

Wanderungsbilanz und Wohnungsbedarf Kanton Zürich, 1990–2023

KR Tobias Weidmann, Fraktionschef SVP · Politische Dokumentation · März 2026

Abstract

Das Dokument analysiert die Wanderungsbewegungen in und aus dem Kanton Zürich (1990–2023) sowie deren Konsequenz für den Wohnungsbedarf. Eine Kurzübersicht für die aktuellen Jahre 2020–2023 steht am Anfang (Tabelle 1). Tabelle 2 zeigt die vollständige Wanderungsbilanz 1990–2023 nach Staatsangehörigkeit (Ausländer / CH-Staatsangehörige). Tabelle 3 stellt die Durchschnittswerte der Perioden vor und nach der vollen Personenfreizügigkeit (Epochengrenze: 2007) gegenüber. Tabelle 4 verknüpft die Netto-Zuwanderung mit dem tatsächlichen Wohnungsbau und dem rechnerisch benötigten Wohnungsbedarf (45 % der Netto-Zuwanderung). Die Befunde zeigen, dass die Zuwanderung seit 2007 den Wohnungsmarkt strukturell dominiert. Der Zuwanderungsanteil am Netto-Neubau stieg in Periode II auf durchschnittlich **93 %**: Nahezu der gesamte Netto-Neuzuwachs an Wohnungen wird durch die Zuwanderung beansprucht. In 2007 (**118 %**), 2008 (**137 %**), 2009 (**120 %**) und 2023 (**140 %**) überstieg der migrationsbedingte Bedarf sogar den gesamten Netto-Neubau.

1 Datengrundlage

Alle Wanderungszahlen basieren auf ESPOP (1990–2010) bzw. STATPOP (2011–2023) des Statistischen Amtes des Kantons Zürich, ständige Wohnbevölkerung. Wohnungsbestand und Neubauten stammen aus dem kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR, Stand Dezember 2024). Negative Wanderungsbilanzen (Wegzugsüberschuss) sind mit vorangestelltem – ausgewiesen. Tabelle 4 verwendet den Gesamtsaldo (Spalte “Total”) als Basis für die Wohnungsbedarfsschätzung (45 % der Netto-Zuwanderung).

Methodischer Hinweis – Übertritte aus dem Asylbereich. Personen im Asylprozess (Ausweis N/F/S) werden erst nach 12 Monaten Aufenthalt zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt; der Wechsel erscheint in STATPOP als *zeitverzögerte Einwanderung*. Der Rekordwert 2023 enthält schätzungsweise 8'000–10'000 solcher Übertritte aus dem Ukraine-Bestand 2022.

2 Wanderungsbilanz nach Staatsangehörigkeit und Migrationstyp

Tabelle 1. Wanderungsbilanz Kanton Zürich – Aktuelle Jahre 2020–2023 (Kurzübersicht)

Jahr	Ausländer International (Zuwanderung aus dem Ausland)			Ausl. Interkant.	CH International	CH Interkant.	Total
	Zuw.	Abw.	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto
2020	28'062	14'905	13'157	–626	–270	–1'465	10'796
2021	30'029	15'776	14'253	–1'830	–2'070	–3'293	7'060
2022	34'984	15'993	18'991	–1'032	–2'632	–2'520	12'807
2023	45'063	16'475	28'588	–779	–2'417	–2'399	22'993

Zuw. = Brutto-Zuwanderung; Abw. = Brutto-Abwanderung; Total = Netto-Summe aller vier Gruppen. *Quelle:* Statistisches Amt des Kantons Zürich, STATPOP (2011–2023).

Tabelle 2. Wanderungsbilanz Kanton Zürich nach Staatsangehörigkeit und Typ, 1990–2023 (vollständige Zeitreihe)

Jahr	Ausländer International (Zuwanderung aus dem Ausland)			Ausl. Interkant.	CH International	CH Interkant.	Total
	Zuw.	Abw.	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto
<i>Periode I: Vor voller Personenfreizügigkeit (1990–2006)</i>							
1990	18'394	11'109	7'285	–54	256	–3'658	3'829
1991	20'875	12'550	8'325	–39	879	–2'922	6'243
1992	21'705	14'288	7'417	61	–904	–2'890	3'684
1993	19'912	14'934	4'978	511	–895	–1'355	3'239
1994	17'913	11'584	6'329	1'083	–1'808	–1'448	4'156
1995	15'767	12'003	3'764	1'393	–1'753	–638	2'766
1996	13'875	12'412	1'463	1'030	–1'714	–546	233
1997	12'616	12'261	355	1'251	–2'191	–282	–867
1998	13'518	11'407	2'111	1'361	–1'508	809	2'773
1999	17'075	12'082	4'993	1'890	–805	1'029	7'107
2000	17'096	10'895	6'201	2'082	–553	1'706	9'436
2001	20'545	10'557	9'988	1'683	–243	1'453	12'881
2002	19'884	9'656	10'228	953	–460	534	11'255
2003	16'231	7'774	8'457	177	–1'091	–806	6'737
2004	17'602	7'803	9'799	664	–1'995	–711	7'757
2005	17'249	8'127	9'122	899	–2'048	793	8'766
2006	18'217	8'768	9'449	423	–2'051	139	7'960
<i>Periode II: Volle Personenfreizügigkeit EU-15/EFTA (2007–2023)</i>							
2007	29'945	9'272	20'673	980	–1'430	607	20'830
2008	32'439	9'446	22'993	440	–1'068	–537	21'828
2009	27'091	10'005	17'086	212	–573	–953	15'772
2010	27'069	11'862	15'207	–86	–976	–1'502	12'643
2011	29'848	13'504	16'344	644	–1'233	–518	15'237
2012	28'589	13'425	15'164	–99	–1'523	–2'097	11'445
2013	28'006	12'693	15'313	234	–1'690	–1'725	12'132
2014	30'750	14'873	15'877	717	–1'649	–42	14'903
2015	31'220	15'325	15'895	783	–1'528	807	15'957
2016	32'544	16'166	16'378	1'139	–1'746	975	16'746
2017	28'936	16'357	12'579	1'018	–2'219	549	11'927
2018	30'251	17'264	12'987	996	–2'226	812	12'569
2019	31'155	16'522	14'633	1'123	–1'873	692	14'575
2020	28'062	14'905	13'157	–626	–270	–1'465	10'796
2021	30'029	15'776	14'253	–1'830	–2'070	–3'293	7'060
2022	34'984	15'993	18'991	–1'032	–2'632	–2'520	12'807
2023	45'063	16'475	28'588	–779	–2'417	–2'399	22'993

Zuw. = Brutto-Zuwanderung; Abw. = Brutto-Abwanderung; Total = Netto-Summe aller vier Gruppen. Negative Werte = Wegzugsüberschuss.

Übertritte Asylbereich: Personen im Asylprozess (Ausweis N/F/S) wechseln nach 12 Monaten Aufenthalt in die ständige Wohnbevölkerung; dieser Statuswechsel erscheint in STATPOP als Einwanderung (zeitverzögert). Vgl. Abschnitt 1.

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, ESPOP (1990–2010), STATPOP (2011–2023). Stand: April 2025.

3 Epochenvergleich: Durchschnittswerte vor und nach der Personenfreizügigkeit

Tabelle 3. Ausländische Zuwanderung aus dem Ausland: Statistische Kennzahlen Periode I vs. Periode II, Kanton Zürich

Kennzahl	Brutto-Zuwand.	Brutto-Abwand.	Netto-Bilanz
<i>Periode I: 1990–2006 (vor voller PFZ), n = 17 Jahre</i>			
Mittelwert	17'557	11'071	6'486
Minimum	12'616	7'774	355
Maximum	21'705	14'934	10'228
Std.-Abw.	2'534	2'040	3'027
<i>Periode II: 2007–2023 (volle PFZ EU-15/EFTA), n = 17 Jahre</i>			
Mittelwert	30'940	14'110	16'830
Minimum	27'069	9'272	12'579
Maximum	45'063	17'264	28'588
Std.-Abw.	4'062	2'539	3'937
<i>Differenz: Periode II – Periode I (auf Basis der Mittelwerte)</i>			
Δ absolut	+13'383	+3'039	+10'344
Δ relativ	+76.2 %	+27.4 %	+159.5 %
Faktor	$\times 1.76$	—	$\times 2.59$

^a *Ausschnitt:* Tabelle zeigt ausschliesslich Ausländer, internationale Wanderung (Ausland \leftrightarrow Kanton Zürich). CH-Staatsangehörige und interkantonale Ströme sind nicht enthalten; vollständige Daten: vgl. Tabelle 2.

^b *Epochenteilung:* Periode I (1990–2006) = vor voller Personenfreizügigkeit; Periode II (2007–2023) = nach Einführung der vollen PFZ für EU-15/EFTA ab 1. Juni 2007. Beide Perioden umfassen je 17 Jahre, was einen direkten Durchschnittsvergleich erlaubt.

^c *Interpretation Faktor:* Der Netto-Mittelwert stieg von 6'486 (Periode I) auf 16'830 Personen (Periode II), entsprechend einem Faktor von 2.59. Pro Jahr wanderten in Periode II im Schnitt 10'344 Personen *mehr* netto zu als in Periode I.

^d *Std.-Abw.:* Populationsstandardabweichung; misst die jährliche Schwankungsbreite innerhalb der Periode.

Quellen: Statistisches Amt des Kantons Zürich, ESPOP (1990–2010), STATPOP (2011–2023).

4 Netto-Zuwanderung und Wohnungsbedarf

Tabelle 4. Netto-Zuwanderung, Wohnungsbedarf und Wohnungsbau, Kanton Zürich, 1990–2023

Jahr	Netto-Zuwand.	Benötigte Whg. ^a	Netto-Neubau ^b	Zuwand.-anteil ^c	Wohnungsbestand
<i>Periode I: 1990–2006 (vor voller PFZ)</i>					
1990	3'829	1'723	4'498	38 %	—
1991	6'243	2'809	4'358	64 %	534'394
1992	3'684	1'658	4'123	40 %	539'325
1993	3'239	1'458	4'721	31 %	544'853
1994	4'156	1'870	6'468	29 %	551'968
1995	2'766	1'245	7'896	16 %	560'771
1996	233	105	6'701	2 %	568'371
1997	–867	—	5'559	— ^d	574'725
1998	2'773	1'248	6'177	20 %	581'494
1999	7'107	3'198	5'940	54 %	588'145
2000	9'436	4'246	6'009	71 %	600'503
2001	12'881	5'796	5'308	109 %	606'297
2002	11'255	5'065	5'395	94 %	612'316
2003	6'737	3'032	6'820	44 %	620'008
2004	7'757	3'491	6'857	51 %	627'403
2005	8'766	3'945	5'844	68 %	633'697
2006	7'960	3'582	6'868	52 %	641'297
<i>Ø I</i>	<i>5'762</i>	<i>2'958</i>	<i>5'819</i>	<i>52 %^e</i>	
<i>Periode II: Volle PFZ EU-15/EFTA (2007–2023)</i>					
2007	20'830	9'374	7'916	118 %	649'514
2008	21'828	9'823	7'186	137 %	657'171
2009	15'772	7'097	5'918	120 %	663'385
2010	12'643	5'689	5'859	97 %	679'610
2011	15'237	6'857	9'032	76 %	687'318
2012	11'445	5'150	6'087	85 %	693'922
2013	12'132	5'459	8'350	65 %	703'833
2014	14'903	6'706	6'620	101 %	710'964
2015	15'957	7'181	8'668	83 %	721'243
2016	16'746	7'536	7'975	94 %	730'413
2017	11'927	5'367	6'790	79 %	737'751
2018	12'569	5'656	8'520	66 %	747'453
2019	14'575	6'559	7'542	87 %	756'044
2020	10'796	4'858	6'980	70 %	764'027
2021	7'060	3'177	5'068	63 %	771'073
2022	12'807	5'763	6'297	92 %	778'908
2023	22'993	10'347	7'372	140 %	787'488
<i>Ø II</i>	<i>14'719</i>	<i>6'623</i>	<i>7'187</i>	<i>93 %</i>	

^a Benötigte Wohnungen = 45 % der Netto-Zuwanderung (Annahme: 2.2 Pers./Haushalt im Kt. Zürich).

^b Netto-Neubau = Brutto-Neubau – Abbrüche (Ersatzneubau). 2010–2023: exakte GWR-Daten; 1990–2009: Schätzung gemäss kantonalen Statistikberichten.

^c Zuwanderungsanteil = Benötigte Wohnungen ÷ Netto-Neubau × 100 %. **Über 100 %:** Selbst der gesamte Netto-Neuzuwachs reicht nicht aus, um die migrationsbedingte Nachfrage zu decken.

^d 1996 (Netto minimal, 233 Personen) und 1997 (negativer Wanderungssaldo): Zuwanderungsanteil nicht aussagekräftig.

^e Ø I ohne 1996 und 1997.

Quellen: Wanderungsbilanz: Statistisches Amt des Kantons Zürich, ES-POP/STATPOP. Wohnungsbestand und Neubauten: kantonales Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Stand 31. Dezember 2024.

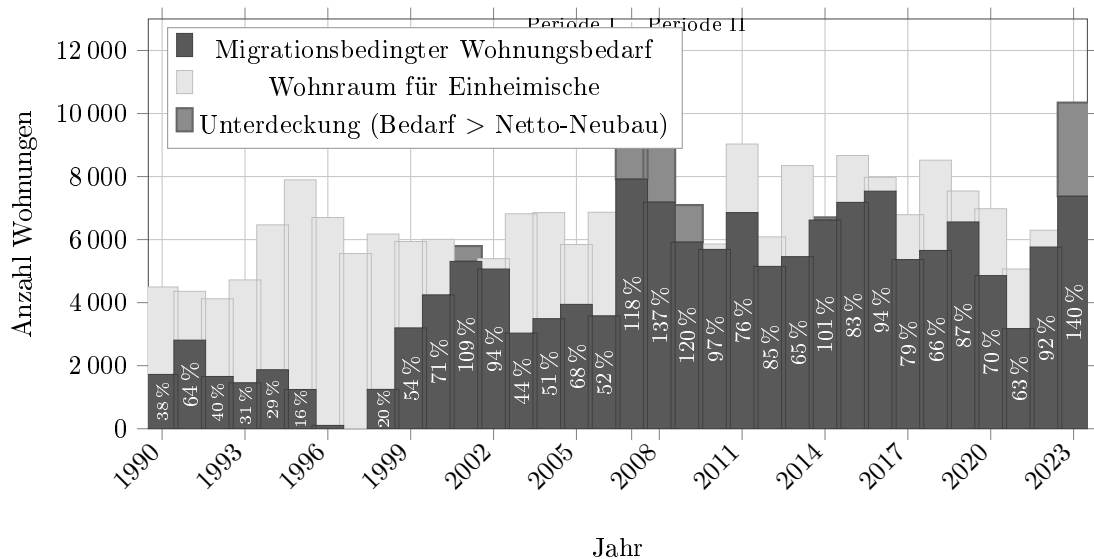


Abbildung 1. Netto-Neubau im Kanton Zürich, 1990–2023, aufgeteilt nach Verwendung (gestapelt). Netto-Neubau = Brutto-Neubau – Abbrüche; Ersatzbauten sind damit herausgerechnet. **Dunkel:** migrationsbedingter Wohnungsbedarf – in Periode II durchschnittlich 93 % des gesamten Netto-Neubaus. **Hellgrau:** verbleibender Wohnraum für die einheimische Bevölkerung. **Schraffur:** Unterdeckung (Bedarf übersteigt Netto-Neubau). Prozentzahlen an den Balken: Anteil des Migrationsbedarfs am Netto-Neubau (alle 3 Jahre). Gestrichelte Linie: Epochengrenze PFZ 2007. *Quellen:* Statistisches Amt des Kantons Zürich, GWR; ESPOP/STATPOP; eigene Berechnungen.

5 Zeitliche Entwicklung der Wanderungsströme

Abbildung 2 zeigt Brutto-Zuwanderung und Brutto-Abwanderung als Linien sowie die Netto-Bilanz als Balkendiagramm. Die vertikale gestrichelte Linie markiert 2007 (volle Personenfreizügigkeit EU-15/EFTA).

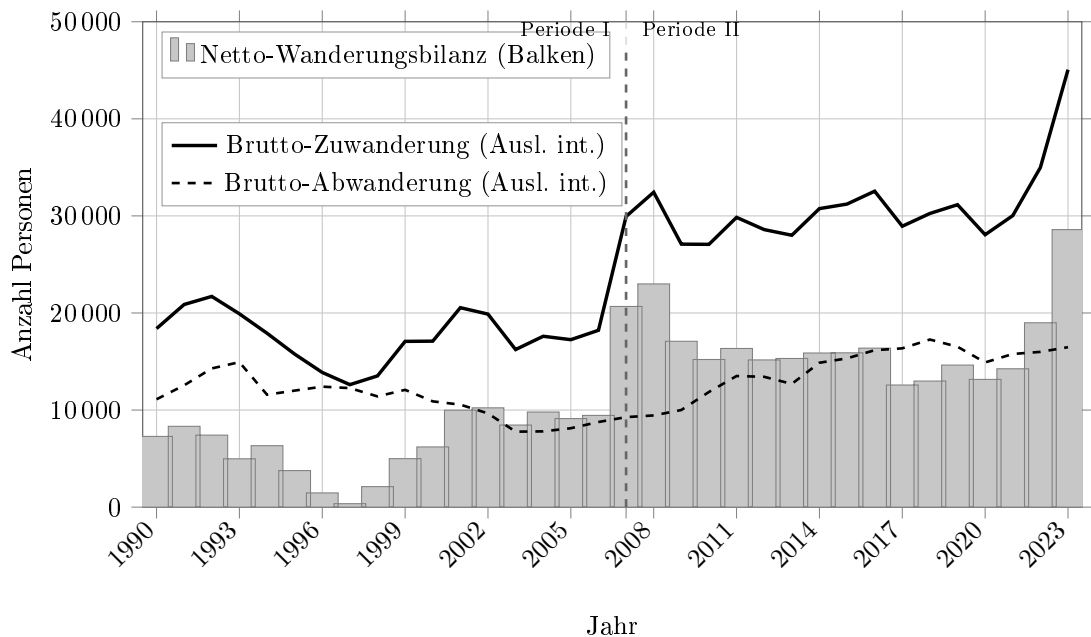


Abbildung 2. Ausländische internationale Wanderung (Ausland ↔ Kanton Zürich), 1990–2023. Balken: Netto-Wanderungsbilanz (grau). Linien: Brutto-Zuwanderung (durchgezogen), Brutto-Abwanderung (gestrichelt). Gestrichelte vertikale Linie: volle Personenfreizügigkeit EU-15/EFTA ab 2007. Ständige Wohnbevölkerung. *Quelle:* Statistisches Amt des Kantons Zürich, ESPOP/STATPOP.

6 Politische Schlussfolgerungen

1. **Die Masseneinwanderung hat sich seit 2007 mehr als verdoppelt.** Mit der vollen Personenfreizügigkeit explodierte die Netto-Zuwanderung von Ø 6'486 auf Ø 16'830 Personen pro Jahr – ein Faktor von 2.59. Die Brutto-Zuwanderung aus dem Ausland stieg von 17'557 auf 30'940 Personen: Der Kanton Zürich nimmt heute jährlich rund 45'000 Personen aus dem Ausland auf. Das ist keine Steuerung mehr – das ist Kontrollverlust.
2. **Wir bauen fast nur noch für Zuwanderer.** In Periode I beanspruchte die Zuwanderung im Schnitt 52 % des Netto-Neubaus. In Periode II sind es Ø 93 %: Der gesamte Netto-Wohnungszuwachs des Kantons Zürich dient faktisch der Unterbringung von Zugewanderten. Für die einheimische Bevölkerung bleibt kaum mehr Wohnraum übrig. In 2007, 2008, 2009 und 2023 überstieg der Migrationsbedarf sogar den gesamten Netto-Neubau – die einheimische Bevölkerung wurde indirekt verdrängt: Zugewanderte belegten freiwerdende Bestandswohnungen, während der gesamte Neubau nicht ausreichte, um die Nachfragekette zu schliessen.
3. **Zürcherinnen und Zürcher verlassen ihren Kanton.** Seit 2020 wandern CH-Staatsangehörige netto nicht nur ins Ausland ab, sondern auch in andere Kantone: 2021 (–3'293), 2022 (–2'520), 2023 (–2'399). Die Ursache liegt auf der Hand: explodierende Mieten und fehlender Wohnraum, ausgelöst durch die ungezügelter Zuwanderung. Wer das nicht ändern will, nimmt die Verdrängung der einheimischen Bevölkerung bewusst in Kauf.
4. **Die Lösung heisst Steuerung – nicht Kapitulation.** Die vorliegenden Daten belegen eindeutig: Die anhaltende Masseneinwanderung ist die zentrale Ursache der Wohnungsnot im Kanton Zürich. Der Mechanismus ist indirekt, aber wirksam: Neubauwohnungen werden zwar häufig von Einheimischen bezogen – diese wiederum geben jedoch ihre bisherigen Wohnungen frei, die durch Zugewanderte belegt werden. Die gesamte Nachfragekette wird durch die Zuwanderung getrieben. Solange diese nicht auf ein verkräftbares Mass begrenzt wird, bleiben Mieten hoch und Wohnraum knapp. Der Kanton Zürich kann dieses Problem nicht alleine lösen. Die SVP Kanton Zürich unterstützt deshalb:
 - Eidg. Volksinitiative «*Keine 10-Millionen-Schweiz! (Nachhaltigkeits-Initiative)*» – Volksabstimmung 14. Juni 2026. Begrenzung der ständigen Wohnbevölkerung auf max. 10 Millionen vor 2050; ab 9.5 Millionen muss der Bundesrat handeln und nötigenfalls bevölkerungstreibende internationale Verträge kündigen.
 - Kantonale Volksinitiative «*Recht auf Heimat – Wohnige für eusi Lüüt*» (SVP Kanton Zürich, eingereicht Januar 2026, 7'800+ Unterschriften): Mietvorrang für Schweizerinnen und Schweizer sowie Personen mit ≥ 10 Jahren Wohnsitz im Kanton Zürich – aktiviert, sobald die Schweiz die 10-Millionen-Grenze vor 2050 überschreitet.

Datengrundlage: Statistisches Amt des Kantons Zürich (Datashop), April 2025. ESPOP (1990–2010), STATPOP (2011–2023), GWR (Wohnungsbestand und Neubauten, Stand 31. Dezember 2024). PFZ = Personenfreizügigkeit.