



Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion
Amt für Wirtschaft und Arbeit

Zuwanderung im Kanton Zürich

**Auswirkungen auf den
Arbeits- und Wohnungsmarkt**



Inhalt

Vorwort	5
----------------	----------

Zuwanderung in den Kanton Zürich aus Sicht von Arbeitgebern und Arbeitnehmenden

Management summary	8
Arbeitsmigration von Hochqualifizierten ist der Motor der Zuwanderung	9
Unternehmen mit Fachkräftemangel rekrutieren häufig im Ausland	10
Falsche Kostenvorstellungen der Zuwanderer	13
Stadt Zürich bevorzugter Wohnort der Zugezogenen	15
Vier von fünf Zugezogenen haben keine Familie	16
Simulation von Chancen & Risiken durch Zuwanderung	17
a) Basis-Szenario	17
b) Weniger Arbeitskräfte aus dem Ausland	19
c) Hohe Rotation der ausländischen Arbeitskräfte	19
d) Wirtschaftskrise	19
e) Verbesserung des Bildungsniveaus der inländischen Bevölkerung	20

Auswirkungen der Zuwanderung im Kanton Zürich auf den Wohnungsmarkt

Management summary	24
Alte und neue Herkunftsländer – Typologie der ausländischen Bevölkerung	25
Hochqualifizierte Zuwanderer bevorzugen zentrale Wohnlagen	26
Sinkende Segregation und zunehmende Sesshaftigkeit	30
Unterschiedliche Entwicklung in verschiedenen Wohnsegmenten	33
Wohneigentumspreise steigen, Mieten bleiben erstaunlich stabil	36

Impressum

Herausgeber

Volkswirtschaftsdirektion
des Kantons Zürich
Amt für Wirtschaft und Arbeit

Projektleitung: Dr. Aniela Wirz
Redaktion: Irene Tschopp

Autoren

Büro BASS:
Iris Graf, Dr. Lucien Gardiol,
Heidi Stutz

raumdaten GmbH:
Corinna Heye, Sarah Fuchs,
Christoph Craviolini

sotomo GmbH:
Michael Hermann,
Stephanie Tuggener

Druck

Druckzentrum Schütz AG

Copyright

Die Publikation darf mit
Quellenangaben zitiert werden.

Bezug

Die Publikation «Zuwanderung im
Kanton Zürich: Auswirkungen auf
den Arbeits- und Wohnungsmarkt»
kann kostenlos bezogen werden
beim Amt für Wirtschaft und Arbeit,
Sandra Thoma-Leutwyler:
sandra.thoma@vd.zh.ch

September 2012

Vorwort

Die Schweiz und insbesondere der Wirtschaftsraum Zürich sind Magnete für viele ausländische Erwerbstätige. Die Auswirkung der Zuwanderung aus den europäischen Nachbarländern in die Schweiz und nach Zürich ist denn auch eines der zentralen Themen, welche Wirtschaft, Politik und Öffentlichkeit in den letzten Monaten und Jahren beschäftigte.

Das Bild von überlasteten S-Bahnen, verstopften Strassen und massiv gestiegenen Wohnungspreisen als mutmassliche Folge der brutto 50'000 Personen, die jährlich in den Kanton Zürich einwandern, wird häufig gebraucht. Dabei wird die Diskussion nicht selten ohne Kenntnis der Faktenlage und aufgrund von Befürchtungen geführt.

Bisher war wenig bekannt über die tatsächlichen Einflussfaktoren der Zuwanderung auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt im Raum Zürich. Deshalb haben wir zwei Studien in Auftrag gegeben. Dabei wurden die Unternehmen und Zugewanderten im Raum Zürich nach den wichtigsten Gründen bei ihren Rekrutierungs- und Migrationsentscheidungen gefragt. Neue Registerdaten erlaubten zudem, die Wohnsituation von Inländern und neu Zugewanderten im Kanton Zürich genauer zu untersuchen.

Dies erlaubte es, unter anderem der Frage nachzugehen, ob Schweizer durch die starke Zuwanderung aus der Stadt Zürich verdrängt werden, weil sie sich die gestiegenen Mietzinsen nicht mehr leisten können. Oder ob unsere Strassen auch wegen der Zuwanderung immer überlasteter sind.

Zumindest diese beiden Annahmen können mit den beiden Studien nicht belegt werden. Im Gegenteil, die Zugewanderten sind vorwiegend Benutzer des öffentlichen Verkehrs und dies insbesondere im städtischen Gebiet. Zudem ist der Wohnflächenverbrauch von Schweizern und traditionellen Einwanderern stärker gestiegen als bei den neuen Zuwanderern.

Wichtig ist es auch zu wissen, dass Unternehmen tatsächlich erst im Ausland rekrutieren, wenn sie die Fachkräfte im lokalen Markt nicht finden. Bei gleichen Qualifikationen würden sie Fachkräfte aus der Region bevorzugen. Modellrechnungen zeigen zudem die Auswirkung unterschiedlicher Zuwanderungsszenarien bis 2030. Die Notwendigkeit, dem Fachkräftemangel durch eine Ausbildungsinitiative der Inländer zu begegnen, ist gross.

Diese Ergebnisse beleuchten den Einfluss der Zuzügerinnen und Zuzüger auf unseren Arbeits- und Wohnungsmarkt und die Herausforderungen für die nächsten zwanzig Jahre. Sie sind eine Grundlage, um volkswirtschaftliche und politische Handlungsoptionen zu erarbeiten. Wir wollen damit auch einen Beitrag zur Versachlichung dieses wichtigen Themas leisten.



Regierungsrat Ernst Stocker
Volkswirtschaftsdirektor



Bruno Sauter
Chef Amt für Wirtschaft und Arbeit



Zuwanderung in den Kanton Zürich aus Sicht von Arbeitgebern und Arbeitnehmenden

Iris Graf, Dr. Lucien Gardiol, Heidi Stutz – Büro BASS

Management summary

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich hat das Büro BASS beauftragt, die wichtigsten Einflussfaktoren für die Immigration in den Kanton Zürich zu eruieren und verschiedene Szenarien für zukünftige Migrationsentwicklungen zu zeigen. In zwei Befragungen im März 2012 und April 2012 wurden 2000 Unternehmen aus dem Raum Zürich sowie 3000 Personen befragt, welche im Jahr 2010 mit einem Arbeitsvertrag nach Zürich gekommen sind. 685 Unternehmen und 666 zugezogene Personen haben in verwertbarer Qualität geantwortet.

Arbeit ist der treibende Faktor der Zuwanderung in den Kanton Zürich. 70% der Zuzügerinnen und Zuzüger kommen mit einem Arbeitsvertrag nach Zürich oder als Familiennachzug solcher Zuzüger. Bei dieser Arbeitsmigration nehmen die Zürcher Unternehmen eine aktive Rolle ein: 41% der erwerbstätigen Zuziehenden suchten gar nicht aktiv nach Arbeit in Zürich, sondern wurden von einem Unternehmen angefragt. Die Personalsuche im Ausland ist für Zürcher Firmen in erster Linie eine Massnahme, um dem Fachkräftemangel zu begegnen.

Bei den Zugezogenen spielen Aspekte im Zusammenhang mit der Arbeit eine tragende Rolle, um nach Zürich zu kommen: eine attraktive Stelle, der Wunsch nach einem Karriereschritt oder ein gutes Einkommen stehen bei der Einwanderungsmotivation ganz oben. Schwierige Bedingungen im eigenen Land spielen bei den Befragten eine untergeordnete Rolle, nur gerade 14% gaben diesen Push-Faktor als Einwanderungsgrund an. Die Auswertung der Immigriertenbefragung zeigt, dass die Zuziehenden mit falschen Kostenvorstellungen nach Zürich kommen. Mit Ausnahme der Steuern sind für sie die Kosten massiv teurer als angenommen, vor allem die täglichen Kosten und die Wohnkosten. Dennoch sind die Immigrierten insgesamt zufrieden mit der aktuellen Lebens- und Arbeitssituation in Zürich. Nur 13% der in einem Jahr Zugezogenen wissen in diesem Moment schon, dass sie Zürich wieder verlassen.

Die Zuwanderung ist in erster Linie ein städtisches Phänomen: 77% der Immigrierten wohnen zum Zeitpunkt der Einreise in der Stadt Zürich, eineinhalb Jahre danach sogar 80%. 15% möchten zwar aus der Stadt ziehen und rund ein Viertel möchte möglicherweise Wohneigentum erwerben, hat das aber bisher noch nicht realisiert. Nur ein kleiner Teil der Zugewanderten wohnt ausserhalb des Kantons Zürich. Im Verkehr belasten die Migranten den motorisierten Individualverkehr ausgesprochen wenig, die grosse Mehrheit pendelt mit dem öffentlichen Verkehr im städtischen Gebiet.

Anhand von fünf Szenarien können Chancen und Risiken des Migrationsverhaltens im Kanton Zürich bis 2030 simuliert werden. Im Basis-Szenario, welches von der gleichen Entwicklung wie heute ausgeht, steigt der Anteil der ausländischen Erwerbsbevölkerung von heute 27% auf 50% im Jahr 2030. Drei weitere Szenarien sind mit Risiken verbunden und eines mit Chancen. Die insgesamt positivste Entwicklung tritt dann ein, wenn die tertiäre Ausbildung der Inländerinnen und Inländer deutlich erhöht wird und gleichzeitig die Erwerbsquote der Frauen steigt. Bei diesem Szenario sinkt die Arbeitsmigration um ein Drittel.

Arbeitsmigration von Hochqualifizierten ist der Motor der Zuwanderung

Ein Arbeitsvertrag in der Schweiz ist für drei Viertel aller Zuzüger der Einreisegrund in die Schweiz und auch für den Wegzug zentral.

Der Bericht beschränkt sich im Folgenden auf die Zuzügerinnen und Zuzüger, die mit einem Arbeitsvertrag in die Schweiz kommen und im Kanton Zürich eine Stelle antreten.

Der grösste Teil der Migrantinnen und Migranten, die in den Raum Zürich kommen, sind Erwerbstätige und ihre Familien: Im Jahr 2010 waren dies 70%. Diese Gruppe von Zuwandernden ist im letzten Jahrzehnt immer wichtiger geworden, auch wenn sie 2009 und 2010 wieder deutlich abgenommen hat im Vergleich zu den beiden Vorjahren (siehe Abbildung 1). Die Arbeitsimmigration ist auch für die Schwankungen der Gesamtzuwanderung in die Schweiz verantwortlich, die man in der Abbildung sehen kann. Die Immigration aus anderen Gründen ist im Vergleich zur Arbeitsmigration weniger gewichtig und blieb im letzten Jahrzehnt stabil.

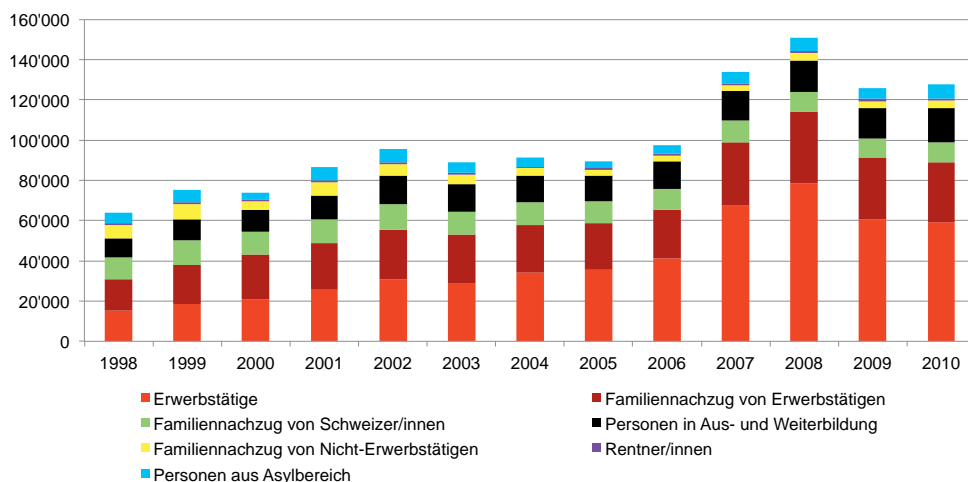


Abbildung 1: Erwerbstätigkeit ist Treiber der Zuwanderung

Quelle: BFM ZAR, Berechnung BASS

Dass immer mehr Zugewanderte in die Schweiz kommen, um zu arbeiten und ausserdem Partner/innen und Familienmitglieder mitbringen, die oft auch arbeiten, zeigt sich u.a. in der Erwerbsquote. So arbeiten anteilmässig mehr zugewanderte Personen (70%) als Schweizerinnen und Schweizer (65%). Ausserdem arbeiten sie auch etwas häufiger Vollzeit.

Zürcher Firmen rekrutieren Arbeitskräfte gezielt im Ausland, dies zeigt sich bei der Befragung der Zugezogenen: 41% der Immigrierten, die mit einem Arbeitsvertrag nach Zürich kamen, suchten gar nicht aktiv nach Arbeit in Zürich, sondern wurden von einem Unternehmen angefragt. Erst mit diesem Stellenangebot wurden sie mit der Frage konfrontiert, ob sie in Zürich arbeiten möchten (vgl. Abbildung 2).

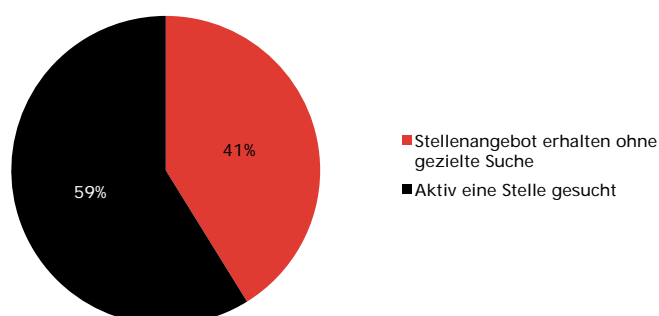


Abbildung 2: 41% der zugezogenen Arbeitskräfte werden aktiv angeworben

Quelle: Immigriertenbefragung BASS

In diesen Fällen zeigt sich deutlich, dass die Arbeitsnachfrage der einheimischen Wirtschaft ein treibender Faktor der Zuwanderung war: Am Anfang steht das Stellenangebot einer inländischen Firma. Ohne Stellenangebot hätten diese Personen gar nicht in Betracht gezogen, nach Zürich zu ziehen. Daraus kann geschätzt werden, dass rund 30% der gesamten Migration im 2010 direkt durch Zürcher Unternehmen verursacht wurden (41% der 70% Arbeitsmigration).

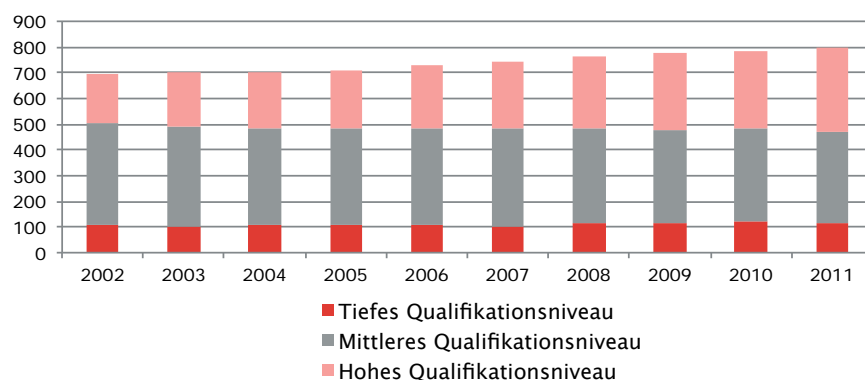
Unternehmen mit Fachkräftemangel rekrutieren häufig im Ausland

Jene Unternehmen, die nicht aktiv im Ausland rekrutieren, haben vermehrt einen Fachkräftemangel. Insgesamt unterstützen die Unternehmen die Einwanderer noch recht wenig.

Gleichzeitig mit der Arbeitsmigration gewinnt noch ein zweites Phänomen in der Zürcher Wirtschaft an Wichtigkeit: der Fachkräftemangel. Schon seit längerem sind grosse strukturelle Veränderungen in der Wirtschaft im Gange: Der Landwirtschaftssektor und der industrielle Sektor verlieren an Bedeutung, während der Dienstleistungssektor vor allem in wissensintensiven und hochqualifizierten Bereichen wichtiger wird. Das führt dazu, dass die Wirtschaft immer häufiger nach hochqualifiziertem Personal verlangt. Diese Entwicklung lässt sich auch in den letzten zehn Jahren deutlich beobachten (vgl. Abbildung 3). Die Nachfrage nach Hochqualifizierten, das bedeutet Universitäts- und Fachhochschulabsolvent/innen, hat stark zugenommen, während die Zürcher Wirtschaft deutlich weniger Personal mit mittlerem Qualifikationsniveau und etwa gleich viele Tiefqualifizierte braucht wie vor zehn Jahren. Dieser Nachfrageschub kann nicht allein durch die Schweizer Wohnbevölkerung gedeckt werden. Zwar hat in den letzten Jahrzehnten das Bildungsniveau der Schweizerinnen und Schweizer zugenommen, es reicht aber längst nicht aus. So entsteht eine Fachkräftelücke: Die Wirtschaft braucht viel mehr hochqualifizierte Arbeitskräfte, als sie bisher in der Schweiz finden kann. Eine Möglichkeit der Unternehmen, um den Fachkräftemangel abzuschwächen, ist die Personalrekrutierung ausserhalb der Schweiz. Offene Stellen können dann besetzt werden, wenn es gelingt, hochqualifizierte Ausländerinnen und Ausländer in die Schweiz zu holen.

Abbildung 3:
Zürcher Wirtschaft braucht immer mehr hochqualifiziertes Personal

Quelle: BFS Strukturerhebung



Zürcher Unternehmen sind vor allem auf neue Mitarbeitende mit Universitätsabschluss, Fachhochschulabschluss oder höherer Berufsbildung (hohes Qualifikationsniveau) sowie mit einer Berufslehre oder Maturität (mittleres Qualifikationsniveau) angewiesen. 2011 haben 58% der befragten Firmen nach Hochqualifizierten und 69% nach Personen mit mittlerem Qualifikationsniveau gesucht.

Ob Unternehmen von Fachkräftemangel bedroht sind oder nicht, ist davon abhängig, welches Anforderungsprofil sie suchen und in welcher Branche sie tätig sind. Eine effektive Strategie von Firmen, um den Fachkräftemangel zu vermindern, ist die Personalrekrutierung im Ausland. Das gilt vor allem bei Hochqualifizierten, in etwas geringerem Ausmass auch für Personal mit mittlerer Qualifikation. Unternehmen aus Branchen, in denen Fachkräftemangel herrscht, rekrutieren denn auch häufiger Ausländer.

Grundsätzlich beschränken sich die befragten Firmen bei der Personalsuche aber häufig auf das Inland. Zwei Drittel der Unternehmen suchen ausschliesslich in der Schweiz nach Hochqualifizierten, bei den Fachkräften mit mittlerem Qualifikationsniveau waren es drei Viertel. Die meisten dieser Firmen, die vor allem im Inland rekrutieren, sind kleine und mittlere Unternehmen; zahlenmässig rekrutieren sie weniger Personal als Grossbetriebe.

Diejenigen Unternehmen, die im Ausland suchen, tun dies meistens in der Nähe: 62% suchen Hochqualifizierte im deutschsprachigen Raum, 26% weiten ihre Suche auf EU/EFTA-Staaten aus, und nur 13% suchen auch ausserhalb des EU/EFTA-Raums.

Bei der Personalsuche werden am häufigsten zwei Kanäle genutzt: Bereits bestehende Kontakte von Mitarbeitenden sowie Online-Plattformen, wobei beides kostengünstige Massnahmen sind. Die Unterstützung durch eine Personalvermittlung oder einen Headhunter wird erst dann wichtig, wenn sich eine Firma mit einem Fachkräftemangel konfrontiert sieht. Auch hier gilt für Unternehmen, die nicht sowieso problemlos jemanden finden, folgendes: Wer nicht nur auf Bewerbungen aus dem Ausland wartet, sondern aktiv eine oder mehrere Suchmassnahmen umsetzt, hat seltener Fachkräftemangel. Das zeigt sich daran, dass Unternehmen ohne spezifische Massnahmen deutlich häufiger unter Fachkräftemangel leiden.

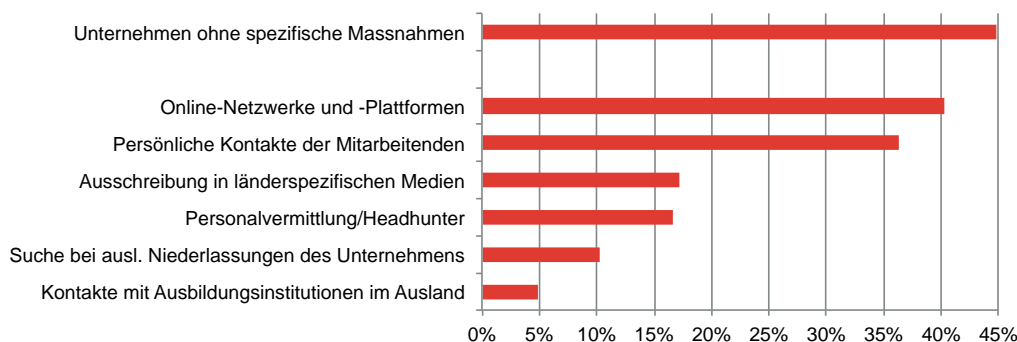


Abbildung 4: Massnahmen zur Personalsuche im Ausland, 2011

Quelle: Unternehmensbefragung BASS

Zuziehende werden relativ selten durch Firmen unterstützt

Anreize wie die Unterstützung von Zuziehenden durch die Firma können hilfreich sein, um ausländische Arbeitskräfte zusätzlich zu motivieren, nach Zürich zu ziehen. Etwa die Hälfte der Unternehmen hat in den letzten Jahren schon mindestens einmal solche Unterstützungsmassnahmen angeboten. Die am weitesten verbreitete Form ist die Unterstützung bei der Wohnungssuche und die Übernahme der Umzugskosten, von der 30% bzw. 27% der Zuziehenden profitieren konnten (vgl. Abbildung 5). Welcome Desks und Relocation Services wurden vor allem für die Angestellten von grösseren Unternehmen angeboten.

Insgesamt werden relativ wenig Zuziehende bei ihrem Umzug und ihrer Integration in der Schweiz unterstützt, obwohl die Integrationsmassnahmen offensichtlich wirksam sind. Sie lohnen sich für Unternehmen, die nicht sowieso problemlos Personal finden: Von den Firmen, die Zuziehende unterstützen, hat ein kleinerer Anteil Fachkräftemangel. Besonders wichtig sind dabei die Massnahmen im Bereich «Wohnen», denn damit können potenzielle Hemmschwellen bei den Immigrationswilligen gesenkt werden.

**Abbildung 5:
Unterstützung der Zuziehenden
aus dem Ausland durch die
Unternehmen**

Quelle: Immigriertenbefragung BASS



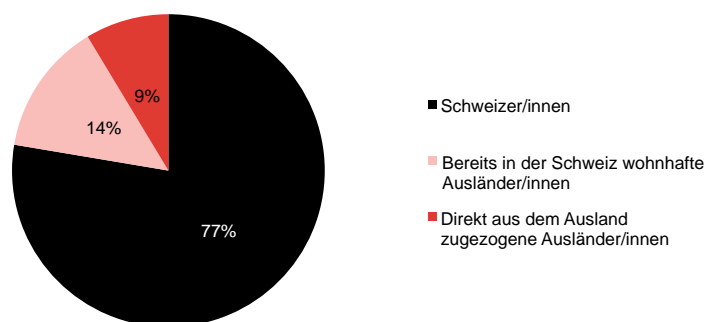
77% der neu Angestellten sind Schweizerinnen und Schweizer

Wie viele Arbeitskräfte die Zürcher Unternehmen aus dem Ausland angestellt haben, zeigt Abbildung 6. Insgesamt kamen 9% aller Neugestellten direkt aus dem Ausland und sind damit bereits wichtig geworden für den Zürcher Arbeitsmarkt. Kleinunternehmen stellen anteilmässig ähnlich viele Ausländerinnen und Ausländer an, die bei Vertragsabschluss noch im Ausland gelebt haben, auch wenn grosse Unternehmen in absoluten Zahlen viel mehr Personen direkt aus dem Ausland rekrutieren.

Beim Grossteil der Neugestellten handelt es sich aber nach wie vor um Schweizerinnen und Schweizer (77%) oder um Ausländerinnen und Ausländer, die schon in der Schweiz gewohnt haben (14%). Die Mitarbeitenden, die direkt aus dem Ausland kommen, sind für grosse und kleine Unternehmen ähnlich wichtig:

**Abbildung 6:
Neugestelltes Personal, 2011**

Quelle: Unternehmensbefragung BASS



Welches aber sind die Beweggründe der Zuziehenden, ihren bisherigen Wohnort zu verlassen und eine Stelle in Zürich anzutreten? Im Vordergrund stehen Gründe im Zusammenhang mit Arbeit und Karriere: Ein attraktives Stellenangebot in Zürich zu haben, wurde von der Mehrheit der Befragten als Grund genannt (vgl. Abbildung 7). Die Möglichkeit, einen Karriereschritt zu tun oder ein gutes Einkommen zu erzielen, war ebenfalls für die Hälfte der Immigrierten ein Grund, nach Zürich zu kommen.

Daneben spielten aber auch Faktoren ausserhalb der Arbeit eine Rolle: Die Lebensqualität (57%), Erfahrungen in einem anderen Land sammeln (48%) oder familiäre Verbindungen in der Schweiz sowie bereits hier ansässige Bekannte (25%) waren ebenfalls häufige Zuwanderungsgründe. Eine erstaunlich kleine Rolle spielen schwierige Bedingungen im eigenen Land: Nur gerade 14% geben diesen Push-Faktor als Einwanderungsgrund an.

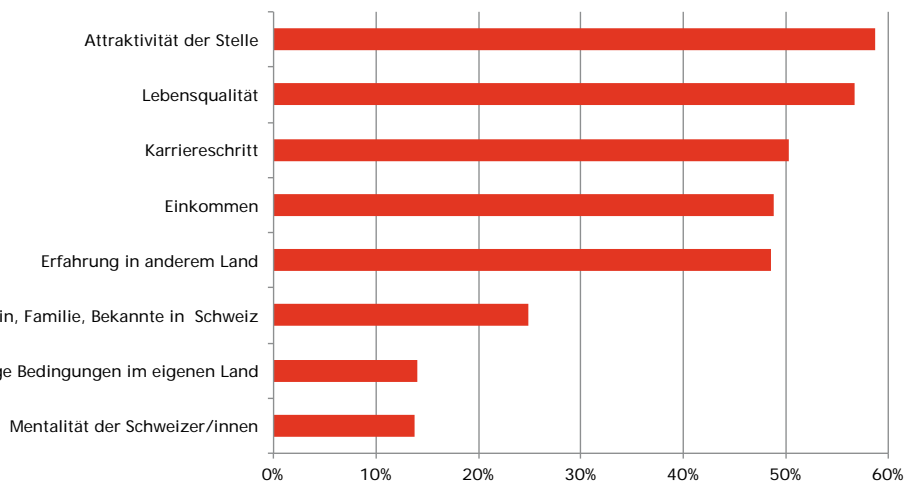


Abbildung 7:
Arbeit ist wichtiger Treiber der
Zuwanderung

Quelle: Immigriertenbefragung BASS

Falsche Kostenvorstellungen der Zuwanderer

Die befragten Migrantinnen und Migranten kamen mit falschen Kostenvorstellungen nach Zürich. Mit Ausnahme der Steuern sind für sie alle Kosten massiv teurer als angenommen. Dennoch sind sich nur 13% sicher, das Land wieder zu verlassen.

Wer sich entscheidet, in Zürich eine Stelle anzutreten und in die Schweiz einwandert, hat gewisse Erwartungen an den neuen Wohnort. Diese müssen aber nicht immer mit der Wirklichkeit übereinstimmen.

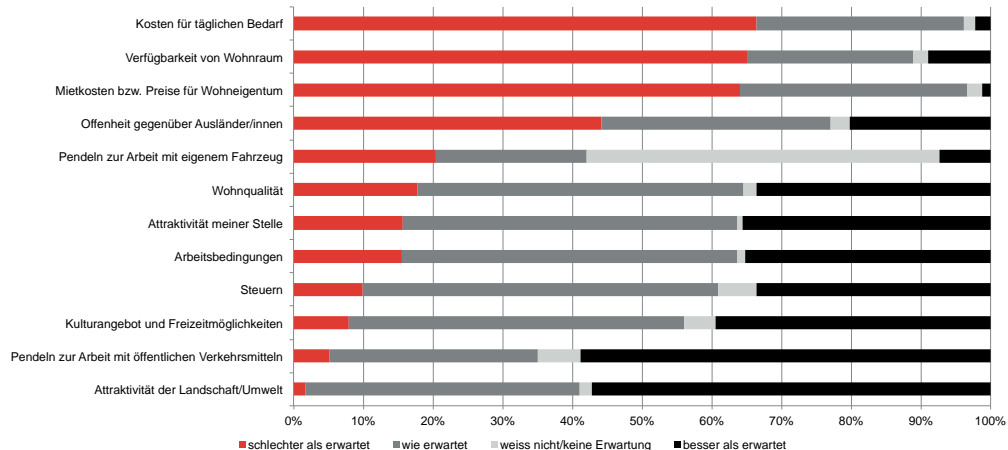
Die grössten Fehleinschätzungen gibt es beim Preisniveau in Zürich: Zwei Drittel der Zugewanderten haben die Kosten für den täglichen Bedarf und die Mieten oder Preise für Wohneigentum unterschätzt. Die einzigen Kosten, die häufiger über- als unterschätzt wurden, sind die Steuern.

Auf dem Wohnungsmarkt erleben die Zugezogenen noch eine weitere Enttäuschung: Die Wohnungen sind nicht nur teurer als erwartet, sondern es gibt auch weniger verfügbaren Wohnraum, als sich das die Immigrantinnen und Immigranten erhofft haben. Ein weiterer Wermutstropfen für die Zugezogenen ist die Offenheit der Schweizerinnen und Schweizer den Zugewanderten gegenüber.

Die grössten positiven Überraschungen sind die öffentlichen Verkehrsmittel, Landschaft und Natur sowie das kulturelle Angebot. Auch die Attraktivität der eigenen Arbeitsstelle und die Arbeitsbedingungen sind für die meisten so gut wie erwartet oder noch besser. Dies ist für die Immigrierenden besonders wichtig, da doch die Arbeitsstelle der wichtigste Grund ist, überhaupt in die Schweiz zu ziehen. Das Pendeln mit dem eigenen Fahrzeug spielt hingegen für viele gar keine Rolle, die Hälfte gibt an, dass sie sich nicht zu diesem Thema äussern kann oder gar keine Erwartung gehabt hatte. Der öffentliche Verkehr ist für die Zugezogenen offensichtlich von viel grösserer Bedeutung als der Individualverkehr. Insgesamt ist Zürich für die Zugezogenen also aus finanzieller Sicht eine Enttäuschung. Weil die Preise in Zürich höher sind als erwartet, bleibt ihnen am Schluss weniger Geld im Portemonnaie als erhofft. Von den Lebens- und Arbeitsbedingungen werden die meisten Immigrierten hingegen positiv überrascht.

**Abbildung 8:
Enttäuschte und übertroffene
Erwartungen der Zugezogenen**

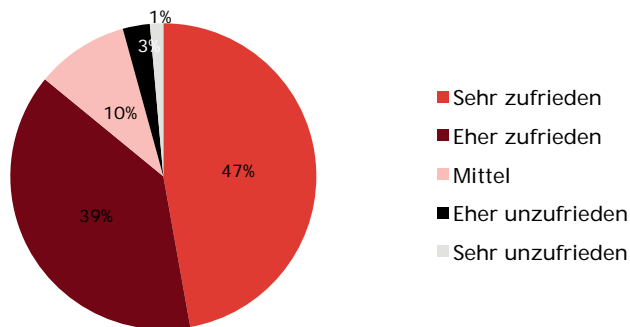
Quelle: Immigriertenbefragung BASS



Insgesamt sind die Immigrierten ausgesprochen zufrieden mit der aktuellen Lebens- und Arbeitssituation in der Schweiz (vgl. Abbildung 9). 47% der Befragten geben an, sie seien sehr zufrieden, weitere 39% sind eher zufrieden. Insgesamt äussern sich also 86% positiv. 10% geben eine mittlere Zufriedenheit an, und nur 4% sind eher oder sehr unzufrieden mit ihrer Situation.

**Abbildung 9:
Grosse Mehrheit ist zufrieden
mit ihrer Situation in Zürich**

Quelle: Immigriertenbefragung BASS



Kaum jemand möchte die Schweiz schnell wieder verlassen – im Gegenteil: Mehr als die Hälfte der Befragten (53%) möchte längerfristig in der Schweiz bleiben. Für 34% ist noch offen, ob und wann sie die Schweiz wieder verlassen, und nur 13% wissen bereits, dass sie in absehbarer Zeit ausreisen werden.

Knapp die Hälfte (47%) bleibt länger in der Schweiz als geplant. Für sie scheint sich die Lebens- und Arbeitssituation in Zürich besonders positiv entwickelt zu haben. 44% bleiben ihrer Planung treu. Nur gerade 9% der befragten Zuzügerinnen und Zuzüger möchten weniger lang in der Schweiz bleiben, als sie zuerst geplant hatten.

Arbeitsstelle ist Hauptgrund, in Zürich zu bleiben

Welches sind die konkreten Gründe, warum jemand seinen Aufenthalt in der Schweiz verlängert? Meistens stehen arbeitsmarktbezogene Gründe stark im Vordergrund (vgl. Abbildung 10). Die guten beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten werden von 95% als wichtig oder eher wichtig genannt, der gute Lohn von 91% und die Zufriedenheit mit der Arbeitsstelle von 85%. Daneben spricht für die meisten auch eine gute persönliche Integration fürs Bleiben und das Gefühl, als Ausländer oder Ausländerin in Zürich gut aufgenommen zu sein. Ist ein Partner oder eine Partnerin vorhanden, ist auch diese/r ein wichtiger Grund, in der Schweiz zu bleiben.



Abbildung 10:
Gründe, in der Schweiz zu bleiben

Quelle: Immigriertenbefragung BASS; nur Personen, die länger in der Schweiz bleiben als geplant

Die Entscheidung, die Schweiz frühzeitig zu verlassen, wird durch ähnliche Faktoren bestimmt wie die Entscheidung, länger in der Schweiz zu bleiben (vgl. Abbildung 11). So ist die Unzufriedenheit mit der Arbeit der häufigste Grund (56% wichtig), und eine bessere Anstellung im Ausland wird immerhin von knapp der Hälfte als wichtig oder eher wichtig angegeben. Bedeutender sind allerdings nicht-arbeitsmarktbezogene Gründe. Das sind unter anderem Schwierigkeiten, sich in der Schweiz zu vernetzen und wohlfühlen: Etwa zwei Drittel bekunden Mühe bei der persönlichen Integration, und ähnlich viele fühlen sich in der Schweiz nicht willkommen.

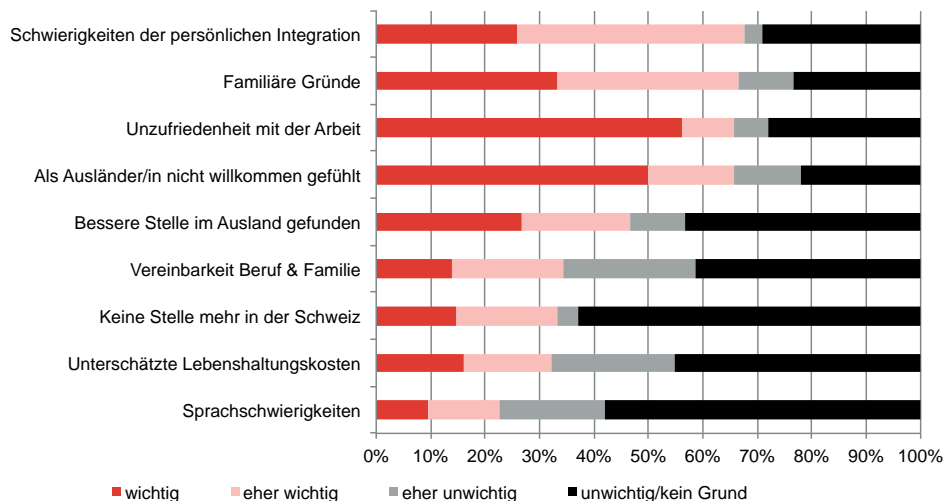


Abbildung 11:
Gründe, die Schweiz zu verlassen

Quelle: Immigriertenbefragung BASS; nur Personen, die früher gehen als geplant

Stadt Zürich bevorzugter Wohnort der Zugezogenen

Arbeitsmigration ist ein sehr städtisches Phänomen: Eineinhalb Jahre nach der Einreise wohnen vier von fünf Zugewanderten in der Stadt Zürich. Im Verkehr belasten die Migranten den motorisierten Individualverkehr sehr wenig, der grösste Teil reist mit dem öffentlichen Verkehr im städtischen Gebiet.

Wenn Immigrant/innen eine Stelle im Kanton Zürich antreten, wird Zürich fast immer auch zu ihrem neuen Wohnort. Mehr als drei Viertel (77%) wohnten in der Stadt Zürich, als sie frisch in die Schweiz kamen. 18% zogen in ein anderes städtisches oder vorstädtisches Gebiet und nur wenige in eine ländlichere Gegend im Kanton Zürich (2%). Ausserhalb des Kantons wohnten 3% der frisch Zugezogenen. Eineinhalb Jahre später hat sich daran kaum etwas geändert. Einzig die Konzentration auf die Stadt Zürich hat sich noch leicht verstärkt (80%). Ausserdem scheint es wenig attraktiv, ausserhalb des Kantons zu wohnen: Wer in einem anderen Kanton wohnte, zog fast immer um, meistens in die Stadt Zürich.

Bei der Wohnsituation stimmen aber Wünsche und Wirklichkeit nicht immer überein. So zeigt sich, dass mehr Personen aus der Stadt weg- als zuziehen möchten. 15% der in der Stadt Zürich Wohnhaften möchten lieber anderswo wohnen: 9% bevorzugen (vor-)städtische Gebiete, 4% ländliche Gebiete im Kanton Zürich und 2% Regionen ausserhalb des Kantons. Ausserdem leben mit 97% aktuell fast alle Zugezogenen in Mietwohnungen. Ein Viertel möchte allerdings am liebsten in einer Eigentumswohnung leben, und ein Fünftel träumt von einem Eigenheim. Die restlichen sehen in einem gemieteten Haus die optimale Wohnlösung. Es besteht bei den Immigrierten also eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum, die momentan nicht gedeckt ist.

Insgesamt sind der Kanton und die Stadt als Wohnort sehr begehrt, eine Abwanderung in die Nachbarkantone ist nicht im Geringsten sichtbar. Diese anhaltende Zuwanderung dürfte den Druck auf die Stadt Zürich und insbesondere auf die Mietpreise anhalten lassen. Eine geringfügige Entspannung gibt es höchstens, wenn die Immigrierten ihre Umzugswünsche zu verwirklichen beginnen. Dafür dürfte der Druck auf die Immobilienpreise zunehmen.

Vier von fünf Zugezogenen haben keine Familie

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie scheint für Zugezogene ein Hindernis zu sein bei der dauerhaften Integration.

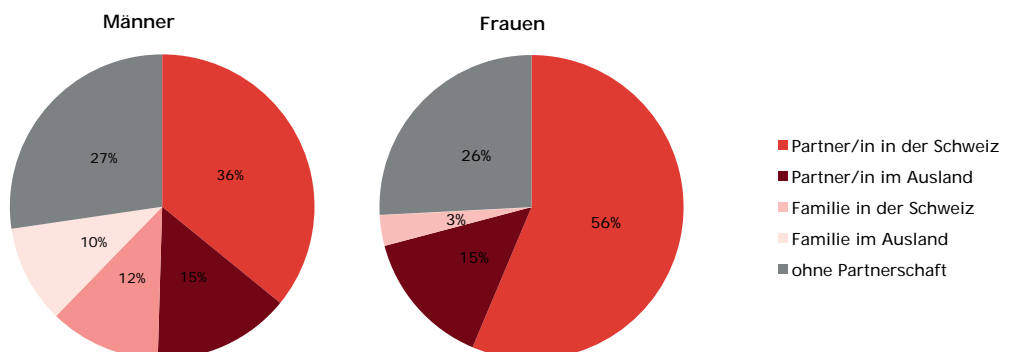
Bei der Wahl des Wohnorts und der Wohnsituation spielt u.a. die Familiensituation eine Rolle. Zugezogene ohne Partnerschaft wohnen fast ausschliesslich in der Stadt Zürich. Die Eigentumswohnung wird dann zum Thema, wenn der Partner oder die Partnerin auch hier lebt. Der Hauskauf kommt erst in den Blick, wenn auch die Kinder der Immigrierten mit ihnen zusammenwohnen.

Würden mehr Zuziehende ihre Familie mitbringen oder in der Schweiz eine Familie gründen, würden mehr Personen ausserhalb der Stadt wohnen, wodurch die Stadt Zürich und insbesondere die Mieten in der Stadt entlastet würden. Die Immobilienpreise würden aber tendenziell noch stärker steigen.

Wie Abbildung 12 zeigt, leben momentan rund drei Viertel der Zugezogenen in einer Partnerschaft. Diese leben häufig auch in der Schweiz (vor allem die Partner von Frauen). Dass Erwerbstätige eine Familie haben, ist hingegen deutlich seltener. Vier von fünf Zugezogenen haben keine Familie mit Kindern. Insbesondere Frauen, die in die Schweiz ziehen, haben keine Familie, und wenn, dann befindet sich diese bereits in der Schweiz. Für Männer mit Familie scheint es also einfacher zu sein, eine Stelle in der Schweiz anzutreten.

Abbildung 12:
Partnerschafts- und Familiensituation der Zugezogenen

Quelle: Immigriertenbefragung BASS



Simulation von Chancen & Risiken durch Zuwanderung

In den folgenden Szenarien wird der Zusammenhang zwischen Schwankung der Einwanderung und Auswirkung auf das Wirtschaftswachstum simuliert.

Basis-Szenario: Im Jahr 2030 sind 50% der Personen im Erwerbsalter Ausländerinnen und Ausländer

Begriffe:

- **Zuwanderung:** Alle ausländischen Personen im Erwerbsalter, die in den Kanton Zürich innerhalb eines Jahres einwandern (ohne Kurzaufenthalter)
- **Ausländer/innen:** Ausländische Personen im Erwerbsalter im Kanton Zürich
- **Personen im Erwerbsalter:** Alle Personen im Alter von 15 Jahren bis zum AHV-Alter im Kanton Zürich
- **Wirtschaftswachstum:** Entwicklung des Bruttoinlandprodukts (BIP) im Kanton Zürich

Wie werden sich die Arbeitsmigration und der Fachkräftemangel in Zürich in Zukunft verändern? Mit Hilfe eines Simulators wurden verschiedene Szenarien berechnet, die aufzeigen, wie die Entwicklung in Zukunft weitergehen könnte.

Das erste Szenario ist das Basisszenario. Es zeigt die Zukunft für den Fall, dass die Entwicklungen der letzten Jahre gleich weitergehen werden. Die folgenden Annahmen wurden getroffen:

- Die Arbeitsnachfrage der Zürcher Unternehmen nach Hochqualifizierten nimmt im gleichen Ausmass zu wie in den letzten zehn Jahren.
- Die Arbeitsmigration entwickelt sich gleich weiter wie in der Vergangenheit; sie wird mit Hilfe einer Schätzgleichung (aufgrund der Entwicklung zwischen 2002 und 2011) modelliert.
- Die exogene Migration (Studierende, Rentner/innen, Familiennachzug von Schweizer/innen, Asylsuchende) wird auf dem aktuellen Niveau konstant gehalten, das über die Jahre sehr stabil blieb.
- Wie sich die Anzahl Schweizer/innen im Erwerbsalter in Zukunft weiterentwickelt und wie sie ausgebildet sein werden, wird den Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung des Bundesamts für Statistik entnommen.
- Das Produktivitätswachstum beträgt 0.5% pro Jahr.

Was passiert in Zukunft, wenn das Basisszenario eintritt?

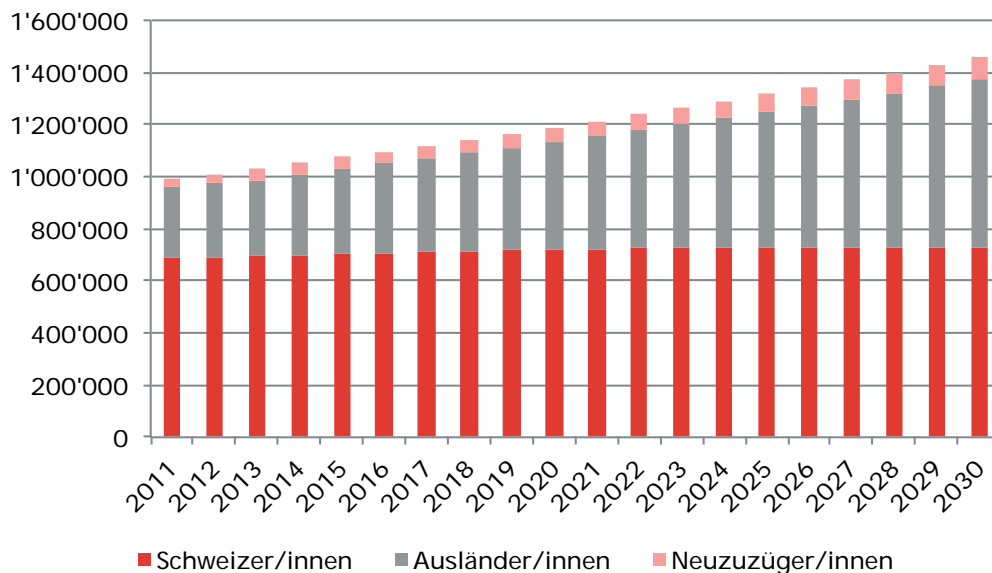
Die Anzahl der Personen im Erwerbsalter nimmt in Zürich stark zu, wie schon in den letzten zehn Jahren: Sie steigt zwischen 2011 und 2030 um 47% an (vgl. Abbildung 13). Die Anzahl Schweizerinnen und Schweizer im Erwerbsalter bleibt aber praktisch konstant, die Zunahme wird ausschliesslich durch die Zuwanderung von ausländischen Arbeitskräften verursacht. Die Anzahl der ausländischen Arbeitskräfte, die jedes Jahr nach Zürich kommen, steigt über die Jahre an: 2030 kommen 87'000 Neuzuzüger/innen nach Zürich. Dass immer mehr Ausländer/innen in Zürich arbeiten, liegt aber vor allem daran, dass sie nach der Einwanderung Zürich nicht gleich wieder verlassen, sondern längerfristig bleiben. 2030 machen Ausländerinnen und Ausländer die Hälfte aller Personen im Erwerbsalter aus.

Gleichzeitig steigt der Fachkräftemangel an: 2030 können 6'500 Stellen nicht besetzt werden, und dies obwohl fast 100'000 Personen erwerbslos sind (11%) (vgl. Tabelle 1).¹ Das kommt daher, dass die Erwerbslosen nicht über die Ausbildung verfügen, nach der die Zürcher Unternehmen suchen.

¹ Die erwerbslosen Personen (gemäss ILO) sind Personen, die aktuell nicht erwerbstätig und auf Stellensuche sind, unabhängig davon, ob sie beim RAV angemeldet sind oder nicht. Aus diesem Grund ist die Anzahl der Erwerbslosen gemäss ILO höher als die Anzahl der Erwerbslosen gemäss RAV.

**Abbildung 13:
Personen im Erwerbsalter
(Basisszenario)**

Quelle: Berechnungen BASS



**Tabelle 1:
Kennzahlen der Szenarien
für den Kanton Zürich**

Quelle: Berechnungen BASS.
Ausgehend von der Basissimulation
wurden vier weitere Szenarien
berechnet: Drei davon sind Risiken
und eines eine Chance für Zürich.

Szenario	Jahr	Ausländeranteil aller Personen im Erwerbsalter	Anzahl zuziehende Personen im Erwerbsalter	Durchschnittliches Wirtschaftswachstum pro Jahr in den letzten 10 Jahren	Arbeitslosenquote (gemäss ILO)
Ausgangspunkt für alle Szenarien	2011	31%	34'500	1.5%	4%
Basis-Szenario	2020	39%	55'250	1.3%	6%
	2030	50%	86'500	1.0%	11%
Weniger Arbeitskräfte aus dem Ausland	2020	35%	37'250	0.8%	7%
	2030	41%	51'000	0.5%	12%
Hohe Rotation der ausländischen Arbeitskräfte	2020	36%	67'250	0.9%	5%
	2030	43%	90'000	0.6%	10%
Wirtschaftskrise	2020	39%	55'250	1.3%	6%
	2030	35%	15'750	-1.0%	14%
Zunahme des Ausbildungsniveaus	2020	36%	39'000	1.4%	5%
	2030	43%	63'500	1.2%	7%

Risiken

a) Weniger Arbeitskräfte aus dem Ausland

Es können drei verschiedene Ursachen dazu führen, dass weniger Arbeitsmigrantinnen und -migranten nach Zürich kommen:

- Die Situation im eigenen Land hat sich stark verbessert.
- Der Wechselkurs sinkt, so dass die Schweizer Löhne weniger attraktiv werden.
- Das Image von Zürich oder der Schweiz verschlechtert sich im Ausland.

Um den Rückgang der Arbeitsimmigration zu simulieren, wird die Anzahl der zuziehenden Arbeitskräfte aus dem Ausland um 20% verkleinert. Die Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer, die nicht als Arbeitsmigrant/innen nach Zürich kommen, bleibt hingegen konstant.

Im Vergleich zum Basisszenario ist der Ausländeranteil an den Personen im Erwerbsalter in Zürich 2030 neun Prozentpunkte tiefer. Das heisst, dass der Anteil um die Hälfte weniger zunimmt. Ein grosser Teil dieses Effekts ist eine Konsequenz der abgeschwächten Konjunktur: Weil der Zürcher Wirtschaft ausländische Fachkräfte fehlen und sie mit grösserem Fachkräftemangel konfrontiert ist, wird das Wirtschaftswachstum abgeschwächt. Im Vergleich zum Basisszenario wird nur die Hälfte des Wirtschaftswachstums realisiert (+14% statt +29%) (vgl. Abbildung 15). Das führt wiederum dazu, dass weniger Migrantinnen und Migranten zuziehen, um in Zürich zu arbeiten.

b) Hohe Rotation der ausländischen Arbeitskräfte

In diesem Szenario kommen gleich viele ausländische Arbeitskräfte nach Zürich wie im Basisszenario, aber sie verlassen die Schweiz häufiger wieder: Aktuell verlassen jedes Jahr 4% aller Zugewanderten die Schweiz wieder – diese Auswanderungsquote wird auf 10% erhöht.

Diese Simulation kann drei Ereignisse widerspiegeln:

- Verbesserung der Situation im eigenen Land.
- Preiserhöhungen in Zürich.
- Mehr Schwierigkeiten bei der Integration.

Der Effekt auf die Konjunktur und den Ausländeranteil ist ähnlich wie im vorhergehenden Szenario (in der Graphik nicht abgebildet). Was grundsätzlich anders ist, ist allerdings die Fluktuationsrate der ausländischen Arbeitskräfte: Im Jahr 2030 kommen fast 90'000 Ausländer/innen nach Zürich, um zu arbeiten (im vorhergehenden Szenario waren es nur etwa 51'000). Davon verlassen 56'400 das Land wieder, und 16'000 lassen sich einbürgern, so dass es insgesamt eine Zunahme von 17'500 gibt.

Dieses Szenario wäre für Zürich sehr schlecht: Die Migrationsströme sind zwar so hoch wie im Basisszenario, aber gleichzeitig ist die Wirtschaftslage so schlecht wie im vorhergehenden Szenario.

c) Wirtschaftskrise

In diesem Szenario wird eine Wirtschaftskrise im Kanton Zürich simuliert: Die Wirtschaft wächst bis 2020 gleich wie im Basisszenario, zwischen 2021 und 2030 schrumpft sie dann im gleichen Ausmass. Die Wirtschaftskrise führt dazu, dass ausländische Arbeitskräfte Zürich verlassen und nicht durch neue ersetzt werden. Dadurch nimmt die ausländische Bevölkerung in Zürich bis 2030 stark ab. Diese Arbeitskräfte fehlen dann in Zürich und führen zu einem Fachkräftemangel, der seinerseits zu einer zusätzlichen Schwächung der Wirtschaft führt. Wegen des Fachkräftemangels suchen die Zürcher Unternehmen selbst während der Krise im Ausland nach Personal. Gleichzeitig beträgt die Erwerbslosenquote 14%, weil die Erwerbslosen nicht auf die offenen Stellen passen.

Chance

Verbesserung des Bildungsniveaus der inländischen Bevölkerung

In dieser Simulation wird das Ausbildungsniveau der Schweizerinnen und Schweizer im Kanton Zürich ab 2015 regelmässig erhöht und zwar so, dass im Jahr 2030 63% statt 59% der Männer einen tertiären Bildungsabschluss haben und 60% statt 53% der Frauen. Zusätzlich werden die Ausbildungen ab 2020 an die Bedürfnisse der Wirtschaft angepasst, so dass nur halb so viele Personen nicht auf offene Stellen passen wie in der Basissimulation.

Gleichzeitig wird die Partizipationsrate der Frauen am Arbeitsmarkt erhöht, so dass sich die Differenz zwischen Männern und Frauen bis 2030 gleichmässig verkleinert und 2030 nur noch halb so gross ist wie im Szenario des Bundesamts für Statistik (insgesamt 85% statt 74%). Diese Erhöhung der Frauenerwerbsquote widerspiegelt eine verbesserte Situation, um Beruf und Familie zu vereinbaren.

Weil nun mehr einheimische Fachkräfte zur Verfügung stehen, verbessert sich die Wirtschaftslage im Vergleich zum Basisszenario: 2030 ist das Bruttoinlandprodukt im Kanton Zürich drei Prozentpunkte höher. Weil sich durch die zusätzlichen Fachkräfte der Fachkräftemangel abschwächt, wandern nun um ein Drittel weniger Ausländerinnen und Ausländer ein, um in Zürich zu arbeiten. Das sind etwa gleich viele Zuziehende wie im Szenario «weniger Arbeitskräfte aus dem Ausland» (Seite 19), aber dies hat keine Wirtschaftskrise zur Folge.

Abbildung 14:
Anteil der Ausländer/innen an allen Personen im Erwerbsalter im Kanton Zürich

Quelle: Berechnungen BASS

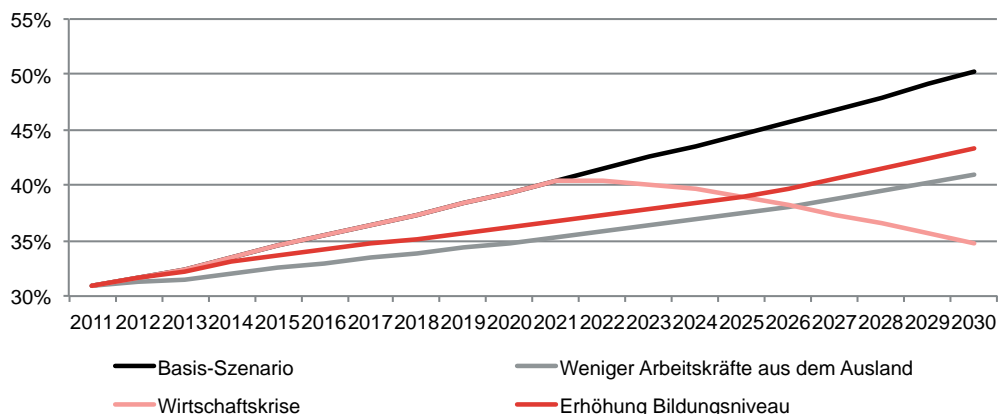
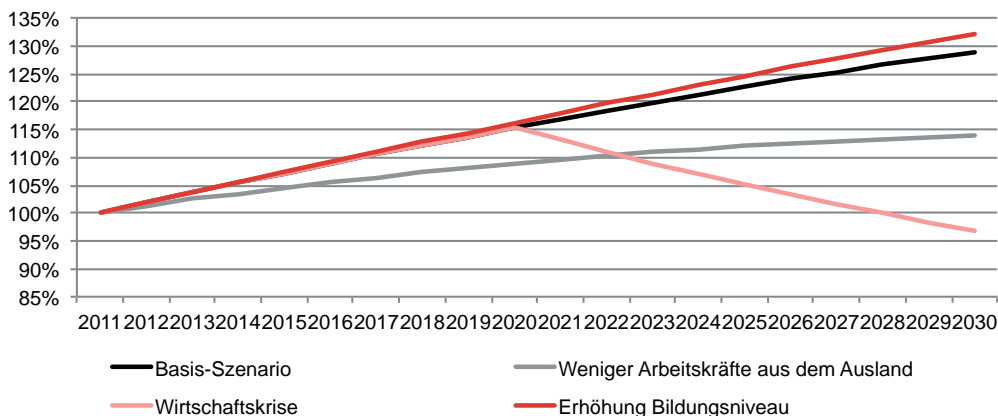


Abbildung 15:
Entwicklung der Wirtschaftslage im Kanton Zürich (BIP)

Referenzjahr 2011 = 100%
Quelle: Berechnungen BASS





Auswirkungen der Zuwanderung im Kanton Zürich auf den Wohnungsmarkt

**Corinna Heye – raumdaten GmbH
Michael Hermann – sotomo GmbH**

Management Summary

In den letzten zehn Jahren erlebte die Migration einen Strukturwandel: Während die bisherigen Einwanderungsgruppen weniger gut qualifiziert waren als die Schweizer Bevölkerung, sind Zuwanderinnen und Zuwanderer aus neuen Herkunftsländern im Schnitt besser qualifiziert.

Im Vergleich zu früheren Einwanderungsgruppen sind die neuen Zuzügerinnen und Zuzüger räumlich gleichmässiger verteilt, das heisst die einzelnen Nationengruppen sind räumlich weniger polarisiert.

Im Gegensatz zur verbreiteten Vorstellung der «globalen Nomaden» sind die ausländischen Personen im Kanton Zürich sesshafter geworden. Zwischen 2000 und 2010 sank der Anteil der Zuwanderer aus den nicht-europäischen OECD-Ländern, der nach spätestens zehn Jahren das Land wieder verlässt, von 77 auf 52%.

Sowohl Befürchtungen einer Verdrängung aus der Stadt sowie einer Einbusse bei der Wohnqualität für die Schweizer Bevölkerung lassen sich nicht bestätigen: Ein gewisser Verdrängungseffekt kann zwar auf dem Neubauwohnungsmarkt festgestellt werden. Dieser findet aber vor allem an den peripheren Lagen statt und betrifft Personen aus alten Herkunftsländern. Bei den Schweizern und den alten Herkunftsländern stieg die Eigentumsquote, bei den neuen Einwanderungsländern blieb sie konstant.

Der Trend zum steigenden Wohnflächenverbrauch zeigt sich am wenigsten bei den neuen Einwanderern, am stärksten bei den Schweizern und alten Herkunftsländern.

Die neue Zuwanderung ist ein wichtiger Faktor für die steigenden Wohnpreise; dies betrifft aber vor allem den Eigentumsmarkt und viel weniger den Mietwohnungsmarkt. Weil die Schweizer Bevölkerung länger in einem Wohnobjekt wohnt, zahlt sie tiefere Immobilien- und Wohnpreise. Inländer und traditionelle Zuwanderer wohnen überproportional häufig in Genossenschaftswohnungen, während für die neuen Einwanderungsgruppen der Zugang zum subventionierten Wohnungsbau erschwert ist. Aufgrund der Preisentwicklung können die neuen Herkunftsländer zwar als Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt bezeichnet werden, sie sind aber auch diejenigen, welche die gestiegenen Preise zum grössten Teil zahlen müssen.

Einleitung

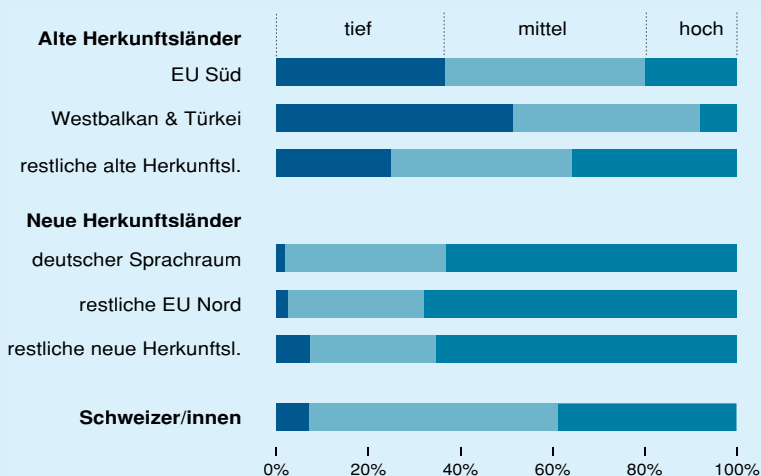
Die neue Zuwanderung ist spätestens seit der Etablierung der Personenfreizügigkeit 2007 ein zentrales Thema, über das womöglich nirgendwo so intensiv debattiert wird wie in Zürich. Anders als in der Region Basel oder im Genferseebecken hat im Raum Zürich die Immigration aus Deutschland bzw. Frankreich nicht immer schon eine wichtige Rolle gespielt. Seit der Jahrhundertwende ist der Anteil der Deutschen und anderer hochqualifizierter Zuwanderer hier jedoch besonders stark gewachsen.

Mit der 2010 zum ersten Mal durchgeführten Strukturerhebung mittels harmonisierter Einwohnerregisterdaten können die Konsequenzen der neuen Zuwanderung für den Kanton Zürich nun systematisch untersucht werden. Im Vordergrund steht dabei der Vergleich mit der Situation im Jahr 2000. Damals wurde im Rahmen der letztmals durchgeführten Volkszählung die gesamte Bevölkerung in einer Vollerhebung erfasst. Im Vergleich von 2000 und 2010 (bzw. 2011) ist es heute möglich, die Konsequenzen der beschleunigten und in ihrem Charakter gewandelten Immigration in den Kanton Zürich zu untersuchen.

Hat die neue Zuwanderung zur Verdrängung der ansässigen Bevölkerung geführt? Gibt es Tendenzen zur räumlichen Abkapselung und zur Bildung ethnischer oder sozialer «Ghettos»? Wirkt sich die zunehmende Bevölkerungsdichte negativ auf den zur Verfügung stehenden Wohnraum aus? Diese und ähnliche Fragen werden in der vorliegenden Studie bearbeitet.

Alte und neue Herkunftsländer – Typologie der ausländischen Bevölkerung

Die ausländische Bevölkerung im Kanton Zürich stammt aus über 180 Ländern. Charakteristisch für die Migration des neuen Jahrhunderts ist ihre Bipolarität. Noch immer spielt die traditionelle Immigration in die Schweiz von einfachen Arbeitskräften in Industrie und Gewerbe eine wichtige Rolle. Diese Migration führt zu einer sozialen Unterschichtung der Schweizer Bevölkerung. Die neue, durch einen Strukturwandel in der Wirtschaft ausgelöste Zuwanderung ist durch Hochqualifizierte geprägt und hat ihren Schwerpunkt am anderen Ende der sozialen Skala. Da diese Personen im Durchschnitt besser gebildet sind als die Schweizer Bevölkerung, führt die neue Zuwanderung zu einer sozialen Überschichtung. Um diese Bipolarität in empirischen Analysen abzubilden, müssen neue Kategorien geschaffen werden, die quer zu den verbreiteten Einteilungen nach Aufenthaltstatus oder nach EU/EFTA vs. Drittstaaten verlaufen.



Die im Rahmen dieser Studie verwendete Typologie unterscheidet zwischen «alten» und «neuen» Herkunftsländern. Zu den «alten Herkunftsländern» werden jene mit mehrheitlich unterschichtendem, zu den «neuen Herkunftsländern» jene

Abbildung 1: Nationengruppen. Anteile der Bildungsniveaus im Kanton Zürich 2008¹

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE); Darstellung: sotomo gmbh

¹ Höchster Bildungsabschluss der 25- bis 65-jährigen. Tief: Grundschulbildung oder Anlehre. Mittel: Berufslehre. Hoch: Universität, Fachhochschule, höhere Fachschule.

mit mehrheitlich überschichtendem Profil gezählt (vgl. Abbildung 1). Die beiden Haupttypen sind in je drei Untertypen aufgeteilt. In diesen Untertypen sind jeweils die zwei wichtigsten Herkunftsregionen gefasst. Die dritte Untergruppe umfasst die residualen Regionen der alten und der neuen Herkunftsländer.

**Tabelle 1:
Zweistufige Einteilung der
Nationengruppen**

Zweistufige Einteilung der Nationengruppen

«Alte Herkunftsländer»	Wichtige Nationen
EU Süd	Italien, Portugal, Spanien, Griechenland
Westbalkan & Türkei	Serbien, Mazedonien, Türkei, Kroatien, Bosnien und Herzegowina
Restl. alte Herkunftsländer	Sri Lanka, Thailand, Irak, Philippinen, Brasilien, Dominikanische Rep., Tunesien,
«Neue Herkunftsländer»	Wichtige Nationen
Deutscher Sprachraum	Deutschland, Österreich
Restl. EU Nord	Grossbritannien, Niederlande, Frankreich, Schweden
Restl. neue Herkunftsländer	USA, Japan, Kanada, Australien, Polen, Slowakei, Ungarn, Tschechien, Russland

Noch im Jahr 2000 lebten im Kanton Zürich mehr als dreimal so viele ausländische Personen aus den alten wie aus den neuen Herkunftsländern. Die Anteile haben sich bis zum Jahr 2011 stark angeglichen. Die Nationengruppe «deutscher Sprachraum» hat sich mehr als verdoppelt und dominiert mit 94'000 Personen die Gruppe «neue Herkunftsländer». Die neue Zuwanderung ist allerdings kein rein deutsches Phänomen. Auch die anderen neuen Herkunftsländer aus dem nördlichen EU-Raum und die nicht-europäischen OECD-Länder haben ihren Anteil nahezu verdoppelt und umfassen insgesamt 53'000 Personen. Neben den neuen bilden die traditionellen Zuwanderungsgruppen noch immer einen substanziellen Anteil der ausländischen Bevölkerung im Kanton Zürich. Der Bestand der Gruppe «Südeuropa» ist leicht, jener der Gruppe «Westbalkan & Türkei» etwas stärker gesunken – letzteres nicht zuletzt aufgrund gestiegener Einbürgerungsquoten. Insgesamt ist die Zahl der ausländischen Personen aus den alten Herkunftsländern um weniger als 10'000 Personen auf 204'000 zurückgegangen. Dies liegt nicht zuletzt an der Gruppe «restliche alte Herkunftsländer», deren Umfang um 40% auf 46'000 zugenommen hat. Die aus afrikanischen, amerikanischen und asiatischen Nicht-OECD-Staaten gebildete Ländergruppe gehört zum Typ unterschichtende Migration, das Etikett «alt» passt jedoch nur bedingt. Trotz Drittstaatenregelung und Ausbau der «europäischen Festung» hat der Anteil der ausländischen Personen aus diesen Ländern an der ständigen Wohnbevölkerung stark zugenommen. Der Strukturwandel der Migration ist nicht nur durch einen Wandel hin zur überschichtenden Zuwanderung charakterisiert. Er wird überlagert von einer räumlichen Ausweitung bzw. einer Globalisierung der Migration.

Hochqualifizierte Zuwanderer bevorzugen zentrale Wohnlagen

Die These der Verdrängung der einheimischen Bevölkerung aus den zentralen, attraktiven Wohnorten lässt sich nicht generell bestätigen. Trotz zunehmender Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt leben in allen Gebieten des Kantons heute mehr Schweizerinnen und Schweizer als vor zehn Jahren. Einzig die alten Herkunftsländer wurden teilweise aus den Zentrumsanlagen verdrängt.

Zwischen 2000 und 2011 ist die Bevölkerung des Kantons Zürich um 13% gewachsen – im Wesentlichen aufgrund grosser Zuwanderungszahlen. In räumlicher Hinsicht war dieses Wachstum nicht homogen. Dies hat mit dem Strukturwandel der Zuwanderung zu tun. Die typischen Wohnstandorte der Menschen aus den neuen Herkunftsländern unterscheiden sich grundlegend von jenen der traditionellen Zuwanderungsgruppen. Die ungleiche räumliche Entwicklung ist aber vor allem eine Folge der Knappheit des Wohnraums, die zu stark steigenden Wohnungspreisen geführt und eine Debatte über Verdrängung ausgelöst hat.

Besetzen die hochqualifizierten Zuwanderer die attraktiven, zentralen Wohnstandorte und verdrängen dabei die einheimische Bevölkerung an die Peripherie? Wie in diesem Kapitel gezeigt wird, lässt sich diese Vorstellung nicht halten. In keinem Gebiet des Kantons wurde die schweizerische Bevölkerung zurückgedrängt. Gleichwohl zeigen sich durchaus Anzeichen von Verdrängung. Diese betreffen allerdings in erster Linie die ausländischen Personen der traditionellen Herkunftsländer.

Insgesamt nimmt der Ausländeranteil in der Innenstadt ab

Die ausländische Wohnbevölkerung konzentriert sich in den zentrumsnahen Gemeinden des Kantons Zürich. Innerhalb der Agglomerationen sind die ausländischen Personen der alten und der neuen Herkunftsländer jedoch komplementär verteilt. Die Hochburgen der neuen Zuwanderung liegen in den Regionen Pfannenstiel und Zimmerberg auf beiden Seiten des Zürichsees, die Hochburgen der traditionellen Zuwanderung im Glatt-, Furt- und Limmattal.

Abbildung 2 zeigt die Veränderung der Ausländeranteile zwischen 2000 und 2010. Auffällig und zugleich wenig erstaunlich ist, dass der Anteil der ausländischen Personen aus den alten Herkunftsländern in den meisten Quartieren und Gemeinden abgenommen hat, während die Anteile der Gruppe «neue Herkunftsländer» fast flächendeckend zugenommen haben. Es ist dieser Vergleich, der die begriffliche Unterscheidung von alten und neuen Herkunftsländern begründet.

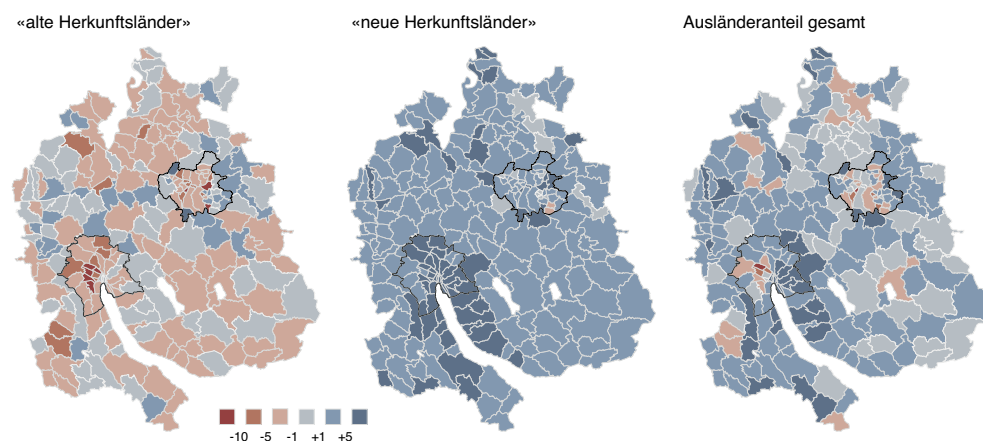


Abbildung 2:
Veränderung der Anteile der Nationengruppen in Prozentpunkten zwischen 2000 und 2010

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Geostat/swisstopo, Darstellung: sotomo

Die Karte ganz rechts zeigt die Entwicklung der Ausländeranteile insgesamt. Sie spiegelt die Zunahme des Ausländeranteils im Kanton Zürich von knapp 22 auf etwas über 24%.

Auffällig ist dabei vor allem die relativ starke Abnahme der Ausländeranteile in den Innenstädten Zürichs und Winterthurs. Auch hier haben die neuen Herkunftsländer zwar relativ stark zugelegt. Diese Zunahme fiel jedoch schwächer aus als der starke Rückgang bei den alten Herkunftsländern.

Breiten- und Tiefenwachstum der Agglomeration

Das von der Zuwanderung angetriebene Bevölkerungswachstum hat sich auf das Siedlungsgefüge des Kantons Zürich ausgewirkt. Zwei Fragen stehen dabei im Zentrum. Erstens: Handelt es sich beim Wachstum um ein Breiten- oder ein Tiefenwachstum? Zweitens: Führt das Wachstum zur Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen?

Als Grundlage für die Bearbeitung beider Fragenkomplexe verwenden wir eine fünfteilige Raumtypologie. Die dargestellte Raumgliederung teilt den Kanton Zürich in zentralere und weniger zentrale Regionen, beginnend in der Stadt Zürich und anderen Kernstädten, über die innere und äussere Agglomeration bis zum ländlichen Raum.

Der langjährige Trend des reinen Breitenwachstums ist gebrochen, die Kernstädte legen wieder zu. Prozentual am stärksten gewachsen (17%) ist der äussere Agglomerationsgürtel.

Statustiefe Personen werden aus der Innenstadt verdrängt

Wie haben sich die Nationengruppen in diesem Gefüge bewegt? Besonders ausgeglichen ist das Wachstum der Gruppe «neue Herkunftsländer». Die Zahl dieser Personengruppe hat sich in allen Raumtypen etwas mehr als verdoppelt. Die Gruppe der «alten Herkunftsländer» zeigt dagegen eine klare räumliche Verlagerung. In der Stadt Zürich ist diese Gruppe um fast 20%, in den anderen Zentren um 5% geschrumpft. Einzig im inneren Agglomerationsgürtel ist die Gruppe gewachsen und zwar um fast 14%. Die überwiegend aus statustiefen Personen gebildete Ausländergruppe bildet den besten Indikator für allfällige Verdrängungsprozesse. Es ist dies die Personengruppe, die am unmittelbarsten von Wohnpreisänderungen betroffen ist. Der Indikator liefert ein eindeutiges Bild. Statustiefe Personen, können (oder wollen) sich Wohnraum in der Stadt Zürich immer weniger leisten. Die Ausweichstandorte liegen jedoch nicht in der Peripherie, sondern im inneren Agglomerationsgürtel. Das Phänomen der Verdrängung wird damit zumindest teilweise relativiert. Orte wie Schlieren oder Opfikon als Zielorte der «Verdrängten» unterscheiden sich nicht grundlegend von Altstetten oder Schwamendingen. Aufgrund der anhaltenden Urbanisierung werden diese Orte zunehmend in die sich erweiternde Kernstadt integriert.

Wie sieht es mit der Schweizer Bevölkerung aus? Können hier auch Verdrängungstendenzen ausgemacht werden? Zwischen 2000 und 2011 ist die Zahl der Schweizerinnen und Schweizer in der Stadt Zürich um 5% gestiegen. Weit stärker war das Wachstum der Schweizer Bevölkerung jedoch in den Mittel- und Kleinzentren (plus 15%) und im äusseren Agglomerationsgürtel (plus 13%). Zwar können sich immer mehr Schweizerinnen und Schweizer Wohnraum in der Stadt Zürich leisten, zugleich ist es zu einer relativen Verlagerung des Schwerpunkts gekommen. Die Alternativen der Schweizerinnen und Schweizer liegen dabei bemerkenswert oft in Winterthur und den kleineren Nebenzentren. Gerade, wenn es sich dabei um Personen handelt, die explizit nach urbanen Alternativen zur Stadt Zürich suchen, tragen sie dazu bei, dass sich der Grad der Urbanität und Zentralität dieser Orte ebenfalls erhöht.

Der Begriff der «Verdrängung» deckt nur einen Teil der Realität ab. Das urbane Gefüge ist nicht statisch. Durch Wachstum und durch die (freiwillige oder unfreiwillige) Verlagerung von Personengruppen entstehen auch neue Potenziale.

Schweizer Familien bleiben in der Stadt, andere werden verdrängt

Die oft gehörte Vermutung, dass sich Familien das Leben in der Stadt Zürich kaum noch leisten können und deshalb mehr und mehr die Stadt verlassen, stimmt zumindest in dieser Pauschalität nicht mit den empirischen Fakten überein. So hat namentlich die Zahl der Schweizer Familien in Zürich und den anderen städtischen Zentren zwischen 2000

und 2011 zugenommen. Die grosse Zahl der Familiengründungen in den Städten konnte den traditionellen Nettoabfluss kompensieren. Da die Zahl der Schweizer Familien in den übrigen Teilen des Kantons in ähnlichem Ausmass zugenommen hat, sind die Anteile insgesamt konstant geblieben (vgl. Abbildung 3).

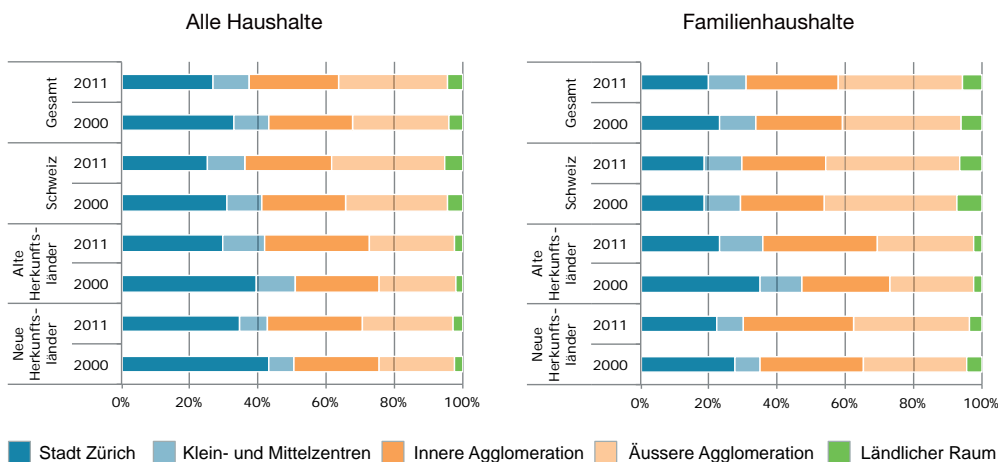


Abbildung 3:
Verteilung der Haushalte nach
Raumtypen 2000–2011

Quelle: Statistisches Amt
des Kantons Zürich,
Darstellung: raumdaten GmbH

Ganz anders sehen die Verhältnisse bei den ausländischen Familien aus den alten Herkunftsländern aus. Im Gegensatz zu den Familien schweizerischer Nationalität hat deren Anzahl im Kanton Zürich zwischen 2000 und 2011 um 15% abgenommen. Dramatisch ist der Einbruch der Familien aus den traditionellen Herkunftsländern in der Stadt Zürich. Hier hat sich ihre Zahl von 11'400 auf 6'400 beinahe halbiert. Noch akzentuierter als im vorangegangenen Abschnitt für die Gesamtbevölkerung beschrieben, zeigt sich bei den Familien eine Verlagerung von der Kernstadt in den inneren Agglomerationsgürtel. Dies deutet darauf hin, dass ausländische Familien der alten Herkunftsländer mehr als alle anderen Bevölkerungsgruppen von der Verteuerung städtischen Wohnens betroffen sind.

Schweizer dominieren an guten Mikrolagen in günstigen Standortgemeinden

In der Verteilung der ausländischen Personen in der inneren Agglomeration spiegelt sich die Wohnstandortqualität. Während die typischen Wohnzonen der neuen Herkunftsländer an den Hochpreislagen um das Zürcher Seebecken liegen, finden sich die Hochburgen der alten Herkunftsländer vor allem an lärmbelasteten Mikrolagen des Limmattals und der Flughaferegion.

Ein harter Konkurrenzkampf um attraktive Mikrolagen besteht vor allem in der inneren Agglomeration. Es existiert hier eine ausgeprägte Verdrängung von Personen aus den alten Herkunftsländern an schlecht bewertete Lageklassen. Im äusseren Agglomerationsgürtel sind die Bevölkerungsgruppen dagegen gleichmässiger auf gute und schlechtere Mikrolagen verteilt.

Im inneren Agglomerationsgürtel ist der Anteil schlechter Mikrolagen grösser als im äusseren – was im Wesentlichen auf grössere Lärmimmissionen zurückzuführen ist. Die grössere Zahl von ungünstigen Mikrolagen in Zentrumsnähe garantiert, dass sich statustiefe ausländische (und schweizerische) Personengruppen nach wie vor Wohnlagen in Zentrumsnähe leisten könnten und die oben beschriebene Verdrängung aus der Kernstadt in den inneren Agglomerationsgürtel erfolgte. Es zeigt sich auch, dass sich die durch Hochqualifizierte geprägten, neuen Migrationsgruppen sowohl im inneren als auch im äusseren Agglomerationsgürtel keine besseren Mikrolagen leisten können als die schweizerische Bevölkerung. Zugleich fällt auf, dass die Schweizer Bevölkerung eher an guten Mikrolagen in günstigen Standortgemeinden lebt als die ausländischen Personen der neuen Herkunftsländer, die vermehrt (an guten Mikrolagen) in teuren Standortgemeinden präsent sind. Dies ist ein erstes Indiz für die in Kapitel 5 vertiefte These, dass die neue Zuwanderung zwar Wohnungspreise treibt, dass diese Gruppe aber zugleich auch am stärksten von den hohen Preisen betroffen ist.

Sinkende Segregation und zunehmende Sesshaftigkeit

Trotz Zuwanderungsboom hat die Segregation der Wohnorte der ausländischen Bevölkerung ab- und nicht zugenommen. Im Gegensatz zur verbreiteten Vorstellung der «globalen Nomaden» hat die Sesshaftigkeit der ausländischen Wohnbevölkerung im Kanton Zürich zugenommen.

«Parallelgesellschaft», «Reichen-Ghettos» sind Schlagwörter, die im Zusammenhang mit der gestiegenen Zuwanderung häufig benützt werden und suggerieren, dass die räumliche Entmischung in den letzten Jahren zugenommen hat. Das Gegenteil ist der Fall. Trotz steigender Ausländeranteile hat die Segregation der ausländischen Bevölkerung abgenommen. Wie sich dabei die einzelnen Zuwanderungstypen unterscheiden, wird in diesem Kapitel gezeigt. Parallel zur Abnahme der räumlichen Polarisierung hat die Sesshaftigkeit der ausländischen Bevölkerung zugenommen. Beide Trends erhöhen das Integrationspotenzial der ausländischen Bevölkerung.

Geringe Segregation der deutschsprachigen Herkunftsländer

Die räumliche Polarisierung von Personengruppen nach gesellschaftsrelevanten Merkmalen wird als Segregation bezeichnet. Problematisch ist Segregation vor allem dann, wenn sie mit einer räumlichen Konzentration unterprivilegierter Gruppen verbunden ist. Ohnehin schon bestehende Benachteiligungen entsprechender Nachbarschaften werden dadurch verstärkt. Dazu gehören schlechte Sozialisationsbedingungen in Schulen und im öffentlichen Raum, aber auch negative Folgen auf die Entwicklung der örtlichen privaten und öffentlichen Infrastruktur.

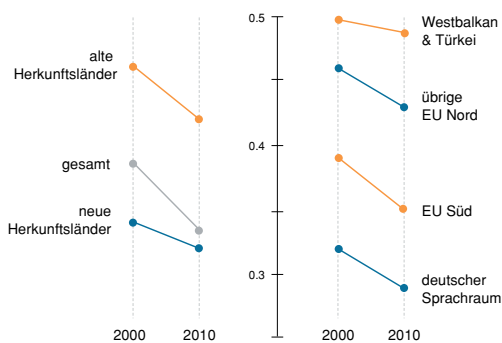
Der Grad der räumlichen Polarisierung lässt sich anhand des Segregations-Index bestimmen, der von 0 (Gleichverteilung) bis 1 (gesamte Gruppe in einer Raumeinheit) reicht. Unter den ausländischen Nationengruppen im Kanton Zürich weist die Gruppe «Westbalkan & Türkei» mit 0,48 den grössten Segregations-Index aus. Die ausgeglichene Verteilung findet sich bei der Gruppe «deutscher Sprachraum» mit einem Index von 0,29.

Die Deutschen (und Österreicher) im Kanton Zürich zeichnen sich durch besonders geringe Segregationstendenzen aus. Nicht zuletzt die sprachliche und kulturelle Nähe zur Schweizer Bevölkerung dürfte dazu führen, dass sich Deutschsprachige bei der Wohnstandortwahl nur wenig von der schweizerischen Bevölkerung unterscheiden. Die nicht deutschsprachigen Ländergruppen der neuen Zuwanderung weisen deutlich höhere Segregations-Indizes auf. Für diese Gruppen, die sich häufig in einem rein englischsprachigen Umfeld bewegen, spielen spezifische Faktoren wie die räumliche Nähe zu internationalen Schulen und der Anschluss an eine «Expats Community» bei der Wohnungssuche eine Rolle.

Eine hohe Segregationsneigung zeigt sich vor allem bei jenen Ländergruppen, die besonders stark vom sozioökonomischen Profil der Schweizer Bevölkerung abweichen – und zwar sowohl gegen unten als auch gegen oben. Bei den unterschichtenden Nationengruppen ist die statustiefere Gruppe «Westbalkan & Türkei» stärker segregiert als die Gruppe «EU Süd». Bei den überschichtenden Nationengruppen ist die statushöhere Gruppe «restliche EU Nord» stärker segregiert als die Gruppe «deutscher Sprachraum».

Abnehmende Segregation im Kanton Zürich

Die Segregation hat zwischen 2000 und 2010 bei allen wichtigen Nationengruppen abgenommen. Dies gilt für die traditionelle Zuwanderung ebenso wie für die neue.



	2000	2010	delta
Alte Herkunftsländer	0.46	0.42	-0.04
EU Süd	0.39	0.35	-0.04
Westbalkan & Türkei	0.49	0.48	-0.01
Übrige EU Süd	0.46	0.4	-0.06
Neue Herkunftsländer	0.34	0.32	-0.01
Deutscher Sprachraum	0.32	0.29	-0.03
EU Nord	0.46	0.43	-0.03
Übrige EU Nord	0.46	0.42	-0.04
Ausländer gesamt	0.39	0.33	-0.06

Abbildung 4:
Veränderung der Segregations-Indizes 2000/2010

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Geostat/swisstopo, Darstellung: sotomoGmbH

Das gilt auch für die nicht-deutschsprachige neue Zuwanderung. Heute leben zwar deutlich mehr Personen aus Ländern wie Grossbritannien, den Niederlanden oder Korea im Kanton Zürich als vor zehn Jahren, diese sind jedoch räumlich gleichmässiger verteilt. Zumindest in Zürich zeigen sich keine Anzeichen, dass sich «Ghettos» einer internationalen Oberschicht ausbilden könnten.

Der Segregations-Index der ausländischen Bevölkerung hat insgesamt von 0,39 auf 0,33 abgenommen. Es sind zwei sich gegenseitig verstärkende Trends, die diesen Zahlen zugrunde liegen. Der erste Trend ist die beschriebene Abnahme der räumlichen Polarisierung der einzelnen Ländergruppen. Der zweite Trend basiert in der veränderten Zusammensetzung der ausländischen Bevölkerung. Die neue Zuwanderung ist in räumlicher Hinsicht weitgehend komplementär zur alten, was zu einer breiteren Verteilung der ausländischen Bevölkerung führt. Ausserdem ist die am stärksten gewachsene Zuwanderungsgruppe «deutscher Sprachraum» zugleich diejenige mit der geringsten Segregationsneigung.

Weniger Schweizer leben in Nachbarschaft mit hohem Ausländeranteil

Die Unruhen in den Pariser Banlieues 2005 weckten hierzulande Ängste vor der Entstehung sozialer Brennpunkte und vor dem Erreichen eines Kipp-Punkts (engl. Tipping Point). Gemäss Theorie² führt das Erreichen des Kipp-Punkts zu einer Kettenreaktion, in der sich die Segregation immer mehr verstärkt, da sich die Mehrheitsbevölkerung aus diesen Nachbarschaften zurückzieht.

² Vgl. Thomas C. Schelling (1978): Micromotives and Macrobehavior, Norton

Im Jahr 2000 lebten fast 10% der Zürcher Bevölkerung in einer Nachbarschaft mit einem Ausländeranteil von über 50%, 2011 ist dieser Anteil auf 7,4% gesunken (vgl. Tabelle 2). 2000 lebten 7% der Zürcher und Zürcherinnen in einer Nachbarschaft, in denen ausländische Personen aus den alten Herkunftsländern in der Mehrheit waren. Zehn Jahre später ist diese Zahl auf 3% gefallen. Der gewandelte Charakter der Zuwanderung wirkt offenbar der Bildung von Immigrationsbrennpunkten entgegen.

Ausländeranteil	Alte Herkunftsländer		Neue Herkunftsländer		Ausländer gesamt		
	>50%	>40%	>30%	>40%	>30%	>50%	>40%
2000	7,0%	12,7%	21,1%	0,3%	0,7%	9,7%	17,7%
2011	3,1%	7,1%	14,5%	1,0%	3,3%	7,4%	16,7%

Tabelle 2:
Zürcher Bevölkerung in Nachbarschaften mit hohem Ausländeranteil

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Dieser Trend bestätigt sich auch, wenn im Ausland geborene, zwischenzeitlich eingebürgerte Personen in die Analyse einbezogen werden. Zwischen 2000 und 2011 hat der Anteil der so erweiterten Gruppe «alte Herkunftsländer» im Kanton Zürich von 20 auf 21% zugenommen. Gleichwohl leben nur noch 8 statt 9% der Zürcher in einer Nachbarschaft, in der die erweiterte Gruppe «alte Herkunftsländer» die Mehrheit bildet.

Aufenthaltsdauer: «Globale Nomaden» werden sesshaft

Der aktuelle Diskurs über hochqualifizierte Migration wird durch das Bild des «globalen Nomaden» geprägt. Dies sind Hochqualifizierte, die alle paar Jahre ihre Zelte abbrechen, um an einem anderen Knotenpunkt der globalen Wirtschaft für dasselbe oder ein anderes internationales Unternehmen tätig zu sein.

Entgegen dieser Vorstellung ist die Aufenthaltsdauer ausländischer Personen im Kanton Zürich gestiegen. Die Berechnung der Auswanderungs- und Einbürgerungsquoten zeigt, dass im Jahr 2000 43% aller ausländischen Personen nach spätestens zehn Jahren das Land wieder verlassen hatten. Im Jahr 2010 ist deren Anteil auf 29% gesunken.

**Abbildung 5:
Remigration nach spätestens
zehn Jahren**

Quelle: Statistisches Amt des
Kantons Zürich, PETRA,
Darstellung: sotomo GmbH

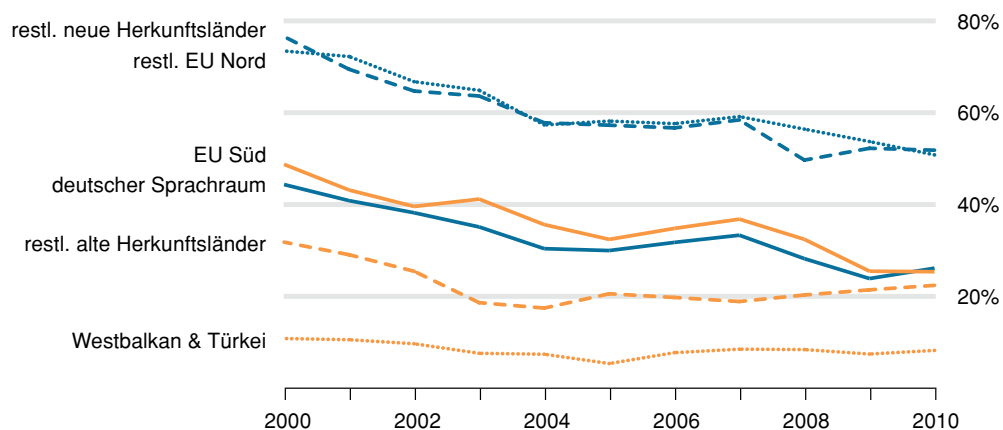


Abbildung 5 zeigt die Veränderung der Aufenthaltsdauer der wichtigen Ausländergruppen im Kanton Zürich. Dargestellt sind die Anteile jener Einwanderer, die spätestens nach zehn Jahren das Land verlassen haben. Die Remigrationsquote ist dabei insbesondere bei Personen aus den neuen Herkunftsländern zurückgegangen. So sind im Jahr 2000 77% der Gruppe «restliche neue Herkunftsländer» (USA, Australien, Japan usw.) nach spätestens zehn Jahren wieder ausgewandert. Im Jahr 2010 waren es noch 52%.

Die globalen Nomaden sind sesshafter geworden. Dieses Phänomen kann dabei nicht allein auf die 2007 etablierte Personenfreizügigkeit zurückgeführt werden. Erstens setzte der Trend vor dem Wegfall der Kontingente ein, und zweitens betrifft er auch die neue Zuwanderung von ausserhalb der EU. Eher dürften dem Trend die zunehmende Internationalisierung Zürichs und die damit einhergehende Attraktivitätssteigerung für anglophone Zuwanderer zugrunde liegen.

Neue Zuwanderer kehren weniger häufig zurück

Die Remigrationsquote der neuen Herkunftsländer ist zurückgegangen, sie ist aber im Schnitt immer noch deutlich grösser als bei den alten. So ist die Remigration bei der Gruppe «Westbalkan & Türkei» marginal. Gross ist dagegen der Anteil derer, die sich einbürgern lassen.

Generell ist die Remigration in den ersten drei Jahren besonders verbreitet und flacht nach sieben Jahren stark ab. Wer die Schwelle von sieben Jahren überschritten hat, bleibt meist das ganze Leben. Einzig die Personengruppe «EU Süd» weicht ein Stückweit von diesem binären Muster ab. Hier flacht die Remigration nur wenig ab. Nach wie vor scheint sich bei der Gruppe «EU Süd» das Modell eines längeren Arbeitsaufenthalts mit einer späteren Rückkehr in die Heimat zu halten. Passend zu diesem Modell weist diese Ländergruppe eine tiefe Einbürgerungsquote auf.

Bei den neuen Herkunftsländern fällt eine verhältnismässig grosse Einbürgerungsquote der Gruppe «deutscher Sprachraum» auf. Diese ist aber erst gestiegen, seit Deutschland 2007 den Erwerb der doppelten Staatsbürgerschaft für EU-Länder und die Schweiz erleichtert hat. In den aktuellen Quoten spiegelt sich folglich ein gewisser Nachholeffekt.

Zuwanderer bleiben länger im Kanton Zürich

Die Internationalisierung und das starke Bevölkerungswachstum haben den Kanton Zürich verändert. Bemerkenswerterweise hat diese Dynamik nicht zu räumlicher Unrast geführt. Im Jahr 2000 hatten 74% der Zürcherinnen und Zürcher bereits seit mindestens fünf Jahren in derselben Gemeinde gelebt. 2011 ist der Anteil auf 77% gestiegen. Der Trend zu kommunaler Sesshaftigkeit betrifft die Schweizer Bevölkerung genauso wie die ausländische und geht einher mit der oben beschriebenen längeren Aufenthaltsdauer der ausländischen Bevölkerung in der Schweiz (und im Kanton Zürich). Zumindest das Potenzial zur Integration der Bevölkerung an ihrem Wohnort ist intakt.

Unterschiedliche Entwicklung in verschiedenen Wohnsegmenten

Befürchtungen einer Verdrängung aus der Stadt sowie einer Einbusse bei der Wohnqualität für die Schweizer Bevölkerung lassen sich nicht bestätigen. Die neuen Herkunftsländer treiben die Preise auf dem Wohnungsmarkt zwar, sie sind aber auch diejenigen, welche die gestiegenen Preise zum grössten Teil zahlen müssen.

Inwiefern führt nun aber die gestiegene Zuwanderung zu Verdrängungseffekten auf dem Wohnungsmarkt? Vor allem in den Kommentaren zu Berichten über steigende Mieten und Wohnungsknappheit wird vielfach die Zuwanderung dafür verantwortlich gemacht. Dabei ist die Angst weit verbreitet, dass vor allem die Schweizer Bevölkerung keinen bezahlbaren Wohnraum mehr findet. Lassen sich solche Verdrängungseffekte auf dem Wohnungsmarkt nachweisen? Führt die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu einer Verschlechterung der Wohnqualität für die Schweizer Bevölkerung?

Neue Zuwanderer drängen in Neubauwohnungsmarkt

Abbildung 6 zeigt den Anteil der verschiedenen Nationengruppen in Neubauwohnungen innerhalb der verschiedenen Raumtypen. Als Neubauwohnungen gelten Wohnungen, die innerhalb der letzten fünf Jahre erstellt wurden. Diese Neubauwohnungen sind geräumiger, verfügen über mehr Zimmer und weisen deutlich grosszügigere Grundrisse auf als ältere Wohnungen. So ist beispielsweise die Wohnfläche pro Zimmer in diesen Wohnungen durchschnittlich fünf Quadratmeter grösser.

Bei den Migranten aus den «neuen Herkunftsländern» wohnt ein grösserer Anteil in Neubauwohnungen als bei der Schweizer Bevölkerung und insbesondere als bei den «alten Herkunftsländern».

Betrachtet man die Entwicklung für den gesamten Kanton, so lässt sich bei den Familien eine Verdrängung nachweisen. Bei den Schweizer Familien ist der Anteil derjenigen, die in Neubauwohnungen wohnen, gesunken, während dieser bei den Familien aus den «neuen Herkunftsländern» stark gestiegen ist. Betrachtet man die Entwicklungen in den verschiedenen Raumtypen, so zeigt sich allerdings ein differenzierteres Bild. In den Zentren ist der Anteil Schweizer Familien in den Neubauwohnungen ebenfalls gestiegen, wenn auch weniger stark als bei den «neuen Herkunftsländern» und in den peripheren Gebieten sind die Anteile der Haushalte in Neubauwohnungen bei den Schweizer Familien stärker gesunken als bei den «neuen Herkunftsländern». Diese Verdrängungseffekte greifen damit weniger in den Zentren als im äusseren Agglomerationsgürtel und im ländlichen Raum. Vor allem in der Stadt Zürich mit der angespanntesten Lage auf dem Wohnungsmarkt ist der Anteil Schweizer Familien in Neubauwohnungen ähnlich stark gestiegen wie derjenige der «neuen Herkunftsländer».

**Abbildung 6:
Anteil in Neubauwohnungen
nach Nationengruppen**

Quelle: Statistisches Amt
des Kantons Zürich,
Darstellung: raumdaten GmbH



Die Anteile der Haushalte in Neubauwohnungen spiegeln damit grundsätzlich die Schichtung der Nationengruppen. Die «neuen Herkunftsländer» können sich offenbar eher Neubauwohnungen leisten als die Schweizer Haushalte und vor allem die «alten Herkunftsländer».

Den Gegenpol zu den grosszügigen und geräumigen Neubauwohnungen bilden Wohnungen aus der Bauboomperiode zwischen 1946 und 1970. Diese Wohnungen verfügen über weniger Zimmer, 20% weniger Wohnfläche, und die Zimmer sind im Durchschnitt fünf Quadratmeter kleiner als in den übrigen Wohnungen.

Der Anteil der Haushalte in Gebäuden der Bauboomperiode ist bei den «alten Herkunftsländern» vergleichsweise hoch und ist zwischen 2000 und 2011 weiter gestiegen. Im inneren Agglomerationsgürtel wohnen 50% der Haushalte der «alten Herkunftsländer» in Gebäuden aus der Bauperiode 1946 bis 1970.

Im Jahr 2011 sind die Anteile der Haushalte in Gebäuden der Bauboomperiode bei den «neuen Herkunftsländern» und der Schweizer Bevölkerung in allen Raumtypen ähnlich, wobei vor allem bei der Schweizer Bevölkerung ein Rückgang zwischen 2000 und 2011 zu verzeichnen ist.

Steigende Eigentumsquoten bei Schweizern und alten Herkunftsländern

In welcher Art Wohnungen wohnt nun die Schweizer Bevölkerung, insbesondere die Familien, wenn sie sowohl bei Neubauwohnungen als auch bei Wohnungen der Bauboomperiode sinkende Anteile aufweist?

Da sich bei den Gebäuden der übrigen Bauperioden kein klares Bild bezüglich der Verteilung abzeichnet, und diese auch nicht über eindeutig zuweisbare Wohnqualitäten verfügen, betrachten wir nun die Eigentumsquote als weiteres Kriterium zur Bewertung der Wohnqualität.

Insgesamt ist die Eigentumsquote im Kanton Zürich zwischen 2000 und 2011 um 6 Prozentpunkte auf knapp ein Drittel gestiegen. Dies ist sowohl bei den Haushalten der «alten Herkunftsländer» als auch der Schweizer der Fall, während sie bei Haushalten der «neuen Herkunftsländer» stagniert. Trotz einer Verdopplung der Eigentumsquote bei den «alten Herkunftsländern» von 7.5% auf knapp 15% verbleibt die Eigentumsquote auch 2011 im Vergleich zur Schweizer Bevölkerung auf einem tiefen Niveau.

Bei den Familienhaushalten ist die Eigentumsquote bei allen Herkunftsländergruppen höher. Auch hier ist die Eigentumsquote zwischen 2000 und 2011 deutlich gestiegen. Die grösste Zunahme verzeichnen die «alten Herkunftsländer», die ihren Abstand etwas verringern können, aber mit gut 17.5% deutlich hinter den Haushalten der «neuen Herkunftsländer» und den Schweizer Haushalten zurückbleiben. Damit verzeichnen die Familien der «alten Herkunftsländer» zwar einen leichten Aufholeffekt, wohnen aber auch 2011 noch deutlich häufiger zur Miete.

Obwohl die Eigentumsquote generell mit steigendem Status zunimmt, wohnen deutlich mehr Schweizer Haushalte im selbst genutzten Eigentum als die «neuen Herkunftsländer». Dabei hat sich die Situation vor allem bei den «neuen Herkunftsländern» relativ betrachtet verschlechtert.

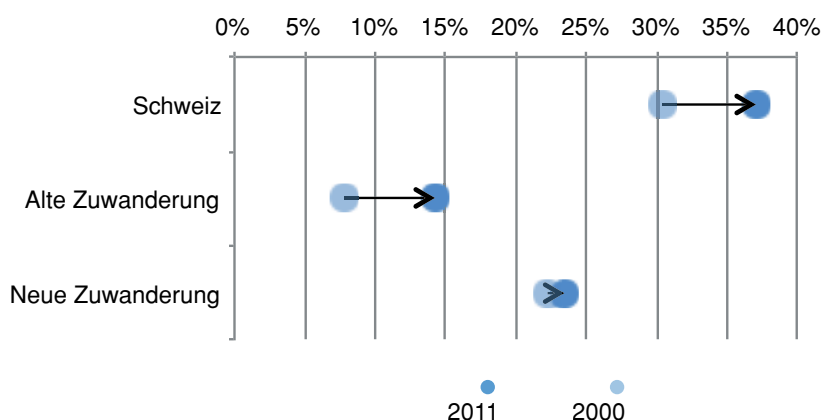


Abbildung 7:
Eigentumsquote nach Nationengruppen

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Darstellung: raumdaten GmbH

Der Einfamilienhausanteil nimmt bei allen Nationengruppen grundsätzlich mit abnehmender Zentralität der Raumtypen zu. Die Schweizer Bevölkerung weist in allen Raumtypen die höchsten Einfamilienhausanteile auf, die zwischen 2000 und 2011 zudem deutlich gestiegen sind.

Auch bei der Stockwerkseigentumsquote zeigt sich dasselbe Bild. Die Schweizer Bevölkerung weist mit rund 15% im Jahr 2011 insgesamt die höchste Stockwerkeigentumsquote auf. Die «neuen Herkunftsländer» weisen die zweithöchste Quote auf, während bei den «alten Herkunftsländern» nur ein sehr geringer Anteil über Stockwerkeigentum verfügt.

Betrachtet man also die Eigentumsquoten, so lässt sich keine Verschlechterung der Wohnqualität für die Schweizer Bevölkerung ablesen. Während die «alten Herkunftsländer» relativ aufgeholt haben, hat sich die Situation für die «neuen Herkunftsländer» relativ betrachtet verschlechtert.

Steigender Wohnflächenverbrauch bei Schweizern und alten Herkunftsländern

Ein guter Indikator für die Wohnqualität ist die zur Verfügung stehende Wohnfläche. Dabei ist es wichtig, nicht den Flächenverbrauch pro Person, sondern pro Äquivalenzperson zu betrachten. Bei dem Konstrukt der Äquivalenzperson wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein Einpersonenhaushalt mehr Fläche beansprucht als ein Familienhaushalt, da bestimmte Räume wie Küche oder Badezimmer in jedem Haushalt zu finden sind, sich diese Räume aber auf mehr Personen verteilen.

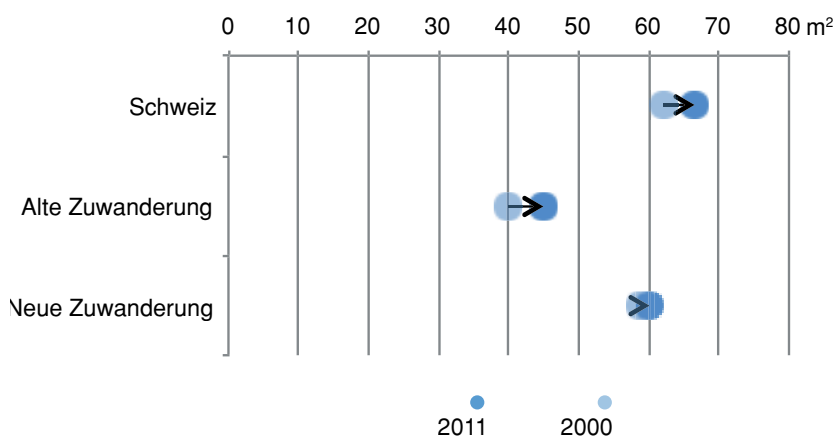


Abbildung 8:
Fläche pro Äquivalenzperson

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Darstellung: raumdaten GmbH

Zum anderen zeigt sich, dass der Wohnflächenverbrauch pro Äquivalenzperson zwischen 2000 und 2011 deutlich gestiegen ist. Dabei hat bei den «alten Herkunftsländern» ein gewisser Nachholeffekt stattgefunden, während der Wohnflächenverbrauch bei den «neuen Herkunftsländern» konstant geblieben ist. Innerhalb der «alten Herkunftsländer» hat die Bevölkerung aus «Westbalkan & Türkei» einen deutlich kleineren Flächenverbrauch, dieser hat zwischen 2000 und 2011 jedoch merklich zugenommen. Der Flächenverbrauch der Haushalte der «alten Herkunftsländer» hat in allen Raumtypen zugenommen, im äusseren Agglomerationsgürtel am stärksten.

Der durch die Zuwanderung gestiegene Druck auf dem Wohnungsmarkt hat gemessen am Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson also nicht zu einer Verschlechterung der Wohnqualität geführt. Im Gegenteil hat der Trend, dass immer mehr Wohnfläche pro Person beansprucht wird, weiter zugenommen.

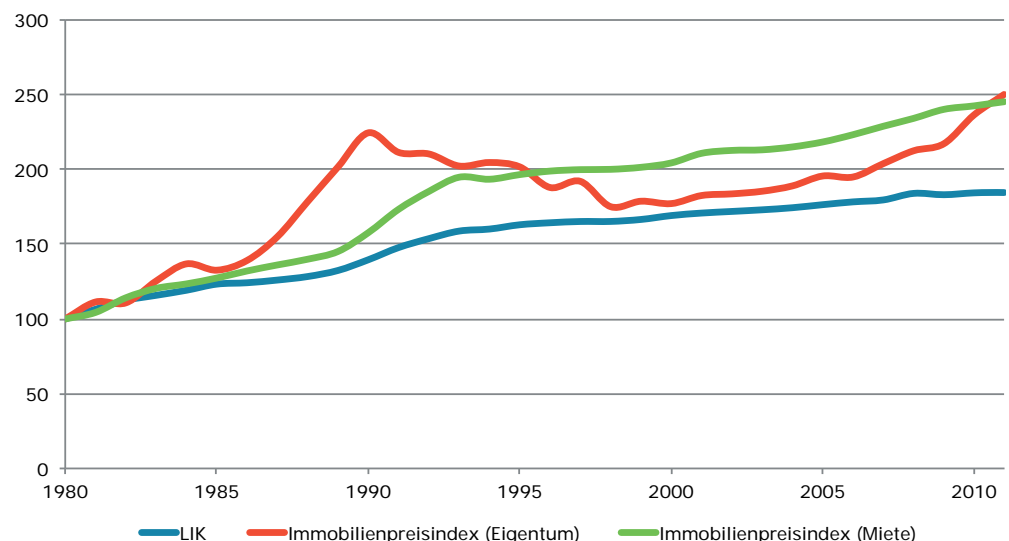
Wohneigentumspreise steigen, Mieten bleiben erstaunlich stabil

Die neue Zuwanderung ist ein wichtiger Faktor für die steigenden Wohnpreise. Dies betrifft aber vor allem den Eigentumsmarkt und weniger den Mietwohnungsmarkt. Weil Inländer länger in einem Objekt wohnen, zahlen sie tiefere Immobilien- und Mietpreise.

Dass die Personenfreizügigkeit die Immobilienpreise in die Höhe schnellen liess, scheint unbestritten. Betrachtet man allerdings den Wohneigentumsindex und den Index der Mietpreise, so zeigt sich, dass dies zumindest nur teilweise stimmt. Wahr ist, dass die Miet- und Wohneigentumsindizes im Kanton deutlich stärker steigen als der Landeskonsumumentenindex. Ferner geht die deutliche Preissteigerung bei Eigentumswohnungen tatsächlich genau mit der Einführung der Personenfreizügigkeit einher. Allerdings sind die Mieten im selben Zeitraum erstaunlich konstant und vor allem in der ersten Hälfte der 1990er Jahre stärker gestiegen als im langjährigen Durchschnitt.

Abbildung 9:
Wohneigentums- und Mietpreisindex im Vergleich zum Landeskonsumumentenindex

Quelle: ZWEX (ZKB), HEV Kanton Zürich, LIK (BfS)
Darstellung: raumdaten GmbH



Schweizer Bevölkerung profitiert indirekt von der Preisentwicklung

Die vorherigen Kapitel haben gezeigt, dass sowohl die Befürchtungen einer Verdrängung aus der Stadt und den zentralen Lagen als auch einer Einbusse bei der Wohnqualität für die Schweizer Bevölkerung nicht standhalten. Nun wird der Frage nachgegangen,

zu welchem Preis dies geschieht. Da die Miet- und Immobilienpreise selbst nicht in den Gebäude- und Wohnungsregistern verfügbar sind, kann diese Frage nicht direkt beantwortet werden. Im Kapitel 2 zeigte sich bereits, dass die Schweizer Bevölkerung deutlich länger in einer Gemeinde wohnhaft ist als die ausländische Bevölkerung. Bei den angespannten Wohnungsmärkten im Kanton bedeutet dies bereits einen leichten Vorteil, denn die meisten Wohnungen werden nicht mehr auf dem «freien Wohnungsmarkt» ausgeschrieben, sondern über Beziehungsnetzwerke vergeben. Anders ist es nicht erklärbar, dass es beispielsweise in der Gemeinde Schlieren jährlich ca. 1400 Umzüge gibt, im selben Zeitraum allerdings nur 470 Wohnungen ausgeschrieben waren (immocompass).

Die untenstehende Abbildung zeigt die Verteilung der Haushalte der Nationengruppen nach Wohndauer und Eigentumsquoten. Dabei wird deutlich, dass mehr als die Hälfte der Schweizer Haushalte seit mehr als fünf Jahren in ihren Wohnungen wohnt, dies entweder zu Miete oder im selbstgenutzten Eigentum, wobei der Anteil der letzteren besonders hoch ist. Keine Nationengruppe weist höhere Anteile auf.

Schweizer profitieren vom regulierten Mietwohnungsmarkt

Damit sind mehr als die Hälfte der Schweizer Haushalte nicht direkt von der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt betroffen. Bei Mietwohnungen sind die Mieten aufgrund des Mietschutzes gebunden, so dass die Bestandesmieten deutlich geringer als die Angebotsmieten sind. Haushalte im selbstgenutzten Eigentum sind diejenigen, die von den Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt profitieren.

Die Abbildung zeigt ferner, dass vor allem die Haushalte der neuen Herkunftsländer über geringe Anteile an Haushalten verfügen, die bereits mehr als fünf Jahre ihre Wohnungen bewohnen. Sie profitieren daher am wenigsten von den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt. Aufgrund der Preisentwicklung können sie zwar als Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt bezeichnet werden, sie sind aber auch diejenigen, die die gestiegenen Preise zum grössten Teil zahlen müssen. Die Gruppe der «alten Herkunftsländer» nimmt hier schliesslich die mittlere Position ein. Zu knapp 40% wohnen diese Haushalte seit mehr als fünf Jahren in ihren Wohnungen, dabei sind aber die Mietanteile deutlich höher.

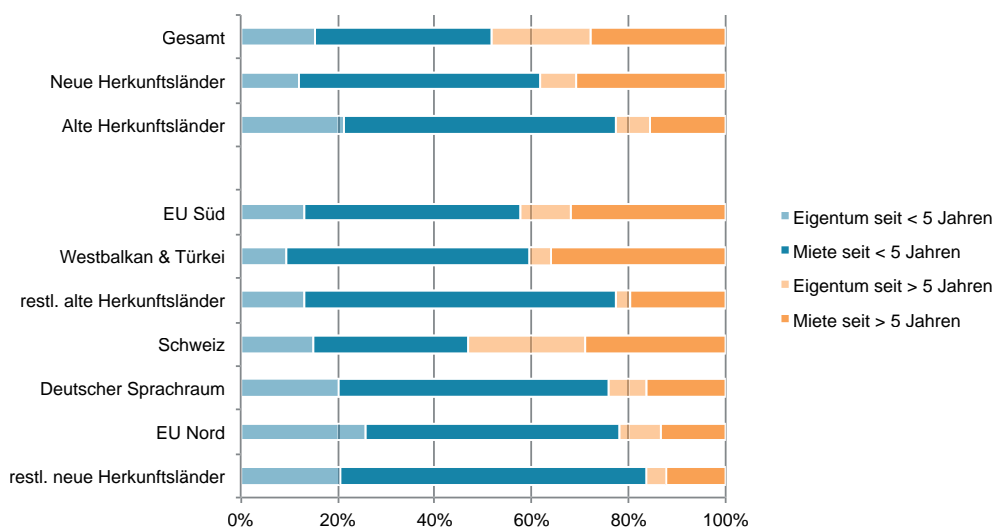


Abbildung 10:
Haushalte nach Eigentumsverhältnis und Wohndauer im Jahr 2011

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Darstellung: raumdaten GmbH

Bei der durchschnittlichen Wohndauer für die verschiedenen Nationengruppen zeigen sich die Unterschiede noch deutlicher. 50% der Schweizer Haushalte sind bereits seit mindestens sieben Jahren in ihrer Wohnung, während 50% der Haushalte der «alten Herkunftsländer» lediglich seit vier Jahren und Haushalte der «neuen Herkunftsländer» sogar erst seit zwei Jahren ihre Wohnungen bewohnen.

Um diese Vorteile resp. Nachteile auf dem Wohnungsmarkt zu quantifizieren, wurden die Mietpreis- und Transaktionspreisindizes an die jeweilige Wohndauer der einzelnen Haushalte gehängt und auf das Jahr 2011 normiert. Da sich die Mietpreisentwicklung von der Preisentwicklung auf dem Eigentumsmarkt deutlich unterscheidet, wird zwischen Miete

und Eigentum unterschieden. Auf diese Weise kann für jeden Haushalt ein Indexwert ermittelt werden, der die Gewinne bei selbstgenutztem Eigentum respektive die Ersparnisse durch Bestandesmieten aufgrund der Wohndauer ausweist. Dies stellt nur eine grobe erste Annäherung dar. Man kann aber davon ausgehen, dass die Effekte dabei sogar eher unterschätzt werden, da zum Beispiel Vorteile aufgrund von Beziehungsnetzwerken hier nicht dargestellt werden können.

Aufgrund des Preiseinbruchs auf dem Transaktionsmarkt in den frühen 1990er Jahren fallen die Unterschiede zwischen den Nationengruppen bei den Mieten deutlich grösser aus als bei den Eigentumswohnungen. 50% der Schweizer Haushalte, die in selbstgenutztem Eigentum wohnen, können auf diese Weise von einer mindestens 20-prozentigen Preissteigerung profitieren. Bei den alten Herkunftsländern liegt diese Preissteigerung bei 18% und bei den neuen Herkunftsländern bei 15%. Bei den Mietwohnungen liegt der Median der Einsparung bei Schweizer Haushalten bei 12%, bei den alten Herkunftsländern bei knapp 7% und bei den neuen Herkunftsländern bei 2%. Die Spannweiten sind dabei allerdings immens. So zahlt ein Viertel der Schweizer Mietenden mindestens 40%, der «alten Herkunftsländer» 14% und der «neuen Herkunftsländer» 9% weniger Miete aufgrund ihrer Wohndauer in derselben Wohnung.

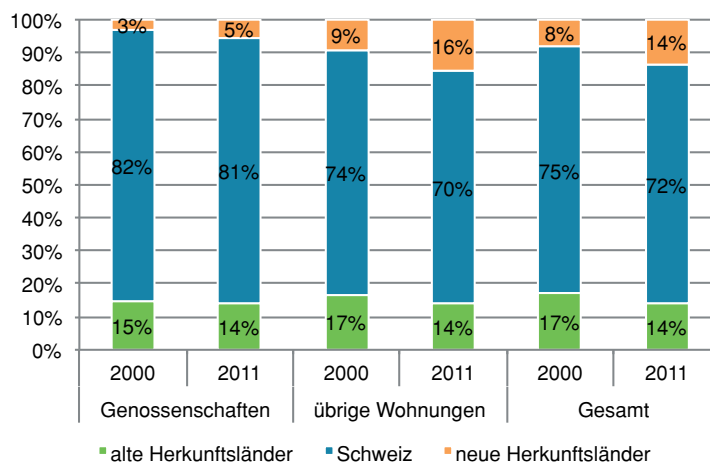
Langjährige ZürcherInnen in Genossenschaftswohnungen

Mit 25% aller Wohnungen hat Zürich den grössten Anteil genossenschaftlicher Wohnungen. Diese sind besonders beliebt, auch da sie aufgrund der Kostenmiete deutlich geringere Mieten aufweisen als Wohnungen auf dem «freien Wohnungsmarkt». Der Zugang zu diesen Wohnungen ist aber insbesondere für ausländische Personen erschwert. Bei einigen Genossenschaften ist eine Niederlassungsbewilligung C Voraussetzung, um eine Wohnung in einer Genossenschaft zu bewohnen. Dementsprechend ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung in den Genossenschaften traditionell deutlich geringer als in den übrigen Wohnungen. In den Zürcher Genossenschaftswohnungen wohnen vor allem Schweizer Familien und Personen in älteren Lebensphasen, die über mittlere Einkommen verfügen. Zudem sind es Personen mit überdurchschnittlicher Aufenthaltsdauer in der Stadt Zürich.

Abbildung 11 zeigt, dass die ausländische Bevölkerung in den Genossenschaften 2011 weiterhin deutlich unterrepräsentiert ist. Dies betrifft aber vor allem die «neuen Herkunftsländer» und weniger die «alten Herkunftsländer». Der Anteil der Haushalte aus den «alten Herkunftsländern» entspricht im Jahr 2011 genau ihrer Verteilung in der Stadt Zürich. Haushalte der «alten Herkunftsländer» werden bei Genossenschaftswohnungen nicht benachteiligt. Anders sieht dies bei den «neuen Herkunftsländern» aus, auch wenn sie ihren Anteil in den Genossenschaftswohnungen leicht erhöhen konnten, so sind sie auch 2011 noch deutlich unterrepräsentiert.

Abbildung 11:
Zürcher GenossenschaftlerInnen nach Nationengruppe

Quelle: Statistisches Amt des Kanton Zürich,
Darstellung: raumdaten GmbH





**Amt für Wirtschaft und Arbeit
Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich
Walchestrasse 19, 8090 Zürich**