



**Universität
Zürich^{UZH}**

Masterthesis
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Die Geografie der Umzüge bei Mietwohnungen
Standorte – Objekteigenschaften – Zielgruppen – Motive**

Verfasser: Andreas Kürsteiner
Bahnhofstr. 80, 9240 Uzwil
a.kuersteiner@gmx.ch
+41 71 951 07 29

Eingereicht bei: Felix Thurnheer MRICS

Abgabedatum: 18.08.2014

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VIII
Executive Summary	IX
1 Einleitung.....	1
1.1 Problemstellung/Ausgangslage.....	1
1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen	3
1.3 Vorgehen, Methode.....	4
2 Umzüge bei Wohnobjekten: Aktueller Forschungsstand in der Schweiz	5
2.1 Auswertungen aus öffentlichen Datensammlungen.....	6
2.1.1 Anzahl Umzüge, Umzugsquoten, Umzugsströme	6
2.1.2 Immigration/Personenfreizügigkeit.....	10
2.1.3 Segregation.....	12
2.1.4 Sesshaftigkeit	13
2.1.5 Soziodemografie.....	14
2.2 Auswertungen aus Befragungen	17
2.2.1 Standortspezifische Eigenschaften	17
2.2.2 Objektspezifische Eigenschaften.....	20
2.2.3 Soziodemografische Eigenschaften.....	22
2.3 Fazit.....	24
3 Deskriptive Statistik und Regressionsanalyse Zuzüge 2004-2013	26
3.1 Datengrundlage	26
3.1.1 Beschrieb Datensatz	26
3.1.2 Beschrieb Merkmale/Variablen.....	28
3.1.2.1 Objekt-ID	29
3.1.2.2 Zuzugsjahr	29
3.1.2.3 Zuzugsdistanz.....	29
3.1.2.4 Region neues Objekt	29
3.1.2.5 Lokale Landessprache neues Objekt.....	30
3.1.2.6 Objektart neues Objekt.....	30
3.1.2.7 Anzahl Zimmer neues Objekt	30

3.1.2.8	Stockwerk neues Objekt.....	31
3.1.2.9	Baujahr neues Objekt	31
3.1.2.10	Nettomiete neues Objekt	32
3.1.2.11	Region altes Objekt	33
3.1.2.12	Lokale Landessprache altes Objekt.....	33
3.1.2.13	Alter des Mieters	33
3.1.2.14	Anzahl Personen als Vertragspartei	34
3.2	Auswertung	35
3.2.1	Verfahren.....	35
3.2.2	Ergebnisse	35
3.2.2.1	Zuzüge aus der Schweiz vs. Zuzüge aus dem Ausland.....	35
3.2.2.2	Verteilung Zuzugsdistanzen.....	36
3.2.2.3	Zuzugsdistanzen im Zeitverlauf.....	37
3.2.2.4	Visualisierung von Zuzugsströmen: Beispiel Stadt Zürich.....	37
3.2.2.5	Prüfung These 1 – Unterschiedliche regionale Zuzugsdistanzen.....	38
3.2.2.6	Prüfung These 2 – Zuzugsdistanz vs. Anzahl Zimmer	39
3.2.2.7	Prüfung These 3 – Zuzugsdistanz vs. Anzahl Personen als Vertragspartei	41
3.2.2.8	Prüfung These 4 – Zuzugsdistanz vs. Alter.....	42
3.2.2.9	Prüfung These 5 – Umzüge über Sprachgrenze	43
3.2.2.10	Weitere Auswertungen.....	43
3.3	Fazit.....	46
4	Standardisierte Befragung Zuzüger 2013	47
4.1	Umfragedesign.....	48
4.1.1	Sampling.....	48
4.1.2	Inhalt des Fragebogens.....	49
4.2	Durchführung der Umfrage.....	50
4.3	Analyse	50
4.4	Auswertung	51
4.4.1	Prüfung These 3 – Zuzugsdistanz vs. Anzahl Personen.....	52
4.4.2	Prüfung These 4 – Zuzugsdistanz vs. Alter.....	52
4.4.3	Zuzugsdistanz vs. Hauptmotiv des Umzugs	53

4.4.4	Zuzugsdistanz vs. weitere Umzugsmotive	54
4.4.5	Weitere Auswertungen	55
4.5	Fazit.....	56
5	Schlussbetrachtung	56
5.1	Fazit.....	56
5.2	Diskussion.....	58
5.3	Ausblick	59
	Literaturverzeichnis	60
	Anhang 1 Auszug Zuzüge 2004-2013 aus Statistiksoftware.....	67
	Anhang 2 Häufigkeitsverteilungen Variablen der Zuzüge 2004-2013.....	68
	Anhang 3 Vorgehen zur Geocodierung der Zuzüge 2004-2013.....	76
	Anhang 4 Ergänzende Auswertungen Zuzüge 2004-2013	77
	Anhang 5 Fragebogen.....	81
	Anhang 6 Resultate der Befragung.....	83

Abkürzungsverzeichnis

BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CHF	Schweizer Franken
EG	Erdgeschoss
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule
GIS	Geografisches Informationssystem
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
OG	Obergeschoss
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PLZ	Postleitzahl
Post	Die Schweizerische Post
SAKE	Schweizerische Arbeitskräfteerhebung
STATPOP	Statistik der Bevölkerung und der Haushalte
STAT-TAB	Interaktive Datenbank des BFS
UG	Untergeschoss
VESTA	Virtuelles Einwohnerregister für die Statistik

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Kennzahlen Umzugsreport 2011	7
Abb. 2: Umzugsströme von und nach Zürich im Jahr 2010	8
Abb. 3: Umzuger Kanton Zürich nach Gebäudeart 2009	9
Abb. 4: Umzugsdistanz in Fahrminuten nach Altersklassen	15
Abb. 5: Wohnungseinzüge 2009 nach Haushaltsgrösse und Alter	17
Abb. 6: Wegzugsgründe 2012 nach Urbanisierungsgrad	18
Abb. 7: Wichtigkeit von standortspezifischen Eigenschaften bei der Suche nach einer Wohnung/einem Haus	19
Abb. 8: Wichtigkeit von objektspezifischen Eigenschaften bei der Suche nach einer Wohnung/einem Haus	21
Abb. 9: Zuzugsprofil von Single-Haushalten nach Einkommen	23
Abb. 10: Verteilung der Zuzüge nach Anzahl Zimmer der neuen Wohnung	31
Abb. 11: Verteilung der Zuzüge nach Baujahr der neuen Wohnung	32
Abb. 12: Verteilung der Zuzüge nach Nettomiete der neuen Wohnung	33
Abb. 13: Verteilung der Zuzüge nach dem Alter des Mieters 1	34
Abb. 14: Verteilung der Zuzüge nach Zuzugsdistanz	36
Abb. 15: Entwicklung Median und Mittelwert Zuzugsdistanz im Zeitverlauf	37
Abb. 16: Visualisierung der Zuzüge 2004-2013 in die Stadt Zürich	38
Abb. 17: Boxplots Zuzugsdistanz vs. Kantone der neuen Wohnung	39
Abb. 18: Boxplots Zuzugsdistanz vs. Anzahl Zimmer der neuen Wohnung	40
Abb. 19: Boxplots Zuzugsdistanz vs. Anzahl Personen als Vertragspartei	41
Abb. 20: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Alter des Mieters 1	42
Abb. 21: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Baujahr der neuen Liegenschaft ..	43
Abb. 22: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Nettomiete der neuen Wohnung ..	44
Abb. 23: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Geschoss der neuen Wohnung	45

Abb. 24: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. lokale Landessprache der neuen Wohnung	46
Abb. 25: Übersicht Rücklauf nach Kanton der neuen Wohnung	51
Abb. 26: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Anzahl Personen des Haushalts ...	52
Abb. 27: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Alter der jüngsten Person des Haushalts (ohne Kinder).....	53
Abb. 28: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Hauptgrund für den Umzug	54
Abb. 29: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. weitere Gründe für den Umzug ...	55
Abb. 30: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Vorhandensein von Kindern	55

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Thesen zur Beantwortung der Forschungsfrage.....	4
Tab. 2: Regeln zur Sesshaftigkeit.....	13
Tab. 3: Daten-Selektionskriterien für die deskriptive Statistik/Regressionsanalyse Zuzüge 2004-2013.....	27
Tab. 4: Datensatz für die deskriptive Statistik/Regressionsanalyse.....	27
Tab. 5: Variablen für die deskriptive Statistik/Regressionsanalyse.....	28
Tab. 6: Verteilung der Zuzüge nach Objektart.....	30
Tab. 7: Grundmenge der Befragung.....	48
Tab. 8: Sample-Matrix der Befragung.....	49
Tab. 9: Aufbau des Fragebogens.....	49
Tab. 10: Eckdaten der Umfragedurchführung.....	50
Tab. 11: Rücklauf der Befragung.....	50

Executive Summary

Bei jährlich ca. 500'000 Umzügen von Haushalten und einem Bestand von 3.8 Mio. Mietwohnungen in der Schweiz ist für Immobilienakteure eine möglichst genaue Erkennung künftiger Mieter wichtig, dies beispielsweise bei raumplanerischen Fragestellungen oder im Hinblick auf Marketingmassnahmen. Lassen sich Zuzüger in Bezug auf den Herkunftsort und das soziodemografische Gefüge verlässlich eingrenzen, sind bereits früh in der Projektplanung Rückschlüsse auf die Zielgruppe möglich.

Die vorliegende Masterthesis beschreibt geografische Umzugsprofile und signifikante Umzugsmuster bei Mietwohnungen und analysiert, ob Kombinationen aus Standort, Objekteigenschaften und Zielgruppe unterschiedlich grosse Umzugsdistanzen bzw. geografische Umzugsmuster erzeugen. So wird anhand der statistischen Analyse eines geocodierten gesamtschweizerischen Datensatzes von ca. 50'000 Zuzügen in 29'000 Wohnungen institutioneller Eigentümer und anhand mehr als 1'000 Antworten aus standardisierter Befragung bewiesen, dass bei entsprechenden Portfolios nur 3.71 % aller Zuzüger aus dem Ausland immigrieren (davon mehr als 70 % aus Deutschland). 70.80 % der Zuzüger sind 20 bis 39 Jahre alt, über eine Sprachgrenze finden nur 2.26 % aller Umzüge statt. Knapp die Hälfte zieht in eine Wohnung, die nicht weiter als 5 km vom alten Objekt entfernt ist; bei fast einem Drittel sind es sogar weniger als 2 km. Selten erfolgen Umzüge über grosse Distanzen: 25 % ziehen weiter als 20 km um und nur gerade 10 % weiter als 50 km. Regional bestehen unterschiedliche Umzugsdistanzen. Bei 1- und 1.5-Zimmer-Wohnungen sind grössere Distanzen feststellbar; die These, dass bei kleiner Objektgrösse grosse Distanzen bestehen, kann damit gestützt werden. Bezüglich Haushaltsgrössen sinkt die Umzugsdistanz bis 3 Personen, wobei sie bei 4 Personen wieder grösser ist. Die These, dass mit zunehmendem Alter kleine Umzugsdistanzen vorliegen, ist widerlegt: Bei der Betrachtung der jüngsten Person des Haushalts (ohne Kinder) finden sich die grössten Umzugsdistanzen (Median und Mittelwert) bei der Altersgruppe 50-59 Jahre. Aussagekräftige Regressionen zur Ermittlung der Umzugsdistanz sind nicht möglich (es bestehen heterogene Verteilungen). In Bezug auf Umzugsmotive sind klare geografische Umzugsmuster erkennbar; bei Umzügen wegen des Berufs oder Studiums sind die Umzugsdistanzen bedeutend höher. Je neuer die Liegenschaft ist, umso grösser ist der Median der Umzugsdistanz. Objekte mit monatlichen Nettomietzinsen unter CHF 500 weisen den grössten Median auf. Innerhalb der Zeitreihe 2004-2013 sind keine Trends festzustellen.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung/Ausgangslage

Zwischen 1995 und 2000 haben 2 Mio. Personen ihren Wohnort gewechselt.¹ Im Jahr 2010 wurden in der Schweiz ca. 493'000 Umzüge von Haushalten gezählt.² Gemäss der Schweizerischen Post (Post) ziehen jährlich über 700'000 Schweizer um.³

Die Schweiz ist ein Volk von Mietern, der Vermietungsmarkt entsprechend bedeutend: „Der Gebäudepark der Schweiz besteht aus rund 1.7 Mio. Gebäuden mit Wohnnutzung“, bilanziert die Gebäude- und Wohnungsstatistik 2012.⁴ Davon beträgt der Anteil von Mehrfamilienhäusern 431'035 Gebäude; heruntergebrochen auf Objektebene wurden ca. 4.2 Mio. Wohnungen gezählt.⁵ Zieht man davon die Wohnungen ab, welche per Ende 2011 im Stockwerkeigentum bewohnt wurden (ca. 383'000 Einheiten), so resultiert ein Ergebnis von rund 3.8 Mio. Mietwohnungen.⁶ Nebst den bestehenden Objekten kommen Neubauten hinzu; alleine im Jahr 2012 wurden in der Schweiz 14'375 Gebäude mit Wohnungen erstellt.⁷ Zwischen 2013 und 2015 rechnet das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) mit einer jährlichen Produktionsziffer von teils deutlich über 45'000 Einheiten (Miete und Eigentum).⁸

Nebst der Angebotsseite ist bei der Vermietung von Wohnobjekten die Nachfrageseite besonders relevant. Nachdem die Schweizer Bevölkerung im Jahr 2013 um rund 95'000 Personen gewachsen ist, zeigt sich ein anhaltend hoher Bedarf an Mietwohnungen und ein prognostizierter Anstieg der Wohnungsmietpreise von 1.4 % im Jahr 2014.⁹ Allerdings warnt die Credit Suisse wie folgt: „Während Arbeitsplätze zunehmend in den Zentren geschaffen werden und damit der Nachfragedruck in den Agglomerationen am grössten ist, reagiert das Wohnungsangebot räumlich wenig nachfragegerecht und weicht zusehends in die Peripherie aus. Zu der anhaltenden Wohnraumknappheit und den kurzfristig weiter steigenden Mieten in den Zentren gesellen sich daher wachsende

¹ Vgl. Geiger 2006, S. 3

² Vgl. Zürcher Kantonalbank 2010 (Betrachtungszeitraum Juli 2009-Juni 2010. Korrekte Angabe gem. Rückfrage/E-Mail J. Schellenberg, Leiter der Studie, vom 30.05.2014. In der Publikation war fälschlicherweise Juni 2009-Juni 2010 aufgeführt.)

³ Vgl. Die Schweizerische Post (ohne Datum)

⁴ Bundesamt für Statistik 2014a, S.16

⁵ Vgl. Bundesamt für Statistik 2014a, S. 16/22

⁶ Vgl. Bundesamt für Statistik 2014a, S. 25

⁷ Vgl. Bundesamt für Statistik 2014a, S. 11

⁸ Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen 2014, S. 1

⁹ Vgl. UBS AG 2014, S. 7 und Wüest & Partner 2014, S. 2

Leerstände und Probleme bei der Absorption von Mietwohnungen in peripheren Räumen. Die latenten Risiken eines mittelfristigen Überangebotes, die in Anbetracht der starken Abhängigkeit der Wohnungsabsorption von der Zuwanderung bereits erhöht sind, haben vor dem Hintergrund der Annahme der Einwanderungsinitiative zugenommen und dürften für wachsende Nervosität sorgen.“¹⁰

Eine möglichst passgenaue Erkennung von künftigen Mietern ist für raumplanerische Fragen und diverse Immobilienakteure wichtig. Lassen sich künftige Zuzüger verlässlich geografisch eingrenzen, ist dies bereits früh in der Projektplanung von grossem Nutzen, da sich durch Rückschlüsse auf die Zielgruppe resp. auf die künftigen Bewohner massgeschneiderte Projekte entwickeln lassen. Das Wissen des Herkunftsortes und des soziodemografischen Gefüges von Zuzügern ist weiter insofern wichtig, als Marketingmassnahmen im richtigen Einzugsgebiet und bei den richtigen Zielsegmenten getroffen werden können. Die Erkenntnisse sind dadurch für Investoren, Arealentwickler, Vermarkter, Gemeinden und Raumplaner interessant.

Das Augenmerk bisheriger (oft von politischen Institutionen in Auftrag gegebener) Studien liegt vielfach auf Standorteigenschaften und insb. Standortmarketing. Weiter finden sich statistische Erhebungen z.B. in Bezug auf Migrationsströme und zu den Gründen betr. Zu-/Wegzug.¹¹ Beispielsweise wurde die Zuzugsbefragung 2011 über 4'254 Haushalte aus 23 Gemeinden der Kantone Zürich und St. Gallen nach Gemeinde und nach soziodemografischen Gruppen ausgewertet.¹² Das Umzugsmonitoring 2012 (3. Auflage; über alle Auflagen 9'000 Befragte) versucht die Lücke von Umzugsgründen und Ansprüchen an den Wohnort und das Wohnobjekt zu schliessen und liefert Angaben über das Umzugsverhalten von Zu-, Weg- und Umzügern aus 127 Gemeinden/Städten in der Deutschschweiz.¹³ Für den Immo-Barometer 2012 seitens Neue Zürcher Zeitung/Wüest & Partner wurden 1'200 Personen der Deutschschweiz und 400 Personen der Westschweiz u.a. über die Wohnzufriedenheit, allf. Umzugswille, allf. Umzugsmotive und Beurteilungskriterien bei der Wohnungs-/Haussuche befragt.¹⁴ Mittels Befragung im Rahmen einer Masterthesis wurde bei 1'039 Haushalten das Wohn-

¹⁰ Credit Suisse 2014, S. 4

¹¹ Vgl. z.B. Graf/Gardiol/Stutz 2012, Heye/Hermann 2012 und Stadtentwicklung Zürich 2013a

¹² Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2011a, S. 4

¹³ Vgl. Hochschule Luzern 2013

¹⁴ Vgl. Neue Zürcher Zeitung/Wüest & Partner 2012, S. 4, 6-13

standortverfahren von Privathaushalten im Kanton Zürich untersucht.¹⁵ Die Post schliesslich sammelt Nachsendeaufträge, wodurch u.a. Umzugsströme abgebildet werden können.¹⁶

Alle genannten Quellen fokussieren sich weder auf Mietwohnungen noch auf die Kombination von Umzugsdistanzen mit standortspezifischen, objektspezifischen und soziodemografischen Merkmalen, weshalb keine zielgenaue Aussage zur konkreten Frage der geografischen Zuordnung von künftigen Wohnungsmietern möglich ist.

1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen

Die vorliegende Arbeit soll eine in der bisherigen Forschung vorhandene Lücke schliessen und sich auf Umzugsdistanzen bei Mietwohnungen konzentrieren.

Das Ziel besteht darin, für Mietwohnungen geografische Umzugsprofile zu beschreiben und signifikante Umzugsmuster zu ermitteln. Die Arbeit geht konkret der Fragestellung nach, ob Kombinationen aus Standort, Objekteigenschaften und Zielgruppe unterschiedlich grosse Umzugsdistanzen bzw. geografische Umzugsmuster erzeugen. Es ist naheliegend, dass Umzugsmuster bestehen, doch wie stark sind diese ausgeprägt?

Die nachfolgende Tab. 1 umfasst die zu bearbeitenden Thesen im Überblick:

<p>These 1: Es bestehen regional unterschiedliche Umzugsdistanzen. Da die Schweiz in Bezug auf die Topografie und Bevölkerungsdichte sehr heterogen ist, sind regional unterschiedliche Umzugsdistanzen zu erwarten.</p>
<p>These 2: Es bestehen grosse Umzugsdistanzen bei kleiner Objektgrösse. Es wird vermutet, dass z.B. bei grösseren Umzügen aus beruflichen Gründen zunächst kleine Objekte gemietet werden.</p>
<p>These 3: Es bestehen kleine Umzugsdistanzen mit zunehmender Haushaltsgrösse. Da Umzüge von Familien – insb. mit schulpflichtigen Kindern – komplizierter sind als solche von Einpersonenhaushalten oder Paaren ohne Kinder wird vermutet, dass die Umzugsdistanzen geringer sind.</p>
<p>These 4: Es bestehen kleine Umzugsdistanzen mit zunehmendem Alter der Mieter. Es wird vermutet, dass die Umzugsdistanzen mit steigendem Alter aufgrund wachsen-</p>

¹⁵ Vgl. Belart 2011

¹⁶ Vgl. Zürcher Kantonalbank 2011a, S. 8

der/gesetzterer Strukturen (z.B. Familien-/Bekanntenumfeld) kleiner werden.

These 5: Es bestehen wenige Umzüge über eine Sprachbarriere.
--

Aufgrund der erschwerten Kommunikation in einem fremden Sprachraum werden nur verhältnismässig wenige Umzüge über die Sprachgrenze erwartet.
--

Tab. 1: Thesen zur Beantwortung der Forschungsfrage

Gelingt es die Thesen positiv zu beantworten, so existieren räumliche Muster tatsächlich und können beschrieben werden. Ergänzend sollen Umzugsmotive mit Umzugsdistanzen verglichen werden; sie sind der Treiber hinter den Umzugsmustern und ergänzen diese qualitativ.

In der Arbeit nicht behandelt werden Umzüge bei Objekten im Eigentum (insb. Stockwerkeigentum) und andere Mietobjektklassen als Wohnungen (z.B. Einfamilienhäuser, Mansarde oder möblierte Wohnungen/Einzelzimmer). Mit Umzügen anverwandte Themenkreise wie Auswertungen im Zusammenhang mit der Personenfreizügigkeit oder Wanderungsströmungen werden nur grob gestreift.

1.3 Vorgehen, Methode

Die Methodik der Arbeit besteht aus drei verschiedenen Teilen: Desk Research, Auswertung eines Datensatzes der Wincasa AG und Umfrage bei Zuzügerinnen.

Zunächst werden in Kapitel 2 im Rahmen eines Desk Researchs bestehende Studien (räumlich auf die Schweiz eingegrenzt) analysiert, um den aktuellen Forschungsstand betr. Umzüge bei Wohnobjekten wiederzugeben und um eine Einleitung ins Thema zu ermöglichen. Die Gliederung der Unterkapitel ist nach (quantitativen) auf öffentlichen Datensammlungen basierenden und (eher qualitativen) auf Befragungen basierenden Auswertungen aufgebaut.

Das Ziel von Kapitel 3 liegt darin, anhand einer empirischen Analyse von Zuzügen bei Mietwohnungen die in Kapitel 1.2 aufgestellten Thesen zu prüfen/falsifizieren. Die angestrebte repräsentative Beantwortung erfolgt im Rahmen einer deskriptiven Statistik und Regressionsanalyse. Die Datengrundlage beruht auf ca. 29'000 Wohnobjekten institutioneller Immobilieneigentümer in der ganzen Schweiz und stammt von Wincasa AG. Sie umfasst innerhalb einer Zeitreihe von zehn Jahren fast 50'000 Zuzüge, welche sich auf ca. 4'800 Gebäude aus 430 Gemeinden verteilen. Spannend am Datensatz sind die Tatsachen, dass er sich (in Abweichung zu den in Kapitel 2 vorgestellten Auswertun-

gen) ausschliesslich auf das Mietsegment fokussiert und dass statistisch auswertbare Variablen für alle relevanten Themenkreise vorliegen: Standortspezifische Daten, objektspezifische Daten und soziodemografische Daten. Die Datensätze werden ausserdem geocodiert und können damit räumlich dargestellt, ausgewertet und interpretiert werden.

Im Anschluss an die beiden erwähnten Methoden werden in Kapitel 4 mittels Umfrage zusätzliche Primärdaten erhoben und ausgewertet. Ziel ist es, mit ergänzenden Informationen über die Haushaltsgrösse, Alter, allf. Kinder und Umzugsmotive weitere räumliche Umzugsmuster zu erkennen. Ein interessanter Schwerpunkt liegt dabei in der Frage, ob sich Zusammenhänge zwischen Umzugsdistanzen und Umzugsmotiven identifizieren lassen. Gemeint ist beispielsweise, bei welchen Umzugsdistanzen persönliche (z.B. Wohlbefinden oder Veränderung Haushaltszusammensetzung), externe (z.B. Arbeitsplatzangebot), psychologische (z.B. Heimat, Verwandte und Bekannte am/um den Wohnort) oder ökonomische Gründe (z.B. Steuern oder Preise/Mietzinse) entscheidend sind. Um die Fragen zu beantworten, wird im Rahmen einer Teilerhebung mittels standardisierter Befragung eine Stichprobe aus der empirischen Analyse von Kapitel 3 genauer betrachtet. Dadurch lassen sich die Antworten mit den Zuzugsdistanzen der einzelnen Datensätze aus Kapitel 3 verknüpfen. Die Stichprobe umfasst die Zuzüger 2013 mit einem Wohnort in der Deutschschweiz und ist so gewählt, dass der Umzugsentcheid nicht zu weit in der Vergangenheit liegt, wodurch ein höherer Rücklauf und eine genauere Aussagekraft der Antworten erhofft werden.

Die Schlussbetrachtung in Kapitel 5 rundet die Arbeit mit den Inhalten Fazit, Diskussion und Ausblick ab.

2 Umzüge bei Wohnobjekten: Aktueller Forschungsstand in der Schweiz

Zum aktuellen Forschungsstand gehören u.a. Studien der Statistik Stadt Zürich sowie des Statistischen Amtes des Kantons Zürich, des Bundesamts für Statistik, der Zürcher Kantonalbank und der Hochschule Luzern, welche nachfolgend wiederholt zitiert werden. Eine Gemeinsamkeit der Studien ist, dass sie meist Umzüge aller Objektklassen umfassen, d.h. beispielsweise auch solche von Einfamilienhäusern oder von Objekten im (Stockwerk-)Eigentum. Daher umfasst das vorliegende Kapitel Angaben aller entsprechenden Objektklassen.

Die vorliegende Literaturanalyse enthält eine detaillierte Zusammenfassung der einzelnen Studien. So wird im Kapitel 2.1 zunächst das Datenmaterial aus öffentlichen Datensammlungen analysiert. Das anschliessende Kapitel 2.2 beschreibt (meist qualitative) Resultate aus Befragungen und das Kapitel 2.3 bildet mit dem Fazit den Schluss der Literaturanalyse. In Bezug auf allgemeine Angaben zu den relevanten Märkten sei auf das Kapitel 1.1 verwiesen.¹⁷ Auf weitere Angaben (z.B. zum steigenden Raumverbrauch pro Person oder zur Entwicklung der Haushaltszusammensetzung) wird verzichtet, da sie für die vorliegende Arbeit nur von untergeordneter Relevanz sind.

2.1 Auswertungen aus öffentlichen Datensammlungen

2.1.1 *Anzahl Umzüge, Umzugsquoten, Umzugsströme*

Die Post sammelt seit 1996 auf Basis eingegangener Nachsendeaufträge Angaben zu Wohnsitzwechseln natürlicher Personen in der Schweiz, woraus anonymisierte Datenrecords von über 700'000 umziehenden Schweizern pro Jahr erworben werden können.¹⁸ Auf Basis dieser Daten sind Auswertungen in Bezug auf folgende Merkmale möglich: PLZ alt, PLZ neu, Haushaltsnummer, Jahrgang des Umzügers sowie Datum, Monat und Jahr des Umzugs (folglich ist z.B. keine Unterteilung nach Objektart oder Miete/Eigentum machbar).¹⁹

Die Zürcher Kantonalbank hat in den Jahren 2010 und 2011 (im Auftrag von Homegate) die Daten der Post, ergänzt mit Zahlen zur Zuwanderung aus dem Ausland (vom Bundesamt für Migration), ausgewertet. Die im Jahr 2010 erhobene Zahl von 493'000 Umzügen in der Schweiz entspricht einer jährlichen Umzugsrate von 12.7 % des Wohnungsbestands.²⁰ Betrachtet man die einzelnen Kantone, so sind markante Unterschiede feststellbar: Während die höchste jährliche Umzugsrate 15.2 % beträgt (Kanton Zürich), liegt diese in den Kantonen Graubünden, Tessin, Uri und Wallis nur zwischen 8.2 und 9.4 %; die deutlich tieferen Quoten werden hohen Eigentumsquoten zugerechnet.²¹ Daneben wurde u.a. festgestellt, dass die acht grössten Städte der Schweiz einen negativen

¹⁷ Märkte: Immobilien-/Baumarkt (z.B. Anzahl Objekte, Bestandesentwicklung), Demografie (z.B. Bevölkerungsentwicklung)

¹⁸ Vgl. Die Schweizerische Post (ohne Datum)

¹⁹ Gem. am 21.05.2014/05.06.2014 via E-Mail erhaltenen Angaben von H. Scheidegger, Leiter Umzugs-service der Schweizerischen Post

²⁰ Vgl. Zürcher Kantonalbank 2010 (Betrachtungszeitraum Juli 2009-Juni 2010. Korrekte Angabe gem. Rückfrage/E-Mail J. Schellenberg, Leiter der Studie, vom 30.05.2014. In der Publikation war fälschlicherweise Juni 2009-Juni 2010 aufgeführt.)

²¹ Vgl. Zürcher Kantonalbank 2010

Wanderungssaldo aufweisen und dass rund 60 % der Umzuger ihre alte Wohngemeinde verlassen.²²

Die nachfolgende Abb. 1 zeigt Erkenntnisse aus der zweiten Auswertung im Jahr 2011.

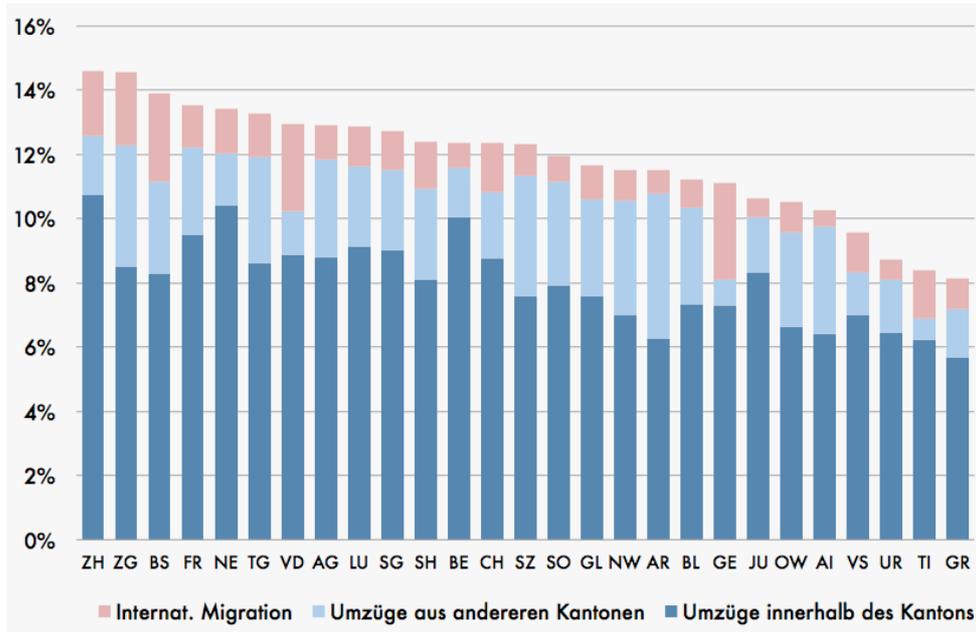


Abb. 1: Kennzahlen Umzugsreport 2011, Zürcher Kantonalbank (2011b).

Wie unschwer zu erkennen ist, fanden bei sämtlichen Kantonen ein Grossteil der Umzüge innerhalb der jeweiligen Kantons Grenzen statt (insgesamt 71.5 % aller Umzüge), gefolgt von Zuzügen aus anderen Kantonen (16.3 %). Der Anteil aus internationaler Migration machte 12.2 % aller Umzüge aus. Bei einer schweizweiten Umzugsquote von 12.3 % wurde im Kanton Zürich mit 14.6 % resp. ca. 100'000 Wohnungswechseln wiederum am häufigsten umgezogen.²³ Erwähnenswert ist der Umstand, dass die grösste Umzugsquote bei einer markant tieferen Leerwohnungsziffer als derjenigen des Schweizer Durchschnitts zustande kam (0.65 % ggü. 0.94 %).²⁴

Die nachstehende Abb. 2 zeigt exemplarisch, wie Umzugsströme anhand des Datenmaterials von Post/Bundesamt für Migration abgebildet werden können.

²² Vgl. Schellenberg, zit. in Strohm 2010 sowie Strom 2010

²³ Vgl. Zürcher Kantonalbank 2011b

²⁴ Zahlen per 01.06.2011; vgl. Zürcher Kantonalbank 2011b

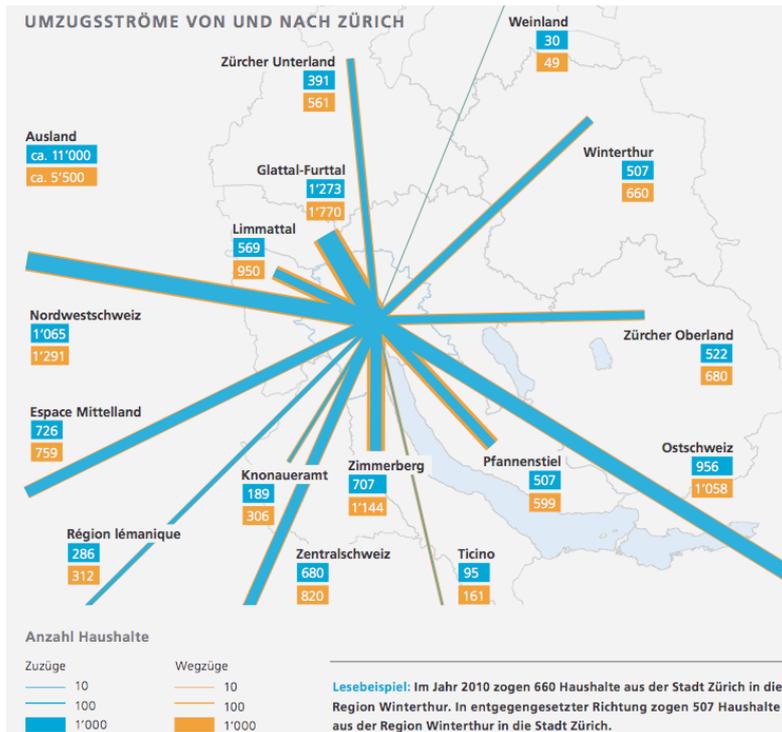


Abb. 2: Umzugsströme von und nach Zürich im Jahr 2010, Zürcher Kantonalbank (2011a), S. 9.

Nebst den Erhebungen auf Basis der Post-/Migrationsdaten sind auch Statistiken aus Daten der kommunalen Einwohnerregister möglich. Eine Unschärfe in den entsprechenden Zahlen sind allerdings Untermietverhältnisse, welche bei den Personenmeldeämtern mutmasslich weniger konsequent gemeldet werden – die effektiven Umzugsquoten dürften folglich höher sein.²⁵

Beispielsweise von der Stadt Zürich kann man Zuzüge, Umzüge und Wegzüge von Personen nach Herkunft und Geschlecht abrufen; weiter bestehen Datensammlungen nach Quartier, nach Stadtkreis, nach Familien mit Kindern oder Wanderungssaldi.²⁶ Quartalsweise werden Berichte zum Bestand der Stadtbevölkerung mit zahlreichen Angaben über Bewegungen publiziert.²⁷ Umfangreiche Angaben enthält auch die Analyse der Statistik Stadt Zürich der Zu- und Wegzüge 1991 bis 2011.²⁸

²⁵ Vgl. Fassbind 2012 (im ganzen Kanton Zürich werden bei rund 8 % der Miethaushalte Vertragswechsel ausgewiesen, was bedeutend tiefer als die in Abb. 2 ersichtliche Quote 2011 der Zürcher Kantonalbank ist)

²⁶ Daten teilweise seit 1934; vgl. Statistik Stadt Zürich (ohne Datum). Entsprechendes Zahlenmaterial (in unterschiedlicher Detaillierung) wird auch von anderen öffentlichen Ämtern publiziert, siehe z.B. Kanton Basel-Stadt 2013 oder Statistik Winterthur 2011

²⁷ Vgl. z.B. Statistik Stadt Zürich 2014

²⁸ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2013

Im Jahr 2011 hat das statistische Amt des Kantons Zürich erstmals aus VESTA-Daten, verbunden mit Daten aus den Gebäude- und Wohnungsregistern, eine Publikation veröffentlicht, welche (zumindest teilweise) eine Differenzierung betr. Neubau, Eigentumsart und Belegung zulässt.²⁹ Über Miet- und Eigentumspreise sind jedoch keine Aussagen möglich.³⁰ Die Publikation enthält zahlreiche statistische Auswertungen – u.a. eine historische Wanderungsbilanz, Auswertungen betr. Migrationsströme, Alter, Umzugshäufigkeit und Haushaltszusammensetzung.

Die nachfolgende Abb. 3 zeigt beispielhaft eine Grafik, welche sowohl eine geografische als auch eine objektspezifische Komponente enthält, wodurch z.B. die Aussage ermöglicht wird, dass das Mietsegment bei innerstädtischen Umzügen eine deutlich grössere Bedeutung als bei Umzügen in Objekte ausserhalb der Stadt hat. Weiter zeigt sie, dass bei innerstädtischen Umzügen auch bei Auszügen aus Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum mehrheitlich in Mietwohnungen eingezogen wird.

(a) Stadt Zürich					(b) übriger Kanton Zürich				
Auszug aus:	Einzug in:				Total	Einfamilienhaus	Stockwerk-Eigentum	Miet-wohnung	Total
	Einfamilienhaus	Stockwerk-Eigentum	Miet-wohnung	Total					
Einfamilienhaus	26%	10%	63%	100%	32%	18%	50%	100%	
	(in Neubau 5%)	(in Neubau 8%)	(in Neubau 16%)	(in Neubau 28%)	(in Neubau 14%)	(in Neubau 11%)	(in Neubau 14%)	(in Neubau 38%)	
Stockwerkeigentum	9%	21%	69%	100%	34%	22%	45%	100%	
	(in Neubau 2%)	(in Neubau 14%)	(in Neubau 24%)	(in Neubau 40%)	(in Neubau 12%)	(in Neubau 13%)	(in Neubau 17%)	(in Neubau 43%)	
Mietwohnung	8%	11%	81%	100%	19%	17%	65%	100%	
	(in Neubau 1%)	(in Neubau 8%)	(in Neubau 24%)	(in Neubau 32%)	(in Neubau 5%)	(in Neubau 10%)	(in Neubau 18%)	(in Neubau 34%)	

Abb. 3: Umzuger Kanton Zürich nach Gebäudeart 2009, Statistisches Amt des Kantons Zürich (2011b), S. 25.³¹

In Bezug auf Migrationsströme und die Umzugsdistanz im Allgemeinen lassen sich aus der Studie u.a. folgende Informationen entnehmen:³² Im Jahr 2009 sind über 200'000 Personen, d.h. rund 15 % der Kantonsbevölkerung, umgezogen. Während 60'000 Personen innerhalb der Gemeinde umgezogen sind, zogen weitere 60'000 Personen innerhalb des Kantons in eine andere Gemeinde um. Schliesslich zogen 51'000 Personen von anderen Kantonen in den Kanton Zürich und 36'000 verliessen den Kanton Zürich.

²⁹ VESTA steht für „Virtuelles Einwohnerregister für die Statistik“. Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2011b, S. 2

³⁰ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2011b, S. 2

³¹ Als Neubauten gelten in der Auswertung Gebäude mit Neubau- oder Umbaujahr ab 2000. Angaben ohne Einpersonenhaushalte. Basis für die Auswertung sind nur innerkommunale Umzüge; bei ausserkommunalen Umzügen reicht die Datengrundlage nicht.

³² Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2011b, S. 3

Eine weitere Studie betrachtete 63 Neubausiedlungen in der Stadt Zürich und kam zu folgendem Schluss: „Da der Anteil von Personen, die bereits vorher in der Stadt gewohnt haben, in den Neubauten mit 70 % und den Neubausiedlungen mit 71 % klar über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 60 % liegt, profitiert in erster Linie die bisherige Wohnbevölkerung der Stadt von den neuen Wohnangeboten und kann sich so ihren Wohnstandard verbessern.“³³

Die Credit Suisse argumentiert anhand Migrationsdaten des Jahres 2011, dass ca. 50 % der Migrationsbewegungen innerhalb einem Radius von 12 km liegen und dass nur 3 % der Bewegungen über die Sprachgrenze erfolgen.³⁴

Vom Bundesamt für Statistik lassen sich für die gesamte Schweiz online zahlreiche Informationen für die weitere Bearbeitung aufrufen. So liefert z.B. die Tabelle „Wanderung der ständigen Wohnbevölkerung nach institutionellen Gliederungen, Geschlecht, Staatsangehörigkeit und Migrationstyp“ zahlreiche Angaben bis auf Gemeindeebene (STAT-TAB).³⁵

2.1.2 *Immigration/Personenfreizügigkeit*

Ende 2012 umfasste die Schweiz eine ständige ausländische Wohnbevölkerung von ca. 1.8 Mio. Personen.³⁶ Im selben Jahr wurden rund 478'000 Schengen-Visa erteilt, rund 35'000 Personen erhielten die schweizerische Staatsbürgerschaft und ca. 29'000 Personen stellten ein Asylgesuch.³⁷ Gemäss Bundesamt für Wohnungswesen ist deutlich mehr als drei Viertel der jährlichen Bevölkerungszunahme auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen.³⁸ Dies nur einige Zahlen; im Hinblick auf die eidgenössische Volksabstimmung „Gegen Masseneinwanderung“ wurde viel über Immigration berichtet. Die Thematik ist für die vorliegende Arbeit zudem nur sekundär interessant, da – wie in Kapitel 2.1.1 dargelegt – der Grossteil der Zuzüger nicht vom Ausland immigriert, sondern innerhalb der Schweiz umzieht. Folglich ist das Zielpublikum für die Inserierung von Wohnungen/Rekrutierung künftiger Mieter grösstenteils in der Schweiz und nicht im Ausland beheimatet. Nichtsdestotrotz sollen die nachfolgenden Abschnitte einige für die vorliegende Thematik interessante Informationen aufzeigen.

³³ Statistik Stadt Zürich/Stadtentwicklung Zürich 2006, S. 14

³⁴ Vgl. Credit Suisse 2013

³⁵ Vgl. Bundesamt für Statistik 2013b

³⁶ Vgl. Bundesamt für Migration 2013, S. 7

³⁷ Vgl. Bundesamt für Migration 2013, S. 7

³⁸ Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen 2012, S. 11

Obschon die Zuwanderung positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung und die Aufrechterhaltung des Wohlstands hat, werden die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sowie in der Infrastruktur- oder Raumplanung verstärkt.³⁹ Für Vermieter ist die Zuwanderung, welche das Bevölkerungswachstum wesentlich treibt, durchaus positiv, stärkt eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum doch die Position des Vermieters resp. erhöht sie tendenziell die Mietpreise.⁴⁰ Besonders positiv ist namentlich die Tatsache zu werten, dass vor allem der Mangel an Fachkräften ein wichtiger Grund für die hohe Zuwanderung ist und dass die Zuzüger folglich relativ zahlungskräftig sind.⁴¹ Die Credit Suisse sieht den grössten Siedlungsdruck aufgrund Zuwanderung bei den Zentren und kommt zum Schluss, dass sich im Jahr 2011 fast 50 % der Zuwanderungsnachfrage auf Wohnungen in den Zentren konzentriert hat.⁴² An einer Aussprache zum Thema Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt hat der Bundesrat 2013 entschieden, an den Grundsätzen der bisherigen Wohnungspolitik festzuhalten, sich jedoch aufgrund der vorliegenden Wohnungsknappheit verstärkt für preisgünstige Wohnungen einzusetzen.⁴³

Wie in Kapitel 1.1 einleitend erwähnt, bestehen für Vermieter durch die Annahme der eidgenössischen Masseneinwanderungsinitiative Unsicherheiten. Für das Jahr 2014 rechnet die Credit Suisse noch mit einem unverändert hohen Wanderungssaldo, ab 2015 dürften spürbare Auswirkungen auf die Immigration zu verzeichnen sein.⁴⁴ Die Entwicklung bleibt abzuwarten.⁴⁵

Angaben der gesamten Schweiz auf Kantons-, Bezirks- oder Gemeindeebene lassen sich zur weiteren Bearbeitung wiederum online via STAT-TAB aufrufen.⁴⁶ Entsprechend sind z.B. Auswertungen nach Staatsangehörigkeit möglich.

³⁹ Vgl. Bundesamt für Migration 2013, S. 36

⁴⁰ Vgl. auch Bundesamt für Wohnungswesen 2012, S. 11

⁴¹ Vgl. Credit Suisse 2014, S. 11

⁴² Vgl. Credit Suisse 2014, S. 13

⁴³ Vgl. Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung 2013

⁴⁴ Vgl. Credit Suisse 2014, S. 12

⁴⁵ Auswahl weiterführender Literatur: Bundesamt für Wohnungswesen/Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften/Meta-Sys 2012, Heye/Fuchs/Blarer 2013a, Heye/Fuchs/Blarer 2013c, Can/Ramel/Sheldon 2013, Statistik Stadt Zürich 2013, Statistik Stadt Zürich 2014, Stutz/Hermann 2010, Zürcher Kantonalbank 2011b

⁴⁶ Vgl. Bundesamt für Statistik 2013b wie auch Bundesamt für Statistik 2014c

2.1.3 *Segregation*

Die Immigration hat mitunter einen Einfluss auf die Segregation, d.h. auf die räumliche Entmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen. Letztere kann mit dem räumlichen Segregationsindex, welcher aussagt, in welchem Ausmass Personen verschiedener Bevölkerungsgruppen räumlich konzentriert in bestimmten politisch-administrativen Raumeinheiten leben, berechnet werden.⁴⁷

An speziellen Lagen (z.B. in Hochpreisgemeinden mit exklusiven Wohnlagen oder in einzelnen Tourismusorten) können die hohen Angebotspreise zu einer unausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einem Mangel an örtlich verankerten Personen führen.⁴⁸ Daraus resultieren Probleme wie nicht ausgelastete Schulen oder kalte Betten, weshalb Massnahmen diskutiert und – wie im Falle der eidgenössischen Zweitwohnungsinitiative – auch umgesetzt werden.

Das Bundesamt für Wohnungswesen kam in einer Analyse aus dem Jahr 2012 zum Schluss, dass sich die Marktdynamik nicht auf ausgewählte zentrale Standorte und andere gute Wohnlagen beschränkt.⁴⁹ Es war der Meinung, dass die Dynamik auch zahlreiche Agglomerationen erfasst und dort die Situation der schwächeren Marktteilnehmer ebenfalls verschärfen dürfte. Zusätzlich sah es im Zusammenhang mit energetischen Erneuerungen, welche aus übergeordneten Gründen nötig sein würden, steigende Wohnkosten für Mieter wie auch Eigentümer. Diesbezüglich – auch im Hinblick auf den zu erwartenden Preisdruck und die notwendige Anpassung des Wohnraums an veränderte gesellschaftliche Bedürfnisse – öffnete sich ein weiterer Raum für Innovationen und modellhafte Projekte/Prozesse.

Interessante Angaben liefern Heye/Hermann über die Auswirkungen der Zuwanderung auf den Kanton Zürich.⁵⁰ Im Vergleich zu früher sind Zuzüger räumlich gleichmässiger verteilt, d.h. einzelne Nationengruppen sind räumlich weniger polarisiert und die Segregation nimmt folglich ab. Hochqualifizierte Zuwanderer bevorzugen zentrale Wohnlagen. Es ist aber keine Verdrängung von Schweizern zu beobachten, sondern eine Verdrängung der Ausländer alter Herkunftsländer (d.h. solche, die früher zugezogen sind). Statustiefe Personen werden aus der Innenstadt verdrängt, Schweizer Familien bleiben

⁴⁷ Vgl. Bundesamt für Statistik 2014e

⁴⁸ Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen 2012, S. 16

⁴⁹ Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen 2012, S. 16

⁵⁰ Vgl. Heye/Hermann 2012, S. 24-38

in der Stadt und dominieren zudem in günstigen Gemeinden gute Mikrolagen. Summatisch lässt sich somit festhalten, dass die Segregation der ausländischen Bevölkerung nicht zu-, sondern abgenommen hat.⁵¹

2.1.4 *Sesshaftigkeit*

Zusammenhängend mit der in Kapitel 2.1.1 erwähnten Umzugsquote ist die Sesshaftigkeit der Bevölkerung (je höher die Umzugsquote, umso tiefer die Sesshaftigkeit). Die Statistik Stadt Zürich kam 2013 zum Fazit, dass die Zuzüger der letzten Jahre mobil waren und häufig nur wenige Jahre in der Stadt blieben. Mehr als 50 % der Personen, die zwischen 2007 und 2011 aus Zürich weggezogen, wohnten zuvor maximal ein Jahr in der Stadt. Lediglich knapp 25 % der Personen lebten zwischen zwei und fünf Jahren in der Stadt Zürich.⁵²

Zum Thema Sesshaftigkeit liefert die Statistik Stadt Zürich aus dem Jahr 2006 eine spannende Erhebung.⁵³ Der als Sesshaftigkeit bezeichnete Median der Wohndauer, basierend auf Daten des Personenmeldeamts, ist als absolute Zahl nicht sehr aussagekräftig, da nur bearbeitbare Daten von 13 Jahren vorlagen (1993-2005). Es konnten jedoch fünf Regeln, welche in Tab. 2 abgebildet sind, herauskristallisiert werden:

Regel 1: Sesshaftigkeit nimmt mit dem Alter zu.
Regel 2: Frauen sind in der zweiten Lebenshälfte sesshafter als Männer.
Regel 3: In Gruppen lebende Menschen sind sesshafter als Einzelpersonen.
Regel 4: Kinder erben grossenteils die Sesshaftigkeit ihrer Eltern.
Regel 5: Bewilligungspflicht vermindert die Sesshaftigkeit.

Tab. 2: Regeln zur Sesshaftigkeit, in Anlehnung an Statistik Stadt Zürich (2006), S. 24.

Währenddem die Feststellung verblüfft, dass Frauen im Alter deutlich sesshafter sind als Männer (sie bleiben mit 65 einer Adresse mehr als doppelt so lange treu als Männer

⁵¹ Auswahl weiterführender Literatur: Bundesamt für Statistik 2014e, Heye 2008, Heye/Fuchs/Blarer 2013b, Heye/Leuthold 2004, Heye/Leuthold 2006, Ibraimovic 2011

⁵² Vgl. Statistik Stadt Zürich 2013, S. 3

⁵³ Die Erhebung wurde nach Alter, Geschlecht, Familienstellung und Heimat ausgewertet. Vgl. Statistik Stadt Zürich 2006, S. 3/5/24

im gleichen Alter), ist beispielsweise nicht erstaunend, dass in Gruppen lebende Menschen sesshafter als Einzelpersonen sind.⁵⁴

Einen Einfluss auf die Sesshaftigkeit hat mitunter auch das Mobilitätsverhalten, umso mehr als eine zunehmende räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsort beobachtet wird.⁵⁵ Wie im Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2010 publiziert wurde, betrug die im Mittel zurückgelegte Tagesdistanz rund 36.7 km (1994: 31.3 km).⁵⁶ Im Jahr 2012 wendeten 64 % der Arbeitspendler mehr als 15 Minuten für den Arbeitsweg auf, 32 % sogar mehr als 30 Minuten. Im Weiteren hatten Männer einen um 21 % längeren Arbeitsweg als Frauen und Personen mit höherer Berufsausbildung oder Hochschulabschluss hatten einen um 64 % längeren Arbeitsweg als Personen ohne nachobligatorische Ausbildung.⁵⁷

In Bezug auf die Zuwanderung ist eine steigende Sesshaftigkeit der Personen mit ausländischem Pass zu beobachten; seit 2000 verliessen bei schwankender Zuwanderungszahl immer weniger Ausländer die Schweiz (je weniger qualifiziert die ausländische Person, desto grösser die Wahrscheinlichkeit, dass sie sich langfristig niederlässt).⁵⁸

2.1.5 *Soziodemografie*

Bei der Betrachtung von Umzügen nach soziodemografischen Gesichtspunkten ist von Interesse, ob Unterschiede nach Merkmalen wie z.B. Altersgruppe, Geschlecht, Nationalität, Bildungsstand, Erwerbsstatus oder Haushaltstyp feststellbar sind.⁵⁹

Auf die Immobilienwirtschaft einen besonders grossen Einfluss hat die Veränderung der Altersstruktur. Das Statistische Amt des Kantons Zürich bestätigt dies und sagt aus, dass die lokalen oder regionalen Umzüge zur Verbesserung der Wohnsituation zu einem wesentlichen Grad demografisch bedingt sind.⁶⁰ Junghaushalte sind vielfach klein und suchen meist günstige Mietwohnungen. Im Lebensverlauf steigen die Komfort- und Flächenansprüche, speziell nach einer Familiengründung. Im Alter schliesslich bewirkt ein Wohnungswechsel oft wieder eine Verbesserung des Wohnumfeldes. Dadurch un-

⁵⁴ Weitere Auswertungen betr. Wohndauer in der Stadt Zürich nach Altersgruppe und Eigentübertyp siehe Heye/Fuchs/Blarer 2013b, S. 26

⁵⁵ Vgl. Credit Suisse 2014, S. 8

⁵⁶ Vgl. Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung 2012, S. 7/9

⁵⁷ Vgl. Bundesamt für Statistik 2014b, S. 3-4

⁵⁸ Vgl. Can/Ramel/Sheldon 2013, S. 11/17/44

⁵⁹ Beispielhafte Auswahl in Anlehnung an Bundesamt für Statistik 2013a

⁶⁰ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2011b, S. 26

terscheiden sich die Nachfragegruppen verschiedener Wohnungsarten altersmässig stark. Bei Neubau-Mietwohnungen sind mehr als 50 % der erwachsenen Zuzüger 20- bis 35jährig, bei den Einfamilienhäusern 35- bis 45jährig.⁶¹ Die Aussage, dass junge Erwachsene die höchste Wanderungsbereitschaft haben, bestätigt zudem eine der Thesen der vorliegenden Arbeit.⁶²

Die Statistik Stadt Zürich analysierte im Rahmen einer Studie verschiedene Altersgruppen in Bezug auf Umzüge und kam zum Schluss, dass die Menschen mit zunehmendem Alter immer seltener umziehen. 85- bis 100jährige Personen ziehen zwar „normal“ praktisch nicht mehr um, weisen aber altersbedingt so viele Umzüge auf, wie Personen zwischen 40 und 50 Jahren „normale“ Umzüge. Betreffend Umzugsdistanz sagt die Studie aus, dass mit zunehmendem Alter geringere Distanzen vorliegen.⁶³ Zum gleichen Schluss kam im Jahr 2005 auch die Credit Suisse auf Basis von Daten des Bundesamts für Statistik, wie sich aus der Abb. 4 erkennen lässt.

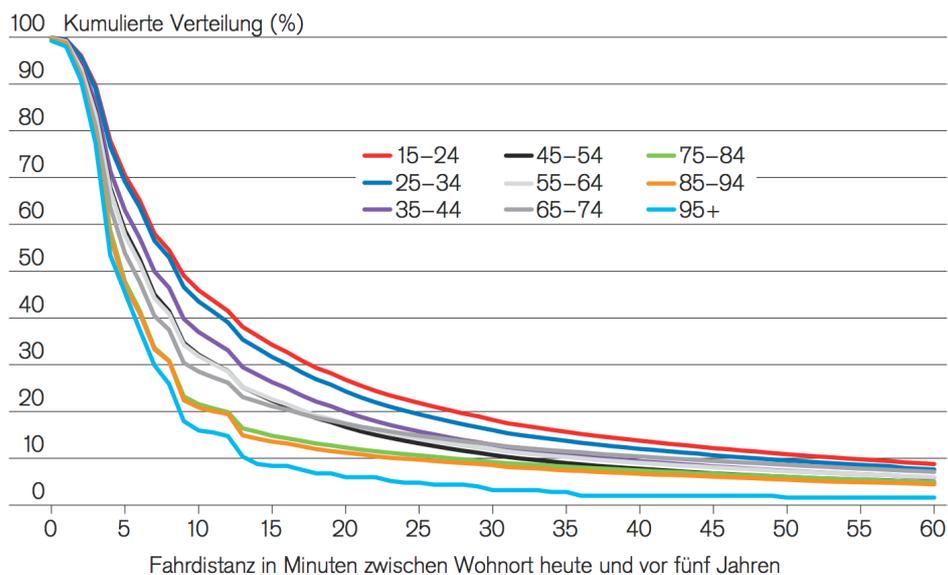


Abb. 4: Umzugsdistanz in Fahrminuten nach Altersklassen, Credit Suisse (2005), S. 7.

Wie unschwer zu erkennen ist, ziehen zwischen dem Alter von 65 und 74 Jahren nur 30 % der Personen weiter als 10 Minuten um, während dies bei jüngeren Altersklassen bis ca. 45 % sind.⁶⁴

⁶¹ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2011b, S. 26

⁶² Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2011b, S. 9

⁶³ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S. 18-21

⁶⁴ Vgl. auch Credit Suisse 2005, S. 7

Auch Egger hat sich in seiner Masterthesis 2013 mit Investitionschancen und baulichen Herausforderungen in Verbindung zur Soziodemografie befasst.⁶⁵ Weitere Angaben darüber liefern Heye/Van Wezemaal wie auch Herlyn, welcher Personen in der Nachfamilienphase eine tiefe Umzugsneigung attestiert.⁶⁶ Belart befasste sich im Rahmen einer Masterarbeit zur Wohnstandortwahl im Grossraum Zürich mit Eigenschaften der Haushalte und beschreibt, dass z.B. die Lebenslage die Handlungsmöglichkeiten eines Haushalts wesentlich beeinflusst.⁶⁷ Lindberg et al. konnten nachweisen, dass sich Präferenzen betr. Standorteigenschaften einzelner Lebenszyklusgruppen unterscheiden.⁶⁸ Kim/Horner/Marans schliesslich leiteten her, dass Kinder ein weiteres wichtiges Merkmal sind, wie auch dass bei Haushalten mit Kindern auf Freiraum geachtet wird, dafür aber ein längerer Arbeitsweg in Kauf genommen wird.⁶⁹

Soziodemografische Eigenschaften der Bevölkerung entscheiden somit das Umzugsverhalten durchaus. Angaben hierzu sind wiederum in amtlichen Datensammlungen/Publicationen verfügbar.⁷⁰ Interessante Feststellungen liefert eine Analyse von Zu- und Wegzügen in der Stadt Zürich aus dem Jahr 2013:⁷¹ Ledige Personen sind grundsätzlich mobiler als verheiratete Personen. Die Zu- und Wegzügler sind besonders oft jung, ledig und kinderlos. 2011 waren ca. 50 % der Zuzüger und 37 % der Wegzügler zwischen 20- und 30jährig. Von Personen unter 20 und über 40 Jahren gab es deutlich weniger Zu- und Wegzüge, bei Personen mit einem Alter über 70 war dies noch weniger der Fall. Während 52 % der Gesamtbevölkerung ledig sind, machten sie im Jahr 2011 mit 73 % aller Umzüge einen überproportionalen Anteil aus.

Der Schweizer Städteverband führt die grosse Nachfrage nach Wohnraum unter anderem auf zunehmende Einzelhaushalte zurück, welche durch die Alterung der Bevölkerung, gestiegene Scheidungsraten und individuelle Lebensformen entstehen.⁷²

Interessante Informationen sind in der bereits in Kapitel 2.1.1 erwähnten Auswertung von VESTA-Daten des Kantons Zürich, verbunden mit Daten aus den Gebäude- und Wohnungsregistern, zu finden, wie ein Auszug in Abb. 5 zeigt:

⁶⁵ Vgl. Egger 2013

⁶⁶ Vgl. Heye/Van Wezemaal 2007, S. 42 und Herlyn 1990

⁶⁷ Vgl. Belart 2011, S. 7

⁶⁸ Vgl. Lindberg et al. 1992, S. 187-198 (es handelt sich um eine schwedische Studie)

⁶⁹ Vgl. Kim/Horner/Marans 2005, S. 457-473

⁷⁰ Vgl. z.B. Bundesamt für Statistik 2011, Statistik Stadt Zürich 2014, Statistik Stadt Zürich/Stadtentwicklung Zürich 2006

⁷¹ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2013, S. 3/19

⁷² Vgl. Schweizerischer Städteverband 2014, S. 8

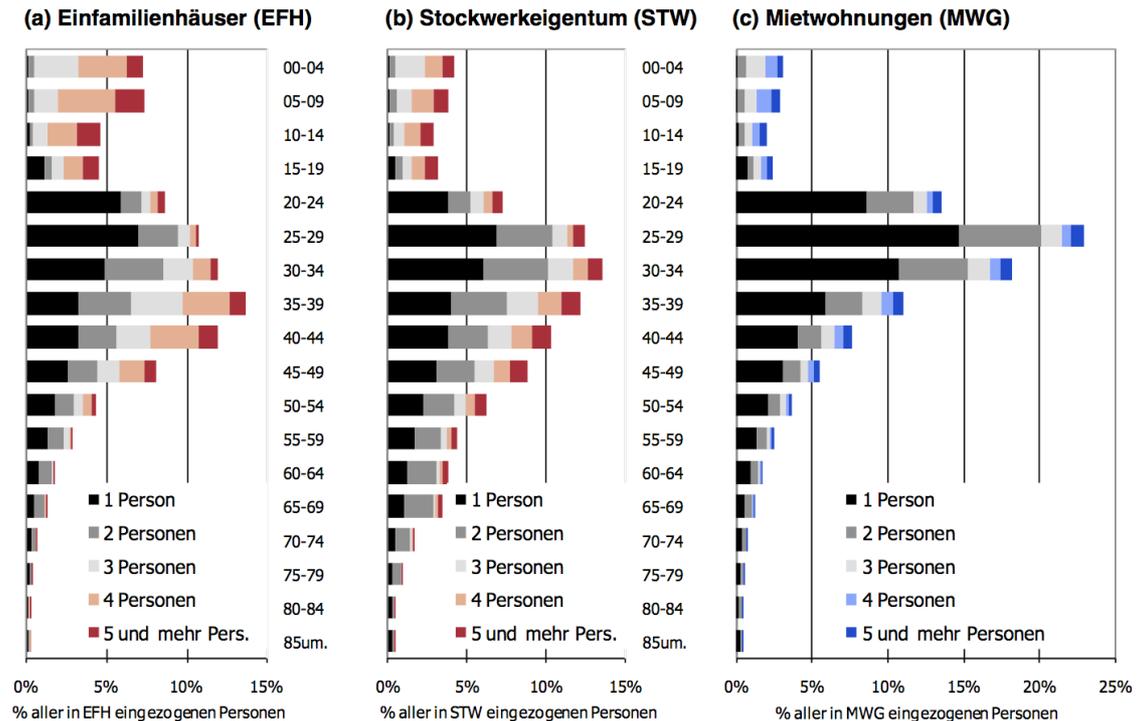


Abb. 5: Wohnungseinzüge 2009 nach Haushaltgrösse und Alter, Statistisches Amt des Kantons Zürich (2011b), S. 20.

Aus der Grafik kann beispielsweise entnommen werden, dass Zweipersonenhaushalte der Altersklasse 60 bis 64 Jahre im Stockwerkeigentum weit häufiger vorkommen als bei Mietwohnungen oder dass Einpersonenhaushalte in Mietwohnungen bei der Altersgruppe 25 bis 29 Jahre die mit Abstand häufigste Wohnform darstellen.

2.2 Auswertungen aus Befragungen

Die Themen der bestehenden – meist qualitativen – Arbeiten sind oft auf den Standort fokussiert und umfassen vielfach allgemeine Auswertungen zu Umzugsgründen (Auswahl und weitere Infos vgl. auch Kapitel 1.1). Weiter gibt es spezialisierte Auswertungen resp. besondere Schwerpunkte wie z.B. Stockwerkeigentum, Arbeitsmarkt, Vergleich Neubau-/Bestandesobjekte, Zufriedenheit mit der Wohnsituation, Wohndauer, Informationsquellen bei der Wohnungssuche oder Umzugsabsicht.

2.2.1 *Standortspezifische Eigenschaften*

Das Umzugsmonitoring 2013, welches einen Umzugsentscheid neben sozioökonomischen Gründen und Restriktionen (z.B. Budget) mit orts- und objektbezogenen Eigenschaften sowie mit Push- und Pull-Faktoren begründet, stellt Pull-Faktoren verschiede-

nen Wohnpräferenzsegmenten gegenüber.⁷³ Diese Wohnpräferenzsegmente stellen einen haushaltsspezifischen Mix von (für einen Umzugsentscheid wichtigen und weniger wichtigen) Ort- und Objektfaktoren dar. Damit kann ausgesagt werden, welche Dimensionen (z.B. ÖV-Erreichbarkeit oder ruhige Wohnlage) bei welchen Wohnpräferenzsegmenten (z.B. Kompromisslose oder Standortoptimierer) und bei welchen räumlichen Dimensionen (z.B. Kernstadt oder Agglomeration) wichtig sind.⁷⁴ Die Studie 2012 liefert folgendes Ergebnis: Es ziehen nur wenige Personen von einer ländlichen Gemeinde in Richtung Kernstadt oder Agglomeration; mehr als 70 % der Umzuger wohnen weiterhin in einer ländlichen Gemeinde.⁷⁵ Interessant ist die nachfolgende Abb. 6 in Bezug auf Wegzugsgründe nach Urbanisierungsgrad:

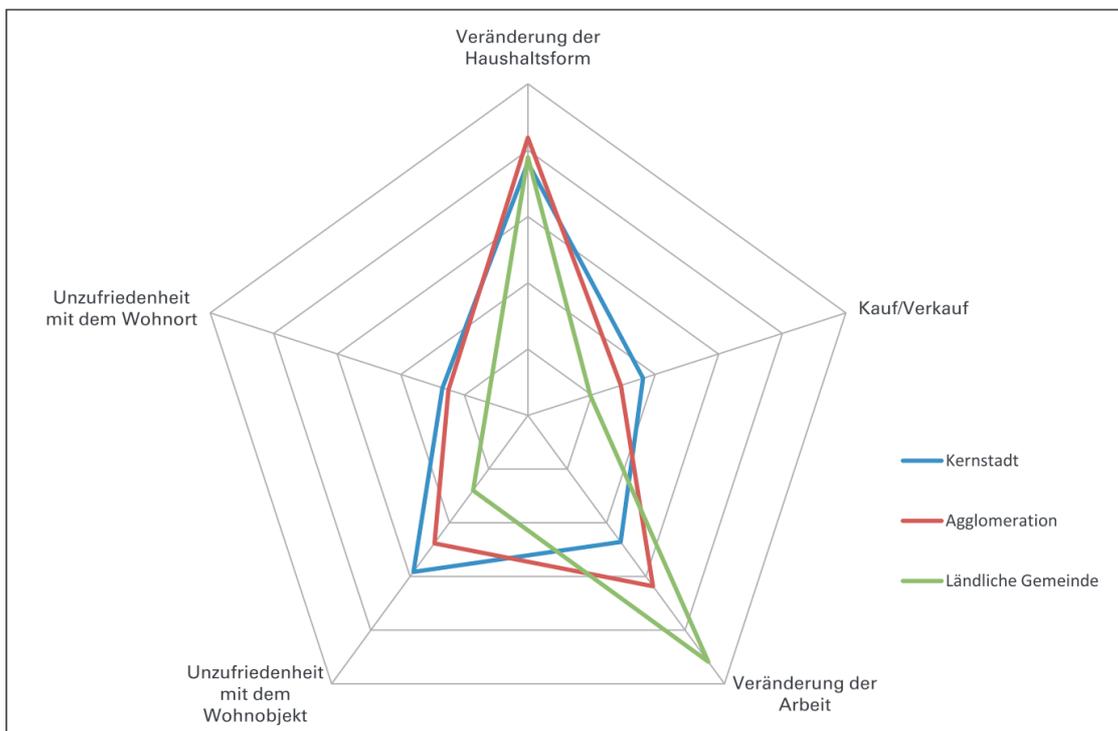


Abb. 6: Wegzugsgründe 2012 nach Urbanisierungsgrad, Delbiaggio (2012), S. 29.

Während die Veränderung der Haushaltsform bei allen Urbanisierungsgraden einer der wichtigsten Umzugsgründe ist, weist bei ländlichen Gemeinden die Veränderung der Arbeit eine überragende Wichtigkeit auf. Bewohner von Kernstädten ziehen besonders oft aufgrund einer Unzufriedenheit mit dem Wohnobjekt um. Weiter lassen sich z.B.

⁷³ Push-Faktoren lösen einen Umzugsentscheid aus (z.B. Änderung eines Arbeitsplatzes) und Pull-Faktoren (auch orts- oder objektspezifische Wohnpräferenzen genannt) beeinflussen die konkrete Migrationsbewegung. Vgl. Hochschule Luzern 2013, S. 3

⁷⁴ Vgl. Hochschule Luzern 2013, S. 12-20

⁷⁵ Vgl. Delbiaggio 2012, S. 28

Aussagen betr. Wichtigkeit der Steuerbelastung machen; diese ist in einer Kernstadt bei 14 verschiedenen wichtigen Merkmalen nur an elfter Stelle (am wichtigsten ist die Wohnung, gefolgt von der ÖV-Erschliessung und der Nähe zu Dienstleistungsangeboten).⁷⁶

Die Befragung von Zu- und Wegzügern der Stadt Zürich aus dem Jahr 2012 konzentriert sich u.a. auf den Umkreis, in welchem nach einer Wohnung gesucht wurde. 48 % der aus der Stadt ausziehenden Personen versuchten zuerst eine Wohnung in der Stadt zu finden und fanden meist aus Preisgründen kein passendes Objekt.⁷⁷ Ähnliche Auswertungen sind ebenso für die Zuzüger zu finden; 86 % davon haben vor allem in der Stadt Zürich nach einer Wohnung gesucht, während nur 14 % auch in anderen Gemeinden suchten.⁷⁸ Die Umfrage enthält weiter (inkl. einem Langzeitvergleich) vielerlei Informationen wie z.B. Unterschiede zwischen Zuzügern aus dem In- und Ausland oder Zu- und Wegzugsgründe verschiedener geografischer Gebiete.

Auch das Immo-Barometer 2012 seitens Neue Zürcher Zeitung/Wüest & Partner befasst sich mit (ebenso im Zeitverlauf vorliegenden) Kriterien in Bezug auf Standortfaktoren bei der Suche nach einem Wohnobjekt, welche in Abb. 7 ersichtlich sind.

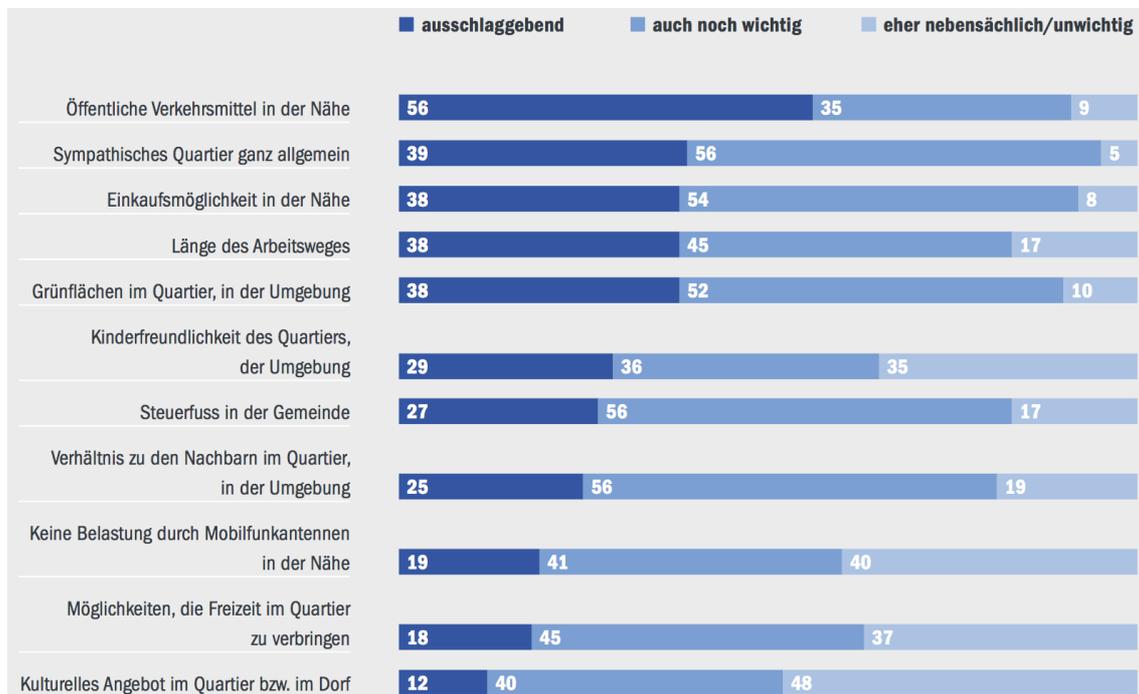


Abb. 7: Wichtigkeit von standortspezifischen Eigenschaften bei der Suche nach einer Wohnung/einem Haus, Neue Zürcher Zeitung/Wüest & Partner (2012), S. 19.

⁷⁶ Vgl. Delbiaggio 2012, S. 29

⁷⁷ Vgl. Stadtentwicklung Zürich 2013a, S. 10-11

⁷⁸ Vgl. Stadtentwicklung Zürich 2013a, S. 12

Spitzenreiter ist wiederum die Nähe zu ÖV; Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Angebote im Quartier sind klar minder wichtig.

Die Zuzugsbefragung 2011 (zusätzliche Informationen siehe Kapitel 1.1) befasst sich stark mit Fragen an die neue Wohngemeinde und gibt Resultate verschiedener Gemeinden im Vergleich wieder. Interessant ist die Tatsache, dass nur 18.8 % der Personen an ihren Wunschort gezogen sind.⁷⁹

Belart kommt bei seiner Befragung von Zuzüglern im Kanton Zürich zum Schluss, dass fast 60 % der Haushalte innerhalb von nur 5 km umgezogen sind, weitere 13 % innerhalb von 10 km.⁸⁰ Weiter ist bemerkenswert, dass mittels Umzug die Entfernung zum Arbeits-/Ausbildungsort von 16.75 auf 12.12 km verringert werden konnte. Insgesamt bestätigt er seine aufgestellte These, dass Haushalte die Nähe zu den Arbeits-/Ausbildungsorten wie auch zu den Wohnorten der sozialen Kontakte suchen und dass Letztere stärker gewichtet werden.⁸¹

2.2.2 *Objektspezifische Eigenschaften*

Das Umzugsmonitoring 2013 zeigt – wenig überraschend – auf, dass Eigentümer sesshafter als Mieter sind.⁸² Interessant ist, dass die Ansprüche auf die Qualität des Objekts (z.B. Grundriss oder Grösse) in ländlichen Gemeinden grösser als in Kernstädten sind, dass bei Letzteren aber eine hohe Zentralität gefragt ist.⁸³

Die Befragung von Zu- und Wegzählern der Stadt Zürich 2012 stellt fest, dass bei Wegzählern aus der Stadt im Vergleich zu Zuzählern (nebst familiären Gründen) objektspezifische Gründe deutlich wichtiger sind.⁸⁴

Das Immo-Barometer 2012 zeigt, dass die Unzufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus das wichtigste Umzugsmotiv ist, gefolgt von familiären Gründen und der ungenügenden Grösse des Objekts.⁸⁵ Neben Angaben zur bevorzugten Wohnform und zur Zimmerzahl ist – wie in Abb. 8 dargestellt – auch eine Auswertung betr. Kriterien an das zu suchende Objekt verfügbar:

⁷⁹ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2011a, S. 34

⁸⁰ Vgl. Belart 2011, S. 39/76

⁸¹ Vgl. Belart 2011, S. 40/76

⁸² Vgl. Hochschule Luzern 2013, S. IV

⁸³ Vgl. Delbiaggio 2012, S. 29

⁸⁴ Vgl. Stadtentwicklung Zürich 2013a, S. 9

⁸⁵ Vgl. Neue Zürcher Zeitung/Wüest & Partner 2012, S. 13

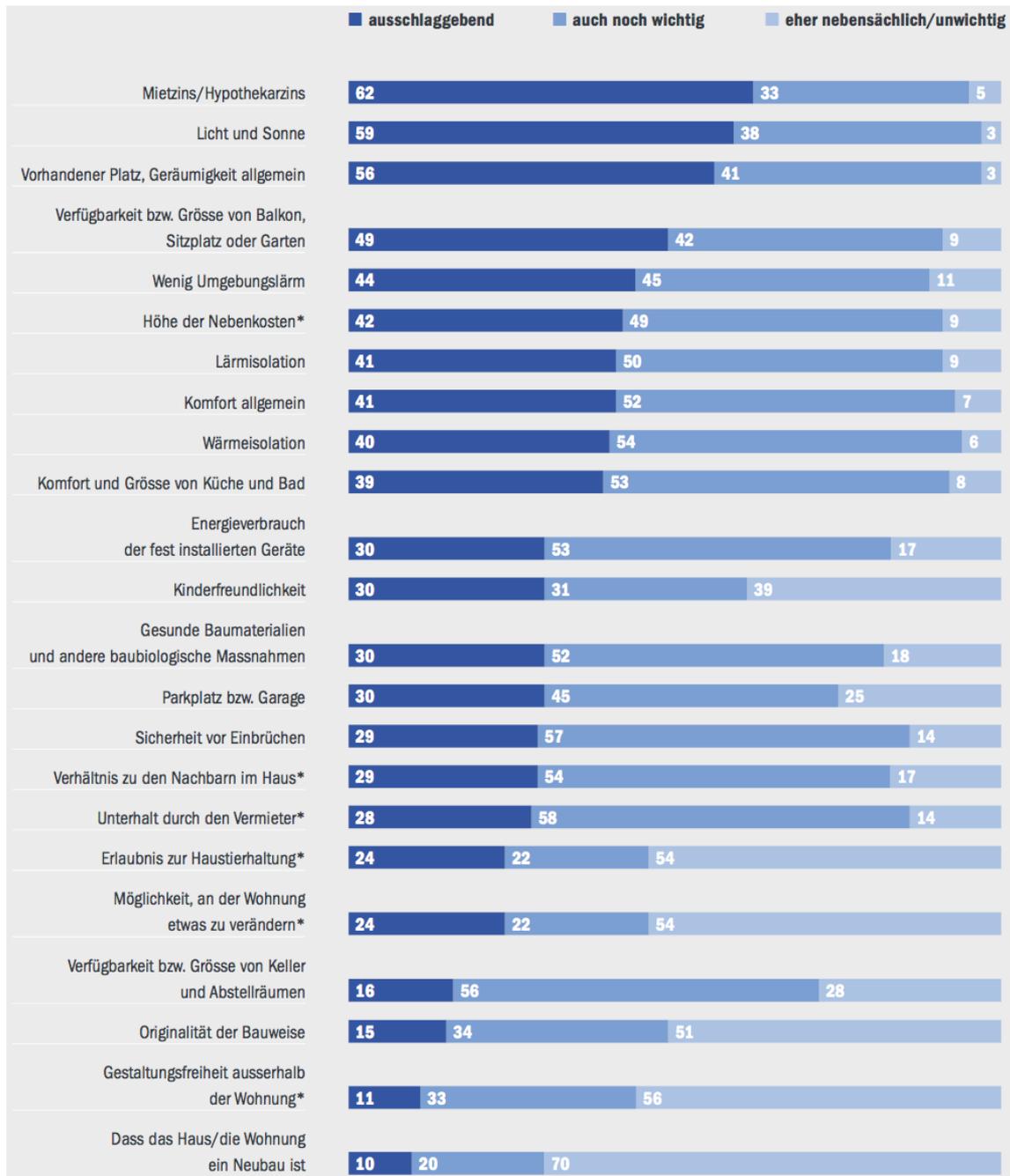


Abb. 8: Wichtigkeit von objektspezifischen Eigenschaften bei der Suche nach einer Wohnung/einem Haus, Neue Zürcher Zeitung/Wüest & Partner (2012), S. 17.

Wie aus der Abb. 8 erkennbar ist, werden vor allem Kriterien wie Kosten, Licht/Sonne und Grösse als wichtig betrachtet. Ob ein Objekt ein Neubau ist, wird dagegen als viel weniger ausschlaggebend bewertet.

Die Bevölkerungsbefragung 2013 der Stadt Zürich stellt fest, dass 58 % der Personen, welche mit der Wohnung unzufrieden und mit der Wohnumgebung zufrieden sind, Umzugsabsichten haben. Demgegenüber stehen aber nur 29 % Umzugswillige, die mit der

Wohnung, nicht aber mit der Umgebung zufrieden sind.⁸⁶ Folglich wird die Wohnung stärker gewichtet als die Umgebung.

2.2.3 *Soziodemografische Eigenschaften*

Wie in Kapitel 2.2.1 erwähnt ist, stellt die Veränderung der Haushaltsform (z.B. infolge Heirat oder Nachwuchs) generell einer der häufigsten Gründe für einen Umzug dar.

Das Umzugsmonitoring 2013 weist Umzugsgründe nach Haushaltsform auf:⁸⁷ Kauf/Verkauf und eine Unzufriedenheit mit dem Objekt sind bei Familien häufiger die entscheidenden Umzugsmotive als bei Einzelpersonen und kinderlosen Paaren. Demgegenüber ziehen Einzelpersonenhaushalte vergleichsweise häufiger infolge Veränderung der Arbeit/Ausbildung als die anderen Haushaltsformen um. Infolge Veränderung der Haushaltsform ziehen am meisten kinderlose Paare um; betr. Unzufriedenheit mit dem Ort sind praktisch keine soziodemografischen Unterschiede zu erkennen. Weitere Auswertungen sind in Bezug auf das Bruttoeinkommen in Verbindung mit der Eigentumsform und dem Zielort verfügbar.⁸⁸ Nicht überraschend ist, dass Familien häufiger in Hauseigentum ziehen als kinderlose Paare oder Einpersonenhaushalte und dass in Stockwerkeigentum am häufigsten kinderlose Paare ziehen.⁸⁹

Die Bevölkerungsbefragung 2013 der Stadtentwicklung Zürich zeigt, dass folgende Personengruppen auffällig oft konkrete Umzugsabsichten hegen: Personen im Alter zwischen 18 und 39 Jahren, Personen mit einem jährlichen Bruttohaushaltseinkommen von mindestens CHF 200'000, Personen mit abgeschlossener Matura, ausländische Personen mit einer Aufenthaltsbewilligung B sowie Familien mit Kleinkindern.⁹⁰

Die Befragung von Zu- und Wegzügern der Stadt Zürich 2012 zeigt, dass familiäre Gründe vor allem bei Wegzügen aus der Stadt ein Hauptgrund sind, während bei Zuzügen Aus- und Weiterbildungen wie auch berufliche Wechsel bedeutend wichtiger sind.⁹¹ Ergänzende Auswertungen behandeln verschiedene Personengruppen.

⁸⁶ Vgl. Stadtentwicklung Zürich 2013b, S. 40

⁸⁷ Vgl. Hochschule Luzern 2013, S. 8

⁸⁸ Vgl. Hochschule Luzern 2013, S. 9

⁸⁹ Vgl. Hochschule Luzern 2013, S. V

⁹⁰ Vgl. Stadtentwicklung Zürich 2013b, S. 39

⁹¹ Vgl. Stadtentwicklung Zürich 2013a, S. 5-6

Das Immo-Barometer 2012 gibt wieder, dass familiäre Gründe das am zweit häufigsten genannte ausschlaggebende Motiv für einen Umzug sind.⁹²

In der Befragung von Zuzüglern im Kanton Zürich von Belart ist die Differenzierung von Mietern und Eigentümern interessant: Während bei Mietern 32.7 % aller Personen infolge Beziehung (Trennung oder Zusammenzug) umgezogen sind, sind dies bei den Eigentümern (wo Kauf von Wohneigentum der Haupttreiber war) nur 6.8 %.⁹³ Weitere Angaben befassen sich mit Lebensstilbetrachtungen/Lebensstiltypen.

Eine Befragung von Unternehmen und Personen, welche mit einem Arbeitsvertrag in den Kanton Zürich gekommen sind, setzt sich mit Auswirkungen der Zuwanderung für Arbeitnehmer und Arbeitgeber auseinander (ebenfalls 2012).⁹⁴ So wird beispielsweise festgestellt, dass Zuzüger ohne Partnerschaft fast ausschliesslich in der Stadt Zürich wohnen und dass vier von fünf Zuzüger keine Familie haben.

Die Zuzugsbefragung 2011 vergleicht demografische Gruppen umfangreich.⁹⁵ Die in der nachfolgenden Abb. 9 ersichtliche Darstellung zeigt beispielhaft das Zuzugsprofil von Singles, unterteilt in verschiedene Einkommensklassen.

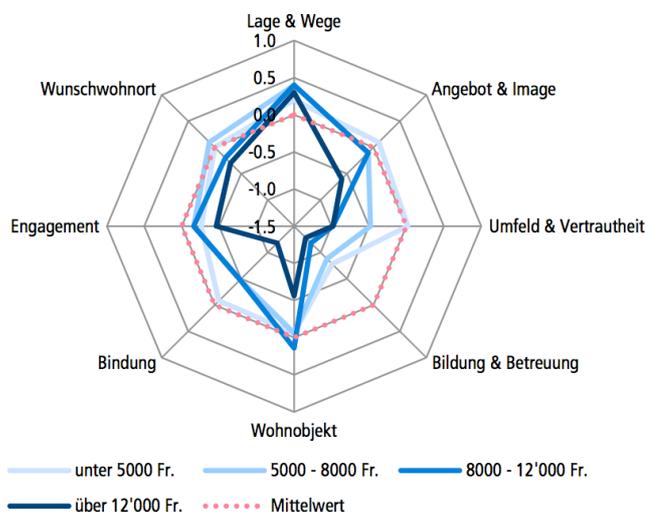


Abb. 9: Zuzugsprofil von Single-Haushalten nach Einkommen, Statistisches Amt des Kantons Zürich (2011a), S. 16.

Wie sich aus den verschiedenen Abweichungen zum Mittelwert aller Haushalte erkennen lässt, sind Singles eine eher anspruchslose Zielgruppe, welche aber (unabhängig

⁹² Vgl. Neue Zürcher Zeitung/Wüest & Partner 2012, S. 13

⁹³ Vgl. Belart 2011, S. 38

⁹⁴ Vgl. Graf/Gardiol/Stutz 2012, S. 8-18

⁹⁵ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2011a, S. 16-24

vom Einkommen) einen grossen Wert auf die Lage und Erreichbarkeit legt. Besonders wichtig sind kurze Wege. Anders sieht das Bild bei anderen Gruppen aus: Paare legen einen grossen Wert auf das Wohnobjekt, Alleinerziehende auf die Bildung und Betreuung. Familien sind eine anspruchsvolle Zielgruppe, Wohngemeinschaften vergleichsweise anspruchslos.

2.3 Fazit

Aus der Literaturanalyse lassen sich folgende besonders interessanten Erkenntnisse herauskristallisieren:

- Die grosse Nachfrage nach Wohnraum ist unter anderem auf eine zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten zurückzuführen, welche durch die Alterung der Bevölkerung, eine höhere Scheidungsrate und individueller Lebensformen entstanden ist.
- Im Rahmen der Vermarktung von Mietwohnungen befindet sich das Zielpublikum grösstenteils in der Schweiz und nur zu einem kleinen Teil im Ausland. Die Umzüge finden zudem vornehmlich in einem kleinen Radius statt. Im Kanton Zürich ziehen fast 60 % der Haushalte innerhalb von 5 km um, weitere 13 % innerhalb von 10 km.
- Im Lebensverlauf steigen die Komfort- und Flächenansprüche, besonders nach der Familiengründung. Die Nachfragegruppen einzelner Wohnungsarten unterscheiden sich altersmässig stark. Bei neu erstellten Mietwohnungen sind mehr als 50 % der erwachsenen Bezüger 20- bis 35jährig, bei den Einfamilienhäusern 35- bis 45jährig. Von neuen Wohnangeboten (d.h. Neubauten) profitiert in erster Linie die bestehende Bevölkerung des Ortes und kann so ihren Wohnstandard verbessern.
- Singles sind eine eher anspruchslose Zielgruppe, welche Wert auf die Lage und Erreichbarkeit legt. Sie wohnt beim Zuzug in ein städtisches Umfeld fast ausschliesslich in der Stadt und nicht in der Agglomeration.
- Die Veränderung der Haushaltsform ist einer der wichtigsten Umzugsgründe. Bei ländlichen Gemeinden weist die Veränderung der Arbeit eine überragende Wichtigkeit auf; Bewohner von Kernstädten ziehen besonders oft aufgrund einer Unzufriedenheit mit dem Wohnobjekt um.

- Bei der Suche nach einem neuen Wohnobjekt dominiert in Bezug auf den Standort die Nähe zu ÖV; Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Angebote im Quartier sind klar minder wichtig. In Bezug auf das Objekt dominieren die Kriterien Kosten, Licht/Sonne und der vorhandene Platz/die Geräumigkeit des Objekts.
- Familien ziehen häufiger in Hauseigentum als kinderlose Paare oder Einpersonenhaushalte. In Stockwerkeigentum ziehen am häufigsten kinderlose Paare ein.
- Die räumliche Verteilung von Zuzüglern ist im Vergleich zu früher gleichmässiger und die Segregation nimmt ab. Statustiefe Personen werden aus der Innenstadt verdrängt, Schweizer Familien bleiben in der Stadt und dominieren gute Mikrolagen.
- Die Zuzüger der Stadt Zürich der letzten Jahre sind mobil und bleiben häufig nur wenige Jahre in der Stadt. In Gruppen lebende Personen sind sesshafter als Einzelpersonen und Kinder erben grossenteils die Sesshaftigkeit ihrer Eltern. Ausländer sind weniger sesshaft als Schweizer.

In Bezug auf die in Kapitel 1.2 aufgestellten Thesen ergibt sich aus dem Studium der Literatur das folgende Fazit:

- Es bestätigt sich, dass regional unterschiedliche Umzugsdistanzen bestehen (These 1).
- Die grössere Mobilität von Kleinhaushalten lässt darauf schliessen, dass bei kleiner Objektgrösse grosse Umzugsdistanzen bestehen (These 2) und dass mit zunehmender Haushaltsgrösse kleine Umzugsdistanzen bestehen (These 3).
- Es bestätigt sich, dass mit zunehmendem Alter der Mieter kleine Umzugsdistanzen bestehen (These 4).
- Die These, dass nur wenige Umzüge über eine Sprachbarriere bestehen, wird klar untermauert (These 5).

3 Deskriptive Statistik und Regressionsanalyse Zuzüge 2004-2013

Anhand der empirischen Analyse von Zuzügen bei Mietwohnungen sollen – wie in Kapitel 1.3 angekündigt – die Thesen der vorliegenden Arbeit geprüft/falsifiziert werden. Hierfür werden die Daten zunächst bereinigt, dann geocodiert und nach einer erneuten Bereinigung (Letztere anhand der Zuzugsdistanzen) mit einer Statistiksoftware ausgewertet (deskriptive Statistik und Regressionsanalyse).

Das Kapitel 3.1 beschreibt die Datengrundlage. Die anschliessende Auswertung findet sich in Kapitel 3.2 und das Fazit aus der Analyse des Datensatzes ist in Kapitel 3.3 anzutreffen.

3.1 Datengrundlage

Bei den statistisch auszuwertenden Daten handelt es sich um Primärdaten institutioneller Immobilieneigentümer, wie sie in der Bewirtschaftung bei der Neu- und Wiedervermietung anfallen bzw. dokumentiert werden. Der Datensatz stammt aus der Bewirtschaftungssoftware der Wincasa AG. Er beschränkt sich auf Zuzüge, da bei ausziehenden Mietern (sofern das neue Objekt nicht wiederum durch Wincasa AG bewirtschaftet wird) die Daten zum neuen Objekt nicht vorliegen. Durch die anonymisierte Bearbeitung sind keine Rückschlüsse auf einzelne Objekte, Mieter oder Eigentümer möglich.

3.1.1 *Beschrieb Datensatz*

Der Datensatz definiert sich nach den in Tab. 3 ersichtlichen Angaben.

Geografische Eingrenzung	Ganze Schweiz
Zeitraum der Zuzüge	01.01.2004 bis 31.12.2013 ⁹⁶
Eigentümer	Institutionelle
Datenlieferant	Wincasa AG
Objektart	Wohnungen ⁹⁷

⁹⁶ Stichtag: Mietvertragsbeginn

⁹⁷ Nicht berücksichtigte Wohnobjektarten (Namen aus der Bewirtschaftungssoftware): Boardinghouse, Dienstwohnung, Doppelzimmer, Einfamilienhaus, Hauswartwohnung, Hauswartwohnung MwSt., Mansarde, Mehrfamilienhaus, möblierte Wohnung, möbliertes Einzelzimmer, Personalzimmer, Wohn-Atelier. Grund, dass sie nicht verwendet werden: Atypische Objekte. Verwendete Objektarten vgl. Tab. 6 in Kapitel 3.1.2.6

Art der Mieter	Natürliche Personen ⁹⁸
Minimale Zuzugsdistanz	150 m ⁹⁹

Tab. 3: Daten-Selektionskriterien für die deskriptive Statistik/Regressionsanalyse Zuzüge 2004-2013

Es werden nur Datensätze verwendet, welche alle oben ersichtlichen Kriterien erfüllen. Die nachfolgende Tab. 4 zeigt den daraus resultierenden Datensatz.

Anzahl Zuzüge	49'675 ¹⁰⁰
Betroffene Gemeinden	430
Betroffene Liegenschaften	1'588 ¹⁰¹
Betroffene Gebäude	4'829 ¹⁰²
Betroffene Wohnungen	29'366

Tab. 4: Datensatz für die deskriptive Statistik/Regressionsanalyse

Aufgrund des grossen Umfangs des Datensatzes und der geografischen Verteilung über die ganze Schweiz ist die Repräsentativität gewährleistet.

⁹⁸ Bei juristischen Personen ist die für die Berechnung der Zuzugsdistanz notwendige Adresse der Mietpartei vor dem Bezug der neuen Wohnung nicht aussagekräftig, da sie häufig nicht dem Wohnort der (natürlichen) Person vor dem Umzug entspricht. Aus diesem Grund werden sie nicht berücksichtigt.

⁹⁹ Herleitung Zuzugsdistanz siehe Kapitel 3.1.2.3. Von ursprünglich 58'007 Datensätzen werden 8'332 Datensätze mit einer Distanz <150 m nicht berücksichtigt. Grund: Anhand Stichproben wurde festgestellt, dass bei einer Distanz <150 m ein substantieller Anteil der Datensätze keine für die vorliegende Arbeit relevanten Mieterwechsel sind, sondern nur in der Bewirtschaftungssoftware so aussehen. Es handelt sich z.B. um Datenkonstellationen, bei welchen der Mieter etwas früher ins Objekt gezogen ist und das Regelwerk für den Datenexport nicht greift, oder um Mietverträge aus Mandatsübernahmen, bei denen die Adresse vor Vertragsbeginn nicht erfasst ist. Weitere Fälle betreffen beispielsweise Kündigungen infolge OR 257d, welche rückgängig gemacht werden und deren neuen Mietverhältnisse keine Umzüge umfassen. Da diese Datenkonstellationen das Bild verfälschen würden, werden sie gelöscht. Stichproben à 10 Datensätze (nach Distanz): 0 m = nur 2 richtige Datensätze / 100-150 m = 7 richtige Datensätze / 150-170 m = 10 richtige Datensätze). Verteilung der gelöschten Records (nach Zuzugsdistanz): 2697 x 0 m / 2545 x 1-49 m / 1944 x 50-99 m / 1146 x 100-149 m

¹⁰⁰ Zählweise: Mietverträge, nicht einziehende Personen. Die Vertragspartei kann aus einer Person oder aus mehreren Personen bestehen. Grund: Obwohl in der Bewirtschaftungssoftware vier verschiedene Mieter möglich sind, stellen die Mieter 2 bis 4 nicht immer Mieter im eigentlichen Sinne dar, sondern teilweise Solidarhafter (d.h. sie sind gar nicht umgezogen). Eine Erkennung, in welchem Fall es sich bei einem Mieter 2 bis 4 um einen richtigen Mieter und in welchem Fall um einen Solidarhafter handelt, ist nicht möglich. Da die Verwendung von Daten über Solidarhafter das Ergebnis verfälschen würde, beschränken sich die Auswertungen auf den Mieter 1. Es werden aber Auswertungen bezüglich Anzahl Personen als Vertragspartei vorgenommen (vgl. Kapitel 3.1.2.14).

¹⁰¹ Definition: Eigenständige Wirtschaftseinheit. Eine Liegenschaft kann ein Gebäude (im Extremfall eine Stockwerkeigentumseinheit), aber auch ganze Überbauungen (d.h. mehrere Gebäude), umfassen. Zuzüge aus Liegenschaften, die nicht mehr durch Wincasa AG bewirtschaftet werden, sind (systembedingt) nicht berücksichtigt.

¹⁰² Definition: Pro Hauseingang gibt es ein Gebäude. Ausnahmen können nicht ausgeschlossen werden.

3.1.2 Beschrieb Merkmale/Variablen

Für die statistische Verarbeitung werden pro Datensatz die in Tab. 5 enthaltenen Variablen verwendet. Die Datenbereinigung und die Variablen sind zudem in den nachfolgenden Unterkapiteln detailliert beschrieben.

Allgemein	<i>Objekt-ID</i>
	<i>Zuzugsjahr</i>
	<i>Zuzugsdistanz</i>
Neues Objekt	<i>Region</i>
	<i>Lokale Landessprache</i>
	<i>Objektart</i>
	<i>Anzahl Zimmer</i>
	<i>Stockwerk</i>
	<i>Baujahr</i>
	<i>Nettomiete</i>
Altes Objekt	<i>Region</i>
	<i>Lokale Landessprache</i>
Mieter	<i>Alter des Mieters</i>
	<i>Anzahl Personen als Vertragspartei</i>

Tab. 5: Variablen für die deskriptive Statistik/Regressionsanalyse

Wenn nicht anders vermerkt, stammen alle Daten aus der Bewirtschaftungssoftware der Wincasa AG. Für die Informationen über das alte Objekt (d.h. den Wohnort vor dem Umzug) wird aus den Mieterstammdaten immer die neuste Adresse vor Mietvertragsbeginn verwendet. Alle geocodierten Angaben werden von Wincasa AG via ein geografisches Informationssystem (GIS) aufbereitet.¹⁰³

Wenn bei einer Variable eine Datenbereinigung nötig ist, wird nur der Variablenwert gelöscht und nicht der ganze Datensatz. Ein Auszug der nach Datenbereinigung in die

¹⁰³ Inkl. Visualisierung der Umzüge in Abb. 16

Statistiksoftware importierten Daten ist in Anhang 1 ersichtlich und einige ergänzende Häufigkeitsverteilungen in Anhang 2.¹⁰⁴

3.1.2.1 Objekt-ID

Die Objekt-ID dient als Unique ID zur eindeutigen Erkennung der Datensätze (Nr. aus dem geografischen Informationssystem). Einen Datensatz gibt es pro neu abgeschlossenen Mietvertrag (vgl. Tab. 3 in Kapitel 3.1.1). Datensätze mit vorhandenem Wert: 100 %.

3.1.2.2 Zuzugsjahr

Als Zuzugsjahr wird das Jahr des Vertragsbeginns des Mietvertrags definiert (dass der effektive Bezugstermin z.B. infolge früherer Objektübergabe leicht abweichen kann, ist nicht relevant). Die Variable wird für Auswertungen in Bezug auf die Zeitreihe verwendet. Wertespektrum: 2004-2013. Mit 5.41 % aller Werte umfassen das Jahr 2004 am wenigsten und das Jahr 2012 mit 13.18 % am meisten Zuzüge. Datensätze mit vorhandenem Wert: 100 %.

3.1.2.3 Zuzugsdistanz

Die Variable bezeichnet die Distanz zwischen dem alten und dem neuen Wohnobjekt in km. Für die Geocodierung der neuen Wohnung wird die pro Liegenschaft¹⁰⁵ im geografischen Informationssystem hinterlegte Koordinate verwendet. Die Geocodierung des alten Wohnorts erfolgt auf Basis der historisch gepflegten Adressangaben des Mieters; vgl. einleitende Bemerkung in Kapitel 3.1.2. Anschliessend wird zwischen den beiden Koordinaten eine Linie zur Ermittlung der Zuzugsdistanz in m gezogen (Detailbeschreibung siehe Anhang 3). Für die statistische Bearbeitung werden ausser für Abb. 14 auf km gerundete Werte verwendet (bessere Leserlichkeit der grafischen Auswertungen). Datenspektrum: 0-16'926 km.¹⁰⁶ Datensätze mit vorhandenem Wert: 100 %.

3.1.2.4 Region neues Objekt

Beim neuen Objekt wird als Region – in Abweichung zur Region des alten Objekts – immer der Kanton der Wohnung verwendet (beim alten Objekt ist dies aufgrund von Zuzügen aus dem Ausland nicht möglich, vgl. Kapitel 3.1.2.11). Ausser dem Kanton

¹⁰⁴ Aus Datenschutzgründen können nicht Häufigkeitsverteilungen aller Variablen gezeigt werden.

¹⁰⁵ Definition vgl. Tab. 4 in Kapitel 3.1.1

¹⁰⁶ Vergleich Mittelwert der Zuzugsdistanzen je Kalkulationsart: 15'704.92 m resp. 15.70 km / Median 4'197 m resp. 4 km

Appenzell Innerrhoden sind alle Schweizer Kantone im Datensatz enthalten. Spitzenreiter ist – für Portfolios institutioneller Eigentümer nicht atypisch – der Kanton Zürich mit 37.11 % aller Zuzüge. Datensätze mit vorhandenem Wert: 100 %.

3.1.2.5 Lokale Landessprache neues Objekt

Die lokale Landessprache der neuen Wohnung umfasst den im geografischen Informationssystem hinterlegten Sprachcode der politischen Gemeinde des neuen Objekts. Die Verteilung der Zuzüge stellt sich wie folgt dar: 84.58 % „GER“ (deutsch), 14.36 % „FRE“ (französisch) und 1.06 % „ITA“ (italienisch). Datensätze mit vorhandenem Wert: 100 %.

3.1.2.6 Objektart neues Objekt

Die Objektart des neuen Objekts bezeichnet die in der Bewirtschaftungssoftware erfasste Objektart. Die nachfolgende Tab. 6 zeigt die Verteilung der Zuzüge in Bezug auf die Objektarten (in Klammern jeweils die Anzahl).¹⁰⁷

Attikawohnung	(1'454)	Maisonettewohnung	(1'925)
Dachwohnung	(825)	Studio	(144)
Einzelzimmer	(168)	Wohnung	(44'911)
Loftwohnung	(248)		

Tab. 6: Verteilung der Zuzüge nach Objektart

Im Rahmen der Datenbereinigung wurden 379 Datensätze „Wohnung subventioniert“ sowie 213 Datensätze „Wohnung unter Finanzkontrolle der Stadt“ der Objektart „Wohnung“ zugeschlagen, da entsprechende Objekte in der Bewirtschaftungssoftware meist als normale Wohnungen erfasst sind. Ohne die Bereinigung wäre keine einheitliche Betrachtungsweise gewährleistet. Datensätze mit vorhandenem Wert: 100 %.

3.1.2.7 Anzahl Zimmer neues Objekt

Die Verteilung der Zuzüge in Bezug auf die Anzahl Zimmer der neuen Wohnung lässt sich der Abb. 10 entnehmen.

¹⁰⁷ Die für die vorliegenden statistischen Auswertungen nicht berücksichtigten Objektarten sind in Tab. 3 in Kapitel 3.1.1 ersichtlich.

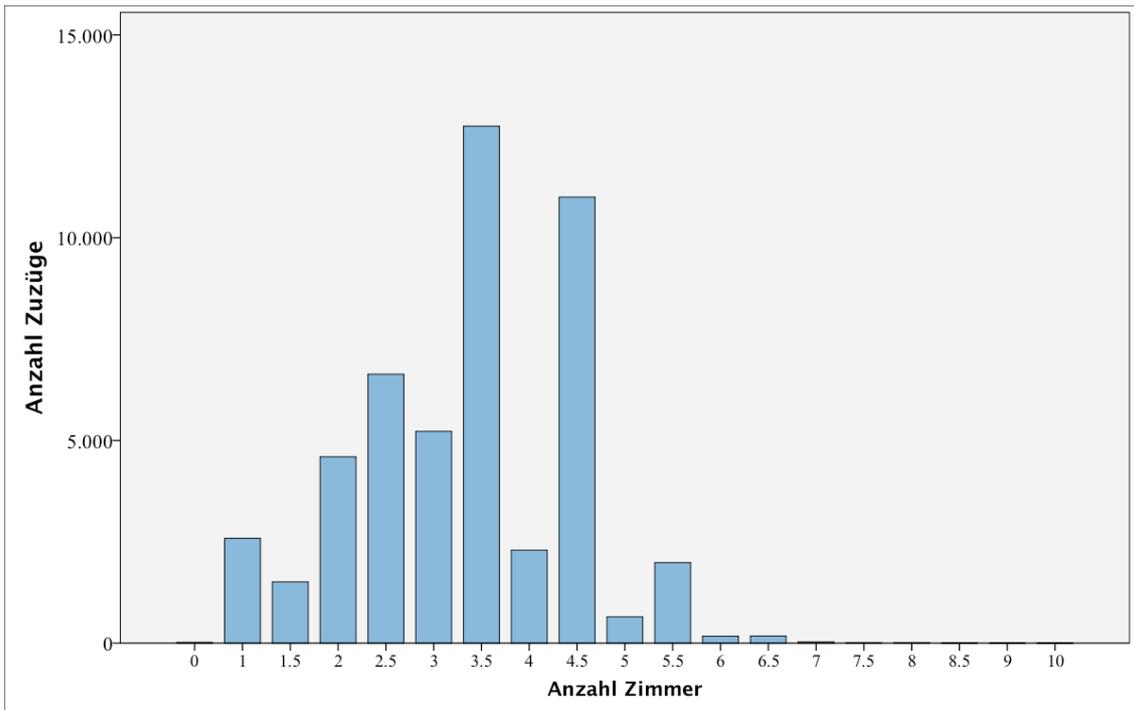


Abb. 10: Verteilung der Zuzüge nach Anzahl Zimmer der neuen Wohnung

Insgesamt fanden 47.81 % aller Zuzüge in eine 3.5- oder 4.5-Zimmer-Wohnung statt. Bei 22 „Loftwohnungen“ mit dem Wert „0“ wurde der Wert aufgrund der Objektart beibehalten, d.h. nicht gelöscht. Datensätze mit vorhandenem Wert: 100 %.

3.1.2.8 Stockwerk neues Objekt

Das Stockwerk zeigt das Geschoss, in welchem sich die neue Wohnung befindet. Datenspektrum: 4. Untergeschoss - 30. Obergeschoss. Bei insgesamt 96.04 % aller Zuzüge befindet sich das neue Objekt zwischen dem Erdgeschoss und dem 7. Obergeschoss. Der Variablenwert von zwei Datensätzen mit dem unmöglichen Wert „99. Stock“ wurde gelöscht. Datensätze mit vorhandenem Wert: 100 % (gerundet).

3.1.2.9 Baujahr neues Objekt

Als Baujahr der neuen Wohnung ist das Alter des Gebäudes definiert.¹⁰⁸ Renovationen sind nicht berücksichtigt, da sie in der Bewirtschaftungssoftware nicht einheitlich erfasst sind. Datenspektrum: 1360-2013. Die Verteilung der Zuzüge ist in Abb. 11 ersichtlich.

¹⁰⁸ Definition Gebäude siehe Tab. 4 in Kapitel 3.1.1

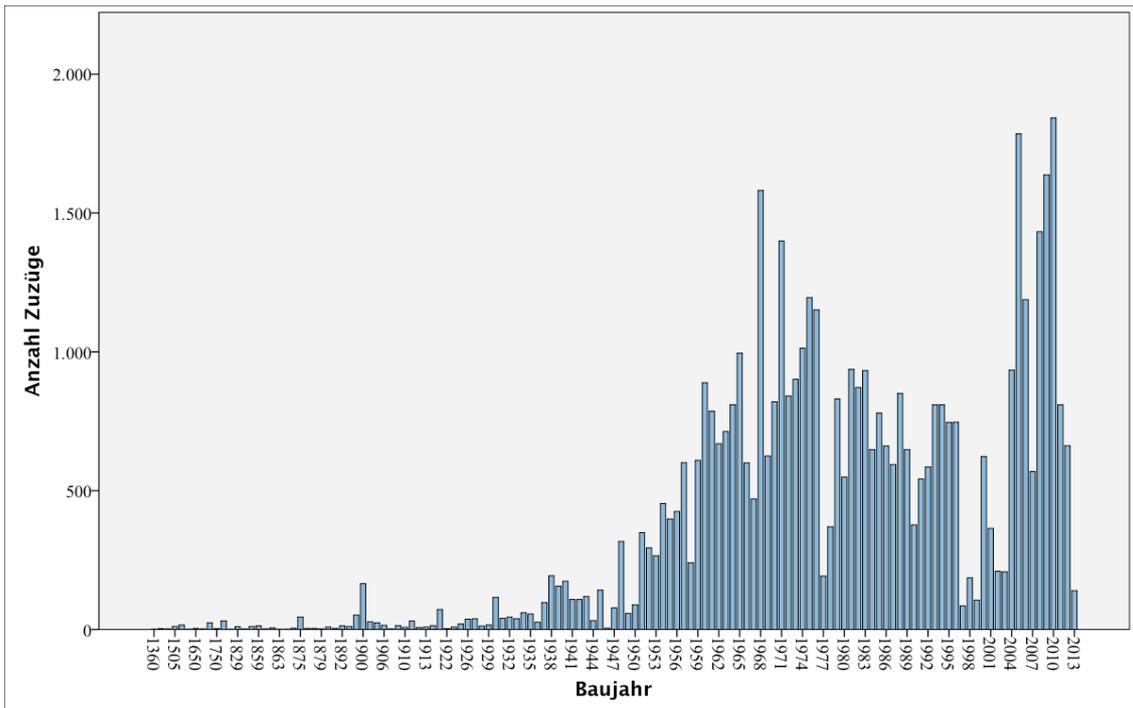


Abb. 11: Verteilung der Zuzüge nach Baujahr der neuen Wohnung

Nach Jahrzehnt betrachtet die meisten Zuzüge gab es in Wohnungen mit Baujahr zwischen 2000 und 2009 (18.00 %), gefolgt von 1970-1979 (17.54 %) und 1960-1969 (16.4 %). Auffallend ist, dass es im Datensatz nur wenige Zuzüge bei Objekten mit Baujahren 1997-1999 gibt. Bei 1'446 Datensätzen mit einem Baujahr von „0“ wurde der Variablenwert gelöscht. Datensätze mit vorhandenem Wert: 97.09 %.

3.1.2.10 Nettomiete neues Objekt

Das Merkmal zeigt den monatlichen Mietpreis der neuen Wohnung in CHF (ohne Heiz- und Betriebskosten sowie ohne Nebenobjekte wie Autoeinstellplätze, Bastelräume u.d.gl.). Die Werte sind auf CHF 1.00 gerundet. Der Mittelwert der Nettomieten beträgt CHF 1'468.05 bei einer Standardabweichung von CHF 568.32 und einem Median von CHF 1'390.00. Der Mittelwert liegt damit über der durchschnittlichen Schweizer Nettomiete von CHF 1'116.00 gem. Mietpreis-Strukturerhebung 2003.¹⁰⁹ Bei 179 Datensätzen, welche einen Wert von CHF 0.00 aufwiesen, wurde der Variablenwert gelöscht. Datensätze mit vorhandenem Wert: 99.64 %.

Die Verteilung der Zuzüge ist zudem in Abb. 12 ersichtlich (Balkenbreite=CHF 200.00).

¹⁰⁹ Berechnungsgrundlage: Wohnungen und Einfamilienhäuser. Vgl. Bundesamt für Statistik 2007, S. 56

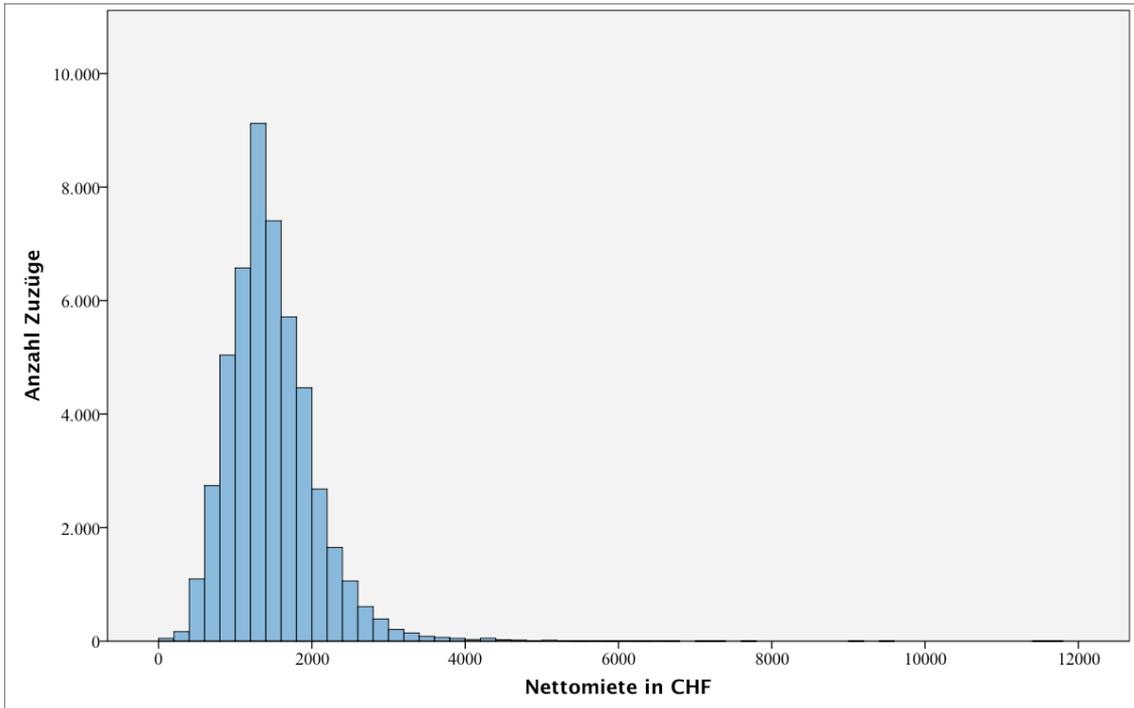


Abb. 12: Verteilung der Zuzüge nach Nettomiete der neuen Wohnung

3.1.2.11 Region altes Objekt

Die Variable gibt den Kanton des alten Objekts wieder und zeigt, von wo die Personen umgezogen sind. Bei Personen mit altem Wohnort im Ausland wurde „Ausland“ vermerkt (1'843 Records). Mit 33.34 % aller Datensätze liegt der alte Wohnort der meisten Personen im Kanton Zürich; am wenigsten Personen sind aus dem Kanton Appenzell Innerrhoden zugezogen (24 Zuzüge). Datensätze mit vorhandenem Wert: 100 %.

3.1.2.12 Lokale Landessprache altes Objekt

Der Wert umfasst die im geografischen Informationssystem hinterlegte lokale Landessprache der politischen Gemeinde des alten Objekts. Datensätze mit vorhandenem Wert: 100 %.

3.1.2.13 Alter des Mieters

Das Merkmal zeigt das Alter des Mieters 1 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Der Wert wurde mittels Formel berechnet und auf ganze Zahlen gerundet (Differenz zwischen Mietvertragsbeginn und Geburtsdatum). Datenspektrum: 16 bis 94 Jahre. Die Verteilung ist in Abb. 13 dargestellt.

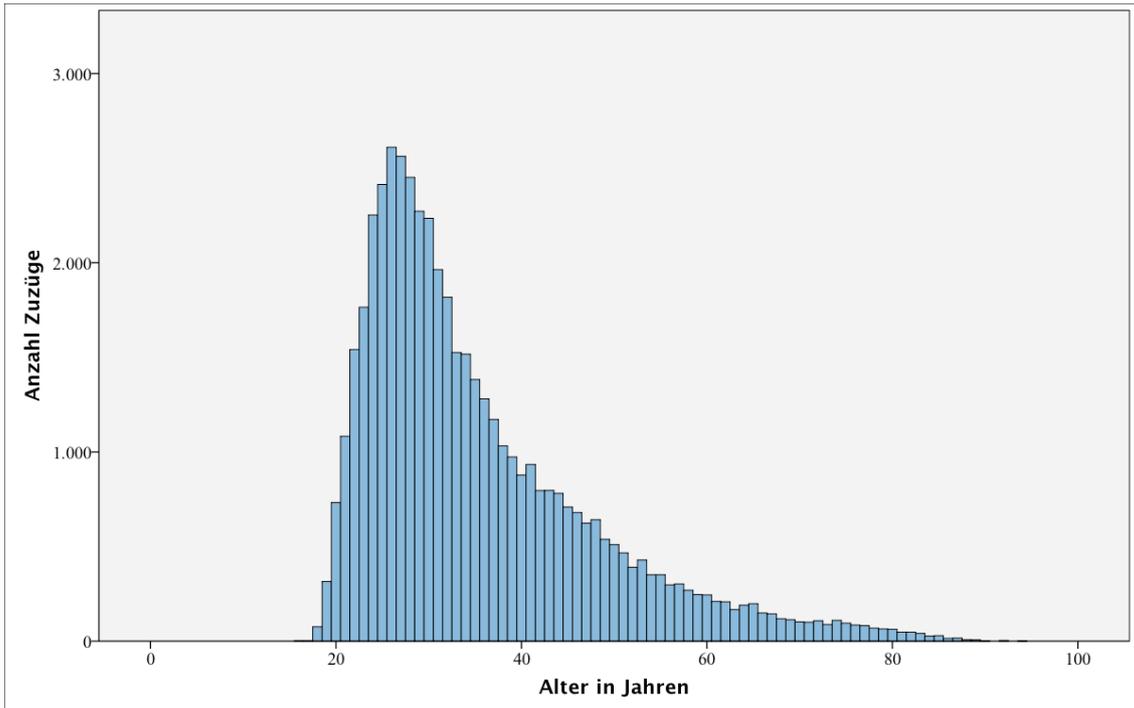


Abb. 13: Verteilung der Zuzüge nach dem Alter des Mieters 1

Bei einem Mittelwert von 35.40 Jahren betragen die Standardabweichung 12.61 Jahre und der Median 32 Jahre. Markant ist der Vergleich der umziehenden Personen im Vergleich zur Schweizer Bevölkerungsstruktur: Während 70.80 % aller Zuzüger ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren aufweisen, beträgt der Anteil von dieser Altersklasse an der ständigen Schweizer Wohnbevölkerung nur 26.70 %.¹¹⁰ Bei 181 Datensätzen mit einem Alter von unter 16 Jahren und 562 Datensätzen mit einem Alter über 100 Jahren wurde der Variablenwert gelöscht, da teilweise unmögliche Werte vorlagen. Datensätze mit vorhandenem Wert: 98.50 %.

3.1.2.14 Anzahl Personen als Vertragspartei

Wiedergegeben wird die Anzahl Personen, welche im Mietvertrag als Vertragspartei erfasst sind.¹¹¹ Datenspektrum 1-4 (Mieter). Mehr Parteien sind in der Bewirtschaftungssoftware nicht erfassbar. 51.84 % aller Mietverhältnisse umfassen 1 Person, 46.32 % 2 Personen, 1.56 % 3 Personen und 0.29 % 4 Personen. Datensätze mit vorhandenem Wert: 100 %.

¹¹⁰ Quote der ständigen Wohnbevölkerung nach Alter per 31.12.2013, vgl. Bundesamt für Statistik 2014d

¹¹¹ Kinder sind nicht berücksichtigt, da sie den Mietvertrag nicht mitunterzeichnen. Untermieter ebenso nicht, da sie in keinem Vertragsverhältnis zum Eigentümer stehen.

3.2 Auswertung

3.2.1 *Verfahren*

Die statistische Analyse umfasst Untersuchungen mittels deskriptiver Statistik (z.B. Häufigkeiten, explorative Datenanalyse; teilweise aus eigens erstellten Tabellen und Klassen) und lineare Regressionen (n=49'675, vgl. Tab. 4 in Kapitel 3.1.1). Die Regressionen werden auf Basis der vorliegenden Daten wie auch auf Basis eines log-transformierten Datensatzes berechnet.¹¹²

Bei den Analysen in Bezug auf Zuzugsdistanzen werden, wenn nicht anders deklariert, immer nur die Datensätze von Zuzügen innerhalb der Schweiz analysiert und in den Auswertungen wiedergegeben (n=47'832). Die erwünschte Wirkung ist, dass Ausreisser aus dem Ausland die (Mittel-)Werte nicht verzerren (die grösste Zuzugsdistanz innerhalb der Schweiz umfasst 265 km, diejenige aus dem Ausland 16'926 km).

Für die Analysen wird – ausser zur Bestimmung der Entwicklung im Zeitverlauf – immer die gesamte Zeitreihe verwendet.

3.2.2 *Ergebnisse*

3.2.2.1 Zuzüge aus der Schweiz vs. Zuzüge aus dem Ausland

96.29 % aller Personen sind innerhalb der Schweiz umgezogen. Von den 3.71 % aus dem Ausland stammen 2.65 % der Personen aus Deutschland. Die übrig bleibenden 1.06 % kommen in abnehmender Reihenfolge hauptsächlich aus Österreich (0.22 %), Frankreich (0.20 %) und Italien (0.13 %). Erwähnenswert ist somit, dass von den Zuzüglern aus dem Ausland 71.43 % aller Personen aus Deutschland immigrieren und dass aus Österreich – dem Herkunftsland der zweitgrössten Personengruppe – lediglich 5.93 % der ausländischen Zuzüger stammen.

Die meisten Zuzüger aus Deutschland umfassen die folgenden Kantone (jeweils Anzahl Zuzüge): 505 Kanton Zürich, 177 Kanton Aargau, 172 Kanton Basel Stadt und 102 Kanton Thurgau.

¹¹² Da bei den log-transformierten Daten nur geringfügig abweichende Resultate resultierten, werden bei den Auswertungen lediglich die Regressionsresultate auf Basis des unbearbeiteten Datensatzes wiedergegeben.

3.2.2.2 Verteilung Zuzugsdistanzen

Die nachfolgende Abb. 14 umfasst eine Verteilung aller Zuzüge (inkl. Zuwanderung aus dem Ausland) nach der Zuzugsdistanz.

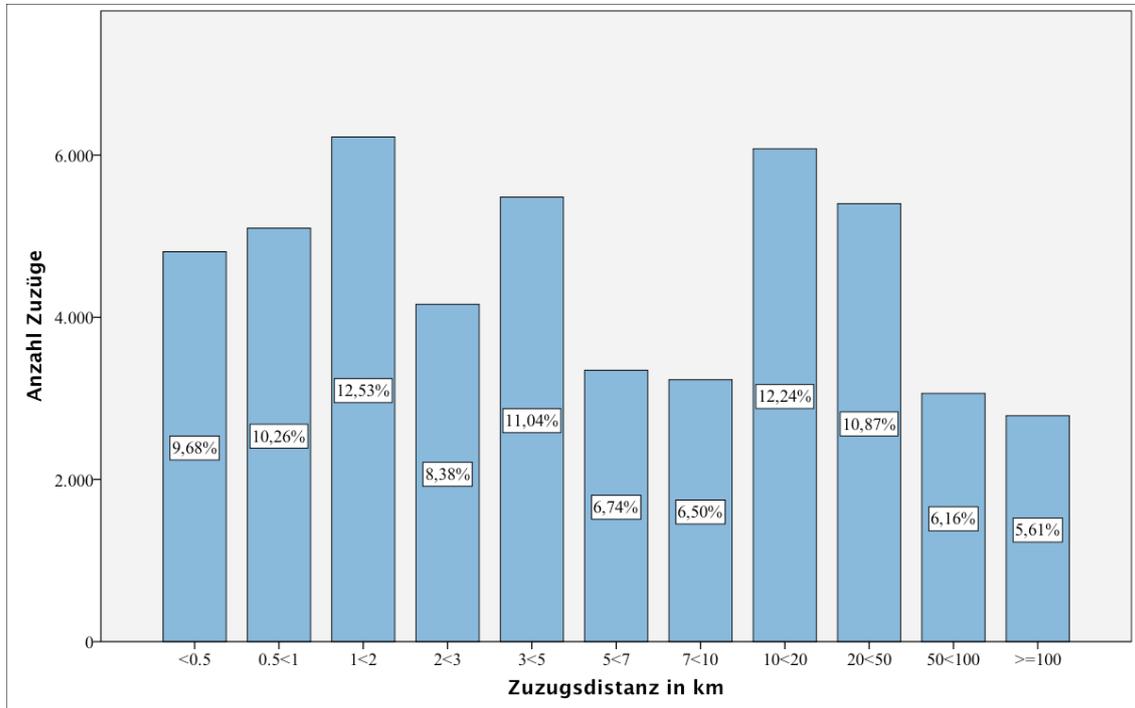


Abb. 14: Verteilung der Zuzüge nach Zuzugsdistanz

Wie unschwer zu erkennen ist, stammt ein grosser Teil der Zuzüger aus der unmittelbaren Nähe des Objekts, 9.68 % innerhalb von <500 m und 19.94 % <1 km. 32.47 % aller Personen kommt aus einem Radius <2 km, 51.89 % <5 km. Aus <10 km kommen 65.13 % und 77.37 % aus <20 km. Aus ≥ 50 km stammen nur 11.77 % der Personen.¹¹³

Der Vergleich von deskriptiven Angaben der Datensätze mit und ohne Zuwanderung aus dem Ausland zeigt folgendes Bild: Median 5 resp. 4 km, Mittelwert 39.03 resp. 15.70 km, Standardabweichung 359.30 resp. 29.45 km. Die Zuzüge aus dem Ausland beeinflussen den Median aufgrund der kleinen Anzahl also kaum, den Mittelwert und die Standardabweichung aufgrund extremer Ausreisser aber beträchtlich. Ein Boxplot-Diagramm der Zuzugsdistanzen ohne Zuwanderung aus dem Ausland findet sich in Anhang 4.

¹¹³ Diese Auswertung ist mit m gerechnet. Alle anschliessenden Berechnungen/Diagramme basieren auf gerundeten km-Angaben.

3.2.2.3 Zuzugsdistanzen im Zeitverlauf

Die nachstehende Abb. 15 gibt die Entwicklung der Zuzugsdistanzen aller Zuzüge innerhalb der Schweiz im Zeitverlauf wieder.

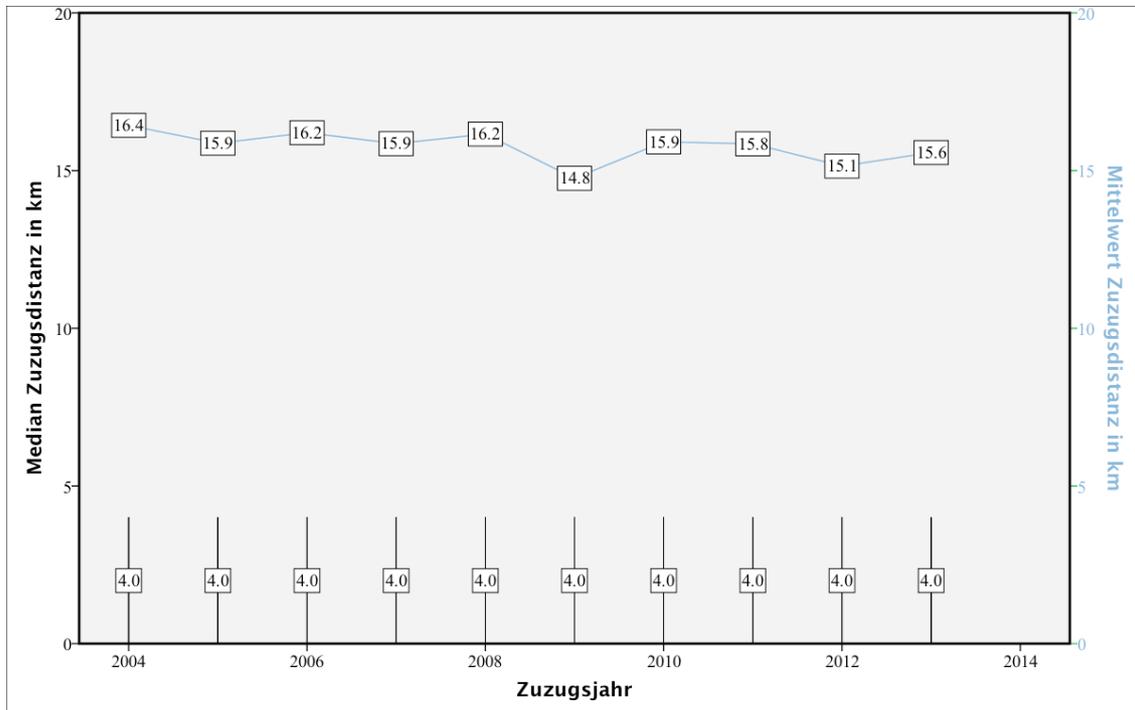


Abb. 15: Entwicklung Median und Mittelwert Zuzugsdistanz im Zeitverlauf

Bei einem konstanten Median von 4 km schwankt der Mittelwert der Zuzugsdistanz je nach Jahr zwischen 14.8 km und 16.4 km. Die Tendenz ist geringfügig sinkend (d.h. die Distanzen werden kürzer), die Schwankung aller Werte beträgt aber nur 1.6 km. Boxplot-Diagramme mit zusätzlichen Angaben zur Verteilung pro Jahr sind im Anhang 4 ersichtlich.

3.2.2.4 Visualisierung von Zuzugsströmen: Beispiel Stadt Zürich

Die nachfolgende Abb. 16 zeigt am Beispiel der Zuzüge in die Stadt Zürich, wie anhand des Datensatzes Zuzugsströme für beliebige Gemeinden oder Städte ausgewertet und visualisiert dargestellt werden können.

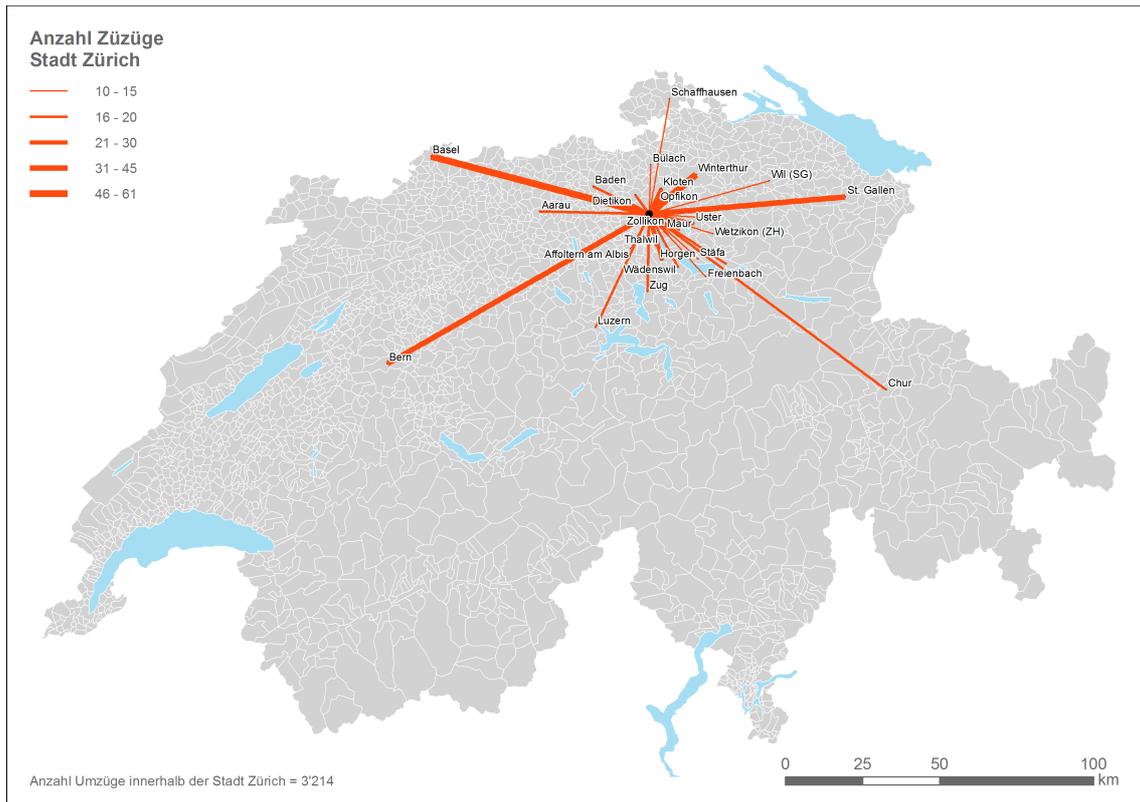


Abb. 16: Visualisierung der Zuzüge 2004-2013 in die Stadt Zürich

Nachdem sofort die Zuzugsströme aus Bern, Basel, Winterthur und St. Gallen auffallen erkennt man auf den zweiten Blick, dass sie im Vergleich zu den Umzügen innerhalb der Stadt Zürich absolut marginal sind. Pro Herkunftsgemeinde gibt es maximal 61 Zuzüge, resp. 1.90 % im Vergleich zu den 3'214 Umzügen innerhalb der Stadt Zürich.

3.2.2.5 Prüfung These 1 – Unterschiedliche regionale Zuzugsdistanzen

Der Vergleich von Zuzugsdistanzen der Kantone anhand Boxplot-Diagrammen in Abb. 17 gibt ein Indiz bezüglich These, dass regional unterschiedlich grosse Umzugsdistanzen vorliegen.¹¹⁴

¹¹⁴ Es sind nur diejenigen Datensätze mit einem Umzug innerhalb der Schweiz berücksichtigt (n=47'832 Zuzüge).

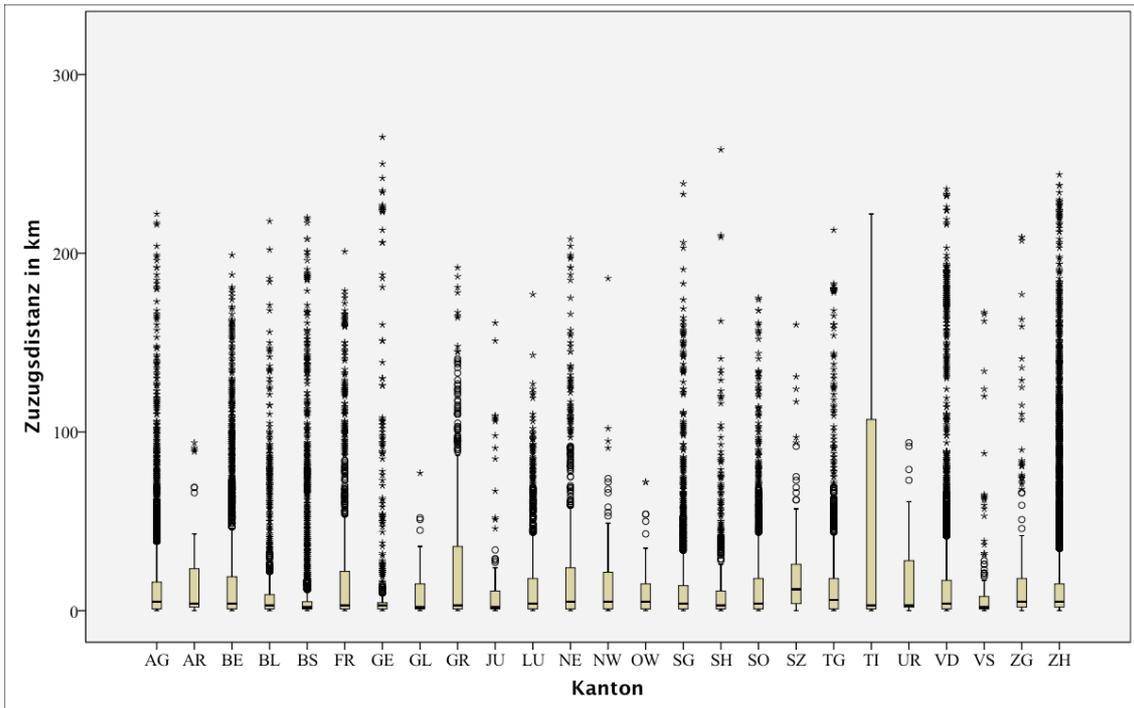


Abb. 17: Boxplots Zuzugsdistanz vs. Kantone der neuen Wohnung

Während die Mittelwerte der Kantone visuell nahe beieinander liegen, gibt es bei den 75 %-Quartilen, u.a. wohl topografisch bedingt, bedeutend grössere Unterschiede. Das Beispiel der Kantone Basel Stadt und Tessin zeigt, dass die Mediane bei 2 resp. 3 km sehr nahe beieinander liegen, obwohl die Mittelwerte mit 13.89 resp. 44.15 km stark voneinander abweichen. Die Mehrheit der Personen zieht somit bei beiden Kantonen innerhalb eines geringen Radius um. Da es aber im Tessin mehr Personen gibt, welche eine grössere Zuzugsdistanz aufweisen, stützt der Vergleich der Mittelwerte die These (es gibt also effektiv unterschiedliche regionale Umzugsdistanzen). Eine Tabelle mit Detailwerten pro Kanton (Mittelwert, Median etc.) findet sich im Übrigen in Anhang 4.

3.2.2.6 Prüfung These 2 – Zuzugsdistanz vs. Anzahl Zimmer

Die nachfolgende Abb. 18 zeigt Boxplot-Diagramme in Bezug auf Zuzugsdistanzen unterschiedlicher Wohnungsgrössen (nach Anzahl Zimmer) zur Bearbeitung der These, dass bei kleiner Objektgrösse grosse Umzugsdistanzen bestehen.

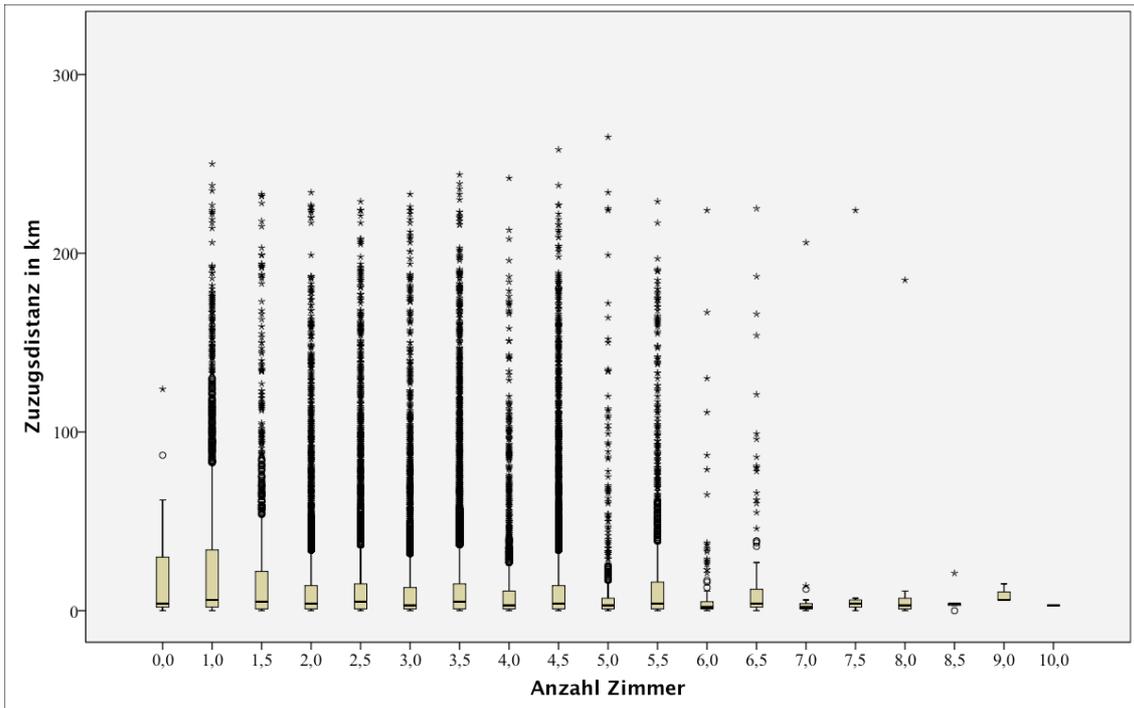


Abb. 18: Boxplots Zuzugsdistanz vs. Anzahl Zimmer der neuen Wohnung

Die deskriptiven Werte der sehr unterschiedlich aussehenden Boxplots der 1- und 5-Zimmer-Wohnungen ergeben folgendes Bild: Die Mediane liegen mit 6 resp. 3 km wiederum in einem (in absoluten Zahlen betrachtet) kleinen geografischen Umkreis, die Mittelwerte liegen mit 26.91 resp. 12.31 km jedoch weiter auseinander. Beim Vergleich der 75 %-Quartile fallen wiederum die grösseren Unterschiede auf. Allgemein lässt sich festhalten, dass bei 1- und 1.5-Zimmer-Wohnungen mit 26.91 resp. 20.88 km grössere Mittelwerte als bei den anderen Wohnungstypen bestehen.

Der Versuch der Erstellung einer linearen Regression zur Ermittlung der Zuzugsdistanz liefert folgende Werte: Mit einem R^2 von 0.005 kann statistisch kein ausreichender Zusammenhang hergestellt werden. Teilweise besser sieht es bei der Einschränkung auf einzelne Gruppen aus: $\geq 3 \leq 7$ Zimmer $R^2=0.000$, $\geq 1 \leq 5$ Zimmer $R^2=0.006$, ≤ 2.5 Zimmer $R^2=0.013$, $\geq 1 \leq 2.5$ Zimmer $R^2=0.013$, $\geq 1 \leq 2$ Zimmer $R^2=0.016$. Gründe, dass kein stärkerer Zusammenhang nachgewiesen werden kann, dürften (sekundär) auch darin liegen, dass es sich beim Schweizer Immobilienmarkt um keinen perfekten Markt handelt. Bei der Berücksichtigung von 1-, 1.5- und 2-Zimmer-Wohnungen hat die Stärke des Zusammenhangs der Regression den höchsten Wert, sie ist aber nicht genügend hoch. Somit gelingt es nicht, eine aussagekräftige Regression aufzustellen. Die These lässt sich aber in Bezug auf die 1- und 1.5-Zimmer-Wohnungen bestätigen (0 Zimmer: Ausnahme, vgl. Kapitel 3.1.2.7).

3.2.2.7 Prüfung These 3 – Zuzugsdistanz vs. Anzahl Personen als Vertragspartei

Die These, dass mit zunehmender Haushaltsgrösse kleine Umzugsdistanzen bestehen, wird mit dem in Abb. 19 enthaltenen Vergleich der Zuzugsdistanzen unterschiedlicher Anzahl Personen als Vertragspartei geprüft (vgl. Kapitel 3.1.2.14). Eine ergänzende Auswertung inkl. Kinder findet sich in Kapitel 4.4.1.

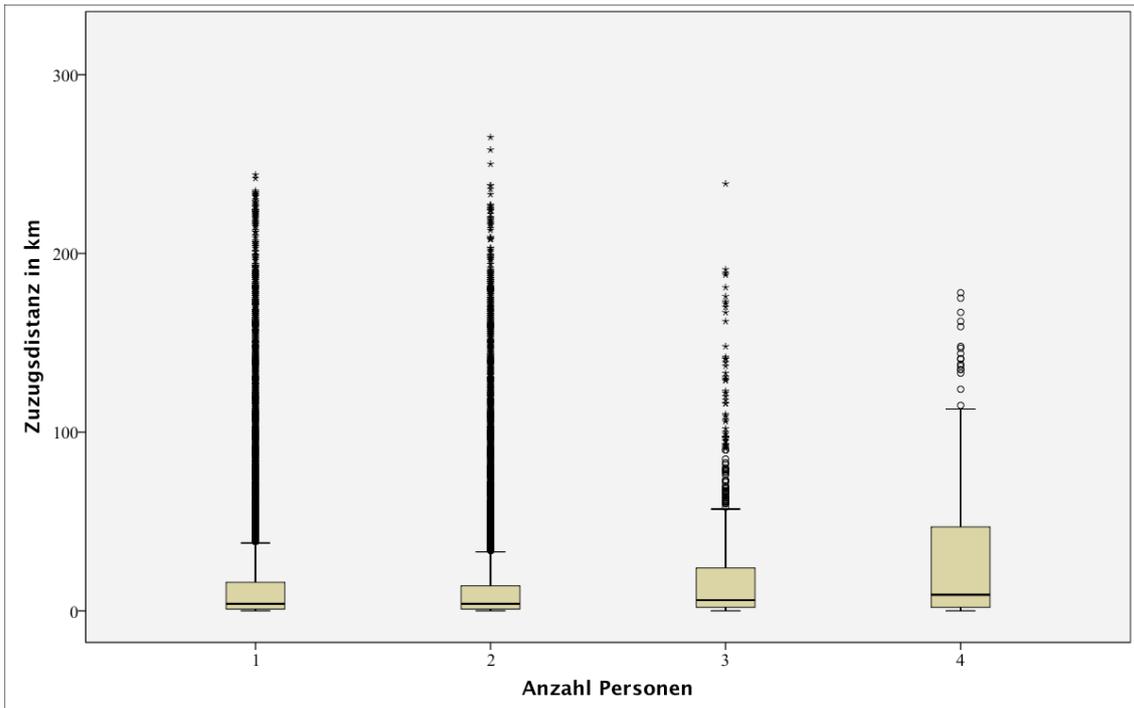


Abb. 19: Boxplots Zuzugsdistanz vs. Anzahl Personen als Vertragspartei

Zunächst fällt auf, dass sich vor allem die Zuzüge mit 3 und – vor allem – 4 Personen als Vertragspartei von den übrigen Diagrammen abweichen: Der Median der Zuzugsdistanzen liegt bei 1 und 2 Personen bei je 4 km, bei 3 Personen bei 6 km und bei 4 Personen bei 9 km. Die Mittelwerte sind wie folgt verteilt: 16.21 km, 14.81 km, 21.54 km, 35.85 km. Die 75%-Quartile sind bei den Vertragsparteien aus 3 und 4 Personen ebenso klar steigend. Die Zahlen können – ohne Berücksichtigung von Kindern – so interpretiert werden, dass Einpersonenhaushalte weiter umziehen als Zweipersonenhaushalte (wohl meist Paare) und dass Personen in Wohngemeinschaften noch weiter umziehen.

In Bezug auf den Versuch der Erstellung einer linearen Regression kann mit einem R^2 von 0.000 statistisch kein Zusammenhang hergestellt werden. Die Resultate der Untersuchung von Teilmengen stellt sich wie folgt dar: ≤ 2 Personen $R^2=0.001$, ≤ 3 Personen $R^2=0.000$, 2-3 Personen $R^2=0.002$, ≥ 3 Personen $R^2=0.018$, 2-4 Personen $R^2=0.005$. Die These kann mit der vorliegenden Prüfung folglich nicht gestützt werden, es bleibt die Auswertung in Kapitel 4.4 (inkl. Kinder) abzuwarten.

3.2.2.8 Prüfung These 4 – Zuzugsdistanz vs. Alter

Die These, dass mit zunehmendem Alter der Mieter kleine Umzugsdistanzen bestehen, wird in der nachstehenden Abb. 20 mit dem Vergleich von Zuzugsdistanzen unterschiedlicher Altersklassen der Zuzüger geprüft.¹¹⁵ Dabei wird auf den Mieter 1 abgestützt, vgl. Kapitel 3.1.2.13 (eine Auswertung in Bezug auf die jüngste Person des Haushalts, exkl. Kinder, findet sich in Kapitel 4.4.2).

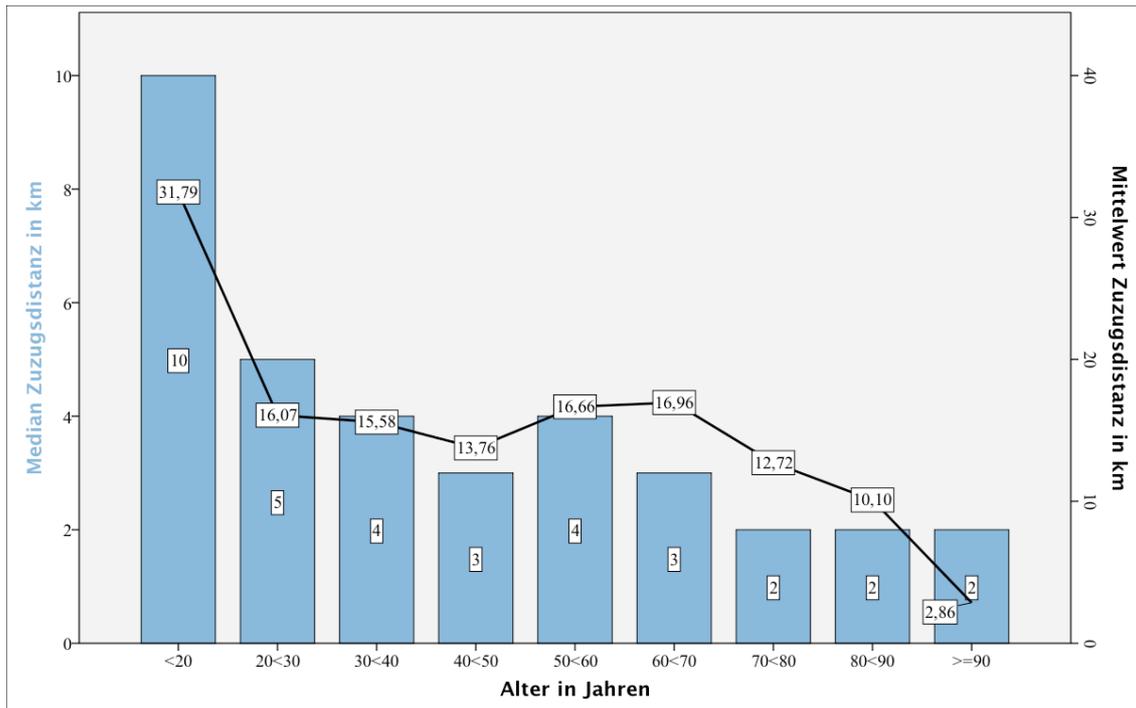


Abb. 20: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Alter des Mieters 1

Wie aus der Grafik klar ersichtlich ist, sind sowohl der Median wie auch der Mittelwert mit steigendem Alter sinkend. Eine Ausnahme bilden aber Personen zwischen dem 50. und dem 70. Lebensjahr. Während beim Median lediglich die Altersgruppe 50<60 Jahre steigende Werte aufweist, ist der Mittelwert der Gruppe 60<70 sogar noch geringfügig höher als derjenige der Gruppe 50<60 Jahre. Dass der Mittelwert der Personen 20<30 Jahre kleiner ist als derjenige der Gruppen 50<60 und 60<70 Jahre, überrascht.¹¹⁶

In Bezug auf den Versuch der Erstellung einer linearen Regression (ohne Klassifizierung in Gruppen) kann mit einem R^2 von 0.001 statistisch kein Zusammenhang hergestellt werden. Die Resultate der Untersuchung von Teilmengen stellt sich wie folgt dar: ≤ 30 Jahre $R^2=0.003$, ≤ 40 Jahre $R^2=0.001$, ≤ 50 Jahre $R^2=0.002$, ≥ 25 Jahre

¹¹⁵ Boxplot-Diagramme sind in Anhang 4 ersichtlich

¹¹⁶ Die Altersgruppe 60<70 Jahre umfasst im Übrigen 1743 analysierte Zuzüge

$R^2=0.000$, ≥ 25 Jahre ≤ 50 Jahre $R^2=0.000$, ≥ 25 Jahre ≤ 70 Jahre $R^2=0.000$. Die These kann mit der vorliegenden Prüfung folglich nicht gestützt werden, es bleibt die Auswertung in Kapitel 4.4 abzuwarten.

3.2.2.9 Prüfung These 5 – Umzüge über Sprachgrenze

In Bezug auf die These, dass nur wenige Umzüge über eine Sprachbarriere bestehen, resultiert aus der Analyse des Datensatzes das Resultat, dass insgesamt 2.80 % aller analysierten Zuzüger über eine Sprachgrenze gezogen sind.¹¹⁷ Betrachtet man nur die Umzüge innerhalb der Schweiz, so sind es 2.26 %. Die These kann somit bestätigt werden. Interessant sind zudem die grossen Unterschiede der Quoten der über eine Sprachgrenze zugezogenen Personen nach der Sprachregion des neuen Wohnorts: Bei Wohnungen in der italienisch sprachigen Schweiz beträgt sie 27.08 %, in der französisch sprachigen Schweiz 7.01 % und in der Deutschschweiz lediglich 1.14 %.

3.2.2.10 Weitere Auswertungen

Eine weitere Auswertung (ohne direkten Bezug auf eine These) wird in Abb. 21 dargestellt. Sie zeigt Zuzugsdistanzen im Verhältnis zu den Baujahren der Liegenschaft.¹¹⁸

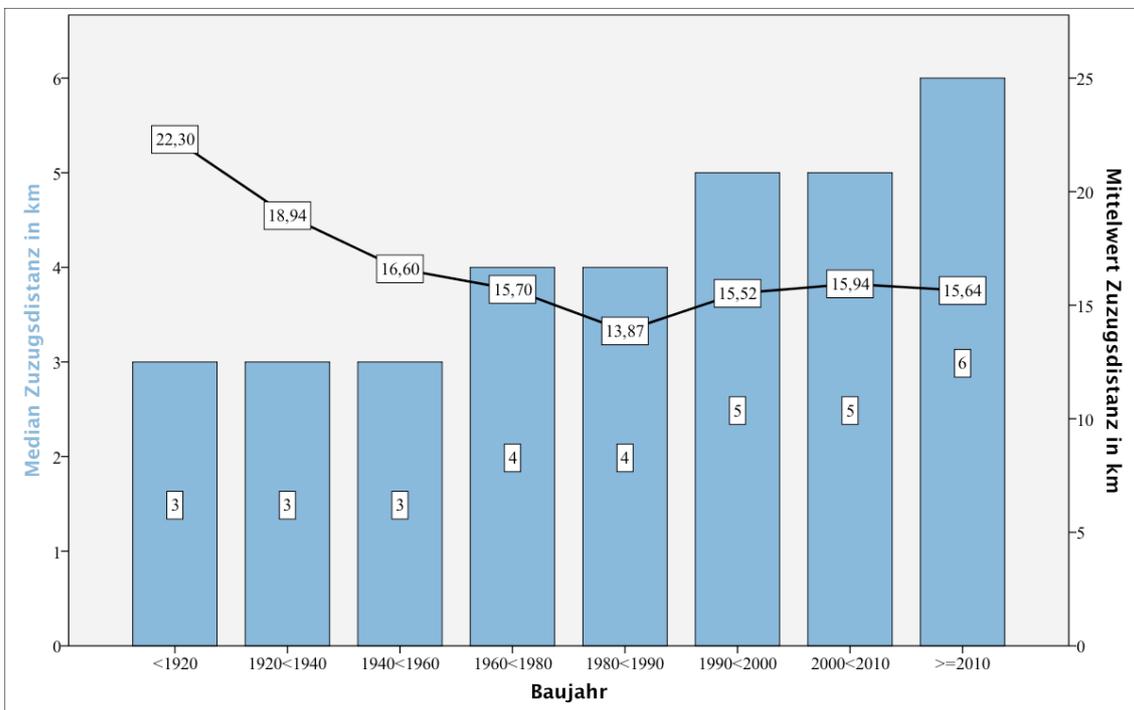


Abb. 21: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Baujahr der neuen Liegenschaft

¹¹⁷ Herleitung anhand eines Vergleich der lokalen Landessprache alt und der lokalen Landessprache neu

¹¹⁸ Boxplot-Diagramme sind in Anhang 4 ersichtlich

Wie sich aus der Grafik entnehmen lässt, sind die Mediane der Zuzugsdistanzen im Vergleich zu den Baujahren steigend, d.h. je neuer die Liegenschaft, umso grösser der Median. Die Betrachtung der Mittelwerte ist aber gegenläufig; bei den ältesten Klassen ist der Mittelwert am höchsten, bedeutend höher als bei den Neubauten. Liegenschaften mit Baujahr ≥ 2010 weisen interessanterweise etwas kleinere Mittelwerte als diejenigen mit Baujahr $2000 < 2010$ auf. Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass bei grösseren Medianen neuerer Objekte die Mittelwerte bei älteren Objekten grösser sind. Boxplot-Diagramme finden sich zudem in Anhang 4.

Der Vergleich von Zuzugsdistanzen mit Wohnungen unterschiedlicher Mietzinssegmente zeigt sich in Abb. 22.¹¹⁹ Interessant ist wiederum, dass die Entwicklung der Mediane nicht immer gleich wie diejenige der Mittelwerte ist.

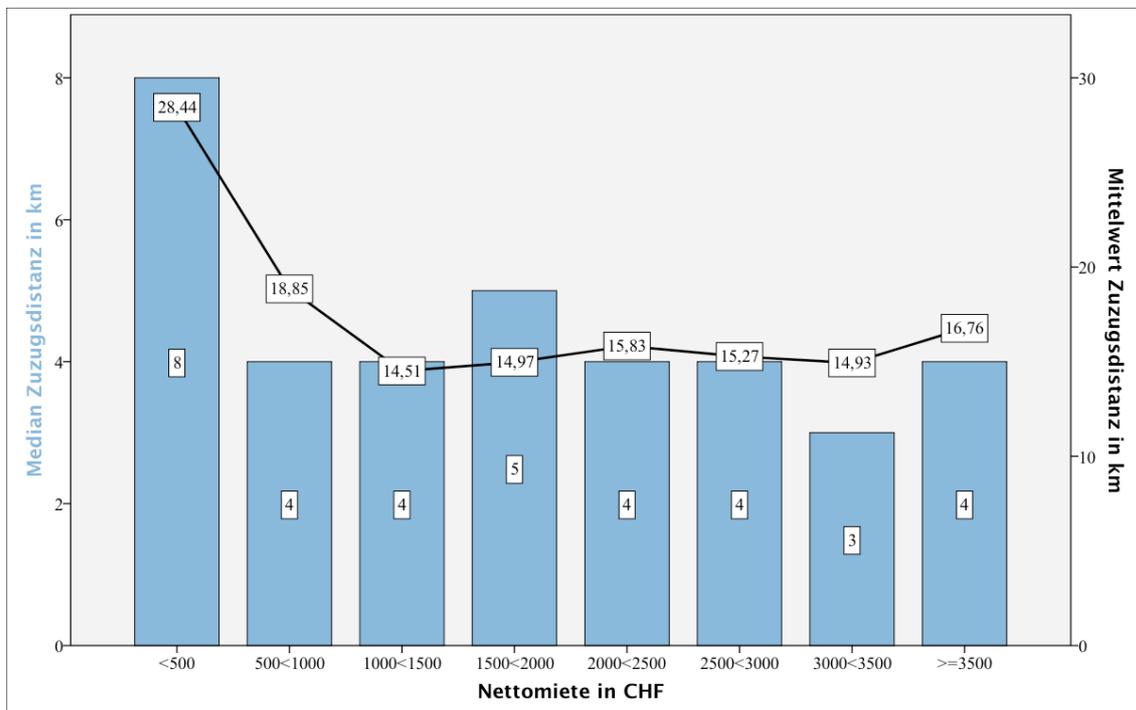


Abb. 22: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Nettomiete der neuen Wohnung

Sowohl der Median wie auch der Mittelwert der Zuzugsdistanz sind bei Objekten unter CHF 500 Nettomiete pro Monat am höchsten. Dies überrascht nicht, da die tiefen Nettomieten wohl mit der Objektgrösse korrelieren (vgl. Abb. 18).

Eine Aufstellung von Zuzugsdistanzen im Vergleich zum Geschoss der neuen Wohnung ist in Abb. 23 enthalten.

¹¹⁹ Zudem sind Boxplot-Diagramme in Anhang 4 ersichtlich

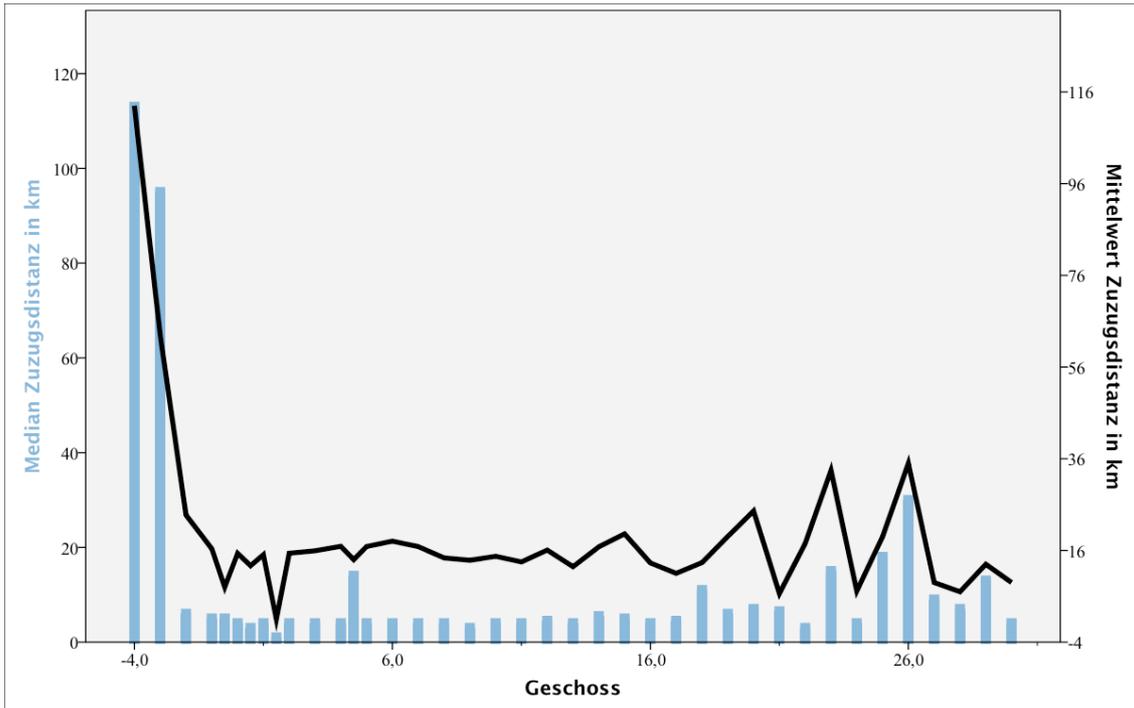


Abb. 23: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Geschoss der neuen Wohnung

Wie aus der Grafik unschwer zu erkennen ist, befinden sich die mit Abstand grössten Zuzugsdistanzen bei Objekten in den Untergeschossen. Dies muss aber relativiert werden, da die Anzahl der analysierten Zuzüge dieser Geschosse sehr gering ist und da sich die Objekte an einem Tourismusort in einer Bergregion befinden. Die auffallend tiefen Mittelwerte bei den Objekten im 1.5 Geschoss und in hohen Geschossen (wie auch 4.5 Geschoss) sind ebenso wenig aussagekräftig, da nicht genügend Datensätze für eine objektive Beurteilung vorhanden sind. Die Grafik zeigt aber näherungsweise Tendenzen.

In der nachfolgenden Abb. 24 sieht man die Zuzugsdistanzen im Vergleich zu den lokalen Landessprachen der politischen Gemeinden der neuen Wohnungen. Währenddem die Mediane der verschiedenen lokalen Landessprachen nahe beieinander liegen, weisen die Mittelwerte bedeutende Unterschiede auf. Der Mittelwert der Orte mit italienischer Landessprache ist klar am höchsten. Dies ist nicht überraschend, da gem. Kapitel 3.2.2.5 die Zuzugsdistanzen im Tessin am grössten sind.

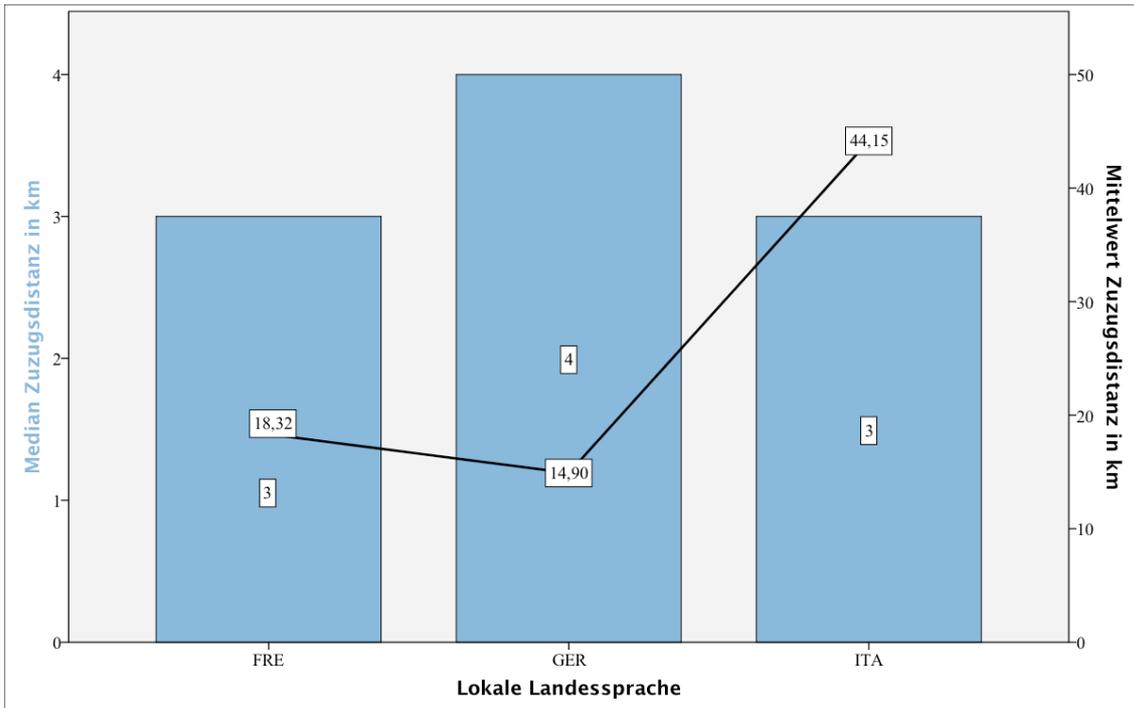


Abb. 24: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. lokale Landessprache der neuen Wohnung

3.3 Fazit

Aus der statistischen Analyse des Wincasa-Datensatzes sind insb. folgende interessanten Erkenntnisse in Bezug auf Mietwohnungen institutioneller Eigentümer möglich:

- Die Umzuger sind mit einem Mittelwert von 35.40 Jahren jung. 70.80 % aller Zuzuger weisen ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren auf.
- Die aus dem Ausland zugezogenen Personen machen nur 3.71 % aller Zuzuger aus. Von den Personen aus dem Ausland kommen 71.43 % aus Deutschland.
- Die Umzugsdistanzen sind meist gering: Ca. 10 % ziehen weniger als 500 m weit, 20 % weniger als 1 km, fast ein Drittel weniger als 2 km, rund die Hälfte weniger als 5 km um. Weiter als 20 km zieht nur knapp ein Viertel und weiter als 50 km nur ca. 10 % der Personen. In der Zeitperiode 2004-2013 sind keine markanten Trends zu verzeichnen.
- Die These, dass regional unterschiedliche Umzugsdistanzen vorliegen, kann anhand des Kantonsvergleichs gestützt werden (These 1).
- In Bezug auf Umzugsdistanzen unterschiedlicher Wohnungsgrößen sind bei 1- und 1.5-Zimmer-Wohnungen höhere Werte feststellbar. Die These, dass bei kleiner Objektgröße grosse Umzugsdistanzen bestehen, kann damit gestützt

werden (These 2). Bei den anderen Wohnungsgrössen sind indes keine Regelmässigkeiten erkennbar.

- Der Vergleich von Zuzugsdistanzen mit der Anzahl Personen als Vertragspartei vermag die These, dass mit zunehmender Haushaltsgrösse kleine Umzugsdistanzen bestehen, nicht zu stützen (These 3). Es scheint sich abzuzeichnen, dass Einpersonenhaushalte geringfügig weiter als Zweipersonenhaushalte (wohl meist Paare) umziehen. Umzugsdistanzen von Personen einer Wohngemeinschaft sind aber klar am grössten.
- Die Umzugsdistanzen nehmen zwar mit zunehmendem Alter ab, bei Personen zwischen dem 50. und 70. Lebensjahr liegen aber steigende Werte vor. Somit ist die These, dass mit zunehmendem Alter kleine Umzugsdistanzen vorliegen, teilweise widerlegt (These 4).
- Nur ca. 2.26 % der Umzüge innerhalb der Schweiz finden über eine Sprachgrenze statt. Die These, dass nur wenige Umzüge über eine Sprachbarriere bestehen, ist somit bestätigt (These 5).
- Je neuer die Liegenschaft ist, umso grösser ist der Median der Umzugsdistanz. Bei Objekten mit besonders tiefen Nettomietzinsen findet sich der grösste Median. In Bezug auf das Geschoss des Objekts ist keine Systematik betr. Umzugsdistanz ersichtlich. Zuzugsdistanzen in Objekte der italienischen Schweiz weisen im Vergleich zu denjenigen von Objekten in der deutsch- und französisch sprachigen Schweiz bei ähnlich hohen Medianen den mit Abstand grössten Mittelwert auf.

4 Standardisierte Befragung Zuzüger 2013

Mit der standardisierten Befragung sollen für eine Stichprobe der Zuzüge aus dem Kapitel 3 zusätzliche Informationen betr. Haushaltszusammensetzung und Umzugsmotive generiert werden. Durch die Verknüpfung der Antworten mit den bestehenden Datensätzen können beispielsweise Aussagen zu Zusammenhängen zwischen Zuzugsdistanzen und Umzugsmotiven gemacht werden.¹²⁰

¹²⁰ Die Verknüpfung in Bezug auf die Zuzugsdistanz aus dem Kapitel 3 umfasst wiederum immer die Distanz des Mieters 1, vgl. Kapitel 3.1.2.3

Das Kapitel 4.1 enthält zunächst das Umfragedesign (Sampling und Inhalt des Fragebogens), das Kapitel 4.2 die Durchführung der Umfrage und das Kapitel 4.3 deren Analyse. In Kapitel 4.4 helfen die ergänzenden Auswertungen, Thesen, welche in Kapitel 3 noch nicht schlüssig beantwortet wurden, zu verifizieren/falsifizieren. In Kapitel 4.5 schliesslich ist das Fazit der Befragung zu finden.

4.1 Umfragedesign

4.1.1 *Sampling*

Die Grundmenge der Befragung umfasst alle in Kapitel 3 behandelten Zuzüger des Jahres 2013 mit einer vorliegenden E-Mail-Adresse.¹²¹ Die Fokussierung auf die Zuzüger des Jahres 2013 geschieht, da die Umzüge noch nicht weit in der Vergangenheit liegen und da deshalb die Umzugsmotive präsenter sind als bei Umzügen älteren Datums. Zudem wird aufgrund der grösseren Aktualität ein höherer Rücklauf erhofft. Weitere Einschränkungskriterien sind, dass der Umzug innerhalb der Schweiz stattfand und dass die lokale Landessprache des neuen Wohnorts deutsch ist.¹²² Die nachfolgende Tab. 7 gibt die Selektionskriterien und die Anzahl Personen wieder.

Zuzüger 2013	6'254	
Davon E-Mail-Adresse vorhanden	4'845	(77.47 %)
Davon alter Wohnort in Schweiz	4'663	
Davon lokale Landessprache deutsch	4'043	

Tab. 7: Grundmenge der Befragung

Die Grundmenge beträgt 4'043 Personen. Die grosse Zahl der Befragten, verteilt auf 20 Kantone und alle Altersgruppen, soll die Entstehung eines Biases verhindern. Die Tab. 8 zeigt eine Auswertung des Samples in Bezug auf die Zuzugsdistanz (79.17 % der Befragten sind innerhalb einer Distanz von weniger als 20 km umgezogen).

<5 km	1'970 Befragte	(48.73 %)
5-19 km	1'231 Befragte	(30.45 %)

¹²¹ Befragt werden die Mieter 1. Erklärung/Details hierzu siehe Tab. 4 in Kapitel 3.1.1. Die E-Mail-Adresse stammt im Übrigen wiederum aus der Bewirtschaftungssoftware der Wincasa AG.

¹²² Grund für Einschränkung Umzüge innerhalb der Schweiz vgl. Kapitel 3.2.2.1

20-49 km	472 Befragte	(11.67 %)
50-99 km	259 Befragte	(6.41 %)
>100 km	115 Befragte	(2.84 %)
Total	4'043 Befragte	(100.00 %)

Tab. 8: Sample-Matrix der Befragung

Die Beantwortung der Umfrage ist freiwillig. Eine Incentivierung verfolgt das Ziel, die Empfänger der Umfrage zur Beantwortung der Fragen zu animieren und den Rücklauf zu erhöhen (Interessierte erhalten auf Wunsch die Resultate).

4.1.2 *Inhalt des Fragebogens*

Bei der Erstellung des Fragebogens wird darauf geachtet, dass er die folgenden Gütekriterien einhält:¹²³

- Einheitliche, klar verständliche und anonymisierte Fragen (Objektivität)
- Aufteilung der Aussagen in relevante Kategorien (Validität)
- Gute Vorbereitung auf die Befragung durch Pretests (Reliabilität)

Der in Tab. 9 ersichtliche Inhalt des Fragebogens fokussiert sich auf diejenigen Thesen der/Forschungsfragen, die noch nicht beantwortet werden konnten.

Ergänzende Angaben zum Haushalt	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Personen des Haushalts beim Einzug in die Wohnung • Alter der jüngsten Person im Haushalt • Vorhandensein von Kindern
Umzugsgründe	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptgrund für den Umzug • Weitere Gründe für den Umzug

Tab. 9: Aufbau des Fragebogens

Der Umfang wurde bewusst klein gehalten und ausschliesslich mit geschlossenen Fragen ausgestattet, um den Rücklauf zu erhöhen. Dadurch, dass eine Zuordnung der Resultate zu den Mieterwechseln möglich ist (via Objekt-ID gem. 3.1.2.1), wird auf Fragen in Bezug auf die in Kapitel 3 ausgewerteten Angaben verzichtet. Die Zuzugsdistan-

¹²³ Vgl. Bortz/Döring 2006 sowie Mayer 2009, S. 194-205

zen können von den bestehenden Datensätzen verwendet werden. Der detaillierte Fragebogen kann in Anhang 5 eingesehen werden.

4.2 Durchführung der Umfrage

Die Befragung wird vollstandardisiert in Form einer Online-Befragung (Sonderform der postalischen Befragung, Untergruppe der schriftlichen Befragung) durchgeführt.¹²⁴ Die nachfolgende Tab. 10 beschreibt die Eckdaten der Umfragedurchführung:

Durchführungsart	Online und toolgestützt (Serveymonkey)	
Auswertungsform	Anonymisiert	
Zeitlicher Ablauf	Versand Umfrage (via E-Mail)	15.07.2014
	Beendigung der Umfrage	24.07.2014

Tab. 10: Eckdaten der Umfragedurchführung

Infolge des erfreulichen Rücklaufs war kein Nachfassen notwendig (vgl. nächstes Kapitel 4.3).

4.3 Analyse

Der Rücklauf bei Beendigung der Umfrage stellt sich gem. Tab. 11 dar:

Angeschriebene Personen	4'043	
Gültige E-Mail-Adressen ¹²⁵	3'990	
Teilweise ausgefüllte Fragebogen	1'072	
Vollständig ausgefüllte Fragebogen	1'048	(26.27 %)

Tab. 11: Rücklauf der Befragung

Wie ersichtlich ist, werden bei einem Rücklauf von 26.27 % aller gültigen E-Mail-Adressen nur die vollständig ausgefüllten Fragebogen für die Analyse und Auswertung verwendet (n=1'048). Die Verteilung der auszuwertenden Haushalten (1'048) nach Kantonen der neu bezogenen Objekte ist in Abb. 25 ersichtlich.

¹²⁴ Vgl. Kromrey 2006, S. 388

¹²⁵ Im Umfrage-Tool wurden 6 E-Mail-Adressen als abgemeldet und 47 E-Mail-Adressen als ungültig angezeigt.

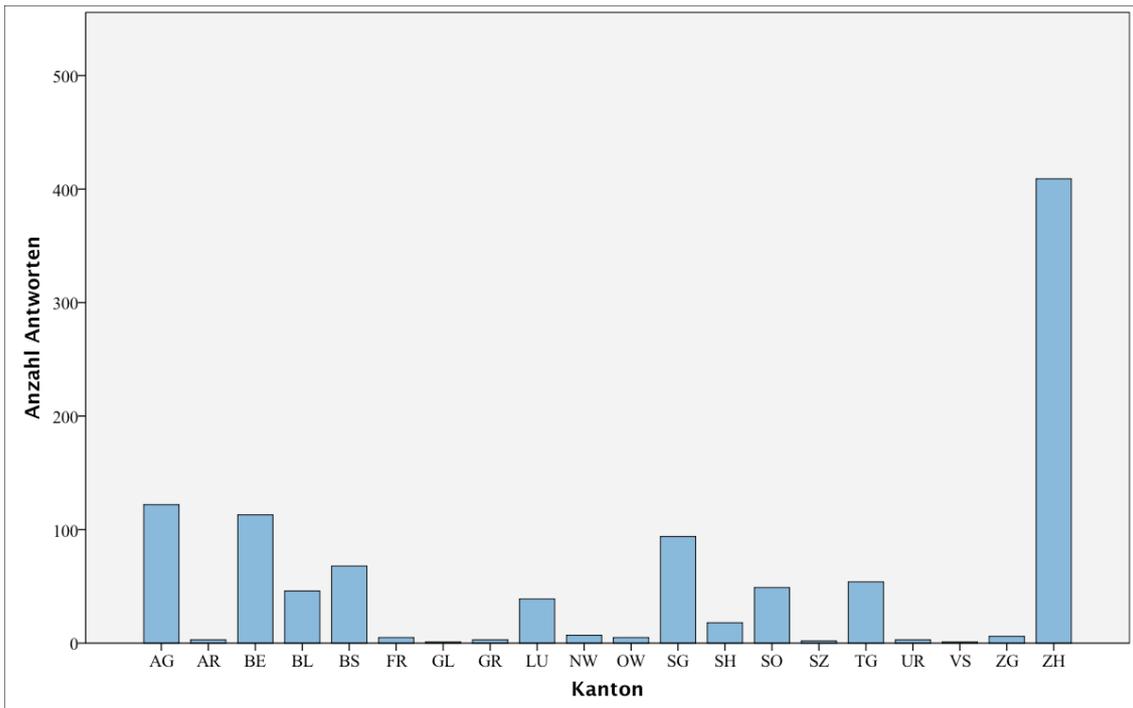


Abb. 25: Übersicht Rücklauf nach Kanton der neuen Wohnung

Die Kantone mit den höchsten Werten sind wie folgt: 39.03 % Zürich, 11.64 % Aargau, 10.78 % Bern, 8.97 % St. Gallen. Die Verteilung innerhalb der Deutschschweiz ist im Vergleich zu den im Kapitel 3 ausgewerteten Zuzügen repräsentativ (vgl. Kapitel 3.1.2.4).

In Bezug auf das Alter der Personen (jüngste Person des Haushalts; ohne Kinder) ist die Gruppe 20-29 Jahre am stärksten vertreten. Dies stimmt mit den in Kapitel 3 bearbeiteten Daten in etwa überein, so ist die jüngste Person des Haushalts (ohne Kinder) bei der Befragung bei 45.90 % aller Fälle in der Altersgruppe 20<30 Jahre. Bei der Analyse in Kapitel 3, wo jeweils das Alter des Mieters 1 betrachtet wurde, waren dies 40.23 % (vgl. Kapitel 3.1.2.13 und Anhang 6). Weitere Angaben in Bezug auf die auszuwertenden Haushalte (Anzahl Personen, Vorhandensein von Kindern) finden sich in Anhang 6. Der Median der Bearbeitungszeit betrug 1:21 Minuten und der Mittelwert aufgrund einiger extremer Ausreisser 10:17 Minuten.

4.4 Auswertung

Die nachfolgenden Auswertungen beschränken sich auf die Verknüpfung der Angaben mit den Zuzugsdistanzen. Die Antworten (inkl. Auswertungen) auf die in der Umfrage gestellten Fragen – z.B. die am meisten genannten Hauptgründe für den Umzug – sind wiederum in Anhang 6 ersichtlich.

4.4.1 Prüfung These 3 – Zuzugsdistanz vs. Anzahl Personen

In Abb. 26 wird die in Kapitel 3.2.2.7 behandelte These, dass mit zunehmender Haushaltsgrösse kleine Umzugsdistanzen bestehen, noch einmal betrachtet. Im Vergleich zur Auswertung anhand der Mietvertragsdaten können durch die Befragung auch Kinder und allf. weitere Personen des Haushalts berücksichtigt werden.

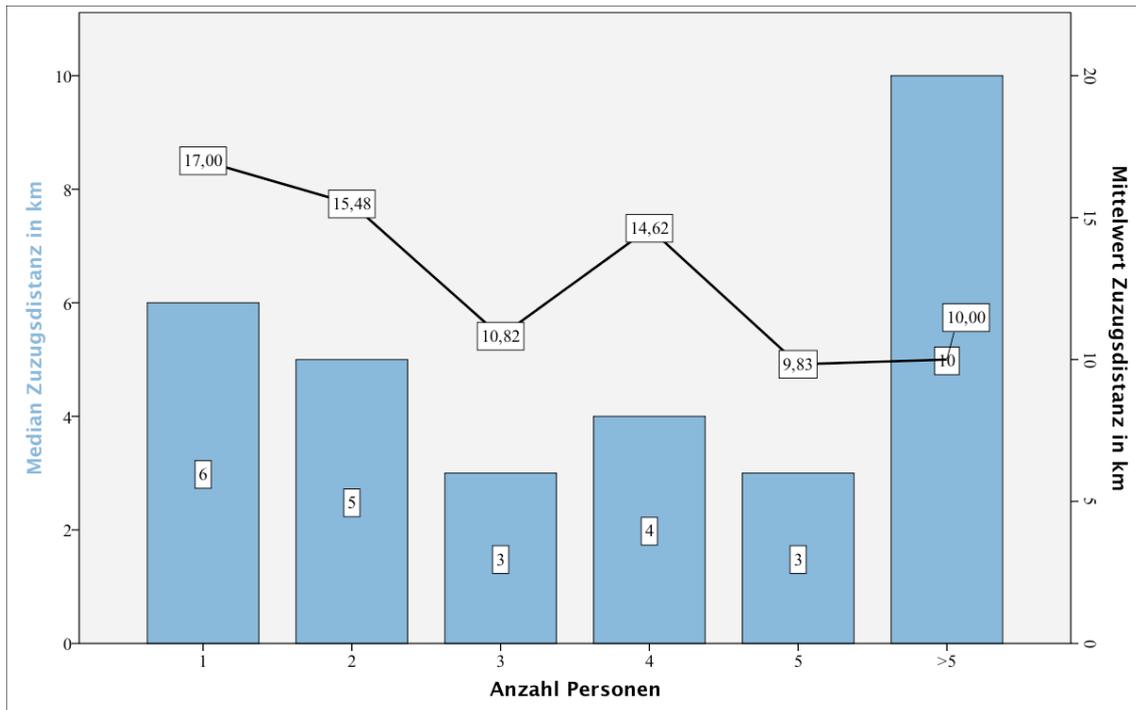


Abb. 26: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Anzahl Personen des Haushalts

Wie sich zeigt, ist keine allgemeine Aussage zum Zusammenhang der Haushaltsgrösse mit der Zuzugsdistanz möglich. Die Zuzugsdistanzen sind zwar generell sinkend, bei Haushalten mit 4 Personen sind aber höhere Werte zu finden (>4 Personen ist nicht aussagekräftig, da nur wenige Antworten vorliegen). Die Gründe dürften wiederum – wie schon in Kapitel 3.2.2.7 erwähnt – bei Wohngemeinschaften liegen. Eine aussagekräftige Regression ist nicht möglich.

4.4.2 Prüfung These 4 – Zuzugsdistanz vs. Alter

In Abb. 27 wird ergänzend zum Kapitel 3.2.2.8 der These, dass mit zunehmendem Alter der Mieter kleine Umzugsdistanzen bestehen, nachgegangen.

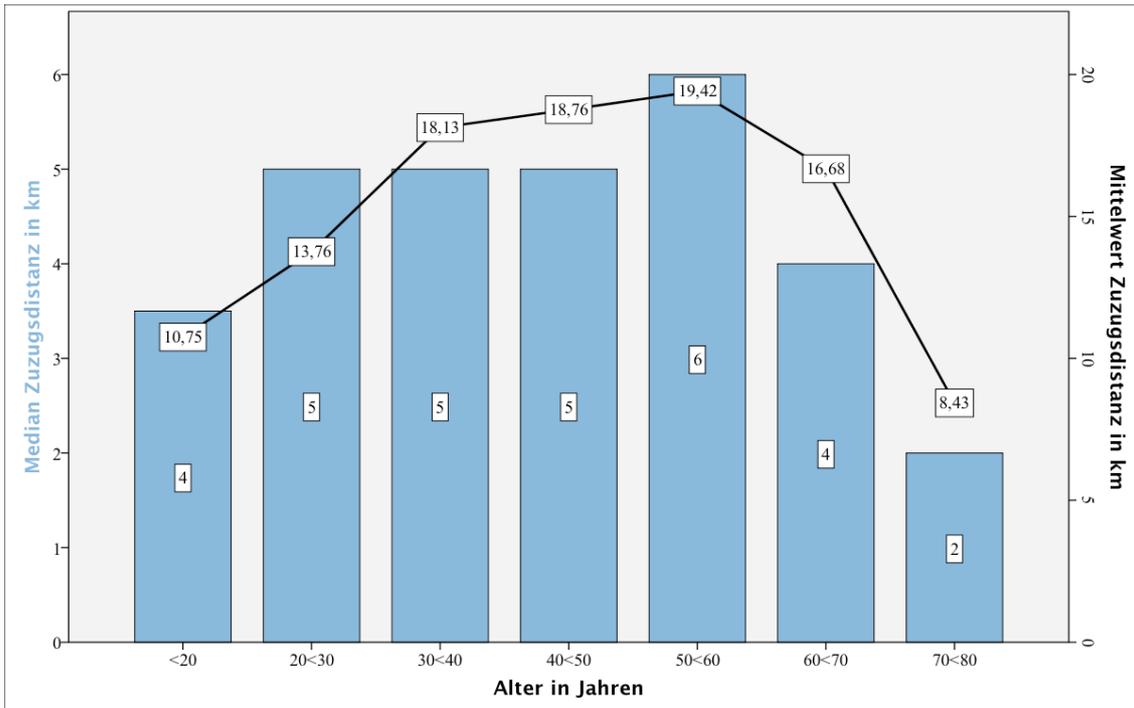


Abb. 27: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Alter der jüngsten Person des Haushalts (ohne Kinder)

Wie sich bei der Auswertung in Bezug auf das Alter der jüngsten Person des Haushalts zeigt, sind die höchsten Werte bei der Altersgruppe 50<60 Jahre zu finden. Dies unterscheidet sich von der Betrachtung des Alters des Mieters 1 in Kapitel 3.2.2.8, wo die Altersgruppe <20 Jahre die mit Abstand höchsten Werte aufwies. Gleich wie bei der Betrachtung der Mieter 1 ist die Tatsache, dass bei im Grundsatz sinkenden Zuzugsdistanzen die Altersgruppe 50<60 Jahre eine Ausnahme darstellt, d.h. dass diese Altersgruppe die Erstellung einer aussagekräftigen Regression verunmöglicht. Die These kann somit nicht gestützt werden.

4.4.3 Zuzugsdistanz vs. Hauptmotiv des Umzugs

Die nachfolgende Abb. 28 stellt die Zuzugsdistanzen den Hauptgründen der Umzüge gegenüber. Hiermit kann die Frage beantwortet werden, ob Zusammenhänge zwischen Umzugsdistanzen und Umzugsmotiven bestehen.

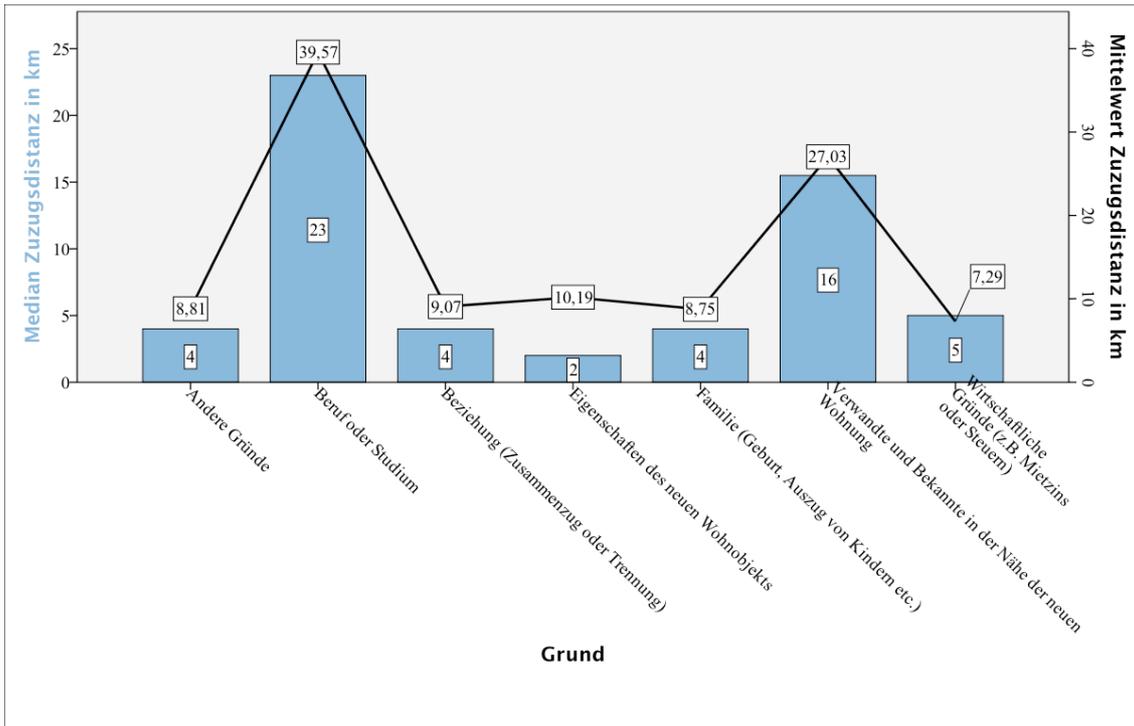


Abb. 28: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Hauptgrund für den Umzug

Wie un schwer zu erkennen ist, sind die Mediane und Mittelwerte der Zuzugsdistanzen bei Umzügen aus dem Hauptgrund „Beruf oder Studium“ mit Abstand am höchsten. Die Mediane sind auch bedeutend höher als bei sämtlichen anderen Auswertungen der vorliegenden Arbeit, die eine genügend grosse Anzahl Datensätze aufweisen. Interessant ist, dass die Distanzen bei Umzügen wegen Verwandten und Bekannten bedeutend höher sind als bei Umzügen aus Beziehungsgründen. Bei Umzügen mit dem neuen Wohnobjekt als Hauptgrund sind nur kleine Distanzen zu verzeichnen.

4.4.4 Zuzugsdistanz vs. weitere Umzugsmotive

Im Anschluss an die Frage zum Hauptgrund des Umzugs wurde die Frage gestellt, welche weiteren Gründe eine Rolle für den Umzug spielten.

Die Zuzugsdistanzen beim weiteren Umzugsgrund „Beruf oder Studium“ sind wiederum am höchsten (Median 9 km vs. 23 km bei Kapitel 4.4.3), diejenigen bei Umzügen wegen Verwandten und Bekannten am zweithöchsten (Median 6 km vs. 16 km bei Kapitel 4.4.3). Auffallend ist der hohe Mittelwert derjenigen Personen, welche nebst dem Hauptgrund keine weiteren Gründe für den Umzug angegeben haben (wohl wiederum diejenigen Personen, welche infolge Beruf oder Studium umgezogen sind).

In der nachfolgenden Abb. 29 ist die vorgängig beschriebene Verteilung ersichtlich.

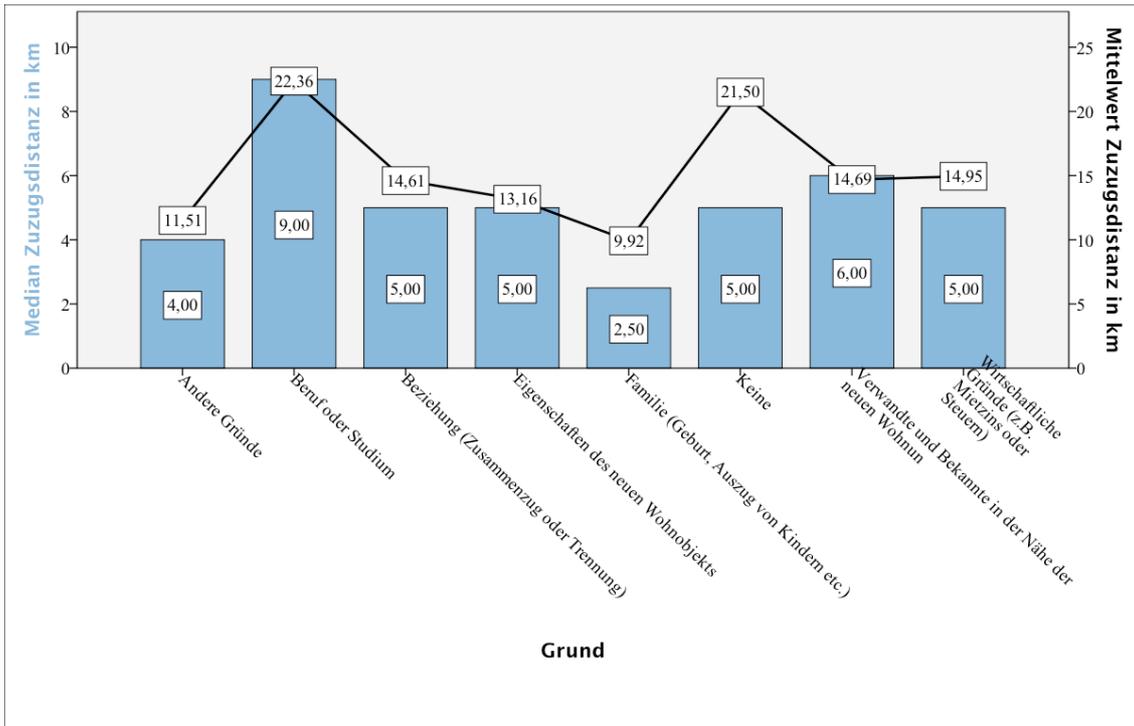


Abb. 29: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. weitere Gründe für den Umzug

4.4.5 Weitere Auswertungen

Die nachstehende Abb. 30 zeigt die Unterschiede bei Zuzugsdistanzen von Haushalten mit und ohne Kinder.

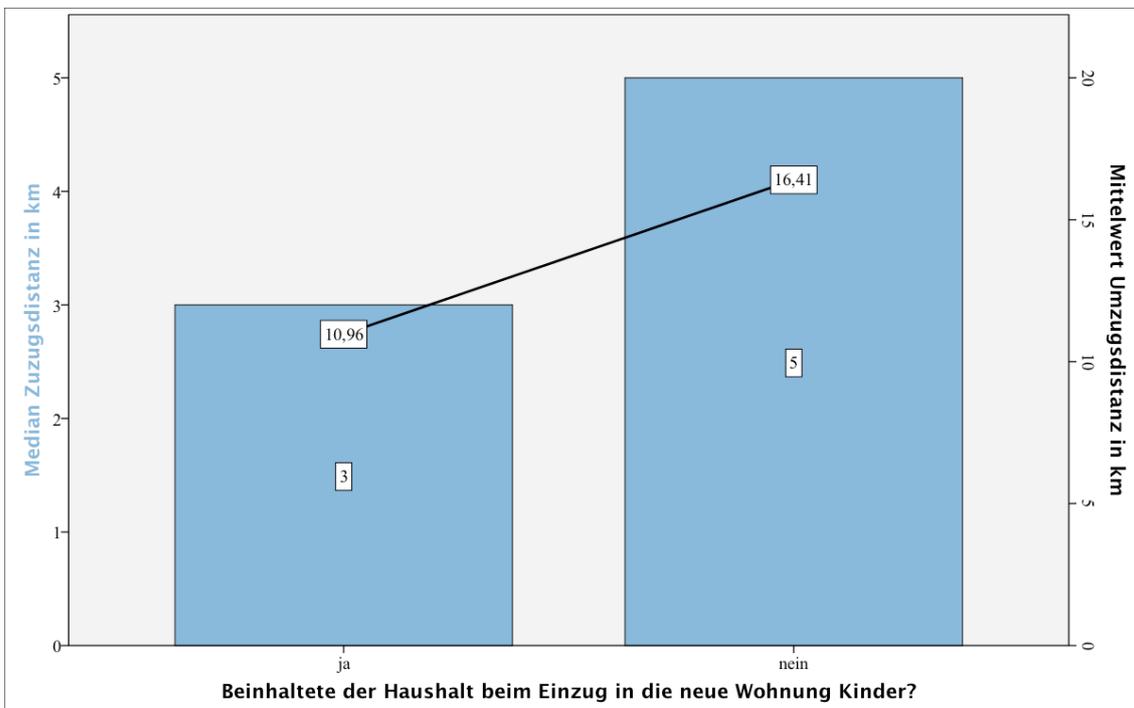


Abb. 30: Median und Mittelwert Zuzugsdistanz vs. Vorhandensein von Kindern

Wie sich zeigt, sind die Zuzugsdistanzen bei kinderlosen Haushalten grösser als diejenigen bei Haushalten mit Kindern. Dies ist mit Blick auf die höhere Flexibilität kinderloser Haushalte wenig überraschend. Währenddem die Mittelwerte bei 10.96 resp. 16.41 km liegen, sind die Mediane mit 3 resp. 5 km wiederum nahe beieinander.

4.5 Fazit

Die Haupteckkenntnisse der standardisierten Befragung sind wie folgt:

- Anhand der Haushaltsgrösse ist keine Regression zur verlässlichen Ermittlung der Umzugsdistanz möglich (These 3). Bis 3 Personen sinkt die Umzugsdistanz, bei 4 Personen ist sie aber wieder etwas grösser.
- Die These, dass mit zunehmendem Alter der Mieter kleine Umzugsdistanzen bestehen, kann nicht gestützt werden (These 4). Im Gegenteil; sie steigen bei der Betrachtung des Alters der jüngsten Person des Haushalts (ohne Kinder) bis zur Altersklasse 50<60 Jahre kontinuierlich (anschliessend sinkt die Distanz mit zunehmendem Alter).
- Betr. Umzugsmotive sind klare geografische Umzugsmuster erkennbar. Bei Umzügen wegen des Berufs oder Studiums sind die Umzugsdistanzen bedeutend grösser als bei Umzügen anderer Gründe. Die zweitgrössten Distanzen finden sich bei Umzügen wegen Verwandten und Bekannten in der Nähe der neuen Wohnung.
- Umzüge mit Kindern weisen geringere Distanzen auf als Umzüge ohne Kinder.

5 Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

Da bereits im Anschluss an jedes Kapitel ein Fazit erstellt worden ist, beschränkt sich das vorliegende Gesamtfazit auf die wichtigsten Erkenntnisse. Sie gelten aufgrund des analysierten Datensatzes primär für Mietwohnungen institutioneller Eigentümer, sekundär aber auch für Mietwohnungen anderer Immobilieneigentümer.

In Bezug auf die eingangs erstellten Thesen wurde klar festgestellt, dass regional unterschiedliche Umzugsdistanzen bestehen und dass bei entsprechenden Portfolios nur wenige Umzüge über eine Sprachbarriere vorkommen (ca. 2-3 % der Umzüge).

Die These, dass bei kleiner Objektgrösse grosse Umzugsdistanzen bestehen, konnte für die 1- und 1.5-Zimmer-Wohnungen bestätigt werden. Bei den anderen Objektgrössen waren zwar insgesamt geringere Distanzen, aber keine weiteren Zusammenhänge erkennbar (d.h. die Zuzugsdistanz nimmt nicht bei jeder Wohnungsgrösse generell ab).

Betr. These, dass mit zunehmender Haushaltsgrösse kleine Umzugsdistanzen bestehen, sieht das Ergebnis wie folgt aus: Bis 3 Personen sinkt die Umzugsdistanz bei zunehmender Anzahl Personen, bei 4 Personen ist sie aber wieder grösser (betrachtet man nur die den Mietvertrag unterzeichnenden Personen, liegen bereits bei Zuzügen von 3 Personen grössere Distanzen vor). Die These, dass mit zunehmendem Alter kleine Umzugsdistanzen vorliegen, wurde widerlegt: Bei der Betrachtung der jüngsten Person des Haushalts (ohne Kinder) finden sich die grössten Umzugsdistanzen (Median und Mittelwert) bei der Altersgruppe 50-59 Jahre. Ein interessanter Umstand ist indes die Alterszusammensetzung der Umzuger: Etwas mehr als 70 % der Zuzüger weisen ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren auf. Umzüge mit Kindern weisen im Übrigen geringere Distanzen auf als Umzüge ohne Kinder.

In Bezug auf Umzugsmotive wurde erkannt, dass bei Umzügen wegen des Berufs oder Studiums deutlich grössere Distanzen vorliegen. Der Median der Distanzen von Umzügen aufgrund Beruf/Studium ist weit höher als der Median bei allen anderen Auswertungen der vorliegenden Arbeit. Interessant ist auch, dass Umzüge aufgrund Verwandten und Bekannten in der Nähe der neuen Wohnung bedeutend grössere Distanzen als diejenigen aufgrund Beziehung (als Hauptgrund) aufweisen.

Die vorgängig beschriebenen Erkenntnisse müssen aber in einen Gesamtkontext bezüglich Umzugsdistanzen eingebettet werden: Knapp die Hälfte der Personen zieht in eine Wohnung, die nicht weiter als 5 km vom alten Objekt entfernt ist; bei fast einem Drittel sind es sogar weniger als 2 km. Selten erfolgen Umzüge über grosse Distanzen: 25 % ziehen weiter als 20 km um und nur gerade 10 % weiter als 50 km. Aus dem Ausland finden gar nur knapp 4 % aller Zuzüge statt, wovon mehr als 70 % aus Deutschland stammen. Aufgrund der vornehmlich geringen Umzugsdistanzen weisen die Mediane zumeist in etwa ähnliche Werte auf, grössere Unterschiede kommen nur bei den 75 %-Quartilen und den Mittelwerten vor. Trends in der Zeitreihe wurden im Übrigen keine festgestellt.

In Bezug auf die Praxis bedeuten die Ergebnisse beispielsweise, dass bei der Projektplanung mit Blick auf die Zielgruppendefinition resp. die Entwicklung passender Ob-

jekte vor allem auf die Bevölkerungsstruktur eines geringen Radius/der näheren Umgebung des künftigen Objekts geachtet werden muss. Gleiches gilt auch für Vermarktungsmassnahmen. Obwohl Unterschiede in Bezug auf die diversen Merkmale eruiert werden konnten, sind die Umzugsdistanzen zumeist gering.

5.2 Diskussion

Im Anschluss an die Literaturanalyse ermöglichte der Datensatz von Wincasa AG mit fast 50'000 Zuzügen aus ca. 30'000 Wohnungen aller Schweizer Landesteile Zugang zu einem umfassenden und repräsentativen Datenpool von Mietobjekten institutioneller Eigentümer. Mittels Geocodierung und statistischer Analyse gelang es, Kombinationen aus Zuzugsdistanzen mit standortspezifischen, objektspezifischen und soziodemografischen Merkmalen herzustellen und dadurch räumliche Umzugsmuster zu beschreiben.

In Bezug auf die statistische Auswertung ist es etwas schade, dass keine aussagekräftigen Regressionen abgeleitet werden können. Die heterogenen Verteilungen dürften nicht zuletzt auch darin begründet sein, dass kein homogener und kein perfekter Markt zugrunde liegt. Die gewonnenen Erkenntnisse sind aber trotzdem interessant und ergänzen die bestehende Literatur. Eine mögliche zusätzliche Auswertung in Bezug auf das Preisgefüge der Wohnungen wäre eine Analyse anhand Quadratmeter-Mietzinsen gewesen; dies wäre rückblickend interessanter als die Betrachtung der reinen Nettomieten (da diese vermutlich stark mit der Anzahl Zimmer korrelieren). Die Beschränkung der statistischen Auswertungen auf den Mieter 1 erschien aufgrund des grossen Datensatzes und Solidarhaftern, deren Resultate die Auswertungen verfälscht hätten, zweckmässig und angebracht. Als ergänzende Auswertung wäre ein tieferer Vergleich verschiedener Ortstypen (z.B. Stadt/Land, verschiedene Städte) interessant. Zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten wären – sofern entsprechende Daten zugrunde liegen – ein Einbezug der Renovationsdaten und eine Auswertung nach Fläche der Objekte (zusätzlich zu den Anzahl Zimmern).

In Bezug auf die standardisierte Befragung ist der hohe Rücklauf von über 1'000 Antworten (26.27 %) sehr positiv zu werten, wodurch es u.a. gelang, mit den Umzugsmotiven die Treiber hinter den Umzugsmustern mit den Umzugsdistanzen in Verbindung zu setzen. Durch die ermöglichte Zuordnung der Datensätze zu den geocodierten Daten gelang es, den Fragebogen kurz zu halten, was sicher ebenso zum hohen Rücklauf beigetragen hat. Mögliche Ergänzungen in Bezug auf die Befragung wären eine Ausdeh-

nung auf die ganze Schweiz, auf die Zuzüger aus dem Ausland sowie eine Erweiterung der Fragen gewesen (Letztere z.B. in Bezug auf die Art des Haushalts, um ergänzende Erkenntnisse betr. Wohngemeinschaften herleiten zu können). Dies hätte aber wohl zu einem tieferen Rücklauf geführt.

Die Resultate erscheinen für diverse Immobilienakteure, beispielsweise für raumplanerische Fragestellungen, zweifellos interessant. Sie ermöglichen eine weitgehend verlässliche geografische Eingrenzung der Zuzüger und damit der künftigen Bewohner von Mietwohnungen. Der Vollständigkeit halber muss aber offen gelegt werden, dass die Unterschiede der Umzugsdistanzen an und für sich für die Praxis teilweise nicht essenziell wichtig sind, da – wie erwähnt – ein Grossteil der Zuzüger innerhalb eines geringen Radius umzieht.

5.3 Ausblick

Für künftige Forschungstätigkeiten wäre die Untersuchung einer Reihe zusätzlicher Fragestellungen lohnenswert: Wie sehen Zuzugsmuster bei Mietwohnungen anderer Eigentümertypen wie Privateigentümer oder Wohnbaugenossenschaften aus? Wie gestalten sich diese bei Umzügen in Wohneigentum statt in Mietwohnungen? Wie sehen Umzugsmuster an für institutionelle Eigentümer atypischen Lagen aus wie z.B. im Kanton Jura? Sind weitere soziodemografische Unterschiede festzustellen wie beispielsweise aufgrund des Geschlechts der umziehenden Person oder aufgrund deren Nationalität? Wie gestalten sich entsprechende Muster bei gewerblich genutzten Objekten (z.B. Büronutzung)?

Literaturverzeichnis

- Belart, B. (2011): Wohnstandortwahl im Grossraum Zürich, Zürich 2011 (Masterarbeit ETH Zürich 2011)
- Bortz, J./Döring, N. (2006): Forschungsmethoden und Evaluation für Human- und Sozialwissenschaftler, 4. Aufl., Heidelberg 2006
- Bundesamt für Migration (Hrsg.) (2013): Migrationsbericht 2012, Bern-Wabern 2013
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2007): Mietpreis-Strukturerhebung 2003 – Detaillierergebnisse, Neuchâtel 2007
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2011): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte, Wohnbevölkerung nach Jahr, Kanton, Alter, Bevölkerungstyp, Geschlecht, STAT-POP 2011
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2013a): Eigentümer zufriedener mit ihrer Wohnung als Mieter. Online verfügbar unter: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/20/01/new/nip_detail.html?gnpID=2013-809 [abgerufen am 14.06.2014]
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2013b): Wanderung der ständigen Wohnbevölkerung nach institutionellen Gliederungen, Geschlecht, Staatsangehörigkeit und Migrationstyp, STAT-TAB 2013
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014a): Bau- und Wohnungswesen 2012, Neuchâtel 2014
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014b): Pendlermobilität in der Schweiz 2012, Neuchâtel 2014
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014c): Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE). Online verfügbar unter: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/erhebungen__quellen/blank/blank/enquete_suisse_sur/08.html [abgerufen am 01.08.2014]

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014d): Ständige Wohnbevölkerung nach Alter. Online verfügbar unter: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/02/blank/key/alter/gesamt.html> [abgerufen am 04.08.2014]

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014e): Wohnen – Räumlicher Segregationsindex. Online verfügbar unter: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/07/blank/ind43.indicator.43045.430107.html> [abgerufen am 01.08.2014]

Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung (Hrsg.) (2012): Mobilität in der Schweiz, Ergebnisse des Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2010, Neuchâtel und Bern 2012

Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2012): Wohnforschung 2012-2015, Forschungsprogramm des Bundesamtes für Wohnungswesen. Online verfügbar unter: <http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnforschung/00163/> [abgerufen am 09.06.2014]

Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2014): Der Wohnungsmarkt auf einen Blick – 1/2014. Online verfügbar unter: <http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00111/?lang=de> [abgerufen am 18.05.2014]

Bundesamt für Wohnungswesen/Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften/Meta-Sys (Hrsg.) (2012): Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt Schweiz, Entwicklung 2012. Online verfügbar unter: <http://www.bwo.admin.ch/themen/00328/00334/index.html> [abgerufen am 07.07.2014]

Can, E./Ramel, N./Sheldon (2013): Effekte der Personenfreizügigkeit auf die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz, Forschungsstelle für Arbeitsmarkt- und Industrieökonomik, Universität Basel, Basel 2013

Credit Suisse (Hrsg.) (2005): Der Schweizer Immobilienmarkt – Fakten und Trends, Reinach 2005

Credit Suisse (Hrsg.) (2013): Drum prüfe, wer sich bindet. Online verfügbar unter: <https://www.credit-suisse.com/sites/mobile-feeds/de/news.html/content/articles/pwp/news-and-expertise/2013/08/de/look-before-you-leap.html> [abgerufen am 02.08.2014]

- Credit Suisse (Hrsg.) (2014): Immobilienmarkt 2014 – Strukturen und Perspektiven, Flawil 2014
- Delbiaggio, K. (2012): Umzugsmonitoring – Erreichbarkeit ist wichtiger als Steuern, in: Schweizer Gemeinde (2012)7-8, S. 28-29
- Die Schweizerische Post (Hrsg.) (ohne Datum): Expertenbeitrag – Gute Adressen kommen an. Online verfügbar unter: <http://www.post.ch/post-startseite/post-directpoint/post-dp-wissen/post-dp-expertenbeitrag/pm-gute-adressen-kommen-an.pdf> [abgerufen am 05.06.2014]
- Egger, S. (2013): Investitionschancen und bauliche Herausforderungen im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung in der Schweiz, Zürich 2013 (Masterthesis Univ. Zürich 2013)
- Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (Hrsg.) (2013): Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Online verfügbar unter: <http://www.bwo.admin.ch/themen/00328/00334/index.html> [abgerufen am 09.06.2014]
- Fassbind, T. (2012): 10'000 Zürcher ziehen am Wochenende um, in: Tagesanzeiger.ch, 28.09.2012. Online verfügbar unter <http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/region/10-000-Zuercher-ziehen-am-Wochenende-um/story/21240576> [abgerufen am 09.06.2014]
- Geiger, M. (2006): Der Mietwohnungsmarkt – Analyse von Ursache und Wirkung im grössten Markt der Schweiz, in: Schriftenreihe Wohnungswesen 77(2006)
- Graf, I./Gardiol L./Stutz H. (2012): Zuwanderung in den Kanton Zürich aus Sicht von Arbeitgebern und Arbeitnehmenden, in: Volkswirtschaftsdirektion des Kanton Zürichs (Hrsg.): Zuwanderung im Kanton Zürich – Auswirkungen auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt, Stallikon, S. 7-20
- Herlyn, U. (1990): Leben in der Stadt. Lebens- und Familienphasen in städtischen Räumen, Opladen 1990
- Heye, C. (2008): Soziale Auf- und Abwertung. Analyse der sozialräumlichen Prozesse in der Stadt und Agglomeration Zürich, in: Analysen/Statistik Stadt Zürich (2008)6

Heye, C./Fuchs, S./Blarer, D. (2013a): Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt – Charakterisierung der Wohnraumnachfrage nach Nationengruppe. Grundlagenbericht im Auftrag vom Bundesamt für Wohnungswesen. Online verfügbar unter: http://www.raumdaten.ch/fileadmin/redakteur/media/Wohnsituation_Nationengruppen_Summary-DE.pdf [abgerufen am 01.08.2014]

Heye, C./Fuchs, S./Blarer, D. (2013b): Soziale Profile und Wohnsituation in der Stadt Zürich in Abhängigkeit vom Eigentübertyp 2000-2011. Grundlagenbericht im Auftrag vom Mietverband Zürich. Online verfügbar unter: http://www.raumdaten.ch/fileadmin/redakteur/media/Grundlagenbericht_StudieMVZ_20130913.pdf [abgerufen am 09.06.2014]

Heye, C./Fuchs, S./Blarer, D. (2013c): Wohnsituation der Nationengruppen in den Grossregionen der Schweiz 2000-2011. Grundlagenbericht im Auftrag vom Bundesamt für Wohnungswesen. Online verfügbar unter: http://www.raumdaten.ch/fileadmin/redakteur/media/Wohnsituation_Nationengruppen_komplett.pdf [abgerufen am 09.06.2014]

Heye, C./Hermann, M. (2012): Auswirkungen der Zuwanderung im Kanton Zürich auf den Arbeitsmarkt, in: Volkswirtschaftsdirektion des Kanton Zürichs (Hrsg.): Zuwanderung im Kanton Zürich – Auswirkungen auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt, Stallikon, S. 23-38

Heye, C./Leuthold, H. (2004): Segregation und Umzüge in Stadt und Agglomeration Zürich, Zürich 2004

Heye, C./Leuthold, H. (2006): Sozialräumlicher Wandel in der Agglomeration Zürich. Konsequenzen von Suburbanisierung und Reurbanisierung, in: disP 164(2006/42): S. 16-29

Heye, C./Van Wezemaal J. E. (2007): Herausforderungen des sozio-demographischen Wandels für die Wohnbauindustrie, in: disP 169(2007/43): S. 41-55

Hochschule Luzern (Hrsg.) (2013): Umzöger-Befragung: Trends 2013 – Fokus Stockwerkeigentum, Luzern 2013

- Ibraimovic, T. (2011): Zwischen residentieller Integration und Segregation: Herausforderungen für die Städte, in: Die Volkswirtschaft 84(2011)12, S. 35-39
- Kanton Basel-Stadt (Hrsg.) (2013): Umzüge, Wegzüge, Zuzüge: Aktuelle Tabellen. Online verfügbar unter: <http://www.statistik-bs.ch/tabellen/t01/4> [abgerufen am 09.06.2014]
- Kim, T.-K./Horner M.W./Marans R.W. (2005): Life Cycle and Environmental Factors in Selecting Residential and Job Locations, in: Housing Studies, 20(2005)3, S. 457-473
- Kromrey, H. (2006): Empirische Sozialforschung, 11. Aufl., Stuttgart 2006
- Mayer, H. (2009): Interview und schriftliche Befragung. Entwicklung, Durchführung und Auswertung, 5. Aufl., München und Wien 2009
- Lindberg, E./Hartig, T./Gärwill, J./Gärling, T. (1992): Residential-Location Preferences Across the Life Span, in: Journal of Environmental Psychology, 12(1992)2, S. 187-198
- Neue Zürcher Zeitung/Wüest & Partner (Hrsg.) (2012): Immo-Barometer 2012 15(2012)
- Schweizerischer Städteverband (Hrsg.) (2014): Statistik der Schweizer Städte, Giswil 2014
- Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.) (2013a): Befragung der Weg- und Zuziehenden in der Stadt Zürich 2012, Zürich 2013
- Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.) (2013b): Bevölkerungsbefragung 2013, Zürich 2013
- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2006): Die Sesshaftigkeit der Zürcher Stadtbevölkerung: Zunahme der Sesshaftigkeit mit dem Alter, insbesondere bei den Frauen, in: Analysen/Statistik Stadt Zürich (2006)16
- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2009): Die soziale Einbettung älterer Menschen, in: Analysen/Statistik Stadt Zürich (2009)1

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2013): Analyse Zwischenhalt Zürich – Zu- und Wegzüge 1991 – 2011, in: Analysen/Statistik Stadt Zürich (2013)1

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2014): Bevölkerung Stadt Zürich – Quartalsbericht zu Bestand und Bewegungen der Bevölkerung der Stadt Zürich 4/2013, in: Bevölkerung Stadt Zürich 2014

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (ohne Datum): Zu- & Wegzug, Downloads. Online verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/bevoelkerung/zu_und_wegzug/downloads.html [abgerufen am 09.06.2014]

Statistik Stadt Zürich/Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.) (2006): Neubausiedlungen erleichtern Familien den Verbleib in der Stadt, in: Analysen/Statistik Stadt Zürich (2006)8

Statistik Winterthur (Hrsg.) (2011): Leerwohnungsziffer und Umzugsquote der Bevölkerung nach Jahr. Online verfügbar unter: http://stadtentwicklung.winterthur.ch/fileadmin/user_upload/Stadtentwicklung/Dateien/winterthur_in_zahlen/Zahlen_und_Grafiken/1985-2010_Quotenvergleiche_Leerwohnungen_Bev%C3%B6lkerung.pdf [abgerufen am 09.06.2014]

Statistisches Amt des Kantons Zürich (Hrsg.) (2011a): Zuzugsbefragung 2011. Online verfügbar unter: http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2012/zuweg_2013.html [abgerufen am 21.04.2014]

Statistisches Amt des Kantons Zürich (Hrsg.) (2011b): Zuwanderung und Wohnungsmarkt. Die Auswirkungen der Zu- und Wegzüge auf den Wohnungsmarkt des Kantons Zürich im Jahr 2009. Online verfügbar unter: http://www.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2011/zuwanderung_wohnungsmarkt.html [abgerufen am 25.05.2014]

Strohm, D. (2010): Umzug ins Umland, in: NZZ.ch, 06.06.2010. Online verfügbar unter: <http://www.nzz.ch/aktuell/startseite/umzug-ins-umland-1.5932235> [abgerufen am 21.04.2014]

Stutz, H./Hermann, M. (2010): Immigration 2030 – Szenarien für die Zürcher Wirtschaft und Gesellschaft, Egg 2010

UBS AG (Hrsg.) (2014): UBS Real Estate Focus – Immobilienmarkt Schweiz 2014, Flawil 2014

Wüest & Partner (2014): Immobilienmarkt Schweiz 2014 | 2. Online verfügbar unter: <http://www.wuestundpartner.com/publikationen/publikationen-schweiz/immobilienmarkt-schweiz.html> [abgerufen am 23.05.2014]

Zürcher Kantonalbank (2010): Jährlich finden in der Schweiz 500'000 Umzüge statt, in: Homegate (Hrsg.): homegate.ch-Umzugsreport. Online verfügbar unter: <http://presse.homegate.ch/de/2010/10/04/homegate-ch-umzugsreport/> [abgerufen am 04.08.2014]

Zürcher Kantonalbank (Hrsg.) (2011a): Umzugsreport. Liquider Wohnungsmarkt in den Städten, in: Immobilien aktuell (November 2011), Egg 2011

Zürcher Kantonalbank (2011b): Umzugsreport 2011, in: Homegate (Hrsg.): Hohe Umzugshäufigkeit trotz tiefen Leerständen. Online verfügbar unter: <http://www.homegate.ch/kaufen/schritte-zum-eigenheim/marktanalyse/markttrends/umzugsreport?a=default&l=default> [abgerufen am 04.08.2014]

Anhang 1 Auszug Zuzüge 2004-2013 aus Statistiksoftware

Allg_Objekt_ID	Allg_Zuzugsjahr	Allg_Zuzugsdistanz_m	Allg_Zuzugsdistanz_km	Neu_Gemeinde	Neu_Region	Neu_Sprache	Neu_Objektart	Neu_AnzahlZimmer	Neu_Baujahr	Neu_Stockwerk	Neu_Nettomiete	Alt_Gemeinde...	Alt_Region	Alt_Land	Alt_Sprache	Mi...	Mi...
76033	2009	10000	10	Horgen	ZH	GER	Maisonett...	3,5	1974	3,0	1520	Adliswil	ZH	CHE	GER	37	1
72098	2013	9999	10	Männedorf	ZH	GER	Wohnung	2,5	2013	1,0	1735	Uster	ZH	CHE	GER	70	1
63048	2009	99974	100	Genève	GE	FRE	Wohnung	1,0	1929	6,0	900	Domdidier	FR	CHE	FRE	24	2
39106	2012	9997	10	Winterthur	ZH	GER	Wohnung	3,5	1984	1,0	1350	Aadorf	TG	CHE	GER	46	1
3055	2005	9997	10	Winterthur	ZH	GER	Wohnung	2,0	1965	2,0	960	Kleinandelf...	ZH	CHE	GER	23	1
44594	2009	9997	10	Kilchberg ZH	ZH	GER	Wohnung	6,0	1955	1,0	3095	Horgen	ZH	CHE	GER	45	2
74546	2012	9997	10	Basel	BS	GER	Wohnung	3,0	1970	3,0	1260	Aesch	BL	CHE	GER	30	1
59012	2009	9996	10	Au ZH	ZH	GER	Wohnung	3,5	1971	3,0	1700	Rüschlikon	ZH	CHE	GER	61	1
21535	2005	9996	10	Möhlilin	AG	GER	Wohnung	4,5	2005	,0	1900	Pratteln	BL	CHE	GER	38	2
69264	2012	9995	10	Winterthur	ZH	GER	Wohnung	3,5	2010	4,0	2070	Illnau-Effre...	ZH	CHE	GER	25	2
37475	2006	99944	100	Giubiasco	TI	ITA	Wohnung	3,5	1990	3,0	1170	Buochs	NW	CHE	GER	25	1
55620	2011	99940	100	Fribourg	FR	FRE	Wohnung	4,0	1900	4,0	1190	Chêne-Bou...	GE	CHE	FRE	55	2
50236	2011	9994	10	Ennetbürgen	NW	GER	Wohnung	2,5	.	2,0	1400	Luzern	LU	CHE	GER	26	1
69205	2011	9994	10	Winterthur	ZH	GER	Wohnung	3,5	2010	4,0	1940	Flaach	ZH	CHE	GER	79	2
76150	2010	9993	10	MuttENZ	BL	GER	Wohnung	3,0	1973	3,0	1222	Rheinfelden	AG	CHE	GER	40	1
57485	2008	9992	10	Brugg AG	AG	GER	Wohnung	4,5	1962	5,0	1375	Neuenhof	AG	CHE	GER	23	2
7562	2011	9992	10	Lenzburg	AG	GER	Wohnung	4,0	1971	1,0	1030	Sarmenstorf	AG	CHE	GER	44	2
25078	2009	9991	10	Rheinfelden	AG	GER	Wohnung	3,5	1974	2,0	1176	Birsfelden	BL	CHE	GER	54	1
64269	2013	9990	10	Düdingen	FR	GER	Wohnung	2,0	1979	,0	850	Rechthalten	FR	CHE	GER	24	1
75624	2008	1000	1	Dällikon	ZH	GER	Wohnung	3,5	1976	1,0	1360	Dällikon	ZH	CHE	GER	39	1
75735	2012	1000	1	Dällikon	ZH	GER	Wohnung	4,5	1976	1,0	1505	Dällikon	ZH	CHE	GER	46	2
53551	2007	1000	1	Glattpark (Opf...	ZH	GER	Wohnung	5,5	2007	1,0	2300	Zürich	ZH	CHE	GER	43	1
45600	2004	1000	1	Zürich	ZH	GER	Wohnung	1,5	1957	1,0	930	Zürich	ZH	CHE	GER	28	1
31638	2008	1000	1	Solothurn	SO	GER	Wohnung	4,0	1964	2,0	1395	Solothurn	SO	CHE	GER	30	2
7471	2012	1000	1	Stäfa	ZH	GER	Wohnung	4,0	1977	1,0	1870	Männedorf	ZH	CHE	GER	47	1
84270	2011	999	1	Jona	SG	GER	Maisonett...	5,5	2006	,0	2300	Rapperswil...	SG	CHE	GER	36	2
75961	2011	999	1	Fribourg	FR	FRE	Wohnung	4,5	1963	,0	1380	Fribourg	FR	CHE	FRE	26	2
34373	2011	999	1	Volketswil	ZH	GER	Wohnung	4,5	1995	2,0	1730	Volketswil	ZH	CHE	GER	29	2
25944	2010	999	1	Neuenhof	AG	GER	Wohnung	5,5	1981	2,0	1420	Wettingen	AG	CHE	GER	59	2
24117	2013	99900	100	Regensdorf	ZH	GER	Wohnung	4,5	2006	2,0	2215	Ausland	Au...	DEU	GER	25	2

Anhang 2 Häufigkeitsverteilungen Variablen der Zuzüge 2004-2013

		Zuzugsjahr			
		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozent	Kumulative Pro- zente
Gültig	2004	2688	5,4	5,4	5,4
	2005	3380	6,8	6,8	12,2
	2006	3972	8,0	8,0	20,2
	2007	4229	8,5	8,5	28,7
	2008	5088	10,2	10,2	39,0
	2009	5689	11,5	11,5	50,4
	2010	5724	11,5	11,5	61,9
	2011	6105	12,3	12,3	74,2
	2012	6547	13,2	13,2	87,4
	2013	6253	12,6	12,6	100,0
	Gesamtsumme	49675	100,0	100,0	

Region neu

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozent	Kumulative Pro- zente
Gültig	AG	5344	10.8	10.8	10.8
	AR	55	.1	.1	10.9
	BE	3199	6.4	6.4	17.3
	BL	1940	3.9	3.9	21.2
	BS	3168	6.4	6.4	27.6
	FR	1287	2.6	2.6	30.2
	GE	1340	2.7	2.7	32.9
	GL	33	.1	.1	32.9
	GR	352	.7	.7	33.7
	JU	127	.3	.3	33.9
	LU	1685	3.4	3.4	37.3
	NE	972	2.0	2.0	39.3
	NW	105	.2	.2	39.5
	OW	56	.1	.1	39.6
	SG	2460	5.0	5.0	44.5
	SH	740	1.5	1.5	46.0
	SO	1768	3.6	3.6	49.6
	SZ	159	.3	.3	49.9
	TG	1915	3.9	3.9	53.8
	TI	527	1.1	1.1	54.8
	UR	37	.1	.1	54.9
	VD	3381	6.8	6.8	61.7
	VS	157	.3	.3	62.0
	ZG	436	.9	.9	62.9
	ZH	18432	37.1	37.1	100.0
	Gesamtsumme	49675	100.0	100.0	

Stockwerk neu

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozent	Kumulative Pro- zente
Gültig	-4,0	1	,0	,0	,0
	-3,0	5	,0	,0	,0
	-2,0	16	,0	,0	,0
	-1,0	148	,3	,3	,3
	-,5	9	,0	,0	,4
	,0	8596	17,3	17,3	17,7
	,5	122	,2	,2	17,9
	1,0	10962	22,1	22,1	40,0
	1,5	1	,0	,0	40,0
	2,0	10966	22,1	22,1	62,1
	3,0	7953	16,0	16,0	78,1
	4,0	4441	8,9	8,9	87,0
	4,5	1	,0	,0	87,0
	5,0	2513	5,1	5,1	92,1
	6,0	1374	2,8	2,8	94,8
	7,0	779	1,6	1,6	96,4
	8,0	435	,9	,9	97,3
	9,0	300	,6	,6	97,9
	10,0	213	,4	,4	98,3
	11,0	217	,4	,4	98,7
	12,0	145	,3	,3	99,0
	13,0	89	,2	,2	99,2
	14,0	79	,2	,2	99,4
	15,0	59	,1	,1	99,5
	16,0	53	,1	,1	99,6
	17,0	32	,1	,1	99,7
	18,0	29	,1	,1	99,7
	19,0	20	,0	,0	99,8
	20,0	22	,0	,0	99,8
	21,0	18	,0	,0	99,8
	22,0	21	,0	,0	99,9

Stockwerk neu (Fortsetzung)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozent	Kumulative Pro- zente
Gültig	23,0	15	,0	,0	99,9
	24,0	21	,0	,0	100,0
	25,0	7	,0	,0	100,0
	26,0	4	,0	,0	100,0
	27,0	1	,0	,0	100,0
	28,0	1	,0	,0	100,0
	29,0	2	,0	,0	100,0
	30,0	3	,0	,0	100,0
	Gesamtsumme	49673	100,0	100,0	
Fehlend	System	2	,0		
	Gesamtsumme	49675	100,0		

Anzahl Zimmer neu

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozent	Kumulative Pro- zente
Gültig ,0	22	,0	,0	,0
1,0	2588	5,2	5,2	5,3
1,5	1512	3,0	3,0	8,3
2,0	4597	9,3	9,3	17,6
2,5	6635	13,4	13,4	30,9
3,0	5223	10,5	10,5	41,4
3,5	12752	25,7	25,7	67,1
4,0	2293	4,6	4,6	71,7
4,5	11001	22,1	22,1	93,9
5,0	651	1,3	1,3	95,2
5,5	1986	4,0	4,0	99,2
6,0	171	,3	,3	99,5
6,5	178	,4	,4	99,9
7,0	28	,1	,1	99,9
7,5	14	,0	,0	100,0
8,0	15	,0	,0	100,0
8,5	5	,0	,0	100,0
9,0	3	,0	,0	100,0
10,0	1	,0	,0	100,0
Gesamtsumme	49675	100,0	100,0	

Region alt

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozent	Kumulative Pro- zente
Gültig	AG	4914	9,9	9,9	9,9
	AI	24	,0	,0	9,9
	AR	133	,3	,3	10,2
	Ausland	1843	3,7	3,7	13,9
	BE	3486	7,0	7,0	20,9
	BL	2054	4,1	4,1	25,1
	BS	2760	5,6	5,6	30,6
	FR	1197	2,4	2,4	33,0
	GE	1478	3,0	3,0	36,0
	GL	83	,2	,2	36,2
	GR	531	1,1	1,1	37,2
	JU	169	,3	,3	37,6
	LU	1584	3,2	3,2	40,8
	NE	799	1,6	1,6	42,4
	NW	136	,3	,3	42,7
	OW	85	,2	,2	42,8
	SG	2685	5,4	5,4	48,2
	SH	679	1,4	1,4	49,6
	SO	1664	3,3	3,3	53,0
	SZ	398	,8	,8	53,8
	TG	1850	3,7	3,7	57,5
	TI	489	1,0	1,0	58,5
	UR	71	,1	,1	58,6
	VD	3100	6,2	6,2	64,8
	VS	385	,8	,8	65,6
	ZG	514	1,0	1,0	66,7
	ZH	16564	33,3	33,3	100,0
	Gesamtsumme	49675	100,0	100,0	

Land alt

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozent	Kumulative Pro- zente
Gültig	AUS	6	,0	,0	,0
	AUT	111	,2	,2	,2
	BEL	24	,0	,0	,3
	BRA	5	,0	,0	,3
	CAN	3	,0	,0	,3
	CHE	47832	96,3	96,3	96,6
	CZE	3	,0	,0	96,6
	DEU	1316	2,6	2,6	99,2
	DNK	14	,0	,0	99,3
	ESP	11	,0	,0	99,3
	FIN	10	,0	,0	99,3
	FRA	97	,2	,2	99,5
	GBR	20	,0	,0	99,6
	GRC	2	,0	,0	99,6
	HUN	6	,0	,0	99,6
	IRL	1	,0	,0	99,6
	ITA	68	,1	,1	99,7
	LIE	31	,1	,1	99,8
	LTU	1	,0	,0	99,8
	LUX	5	,0	,0	99,8
	LVA	2	,0	,0	99,8
	MEX	1	,0	,0	99,8
	NLD	31	,1	,1	99,8
	NOR	3	,0	,0	99,9
	POL	1	,0	,0	99,9
	PRT	3	,0	,0	99,9
	ROU	1	,0	,0	99,9
	RUS	1	,0	,0	99,9
	SAU	1	,0	,0	99,9

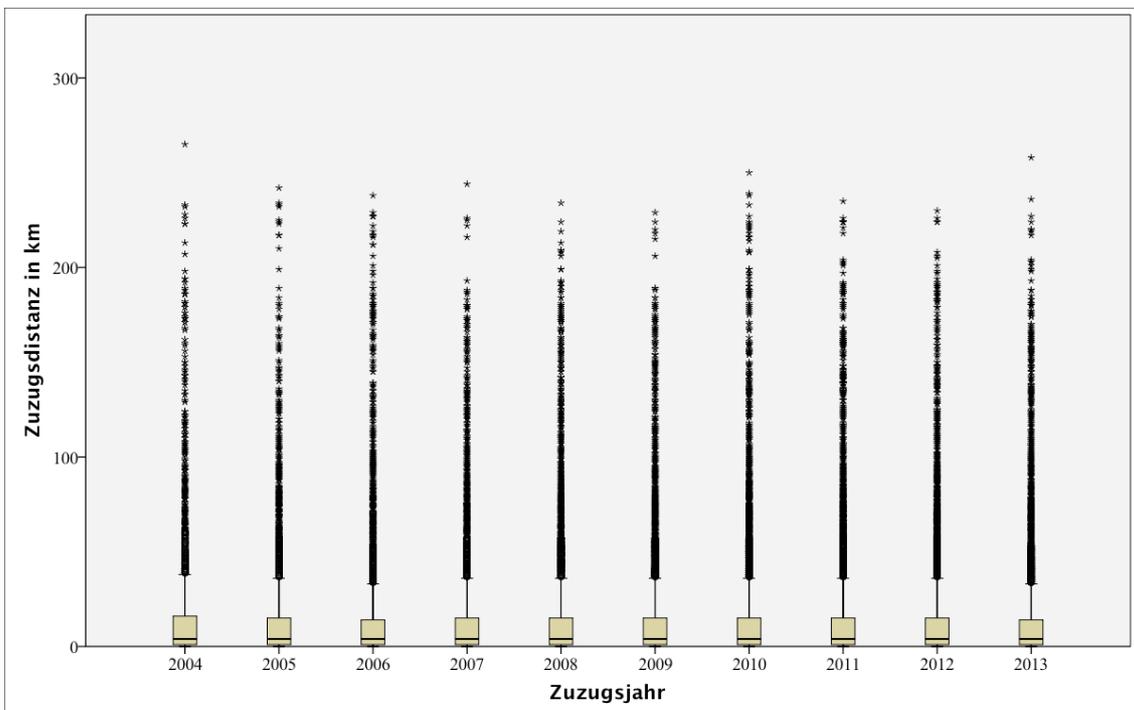
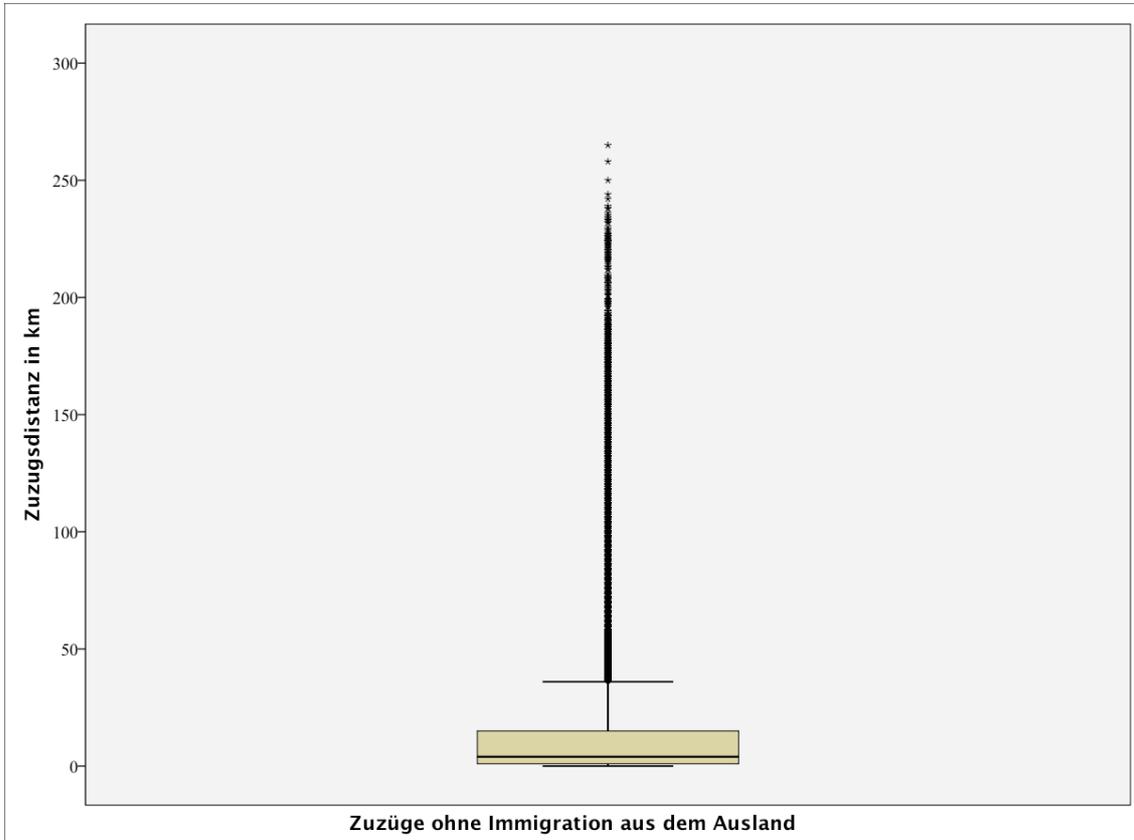
Land alt (Fortsetzung)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozent	Kumulative Pro- zente
Gültig	SGP	5	,0	,0	99,9
	SVK	3	,0	,0	99,9
	SVN	1	,0	,0	99,9
	SWE	10	,0	,0	99,9
	URY	1	,0	,0	99,9
	USA	45	,1	,1	100,0
	Gesamtsumme	49675	100,0	100,0	

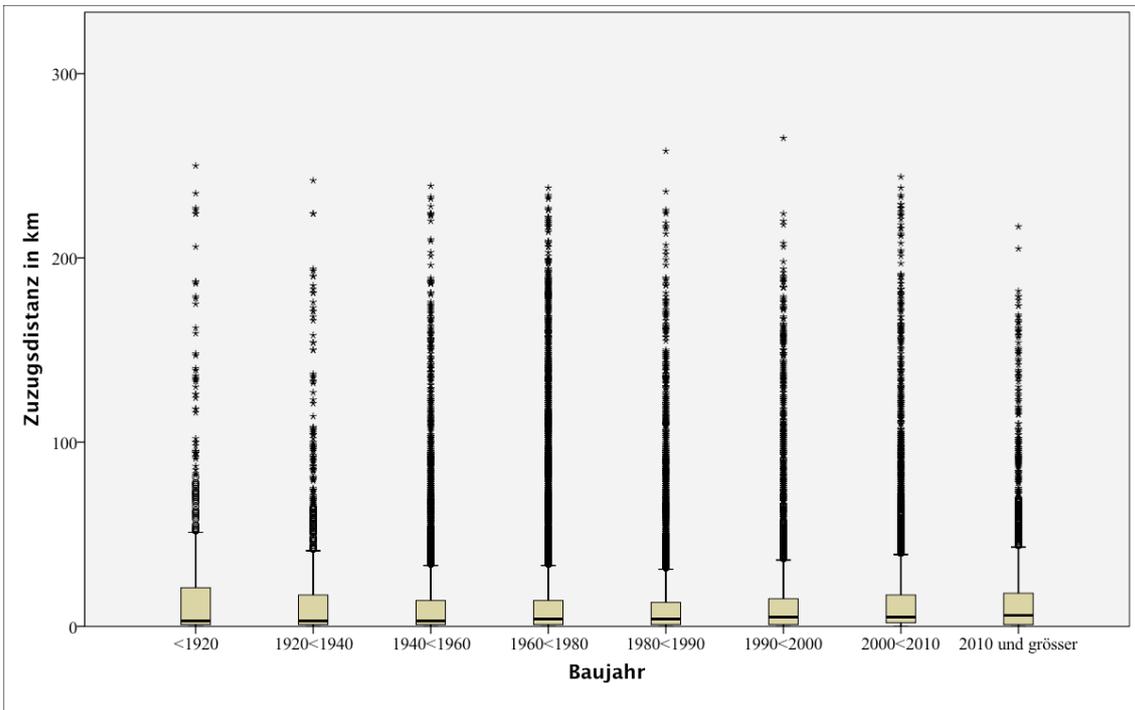
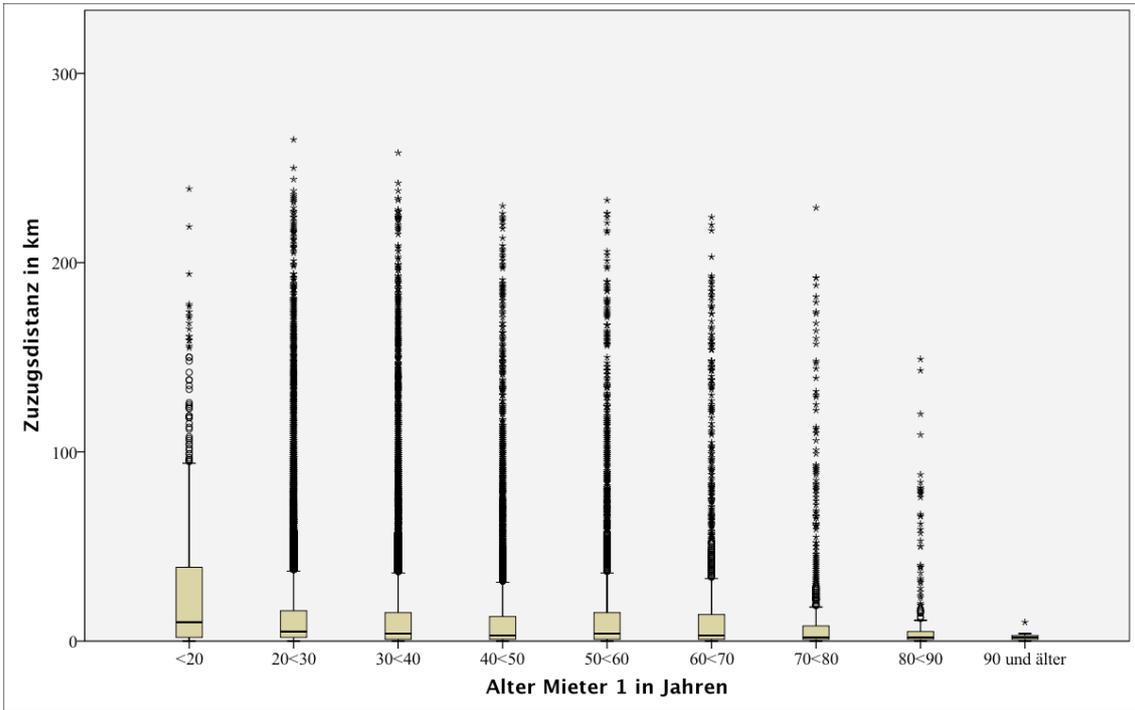
Anhang 3 Vorgehen zur Geocodierung der Zuzüge 2004-2013

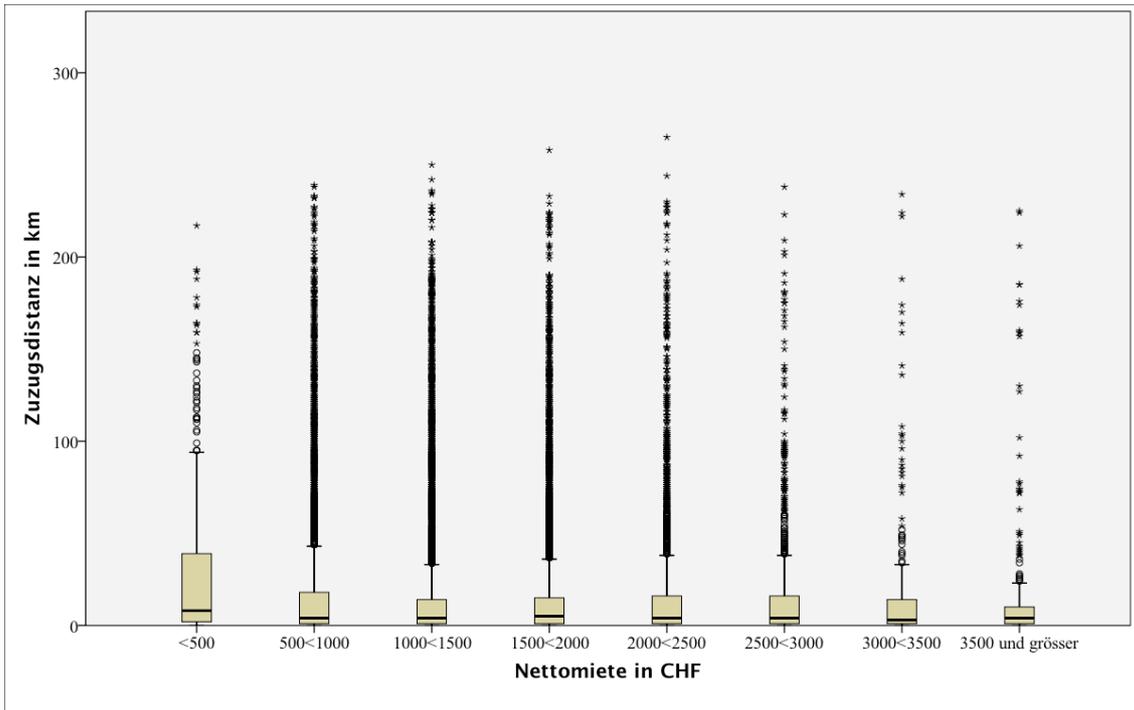
Vorgang	Sample-Grösse
1. Bereinigung des ursprünglichen Datensatzes <ul style="list-style-type: none"> a. Löschen aller Mieter ohne Adressangabe b. Neusortierung: jeder Mieter ein Datensatz c. Variable „Mieterrang“ gibt Mieternummer für Objekt wieder (Information aus alter Sortierung) 	106'284
2. ArcGIS Geokodierung <ul style="list-style-type: none"> a. Prozessierung anhand ArcGIS Online Geocoder b. Selektion der Fälle in denen konkret eine Punkt- oder Strassenadresse gefunden wurde. Ausschluss z.B. nur Match PLZ etc. c. Matching-Güte (Score) <ul style="list-style-type: none"> i. 75'415 Fälle mit 100% ii. 1'110 Fälle mit einem Score von $\leq 95\%$ iii. Tiefster Score ist 85% d. Stichproben von Fällen mit tiefem Score zeigen, dass Prozessierungsergebnisse (Adressen) dennoch akkurat platziert wurden. (Verifikation) 	95'439
3. Zuweisung der Koordinaten der Liegenschaften <ul style="list-style-type: none"> a. Da nur aktuelle Liegenschaften (Stand Mai 2014: 2'394) bereits geokodiert vorlagen, wurde mit den vorhandenen Daten weitergearbeitet. <p>Der Datensatz enthielt 478 Liegenschaften, welche nicht mehr durch die Wincasa bewirtschaftet werden. (Historie)</p>	85'321
4. Projektion der Ergebnisse vom geographischen Koordinatensystem WGS1984 (d.h. Weltkarte Mercator; Breiten- und Längengrade) in das Schweizer Referenzsystem CH1903 LV03 (Meter) zur Distanzberechnung in Metern und nicht Bogenmass.	85'321
5. Berechnung von Linien aus XY Koordinaten <ul style="list-style-type: none"> a. Da für jeden individuellen Fall Start- und Endkoordinaten vorliegen, kann die Strecke zwischen den zwei Standorten berechnet werden. Dies geschieht unter Berücksichtigung der Erdkrümmung (Sphäroid) aber nicht der effektiven Höhe über Meer, da kein globales Geländemodell zur Verfügung stand. 	85'321
6. Export in Text-File für die Weiterbearbeitung	85'321
7. Aufbereitung/Bereinigung in Excel (Löschen einiger Spalten, die bei Berechnung zusätzlich automatisch angelegt wurden und nur GIS relevant sind wie z.B. Join-IDs.	85'321
Bemerkung: Die Geocodierung umfasst auch die Daten der Mieter 2-4. Effektiv wurden aber nur die Daten des Mieters 1 verwendet (vgl. Kapitel 3.1.2).	

Anhang 4 Ergänzende Auswertungen Zuzüge 2004-2013



		Zuzugsdistanz in km			
		Mittelwert	Standardabweichung	Median	Gültige Anzahl
Region neu	AG	14	24	5	5134
	AR	19	27	4	52
	BE	18	31	4	3128
	BL	11	23	3	1866
	BS	14	32	2	2948
	FR	21	37	3	1276
	GE	10	32	3	1336
	GL	12	19	2	33
	GR	31	47	3	338
	JU	15	32	2	125
	LU	15	23	4	1628
	NE	21	36	5	951
	NW	18	29	5	99
	OW	13	18	5	53
	SG	15	27	4	2342
	SH	14	28	3	679
	SO	16	27	4	1718
	SZ	21	27	12	153
	TG	16	28	6	1803
	TI	44	67	3	469
UR	18	27	3	37	
VD	19	38	4	3353	
VS	14	31	2	155	
ZG	16	30	5	417	
ZH	15	26	5	17739	





Anhang 5 Fragebogen

Befragung Zuzüger Wincasa AG

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank, dass Sie dem Link gefolgt sind!

Bitte beantworten Sie die nachfolgenden Fragen in Bezug auf Ihren Zuzug 2013 in das Objekt der Wincasa AG.

Freundliche Grüsse
Andreas Kürsteiner

MAS Real Estate, Universität Zürich, 2014

Haushaltszusammensetzung beim Einzug

1. Aus wie vielen Personen setzte sich Ihr Haushalt beim Einzug in die Wohnung zusammen? (inklusive Kinder)

- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 Personen
- > 5 Personen

2. Wie alt ist die jüngste Person in Ihrem Haushalt? (ohne Kinder)

- < 20 Jahre
- 20 bis 29 Jahre
- 30 bis 39 Jahre
- 40 bis 49 Jahre
- 50 bis 59 Jahre
- 60 bis 69 Jahre
- 70 bis 79 Jahre
- > 79 Jahre

Haushaltszusammensetzung beim Einzug

3. Beinhaltete Ihr Haushalt beim Einzug in die neue Wohnung Kinder?

- ja
- nein

Umgangsmotiv

4. Aus welchem Hauptgrund sind Sie umgezogen?

- Beziehung (Zusammenzug oder Trennung)
- Familie (Geburt, Auszug von Kindern etc.)
- Beruf oder Studium
- Verwandte und Bekannte in der Nähe der neuen Wohnung
- Wirtschaftliche Gründe (z.B. Mietzins oder Steuern)
- Eigenschaften des neuen Wohnobjekts
- Andere Gründe

5. Welche Gründe spielten ausserdem eine Rolle?

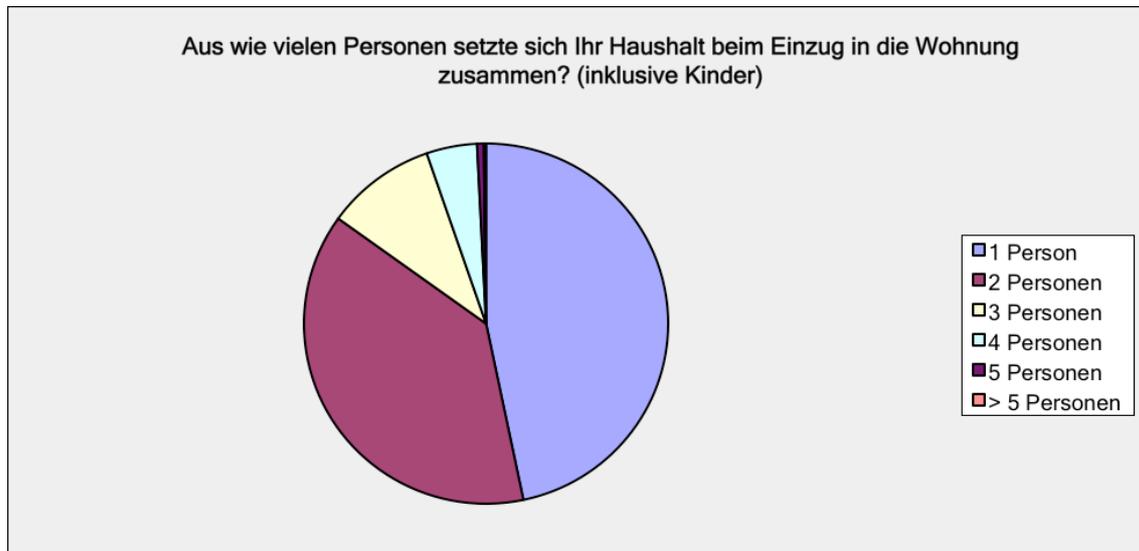
- Keine
- Beziehung (Zusammenzug oder Trennung)
- Familie (Geburt, Auszug von Kindern etc.)
- Beruf oder Studium
- Verwandte und Bekannte in der Nähe der neuen Wohnung
- Wirtschaftliche Gründe (z.B. Mietzins oder Steuern)
- Eigenschaften des neuen Wohnobjekts
- Andere Gründe

Erhalt Resultat der Umfrage**6. Falls Sie Einblick in die Resultate der Arbeit wünschen, geben Sie bitte im unten stehenden Feld Ihre E-Mail-Adresse an.**

Anhang 6 Resultate der Befragung

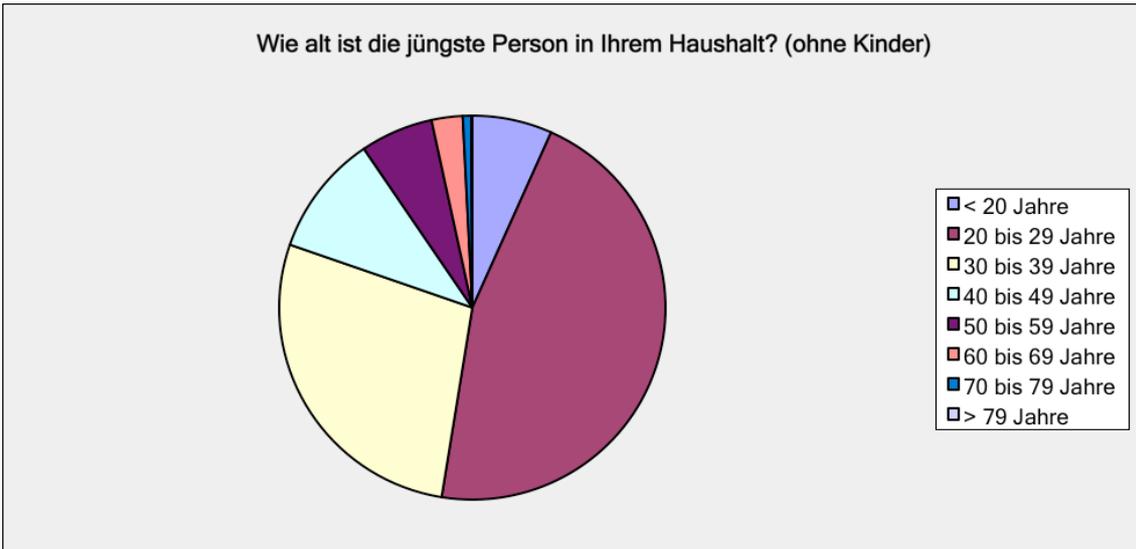
Aus wie vielen Personen setzte sich Ihr Haushalt beim Einzug in die Wohnung zusammen? (inklusive Kinder)

Answer Options	Response Percent	Response Count
1 Person	46.7%	501
2 Personen	38.2%	410
3 Personen	9.8%	105
4 Personen	4.5%	48
5 Personen	0.6%	6
> 5 Personen	0.2%	2
<i>answered question</i>		1072
<i>skipped question</i>		0



Wie alt ist die jüngste Person in Ihrem Haushalt? (ohne Kinder)

Answer Options	Response Percent	Response Count
< 20 Jahre	6.7%	72
20 bis 29 Jahre	45.9%	492
30 bis 39 Jahre	27.8%	298
40 bis 49 Jahre	10.2%	109
50 bis 59 Jahre	6.1%	65
60 bis 69 Jahre	2.6%	28
70 bis 79 Jahre	0.7%	7
> 79 Jahre	0.1%	1
<i>answered question</i>		1072
<i>skipped question</i>		0



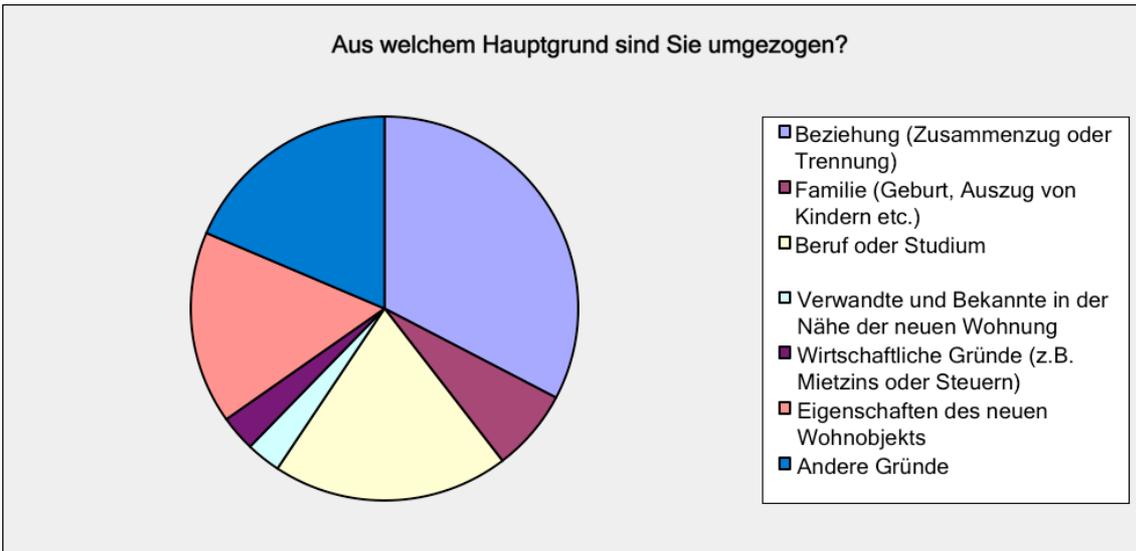
Beinhaltete Ihr Haushalt beim Einzug in die neue Wohnung Kinder?

Answer Options	Response Percent	Response Count
ja	13.8%	147
nein	86.2%	916
answered question		1063
skipped question		9



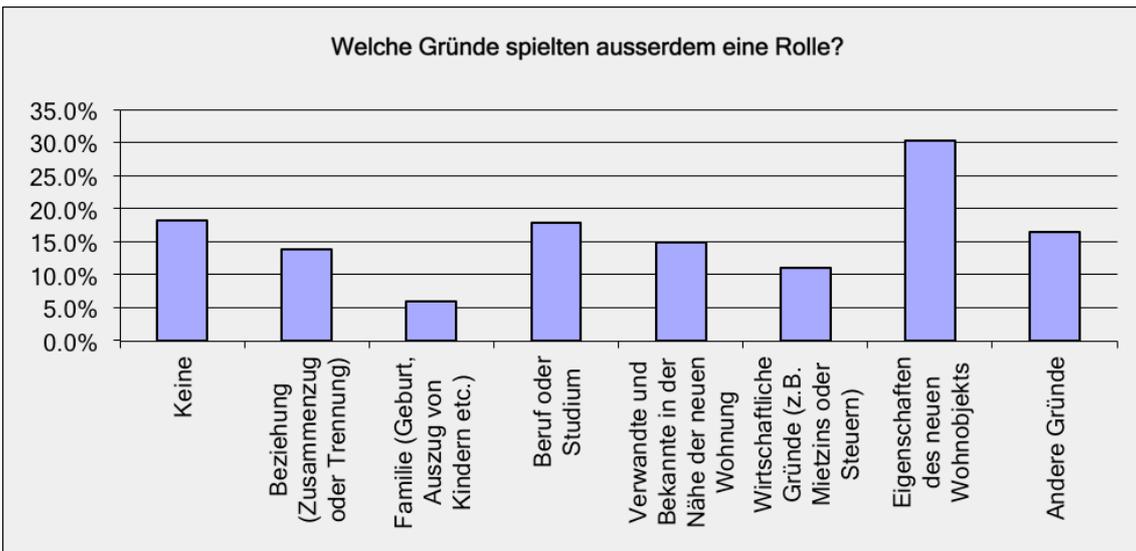
Aus welchem Hauptgrund sind Sie umgezogen?

Answer Options	Response Percent	Response Count
Beziehung (Zusammenzug oder Trennung)	32.7%	343
Familie (Geburt, Auszug von Kindern etc.)	6.9%	72
Beruf oder Studium	19.8%	207
Verwandte und Bekannte in der Nähe der neuen Wohnung	2.9%	30
Wirtschaftliche Gründe (z.B. Mietzins oder Steuern)	3.0%	31
Eigenschaften des neuen Wohnobjekts	16.2%	170
Andere Gründe	18.6%	195
answered question		1048



Welche Gründe spielten ausserdem eine Rolle?

Answer Options	Response Percent	Response Count
Keine	18.2%	191
Beziehung (Zusammenzug oder Trennung)	13.9%	146
Familie (Geburt, Auszug von Kindern etc.)	5.9%	62
Beruf oder Studium	17.9%	188
Verwandte und Bekannte in der Nähe der neuen Wohnung	14.8%	155
Wirtschaftliche Gründe (z.B. Mietzins oder Steuern)	11.0%	115
Eigenschaften des neuen Wohnobjekts	30.2%	317
Andere Gründe	16.5%	173
answered question		1048
skipped question		24



Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Die Geografie der Umzüge bei Mietwohnungen. Standorte – Objekteigenschaften – Zielgruppen – Motive“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Uzwil, den 18.08.2014

Andreas Kürsteiner