



Kanton Zürich  
Direktion der Justiz und des Innern



## Medienmitteilung

23. Februar 2022

medien@ji.zh.ch  
www.zh.ch

# Je kleiner die Wohnung, desto öfter fährt das Zügelauto vor

**Die Häufigkeit von Wohnungsumzügen ist für den Immobilienmarkt relevant. So ist das Angebot an freien Wohnungen massgeblich davon bestimmt. Wechsel bieten zudem oft auch Gelegenheit für Renovationen und Mietzinsanpassungen. Nicht zuletzt beeinflussen Wohnungswechsel auch die Stabilität von Nachbarschaften. Das Statistische Amt des Kantons Zürich hat deshalb genauer untersucht, wie häufig Wohnungswechsel stattfinden.**

Im Kanton Zürich ziehen pro Jahr 80'000 Haushalte in eine leere Wohnung ein. Gemessen am Bestand von etwa 750'000 Wohnungen ergibt das eine sogenannte Einzugsquote von über 10 Prozent. Meistens beziehen die Umziehenden Objekte, die bereits vorher bewohnt waren. Nur etwa 11 Prozent der zügelnden Haushalte beziehen einen Neubau. Die Corona-Pandemie scheint dabei keinen Einfluss auf die Wohnungswechsel zu haben: Die Zahl der Wohnungseinzüge lag im Jahr 2020 etwa auf dem Niveau der Vorjahre.

### Weniger Wechsel bei Wohneigentum

Die Häufigkeit von Wohnungswechseln unterscheidet sich je nach Wohnungstyp und -grösse stark. Bei normalen 4-Zimmer-Mietwohnungen ziehen pro Jahr rund 11 Prozent der Haushalte neu ein. Bei gemeinnützig vermieteten Wohnungen (6 Prozent) und bei Wohneigentum (4 Prozent) mit gleicher Zimmerzahl sind Wechsel deutlich seltener. Klar ist das Muster auch hinsichtlich der Wohnungsgrösse: Die Einzugsquoten sinken mit steigender Zimmerzahl. Das spiegelt sich auch in der Wohndauer. Bei 1-Zimmer-Wohnungen jeglichen Typs (inkl. Long-Stay-Apartments und Personalunterkünfte) zieht die Hälfte der Haushalte innerhalb von rund zwei Jahren wieder weiter. Bei 5-Zimmer-Wohnungen dauert es hingegen rund sieben Jahre, bis sich die Bewohnerschaft zur Hälfte erneuert hat.

### Haushalte mit jungen Menschen ziehen häufiger aus

Die unterschiedliche Umzugsintensität hängt eng zusammen mit den Eigenschaften der Haushalte, die typischerweise in den verschiedenen Wohnungsarten leben. Haushalte, in denen die älteste Person jünger als 35 ist, belegen überdurchschnittlich oft kleine Wohnungen und haben, verglichen mit älteren Haushalten, auch eine höhere Auszugswahrscheinlichkeit. Familienhaushalte hingegen sind in kleinen Wohnungen untervertreten. Sie belegen in der Regel grosse Wohnungen und neigen auch kaum dazu auszuziehen, es sei denn die Zahl der Kinder steige.

### Regionale Unterschiede als Folge des Wohnungsbestands

In dichtbesiedelten zentralen Gebieten ist die Fluktuation grösser als im Umland. In den Städten Winterthur und Zürich sowie im Limmat- und im Glattal liegen die Einzugsquoten über dem kantonalen Durchschnitt. Tiefer sind sie im Weinland und im Winterthurer Umland. Dabei spielt allerdings auch der Umstand eine wichtige Rolle, dass sich die Struktur des Wohnungsbestands regional unterscheidet: Auf dem Land ist der Anteil von grossen Wohnungen, deren Bewohnerschaft selten wechselt, höher als in den Zentren.

### Wohnungswechsel steigern die Belegungsdichte von grossen Wohnungen

Wohnungswechsel wirken sich zudem systematisch auf die Belegungsdichte aus. Bei Familienwohnungen mit vier oder mehr Zimmern folgen oft grössere Haushalte auf kleine.



Bei 4-Zimmerwohnungen ist die Zunahme der Belegungsdichte noch relativ klein, bei den grösseren Familienwohnungen jedoch markant. Bei kleinen Wohnungen mit maximal 3 Zimmern bleibt die Belegungsdichte bei einem Wechsel etwa gleich oder nimmt sogar leicht ab.

Für Wohnungssuchende relevant ist, dass die zurzeit stark nachgefragten Wohnungstypen (Eigentum, gemeinnützige Wohnungen und Familienwohnungen) dem Markt nach einem Einzug für einen längeren Zeitraum entzogen bleiben. Dies hat zur Folge, dass der Bau neuer Wohnungen das Angebot in diesen Wohnungssegmenten kurzfristig zwar stark beeinflussen kann, der Effekt jedoch schnell verpufft, weil es lange dauert, bis die einmal bezogenen Objekte wieder frei werden.

### **Mehr zum Thema**

#### **statistik.info**

statistik.info 2022/01. Wohnungswechsel. Wie oft Wohnungsfluktuationen im Kanton Zürich stattfinden. Download Bericht als PDF. Daten auf Anfrage erhältlich.

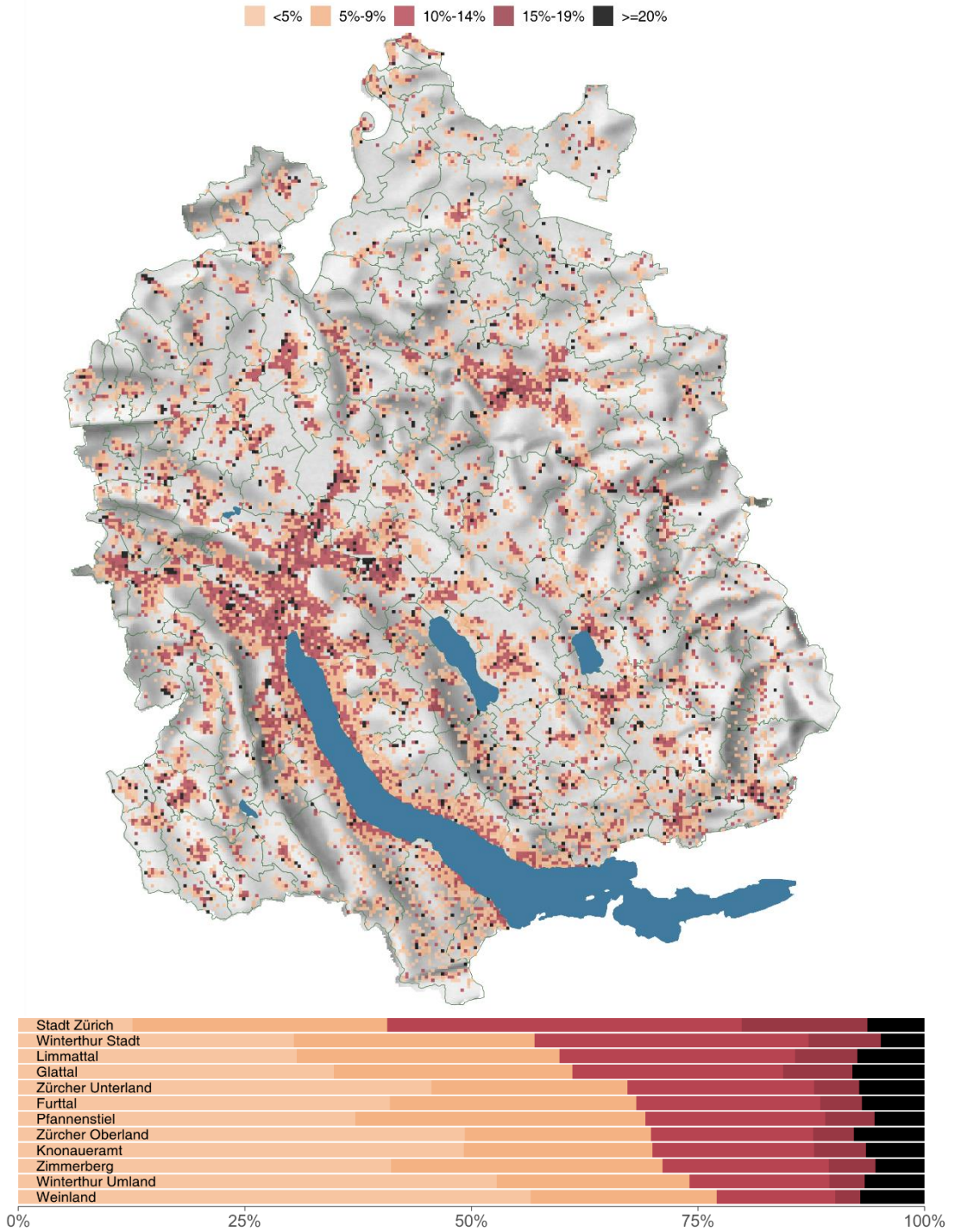
### **Ansprechperson für Medien**

heute Mittwoch, 23. Februar 2022, von 10 bis 12 Uhr:

Basil Schläpfer, wiss. Mitarbeiter, Statistisches Amt, Direktion der Justiz und des Innern, Telefon 043 259 75 39, E-Mail [basil.schlaepfer@statistik.ji.zh.ch](mailto:basil.schlaepfer@statistik.ji.zh.ch)

### Grafik: Räumliche Einzugsquoten

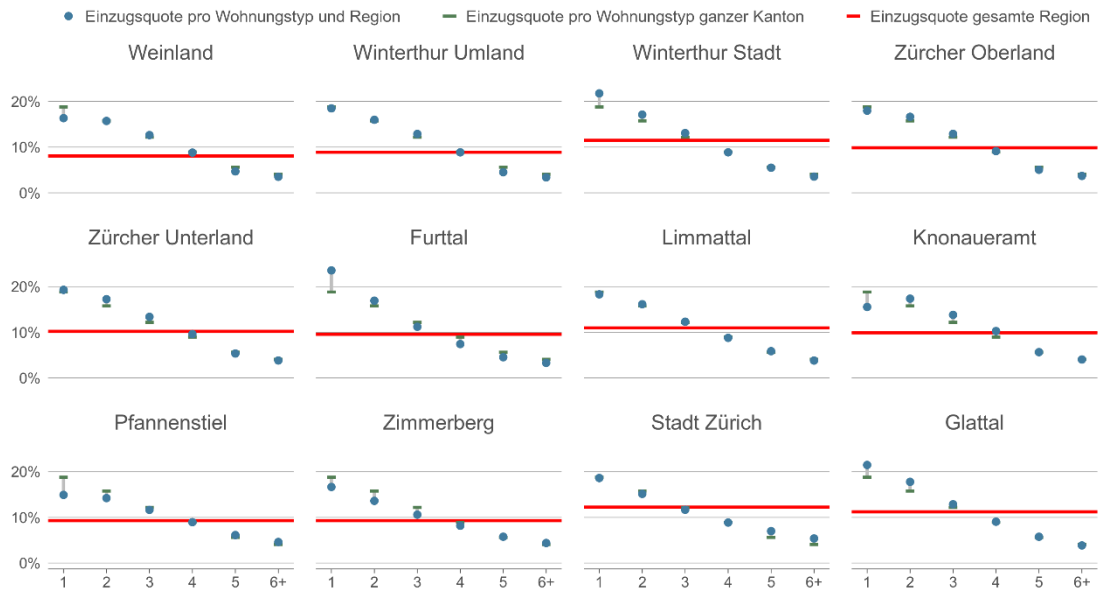
Mittelwert 2016 bis 2020, 200x200m Raster



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: KEP, GWS

Lesehilfe: Die Einzugsquote entspricht dem total der Wohnungseinzüge geteilt durch den Wohnungsbestand.

## Grafik: Einzugsquoten nach Zimmerzahl und Region Mittelwert 2016 bis 2020



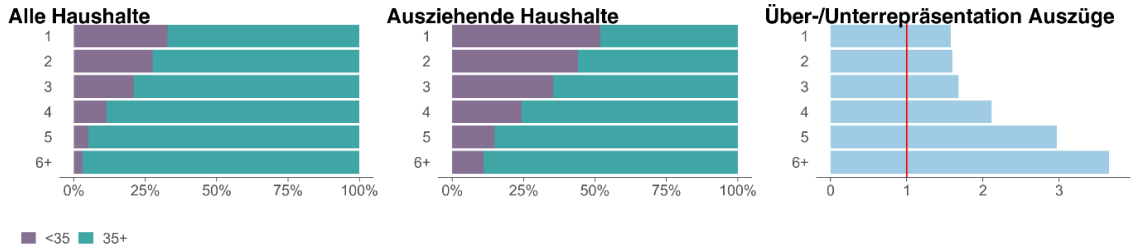
Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: KEP, GWS

Lesehilfe: Die Einzugsquote entspricht dem total der Wohnungseinzüge geteilt durch den Wohnungsbestand.

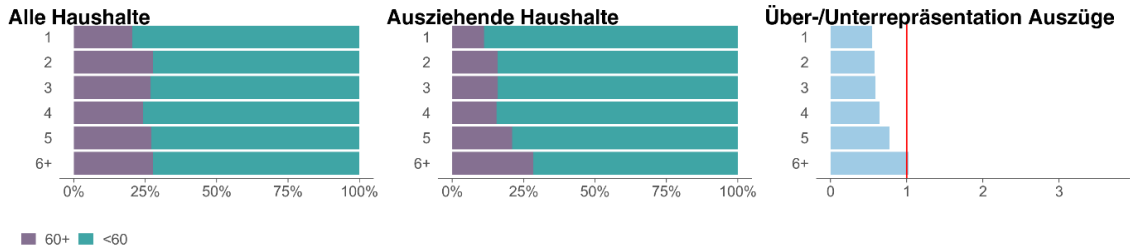
## Grafik: Anteile von Haushaltstypen pro Wohnungstyp an Bestand und Auszug sowie Über-/Unterrepräsentation bei Auszug

Mittelwert 2016 bis 2020

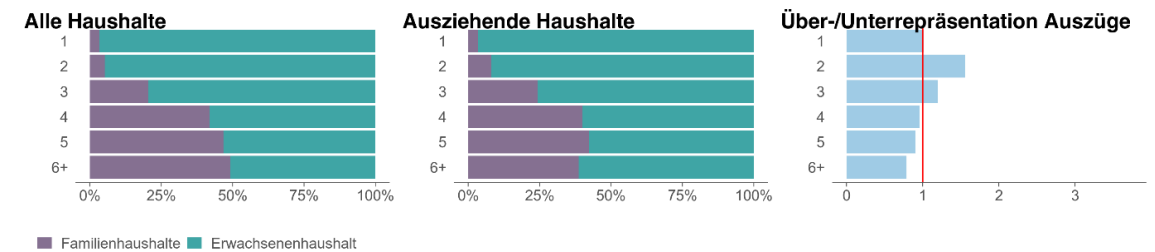
«Junge» Haushalte: Älteste Person unter 35 Jahren



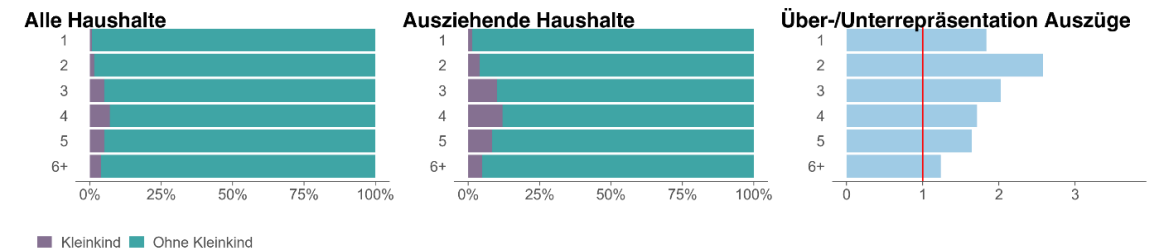
«Alte» Haushalte: Jüngste Person mindestens 60 Jahre



Familienhaushalte



Haushalte mit Kleinkind



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: KEP

Lesehilfe: Bei 33 Prozent aller Haushalte in 1-Zimmerwohnungen ist die älteste Person unter 35 Jahren (linke Balkengrafik). Bei den Haushalten, die aus einer 1-Zimmerwohnung ausziehen, sind es 51 Prozent (mittlere Balkengrafik). Der Haushaltstyp ist bei den Auszügen somit um den Faktor 1.5 überrepräsentiert (rechte Balkengrafik). Haushalte bei denen die älteste Person unter 35 Jahren ist, haben somit eine erhöhte Wahrscheinlichkeit auszugehen. Die rote Linie in der rechten Balkengrafik markiert den Wert, ab wann eine Auszugswahrscheinlichkeit erhöht ist.