

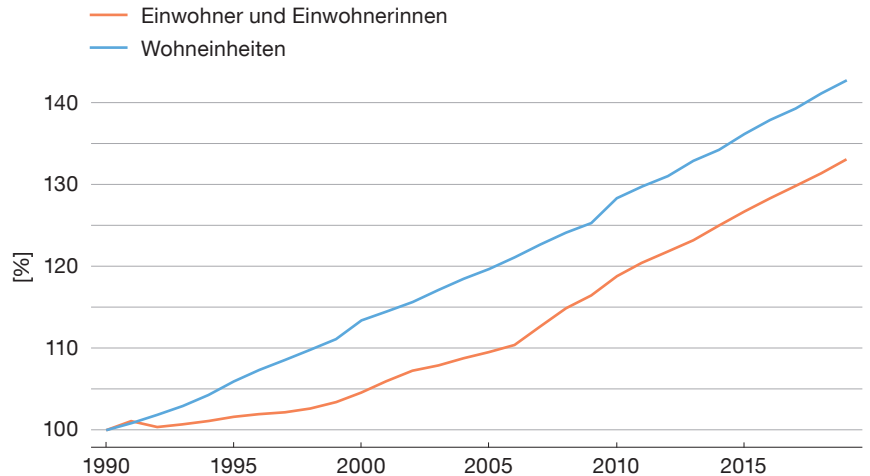
Wohnbau seit 1990 ungebremst

Die Zahl der Wohneinheiten stieg seit den Neunzigerjahren stark an. Dank Verdichtung wurde das Siedlungswachstum jedoch gebremst – auch weil mittlerweile nur noch wenige Einfamilienhäuser entstehen. Künftig jedoch wird der Wohnflächenverbrauch pro Kopf eine Herausforderung darstellen, vor allem im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele.

Katharina Kälin, Wiss. Mitarbeiterin
Analysen und Studien
Statistisches Amt
Direktion der Justiz und des Innern
Kanton Zürich
Telefon 043 259 75 66
katharina.kaelin@statistik.ji.zh.ch
www.zh.ch/statistisches-amt

- Artikel «Raum wird heute interdisziplinär entwickelt», Seite 45
- Artikel «Gebäude energetisch immer fitter», Seite 39

Einwohner- und Wohneinheitenbestand im Kanton Zürich (indexiert 1990=100)



Der Wohneinheitenbestand stieg im Vergleich zu 1990 um über 40 Prozent an. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner nahm in diesem Zeitraum um rund ein Drittel zu.
Quelle: Einwohner: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Kantonale Bevölkerungserhebung
Wohneinheiten: Bis 2009: Gebäude- und Wohnungszählungen (GWZ), Statistik der Wohnbautätigkeit (WBT); Ab 2009: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Die Zahl der Wohneinheiten nahm in den letzten 30 Jahren stark zu: Zählte der Kanton Zürich 1990 noch rund 530 000, sind es heute knapp 760 000. Dies entspricht einem Anstieg um den derzeitigen Bestand der Stadt Zürich. Der rasante Wohnneubau ist dem Bevölkerungswachstum geschuldet: Seit Anfang 1990 stieg die Zahl der Zürcherinnen und Zürcher um ein Drittel, was vor allem auf die Zuwanderung zurückzuführen ist. Zum Vergleich: Auf nationaler Ebene wuchs die Bevölkerung etwas weniger stark, nämlich um gut ein Viertel.

Gebremst wurde die Entwicklung etwas durch die Umnutzung von Industriearealen zu Wohnraum, als Beispiel sei hier Zürich-Oerlikon genannt. Seit der Jahrtausendwende verlangsamt sich die Ausbreitungsgeschwindigkeit des Siedlungsgebiets dank Verdichtung: Neuer Wohnraum entsteht je länger, je weniger auf der grünen Wiese, sondern immer öfter in Form von Ersatzneubauten oder Aufstockungen. Dies ist etwa in Schlieren der Fall, wo viele ältere Siedlungen dichteren Neubauten gewichen sind (Seite 48).

«Die bestehende Bausubstanz ist an die heutigen und künftigen Bedürfnisse anzupassen.»
Kantonaler Richtplann

Ein Plus von bis zu 80 Prozent

Etwas mehr als die Hälfte aller Wohneinheiten ist in den Regionen Stadt Zürich und Glattal sowie im Raum Winterthur zu finden. Absolut gesehen ist auch der Zuwachs in diesen drei Regionen am grössten.

Prozentual am meisten Zuwachs verzeichnen hingegen die vergleichsweise ländlichen Regionen, allen voran das Unterland und das Knonaueramt: Seit 1990 stieg die Zahl der Wohneinheiten hier um jeweils mehr als 80 Prozent.

Siedlungswachstum dank Verdichtung gebremst

Das Siedlungsgebiet umfasst per Definition neben Gebäuden samt Umschwung auch Verkehrsflächen sowie Erholungs- und Grünanlagen. Aufgrund der starken Bautätigkeit ist das Siedlungsgebiet im Kanton Zürich seit den Achtzigerjahren vor allem auf Kosten der Landwirtschaftsfläche im Ausmass von 10 000 Fussballplätzen gewachsen.

Auslaufmodell Einfamilienhaus?

Ein weiteres Indiz für die fortschreitende Verdichtung sind die gegenläufigen Trends bei Einfamilienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: Stagniert die Zahl der Einfamilienhäuser seit kurzem, nimmt jene der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern laufend zu. Verglichen mit 1990 hat der Anteil der Einfamilienhäuser in allen Regionen abgenommen. Ausnahmen sind nur das Weinland und das Furttal. Ferner sind klare Stadt-Land-Unterschiede erkennbar: Im ländlichen Weinland ist der Anteil der Einfamilienhäuser mit 40 Prozent am höchsten, während er in der Stadt Zürich rund zehnmal kleiner ist.

Wohnflächenverbrauch stagniert

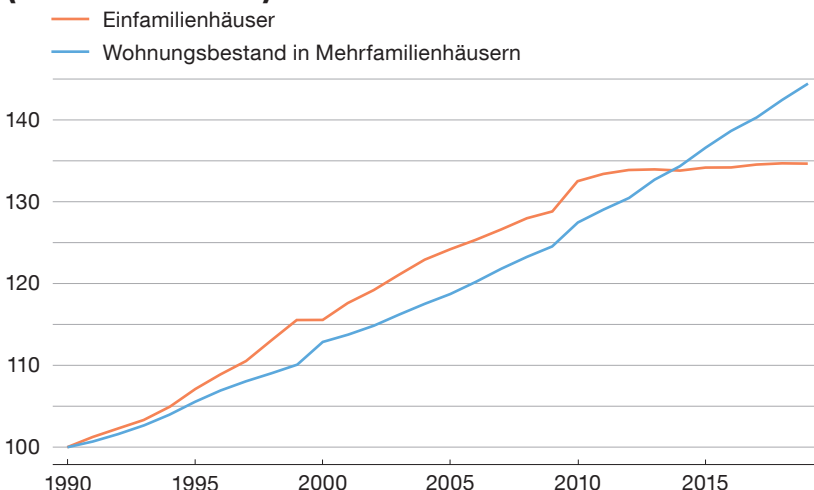
Der stagnierende Einfamilienhausbestand wirkt sich auf den Wohnflächenverbrauch aus, denn die durchschnittliche Wohnfläche ist in Einfamilienhäusern rund eineinhalbmals grösser als in Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus.

Dem wirkt jedoch entgegen, dass Wohneinheiten, die seit der Jahrtausendwende gebaut wurden, im Schnitt eine grössere Wohnfläche aufweisen als der Gesamtwohnungsbestand. Dennoch verändert sich die durchschnittliche Wohnfläche, die eine Person beansprucht, kaum mehr; sie beträgt derzeit 45 Quadratmeter. Von 1990 bis 2000 stieg der Wohnflächenverbrauch pro Kopf hingegen um rund fünf Quadratmeter.

Ein Blick in die Zukunft

Wahrscheinlich bleibt die Bautätigkeit im Kanton Zürich künftig weiterhin auf hohem Niveau. Gemäss der aktuellen Prognose des Statistischen Amtes wird die Bevölkerung bis 2050 auf rund zwei Millionen wachsen. Zunehmen soll die Bevölkerung gemäss kantonalem Raumordnungskonzept hauptsächlich in den raumplanerischen Handlungsräumen der «Stadtlandschaft» und der «urbanen Wohnlandschaft», wo 80 Prozent des künftigen Wachstums erwartet werden (→ Artikel «Raum wird heute interdisziplinär entwickelt», Seite 45).

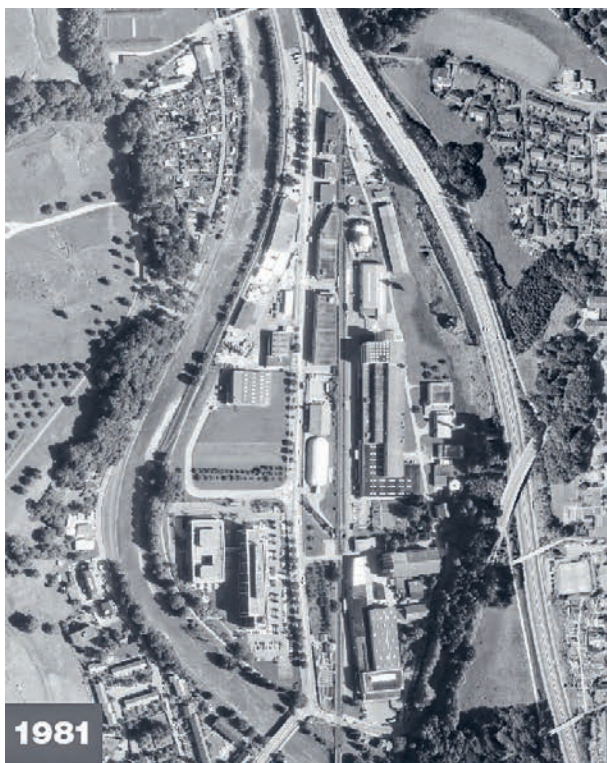
Einfamilienhaus- und Wohnungsbestand im Kanton Zürich (indexiert 1990=100)



Während die Zahl der Einfamilienhäuser in den letzten Jahren stagniert, nimmt der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern laufend zu.
Quelle: Bis 2009: Gebäude- und Wohnungszählungen (GWZ), Statistik der Wohnbautätigkeit (WBT); Ab 2009: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Ziel der Zürcher Regierung ist es, die Treibhausgasemissionen möglichst rasch, spätestens aber bis 2050 auf Netto Null zu senken. Die künftige Bausubstanz wird bei der Erreichung dieser Ziele eine bedeutende Rolle spielen. Eine wichtige Massnahme sind zum Beispiel Bauvorschriften, die den Energieverbrauch von Immobilien regeln (→ Artikel «Gebäude energetisch immer fitter», Seite 39). Deswegen dürfte der Erneuerungsbedarf bei

den Gebäuden weiterhin zunehmen. Um die Energieziele zu erreichen, ist grundsätzlich eine Stabilisierung oder gar eine Senkung des individuellen Wohnflächenverbrauchs erwünscht. Ob dies (weiterhin) gelingt, wird sich zeigen: Es gibt nämlich erste Hinweise darauf, dass die Nachfrage nach grosszügigen Wohnungen wegen des coronabedingten Homeoffice-Booms eher steigt.



Wandel des ehemaligen Sihlpapier-Areals zum urbanen Wohn- und Arbeitsquartier «Greencity» im Raum Zürich-Manegg.
Quelle: GIS Zentrum des Kantons Zürich