



Zürich, 30. November 2021

Medienmitteilung

Stadtzürcher Bevölkerung wächst weiter

Die Bevölkerung in der Stadt Zürich wird nach den neuesten Berechnungen von Statistik Stadt Zürich in den nächsten Jahren trotz der Corona-Pandemie wachsen. Bis 2040 wird eine Zunahme auf 514 000 Personen erwartet. Die Zahl der Wohnungen bestimmt, wie viele Menschen in Zürich wohnen können. Eine Schätzung zeigt, dass bis 2028 jährlich mehr als 2000 Wohnungen zusätzlich zur Verfügung stehen werden. Statistik Stadt Zürich rechnet damit, dass diese Wohnungen auch künftig kaum leer stehen.

Die Stadtzürcher Wohnbevölkerung nimmt nach den aktualisierten Bevölkerungsszenarien von Statistik Stadt Zürich bis 2040 um rund 79 000 auf 514 000 Personen zu (2020: 434 736 Einwohnerinnen und Einwohner). Diese Zahlen beziehen sich auf das Szenario «Mitte», das eine mittlere Ausnützung der Wohnbauflächenreserven annimmt. Die Bandbreite der Szenarien reicht für das Jahr 2040 von 481 000 (+ 46 000, Szenario «Unten» mit tieferer Ausnützung der Reserveflächen) bis 548 000 Personen (+ 113 000, Szenario «Oben» mit hoher Ausnützung). Die neuen Resultate entsprechen damit weitgehend den letztjährigen Berechnungen.

Das stärkste Wachstum wird nach wie vor im Westen und Norden der Stadt erwartet (Szenario «Mitte»: Zunahme der Bevölkerung bis 2040 um jeweils mehr als 5000 Personen in den Quartieren Altstetten, Affoltern, Seebach und Hirzenbach). Auch die Altersverteilung in der Bevölkerung unterscheidet sich nur wenig von den früheren Szenarienrechnungen: Prozentual werden gemäss Szenario «Mitte» bis 2040 die Altersgruppen der 10- bis 19-Jährigen (+ 37 %) und 60-jährigen und älteren Personen (+ 27 %) am meisten zunehmen.



Wachstum trotz Stagnation der Bevölkerung während Corona-Pandemie

Es mag überraschen, dass die aktualisierten Szenarienresultate keinen Hinweis auf einen Einbruch oder zumindest eine Verlangsamung des Bevölkerungswachstums geben – zwischen Ende 2019 und Ende August 2021 stagnierte die Bevölkerungszahl in der Stadt Zürich bei rund 434 000 Personen. Die [Zuwanderung von Jahresaufenthalterinnen und -aufenthaltern ist während des Lockdowns richtiggehend eingebrochen](#). Seit der Aufhebung des Lockdowns ziehen jedoch wieder etwa gleich viele Personen mit Jahresaufenthaltsbewilligung B nach Zürich wie vor Beginn der Corona-Pandemie. Im September 2021 nahm die Bevölkerung in Zürich wegen des sehr starken Zuzugs dieser Gruppe sogar um mehr als 2000 Personen auf 436 270 Einwohnerinnen und Einwohner zu. Neben dem Geburtenüberschuss war der grosse Zuwanderungsüberschuss von Jahresaufenthalterinnen und -aufenthaltern auch in den Jahren 2011 bis 2019 massgeblich dafür verantwortlich, dass die Zürcher Bevölkerung jährlich um rund 5000 bis 7000 Personen wuchs. Statistik Stadt Zürich rechnet damit, dass der Zuzug von Jahresaufenthalterinnen und -aufenthaltern auch in den nächsten Jahren anhalten wird, sofern sich die wirtschaftliche Situation nicht grundlegend ändert.

Kein Einbruch der Wohnbautätigkeit erkennbar

Der starke Zuzug von Personen mit Jahresaufenthaltsbewilligung B war in den letzten Jahren auch deshalb möglich, weil die [Anzahl Wohnungen in der Stadt pro Jahr durchschnittlich um rund 2100 Einheiten \(Mittelwert 2011 bis 2019\)](#) zugenommen hat. Zur Berechnung der Bevölkerungsszenarien verwendet Statistik Stadt Zürich deshalb Informationen über bewilligte und geplante Wohnbauprojekte. Daten über bewilligte Bauprojekte sind im Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Zürich erfasst; Angaben über geplante Bauprojekte werden der amtlichen Vermessung entnommen oder durch die Schulraumplanung und das Amt für Städtebau zur Verfügung gestellt. Anhand dieser Datenquellen schätzt Statistik Stadt Zürich, dass von 2021 bis 2028 in der Stadt etwa 19 000 zusätzliche Wohnungen zur Verfügung stehen werden. Rund die Hälfte davon stammt aus Projekten mit gültiger Baubewilligung. Selbst wenn einige dieser Projekte nicht oder nur verzögert realisiert werden sollten, lassen die verfügbaren Daten keinen Einbruch der Wohnbautätigkeit in Zürich erkennen.



Deutlicher Anstieg leerstehender Wohnungen unwahrscheinlich

Eine Vergrösserung des Wohnungsangebots kann bei stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl zu einem erhöhten Anteil leerstehender Wohnungen führen. Von Juni 2020 bis Juni 2021 [stieg die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich von 0,15 auf 0,17 Prozent](#). Trotz diesem leichtem Anstieg ist der Anteil leerstehender Wohnungen in der Stadt Zürich immer noch sehr tief. Eine Leerwohnungsziffer von mehr als 0,5 Prozent wurde für die Stadt Zürich letztmals 1996 registriert, Werte über einem Prozent traten letztmals zwischen 1931 und 1942 auf. Obwohl nicht ausgeschlossen werden kann, dass künftig etwas mehr Wohnungen in der Stadt leer stehen, hält Statistik Stadt Zürich eine künftige Leerwohnungsziffer von mehr als 0,5 Prozent für unwahrscheinlich. Es gibt aktuell keine verlässlichen Hinweise darauf, dass das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren durch Wohnungsleerstände gedämpft werden könnte.

Bremst ein grösserer Wohnflächenbedarf das Bevölkerungswachstum?

Auch eine Zunahme der Wohnfläche, die Stadtzürcherinnen und Stadtzürcher beanspruchen, könnte mittel- bis längerfristig das Bevölkerungswachstum bremsen. Die Arbeit im Homeoffice und das Gefühl von Einengung während des Lockdowns sind in jüngster Zeit als mögliche Ursachen für eine solche Entwicklung diskutiert worden. [Zwischen 2013 und 2019 hat die Wohnfläche pro Person in der Stadt Zürich von 41,6 auf 41,1 Quadratmeter leicht abgenommen](#), 2020 wurde nun wieder ein Anstieg um 0,7 Prozent (0,3 Quadratmeter) beobachtet. Noch ist unklar, ob dies eine Trendwende oder nur ein vorübergehender Effekt der stagnierenden Bevölkerungszahl seit Ende 2019 ist. Eine Zunahme der Wohnfläche pro Person um total 5 Prozent und ein Anstieg der Leerwohnungsziffer von aktuell null auf 0,5 Prozent über die nächsten 10 Jahre würde das Bevölkerungswachstum gemäss dem Szenario «Mitte» etwa auf das Niveau des Szenarios «Unten» reduzieren. Statistik Stadt Zürich erachtet eine solche Entwicklung allerdings als ziemlich unrealistisch, kann aber nicht ausschliessen, dass der Wohnflächenbedarf in Zukunft leicht ansteigen und das Bevölkerungswachstum etwas dämpfen wird.

Modell für Szenarien bewährt sich und wird stetig weiterentwickelt

Statistik Stadt Zürich verwendet seit 2013 das aktuelle Modell und hat die Genauigkeit der Berechnungen in den letzten Jahren stetig verbessert. Von 2013 bis zum Beginn der Corona-Pandemie lag die effektive Bevölkerungsentwicklung immer relativ nahe am Szenario «Mitte». Die Szenarien der letzten Jahre waren aber nicht in der Lage, die Stagnation der Bevölkerung zu prognostizieren, zu der die Corona-Pandemie zwischen Ende 2019 und Sommer 2021 geführt hat. Dies zeigt, dass Resultate von Szenarienrechnungen immer von den dafür getroffenen Annahmen abhängen. Unvorhersehbare Entwicklungen lassen sich durch die Szenarien nicht abbilden.

Aktuell besteht immer noch eine beträchtliche Unsicherheit über die längerfristigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie. Statistik Stadt Zürich geht im Moment davon aus, dass die Zuwanderung in die Stadt wieder zunehmen und die Wohnbautätigkeit nicht einbrechen wird. Auch werden ein hoher Leerwohnungsbestand und ein starker Anstieg des Wohnflächenbedarfs als nicht wahrscheinlich taxiert. Deshalb erwartet Statistik Stadt Zürich weiterhin, dass das Szenario «Mitte» die wahrscheinlichste zukünftige Entwicklung der Bevölkerung darstellt. Sollten Wohnflächenbedarf und Leerwohnungsziffer allerdings deutlich ansteigen, dürfte das künftige Wachstum eher zwischen dem Bevölkerungsstand gemäss den Szenarien «Unten» und «Mitte» liegen.

Breite Datengrundlage, Einbezug von Fachpersonen

Die Szenarienrechnungen beruhen auf einem Wohnungs- und einem Demografiemodell. Im Wohnungsmodell werden der heutige Gebäudebestand, bewilligte und geplante Bauprojekte sowie die Wohnbaureserven berücksichtigt. Im Demografiemodell werden die Stadtzürcher Trends zu Fertilität, Sterblichkeit, Zu-, Weg- und Umzügen sowie zur Einbürgerung abgebildet und auf die Zukunft übertragen.

Statistik Stadt Zürich publiziert drei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung. Daten, Modell und Annahmen wurden durch eine Begleitgruppe von Fachexpertinnen und -experten überprüft. Die Szenarienrechnungen weisen für die ersten fünf bis sieben Jahre eine hohe Zuverlässigkeit auf, weil in dieser Zeit die meisten bekannten Bauvorhaben realisiert werden.



Grundsätzlich ist aber zu bedenken, dass Szenarienrechnungen, die Tendenzen aus der Vergangenheit auf die Zukunft übertragen, starke Trendänderungen und Trendbrüche nur schwer voraussagen können. Weitere Informationen zur Modellmethodik finden sich in der veröffentlichten [Dokumentation](#).

Hinweis an die Redaktionen:

Weitere Auskünfte erteilt Andreas Papritz, Statistik Stadt Zürich, T +41 44 412 08 39, E-Mail andreas.papritz@zuerich.ch.

Weitere [Informationen zu den Bevölkerungsszenarien](#) (Ergebnisse, Dokumentation, Begleitgruppe)