

Medienmitteilung

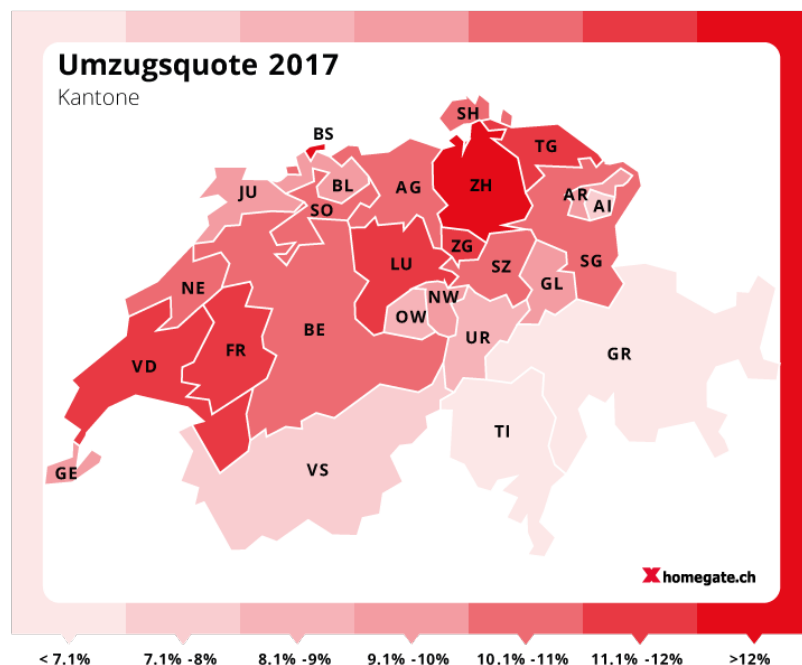
homegate.ch-Umzugsreport 2017 – Schweizer ziehen häufiger um

Zürich, 13.09.2017 – **Trotz höherer Leerwohnungsziffer und sinkender Zuwanderung bewegt sich die Umzugsquote weiterhin auf hohem Niveau. Der Grund dafür ist hausgemacht: Die Umzüge inländischer Haushalte nehmen leicht zu.**

Von August 2016 bis Juli 2017 sind knapp 400'000 Haushalte innerhalb der Schweiz umgezogen. Dies zeigt eine Analyse der bei der Schweizerischen Post eingegangenen Nachsendeaufträge. Im Vergleich zum letzten Umzugsreport aus dem Jahr 2014 steigen die Wohnungswechsel um 6%. Gleichzeitig nehmen die Zuzüge aus dem Ausland deutlich ab. Mit 10.5% bewegt sich die Umzugsquote 2017 schweizweit auf demselben Niveau wie vor drei Jahren (2014: 10.6%). Der aktuelle homegate.ch-Umzugsreport zeigt regionale Unterschiede auf und beleuchtet die Hintergründe der laufenden Entwicklungen.

Die Umzugsquote als Liquiditätsmesser

Die Umzugsquote setzt die Anzahl Umzüge ins Verhältnis zum Wohnungsbestand und gilt als Mass für die Liquidität im Immobilienmarkt. Je höher die Umzugsquote, desto liquider ist eine Marktregion. Neben der Auswertung auf kantonaler Ebene, analysiert der aktuelle Report erstmals auch Umzüge auf Bezirksebene sowie für die zehn grössten Städte. Die Umzüge werden dabei in drei Kategorien unterteilt: Umzüge innerhalb eines Kantons (bzw. Bezirks oder Stadt), Zuzüge aus der übrigen Schweiz und Zuzüge aus dem Ausland.



Quelle: Schweizerische Post, Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, homegate.ch, Zürcher Kantonalbank – September 2017

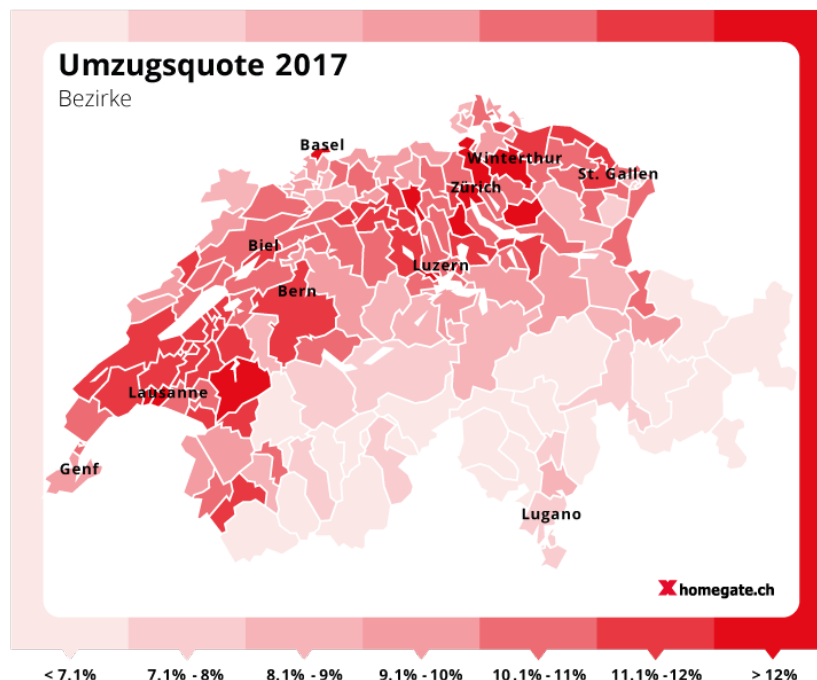
Kanton Zürich mit der höchsten Umzugsquote

Mit einer Umzugsquote von 12.6% hat der Kanton Zürich den liquiden Wohnungsmarkt, dicht gefolgt von den Kantonen Basel-Stadt und Zug. Obwohl sich die drei Kantone hinsichtlich der hohen Umzugsquote auf den ersten Blick sehr ähneln, zeigt die Analyse der einzelnen Komponenten

deutliche Unterschiede in deren Zusammensetzung und Ursachen. «Im Kanton Zürich dürfte der attraktive Arbeitsmarkt einer der Haupttreiber für die rege Umzugstätigkeit sein. Mit seiner wirtschaftlichen Bedeutung ist er absolut gesehen nach wie vor das grösste Einfallstor für Zuwanderer» erläutert Peter Meier, Leiter Immobilienresearch der Zürcher Kantonalbank. Zusammen mit seinem Team hat er die Umzugsströme analysiert und nach möglichen Ursachen gesucht. Gemäss dem Immobilienexperten lägen grossräumige Umzüge über die Landes- oder Kantonsgrenze hinweg oft einem Stellenwechsel zugrunde. «Da muss es manchmal schnell gehen, zumal die Wohnungssuche über weite Distanzen mit einem deutlich höheren Aufwand verbunden ist. Nicht immer wird auf Anhieb die Traumwohnung gefunden», so die Erklärung des Experten. Hat man sich dann mal in der Nähe des neuen Arbeitsplatzes niedergelassen, fällt es leichter, nach einer geeigneten Wohnung Ausschau zu halten. Für diese These spricht der relativ hohe Anteil an innerkantonalen Umzügen im Kanton Zürich. Beim zweitplatzierten Kanton Basel-Stadt sieht es leicht anders aus. Die Umzugsquote ist hier noch stärker durch die ausländische Zuwanderung getrieben. Dies ist durch die geografische Lage des Halbkantons am Dreiländereck bedingt. Viele internationale Firmen, besonders im Pharmabereich, werben erfolgreich um hochqualifiziertes Personal aus dem Ausland. Das im Vergleich zu Zürich weniger knappe Wohnraumangebot erhöht die Chancen, auf Anhieb eine geeignete Wohnung zu finden.

Wenig Umzüge bei den Bündnern und am anderen Ende des Gotthards

Mit Umzugsquoten von 6.3% bzw. 6.7% bilden die Kantone Graubünden und Tessin das Schlusslicht. Im Kanton Tessin fällt insbesondere der verhältnismässig tiefe Anteil ausserkantonomer Zuzüger auf. Das dürfte einerseits mit der Sprachbarriere zusammenhängen. Andererseits bilden die Alpen eine natürliche Grenze. Das Tessin ist durch den neuen Gotthardbasistunnel zwar näher an die Deutschschweiz gerückt, das Umzugsverhalten scheint dies bis anhin aber kaum zu beeinflussen.

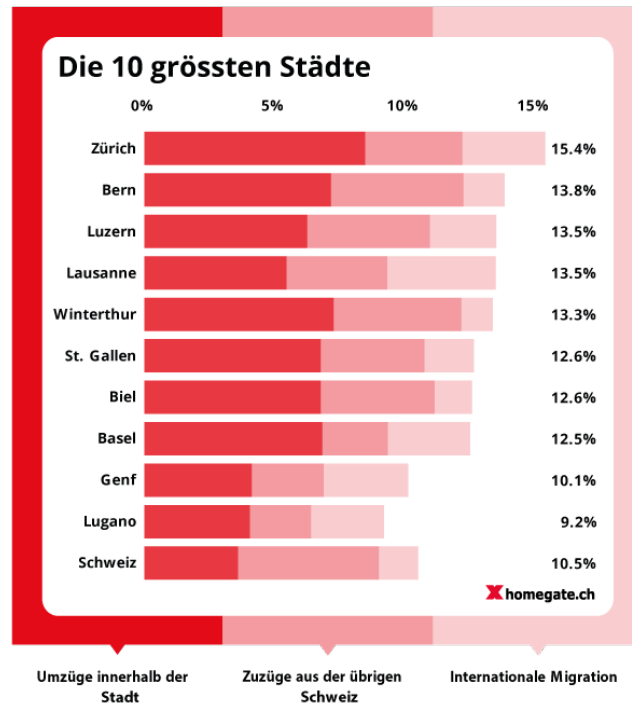


Quelle: Schweizerische Post, Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, homegate.ch, Zürcher Kantonalbank – September 2017

Hohe Umzugsquoten in den Städten...

Auswertungen der Umzugsströme auf Bezirksebene zeigen ein detailliertes Bild des Umzugsverhaltens. Insbesondere urbane Gebiete rund um die Grosszentren verfügen über eine hohe Liquidität. Von den zehn grössten Städten weisen nur gerade Genf und Lugano

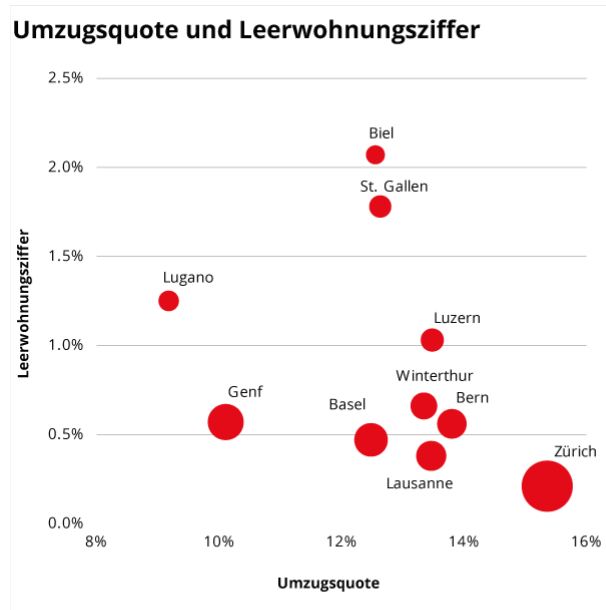
unterdurchschnittliche Umzugsquoten auf. Am umzugsfreudigsten zeigen sich die Zürcher. Dass Wohnungen in urbanen Gebieten häufiger die Hand wechseln, liegt in erster Linie an der in den Städten niedrigen Wohneigentumsquote. Mieter zeigen allgemein eine höhere Umzugsbereitschaft als Haushalte, die sich den Traum vom Eigenheim realisiert haben. So ist der Verkauf einer Liegenschaft deutlich aufwändiger, als die Kündigung eines Mietvertrages.



Quelle: Schweizerische Post, Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, homegate.ch, Zürcher Kantonalbank – September 2017

...stehen tiefen Leerwohnungsziffern gegenüber

Die Analyse der Umzugsquote zeigt einmal mehr, dass bei der Interpretation von Immobilienmarktindikatoren Vorsicht geboten ist. Die kürzlich publizierten steigenden Leerwohnungszahlen deuten zwar auf eine zunehmende Entspannung im Wohnungsmarkt hin, das Land-Stadt-Gefälle bleibt allerdings nach wie vor bestehen. In den grossen Zentren bewegt sich die Leerwohnungsziffer weiterhin auf äusserst tiefem Niveau. «Die Chancen, eine Wohnung in der Stadt zu finden, sind grösser als die Leerwohnungsziffer vermuten lässt» erklärt Peter Meier weiter. Wie der Umzugsreport zeigt, ist die Liquidität in den Städten sehr hoch. Immobilienportale spielen dabei eine wichtige Rolle, da sie für die nötige Transparenz im Wohnungsmarkt sorgen. Gerade an gesuchten Lagen stehen Wohnungen zwischen Mieterwechseln immer seltener leer. Dies verdeutlicht die Gegenüberstellung der Leerwohnungsziffer zur Umzugsquote. Städte mit tiefer Leerwohnungsziffer weisen tendenziell eine hohe Liquidität auf. Eine Ausnahme bilden die Städte St. Gallen und Biel, wo es Wohnungssuchenden besonders leicht fallen dürfte, fündig zu werden. In beiden Städten stehen überdurchschnittliche viele Wohnungen leer. Gleichzeitig ist die Liquidität mit Umzugsquoten von je 12.6% sehr hoch.



homegate.ch

Quelle: Schweizerische Post, Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, homegate.ch, Zürcher Kantonalbank - September 2017

Umzugsquote über die Zeit stabil

Der homegate.ch-Umzugsreport in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank erscheint bereits zum vierten Mal nach den Jahren 2010, 2011 und 2014. Die schweizweite Umzugsquote bleibt relativ stabil und hat nur leicht abgenommen. Der negative Effekt der sinkenden Zuwanderung wurde überwiegend durch die gestiegenen Umzüge innerhalb der Schweiz kompensiert. Ein Vergleich der Kantone über die Jahre zeigt leichte Verschiebungen in der Reihenfolge, zumindest in den mittleren Rängen. So rangiert im aktuellen Jahr der Kanton Waadt neu auf dem vierten Platz gegenüber dem siebten Platz in den Jahren 2011 und 2014. Auf der anderen Seite hat die Umzugsquote in St. Gallen abgenommen. Der Ostschweizer Kanton weist nun erstmals seit 2011 eine unterdurchschnittliche Liquidität auf.

Über die Homegate AG

Die Homegate AG wurde 2001 gegründet und hat sich seither zum führenden Digital-Unternehmen im Schweizer Immobilienmarkt entwickelt. Mit mehr als 9.7 Millionen Besuchen, über 176 Millionen Seitenaufrufen im Monat sowie über 85'000 aktuellen Immobilienangeboten ist homegate.ch die Nr. 1 unter den Schweizer Immobilienportalen (Net-Matrix Audit 8/2017; Visits, Page Impressions). Die Homegate AG beschäftigt an den Standorten Zürich und Lausanne mehr als 70 Experten in den Bereichen digitale Immobiliensuche, digitale Immobilienvermarktung, Immobilienfinanzierung sowie Produkt- und Webentwicklung, Datenbankmanagement und Marketing. Gemeinsam mit der Zürcher Kantonalbank bietet homegate.ch eine Online-Hypothek in der gesamten Schweiz an. Die Homegate AG gehört zur Schweizer Mediengruppe Tamedia AG, weiterer Aktionär ist die Zürcher Kantonalbank.

Medienkontakt

Carina Schönenberger
Medienverantwortliche Homegate AG
044 711 86 80
carina.schoenenberger@homegate.ch