



Befragung der Zu- und Wegziehenden in der Stadt Zürich 2009

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	3
Die Ergebnisse im Überblick	4
Zielsetzung und Methodik	3
Die Ergebnisse im Detail	12
Mögliche Nennungen von Zu- und Wegzugsgründen	12
Wichtigste Zu- und Wegzugsgründe	16
Zu- und Wegzugsgründe spezifischer Gruppen	17
Wer sucht in der Stadt Zürich eine Wohnung, findet aber keine?	20
Wohin gehen die Umziehenden, woher kommen Sie?	21
Wohnungssuche	24
Zusammensetzung der befragten Zu- und Wegziehenden	27
Unterschiede zwischen der Einwanderung aus dem In- und Ausland	29
Situation in Gebieten mit höherem sozialem Status (Stadtkreise 1, 6, 7 und 8) und in den Cityrandquartieren (Kreise 3, 4, 5)	33
Zu- und Wegzüge im langfristigen Zeitvergleich	34

Das Wichtigste in Kürze

Die Beweggründe und Situation von Zu- und Wegziehenden sind eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Wohnpolitik. Deshalb wird periodisch eine Stichprobe der Umziehenden in den Personenmeldeämtern befragt. Es gab bisher Befragungen in den Jahren 1998/99, 2001/02 sowie 2004/05. Die Vergleichbarkeit mit 2001/02 ist zu grösseren Teilen, diejenige mit 2004/05 vollständig, diejenige mit 1998/99 hingegen nur bedingt möglich. Im Bericht wird der Fokus vor allem auf die Veränderungen seit 2004/05 gelegt. Der Fragebogen wurde von 723 Zugezogenen und 663 Wegziehenden beantwortet.

In der Studie wurden sowohl Fragen zu 19 einzelnen Gründen, welche als wichtig oder nicht wichtig bezeichnet werden konnten (Mehrfachantworten möglich), wie zu sechs Themenbereichen, von denen einer als wichtigster Zu- oder Wegzugsgrund bezeichnet werden konnte.

Unter den sechs Hauptzuzugsgründen, bei denen nur eine Nennung möglich war, sind berufliche Gründe und neu auch Ausbildungen am wichtigsten. Der Grund "Stadtleben" verlor hingegen als Hauptgrund an Bedeutung. Beim Wegzug gehören neben wohnungsbezogenen und familiären Gründen neu auch berufliche Wechsel und Ausbildungen zu den wichtigsten Hauptgründen. Dies kann insbesondere mit dem höheren Ausländeranteil bei den Zu- wie Wegziehenden erklärt werden.

Unter den als wichtig genannten 19 einzelnen Zuzugsgründen steht der Grund, dass man bewusst in die Stadt und nicht in die Agglomeration ziehen wollte, mit 71% nach wie vor mit Abstand an der Spitze. In dieselbe Richtung weist, dass 88% der Zuziehenden vor allem in der Stadt selber und nicht auch in anderen Gemeinden eine Wohnung gesucht haben.

Die Wohnungssuche wird von bedeutend mehr Befragten (51%) als schwierig erlebt als vier Jahre zuvor und ausgeprägter als 2004/05 wegen zu teurer Wohnungen. Nimmt man nur die Zuziehenden aus der Schweiz, so ist die Wohnungssuche im Vergleich zu 2004/05 für sie allerdings nicht im selben Ausmass schwieriger geworden wie für die aus Deutschland Zuziehenden. Neben dem generell höheren Zeitdruck bei der Wohnungssuche dürfte dies mit der inzwischen auf breitere soziale Schichten verteilten Einwanderung aus Deutschland zu tun haben.

Die städtische Politik spricht öfters für einen Zu- als Wegzug. Steuern werden dabei von ähnlich vielen Personen als Zuzugs- wie Wegzugsgrund genannt. Allein entscheidender Hauptgrund für Umzüge ist die städtische Politik (darunter die Steuern) aber praktisch nie.

Unter den befragten Zuwandernden in die Quartiere mit höherem Mietzinslevel (Stadtkreise 1, 6, 7 und 8) befinden sich relativ viele Haushalte mit Kindern. Es scheint hier also nicht keine Verdrängung von Familien durch andere Haushaltsformen stattzufinden.

Die Ergebnisse im Überblick

Bedeutung der Zu- und Wegzugsgründe

Die Befragten konnten zum einen bei 19 vorgegebenen einzelnen Gründen angeben, ob sie diese für ihren Umzug als wichtig oder nicht wichtig erachten (Mehrfachantworten), und sie mussten aus sechs Themenbereichen den für sie wichtigster Zu- oder Wegzugsgrund bezeichnen. Bei den Wegziehenden antworteten 663 Personen, bei den Zuziehenden 723.

Bei der Nennung des wichtigsten und somit entscheidenden Wegzugsgrunds (nur eine Nennung möglich) stehen nun berufliche Gründe praktisch gleichauf mit familiären und Wohnungsgründen zuvorderst. Bei den einzelnen Wegzugs-Gründen (Mehrfachnennungen möglich) werden zwar Wohnungsgründe (schöne Wohnung ausserhalb, keine zahlbare oder keine passende Wohnung in der Stadt gefunden) insgesamt nach wie vor am meisten genannt, aber Stellenwechsel und Aus-/ Weiterbildungen sind im Unterschied zu früheren Befragungen nun ähnlich wichtig geworden.

Die wichtigsten Haupt-Zuzugs-Gründe sind berufliche Wechsel und die viel bedeutsamer gewordenen Ausbildungen, relativ weniger wichtig geworden ist dagegen das Stadtleben. Bei den einzelnen Zuzugs-Gründen am meisten genannt werden hingegen verschiedene Aspekte rund ums Stadtleben und das Wohnumfeld: Man will bewusst in die Stadt ziehen, schätzt das entsprechende Wohnumfeld oder, etwas weniger bedeutend geworden, die Nähe der Kultureinrichtungen. Ebenfalls sehr wichtig sind der kürzere Arbeitsweg und Stellenwechsel. Ähnlich bedeutend für den Zuzug in die Stadt Zürich sind die seit 2004/05 deutlich wichtiger gewordenen Ausbildungsgründe.

Die städtische Politik ist praktisch nie alleiniger Hauptgrund für Umzüge. Die Steuerbelastung und das politische Klima werden auch bei den einzelnen Gründen wie schon 2004/05 nicht oft genannt, und falls doch, sprechen das politische Klima öfter für einen Zuzug und die Steuern etwa gleich oft für einen Zuzug wie Wegzug.

Vergleich zwischen Zu- und Wegzugsgründen

Unter den Haupt-Gründen sind die Wohnungsgründe nach wie vor viel öfters ein Wegzugs- als Zuzugsgrund. Aus- und Weiterbildungen sind vorab ein Haupt-Zuzugsgrund. Das Thema «Stadtleben/ Wohnumfeld» ist ebenfalls öfters ein Hauptgrund für den Zuzug als für den Wegzug.

Auffällig beim Vergleich der einzelnen Zu- und Wegzugsgründe (Mehrfachantworten) ist, dass es viel mehr Zuziehende gibt, die bewusst in der Stadt leben möchten, als Wegziehende, die bewusst nicht mehr in der Stadt leben möchten, und zwar noch ausgeprägter als vier Jahre zuvor. Die Stadt geniesst offenbar eine hohe Attraktivität. Auch der kürzere Arbeitsweg spricht deutlich öfters für einen Zu- als Wegzug. Ebenso ist eine Veränderung

der Haushaltszusammensetzung v.a. Grund für einen Zuzug. Nur Familiengründungen sprechen nach wie vor in mehr Fällen für einen Wegzug. Das Vorfinden einer schönen Mietwohnung wird ebenfalls in mehr Fällen von Zugezogenen als von Wegziehenden als Umzugsgrund genannt. Und die Einschätzung des allgemeinen politischen Klimas zieht mehr Personen in die Stadt als aus dieser weg.

Die Wohnung als Zu- und Wegzugsgrund

Wohnungsgründe als Wegzugsgrund sind einerseits speziell häufig bei Familien mit Kindern und bei Paaren sowie andererseits bei Personen mit längerem Aufenthalt in der Stadt Zürich und bei Personen aus eher familienorientierten Mittelstands-Stadtkreisen (Kreise 2 und 10).

Wohnungsgründe als Zuzugsgrund sind überdurchschnittlich wichtig bei Haushalten mit Kindern, bei Paaren, bei Personen mit kürzerem Aufenthalt in der vorherigen Gemeinde und bei Haushalten mit mittleren bis höheren Einkommen.

Unter den Wegziehenden hatten 42% in der Stadt Zürich eine Wohnung zu finden versucht, bevor sie wegzogen. Von diesen gaben mit zwei Dritteln ähnlich viele wie 2004/05 "zu teure Wohnungen" als einen Wegzugsgrund an.

Von den Zugezogenen gab die Hälfte an, dass die Wohnungssuche eher schwierig war, meist wegen zu teurer Mietzinsen. 2004/05 lag dieser Wert erst bei einem Drittel. Unter den Zuziehenden ist die Wohnungssuche für aus dem Ausland Zuziehende und für Personen ohne Kinder überdurchschnittlich schwierig, hingegen relativ weniger schwierig für den aus der Schweiz zuziehenden Mittelstand mit Kindern.

Die zuvor genannten 42% der wegziehenden Personen, welche zuerst oft vergeblich eine Wohnung in der Stadt gesucht haben und keine fanden, hätte man mit einem entsprechenden Wohnungsangebot möglicherweise in der Stadt halten können. Die Antworten legen die These nahe, dass mit einem grösserem Angebot an bezahlbarem Wohnraum und passenden Wohnungen insbesondere mehr Familien und Paarhaushalte mit mittlerem Einkommen in der Stadt geblieben wären. Zudem müssen Personen, die wegen Verlust des Partners, einem Wechsel ins Altersheim oder wegen einer Kündigung nur wenig Zeit zur Suche haben, oft unfreiwillig aus der Stadt ziehen.

Welche Zuziehenden möchten auf jeden Fall in der Stadt wohnen?

88% der Zugezogenen gaben an, in der Stadt und nicht auch in anderen Gemeinden eine Wohnung gesucht zu haben. Insbesondere sind dies Personen, welchen das typische «städtische Setting» aus politischem Klima, Infrastrukturausstattung oder das Stadtleben in zentralen Stadtquartieren wichtig ist. Besonders oft ist dies bei Personen in Aus- und Weiterbildung sowie bei in Wohngemeinschaften lebenden Personen der Fall.

Sozioökonomisches Profil der Zu- und Wegziehenden

Die typischerweise zuziehende Person ist nach wie vor öfter eine junge Person in Ausbildung als eine ausgebildete Kaderperson mit höherem Einkommen und entsprechenden Optionen auf dem Wohnungsmarkt. In Wohngemeinschaften Lebende sind ebenfalls deutlich übervertreten. Die Stadt ist für viele Personen ein "Lebensabschnittswohnort" in jungen Jahren.

Gut Verdienende ziehen also auch gemäss der aktuellen Umfrage mehr aus der Stadt Zürich weg als in diese zu. Ebenso gibt es nach wie vor mehr Familien mit Kindern unter den Weg- als unter den Zuziehenden. Allerdings bleibt in den letzten Jahren ein zunehmender Teil der in der Stadt neu gegründeten Familien in Zürich und zieht nicht mehr weg.

Die Situation in statushöheren und eher Cityrandgebieten

Wohnungsgründe sind in statushöheren Quartieren (Stadtkreise 1, 6, 7 und 8) öfters der Hauptgrund für den Wegzug als für den Zuzug, bei den Detailgründen sind es insbesondere fehlende zahlbare Wohnungen. Die Haupt-Zuzugsgründe Beruf, Bildung wie Wohnung sind sowohl in statushöheren als auch den Cityrandquartieren (Kreise 3, 4 und 5) jeweils ähnlich bedeutsam wie in der Stadt insgesamt. In statushöhere Gebiete ziehen aber öfters Familien mit Kindern und mit relativ gutem Einkommen als in die innerstädtischen Stadtkreise.

Zuwanderung aus dem Ausland

Zuziehende aus Deutschland (N=101) kommen weit überdurchschnittlich oft aus Berufs- und Ausbildungsgründen. Auch andere Ausländer kommen weit überdurchschnittlich berufshalber und immer noch überproportional oft wegen Ausbildungen.

Die befragten Personen aus Deutschland ziehen nicht öfter in statushohe Gebiete und haben gar seltener Top-Löhne als der Durchschnitt; die anderen Befragten aus dem Ausland hingegen schon. Die Spannweite von beruflichem Status und Einkommen ist bei den zuziehenden Deutschen in den letzten Jahren offenbar deutlich breiter geworden. Aus Deutschland kommende Personen finden zudem die Wohnungssuche etwas schwieriger als aus der Schweiz Zugezogene (N=474), andere aus dem Ausland Zugezogene (N=68) hingegen nicht.

Zu- und Wegzugsgründe im Langfristvergleich

Bei den Wegziehenden sind Wohnungsgründe als Hauptgrund nach 2004/05 weniger wichtig geworden, vor allem wegen des zunehmenden Anteils von Personen, welche ins Ausland zogen. Auch persönlich-familiäre Gründe blieben in den ersten Befragungen stabil und nahmen danach ab. Berufliche Wechsel verloren anfänglich klar an Bedeutung, wurden aber nach 2004/05 wieder deutlich wichtiger, v.a. wegen mehr Wegzögern ins Ausland. Der Themenbereich Stadtleben/Wohnumfeld wurde in den Zu- und Wegziehendenbefragungen vor 2004/05 zuerst bedeutsamer, ist aber seither, ebenfalls v.a. wegen mehr Wegziehenden ins Ausland, wieder mehr in den Hintergrund gerückt. Die städtische Politik inklusive Steuern war schon früher als Haupt-Wegzugsgrund unbedeutend und ist in der aktuellen Umfrage noch weniger wichtig geworden.

Bei den Haupt-Zuzugsgründen ist seit 2004/05 eine Abnahme der Bedeutung von persönlich-familiären Gründen, von Wohnungs-Gründen sowie der Gründe Stadtleben/Wohnumfeld messbar, letzteres allerdings nur wegen der Zuziehenden aus dem Ausland. Aus- und Weiterbildungen nahmen dagegen deutlich an Relevanz zu. Berufliche Wechsel blieben gesamthaft ähnlich bedeutsam wie in früheren Jahren, haben aber ohne Berücksichtigung der Zuzüge aus dem Ausland an Bedeutung verloren.

Zielsetzung und Methodik

Ausgangslage

Mit Blick auf den kontinuierlichen Verlust bestimmter Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien und Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen, und auf den Mangel an grossen, erschwinglichen Wohnungen in der Stadt Zürich verfolgt der Stadtrat seit Ende der Neunzigerjahre politische Schwerpunkte im Bereiche Wohnen: 1998 bis 2002 den Legislatorschwerpunkt «10'000 Wohnungen in 10 Jahren», 2002 bis 2006 den Legislatorschwerpunkt «Wohnen für alle» mit «10'000 Wohnungen in 10 Jahren» als weiter geführtes Teilprojekt. Auch nach 2006 wurden die wohnpolitischen Schwerpunkte in allen wichtigen Punkten weiter geführt und weiter überdepartemental in der «Plattform Wohnen» koordiniert. Im November 2009 hat der Stadtrat ein neues wohnpolitisches Positionspapier mit acht Handlungsleitlinien für seine Wohnpolitik vorgestellt. Im Januar 2010 fand zudem im Gemeinderat der Stadt Zürich eine intensive wohnpolitische Debatte statt, in deren Gefolge mehrere wohnpolitische Vorstösse überwiesen wurden.

Zielsetzung

Die Beweggründe und Situation von Zu- und Wegziehenden sind eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Wohnpolitik. Um über die Situation der aus der Stadt Wegziehenden und der in die Stadt Zuziehenden im Bild zu sein, wird deshalb periodisch eine Stichprobe der Umziehenden in den Personenmeldeämtern über die Umzugsgründe befragt. Die letzte Befragung der Zu- und Wegziehenden liegt viereinhalb Jahre zurück, weshalb der Wissensstand aktualisiert wurde.

Vorgehen

Die Arbeiten wurden von Stadtentwicklung Zürich in Zusammenarbeit mit dem Bevölkerungsamt der Stadt Zürich realisiert. Die Datenerfassung erfolgte extern.

Die Erhebung dauerte von Mitte August bis Mitte Oktober 2009. Zu- und Wegziehende, die sich in den Kreisbüros beziehungsweise im Stadthaus an- oder abmeldeten, erhielten einen zweiseitigen Fragebogen. Dieser konnte vor Ort ausgefüllt und abgegeben werden.

Vergleichbarkeit des Befragungsinstruments

2009 wurde derselbe Fragebogen verwendet wie 2004/05, der damals im Vergleich zu 2001/02 einige wenige Änderungen erfahren hatte. Die Vergleichbarkeit mit der Befragung 2001/02 ist mehrheitlich, diejenige mit 2004/05 vollständig gegeben. Vergleiche mit der ersten Befragung von 1998/99 sind hingegen nur bedingt möglich. Im Bericht wird der Fokus vor allem auf die Veränderungen seit der letzten Befragung von 2004/05 gelegt.¹

Die Zu- und Wegziehendenbefragung 2004/05 beschränkte sich bei den AusländerInnen noch auf solche mit Niederlassungsbewilligung (C). Aufgrund der Aufhebung der Kontingentierung für EU/EFTA-BürgerInnen ab dem 1. Juni 2007 wurde die entsprechende Beschränkung bei der Befragung 2009 aufgehoben. Der Anteil befragter EU-Bürger ist im Vergleich zur Vorbefragung deutlich gestiegen. Grösstenteils hat dies mit der tatsächlich bedeutenden Zunahme der Einwanderung von EU-BürgerInnen zu tun, zu einem kleineren Teil auch damit, dass zuvor ein Teil der EU-Bürger noch auf Kurzaufenthaltsbewilligungen zurück greifen musste und nicht zur befragten Grundgesamtheit gehörte.

¹ Die Veränderungen 2001/02-2004/05 wurden bereits im entsprechenden Bericht von 2005 detailliert kommentiert.

Stichproben

In der Erhebungsperiode wurden insgesamt 1386 Fragebogen (723 Zugezogene und 663 Weggezogene) ausgefüllt. Sie wurden vor Ort in den zwölf Kreisbüros und im Stadthaus ausgefüllt. Von den insgesamt 1386 ausgefüllten Bogen betrafen 897 Personen, die innerhalb der Schweiz umgezogen waren (424 Zugezogene in die Stadt und 473 Weggezogene aus der Stadt) und 464 solche aus dem resp. ins Ausland (299 Zugezogene und 165 Weggezogene). Bei 25 Fragebogen (alles Wegziehende) war die Destination nicht bekannt.

Der untenstehende Vergleich der beiden realisierten Teil-Stichproben zeigt gleichzeitig die wichtigsten Eigenschaften der Befragten hinsichtlich der klassischen statistischen Variablen:

Tabelle 1: Stichprobenstruktur Weggezogene und Zugezogene

		Weggezogene		Zugezogene	
Geschlecht	männlich	339	51.1%	366	50.6%
	weiblich	317	47.8%	353	48.8%
	Keine Angabe	7	1.1%	4	0.6%
Nationalität	Schweiz	411	62.0%	383	53.0%
	Ausland	242	36.5%	335	46.3%
	Keine Angabe	10	1.5%	5	0.7%
Wohndauer	bis 2 Jahre	246	37.1%	206	28.5%
	2 - 4 Jahre	165	24.9%	118	16.3%
	5 - 9 Jahre	107	16.1%	92	12.7%
	10 Jahre und mehr	123	18.6%	282	39.0%
	Keine Angabe	22	3.3%	25	3.5%
Haushaltform	Einpersonenhaushalt	234	35.3%	222	30.7%
	Paar	165	24.9%	155	21.4%
	Familie	103	15.5 %	50	6.9%
	Wohngemeinschaft	142	21.4%	285	39.4%
	Keine Angabe	19	2.9%	11	1.5%
Bruttoeinkommen	unter Fr. 30'000	105	15.8%	201	27.8%
	Fr. 30'000 – 59'999	140	21.1%	100	13.8%
	Fr. 60'000 – 89'999	131	19.8%	128	17.7%
	Fr. 90'000 – 119'000	87	13.1%	76	10.5%
	Fr. 120'000 – 149'999	44	6.6%	42	5.8%
	Fr. 150'000 – 199'999	52	7.8%	36	5.0%
	Fr. 200'000 und mehr	38	5.7%	27	3.7%
	Keine Angabe	66	10.0%	113	15.6%
Total Stichprobe		663	100%	723	100%

Um die Aussagekraft der Daten einschätzen zu können, ist ein Vergleich der Grundgesamtheit (alle Wegziehenden in der Beobachtungsperiode) mit der erhobenen Stichprobe nötig. Dieser Vergleich zeigt, dass die relativen Häufigkeiten in der Grundgesamtheit denjenigen in der Stichprobe relativ ähnlich sind. Allerdings sind aufgrund der zum Teil kleinen Teilstichproben nach Stadtkreis sowie der leicht unterschiedlichen Abläufe der Befragung in den einzelnen Kreisbüros beim Repräsentativitätsvergleich nach Stadtkreis kleinere Abweichungen unvermeidlich:

Tabelle 2: Vergleich von Grundgesamtheit und Stichprobe

Kreis ehem. resp. neuer Wohnort	Grundgesamtheit		Stichprobe		Grundgesamtheit		Stichprobe	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
	Weggezogene				Zugezogene			
Kreis 1	174	3%	6	1%	203	3%	12	2%
Kreis 2	397	6%	12	2%	486	6%	22	3%
Kreis 3	726	11%	68	10%	816	10%	109	15%
Kreis 4	711	11%	71	11%	720	9%	97	13%
Kreis 5	226	4%	31	5%	286	4%	62	9%
Kreis 6	587	9%	61	9%	787	10%	76	11%
Kreis 7	582	9%	73	11%	639	8%	56	8%
Kreis 8	305	5%	37	6%	330	4%	44	6%
Kreis 9	668	10%	69	10%	823	11%	41	6%
Kreis 10	484	8%	74	11%	657	8%	62	9%
Kreis 11	1160	18%	129	19%	1584	20%	83	12%
Kreis 12	425	7%	30	5%	493	6%	58	8%
Total	6'445	100%	663	100%	7'824	100%	723	100%
Geschlecht								
Mann	3'401	53%	339	51%	4'155	53%	353	49%
Frau	3'044	47%	317	48%	3'669	47%	366	51%
Total	6'445	100%	663	100%	7'824	100%	723	100%
Nationalität								
Schweiz	2'882	45%	411	62%	3'405	44%	383	53%
Ausland	3'563	55%	242	37%	4'419	56%	335	46%
Total	6'445	100%	663	100%	7'824	100%	723	100%

Prozentverteilung der Befragten mit Angaben, ohne Fälle mit fehlenden Angaben.

Aussagekraft der Resultate

Der im vorherigen Abschnitt dargestellte Vergleich zwischen Grundgesamtheit und Stichprobe zeigt eine sehr exakte Verteilung in Bezug auf das Geschlecht und eine relativ ausgeglichene bezüglich Stadtkreisen.

Bei den Proportionen nach Stadtkreis waren unter den Wegziehenden mit Ausnahme einer Überrepräsentation des Kreises 2 keine grösseren Abweichungen festzustellen. Bei den Zuziehenden waren die Kreise 2, 9 und 11 in der Stichprobe etwas unter-, die Kreise 3, 4 und 5 etwas überrepräsentiert.

Die bereits in früheren Befragungen festgestellte, insbesondere mit Sprachgründen verbundene Untervertretung der AusländerInnen besteht (ausgeprägter bei den Weggezogenen) nach wie vor. Deutschsprachige AusländerInnen sind hingegen etwa proportional repräsentiert.

Die Ergebnisse im Detail

Mögliche Nennungen von Zu- und Wegzugsgründen

Im Fragebogen waren folgende Zu- und Wegzugsgründe als Antwortkategorien vorgegeben. Es konnten mehrere davon ausgewählt werden:

- Berufliche Gründe
 - Stellenwechsel
 - kürzerer Arbeitsweg
- Aus-/ Weiterbildung
 - Ausbildungen oder Weiterbildungen
- Familiäre Gründe
 - Wegzug aus Elternhaus, Auflösung Partnerschaft
 - Zusammenzug in Wohngemeinschaft, Partnerschaft
 - Familiengründung, Familienzuwachs
 - Verlust des Partners durch Todesfall
 - Wechsel in Alters- oder Pflegeheim
- Wohnungsgründe
 - keine passende Wohnung gefunden (Grösse, Balkon, Komfort usw.)
 - keine zahlbare Wohnung in Zürich gefunden
 - Kauf Eigenheim / Eigentumswohnung
 - schöne Mietwohnung ausserhalb gefunden
- Stadtleben, Wohnumfeld
 - möchte nicht mehr in Stadt wohnen
 - Wohnumfeld (wenig Grün im Quartier, Verkehr)
 - Unsicherheit, Kriminalität
 - Schulsituation der Kinder
 - Fluglärm
- Städtische Politik
 - Steuerbelastung
 - allgemeines politisches Klima in der Stadt Zürich

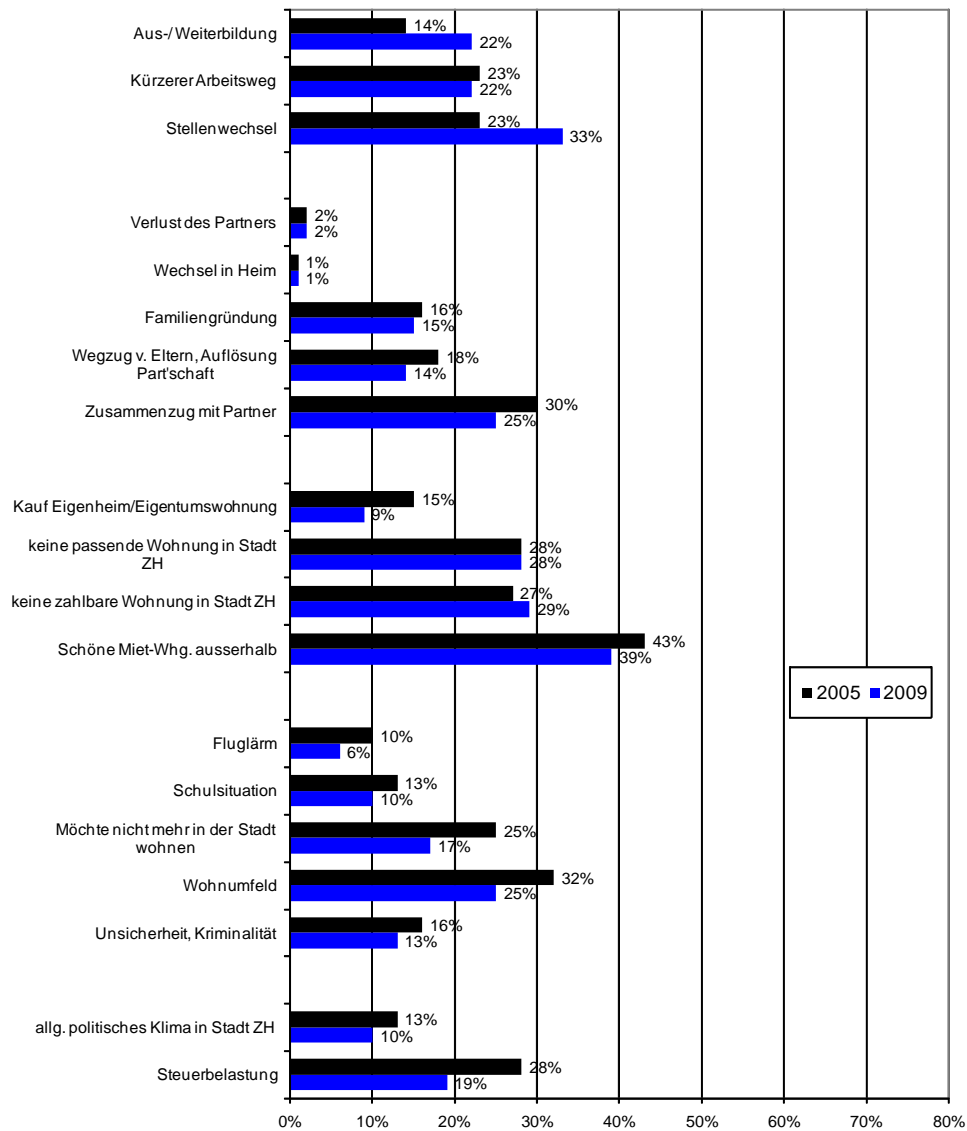
Die vorgegebenen Zuzugsgründe waren fast identisch. Lediglich in wenigen Teilfragen unterschieden sie sich von den obigen Wegzugsgründen:

- Wohnungsgründe
 - keine passende Wohnung *an bisherigem* Wohnort gefunden
 - keine zahlbare Wohnung *an bisherigem Wohnort* gefunden
 - schöne Mietwohnung *in der Stadt Zürich* gefunden
- Stadtleben, Wohnumfeld
 - Nähe zu Kultureinrichtungen
 - wollte (*bewusst*) *in die Stadt ziehen*
 - Fluglärm *am alten Wohnort*

Durchschnittlich gaben die Befragten Wegziehenden 9,3 Gründe und die Zuziehenden 9,9 Gründe an, die als wichtig für den Umzugsentscheid erachtet wurden.

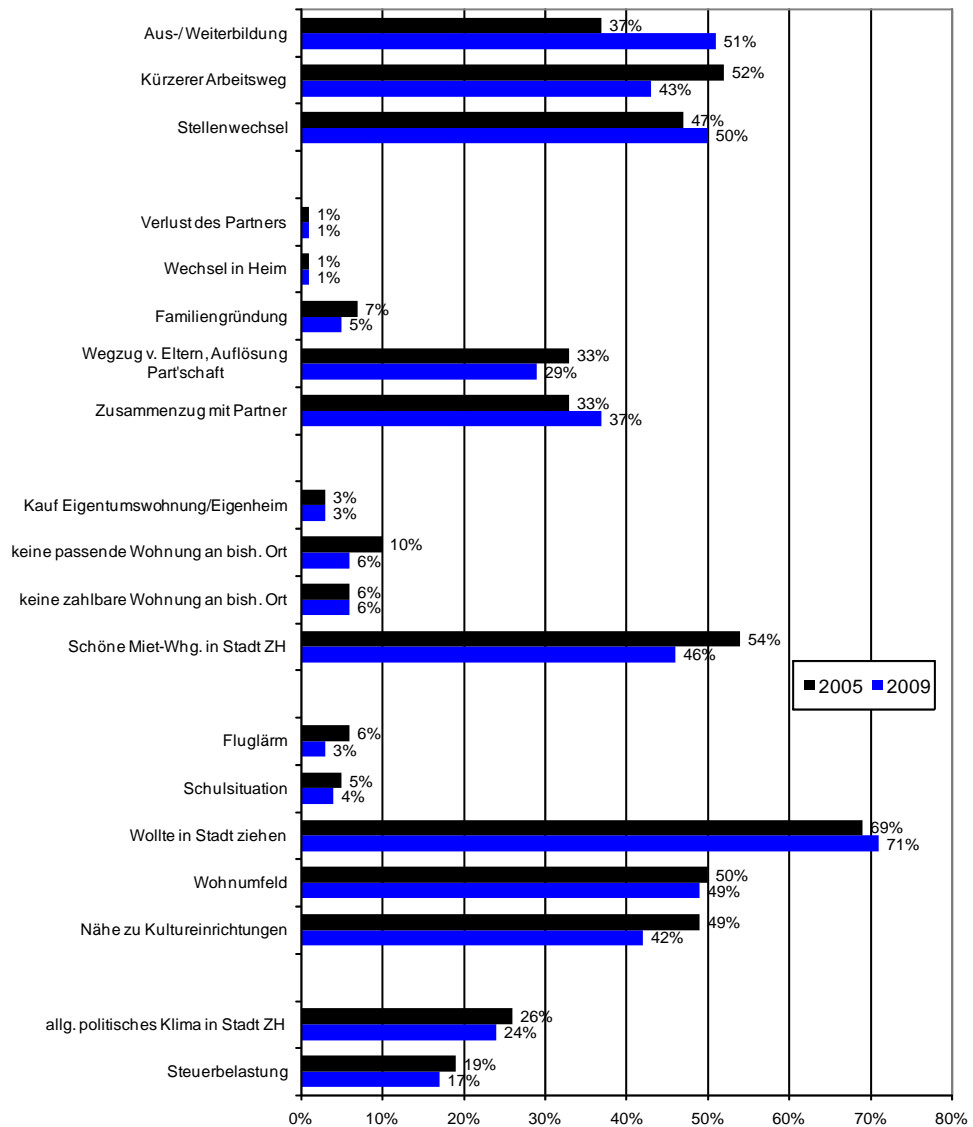
Die nachfolgenden zwei Grafiken zeigen die als wichtig genannten Zu- und Wegzugsgründe im Überblick (Mehrfachantworten möglich):

Abbildung 1a: Als wichtig erachtete Gründe für den Wegzug aus der Stadt Zürich (N=663)



Unter den als wichtig genannten einzelnen Wegzugsgründen sticht das Wohnangebot der Stadt beziehungsweise der Gemeinden und Kantone ausserhalb Zürichs hervor: 29% haben keine zahlbare Wohnung sowie 28% keine passende Wohnung innerhalb der Stadt gefunden, aber 39% haben ausserhalb der Stadt eine schöne Wohnung gefunden. Ebenfalls wichtig sind die Gründe Stellenwechsel (33%), Wohnumfeld (25%), Zusammenzug mit Partner (25%), Aus-/ Weiterbildung (22%) sowie kürzerer Arbeitsweg (22%).

Abbildung 1b: Als wichtig erachtete Gründe für den Zuzug in die Stadt Zürich (N=723)



Unter den als wichtig genannten einzelnen Zuzugsgründen steht klar an der Spitze der Grund, dass man bewusst in die Stadt ziehen wollte (71%). Rund die Hälfte nannte jeweils Aus- und Weiterbildungen (51%) oder Stellenwechsel (50%), das Wohnumfeld (49%) oder dass man eine schöne Mietwohnung in der Stadt gefunden hat (46%). Ebenso noch sehr bedeutsam waren kürzere Arbeitswege (43%) sowie die Nähe zu Kultureinrichtungen (42%). Bedeutsam sind zudem noch der Zusammenzug mit Partner (37%), der Wegzug von Eltern/ Auflösung der Partnerschaft (29%) und das allgemeine politische Klima in der Stadt (24%).

Auffällig beim Vergleich der Zu- und Wegzugsgründe ist, dass es viel mehr Zuziehende gibt, die bewusst in der Stadt leben möchten als es Wegziehende gibt, die nicht mehr in der Stadt leben möchten: Die Stadt hat offenbar einen hohen Attraktivitätsgrad. Ein Grund, der nur bei Zugezogenen relevant ist, ist die Nähe zu Kultureinrichtungen. Auch der kürzere Arbeitsweg spricht deutlich öfters für einen Zuzug in die Stadt als für einen Wegzug. Ebenso sind der Wegzug von den Eltern oder die Auflösung einer Partnerschaft, also eine Veränderung der

Haushaltszusammensetzung, viel öfters ein Grund zum Zuzug in die Stadt als zum Wegzug aus dieser; sei es, dass man die Anonymität der Grossstadt, eine bessere soziale Infrastruktur und Beratung oder die Nähe zu Ausbildungseinrichtungen sucht. Das Vorfinden einer schönen Mietwohnung spricht ebenfalls öfters für einen Zuzug in die Kernstadt. Und bedeutsam ist auch, dass die Einschätzung des politischen Klimas deutlich mehr Personen in die Stadt zieht als aus dieser weg; das politische Klima ist somit ebenfalls ein klar positiver Standortfaktor.

Klar in mehr Fällen für einen Wegzug aus der Stadt als für einen Zuzug wird der Grund genannt, dass man am bisherigen Wohnort keine passende oder keine zahlbare Wohnung gefunden hat; der in der Stadt deutlich knappere Wohnungsmarkt ist somit ein wichtiges Thema. Die Steuerbelastung wird hingegen in ähnlich vielen Fällen als Zu- wie Wegzugsgrund genannt. Insbesondere beim Zuzug aus anderen Kantonen oder aus dem Ausland wird die Stadt Zürich von etlichen Befragten auch von der Steuersituation her als interessant eingeschätzt.

Wichtigste Zu- und Wegzugsgründe

Die untenstehenden Grafiken zeigen den wichtigsten (d.h. Haupt-) Wegzugs- respektive Zuzugsgrund. Im Gegensatz zu den zuvor präsentierten als wichtig erachteten Gründen war hier nur eine Nennung möglich:

Abbildung 2a: Wichtigster Wegzugsgrund (N=663)

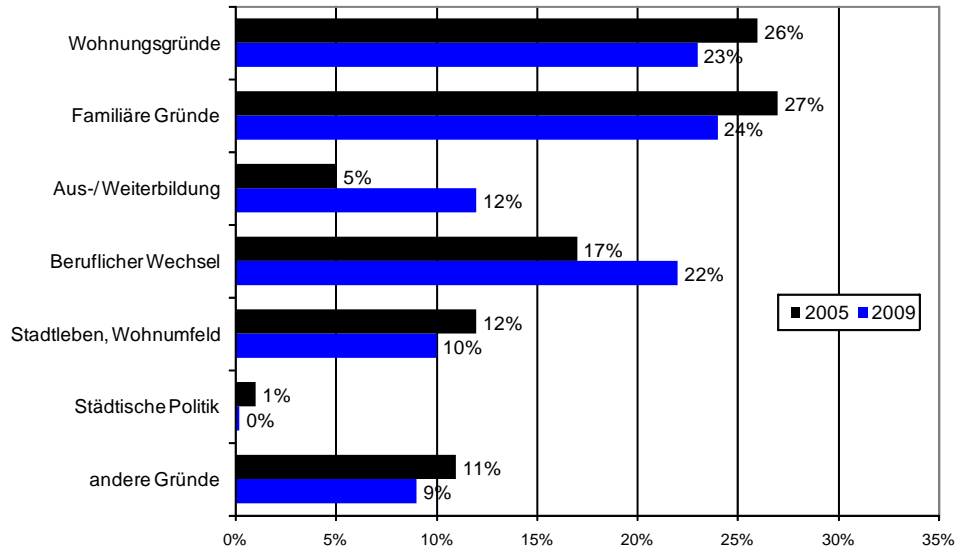
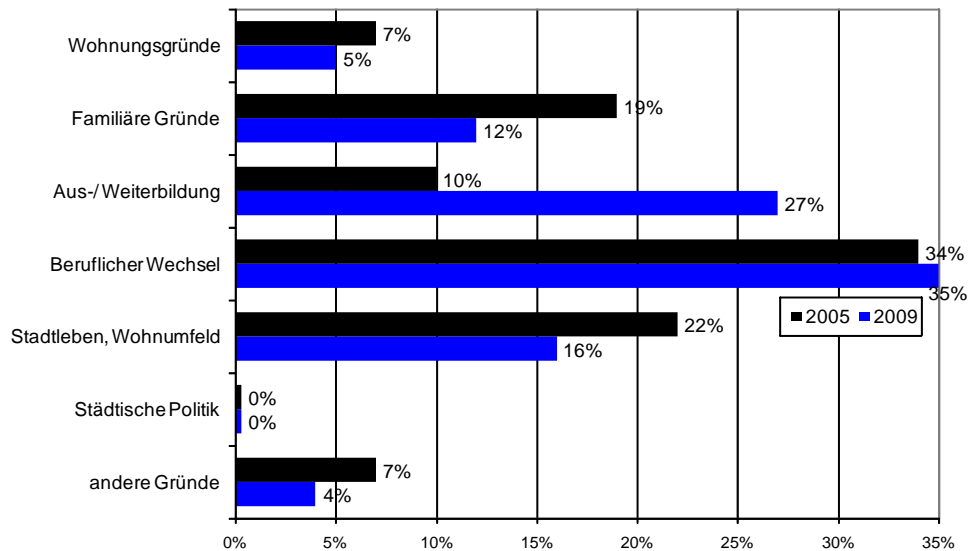


Abbildung 2b: Wichtigster Zuzugsgrund (N=723)



Die Haupt- Wegzugsgründe sind praktisch gleichauf persönlich-familiäre Gründe (24%), Wohnungsgründe (23%) und berufliche Wechsel (22%). Danach folgen Aus-/ Weiterbildungen (12%) und das Stadtleben/ Wohnumfeld (10%).

Mit Abstand wichtigster Haupt-Zuzugsgrund waren mit 35% berufliche Wechsel, gefolgt von Aus-/ Weiterbildungen (27%). Stadtleben/Wohnumfeld wurden von 16% und familiäre Gründe von 12% genannt. 5% nannten noch Wohnungsgründe als Hauptgrund.

Zu- und Wegzugsgründe spezifischer Gruppen

Betrachtet man die Haupt-Gründe für Zu- und Wegzüge, so fallen folgende deutliche Unterschiede nach spezifischen Teilgruppen auf:

- *Wohnungsgründe:* Unter den Wegziehenden sind sie speziell wichtig bei Haushalten mit Kindern und mit hohem Einkommen, in Stadtkreisen mit höherem sozialem Status (Kreise 1, 6, 7 und 8) und bei langer bisheriger Wohndauer. Unter den Zuzüglern sind sie überdurchschnittlich bedeutsam für höhere Einkommen.
- *Persönlich-familiäre Gründe:* Diese werden unter Wegziehenden von Einpersonenhaushalten und solchen mit mittlerem Einkommen sowie von BewohnerInnen von familienorientierten Mittelstandsquartieren (Kreise 2 und 10) speziell oft erwähnt. Unter den Wegziehenden werden sie speziell oft erwähnt von Familien, Paaren und von hohen Einkommen.
- *Aus-/ Weiterbildung:* Diese ist unter den Wegziehenden speziell bedeutsam bei Wohngemeinschaften, Mittelstands-Stadtkreisen (Kreise 2 und 10), tieferen Einkommen und bei Personen mit nur kurzer Aufenthaltsdauer in Zürich. Unter den Zuzüglern ist sie überdurchschnittlich wichtig bei Wohngemeinschaften, tieferen Einkommen und Personen, die zuvor sehr lange am selben Wohnort gewohnt haben (oftmals noch mit ihren Eltern).
- *Berufliche Wechsel:* Sie sind unter Wegzählern besonders wichtig bei Einpersonenhaushalten, mittleren und hohen Einkommen und bei Personen, die am früheren Wohnort 5 bis 9 Jahre ansässig waren.
- *Stadtleben und Wohnumfeld:* Dieses wird als Wegzugsgrund speziell oft genannt von Paarhaushalten, von der Bewohnerschaft der Kreise 3, 4 und 5, von höheren Einkommen und von Personen, die 5 bis 9 Jahre in Zürich gewohnt hatten. Als Zuzugsgrund sind sie speziell bedeutsam bei der Bewohnerschaft von Cityrandgebieten (Kreise 3, 4 5), bei hohen Einkommen und bei Personen, die am vorherigen Wohnort nur kurz gelebt hatten.

Abbildung 3a: Wichtigster Haupt-Wegzugsgrund nach Haushaltsform (N=663)

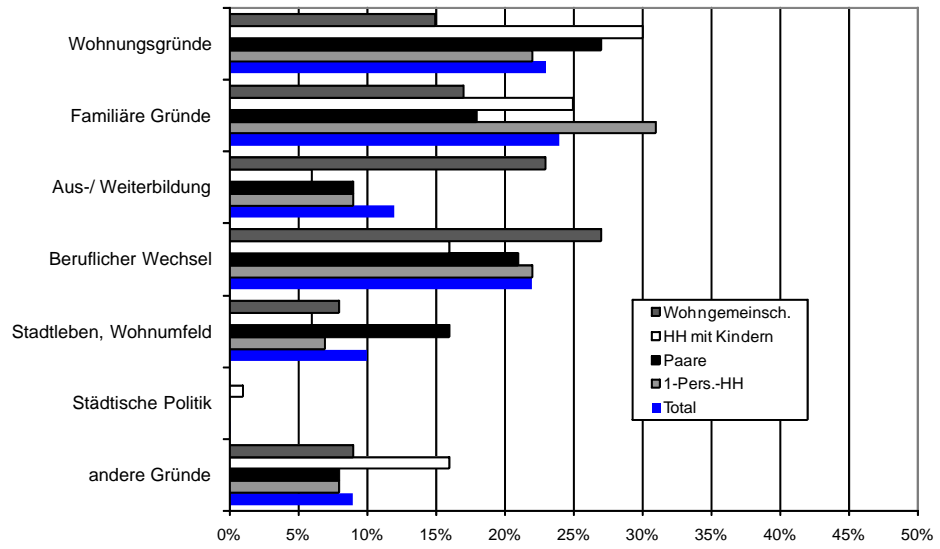


Abbildung 3b: Wichtigster Haupt-Zuzugsgrund nach Haushaltsform (N=723)

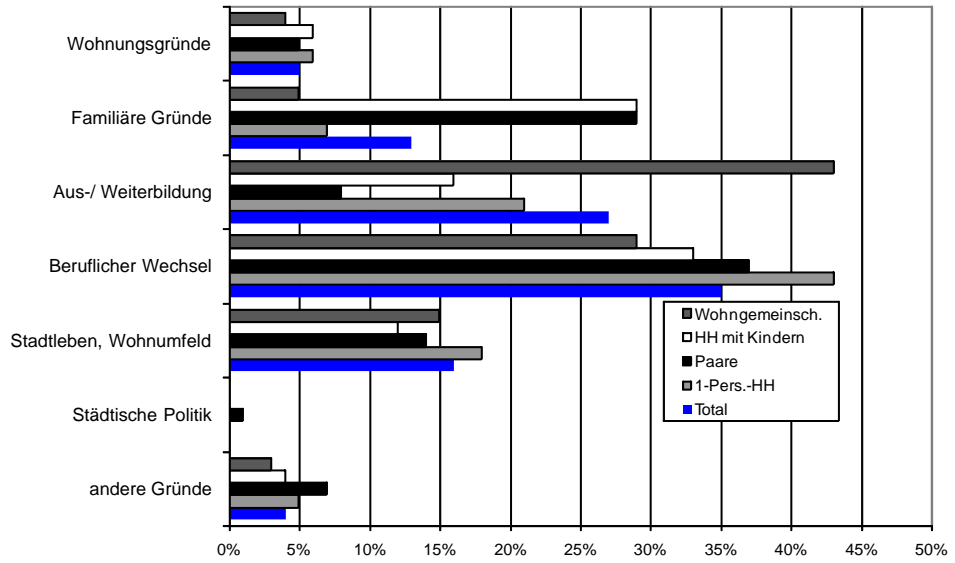


Abbildung 4a: Wichtigster Haupt-Wegzugsgrund nach Einkommenshöhe (N=663)

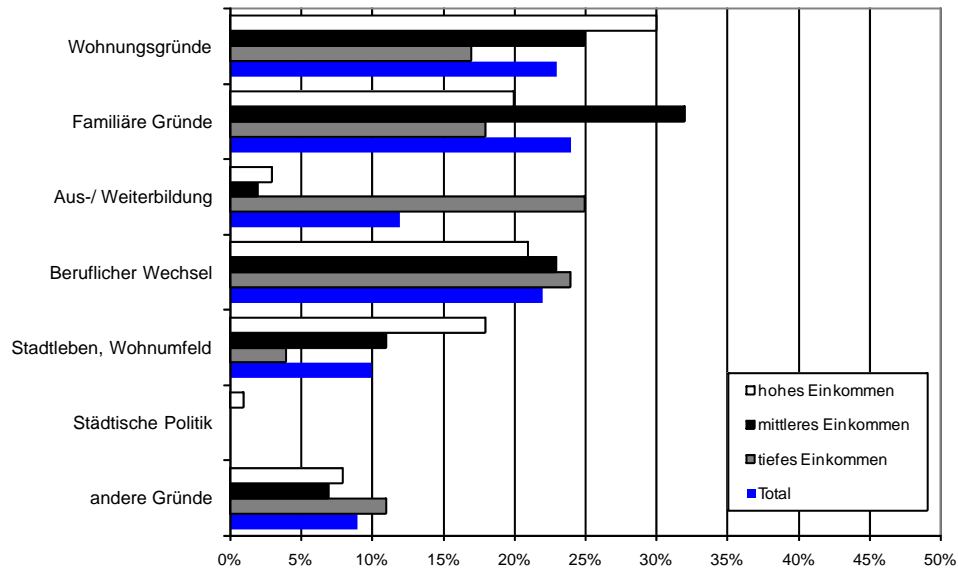
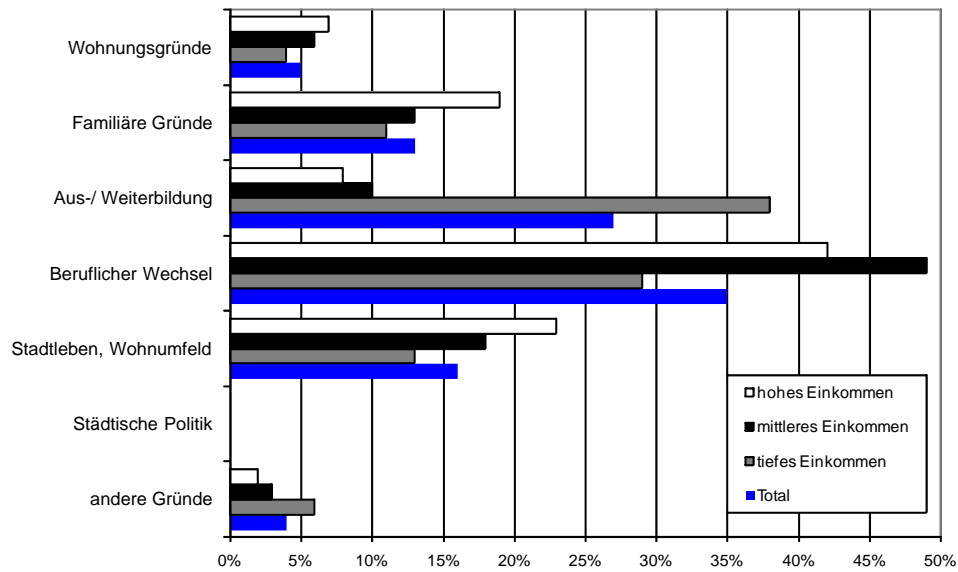


Abbildung 4b: Wichtigster Haupt-Zuzugsgrund nach Einkommenshöhe (N=723)



Wer sucht in der Stadt Zürich eine Wohnung, findet aber keine?

Untersucht man, wer beim Zu- oder Wegzug spezifisch in der Stadt Zürich eine Wohnung gesucht hat, zeigt sich Folgendes:

Weggezogene:

In der Stadt Zürich gesucht, aber keine Wohnung gefunden haben 42% der Wegziehenden, darunter überdurchschnittlich viele Paar- und Familienhaushalte mit mittleren Einkommen.

Es lässt sich ein spezifisches Profil erstellen von Personen, die man mit einem anderen Wohnungsangebot und gewissen anderen Rahmenbedingungen eventuell hätte in der Stadt halten können. Folgende Teilgruppen haben überdurchschnittlich oft zuerst (vergeblich) in der Stadt gesucht, bevor sie dann weg gezogen sind:

- 69% derjenigen, die als wichtigsten Wegzugsgrund generell Wohnungsgründe angegeben hatten.
- Personen, die generell folgende Gründe für den Wegzug angegeben hatten (in Klammern Anteile, die in der Stadt gesucht hatten): Verlust des Partners (91%), keine zahlbare Wohnung in der Stadt gefunden (84%), Wechsel ins Alters-/ Pflegeheim (83%), keine passende Wohnung in der Stadt gefunden (82%), politisches Klima in der Stadt (63%), Steuerbelastung (61%), Kauf von Eigentum (60%), Wegzug von Eltern/ WG/ Partner (59%), Unsicherheit/ Kriminalität (58%), schöne Mietwohnung ausserhalb gefunden (58%), Fluglärm (55%), Familiengründung/ -zuwachs (53%), Schulsituation (52%), Wohnumfeld (50%).
- 67% der Befragten, welche zuvor im Kreis 1 gewohnt hatten, 54% beim Kreis 9 und 50% beim Kreis 7.
- 65% der Personen, denen die Wohnung gekündigt wurde.
- 53% der Familien- bzw. 48% der Paarhaushalte.
- 48% der mittleren Einkommen (während es bei den hohen Bruttoeinkommen über 150'000 Franken mit 42% durchschnittlich viele sind, bei den tieferen Einkommen, die offenbar oft gar nicht mehr in der Stadt gesucht haben, mit 37% gar noch weniger).

Die Antworten legen die These nahe, dass insbesondere mit einem grösserem Angebot an bezahlbarem Wohnraum und passenden Wohnungen (Grösse, Grundriss etc.) wohl einige Familien und Paarhaushalte mit mittlerem Einkommen, in der Stadt hätten gehalten werden können. Ebenso müssen Personen, die wegen Verlust des Partners, einem Wechsel ins Altersheim oder wegen einer Kündigung weniger Zeit zur Suche haben, in vielen Fällen ebenfalls unfreiwillig aus der Stadt ziehen.

Zugezogene:

88% der Zugezogenen gaben an, vor allem in der Stadt, und nicht auch in anderen Gemeinden eine Wohnung gesucht zu haben. Erstellt man auch hier ein spezielles Profil, so finden sich folgende überproportionale Anteile von Personen, die vorab in der Stadt selbst und nicht ausserhalb von Zürich eine Wohnung gesucht haben:

- 95% der Befragten, die als wichtigsten (Haupt-) Zuzugsgrund Aus-/Weiterbildung und 93% derjenigen, die Stadtleben/Wohnumfeld genannt hatten.
- Personen, die folgende Zuzugsgründe überproportional angegeben hatten: Politisches Klima in der Stadt Zürich (92%), wollte bewusst in die Stadt Zürich ziehen (92%), Aus-/Weiterbildung (92%) und Nähe zu Kultureinrichtungen (90%).
- 96% derjenigen, welche in den Kreis 6 gezogen sind, 95% derjenigen in den Kreis 5, 92% derjenigen in den Kreis 3 und 90% derjenigen in den Kreis 4.
- 92% der in Wohngemeinschaften lebenden Personen.

Umgekehrt besteht kein Zusammenhang zwischen dem Suchradius (nur Stadt oder Ausweitung auf andere Gemeinden) und der angegebenen Schwierigkeit, eine Wohnung zu finden.

Wohin gehen die Umziehenden, woher kommen Sie?

Die Hälfte der befragten Wegziehenden haben ihren neuen Wohnort im Kanton Zürich gewählt, ein Viertel in der übrigen Schweiz und ein weiteres Viertel im Ausland. Innerhalb des Kantons Zürich liegen die Schwerpunkte im Limmattal, Glatttal und im Zürcher Oberland.

Auch wenn die Stichprobengrösse diesbezüglich keine statistisch signifikanten Ergebnisse zulässt, ist doch erkennbar, dass Weggezogene eher in der Nachbarschaft ihres ehemaligen Stadtkreises wohnen (z.B. Wegzug aus den Kreisen 6/7/8 in die Region Pfannenstil, aus dem Kreis 9 ins Limmattal, aus dem Kreis 1 ins Glattal, Furttal und Limmattal). Allerdings ist der Zusammenhang nicht sehr deutlich.

Rund ein Viertel der befragten Zuziehenden kommen aus dem übrigen Kanton Zürich, rund ein Drittel aus der übrigen Schweiz und etwa zwei Fünftel aus dem Ausland.

Bei den Zuziehenden ist der geografische Zusammenhang zwischen Herkunftsort und Zielort in der Stadt geringer als bei den Wegziehenden. Aber auch hier gibt es beispielsweise überproportional viele, welche aus dem Glatttal in die Kreise 10/11/12 oder aus der Region Pfannenstil in die Kreise 6/7/8 kommen.

Das Ausland und auch die übrige Schweiz sind als Ursprungsort der Zuziehenden deutlich wichtiger denn als Zielort der Wegziehenden. Zuziehende ziehen demnach tendenziell aus weiter entfernten Orten nach Zürich und lassen sich im Falle eines Wegzugs vergleichsweise öfters in der Nachbarschaft nieder. Auffällig ist zudem, dass das Limmattal relativ selten Herkunftsort bei den Zuziehenden und relativ oft Destination der Wegziehenden ist.

Abbildung 5a: Neuer Wohnort der befragten Weggezogenen aus der Stadt Zürich (N=663)

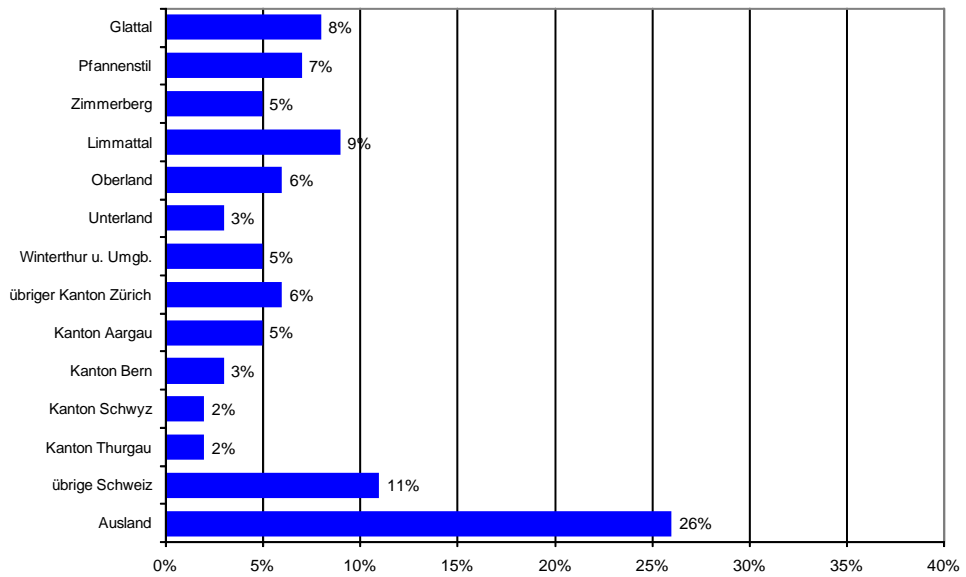


Abbildung 5b: Bisheriger Wohnort der befragten Zugezogenen in die Stadt Zürich (N=723)

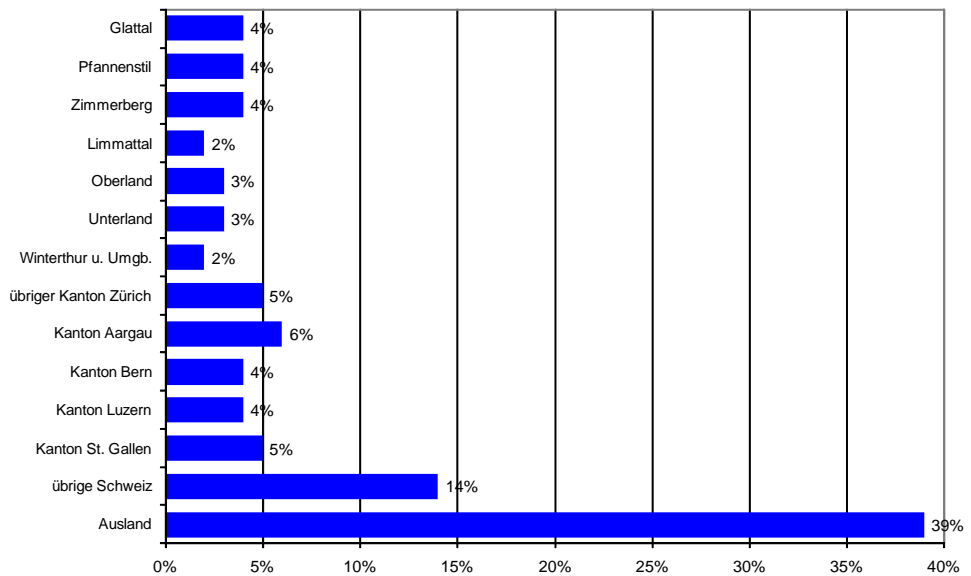


Abbildung 6a: Bisheriger Stadtkreis der Weggezogenen aus der Stadt Zürich (N=663)

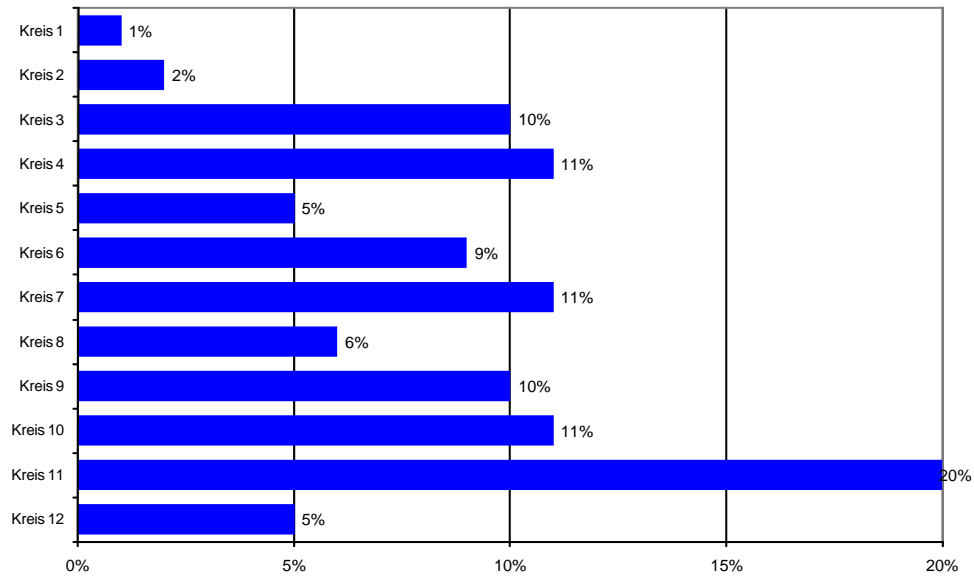
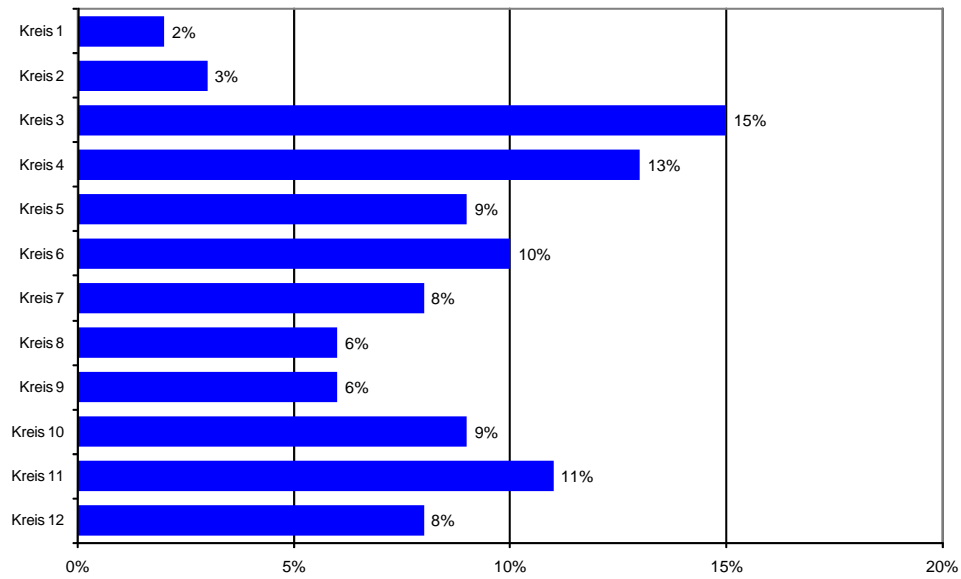


Abbildung 6b: Neuer Stadtkreis der Zugezogenen in die Stadt Zürich (N=723)



Wohnungssuche

96% (2004/2005: 97%) aller befragten Zugezogenen und sogar 98% (2004/2005: 97%) der Weggezogenen haben ihre Wohnung zuvor selber gekündigt.

58% (etwas weniger als 2004/2005) der Weggezogenen hatten im Moment ihrer Wohnungssuche nicht mehr versucht, in der Stadt Zürich eine Wohnung zu finden. Dazu gehören wohl insbesondere diejenigen rund 40%, welche weiter weg zogen, d.h. nicht in den Kanton Zürich oder in direkte Nachbarkantone, aber auch ein Teil von Personen, welche die Suche in der Stadt Zürich aus anderen Gründen nicht als sinnvoll erachteten.

Der überwiegende Teil der Zuziehenden (ähnlich wie 2004/2005) hat hingegen vor allem in der Stadt selber eine Wohnung gesucht, und somit kaum andere Alternativen in Betracht gezogen – ein Zeichen für die anhaltende und sogar nochmals leicht gestiegene Attraktivität des Wohnstandorts Zürich und die Beliebtheit der Kernstadt.

Abbildung 7a: Haben Sie versucht, in der Stadt Zürich eine Wohnung zu finden ? (Weggezogene) (N=663)

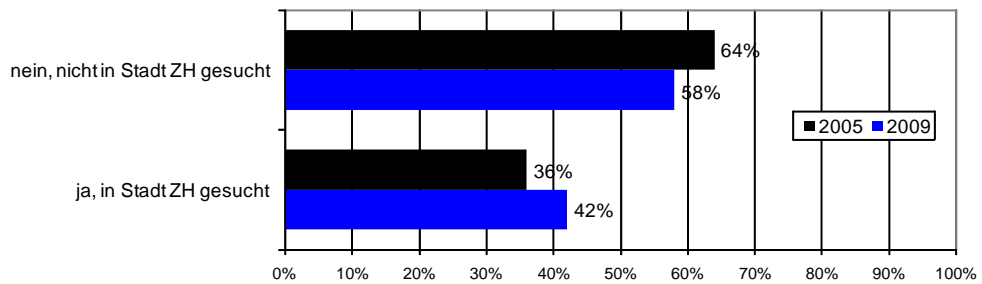


Abbildung 7b: Haben Sie vor allem in der Stadt Zürich eine Wohnung gesucht, oder haben Sie auch in anderen Gemeinden gesucht? (Zugezogene) (N=723)

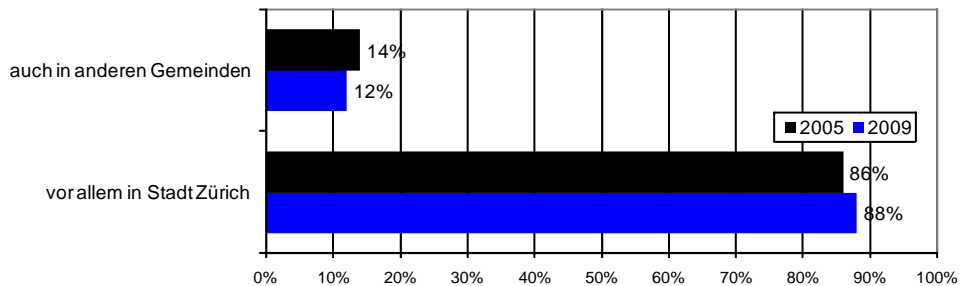
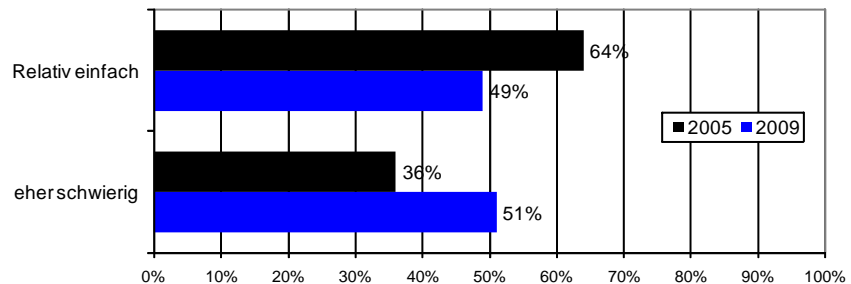


Abbildung 7c: Wie schwierig war für Sie die Wohnungssuche hier in der Stadt Zürich? (Zugezogene) (N=723)



51% der Zuziehenden empfand die Suche als eher schwierig (2004/05 nur 36%). Es zeigen sich folgende Teilgruppen, wo die Wohnungssuche speziell oft als schwierig empfunden wurde:

- Wichtigster (Haupt-) Zuzugsgrund Aus-/ Weiterbildung (62%) oder berufliche Wechsel (55%).
- Paare, Wohngemeinschaften und Einpersonenhaushalte (mit jeweils knapp über 50%, Familien mit Kindern hingegen nur 39%).
- Ausländer (60%; Schweizer hingegen nur 43%).
- Tiefere Einkommen unter Fr. 60'000 (56%).

Demnach erscheint beiden Zuziehenden die Wohnungssuche nicht etwa für den schweizerischen Mittelstand mit Kindern, sondern für Personen aus dem Ausland und für solche ohne Kinder überdurchschnittlich schwierig zu sein.

Von den Zuziehenden, welche die Wohnungssuche als schwierig empfand, gaben lediglich 9% (ähnlich wenige wie 2004/05) an, dass fehlende zahlbare Wohnungen am alten Wohnort ein Zuzugsgrund waren.

Diejenigen zwei Fünftel unter den Wegziehenden, welche überhaupt noch in der Stadt Zürich eine Wohnung gesucht hatten, gaben zu zwei Dritteln (ähnlich wie 2004/05) zu teure Wohnungen als einen Wegzugsgrund an. Unter denjenigen, welche gar nicht in der Stadt Zürich gesucht hatten, war der Wegzugsgrund «keine zahlbaren Wohnungen» viel seltener.

Abbildung 8a: Weggezogene: Falls in der Stadt Zürich versucht, eine Wohnung zu finden (N=268): Wieso haben Sie keine passende Wohnung gefunden?

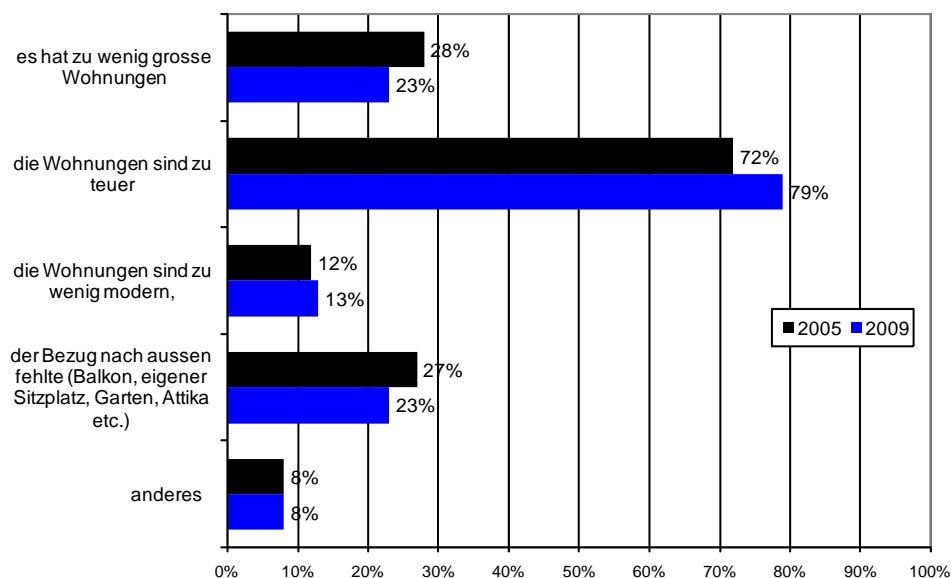
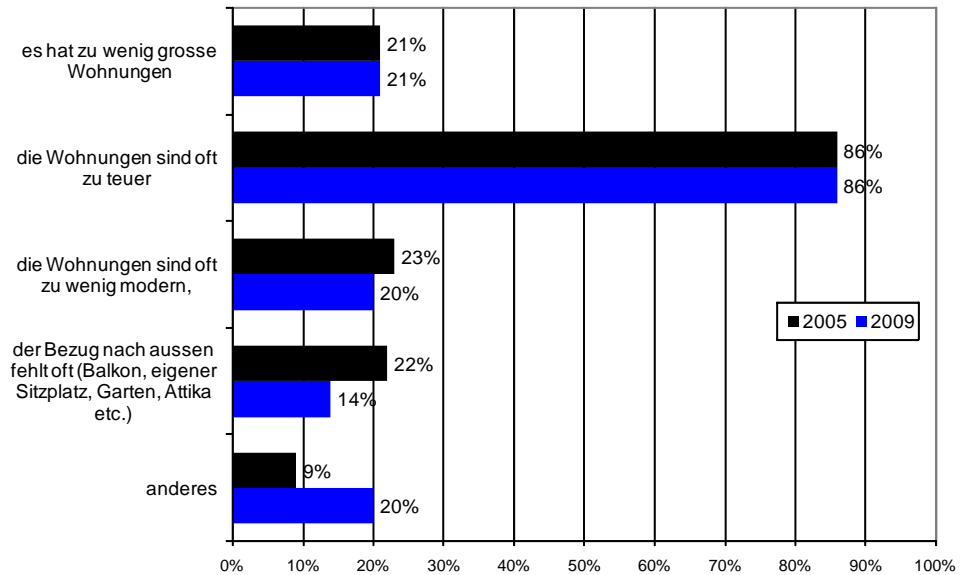


Abbildung 8b: Zugezogene: Falls die Wohnungssuche für Sie eher schwierig war (N=348): Was war ihr Eindruck bei der Wohnungssuche hier in der Stadt Zürich? (Mehrfachnennungen) (N=723)



Zusammensetzung der befragten Zu- und Wegziehenden

Familienhaushalte und Personen, die zuvor in Zürich zwischen 2 und 9 Jahre ansässig waren sowie höhere Haushaltseinkommen sind bei den Wegziehenden deutlich mehr vertreten als bei den Zuziehenden. Umgekehrt finden sich bei den Zuziehenden öfters Wohngemeinschaften, Personen, die am vorherigen Wohnort mehr als 10 Jahre ansässig waren (vermutlich noch oft bei ihren Eltern wohnten) sowie tiefe Haushaltseinkommen unter 30'000 Franken. Diese Proportionen spiegeln sehr oft die Lebensabschnittsphasen wider mit einem überproportionalen Anteil jüngerer Leute (oftmals in Ausbildung), welche in die Stadt ziehen, sich hier beruflich weiter entwickeln und später je nach gewähltem Lebens- und Familienmodell eventuell wieder aus der Stadt hinaus ziehen. Allerdings bleibt in den letzten Jahren ein zunehmender Teil der neu gegründeten Familien in der Stadt Zürich und zieht nicht mehr weg

Die typischerweise zuziehende Person ist aber nach wie vor eher eine junge Person in Ausbildung als eine gut ausgebildete Kaderperson mit hoher Kaufkraft und entsprechenden Nachfragemöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt. Letztere ziehen auch gemäss der aktuellen Umfrage eher aus der Stadt Weg als in diese zu.

Abbildung 9a: Haushaltsform der befragten Weggezogenen (N=663)

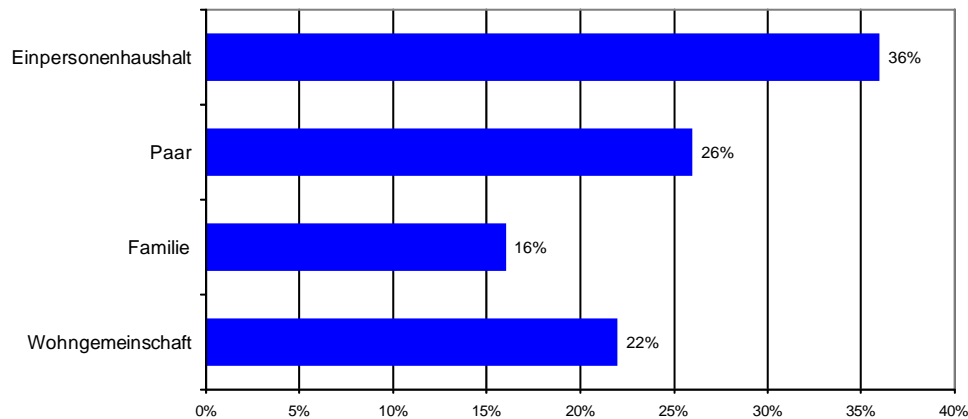


Abbildung 9b: Haushaltsform der befragten Zugezogenen (N=723)

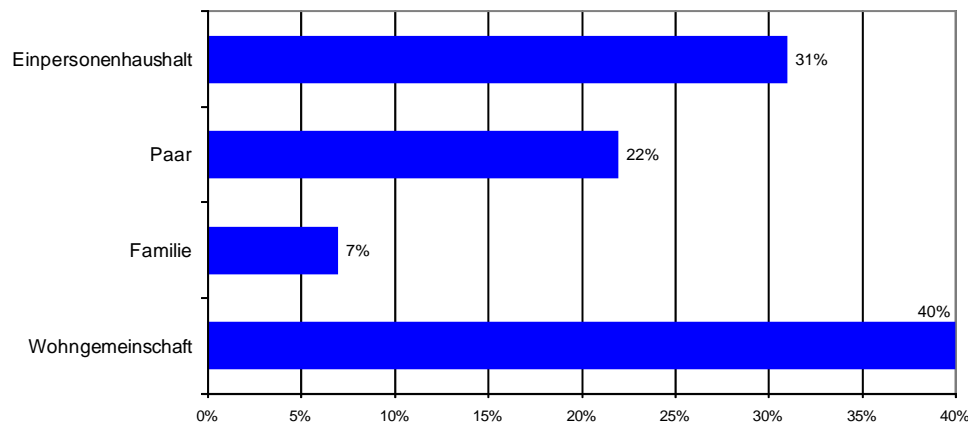


Abbildung 10a: Haushaltseinkommen des bisherigen Haushalts der Weggezogenen (N=663)

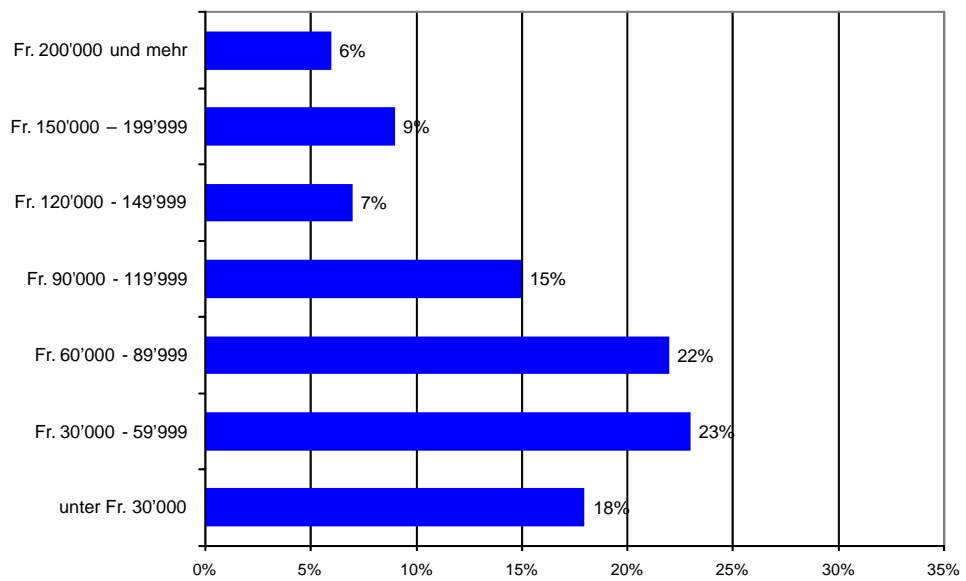
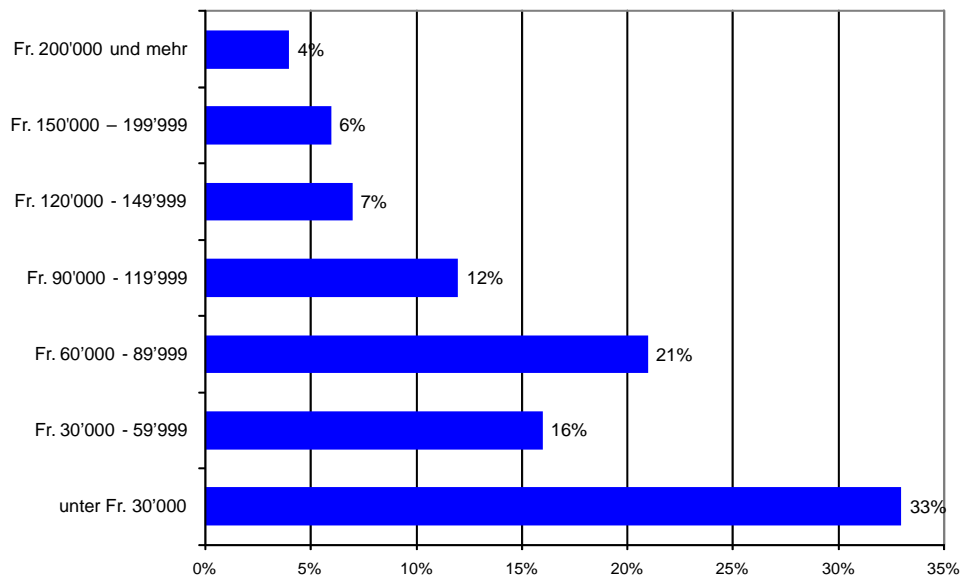


Abbildung 10b: Haushaltseinkommen des bisherigen Haushalts der Zugezogenen (N=723)



Unterschiede zwischen der Einwanderung aus dem In- und Ausland

Der Anteil von Zuziehenden aus dem Ausland unter den Befragten ist in der aktuellen Studie mit fast 40% recht hoch, und auch unter den wegziehenden Befragten ist er mit mehr als einem Viertel bedeutsam.² Deshalb lohnt sich auch ein Blick auf Unterschiede zwischen Umzügen innerhalb der Schweiz und solchen vom respektive ins Ausland.

Eine klare Mehrheit der Antwortenden, welche aus dem Ausland stammt respektive ins Ausland wegzieht, kommt jeweils aus Deutschland. Personen aus Deutschland sind zwar mit Abstand die grösste Zuwanderergruppe, dennoch entspricht deren sehr hoher Anteil in der Befragung nicht den tatsächlichen Proportionen der Zuwandernden. Der Anteil Deutschsprachiger ist insbesondere wegen der sprachlichen Hürde bei der Befragung überproportional. Aus den Ergebnissen lässt sich aber ein gutes Profil erstellen bezüglich der Unterschiede zwischen Umziehenden innerhalb der Schweiz und Zu-/ Wegziehenden von respektive nach Deutschland. Und darüber hinaus lassen sich klare Indizien heraus lesen über diejenigen aus dem übrigen Ausland stammenden Befragten, welche an einer deutschsprachigen Befragung teilnehmen können.³

Zuziehende aus dem Ausland:

Befragte Personen aus Deutschland⁴ (fast immer deutsche Staatsbürger) kommen weit überdurchschnittlich oft wegen beruflichen Wechsels oder wegen einer Aus-/ Weiterbildung nach Zürich. Andere Gründe wie persönlich-familiäre, Wohnungsgründe und das Stadtleben/ Wohnumfeld sind im Vergleich mit Zuziehenden aus der Schweiz viel weniger wichtig. Sie suchen wie die nach Zürich ziehenden Schweizer grossmehrheitlich vor allem in der Stadt, und selten auch im Umland eine Wohnung. Und sie scheinen – entgegen der Situation noch vor ein paar Jahren - nicht mehr speziell oft in die besonders begehrten und eher teuren Gebiete der Stadtkreise 5, 6, 7, 8 und 9 zuzuwandern, sondern sind geografisch recht breit diversifiziert. Dies hat wohl damit zu tun, dass Sie in der Befragung inzwischen bei den höheren Einkommen sogar eher untervertreten sind. Die Feststellung über die Einkommen gilt im Übrigen auch dann, wenn nur Befragte genommen werden, welche als Haupt-Zuzugsgrund einen Berufswechsel angegeben haben, d.h. wenn insbesondere die vielen aus Deutschland stammenden Studierenden, welche ohnehin tiefe oder keine Einkommen haben, nicht mit gezählt werden. Die aus Deutschland kommenden Personen empfinden die Wohnungssuche deutlich öfters schwierig als Personen aus der Schweiz, und zwar vorab weil sie die Wohnungen oft als zu teuer empfinden. Dies hat auch mit ihren doch beschränkten finanziellen Möglichkeiten zu tun, welche meistens noch gekoppelt sind mit der Tatsache, dass sie in relativ kurzer Zeit gezwungen sind, eine Wohnung zu finden. Entsprechend oft wohnen sie auch in Wohngemeinschaften. Nimmt man nur Zuziehende mit

² Der effektive Anteil aus dem Ausland Zuziehender ist nochmals grösser. So betrug er im etwa vergleichbaren 3. Quartal 2009 gemäss Bevölkerungsstatistik knapp über 50%.

³ Es sei auf die Erfahrungen mit fremdsprachigen Fragebogen in früheren Befragungen verwiesen, welche einen sehr geringen Rücklauf ergaben.

⁴ Es antworteten gesamthaft 474 Zuziehende, welche aus der Schweiz in die Stadt Zürich zuzogen, 101 aus Deutschland und 68 aus dem übrigen Ausland. Bei 20 Personen fehlte die Information zur Herkunft.

Hauptgrund Berufswechsel, so empfinden Personen aus Deutschland die Suche immer noch als leicht schwieriger wie die Einheimischen.

Die Einwanderung aus Deutschland scheint inzwischen auf deutlich breitere soziale Schichten verteilt zu sein als noch vor wenigen Jahren. Es sind nicht nur deutsche Studierende, sondern auch viele berufstätige deutsche Zuziehende, welche die Wohnungssuche als eher schwierig erleben. Aufgrund ihrer oftmals ebenfalls beschränkten finanziellen Möglichkeiten sind viele deutsche Zuwanderer auf dem engen und teuren Zürcher Wohnungsmarkt speziell unter Druck. Der Anteil von «High Potentials», welche sich dank enormer Kaufkraft fast alle Objekte auf dem Wohnungsmarkt leisten können, wird unter den deutschen Zuwanderern hingegen eher überschätzt.

Die übrigen aus dem Ausland zuziehenden Befragten, welche zu bedeutenden Teilen aus angelsächsischen Ländern oder den übrigen Nachbarländern stammen, kommen wie die Deutschen sehr oft aus beruflichen Gründen nach Zürich. Zudem kommen sie, wenn auch etwas weniger ausgeprägt als die Deutschen, ebenfalls überproportional aus Aus- und Weiterbildungsgründen. Speziell oft wohnen Sie in Ein-Personen-Haushalten, relativ selten in Wohngemeinschaften. Sie haben etwas öfters höhere Löhne als einheimische Zuziehende, und entsprechend ziehen sie auch vergleichsweise öfter in die besonders begehrten und teuren Stadtkreise. Entsprechend ihren finanziellen Möglichkeiten empfinden sie die Wohnungssuche als weniger schwierig wie aus Deutschland stammende Personen, und als ähnlich schwierig wie die Einheimischen. Wenn man nur die aus Berufsgründen Zuwandernden (insbesondere also ohne die Studierenden) auswertet, empfinden sie die Wohnungssuche gar als leichter wie die Einheimischen.

Abbildung 11a: Haupt-Zuzugsgrund nach Herkunft Inland/ Ausland

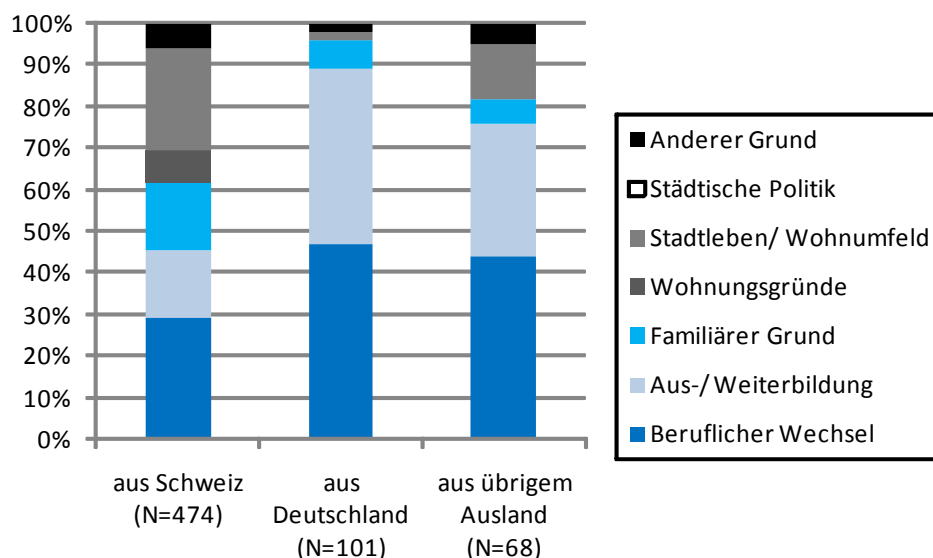


Abbildung 11b: Schwierigkeit der Wohnungssuche Zuziehender nach Herkunft

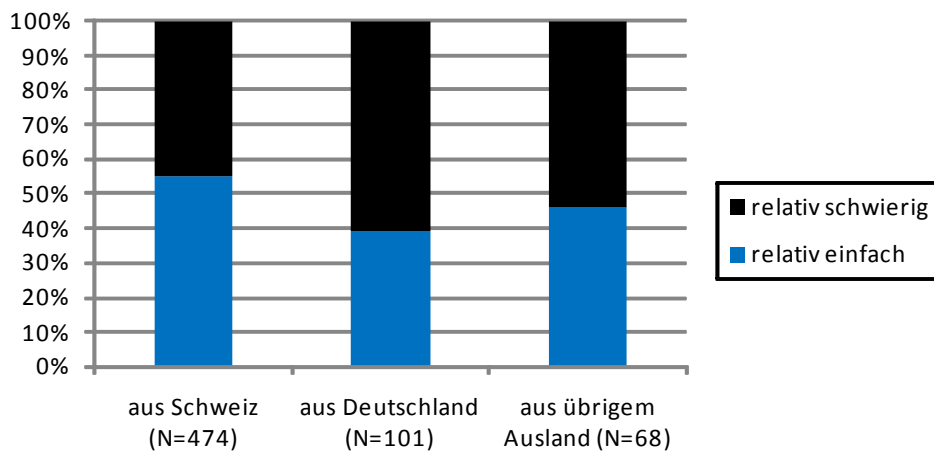


Abbildung 11c: Haushaltsform nach Herkunft Inland/ Ausland

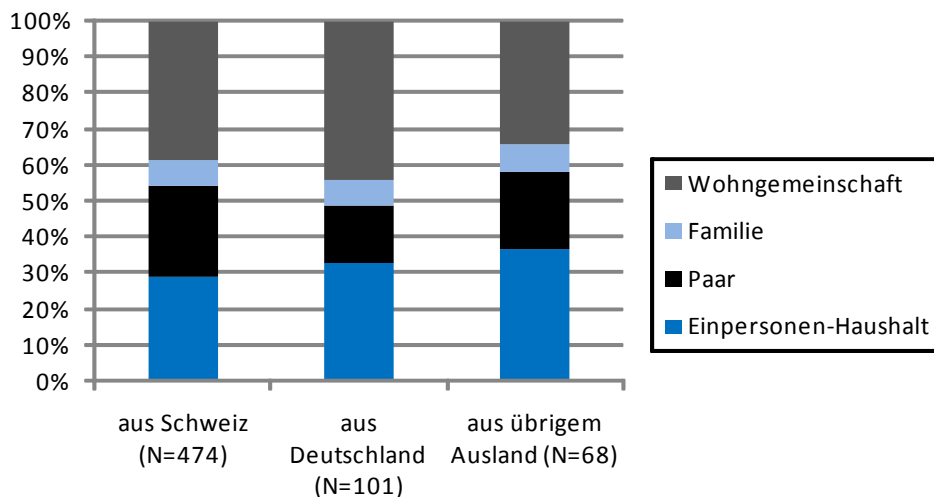
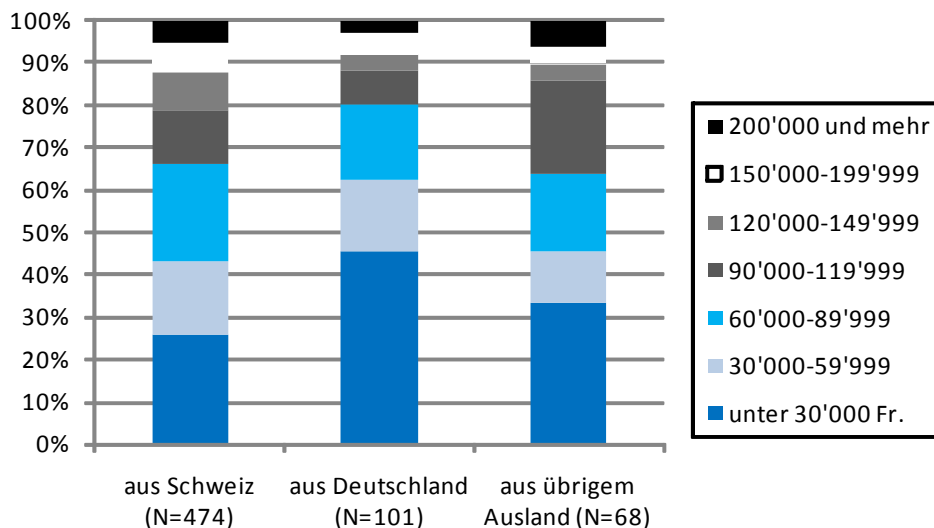


Abbildung 11d: Einkommensklassen nach Herkunft Inland/ Ausland



Wegziehende ins Ausland:

Die Thematik der ins Ausland *Wegziehenden* ist weniger Gegenstand der politischen Debatte als diejenige der Zuziehenden. Dennoch lassen sich auch hier einige Feststellungen machen:

Bei Wegzügen ins Ausland sind – sowohl für solche nach Deutschland wie solche ins übrige Ausland – klar überproportional (wie bei den Zuziehenden) berufliche Wechsel oder Aus-/Weiterbildungen der Hauptgrund. Da dem Wegzug oft ein grundsätzlicher Standortentscheid für ein anderes Land voranging, wurde entsprechend selten überhaupt noch in der Stadt eine Wohnung gesucht. Die nach Deutschland wegziehenden Befragten lebten in Zürich grossmehheitlich in Einpersonen-Haushalten oder in Wohngemeinschaften, während es bei den WegzögerInnen in die anderen Ländern ähnlich viele Paare und Familien wie bei den Einheimischen waren. Nach Deutschland Wegziehende haben oft tiefe Einkommen (z.B. Studenten), aber auch unter den Berufstätigen gibt es relativ selten solche mit speziell hohem Einkommen.

Situation in Gebieten mit höherem sozialem Status (Stadtkreise 1, 6, 7 und 8) und in den Cityrandquartieren (Kreise 3, 4, 5)

Es wurde der Frage nachgegangen, inwiefern sich die Stadtkreise mit höherem sozialem Status und einer Einwohnerschaft mit höherem Einkommen (in der vorliegenden Auswertung wurden die Kreise 1, 6, 7 und 8 zusammen gefasst) vom Rest der Stadt unterscheiden. Da sich die wohnpolitische Diskussion auch um die Frage der «Gentrifizierung» in den zentral gelegenen Cityrandquartieren dreht, werden im Folgenden auch diese Stadtkreise (Kreise 3, 4 und 5) speziell kommentiert.⁵

Bei den *Wegziehenden* sind in den Stadtkreisen mit höherem sozialem Status Wohnungsgründe deutlich öfters der Hauptgrund für den Wegzug (zu 32%) als in den innerstädtischen Quartieren (22%) oder im städtischen Durchschnitt (23%). Berufliche Haupt-Wegzugsgründe sind hingegen in allen drei Gebieten gleich bedeutend (22%), Aus-/ Weiterbildungsgründe sind in Stadtkreisen mit höherem sozialem Status leicht weniger bedeutsam (8%) als in den Cityrandquartieren (11%) und in der Stadt gesamt (12%). Bei den Detailgründen im Bereiche Wohnen geben in den Gebieten mit höherem sozialem Status 38%, in den Kreisen 3, 4 und 5 31% und im städtischen Schnitt 32% an, vor ihrem Wegzug keine zahlbare Wohnung gefunden zu haben. Der Anteil Wegziehender mit überdurchschnittlichen Einkommen von über 120'000 Fr. ist in Kreisen mit höherem sozialem Status (28%) und in den Cityrandquartieren (26%) etwas grösser als in der Stadt gesamt (22%), d.h. die Stadt «verliert» hier auch etliche besser Verdienende, und nicht nur den Mittelstand oder tiefere Einkommen. Dabei ist der wegziehende Familienanteil in den «besseren Kreisen» (17%) grösser als in den Cityrandgebieten (12%), aber etwa im städtischen Durchschnitt (16%). Der Anteil wegziehender Ausländer ist in allen hier speziell untersuchten Stadtkreis-Clustern ähnlich hoch (höherer Status 38%; Cityrand 40%; Stadt 37%).

Unter den *Zuziehenden* sind Wohnungsgründe als Haupt-Zuzugsgrund in allen drei Untersuchungseinheiten gleich unbedeutend (5%). Berufliche Gründe sind umgekehrt wiederum in allen drei Teilgebieten ähnlich wichtig. Auch beim Anteil, der bewusst vor allem in der Stadt Zürich eine Wohnung gesucht hat, gibt es nur kleine Unterschiede (90%; 92% resp. 88%). Zuziehende Familien mit Kindern sind in den Stadtkreisen mit höherem sozialem Status sogar leicht überdurchschnittlich (10%; Stadt 7%), in Cityrandquartieren hingegen deutlich seltener vertreten (nur 2%). Der Ausländeranteil ist unter den Zuziehenden Befragten in allen drei Gebieten praktisch identisch (47%). Der Anteil höherer Einkommen über Fr. 120'000 liegt in den teuren Stadtkreisen mit höherem sozialem Status (Kreise 1, 6, 7 und 8) (26%) deutlich höher als in den Cityrandgebieten (Kreise 3, 4 und 5; 13%) und als in der Stadt (17%). Die Wohnungssuche wurde unter den befragten Zuziehenden in den teuren Stadtkreisen in 47%, in den Cityrandgebieten von 56% und in der Stadt gesamthaft von 51% als schwierig empfunden.

⁵ Eigentlich gehört nur der innere Teil des Kreises 3 (Wiedeikon, Sihlfeld) zum Cityrand, nicht aber das Friesenberg-Quartier. Es waren aber nur Auswertungen nach ganzen Stadtkreisen möglich. Die Mehrzahl der Mieterwechsel und Zu-/ Wegziehenden im Kreis 3 betrifft aber die beiden Cityrandquartiere).

Zu- und Wegzüge im langfristigen Zeitvergleich

Wegzugsgründe 1998/99, 2001/02, 2004/05:

Bei den Wegzugsgründen zeigten sich im Zeitverlauf folgende Veränderungen (gewisse Begründungen sind nur mit den Ergebnissen von 1999, andere nur mit 2002 vergleichbar):

Die Bedeutung der Gründe rund um die *Erwerbsarbeit* entwickelte sich uneinheitlich: Die Bedeutung eines kürzeren Arbeitsweges nahm von 2001/02 bis 2004/05 zuerst zu, zuletzt aber wieder ab. Diejenige von Stellenwechseln hingegen nahm zuerst ab, in den letzten Jahren aber wieder zu. Es scheint, dass insbesondere beim Zuzug aus dem Ausland der grundsätzliche Standortentscheid aufgrund von Stellenwechseln in den Vordergrund rückte, und entsprechend kleinräumigere Standortoptimierungen zwecks kürzerem Arbeitsweg etwas in den Hintergrund traten.

Aus- und Weiterbildungsgründe nahmen hingegen im Zeitverlauf klar zu, insbesondere aber aufgrund von Zuzügen aus dem Ausland.

Bei den *persönlichen und familiären Gründen* ist keine klare Tendenz festzustellen: Der Wegzug aufgrund Familiengründung gewann in den ersten Befragungen zuerst, verlor danach aber wieder an Bedeutung. Gründe rund um Partnerschaft wurden seit 2004/05 etwas weniger wichtig.

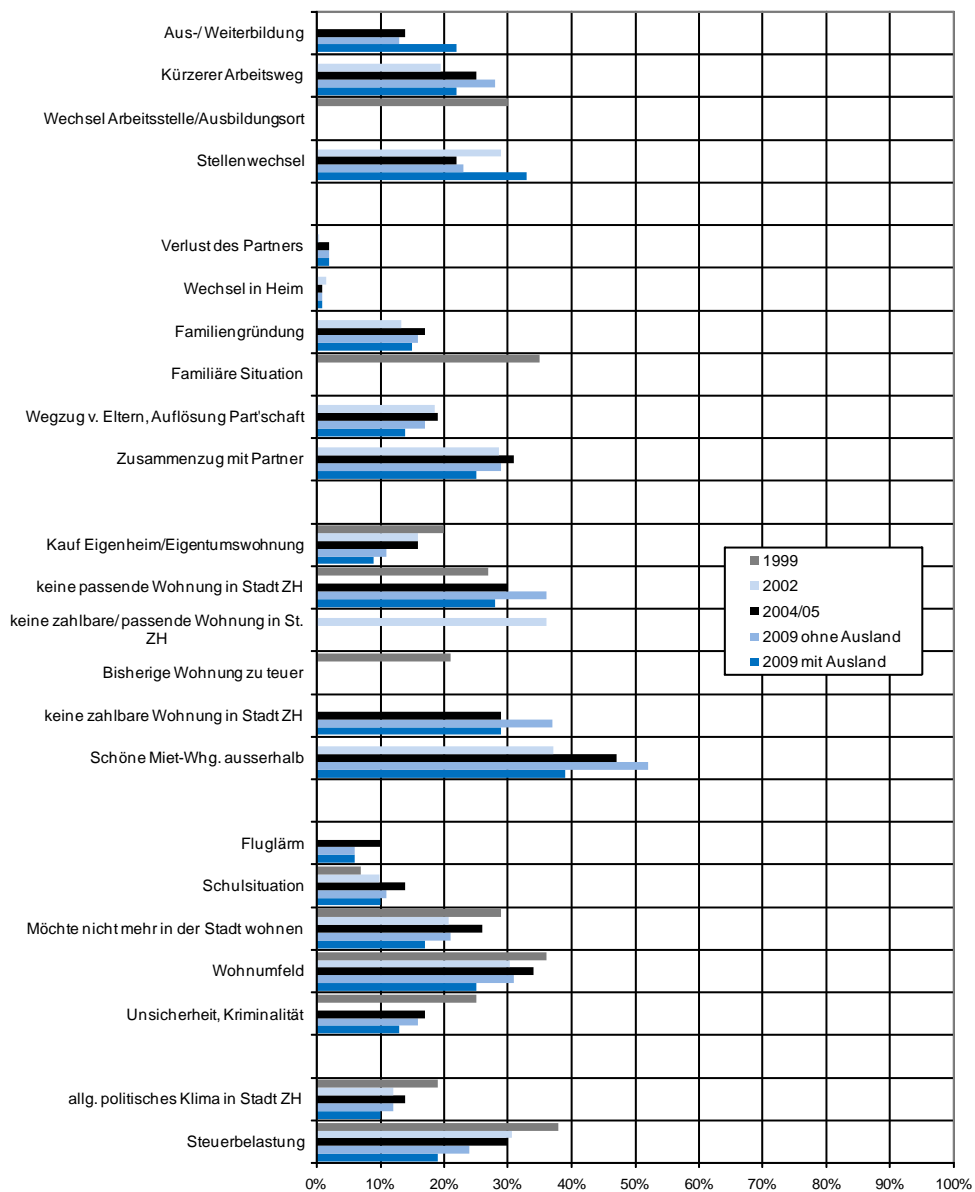
Die *Wohnungsgründe* rückten in der langfristigen Tendenz, und insbesondere seit 2004/05, nicht so klar in den Vordergrund, wie es aktuelle Debatten vermuten lassen. Die Bedeutung fehlender passender oder zahlbarer Wohnungen blieb 2009 etwa gleich gross wie 2004/05, wobei sie ohne Berücksichtigung von Wegzügen ins Ausland zugenommen hat. Das Auffinden einer schönen Mietwohnung ausserhalb der Stadt wurde zuerst wichtiger, danach wieder weniger wichtig, wobei auch hier gilt, dass dieser Grund bei den Wegzügen innerhalb der Schweiz alleine nach 2004/05 sogar eher zugenommen hat. Der Kauf von Eigentum wurde immer weniger wichtig. Im Rahmen der Binnenwanderung sind demnach Wohnungsgründe für den Wegzug bedeutsamer geworden, unter Berücksichtigung auch der Wegziehenden ins Ausland, welche mengenmässig sehr an Bedeutung zulegten, nahmen sie aber sogar leicht ab.

Der Themenbereich *Stadtleben/ Wohnumfeld* nahm langfristig an Bedeutung ab. Dies gilt für den Wunsch, nicht mehr in der Stadt zu wohnen, für das Wohnumfeld, für Unsicherheit/ Kriminalität und auch für den Flugverkehr. Lediglich bei der Schulsituation gab es zuerst vor 2004/05 eine Zunahme, bevor sie wieder an Bedeutung verlor.

Was schliesslich die *städtische Politik* anbelangt, ist das allgemeine politische Klima langfristig immer seltener ein Wegzugsgrund; dasselbe gilt für die Steuerbelastung.

In der folgenden Grafik sind die Veränderungen im Zeitvergleich bei den Wegzugsgründen ersichtlich. Antwortkategorien, die zwar nicht identisch, aber dennoch sehr ähnlich und bedingt vergleichbar sind, werden direkt untereinander dargestellt. Fehlt die Ausprägung, bedeutet dies, dass die Antwortkategorie im betreffenden Jahr nicht zur Verfügung stand.

Abbildung 12: Wegzugsgründe im Zeitvergleich 1998/99-2001/02-2004/05-2009 (N \approx 700)



Ein ähnliches Bild zeigt sich, wenn man einen langfristigen Zeitvergleich mittels «kumulierter Antworten» vornimmt (Ermittlung der Personen, welche in einem Themenfeld mindestens ein Item genannt hatten), um die Nennung der wichtigen Gründe im Zeitverlauf direkter mit einander vergleichen zu können: *Wohnungsgründe* wurden nach 2004/05 weniger genannt als früher, *berufliche Gründe* dafür umso mehr. *Persönlich-familiäre Gründe* wurden zuerst bedeutsamer, danach wieder weniger. Die *städtische Politik* wurde klar weniger bedeutsam, und auch das Thema *Stadtleben/ Wohnumfeld* wurde nach 2004/05 weniger wichtig.

Tabelle 4: Wichtige Wegzugsgründe (kumulierte Kategorien) 1998/99, 2001/02, 2004/05 und 2009

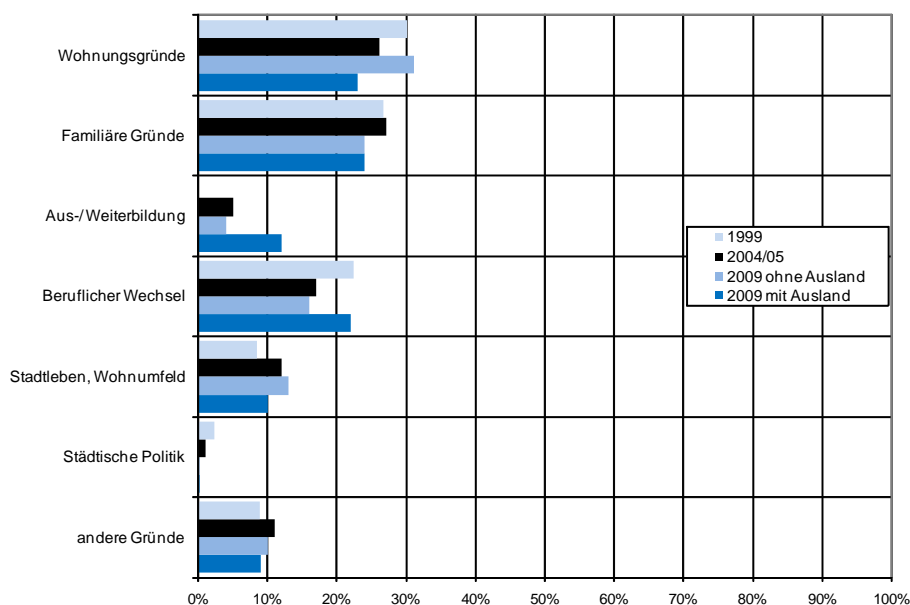
	1998/99: wichtig		2001/02: wichtig		2004/05: wichtig		2009: wichtig		Tendenzen 99-02 / 02-05 / 05-09
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
Wohnung	519	62%	484	63%	418	65%	373	56%	→ / → / ↘
berufliche Gründe	272	32%	277	36%	234	37%	295	44%	→ / → / ↗
Pers.-familiäre Gründe	300	36%	396	51%	335	52%	287	43%	↗ / → / ↘
städtische Politik	365	43%	255	33%	208	33%	153	23%	↘ / → / ↘
Stadtleben, Wohnumfeld	393	47%	337	44%	295	46%	239	36%	→ / → / ↘

Kumulierte Anzahl Antwortender, welche in der jeweiligen Kategorie mindestens ein Item nannten

Betrachtet man nicht alle Wegzugsgründe, die grundsätzlich als wichtig betrachtet wurden, sondern nur die wichtigsten Hauptgründe (nur noch eine Nennung möglich), so zeigt sich bei den Veränderungen im Zeitverlauf (Vergleiche mit 2001/02) wiederum ein ähnliches, aber dennoch leicht anderes Bild:

Wohnungsgründe blieben zuerst stabil wichtig, sind aber nach 2004/05 weniger wichtig geworden, allerdings vor allem wegen der Personen, welche ins Ausland weg gezogen sind. *Persönlich-familiäre Gründe* blieben zuerst stabil, nahmen aber zuletzt als Haupt-Grund ab. *Berufliche Wechsel* verloren zuerst klar an Bedeutung, wurden aber nach 2004/05 wieder deutlich wichtiger, allerdings vorab wegen Wegzügen ins Ausland. Das Themengebiet *Stadtleben/ Wohnumfeld* wurde vor 2004/05 zuerst bedeutsamer, ist aber seither, auch hier vorab wegen den Wegziehenden ins Ausland, wieder mehr in den Hintergrund gerückt. Die *städtische Politik* (allgemeine Politik und Steuerpolitik) war schon früher als Haupt-Wegzugsgrund praktisch irrelevant, und ist noch weniger wichtig geworden.

Abbildung 13: Hauptgrund für den Wegzug im Zeitvergleich 2002 – 2004/05 - 2009 (N≅700)



Zuzugsgründe 1998/99, 2001/02, 2004/05:

Auch die Zuzugsgründe unterlagen im Zeitverlauf Veränderungen. Hier gilt ebenfalls, dass nicht alle Begründungen mit den früheren Ergebnissen von 1999 vergleichbar sind – 2002 wurde zudem keine Zu-, sondern nur eine Wegziehendenbefragung durchgeführt:

Die Bedeutung der Gründe rund um die *Erwerbsarbeit* und *Aus-/ Weiterbildungen* kann im langfristigen Zeitverlauf nicht eindeutig ermittelt werden; nach 2004/05 stieg aber deren Wichtigkeit, insbesondere unter Berücksichtigung der Zuziehenden aus dem Ausland, bei denen diese Motive wichtiger sind.

Auch die Relevanz von *persönlich-familiären Gründen* für den Zuzug kann erst seit 2004/05 verglichen werden: Seither nahm deren Bedeutung eher ab, insbesondere auch wegen der Zuziehenden aus dem Ausland, welche solche Gründe relativ seltener angeben.

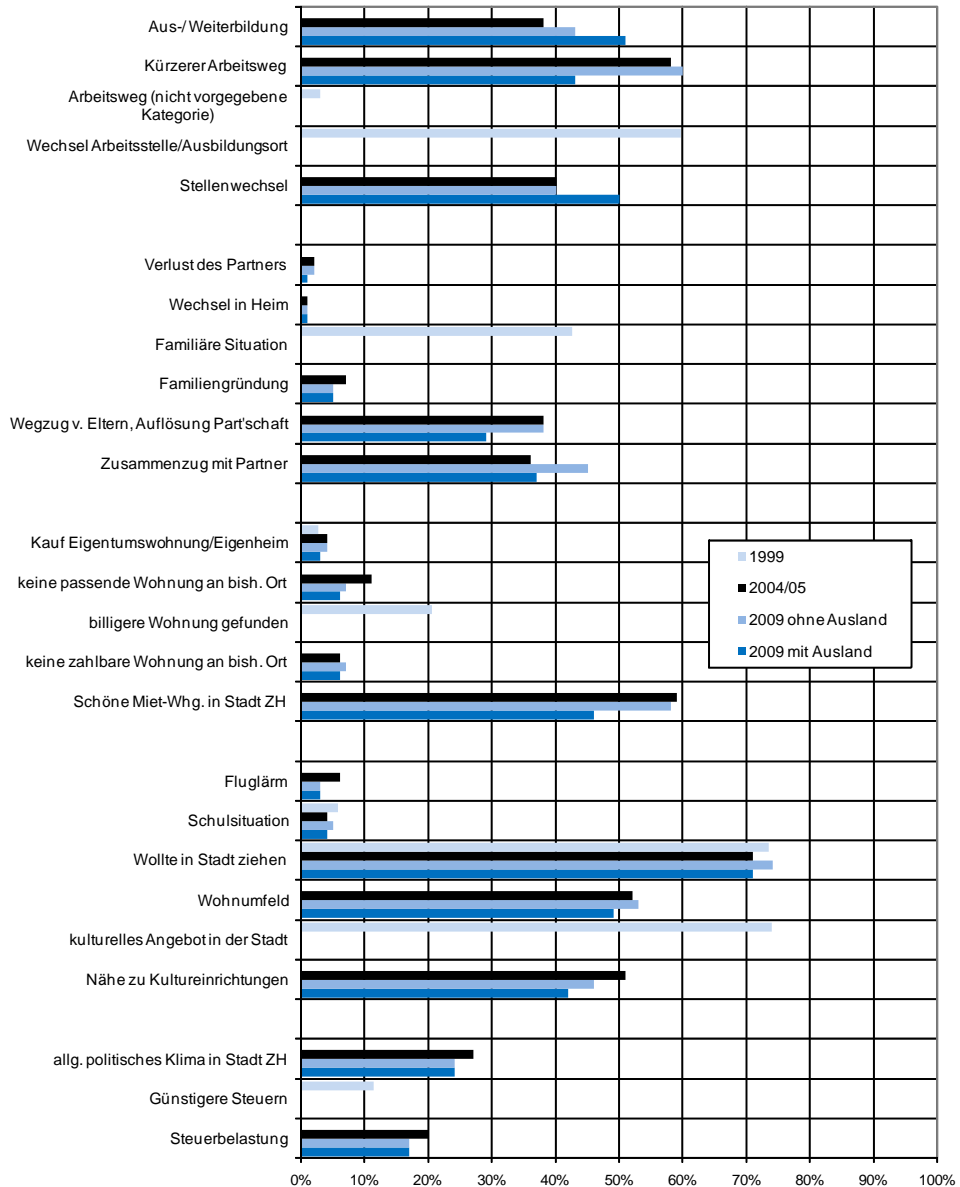
Die *Wohnungsgründe* sind langfristig auch nur bedingt vergleichbar: Die Bedeutung des Kaufs von Wohneigentum ist heute etwa ähnlich relevant wie 1999 (2004/05 war das Argument leicht wichtiger). Bei den übrigen Gründen lassen sich lediglich Vergleiche seit 2004/05 machen: Konstante Bedeutung fehlender zahlbarer Wohnungen am bisherigen Wohnort und deutlich seltenere Nennung einer schönen Mietwohnung, welche in der Stadt gefunden wurde.

Teilweise klarere Aussagen lassen sich im Themenbereich *Stadtleben/ Wohnumfeld* machen: Der Spitzenreiter aller Zuzugsgründe, nämlich, «dass man (bewusst) in die Stadt ziehen wollte», wurde seit 1999 immer zu knapp über 70% genannt und ist somit der «ewige Spitzenreiter». Das Kulturangebot scheint als Zuzugsgrund hingegen sukzessive an Bedeutung eingebüsst zu haben, ist allerdings immer noch recht bedeutsam (Resultate nicht ganz direkt mit 1999 vergleichbar). Das Argument Wohnumfeld hat seit 2004/05 leicht an Relevanz verloren.

Bei der *städtischen Politik* war beim Argument der Steuern zuerst bis 2004/05 eine Bedeutungszunahme, zuletzt aber wieder eine leichte Bedeutungsabnahme feststellbar (Ergebnisse einigermaßen vergleichbar, auch wenn die Antwortkategorien änderten). Das allgemeine politische Klima hat seit 2004/05 als Zuzugsgrund leicht an Bedeutung verloren.

Die folgende Grafik zeigt die genannten Veränderungen im Zeitvergleich bei den Zugzugsgründen (mehrere Antworten möglich). Auch hier werden Antwortkategorien, die zwar nicht identisch, aber dennoch ähnlich sind, direkt untereinander dargestellt):

Abbildung 14: Zuzugsgründe im Zeitvergleich 2001/02-2004/05-2009 (N=700)



Vergleiche der Haupt-Gründe (nur eine Antwort möglich) sind bei den Zuzugsgründen erst seit 2004/05 machbar.⁶ Seit 2004/05 ist eine Abnahme persönlich-familiärer wie von Wohnungs-Gründen sowie des Arguments Stadtleben/ Wohnumfeld (letzteres allerdings nur wegen der Zuziehenden aus dem Ausland) messbar. Aus-/ Weiterbildungen nahmen deutlich an Relevanz zu. Berufliche Wechsel blieben ähnlich bedeutsam (ohne Zuzüge aus dem Ausland Abnahme).

⁶ So wurde 1999 noch kombiniert nach dem Wechsel der Arbeitsstelle oder des Ausbildungsorts gefragt. Zudem standen generell andere Kategorien zur Auswahl. Deshalb können Fragen mit nur einer Antwortmöglichkeit kaum verglichen werden.

Abbildung 15: Hauptgrund für den Zuzug im Zeitvergleich 2002 – 2004/05 - 2009
(N \cong 700)

