



WOHNRAUM STRATEGIE

Kloten

Kurzfassung, Version 2026

Vorwort

Die Stadt Kloten ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort, in dem rund 42'000 Arbeitsplätze auf etwa 22'000 Einwohnerinnen und Einwohner treffen, was einem Verhältnis von fast 2:1 entspricht. Besonders der Flughafen und die flughafennahen Betriebe prägen diese aussergewöhnliche Situation und verleihen der Stadt eine hohe Dynamik. Diese Ausgangslage bietet vielfältige Chancen, die es gezielt zu nutzen gilt, um ein bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Wohnraumangebot weiterzuentwickeln.

Im Sozialraummonitoring 2025 der Stadt Kloten wird aufgezeigt, dass im Zeitraum 2019 bis 2023 die Mietpreise von Neubauwohnungen um 21 % und von Gebrauchtwohnungen um 8 % gestiegen sind. Gleichzeitig ist die durchschnittliche Insertionsdauer von 21 auf 8 Tage gesunken, während sich die Anzahl der inserierten Objekte halbiert hat. Diese Entwicklung unterstreicht die anhaltend hohe Attraktivität Klotens als Wohnstandort. Die steigende Nachfrage in allen Preiskategorien bestärkt den Stadtrat darin, die Wohnraumstrategie aktiv und vorausschauend weiterzuentwickeln. Impulse aus dem Gemeinderat sowie aktuelle wohnraumpolitische Diskussionen werden gezielt aufgenommen, um konkrete Massnahmen anzustossen und die positiven Rahmenbedingungen für die zukünftige Wohnraumentwicklung zu nutzen.

Die Wohnraumstrategie der Stadt Kloten verfolgt zwei zentrale Ziele. Sie stärkt Kloten als attraktive Wohnstadt für alle heute und in Zukunft und sieht gleichzeitig eine aktivere Rolle der Stadt in der Wohnraumentwicklung vor. Hierfür wurde ein breit abgestützter Prozess zwischen Stadtrat, Gemeinderat, der Stadtverwaltung sowie externen Fachpersonen gestartet. Gemeinsam wurden zentrale Handlungsfelder definiert, daraus Stossrichtungen formuliert und anschliessend konkrete Massnahmen für die Wohnraumstrategie abgeleitet. Mit diesem breitgefächerten Massnahmenangebot hat die Stadt Kloten eine zukunftsgerichtete Grundlage geschaffen, um ihren wohnraumpolitischen Spielraum gezielt zu nutzen. Die bewusst vielfältig angelegten Massnahmen eröffnen Flexibilität im Umgang mit neuen Entwicklungen. Dabei wird ausdrücklich berücksichtigt, dass das Wohnraumangebot neben privaten auch gemeinnützige Wohnformen sowie Alters-, Familien- und weitere Wohnformen umfasst, die zusammen einen ausgewogenen Wohnungsmix bilden. Die Stadt leistet mit der Wohnraumstrategie einen substanziellen Beitrag zur Wohnraumentwicklung, der die wohnraumpolitische Steuerung und Weiterentwicklung gezielt konkretisiert.



Roger Isler
Stadtrat

1

Ausgangslage



Fakten und Erkenntnisse aus der Analyse

+7.8 %

Bevölkerungswachstum
in 5 Jahren (2019-2024)

Die Bevölkerung ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen – und wird dies voraussichtlich auch künftig tun. Damit genügend Wohnraum zur Verfügung steht, braucht es neue Entwicklungsmöglichkeiten. Werden keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen, steigt der Druck auf den bestehenden Wohnungsmarkt.

57 %

Anteil Wohnungen, die
vor 1980 gebaut wurden

Der Platz für neue Wohngebiete ist begrenzt. Deshalb muss neuer Wohnraum vor allem innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets entstehen. Dies geschieht beispielsweise durch die Erweiterung oder den Ersatz älterer Gebäude oder durch die Umnutzung von ehemaligen Gewerbegebieten.

50 %

Anteil 2- und 3-Zimmer-
wohnungen (2024)

Viele Wohngebäude sind älter und müssen in den kommenden Jahren erneuert werden. Mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes in Kloten wurde vor 1980 erbaut. Erneuerungen und Sanierungen sind notwendig. Sie können aber zu einem Wegfall von preisgünstigem Wohnraum und einer Verdrängung der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner führen.

~ 2 : 1

Arbeitsplätze zu
Einwohnenden

Es entstehen heute vor allem kleinere Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Gleichzeitig wird rund die Hälfte der Einfamilienhäuser von nur ein oder zwei Personen bewohnt. Das Wohnungsangebot beeinflusst stark, welche Bevölkerungsgruppen in Kloten wohnen und welche keine passende Wohnung hier finden.

~ 25 %

Anteil Bevölkerung, der
<5 Jahren in Kloten lebt

Es gibt deutlich mehr Arbeitsplätze als Einwohnerinnen und Einwohner. Obwohl Kloten ein bedeutender Arbeitsstandort ist, wohnt nur ein kleiner Teil der Menschen, die hier arbeiten, auch in Kloten. Das führt unter anderem zu mehr Pendelverkehr und beeinflusst die Nachfrage nach Wohnraum.

~ 30 %

Anteil der Einfamilien-
häuser mit Bewohnen-
den über 65 Jahren

In den Zentrumsgebieten wechseln die Bewohnerinnen und Bewohner vergleichsweise häufig. Rund ein Viertel der Bevölkerung lebt seit weniger als fünf Jahren in Kloten. Ein Grund dafür ist der Zuzug vieler junger, international ausgerichteter Menschen

+57 %

Steigerung der Bauland-
preise von 2010-2020

Die Bevölkerung von Kloten wird älter. Auch wenn viele jüngere Menschen nach Kloten ziehen, wird sich dieser Trend fortsetzen. Bereits heute werden rund ein Drittel der Einfamilienhäuser von Menschen über 65 Jahren bewohnt. Gleichzeitig befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im Zentrum, sodass sie von den Wohnquartieren aus nicht überall gleich gut erreichbar sind.

Die Mieten und die Bodenpreise steigen. Seit 2018 sind die Mieten für neu ausgeschriebene Wohnungen deutlich gestiegen. Gleichzeitig hat sich die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen halbiert. Auch die Preise für Bauland sind stark gestiegen.



2 Ziele und Stoss- richtungen

Übergeordnete Ziele und Stossrichtungen

Die beiden übergeordneten Ziele für die Wohnraumstrategie lauten:

Ziel 1 Kloten ist eine attraktive Wohnstadt für alle – heute und in Zukunft.

Ziel 2 Kloten nimmt eine aktivere Rolle in der Wohnraumentwicklung ein.

Um diese Ziele zu erreichen und auf die bestehenden Herausforderungen einzugehen, verfolgt die Stadt Kloten folgende sieben strategische Stossrichtungen:

Stossrichtung 1 Die Stadt Kloten betreibt eine aktive Bodenpolitik, um langfristig handlungsfähig zu sein.

Geeignete städtische Grundstücke werden für die Wohnraumentwicklung eingesetzt und nicht veräussert. Der Kauf von strategisch sinnvollen Grundstücken für die Umsetzung der Wohnraumstrategie ist möglich.

Stossrichtung 2 Die Stadt Kloten setzt sich für preisgünstigen Wohnraum ein, um langfristig einen guten Wohnungsmix zu gewährleisten.

Die Möglichkeiten zur Einforderung von Anteilen an preisgünstigem Wohnraum sollen genutzt werden. Zudem sollen geeignete städtische Grundstücke ebenfalls zu diesem Zweck eingesetzt werden.

Stossrichtung 3 Die Stadt Kloten ermöglicht gezielt bauliche Verdichtung, um dem Ungleichgewicht zwischen Bewohnenden und Arbeitsplätzen entgegenzuwirken.

In geeigneten Gebieten soll eine Verdichtung ermöglicht werden, damit mehr Wohnraum entstehen kann. Die Sanierung, Aufstockung und Erweiterung von bestehenden Gebäuden soll wo möglich erleichtert werden.

Stossrichtung 4 Die Stadt Kloten setzt sich für eine sozialverträgliche Verdichtung ein, um die Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung einzugrenzen.

Um die Akzeptanz der baulichen Verdichtung zu erhöhen, ist ein besonderer Fokus auf deren Sozialverträglichkeit zu legen. Die Verdrängung ortsansässiger Haushalte infolge von Kündigungen im Zusammenhang mit Sanierungen oder Ersatzneubauten soll begrenzt werden.

Die Stadt Kloten fördert altersgerechten Wohnraum, um die Wohnmobilität zu erhöhen.

Stossrichtung 5

Angesichts der alternden Bevölkerung braucht es mehr altersgerechten Wohnraum, der attraktiv, bezahlbar und gut gelegen ist. So kann selbstbestimmtes Älterwerden unterstützt und die Bereitschaft älterer Menschen für einen Umzug erhöht werden.

Die Stadt Kloten fördert Familienwohnungen, um Wegzüge zu vermeiden.

Stossrichtung 6

In geeigneten Quartieren sollen mehr Familienwohnungen für unterschiedliche Lebensmodelle und Konstellationen entstehen. Wichtig ist dabei auch die Bezahlbarkeit, attraktive Freiräume und sichere Schulwege.

Die Stadt Kloten sucht den Dialog mit den Akteuren des Wohnungsmarkts und sorgt für Planungssicherheit.

Stossrichtung 7

Ein regelmässiger Austausch soll das gegenseitige Verständnis erhöhen, den Informationsaustausch sicherstellen und das Verständnis für zentrale wohnraumrelevante Themen der Stadt Kloten fördern.

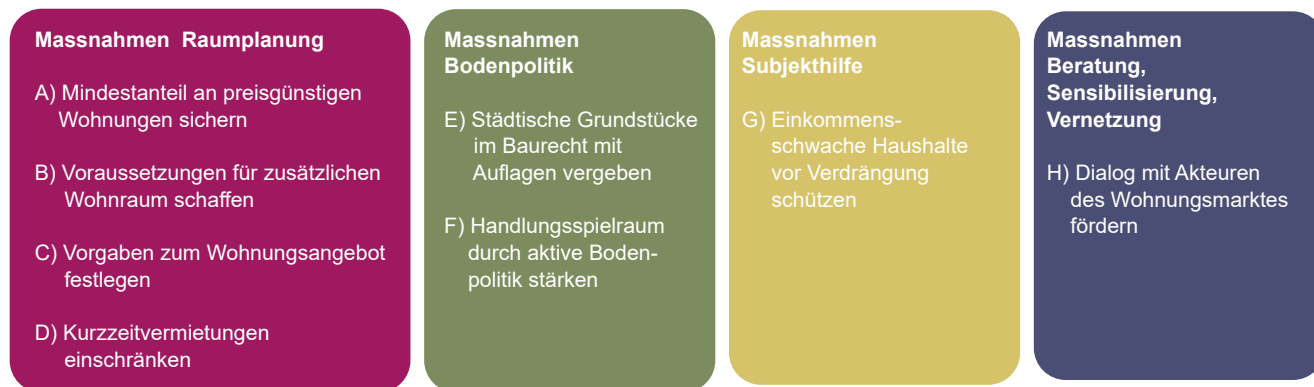
3

Massnahmen



Ein Massnahmenfächer zur Umsetzung

Um die Stossrichtungen zu erreichen setzt der Massnahmenfächer auf vier verschiedenen Handlungsebenen an. Die Massnahmen ergänzen sich und unterstützen die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele.



Der Massnahmenfächer setzt auf vier Handlungsebenen an.

A) Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen sichern

Ziel ist es, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf Grundlage des Artikels § 49b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zu fördern.

Ziel

Für die Akzeptanz von Wachstum ist der Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum entscheidend. Bei grösseren Um- und Aufzonungen – also wenn mehr Wohnraum gebaut werden darf – ist künftig 30 % der zusätzlichen Wohnfläche für preisgünstige Wohnungen vorzusehen. Der Anteil von 30 % preisgünstiger Wohnungen gilt auch für Sondernutzungspläne.

Inhalt

B) Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum schaffen

Ziel ist es, durch gezielte bauliche Verdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Ziel

Der kommunale Richtplan zeigt auf, wie sich die Stadt Kloten langfristig räumlich entwickeln soll. Bei der Überarbeitung dieses Richtplans sind geeignete Gebiete für Verdichtung festzulegen sowie Gebiete, die zu bewahren sind. So soll je nach Quartier zusätzlicher Wohnraum durch (Ersatz-)Neubau, Aufstockungen oder Erweiterungen ermöglicht werden. Um bestehenden preisgünstigen Wohnraum zu bewahren, ist zu prüfen, ob die Hürden für Aufstockungen und Erweiterungen bestehender Gebäude abgebaut werden können.

Inhalt

C) Vorgaben zum Wohnungsangebot festlegen

<i>Ziel</i>	Ziel ist es, die städtische Wohnraumpolitik auch bei Sondernutzungsplänen umzusetzen.
<i>Inhalt</i>	Mittels Sondernutzungsplänen können für bestimmte Areale besondere Regeln für die Bebauung festgelegt werden. Sie werden vor allem bei grösseren Entwicklungsgebieten eingesetzt. Im Gegenzug kann die Stadt Vorgaben zum Wohnungsmix und zu anderen Aspekten wie z.B. Freiräumen machen. In geeigneten Gebieten sollen deshalb 15 bis 30 % der Wohnungen als Familienwohnungen oder altersgerechte Wohnungen erstellt werden. In der Bau- und Zonenordnung (BZO) gibt es heute bereits Anreize zur Erstellung von Familienwohnungen (Artikel 23, Familienwohnungsbonus). Es wird geprüft, ob eine ähnliche Regelung für die Erstellung von altersgerechtem Wohnraum eingeführt werden soll.

D) Kurzzeitvermietungen einschränken

<i>Ziel</i>	Ziel ist es, die ausschliessliche Nutzung von Wohnungen für Kurzzeitvermietungen stärker zu regulieren.
<i>Inhalt</i>	Die Vermietung von Wohnraum für Kurzzeitaufenthalte über Plattformen wie Airbnb hat in den letzten Jahren zugenommen. Ab einem gewissen Ausmass kann sie die reguläre Wohnnutzung konkurrenzieren. Zum einen lassen sich mit der kommerziellen Kurzzeitvermietung höhere Mieten erzielen, was das Mietpreisniveau an manchen Lagen erhöhen kann. Zum anderen werden die Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt entzogen. Deshalb sind Wohnungen, die nur für Kurzzeitvermietungen genutzt werden, stärker zu regeln. Im Zuge der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird geprüft, unter welchen Voraussetzungen sie künftig als Gewerbe gelten. Solche Wohnungen wären damit nicht mehr in allen Zonen uneingeschränkt zulässig.

E) Städtische Grundstücke im Baurecht mit Auflagen vergeben

<i>Ziel</i>	Ziel ist es, die wohnungspolitischen Ziele bei der Vergabe von städtischem Bauland im Baurecht nach einheitlichen Grundsätzen umzusetzen.
<i>Inhalt</i>	Dazu wird ein einheitliches «Klotener Modell» für die Vergabe von Baurechten entwickelt. Es schafft klare Regeln und sorgt für transparente und effiziente Verfahren. Je nach Standort können Vorgaben beispielsweise zu Familien-, Alters- oder Generationenwohnen gemacht werden. Zudem wird geprüft, welche städtischen Grundstücke sich für die Vergabe im Baurecht – insbesondere an gemeinnützige Bauträger oder für den Bau von altersgerechtem Wohnraum gemäss dem Konzept «Wohnen Plus» – eignen.

F) Handlungsspielraum durch aktive Bodenpolitik stärken

Ziel ist es, den Handlungsspielraum der Stadt Kloten durch eine aktive Bodenpolitik langfristig zu stärken.

Ziel

Dazu soll die Stadt gezielt Grundstücke und Wohnliegenschaften erwerben, wenn diese zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele beitragen. Dabei soll sie private und gemeinnützige Akteure nicht konkurrenzieren. Die Stadt beobachtet den Markt laufend, definiert klare Kriterien für Ankäufe und überprüft bei Bedarf die Finanzkompetenzen für den Grundstückserwerb.

Inhalt

G) Einkommensschwache Haushalte vor Verdrängung schützen

Ziel ist, das die Chancen einkommensschwacher Haushalte erhöht werden, im Falle einer Kündigung in der Stadt Kloten wohnhaft bleiben zu können.

Ziel

Um die Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung durch Sanierungen und Neubauten abzufedern, sollen höhere Gemeindegzuschüsse und eine zusätzliche finanzielle Unterstützung für Klotener Haushalte in akuten Situationen eingeführt werden. Dafür wird das bestehende Reglement zu den Gemeindegzuschüssen angepasst und die Voraussetzungen für die neue Unterstützung verbindlich geregelt. So soll es Haushalten mit geringem Haushaltseinkommen ermöglicht werden, trotz einer Kündigung in der Stadt Kloten wohnhaft bleiben zu können

Inhalt

H) Dialog mit Akteuren des Wohnungsmarktes fördern

Ziel ist es, den Austausch zwischen der Stadt Kloten und den wichtigsten Akteuren des Wohnungsmarkts zu fördern.

Ziel

Dazu richtet die Stadt einen regelmässigen Runden Tisch «Wohnraumentwicklung Kloten» ein. Mit grösseren Grundeigentümern, Investorinnen und Investoren sowie gemeinnützigen Wohnbauträgern werden aktuelle Entwicklungen, Herausforderungen und gemeinsame Lösungen diskutiert. Gleichzeitig vermittelt die Stadt ihre wohnungspolitischen Ziele und Anliegen.

Inhalt

IMPRESSUM

Wohnraumstrategie
Kurzfassung, Version 2026

Herausgeberein:

Stadt Kloten, Bereich Lebensraum
Kirchgasse 7, 8302 Kloten

Bearbeitung:

RaumProzesse GmbH + albprojekte GmbH

August 2026



STADTKLOTEN