsgrösse quantifiziert. Demnach fehlen rechnerisch rund

- **200 Ein- und Zweizimmerwohnungen** mit einer monatlichen Bruttomiete von unter 1'200 Franken,
- **450 Dreizimmerwohnungen** mit einer monatlichen Bruttomiete von unter 1'300 Franken,
- **200 Vierzimmerwohnungen** mit einer monatlichen Bruttomiete von unter 1'400 Franken,
- **125 Fünzimmerwohnungen** mit einer monatlichen Bruttomiete von unter 2'000 Franken.

Rechnerischer Mangel an finanziell tragbaren Wohnungen

Insgesamt ergeben sich knapp 1'000 Wohnungen, was rund 10 Prozent des gesamten Haushaltsbestands entspricht. Dieser Wert zeigt ein rechnerisches Ungleichgewicht zwischen den heutigen Angebotspreisen und den für die Haushalte tragbaren Mietkosten: Wenn alle Haushalte in Bülach eine Wohnung beziehen würden, die sowohl ihren finanziellen Möglichkeiten als auch der in Tabelle 11 dargestellten, typischen Wohnungsgrösse für ihre Haushaltsgruppe entspricht, stünden für rund 1'000 Haushalte keine Wohnungen zu einem für sie tragbaren Mietpreis zur Verfügung. Dies gilt unter der Annahme, dass alle Haushalte zu aktuellen Angebotsmieten wohnen müssten.

Anteil Wohnraumbedarf für Altershaushalte

Diese Zahl ist jedoch zu relativieren: Rund die Hälfte dieses rechnerischen Bedarfs entfällt auf Altershaushalte. Etwa 60 Prozent dieser Haushalte wohnen seit mindestens 20 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung und profitieren entsprechend von tiefen Bestandsmieten. Die Herausforderung liegt in diesen Fällen daher häufig weniger in der Finanzierung, sondern vielmehr in der Alterseignung der Wohnungen.

neue Alterswohnungen setzt bezahlbaren Wohnraum frei

In Kapitel 8.2 wurde der zusätzliche Bedarf an bezahlbarem Alterswohnraum realitätsnäher abgeschätzt. Gemäss Tabelle 15 beläuft er sich auf rund 250 Wohnungen. Gelingt es, mit einem entsprechenden Angebot diese Zahl an Altershaushalten zu einem Umzug in altersgerechte Überbauungen zu bewegen, würde dadurch voraussichtlich mehrheitlich bezahlbarer Wohnraum frei – Wohnraum, der sich zumindest teilweise auch für Familien eignen dürfte.

Gefahr einer weiteren Verknappung beim bezahlbaren Wohnraum

Bezüglich der oben erwähnten Zahlen ist zu beachten, dass es sich um eine Momentaufnahme mit Haushaltsdaten des Jahres 2022 und Mietpreisdaten

der Jahre 2016 bis Mitte 2025 handelt. Zwei Entwicklungen könnten den Druck auf bezahlbaren Wohnraum in Bülach weiter erhöhen:

- Seit 2022 steigen die Mietpreise nach einer Stagnationsphase wieder an (siehe Abbildung 40, Seite 47).
- Preisgünstiger Wohnraum findet sich überdurchschnittlich oft in Wohnungen aus der Bauzeit 1946 bis 1970. Dies hängt mit dem Wohnungsalter und der damals üblichen kleinflächigen Bauweise zusammen (siehe Abbildung 21, Seite 20). Diese Wohnungen erreichen ein Alter, in dem oft ein grundlegender Erneuerungsbedarf besteht, wodurch bezahlbarer Wohnraum verloren gehen kann – in besonderem Masse bei Ersatzneubauten.

kleinflächigere Bauweise

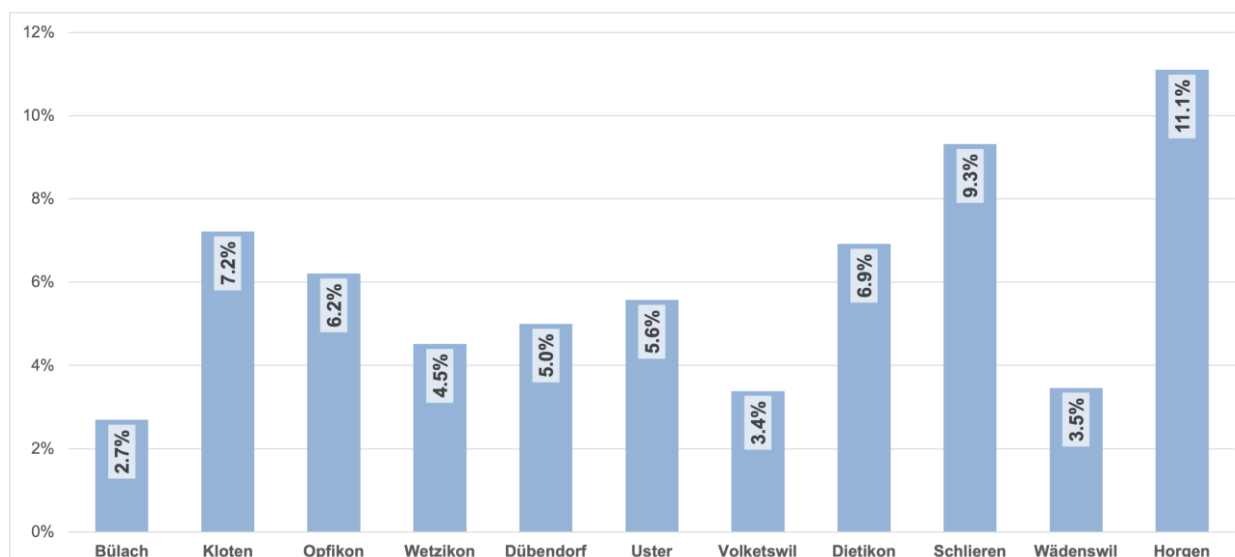
Eine Bauweise mit kleineren Zimmerflächen könnte generell die Erschwinglichkeit der Wohnungen verbessern und pro Nutzfläche liessen sich zudem mehr Wohnungen realisieren. Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass der Wohnungsbestand von Bülach derzeit durch eine eher grossflächige Bauweise geprägt ist (siehe Abbildung 7, Seite 9).

geringer Anteil gemeinnütziger Wohnungen

Bei den in diesem Bericht dargestellten Zahlen handelt es sich um rechnerische Grössenordnungen zum zusätzlichen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen, die jedoch nicht als punktgenaue Werte zu verstehen sind. Es ist aber auch festzuhalten, dass der geringe Anteil gemeinnütziger Wohneinheiten strukturell dazu beiträgt, dass das Angebot an dauerhaft gesichertem bezahlbarem Wohnraum in Bülach begrenzt ist (siehe Abbildung 56).

Abbildung 56

Gemeinnütziger Wohnungsanteil im Jahr 2023 in den Vergleichsgemeinden



Datenquelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Qualität der Datenbasis

Mit einem gemeinnützigen Wohnungsanteil von 2,7 Prozent weist Bülach den tiefsten Wert aller Vergleichsgemeinden auf. Für das Jahr 2023 sind demnach 302 gemeinnützige Wohnungen erfasst. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), welches die Daten erhebt, schätzt, dass rund 90

Prozent aller Wohnungen des gemeinnützigen Sektors in dieser Statistik enthalten sind (BWO, online). Nicht erfasst werden beispielsweise Wohnungen in Gebäuden, die im direkten Besitz der Gemeinde stehen. Im Rahmen dieser Studie wurde mit den «Wohnbauten gemeinnütziger Bauträger» gemäss dem [GIS-Browser](#) des Kantons Zürich gerechnet. Demnach gibt es in Bülach 488 Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Aufgerechnet mit dem gesamten Wohnungsbestand gemäss Bundesamt für Statistik ergibt dies einen Anteil von 4,4 Prozent (Stand 2022). Auf dieser Datenbasis liegen allerdings keine Vergleichszahlen von andern Zürcher Gemeinden vor.

8.4 Wohnraumstrategie

Ziele und Massnahmen klären

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erachtet es für viele Gemeinden als lohnenswert, eine Wohnraumstrategie zu entwickeln: «Sie hilft, den lokalen Wohnungsmarkt besser zu verstehen, die politischen Ziele zu klären und dadurch geeignete Massnahmen zu identifizieren» (BWO, 2025. S. 10). Die Form einer Wohnraumstrategie kann gemäss BWO unterschiedlich sein. Das Bundesamt empfiehlt für die Umsetzung folgende fünf Schritte: (BWO, 2025. S. 10f)

fünf Schritte zu einer Wohnraumstrategie

1. *Wohnungsmarkt analysieren:* Das Wohnraumangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen sowie die Entwicklung der Wohnpreise abklären.
2. *Ziele klären:* Für welche Zielgruppe und an welchen Standorten im Siedlungsraum soll Wohnraum gefördert oder geschaffen werden? Wie definiert die Gemeinde preisgünstigen Wohnraum?
3. *Massnahmen ergreifen:* Basierend auf Analyse und Zielen sind geeignete Massnahmen mit Verantwortlichkeiten, Ressourcen und zeitlichen Fristen festzulegen.
4. *Erfolg überprüfen:* Erfolgskontrollen sind vorzusehen, um die Wirkung der gewählten Massnahmen zu überprüfen. Sie bilden die Grundlage, um bei Bedarf Massnahmen anzupassen und können zudem für die Kommunikation gegenüber der Bevölkerung hilfreich sein.
5. *Informieren, sensibilisieren und beteiligen:* Für die Umsetzung der Massnahmen ist die Akzeptanz bei Bevölkerung und Eigentümerschaften wichtig. Die Gemeinden können sie fördern, indem sie aufzeigen, weshalb Massnahmen ergriffen werden und welche Wirkung sie erzielen. Partizipative Elemente können zudem zu einer breit abgestützten Strategie beitragen.

Umsetzungsstand in Bülach

Mit dieser Grundlagenstudie hat die Stadt Bülach den ersten Schritt der Wohnraumstrategie genommen. Zudem zeichnen sich als Basis für Schritt 2 erste mögliche Zielsetzungen ab. Darauf aufbauend ist im nächsten Schritt festzulegen, welche Ziele verfolgt werden sollen, welche Massnahmen dafür erforderlich sind und wie deren Wirksamkeit überprüft werden kann.

Glossar

Äquivalenzeinkommen	Beim Äquivalenzeinkommen wird das Einkommen von Mehrpersonenhaushalten auf den fiktiven Wert eines Einpersonenhaushalts umgerechnet. Grundlage dafür ist ein Gewichtungsfaktor, der die Grösse und Zusammensetzung des Haushalts berücksichtigt. Die älteste Person im Haushalt erhält dabei ein Gewicht von 1. Weitere Haushaltsmitglieder ab 14 Jahren zählen mit einem Gewicht von 0,5, Kinder unter 14 Jahren mit einem Gewicht von 0,3.
Haushalte	Bei Haushaltsanalysen werden Haushalte berücksichtigt, in denen mindestens eine Person ihren Hauptwohnsitz in Bülach hat. Bei Haushaltsanalysen unter Einbezug von Steuerdaten werden zudem nur Haushalte berücksichtigt, bei denen das Total der Einkünfte gemäss Steuererklärung grösser als null ist. Insbesondere zu ausschliesslich quellenbesteuerten Haushalten liegen im Steuerregister keine Einträge vor, weshalb sie in entsprechenden Haushaltsanalysen nicht vorkommen.
Median	Beim Median handelt es sich um den mittleren Wert, bei dem die Hälfte der Datenpunkte darunter und die andere Hälfte darüber liegt.
«Wohnung»	In diesem Bericht wird unter «Wohnung» in der Regel dauerhaft belegte Wohneinheiten verstanden. Der Begriff Wohnung umfasst dabei Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Miet- und Eigentumsobjekte.
Wohnung, überbelegt	Eine Wohnung gilt als überbelegt, wenn mehr Personen darin leben, als Zimmer vorhanden sind.
Wohnung, unterbelegt	Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl um mindestens drei grösser ist als die Haushaltgrösse (Beispiel: Wohnung mit fünf Zimmer für einen Zweipersonenhaushalt).
Quantil	Ein Quantil bezeichnet einen Wert, unterhalb dessen ein bestimmter Anteil der Datenpunkte liegt. Beim 25%-Quantil befindet sich beispielsweise ein Viertel der Datenpunkte unterhalb dieses Wertes, beim 75%-Quantil sind es entsprechend drei Viertel.

Literaturverzeichnis

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (ohne Datum). Zahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau. Bern. Online (12.12.2025):

<https://www.bwo.admin.ch/de/zahlen-zum-gemeinnuetzigen-wohnungsbau>

Bundesamt für Statistik BFS (2020). *Wie wohnt die «Mitte»? Wohnsituation der mittleren Einkommensgruppe 2018*. Neuchâtel. Online (2.12.2025):

<https://www.bfs.admin.ch/bfsstatic/dam/assets/14878488/master?>

Bundesamt für Statistik BFS (a). *Einkommensmitte*. Online (21.1.2026):

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/wirtschaftliche-soziale-situation-bevoelkerung/soziale-situation-wohlbefinden-und-armut/einkommensmitte.html>

Bundesamt für Statistik BFS (b). *Armutsgefährdungsgrenze*. Online (21.1.2026):

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/wirtschaftliche-soziale-situation-bevoelkerung/soziale-situation-wohlbefinden-und-armut/armut-deprivation/armutsgefaehrung.assetdetail.8786009.html>

Bundesamt für Statistik BFS (c). *Verfügbares Haushaltseinkommen*. Online (21.1.2026):

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/wirtschaftliche-soziale-situation-bevoelkerung/soziale-situation-wohlbefinden-und-armut/armut-deprivation/armutsgefaehrung.assetdetail.36189175.html>

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2025). *Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden*. Bern. Online (13.11.2025):

https://www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/q5DwrjSq2FVI/2025_10_29_Baukasten_preisguenstiges_Wohnen_DE_web.pdf

Dachverband Budgetberatung Schweiz (ohne Datum). *Wohnen*. Online (27.10.2025):

<https://budgetberatung.ch/wohnen>

Moser, P. (2017). *Der Preis des Bodens - ein hedonisches Modell der Wohnbaulandpreise im Kanton Zürich*. statistik.info 2017/05. Statistisches Amt Kanton Zürich. Online (25.4.2025):

https://www.peter-moser.ch/publikationen/si_2017_05_hedonisches_Bodenpreismodell.pdf

Raiffeisen (ohne Datum). *Gemeindeinfos in Zahlen und Statistiken*. Online (15.8.2025):

<https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/hypothesen/gemeindeinfo.html>

Statistisches Amt Kanton Zürich (ohne Datum). Statistikreport 2022 für die Sozialabteilungen von Zürcher Gemeinden: Bülach.