

Wohnpolitik Olten

Kurzauswertung Zuzugsbefragung



Auftraggeberin

Eva Gerber
Stadtentwicklung Olten
Dornacherstrasse 1
4603 Olten

Verfasserin

Joëlle Zimmerli
Zimraum Raum + Gesellschaft
Müllerstr. 48
8004 Zürich
zimmerli@zimraum.ch
www.zimraum.ch
Tel: 044 / 586 43 31

Datum:

8. Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	1
2	GRÜNDE FÜR DIE ZUZÜGE	1
2.1	Aspekte bei der Wohnortssuche	2
2.2	Aspekte bei der Wohnungssuche	4
3	PROFILE DER ZUGEZOGENEN	5
4	ERKENNTNISSE FÜR DIE WOHNPOLITIK.....	6

1 Ausgangslage

Die Stadt Olten hat im Jahr 2012 beim Umzugsmonitoring teilgenommen. Dieses Monitoring wird von der Hochschule Luzern im Auftrag von Städten und Gemeinden standardisiert durchgeführt.

Bei der Befragung haben insgesamt 91 Personen teilgenommen. Davon sind 66 Personen zugezogen, 9 sind weggezogen und 16 in der Stadt umgezogen. Da die letzten beiden Gruppen sehr klein sind und keine verwertbaren Aussagen zulassen, untersucht diese Kurzanalyse lediglich die Umzugsmotive der Zugezogenen.

Tabelle 1: Teilnehmende des Umzugsmonitorings

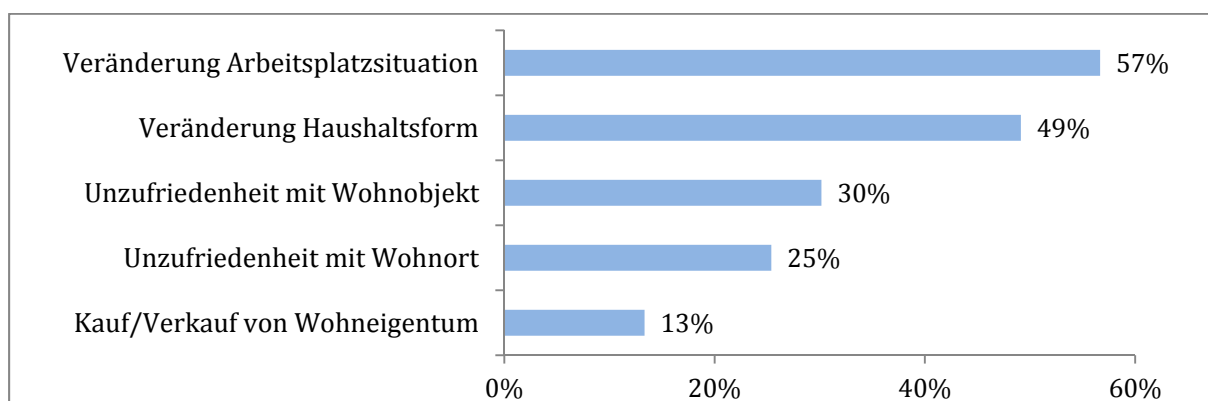
	Personen	%
Zuzüger	66	73%
Wegzüger	9	10%
Umzöger	16	18%
Total	91	100%

Da auch die Zahl der Zuzüger sehr gering ist, sind die Ergebnisse nur repräsentativ für diese Befragten. Dennoch zeichnen sich einige Muster ab, welche konsistent mit weiteren Datenerhebungen sind.

2 Gründe für die Zuzüge

Der wichtigste Zuzugsgrund nach Olten ist an erster Stelle die Veränderung der Arbeitsplatzsituation (57%) und an zweiter Stelle eine Veränderung der Haushaltsform (49%). Der Trend, dass Erwerbstätige mit dem Stellenwechsel in die Kleinstadt ziehen, ist auch aus vergleichbar grossen Städten wie beispielsweise Aarau bekannt.

Abbildung 1: Gründe für den Zuzug nach Olten

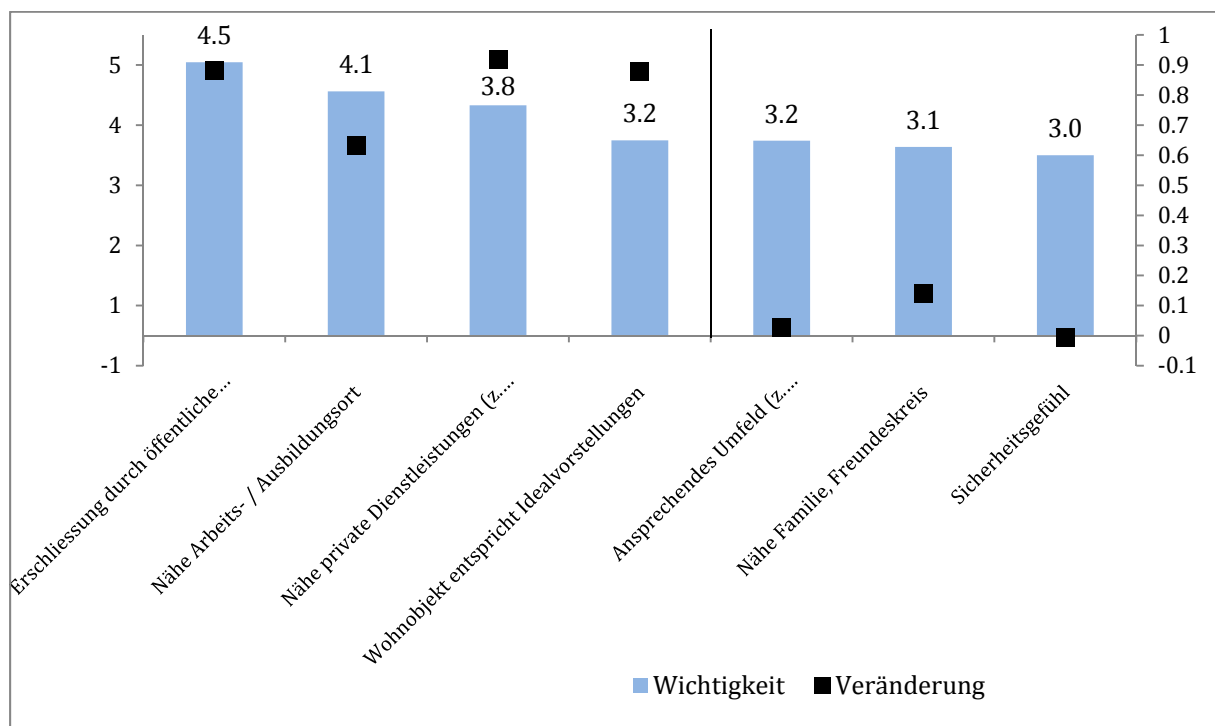


2.1 Aspekte bei der Wohnortsuche

Die Befragten haben bewertet, wie wichtig bestimmte Aspekte bei der Suche nach dem neuen Wohnort (also Olten) waren und wie sie diese gegenüber dem vorherigen Wohnort einschätzen.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Umzug nach Olten bei den vier wichtigsten Aspekten eine deutliche Verbesserung der Situation gebracht hat. Zu Olten's Stärken gehört die Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Daneben ermöglicht die Kleinstadt den Zuziehenden kurze Wege. Sie können in der Stadt wohnen, arbeiten und haben einen guten Zugang zu Versorgungsangeboten. Letztlich, und entscheidend, haben die Zugezogenen in Olten das Wohnobjekt gefunden, das ihren Idealvorstellungen entsprochen hat.

Abbildung 2: Sehr wichtige Aspekte bei der Wohnortsuche und Veränderung gegenüber vorher

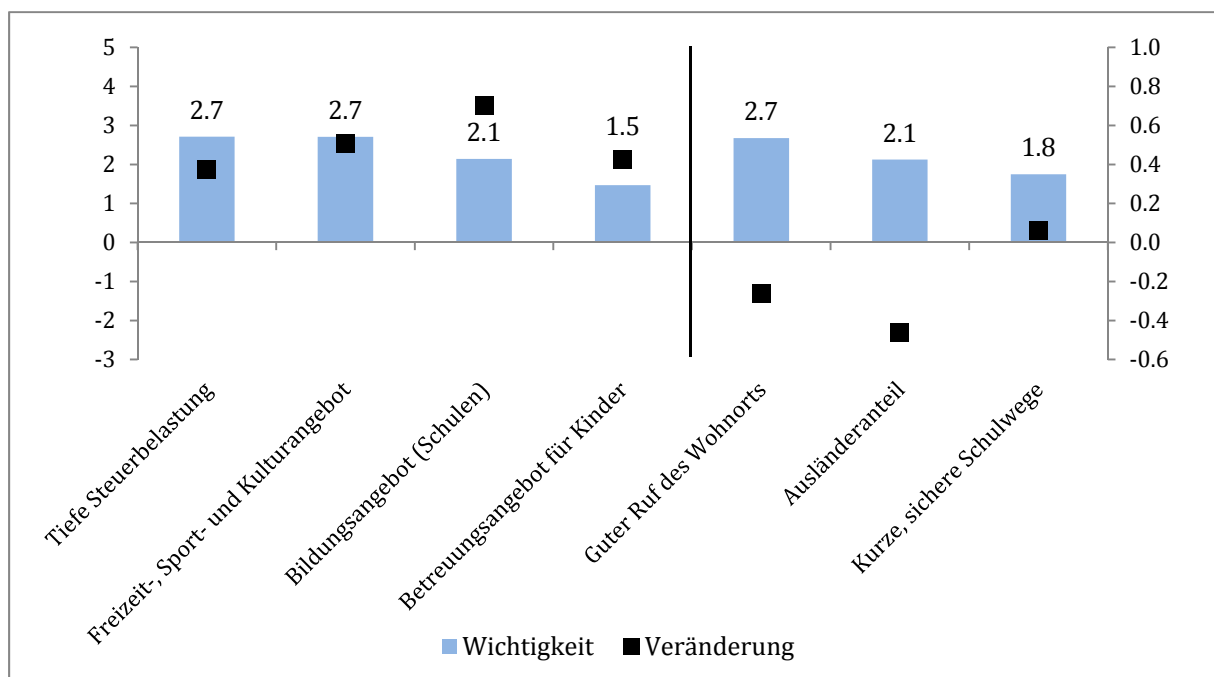


Drei Aspekte werden ebenfalls als wichtig beschrieben. Bei ihnen empfinden die Zugezogenen jedoch keine bzw. nur eine geringe Verbesserung gegenüber der vorherigen Wohnsituation. Als wichtig empfunden wird ein ansprechendes Umfeld, die Nähe zu Familie und Freundeskreis und letztlich das Sicherheitsgefühl. Mit der Aufwertung des Wohnumfelds und Investitionen in öffentliche Räume, welche das subjektive Sicherheitsgefühl verbessern, kann die Stadt Olten also wichtige „Pull“-Faktoren verbessern. Das soziale Umfeld kann die Stadt dagegen nur beschränkt beeinflussen. Eine Möglichkeit besteht darin, den Aufbau von Netzwerken unter Studierenden der Fachhochschule zu stärken. Sind diese aufgebaut, haben junge Personen einen gewichtigen Grund für einen Zuzug.

Daneben wird eine Reihe weniger wichtiger Aspekte genannt, bei denen die Zuziehenden eine Verbesserung, und teilweise eine Verschlechterung gegenüber dem vorherigen Wohnort erlebt haben.

Als weniger wichtig bei der Suche, aber mit einer deutlichen Verbesserung gegenüber vorher, werden die geringe Steuerbelastung, die Freizeit-, Sport und Kulturangebote sowie die Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder hervorgehoben. Es sind Aspekte, die weniger als „Pull“-Faktoren wirken, jedoch eine Bleibepolitik unterstützen. Gerade mit einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot können junge Zuziehende, die später in Olten eine Familie gründen, gehalten werden. Daneben müssen aber weitere Rahmenbedingungen stimmen, beispielsweise die Verfügbarkeit erschwinglichen Wohnraums, wenn Bedarf nach einer grösseren Wohnung besteht.

Abbildung 3: Weniger wichtige Aspekte am Wohnort und Veränderung gegenüber vorher



Weniger wichtig für die Entscheidung zum Zuzug, aber auch weniger gut als vorher, werden der Ruf des Wohnorts, der Ausländeranteil und die kurzen und sicheren Schulwege eingeschätzt. Da 68 Prozent der Befragten aus einer Agglomerationsgemeinde oder einer ländlichen Gemeinde zugezogen sind, ist die Erhöhung des Ausländeranteils gegenüber vorher strukturell bedingt. Wer in die Stadt ziehen will, lässt sich davon nicht abhalten. Hingegen kann die Verbesserung des Images von Olten durchaus dazu beitragen, dass Olten stärker auf der „mentalen Landkarte“ von Wohnortssuchenden auftaucht. Die Verbesserung der Schulwege ist wiederum unter dem Aspekt einer Bleibepolitik wichtig, und weniger als „Pull“-Faktor für Familien.

2.2 Aspekte bei der Wohnungssuche

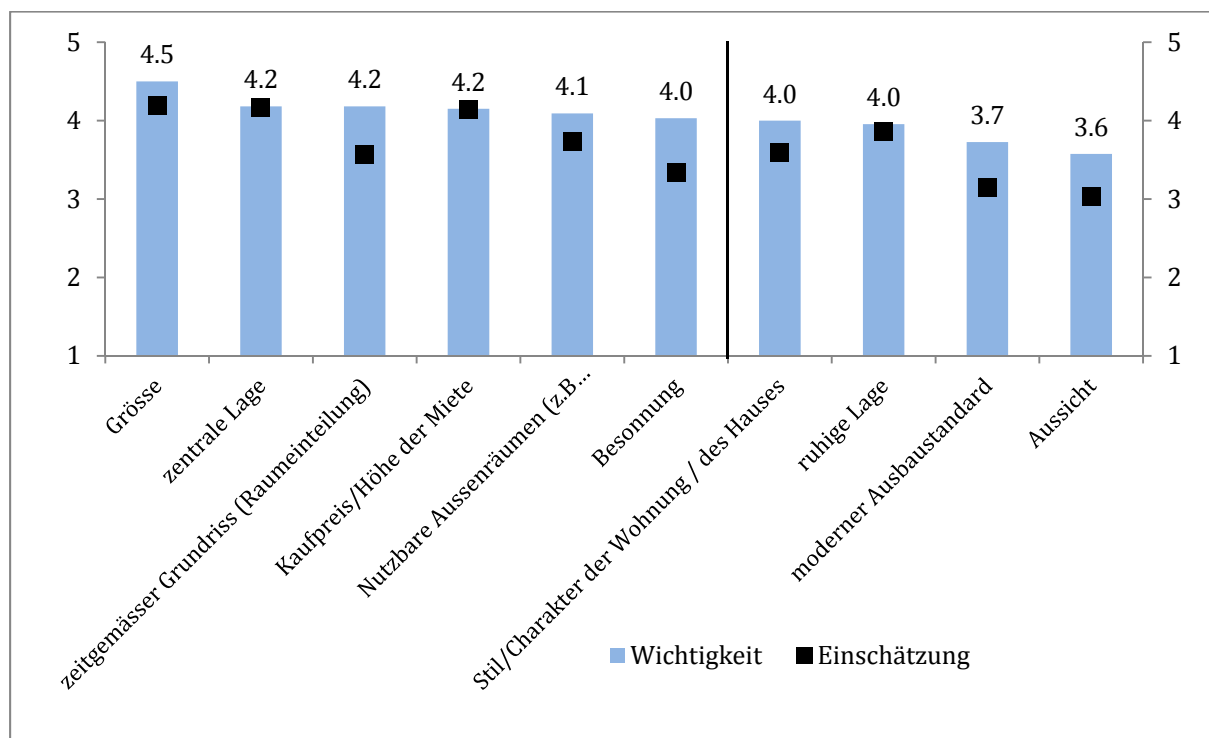
Die Befragten haben auch bewertet, wie wichtig ihnen bestimmte Aspekte bei der Suche nach dem geeigneten Wohnobjekt waren und wie sie diese an der gefundenen Wohnung einschätzen.

Von sechs Aspekten, die sie als wichtig bewertet haben, ist die Zufriedenheit mit der Hälfte auch sehr hoch. Dazu zählen die Wohnungsgrösse, die zentrale Lage und die Höhe der Miete. Weniger zufrieden sind die Zugezogenen mit dem zeitgemässen Grundriss, den nutzbaren Aussenräumen wie etwa Gartensitzplatz oder Balkon und der Besonnung der Wohnung.

Als weniger wichtig, aber dennoch gut eingeschätzt werden die ruhigen Wohnlagen. Dies bestätigt auch die Einschätzung der Wohnbevölkerung, die in der Bevölkerungsbefragung 2008 die ruhigen Wohnlagen als besondere Wohnqualität hervorgehoben hat. Ebenfalls weniger wichtig, aber auch als weniger zufriedenstellend, werden die modernen Ausbaustandards und die Wohnungsaussicht bewertet.

Zu den Stärken der Stadt Olten gehören also genügend grosse, erschwingliche Wohnungen an zentraler Lage respektive in einem ruhigen Wohnumfeld. „Pull“-Faktoren, die gestärkt werden können, sind hingegen Wohnungen mit zeitgemässen Grundrissen, modernem Ausbaustandard und Balkonen. Dass Balkone von Städtern als hohe Lebensqualität eingeschätzt werden, ist auch aus Studie aus anderen Städten bekannt.

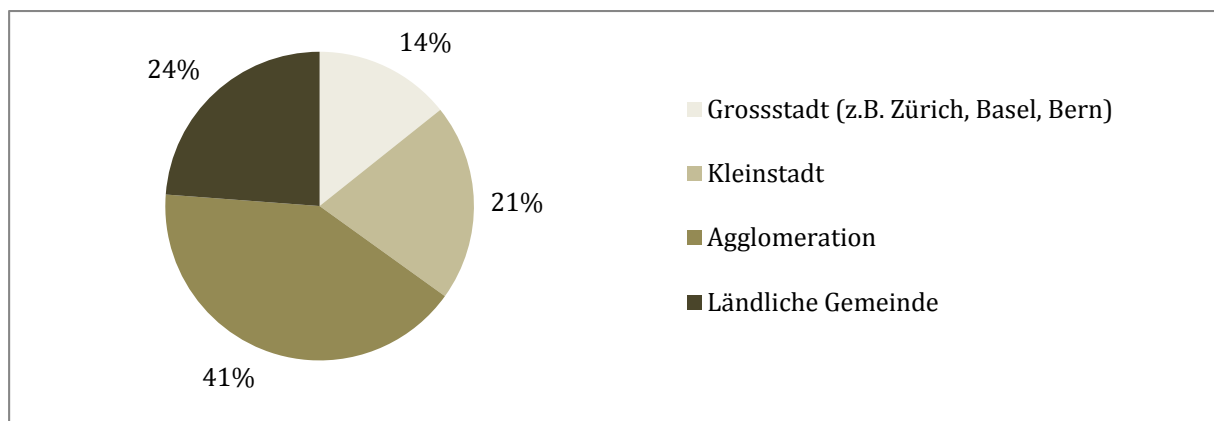
Abbildung 4: Weniger wichtige Eigenschaften am Wohnort und Veränderung gegenüber vorher



3 Profile der Zugezogenen

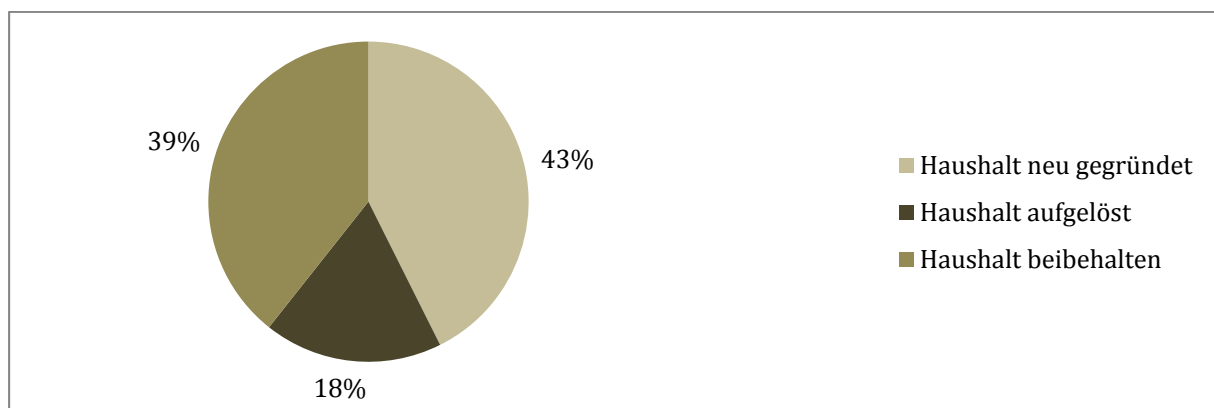
Weiteren Aufschluss über die Motive der Zugezogenen geben ihre Profile. So sind 14% aus grossen Städten wie Basel, Bern oder Zürich und 21 Prozent aus einer Kleinstadt wie Aarau, Baden oder Solothurn zugezogen. Ein Drittel sind Städter, die wieder in die Stadt ziehen. Weitere 41 Prozent ziehen aus einer Agglomerationsgemeinde zu und rund 24 Prozent aus dem ländlichen Raum. Sie sind Teil der „Reurbanisierung“, also der Rückkehr in die Städte.

Abbildung 5: Zuzugsräume der Befragten



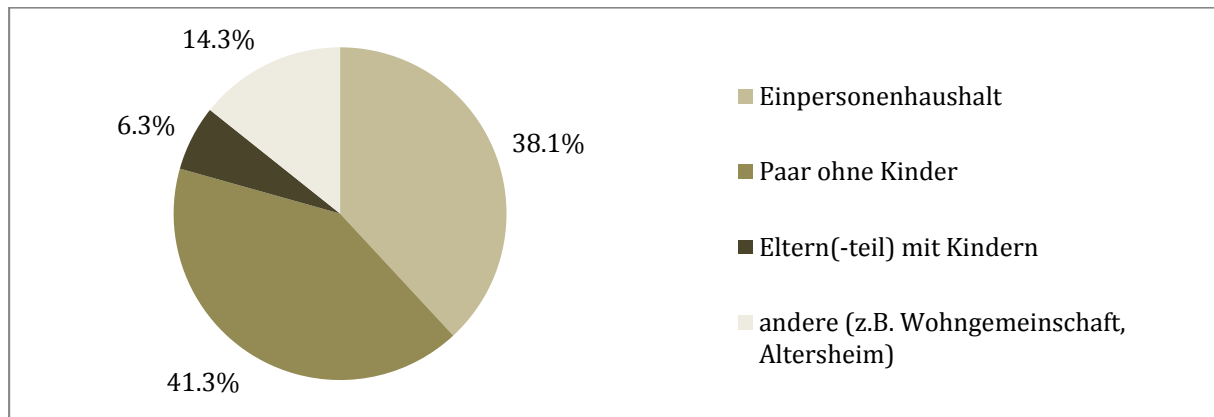
Von den befragten Zugezogenen haben 43 Prozent einen neuen Haushalt mit anderen Personen gegründet. Das heisst, sie haben am vorherigen Wohnort alleine gewohnt und sind nun mit jemandem zusammen gezogen. 39 Prozent haben die gleiche Haushaltsform wie vorher beibehalten, sind also entweder alleine, mit dem Partner oder der Familie umgezogen. Nur 18 Prozent haben einen grösseren Haushalt aufgelöst und wohnen nun alleine in der Stadt Olten. Es sind also deutlich mehr als doppelt so viele, die in Olten einen neuen gemeinsamen Haushalt gegründet haben, als dass Einzelpersonen nach einer Trennung oder sonstigen Haushaltsauflösung das Alleinwohnen in der Stadt gesucht haben. Olten ist also weniger eine „Single“-Stadt, als eine Stadt für Paare und Wohngemeinschaften.

Abbildung 6: Veränderung bei der Haushaltsform nach dem Umzug



Dies bestätigt auch der Blick auf die Verteilung der aktuellen Haushaltsformen der Zugezogenen. Bei der Mehrheit handelt es sich um Paare (41%). 38 Prozent sind Singlehaushalte – von denen aber die Hälfte bereits vorher alleine gewohnt haben – und 21 Prozent sind Wohngemeinschaften oder Familien. Die Familien sind als solche zugezogen, die Wohngemeinschaften wurden zur Hälfte neu gegründet.

Abbildung 7: Aktuelle Haushaltsform der Zuziehenden



4 Erkenntnisse für die Wohnpolitik

Die wichtigsten Gründe für den Zuzug nach Olten sind der Stellenwechsel und die Veränderung der Haushaltsform. Junge Paare gründen in Olten einen gemeinsamen Haushalt. Personen, welche in Olten eine Stelle gefunden haben, ziehen in die Stadt. Diese Erkenntnis ist konsistent mit den hervorgehobenen Stärken der Stadt Olten. Nämlich die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und die kurzen Wege dank der Überlagerung von Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort. Neue Erwerbstätige sind für Olten also eine wichtige Zuzugsgruppe, wie auch Paare, die zusammenziehen möchten, nicht unbedingt am selben Ort arbeiten und deshalb auf gute Wegpendlermöglichkeiten angewiesen sind.

Die Aufwertung des Wohnumfelds, welche Olten mit verschiedenen Projekten bereits lanciert hat, stärken die richtigen „Pull“-Faktoren. Sie werden heute als wichtig für den Zuzug eingeschätzt, jedoch mit einer geringen Verbesserung gegenüber der vorherigen Wohnsituation.

Die Überlegung, Studierende als zukünftige Zuzugsgruppe aufzubauen, wird insofern bestätigt, dass der Freundeskreis ein wichtiger „Pull“-Faktor ist.

Zu den heutigen Stärken der Stadt Olten auf dem Wohnungsmarkt gehören genügend grosse, erschwingliche Wohnungen an zentraler Lage bzw. in einem ruhigen Wohnumfeld. Verbesserungen im Wohnungsangebot können jedoch Wohnungen mit zeitgemässen Grundrissen, modernem Ausbaustandard und schönen Balkonen bringen.