

e c o n c e p t



# Zur heutigen Wohnsituation der ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Siedlung Bernerstrasse

Zusatzauswertung

Im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung und der  
Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, August 2004

**Im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung und der Liegenschaftenverwaltung  
der Stadt Zürich, August 2004**

**Erarbeitet durch**

---



Forschung, Beratung, Projektmanagement  
Lavaterstrasse 66, 8002 Zürich  
Tel. + 41 1 286 75 75 Fax. +41 1 286 75 76  
email: [econcept@econcept.ch](mailto:econcept@econcept.ch)

**Autor**

---

Matthias Peters

lic.phil. I, Soziologe

**Ansprechpersonen Auftraggeber**

---

Fachstelle für Stadtentwicklung: Michael Emmenegger, Projektleiter  
01 216 36 69, [michael.emmenegger@prd.stzh.ch](mailto:michael.emmenegger@prd.stzh.ch)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Hypothesen und Methodik .....</b>	<b>3</b>
2.1	Hypothesen .....	3
2.2	Auswertungsverfahren.....	3
<b>3</b>	<b>Ergebnisse.....</b>	<b>6</b>
3.1	Das Erleben des Umzugs.....	6
3.2	Wer erlebt Verschlechterungen? .....	7
3.3	Faktoren der Beurteilung des Umzugs .....	9

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

Der Rückbau der Siedlung Bernerstrasse und die geplante Erstellung der Siedlung Werdwies ist das erste Beispiel eines grossen Ersatzneubaus in der Stadt Zürich. Die Fachstelle für Stadtentwicklung erwartet in Zukunft eine Zunahme von Ersatzneubauten zur Erneuerung des Siedlungsbestandes. Fragen nach der Sozialverträglichkeit von Ersatzneubauten wie auch von umfassenden Erneuerungen haben in den vergangenen Jahren zu teilweise kontroversen Diskussionen rund um diese Thematik geführt.

Die Stadt Zürich hatte bei der Siedlung Bernerstrasse nach dem Entscheid für einen Ersatzneubau Massnahmen ergriffen, um die sozialen Auswirkungen des Vorhabens auf die bisherigen MieterInnen zu verringern: Langfristige Ankündigung des Auszugszeitpunktes und Einrichtung eines MieterInnenbüros zur Betreuung und Beratung der MieterInnen.

Um die Auswirkungen des Ersatzneubaus und der flankierenden Unterstützungsmassnahmen auf die MieterInnen zu evaluieren, wurden die 'Wohnbiographien' der MieterInnen mit einer Befragung erfasst.

Eines der Hauptergebnisse bestand in der Feststellung, dass der erzwungene Umzug von der Mehrheit der befragten MieterInnen insgesamt gut verkräftet wurde. Rund ein Fünftel der MieterInnen war erlebte jedoch in Bezug auf alle Aspekte der Veränderung, die gemessen wurden, durch den Umzug eine Verschlechterung.

Diese Feststellung rief der folgenden Fragen:

1. Treten Verschlechterungen durch den Umzug nur in einzelnen Aspekten auf oder sind sie durchgehend? Mit andern Worten: Sind es immer die gleichen Personen, die Nachteile des Umzugs erlebten, oder sind es je nach Aspekt verschiedene Personen?
2. Wie lassen sich die Personen, die Nachteile erlebten, nach soziodemografischen Kriterien beschreiben? Mit andern Worten: Sind bestimmte Personengruppen besonders nachteilig vom Umzug betroffen?
3. Lassen sich aus den vielfältigen Aspekten des Umzugs einzelne Faktoren herauschälen, die für das Erleben des Umzugs besonders wichtig sind?

In einer Zusatzauswertung sollten diese Fragen geklärt und die daraus abgeleiteten Hypothesen beantwortet werden.

## 2 Hypothesen und Methodik

### 2.1 Hypothesen

Die zu prüfenden **Hypothesen** lauten wie folgt:

1. Wer die Folgen des Umzugs als nachteilig beurteilt, stellt nicht nur einzelne, sondern eine Vielzahl negativer Folgen fest,. Mit andern Worten: es sind immer die gleichen Personen, für die sich der Umzug nachteilig auswirkt.
2. Die Personen, die negative Folgen des Umzugs feststellen, unterscheiden sich deutlich von den andern Personen. Konkret werden die Folgen des Umzugs nachteiliger beurteilt von älteren Personen, Personen in kleinen Haushalten und Personen ausländischer Nationalität.
3. Für die Beurteilung der Umzugsfolgen ist eine Vielzahl von Faktoren in haushaltspezifischer Kombination entscheidend, es lassen sich keine Schlüsselfaktoren feststellen.

### 2.2 Auswertungsverfahren

Die Veränderungen waren in der Befragung anhand der folgenden **21 Variablen** gemessen worden. Aufgrund der unterschiedlichen Haushaltskonstellationen und der in insgesamt geringem Masse fehlenden Antworten liegen nicht für alle befragten Haushalte Messwerte vor:<sup>1</sup>

- Einleben am neuen Wohnort (Frage 8)
- Grösse der Wohnung<sup>2</sup> (Frage 9)
- Ausstattung der Wohnung (Frage 9)
- Lärmbelastung der Wohnung (Frage 9)
- Qualität der Umgebung (Frage 10)
- "Angenehm sein" der Nachbarn (Frage 11)
- Qualität des Arbeitsweges (Frage 12)
- Qualität der Wege zum Einkaufen (Frage 12)
- Möglichkeiten für die Freizeit (Frage 12)
- Verlust von Freunden oder Bekannten aufgrund des Umzugs (Frage 13)
- Gewinn von Freunden oder Bekannten aufgrund des Umzugs (Frage 14)

<sup>1</sup> Der vollständige Fragebogen findet sich im Anhang.

<sup>2</sup> Die Befragten beurteilten bei dieser und den folgenden Fragen immer die heutige Wohnung oder die heutige Situation mit der früheren.

- Wohlfühlen am Wohnort (Frage 15)
- Preis der Wohnung (Frage 16)
- Preis-Leistungsverhältnis der Wohnung (Frage 17)
- Preis-Leistungsverhältnis der Wohnung absolut (Frage 18)<sup>3</sup>
- Veränderungen im Leben aufgrund des Umzugs (Frage 22/23)
- Verschlechterung bzw. Verbesserung der Lebenssituation aufgrund des Umzugs (Frage 24)
- Wohlfühlen des Partners/der Partnerin am Wohnort (Frage 26)
- Qualität der Schulwege der Kinder in der Primarschule (Frage 27)
- Qualität der Schule der Primarschulkinder (Frage 28)
- Wohlfühlen aller Kinder am Wohnort (Frage 29)
- Vergleich von erwartetem und tatsächlichem Erleben des Umzugs (Frage 51)<sup>4</sup>

Zur Beantwortung der **ersten beiden Hypothesen** wurden folgende Auswertungsschritte unternommen:

1. Bei allen 18 Variablen, die zur Messung der Verbesserung oder Verschlechterung der Situation verwendet wurden, wurden 3 Kategorien unterschieden: "verschlechtert", "gleich geblieben" oder "verbessert".
2. Dann wurde ausgezählt, wie viele Personen wie viele Verschlechterungen aufweisen. Wegen der teilweise fehlenden Angaben wurden die Angaben prozentuiert ausgezählt. Das Total aller für eine Person vorliegenden Antworten bei den 18 Variablen wurde als Basis 100% gesetzt.

Dabei wurden alle Variablen zur Messung der veränderten Situation bewusst gleich gewichtet. Dieser Entscheid ist ein Ermessensentscheid, genauso wie jeder Entscheid zu einer unterschiedlichen Gewichtung ein Ermessensentscheid gewesen wäre, je nachdem welcher theoretische Ansatz gewählt worden wäre. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen.

3. Das gleiche wurde für die Kategorien "gleich geblieben" und "verbessert" gemacht.
4. Anschliessend wurde ein Index über alle drei Kategorien gebildet, der von 1 bis 100 geht, wobei 0 maximale Verschlechterung und 100 maximale Verbesserung bedeutet. Ein Indexwert von 50 bedeutet keine "Veränderung".

---

<sup>3</sup> Hier wurde kein Vergleich mit früher angestellt, die Frage lautete: "Finden Sie den Mietzins für Ihre jetzige Wohnung im Vergleich zu dem was sie bietet, sehr niedrig, eher niedrig, angemessen, eher hoch, sehr hoch?" Die Frage stammt aus der Einwohnerbefragung der Stadt Zürich.

<sup>4</sup> Die Frage lautete: "Und wenn Sie jetzt zurückschauen auf das, was Sie erlebt haben: Ist es schlimmer oder besser herausgekommen, als Sie es sich "dozmal" vorgestellt haben?"

5. Für diesen Index wurden dann die Quintile berechnet, d.h. der Index wurde in 5 gleich grosse Wertbereiche unterteilt wie folgt:
- |              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 0 bis 20%:   | starke Verschlechterung |
| 21% bis 40%  | Verschlechterung        |
| 41% bis 60%  | wenig Veränderung       |
| 61% bis 80%  | Verbesserung            |
| 81% bis 100% | starke Verbesserung     |
6. Der Index wurde dann mit den vorhandenen soziodemografischen Variablen kreuztabelliert, um Zusammenhänge festzustellen.

Für die Beantwortung der **dritten Hypothese** wurde eine Faktorenanalyse durchgeführt.<sup>5</sup> Die erklärte Gesamtvarianz der 5 Faktoren liegt kumuliert bei 59%. Das Ergebnis kann als aussagekräftig beurteilt werden.

---

<sup>5</sup> Technische Details: Missing Listwise, Extraktionsmethode: Hauptkomponentenanalyse, Rotationsmethode: Varimax mit Kaiser-Normalisierung.

## 3 Ergebnisse

### 3.1 Das Erleben des Umzugs

Die einfache Auszählung der Verschlechterungen (vgl. Auswertungsschritt 2) zeigt folgendes:

- Gut ein Viertel aller Befragten hat keine Verschlechterung erlebt.
- 65% der Befragten haben Verschlechterungen in bis zu 20% der Variablen zur Messung der Veränderung erlebt.
- 7% der Befragten haben in mehr als der Hälfte der Veränderungsvariablen Verschlechterungen erfahren.

Der Index, der auch die Anzahl Verbesserungen bzw. Nicht-Veränderungen berücksichtigt (vgl. Auswertungsschritt 4) zeigt das folgende Ergebnis:

- Unter dem Indexwert 50, der eine (wenn auch noch so geringe) Verschlechterung bedeutet, liegen 20% der Befragten.
- Der mittlere Indexwert (Median)<sup>6</sup> beträgt 65 und liegt somit deutlich im Indexbereich "Verbesserung".
- Eine deutliche Verschlechterung (Indexwert zwischen 0 und 40) weisen 16% der Befragten auf, eine deutliche Verbesserung demgegenüber 50%.

*Tabelle 1: Prozentverteilung der Befragten nach Indexwerten*

Indexwert	Bedeutung	%-Anteil der Befragten
0 bis 20%	starke Verschlechterung	1%
21% bis 40%	Verschlechterung	15%
41% bis 60%	wenig Veränderungen	24%
61% bis 80%	Verbesserung	47%
81% bis 100%	starke Verbesserung	13%

<sup>6</sup> D.h. 50% der Befragten haben einen tieferen und 50% haben einen höheren Indexwert.



Das bedeutet, dass 16% der Befragten Verschlechterungen in maximal 40% der gemessenen Variablen eine Verschlechterung der Situation erlebt haben.

Die Ergebnisse zeigen also **zusammenfassend**, dass sich die Nachteile aufgrund des Zügels nicht auf eine Gruppe von Personen konzentrieren:

- Nur 7% der Befragten haben in mehr als der Hälfte der Veränderungsvariablen eine Verschlechterung erlebt.
- Nur 1% der Befragten, also 2 Personen, haben überwiegend Verschlechterungen erfahren. "Überwiegend": das meint in mehr als 80% der erhobenen Veränderungsvariablen.

Wir kommen zur **Schlussfolgerung**, dass nur eine sehr kleine Minderheit der weggezogenen MieterInnen die Nachteile geballt erlebt hat. Oder anders formuliert: Die Nachteile des Umzugs konzentrieren sich nicht nur auf eine kleine Gruppe von Betroffenen.

Hypothese 1<sup>7</sup> kann somit zurückgewiesen werden.

## 3.2 Wer erlebt Verschlechterungen?

Hypothese 2 geht dahin, dass verschiedene Personen den Umzug unterschiedlich erleben. Die Hypothese wurde überprüft, in dem die Indexwerte (vgl. Auswertungsschritt 4) für die einzelnen Gruppen berechnet wurden.

Tabelle 2 erlaubt folgende Aussagen:

- Das arithmetische Mittel liegt bei 62 Indexpunkten, also im positiven Bereich.
- Die Werte der einzelnen Subgruppen weichen wenig vom Mittelwert ab, maximal um 7 Punkte, zumeist nur um 2 bis 3 Indexpunkte bzw. um weniger als 10% des Durchschnitts.

---

<sup>7</sup> Wer den Umzug als nachteilig erlebt, erlebt ihn nicht nur in einzelnen Aspekten, sondern in einer Vielzahl von Aspekten als nachteilig. Mit andern Worten: es sind immer die gleichen Personen, für die sich der Umzug nachteilig auswirkt.

- Die Unterschiede zwischen den Subgruppen sind insgesamt gesehen gering.<sup>8</sup>

*Tabelle 2: Indexwerte nach soziodemografischen Variablen*

Soziodemografische Variable		Indexwert (Arithmet. Mittel: 62)	max. Differenz
Geschlecht	Mann	60	4
	Frau	64	
Alter	18-24 Jahre	55	10
	25-34 Jahre	64	
	35-54 Jahre	60	
	55+ Jahre	65	
Haushaltsgrösse	1 Person	64	4
	2 Personen	64	
	3 Personen	60	
	4+ Personen	61	
Nationalität	Schweiz	65	5
	Ausland	60	
	keine Angabe	65	
Haushaltstyp	nur Erwachsene	65	6
	Haushalt mit Kindern in Primarschule	58	
	Haushalt mit Kindern andern Alters	59	
Mietzinsbelastung	angemessen	63	3
	hoch	60	
Wohndauer in Grünau	1-5 Jahre	62	5
	6-10 Jahre	63	
	11-20 Jahre	60	
	20+ Jahre	65	

Die Unterschiede nach Geschlecht, Haushaltsgrösse, Mietzinsbelastung und Wohndauer in der Grünau können vernachlässigt werden.

<sup>8</sup> Da es sich um eine Vollerhebung handelte, können keine Signifikanzen berechnet werden. Die Unterschiede sind als reale Unterschiede der Grundgesamtheit zu interpretieren.

Bei der Unterscheidung nach Alter fällt auf, dass vor allem die Gruppe der 18-24-Jährigen tiefe Werte aufweist, die Gruppe der 35-54-Jährigen fällt gegenüber den beiden andern Subgruppen ebenfalls ab. Ein linearer Zusammenhang im Sinne von "Je jünger, ... desto eher hat sich die Situation verschlechtert" besteht aber nicht.

Unterschiede bezüglich Nationalität bestehen (5 Indexpunkte), sie können aber nicht als bedeutsam betrachtet werden. Dies gilt auch bei Berücksichtigung der Personen ohne Nationalitätsangabe, unter denen sich bei einer Durchsicht der Namensliste ebenfalls mindestens zur Hälfte Personen ausländischer Nationalität befinden.

Personen in Haushalten mit Kindern berichten mehr Verschlechterungen als andere. Darin spiegeln sich die bereits im Bericht zur Befragung geschilderten Befunde, dass den Kindern der Umzug offensichtlich schwerer fällt und die Schulwege schlechter geworden sind.<sup>9</sup> Insgesamt betrachtet, erachten wir auch diese Unterschiede als gering.

Wir kommen zur **Schlussfolgerung**, dass keine bedeutsamen systematischen Unterschiede zwischen soziodemografischen Gruppen bestehen.

Hypothese 2 ist zurückzuweisen.

### 3.3 Faktoren der Beurteilung des Umzugs

Die Faktorenanalyse sucht im Sinne einer Informationsverdichtung nach den Faktoren, die hinter den durch eine Vielzahl von Variablen beschriebenen Ergebnissen des Umzugs liegen.

Die durchgeführte Faktorenanalyse zeigte folgende Faktoren auf, wobei der erste deutlich der wichtigste ist:

- Eigenschaften der neuen Wohnung (Frage 9, 10 und 11) und das allgemeine Einleben am neuen Ort (Frage 8) (29% erklärter Varianz)

Der erste Faktor kombiniert ganz konkrete Aspekte mit einem allgemeinen Aspekt, dem Einleben und Wohlfühlen am neuen Wohnort, das aber an konkrete Aspekte gebunden ist. Denn der Aspekt der generellen Ver-

---

<sup>9</sup> Die Verschlechterung in Bezug auf die Schulwege ergab sich gleichsam zwangsläufig, da die Siedlung Grünau direkt neben dem Schulhaus lag.

besserung der Lebenssituation (Frage 23) bildet einen eigenen, den zweiten Faktor.

- generelle Verbesserung der Lebenssituation durch den Wegzug aus der Grünau (9%)

Dieser zweite Faktor wird zur Hauptsache durch einen Aspekt bestimmt (Frage 23). Er hat nichts mit konkreten Aspekten der Wohnung zu tun, sondern am ehesten noch damit, wie sehr Erwartung und konkretes Erleben des Umzuges (Frage 24) auseinanderklaffen.

- Einkaufs- und Freizeitsituation (7%)

Auch wenn sich Einkaufs- und Freizeitsituation kaum verändert haben, bilden diese beiden praktischen Aspekte (Frage 12) des Wohnumfeldes einen eigenen Faktor.

- Mietzins (7%)

Wie schon aus der Analyse der Kreuztabellen im Befragungsbericht sichtbar wurde, ist der neue Mietzins zwar meist höher als der bisherige (Frage 16). Aber die Preiserhöhung wird durch eine Leistungsverbesserung (Frage 18) aufgewogen.

- Gewinnen neuer Freunde oder Bekannter (6%)

Die positive Veränderung im Freundes- und Bekanntenkreis (Frage 14) prägt eigenen Faktor, keine Freunde zu verlieren (Frage 13) geht damit teilweise damit einher.

Die Ergebnisse führen zur **Schlussfolgerung**, dass einige Schlüsselfaktoren das Erleben des Umzuges beeinflussen. Daraus kann geschlossen werden, dass folgende flankierende Massnahmen von zentraler Bedeutung sind:

- Die angebotenen Ersatzwohnungen müssen deutliche Vorteile bieten, insbesondere um allfällige höhere Mietzinse auszugleichen.
- Den Betroffenen muss geholfen werden, im Umzug nicht nur eine Bedrohung, sondern auch eine Chance zur Veränderung der Lebenssituation zu sehen.
- Das Wohnumfeld der angebotenen Ersatzwohnungen darf nicht schlechter sein als das bisherige.