



**Basil Schläpfer**

# Wohnungswechsel

**Wie oft Wohnungsfluktuationen im Kanton Zürich stattfinden**

## Zusammenfassung

Pro Jahr zieht 80'000-mal ein neuer Haushalt in eine der rund 750'000 Wohnungen im Kanton Zürich ein. Im Schnitt findet also jährlich bei etwas mehr als jeder zehnten Wohnung ein Einzug statt, die Einzugsquote liegt demnach bei 10 bis 11 Prozent. Meistens werden bestehende Objekte bezogen, die bereits vorher bewohnt waren. Erstbezüge von Neubauten machen nur 11 Prozent aller Wohnungseinzüge aus. Einen kurzfristigen Effekt der COVID-Krise auf die Häufigkeit von Wohnungswechseln kann man nicht feststellen. Die Zahl der Einzüge im Jahr 2020 bewegt sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Räumlich konzentrieren sich die Einzüge auf dichtbesiedelte Gebiete. In den Städten Winterthur und Zürich und in den urbanisierten Gebieten des Limmat- und des Glattals liegen die Einzugsquoten über dem kantonalen Durchschnitt. Tiefer sind sie im Weinland und im Winterthurer Umland. Wie oft ein Wohnungswechsel stattfindet, unterscheidet sich jedoch weniger zwischen den Regionen, als vielmehr zwischen den Wohnungsgrössen und den Eigentumsarten. Die Einzugsquote bei Wohneigentum liegt deutlich unter derjenigen von gemeinnützig vermieteten Wohnungen und diese wiederum deutlich unter derjenigen von normalen Mietwohnungen. Ein klares Muster zeigt sich auch hinsichtlich der Wohnungsgrösse. Die Einzugsquoten sinken mit steigender Zimmerzahl. Bei 1-Zimmerwohnungen jeglichen Typs (inkl. Long-Stay-Apartments und Personalunterkünfte) zieht die Hälfte der Haushalte innerhalb von 1.75 Jahren wieder aus. Bei 5-Zimmerwohnungen ist dies erst nach 6.75 Jahren der Fall.

Ausschlaggebend für die Häufigkeit von Wohnungswechseln sind jedoch nicht Wohnungs-, sondern Haushaltsmerkmale. Junge Haushalte, in denen die älteste Person jünger als 35 ist, finden sich überdurchschnittlich oft in kleineren Wohnungen und haben verglichen mit älteren Haushalten auch eine höhere Auszugswahrscheinlichkeit. Familienhaushalte hingegen haben bei kleinen Wohnungen eine erhöhte Auszugswahrscheinlichkeit und sind (daher) in kleinen Wohnungen untervertreten.

Ein relevanter Effekt von Wohnungsfluktuationen ist ihre Wirkung auf die Belegungsdichte. Bei Familienwohnungen mit 4 oder mehr Zimmern umfassen die einziehenden Haushalte mehr Personen als die ausziehenden. Nach einem Wohnungswechsel wird der bestehende Wohnraum also intensiver genutzt.

## Einleitung

Die Häufigkeit von Wohnungswechseln beeinflusst die Stabilität und Struktur von Nachbarschaften, und auch für die Immobilienwirtschaft ist es relevant zu wissen, wie oft Ein- und Auszüge stattfinden. Schliesslich hängt das Gewinnpotenzial von Renditeliegenschaften über zwei Wirkungsmechanismen davon ab. Erstens verursachen Wohnungsfluktuationen Arbeit und somit Kosten. Zweitens ist es für Vermietende fast unmöglich, den Mietzins bei einem bestehenden Vertragsverhältnis in grösserem Umfang anzupassen. Die Miete, die ein Haushalt bezahlt, spiegelt deshalb zu grossen Teilen die Marktsituation bei Vertragsabschluss wider. Selbst bei der im Kanton Zürich geltenden Formularpflicht, die Neumieter automatisch über den Vormietzins informiert, so dass sie ungerechtfertigte Preissteigerungen einfacher anfechten können, ist ein Wohnungswechsel der beste Moment für eine Mietzinserhöhung. Bei Mietwohnungen, die lange vom selben Haushalt bewohnt werden, ist deshalb der Unterschied zwischen der bezahlten Wohnungsmiete und der aktuellen, auf dem Wohnungsmarkt realisierbaren Miete in der Regel deutlich grösser als bei Wohnungen mit einer hohen Fluktuationsquote. Wohnungswechsel haben aber nicht nur das Potenzial, die Entwicklung der Mietzinse zu beeinflussen, sondern auch den Wohnungsmarkt an sich. So sind Wohnungsauszüge der bestimmende Faktor für das Wohnungsangebot. Unbewohnte Neubauwohnungen machen nur etwa ein Neuntel des Wohnungsangebots aus. Der grosse Rest sind Wohnungen, die bereits einmal bewohnt waren.

Trotz der grossen Relevanz der Fluktuationsquoten gibt es bis jetzt wenig aktuelles Zahlenmaterial aus der öffentlichen Statistik zu diesem Thema. Grund hierfür dürfte u.a. die unstehtige Datenlage in Folge von Registerbereinigungen gewesen sein. Einen ersten Auswertungsschub gab es vor zehn Jahren, als die Daten aus den kommunalen Einwohnerregistern für die neue Volkszählung harmonisiert wurden und in der Folge standardisiert ausgewertet werden konnten (Rey 2011 für den Kanton Zürich). Zudem publiziert die Zürcher Kantonalbank in Zusammenarbeit mit dem Immobilienportal Homegate seit den Zehnerjahren regelmässig einen Umzugsreport, der auf einer Auswertung der Nachsendeaufträge der Schweizerischen Post beruht (z.B. ZKB und Homegate 2020). Andere Auswertungen zu Häufigkeit und Gründen für Wohnungsfluktuationen stützen sich auf Daten von Wohnbaugenossenschaften (Capeder 2017) oder Immobilienverwaltern (Kürsteiner 2014) und decken bei dieser Datenlage natürlich nicht alle Haushalte ab. Dies trifft auch auf die Untersuchung der Nachsendeaufträge zu, wobei dort zusätzlich eine (je nach Fragestellung mehr oder weniger relevante) Unschärfe bezüglich der Frage besteht, ob eine einzelne Person oder ein ganzer Haushalt umgezogen ist. Es ist deshalb besonders wertvoll, dass Rey (2020) vor kurzem eine zweite Auswertung zu den Wohnungswechseln auf Basis der Einwohnerregister für die Stadt Zürich publiziert hat.

Die vorliegende Publikation liefert nun Zahlenmaterial für den ganzen Kanton Zürich. Sie untersucht die Häufigkeit von Wohnungswechseln im Hinblick auf verschiedene Wohnungsmerkmale wie zum Beispiel die Zahl der Zimmer oder auch die räumliche Lage. Weitere Auswertungen widmen sich der Belegungsdichte vor und nach einem Wohnungswechsel sowie der Frage, welche Haushalte bei den Auszügen übervertreten sind.

## Datengrundlage

Die kommunalen Einwohnerregister sind die Grundlage zur Identifizierung der Wohnungswechsel. Meldepflichtig sind nicht nur Personen mit Hauptwohnsitz, sondern alle Personen, die sich in einer Gemeinde niederlassen. Wohnungsvermietende sind zusätzlich einer Drittmeldepflicht unterstellt, das heisst: sie müssen Ein- und Auszüge einzelner Personen melden. Die Gemeinden sind verpflichtet, Änderungen innerhalb von zwei Wochen in den Registern nachzuführen. Die Bestimmungen zur Führung der Einwohnerregister wurden im Rahmen

der Revision des Gemeindegesetzes überarbeitet und ab 2016 in Kraft gesetzt. Um zu verhindern, dass veränderte rechtliche Grundlagen die Analysen verzerren, beginnt der Beobachtungszeitraum der nachfolgenden Analysen im Jahr 2016.<sup>1</sup>

In den Registern werden Angaben überschrieben, wenn sich ein Sachverhalt ändert. Zieht eine Person um, werden die ihr zugewiesenen Gebäude- und Wohnungsnummer angepasst und falls nötig auch andere Merkmale wie zum Beispiel die Wohngemeinde. Wohnungswechsel können somit über einen Vergleich von Auszügen zwischen zwei Zeitpunkten identifiziert werden. Konkret wurden jeweils Quartalsauszüge verglichen. Durch den Abstand von drei Monaten wird das Risiko minimiert, dass eine verzögerte Erfassung von Umzügen die Auswertung verfälscht. Gemäss Zahlen der Stadt Zürich fehlt nach einem Monat bei 22 Prozent der Umzüge noch die Wohnungszuweisung. Innerhalb von drei Monaten fällt der Wert auf 10 Prozent (Ecoplan / FPRE 2022).

Auf eine Nachbereitung der Auszüge, um allfällige Erfassungsfehler zu beheben, wurde weitestgehend verzichtet. Die einzige Anpassung ist das rückwirkende Auffüllen von fehlenden Angaben. Fehlt zum Beispiel in den ersten drei Quartalen die Personnummer, aber das Geburtsdatum sowie Gebäude- und Wohnungsnummer bleiben identisch, wird angenommen, dass es sich um die gleiche Person handelt. Damit wird die oben erwähnte Problematik der Erfassungsverzögerung etwas abgeschwächt.

Theoretisch besteht die Gefahr, dass die ausgewiesenen Fluktuationsquoten zu hoch sind, weil sie nicht Ausdruck echter Wohnungswechsel sind, sondern von Erfassungskorrekturen. Wenn zum Beispiel eine Person einer falschen Wohnung zugeteilt wird und es im folgenden Quartal zu einer Korrektur kommt, wird dies als Wohnungswechsel interpretiert. Es kann theoretisch aber auch sein, dass Gemeinden die Wohnungsauszüge in den Registern nicht konsequent nachführen. Dies hätte eine Untererfassung der Wohnungswechsel zur Folge. Bei stichprobenartigen Tests fanden sich jedoch keine Hinweise darauf, dass die hier genannten Fehler häufig vorkommen.

Die Angaben zu den Wohnungsmerkmalen stammen entweder aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Bundesamts für Statistik (BFS) oder dem kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Die beiden Datensätze sind zwar eng verwandt, beinhalten jedoch nicht die gleichen Informationen. Weitere ergänzende Datensätze sind die Strukturerhebung (SE, ebenfalls BFS) und das öffentlich zugängliche Liegenschaftsinventar der Stadt Zürich. Die Tabelle 1 im Anhang gibt eine Übersicht zu den Quellen der einzelnen Auswertungsvariablen. Teilweise liegen für das Jahr 2020 noch keine Daten vor. Die Analysen beschränken sich dann auf einen kürzeren Zeitraum.

Definiert wird die Fluktuation auf Wohnungsebene (und nicht auf Individualebene). Kriterium für eine Wohnungsfluktuation ist der komplette Austausch der Bewohnerschaft. Es darf also im aktuellen Quartal keine Person mehr in der Wohnung gemeldet sein, die bereits im vorangegangenen Quartal dort wohnte.

Bei der Analyse von Wohnungsfluktuationen stellt sich die Frage, ob Aus- oder Einzüge betrachtet werden sollen. Für die vorliegende Publikation liegt der Fokus auf den Einzügen, weil diese auch Neubauten umfassen (Auszüge aus Abbruchbauten jedoch nicht). Dort, wo es inhaltlich sinnvoller ist, werden für die Beantwortung einzelner Fragestellungen jedoch auch die ausziehenden Haushalte analysiert.

---

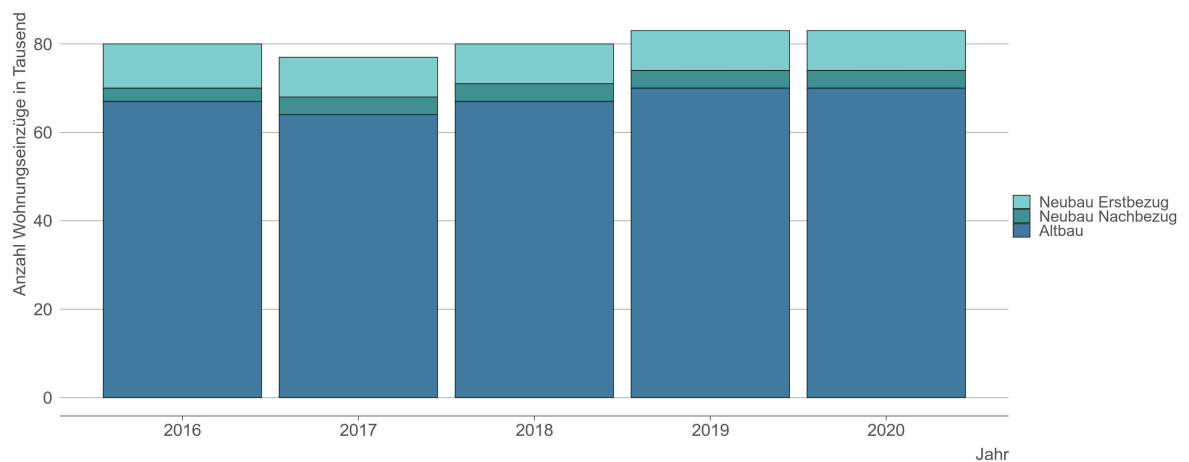
<sup>1</sup> Weitere Informationen zur Führung der Einwohnerregister: <https://www.zh.ch/de/politik-staat/gemeinden/einwohnerwesen.html>

## Einzüge in Neubauten sind eine Ausnahme

Im Kanton Zürich werden pro Jahr zwischen 76'000 und 84'000 Wohnungen neu bezogen (Grafik 1). Die grosse Schwankungsbreite der Einzüge relativiert sich angesichts des Gesamtwohnungsbestandes von rund 750'000 Wohnungen. Die Einzugsquote, hier definiert als die Zahl der Einzüge dividiert durch den Gesamtwohnungsbestand, schwankt denn auch nur minim zwischen 10 und 11 Prozent. Die COVID-Krise scheint zudem keinen Einfluss auf die Wohnungsfuktuation gehabt zu haben: Die Anzahl der Wohnungseinzüge im Jahr 2020 liegt etwa auf dem Niveau der Vorjahre.

### Grafik 1: Anzahl Wohnungseinzüge pro Jahr

Als Neubauten zählen Wohnungen in Gebäuden, die nicht älter als vier Jahre sind.



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: KEP, GWR

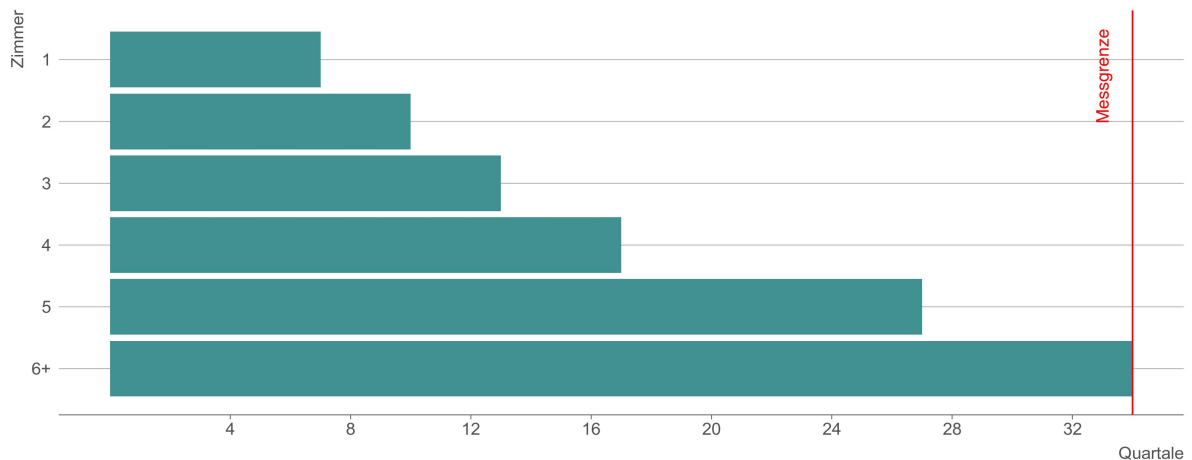
Meistens, in 84 Prozent der Fälle, werden Wohnungen in älteren Gebäuden bezogen, die allenfalls vor dem Einzug noch umgebaut oder renoviert wurden. Das Angebot an freien Wohnungen ist also massgeblich davon geprägt, wo die Auszüge stattfinden. Rund elf Prozent der Fälle betreffen den Erstbezug einer Neubauwohnung, die maximal vier Jahre alt ist. In weiteren fünf Prozent der Fälle wird zwar ebenfalls eine Neubauwohnung bezogen, die allerdings vorher bereits bewohnt war. Nicht selten ziehen also Erstbezugs-Haushalte innerhalb weniger Jahre wieder aus und machen Platz für einen Nachfolgehaushalt.

Dass viele Neubauwohnungen innert vier Jahren nach Erstbezug ein weiteres Mal bezogen werden, mag erstaunen. Jedoch wechseln gerade in kleinen Wohnungen, die immer häufiger gebaut werden (Schlöpfer 2021b), die Haushalte relativ schnell. Ersichtlich ist dies aus Grafik 2, welche die Median-Wohndauer darstellt. Die Hälfte der Haushalte, die aus einer 1-Zimmerwohnung ausziehen, hat maximal 7 Quartale, also nicht ganz zwei Jahre, darin gewohnt. Bei den 2- und 3-Zimmerwohnungen liegt die Median-Wohndauer bei 10 und 13 Quartalen, also rund drei Jahren. Deutlich länger bleiben Haushalte in grösseren Wohnungen. Bei 5-Zimmerwohnungen beträgt die Median-Wohndauer fast sieben Jahre (27 Quartale). Bei noch grösseren Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern entspricht der Wert sogar der maximal messbaren Wohndauer von 8.5 Jahren (34 Quartale). Der wahre Wert liegt somit wohl ziemlich sicher darüber. Zu beachten ist an dieser Stelle auch, dass die durchschnittliche Wohndauer länger sein dürfte als die Median-Wohndauer. Aufgrund der Datenlage kann das arithmetische Mittel jedoch nicht berechnet werden. Frühste Daten aus dem Einwohnerregister stammen aus dem Jahr 2011; Mitte 2012 gab es nochmals grosse Register-Bereinigungen. Die maximal messbare Wohndauer beträgt somit 40 Quartale und unter Berücksichtigung der Bereinigungen im Jahr 2012 noch 34 Quartale. Die ausgewiesenen Medianwerte sind wegen dieser Beschränkung nur bei den 6+-Zimmerwohnungen verzerrt, die Durchschnittswerte wären es für jede Wohnungsgrösse. So liegen bereits bei den 1-Zimmerwohnungen 10 Prozent

der berechneten Wohndauern über der Messgrenze. Bei den grösseren Wohnungen sind es zwischen 32 (4-Zimmerwohnungen) und 52 Prozent (6+-Zimmerwohnungen).

## Grafik 2: Median-Wohndauer ausziehender Haushalte

Haushalte, die im ersten Quartal 2021 ausgezogen sind



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: KEP, GWS

Lesehilfe: Die Hälfte aller Haushalte, die im ersten Quartal 2021 aus einer 1-Zimmerwohnung ausgezogen sind, haben 7 Quartale (sprich 1.75 Jahre) in der Wohnung gewohnt. Von den ausziehenden Haushalten in 5-Zimmerwohnungen hat eine Hälfte maximal 27 Quartale (6.75 Jahre) darin gewohnt. Zu beachten ist, dass die Quartalsangaben die untere Grenze der Wohndauer darstellen, weil aufgrund der Datenlage nur vollständige Quartale erfasst werden können.

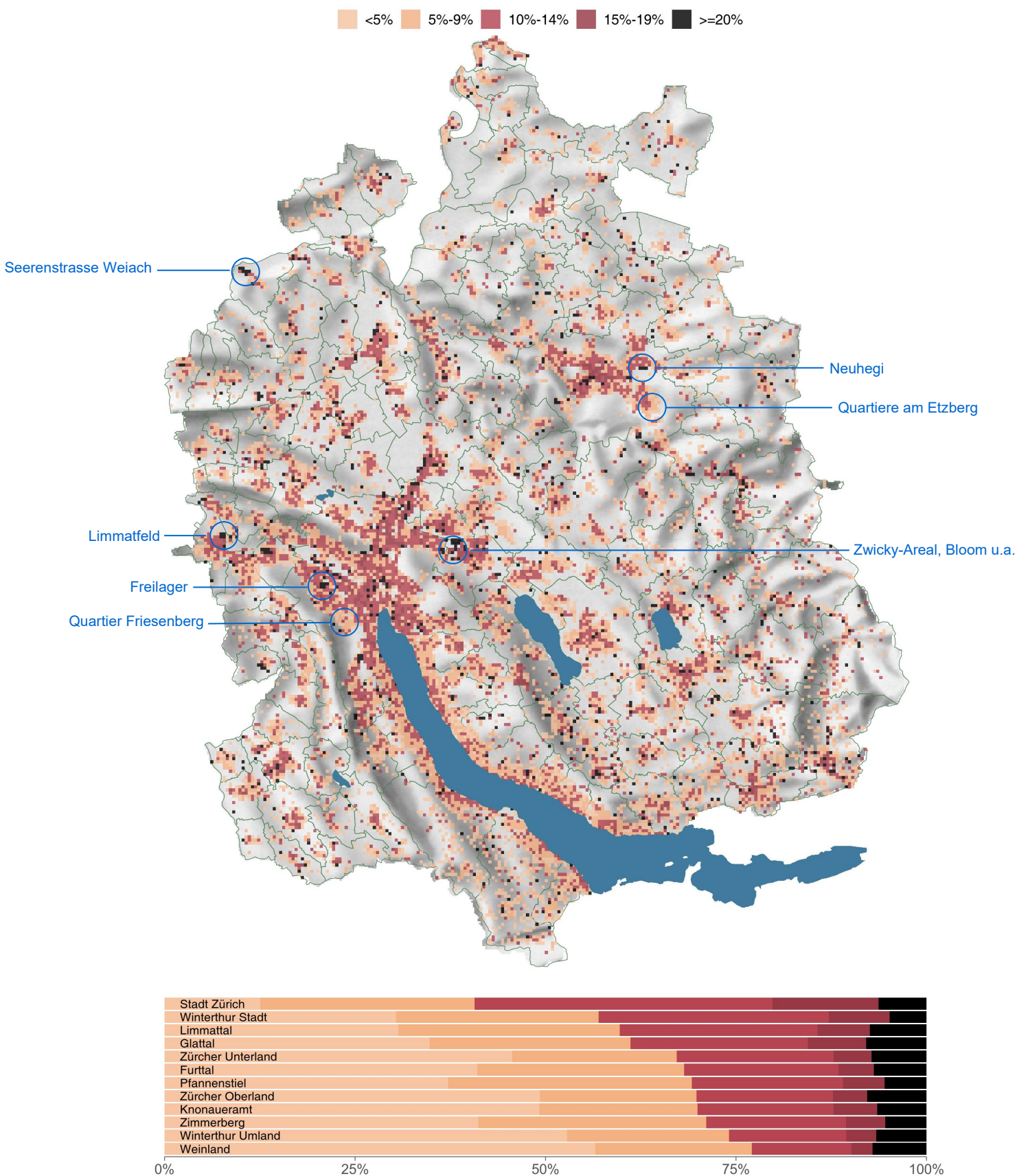
## Mehr Wohnungswechsel in dichtbesiedelten Gebieten

Während bis jetzt absolute Zahlen im Vordergrund standen, wechselt der Fokus nun auf die Einzugsquote: Dazu wird die absolute Anzahl der Wohnungseinzüge ins Verhältnis zum Wohnungsbestand gesetzt. In Grafik 3 ist oben eine Karte mit räumlichen Einzugsquoten pro Rasterquadrat mit 200 Meter Seitenlänge dargestellt. Unten zeigt ein Balkendiagramm die Verteilung der Einzugsquoten pro Region. Dieser Grafik kann man entnehmen, dass in der Stadt Zürich bei etwa einem Achtel der Wohnsiedlungsfläche (12%) die Einzugsquote unter 5% liegt (hellorange eingefärbt). Im Weinland ist dies bei 56 Prozent der Wohnsiedlungsfläche der Fall. Räumliche Einzugsquoten von über 20 Prozent (schwarz eingefärbt) implizieren nicht selten bauliche Massnahmen, d.h. Neubauten oder Komplettsanierungen. Die Karte liefert somit Hinweise auf grosse Neubauprojekte. Zum Beispiel das Freilager in Altstetten, Teile von Neuhegi in Winterthur oder die Projekte an der Seerenstrasse in Weiach. Auch grosse Umbauprojekte sind knapp sichtbar, wie das Bloom in Dübendorf südlich vom Zwicky-Areal. Im Limmattal ist u.a. die Überbauung Limmattfeld in Dietikon erkennbar. Diese wurde zwar zu Teilen vor 2015 erstellt, aufgrund der demographischer Merkmale der Bewohner und Bewohnerinnen ist jedoch mit mehr Umzügen zu rechnen (Stadtverein Dietikon 2019, S. 19).

Insgesamt sind die Einzugsquoten in den Städten und den stadtnahen Gebieten Limmattal und Glatttal höher als auf dem Land. Im Weinland und im Winterthurer Umland liegt die Fluktuationsquote für deutlich mehr als die Hälfte der Siedlungsfläche unter 5%. Es gibt aber auch in den Städten durchaus Gebiete mit tiefen Fluktuationsquoten, etwa der Friesenberg in Zürich oder die Quartiere am Fusse des Etzberges in Winterthur-Seen. Beides sind klassische Familienwohngebiete am Stadtrand, die im Falle des Friesenbergs zu Teilen unter Heimatschutz stehen, was bauliche Veränderungen erschwert. Gleichzeitig gibt es auch in den ländlichen Zentren Gebiete mit hohen Einzugsquoten. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Einzugsquote und damit die Fluktuationsintensität nicht nur von der Makrolage abhängen, sondern Wohnungsmerkmale und Haushaltstypen ebenfalls eine Rolle spielen

### Grafik 3: Räumliche Einzugsquoten

Mittelwert 2016 bis 2020, 200x200m Raster, mindestens 2 Wohnungen pro Rasterquadrat



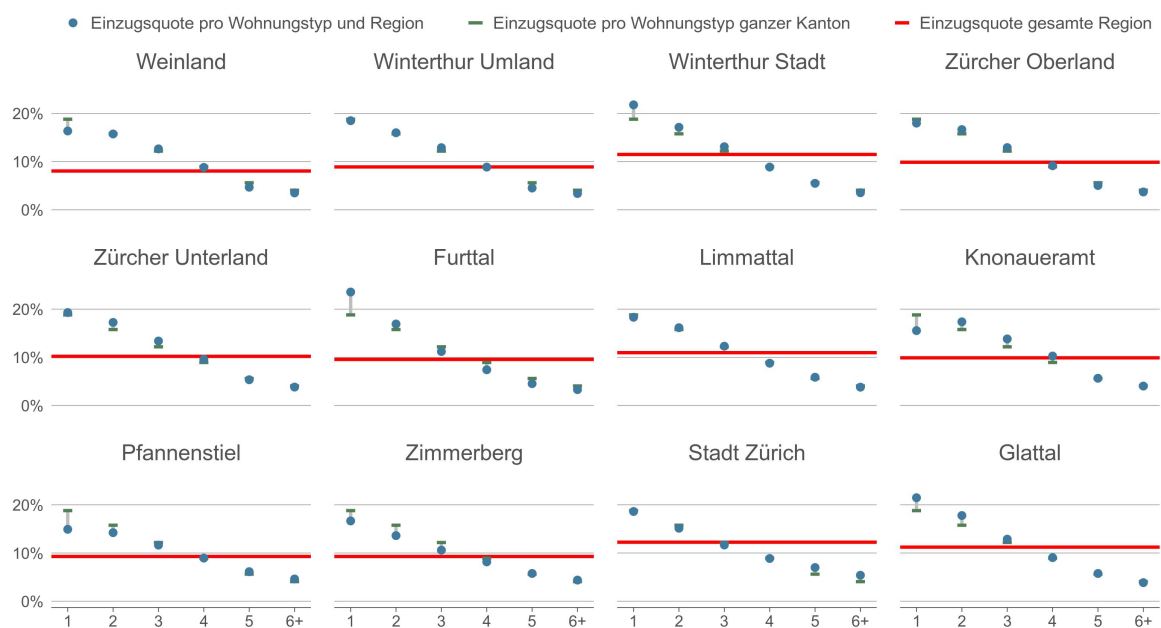
Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: KEP, GWS

## Je mehr Zimmer, desto seltener ein Wechsel

Die Segmentierung nach Wohnungsgrösse und Region (Grafik 4) macht deutlich, dass die Einzugsquote massgeblich von der Wohnungsgrösse abhängt. Die Spannweite zwischen den Regionen ist kleiner als jene zwischen den Wohnungsgrössen. Es gilt in allen Regionen: Je weniger Zimmer eine Wohnung hat, desto höher ist die Fluktuationswahrscheinlichkeit, für 1-Zimmerwohnungen beträgt die kantonale Einzugsquote knapp 19 Prozent. Für grosse Wohnungen mit mindestens 6 Zimmern nur noch vier Prozent. Die Unterschiede zwischen den Regionen (rote Linien in Grafik 4) sind deshalb massgeblich durch die Struktur ihres Wohnungsbestands geprägt. Im Weinland mit der kantonal tiefsten Einzugsquote von acht Prozent gibt es anteilmässig deutlich weniger kleine Wohnungen als in der Stadt Zürich mit einer Einzugsquote von zwölf Prozent.<sup>2</sup>

### Grafik 4: Einzugsquoten nach Zimmerzahl und Region

Mittelwert 2016 bis 2020



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: KEP, GWS

Für Wohnungen gleicher Grösse gibt es zwischen den Regionen nur bei den kleinen Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern deutliche Unterschiede bei den Einzugsquoten. Dafür kommen verschiedene Ursachen in Frage, etwa das Eigentumsverhältnis (Wohneigentum, Miete und gemeinnützige Wohnung) oder auch demographische Merkmale (mehr dazu später). Nicht zu unterschätzen sind jedoch auch einmalige Sondereffekte, die bei tiefen Wohnungsbestandszahlen einen grossen Einfluss auf die Einzugsquoten haben können. Ein Extrembeispiel für solche Sondereffekte ist die überdurchschnittlich hohe Einzugsquote von fast 24 Prozent bei 1-Zimmerwohnungen im Furttal. Der Wert ist stark geprägt von vier Gebäuden in Buchs und Regensdorf: Ein Long-Stay-Apartment-Hotel, ein Haus mit Notwohnungen, das neue Personalhaus eines Landwirtschaftsbetriebs mit 100 Wohnungen<sup>3</sup> sowie eine aufgelöste Asylunterkunft. Werden diese vier Gebäude von den insgesamt 184 Gebäuden mit 1-Zimmerwohnungen ausgeschlossen, sinkt die Einzugsquote von fast 24 auf 19 Prozent.

<sup>2</sup> Im Weinland haben etwa 12 Prozent der Wohnungen 1 bis 2 Zimmer, in der Stadt Zürich sind es etwa 35 Prozent (Quelle: Gemeindeporträt des Statistischen Amtes des Kantons Zürich).

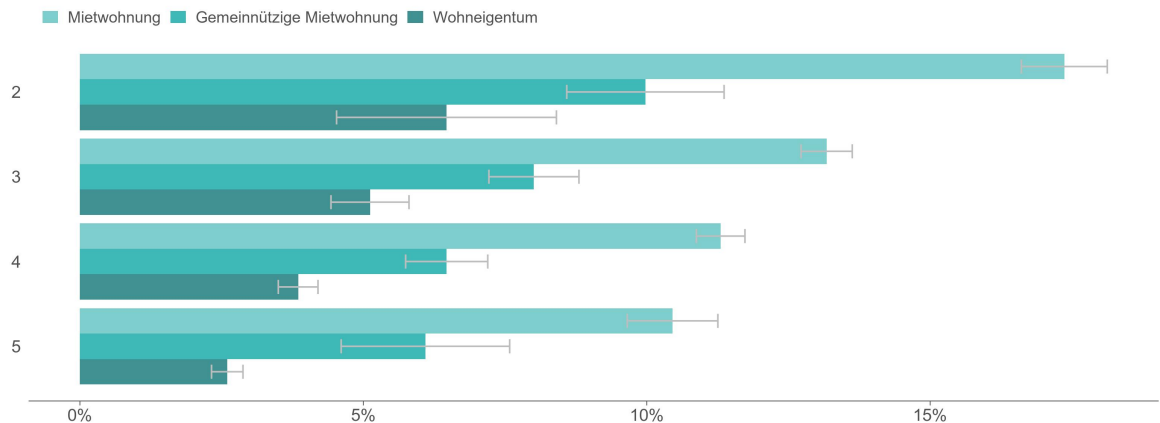
<sup>3</sup> Vgl. <https://www.suisseplan.ch/news/2019/neubau-personalhaus-gebr.-meier-buchs-daellikon>

## Am wenigsten Wechsel bei Wohneigentum

Neben der regional unterschiedlichen Zusammensetzung des Wohnungsbestandes sind die Eigentumsverhältnisse ein zusätzlicher Grund für die regionalen Differenzen bei den Einzugsquoten. In den ländlichen Gebieten sind die Wohneigentumsquoten deutlich höher als in den Städten und Agglomerationen. In den beiden grössten Städten Winterthur und Zürich wiederum halten öffentliche und private Vermieter mit gemeinnütziger Ausrichtung einen relevanten Anteil am Mietwohnungsbestand (Schläpfer 2021a).<sup>4</sup>

### Grafik 5: Einzugsquoten nach Wohnungsgrösse und Eigentumsverhältnis

Mittelwert 2016 bis 2019



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quellen: KEP, SE, GWS

Lesehilfe: Die Grafik zeigt den Anteil der Haushalte, die pro Jahr in eine Wohnung eingezogen sind, gemessen an der Anzahl Haushalte der ständigen Wohnbevölkerung (Einzugsquote). Bei den gewöhnlichen 2-Zimmer-Mietwohnungen beträgt dieser Anteil 17%. Zu beachten ist, dass hier der Anteil an allen Haushalten der ständigen Wohnbevölkerung ausgewiesen wird und nicht wie in allen anderen Auswertungen der Anteil der bezogenen Wohnungen an allen Wohnungen. Weil die Angaben auf einer Stichprobe basieren, handelt es sich bei den angegebenen Werten um Schätzungen. Die grauen Striche geben den geschätzten Unsicherheitsbereich an, in dem die wahre Einzugsquote mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% liegt.

Grafik 5 zeigt die Einzugsquoten nach Eigentumstyp. Weil in den kantonalen Registern Angaben zum Eigentumsverhältnis fehlen, stützt sich die Analyse auf die mit einer repräsentativen Stichprobe erhobenen Befragungsdaten der Strukturhebung.<sup>5</sup> Dies wiederum beeinflusst die inhaltliche Interpretation: Die Quote bezieht sich auf die Zahl der Haushalte der ständigen Wohnbevölkerung (anstatt wie in den anderen Auswertungen auf den Wohnungsbestand), und die ausgewiesenen Werte sind mit einer Unsicherheit behaftet. Um genügend grosse Fallzahlen sicherzustellen, beschränken wir uns auf die häufig vorkommenden 2- bis 5-Zimmerwohnungen.

Für jeden Eigentumstyp zeigt sich das bereits bekannte Muster von kleineren Einzugsquoten bei grösseren Wohnungen. Am tiefsten sind die Einzugsquoten für selbstbewohntes Wohneigentum, am höchsten jene für normale Mietwohnungen. Dieser Effekt des Eigentumsverhältnisses ist also ein weiterer Grund für die tieferen Einzugsquoten auf dem Land.

<sup>4</sup> Im Weinland wohnen etwa 40% der Haushalte zur Miete, in der Stadt Zürich rund 90% (Schläpfer 2021a).

<sup>5</sup> Durch eine Verknüpfung mit Registerdaten wurden in der Strukturhebung diejenigen Haushalte identifiziert, die im Erhebungsjahr eine Wohnung bezogen haben.

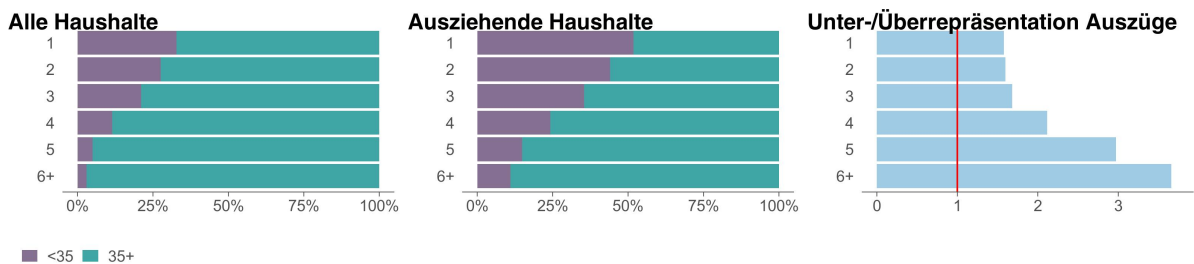


## Junge Haushalte ziehen häufiger aus

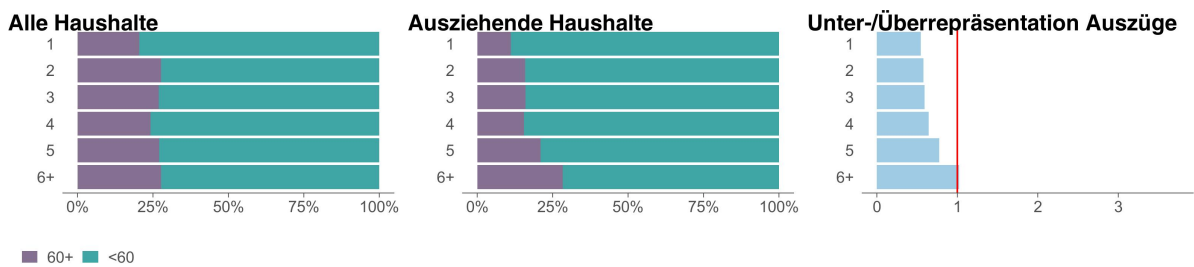
Der deutliche Zusammenhang von Zimmerzahl und Fluktuationsquote kommt auch daher, dass sich die Haushalte je nach Wohnungsgrösse unterscheiden. Ersichtlich ist dies in Grafik 6. Dargestellt wird für verschiedene Haushaltstypen, welchen Anteil sie am Bestand (linke Balkengrafik) sowie an den ausziehenden Haushalten haben (mittlere Balkengrafik). Die Balkengrafik rechts gibt das Verhältnis der Anteile an. Ist dieser Wert grösser als eins (rote Linie), so ist der Haushaltstyp bei den Auszügen übervertreten; die Auszugswahrscheinlichkeit ist also erhöht.

**Grafik 6: Anteile Haushaltstypen pro Wohnungstyp an Bestand und Auszug**  
Mittelwert 2016 bis 2020

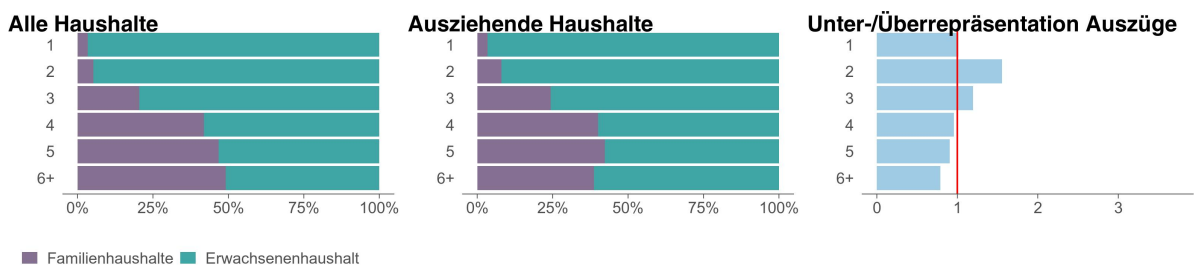
### «Junge» Haushalte: Älteste Person unter 35 Jahren



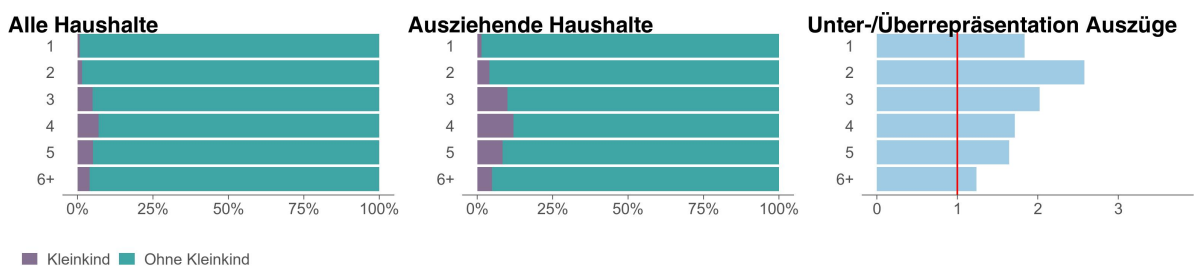
### «Alte» Haushalte: Jüngste Person mindestens 60 Jahre



### Familienhaushalte



### Haushalte mit Kleinkind



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: KEP

Lesehilfe: Bei 33% aller Haushalte in 1-Zimmerwohnungen ist die älteste Person unter 35 Jahren (linke Balkengrafik). Bei den Haushalten, die aus einer 1-Zimmerwohnung ausziehen, sind es 51% (mittlere Balkengrafik). Der Haushaltstyp ist bei den Auszügen somit um den Faktor 1.5 überrepräsentiert (rechte Balkengrafik).

Haushalte, bei denen die älteste Person jünger als 35 ist, sind bei jeder Wohnungsgrösse unter den Auszügen übervertreten. Mengenmässig spielen sie aber nur bei den kleineren Wohnungen mit maximal drei Zimmern eine relevante Rolle. Im Gegenzug sind Haushalte mit älteren Menschen, bei denen die jüngste Person im Minimum 60 Jahre alt ist, bei den Auszügen immer untervertreten. Der Grad der Untervertretung nimmt jedoch mit steigender Zimmerzahl ab. Bei den grossen Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern resultiert knapp keine Untervertretung mehr.

Familienhaushalte<sup>6</sup> gibt es vermehrt bei den grösseren Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern. Sie haben allerdings bei keiner Wohnungsgrösse einen Anteil von über 50 Prozent. Dies steht in Einklang mit der Alltagsbeobachtung, dass Eltern beim Auszug der Kinder meist noch länger in der Wohnung bleiben. Familienhaushalte haben aber bei kleinen Wohnungen eine höhere Auszugswahrscheinlichkeit, bei grösseren Wohnungen hingegen eine tiefere. Dass Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern als Familienwohnungen bezeichnet werden, macht so betrachtet also Sinn. Nicht ganz ins Gesamtbild passt, dass die Auszugswahrscheinlichkeit von Familienhaushalten bei 1-Zimmerwohnungen nur minim erhöht ist. Eine mögliche Erklärung dafür ist, dass es sich dabei um Alleinerziehende handelt, die sich keine grössere Wohnung leisten können. Werden nur Familienhaushalte mit einem Kleinkind von maximal zwei Jahren betrachtet, ändert sich das Bild etwas. Dieser Haushaltstyp weist für jede Wohnungsgrösse eine erhöhte Auszugswahrscheinlichkeit auf. Allerdings ist der Anteil der Kleinkinderhaushalte bei allen Wohnungsgrössen klein: Er bewegt sich zwischen 1 und 7 Prozent.

### **Grosse Wohnungen werden nach Wechsel intensiver genutzt**

Bisher bleibt die Frage offen, inwiefern sich die Belegung in Folge eines Einzugs ändert. Grafik 7 beantwortet sie, wobei jeweils auch die Situation ein Jahr vor und ein Jahr nach dem Einzug dargestellt wird. Allerdings kann nicht abschliessend gesagt werden, ob die Veränderungen ein Jahr vor Auszug und ein Jahr nach Einzug nicht auch einer verspäteten Nachführung der Register geschuldet sind.

Klar zeigt sich in der Grafik, dass die Effekte nicht für jeden Wohnungstyp identisch sind. Bei den Familienwohnungen (4 oder mehr Zimmer) findet vor dem Auszug eine Ausdünnung statt, die Belegungsdichte nimmt also ab. Nach dem Wohnungswechsel nimmt sie dann wieder zu, bei den 4-Zimmerwohnungen nur minim, bei den grösseren Familienwohnungen recht markant. Die Zahl der Personen in der Wohnung steigt zudem im Jahr nach dem Einzug weiter an. Dies führt dazu, dass sich die Haushaltsgrösse von Familienwohnungen ein Jahr nach dem Einzug in Abhängigkeit von der Zimmerzahl wieder stärker unterscheiden, während die ausziehenden Haushalte bezüglich Personenzahl im Mittel praktisch gleich gross sind. Anzumerken ist jedoch, dass Neugeborene, die nach dem Einzugstermin auf die Welt kommen, nur knapp 30 Prozent der innerhalb eines Jahres nach Einzug gemeldeten Personen ausmachen. Dies kann als Hinweis darauf interpretiert werden, dass die wachsende Belegungsdichte nach dem Einzug auch Nacherfassungen geschuldet ist und somit die Belegung beim Einzug zu tief ausgewiesen wird.

Anders entwickelt sich die Belegungsdichte bei kleineren Wohnungen mit maximal drei Zimmern. Die ausziehenden Haushalte umfassen mehr Personen als die Einzugs-Haushalte. Gleich wie bei den Familienwohnungen nimmt die Belegung im Jahr nach dem Einzug wieder zu, bleibt aber unter dem Niveau des Jahres vor dem Auszug. Die Ausdünnung ein Jahr vor dem Auszug findet bei den kleinen Wohnungen zwar ebenfalls statt, ist in Grafik 7 jedoch erst ab drei Zimmern erkennbar. Angesichts der Tatsache, dass in 1- bis 2-Zimmerwohnungen in

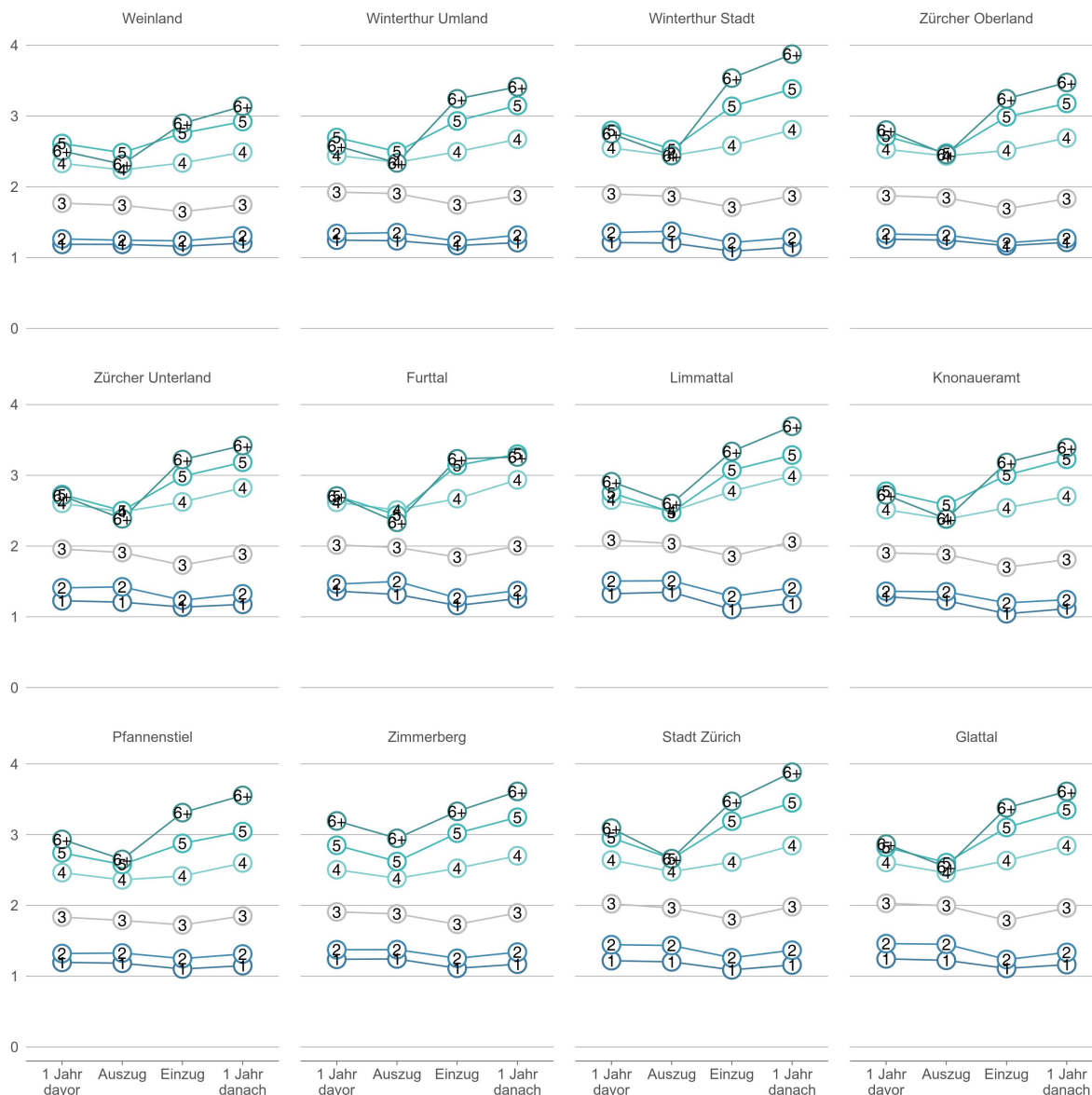
<sup>6</sup> Familienhaushalte wurden wie folgt definiert: Die jüngste Person im Haushalt ist maximal 25 Jahre alt und mindestens 20 Jahre jünger als die älteste Person.

der Regel Einpersonenhaushalte wohnen, erstaunt es nicht, dass die Ausdünnung bei diesen kleinen Wohnungen nur marginal ist.

In Bezug auf regionale Unterschiede bei der Belegungsveränderung fällt auf, dass im Weinland sowohl der Belegungsrückgang vor dem Auszug als auch deren Zunahme nach dem Einzug eher schwächer ist als in den anderen Regionen. Das erwähnte Muster ist aber ebenfalls vorhanden.

### Grafik 7: Veränderung der Belegungsdichte nach Zimmerzahl und Region

Mittelwert 2016 bis 2019, Zahlen in den Kreisen beziehen sich auf die Zimmerzahl



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: KEP, GWS, nur Wohnungen mit einem Ein- / Auszug innerhalb von zwei Jahren.

## Einordnung der Ergebnisse

Die Auswertung zeigt, dass die Einzugsquoten hinsichtlich Wohnungsgrösse und Eigentumsverhältnis stark variieren. Dies ist aus mehreren Gründen relevant. Für Vermieter bedeutet es, dass sie bei kleinen Wohnungen mit junger Bewohnerschaft in kürzeren Abständen die Möglichkeit haben, die Mieten anzupassen. Sofern die Leerstände für die verschiedenen Wohnungsgrössen ähnlich sind und sie steigende Angebotsmieten erwarten, ist es für Bauinvestoren deshalb attraktiver, kleine Wohnungen zu bauen.

Für Haushalte auf Wohnungssuche ist es relevant zu wissen, dass die zurzeit stark nachgefragten Wohnungstypen (Eigentum, gemeinnützige Wohnungen und Familienwohnungen) dem Markt nach einem Einzug für einen längeren Zeitraum entzogen werden. Dies hat zur Folge, dass die Bautätigkeit das Angebot in diesen Wohnungssegmenten stärker beeinflusst, weil die bestehenden Wohnungen in deutlich längeren Abständen wieder auf den Markt kommen.

Im Zusammenspiel mit dem Fokus der Bauwirtschaft auf kleinere (Miet-) Wohnungen ist es zudem möglich, dass die tieferen Fluktuationsquoten von Familienwohnungen die Preisentwicklung beim Wohneigentum beeinflussen. Denn dadurch ist das Angebot an Familienwohnungen allgemein kleiner.

Aus raumplanerischer Sicht beziehungsweise im Kontext des oft formulierten Ziels einer «Verdichtung nach Innen» sind Wohnungswechsel vor allem aufgrund ihres Effekts auf die Belegungsdichte relevant. Die Nutzungsdichte von grösseren Wohnungen wird in Folge eines Wohnungswechsels gesteigert. Der Stabilität von Nachbarschaften sind zudem Familienwohnungen dienlich, sofern sie auch von Familien bezogen werden. Junge Haushalte haben eine höhere Auszugswahrscheinlichkeit.

## Literatur

Capeder, Marc (2017): Mieterfluktuationsquoten bei Genossenschaften und Privat-Investoren im Vergleich. Abschlussarbeit MAS Curem.

Ecoplan / FPRE (2022): Machbarkeitsstudie und Bedürfnisabklärung zur Revision der Leerwohnungszählung. Im Auftrag des Bundesamtes für Statistik BFS.

Kürsteiner, Andreas (2014): Die Geografie der Umzüge bei Mietwohnungen. Standorte – Objekteigenschaften – Zielgruppen – Motive. Abschlussarbeit MAS Curem.

Rey, Urs (2011): Zuwanderung und Wohnungsmarkt. Die Auswirkungen der Zu- und Wegzüge auf den Wohnungsmarkt des Kantons Zürich im Jahr 2009. statistik.info 2011/04.

Rey, Urs (2020): Hohe Wohnungsfluktuation trotz tiefem Leerstand. Webartikel Statistik Stadt Zürich.

Schläpfer, Basil (2021a): Bestandsmieten im Kanton Zürich. Eine Auswertung der gepoolten Strukturerhebung 2015 bis 2017. statistik.info 2021/01.

Schläpfer, Basil (2021b): Wieso die Stadt Zürich keine Kronzeugin für die pandemiebedingte Stadtflucht ist. Webartikel Statistisches Amt Kanton Zürich.

Stadtverein Dietikon (2019): Das Limmatfeld – vom Industriegebiet zum Stadtteil. Neujahrsblatt Dietikon 2019.

ZKB und Homegate (2020): homegate.ch-Umzugsreport 2020: Umzüge brechen während der Coronakrise ein. Medienmitteilung.

## Anhang

---

**Tabelle 1: Quelle der einzelnen Variablen**

Was	Herkunft
Gemeinnützige Wohnbauträger	Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (erhoben werden die Daten vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO) Liegenschaftsinventar OGD der Stadt Zürich
Eigentumsverhältnis	Strukturerhebung SE
Haushaltstypen	Einwohnerregister KEP, eigene Definitionen
Neubauten (Baujahr)	Gebäude- und Wohnungsregister GWR
Anzahl Zimmer	Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS

---

Das Statistische Amt des Kantons Zürich ist das Kompetenzzentrum für Datenanalyse der kantonalen Verwaltung. In unserer Online-Publikationsreihe «statistik.info» analysieren wir für ein breites interessiertes Publikum wesentliche soziale und wirtschaftliche Entwicklungen in Kanton und Wirtschaftsraum Zürich.

Fragen, Anregungen, Kritik?

Verfasser: Basil Schläpfer  
Telefon: 043 259 75 39  
E-Mail: basil.schlaepfer@statistik.ji.zh.ch

Kanton Zürich  
Statistisches Amt  
Analysen & Studien  
Schöntalstrasse 5  
8090 Zürich

Telefon: 043 259 75 00  
E-Mail: datashop@statistik.zh.ch

[www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch)

© 2022 Statistisches Amt Kanton Zürich, Abdruck mit Quellenangabe erlaubt.