

# Zürcher Wohnungen: Immer grösser, aber immer weniger Bewohner

Die Zahl der Wohnungen nimmt im Kanton Zürich stärker zu als die Zahl der Wohnbevölkerung. Damit wohnen immer weniger Personen in einer Wohnung. Gleichzeitig werden diese aber immer grösser und verfügen über mehr Zimmer.

## Immer weniger Bewohner pro Wohnung

Zwischen 1970 und 2000 stieg die Zahl der Wohnungen im Kanton Zürich von 369 000 auf 553 000, womit die Zunahme gut 50 Prozent betrug. Die Zahl der Bevölkerung stieg im gleichen Zeitraum aber nur um rund 10 Prozent, auf etwa 1,2 Millionen.

Die Wachstumsraten blieben jedoch nicht über den gesamten Zeitraum gleich stark: Von 1970 bis 1980 erhöhte sich die Anzahl Wohnungen um 23 Prozent, diejenige der Bevölkerung dagegen nur um 1,4 Prozent. Im Laufe der nächsten zehn Jahre wurden noch 13 Prozent zusätzliche Wohnungen gebaut, während die Bevölkerungszahl um immerhin fünf Prozent zunahm. Zwischen 1990 und 2000 schliesslich näherten sich die beiden Werte weiter an: Die Wachstumsrate der Wohnungszahl blieb mit acht Prozent aber weiterhin über derjenigen der Bevölkerung mit nun knapp sechs Prozent. Als Folge dieser Entwicklungen lebten durchschnittlich immer weniger Personen in einer Zürcher Wohnung: Waren

## Inhaltliche Verantwortung:

Thomas Frei

Statistisches Amt des Kantons Zürich

Bleicherweg 5

8090 Zürich

Telefon 044 225 12 39

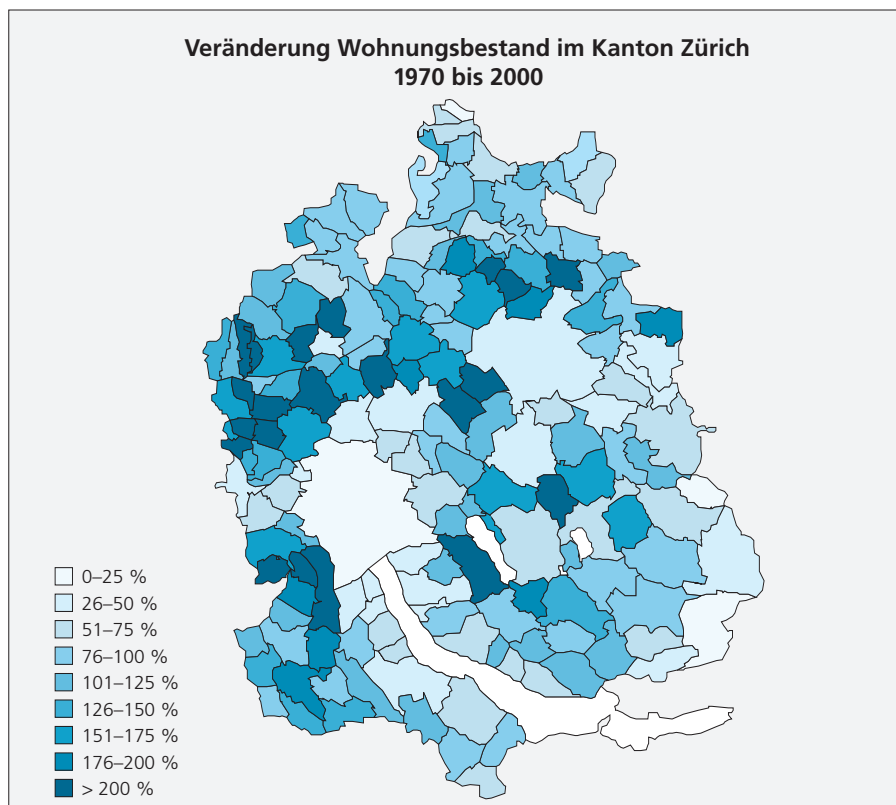
Fax 01 225 12 97

thomas.frei@statistik.ji.zh.ch

www.statistik.zh.ch

## Umweltdaten

Veränderung Wohnungsbestand im Kanton Zürich  
1970 bis 2000



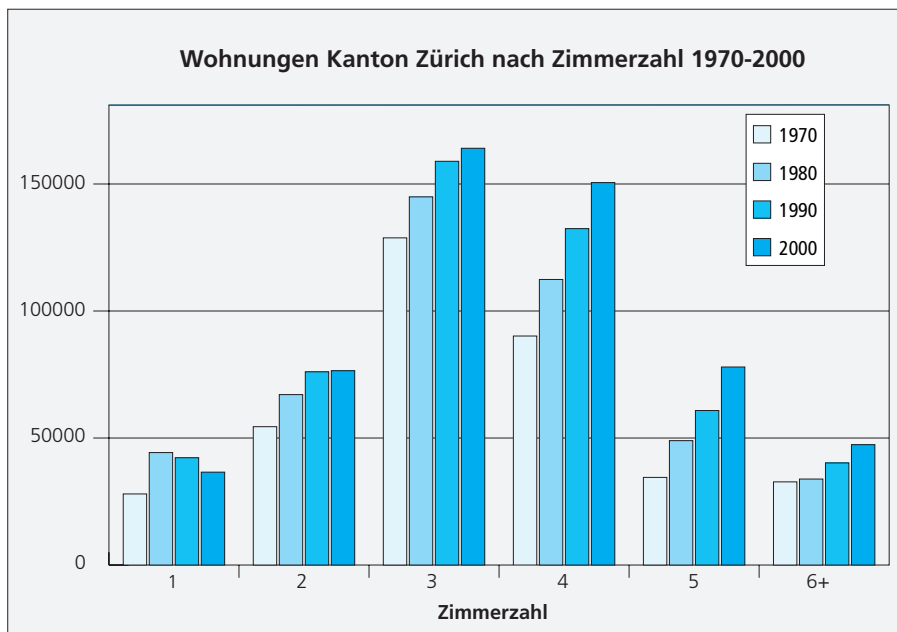
Vor allem im nördlichen Agglomerationsgebiet um Zürich und Winterthur hat sich der Wohnungsbestand von 1970 bis 2000 stark verändert. Quelle: Statistisches Amt

## Wieviel Wohnfläche pro Person ist erstrebenswert?

Je nach Blickwinkel kann diese Frage unterschiedlich beantwortet werden:

Der oder die Einzelne möchte in der Regel eine möglichst grosse Fläche bewohnen, um die eigene Persönlichkeit zu entfalten und die individuellen Wohnwünsche erfüllen zu können.

Die Raumplanung strebt demgegenüber im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung möglichst dichte Wohnformen an, die pro Kopf weniger Fläche konsumieren, sich aber dennoch durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität auszeichnen.



In den letzten dreissig Jahren wurden immer grössere Wohnungen gebaut.

Quelle: Statistisches Amt

es 1970 noch 3,01 Personen, sank die Wohnungsbelegung im Jahr 2000 auf 2,26 Personen. Mit diesen Zahlen liegen die Werte für den Kanton Zürich unter denjenigen für die ganze Schweiz, wo im Jahr 2000 durchschnittlich 2,41 Personen eine Wohnung bewohnten. Die Erklärung für diese geringere Wohnungsbelegung liefern die Stadtzürcher Zahlen: Hier lebten 2,00 Personen in einer Wohnung. Im Kantonsgebiet ausserhalb der Stadt liegt der Wert mit 2,38 aber nahe beim schweizerischen Mittel.

### Boom in den Agglomerationen

Auf der kommunalen Ebene betrachtet zeigen sich markante regionale Unterschiede (siehe Karte Seite 17): Die stärksten Wachstumsraten ergaben sich in den Agglomerationsgemeinden um die Städte Zürich und Winterthur. In einzelnen Gemeinden in den Regionen Furttal, Zürcher Unterland sowie Knonaueramt hat sich der Wohnungsbestand mehr als verdreifacht. Der Spitzenwert findet sich in der Gemeinde Dänikon, wo zwischen 1970 und 2000 ein Wachstum des Wohnungsbestands von fast 460 Prozent erreicht wurde. Oetwil a.d.L. mit 400 Prozent und Neerach mit 370 Prozent folgen auf den weiteren Plätzen. Eine unterdurchschnittliche Entwick-

lung wiesen neben den beiden grossen Städten Zürich und Winterthur auch viele direkt an Zürich angrenzende Gemeinden im Limmat- und Glattal auf. Sie waren bereits 1970 stark überbaut. Dies ist auch bei der Gemeinde Feuerthalen der Fall, die zur Agglomeration Schaffhausen gehört und mit lediglich 16 Prozent das geringste Wachstum aufweist. Ein schwaches Wachstum verzeichnen darüber hinaus einzelne periphere Gemeinden im Zürcher Oberland.

### Zimmerzahl nimmt zu

Nicht nur die abnehmende Anzahl Bewohner pro Wohnung, sondern auch die Entwicklung der Zimmerzahlen zwischen 1970 und 2000 zeigt, dass heute höhere Ansprüche an den Wohnraum gestellt werden als noch vor 30 Jahren.

So nahm in diesem Zeitraum die Zahl der Vierzimmerwohnungen um 68 Prozent auf 151 000 Wohnungen zu. Diejenige der Fünzimmerwohnungen stieg gar um 87 Prozent auf 125 000. Damit übertrafen sie die durchschnittliche Wachstumsrate deutlich. Im Vergleich dazu zeigt sich das Wachstum der Dreizimmerwohnungen mit lediglich 27 Prozent recht bescheiden.

Der Anteil der Wohnungen mit ein bis drei Zimmern ging im Kanton Zürich in

den letzten 30 Jahren entsprechend zurück, nämlich von 57 auf noch 50 Prozent. Auf der anderen Seite erreichten die 4- und 5-Zimmerwohnungen einen Anteil von 41 Prozent. 1970 waren es erst 34 Prozent.

Mit rund 164 000 Wohnungen oder einem Anteil von 30 Prozent sind die Dreizimmerwohnungen aber nach wie vor die häufigste Wohnungsgrösse im Kanton, vor den Wohnungen mit vier Zimmern (siehe Grafik). Diese sind gesamtschweizerisch in der Mehrheit, mit 28 Prozent jedoch nur knapp vor den Dreizimmerwohnungen mit 27 Prozent. Wiederum erklären die Zahlen der Stadt Zürich die von den schweizerischen Werten abweichende Anteilsverteilung: Kleinwohnungen mit einem oder zwei Zimmern sind hier weit verbreitet und Dreizimmerwohnungen erreichen ausserordentlich hohe Anteile. Den deutlichsten Gegensatz zur Stadt bildet die Region Weinland: Hier beträgt der Anteil von Wohnungen mit einem bis drei Zimmern nur knapp 25 Prozent. Auffallend ist, dass in der Stadt Winterthur die Wohnungsverteilung nur wenig vom kantonalen Mittel abweicht.

### Immer mehr Platz

Neben der Zahl der Zimmer bildet auch die Fläche, die pro Person in einer Wohnung zur Verfügung steht, eine wichtige Kenngrösse. Zahlen zur Wohnfläche liegen jedoch erst seit 1980 vor. Damals betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Person im Kanton Zürich 33,6 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2000 verfügt im Schnitt jede Person bereits über 40 m<sup>2</sup>. In allen Regionen des Kantons Zürich hat die Wohnfläche pro Person zugenommen. Nur in der Stadt Zürich sind unterdurchschnittliche Werte zu finden. Über die grösste Wohnfläche pro Person verfügen die Bewohner in der Region Pfannenstiel, vor denjenigen im Weinland und dem Knonaueramt. Es zeigt sich also, dass grosse Wohnungen einerseits in eher ländlichen Gegenden und andererseits in eher reichen Gemeinden in Stadtnähe zu finden sind.