

# Umzug ins Umland

Jedes Jahr wechseln durchschnittlich 700 000 Personen ihren Wohnsitz. Die Umzugsdaten der Post zeigen einen überraschenden Trend: Ohne die Immigranten verlieren die Städte Bewohner. *Von David Strohm*

Die Zahlen sind beeindruckend und zeigen: Der hiesige Immobilienmarkt muss funktionieren. Jahr für Jahr ziehen 700 000 Personen in eine neue Wohnung oder ein neues Haus, womit die statistische «Zügelrate» bei über 10% aller Haushalte liegt. Den besten Überblick, wer wohin umzieht, hat dabei die Post.

Sie verfolgt den regen Wohnungswechsel der Bevölkerung mit den Umzugsmeldungen, welche die Betroffenen selbst und das Zustellpersonal abgeben. Seit 1996 füttert die Post damit ihre Datenbank und hält sie laufend à jour. Die in Kriens (LU) ansässige Fachstelle der Post verzeichnet dabei die unglaubliche Zahl von 100 Mio. Mutationsvorgängen pro Monat.

Diese wertvolle Basis haben die Immobilienspezialisten der Zürcher Kantonalbank (ZKB) ausgewertet und sind auf einige interessante Aspekte gestossen: Die behauptete Sogwirkung der Städte scheint es so nicht zu geben. Entgegen dem Indiz der tiefen Leerwohnungsbestände und der Beobachtung, dass die Zentren besonders attraktiv sein müssen, zeigt die Analyse der Postdaten ein anderes Bild.

## Städte als «Einfallstor»

«Trotz oder gerade wegen der angespannten Wohnungssituation weisen die acht grössten Städte einen negativen Wanderungssaldo auf», sagt Jörn Schellenberg. Für den Ökonomen, der bei der ZKB im Bereich Financial Engineering Immobilien tätig ist, ist das Bevölkerungswachstum in den Städten vor allem eine Folge der Zuwanderung. «Die Zentren sind die Einfallstore der Schweiz», sagte Schellenberg.

Ob in Genf oder Lausanne, in Bern oder Basel, in Zürich oder Luzern, St. Gallen oder Winterthur: Wer die Urbanität sucht, ist mobiler als der Rest der Gesellschaft. Die Zuzüger – ob aus der Provinz oder aus dem Ausland – stehen oft am Beginn ihrer beruflichen Laufbahn und sind in Bezug auf die Wohnlagen noch wenig wählerisch. Pulsierende innerstädtische Quartiere sind bei den Jüngeren «in». Wichtig ist ihnen auch die Nähe zum Arbeitsplatz. Sie ziehen dann aber auch schneller wieder um oder weg als andere Bevölkerungsgruppen, vor allem, wenn sich die private Lebenssituation ändert oder ein Jobwechsel ansteht.

Fündig werden sie dann in der Agglomeration oder noch weiter draussen, wo namentlich Familien den passenden und vor allem bezahlbaren Wohnraum finden. «Ist der Wohnstandort einmal optimiert, bleibt man dort oft für längere Zeit», sagen die Spezialisten der Kantonalbank. Ein Grund ist die Infrastruktur, die im Umland laufend besser geworden ist.



Je jünger und städtischer die Bewohner, desto eher suchen sie eine neue Wohnung. Die Analyse der Binnenwanderung zeigt, welche Bevölkerungsgruppen wie oft und wohin zügeln.

Lässt man die zahlenmässig gewichtige Immigration weg, haben die grossen Zentren durch Binnenwanderung im letzten Jahr insgesamt fast 90 000 Einwohner verloren.

Weil gleichzeitig neue Bewohner aus der Peripherie zuzogen, betrug der

Saldo nur rund 20 000 Personen. Damit kehrte nach Berechnungen der ZKB netto knapp 1% der Bevölkerung den Zentren den Rücken. Ein erheblicher Teil davon sind die Familien. In der Stadt Zürich kommen auf einen neuen mehrköpfigen Haushalt zwei

Abgänge. Mehr als die Hälfte, rund 60% der Umziehenden, verlassen ihre alte Wohngemeinde. Die Hälfte der Bevölkerungsabwanderung durch Wegzug – 10 800 Personen – verlieren die Zentren an die suburbanen Gemeinden, weitere 16% an die Gemeinden im weiteren Umland, die sich jenseits der Speckgürtel befinden, die sogenannten «periurbanen» Gemeinden.

Weil die Agglomerationsgemeinden unter dem Strich selbst in hohem Masse Einwohner verlieren, sind überraschenderweise diese periurbanen Gemeinden die grössten Gewinner der Binnenmigration. Ihr Bevölkerungszuwachs durch Zuzug betrug 2009 netto 1%.

## Opfer des Verdrängungseffekts

Zu den Verlierern mit einem signifikanten Bevölkerungsverlust gehören neben den Städten auch die Tourismusgemeinden. Sie haben allein im Jahr 2009 jeden 20. Einwohner durch die Binnenwanderung verloren. Die Zürcher Kantonalbank macht dafür zwei Faktoren verantwortlich: zum einen den in den letzten Jahren deut-

lichen Anstieg der Immobilienpreise, der sowohl in den Berggemeinden als auch in den Städten zu Verdrängungseffekten führe. Zum anderen könnten vor allem in den touristischen Gemeinden «mangelnde Berufsperspektiven für die Abwanderung der jungen einheimischen Bevölkerung ausschlaggebend sein», so die Analyse der ZKB. Die Auswertung der Umzugsdatenbank zeigt denn auch, wo es die Eingewohnten aus der Bergregion hinzieht: Der Grossteil zügelt in Gemeinden mit einem grossen Angebot an industriellen und Dienstleistungs-Arbeitsplätzen.

Die Daten der Post räumen mit weiteren Mythen der Immobilienwirtschaft auf. So widerlegen sie die These, die «golden agers» würden auf den Lebensabend hin lieber in der Stadt wohnen. Haushalte mit Pensionären weisen ein Umzugsverhalten auf, das dem von Familien mit Kindern ähnelt. Und die bewegen sich weiterhin mehrheitlich weg von den Städten. «Die Auffassung von der Renaissance der Städte muss relativiert werden», bilanziert Jörn Schellenberg.

## Wohnqualität

### Kriterien für die Standortwahl

Immobilien sind, wie der Name sagt, untrennbar mit ihrem Standort verbunden. Die Eigenschaften des Standorts wirken sich daher auf Nutzen und Wert von Liegenschaften aus – und auf den Preis des Wohnens. Attraktive Lagen weisen eine höhere Nachfrage auf und haben demnach ihren Preis. Die Ökonomen der Credit Suisse haben fünf Faktoren für die Standortwahl innerhalb regionaler Immobilienmärkte identifiziert, die von Kaufinteressenten und Wohnungssuchenden berücksichtigt werden (Studie «Immobilienmarkt 2010 – Regionen»).

- **Steuern:** Belastung am künftigen Wohnort im Vergleich zum alten; geplante oder umgesetzte steuerliche Anpassungen im Kanton; Vorteile für Familien.
- **Bevölkerungsstruktur:** Zuwanderung, soziale Zusammensetzung vor Ort.
- **Preise:** Entwicklung der Immobilienpreise in Bezug auf Standortqualität.
- **Verkehr:** Erreichbarkeit mit ÖV und Auto, Distanz zum Arbeitsplatz.
- **Einkommen:** Finanzielle Attraktivität des Standorts in Bezug auf das frei verfügbare Einkommen nach Abzug von Wohnkosten, Steuern und Abgaben. (dst.)

realSite

WHERE  
REAL ESTATE PROFESSIONALS  
MEET

Messezentrum Zürich | 15.–17. Juni 2010

FACHMESSE FÜR IMMOBILIEN-BUSINESS UND -INVESTMENT,  
FACILITY MANAGEMENT UND STANDORTFÖRDERUNG

real-site.ch



Medienpartner:

Handelszeitung

NZZdomizil.ch

IMMOBILIEN  
BUSINESS

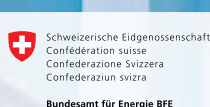
Das Schweizer Immobilien-Magazin

REAL ESTATE  
IMMOBILIEN & ANLAGEN

Kommunal  
magazin

IMMO  
SCOUT 24

TEC21



NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT