

Bachelorarbeit

Wie bewegt man die Bevölkerung dazu, sich zu bewegen, statt zu konzentrieren?

Rekordhohe Leerstände bei Mietwohnungen im Mittelland vs.
Quasi-Null-Leerstand im Grossraum Zürich

vorgelegt von

Anja Bischoff

Matrikelnummer 16-568-560

eingereicht bei

Eveline Soliva

eingereicht am

16. Mai 2020

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften

School of Management and Law, Winterthur

Studiengang Betriebsökonomie, General Management

Management Summary

Knapper Wohnraum und hohe Mietzinse in Zentren stehen anhaltenden Neubautätigkeiten und steigenden Leerwohnungsziffern in Regionen mit beschränkter Nachfrage gegenüber. Die Leerstände im Mietwohnungsmarkt der Schweiz unterscheiden sich je nach Region stark. Als Beispiel kann der Kanton Zürich mit tiefen Mietwohnungsleerständen gegenüber dem Kanton St. Gallen mit steigender Leerwohnungsziffer im Mietsegment genannt werden. Dieser Unterschied wird sich in absehbarer Zeit nicht von selbst beheben, da Wohnliegenschaften attraktive Anlageoptionen darstellen und Bauland an zentralen Lagen knapp und teuer ist. Um die rekordhohen Leerstände zu verringern, sind daher Massnahmen seitens Immobilienbewirtschaftungen und Kantonen zu prüfen.

Die vorliegende Bachelorarbeit untersucht, wie die Bevölkerung bewegt und damit besser verteilt werden kann, anstatt sich in Zentren zu konzentrieren. Es wird untersucht, was im Kanton Zürich wohnhafte Personen bewegen könnte, in den Kanton St. Gallen zu ziehen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollen Immobilienbewirtschaftungen sowie der Regierung des Kantons St. Gallen dienen, um St. Gallen als Wohnkanton attraktiver zu machen, mehr Personen anzuziehen und entsprechend die Mietwohnungsleerstände zu senken.

Die theoretische Grundlage über den Schweizer Mietwohnungsmarkt sowie über Eigenschaften der Kantone Zürich und St. Gallen wurde anhand bestehender Daten erarbeitet. Aus dieser Sekundärforschung wurden Hypothesen zum Umzugsverhalten ausgearbeitet. Zur Prüfung dieser Hypothesen wurde in der Primärforschung ein qualitativer Ansatz verfolgt, wobei sowohl Interviews mit Experten als auch Betroffenen durchgeführt wurden.

Die Analyse der Interviews zeigt, dass Immobilienbewirtschaftungsfirmen wenige Möglichkeiten haben, damit Personen aus dem Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen ziehen. Für Vermieter erweist sich die Senkung der Leerstände im Kanton St. Gallen bei der momentanen Ausgangslage schwierig. Tiefe Mietzinse sowie ein grosses Angebot an Mietwohnungen allein genügen für einen Wechsel des Wohnkantons nicht. Es haben sich hingegen mehrere Bereiche gezeigt, in welchen seitens der Regierung des Kantons St. Gallen Handlungsbedarf besteht, um St. Gallen als Wohnkanton für potenzielle

Zuzüger attraktiver zu machen. Das Angebot an interessanten und relevanten Arbeitsplätzen muss erweitert werden, die ÖV-Anbindungen sind zu verbessern, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sollen ausgebaut werden und die Steuerbelastung für natürliche Personen bedarf einer Revision.

Um die Bevölkerung zu verteilen und die Mietwohnungsleerstände zu senken, müssen die genannten Defizite angegangen werden. Bestehende und neue Vorzüge St. Gallens sind dem Rest der Schweiz bekannter zu machen. Erkenntnisse dieser Arbeit dazu, was am Kanton Zürich geschätzt wird, könnte auch anderen Kantonen des Mittellandes zur Attraktivitätssteigerung dienen. Für zukünftige Arbeiten bietet es sich an, die eruierten Defizite des Kantons St. Gallen differenzierter zu betrachten, um konkrete Massnahmen ableiten zu können.

Danksagung

Ich möchte zunächst meiner Betreuerin dieser Bachelorarbeit, Eveline Soliva, für den Vorschlag zu dieser Arbeit sowie für Ihre konstruktive Beratung danken. Des Weiteren gilt mein Dank allen Interviewpartnerinnen und Interviewpartnern, welche mit ihrem Wissen und ihren persönlichen Erfahrungen zu meiner Bachelorarbeit beigetragen haben. Ich möchte meiner Familie danken, die mich während meiner ganzen akademischen Laufbahn unterstützt hat. Zu guter Letzt geht mein Dank an meinen Freund Daniel für seine immerwährende Unterstützung und unerschöpfliche Geduld.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	VII
Tabellenverzeichnis	VIII
Abkürzungsverzeichnis	IX
1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Problemstellung und Abgrenzung	2
1.3 Fragestellung und Zielsetzung	3
1.4 Methodik und Aufbau der Arbeit	3
2 Theoretischer Teil.....	5
2.1 Analyse Wohnungsmarkt Schweiz	5
2.1.1 Entwicklung Leerwohnungsziffer und Leerwohnungsbestand	5
2.1.2 Einfluss von Angebot und Nachfrage.....	8
2.1.3 Umzüge innerhalb der Schweiz	8
2.1.4 Gründe für Umzug und Kriterien bei Mietwohnungen	10
2.1.5 Einpersonenhaushalte und Wohnflächenverbrauch.....	11
2.1.6 Bautätigkeiten – Ersatzneubauten und Sanierungen boomen.....	12
2.1.7 Vermarktung Mietwohnungen.....	13
2.2 Analyse kantonaler Eigenschaften Zürich und St. Gallen.....	14
2.2.1 Bevölkerungswachstum Schweiz	15
2.2.2 Bevölkerungsstruktur Zürich und St. Gallen.....	16
2.2.3 Bildung	17
2.2.4 Arbeitsmarkt und Wirtschaft	18
2.2.5 Steuern	21
2.3 Hypothesenbildung.....	22
3 Empirischer Teil	26
3.1 Experteninterviews	26
3.1.1 Auswertung und Erkenntnisse aus den Experteninterviews.....	27

3.1.2	Fazit der Expertenerkenntnisse.....	31
3.2	Betroffeneninterviews	32
3.2.1	Auswertung und Erkenntnisse aus den Betroffeneninterviews	33
3.2.2	Fazit der Betroffenenerkenntnisse	35
3.3	Hypothesenüberprüfung	36
3.3.1	Hypothesenüberprüfung anhand Experten- und Betroffeneninterviews	36
3.3.2	Fazit der Hypothesenüberprüfung	42
4	Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen	44
4.1	Schlussfolgerungen.....	44
4.2	Handlungsempfehlungen	45
	Literaturverzeichnis	47
	Anhang.....	54
Anhang A:	Berechnung Quadratmeterpreis Kanton ZH und SG	54
Anhang B:	E-Mail M. Gocke vom 12.03.2020 bezüglich leerstehender Mietwohnungen 2010-2018 im Kanton Zürich	55
Anhang C:	Auflistungen Zu- und Wegzuger Stadt ZH und Stadt SG.....	56
Anhang D:	Auflistungen Zu- und Wegzuger Kanton ZH und Kanton SG	58
Anhang E:	Zuteilung MS-Regionen zu FPRE-Regionen	60
Anhang F:	Interviewleitfaden für Fachleute aus der Immobilienbranche	61
Anhang F1:	Transkripte der Experteninterviews.....	64
Anhang F1.1:	Transkript Experteninterview Mirko Meister.....	64
Anhang F1.2:	Transkript Experteninterview Daniel Hanhart	72
Anhang F1.3:	Transkript Experteninterview Julia Spühler	82
Anhang F2:	Kategorisierung Expertenaussagen (exkl. Hypothesen).....	88
Anhang G:	Interviewleitfaden für Personen mit relevantem Bezug zu den Kantonen Zürich und/oder St. Gallen	95
Anhang G1:	Transkripte der Betroffeneninterviews	102
Anhang G1.1:	Transkript Betroffeneninterview Philip Engel.....	102
Anhang G1.2:	Transkript Betroffeneninterview Karin Brandenburg	107

Anhang G1.3: Transkript Betroffeneninterview Laura Avagnano	113
Anhang G1.4: Transkript Betroffeneninterview Vito Sette.....	120
Anhang G1.5: Transkript Betroffeneninterview Severin Stiner	126
Anhang G1.6: Transkript Betroffeneninterview Chantal Schneiter	131
Anhang G2: Kategorisierung Betroffenenaussagen (exkl. Hypothesen)	136
Anhang H: Kategorisierung Aussagen (Experten & Betroffene) zu Hypothesen	141

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vergleich Verlauf Leerwohnungsziffern CH, SG und ZH (in Anlehnung an BFS, 2019c; Kanton St. Gallen, 2019; Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020).....	7
Abbildung 2: Verlauf Bestand Leerwohnungen CH, SG und ZH (in Anlehnung an BFS, 2019c; Kanton St. Gallen, 2019; Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020; Anhang B) ...	7
Abbildung 3: Höchste abgeschlossene Ausbildung Kanton Zürich und Kanton St. Gallen (in Anlehnung an BFS, 2019k).....	17
Abbildung 4: Beschäftigte pro Wirtschaftssektor im Kanton Zürich und Kanton St. Gallen (in Anlehnung an BFS, 2019l).....	20
Abbildung 5: Auswertung Hypothesen gemäss Interviews.....	42
Abbildung 6: FPRE-Region Zürich (Matter et al., 2018, S. 273)	60
Abbildung 7: FPRE-Region Ostschweiz (Matter et al., 2018, S. 315).....	60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Durchschnittliche Baulandpreise pro m ² für Mehrfamilienhäuser im Kanton ZH (in Anlehnung an Wüest Partner, 2019, S. 180-181 & Wüest Partner, 2016)	54
Tabelle 2: Durchschnittliche Baulandpreise pro m ² für Mehrfamilienhäuser im Kanton SG (in Anlehnung an Wüest Partner, 2019, S. 180-181 & Wüest Partner, 2016).....	54
Tabelle 3: Zu- und Wegzöger Stadt Zürich (in Anlehnung an Schläpfer und Schnorf, 2017).....	56
Tabelle 4: Zu- und Wegzöger Stadt St. Gallen (in Anlehnung an Schläpfer und Schnorf, 2017).....	57
Tabelle 5: Zu- und Wegzöger Kanton Zürich (in Anlehnung an Schläpfer und Schnorf, 2017).....	58
Tabelle 6: Zu- und Wegzöger Kanton St. Gallen (in Anlehnung an Schläpfer und Schnorf, 2017).....	59
Tabelle 7: Auswertung Interviewaussagen zu Hypothesen.....	142

Abkürzungsverzeichnis

BFS	Bundesamt für Statistik (Schweiz)
ca.	circa
CH	Schweiz
CHF	Schweizer Franken
bspw.	beispielsweise
d. V.	der Verfasser
etc.	et cetera
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
ETHZ	Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
HEV	Hauseigentümer Verband
HSG	Universität St. Gallen
HWZ	Hochschule für Wirtschaft Zürich
MS	mobilité spatiale/räumliche Mobilität
m ²	Quadratmeter
PHZH	Pädagogische Hochschule Zürich
SG	St. Gallen
S.	Seite
teilw.	teilweise
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
ZH	Zürich
ZHAW	Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
ZHdK	Zürcher Hochschule der Künste
z.B.	zum Beispiel
&	und
%	Prozent

1 Einleitung

Das erste Kapitel zeigt die Ausgangslage sowie die Problemstellung, welche in der vorliegenden Bachelorarbeit behandelt wird. Des Weiteren wird die Zielsetzung der Arbeit definiert und auf die Relevanz des Themas eingegangen. Die Erläuterung des Aufbaus der Arbeit sowie der angewandten Methodik schliessen das Kapitel ab.

1.1 Ausgangslage

Gemäss Immobilien Almanach Schweiz 2019 (Matter et al., 2018, S. 5) herrscht in Zentren, wie beispielsweise Zürich, nach wie vor Wohnungsnot, da das Angebot die Nachfrage nicht rechtzeitig decken kann. Neuer Wohnraum wird vor allem an Orten erschaffen, an welchen bereits ein Überangebot herrscht. Dies hängt gemäss Hausmann (2020) unter anderem mit den Preisen für Wohnbauland zusammen, welche sich an Angebot und Nachfrage orientieren. An bevorzugter Wohnlage ist Bauland knapp und entsprechend teuer (Hausmann, 2020). Im Kanton Zürich kostet der durchschnittliche Quadratmeter Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen gemäss Zahlen von Wüest Partner (2019, S. 180-181) CHF 2'264.00. Demgegenüber sind die Kosten pro Quadratmeter Bauland für dieselbe Kategorie im Kanton St. Gallen mit durchschnittlich CHF 667.14 deutlich geringer, was günstigere Investitionen ermöglicht (Wüest Partner, 2019, S. 180-181). Die Berechnungen zu den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen sind im Anhang A zu finden. Ein weiterer Grund für viele Neubauten in weniger beliebten Wohnregionen ist der Anlagedruck von Pensionskassen, Fonds und auch privaten Anlegern (Bondolfi, 2019). Um die Leerstände in den Liegenschaften in weniger gefragten Regionen zu verringern, sind Immobilieneigentümer jedoch gezwungen, die Wohnungen zu erheblich tieferen Mietzinsen anzubieten (Matter et al., 2018, S. 89). Nichts desto trotz sind Immobilien als Geldanlage, aufgrund von Negativzinsen auf Bankkonten, nach wie vor eine beliebte Option (Hasenmaile, Lohse, Rieder, & Waltert, 2019, S. 8). Eine Chance für weniger zentrale Standorte stellt laut Matter et al. (2018, S. 92) die steigende Unsicherheit der Haushalte bezüglich ihrer künftigen finanziellen Lage dar. Um Wohnkosten zu reduzieren, ist ein Umzug in eine günstigere Wohnung, beispielsweise an peripherer Lage, eine Alternative (Matter et al., 2018, S. 92). 2019 zeigte sich der Kanton Zürich mit einer Leerwohnungsziffer von 0.89 Prozent gegenüber dem Kanton St. Gallen mit 2.18 Prozent, wobei die Stadt St. Gallen sogar einen Anteil von 2.46 Prozent leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand zu verzeichnen

hatte (Bundesamt für Statistik [BFS], 2019a). Gemäss dem Bundesamt für Statistik (2019a) ist die Leerwohnungsziffer der Prozentsatz an Wohnungen, welche an einem Stichtag im Leerstand stehen. Prozentual sind im Kanton St. Gallen aktuell mehr Mietwohnungen unbewohnt und diese Wohnungen sind auch günstiger als jene im Kanton Zürich. 2017 betrug der durchschnittliche Nettomietpreis von 3-4 Zimmerwohnungen im Kanton St. Gallen CHF 1'229.00 gegenüber CHF 1'606.00 im Kanton Zürich (BFS, 2019b). Die Position von St. Gallen als Wohn- und Arbeitsstandort wird in einer Studie der Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (2018, S. 117), welche im Auftrag des Hauseigentümer Verband (HEV) Stadt St. Gallen erstellt wurde, wie folgt beschrieben: «Auf der einen Seite existieren negative Einflüsse aufgrund der Sogwirkung des Wirtschaftsraums Zürich, auf der anderen ergeben sich aber auch Vorteile aufgrund der räumlichen Nähe, verbunden mit den Vorzügen der nötigen Distanz. Letztlich besteht daraus abgeleitet ein grosses Vermarktungspotential für den Standort St. Gallen am Rande des Metropolitanraums Zürich, sowohl als Wohn- aber auch als Arbeitsort.».

1.2 Problemstellung und Abgrenzung

Knapper Wohnraum und hohe Mietzinse in den Zentren (BFS, 2019b) bei anhaltenden Neubautätigkeiten und steigenden Leerwohnungsziffern in Regionen mit beschränktem Nachfragepotenzial (Hasenmaile et al., 2019, S. 8) führen zu einem Ungleichgewicht im Schweizer Mietwohnungsmarkt. Mit einer Entschärfung dieses Problems ist bei anhaltenden Negativzinsen und vorhandenem Investitionsdruck nicht zu rechnen (Gallarotti, 2019). Wohnliegenschaften sind nach wie vor beliebte Anlageoptionen, da im Vergleich zu anderen Anlageformen im Immobilienbereich noch Cashflow-Renditen erzielt werden können (Hasenmaile et al., 2019, S. 8). Aufgrund der anhaltenden Neubautätigkeiten wird sich das Problem der rekordhohen Leerstände im Mittelland (BFS, 2019a) nicht von selbst lösen, weshalb andere Massnahmen in Betracht gezogen werden müssen. Mit der Ausarbeitung von Handlungsempfehlungen für Kantone und Immobilienbewirtschaftungen zur Bekämpfung der Leerstände kann die praktische Relevanz dieser Arbeit aufgezeigt werden. Mögliche Massnahmen können aus der Kenntnis abgeleitet werden, was die Zielgruppe der 20- bis 40-jährigen am Grossraum Zürich schätzt oder sich an einem anderen Ort im Mittelland wünschen würde. Die Problematiken seitens Finanzwirtschaft werden anerkannt, stehen jedoch nicht im Fokus dieser Arbeit. Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich daher nicht weiter mit finanzpolitischen Überlegungen.

1.3 Fragestellung und Zielsetzung

Diese Arbeit beschäftigt sich mit Leerständen bei Mietwohnungen in der Schweiz. Der Immobilienmarkt im Mietwohnungssegment präsentiert sich mit rekordhohen Leerständen im Mittelland gegenüber Quasi-Null-Leerständen im Grossraum Zürich (BFS, 2019a). Die Hauptfragestellung der vorliegenden Arbeit lautet deshalb: Wie bewegt man die Bevölkerung dazu, sich zu bewegen, statt zu konzentrieren?

Das Ziel der Arbeit ist es, zu ergründen, was die Zielgruppe der 20- bis 40-jährigen in der Schweiz dazu veranlasst, den Grossraum Zürich – trotz Mietwohnungsknappheit und höheren Mietzinsen (BFS, 2019b) – als Wohnort zu bevorzugen. Dabei wird der Grossraum Zürich, welcher in diese Arbeit dem Kanton Zürich gleichgesetzt wird, mit dem Kanton St. Gallen verglichen. Aus den erlangten Erkenntnissen sollen Handlungsempfehlungen ausgearbeitet werden, welche für Immobilienbewirtschaftungen sowie Kantone geeignet sind.

1.4 Methodik und Aufbau der Arbeit

Die Arbeit setzt sich aus zwei Teilen zusammen. Im theoretischen Teil werden Grundlagen zum Wohnungsmarkt der Schweiz allgemein, und im Speziellen der Kantone Zürich und St. Gallen, anhand bestehender Literatur erarbeitet. Im empirischen Teil werden Hintergründe und Motivation für die aktuelle Wohnungssituation erforscht. Für die vorliegende Arbeit wird der qualitative Ansatz dem quantitativen Ansatz vorgezogen. Experten- und Betroffeneninterviews ermöglichen eine detaillierte Betrachtung und Hinterfragung der Sachverhalte. Die Interviewpartner haben zudem die Möglichkeit, ohne Einschränkungen von Antwortvorgaben auf die Fragen zu antworten (Mayring, 2002, S. 66). Des Weiteren kann im Bereich der Aussagen von Personen der Zielgruppe sichergestellt werden, dass nur Betroffene befragt werden und das Ergebnis nicht verfälscht wird. Die quantitative Methode kommt nicht zum Einsatz, da sie zu wenig Flexibilität und Einsicht in die Motive und Einstellungen der Befragten bietet (Berger-Grabner, 2016, S. 118-119). Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen aus der Literaturrecherche werden die Hypothesen gebildet und deren Validität mithilfe der empirischen Ergebnisse überprüft. Dies eröffnet die Möglichkeit, Handlungsempfehlungen abzugeben, wie man die Bevölkerung dazu bringt, sich zu bewegen.

Gender-Erklärung

Aus Gründen der erleichterten Lesbarkeit wird in dieser Bachelorarbeit die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Die Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Theoretischer Teil

Das Ziel des theoretischen Teils ist es, die Grundlagen, Fakten und Eigenheiten zum Wohnungsmarkt der Schweiz, im speziellen der Kantone Zürich und St. Gallen, aufzuarbeiten. Des Weiteren werden sowohl das Bildungsangebot als auch die Wirtschaft und weitere Merkmale der Kantone beziehungsweise Städte Zürich und St. Gallen dargelegt. Aufgrund dieser Analysen können Vor- und Nachteile sowie Unterschiede und Gemeinsamkeiten der beiden Regionen aufgezeigt werden. Diese Analysen erfolgen aufgrund bestehender Daten und Fakten, womit sie der Sekundärforschung zuzuordnen sind (Lucco, Rüeger, Ergenzinger, & Thommen, 2016, S. 48). Ein Vorteil der Sekundärforschung ist dabei, dass die Daten bereits erhoben und somit schnell verfügbar sind (Qualtrics, 2020). In der vorliegenden Arbeit wird das von Lucco et al. (2016, S. 48) empfohlene Vorgehen verfolgt, nach welchem eine Thematik zuerst im Bereich der Sekundärforschung angegangen wird. Auf Basis dieser wird anschliessend in die Primärforschung übergegangen.

2.1 Analyse Wohnungsmarkt Schweiz

Die fünf Kantone der Schweiz mit der höchsten Einwohnerzahl (Zürich, Bern, Waadt, Aargau und St. Gallen) stellen etwa die Hälfte aller verfügbaren Wohnungen in der Schweiz (BFS, 2019e). Gemäss dem Bundesamt für Statistik (2019e) belief sich der Gesamtwohnbestand der Schweiz im Jahr 2018 auf rund 4.5 Millionen Wohnungen. 1990 war dieser noch deutlich geringer, er lag bei 3.2 Millionen Wohnungen (BFS, 2019e). Von 1990 bis heute hat die Bevölkerung in der Schweiz ebenfalls um rund 1.8 Millionen Personen zugenommen (The World Bank Group, 2019), dennoch konnte ein Anstieg der Leerwohnungsziffer nicht verhindert werden (BFS, 2019c).

2.1.1 Entwicklung Leerwohnungsziffer und Leerwohnungsbestand

Die Leerwohnungsziffer wird seit 2010 aufgrund des Wohnungsbestandes der Gebäude- und Wohnungsstatistik berechnet (BFS, 2019c). Gemäss vom Bundesamt für Statistik veröffentlichten Berechnungen betrug die Leerwohnungsziffer in der Schweiz im Jahr 2010 0.92 Prozent, was 36'713 Wohnungen, davon 28'947 Mietwohnungen, entspricht (BFS, 2019c). Die aktuellsten Zahlen des Bundesamtes für Statistik (2019c) basieren auf der Leerwohnungszählung vom 1. Juni 2019, welche eine Leerwohnungsziffer von 1.66 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes (rund 4.5 Millionen im 2018 (BFS, 2019e)) ergab. In absoluten Zahlen sind dies 75'383 Wohnungen, davon 62'868 Mietwohnungen

(BFS, 2019c). 75'383 Wohnungen entsprechen etwa sämtlichen Wohnungen der Stadt Bern (Hauseigentümerverband Schweiz [HEV Schweiz], 2019). Innerhalb von neun Jahren (2010 bis 2019) ist die Leerwohnungsziffer um 0.74 Prozentpunkte angestiegen und hat sich in absoluten Leerwohnungszahlen mehr als verdoppelt (BFS, 2019c). Aufgrund der vorliegenden Daten ist ein klarer Aufwärtstrend der leerstehenden Mietwohnungen in der Schweiz – und somit eine Zunahme des Angebotes – zu erkennen. Entsprechende Grafiken sind auf Seite 7 zu finden.

Gemäss den vom Kanton St. Gallen (2019a) veröffentlichten Zahlen betrug die Leerwohnungsziffer im Jahr 2010 1.45 Prozent, was 3'381 Wohnungen und davon 2'738 Mietwohnungen entspricht. Die Leerwohnungszählung vom 1. Juni 2019 ergab für den Kanton St. Gallen eine Leerwohnungsziffer von 2.18 Prozent, was in absoluten Zahlen 5'618 Wohnungen und davon 4'881 Mietwohnungen ergibt (Kanton St. Gallen, 2019a). Der Gesamtwohnungsbestand des Kantons St. Gallen beläuft sich im Jahr 2018 auf 257'740 (BFS, 2019e). Von 2010 bis 2019 ist die Leerwohnungsziffer um 0.73 Prozentpunkte angestiegen und der Mietleerwohnungsbestand hat sich um 2'143 Objekte erhöht (Kanton St. Gallen, 2019a). Der Kanton St. Gallen liegt mit einer Erhöhung von 0.73 Prozentpunkten somit im Mittel der ganzen Schweiz und verzeichnet ebenfalls einen Aufwärtstrend bezüglich leerstehender Mietwohnungen. Entsprechende Grafiken sind auf Seite 7 zu finden.

Auch im Kanton Zürich ist im Zeitraum von 2010 bis 2019 ein Anstieg der Leerwohnungsziffer zu beobachten (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020). Es handelt sich dabei um eine Zunahme von 0.26 Prozentpunkten, von 0.63 Prozent auf 0.89 Prozent (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020). 2010 entsprach dies 4'174 Wohnungen (davon 3'370 Mietwohnungen), 2019 betraf es 6'654 Wohnungen (davon 5'611 Mietwohnungen) (Anhang B). Im Jahr 2018 betrug der Gesamtwohnbestand des Kantons Zürich 747'453 Wohnungen (BFS, 2019e). 2010 standen vom damaligen Gesamtwohnbestand 3'370 Mietwohnungen leer, 2019 waren es 5'611 Mietwohnungen, was einer Erhöhung von 2'241 Objekten entspricht (Anhang B). Verglichen mit dem Gesamtwohnbestand des Kantons Zürich ist dies eine deutlich geringere Erhöhung als beispielsweise im Kanton St. Gallen. Auch der Anstieg der Leerwohnungsziffer um 0.26 Prozentpunkte in neun Jahren ist im schweizweiten Vergleich sehr gering (BFS, 2019c). Entsprechende Grafiken sind auf Seite 7 zu finden.

Abbildung 1 zeigt den Verlauf der Leerwohnungsziffern der Kantone St. Gallen und Zürich sowie der ganzen Schweiz. Es ist ein genereller Aufwärtstrend der Leerwohnungsziffern zu erkennen.

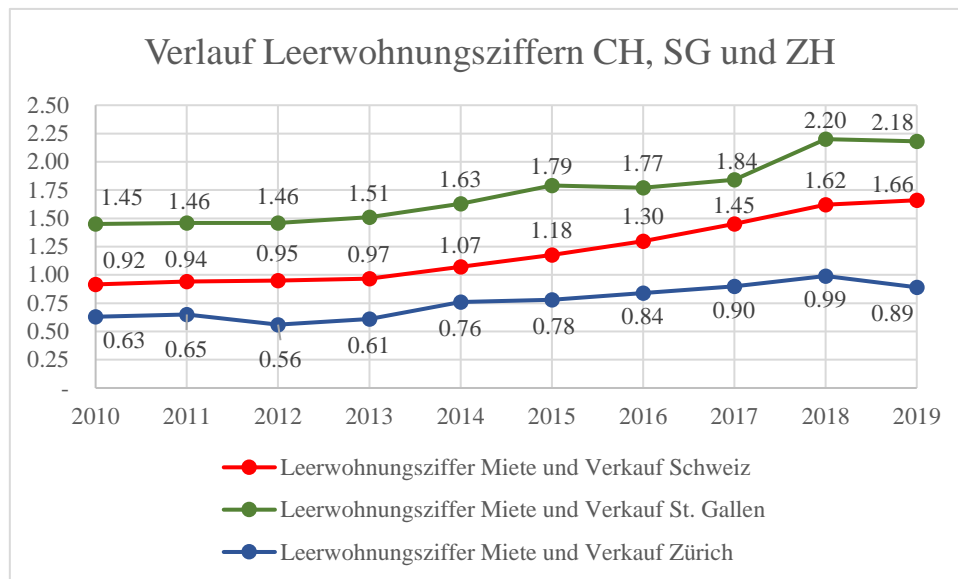


Abbildung 1: Vergleich Verlauf Leerwohnungsziffern CH, SG und ZH (in Anlehnung an BFS, 2019c; Kanton St. Gallen, 2019; Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020)

In Abbildung 2 ist der Verlauf des Leerwohnungsbestandes der Schweiz sowie der Kantone St. Gallen und Zürich zu sehen. Wie bei der Leerwohnungsziffer ist auch bei der Anzahl der leerstehenden Mietwohnungen eine Zunahme zu beobachten.

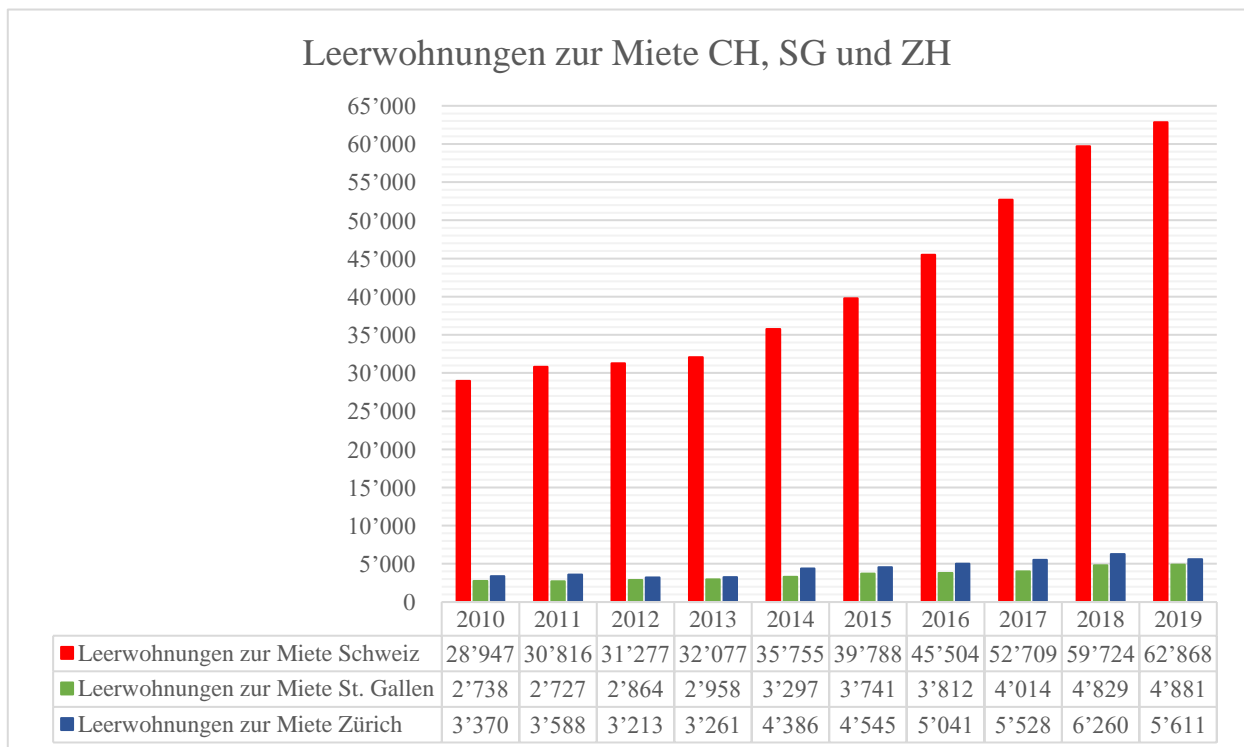


Abbildung 2: Verlauf Bestand Leerwohnungen CH, SG und ZH (in Anlehnung an BFS, 2019c; Kanton St. Gallen, 2019; Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020; Anhang B)

2.1.2 Einfluss von Angebot und Nachfrage

Dem Immo-Monitoring von Wüest Partner (2019, S. 13) zufolge ist die Häufigkeit eines Umzuges in der Schweiz je nach Region sehr unterschiedlich. Die Umzugshäufigkeit wird dabei bedeutend von der Verfügbarkeit von Wohnraum beeinflusst (Wüest Partner, 2019, S. 13). Die steigende Auswahl an Neubauwohnungen intensiviert die Mobilität der ansässigen Bevölkerung (Wüest Partner, 2019, S. 13). Mehr Wohnungsangebot führt jedoch nur zu einer erhöhten Nachfrage, wenn attraktive Arbeitsplätze innert kurzer Zeit mit öffentlichen oder individuellen Verkehrsmitteln zu erreichen sind (Wüest Partner, 2019, S. 64). Zur Steigerung ihrer Attraktivität haben daher viele Agglomerationsgemeinden in die Verkehrserschliessung investiert (Wüest Partner, 2019, S. 64). Gemäss dem Immo-Monitoring (2019, S. 64) zogen 2017 fast 30 Prozent der umziehenden Personen in eine Grossstadt-Agglomerationsgemeinde. 12 Prozent dieser Personen waren aus Grosszentren zugezogen, rund drei Viertel aus anderen oder derselben Agglomerationsgemeinde (Wüest Partner, 2019, S. 64).

Der zunehmende Umzug aus den Grosszentren in die Agglomerationsgemeinden kann mit den tieferen Mietzinsen in der Agglomeration zusammenhängen (Matter et al., 2018, S. 311). Der Mietzins für eine 3.5 Zimmer-Wohnung mit 85m² und Balkon in einem Mehrfamilienhaus an durchschnittlicher Wohnlage in der Stadt Zürich betrug 2018 CHF 2'800.00 (Matter, et al., 2018, S. 311). Im Gegensatz dazu war der Mietzins für denselben Wohnungstyp in Agglomerationsgemeinden deutlich tiefer, als Beispiel CHF 2'010.00 in Regensdorf oder CHF 1'990.00 in Wädenswil (Matter et al., 2018, S. 311).

2.1.3 Umzüge innerhalb der Schweiz

2017 ist der bislang letzte Umzugsreport erschienen, welcher in Zusammenarbeit von homegate.ch und der Züricher Kantonalbank erstellt wurde. Obwohl Zuzüge aus dem Ausland abgenommen hatten, verblieb die Umzugsquote der Schweiz 2017 mit 10.5 Prozent nahezu auf einem identischen Niveau wie bei der vorgängigen Erhebung der Quote im Jahr 2014 (homegate.ch, 2017). Das hohe Niveau der Umzugsquote wurde aufgrund von steigenden Wohnungswechseln innerhalb der Schweiz gehalten, von August 2016 bis Juli 2017 waren rund 400'000 Haushalte innerhalb der Landesgrenzen umgezogen (homegate.ch, 2017). Weiter ist dem homegate.ch-Umzugsreport (2017) zu entnehmen, dass der Kanton Zürich mit einer Umzugsquote von 12.6 Prozent den höchsten Wert erreicht hat und somit über den liquidesten Wohnungsmarkt verfügte. Der

Kanton St. Gallen bewegte sich mit einer Umzugsquote zwischen 10 und 11 Prozent im Mittel der schweizerischen Werte (homegate.ch, 2017). Am häufigsten ziehen Personen in der Schweiz im Alter von 20 bis 35 Jahren um (Schläpfer & Schnorf, 2017). In Anbetracht der in der vorliegenden Arbeit gewählten Zielgruppe der 20- bis 40-jährigen ist dies eine positive Erkenntnis. Laut dem Bericht von Schläpfer und Schnorf (2017) boomen vor allem Agglomerationsgemeinden von Gross- und Mittelstädten als Zuzugsorte. Personen, welche bis anhin ausserhalb der Agglomeration gewohnt haben, ziehen in die Agglomerationsgemeinden und auch Grossstadtbewohner bevorzugen vermehrt einen Umzug weg vom Zentrum (Schläpfer & Schnorf, 2017). Anhand der interaktiven Grafik, welche ein Bestandteil des Berichtes von Schläpfer und Schnorf (2017) ist, ist zu erkennen, wie viele Menschen innerhalb der Schweiz wohin ziehen. Die Stadt Zürich beispielsweise hatte 2015 14'383 Zuzüger und 16'027 Wegzüger (Schläpfer & Schnorf, 2017). 10'945 Personen, welche aus der Stadt Zürich zogen, blieben jedoch im Kanton Zürich wohnhaft (Schläpfer & Schnorf, 2017). Die Stadt St. Gallen verzeichnete 2015 4'563 Zuzüger und 5'465 Wegzüger, wobei 1'567 der aus der Stadt ziehenden Personen im Kanton St. Gallen blieben und 1'109 Personen in den Nachbarkanton Thurgau dislozierten (Schläpfer & Schnorf, 2017). Die Auflistung bezüglich Zu- und Wegzögern der Städte Zürich und St. Gallen ist im Anhang C zu finden.

Die Auswertung bezüglich Zu- und Wegzögern kann dank der interaktiven Grafik auch auf Kantonsebene erfolgen. So zeigt sich, dass von den insgesamt 54'510 Wegziehenden fast zwei Drittel im Kanton Zürich blieben und lediglich intrakantonal in eine andere Region zogen (Schläpfer & Schnorf, 2017). Gemäss der Auswertung von Schläpfer und Schnorf (2017) ziehen Personen, welche den Kanton Zürich verlassen, vorzugsweise in den Kanton Aargau (5'260 Personen), Kanton St. Gallen (2'640 Personen) und in den Kanton Thurgau (1'929 Personen). Das Umzugsverhalten in die Nachbarkantone scheint durchaus naheliegend. Bei den Zuzögern in den Kanton Zürich ist ein ähnliches Muster wie bei den Wegzögern zu erkennen. Rund zwei Drittel der Zuziehenden stammen aus einer anderen Region des Kantons Zürich, bei interkantonalen Zuzögern ist der Kanton Aargau mit 3'982 Personen der Spitzenreiter vor dem Kanton St. Gallen mit 3'053 Personen (Schläpfer & Schnorf, 2017). Eine Auflistung bezüglich den Zu- und Wegzügen des Kantons Zürich ist im Anhang D zu finden.

Gemäss der Auswertung von Schläpfer und Schnorf (2017) wurden im Kanton St. Gallen im Jahr 2015 total 14'982 Umzüge registriert, etwas mehr als ein Drittel der Umziehenden blieben jedoch im Kanton St. Gallen wohnhaft. Ausserkantonal war laut Schläpfer und

Schnorf (2017) der Kanton Zürich (3'053 Personen) das beliebteste Ziel für Personen, welche den Kanton St. Gallen verlassen hatten. Dahinter rangiert der Kanton Thurgau mit 2'097 Personen (Schlöpfer & Schnorf, 2017). Eine Vielzahl der 13'893 Zuzüger in den Kanton St. Gallen sind bereits im Kanton wohnhaft gewesen (5'182 Personen) oder aus den Kantonen Zürich (2'640 Personen) und Thurgau (1'839 Personen) zugezogen (Schlöpfer & Schnorf, 2017). Die Auswertung der Zu- und Wegzügler des Kantons St. Gallen ist im Anhang D zu finden.

Die Auswertung von Schlöpfer und Schnorf (2017) lässt die Schlussfolgerung zu, dass der Kanton St. Gallen, im Gegensatz zum Kanton Zürich, mit einem negativen Wanderungssaldo zu kämpfen hat. Des Weiteren lässt sich jedoch auch erkennen, dass Personen aus dem Kanton Zürich durchaus gewillt sind, in den Kanton St. Gallen zu ziehen.

2.1.4 Gründe für Umzug und Kriterien bei Mietwohnungen

Einer Umfrage zufolge, welche im Sommer 2019 von Wüest Partner in Zusammenarbeit mit der NZZ durchgeführt wurde, ziehen beinahe 50 Prozent der Befragten ein Mietobjekt dem Eigenheim vor, um in jeder Lebensphase flexibel zu sein (2019, S. 9). Die Studie wurde mit Personen aus der Deutsch- und Westschweiz im Alter von 18 bis 50 Jahren durchgeführt (NZZ/Wüest Partner, 2019, S. 2). Gemäss «Immo-Barometer Trends» sind 69 Prozent der Deutschschweizer Mieter (2019, S. 8). In der deutschsprachigen Schweiz ist der häufigste Grund für einen Umzug die sich verändernde Lebenssituation. Es zeigt sich dabei, dass 18- bis 34-Jährige deutlich umzugswilliger sind (70 Prozent) als die 35- bis 50-Jährigen (57 Prozent) (NZZ/Wüest Partner, 2019, S. 16). Laut dem Immo-Monitoring von Wüest Partner (2019, S. 64) ziehen die 23- bis 33-Jährigen am häufigsten um. Zu den Auslösern für einen Wohnungswechsel zählen gemäss Wüest Partner (2019, S. 64) beispielsweise der Beginn einer Ausbildung, der Berufseinstieg, eine verbesserte finanzielle Lage sowie die Veränderung der persönlichen Situation (gemeinsame Wohnung mit Partner, Trennung, Familiengründung etc.).

Weiter ist der Studie der NZZ und Wüest Partner (2019, S. 13) zu entnehmen, dass die Befragten am ehesten auf ein Estrichabteil und zusätzliche Nasszellen verzichten würden, wenn aufgrund dieses Verzichtes ein Zuhause mit tieferem Mietzins gefunden werden kann. Die 18- bis 50-Jährigen sind sich zudem einig, dass sie auf die alleinige Nutzung von Bad und Küche nicht verzichten wollen (NZZ/Wüest Partner, 2019, S. 13). Ebenfalls zeigt «Immo-Barometer Trends», dass auf einen Balkon nur 14 Prozent der 18- bis 34-

Jährigen und 11 Prozent der 34- bis 50-Jährigen verzichten würden, um dadurch günstiger wohnen zu können (2019, S. 13). Diese Erkenntnisse können für Immobilieneigentümer oder Verwaltungen in Bezug auf die Vermarktung der Objekte interessant sein. Wie schon von Schnorf und Schläpfer (2017) festgestellt, bestätigt auch «Immo-Barometer Trends» von Wüest Partner und der NZZ (2019, S. 16) sowie das Immo-Monitoring von Wüest Partner (2019, S. 64) die Umzugsfreudigkeit der Zielgruppe der 20- bis 40-Jährigen.

2.1.5 Einpersonenhaushalte und Wohnflächenverbrauch

In den letzten Jahren ist eine unverkennbare Zunahme der Einpersonenhaushalte zu beobachten, was zu höherem Wohnflächenverbrauch führt (Wüest Partner, 2019, S. 26). Der freie Wohnraum wird ausgenutzt und die Bevölkerung verteilt sich auf mehr Wohnungen (Wüest Partner, 2019, S. 26). Im Jahr 2017 waren gemäss dem Immo-Monitoring von Wüest Partner (2019, S. 26), in Anlehnung an Zahlen des Bundesamtes für Statistik, 49.4 Prozent der neu gebildeten Haushalte in der Schweiz Single-Haushalte. Auch auf Ebene der Kantone ist diese Zunahme ersichtlich. 2010 gab es im Kanton St. Gallen noch 65'894 Einpersonenhaushalte, 2018 war die Anzahl Single-Haushalte bereits auf 76'283 angestiegen, was einer Zunahme von 15.77 Prozent entspricht (BFS, 2019d). Im Kanton Zürich stiegen die Einpersonenhaushalte im selben Zeitraum weniger markant an, es war eine Zunahme von 7.83 Prozent zu verzeichnen (BFS, 2019d). Der Unterschied in der Zunahme ist möglicherweise auf das Wohnungsangebot für neu gebildete Haushalte zurückzuführen (Wüest Partner, 2019, S. 27). Im Kanton St. Gallen gab es 2019 einen Überfluss im Wohnungsangebot von ca. 3'000 Objekten, wobei Wüest Partner (2019, S. 27) den Wohnungsüberfluss folgendermassen definiert: Angebot minus optimaler Leerstand minus Nachfrage ist grösser als null. Ein optimaler Leerstand ist gemäss Wüest Partner (2019, S. 27) dann gegeben, wenn das Leerstandsniveau gerade genug Spielraum für Mieterwechsel und Renovationen bietet. Im Kanton Zürich hingegen gab es für sich neu bildende Haushalte einen Mangel von rund 1'000 Wohnungen, wobei der Wohnungsmangel folgende Definition aufweist: Angebot minus optimaler Leerstand minus Nachfrage ist kleiner als null (Wüest Partner, 2019, S. 27).

Es zeigt sich ein steigendes Bedürfnis der Schweizer Bevölkerung nach Single-Haushalten (Wüest Partner, 2019, S. 26) und dies bei gleichzeitig geringem Wohnungsangebot im Kanton Zürich (Wüest Partner, 2019, S. 27). Daraus kann eine Chance für den Kanton St. Gallen erkannt werden, seine Leerstände mit einem Fokus auf die Zielgruppe der Einpersonenhaushalte verringern zu können.

2.1.6 Bautätigkeiten – Ersatzneubauten und Sanierungen boomen

Die Wohnungsnot in den Zentren der Schweiz ist nach wie vor Realität (Matter et al., 2018, S. 5). Dennoch wird neuer Wohnraum häufig in Regionen erschaffen, an welchen keine Wohnungsnot herrscht, sondern bereits ein Überangebot vorhanden ist (Matter et al., 2018, S. 5). Ein Grund dafür sind die Preise für Wohnbauland, welche sich mit dem Angebot und der Nachfrage entwickeln, was zu hohen Quadratmeterpreisen an bevorzugten Lagen führt (Hausmann, 2020). CHF 2'264.00 kostet der durchschnittliche Quadratmeter Bauland für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen im Kanton Zürich (Wüest Partner, 2019, S. 180-181). Im Kanton St. Gallen kostet ein Quadratmeter Bauland in derselben Kategorie mit CHF 667.14, mehr als zwei Drittel weniger (Wüest Partner, 2019, S. 180-181). Die Berechnungen zu den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen sind im Anhang A zu finden.

Wie in der ganzen Schweiz lässt sich auch in der Stadt Zürich ein Trend zu mehr Wohnersatzbau erkennen (Wüest Partner, 2019, S. 51). 2019 stellten in der Stadt Zürich fast 70 Prozent sämtlicher neuer Wohnungen Ersatzneubauten dar (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020). Generell helfen Wohnersatzbauten die Zersiedelung einzuschränken, verstärken jedoch auch das Problem des Verlustes von günstigen Altbauwohnungen (Wüest Partner, 2019, S. 54). Meist bieten Wohnersatzbauten mehr und teurere Wohnungen als die Vorgängergebäude und stellen daher für Eigentümer ein interessantes Investment dar (Wüest Partner, 2019, S. 12). Allerdings ist in den nächsten Jahren mit weniger Bautätigkeiten im Hochbau zu rechnen, da das Volumen von Baugesuchen und Baubewilligungen einen deutlichen Rückgang verzeichnet hat (Wüest Partner, 2019, S. 86). Diese Vorhersage wird auch vom Bauindex Schweiz, welcher von der Credit Suisse zusammen mit dem Schweizerischen Baumeisterverband quartalsweise veröffentlicht wird, unterstützt (2020, S. 1). Im 1. Quartal 2020 hat der Bauindex, verglichen mit dem Vorquartal, 6.3 Prozent eingebüsst, was im Hochbau gemäss Prognose zu einem Umsatzrückgang von 8.2 Prozent führen wird (Credit Suisse AG [CS]/Schweizerischer Baumeisterverband [SBV], 2020, S. 1). In der Stadt St. Gallen und in Richtung Rorschach wird aufgrund der eingereichten Investitionsvolumen für Neubaugesuche im Hochbau mit einem Rückgang in der Nachfrage nach Bauleistungen (im Vergleich mit dem Mittel der letzten zehn Jahre) von 30 bis 60 Prozent gerechnet (CS/SBV, 2020, S. 4). In der Stadt Zürich hingegen prognostizieren die Credit Suisse und der Schweizerische Baumeisterverband gegenüber dem zehnjährigen Mittel eine Zunahme in der Nachfrage nach Bauleistungen um 10 bis 30 Prozent (CS/SBV, 2020, S.

4). Für das Baugewerbe können speziell in Regionen wie Stadt und Kanton St. Gallen, welche rückläufige Neubauinvestitionen verzeichnen (CS/SBV, 2020, S. 4), Sanierungen von Mietwohnungen den Investitionsrückgang teilweise kompensieren (Wüest Partner, 2019, S. 86). Das Immo-Monitoring von Wüest Partner (2019, S. 86) zeigt auf, dass vor allem in Gemeinden mit steigenden Mietwohnungsleerständen vermehrt in Umbautätigkeiten investiert wird.

2.1.7 Vermarktung Mietwohnungen

Eine Besonderheit von Immobilien stellt ihre Standortgebundenheit dar (Binckebanck & Götzen, 2017, S. 927). Durch diese Unbeweglichkeit der zu vermarktenden Objekte kann regionalen Eigenschaften sowie kulturellen und ökologischen Veränderungen nicht entgangen werden (Binckebanck & Götzen, 2017, S. 927). Binckebanck und Götzen (2017, S. 927) heben hervor, dass somit jede Immobilie, sogar jede Wohnung, schon allein aufgrund ihres Standortes und ihrer Ausrichtung, ein Unikat ist. Aufgrund der besonderen Heterogenität von Immobilien entstehen Nachfragepräferenzen für bestimmte Angebote (Binckebanck & Götzen, 2017, S. 928). Binckebanck und Götzen (2017, S. 927) führen weiter aus, dass die Entscheidungskriterien für oder gegen eine Wohnung meist nicht nur auf dem Kriterium des Preises, wie es bei homogenen Gütern oft der Fall ist, basiert. Subjektive Kriterien, wie die Umgebung oder Ausstattung einer Wohnung, beeinflussen die Entscheidungsfindung (Binckebanck & Götzen, 2017, S. 927). Aus den Ausführungen von Binckebanck und Götzen lässt sich erkennen, dass die kantonalen, regionalen und subjektiven Eigenschaften einer Immobilie und deren Standort bei der Bestrebung von Leerstandsminimierungen nicht ausser Acht gelassen werden dürfen. Vor allem für die Vermarktung sind dies nützliche Erkenntnisse.

Die Entwicklung der Mietpreise gilt es für die Vermarktung von Mietwohnungen ebenfalls zu beobachten. Im Jahr 2010 betrug der durchschnittliche Nettomietpreis von 3-4 Zimmer-Wohnungen im Kanton Zürich CHF 1'562.00 pro Monat (BFS, 2019b). Sieben Jahre später war dieser im Kanton Zürich für dieselbe Kategorie Wohnungen auf CHF 1'606.00 angestiegen (BFS, 2019b). Das Bundesamt für Statistik (2019b) bietet dieselbe Auswertung auch für den Kanton St. Gallen, in welchem 2010 der durchschnittliche Nettomietpreis von 3-4 Zimmer-Wohnungen CHF 1'220.00 pro Monat betrug, 2017 waren es mit CHF 1'229.00 monatlich nur CHF 9.00 mehr. Obwohl die Mietzinse über die letzten Jahre nicht signifikant angestiegen sind (BFS, 2019b), bieten immer mehr Eigentümer und Vermieter spezielle Angebote an, um die Wohnungen trotz Wohnungs-

überschuss vermieten zu können (Matter et al., 2018, S. 53). Der Wohnungsüberschuss an sich ist eine Folge der sinkenden Zuwanderung und des Baus vieler neuer Mietwohnungen (Matter et al., 2018, S. 53). So verschenken Vermieter beispielsweise ein E-Bike oder die Mitgliedschaft für ein Fitnesscenter, wenn ein Mehrjahresmietvertrag abgeschlossen wird (Matter et al., 2018, S. 53). Auch kostenloses Probewohnen oder ein gratis Garagenplatz sind gemäss Matter et al. (2018, S. 53) Versuche der Vermieter, potenzielle Mieter von ihrem Objekt zu überzeugen. Den Trend zu kreativen Spezialangeboten der Vermieter und Verwaltungen beim Versuch, die Leerstände zu reduzieren, bestätigt auch ein Artikel der Luzerner Zeitung (Stäheli, 2018). Gemäss André Töngi, ehemaliger Bereichsleiter Bewirtschaftung des Immobilien-Dienstleisters Wincasa, funktionieren die zusätzlichen Anreize bei den Mietinteressenten gut (Stäheli, 2018). Die Möglichkeit solcher Anreize sollte demnach bei der Bestrebung, die Bevölkerung zu bewegen, nicht ausser Acht gelassen werden.

2.2 Analyse kantonaler Eigenschaften Zürich und St. Gallen

Mit rund 1.5 Millionen Einwohnern ist Zürich der Kanton in der Schweiz mit den meisten Bewohnern und umfasst mit Zürich und Winterthur zwei der zehn bevölkerungsreichsten Städte der Schweiz (Citypopulation, 2019). Der Kanton St. Gallen ist mit rund 500'000 Einwohnern der Schweizer Kanton mit der fünftgrössten Einwohnerzahl, die Stadt St. Gallen mit rund 75'000 Einwohnern die acht bevölkerungsreichste Stadt der Schweiz (Citypopulation, 2019). Geografisch gesehen liegt der Kanton St. Gallen im Osten der Schweiz und wird dem Mittelland zugeordnet (Schweizerische Konferenz der kantonalen Erziehungsdirektion [EDK], 2010, S. 23). Der Kanton Zürich liegt ebenfalls im Mittelland und grenzt östlich an die Kantone St. Gallen und Thurgau, westlich an den Kanton Aargau (EDK, 2010, S. 23). Aufgrund der geografischen Lage des Kantons Zürich ist ein Grossteil der Schweiz von Zürich aus schneller zu erreichen, als dies von St. Gallen aus der Fall ist (Schweizerische Bundesbahnen [SBB], 2020). Gemäss dem Fahrplan der SBB (2020) ist Bern im Frühjahr 2020 in rund einer Stunde vom Hauptbahnhof Zürich aus zu erreichen, auch Basel ist mit dem Zug knapp weniger als eine Stunde entfernt. Um an dieselben Destinationen vom Bahnhof St. Gallen aus zu gelangen, muss deutlich mehr Zeit eingeplant werden (SBB, 2020). Gemäss SBB Fahrplan (2020) dauert im Frühjahr 2020 die Zugreise nach Bern knapp 2.5 Stunden und nach Basel rund zwei Stunden. Es kann angenommen werden, dass die relativ zentrale Lage von Zürich für viele Einwohner als Vorteil gegenüber dem Standort St. Gallen

erachtet wird. Für den Kanton St. Gallen gilt es also, diesem Nachteil zu begegnen und mit anderen Vorteilen zu überzeugen (Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, 2018, S. 117). Gemäss einer Studie der Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (2018, S. 117), erstellt im Auftrag des HEV Stadt St. Gallen, kann die nötige Distanz des Standortes St. Gallen mit gleichzeitiger räumlicher Nähe zu Zürich auch als Vorteile eines Wohnortes gesehen werden. Mit dem Zug von St. Gallen nach Zürich braucht man genauso lange wie von Zürich nach Bern, knapp eine Stunde (SBB, 2020).

2.2.1 Bevölkerungswachstum Schweiz

Ende 2008 betrug die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz rund 7.7 Millionen Personen, wovon 1'332'727 im Kanton Zürich und 471'152 im Kanton St. Gallen wohnten (BFS, 2019h). Innerhalb von zehn Jahren stieg die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz um 842'671 Personen auf knapp 8.55 Millionen per Ende 2018 (BFS, 2019h). Gemäss den Daten des Bundesamtes für Statistik (2019h) verzeichnete der Kanton Zürich von 2008 bis 2018 einen Bevölkerungszuwachs von 14.1 Prozent, der Kanton St. Gallen im selben Zeitraum einen Anstieg der ständigen Wohnbevölkerung von 7.8 Prozent. Es zeigt sich somit, dass die Bevölkerung des Kantons Zürich gegenüber jener des Kantons St. Gallen um fast doppelt so viele Prozentpunkte zugenommen hat, was die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich unterstreicht.

Das Bundesamt für Statistik (2019f) stellt auch Zahlen zu den Agglomerationen Zürich und St. Gallen zur Verfügung. 2018 zählte die Agglomeration Zürich 1'369'041 Einwohner, was einer Bevölkerungsdichte von 1'048.99 Personen pro Quadratkilometer entspricht (BFS, 2019f). Demgegenüber stand der Wohnbevölkerung der Agglomeration St. Gallen deutlich mehr Platz zur Verfügung, die 166'762 Einwohner entsprechen einer Bevölkerungsdichte von 523.4 Personen pro Quadratkilometer (BFS, 2019f). Aufgrund dieser Auswertung ist ein möglicher Vorteil der Agglomeration St. Gallen zu erkennen, die Bevölkerung hat pro Quadratkilometer fast doppelt so viel Platz, als dies in der Agglomeration Zürich der Fall ist. Zu erwähnen ist, dass zu den Agglomerationen Zürich und St. Gallen nicht nur Gemeinden der jeweiligen Kantone zählen. Zürichs Agglomeration werden zum Beispiel auch Bremgarten AG und Spreitenbach zugeordnet, jener von St. Gallen auch Gemeinden des Kantons Appenzell Ausserrhoden, wie beispielsweise Hundwil, Teufen oder Rehetobel (BFS, 2019i).

2.2.2 Bevölkerungsstruktur Zürich und St. Gallen

Von 2010 bis 2018 hat sich der Anteil der 20- bis 40-jährigen Personen, welche in den Kantonen Zürich und St. Gallen wohnen, praktisch nicht verändert (BFS, 2019j). Die absolute Anzahl der Wohnbevölkerung hat – wie auch gesamtschweizerisch – zugenommen, jedoch blieb der Anteil an der Wohnbevölkerung in der für diese Arbeit relevanten Zielgruppe im Kanton Zürich bei rund 30 Prozent und im Kanton St. Gallen bei rund 28 Prozent.

Immobilien Almanach Schweiz 2019 (Matter et al., 2018, S. 107) teilt die Schweiz in sogenannte FPRE-Regionen ein, wobei FPRE für Fahrländer Partner Raumentwicklung (Herausgeber von Immobilien Almanach Schweiz) steht. Insbesondere im Mittelland werden viele FPRE-Regionen aus den MS-Regionen (Definition siehe Anhang A) gebildet (Matter et al., 2018, S. 107). Laut Matter et al. (2018, S. 107) erfolgt die Zuordnung der weiteren Regionen mittels unterschiedlicher Kriterien (Topografie, Kernbranchen, Binnenmigration). So entsteht – wie bei den MS-Regionen – eine Einteilung von Gebieten aufgrund raumanalytischer und nicht politischer Überlegungen (Matter, et al., 2018, S. 107). Obwohl die FPRE-Region Zürich somit nicht dem Kanton Zürich entspricht und die FPRE-Region Ostschweiz nicht dem Kanton St. Gallen, wird auf die FPRE-Regionen aufgrund guter Vergleichsdaten an dieser Stelle dennoch genauer eingegangen. Welche MS-Regionen zur FPRE-Region Zürich und Ostschweiz gehören, ist im Anhang E ersichtlich. Immobilien-Almanach (Matter et al., 2018, S. 273) zeigt bezüglich der Verteilung der sozialen Schichten auf, dass in der FPRE-Region Zürich im Jahr 2016 ein deutlich höherer Anteil (36.6 Prozent) Einwohner aus den oberen Schichten (hoher Bildungsstand, akademische Berufe, hohes Einkommen) wohnten (Fahrländer Partner Raumentwicklung AG & sotomo, 2018). In der FPRE-Region Ostschweiz war der Anteil Einwohner aus den oberen Schichten 2016 lediglich bei 25.0 Prozent (Matter et al., 2018, S. 315). Auch beim durchschnittlichen Reineinkommen sind gemäss der Auswertung von Matter et al. (2018, S. 273&315) deutliche Unterschiede erkennbar. So lag das durchschnittliche Reineinkommen im Jahr 2015 in der FPRE-Region Ostschweiz bei CHF 73'652, in der FPRE-Region Zürich bei CHF 89'317. Aufgrund dieses Vergleiches ist es naheliegend, dass der Anteil der oberen Schichten in der FPRE-Region Zürich deutlich höher ist. Die Region Ostschweiz kann daraus schliessen, sich bei seiner Positionierung und Vermarktung eher auf untere und mittlere Schichten zu fokussieren.

2.2.3 Bildung

Gemäss der Taschenstatistik 2018 des Bundesamtes für Statistik, bezüglich der Lebensqualität in den Schweizer Städten, können dank einer Ausbildung, welche weiterführender ist als die obligatorische Schule, die Chancen auf dem Arbeitsmarkt erhöht, die Lohnerwartungen gesteigert und die berufliche Zufriedenheit intensiviert werden. Zudem haben Personen mit einer höheren Bildung mehr Möglichkeiten zur Entfaltung und können sich besser an sich verändernde gesellschaftliche und wirtschaftliche Begebenheiten anpassen (BFS, 2018a). Laut der Taschenstatistik 2018 (BFS) hat der Anteil an Personen mit einem Abschluss der Tertiärstufe von 2012 bis 2017 sowohl in der Stadt Zürich als auch in der Stadt St. Gallen um 5 bis 10 Prozent zugenommen.

Nachfolgende Abbildung 3 zeigt die höchste abgeschlossene Ausbildung der ständigen Wohnbevölkerung (zwischen 25 und 44 Jahren) der Kantone Zürich und St. Gallen (BSF, 2019k).

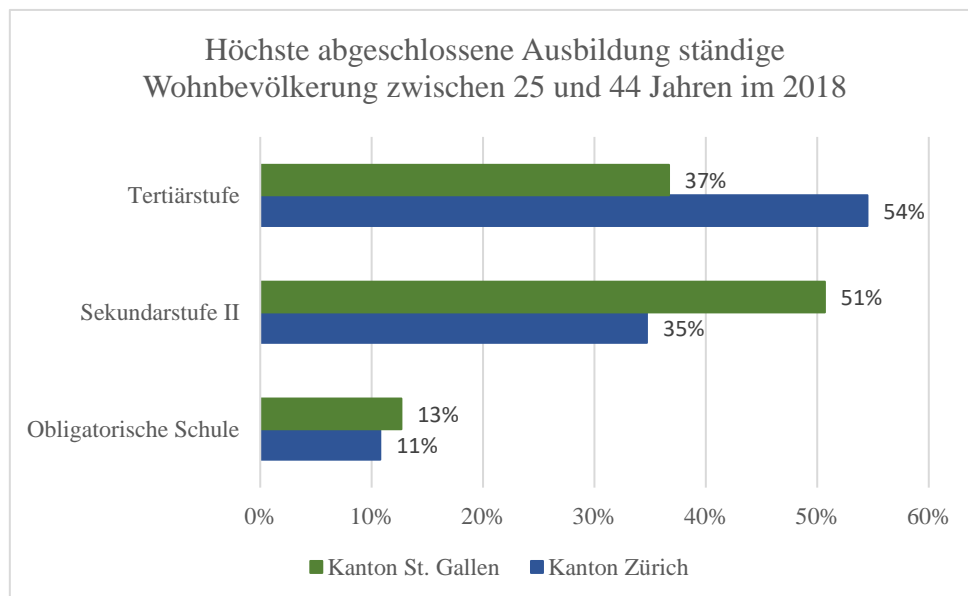


Abbildung 3: Höchste abgeschlossene Ausbildung Kanton Zürich und Kanton St. Gallen (in Anlehnung an BFS, 2019k)

Gemäss den Zahlen des Bundesamtes für Statistik (2019k) aus dem Jahr 2018 hatten rund die Hälfte aller St. Galler einen Abschluss der Sekundarstufe II, im Kanton Zürich verfügten 35 Prozent der Personen über einen solchen. Im Kanton Zürich verfügten über die Hälfte aller Einwohner über einen tertiären Abschluss, im Kanton St. Gallen etwas mehr als ein Drittel der Bewohner (BSF, 2019k). Es zeigt sich somit, dass im Kanton Zürich mehr Personen mit einer Ausbildung der höchsten Stufe wohnhaft sind. Ein Grund dafür könnte sein, dass im Kanton Zürich mit rund 86 Prozent der Arbeitsstätten im

dritten Sektor mehr Arbeitsplätze für Personen mit einem tertiären Abschluss zur Verfügung stehen als im Kanton St. Gallen mit rund 72 Prozent (BFS, 2019l).

Sowohl der Kanton Zürich als auch der Kanton St. Gallen verfügen über eine Auswahl an Hochschulen (swissuniversities, 2020). Die Eidgenössische Technische Hochschule Zürich (ETHZ), Universität Zürich und diverse Fachhochschulen (HWZ, PHZH, ZHAW, ZHdK) befinden sich in Zürich (swissuniversities, 2020). In St. Gallen sind die Universität St. Gallen (HSG) sowie die Fachhochschule St. Gallen und die Pädagogische Hochschule St. Gallen zu finden (swissuniversities, 2020). In beiden Kantonen stehen den Bewohnern somit mehrere Möglichkeiten zur Bildung und Weiterbildung zur Verfügung.

Um seine Stellung als Bildungsstandort behaupten und stärken zu können, war es laut dem HEV St. Gallen (2019) für die Stadt wichtig, dass die Stimmbevölkerung dem Bau eines zusätzlichen Standortes der HSG zustimmte. Der bestehende Campus Rosenberg bietet nicht mehr genug Platz für sämtliche Aufgaben der Universität St. Gallen (Kanton St. Gallen, 2019b). Nachdem die Erstellung des Campus «Platztor» seitens Stimmbevölkerung am 31. Juni 2019 bejaht worden ist, kann die Projektierung (ab 2021) und Realisierung (ab 2024) erfolgen (Kanton St. Gallen, 2019b). St. Gallen kann seine Attraktivität als Bildungsstandort somit erhalten und ausbauen, was auch im Bereich der Mietwohnungen, welche ebenfalls von den Studierenden belegt werden, ein Vorteil sein kann. Dem Kanton St. Gallen sollte daran gelegen sein, dass die Studierenden auch nach dem Abschluss des Studiums genügend Gründe haben, in St. Gallen zu bleiben, und entsprechende Anreize schaffen.

2.2.4 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

Die Nettoerwerbsquote zeigt den Anteil der 15- bis 64-jährigen Bevölkerung, welcher seine Arbeit auf dem Markt anbietet (BFS, 2020). Im Jahr 2017 waren die Nettoerwerbsquoten der Kantone Zürich und St. Gallen mit 83.8 Prozent (ZH) und 82.2 Prozent (SG) sehr ähnlich (BFS, 2019l). Auch die Arbeitslosenquote der beiden Kantone war im Februar 2020 mit 2.3 Prozent in Zürich und 2.1 Prozent in St. Gallen in einem vergleichbaren Bereich und somit kein Differenzierungsmerkmal für einen der beiden Kantone (Staatssekretariat für Wirtschaft [SECO], 2020, S. 9). Die Beschäftigungsdichte, welche gemäss Fahrländer Partner (2018, S. 40) ein Anhaltspunkt für die wirtschaftliche Bedeutung einer Stadt ist, gibt Auskunft über die Anzahl Beschäftigten im Vergleich zur ständigen Wohnbevölkerung. Wenn viele Pendler zur Arbeit in eine Stadt kommen, ergibt

sich ein hoher Beschäftigungsdichtewert (Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, 2018, S. 40). Im Jahr 2015 verzeichnete die Stadt Zürich auf 100 Einwohner knapp 120 Beschäftigte, die Stadt St. Gallen 108 Beschäftigte auf 100 Einwohner (Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, 2018, S. 41). Zürich weist somit eine leicht – jedoch nicht signifikant – höhere Beschäftigungsdichte auf, beide Städte bewegen sich auf einem hohen Niveau. Im Bereich der durchschnittlichen Dauer des Arbeitsweges sind sich die Bewohner der Agglomerationen Zürich und St. Gallen ebenfalls ähnlich (BFS, 2019f). Gemäss Angaben des Bundesamtes für Statistik (2019f) pendelten Agglomerations-Zürcher im Jahr 2018 durchschnittlich 37.70 Minuten pro Arbeitsweg, der durchschnittliche Arbeitsweg der Bewohner der Agglomeration St. Gallen dauerte 31.30 Minuten. Diese Auswertung zeigt, dass die Pendelzeiten der durchschnittlichen Zürcher und St. Galler Agglomerationsbewohner nicht lange genug sind, um von der einen in die andere Agglomeration zu gelangen (SBB, 2020). Dies lässt den Schluss zu, dass die Bewohner der beiden Agglomerationen für eine Arbeitsstelle in der jeweils anderen Agglomeration eher umziehen als pendeln.

Im Jahr 2017 gab es in der Schweiz 5.2 Millionen Beschäftigte, wovon rund eine Million im Kanton Zürich arbeitete (BSF, 2019m). Der Kanton St. Gallen verzeichnete demgegenüber nur rund 300'000 Arbeitnehmende (BSF, 2019m). Anhand dieser Zahlen wird deutlich, dass das Jobangebot im Kanton Zürich deutlich grösser ist als im Kanton St. Gallen. Dies kann aufgrund der grösseren Vielfalt als Vorteil für den Kanton Zürich angesehen werden.

In Abbildung 4 ist die Aufteilung der in den Kantonen Zürich und St. Gallen beschäftigten Personen auf die drei Wirtschaftssektoren zu sehen. Es ist festzustellen, dass im Kanton St. Gallen deutlich mehr Personen im sekundären industriellen Sektor arbeiten (BFS, 2019l). Dies dürfte mit der industriellen Vergangenheit von St. Gallen zusammenhängen (Textilmuseum St. Gallen, 2020). Bis heute entstehen in St. Gallen beispielsweise Stickereien, wobei diese Industrie ihren Höhepunkt im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert erlebte (Textilmuseum St. Gallen, 2020).

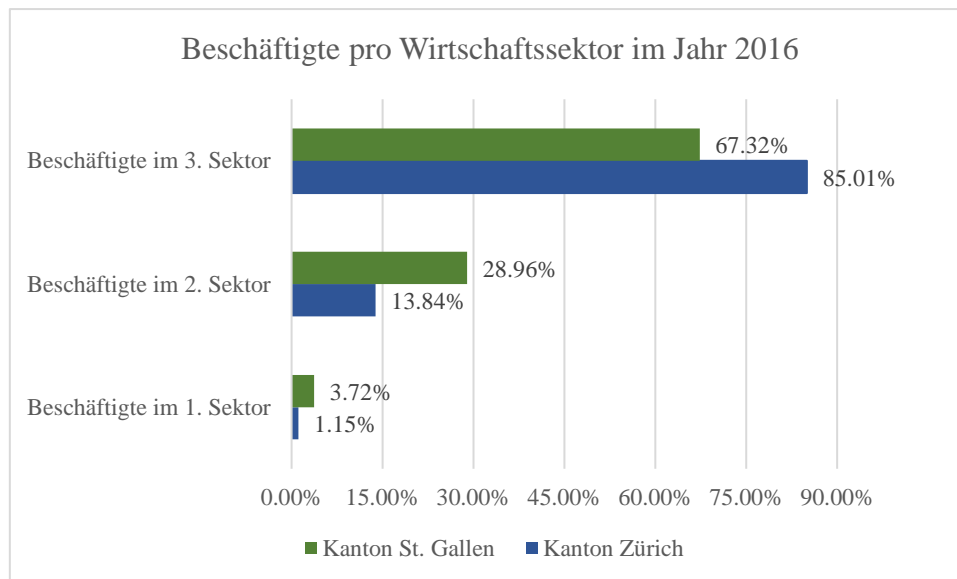


Abbildung 4: Beschäftigte pro Wirtschaftssektor im Kanton Zürich und Kanton St. Gallen (in Anlehnung an BFS, 2019l)

Im 2. Wirtschaftssektor betrug im Jahr 2016 der monatliche Median-Bruttolohn der Schweiz CHF 6'258.00, im 3. Sektor CHF 6'465.00 (BFS, 2018b). Gemäss den Daten der schweizerischen Lohnstrukturerhebung 2016 (BFS, 2018b) sind regional jedoch grosse Unterschiede erkennbar. In der Grossregion Zürich lag der Median-Bruttolohn 2016 im industriellen Sektor bei CHF 6'583.00, im Dienstleistungssektor bei CHF 6'960.00 (BFS, 2018b). Im Vergleich zur Region Zürich, aber auch zum Schweizer-Zentralwert, sind die Median-Bruttolöhne in der Grossregion Ostschweiz tiefer (BFS, 2018b). Gemäss dem Bundesamt für Statistik (2018b) liegt der monatliche Bruttolohn in der Ostschweiz im Sekundärsektor bei CHF 6'057.00, im Tertiärsektor bei CHF 6'118.00. Es darf jedoch beim Lohnvergleich nicht vernachlässigt werden, dass die Regionen unterschiedliche Lebenshaltungskosten aufweisen (Lohncheck GmbH, 2020), was sich anhand der Mietzinse gut aufzeigen lässt (BFS, 2019b).

Um neue, genügend und interessante Arbeitsplätze bieten zu können, ist es für die Kantone unter anderem wichtig, ein attraktiver Standort für Unternehmensgründungen zu sein. Der Anteil neu gegründeter Unternehmen ist in den Kantonen Zürich und St. Gallen von 2013 bis 2017 relativ stabil geblieben (BFS, 2019g). Den Kanton Zürich hatten jährlich zwischen 18.3 Prozent und 20.7 Prozent aller in der Schweiz neu gegründeten Unternehmen als ihren Standort gewählt, den Kanton St. Gallen bevorzugten 4.8 Prozent bis 5.3 Prozent (BFS, 2019g). Der Kanton Zürich ist bezüglich Neugründungen damit schweizweit deutlich an erster Stelle, der Kanton St. Gallen erreichte 2017 den 6. Rang (BFS, 2019g). Dass der Kanton Zürich bei Neugründungen am beliebtesten ist, dürfte mit

der hohen wirtschaftlichen Tätigkeit des Kantons zusammenhängen (BSF, 2019n). Im Jahr 2017 wies der Kanton Zürich ein Bruttoinlandprodukt von CHF 143'044 Millionen aus, der Kanton St. Gallen rund ein Viertel davon, nämlich CHF 36'794 Millionen (BSF, 2019n).

2.2.5 Steuern

Der Kanton St. Gallen kann zwar im Bereich der wirtschaftlichen Tätigkeit nicht mit dem Kanton Zürich mithalten (BSF, 2019n), hat jedoch Unternehmen andere Vorteile zu bieten. Die ordentliche Gewinnsteuerbelastung im Kanton St. Gallen beträgt für Unternehmen im Jahr 2020 14.5 Prozent (Schöchli, 2020). Demgegenüber ist die Belastung durch die Gewinnsteuer für Unternehmen im Kanton Zürich einiges höher, diese beläuft sich im Jahr 2020 auf 21.1 Prozent (Schöchli, 2020). Dieser Unterschied von 6.6 Prozent in der Gewinnsteuerbelastung ist ein Vorteil für den Standort St. Gallen und sollte entsprechend vermarktet werden, um weitere Unternehmen und somit Arbeitgeber anzuziehen oder diese zu halten.

Für natürliche Personen ist die Situation in den beiden Kantonen wieder eine andere. Zürich erhob im Jahr 2018 eine Kantonssteuer von 100 Prozent, in St. Gallen lag diese bei 115 Prozent (Eidgenössische Steuerverwaltung [ESTV], 2019). Die Kantonssteuer kann hier als Vergleich dienen und als Vorteil für den Kanton Zürich gewertet werden, die Steuerbelastung von natürlichen Personen bestehen jedoch nicht nur aus der Kantonssteuer (ESTV, 2019). Gemeinde- und Kirchensteuer sind ebenfalls zu beachten (ESTV, 2019). Vor allem die Gemeindesteuer kann innerhalb eines Kantons stark variieren (ESTV, 2020). Im Jahr 2018 betrug die Gemeindesteuer in Mörschwil beispielsweise 77 Prozent, in der angrenzenden Stadt St. Gallen 144 Prozent (ESTV, 2020). Auch im Kanton Zürich gibt es gemäss den Daten der Eidgenössischen Steuerverwaltung (2020) von Gemeinde zu Gemeinde Unterschiede. Der Gemeindesteuersatz in Bachenbülach liegt bei 106 Prozent, in der Nachbargemeinde Winkel ist dieser bei 76 Prozent (ESTV, 2020). Ein gewisser Vorteil kann aufgrund der Kantonssteuer für den Wohnkanton Zürich eingeräumt werden. Aufgrund der stark variierenden Gemeindesteuersätze ist der Vergleich der Steuersätze für natürliche Personen jedoch mit einem gewissen Vorbehalt zu betrachten.

Aufgrund der im Kapitel 2.2 erlangten theoretischen Erkenntnissen werden im nächsten Kapitel die Hypothesen zum Umzugsverhalten gebildet.

2.3 Hypothesenbildung

«Wie bewegt man die Bevölkerung dazu, sich zu bewegen, statt zu konzentrieren?»
oder präziser «Wie bewegt man Personen aus dem Kanton Zürich dazu, in den Kanton St. Gallen zu ziehen?».

Um diese Fragen beantworten zu können, werden aufgrund der im theoretischen Teil erlangten Erkenntnisse folgende Hypothesen zum Umzugsverhalten aufgestellt. Die Hypothesen beziehen sich darauf, unter welchen Umständen im Kanton Zürich wohnhafte Personen es in Betracht ziehen, in den Kanton St. Gallen umzuziehen.

Angebot

Die Leerwohnungsziffer per 1. Juni 2019 betrug im Kanton St. Gallen 2.18 Prozent (Kanton St. Gallen, 2019a) und ist damit deutlich höher als jene des Kantons Zürich mit 0.89 Prozent (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020). Durch höhere Leerstände entsteht jedoch auch ein grösseres Angebot und somit eine vielfältigere Auswahl an Mietwohnungen.

Hypothese 1 – Angebot

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Wohnungsmietzinse

Es hat sich gezeigt, dass die Nettomietzinse im Kanton Zürich für dieselben Wohnungstypen deutlich höher sind als im Kanton St. Gallen. Als Beispiel wurde der Nettomietzins pro Monat für eine 3-4 Zimmer-Wohnungen aufgeführt. Im Jahr 2017 beliefen sich die monatlichen Mietzinsausgaben im Kanton Zürich auf CHF 1'606.00, im Kanton St. Gallen auf CHF 1'229.00 (BFS, 2019b).

Hypothese 2 – Wohnungsmietzinse

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Einpersonenhaushalt

Wüest Partner hat deutlich aufgezeigt, dass es in der Schweiz ein steigendes Bedürfnis nach Single-Haushalten gibt (Wüest Partner, 2019, S. 26). Mehr Einpersonenhaushalte

impliziert den Bedarf nach mehr Mietwohnungen und dies bei gleichzeitig knappem Wohnungsangebot im Kanton Zürich (Wüest Partner, 2019, S. 27).

Hypothese 3 – Einpersonenhaushalt

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Anreize

Um die Wohnungen trotz Wohnungsüberschuss vermieten zu können, bieten immer mehr Eigentümer und Vermieter spezielle Anreize (Matter et al., 2018, S. 53). Diese Angebote reichen von einem geschenkten E-Bike über Mitgliedschaften von Fitnesscentern bis hin zu kostenlosem Probewohnen (Matter et al., 2018, S. 53).

Hypothese 4 – Anreize

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Platzangebot

Einerseits kann im Kanton St. Gallen für denselben Betrag wie im Kanton Zürich mehr Wohnraum gemietet werden (BFS, 2019b), andererseits steht in St. Gallen pro Person und Quadratkilometer mehr Platz zur Verfügung (BFS, 2019f).

Hypothese 5 – Platzangebot

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Aus- und Weiterbildung

Sowohl der Kanton Zürich als auch der Kanton St. Gallen verfügen über diverse Hochschulen in den unterschiedlichsten Bereichen (swissuniversities, 2020). St. Gallen kann seinen Bildungsstandort dank dem «Ja» der Stimmbevölkerung zu einem neuen Campus der HSG weiter stärken (Kanton St. Gallen, 2019b).

Hypothese 6 – Aus- und Weiterbildung

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Lohn

Der Median-Bruttolohn ist in der Grossregion Zürich sowohl im zweiten als auch im dritten Wirtschaftssektor höher als im Schweizer Durchschnitt und deutlich höher als in der Grossregion Ostschweiz (BFS, 2018b).

Hypothese 7 – Lohn

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine negative Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Arbeitsmarkt/Wirtschaft

Das Bruttoinlandprodukt des Kantons Zürich ist mit CHF 143'044 Millionen im Jahr 2017 deutlich höher als jenes des Kantons St. Gallen mit CHF 36'794 Millionen (BSF, 2019n). Rund ein Fünftel aller beschäftigten Personen der Schweiz arbeiten im Kanton Zürich, was dem Kanton eine grosse Auswahl und Varietät im Arbeitsmarkt bringt (BSF, 2019m).

Hypothese 8 – Arbeitsmarkt/Wirtschaft

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine negative Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Steuern

Die Vor- beziehungsweise Nachteile bezüglich der Steuerbelastung gestalten sich für juristische und natürliche Personen in den Kantonen Zürich und St. Gallen jeweils gegenteilig. So ist die ordentliche Gewinnsteuerbelastung im Kanton St. Gallen mit 14.5 Prozent im Jahr 2020 tiefer als im Kanton Zürich mit 21.1 Prozent (Schöchli, 2020). Natürliche Personen haben in St. Gallen mit einer Kantonssteuer von 115 Prozent hingegen eine höhere Steuerbelastung als in Zürich mit 100 Prozent (Eidgenössische Steuerverwaltung [ESTV], 2019).

Hypothese 9 – Steuern natürliche Personen

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen negative Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Hypothese 10 – Steuern juristische Personen

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Die in diesem Kapitel erarbeiteten Hypothesen werden im folgenden Kapitel 3 empirisch untersucht und überprüft.

3 Empirischer Teil

Um die aus dem theoretischen Teil erlangten Hypothesen zu festigen oder zu verwerfen, wurden mehrere Interviews durchgeführt. Einerseits mit Experten aus der Immobilienbranche, andererseits mit Personen, welche Bezug zu mindestens einem der beiden Vergleichskantone haben. Die qualitative Methode der Interviews ist der Primärforschung zuzuordnen (Lucco et al., 2016, S. 47). Der Vorteil der Primärforschung liegt darin, dass Daten exakt passend zur Fragestellung erhoben werden und eine hohe Aktualität aufweisen (Qualtrics, 2020). Der qualitative Ansatz wurde gewählt, da dieser den Vorteil bietet, dass die Befragten, ohne durch vorgegebene Antworten eingeschränkt zu werden, antworten können (Mayring, 2002, S. 66). Somit können individuelle Aussagen mit einem tieferen Informationsgehalt erzielt werden (Berger-Grabner, 2016, S. 117). Der quantitative Ansatz wurde für diese Arbeit als nicht passend erachtet, da die Individualität und konkrete Erläuterung der Fragen nicht möglich sind (Berger-Grabner, 2016, S. 118). Die gewählte Art des Leitfadeninterviews zeichnet sich durch seine halbstrukturierte Form aus, welche einen Vergleich der durchgeführten Interviews erlaubt (Berger-Grabner, 2016, S. 141). Die Erkenntnisse aus den Experten- sowie Betroffeneninterviews werden wertfrei und ohne Interpretation dargestellt.

3.1 Experteninterviews

Die Experteninterviews dienen dazu, die Forschungsfrage aus der Sicht von Leerstands- und Vermarktungsexperten zu betrachten. Des Weiteren wurden die erarbeiteten Hypothesen vorgestellt, um auch diesbezüglich die Einschätzung der Experten zu erlangen. Bei den Experten handelt es sich um Mitarbeitende der Immobilienbewirtschaftungsfirmen Livit AG und Wincasa AG. Julia Spühler ist Immobilienvermarkterin bei der Livit AG, Daniel Hanhart Immobilienvermarkter bei der Wincasa AG und dabei in den Filialen St. Gallen und Winterthur tätig. Mirko Meister arbeitet ebenfalls bei der Wincasa AG als Leiter des Leerstandsmanagements. Seine Aufgabe ist es, die Vermarktung in der Bewirtschaftung zu professionalisieren, dies mit dem Ziel, die Leerstände abzubauen.

Das Interview mit Julia Spühler wurde auf Wunsch der Expertin schriftlich durchgeführt, die anderen zwei Experteninterviews erfolgten telefonisch. Der Interviewleitfaden, die Transkripte der Interviews sowie die Kategorisierung der Expertenaussagen (exklusive Aussagen zu den Hypothesen, folgen separat im Anhang H) sind im Anhang F zu finden.

3.1.1 Auswertung und Erkenntnisse aus den Experteninterviews

Entwicklung der Leerstände

Um zu erfahren, wie die Experten das Thema Leerstände erleben, wurden sie zuerst zu ihrer Wahrnehmung der Entwicklung der Leerstände in den letzten Jahren befragt (siehe Anhang F2). Die Wahrnehmungen der Experten Meister und Hanhart sind sehr ähnlich. Beide nennen die mediale Präsenz, die steigende Zahl der leeren Wohneinheiten sowie die Bautätigkeiten als aktuelle Brennpunkte. Meister (1) berichtet: *«Schweizweit, das liest man auch in den Medien, gibt es seit mehreren Jahren steigende Leerstände im Wohnungsbereich, wobei man bald bei 80'000 Einheiten [Stand 2019 gemäss BFS (2019c) = 75'000 Einheiten; d. V.] angelangt ist. Dies umfasst Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen, ich glaube 80 Prozent sind Mietwohnungen und 20 Prozent Eigentum. [...] Der Wohnungsmarkt bleibt ein Problem, und das Hauptproblem liegt in der Peripherie, da dort auch massiv gebaut wird.»*. Hanhart (2) betrachtet in seiner Aussage dieselben Aspekte: *«Der Leerstand ist seit längerer Zeit ein grosses Thema und ist insofern nichts Neues für mich. Leerstand hat es schon immer gegeben. [...] Aktuell ist der Leerstand vermehrt in den Medien präsent aufgrund der regen Bautätigkeiten und auch aufgrund dessen, dass es zurzeit rund 70'000, oder je nach Quelle 75'000, leerstehende Wohnungen gibt.»*. Auch für Spühler (3) liegt der Grund für den Anstieg der Wohnungsleerstände darin, dass die Bautätigkeiten stark zugenommen haben.

Beliebtheit des Kantons Zürich

Als nächstes wurden die Experten zu den Gründen der Beliebtheit des Wohnkantons Zürich befragt (siehe Anhang F2). Die drei Experten sind sich bezüglich der Vorteile des Kantons Zürich einig (Meister, 4; Hanhart, 5; Spühler, 6): starke Wirtschaft, viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und eine hervorragende ÖV-Anbindung. Meister (4) führt aus: *«Es gibt mehrere Faktoren. Einerseits ist sicher für den Dienstleistungssektor mit den entsprechenden Arbeitgebern Zürich der Hot-Spot. Die grössten Banken haben ihren Hauptsitz in Zürich. [...] Entsprechend wird Zürich als sehr attraktiven Standort nicht nur zum Arbeiten, sondern auch zum Leben wahrgenommen. Zum Leben ist auch das kulturelle Angebot mit Theater, Kino, Opernhaus und so weiter attraktiv. Zürich bietet auch eine hohe Lebensqualität bezüglich Freizeitanlagen wie Restaurants und Shopping-Centern. Alles ist gut erreichbar und sehr nahe, zudem hat Zürich einen See und einen Berg mit dem Uetliberg. Es wird extrem viel geboten und daher ist Zürich ein sehr attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten.»*. Auch Hanhart (5) hebt die positiven

Standortfaktoren von Zürich hervor und merkt an: *«Die Wohnung als solches ist ein Produkt, das andere, die Standortfaktoren, sind die Rahmenbedingungen. Ein Quartier, ein Dorf oder eine Stadt mit all seinen Angeboten in der Umgebung. [...] Ich habe das Gefühl, dass der Mix in diesem westlichen Kanton Zürich besser ist.»*. Spühler (6) empfindet die Möglichkeiten in Zürich als praktisch unbegrenzt. Sie (6) fügt hinzu: *«Andererseits sind seit Jahren eine Urbanisierung und eine Alterung der Gesellschaft zu beobachten. Dies führt dazu, dass grössere Orte beziehungsweise Städte aufgrund der zentralgelegenen Möglichkeiten (Einkauf, Post, Bank, Arzt usw.) es älteren, aber auch jüngeren Menschen möglich macht, ihren Alltag schnell und unkompliziert zu bewältigen.»*.

Vor- und Nachteile des Kantons St. Gallen

Nachdem die Gründe für die Beliebtheit des Kantons Zürich analysiert worden sind, stand bei der nächsten Frage der Kanton St. Gallen im Vordergrund. Die Autorin wollte von den Experten wissen, welche Vor- und Nachteile sie für den Mietwohnungsmarkt im Kanton St. Gallen sowie den Kanton St. Gallen als Wohnkanton sehen (siehe Anhang F2). Hanhart (8) und Spühler (9) stimmen überein, dass die ÖV-Anbindung im Kanton St. Gallen nach wie vor nicht optimal ist. Spühler (9) sagt: *«Der Kanton St. Gallen ist sehr weitläufig und hat kleine Orte, welche nicht gut erschlossen sind.»* Hanhart (8) fügt dem hinzu: *«Dies [Verkehrsanbindung; d.V.] hat zwar in den letzten Jahren massiv gebessert, aber auch die Zentren haben aufgerüstet [...]. Richtung Wil ist St. Gallen immer besser erschlossen, aber gemessen über die ganze Ostschweiz ist das leider nicht der Fall. Es wird immer noch mehr Zeit benötigt, um weniger Kilometer von Tür zu Tür zurückzulegen, was sicher ein Nachteil ist.»*. Meister (7) sieht als weiteren Nachteil des Kantons St. Gallen die fehlenden attraktiven Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Die Experten sehen aber auch Vorteile für den Kanton St. Gallen. Meister (7) sieht die Universität als Vorzug und als Hebel bezüglich Steigerung der Attraktivität. Spühler (9) nennt beispielsweise die günstigen Mietzinse sowie die schönen und nicht überlaufenen Naherholungsgebiete. Hanhart (8) hat einen ähnlichen Ansatz. Er sagt: *«Von der Qualität her haben wir in St. Gallen den Dichtestress nicht. [...] Zudem haben wir in den Quartieren noch Grünflächen, allgemein sympathische Quartiere. [...] So gesehen haben wir viele Vorteile, welche wir, die die Region kennen, auch schätzen. Aber diese Qualitäten kennen nicht alle Schweizer oder alle Zürcher. Man kann also sagen, dass die Vorteile des Kantons St. Gallen zu wenig bekannt sind.»*.

Bautätigkeiten im Kanton St. Gallen

Bei der Analyse des Wohnungsmarktes wurde festgestellt, dass im Kanton St. Gallen, trotz des bestehenden Mietwohnungsüberangebots, rege weitergebaut wird. Die Experten sehen die Thematik der Bautätigkeiten aus unterschiedlichen Perspektiven. Meister (10) stellt die Rendite sowie die Zuwanderung in den Mittelpunkt, Hanhart (11) die Dosierung der Bautätigkeiten und Spühler (12) deren Auswirkungen (siehe Anhang F2). Spühler meint: *«Die rege Bautätigkeit führt zu einer Verschiebung der Mieter innerhalb eines Ortes/des Kantons. Bei älteren Liegenschaften/Wohnungen ist es schwieriger geworden, Mieter zu finden. Mietzinssenkungen sind das Resultat.»*. Meister (10) erläutert: *«Pensionskassen und institutionelle juristische Personen suchen Anlagerenditen, und Betongold bleibt weiterhin sehr attraktiv, auch wenn die Leerstände tendenziell steigen. [...] Ein Grund für das Überangebot an sich ist die Zuwanderung, welche im Vergleich zu vor zehn Jahren tiefer ist. [...] Dies hat natürlich einen grossen Einfluss auf der Nachfrageseite im Wohnungsbereich. Wenn weniger Leute in die Schweiz ziehen, um zu leben und zu arbeiten, sind es entsprechend weniger Leute, welche eine Wohnung suchen.»*. Hanhart (11) empfindet die Bautätigkeiten nicht als Problem. Seiner Meinung nach ist die Erneuerung des Wohnraumes, aufgrund des überalterten Bestandes und den Bedürfnissen der Bevölkerung, notwendig. Er findet jedoch: *«Das Unglückliche an dieser Thematik ist die Dosierung, dass in kurzer Zeit so viel entstanden ist. Nachdem man jahrelang wenig gemacht hat, ist ein gewisser Nachholbedarf entstanden. Diesem ist man nun in kürzester Zeit nachgekommen und hat in diesem Sinne einen verschärften Wettbewerb. [...] Der Wohnraum heute sieht anders aus als noch zu Zeiten von unseren Eltern, und diese Entwicklung setzt sich fort. Wir haben aber auch rein umweltpolitische und energetische Standards zu erfüllen.»*.

Vermarktung im Kanton St. Gallen

Auf die Frage, wie die Mietwohnungen im Kanton St. Gallen besser vermarktet werden können, hatten die Experten unterschiedliche Ansätze (siehe Anhang F2). Meister (13) und Spühler (15) sind sich jedoch einig, dass sich St. Gallen als Arbeitgeberstandort verbessern muss. Meister (13) merkt an: *«Dies ist notwendig, um Arbeitsplätze zu generieren, da der Mensch tendenziell die Nähe zum Arbeitsplatz sucht.»*. Zudem sehen sowohl Meister (13) als auch Spühler (15) ein Problem bei der aktuellen Steuerbelastung im Kanton St. Gallen. Wie Hanhart (8) bereits bemerkte, fügt auch Spühler (15) hinzu, dass St. Gallen mehr auf die vorhandenen Vorteile aufmerksam machen muss. Hanhart

(14) sieht ein Problem in der Nachfrage und dem vorhandenen Angebot. Er bemerkt eine grosse Diskrepanz zwischen Mietwohnungen und Stockwerkeigentum und meint: *«Das richtige Produkt zur richtigen Zeit am richtigen Ort zu haben, ist zurzeit schwierig.»*. Meister (13) erläutert seine Ansichten bezüglich der Vermarktung folgendermassen: *«Die Vermarktungsbemühungen, denke ich, sind unabhängig von einem Standort. Vor allem, wenn man die aktuellen Leerstandsquoten schweizweit betrachtet, lässt sich generell nicht mehr so einfach vermieten. [...] Da das Angebot auf dem Markt relativ gross ist, müssen Massnahmen umgesetzt werden, um einen Erfolg nachweisen zu können, sei es in Zürich oder in St. Gallen.»*.

Kantone im Mittelland

Zum Schluss dieses Teils des Interviews wurden die Experten dazu befragt, ob sie der Ansicht sind, dass andere Kantone des Mittellandes bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich hätten als der Kanton St. Gallen (siehe Anhang F2). Die Experten (Meister, 16; Hanhart, 17; Spühler, 18) stimmen überein, dass der Kanton St. Gallen zwar mit seiner geographischen Lage im Osten der Schweiz einen gewissen Nachteil hat, aber nicht grundsätzlich schlechter dasteht als andere Kantone des Mittellandes. Meister (16) hält fest: *«Ganz ehrlich, ich denke nicht, dass ein anderer Kanton bessere Chancen hat. Ich denke beide, Bern und St. Gallen, haben gute Chancen, um an Attraktivität zu gewinnen.»*. Spühler (18) argumentiert weiter: *«Dies zeigen auch die Leerstandsquoten der letzten drei Jahre des Bundesamtes für Statistik (das Mittelland hat die höchsten Leerstandsquoten!).»*. Hanhart (17) merkt jedoch an, dass für den Kanton St. Gallen erneut ein Nachteil in der Verkehrsanbindung liegt: *«Der Vorteil der Kantone im Westen, gehe es Richtung Solothurn, Aargau oder Bern, ist die Verkehrsanbindung. Diese Kantone haben schon viel früher mit dem Takt angefangen.»*. Weiter: *«Wir selbst haben den Nachteil, dass wenn jemand sagt, er wohne in Gossau oder in St. Gallen, dann geht das noch, dann ist er in einer Stunde in Zürich am Hauptbahnhof. Für Berner ist dies aber ebenso. Und alle dazwischen haben noch weniger lange. In diese Richtung gibt es also viel mehr Leute, welche nach Zürich pendeln können. Wir selbst sind da verzettelter.»*.

Ergänzungen der Experten zum Thema

Am Schluss des Interviews hatten die Experten noch die Möglichkeit, ergänzende Aussagen zur Thematik zu machen. Hanhart (19) fügte hinzu: *«Mir fällt einfach auf, dass einem wieder vor Augen geführt wird, dass es nicht ein Faktor allein ist, welcher zum*

Umzugsverhalten beisteuert, sondern dass es immer ein ganzes Paket ist. Zudem gibt es seit Jahrzehnten eine Diskrepanz zwischen Stadt und Land. Wir selbst als Bewohner [von St. Gallen; d.V.] schätzen die Qualität, und der Zürcher kennt zwar unsere Mieten, aber das Pricing des Wohnraumes und der schöne Wohnraum an sich genügen nicht.».

3.1.2 Fazit der Expertenerkenntnisse

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass St. Gallen als Wohnkanton sowohl Nachteile als auch Vorteile bietet, wobei die Vorteile ausserhalb des Kantons zu wenig bekannt sind. Die Pluspunkte von St. Gallen, wie die Universität, der wegfallende Dichtestress, die Grünflächen in den Quartieren sowie die Natur im Allgemeinen, müssen im Rest der Schweiz bekannter gemacht werden. Die ÖV-Anbindung im Kanton St. Gallen wird von den Experten als deutlichen Nachteil gesehen, wohingegen der Kanton Zürich über eine erstklassige ÖV-Anbindung verfügt. Die Experten sind sich einig, dass der Kanton Zürich aufgrund seiner optimalen Vernetzung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, seiner wirtschaftlichen Stärke sowie dem grossen Freizeitangebot als Arbeits- und Wohnort sehr beliebt ist. Besonders in der Stadt Zürich ist vieles innert kurzer Zeit erreichbar, und die privaten sowie beruflichen Möglichkeiten sind für Jung und Alt attraktiv.

Damit St. Gallen für Zuzüger an Attraktivität gewinnen kann, scheint eine Verbesserung des Arbeitsangebotes unumgänglich. Viele Menschen wollen in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen, weshalb St. Gallen Qualitäten als Arbeitgeberstandort auf- und ausbauen sollte. Zudem wurden von den Experten die zurzeit eher unattraktiven Steuern für natürliche Personen im Kanton St. Gallen angesprochen, welche allenfalls überdacht werden sollten. Denn obwohl der Kanton St. Gallen mit seiner östlichen Lage gewisse geographische Nachteile hat, sind die Experten grundsätzlich nicht der Meinung, dass St. Gallen gegenüber anderen Kantonen im Mittelland schlechter dasteht.

Die Schweizer Bevölkerung nimmt die Thematik der Leerstände deutlicher wahr, da die Berichterstattung darüber in den Medien zugenommen hat. Für die Branchenexperten sind Leerstände keine Neuheit, sie nehmen jedoch aufgrund der rückläufigen Zuwanderung sowie der anhaltenden Bautätigkeiten zu. Auch wenn die Bautätigkeiten zu mehr Leerständen beitragen, sind sie gemäss den Aussagen der Experten, je nach eingenommener Perspektive, nicht nur negativ zu betrachten. Die Gesellschaft entwickelt sich und ist an modernem Wohnraum, welcher den Energie-Standards entspricht,

interessiert. Da es sich bei älteren Wohnungen alsdann schwieriger gestaltet, neue Mieter zu finden, entsteht auch bei diesen Objekten Nachholbedarf. Immobilien stellen beispielsweise für Pensionskassen gute Anlageobjekte dar, was zu Neubauten und Sanierungen führt.

Wie vom Experten Hanhart (19) angemerkt, tragen mehrere Faktoren dazu bei, ob ein Kanton als Wohnort für Zuzüger interessant ist. Es werden nicht nur die günstigeren Mietzinse und Optik der Wohnungen in die Entscheidung miteinbezogen, sondern diverse weitere Aspekte, wie die Möglichkeit zur Freizeitgestaltung und die Anbindung des öffentlichen Verkehrs.

Nach der Auswertung der Aussagen der Immobilienexperten werden nun die Ansichten und Erfahrungen von Personen aus den Kantonen Zürich und St. Gallen untersucht und ausgewertet.

3.2 Betroffeneninterviews

Für die Betroffeneninterviews wurden Personen ausgewählt, welche einen relevanten Bezug zu den Kantonen Zürich und/oder St. Gallen haben. Somit sind zwei Gruppen (A und B) von Betroffenen entstanden. Personen aus dem Kanton St. Gallen, welche im Kanton Zürich wohnen und Personen aus dem Kanton Zürich, welche im Kanton Zürich wohnen. Alle interviewten Personen gehörten zur Zielgruppe der 20- bis 40-Jährigen. In den Interviews wurden Fragen zu den Personen selbst sowie dem Wohnungsmarkt gestellt. Ebenfalls wurden die gebildeten Hypothesen vorgestellt, um eine Rückmeldung der Betroffenen auf deren Richtigkeit zu erhalten.

Sämtliche Betroffeneninterviews wurden telefonisch durchgeführt. Der Interviewleitfaden, die Transkripte der Interviews sowie die Kategorisierung der Aussagen (exklusive Aussagen zu den Hypothesen, folgen separat im Anhang H) sind im Anhang G zu finden.

St. Galler in Zürich – Betroffenengruppe A

Bei der Betroffenengruppe A liegt der Fokus darauf, weshalb die Betroffenen sich für einen Umzug in den Kanton Zürich entschieden haben und was es benötigen würde, damit sie wieder zurück in den Kanton St. Gallen ziehen. Die interviewten Personen sind alle im Kanton St. Gallen aufgewachsen und nun im Kanton Zürich wohnhaft.

- Philip Engel: in der Stadt St. Gallen aufgewachsen, nun wohnhaft in der Stadt Zürich
- Karin Brandenburg: in der Stadt St. Gallen aufgewachsen, nun wohnhaft in der Stadt Zürich
- Laura Avagnano: in der Stadt St. Gallen aufgewachsen, nun wohnhaft in der Stadt Zürich

Zürcher in Zürich – Betroffenenengruppe B

Bei der Betroffenenengruppe B ist es das Ziel, herauszufinden, was Züricher dazu bewegen könnte, in den Kanton St. Gallen zu ziehen. Die befragten Personen sind alle im Kanton Zürich aufgewachsen und wohnhaft.

- Vito Sette: in der Stadt Zürich aufgewachsen und wohnhaft
- Severin Stiner: in Wollishofen aufgewachsen, nun wohnhaft in Winterthur
- Chantal Schneiter: in Embrach aufgewachsen und wohnhaft

3.2.1 Auswertung und Erkenntnisse aus den Betroffeneninterviews

Die Betroffenen beider Gruppen wurden gefragt, ob sie mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden sind (siehe Anhang G2). Die Personen, welche im Kanton Zürich aufgewachsen und wohnhaft sind, sind alle zufrieden mit der Wohnsituation (Sette,23; Stiner, 24; Schneiter, 25). Dahingegen sind von den in St. Gallen aufgewachsenen Befragten zwei eher unzufrieden. Engel (20) nennt den Grund, dass er lieber nicht in einer WG wohnen würde, was jedoch finanziell nicht möglich ist. Brandenburg (21) erläutert: «*Die Lage ist super. Der Rest ist so naja. Die Wohnung ist teuer, Mitbewohner zu haben ist nicht immer einfach.*». Lediglich Avagnano (22) der Betroffenenengruppe A ist mit ihrer Wohnsituation zufrieden, da sie eine Wohnung mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis gefunden hat.

Bei den Personen, welche ursprünglich aus dem Kanton St. Gallen stammen, gibt es unterschiedliche Gründe, welche sie zu einem Umzug in den Kanton Zürich bewegt haben (siehe Anhang G2). Engel (26) zog aus privaten Gründen um, Avagnano (28) aufgrund des Jobs. Brandenburg (27) ist schon mehrmals nach Zürich und wieder zurück nach St. Gallen gezogen. Bei den früheren Umzügen war das Studium der Grund, dieses Mal der Job.

Auf die Frage hin, weshalb die im Kanton Zürich aufgewachsenen Personen im Kanton Zürich wohnen bleiben wollen (siehe Anhang G2), wurde als Hauptgrund von allen drei Betroffenen das soziale Umfeld genannt (Sette, 29; Stiner, 30; Schneiter, 31). Sette (29) ergänzte: *«Weitere Gründe sind, dass ich Zürich wirklich schön finde. Zürich hat einen See, Zürich hat coole Spots, coole Locations am See. Man hat gute Restaurants und Bars und einen Fluss mit coolen Spots. Alles, was Zürich zu bieten hat, bewegt mich dazu, in Zürich wohnhaft zu bleiben.»*. Auch Stiner (30) schätzt, was die Stadt Zürich zu bieten hat.

Als nächstes wollte die Autorin wissen, aus welchen Gründen die Interviewten sich vorstellen könnten, in den Kanton St. Gallen (zurück)zuziehen. In beiden Betroffenen-Gruppen wurde ein entsprechendes Jobangebot im Kanton St. Gallen als Hauptgrund genannt (siehe Anhang G2). Brandenburg verdeutlicht: *«Ich würde gerne in St. Gallen wohnen, es ist wirklich nur wegen des Jobs, dass ich wieder nach Zürich gezogen bin.»*. Als weitere Gründe wurden Partner, welche in St. Gallen wohnhaft sind, genannt (Engel, 32; Schneiter, 37) oder eine allfällige Weiterbildung an der HSG (Stiner, 36). Für Sette (35) ist zudem wichtig: *«[...] wenn eine Stadt lebendig ist und etwas zu bieten hat – was ich von St. Gallen jetzt konkret nicht weiss – aber wenn eine Stadt so etwas zu bieten hat, ist es immer ein Faktor, welchen ich hoch einstufe.»*.

Wie bereits die Experten wurden auch die Betroffenen beider Gruppen dazu befragt, was ihrer Meinung nach die Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich sind (siehe Anhang G2). Als Hauptgrund wurde der Arbeitsmarkt mit seinen hohen Löhnen genannt (Engel, 38; Brandenburg, 39; Avagnano, 40; Stiner, 42; Schneiter, 43). Weiter schätzen die Befragten, dass in Zürich immer etwas los ist und es diverse attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung gibt, wozu auch der See in Zürich beiträgt (Engel, 38; Brandenburg, 39; Avagnano, 40; Sette, 41). Avagnano (39) resümiert: *«Ich glaube, dass Zürich eine sehr gute Kombination bietet von Natur und See, aber auch eines grossen Stadtzentrums, was für viele sehr attraktiv ist.»*. Ein weiterer Pluspunkt für den Kanton Zürich sieht Avagnano (39) darin, dass der Flughafen Zürich innert kurzer Zeit erreichbar ist.

Darüber, dass ein anderer Kanton des Mittellandes bessere Chancen als St. Gallen hat, um gegen Zürich anzukommen, sind sich die Befragten mehrheitlich einig (siehe Anhang G2). Avagnano (46), Sette (47), Stiner (48) und Schneiter (49) nennen alle Bern als

konkurrenzfähigsten Kanton. Einerseits, da Bern die Hauptstadt ist, andererseits, weil Bern attraktive Arbeitsplätze bietet und relativ zentral gelegen ist. Für die Befragten, welche aus St. Gallen stammen, kommt ein Umzug in den Kanton Bern jedoch weniger in Frage (Engel, 44; Avagnano, 46). Engel (44) sagt: *«Ich würde wieder nach St. Gallen, da ich von dort bin, und noch weiter weg von St. Gallen würde für mich keinen Sinn ergeben.»*.

Die Befragten der Betroffenenengruppe A, welche alle in St. Gallen aufgewachsen sind, wurden noch bezüglich weiteren Gründen befragt, welche für sie für einen Rückzug in den Kanton St. Gallen sprechen könnten (siehe Anhang G2). Engel (50) und Avagnano (52) würden bei einer bevorstehenden Familiengründung einen Rückzug nach St. Gallen in Erwägung ziehen, Brandenburg (51) generell aufgrund des sozialen Umfeldes. Sie sagt: *«Ich persönlich würde gerne nach St. Gallen zurückziehen. Wenn ich meinen Job dort machen könnte, würde ich relativ schnell zurückgehen.»*.

Am Schluss des Interviews wollte die Autorin von der Betroffenenengruppe A wissen, was ihr bestes Argument gegenüber einem Kantonszürcher für einen Umzug in den Kanton St. Gallen ist (siehe Anhang G2). Brandenburg (54) findet es schwierig, ein gutes Argument zu finden, nennt dann jedoch die tieferen Mietzinse. Engel (53) und Avagnano (55) heben hervor, dass es in St. Gallen ruhiger und weniger hektisch ist als in Zürich. Avagnano (55) erklärt: *«Es [St. Gallen; d. V.] ist eine sehr schöne, wenn auch etwas ruhigere Stadt geworden, bietet jedoch trotzdem sehr viel. Die Städte unterscheiden sich und es ist die Frage, wie es einem gefällt zu leben.»*.

3.2.2 Fazit der Betroffenenerkenntnisse

Zusammenfassend kann den Aussagen entnommen werden, dass der Arbeitsmarkt das stärkste Argument für den Kanton Zürich darstellt. Der Mangel passender Arbeitsstellen ist oft der Hauptgrund, weshalb Personen aus dem Kanton St. Gallen in den Kanton Zürich ziehen. Jobangebote wären zudem auch eine Motivation für im Kanton Zürich wohnhafte Personen, um in den Kanton St. Gallen (zurück)zuziehen.

Am Kanton Zürich werden weiter die diversen attraktiven Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung geschätzt und dass immer etwas los ist. Im Umkehrschluss sehen aus dem

Kanton St. Gallen stammende Personen die Ruhe und das weniger hektische Leben in St. Gallen als Pluspunkt, vor allem für Familien.

Wie bereits beim Fazit aus den Experteninterviews kann auch hier festgehalten werden, dass der Kanton St. Gallen bezüglich Arbeitsstellen einen Nachholbedarf hat. Um weitere Erkenntnisse aus den durgeführten Interviews zu ziehen, werden die im Kapitel 2.3 gebildeten Hypothesen im Folgenden überprüft.

3.3 Hypothesenüberprüfung

Sowohl den Experten als auch den Betroffenengruppen wurden die Hypothesen, welche aufgrund der Erkenntnisse aus der Sekundärforschung erstellt worden sind, vorgestellt. In diesem Kapitel werden die Hypothesen nun anhand der Aussagen aus den Interviews überprüft. Die Experten wurden jeweils befragt, wie sie die Hypothesen einschätzen und aufgrund welcher Argumente sie die Hypothesen verifizieren oder falsifizieren. In den Betroffeneninterviews wurden die Personen gebeten, die Hypothese auf sich selbst bezogen zu bewerten und auch auf Personen im Generellen/in ihrem Umfeld. Die kategorisierten und nummerierten Aussagen zu den Hypothesen sind im Anhang H zu finden.

3.3.1 Hypothesenüberprüfung anhand Experten- und Betroffeneninterviews

Hypothese 1 – Angebot

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Alle Experten sowie die Mehrheit der Betroffenen stimmen überein, dass diese Hypothese nicht zutrifft oder zumindest nicht ein Hauptgrund für einen Umzug in den Kanton St. Gallen darstellt. Sette (59) führt aus: *«Ich würde sagen nein, es hat keine positive Auswirkung. Aus dem Grund, dass eine Stadt mehr als eine gute Wohnung und einen tiefen Mietzins bieten muss, das «Darum-Herum» sollte auch stimmen. Ist es lebendig, verdient man gut, das sind alles Faktoren, welche wichtig sind.»*. Auch Experte Meister (62) sieht dies ähnlich: *«Ich ziehe nicht nach St. Gallen, weil dort das Angebot grösser ist. Schlussendlich suche ich eine Wohnung, welche für mich passt und einen Standort, welcher mir passt.»*. Hanhart (63) ist ebenfalls der Ansicht, dass die Umzugsfreudigkeit

nicht nur vom Angebot abhängig ist. Er sagt: *«Das Produkt losgelöst nützt nichts, wenn das soziale Umfeld nicht passt, der Arbeitsmarkt nicht vorhanden ist oder die ÖV-Anbindung fehlt.»*.

Hypothese 2 – Wohnungsmietzinse

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Bezüglich der zweiten Hypothese sind sich die Befragten untereinander nicht einig. Interessant ist dabei, dass die Betroffenenengruppe A, welche aus dem Kanton St. Gallen stammt, die Hypothese bestätigt (Engel, 80; Brandenburg, 81; Avagnano, 82). Brandenburg (81) vertritt folgende Ansicht: *«Die meisten Leute sparen gerne irgendwo etwas ein, wenn es sich lohnt. Es ist dann natürlich die Frage, wo man sonst mehr bezahlt, aber im Grossen und Ganzen denke ich schon, dass es ein Grund für einen Umzug sein kann.»*. Sette (83) und Stiner (84) der Betroffenenengruppe B denken, dass der tiefere Mietzins zwar einen Einfluss auf die Umzugsfreudigkeit hat, es aber lediglich ein Faktor unter anderen ist. Die Aussagen der Experten Meister (77) und Hanhart (78) tendieren in die Richtung, dass die günstigeren Mietzinse keine positive Auswirkung auf einen Umzug vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen haben. Sie widersprechen der Hypothese «Wohnungsmietzinse» somit.

Hypothese 3 – Einpersonenhaushalt

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Auch bei der Hypothese bezüglich der Einpersonenhaushalte lassen sich unterschiedliche Ansichten der befragten Gruppen feststellen. Die Personen, welche aus dem Kanton St. Gallen stammen, können sich gut vorstellen, aufgrund des Wunsches nach einem Einpersonenhaushalt in den Kanton St. Gallen zurückzuziehen. Die Betroffenenengruppe A ist auch der Meinung, dass dies für andere Personen ein Grund für einen Umzug ist. Avagnano (96) erklärt: *«Generell kann ich mir schon vorstellen, dass es für gewisse Personen extrem wichtig ist, sein eigenes Zuhause zu haben. Daher kann ich mir schon vorstellen, dass Leute z.B. nach Wil ziehen würden.»*. Die Befragten der Betroffen-

gruppe B widersprechen der Hypothese hingegen. Sette (97) und Schneiter (99) glauben, dass man sich mit einer Wohngemeinschaft zufriedengibt, anstatt den Wohnkanton zu wechseln. Schneiter (99) führt aus: *«Ich glaube auch hier, dass die Allgemeinheit so wie ich denkt. Ich denke, dass wir eher unseren Standard heruntersetzen oder in eine WG ziehen, bevor wir in einen anderen Kanton umziehen.»*. Die Experten Meister (92) und Hanhart (93) widersprechen der Hypothese «Einpersonenhaushalt» ebenfalls und erwähnen noch einen weiteren Aspekt bezüglich der Einpersonenhaushalte. Meister (92) bedenkt: *« [...] bei Einpersonenhaushalten sehe ich den Wunsch nach einem vielfältigen Freizeitangebot, sich mit anderen Personen ausserhalb der Wohnung treffen zu können. Und in diesem Bereich ist Zürich sicher attraktiver.»*. Auch Hanhart (93) sagt: *« [...] das lokale Angebot, gerade für einen Single – sei es Freizeit, sei es Kultur, sei es das soziale Umfeld – wirkt gegen einen Umzug»*.

Hypothese 4 – Anreize

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Bezüglich der Anreize sind Sette (112) und Stiner (113) aus der Betroffenengruppe B der Meinung, dass diese positive Auswirkungen auf die Umzugsfreudigkeit haben. Stiner (113) erläutert: *«Ich denke, dass niemand nein sagt zu Gratis-Sachen. Sind ja doch grössere Investitionen, die man gratis bekommen würde.»*. Die anderen Betroffenen sowie alle Experten widersprechen der Hypothese jedoch. Avagnano (102) verdeutlicht: *«Ich glaube, bei mir selbst wäre es zu wenig. Auch wenn ich ein Fitness Abo bekommen würde, wäre es für mich kein Grund für einen Umzug. Auch bspw. ein Gratismonat wäre für mich zu kurzfristig gedacht.»*. Die Erfahrungen der Experten decken sich mit der Aussage von Avagnano (102). Spühler (108) erklärt: *«Nein, solche Anreize haben keine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit zwischen den beiden Kantonen. Anreize dieser Art sind nur kurzfristig erfolgreich und nur, wenn zwei gleichwertige Wohnungen in der gleichen Umgebung in Konkurrenz stehen.»*. Auch Hanhart (107) bestätigt, dass solche Anreize lediglich bei der Wohnungswahl innerhalb einer Stadt oder eines Quartieres wirken.

Hypothese 5 – Platzangebot

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Die Mehrheit der Interviewten kann sich vorstellen, dass das Bedürfnis nach mehr Platz Personen generell zu einem Umzug in den Kanton St. Gallen bewegen könnte. Diese Entscheidung hängt für die Befragten aber stark mit der familiären Situation zusammen. Wenn Sette (118) die Hypothese auf sich selbst bezieht, sagt er: *«Für mich persönlich nein [keine positive Auswirkung; d. V.]. Ich mag den Rummel in Zürich, ich mag die Menschenmengen und ich mag es, viele Leute zu treffen.»*. Generell denkt er (127) jedoch: *«Ich kann mir aber vorstellen, dass dies mit Kindern und Familie durchaus ein Punkt sein kann.»*. Auch Experte Hanhart (122) erläutert: *«Das ist der erste Punkt, welchen ich mit teilweise ja beantworten kann, aber nicht mit einem klaren Ja. Dies deshalb, wenn man an Familienplanung und Familiengründung denkt und als Landmensch diese Werte geschätzt hat, dann findet oftmals eine Wanderung von der Stadt auf das Land statt, in das Leben im Grünen.»*. Nur Meister (121) ist klar der Meinung, dass die Hypothese «Platzangebot» nicht zutrifft und das Platzbedürfnis somit keinen Umzugsgrund darstellt. Meister (121) begründet: *«Zürich ist zwar dichter gebaut, bietet aber extrem viel grüne Fläche.»*.

Hypothese 6 – Aus- und Weiterbildung

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Die Befragten sind eher der Ansicht, dass diese Hypothese nicht zutrifft und wenn doch, dann nur partiell. Brandenburg (139) sagt: *«Ich denke, was es jetzt in St. Gallen gibt, reicht nicht.»*. Auch Engel (130) bedenkt: *«Ich habe das Gefühl, dass man von St. Gallen eher nach Zürich geht für Weiterbildungen.»*. Stiner (133) rundet die Aussagen ab: *«Zürich ist diesbezüglich sehr stark und hat, soweit ich weiss, eine viel grössere Palette an Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten als St. Gallen.»*. Hanhart (136) ist zwar der Ansicht, dass das Studium in St. Gallen ein fester Wert ist und daher auch Wohnraum für Studenten benötigt wird. Er (136) ergänzt jedoch: *«Allerdings muss man hier sehen, dass diese oft nach Abschluss des Studiums die Stadt wieder verlassen.»*. Diese Problematik

hat auch Avagnano (140) erkannt: *«Das Problem ist, dass wir eine Uni haben, die bspw. sehr stark ist im Finance-Bereich, es dann aber in diesem Bereich nicht wirklich Arbeitsmöglichkeiten in St. Gallen gibt. Somit bringt die Uni zwar Personen kurzzeitig nach St. Gallen, verliert diese aber anschliessend wieder.»*.

Hypothese 7 – Lohn

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine negative Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Die Einschätzung zur Hypothese 7 ist von allen Personen der Betroffenengruppen dieselbe. Alles sechs Befragten bestätigen die Hypothese «Lohn», jedoch müsse auch das Verhältnis zwischen Lohn und Lebenshaltungskosten stimmen. Stiner (148) erläutert: *«Natürlich sind im Kanton Zürich auch die Lebenskosten höher, aber für mich hätte ich alles in allem lieber mehr Lohn und höhere Lebenskosten als das Gegenteil.»*. Meister (150) hingegen ist der Ansicht, dass die höheren Löhne im Kanton Zürich keine Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit in den Kanton St. Gallen haben. Gemäss Meister (150) werden hier zwei unterschiedliche Dinge miteinander verglichen: *«Einerseits der Wohnort St. Gallen und andererseits die Attraktivität des Arbeitsmarktes. Daher denke ich es gibt keine negative Auswirkung.»*.

Hypothese 8 – Arbeitsmarkt/Wirtschaft

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine negative Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Alle Betroffenen sowie Experten sind sich einig, dass diese Hypothese stimmt und die starke Wirtschaft im Kanton Zürich somit negative Auswirkungen auf die Umzugsfreudigkeit in den Kanton St. Gallen hat. Brandenburg (169) erläutert: *«Ich glaube es gibt viele Personen, die extra wegen des Jobs nach Zürich kommen. Es hat sehr viele Branchen hier und gewisse Nischen, die es anderswo nicht gibt.»*. Auch Avagnano (161) ist überzeugt, dass die Vielfalt in Zürich grösser ist, und Sette (162) schätzt die vielen Weiterentwicklungsmöglichkeiten, welche Zürich bietet. Hanhart (166) bejaht die Hypothese «Arbeitsmarkt/Wirtschaft» ebenfalls und weist im Speziellen auf akademische

Berufe hin, für welche das Angebot im Kanton Zürich interessanter sei. Bezogen auf den Mietwohnungsmarkt bedenkt Hanhart (166): *«Diese Personen [mit akademischen Berufen; d. V.] sind dann aufgrund ihres Einkommens auch in der Lage, die höheren Mietzinse zu stämmen, entsprechend können diese Personen mit einem tieferen Mietzins auch weniger abgeholt werden.»*

Hypothese 9 – Steuern natürliche Personen

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen negative Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Der Grossteil der Interviewpartner stimmt zu, dass die aktuelle Steuersituation im Kanton St. Gallen eine negative Auswirkung auf natürliche Personen hat, was die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen betrifft. Sette (186) berichtet: *«Mit all den Personen, mit welchen ich über diese Thematik spreche, die achten sich alle darauf. Das ist wirklich ein Punkt, welcher meiner Meinung nach berücksichtigt wird.»*. Hanhart (181) ergänzt: *«Ja, das trifft sicher zu. Speziell bei grösseren Haushaltseinkommen, was wiederum die gut ausgebildeten Leute sind, wirkt das natürlich verstärkend.»*. Es gibt zur Steuerthematik jedoch auch andere Ansichten. So würde Engel (174) die höheren Steuern im Kanton St. Gallen mit den tieferen Mietzinsen rechtfertigen und dennoch nach St. Gallen ziehen. Und Schneiter meint: *«Wenn ich in den Kanton St. Gallen ziehen wollen würde, würde ich dies auch machen, wenn der Steuerfuss höher ist.»*

Hypothese 10 – Steuern juristische Personen

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

Da die Unternehmenssteuer im Kanton St. Gallen tiefer ist als im Kanton Zürich, sind die Befragten der Ansicht, dass dies ein Pluspunkt für den Kanton St. Gallen ist. Avagnano (194) begründet dies folgendermassen: *«Die Überlegung ist ja eigentlich ganz rational, dass man dort hin geht, wo die Steuern am tiefsten sind. Klar ist die Entscheidung viel komplexer und es spielen noch andere Faktoren eine Rolle, wo man schlussendlich hinzieht oder das Unternehmen gründet.»*. Auch darüber, dass die Steuern nur ein Faktor

unter vielen sind, sind sich die Interviewpartner einig. Die zentrale Lage von Zürich spricht gemäss Meister (189) und Engel (192) daher eher gegen St. Gallen. Sette (195) und Stiner (197) empfinden es bei der Standortwahl entscheidend, wo die Kunden einer Firma sind und ob ein persönlicher Kundenkontakt notwendig ist.

Abbildung 5 gibt einen Überblick über die Antworten der Interviewpartner zu den einzelnen Hypothesen.

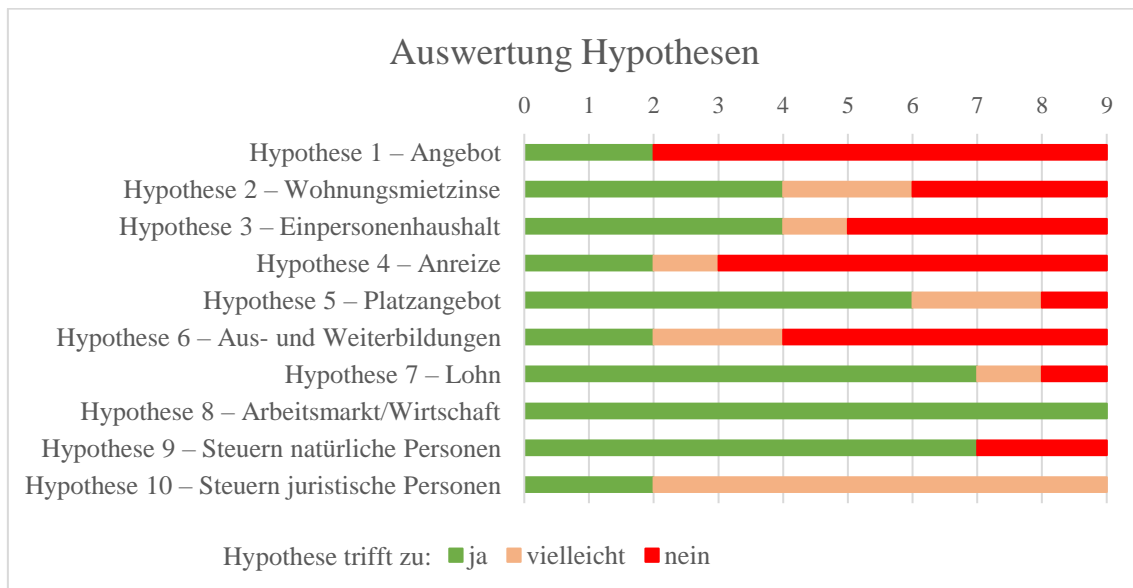


Abbildung 5: Auswertung Hypothesen gemäss Interviews

3.3.2 Fazit der Hypothesenüberprüfung

Abschliessend lässt sich festhalten, dass sowohl die grössere Auswahl an Mietwohnungen als auch die tieferen Mietzinse im Kanton St. Gallen keine Hauptgründe für einen Umzug von Zürich nach St. Gallen darstellen. Interessant ist jedoch, dass für aus dem Kanton St. Gallen stammende Personen die tieferen Mietzinse einen vergleichsmässig stärkeren Hebel darstellen, als dies für die anderen befragten Personen der Fall ist. Die Gruppe der St. Galler zieht eine Rückkehr aufgrund der tieferen Mietzinse eher in Betracht. Dasselbe gilt für die Einpersonenhaushalte. Die Befragten, welche im Kanton St. Gallen aufgewachsen sind, können sich vorstellen, aufgrund des Wunsches nach einem Einpersonenhaushalt in den Kanton St. Gallen zurückzuziehen. Die Experten widersprechen diesem Umzugsgrund, da gerade Singles die attraktiven Freizeitgestaltungsmöglichkeiten in Zürich schätzen.

Bezüglich der Anreize, wie beispielsweise einer mietzinsfreien Zeit, ist deren Erfolg kantonsübergreifend eher als gering einzustufen. Für einige der Befragten sind die

Anreize zu kurzfristig gedacht und die Experten bestätigen, dass solche Anreize nur bei Mietwohnungsangeboten innerhalb eines beschränkten Umkreises wirken.

Ein Pluspunkt des Kantons St. Gallen sind für die Mehrheit der Interviewpartner die grosszügigeren Platzverhältnisse. Vor allem für Familien wird dies als attraktiv erachtet. Bezüglich des Angebots an Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten kann der Kanton St. Gallen – abgesehen von der HSG – nicht mit dem Kanton Zürich mithalten. Studierende, welche aufgrund der HSG nach St. Gallen ziehen, verlassen den Kanton nach Ende des Studiums mehrheitlich wieder, da im Kanton St. Gallen zu wenig passende Arbeitsplätze vorhanden sind.

Die Interviewpartner sind sich grösstenteils einig, dass die höheren Löhne im Kanton Zürich eine negative Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen haben. Ebenfalls werden die florierende Wirtschaft sowie die differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich als nachteilig für den Kanton St. Gallen erachtet.

Bezüglich eines Umzugs in den Kanton St. Gallen stellen die Steuern für natürliche Personen ebenfalls eher einen negativen Aspekt dar. Vor allem bei grösseren Haushaltseinkommen ist der höhere Steuereffuss im Kanton St. Gallen relevant und das Gegenargument der tieferen Mietzinse verliert an Wirkung. Für juristische Personen gestaltet sich die Steuersituation im Kanton St. Gallen positiver, als dies im Kanton Zürich der Fall ist. Je nachdem wie wichtig der persönliche Kundenkontakt ist, können die tieferen Unternehmenssteuern gemäss den befragten Personen dazu beitragen, dass sich ein Unternehmen für einen Standort im Kanton St. Gallen entscheidet.

Nachdem die Hypothesen überprüft und die Interviews ausgewertet worden sind, folgt im letzten Kapitel die Schlussfolgerung zu den erlangten Erkenntnissen. Des Weiteren werden Bereiche aufgezeigt, in welchen Handlungsbedarf besteht, um die Attraktivität des Kantons St. Gallen zu steigern.

4 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Im abschliessenden Kapitel der vorliegenden Bachelorarbeit werden die relevanten Ergebnisse festgehalten. Des Weiteren werden Handlungsempfehlungen abgegeben, einerseits für Immobilienbewirtschaftungen, andererseits für die Regierung des Kantons St. Gallen.

4.1 Schlussfolgerungen

Diese Bachelorarbeit hat sich mit der Frage beschäftigt, wie die Bevölkerung des Kantons Zürich dazu bewegt werden kann, den Kanton St. Gallen als Wohnkanton zu bevorzugen. Die Bevölkerung soll animiert werden, von Zentren mit tiefen Leerstandsquoten in andere Regionen mit hohen Mietwohnungsleerständen zu ziehen. Die anhand der theoretischen Analysen des Wohnungsmarktes sowie der kantonalen Eigenschaften von Zürich und St. Gallen erstellten Hypothesen wurden mithilfe der Experten- sowie Betroffenen-interviews überprüft und beurteilt.

Die Vorteile des Kantons St. Gallen sind im wegfallenden Dichtestress, den vorhandenen Grünflächen, den grosszügigen Platzverhältnissen und tieferen Wohnungsmietzinsen zu finden. Diese Vorteile genügen jedoch nicht, um die Bevölkerung des Kantons Zürich nach St. Gallen zu bewegen. Es lässt sich jedoch feststellen, dass Personen, welche im Kanton St. Gallen aufgewachsen sind und nun im Kanton Zürich wohnen, mit weniger starken Argumenten zurückgeholt werden könnten. So stellen beispielsweise die tieferen Mietzinse für im Kanton St. Gallen aufgewachsene Personen einen stärkeren Hebel dar, als dies für aus dem Kanton Zürich stammende Personen der Fall ist. Die HSG wird von der Allgemeinheit als Aushängeschild der Stadt St. Gallen wahrgenommen. Die Mehrheit der Studierenden verlässt St. Gallen nach Ausbildungsabschluss jedoch wieder, unter anderem aufgrund fehlender passender Jobangebote.

Der Mangel an interessanten und für gewisse Berufsrichtungen relevanten Arbeitsplätzen kann als einer der grössten Nachteile des Kantons St. Gallen genannt werden. Viele Menschen wollen in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen, besonders um der Lebensqualität Willen. Die geographische Lage im Osten der Schweiz bringt einige nicht veränderbare Nachteile mit sich. Problematisch ist dabei, dass der Nachteil der wenig zentralen Lage aufgrund der als unterdurchschnittlich wahrgenommenen ÖV-Anbindung des Kantons St. Gallen noch verstärkt wird. Dies wiederum erschwert es Personen,

welche im Kanton Zürich arbeiten oder studieren, im Kanton St. Gallen wohnhaft zu sein oder wohnhaft zu bleiben. Als wichtigste Argumente für den Kanton Zürich werden die vorhandenen Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, die florierende Wirtschaft mit ihren differenzierten beruflichen Möglichkeiten, hohes Lohnniveau und tiefere Steuern für natürliche Personen genannt. Der Kanton St. Gallen hat aktuell wenig Chancen, dagegen anzukommen. Der Kanton Zürich ist aufgrund der genannten Gründe als Arbeitsort sehr beliebt, aber auch diverse Freizeitgestaltungsangebote werden geschätzt und machen Zürich ebenfalls als Wohnkanton attraktiv.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es aufgrund der genannten Nachteile St. Gallens sowie der diversen Vorteile Zürichs aktuell eine Herausforderung ist, die Bevölkerung vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen zu bewegen.

4.2 Handlungsempfehlungen

Es hat sich gezeigt, dass der Kanton St. Gallen gegenüber dem Kanton Zürich einige Nachteile bezüglich der Attraktivität als Wohnkanton aufweist. Um diesen Nachteilen entgegenzuwirken werden im folgenden Handlungsempfehlungen für die Regierung zur Entwicklung des Kantons St. Gallen sowie für Immobilienbewirtschaftungsfirmen, welche im Kanton St. Gallen tätig sind, abgegeben.

Der Regierung des Kantons St. Gallen muss daran gelegen sein, das Arbeitsangebot im Kanton auszuweiten, um für die Bevölkerung relevante Jobs anbieten zu können. Um entsprechende Arbeitsstellen ermöglichen zu können, sollte der Vorteil der tieferen Gewinnsteuer ausgespielt werden. Bestehende sowie sich neu gründende Unternehmen könnten damit gehalten beziehungsweise angelockt werden. Unter anderem ist es wichtig, dass Abgängern der HSG mehr interessante Arbeitsmöglichkeiten im Kanton St. Gallen geboten werden. Die Regierung könnte beispielsweise Partnerschaften zwischen der HSG und lokalen Firmen fördern. Somit können Personen, welche den Kanton St. Gallen bereits kennen und schätzen, gehalten werden. Damit Personen, welche im Kanton St. Gallen keine passende Anstellung finden, dennoch im Kanton wohnhaft bleiben, sind unter anderem die ÖV-Anbindungen entscheidend. Mit verbesserten ÖV-Verbindungen an die grösseren Bahnhöfe im Kanton und kurzen Umsteigezeiten kann der Arbeitsweg verkürzt und damit die Lebensqualität erhöht werden. Für die Regierung des Kantons St. Gallen ist es daher wichtig, einen engen Austausch zwischen den regionalen ÖV-

Betreibern sowie der SBB zu fördern. Ein weiterer Aspekt, welcher zur Lebensqualität und der Work-Life-Balance beiträgt, sind die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. In diesem Bereich weist der Kanton St. Gallen gegenüber dem Kanton Zürich ein gewisses Defizit auf. Zwar wird am Kanton St. Gallen die Ruhe und das weniger hektische Leben geschätzt, Angebote zur Freizeitgestaltung müssen aber dennoch weiter gefördert werden. Entsprechende Angebote sind daher seitens des Kantons zu befürworten und neue Projekte zu unterstützen. Ein weiterer Ansatz für den Kanton St. Gallen und dessen Regierung stellt die Überarbeitung der Steuerbelastung für natürliche Personen dar. Gerade für Haushalte mit einem höheren Einkommen sind steuertechnische Überlegungen relevant. Zu guter Letzt muss der Kanton St. Gallen darum bemüht sein, seine bereits vorhandenen Vorteile mit entsprechenden Instrumenten auch im Rest der Schweiz bekannter zu machen.

Immobilienbewirtschaftungsfirmen haben gemäss den Erkenntnissen der vorliegenden Arbeit wenige Möglichkeiten, um den Leerstand im Kanton St. Gallen zu senken, beziehungsweise Personen aus dem Kanton Zürich dazu zu bewegen, in den Kanton St. Gallen zu ziehen. Die tieferen Mietzinse sowie das grössere Angebot an Mietwohnungen werden zwar positiv wahrgenommen, genügen jedoch allein nicht für einen Umzug in den Kanton St. Gallen. Ähnlich zeigt sich die Situation mit Angeboten seitens Verwaltungen und Eigentümern. Anreize wie Gratismonate oder Fitness Abonnements werden für einen Wechsel des Wohnkantons als zu kurzfristig erachtet. Somit wird den Immobilienbewirtschaftungen im Kanton St. Gallen geraten, ihren Einfluss auf kantonale Entscheide und Entwicklungen zu nutzen, um die genannten Nachteile St. Gallens zu verringern.

Literaturverzeichnis

- Berger-Grabner, D. (2016). *Wissenschaftliches Arbeiten in den Wirtschafts- und Sozialwissenschaften*. 3. Auflage. Wiesbaden: Springer Gabler.
- Binckebanck, L., & Götzen, R. (2017). Marketing für Wohnimmobilien. In D. Arnold, N. B. Tottke & R. Winter (Hrsg.): *Wohnimmobilien – Lebenszyklus, Strategie, Transaktion*. S. 925–985. Wiesbaden: Springer Gabler.
- Bondolfi, S. (2019). *Alle bauen in der Agglo, nur niemand zieht hin*. Abgerufen von https://www.swissinfo.ch/ger/wirtschaft/wohnungsmarkt_alle-bauen-in-der-agglo--nur-niemand-zieht-hin/45394212.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2018a). *Lebensqualität in den Städten - Taschenstatistik 2018*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/city-statistics.assetdetail.6926824.html>.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2018b). *Monatlicher Bruttolohn (Zentralwert) nach Wirtschaftssektoren und beruflicher Stellung, 2016*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/arbeit-erwerb/loehne-erwerbseinkommen-arbeitskosten/lohniveau-grossregionen.assetdetail.5247367.html>.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019a). *Leerwohnungsziffer 2019*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.assetdetail.9366199.html>.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019b). *Durchschnittlicher Mietpreis der 3-4 Zimmer-Wohnungen*. Abgerufen von https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/14161_11973_175_169/22654.html.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019c). *Leer stehende Wohnungen. Entwicklung*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.assetdetail.9366161.html>.

- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019d). *Privathaushalte nach Kanton und Haushaltsgrösse, 2010-2018*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.assetdetail.9787075.html>.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019e). *Wohnungen*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen.html>.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019f). *City Statistics Porträts 2019: Agglomerationen*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/city-statistics/agglomerationsportraits/st-gallen.html>.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019g). *Neu gegründete Unternehmen nach Kantonen*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/industriedienstleistungen/unternehmen-beschaeftigte/unternehmensdemografie/neugruendungen-ueberlebensraten.assetdetail.10687103.html>.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019h). *Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung nach Kanton, 1991-2018*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung.assetdetail.9486033.html>.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019i). *Statistischer Atlas der Städte*. Abgerufen von https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/162/de/14973_12156_12155_12154/23698.html.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019j). *Ständige Wohnbevölkerung nach Alter, Kanton, Bezirk und Gemeinde, 2010-2018*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/bevoelkerung.assetdetail.9635941.html>.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019k). *Höchste abgeschlossene Ausbildung nach Kanton*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.11627128.html>.

- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019l). *Kantonsporträts*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/regionale-portraets-kennzahlen/kantone.html>.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019m). *Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Kanton und Wirtschaftsabteilung*. Abgerufen von https://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/de/px-x-0602010000_101/-/px-x-0602010000_101.px/?rxid=87408bcd-6d97-4bce-8007-a144574577d3.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2019n). *Bruttoinlandprodukt pro Kanton und Grossregion*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/volkswirtschaft/volkswirtschaftliche-gesamtrechnung/bruttoinlandprodukt-kanton.html>.
- Bundesamt für Statistik [BFS] (2020). *Erwerbsquote*. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/arbeits-erwerb/erwerbstaetigkeit-arbeitszeit/erwerbspersonen/erwerbsquote.html>.
- Citypopulation (2019). *SCHWEIZ: Kantone und Städte*. Abgerufen von <https://www.citypopulation.de/de/switzerland/cities/>.
- Credit Suisse AG [CS]/Schweizerischer Baumeisterverband [SBV] (2020). *Bauindex Schweiz für das 1. Quartal 2020*. Abgerufen von <http://www.baumeister.ch/de/politik-wirtschaft/wirtschaftsdaten/bauindex>.
- Eidgenössische Steuerverwaltung [ESTV] (2019). *Steuerfüsse*. Abgerufen von <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/allgemein/steuerstatistiken/fachinformationen/steuerbelastungen/steuerfuesse.html>.
- Eidgenössische Steuerverwaltung [ESTV] (2020). *Steuerfüsse der natürlichen Personen*. Abgerufen von <http://www.estv2.admin.ch/steuerfuss/suche.htm>.

- Fahrländer Partner Raumentwicklung AG & sotomo (2018). *Segment 7: Bürgerliche Oberschicht*. Abgerufen von https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/factsheet_wohnen_7.pdf.
- Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (2018). *Studie Wohnstandort St. Gallen: neue Impulse möglich*. Abgerufen von <https://www.hev-stgallen.ch/studie-wohnstandort/>.
- Gallarotti, E. (2019). *Negativzinsen bleiben eine Belastung für die Banken*. Abgerufen von <https://www.nzz.ch/wirtschaft/negativzinsen-bleiben-eine-belastung-fuer-die-banken-ld.1509992>.
- Hasenmaile, F., Lohse, A., Rieder, T., & Waltert, F. (2019). Die Leerstände werden zum chronischen Problem. *Immobilienmonitor Schweiz - Credit Suisse Group AG*, September 2019, S. 1-22.
- Hauseigentümerverband Schweiz [HEV Schweiz] (2019). *Leerwohnungsziffer*. Abgerufen von <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/statistiken/leerwohnungsziffer/>.
- Hausmann, R. (2020). *Wie viel kostet Bauland in der Schweiz?*. Abgerufen von <https://www.hausinfo.ch/de/home/gebäude/bauplanung/grundstueckwahl/grundstueckpreise.html>.
- HEV Stadt St.Gallen (2019). *St. Gallen soll Trümpfe beim Wohnort ausspielen*. Abgerufen von <https://www.hev-stgallen.ch/news/detail/News/stgallen-soll-truempfe-beim-wohnort-ausspielen/>.
- homegate.ch (2017). *homegate.ch-Umzugsreport 2017: Schweizer ziehen häufiger um*. Abgerufen von <https://presse.homegate.ch/de/2017/09/13/homegate-ch-umzugsreport-2017-schweizer-ziehen-haeufiger-um/>.

- Kanton St. Gallen (2019a). *Viele Wohnungen auf dem St. Galler Wohnungsmarkt*.
Abgerufen von https://www.sg.ch/news/sgch_statistik/2019/09/leerwohnungen.html.
- Kanton St. Gallen (2019b). *Erstellung des Campus Platztor für die Universität St. Gallen*.
Abgerufen von <https://www.sg.ch/bauen/hochbau/bauten/bauvorhaben-in-vorbereitung/erstellung-des-campus-platztor-fuer-die-universitaet-st-gallen.html>.
- Lohncheck GmbH (2020). *In welchem Kanton werden die höchsten Löhne bezahlt?*.
Abgerufen von <https://www.lohncheck.ch/de/articles/arbeitsort>.
- Lucco, A., Rüeger, B., Ergenzinger, R., & Thommen, J. (2016). *Marketing – Konzepte, Instrumente, Aufgaben*. 4. Auflage. Zürich: Versus.
- Matter, D., Fahrländer, S., Hazar, A., Farei-Campagna, M., Kern, A., Lehner, M., Schatzmann, A., Schlesinger, J., Schönbächler, R., Walthert, L., & Zimmermann, A. (2018). *Immobilien-Almanach Schweiz 2019*. Zürich: Fahrländer Partner.
- Mayring, P. (2002). *Einführung in die qualitative Sozialforschung: Eine Anleitung zu qualitativem Denken*. 6. Auflage. Weinheim: Beltz.
- NZZ/Wüest Partner (2019). Beweggründe zum Kauf oder zur Miete – mit Fokus auf die Generationen unter 50 Jahren in Schweizer Städten. *Immo-Barometer Trends*, Januar 2020, S. 1–24.
- Qualtrics (2020). *Primärforschung und Sekundärforschung – eine Gegenüberstellung*.
Abgerufen von <https://www.qualtrics.com/de/erlebnismangement/marktforschung/primar-und-sekundarforschung/>.
- Schläpfer, J., & Schnorf, P. (2017). *Umzüge innerhalb der Schweiz*. Abgerufen von <https://blog.wuestpartner.com/2017/04/umzuge-schweiz/#comments>.

- Schöchli, H. (2020). *Wo 2020 die Steuern für Firmen und Privatpersonen am günstigsten sind*. Abgerufen von <https://www.nzz.ch/wirtschaft/wo-2020-die-steuern-fuer-firmen-und-privatpersonen-am-guenstigsten-sind-ld.1538250>.
- Schuler, M., Dessemontet, P., & Joye, D. (2005). *Eidgenössische Volkszählung 2000: Die Raumgliederung der Schweiz*. [Elektronische Version] Neuenburg.
- Schweizerische Bundesbahnen [SBB] (2020). *Fahrplan & Billettkauf*. Abgerufen von <https://www.sbb.ch/de/kaufen/pages/fahrplan/fahrplan.xhtml>.
- Schweizerische Konferenz der kantonalen Erziehungsdirektion [EDK] (2010). *Schweizer Weltatlas*. Ausgabe 2010. Zürich: Lehrmittelverlag Zürich.
- Staatssekretariat für Wirtschaft [SECO] (2020). *Die Lage auf dem Arbeitsmarkt im Februar 2020*. Abgerufen von <https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/Arbeit/Arbeitslosenversicherung/arbeitslosenzahlen.html>.
- Stadt Zürich Präsidialdepartement (2020). *Trotz rückläufigem Wohnungsbau viele neue Genossenschaftswohnungen*. Abgerufen von https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2020/februar/200204a.html.
- Stäheli, C. (2018). *Leere Wohnungen: Wie Hauseigentümer Mieter mit Geschenken locken*. Abgerufen von <https://www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/luzern/kanton-luzern-leere-wohnungen-wie-hauseigentuemmer-mieter-mit-geschenken-locken-ld.93406>.
- Statistisches Amt Kanton Zürich (2019). *Weniger leere Wohnungen in Kanton und Stadt Zürich - Leerwohnungsdaten der Gemeinden*. Abgerufen von https://statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2019/Leerwohnungszaehlung.html#title-content-internet-justiz_inneres-statistik-de-aktuell-mitteilungen-2019-Leerwohnungszaehlung-jcr-content-contentPar-downloadlist.

Statistisches Amt Kanton Zürich (2020). *Gemeindeporträt Kanton Zürich*. Abgerufen von https://statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/gemeindeportraet_kanton_zuerich.html?tab=indikatoren&jahr=0&indikatoren=381,373&bfs=21.

swissuniversities (2020). *Anerkannte oder akkreditierte Schweizer Hochschulen*. <https://www.swissuniversities.ch/themen/studium/anerkannte-oder-akkreditierte-schweizer-hochschulen>.

Textilmuseum St. Gallen (2020). *Textilbibliothek*. Abgerufen von <https://www.textilmuseum.ch/bibliothek/>.

The World Bank Group (2019). *Switzerland*. Abgerufen von <https://data.worldbank.org/country/switzerland>.

Wüest Partner (2016). *Online-Services Umfangreiche Daten über den Immobilienmarkt / MS-Regionen/Regionenkarte*. Abgerufen von https://www.wuestpartner.com/online_services_classic/allgemeine_informationen/raeumliche_gliederung/.

Wüest Partner (2019). *Immo-Monitoring*. Auflage 2020|1. Zürich: Wüest Partner AG.

Anhang

Anhang A: Berechnung Quadratmeterpreis Kanton ZH und SG

Wüest Partner (2016) teilt die Schweiz für Marktberichte in 106 «MS-Regionen» (MS = mobilité spatiale/räumliche Mobilität) ein. Die MS-Regionen wurden 1982 gebildet mit der Intention, landesweit vergleichbare Mikroregionen zu kreieren (Schuler, Dessemontet, & Joye, 2005, S. 73). Die Einteilung erfolgt somit nicht aufgrund politischer oder kantonaler Grenzen, sondern anhand einer raumanalytischen Zuordnung (Matter et al., 2018, S. 107).

Wüest Partner Monitoring-Region Zürich exkl. SH (somit = Kanton Zürich)			
MS-Region Nr.	MS Region	Median Baulandpreis Mehrfamilienhäuser = Mietwohnungen pro m²; Stand 2. Quartal 2019	
1	Zürich	CHF	7'190.00
2	Glattal/Furttal	CHF	2'110.00
3	Limmattal	CHF	2'040.00
4	Knonaueramt	CHF	1'400.00
5	Zimmerberg	CHF	2'170.00
6	Pfannenstiel	CHF	2'130.00
7	Zürcher Oberland	CHF	1'530.00
8	Winterthur	CHF	1'830.00
9	Weinland	CHF	630.00
10	Zürcher Unterland	CHF	1'610.00
	Mittelwert	CHF	2'264.00

Tabelle 1: Durchschnittliche Baulandpreise pro m² für Mehrfamilienhäuser im Kanton ZH (in Anlehnung an Wüest Partner, 2019, S. 180-181 & Wüest Partner, 2016)

Wüest Partner Monitoring-Region Ostschweiz exkl. AI, AR, Bündner Rheintal, Thurtal, Untersee/Rhein, Oberthurgau (somit = Kanton St. Gallen)			
MS-Region Nr.	MS Region	Median Baulandpreis Mehrfamilienhäuser = Mietwohnungen pro m²; Stand 2. Quartal 2019	
53	St.Gallen/Rorschach	CHF	720.00
54	Rheintal SG	CHF	610.00
55	Werdenberg	CHF	750.00
56	Sarganserland	CHF	510.00
57	Linthgebiet	CHF	1'310.00
58	Toggenburg	CHF	200.00
59	Wil	CHF	570.00
	Mittelwert	CHF	667.14

Tabelle 2: Durchschnittliche Baulandpreise pro m² für Mehrfamilienhäuser im Kanton SG (in Anlehnung an Wüest Partner, 2019, S. 180-181 & Wüest Partner, 2016)

Anhang B: E-Mail M. Gocke vom 12.03.2020 bezüglich leerstehender Mietwohnungen 2010-2018 im Kanton Zürich

Bischoff Anja (bischanj)

Von: magnus.gocke@statistik.ji.zh.ch
Gesendet: Donnerstag, 12. März 2020 17:31
An: Bischoff Anja (bischanj)
Betreff: Antwort: Bachelorarbeit: Leerstände bei Mietwohnungen / Anz. leere Mietwohnungen Kanton Zürich 2010-2019

Guten Tag Frau Bischoff

Vielen Dank für ihre Anfrage.

Auf die Schnelle kann ich ihnen folgende Daten liefern:

Jahr	Leerwohnungen		
	Total	Miete	Eigentum
1994	3207	2387	820
1995	3923	2946	977
1996	5497	4420	1077
1997	6632	5541	1091
1998	6631	5631	1000
1999	5622	4773	849
2000	4186	3424	762
2001	2803	2062	741
2002	2360	1784	576
2003	2114	1565	549
2004	3393	2885	508
2005	4330	3478	852
2006	5154	4336	818
2007	5131	4227	904
2008	3980	3096	884
2009	4310	3310	1000
2010	4174	3370	804
2011	4388	3588	800
2012	3859	3213	646
2013	4168	3261	907
2014	5359	4386	973
2015	5518	4545	973
2016	6146	5041	1105
2017	6597	5528	1069
2018	7329	6260	1069
2019	6654	5611	1043

Falls ihnen diese Daten bereits ausreichen, geben sie mir doch bitte ein kurzes Feedback. Falls sie detailliertere Daten benötigen, muss ich sie auf nächste Woche vertrösten, da ich heute nicht mehr dazu komme mir die Daten im Detail anzuschauen bzw. aufzubereiten und Freitags nicht im Büro bin.

Mit freundlichen Grüßen
 Magnus Gocke

Kanton Zürich
 Direktion der Justiz und des Innern
Statistisches Amt
 Analysen und Studien
 Raum- und Immobilien

Magnus Gocke
 Schöntalstrasse 5
 8090 Zürich
 Telefon +41 43 259 75 66
 magnus.gocke@statistik.ji.zh.ch
www.statistik.zh.ch

Anhang C: Auflistungen Zu- und Wegzuger Stadt ZH und Stadt SG

Stadt Zürich (2015)			
Herkunft (Kanton) der Personen, welche in die Stadt Zürich ziehen	Anzahl	Destination (Kanton) der Personen, welche aus der Stadt Zürich ziehen	Anzahl
ZH	7'603	ZH	10'945
BE	826	BE	510
LU	479	LU	248
UR	34	UR	8
SZ	331	SZ	340
OW	0	OW	17
NW	36	NW	39
GL	72	GL	66
ZG	276	ZG	354
FR	132	FR	50
SO	212	SO	155
BS	340	BS	275
BL	163	BL	134
SH	170	SH	131
AR	62	AR	31
AI	0	AI	15
SG	750	SG	456
GR	442	GR	211
AG	1'177	AG	1'329
TG	272	TG	215
TI	286	TI	131
VD	378	VD	178
VS	112	VS	74
NE	39	NE	26
GE	191	GE	85
JU	0	JU	4
Total Zuzüger	14'383	Total Wegzüger	16'027

Tabelle 3: Zu- und Wegzuger Stadt Zürich (in Anlehnung an Schlüpfer und Schnorf, 2017)

Stadt St. Gallen (2015)			
Herkunft (Kanton) der Personen, welche in die Stadt St. Gallen ziehen	Anzahl	Destination (Kanton) der Personen, welche aus der Stadt St. Gallen ziehen	Anzahl
ZH	534	ZH	878
BE	138	BE	156
LU	58	LU	90
UR	5	UR	4
SZ	39	SZ	45
OW	0	OW	3
NW	8	NW	7
GL	14	GL	18
ZG	21	ZG	46
FR	14	FR	12
SO	21	SO	38
BS	40	BS	63
BL	22	BL	40
SH	59	SH	20
AR	804	AR	953
AI	81	AI	61
SG	1'606	SG	1'567
GR	117	GR	137
AG	86	AG	128
TG	812	TG	1'109
TI	32	TI	20
VD	27	VD	36
VS	15	VS	13
NE	0	NE	2
GE	10	GE	15
JU	0	JU	4
Total Zuzüger	4'563	Total Wegzuger	5'465

Tabelle 4: Zu- und Wegzuger Stadt St. Gallen (in Anlehnung an Schlüpfer und Schnorf, 2017)

Anhang D: Auflistungen Zu- und Wegzuger Kanton ZH und Kanton SG

Kanton Zürich (2015)			
Herkunft (Kanton) der Personen, welche in den Kanton Zürich ziehen	Anzahl	Destination (Kanton) der Personen, welche aus dem Kanton Zürich ziehen	Anzahl
ZH	34'891	ZH	34'891
BE	1'765	BE	1'390
LU	1'055	LU	866
UR	85	UR	44
SZ	1'312	SZ	1'601
OW	60	OW	54
NW	104	NW	106
GL	240	GL	240
ZG	899	ZG	1'084
FR	273	FR	134
SO	555	SO	535
BS	550	BS	448
BL	382	BL	332
SH	851	SH	886
AR	178	AR	122
AI	38	AI	38
SG	3'053	SG	2'640
GR	1'075	GR	763
AG	3'982	AG	5'260
TG	1'420	TG	1'929
TI	587	TI	366
VD	663	VD	380
VS	230	VS	182
NE	84	NE	65
GE	322	GE	139
JU	29	JU	15
Total Zuzüger	54'683	Total Wegzüger	54'510

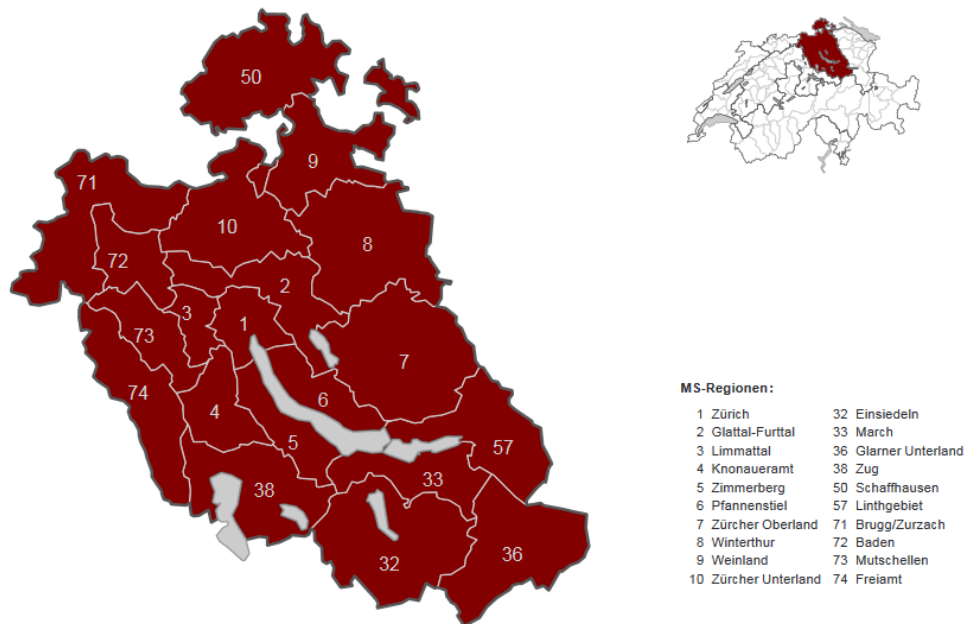
Tabelle 5: Zu- und Wegzuger Kanton Zürich (in Anlehnung an Schläpfer und Schnorf, 2017)

Kanton St. Gallen (2015)			
Herkunft (Kanton) der Personen, welche in den Kanton St. Gallen ziehen	Anzahl	Destination (Kanton) der Personen, welche aus dem Kanton St. Gallen ziehen	Anzahl
ZH	2'640	ZH	3'053
BE	315	BE	376
LU	150	LU	248
UR	15	UR	22
SZ	458	SZ	432
OW	13	OW	10
NW	23	NW	25
GL	261	GL	224
ZG	64	ZG	112
FR	34	FR	47
SO	91	SO	153
BS	71	BS	114
BL	56	BL	87
SH	123	SH	83
AR	1'173	AR	1'285
AI	134	AI	105
SG	5'182	SG	5'182
GR	699	GR	669
AG	340	AG	440
TG	1'839	TG	2'097
TI	88	TI	74
VD	45	VD	50
VS	44	VS	50
NE	8	NE	13
GE	23	GE	21
JU	4	JU	10
Total Zuzüger	13'893	Total Wegzüger	14'982

Tabelle 6: Zu- und Wegzüger Kanton St. Gallen (in Anlehnung an Schläpfer und Schnorf, 2017)

Anhang E: Zuteilung MS-Regionen zu FPRE-Regionen

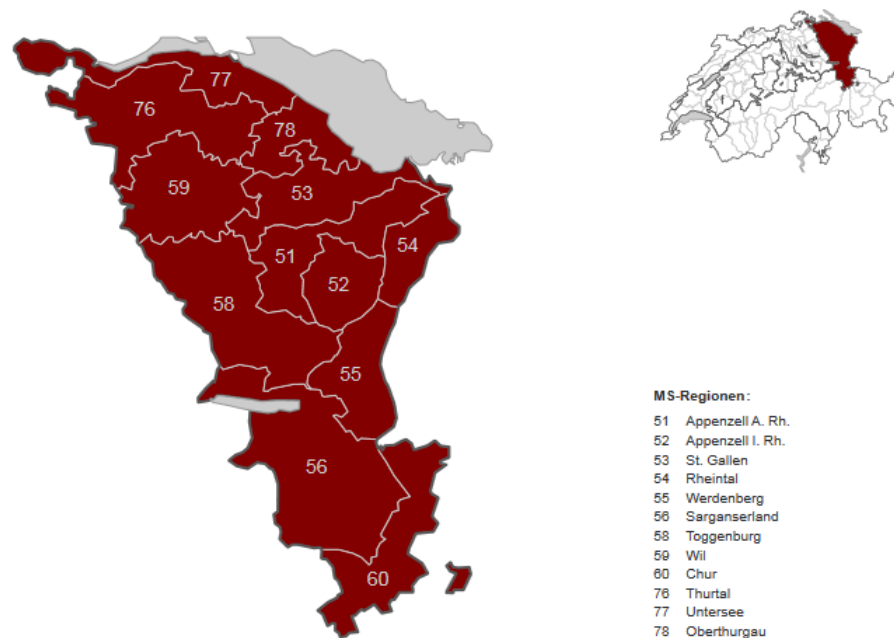
Zur FPRE-Region Zürich zählen folgende MS-Regionen (Matter et al., 2018, S. 273):



Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abbildung 6: FPRE-Region Zürich (Matter et al., 2018, S. 273)

Zur FPRE-Region Ostschweiz zählen folgende MS-Regionen (Matter et al., 2018, S. 315):



Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abbildung 7: FPRE-Region Ostschweiz (Matter et al., 2018, S. 315)

Anhang F: Interviewleitfaden für Fachleute aus der Immobilienbranche

Einleitung

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit nehmen und mit mir diese Interviewfragen durchgehen. Ich habe dieses Interview für meine Bachelorarbeit mit der Forschungsfrage «Leerstände bei Mietwohnungen: Wie bewegt man die Bevölkerung dazu, sich zu bewegen, statt zu konzentrieren?» erstellt. Mit meiner Bachelorarbeit untersuche ich, wie im Kanton Zürich wohnhafte Personen dazu gebracht werden können, in den Kanton St. Gallen umzuziehen. Damit ich das Interview für die Bachelorarbeit verwenden kann, werde ich es im Anschluss transkribieren, weshalb das Gespräch aufgezeichnet wird.

Zuerst möchte ich gerne ein paar Fragen zu Ihnen und zu Ihrem aktuellen Job stellen.

1. Wie lautet Ihre Berufsbezeichnung?
2. Wer ist Ihr Arbeitgeber (Firma, Standort) und seit wann arbeiten Sie dort?
3. Welche Tätigkeiten umfasst ihr Job hauptsächlich?

Als nächstes kommen wir zu Fragen zum Wohnungsmarkt Schweiz generell und jenem in den Kantonen Zürich und St. Gallen im Speziellen.

4. Wie haben Sie die Entwicklung der Leerstände in den letzten Jahren wahrgenommen (Schweiz/Kanton Zürich/Kanton St. Gallen)?
5. Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?
6. Was für Vor- und Nachteile sehen Sie für den Mietwohnungsmarkt im Kanton St. Gallen und den Kanton St. Gallen als Wohnkanton?
7. Was denken Sie über die regen Bautätigkeiten im Mietwohnungssegment des Kantons St. Gallen bei einem bereits bestehenden Mietwohnungsüberangebot?
8. Wie könnten Mietwohnungen im Kanton St. Gallen besser vermarktet werden?
9. Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?

Im letzten Teil dieses Interviews möchte ich Ihnen gerne die auf meinen Recherchen aufbauenden Hypothesen vorstellen.

10. Hypothese 1

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der ersten Hypothese?

11. Hypothese 2

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der zweiten Hypothese?

12. Hypothese 3

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der dritten Hypothese?

13. Hypothese 4

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der vierten Hypothese?

14. Hypothese 5

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der fünften Hypothese?

15. Hypothese 6

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der sechsten Hypothese?

16. Hypothese 7

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der siebten Hypothese?

17. Hypothese 8

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der achten Hypothese?

18. Hypothese 9

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der neunten Hypothese?

19. Hypothese 10

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der zehnten Hypothese?

Somit wären wir am Ende von diesem Interview angekommen. Falls Sie noch Ergänzungen zu diesem Thema haben, bitte ich Sie gerne, diese nun anzubringen.

Besten Dank für Ihre Zeit und Ihre Auskünfte.

Anhang F1: Transkripte der Experteninterviews

Für die Transkription wurden die Experteninterviews in Schriftsprache übersetzt und Fehler im Satzaufbau wurden korrigiert (Mayring, 2002, S. 91). Dieser geglättete Stil eignet sich für die Experteninterviews, da die inhaltlich-thematische Ebene die Wesentliche ist (Mayring, 2002, S. 91).

Anhang F1.1: Transkript Experteninterview Mirko Meister

Mirko Meister (MM), Leiter Leerstandsmanagement, Wincasa AG

Das Interview wurde am Donnerstag, 9. April 2020 mit Mirko Meister persönlich (telefonisch) von Anja Bischoff (AB) durchgeführt und dauerte rund 30 Minuten.

Einleitung Interviewleitfaden im Anhang F.

AB: Zuerst möchte ich gerne ein paar Fragen zu Ihnen und zu Ihrem aktuellen Job stellen.

1. AB: Wie lautet Ihre Berufsbezeichnung?
 - MM: Leiter Leerstandsmanagement, dies ist eine Stabstelle zum Bereich Bewirtschaftung, welches der grösste Bereich von Wincasa ist.
2. AB: Wer ist Ihr Arbeitgeber (Firma, Standort) und seit wann arbeiten Sie dort?
 - MM: Wincasa Zürich, seit Dezember 2015, also bald fünf Jahre.
3. AB: Welche Tätigkeiten umfasst ihr Job hauptsächlich?
 - MM: Das ist eine Frage, welche ich nicht abschliessend beantworten kann. Meine Tätigkeiten ändern sich nicht monatlich, aber jedes Jahr. Es wird sich auch weiterhin ändern. Wohin die Reise geht, wissen wir jedoch noch nicht. In meiner Haupttätigkeit geht es darum, die Vermarktung in der Bewirtschaftung zu professionalisieren, mit dem Hauptziel, die Leerstände abzubauen. Der Hintergedanke dabei sind die steigenden Leerstände, welche nicht nur unseren Eigentümern Bauchschmerzen bereiten, sondern auch der Wincasa selbst. Leerstand bedeutet für uns kein Honorar, weshalb die Bekämpfung der Leerstände sowohl im Wohnungs- als auch im Bürobereich wichtig ist. Meine Tätigkeit ist dabei im strategischen Bereich. Was können wir tun, welche Strategie kann in der Bewirtschaftung umgesetzt werden, um einen Mehrwert zu erzielen.

AB: Als nächstes kommen wir zu Fragen zum Wohnungsmarkt Schweiz generell und jenem in den Kantonen Zürich und St. Gallen im Speziellen.

4. AB: Wie haben Sie die Entwicklung der Leerstände in den letzten Jahren wahrgenommen (Schweiz/Kanton Zürich/Kanton St. Gallen)?

- MM: Schweizweit, das liest man auch in den Medien, gibt es seit mehreren Jahren steigende Leerstände im Wohnungsbereich, wobei man bald bei 80'000 Einheiten angelangt ist. Dies umfasst Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. Ich glaube, 80 Prozent sind Mietwohnungen und 20 Prozent Eigentum. Was Wincasa betrifft erlebe ich eine Seitwärtsbewegung und keine massive Steigerung, sondern nur eine kleine Steigerung der Leerstände. Wir hatten 2018 ein sehr gutes Jahr, eine Steigerung des Bruttoinlandproduktes um 2.5 Prozent, wenn ich mich richtig erinnere. Dadurch hatte die Nachfrage nach Büroflächen angezogen und die Leerstände konnten entsprechend abgebaut werden. Der Wohnungsmarkt bleibt ein Problem, und das Hauptproblem liegt in der Peripherie, da dort auch massiv gebaut wird.

Zürich ist sicher der Hot-Spot als Business-District. Im Bürobereich nehmen die Leerstände in der Stadt Zürich entsprechend ab in den letzten Jahren. Nach der Corona-Krise müssen wir schauen, wie es sich entwickelt. Aktuell ist es noch zu früh, um dies prognostizieren zu können, aber wahrscheinlich ist mit steigenden Leerständen zu rechnen.

Im Kanton St. Gallen sind eher steigende Leerstände im Bürobereich zu beobachten. Im Wohnungsmarkt hat der Kanton Zürich weniger als 1 Prozent Leerstandsquote, was schon länger der Fall ist, was heisst, dass die Stadt Zürich attraktiv bleibt. St. Gallen und die Ostschweiz an sich sind ein Problem und die Leerstände steigen tendenziell.

5. AB: Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?

- MM: Es gibt mehrere Faktoren. Einerseits ist sicher für den Dienstleistungssektor, mit den entsprechenden Arbeitgebern, Zürich der Hot-Spot. Die grössten Banken haben ihren Hauptsitz in Zürich. CS und UBS beschäftigen je 15'000 Mitarbeitende. Auch Treuhandbüros und Anwaltskanzleien sind alle in Zürich stationiert. Entsprechend wird Zürich als sehr attraktiver Standort nicht nur zum Arbeiten, sondern auch zum Leben,

wahrgenommen. Zum Leben ist auch das kulturelle Angebot mit Theater, Kino, Opernhaus und so weiter attraktiv. Zürich bietet auch eine hohe Lebensqualität bezüglich Freizeitanlagen wie Restaurants und Shopping-Centern. Alles ist gut erreichbar und sehr nahe, zudem hat Zürich einen See und einen Berg mit dem Uetliberg. Es wird extrem viel geboten, und daher ist Zürich ein sehr attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten.

6. AB: Was für Vor- und Nachteile sehen Sie für den Mietwohnungsmarkt im Kanton St. Gallen und den Kanton St. Gallen als Wohnkanton?

- MM: Der Kanton St. Gallen ist aufgrund der Universität bekannt, was ein grosser Vorteil ist. Ich denke, dort hat der Kanton St. Gallen bezüglich Attraktivität einen grossen Hebel. Die Stadt St. Gallen ist jedoch nicht am See, bis man am Bodensee ist braucht es eine rund 20minütige Autofahrt. Dies macht viel aus bezüglich Attraktivität der Freizeitgestaltung. Diesbezüglich ist Zürich sicher attraktiver, mit dem See und den Beschäftigungsmöglichkeiten. Das Zentrum von St. Gallen ist eigentlich attraktiv und schön, mit einer Shopping-Meile aber nicht vergleichbar mit Zürich.

7. AB: Was denken Sie über die regen Bautätigkeiten im Mietwohnungssegment des Kantons St. Gallen bei einem bereits bestehenden Mietwohnungsüberangebot?

- MM: Der Grund für die Bautätigkeiten ist bekannt. Nach der Wirtschaftskrise 2008 gab es tiefe Zinsen und Anlageoptionen waren gefragt. Immobilien bleiben mit 3 bis 3.5 Prozent Rendite nach wie vor attraktiv, was dazu beiträgt, dass extrem viel gebaut wird. Pensionskassen und institutionelle juristische Personen suchen Anlagerenditen. Betongold bleibt weiterhin sehr attraktiv, auch wenn die Leerstände tendenziell steigen. Dies ist sicher ein Grund. Ein Grund für das Überangebot an sich ist die Zuwanderung, welche im Vergleich zu vor zehn Jahren tiefer ist. Der Saldo ist nach wie vor positiv mit 40'000 glaube ich ist momentan der Saldo, aber wir waren auch schon bei einem positiven Zuwanderungssaldo von 80'000 oder 100'000. Dies hat natürlich einen grossen Einfluss auf der Nachfrageseite im Wohnungsbereich. Wenn weniger Leute in die Schweiz ziehen, um zu leben und zu arbeiten, sind es entsprechend weniger Leute, welche eine Wohnung suchen. Ich denke, das sind die Hauptgründe für das Überangebot und auch, weshalb man trotz steigenden Leerständen weiterbaut.

8. AB: Wie könnten Mietwohnungen im Kanton St. Gallen besser vermarktet werden?

- MM: Ich glaube der grosse Nachteil von St. Gallen ist, dass der Kanton steuertechnisch nicht attraktiv ist. Klar, auch Zürich ist im Vergleich zum Kanton Schwyz oder Zug nicht vergleichbar attraktiv, aber St. Gallen ist von der Steuerattraktivität her sehr negativ. Preislich ist Zürich eine Stadt mit hohen Mietzinsen im Vergleich zu St. Gallen, obwohl es auch in St. Gallen teure Mietzinse gibt. Was getan werden muss, ist eine Revision des Mietzinses und das Angebot an Freizeitanlässen muss erhöht werden. Mehr Stadtfeste bspw., aktuell sind das Openair im Sommer und die OLMA bekannt. Im Vergleich zu Zürich ist das sehr wenig. Wenn die Stadt selbst sich bemüht, solche Freizeitanlässe zu organisieren, würde das helfen. Auch als Arbeitgeberstandort muss St. Gallen versuchen, interessante Konzerne anzuziehen, vielleicht mit einem attraktiven Steuerangebot. Dies ist notwendig, um Arbeitsplätze zu generieren, da der Mensch tendenziell die Nähe zum Arbeitsplatz sucht. Dies ist sicher eine denkbare Strategie, um den Standort St. Gallen attraktiver zu machen. Die Vermarktungsbemühungen, denke ich, sind unabhängig von einem Standort. Vor allem, wenn man die aktuellen Leerstandsquoten schweizweit betrachtet, lässt sich generell nicht mehr so einfach vermieten. Ob in der Stadt oder der Peripherie, klar in der Stadt ist das Angebot kleiner, aber dennoch muss man sich bemühen, um vermieten zu können. Ich denke daher nicht, dass sich St. Gallen mehr bemühen muss als der Kanton Zürich bezüglich der umzusetzenden Massnahmen. Wenn wir eine virtuelle Begehung in Zürich machen, bedeutet dies nicht, dass man in St. Gallen zusätzlich eine Dronenaufnahme benötigt, um vermieten zu können. Da das Angebot auf dem Markt relativ gross ist, müssen Massnahmen umgesetzt werden, um einen Erfolg nachweisen zu können, sei es in Zürich oder in St. Gallen. Klar, in St. Gallen erhält man vielleicht ein Bewerbungsformular und in Zürich vielleicht zehn Bewerbungsformulare, aber Hauptsache, es gibt eine Bewerbung. Bei den Bemühungen und deren Qualität, dabei geht es auch um den Namen der Wincasa. Wir wollen kein schlechtes Bild zeigen. Der Auftritt ist wichtig. Eine Credit Suisse, welche international bekannt ist, auch deren Auftritt

muss qualitativ gut und professionell sein. Dies gilt auch für Wincasa in der Vermarktung, egal ob in Zürich oder in St. Gallen. Der Auftritt muss positiv, qualitativ, professionell sein und muss ansprechen.

9. AB: Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?

- MM: Das ist eine schwierige Frage. Man kann St. Gallen nicht verschieben, St. Gallen ist da, wo es ist. Vom Standort ist die Ostschweiz eher dezentral gelegen, Bern ist natürlich zentraler. Wenn ich nach Genf will oder an einen anderen Ort in der Schweiz, sind diese von Bern aus gut erreichbar. Wobei auch St. Gallen gut angebunden ist, aber dennoch dezentral liegt. Von St. Gallen ist man andererseits schnell in den Bergen, in Graubünden, in Bern ist es das Berner Oberland. Ganz ehrlich, ich denke nicht, dass ein anderer Kanton bessere Chancen hat. Ich denke, beide, Bern und St. Gallen, haben gute Chancen, um Attraktivität zu gewinnen. Bern ist eher staatsorientiert mit dem Parlament und dem Bundeshaus mit vielen Bundesangestellten, in St. Gallen ist man eher dienstleistungsorientiert. Aber ich denke wirklich, dass beide dieselben Chancen haben.

AB: Im letzten Teil dieses Interviews möchte ich Ihnen gerne die auf meinen Recherchen aufbauenden Hypothesen vorstellen.

10. AB: Hypothese 1

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der ersten Hypothese?
 - MM: Ich denke nicht, dass dies eine positive Auswirkung hat. Ich ziehe nicht nach St. Gallen, weil dort das Angebot grösser ist. Schlussendlich suche ich eine Wohnung, welche für mich passt und einen Standort, welcher mir passt. Ich denke, es geht eher um die Bemühungen. In Zürich muss ich mich mehr darum bemühen,

eine passende Wohnung zu finden, als in St. Gallen. Daher antworte ich mit nein, es hat keine positive Auswirkung.

11. AB: Hypothese 2

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der zweiten Hypothese?
 - MM: Ich glaube weniger, dass dies eine positive Auswirkung hat. Auch hier, ich suche mir einen passenden Standort. Hypothetisch, wenn ich in St. Gallen arbeite und in Zürich sind die Wohnungen günstiger als in St. Gallen, dann ziehe ich nicht nach Zürich, weil ich ja in St. Gallen arbeite. Also auch das umgekehrte Szenario finde ich nicht nachvollziehbar. Wenn dann suche ich mir etwas in der Peripherie von St. Gallen oder Zürich, aber ich bleibe im Kanton. Ich bleibe in der Nähe meines Arbeitgebers.

12. AB: Hypothese 3

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der dritten Hypothese?
 - MM: Nein, ich bin nicht der Meinung, dass es aufgrund des Angebotes an Wohnungen für Einpersonenhaushalte eine positive Auswirkung hat. Denn bei Einpersonenhaushalten sehe ich den Wunsch nach einem vielfältigen Freizeitangebot. Sich mit anderen Personen ausserhalb der Wohnung treffen zu können. Und in diesem Bereich ist Zürich sicher attraktiver. Es läuft mehr, es gibt ein grösseres Angebot an Gastronomie und Bars. Dabei denke ich aber eher an die jüngeren Leute. Klar, heute ist man mit Online-Angeboten und Plattformen nie allein, aber dennoch bleibt die Attraktivität von Zürich vor allem für Einpersonenhaushalte bestehen.

13. AB: Hypothese 4

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der vierten Hypothese?
 - MM: Nein, dies hat keine positive Auswirkung. Dies ist aber auch klassenabhängig. Bei billigeren Wohnungen funktionieren solche Incentives besser als bei Wohnungen im höheren Segment, dies ist einkommensabhängig.

14. AB: Hypothese 5

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der fünften Hypothese?
 - MM: Nein, dies hat keine positive Auswirkung. Zürich ist zwar dichter gebaut, aber bietet extrem viel grüne Fläche. Und daher denke ich nicht, dass es eine positive Auswirkung hat.

15. AB: Hypothese 6

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der sechsten Hypothese?
 - MM: Ich würde hier unterscheiden, ob während oder nach der Ausbildung. Während der Ausbildung denke ich ja, es hat eine positive Auswirkung. Nach der Ausbildung ist es davon abhängig, was der Kanton St. Gallen bezüglich des Arbeitsmarkts bietet.

16. AB: Hypothese 7

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der siebten Hypothese?
 - MM: Eher nein, da hier zwei verschiedene Sachen verglichen werden. Einerseits der Wohnort St. Gallen und andererseits die Attraktivität des Arbeitsmarktes. Daher denke ich, es gibt keine negative Auswirkung.

17. AB: Hypothese 8

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der achten Hypothese?
 - MM: Ja, diese Hypothese ist korrekt und kann bejaht werden.

18. AB: Hypothese 9

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der neunten Hypothese?
 - MM: Dies ist korrekt, dass es negative Auswirkungen hat.

19. AB: Hypothese 10

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der zehnten Hypothese?
 - MM: Ich bejahe, aber es ist auch vom Bereich der Firma abhängig. Grundsätzlich ist der steuerliche Aspekt sicher wichtig für eine juristische Person, aber eine Firma sucht auch eine zentrale Lage für die Erreichbarkeit der Kunden. Dies muss somit auch gegeben sein. Somit denke ich, positive Auswirkung ja, wenn auch die Nachfrage für die Firma im Kanton St. Gallen vorhanden ist. Ansonsten macht es keinen Sinn.

AB: Somit wären wir am Ende von diesem Interview angekommen. Falls Sie noch Ergänzungen zu diesem Thema haben, bitte ich Sie gerne, diese nun anzubringen.

MM: Von meiner Seite her ist es gut so. Ich hoffe, ich konnte Sie mit meinen Antworten unterstützen, und wenn noch Fragen oder Unklarheiten sind, können Sie sich gerne jederzeit bei mir melden.

AB: Besten Dank für Ihre Zeit und Ihre Auskünfte.

Anhang F1.2: Transkript Experteninterview Daniel Hanhart

Daniel Hanhart (DH), Immobilienvermarkter, Wincasa AG

Das Interview wurde am Samstag, 11. April 2020 mit Daniel Hanhart persönlich (telefonisch) von Anja Bischoff (AB) durchgeführt und dauerte 30 Minuten.

Einleitung siehe Interviewleitfaden im Anhang F.

AB: Zuerst möchte ich gerne ein paar Fragen zu Ihnen und zu Ihrem aktuellen Job stellen.

1. AB: Wie lautet Ihre Berufsbezeichnung?
 - DH: Aktuell bin ich als Immobilienvermarkter tätig mit der Funktion als Filialvermarkter.
2. AB: Wer ist Ihr Arbeitgeber (Firma, Standort) und seit wann arbeiten Sie dort?
 - DH: Ich bin für Wincasa am Standort Winterthur tätig und habe dazu noch ein Teilpensum für die Filiale St. Gallen. Ich bin seit 2009 bei Wincasa und war bereits in verschiedenen Funktionen tätig.
3. AB: Welche Tätigkeiten umfasst ihr Job hauptsächlich?
 - DH: Aktuell als Filialvermarkter bin ich für die Standorte St. Gallen und Winterthur tätig, und das Hauptziel ist die Reduktion der Leerstände in diesen beiden Filialen.

AB: Als nächstes kommen wir zu Fragen zum Wohnungsmarkt Schweiz generell und jenem in den Kantonen Zürich und St. Gallen im Speziellen.

4. AB: Wie haben Sie die Entwicklung der Leerstände in den letzten Jahren wahrgenommen (Schweiz/Kanton Zürich/Kanton St. Gallen)?
 - DH: Der Leerstand ist seit längerer Zeit ein grosses Thema und ist insofern nichts Neues für mich. Leerstand hat es schon immer gegeben. Wir

strukturieren den Leerstand bei uns in verschiedene Segmente. Aktuell ist der Leerstand vermehrt in den Medien präsent aufgrund der regen Bautätigkeiten und auch aufgrund dessen, dass es zurzeit rund 70'000, oder je nach Quelle 75'000, leerstehende Wohnungen gibt. Dies gab es so in der Vergangenheit noch nie. Ich denke, es ist mehr die mediale Präsenz, welche das Thema mehr in den Vordergrund rückt. Der Leerstand an sich gehört dazu und es hat ihn auch schon immer gegeben. Wir in der Wincasa teilen den Leerstand auf, sei es ein struktureller, ein gebäudespezifischer oder ein taktischer Leerstand, wenn es um eine Entmietung geht. Dann gibt es auch noch die klassische Fluktuation, was ganz normal ist bei jedem Mieterwechsel.

5. AB: Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?

- DH: Das sind in erster Linie die zahlreichen positiven Standortfragen im Bereich Wohnen. Standortfaktoren wie der nahe gelegene ÖV, der Arbeitsweg, der Steuerfuss, das kulturelle Angebot und so weiter. Es gibt ganz viele solche Faktoren, es sind immer dieselben, welche zum Thema werden, wenn man eine neue Wohnung sucht. Die Wohnung als solche ist ein Produkt, das andere, die Standortfaktoren, sind die Rahmenbedingungen. Ein Quartier, ein Dorf oder eine Stadt mit all seinen Angeboten in der Umgebung. Beim Freizeitangebot angefangen bis hin, was es sonst noch alles zu bieten gibt. Ich habe das Gefühl, dass der Mix in diesem westlichen Kanton Zürich besser ist.

6. AB: Was für Vor- und Nachteile sehen Sie für den Mietwohnungsmarkt im Kanton St. Gallen und den Kanton St. Gallen als Wohnkanton?

- DH: Von der Qualität her haben wir in St. Gallen den Dichtestress nicht. Wir haben mehr Ruhe, was uns in der jetzigen Corona-Situation sehr entgegen kommt. Zudem haben wir in den Quartieren noch Grünflächen, allgemein sympathische Quartiere. Ich denke, wir haben viele Qualitäten, wenn es um das Wohnen und die Region geht, nicht zuletzt auch mit der Natur zwischen Alpstein und Bodensee. So gesehen haben wir viele Vorteile, welche wir, die die Region kennen, auch schätzen. Aber diese Qualitäten kennen nicht alle Schweizer oder alle Zürcher. Man kann also sagen, dass die Vorteile des Kantons St. Gallen zu wenig bekannt sind.

Wir haben sicher auch Nachteile, welche nach wie vor in der Verkehrsanbindung liegen. Dies hat zwar in den letzten Jahren massiv gebessert, aber auch die Zentren haben aufgerüstet, haben heute einen guten Takt und S-Bahn Anbindungen, was in St. Gallen nach wie vor ein Stiefkind ist. Richtung Wil ist St. Gallen immer besser erschlossen, aber gemessen über die ganze Ostschweiz ist das leider nicht der Fall. Es wird immer noch mehr Zeit benötigt, um weniger Kilometer von Tür zu Tür zurückzulegen, was sicher ein Nachteil ist. Des Weiteren haben wir in dieser schönen Stadt St. Gallen andere Nachteile in der Struktur, wie eine Überalterung des Wohnraumes. Dies hat bestimmt jede Stadt, hier in der Ostschweiz ist es aber schon sehr augenfällig.

7. AB: Was denken Sie über die regen Bautätigkeiten im Mietwohnungssegment des Kantons St. Gallen bei einem bereits bestehenden Mietwohnungsüberangebot?

- DH: Ich sehe das nicht als Problem an. Ich vertrete die Ansicht, dass eine Erneuerung des Wohnraumes notwendig ist. Vor allem, da ein grosser Teil des Bestandes überaltert ist. Es gibt auch sehr viel veraltete Bausubstanz, weshalb ich denke, dass eine Erneuerung notwendig ist. Das unglückliche an dieser Thematik ist die Dosierung, dass in kurzer Zeit so viel entstanden ist. Nachdem man jahrelang wenig gemacht hat, ist ein gewisser Nachholbedarf entstanden. Diesem ist man nun in kürzester Zeit nachgekommen und hat in diesem Sinne einen verschärften Wettbewerb. Diese Geschichte kennen wir aber nicht nur bei uns im Kanton St. Gallen, sondern auch im Thurgau oder im Kanton Aargau. Dies ist die Problematik, die grosse Menge überall. Grundsätzlich ist eine Erneuerung eine gute Sache und auch notwendig. Wir sind ja alle fortschrittsgläubig, wir möchten alle schöner wohnen, und wir haben auch eine gesellschaftliche Entwicklung. Der Wohnraum heute sieht anders aus als noch zu Zeiten von unseren Eltern, und diese Entwicklung setzt sich fort. Wir haben aber auch rein umweltpolitisch energetische Standards zu erfüllen. Der Markt an sich hat verschiedene Komponenten, von der Umwelt über die Gesellschaft zur Politik und Wirtschaft, es gibt somit unterschiedliche Betrachtungen. Das Problem ist, dass der Mieter ein relativ grosses Angebot hat, und dies wird dann zum Teil genutzt, zum Teil aber leider Gottes auch nicht, da es das Haushaltsbudget nicht zulässt.

8. AB: Wie könnten Mietwohnungen im Kanton St. Gallen besser vermarktet werden?

- DH: Der Anstieg des Leerstandes im Kanton St. Gallen hat meiner Meinung nach seinen Ursprung nicht in der Produktion. Der Grund des Leerstandes im Mietwohnungsmarkt hat wenig mit dem Markt an sich zu tun, sondern viel mehr mit der Wohnungsnachfrage. Ich stelle immer wieder fest, dass wir eine sehr grosse Diskrepanz zwischen Mietwohnungen und dem Stockwerkeigentum haben. Auf der einen Seite haben wir Mietwohnungen, welche auf Mieter warten, und trotz Zuwachs noch immer ein relativ knappes Angebot, wenn jemand Eigentümer werden will. Wir haben oft leider Gottes das falsche Produkt am falschen Ort. Wir haben viele umzugswillige Mieter, welche eine Qualitätsverbesserung suchen und nicht unbedingt eine Mietwohnung im Kopf haben, sondern aufgrund der Marktbedingungen eher an Stockwerk- oder Wohneigentum denken. Man kann es auch noch weiter fassen. Wenn ich an die Stadt denke, in welcher ich doch jede Woche einen bis zwei Tage tätig bin, da merkt man immer wieder, dass die klassische Familienwohnung Mangelware ist. Andererseits muss ich sagen, dass es in diesem Markt nicht nur die Komponenten, welche ich vorher erwähnt habe, gibt, sondern es gibt auch noch den, der an einer Rendite interessiert ist, also den Investor. Dieser sagt dann zu Recht, dass wird diese Grünflächen gar nicht haben. Eine klassische Familie will gar nicht in der Stadt wohnen. Ich investiere in der Stadt also nicht in Mietwohnungen für Familien, da ich dann unter Umständen ein Leerstandsrisiko trage. Fakt ist aber, dass es in der Stadt praktisch keine schlaun Familienwohnungen gibt, und diese, die es gibt, sind überaltert. Das richtige Produkt zur richtigen Zeit am richtigen Ort zu haben, ist zurzeit schwierig.

9. AB: Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?

- DH: Es kommt darauf an. Man hat zum Beispiel im Kanton Aargau, welcher zwischen Bern und Zürich liegt, eine Situation, in welcher die Leerstandsentwicklung über die Bautätigkeit aber auch über die generelle Situation noch viel besorgniserregender ist als im Kanton St. Gallen. Es

gibt dort punktuell Gebiete, welche noch viel stärker oben ausschlagen. Der Vorteil der Kantone im Westen, gehe es Richtung Solothurn, Aargau oder Richtung Bern, ist die Verkehrsanbindung. Diese Kantone haben schon viel früher mit dem Takt angefangen. Wenn man die Pendlerströme analysiert, ist festzustellen, dass wir immer weiter reisen zu unserem Arbeitsort, aber nicht länger. Ich habe bei Wincasa viele Jahre Erstvermietungen betreut, und dabei haben wir immer wieder das Umzugsverhalten analysiert. Wir haben nicht nur Daten der Post zugekauft, sondern wir haben nach Abschluss eines Objektes geschaut, woher die Leute kommen. Bei auswärtigen und somit echten Zuzüglern sieht man dann, wo diese Distanzen liegen. Wir selbst haben den Nachteil, dass wenn jemand sagt er wohne in Gossau oder in St. Gallen, dann geht das noch, dann ist er in einer Stunde in Zürich am Hauptbahnhof. Für Berner ist dies aber ebenso. Und alle dazwischen haben noch weniger lange. In diese Richtung gibt es also viel mehr Leute, welche nach Zürich pendeln können. Wir selbst sind da verzettelter. Wenn jemand im Toggenburg wohnt oder im Umfeld der Stadt St. Gallen, so hat er mit dem notwendigen Mehrfachumstieg viel länger, und daher ist sicher die Verkehrsanbindung ein Punkt. Ein weiterer Punkt ist das Umzugsverhalten. Der grosse Treiber ist nicht einmal unbedingt der genannte Bereich, sondern das soziale Umfeld von uns allen. Ich denke, wenn sich das soziale Umfeld in der Umgebung der Stadt Zürich befindet, dann ist es eine Herausforderung, dies von Richtung St. Gallen her zu pflegen.

AB: Im letzten Teil dieses Interviews möchte ich Ihnen gerne die auf meinen Recherchen aufbauenden Hypothesen vorstellen.

10. AB: Hypothese 1

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der ersten Hypothese?
 - DH: Nein, ich widerspreche, denn ich muss sagen, dass die Umzugshäufigkeit oder Umzugsfreudigkeit nicht nur vom Miet-

wohnungsangebot abhängig ist. Ein Mietzinsvergleich oder die Qualität des Wohnraumes, heisst von der Fläche oder des Grundrisses oder des Ausbaus bspw., reicht allein nicht. Das Produkt losgelöst nützt nichts, wenn das soziale Umfeld nicht passt, der Arbeitsmarkt nicht vorhanden ist oder die ÖV-Anbindung fehlt. Es nützt nichts, wenn wir hier draussen günstigeren oder vorteilhafteren Wohnraum haben, dies trägt noch nichts zur Umzugshäufigkeit bei.

11. AB: Hypothese 2

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der zweiten Hypothese?
 - DH: Auch hier, nein. Es ist dasselbe wie bei der vorhergehenden Hypothese. Der Mietzins ist erneut nur eine einzelne Komponente. Wesentliche Faktoren sind die Länge des Arbeitsweges oder die Jobangebote. Wenn wir nun bei der finanziellen Betrachtung sind, dann spielt natürlich auch der Steuerfuss der Gemeinden eine Rolle. Im monetären Bereich muss die steuerliche Belastung des Haushaltes auch in die Betrachtung miteinbezogen werden.

12. AB: Hypothese 3

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der dritten Hypothese?
 - DH: Grundsätzlich bin ich damit einverstanden, dass die Individualisierung zu mehr Wohnraumbedarf führt, das ist richtig. Die These an sich muss dennoch widerlegt werden. Es hat zwar einen Einfluss auf den Flächenbedarf, aber das lokale Angebot, gerade für einen Single, sei es Freizeit, sei es Kultur, sei es das soziale Umfeld, wirkt gegen einen Umzug. Man findet für diese Personen auch in Zürich Wohnraum, es ist dann einfach budgetabhängig ob die Wohnung etwas grösser oder kleiner ist. Aber der Single selbst

lebt dann halt mit einem bescheideneren Budget in einer 1.5 Zimmer-Wohnung und in St. Gallen würde derselbe Single in einer 3.5 Zimmer-Wohnung leben. Aber das heisst nicht, dass er umzieht.

13. AB: Hypothese 4

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der vierten Hypothese?
 - DH: Ganz klar auch nein. Diese Anreize wirken nur, bei einer Standortwahl innerhalb einer Stadt, eines Ortes oder eines Quartieres, wenn die wesentlichen Punkte, was das Wohnungsangebot betrifft, vergleichbar sind. Wenn man praktisch dieselbe Wohnung, dieselben Ausbaustandards, in derselben Qualität und mit einem ähnlichen Mietzins hat, dann wirkt sich beim Suchenden in der Entscheidungsfindung solch ein Anreiz aus. Er nimmt dann bspw. Angebot A anstelle von Angebot B. Dies ist durchaus realistisch. Man kann sagen, wenn man dem Überangebot in der Vermarktung begegnen will, dann kann eine solche Promotion hilfreich sein, um gegen den Mitbewerber anzukämpfen. Dann ist es in diesem Sinne der Aktionitis, den man sonst auch kennt. Aber diese Anreize reichen im Leben nicht, dass man jemanden von einem andren Kanton herholen kann.

14. AB: Hypothese 5

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km^2 pro Person) hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der fünften Hypothese?
 - DH: Das ist der erste Punkt, welchen ich mit teilweise ja beantworten kann, aber nicht mit einem klaren Ja. Dies deshalb, wenn man an Familienplanung und Familiengründung denkt und als Landmensch diese Werte geschätzt hat, dann oftmals eine

Wanderung von der Stadt auf das Land stattfindet, in das Leben im Grünen. Dies ist ein wenig ein Klischee. Oftmals ist es dann aber nicht mehr die klassische Mietwohnung, sondern eher der Wunsch für ein Leben in einem Eigenheim. Dann wird eine Familienwohnung im Grünen auf dem Land gesucht, dies zu Lasten der Stadt. Dieser Wunsch wächst eher bei tieferem Haushaltseinkommen oder bei solchen, die noch ein klassisches Familienbild leben, wo die Frau vielleicht noch zuhause ist und man vom Haushaltseinkommen her Verzicht übt. Familienwohnungen gibt es ja auch im Kanton Zürich. Daher hier ein teilweises Ja. Wenn ich einen grösseren Flächenbedarf habe und nicht mehr ausgeben will oder sogar noch ein tieferes Haushaltseinkommen zur Verfügung habe, dann schaut man im Randgebiet, was möglich ist. Aber aufgepasst. Ob es dann von Zürich aus der Kanton St. Gallen wird sei dahingestellt, da es noch Gebiete gibt, welche näher an Zürich sind und man das Soziale auch beim Verlassen der Stadt Zürich behalten kann.

15. AB: Hypothese 6

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der sechsten Hypothese?
 - DH: Auch hier wieder teilweise ja. Das Studium in St. Gallen hat einen festen Wert bei einer kleineren Zielgruppe der Bevölkerung, daher ist Wohnraum für Studenten ein Thema. Allerdings muss man hier sehen, dass diese oft nach Abschluss des Studiums die Stadt wieder verlassen. Die Studenten sind dann einfach einen Teil ihres Lebensweges hier. Man beobachtet immer wieder, dass Personen im Rahmen der Alterwanderung, wenn sie nicht mehr im beruflichen Leben stehen und das soziale Umfeld kein grosses Thema mehr ist, dass man dann wieder dahin zurück geht, wo man seine Jugendzeit verbracht hat. Das stellen wir durchaus immer wieder fest. Dies ist auch ein Thema für St. Gallen. Aber auch hier

gibt es ein Teilweises Ja, für eine spezielle Zielgruppe und einen Teilmarkt.

16. AB: Hypothese 7

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der siebten Hypothese?
 - DH: Ja, dieser Hypothese kann man zustimmen. Die Wohnraumpreise passen zum Haushaltbudget, hier findet dann möglicherweise eine Alterswanderung statt, wenn das Einkommen nicht mehr vorhanden ist. Wenn ein grosser Teil des Einkommens wegbricht kommt die Alterswanderung in den Osten oder in den Westen, also weg aus dem Kantonsgebiet von Zürich. Dann zählen nicht mehr die steuerlichen Themen, sondern dann zählen die Natur, Ruhe und eine gute Versorgung mehr.

17. AB: Hypothese 8

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der achten Hypothese?
 - DH: Dies kann man mit ja beantworten. Speziell die akademischen Berufe haben im Kanton Zürich ein grösseres und interessanteres Angebot und Umfeld. Diese Personen sind dann aufgrund ihres Einkommens auch in der Lage, höhere Mietzinse zu stämmen, entsprechend können diese Personen mit einem tieferen Mietzins auch weniger abgeholt werden. Für sie ist die Lebensqualität, welche mit einem kürzeren Arbeitsweg verbunden ist, wichtiger.

18. AB: Hypothese 9

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der neunten Hypothese?

- DH: Ja, das trifft sicher zu. Speziell bei grösseren Haushaltseinkommen, was wieder rum die gut ausgebildeten Leute sind, wirkt das natürlich verstärkend.

19. AB: Hypothese 10

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der zehnten Hypothese?

- DH: Dies ist theoretisch und sogar auch praktisch richtig, dass sich dies auf juristische Personen positiv auswirkt. Es zeigt sich aber auch hier der Wettbewerb. Wenn man nicht in Zürich ist, fällt heute die Wahl oft zugunsten von Schaffhausen aus, da diese Stadt noch interessanter unterwegs ist als St. Gallen. Büroflächen werden von Holdinggesellschaften heute sehr gerne in Schaffhausen gemietet, obwohl diese Büros dann oft gar keine Geschäftstätigkeit haben. Es geht dann wirklich um die steuerliche Belastung. Daher würde ich sagen, der theoretische Ansatz der Hypothese ist sicherlich korrekt, aber in der Praxis zeigt sich dann der Wettbewerb zu anderen Kantonen oder Städte, welche noch attraktiver unterwegs sind, als der Kanton St. Gallen.

AB: Somit wären wir am Ende von diesem Interview angekommen. Falls Sie noch Ergänzungen zu diesem Thema haben, bitte ich Sie gerne, diese nun anzubringen.

DH: Nein, eigentlich nicht. Mir fällt einfach auf, dass einem wieder vor Augen geführt wird, dass es nicht ein Faktor allein ist, welcher zum Umzugsverhalten beisteuert, sondern dass es immer ein ganzes Paket ist. Zudem gibt es seit Jahrzehnten eine Diskrepanz zwischen Stadt und Land. Wir selbst als Bewohner schätzen die Qualität und der Zürcher kennt zwar unsere Mieten, aber das Pricing des Wohnraumes und der schöne Wohnraum an sich genügen nicht.

AB: Besten Dank für Ihre Zeit und Ihre Auskünfte.

*Anhang F1.3: Transkript Experteninterview Julia Spühler***Julia Spühler (JS), Immobilienvermarkterin, Livit AG**

Das Interview wurde am Montag, 13. April 2020 mit Julia Spühler schriftlich aufgrund der Vorlage des Interviewleitfadens von Anja Bischoff (AB) durchgeführt.

Einleitung siehe Interviewleitfaden im Anhang F.

AB: Zuerst möchte ich gerne ein paar Fragen zu Ihnen und zu Ihrem aktuellen Job stellen.

1. AB: Wie lautet Ihre Berufsbezeichnung?
 - JS: Immobilienvermarkterin mit eidgenössischem Fachausweis
2. AB: Wer ist Ihr Arbeitgeber (Firma, Standort) und seit wann arbeiten Sie dort?
 - JS: Livit AG in Zürich, seit Februar 2020
3. AB: Welche Tätigkeiten umfasst ihr Job hauptsächlich?
 - JS: Erstvermietung, Beratung sowie Akquisition in Bezug auf die Erstvermietung von Wohn- und Geschäftsräumen.

AB: Als nächstes kommen wir zu Fragen zum Wohnungsmarkt Schweiz generell und jenem in den Kantonen Zürich und St. Gallen im Speziellen.

4. AB: Wie haben Sie die Entwicklung der Leerstände in den letzten Jahren wahrgenommen (Schweiz/Kanton Zürich/Kanton St. Gallen)?
 - JS: In den vergangenen Jahren war eine starke Bautätigkeit zu beobachten, dies vor allem in peripheren Lagen, was zu einem Anstieg der Wohnungsleerstände führte.
5. AB: Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?
 - JS: Die Gründe für die Beliebtheit sind vielfältig: Einerseits ist Zürich das Wirtschaftszentrum der Schweiz und bietet demzufolge viele Arbeitsplätze. Sei dies auf nationaler aber auch auf internationaler Ebene – die Möglichkeiten, seine beruflichen Perspektiven auszubauen, sind praktisch unbegrenzt. Andererseits sind seit Jahren eine Urbanisierung und eine Alterung der Gesellschaft zu beobachten. Dies führt dazu, dass grössere Orte beziehungsweise Städte aufgrund der zentralgelegenen Möglichkeiten (Einkauf, Post, Bank, Arzt usw.) es älteren, aber auch

jüngeren Menschen möglich macht, ihren Alltag schnell und unkompliziert zu bewältigen. Ein Faktor, welcher dies zusätzlich verstärkt, ist das sehr gut ausgebaute ÖV-Netz.

Die Work/Life-Balance ist gerade bei Berufstätigen Menschen mehr in den Vordergrund gerückt (kürzere Arbeitswege führen zu mehr Freizeit vor oder nach der Arbeit).

6. AB: Was für Vor- und Nachteile sehen Sie für den Mietwohnungsmarkt im Kanton St. Gallen und den Kanton St. Gallen als Wohnkanton?

- JS: Vorteile
 - günstige Mieten
 - schöne und nicht überlaufene Naherholungsgebiete
 - mehr Platz
 - Nähe zu angrenzendem Ausland
- JS: Nachteile
 - Steuerbelastung (keine genaue Beurteilung dazu, da ich nicht im Kt. SG wohnhaft bin)
 - Arbeitsplätze
 - ÖV-Netz (der Kanton St. Gallen ist sehr weitläufig und hat kleine Orte, welche nicht gut erschlossen sind)

7. AB: Was denken Sie über die regen Bautätigkeiten im Mietwohnungssegment des Kantons St. Gallen bei einem bereits bestehenden Mietwohnungsüberangebot?

- JS: Die rege Bautätigkeit führt zu einer Verschiebung der Mieter innerhalb eines Ortes/des Kantons. Bei älteren Liegenschaften/Wohnungen ist es schwieriger geworden, Mieter zu finden. Mietzinssenkungen sind das Resultat.

8. AB: Wie könnten Mietwohnungen im Kanton St. Gallen besser vermarktet werden?

- JS: Investitionen in die Wirtschaft des Kantons St. Gallen, um das Arbeiten attraktiver zu machen.
- JS: Ausbau des ÖV-Netzes.
- JS: Mehr auf die vielen Vorteile aufmerksam machen z.B. Naherholungsgebiete.

- JS: Steuerbelastungen für Firmen/Einzelpersonen prüfen/anpassen (das kann ich nicht genau beurteilen, da ich nicht im Kanton St. Gallen wohnhaft bin).
9. AB: Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?
- JS: Nein, ich denke nicht, dass andere Kantone im Mittelland bessere Chancen im Markt haben als der Kanton St. Gallen. Dies zeigen auch die Leerstandsquoten der letzten drei Jahre des Bundesamtes für Statistik (das Mittelland hat die höchsten Leerstandsquoten!). Meiner Meinung nach ist dies zurückzuführen auf die ebenfalls sehr grosse Bautätigkeit in diesen Kantonen und die dazu fehlenden Mieter beziehungsweise Arbeitsplätze in der Region.

AB: Im letzten Teil dieses Interviews möchte ich Ihnen gerne die auf meinen Recherchen aufbauenden Hypothesen vorstellen.

10. AB: Hypothese 1

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der ersten Hypothese?
 - JS: Nein, eine hohe Leerstandswohnungsziffer steht auch immer im Zusammenhang mit dem Arbeitsangebot vor Ort.

11. AB: Hypothese 2

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der zweiten Hypothese?
 - JS: Ja, das Argument der günstigeren Mieten kann eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen haben. Berufstätige Personen sind dann eher

bereit, das Pendeln zu ihrer Arbeitsstelle z.B. im Kanton Zürich in Kauf zu nehmen.

12. AB: Hypothese 3

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der dritten Hypothese?
 - JS: Möglich, da die Mietzinse günstiger und für Einpersonenhaushalte finanzierbar sind.

13. AB: Hypothese 4

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der vierten Hypothese?
 - JS: Nein, solche Anreize haben keine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit zwischen den beiden Kantonen. Anreize dieser Art sind nur kurzfristig erfolgreich und nur, wenn zwei gleichwertige Wohnungen in der gleichen Umgebung in Konkurrenz stehen.

14. AB: Hypothese 5

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km^2 pro Person) hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der fünften Hypothese?
 - JS: Gut möglich. Da die Mietzinse im Kanton St. Gallen deutlich günstiger sind, können sich Personen mehr Wohnraum leisten.

15. AB: Hypothese 6

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der sechsten Hypothese?
 - JS: Nein, ich denke nicht, dass das Weiterbildungsangebot eine tragende Rolle zur Umzugsfreudigkeit beiträgt.

16. AB: Hypothese 7

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der siebten Hypothese?
 - JS: Bedingt, es gilt zu beachten, dass ein wesentlicher Teil der Arbeitnehmer im Kanton Zürich aus der Ostschweiz stammt, diese jedoch nicht dort wohnen, sondern täglich pendeln.

17. AB: Hypothese 8

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der achten Hypothese?
 - JS: Ja, dies ist auf die unter Frage 5 erwähnten Faktoren zurückzuführen.

18. AB: Hypothese 9

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der neunten Hypothese?
 - JS: Ja, jedoch gilt es hier abzuwägen, was günstiger kommt: Höhere Steuerbelastung und eine günstige Miete oder eine niedrige Steuerbelastung und eine hohe Miete. Je nach Wohnort im Kanton Zürich sollten diese Faktoren genauer betrachtet werden.

19. AB: Hypothese 10

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- Aufgrund welcher Argumente bejahen oder widersprechen Sie der zehnten Hypothese?
 - JS: Ja. Die Steuerbelastung ist ein wichtiges Thema in der Ansiedlung von neuen Firmen. Ist die Steuerbelastung in St. Gallen niedriger, hat das sicherlich einen tragenden Einfluss auf die Umzugsfreudigkeit

AB: Somit wären wir am Ende von diesem Interview angekommen. Falls Sie noch Ergänzungen zu diesem Thema haben, bitte ich Sie gerne, diese nun anzubringen.

Besten Dank für Ihre Zeit und Ihre Auskünfte.

Anhang F2: Kategorisierung Expertenaussagen (exkl. Hypothesen)

4. Frage: *Wie haben Sie die Entwicklung der Leerstände in den letzten Jahren wahrgenommen (Schweiz/Kanton Zürich/Kanton St. Gallen)?*

(1) Meister: «Schweizweit, das liest man auch in den Medien, gibt es seit mehreren Jahren steigende Leerstände im Wohnungsbereich, wobei man bald bei 80'000 Einheiten angelangt ist. Dies umfasst Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. Ich glaube, 80 Prozent sind Mietwohnungen und 20 Prozent Eigentum. [...] Der Wohnungsmarkt bleibt ein Problem und das Hauptproblem liegt in der Peripherie, da dort auch massiv gebaut wird. [...] Im Wohnungsmarkt hat der Kanton Zürich weniger als 1 Prozent Leerstandsquote, was schon länger der Fall ist, was heisst, dass die Stadt Zürich attraktiv bleibt. St. Gallen und die Ostschweiz an sich sind ein Problem und die Leerstände steigen tendenziell.»

(2) Hanhart: «Der Leerstand ist seit längerer Zeit ein grosses Thema und ist insofern nichts Neues für mich. Leerstand hat es schon immer gegeben. [...] Aktuell ist der Leerstand vermehrt in den Medien präsent aufgrund der regen Bautätigkeiten und auch aufgrund dessen, dass es zurzeit rund 70'000, oder je nach Quelle 75'000, leerstehende Wohnungen gibt. Dies gab es so in der Vergangenheit noch nie. Ich denke, es ist mehr die mediale Präsenz, welche das Thema mehr in den Vordergrund rückt. Der Leerstand an sich gehört dazu und es hat ihn auch schon immer gegeben. Wir in der Wincasa teilen den Leerstand auf, sei es ein struktureller, ein gebäudespezifischer oder ein taktischer Leerstand, wenn es um eine Entmietung geht. Dann gibt es auch noch die klassische Fluktuation, was ganz normal ist bei jedem Mieterwechsel.»

(3) Spühler: «In den vergangenen Jahren war eine starke Bautätigkeit zu beobachten, dies vor allem in peripheren Lagen, was zu einem Anstieg der Wohnungsleerstände führte.»

5. Frage: *Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?*

(4) Meister: «Es gibt mehrere Faktoren. Einerseits ist sicher für den Dienstleistungssektor, mit den entsprechenden Arbeitgebern, Zürich der Hot-Spot. Die grössten Banken haben ihren Hauptsitz in Zürich. [...] Entsprechend wird Zürich als sehr attraktiver Standort nicht nur zum Arbeiten, sondern auch zum Leben, wahrgenommen. Zum Leben

ist auch das kulturelle Angebot mit Theater, Kino, Opernhaus und so weiter attraktiv. Zürich bietet auch eine hohe Lebensqualität bezüglich Freizeitanlagen wie Restaurants und Shopping-Centern. Alles ist gut erreichbar und sehr nahe, zudem hat Zürich einen See und einen Berg mit dem Uetliberg. Es wird extrem viel geboten, und daher ist Zürich ein sehr attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten.»

(5) Hanhart: «Das sind in erster Linie die zahlreichen positiven Standortfragen im Bereich Wohnen. Standortfaktoren wie der nahe gelegene ÖV, der Arbeitsweg, der Steuerfuss, das kulturelle Angebot und so weiter. Es gibt ganz viele solche Faktoren, es sind immer dieselben, welche zum Thema werden, wenn man eine neue Wohnung sucht. Die Wohnung als solches ist ein Produkt, das andere, die Standortfaktoren, sind die Rahmenbedingungen. Ein Quartier, ein Dorf oder eine Stadt mit all seinen Angeboten in der Umgebung. Beim Freizeitangebot angefangen bis hin, was es sonst noch alles zu bieten gibt. Ich habe das Gefühl, dass der Mix in diesem westlichen Kanton Zürich besser ist.»

(6) Spühler: «Die Gründe für die Beliebtheit sind vielfältig: Einerseits ist Zürich das Wirtschaftszentrum der Schweiz und bietet demzufolge viele Arbeitsplätze. Sei dies auf nationaler aber auch auf internationaler Ebene – die Möglichkeiten, seine beruflichen Perspektiven auszubauen, sind praktisch unbegrenzt. Andererseits sind seit Jahren eine Urbanisierung und eine Alterung der Gesellschaft zu beobachten. Dies führt dazu, dass grössere Orte beziehungsweise Städte aufgrund der zentralgelegenen Möglichkeiten (Einkauf, Post, Bank, Arzt usw.) es älteren, aber auch jüngeren Menschen möglich macht, ihren Alltag schnell und unkompliziert zu bewältigen. Ein Faktor, welcher dies zusätzlich verstärkt, ist das sehr gut ausgebaute ÖV-Netz. Die Work/Life-Balance ist gerade bei Berufstätigen Menschen mehr in den Vordergrund gerückt (kürzere Arbeitswege führen zu mehr Freizeit vor oder nach der Arbeit).»

6. Frage: Was für Vor- und Nachteile sehen Sie für den Mietwohnungsmarkt im Kanton St. Gallen und den Kanton St. Gallen als Wohnkanton?

(7) Meister: «Der Kanton St. Gallen ist aufgrund der Universität bekannt, was ein grosser Vorteil ist. Ich denke, dort hat der Kanton St. Gallen bezüglich Attraktivität einen grossen Hebel. Die Stadt St. Gallen ist jedoch nicht am See, bis man am Bodensee ist braucht es eine rund 20minütige Autofahrt. Dies macht viel aus bezüglich Attraktivität der Freizeitgestaltung. Diesbezüglich ist Zürich sicher attraktiver, mit dem See und den Beschäfti-

gungsmöglichkeiten. Das Zentrum von St. Gallen ist eigentlich attraktiv und schön, mit einer Shopping-Meile aber nicht vergleichbar mit Zürich.»

(8) Hanhart: «Von der Qualität her haben wir in St. Gallen den Dichtestress nicht. Wir haben mehr Ruhe, was uns in der jetzigen Corona-Situation sehr entgegen kommt. Zudem haben wir in den Quartieren noch Grünflächen, allgemein sympathische Quartiere. Ich denke, wir haben viele Qualitäten, wenn es um das Wohnen und die Region geht, nicht zuletzt auch mit der Natur zwischen Alpstein und Bodensee. So gesehen haben wir viele Vorteile, welche wir, die die Region kennen, auch schätzen. Aber diese Qualitäten kennen nicht alle Schweizer oder alle Zürcher. Man kann also sagen, dass die Vorteile des Kantons St. Gallen zu wenig bekannt sind. Wir haben sicher auch Nachteile, welche nach wie vor in der Verkehrsanbindung liegen. Dies hat zwar in den letzten Jahren massiv gebessert, aber auch die Zentren haben aufgerüstet, haben heute einen guten Takt und S-Bahn Anbindungen, was in St. Gallen nach wie vor ein Stiefkind ist. Richtung Wil ist St. Gallen immer besser erschlossen, aber gemessen über die ganze Ostschweiz ist das leider nicht der Fall. Es wird immer noch mehr Zeit benötigt, um weniger Kilometer von Tür zu Tür zurückzulegen, was sicher ein Nachteil ist. Des Weiteren haben wir in dieser schönen Stadt St. Gallen andere Nachteile in der Struktur, wie eine Überalterung des Wohnraumes. Dies hat bestimmt jede Stadt, hier in der Ostschweiz ist es aber schon sehr augenfällig.»

(9) Spühler: «Vorteile: günstige Mieten; schöne und nicht überlaufene Naherholungsgebiete; mehr Platz; Nähe zu angrenzendem Ausland. Nachteile: Steuerbelastung (keine genaue Beurteilung dazu, da ich nicht im Kt. SG wohnhaft bin); Arbeitsplätze; ÖV-Netz (der Kanton St. Gallen ist sehr weitläufig und hat kleine Orte, welche nicht gut erschlossen sind).»

7. Frage: Was denken Sie über die regen Bautätigkeiten im Mietwohnungssegment des Kantons St. Gallen bei einem bereits bestehenden Mietwohnungsüberangebot?

(10) Meister: «Der Grund für die Bautätigkeiten ist bekannt. Nach der Wirtschaftskrise 2008 gab es tiefe Zinsen und Anlageoptionen waren gefragt. Immobilien bleiben mit 3 bis 3.5 Prozent Rendite nach wie vor attraktiv, was dazu beiträgt, dass extrem viel gebaut wird. Pensionskassen und institutionelle juristische Personen suchen Anlagerenditen. Betongold bleibt weiterhin sehr attraktiv, auch wenn die Leerstände tendenziell steigen.

Dies ist sicher ein Grund. Ein Grund für das Überangebot an sich ist die Zuwanderung, welche im Vergleich zu vor zehn Jahren tiefer ist. Der Saldo ist nach wie vor positiv mit 40'000 glaube ich ist momentan der Saldo, aber wir waren auch schon bei einem positiven Zuwanderungssaldo von 80'000 oder 100'000. Dies hat natürlich einen grossen Einfluss auf der Nachfrageseite im Wohnungsbereich. Wenn weniger Leute in die Schweiz ziehen, um zu leben und zu arbeiten, sind es entsprechend weniger Leute, welche eine Wohnung suchen. Ich denke, das sind die Hauptgründe für das Überangebot und auch, weshalb man trotz steigenden Leerständen weiterbaut.»

(11) Hanhart: «Ich sehe das nicht als Problem an. Ich vertrete die Ansicht, dass eine Erneuerung des Wohnraumes notwendig ist. Vor allem, da ein grosser Teil des Bestandes überaltert ist. [...] Das unglückliche an dieser Thematik ist die Dosierung, dass in kurzer Zeit so viel entstanden ist. Nachdem man jahrelang wenig gemacht hat, ist ein gewisser Nachholbedarf entstanden. Diesem ist man nun in kürzester Zeit nachgekommen und hat in diesem Sinne einen verschärften Wettbewerb. Diese Geschichte kennen wir aber nicht nur bei uns im Kanton St. Gallen, sondern auch im Thurgau oder im Kanton Aargau. Dies ist die Problematik, die grosse Menge überall. Grundsätzlich ist eine Erneuerung eine gute Sache und auch notwendig. Wir sind ja alle fortschrittsgläubig, wir möchten alle schöner wohnen, und wir haben auch eine gesellschaftliche Entwicklung. Der Wohnraum heute sieht anders aus als noch zu Zeiten von unseren Eltern, und diese Entwicklung setzt sich fort. Wir haben aber auch rein umweltpolitisch energetische Standards zu erfüllen. Der Markt an sich hat verschiedene Komponenten, von der Umwelt über die Gesellschaft zur Politik und Wirtschaft, es gibt somit unterschiedliche Betrachtungen. [...]»

(12) Spühler: «Die rege Bautätigkeit führt zu einer Verschiebung der Mieter innerhalb eines Ortes/des Kantons. Bei älteren Liegenschaften/Wohnungen ist es schwieriger geworden, Mieter zu finden. Mietzinssenkungen sind das Resultat.»

8. Frage: Wie könnten Mietwohnungen im Kanton St. Gallen besser vermarktet werden?

(13) Meister: «Ich glaube der grosse Nachteil von St. Gallen ist, dass der Kanton steuer-technisch nicht attraktiv ist. [...] Preislich ist Zürich eine Stadt mit hohen Mietzinsen im Vergleich zu St. Gallen, obwohl es auch in St. Gallen teure Mietzinse gibt. Was getan werden muss, ist eine Revision des Mietzinses und das Angebot an Freizeitanlässen muss erhöht werden. [...] Auch als Arbeitgeberstandort muss St. Gallen versuchen, interessante

Konzerne anzuziehen, vielleicht mit einem attraktiven Steuerangebot. Dies ist notwendig, um Arbeitsplätze zu generieren, da der Mensch tendenziell die Nähe zum Arbeitsplatz sucht. Dies ist sicher eine denkbare Strategie, um den Standort St. Gallen attraktiver zu machen.

Die Vermarktungsbemühungen, denke ich, sind unabhängig von einem Standort. Vor allem, wenn man die aktuellen Leerstandsquoten schweizweit betrachtet, lässt sich generell nicht mehr so einfach vermieten. [...] Wenn wir eine virtuelle Begehung in Zürich machen, bedeutet dies nicht, dass man in St. Gallen zusätzlich eine Dronenaufnahme benötigt, um vermieten zu können. Da das Angebot auf dem Markt relativ gross ist, müssen Massnahmen umgesetzt werden, um einen Erfolg nachweisen zu können, sei es in Zürich oder in St. Gallen. [...]»

(14) Hanhart: «Der Anstieg des Leerstandes im Kanton St. Gallen hat meiner Meinung nach seinen Ursprung nicht in der Produktion. Der Grund des Leerstandes im Mietwohnungsmarkt hat wenig mit dem Markt an sich zu tun, sondern viel mehr mit der Wohnungsnachfrage. Ich stelle immer wieder fest, dass wir eine sehr grosse Diskrepanz zwischen Mietwohnungen und dem Stockwerkeigentum haben. [...] Wenn ich an die Stadt denke, in welcher ich doch jede Woche einen bis zwei Tag tätig bin, da merkt man immer wieder, dass die klassische Familienwohnung Mangelware ist. [...] Eine klassische Familie will gar nicht in der Stadt wohnen. Ich [der Investor; d.V.] investiere in der Stadt also nicht in Mietwohnungen für Familien, da ich dann unter Umständen ein Leerstandsrisiko trage. Fakt ist aber, dass es in der Stadt praktisch keine schlaunen Familienwohnungen gibt, und diese, die es gibt, sind überaltert. Das richtige Produkt zur richtigen Zeit am richtigen Ort zu haben, ist zurzeit schwierig.»

(15) Spühler: «Investitionen in die Wirtschaft des Kantons St. Gallen, um das Arbeiten attraktiver zu machen. Ausbau des ÖV-Netzes. Mehr auf die vielen Vorteile aufmerksam machen z.B. Naherholungsgebiete. Steuerbelastungen für Firmen/Einzelpersonen prüfen/anpassen (das kann ich nicht genau beurteilen, da ich nicht im Kanton St. Gallen wohnhaft bin).»

9. Frage: Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?

(16) Meister: «Das ist eine schwierige Frage. Man kann St. Gallen nicht verschieben, St. Gallen ist da, wo es ist. Vom Standort ist die Ostschweiz eher dezentral gelegen, Bern ist natürlich zentraler[...] Ganz ehrlich, ich denke nicht, dass ein anderer Kanton bessere Chancen hat. Ich denke, beide, Bern und St. Gallen, haben gute Chancen, um Attraktivität zu gewinnen. Bern ist eher staatsorientiert mit dem Parlament und dem Bundeshaus mit vielen Bundesangestellten, in St. Gallen ist man eher dienstleistungsorientiert. Aber ich denke wirklich, dass beide dieselben Chancen haben.»

(17) Hanhart: «[...] Der Vorteil der Kantone im Westen, gehe es Richtung Solothurn, Aargau oder Richtung Bern, ist die Verkehrsanbindung. Diese Kantone haben schon viel früher mit dem Takt angefangen. Wenn man die Pendlerströme analysiert, ist festzustellen, dass wir immer weiter reisen zu unserem Arbeitsort, aber nicht länger. Ich habe bei Wincasa viele Jahre Erstvermietungen betreut, und dabei haben wir immer wieder das Umzugsverhalten analysiert. Wir haben nicht nur Daten der Post zugekauft, sondern wir haben nach Abschluss eines Objektes geschaut, woher die Leute kommen. Bei auswärtigen und somit echten Zuzüglern sieht man dann, wo diese Distanzen liegen. Wir selbst haben den Nachteil, dass wenn jemand sagt er wohne in Gossau oder in St. Gallen, dann geht das noch, dann ist er in einer Stunde in Zürich am Hauptbahnhof. Für Berner ist dies aber ebenso. Und alle dazwischen haben noch weniger lange. In diese Richtung gibt es also viel mehr Leute, welche nach Zürich pendeln können. Wir selbst sind da verzettelter. [...] Ein weiterer Punkt ist das Umzugsverhalten. Der grosse Treiber ist nicht einmal unbedingt der genannte Bereich, sondern das soziale Umfeld von uns allen. Ich denke, wenn sich das soziale Umfeld in der Umgebung der Stadt Zürich befindet, dann ist es eine Herausforderung, dies von Richtung St. Gallen her zu pflegen.»

(18) Spühler: «Nein, ich denke nicht, dass andere Kantone im Mittelland bessere Chancen im Markt haben als der Kanton St. Gallen. Dies zeigen auch die Leerstandsquoten der letzten drei Jahre des Bundesamtes für Statistik (das Mittelland hat die höchsten Leerstandsquoten!). Meiner Meinung nach ist dies zurückzuführen auf die ebenfalls sehr grosse Bautätigkeit in diesen Kantonen und die dazu fehlenden Mieter beziehungsweise Arbeitsplätze in der Region.»

Ergänzungen der Experten zum Thema

(19) Hanhart: [...] Mir fällt einfach auf, dass einem wieder vor Augen geführt wird, dass es nicht ein Faktor allein ist, welcher zum Umzugsverhalten beisteuert, sondern dass es

immer ein ganzes Paket ist. Zudem gibt es seit Jahrzehnten eine Diskrepanz zwischen Stadt und Land. Wir selbst als Bewohner schätzen die Qualität und der Zürcher kennt zwar unsere Mieten, aber das Pricing des Wohnraumes und der schöne Wohnraum an sich genügen nicht.

Anhang G: Interviewleitfaden für Personen mit relevantem Bezug zu den Kantonen Zürich und/oder St. Gallen

a) Version für St. Galler wohnhaft im Kanton Zürich

Einleitung

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit nehmen und mit mir diese Interviewfragen durchgehen. Ich habe dieses Interview für meine Bachelorarbeit mit der Forschungsfrage «Leerstände bei Mietwohnungen: Wie bewegt man die Bevölkerung dazu, sich zu bewegen, statt zu konzentrieren?» erstellt. Mit meiner Bachelorarbeit untersuche ich, wie im Kanton Zürich wohnhafte Personen dazu gebracht werden können, in den Kanton St. Gallen umzuziehen. Damit ich das Interview für die Bachelorarbeit verwenden kann, werde ich es im Anschluss transkribieren, weshalb das Gespräch aufgezeichnet wird.

Zuerst möchte ich gerne ein paar Fragen zu Ihnen stellen.

1. Wie lange wohnen Sie schon im Kanton Zürich?
2. Was war der Grund für den Umzug in den Kanton Zürich (Beruf, Ausbildung, Privat)?
3. Sind Sie mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden?
4. Was wären für Sie Gründe, in den Kanton St. Gallen zurückzuziehen?

Als nächstes kommen wir zu Fragen zum Wohnungsmarkt.

5. Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?
6. Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?

Im nächsten Teil dieses Interviews möchte ich Ihnen gerne die auf meinen Recherchen aufbauenden Hypothesen vorstellen.

7. Hypothese 1

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

8. Hypothese 2

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

9. Hypothese 3

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

10. Hypothese 4

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

11. Hypothese 5

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

12. Hypothese 6

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

13. Hypothese 7

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

14. Hypothese 8

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

15. Hypothese 9

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

16. Hypothese 10

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell?

Zum Schluss noch zwei weitere Fragen.

17. Gibt es für Sie weitere Gründe für einen Rückzug in den Kanton St. Gallen, welche bis jetzt noch nicht erwähnt worden sind?
18. Was ist Ihr bestes Argument einem Kantonszürcher gegenüber für einen Umzug in den Kanton St. Gallen?

Somit wären wir am Ende von diesem Interview angekommen. Falls Sie noch Ergänzungen zu diesem Thema haben, bitte ich Sie gerne, diese nun anzubringen.

Besten Dank für Ihre Zeit und Ihre Auskünfte.

b) Version für Zürcher wohnhaft im Kanton Zürich

Einleitung

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit nehmen und mit mir diese Interviewfragen durchgehen. Ich habe dieses Interview für meine Bachelorarbeit mit der Forschungsfrage «Leerstände bei Mietwohnungen: Wie bewegt man die Bevölkerung dazu, sich zu bewegen, statt zu konzentrieren?» erstellt. Mit meiner Bachelorarbeit untersuche ich, wie im Kanton Zürich wohnhafte Personen dazu gebracht werden können, in den Kanton St. Gallen umzuziehen. Damit ich das Interview für die Bachelorarbeit verwenden kann, werde ich es im Anschluss transkribieren, weshalb das Gespräch aufgezeichnet wird.

Zuerst möchte ich gerne ein paar Fragen zu Ihnen stellen.

1. Sind Sie mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden?
2. Haben Sie bereits in einem anderen Kanton als Zürich gewohnt?
3. Aus welchen Gründen wollen Sie im Kanton Zürich wohnhaft bleiben?
4. Was wären für Sie Gründe, in den Kanton St. Gallen zu ziehen?

Als nächstes kommen wir zu Fragen zum Wohnungsmarkt.

5. Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?
6. Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?

Im letzten Teil dieses Interviews möchte ich Ihnen gerne die auf meinen Recherchen aufbauenden Hypothesen vorstellen.

7. Hypothese 1

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

8. Hypothese 2

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

9. Hypothese 3

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

10. Hypothese 4

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

11. Hypothese 5

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

12. Hypothese 6

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

13. Hypothese 7

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

14. Hypothese 8

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

15. Hypothese 9

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

16. Hypothese 10

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell?

Somit wären wir am Ende von diesem Interview angekommen. Falls Sie noch Ergänzungen zu diesem Thema haben, bitte ich Sie gerne, diese nun anzubringen.

Besten Dank für Ihre Zeit und Ihre Auskünfte.

Anhang G1: Transkripte der Betroffeneninterviews

Wie die Experteninterviews wurden auch die Betroffeneninterviews für die Transkription in Schriftsprache übersetzt und Fehler im Satzaufbau korrigiert (Mayring, 2002, S. 91). Gemäss Mayring (2002, S. 91) eignet sich der geglättete Stil auch für die Betroffeneninterviews, da erneut die inhaltlich-thematische Ebene die Wesentliche ist.

Anhang G1.1: Transkript Betroffeneninterview Philip Engel

Philip Engel (PE), St. Galler wohnhaft in Zürich

Das Interview wurde am Dienstag, 07. April 2020 mit Philip Engel persönlich (telefonisch) von Anja Bischoff (AB) durchgeführt und dauerte rund 20 Minuten.

Einleitung siehe Interviewleitfaden im Anhang G.

AB: Zuerst möchte ich gerne ein paar Fragen zu Ihnen stellen.

1. AB: Wie lange wohnen Sie schon im Kanton Zürich?
 - PE: Vier Jahre.
2. AB: Was war der Grund für den Umzug in den Kanton Zürich (Beruf, Ausbildung, Privat)?
 - PE: Meine damalige Freundin wohnte in Zürich.
3. AB: Sind Sie mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden?
 - PE: Mal mehr mal weniger. Grundsätzlich würde ich gerne allein wohnen, aber finanziell geht dies nicht, weshalb ich in einer WG wohne.
4. AB: Was wären für Sie Gründe, in den Kanton St. Gallen zurückzuziehen?
 - PE: Meine neue Freundin, welche in St. Gallen wohnt.

AB: Als nächstes kommen wir zu Fragen zum Wohnungsmarkt.

5. AB: Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?
 - PE: Als erstes denke ich sind es Jobs beziehungsweise die Auswahl und Vielfalt. Ansonsten, dass es alles hat in Zürich. Es hat einen See, einen Fluss und es ist immer etwas los.
6. AB: Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?

- PE: Ich würde wieder nach St. Gallen, da ich von dort bin und noch weiter weg von St. Gallen würde für mich keinen Sinn ergeben.

AB: Im nächsten Teil dieses Interviews möchte ich Ihnen gerne die auf meinen Recherchen aufbauenden Hypothesen vorstellen.

7. AB: Hypothese 1

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - PE: Ja, ich denke es wäre auch ein Grund. Aber es wäre für mich nicht der Hauptgrund. Ich denke, dass ich auch in Zürich eine andere Wohnung finden würde.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - PE: Auch für andere Leute, welche ich in Zürich kenne, denke ich nicht, dass dies ein Grund für einen Umzug in den Kanton St. Gallen wäre.

8. AB: Hypothese 2

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - PE: Ja, für mich hat wäre dies ein Argument, in den Kanton St. Gallen zu ziehen.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - PE: Auch für andere Leute denke ich, dass dies ein wichtiger Punkt ist.

9. AB: Hypothese 3

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

○ PE: Ja, da ich es mir in Zürich nicht leisten kann allein zu wohnen, wäre dies definitiv ein Argument, welches für den Kanton St. Gallen spricht.

- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

○ PE: Ich denke, dass dies auch anderen so gehen könnte wie mir.

10. AB: Hypothese 4

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

○ PE: Ist das wirklich so? Krass. Nein, ich glaube nicht, dass dies eine Auswirkung hat, da es zu kurzfristig gedacht ist.

- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

○ PE: Ich denke auch für andere Personen ist solch ein Anreiz nicht der ausschlaggebende Punkt für einen Umzug in den Kanton St. Gallen.

11. AB: Hypothese 5

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

○ PE: Ja, das würde auf mich zutreffen.

- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

○ PE: Ja, ich denke auch generell kann dies ein Grund sein, ausser man ist ein richtiges Stadt-Kind.

12. AB: Hypothese 6

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

- PE: Ich habe das Gefühl, dass man von St. Gallen eher nach Zürich geht für Weiterbildungen. Ich kenne mich zu wenig aus, aber denke, dass das Angebot in St. Gallen eingeschränkt und die Auswahl in Zürich grösser ist. Ich denke aber nicht, dass eine grössere Auswahl in St. Gallen einen wirklich positiven Effekt hätte, da es dasselbe in Zürich wohl auch schon gibt.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - PE: Ich kenne ein paar Leute, welche wegen der HSG nach St. Gallen sind. Die HSG hat einfach einen guten Ruf, aber ansonsten könnte man gerade so gut in Zürich studieren.

13. AB: Hypothese 7

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - PE: Ja.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - PE: Ja, ich denke auch für andere Personen hat dies einen negative Effekt für einen Umzug.

14. AB: Hypothese 8

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - PE: Würde ich bejahen.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - PE: Würde sagen, dass dieser Effekt auch für andere Personen gilt.

15. AB: Hypothese 9

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - PE: Ich würde die höheren Steuern in St. Gallen damit rechtfertigen, dass ich dafür nur die Hälfte an Mietzins bezahle im Vergleich zu Zürich. Dann ist es auch okay etwas mehr Steuern zu bezahlen. Für mich wäre es kein Grund, nicht nach St. Gallen zu ziehen.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - PE: Ist schwierig zu sagen. Vielleicht würden sie dann nicht in die Stadt St. Gallen, sondern eher etwas ausserhalb, wo die Steuern tiefer sind.

16. AB: Hypothese 10

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell?
 - PE: Ich denke, ein Unternehmen würde aus steuertechnischen Überlegungen einen Zweitsitz im Kanton St. Gallen in Erwägung ziehen, aber nicht die ganze Firma nach St. Gallen verlegen. Dies auch aufgrund der zentraleren Lage von Zürich.

AB: Zum Schluss noch zwei weitere Fragen.

17. AB: Gibt es für Sie weitere Gründe für einen Rückzug in den Kanton St. Gallen, welche bis jetzt noch nicht erwähnt worden sind?

- PE: Ja, vielleicht das alte Umfeld oder bei einer Familiengründung. Wenn man ein Kind bekommt und bei den Eltern oder Grosseltern in der Nähe sein will.

18. AB: Was ist Ihr bestes Argument einem Kantonszürcher gegenüber für einen Umzug in den Kanton St. Gallen?

- PE: Schwierig. Vielleicht schon das Ruhigere/Ländlichere, also weniger Stadtleben. Aber es kommt dann natürlich darauf an, ob diese Person das überhaupt will oder nicht. Ich habe immer das Gefühl, wenn ich von Zürich nach St. Gallen komme, dass ich am Bahnhof ankomme und es sehr

ruhig ist und wenig Leute hat. In Zürich kommt man an, wird fast umgerannt und alles ist sehr hektisch. Das fällt mir nach wie vor sehr auf.

AB: Somit wären wir am Ende von diesem Interview angekommen. Falls Sie noch Ergänzungen zu diesem Thema haben, bitte ich Sie gerne, diese nun anzubringen.

Besten Dank für Ihre Zeit und Ihre Auskünfte.

Anhang G1.2: Transkript Betroffeneninterview Karin Brandenburg

Karin Brandenburg (KB), St. Gallerin wohnhaft in Zürich

Das Interview wurde am Dienstag, 07. April 2020 mit Karin Brandenburg persönlich (telefonisch) von Anja Bischoff (AB) durchgeführt und dauerte rund 20 Minuten.

Einleitung siehe Interviewleitfaden im Anhang G.

AB: Zuerst möchte ich gerne ein paar Fragen zu Ihnen stellen.

1. AB: Wie lange wohnen Sie schon im Kanton Zürich?
 - KB: Ich wohne seit Oktober 2019 in Zürich, habe aber zuvor schon mehrmals in Zürich gewohnt und bin jeweils wieder zurück nach St. Gallen.
2. AB: Was war der Grund für den Umzug in den Kanton Zürich (Beruf, Ausbildung, Privat)?
 - KB: Aktuell war der Job der Grund. Die anderen Male das Studium und auch der Job.
3. AB: Sind Sie mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden?
 - KB: Die Lage ist super. Der Rest ist so naja. Die Wohnung ist teuer, Mitbewohner zu haben ist nicht immer einfach.
4. AB: Was wären für Sie Gründe, in den Kanton St. Gallen zurückzuziehen?
 - KB: Ich würde gerne in St. Gallen wohnen, es ist wirklich nur wegen des Jobs, dass ich wieder nach Zürich gezogen bin.

AB: Als nächstes kommen wir zu Fragen zum Wohnungsmarkt.

5. AB: Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?

- KB: Mit dem Kanton kenne ich mich etwas weniger aus, da ich immer in der Stadt Zürich gewohnt habe. Aber die Gründe sind wohl zusammenhängend. Ich denke sicher der Arbeitsmarkt, man hat hier mehr Auswahl, bessere Chancen, mehr Lohn, andererseits das Stadtleben, es läuft immer etwas in Zürich. Wenn man das mit St. Gallen vergleicht sieht man schon einen grossen Unterschied. Das Studium ist für Studenten sicherlich ein Grund. St. Gallen ist doch etwas beschränkter als andere Universitäten. Mit der neuen Fachhochschule ist es jetzt zwar auch schon besser.
6. AB: Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?
- KB: Ich denke, dass Zürich schon das «Ding» ist. Aber Bern, Basel oder vielleicht auch Luzern haben auch ihren Reiz und die Leute wohnen auch gerne dort. Aber das sind auch eher Grossstädte, in welchen man gute Karrierechancen hat, in Bern hat man den Bund, Pharmaindustrie in Basel. Ich denke also, dass es Orte gibt, welche ein wenig mit Zürich mithalten können. Dennoch ist Zürich einfach Zürich. Auch international gesehen, haben wir in Zürich einen Flughafen, der andere, welchen man sonst vielleicht noch kennt ist in Genf, aber der ist relativ klein. Oder wenn man im Ausland schaut. Wie viele Leute haben das Gefühl, Zürich sei die Hauptstadt der Schweiz? Wer kennt Bern? Zürich hat so gesehen von allem etwas.

AB: Im nächsten Teil dieses Interviews möchte ich Ihnen gerne die auf meinen Recherchen aufbauenden Hypothesen vorstellen.

7. AB: Hypothese 1

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - KB: Könnte ich mir vorstellen, ja. In Zürich ist es schon sehr mühsam, eine geeignete Wohnung zu finden. Es hat zwar viel Auswahl aber auch viel Konkurrenz.

- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - KB: Ich würde sagen – und auch was ich von anderen Leuten gehört habe – dass andere Personen diesbezüglich ähnlich denken wie ich. Die Wohnungssuche in Zürich ist der Horror.

8. AB: Hypothese 2

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - KB: Ich glaube ja. Für mich auf jeden Fall.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - KB: Die meisten Leute sparen gerne irgendwo etwas ein, wenn es sich lohnt. Es ist dann natürlich die Frage, wo man sonst mehr bezahlt, aber im Grossen und Ganzen denke ich schon, dass es ein Grund für einen Umzug sein kann.

9. AB: Hypothese 3

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - KB: Definitiv. Es ist der einzige Grund, dass ich in Zürich in einer WG wohne, da ich mir eine solche Wohnung allein nicht leisten könnte. In St. Gallen könnte ich für dasselbe Geld allein an guter Lage wohnen. Dies gilt sicherlich auch für andere Personen.

10. AB: Hypothese 4

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - KB: Ich glaube nicht, dass es ein grosser Faktor ist, wenn es um die Entscheidung geht, ob man in Zürich oder St. Gallen wohnt. Aber es kann wahrscheinlich bei Personen helfen, die etwas auf

der Kippe stehen. Wenn man dann sieht, dass man einen Monat oder zwei gratis wohnen kann, kann man schon einiges an Geld einsparen.

- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - KB: Ich denke auch bei anderen, dass es nicht der Grund ist, aber es kann bei der Entscheidung mitwirken.

11. AB: Hypothese 5

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - KB: Mir persönlich ist das weniger wichtig.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - KB: Ich kann mir aber vorstellen, gerade auch je nach Alter, dass es für Personen schon ein Grund sein kann. Das sie dann bspw. einen eigenen Garten haben können.

12. AB: Hypothese 6

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - KB: Für mich ist es aktuell nicht mehr relevant. Aber auch dannzumal, als es noch relevant war, war es schon fast eine Entschuldigung nach Zürich ziehen zu können.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - KB: Ich denke, was es jetzt in St. Gallen gibt, reicht nicht. Ausser jemand will zum Beispiel spezifisch an die HSG. Ansonsten finde ich die Auswahl aktuell noch nicht so gross. Ich kann mir vorstellen, dass wenn die Auswahl grösser wäre, es dann einen leicht positiven Einfluss haben könnte. Aber eher, dass die

Personen, anstatt von St. Gallen wegzuziehen in St. Gallen bleiben und nicht unbedingt, dass Zürcher dafür nach St. Gallen ziehen. In Zürich hat es ein grosses Angebot oder auch in anderen Städten, welche dann vielleicht spannender sind – aus welchem Grund auch immer – als St. Gallen.

13. AB: Hypothese 7

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - KB: Ja, aber der Lohn muss vor allem verhältnismässig höher sein, da das Leben in Zürich auch deutlich teurer ist.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - KB: Ich denke, dass das Verhältnismässige auch für andere Personen ausschlaggebend ist.

14. AB: Hypothese 8

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - KB: Ich denke ja, ausser man pendelt gerne.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - KB: Ich glaube es gibt viele Personen, die extra wegen dem Job nach Zürich kommen. Es hat sehr viele Branchen hier und gewisse Nischen, die es anderswo nicht gibt.

15. AB: Hypothese 9

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - KB: Von all den Dingen, welche ich als positive oder negative Punkte in Betracht ziehen würde, sind die Steuern ziemlich weit

unten. Solange es kein riesiger Unterschied ist und wenn nicht wirklich extrem viel Geld dadurch verloren geht.

- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - KB: Es gibt sicher Personen, die mehr darauf achten. Das Vermögen und Einkommen spielt dabei sicher eine Rolle.

16. AB: Hypothese 10

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell?
 - KB: Ist schwierig zu beantworten ohne Erfahrung in diesem Bereich. Ich denke, dass für gewisse Unternehmen der Standort nicht so relevant ist, und wenn man an die Mieten für Büroflächen denkt, ist St. Gallen bestimmt günstiger. Wenn dann auch noch die tieferen Steuern dazu kommen, was für ein Unternehmen sicher wichtig ist, nehme ich an, dass es einen Einfluss haben kann.

AB: Zum Schluss noch zwei weitere Fragen.

17. AB: Gibt es für Sie weitere Gründe für einen Rückzug in den Kanton St. Gallen, welche bis jetzt noch nicht erwähnt worden sind?

- KB: Bei mir persönlich – vor allem da es ein Rückzug nach St. Gallen wäre und ich dort aufgewachsen bin – wäre es das soziale Umfeld. Ich persönlich würde gerne nach St. Gallen zurückziehen. Wenn ich meinen Job dort machen könnte würde ich relativ schnell zurückgehen.

18. AB: Was ist Ihr bestes Argument einem Kantonszürcher gegenüber für einen Umzug in den Kanton St. Gallen?

- KB: In der aktuellen Lage ist es schwierig, ein gutes Argument zu finden. Es kommt sicherlich darauf an, was es für eine Person ist. Für eine Familie lohnt sich ein Umzug meiner Meinung nach, in St. Gallen aufzuwachsen ist sehr schön und es ist günstiger. Alles in allem sind die Mietzinse sicher ein starkes Argument. Man kann sehr zentral wohnen in St. Gallen, was man sich in Zürich allein nicht leisten kann als Normalverdienender. Ich kenne viele Leute in St. Gallen mit Wohnungen in der Stadt oder direkt

am Stadtrand, und in Zürich kenne ich niemanden mit einer Wohnung an solch einer Lage.

AB: Somit wären wir am Ende von diesem Interview angekommen. Falls Sie noch Ergänzungen zu diesem Thema haben, bitte ich Sie gerne, diese nun anzubringen.

Besten Dank für Ihre Zeit und Ihre Auskünfte.

Anhang G1.3: Transkript Betroffeninterview Laura Avagnano

Laura Avagnano (LA), St. Gallen wohnhaft in Zürich

Das Interview wurde am Samstag, 11. April 2020 mit Laura Avagnano persönlich (telefonisch) von Anja Bischoff (AB) durchgeführt und dauerte rund 25 Minuten.

Einleitung siehe Interviewleitfaden im Anhang G.

AB: Zuerst möchte ich gerne ein paar Fragen zu Ihnen stellen.

1. AB: Wie lange wohnen Sie schon im Kanton Zürich?
 - LA: Ich wohne jetzt gerade ca. zwei Jahre in Zürich.
2. AB: Was war der Grund für den Umzug in den Kanton Zürich (Beruf, Ausbildung, Privat)?
 - LA: Bei mir war der Job der Grund. Ich hatte mich für verschiedene Stellen beworben und in Zürich eine Zusage erhalten.
3. AB: Sind Sie mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden?
 - LA: Ich bin sehr zufrieden. Wir haben eine relativ gute Wohnung. Ich wohne hier mit meiner Schwester in einer 3.5 Zimmer-Wohnung mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis. Die Wohnung hat zwar keinen Garten oder Balkon, ist aber gut mit dem Zentrum verbunden.
4. AB: Was wären für Sie Gründe, in den Kanton St. Gallen zurückzuziehen?
 - LA: Bei mir wäre momentan der Beruf der grösste Grund. Wenn sich eine Stelle oder Möglichkeit in St. Gallen ergeben würde, denn könnte ich mir vorstellen, wieder zurückzuziehen.

AB: Als nächstes kommen wir zu Fragen zum Wohnungsmarkt.

5. AB: Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?

- LA: Ich glaube, dass es viel mit der Stadt Zürich an sich zu tun hat. Die Grösse der Stadt, welche viel grösser ist als St. Gallen, und dadurch auch mehr Angebot bezüglich Arbeitsplätzen bietet. Es hat viel mehr grosse Unternehmen und gerade in dem Bereich, in welchem ich arbeite, im Finance Bereich, hat es viel mehr grosse Banken. Einerseits denke ich also, dass das ein Grund ist, andererseits sind auch die Freizeitmöglichkeiten ausgeprägter und vielseitiger. So bspw. Konzerte, Restaurants und weiteres. Generell denke ich auch, dass Leute wegen des Sees und Flusses gerne in Zürich wohnen. Ich glaube, dass Zürich eine sehr gute Kombination bietet von Natur und See, aber auch eines grossen Stadtzentrums, was für viele sehr attraktiv ist. Ein weiterer Punkt ist auch der Flughafen. Ich muss bspw. häufig nach London fliegen und finde es sehr angenehm, dass der Flughafen nur 20 Minuten von meiner Wohnung entfernt ist. Ich kann mir gut vorstellen, dass dies auch für andere Personen ein Grund ist, da dies auch mit Lebensqualität verbunden ist.
6. AB: Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?
- LA: Ich glaube, dass es sehr unterschiedlich ist, in welcher Situation sich eine Person befindet, welche über einen Umzug nachdenkt. In Bern sind bspw. andere Arten von Berufen zu finden, Banken hat es zum Beispiel fast keine. Wenn ich pendeln würde, würde ich eher zurück in meine Heimatstadt als nach Bern, wenn ich von beiden Städten etwa einen gleich langen Arbeitsweg hätte. Aber Bern ist natürlich auch eine sehr attraktive Stadt, welche auch mehrere Gewässer hat und grösser ist und daher mehr bietet als St. Gallen. Ich habe aber nicht das Gefühl, dass Bern besser dasteht als St. Gallen. Aber wie gesagt, es spielt eine grosse Rolle, was eine Person gerade sucht. Zum Pendeln sind natürlich die Zugverbindungen sehr wichtig und diese finde ich nach St. Gallen gut. Auf die ganze Schweiz gesehen ist die Lage aber wieder weniger zentral als diese bspw. in Bern ist.

AB: Im nächsten Teil dieses Interviews möchte ich Ihnen gerne die auf meinen Recherchen aufbauenden Hypothesen vorstellen.

7. AB: Hypothese 1

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - LA: Für mich persönlich momentan nicht. Es ist mir wichtiger, einen kurzen Arbeitsweg zu haben. Ich könnte mir aber vorstellen, dass es bei mir zu einem späteren Zeitpunkt einen positiven Einfluss haben könnte.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - LA: Generell habe ich das Gefühl, dass es bei anderen Personen doch eine positive Auswirkung haben könnte, da ich doch von sehr vielen Leuten höre, dass die Wohnungssuche in Zürich sehr mühsam ist. Gerade im Vergleich, was man für denselben Preis in St. Gallen bekommen kann, ist es in St. Gallen um einiges besser. Daher denke ich, dass sich Leute schon überlegen, an einen anderen Ort zu ziehen. Ich kenne einige, die deshalb nur schon innerhalb des Kantons Zürich bspw. nach Winterthur gezogen sind. Daher denke ich schon, dass es auch kantonsübergreifend eine positive Auswirkung haben kann.

8. AB: Hypothese 2

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - LA: Für mich selbst trifft dies im Moment nicht zu. Aktuell ist mir der Mietzins weniger wichtig als bspw. die Dauer meines Arbeitsweges. Mir ist es sehr wichtig, nahe bei meinem Arbeitsplatz zu wohnen.

- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - LA: Generell denke ich ja, es wirkt sich positiv aus. Bei vielen Personen merkt man gerade wenn sie älter werden, dass sie eher bereit sind noch in einen Zug zu steigen und dafür aber eine Wohnung zu haben, welche ihnen gefällt. Ich weiss nicht, wie viele gerade in die Stadt St. Gallen ziehen würden, aber sicher etwas aus der Stadt Zürich raus.

9. AB: Hypothese 3

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - LA: Dies ist spannend, da als ich nach Zürich gezogen bin, hatte ich mir eine eigene Wohnung gesucht aber keine gefunden. Daher habe ich mich umentschieden, auch weil es sich gerade ergeben hat, mit meiner Schwester zusammenzuziehen. Es ist wirklich sehr schwierig, allein etwas zu finden. Ich würde aber aktuell eher wieder in eine WG ziehen, als zurück nach St. Gallen.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - LA: Generell kann ich mir schon vorstellen, dass es für gewisse Personen extrem wichtig, ist sein eigenes Zuhause zu haben. Daher kann ich mir schon vorstellen, dass Leute z.B. nach Wil ziehen würden.

10. AB: Hypothese 4

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - LA: Dies ist eine spannende Frage. Ich glaube, bei mir selbst wäre es zu wenig. Auch wenn ich ein Fitness Abo bekommen würde, wäre es für mich kein Grund für einen Umzug. Auch bspw. ein Gratismonat wäre für mich zu kurzfristig gedacht. Wenn mir die

Wohnung nicht gefällt oder die Lage nicht passt, ändert daran auch ein Gratismonat nichts. Ich würde die Wohnung nicht nehmen, denn ich bin ja schlussendlich länger dort als nur einen Monat. Ich denke also nicht, dass solche Anreize bei mir funktionieren würden.

- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - LA: Wenn, dann müsste es wohl etwas Langfristigeres sein, wie ein Fitness Abo oder ein Mobility-Package, ich denke, das würde eher funktionieren. Ich finde es schwierig zu sagen, ob es bei anderen wirklich funktionieren würde. Ich denke es kommt sehr drauf an, weshalb eine Person umziehen will. Wenn jemand bspw. nach Ausserhalb zieht, könnte ein Mobility-Package die Location attraktiver machen, da die Person dann mit dem Auto wieder schneller in der Stadt ist. Generell würde ich jedoch eher antworten, dass es keine positive Auswirkung hat.

11. AB: Hypothese 5

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - LA: Das glaube ich schon, ja. Vor allem wenn man irgendwann eine Familie gründen will. Bei mir ist dies zurzeit nicht der Fall, weshalb die Hypothese auf mich nicht zutrifft, da für mich andere Dinge wichtiger sind als Platz.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - LA: Ich glaube, gerade wenn die Familiengründung ansteht, hat der Platz einen Einfluss.

12. AB: Hypothese 6

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - LA: Das ist auch eine spannende Frage. Ich glaube schon, dass es eine positive Auswirkung hat. Gerade viele Studenten ziehen wegen der Uni nach St. Gallen. Das Problem ist, dass wir eine Uni haben, die bspw. sehr stark ist im Finance-Bereich, es dann aber in diesem Bereich nicht wirklich Arbeitsmöglichkeiten in St. Gallen gibt. Somit bringt die Uni zwar Personen kurzzeitig nach St. Gallen, verliert diese aber anschliessend wieder. An der Uni in Zürich kann man hingegen noch viele andere Fakultäten studieren, welche vielleicht in St. Gallen viel mehr Berufsmöglichkeiten hätten. Sei es Medizin oder Sprachen, mit diesem Studium könnte man in St. Gallen dann auch bleiben. Da die Uni St. Gallen stark auf einen Bereich konzentriert ist, holt man zwar Leute damit nach St. Gallen, aber diese gehen dann auch wieder.

13. AB: Hypothese 7

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - LA: Ja, ich würde sagen, dies hat eine negative Auswirkung.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - LA: Ich denke, dass es stimmt, dass Personen deshalb keinen Umzug in Betracht ziehen. Ich glaube jedoch, dass eigentlich das Verhältnis zwischen Lohn und Mietzins das wichtige ist. Es wäre jetzt spannend, wie viel die Löhne in Zürich wirklich höher sind, ich hätte jetzt schon so 20 Prozent gesagt. Wobei die Mieten aber doch fast 50 Prozent höher sind, würde ich sagen. Wenn man es sich so überlegt, macht es nicht so viel Sinn, wenn man nicht bereit ist zu Pendeln. Alles in allem denke ich aber, dass die höheren Löhne einen negativen Aspekt haben, da die meisten Leute, wenn sie etwas haben, dies ungern wieder aufgeben. Man gibt ungern einen besseren Lohn wieder auf.

14. AB: Hypothese 8

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - LA: Ja, dies ganz sicher, da man einfach mehr Möglichkeiten hat, da es auch einfach mehr Unternehmen hat, welche in Zürich sind. Es hängt natürlich noch davon ab, in welchen Sektoren, aber die Vielfalt ist in Zürich sicher grösser.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - LA: Ich denke, dass andere dies ähnlich sehen wie ich.

15. AB: Hypothese 9

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - LA: Ja, das glaube ich schon. Ich war selbst überrascht, dass die Steuern in Zürich tiefer sind.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - LA: Ich glaube schon, dass dies eine negative Auswirkung hat und Leute deshalb ungerne nach St. Gallen ziehen, da sie dort mehr Steuern bezahlen müssen.

16. AB: Hypothese 10

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell?
 - LA: Das glaube ich, ja, dass diese Hypothese zutrifft. Die Überlegung ist ja eigentlich ganz rational, dass man dort hin geht, wo die Steuern am tiefsten sind. Klar ist die Entscheidung viel komplexer und es spielen noch andere Faktoren eine Rolle, wo man schluss-

endlich hinzieht oder das Unternehmen gründet. Dennoch denke ich, dass es einen positiven Effekt hat für juristische Personen.

AB: Zum Schluss noch zwei weitere Fragen.

17. AB: Gibt es für Sie weitere Gründe für einen Rückzug in den Kanton St. Gallen, welche bis jetzt noch nicht erwähnt worden sind?

- LA: Bei mir hat es sich so ergeben, dass viele aus meinem Kollegenkreis auch nach Zürich gezogen sind. Wenn jetzt bspw. in St. Gallen eine Bank viel grösser werden würde, gäbe es für uns alle mehr Anreiz nach St. Gallen zurückzukehren. Ein persönlicher Grund, weshalb ich mir vorstellen könnte zurückzugehen, ist, weil ich meine Familie noch dort habe, also meine Eltern. Gerade wenn ich mir überlege, eines Tages selbst Kinder zu haben, aber dennoch weiterarbeiten will, könnte ich mir vorstellen, wieder zurück nach St. Gallen zu ziehen. Auch wenn es dort, glaube ich, mit den Kinderkrippenplätzen noch viel schlimmer ist als in Zürich.

18. AB: Was ist Ihr bestes Argument einem Kantonszürcher gegenüber für einen Umzug in den Kanton St. Gallen?

- LA: Mein bestes Argument... ich glaube, die Stadt St. Gallen hat sich ziemlich verändert. Es ist eine sehr schöne, wenn auch etwas ruhigere Stadt geworden, bietet jedoch trotzdem sehr viel. Die Städte unterscheiden sich und es ist die Frage, wie es einem gefällt zu leben.

AB: Somit wären wir am Ende von diesem Interview angekommen. Falls Sie noch Ergänzungen zu diesem Thema haben, bitte ich Sie gerne, diese nun anzubringen.

Besten Dank für Ihre Zeit und Ihre Auskünfte.

Anhang G1.4: Transkript Betroffeneninterview Vito Sette

Vito Sette (VS), Zürcher wohnhaft in Zürich

Das Interview wurde am Mittwoch, 8. April 2020 mit Vito Sette persönlich (telefonisch) von Anja Bischoff (AB) durchgeführt und dauerte rund 20 Minuten.

Einleitung siehe Interviewleitfaden im Anhang G.

AB: Zuerst möchte ich gerne ein paar Fragen zu Ihnen stellen.

1. AB: Sind Sie mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden?
 - VS: Ja, sehr. Ich habe mein ganzes Umfeld in der Umgebung und könnte mir daher momentan nicht vorstellen umzuziehen.
2. AB: Haben Sie bereits in einem anderen Kanton als Zürich gewohnt?
 - VS: Nein, ich bin in Zürich geboren und aufgewachsen und wohne noch immer dort.
3. AB: Aus welchen Gründen wollen Sie im Kanton Zürich wohnhaft bleiben?
 - VS: Der Hauptgrund ist wirklich, dass meine Familie, meine Kollegen und die wichtigsten Personen hier sind. Weitere Gründe sind, dass ich Zürich wirklich schön finde. Zürich hat einen See, Zürich hat coole Spots, coole Locations am See. Man hat gute Restaurants und Bars und einen Fluss mit coolen Spots. Alles, was Zürich zu bieten hat, bewegt mich dazu, in Zürich wohnhaft zu bleiben.
4. AB: Was wären für Sie Gründe, in den Kanton St. Gallen zu ziehen?
 - VS: Wenn ich ein spannendes Jobangebot bekommen würde, würde ich das sicher in Betracht ziehen. Aber auch generell, wenn eine Stadt lebendig ist und etwas zu bieten hat – was ich von St. Gallen jetzt konkret nicht weiss – aber wenn eine Stadt so etwas zu bieten hat, ist es immer ein Faktor, welchen ich hoch einstufe.

AB: Als nächstes kommen wir zu Fragen zum Wohnungsmarkt.

5. AB: Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?
 - VS: All die möglichen Aktivitäten. Es gibt viele Indoor-Aktivitäten, mittlerweile gibt es auch draussen bspw. am Fluss oder am See viele Veranstaltungen oder auf einem Berg mit einer schönen Aussicht. Dies sind meiner Meinung nach alles Punkte, welche Zürich sehr beliebt machen.
6. AB: Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?
 - VS: Ja, ich würde sagen, dass vielleicht Bern bessere Chancen hätte. Ich kenne Bern auch nicht allzu gut, aber Bern hat auch eine schöne Altstadt, Bern hat den Ruf als Hauptstadt, das Bundeshaus ist dort, der Bärenpark

als grosse Attraktion. Daher würde ich sagen, Bern wäre eine Konkurrenzstadt zu Zürich, auch aufgrund der Wirtschaft.

AB: Im letzten Teil dieses Interviews möchte ich Ihnen gerne die auf meinen Recherchen aufbauenden Hypothesen vorstellen.

7. AB: Hypothese 1

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - VS: Ich würde sagen nein, es hat keine positive Auswirkung. Aus dem Grund, dass eine Stadt mehr als eine gute Wohnung und einen tiefen Mietzins bieten muss, das «Darum-Herum» sollte auch stimmen. Ist es lebendig, verdient man gut, das sind alles Faktoren, welche wichtig sind.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - VS: Ich denke, dass auch anderen das «Darum-Herum» wichtig ist.

8. AB: Hypothese 2

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - VS: Je nach Arbeitsort könnte es ein Grund für einen entsprechenden Umzug sein, ja.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - VS: Ich würde sagen, dass dies tendenziell einen Einfluss haben könnte. Wenn man bspw. in der Nähe vom Kanton St. Gallen arbeitet, könnte dies doch dazu verleiten, nach St. Gallen zu ziehen. Aber ich denke nicht, dass der Mietzins allein der Ausschlag gebende Punkt für einen Umzug ist.

9. AB: Hypothese 3

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - VS: Ich denke auch hier, dass dies kein Grund für mich ist.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - VS: Man hat in Zürich dann dafür viele WGs, anstatt Einpersonenhaushalte. Ich denke, das ist für die Personen okay, dass sie den Weg einer WG einschlagen anstatt einer ganz eigenen Wohnung.

10. AB: Hypothese 4

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - VS: Spannende Anreize. Für mich persönlich denke ich aktuell eher nein, da ich in Zürich arbeite. Hätte ich jedoch einen Job in der Nähe von St. Gallen oder in St. Gallen wäre ich durchaus bereit, so ein Angebot einzugehen.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - VS: Ich würde sagen, dass solche Angebote auf jeden Fall einen positiven Einfluss haben können.

11. AB: Hypothese 5

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - VS: Für mich persönlich nein. Ich mag den Rummel in Zürich, ich mag die Menschenmengen und ich mag es, viele Leute zu treffen.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

- VS: Ich kann mir aber vorstellen, dass dies mit Kindern und Familie durchaus ein Punkt sein kann.

12. AB: Hypothese 6

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - VS: Nein, definitiv nicht. Man hat sehr gute ÖV-Verbindungen, dass dies kein Grund für einen Umzug ist.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - VS: Ich denke, auch andere würden diese Distanz pendeln und nicht den Wohnkanton wechseln.

13. AB: Hypothese 7

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - VS: Dieser Hypothese stimme ich zu.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - VS: Auch generell bin ich der Meinung, dass diese Hypothese zutrifft. Es ist wirklich auch ein Grund, weshalb viele Personen nach Zürich ziehen. Die Freundin meines Bruders wohnt in der Ostschweiz und sie hat viel Kolleginnen, welche aus diesem Grund, dass man mehr verdient, nach Zürich gezogen sind. Auch sie selbst schaut mittlerweile nach einem Job in Zürich.

14. AB: Hypothese 8

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

- VS: Ja, ich denke, hier geht es in eine ähnliche Richtung wie in der vorhergehenden Hypothese. Ich stimme hier für mich zu. Es ergeben sich hier viele Möglichkeiten zur Weiterentwicklung.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - VS: Ich stimme dieser Aussage auch im Generellen zu.

15. AB: Hypothese 9

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - VS: Ja, absolut. Diesen Aspekt berücksichtige ich bei einem Umzug.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - VS: Mit all den Personen, mit welchen ich über diese Thematik spreche, die achten sich alle darauf. Das ist wirklich ein Punkt, welcher meiner Meinung nach berücksichtigt wird.

16. AB: Hypothese 10

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell?
 - VS: Ich kann mir vorstellen, dass Firmen sehr auf solche Sachen achten. Natürlich unter der Bedingung, wo sich das Business befindet und wo die Hauptkunden sind. Sind diese in Zürich, dann eher weniger, wenn es jedoch keine Rolle spielt und die Kunden in der ganzen Schweiz verteilt sind, dann spielt es eigentlich keine Rolle ob Zürich oder St. Gallen.

AB: Somit wären wir am Ende von diesem Interview angekommen. Falls Sie noch Ergänzungen zu diesem Thema haben, bitte ich Sie gerne, diese nun anzubringen.

Besten Dank für Ihre Zeit und Ihre Auskünfte.

*Anhang G1.5: Transkript Betroffeneninterview Severin Stiner***Severin Stiner (SS), Zürcher wohnhaft in Zürich**

Das Interview wurde am Mittwoch, 8. April 2020 mit Severin Stiner persönlich (telefonisch) von Anja Bischoff (AB) durchgeführt und dauerte rund 20 Minuten.

Einleitung siehe Interviewleitfaden im Anhang G.

AB: Zuerst möchte ich gerne ein paar Fragen zu Ihnen stellen.

1. AB: Sind Sie mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden?
 - SS: Ja, bin ich.
2. AB: Haben Sie bereits in einem anderen Kanton als Zürich gewohnt?
 - SS: Nein, habe ich nicht.
3. AB: Aus welchen Gründen wollen Sie im Kanton Zürich wohnhaft bleiben?
 - SS: Der Grossteil des Bekannten- und Kollegenkreises wohnt in Zürich und die nächste Familie ebenfalls. Die Stadt Zürich gefällt mir sehr, aufgrund dessen was sie zu bieten hat.
4. AB: Was wären für Sie Gründe, in den Kanton St. Gallen zu ziehen?
 - SS: Es müsste wahrscheinlich ein Job-Grund sein, weil pendeln für mich dann nicht mehr in Frage kommen würde. Für das wäre mir St. Gallen zu weit weg. Ansonsten, wenn ich eine spezifische Weiterbildung wie bspw. einen Master an der HSG machen wollen würde, dann würde ich vermutlich nach St. Gallen ziehen.

AB: Als nächstes kommen wir zu Fragen zum Wohnungsmarkt.

5. AB: Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?
 - SS: Grosser Arbeitsmarkt, überdurchschnittlich hohe Löhne, das ÖV-Infrastrukturangebot ist im Kanton Zürich sehr gut. Kulturell kann ich es nicht einschätzen, ob dies Zürich lebenswürdiger macht als andere Kantone.
6. AB: Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?

- SS: Ja, ich denke andere Kantone haben deutlich bessere Chancen. Bern bspw. ist zentraler gelegen als St. Gallen und auf einem ähnlichen Niveau, was die Lebensmöglichkeiten betrifft wie Zürich. Bezüglich des Arbeitsmarktes, der Naherholungsgebiete und der zentralen Lage zum Rest der Schweiz ist Bern sicher ähnlich wie Zürich.

AB: Im letzten Teil dieses Interviews möchte ich Ihnen gerne die auf meinen Recherchen aufbauenden Hypothesen vorstellen.

7. AB: Hypothese 1

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - SS: Trifft auf mich sicher nicht zu.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - SS: Ich habe auch nicht das Gefühl, dass dies auf mein Umfeld zutrifft. Einfach aus dem Grund, dass es uns nicht bekannt ist, dass St. Gallen eine hohe Leerwohnungsziffer hat. Man wüsste dies wohl, wenn man mehr Kollegen aus dem Kanton St. Gallen hätte. Denn in Zürich weiss ich es von meinen Kollegen auf Wohnungssuche, wie schwierig es ist.

8. AB: Hypothese 2

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - SS: Ja, grundsätzlich schon – wer hat es nicht gerne günstiger? Aber nur weil es günstiger ist, das würde nicht für einen Umzug reichen. Für mich hängt dies noch von vielen weiteren Faktoren ab. Günstigere Mietzinse wäre also kein Hauptgrund, aber es kann dazu beitragen. Grundsätzlich ist mir aber die Nähe zu meinen Kollegen und zum Job wichtiger, als ein günstigerer Mietzins.

Dann bezahle ich lieber etwas mehr, kann dafür aber Pendelzeit sparen.

- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - SS: Meine Ansicht ist auch auf meinen Bekanntenkreis zutreffend.

9. AB: Hypothese 3

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - SS: Ja, das trifft sicher zu. Es ist in Zürich sehr schwierig eine Einzelwohnung zu finden oder sie ist nicht bezahlbar. Es wäre wie bei der Hypothese 2 ein Teilgrund für einen Umzug.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - SS: Ich glaube auch hier denkt mein Umfeld ähnlich wie ich.

10. AB: Hypothese 4

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - SS: Das ist ja mega cool mit diesen Anreizen, das habe ich so nicht gekannt! Solche Anreize würden mich mehr ansprechen. Diese haben bestimmt eine positive Auswirkung. Wenn einem dann zum Beispiel das Umzugsunternehmen bezahlt wird oder man einen Monat gratis wohnen kann, finde ich, dass dies eine positive Auswirkung hat.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - SS: Ich denke, dass niemand nein sagt zu Gratis-Sachen. Sind ja doch grössere Investitionen, die man gratis bekommen würde.

11. AB: Hypothese 5

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - SS: Ich denke der Wohnraum an sich eher als der Platz draussen generell. Da die Naherholung in Zürich gut möglich ist, ohne dass man sich bedrängt fühlt oder an überfüllte Plätze kommt. Aber ein grösserer Wohnraum beziehungsweise eine grössere Wohnung ist sicher interessant.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - SS: Auch hier denke ich, dass es auch für andere Personen interessant ist, wenn sie mehr Platz in ihrer Wohnung haben.

12. AB: Hypothese 6

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - SS: Zürich ist diesbezüglich sehr stark und hat, soweit ich weiss, eine viel grössere Palette an Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten als St. Gallen. Daher trifft die Hypothese auf mich nicht zu.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - SS: Auf meine Schwester, welche BWL studiert, und dann voraussichtlich den Master in St. Gallen machen will und auch dort hinziehen wird, auf sie trifft die Hypothese dann zu. Ich denke, die HSG ist am bekanntesten, ob es noch eine PH oder FH hat, das ist einem dann in Zürich eher nicht bekannt.

13. AB: Hypothese 7

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - SS: Ja, auf mich trifft dies sicher zu. Natürlich sind im Kanton Zürich auch die Lebenskosten höher, aber für mich hätte ich alles in allem lieber mehr Lohn und höhere Lebenskosten als das Gegenteil.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - SS: Ich habe das Gefühl, dass auch für andere vor allem das Verhältnis stimmen muss. Man kann wie eine Mischrechnung machen, und es gibt auch in Zürich günstigere Gemeinden. Wie ich am Anfang bereits gesagt habe bin ich der Meinung, dass der hohe Lohn das ist, was den Kanton Zürich so interessant macht und ein starkes Argument ist, welches für Zürich und gegen St. Gallen spricht.

14. AB: Hypothese 8

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - SS: Ja, da das Angebot in Zürich viel grösser ist.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - SS: Hier habe ich auch das Gefühl, dass die Hypothese auch auf meinen Bekanntenkreis zutrifft.

15. AB: Hypothese 9

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - SS: Ja, sicher, dies trifft auf mich zu. Ich ziehe steuerliche Aspekte in solche Überlegungen mit ein.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

- SS: Auch für andere Personen denke ich, dass steuerliche Aspekte wichtig sind.

16. AB: Hypothese 10

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell?
 - SS: Ich habe das Gefühl ja, dass dies eine positive Auswirkung hat. Wenn man bspw. den Hauptsitz in St. Gallen haben kann und dort Steuern bezahlt ist es sicher ein Vorteil. Wenn man jedoch direkten Kundenkontakt hat, ist man in St. Gallen bereits wieder etwas eingeschränkt, da Zürich dann wieder zentraler und besser erschlossen ist. Die Nachfrage, aber auch die Konkurrenz, ist in Zürich vermutlich grösser. Wenn man überregional tätig ist, ist Zürich interessanter. Aber als Niederlassungsstandort ist St. Gallen dennoch interessant.

AB: Somit wären wir am Ende von diesem Interview angekommen. Falls Sie noch Ergänzungen zu diesem Thema haben, bitte ich Sie gerne, diese nun anzubringen.

Besten Dank für Ihre Zeit und Ihre Auskünfte.

Anhang G1.6: Transkript Betroffeneninterview Chantal Schneiter

Chantal Schneiter (CS), Zürcherin wohnhaft in Zürich

Das Interview wurde am Freitag, 10. April 2020 mit Chantal Schneiter persönlich (telefonisch) von Anja Bischoff (AB) durchgeführt und dauerte rund 15 Minuten.

Einleitung siehe Interviewleitfaden im Anhang G.

AB: Zuerst möchte ich gerne ein paar Fragen zu Ihnen stellen.

1. AB: Sind Sie mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden?
 - CS: Ja, das bin ich.
2. AB: Haben Sie bereits in einem anderen Kanton als Zürich gewohnt?
 - CS: Nein, habe ich nicht.
3. AB: Aus welchen Gründen wollen Sie im Kanton Zürich wohnhaft bleiben?

- CS: Für meinen Job ist der Kanton Zürich sehr gut und mein ganzes Umfeld ist ebenfalls im Kanton Zürich.
4. AB: Was wären für Sie Gründe, in den Kanton St. Gallen zu ziehen?
- CS: Einerseits wegen eines Partners, andererseits wenn ich ein Haus am Bodensee erwerben könnte.

AB: Als nächstes kommen wir zu Fragen zum Wohnungsmarkt.

5. AB: Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?
- CS: Ich denke, der Kanton Zürich ist aufgrund der höheren Löhne sehr beliebt, und viele kommen auch aufgrund des Jobs hier hin.
6. AB: Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?
- CS: Ich würde sagen, dass bspw. Bern attraktiver wäre als St. Gallen. Ich höre in Zürich häufig, dass Personen ein Problem mit dem St. Galler Dialekt haben und diesen unsympathisch finden. Ich denke, dass Bern auch als Hauptstadt punkten kann. Etwas Ähnliches gibt es meines Wissens in St. Gallen nicht.

AB: Im letzten Teil dieses Interviews möchte ich Ihnen gerne die auf meinen Recherchen aufbauenden Hypothesen vorstellen.

7. AB: Hypothese 1

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - CS: Nein, dies trifft auf mich nicht zu.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - CS: Nein, nein das denke ich definitiv nicht, dass die grössere Auswahl ein Grund ist, um in den Kanton St. Gallen zu ziehen.

8. AB: Hypothese 2

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - CS: Nein, das denke ich nicht.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - CS: Ich denke auch nicht, dass die Allgemeinheit aufgrund dessen umziehen würde. Dies aufgrund dessen, dass viele in den Kanton Zürich kommen, um zu arbeiten, und pendeln viel Zeit in Anspruch nimmt. Ich denke, dass es den Leuten wichtiger ist, den Weg kurz zu halten, anstatt tiefere Mietzinse zu bezahlen.

9. AB: Hypothese 3

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - CS: Nein, das denke ich nicht.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - CS: Ich glaube auch hier, dass die Allgemeinheit so wie ich denkt. Ich denke, dass wir eher unseren Standard heruntersetzen oder in eine WG ziehen, bevor wir in einen anderen Kanton umziehen.

10. AB: Hypothese 4

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - CS: Auf mich trifft diese nicht zu.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

- CS: Ich denke wirklich, dass dies für eine Familie einen Einfluss haben könnte, da man so Geld sparen kann. Für jüngere Leute denke ich aber eher nicht.

11. AB: Hypothese 5

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - CS: Für mich ist dies kein Grund, in den Kanton St. Gallen zu ziehen.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - CS: Ich denke auch hier wieder, dass dies auf eine Familie oder andere Personen je nach Lebenslage einen Einfluss haben kann.

12. AB: Hypothese 6

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - CS: Nein, denn Zürich bietet alles.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - CS: Ich kenne nur jemanden in meinem Umfeld, der nach St. Gallen ist für das Studium. Daher widerspreche ich dieser Hypothese.

13. AB: Hypothese 7

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - CS: Definitiv ja.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - CS: Auch hier ein klares Ja.

14. AB: Hypothese 8

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - CS: Ja, dies trifft auf mich zu.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - CS: Auch generell denke ich, dass diese Aspekte eine negative Auswirkung haben.

15. AB: Hypothese 9

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen **negative** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?
 - CS: Nein, dies trifft auf mich nicht zu. Wenn ich in den Kanton St. Gallen ziehen wollen würde, würde ich dies auch machen, wenn der Steuerfuss höher ist.
- AB: Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?
 - CS: Für Vielverdiener ist dies bestimmt ein schwerwiegenderer Punkt, dennoch denke ich, dass es die Personen nicht von einem gewünschten Umzug abhalten würde.

16. AB: Hypothese 10

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen **positive** Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell?
 - CS: Ja, ich denke, dass dies zutrifft.

AB: Somit wären wir am Ende von diesem Interview angekommen. Falls Sie noch Ergänzungen zu diesem Thema haben, bitte ich Sie gerne, diese nun anzubringen.

Besten Dank für Ihre Zeit und Ihre Auskünfte.

Anhang G2: Kategorisierung Betroffenaussagen (exkl. Hypothesen)

Frage 1 (Version b) beziehungsweise Frage 3 (Version a): Sind Sie mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden?

(20) Engel: «Mal mehr mal weniger. Grundsätzlich würde ich gerne allein wohnen, aber finanziell geht dies nicht, weshalb ich in einer WG wohne.»

(21) Brandenberg: «Die Lage ist super. Der Rest ist so naja. Die Wohnung ist teuer, Mitbewohner zu haben ist nicht immer einfach.»

(22) Avagnano: «Ich bin sehr zufrieden. Wir haben eine relativ gute Wohnung. Ich wohne hier mit meiner Schwester in einer 3.5 Zimmer-Wohnung mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis. Die Wohnung hat zwar keinen Garten oder Balkon, ist aber gut mit dem Zentrum verbunden.»

(23) Sette: «Ja, sehr. Ich habe mein ganzes Umfeld in der Umgebung und könnte mir daher momentan nicht vorstellen umzuziehen.»

(24) Stiner: «Ja, bin ich.»

(25) Schneiter: «Ja, das bin ich.»

Frage 2 (Version a): Was war der Grund für den Umzug in den Kanton Zürich (Beruf, Ausbildung, Privat)?

(26) Engel: «Meine damalige Freundin wohnte in Zürich.»

(27) Brandenberg: «Aktuell war der Job der Grund. Die anderen Male das Studium und auch der Job.»

(28) Avagnano: «Bei mir war der Job der Grund. Ich hatte mich für verschiedene Stellen beworben und in Zürich eine Zusage erhalten.»

Frage 3 (Version b): Aus welchen Gründen wollen Sie im Kanton Zürich wohnhaft bleiben?

(29) Sette: «Der Hauptgrund ist wirklich, dass meine Familie, meine Kollegen und die wichtigsten Personen hier sind. Weitere Gründe sind, dass ich Zürich wirklich schön finde. Zürich hat einen See, Zürich hat coole Spots, coole Locations am See. Man hat gute Restaurants und Bars und einen Fluss mit coolen Spots. Alles, was Zürich zu bieten hat, bewegt mich dazu, in Zürich wohnhaft zu bleiben.»

(30) Stiner: «Der Grossteil des Bekannten- und Kollegenkreises wohnt in Zürich und die nächste Familie ebenfalls. Die Stadt Zürich gefällt mir sehr, aufgrund dessen was sie zu bieten hat.»

(31) Schneiter: «Für meinen Job ist der Kanton Zürich sehr gut und mein ganzes Umfeld ist ebenfalls im Kanton Zürich.»

Frage 4: Was wären für Sie Gründe, in den Kanton St. Gallen zurück (Version a) zu ziehen (Version b)?

(32) Engel: «Meine neue Freundin, welche in St. Gallen wohnt.»

(33) Brandenberg: «Ich würde gerne in St. Gallen wohnen, es ist wirklich nur wegen des Jobs, dass ich wieder nach Zürich gezogen bin.»

(34) Avagnano: «Bei mir wäre momentan der Beruf der grösste Grund. Wenn sich eine Stelle oder Möglichkeit in St. Gallen ergeben würde, denn könnte ich mir vorstellen, wieder zurückzuziehen.»

(35) Sette: «Wenn ich ein spannendes Jobangebot bekommen würde, würde ich das sicher in Betracht ziehen. Aber auch generell, wenn eine Stadt lebendig ist und etwas zu bieten hat – was ich von St. Gallen jetzt konkret nicht weiss – aber wenn eine Stadt so etwas zu bieten hat, ist es immer ein Faktor, welchen ich hoch einstufe.»

(36) Stiner: «Es müsste wahrscheinlich ein Job-Grund sein, weil pendeln für mich dann nicht mehr in Frage kommen würde. Für das wäre mir St. Gallen zu weit weg. Ansonsten, wenn ich eine spezifische Weiterbildung wie bspw. einen Master an der HSG machen wollen würde, dann würde ich vermutlich nach St. Gallen ziehen.»

(37) Schneiter: «Einerseits wegen eines Partners, andererseits wenn ich ein Haus am Bodensee erwerben könnte.»

Frage 5 (Version a und b): Was sind Ihrer Meinung nach Gründe für die Beliebtheit des Wohnkantons Zürich?

(38) Engel: «Als erstes denke ich sind es Jobs beziehungsweise die Auswahl und Vielfalt. Ansonsten, dass es alles hat in Zürich. Es hat einen See, einen Fluss und es ist immer etwas los.»

(39) Brandenberg: «Mit dem Kanton kenne ich mich etwas weniger aus, da ich immer in der Stadt Zürich gewohnt habe. Aber die Gründe sind wohl zusammenhängend. Ich denke sicher der Arbeitsmarkt, man hat hier mehr Auswahl, bessere Chancen, mehr Lohn, andererseits das Stadtleben, es läuft immer etwas in Zürich. Wenn man das mit St. Gallen vergleicht sieht man schon einen grossen Unterschied. Das Studium ist für Studenten sicherlich ein Grund. St. Gallen ist doch etwas beschränkter als andere Universitäten. Mit der neuen Fachhochschule ist es jetzt zwar auch schon besser.»

(40) Avagnano: «Ich glaube, dass es viel mit der Stadt Zürich an sich zu tun hat. Die Grösse der Stadt, welche viel grösser ist als St. Gallen, und dadurch auch mehr Angebot bezüglich Arbeitsplätzen bietet. Es hat viel mehr grosse Unternehmen und gerade in dem Bereich, in welchem ich arbeite, im Finance Bereich, hat es viel mehr grosse Banken. Einerseits denke ich also, dass das ein Grund ist, andererseits sind auch die Freizeitmöglichkeiten ausgeprägter und vielseitiger. So bspw. Konzerte, Restaurants und weiteres. Generell denke ich auch, dass Leute wegen des Sees und Flusses gerne in Zürich wohnen. Ich glaube, dass Zürich eine sehr gute Kombination bietet von Natur und See, aber auch eines grossen Stadtzentrums, was für viele sehr attraktiv ist. Ein weiterer Punkt ist auch der Flughafen. Ich muss bspw. häufig nach London fliegen und finde es sehr angenehm, dass der Flughafen nur 20 Minuten von meiner Wohnung entfernt ist. Ich kann mir gut vorstellen, dass dies auch für andere Personen ein Grund ist, da dies auch mit Lebensqualität verbunden ist.»

(41) Sette: «All die möglichen Aktivitäten. Es gibt viele Indoor-Aktivitäten, mittlerweile gibt es auch draussen bspw. am Fluss oder am See viele Veranstaltungen oder auf einem Berg mit einer schönen Aussicht. Dies sind meiner Meinung nach alles Punkte, welche Zürich sehr beliebt machen.»

(42) Stiner: «Grosser Arbeitsmarkt, überdurchschnittlich hohe Löhne, das ÖV-Infrastrukturangebot ist im Kanton Zürich sehr gut. Kulturell kann ich es nicht einschätzen, ob dies Zürich lebenswürdiger macht als andere Kantone.»

(43) Schneiter: «Ich denke, der Kanton Zürich ist aufgrund der höheren Löhne sehr beliebt, und viele kommen auch aufgrund des Jobs hier hin.»

Frage 6 (Version a und b): Sind Sie der Ansicht, dass andere Kantone des Mittellandes (bspw. Aargau, Bern, Freiburg) bessere Chancen «gegen» den Kanton Zürich haben als der Kanton St. Gallen? Weshalb?

(44) Engel: «Ich würde wieder nach St. Gallen, da ich von dort bin und noch weiter weg von St. Gallen würde für mich keinen Sinn ergeben.»

(45) Brandenberg: «Ich denke, dass Zürich schon das «Ding» ist. Aber Bern, Basel oder vielleicht auch Luzern haben auch ihren Reiz und die Leute wohnen auch gerne dort. Aber das sind auch eher Grossstädte, in welchen man gute Karrierechancen hat, in Bern hat man den Bund, Pharmaindustrie in Basel. Ich denke also, dass es Orte gibt, welche ein wenig mit Zürich mithalten können. Dennoch ist Zürich einfach Zürich. Auch international gesehen, haben wir in Zürich einen Flughafen, der andere, welchen man

sonst vielleicht noch kennt ist in Genf, aber der ist relativ klein. Oder wenn man im Ausland schaut. Wie viele Leute haben das Gefühl, Zürich sei die Hauptstadt der Schweiz? Wer kennt Bern? Zürich hat so gesehen von allem etwas.»

(46) Avagnano: «Ich glaube, dass es sehr unterschiedlich ist, in welcher Situation sich eine Person befindet, welche über einen Umzug nachdenkt. In Bern sind bspw. andere Arten von Berufen zu finden, Banken hat es zum Beispiel fast keine. Wenn ich pendeln würde, würde ich eher zurück in meine Heimatstadt als nach Bern, wenn ich von beiden Städten etwa einen gleich langen Arbeitsweg hätte. Aber Bern ist natürlich auch eine sehr attraktive Stadt, welche auch mehrere Gewässer hat und grösser ist und daher mehr bietet als St. Gallen. Ich habe aber nicht das Gefühl, dass Bern besser dasteht als St. Gallen. Aber wie gesagt, es spielt eine grosse Rolle, was eine Person gerade sucht. Zum Pendeln sind natürlich die Zugverbindungen sehr wichtig und diese finde ich nach St. Gallen gut. Auf die ganze Schweiz gesehen ist die Lage aber wieder weniger zentral als diese bspw. in Bern ist.»

(47) Sette: «Ja, ich würde sagen, dass vielleicht Bern bessere Chancen hätte. Ich kenne Bern auch nicht allzu gut, aber Bern hat auch eine schöne Altstadt, Bern hat den Ruf als Hauptstadt, das Bundeshaus ist dort, der Bärenpark als grosse Attraktion. Daher würde ich sagen, Bern wäre eine Konkurrenzstadt zu Zürich, auch aufgrund der Wirtschaft.»

(48) Stiner: «Ja, ich denke andere Kantone haben deutlich bessere Chancen. Bern bspw. ist zentraler gelegen als St. Gallen und auf einem ähnlichen Niveau, was die Lebensmöglichkeiten betrifft wie Zürich. Bezüglich des Arbeitsmarktes, der Naherholungsgebiete und der zentralen Lage zum Rest der Schweiz ist Bern sicher ähnlich wie Zürich.»

(49) Schneiter: «Ich würde sagen, dass bspw. Bern attraktiver wäre als St. Gallen. Ich höre in Zürich häufig, dass Personen ein Problem mit dem St. Galler Dialekt haben und diesen unsympathisch finden. Ich denke, dass Bern auch als Hauptstadt punkten kann. Etwas Ähnliches gibt es meines Wissens in St. Gallen nicht.»

Frage 17 (Version a): Gibt es für Sie weitere Gründe für einen Rückzug in den Kanton St. Gallen, welche bis jetzt noch nicht erwähnt worden sind?

(50) Engel: «Ja, vielleicht das alte Umfeld oder bei einer Familiengründung. Wenn man ein Kind bekommt und bei den Eltern oder Grosseltern in der Nähe sein will.»

(51) Brandenberg: «Bei mir persönlich – vor allem da es ein Rückzug nach St. Gallen wäre und ich dort aufgewachsen bin – wäre es das soziale Umfeld. Ich persönlich würde

gerne nach St. Gallen zurückziehen. Wenn ich meinen Job dort machen könnte würde ich relativ schnell zurückgehen.»

(52) Avagnano: «Bei mir hat es sich so ergeben, dass viele aus meinem Kollegenkreis auch nach Zürich gezogen sind. Wenn jetzt bspw. in St. Gallen eine Bank viel grösser werden würde, gäbe es für uns alle mehr Anreiz nach St. Gallen zurückzukehren. Ein persönlicher Grund, weshalb ich mir vorstellen könnte zurückzugehen, ist, weil ich meine Familie noch dort habe, also meine Eltern. Gerade wenn ich mir überlege, eines Tages selbst Kinder zu haben, aber dennoch weiterarbeiten will, könnte ich mir vorstellen, wieder zurück nach St. Gallen zu ziehen. Auch wenn es dort, glaube ich, mit den Kinderkrippenplätzen noch viel schlimmer ist als in Zürich.»

Frage 18 (Version a): Was ist Ihr bestes Argument einem Kantonszürcher gegenüber für einen Umzug in den Kanton St. Gallen?

(53) Engel: «Schwierig. Vielleicht schon das Ruhigere/Ländlichere, also weniger Stadtleben. Aber es kommt dann natürlich darauf an, ob diese Person das überhaupt will oder nicht. Ich habe immer das Gefühl, wenn ich von Zürich nach St. Gallen komme, dass ich am Bahnhof ankomme und es sehr ruhig ist und wenig Leute hat. In Zürich kommt man an, wird fast umgerannt und alles ist sehr hektisch. Das fällt mir nach wie vor sehr auf.»

(54) Brandenberg: «In der aktuellen Lage ist es schwierig, ein gutes Argument zu finden. Es kommt sicherlich darauf an, was es für eine Person ist. Für eine Familie lohnt sich ein Umzug meiner Meinung nach, in St. Gallen aufzuwachsen ist sehr schön und es ist günstiger. Alles in allem sind die Mietzinse sicher ein starkes Argument. Man kann sehr zentral wohnen in St. Gallen, was man sich in Zürich allein nicht leisten kann als Normalverdienender. Ich kenne viele Leute in St. Gallen mit Wohnungen in der Stadt oder direkt am Stadtrand und in Zürich kenne ich niemanden mit einer Wohnung an solch einer Lage.»

(55) Avagnano: «Mein bestes Argument... ich glaube, die Stadt. St. Gallen hat sich ziemlich verändert. Es ist eine sehr schöne, wenn auch etwas ruhigere Stadt geworden, bietet jedoch trotzdem sehr viel. Die Städte unterscheiden sich und es ist die Frage, wie es einem gefällt zu leben.»

Anhang H: Kategorisierung Aussagen (Experten & Betroffene) zu Hypothesen

Auswertung Hypothesen gemäss Interviews

Einschätzung von:	Hypothese 1 «Angebot» trifft zu		Hypothese 2 «Wohnungs- mietzinse» trifft zu	
	persönlich	generell	persönlich	generell
Philip Engel	nein	nein	ja	ja
Karin Brandenburg	ja	ja	ja	ja
Laura Avagnano	nein	ja	nein	ja
Vito Sette	nein	nein	ja	vielleicht
Severin Stiner	nein	nein	vielleicht	vielleicht
Chantal Schneiter	nein	nein	nein	nein
Mirko Meister	-	nein	-	nein
Daniel Hanhart	-	nein	-	nein
Julia Spühler	-	nein	-	ja
Auswertung	1/6 ja 0/6 vielleicht 5/6 nein	2/9 ja 0/9 vielleicht 7/9 nein	3/6 ja 1/6 vielleicht 2/6 nein	4/9 ja 2/9 vielleicht 3/9 nein

Einschätzung von:	Hypothese 3 «Einpersen- haushalt» trifft zu		Hypothese 4 «Anreize» trifft zu	
	persönlich	generell	persönlich	generell
Philip Engel	ja	ja	nein	nein
Karin Brandenburg	ja	ja	nein	nein
Laura Avagnano	nein	ja	nein	nein
Vito Sette	nein	nein	ja	ja
Severin Stiner	vielleicht	vielleicht	ja	ja
Chantal Schneiter	nein	nein	nein	vielleicht
Mirko Meister	-	nein	-	nein
Daniel Hanhart	-	nein	-	nein
Julia Spühler	-	ja	-	nein
Auswertung	2/6 ja 1/6 vielleicht 3/6 nein	4/9 ja 1/9 vielleicht 4/9 nein	2/6 ja 0/6 vielleicht 4/6 nein	2/9 ja 1/9 vielleicht 6/9 nein

Einschätzung von:	Hypothese 5 «Platzangebot» trifft zu		Hypothese 6 «Aus- und Weiterbildung» trifft zu	
	persönlich	generell	persönlich	generell
Philip Engel	ja	ja	nein	nein
Karin Brandenburg	nein	ja	nein	nein
Laura Avagnano	ja	ja	-	ja
Vito Sette	nein	ja	nein	nein
Severin Stiner	vielleicht	vielleicht	nein	ja
Chantal Schneiter	nein	ja	nein	nein
Mirko Meister	-	nein	-	vielleicht
Daniel Hanhart	-	vielleicht	-	vielleicht
Julia Spühler	-	ja	-	nein
Auswertung	2/6 ja 1/6 vielleicht 3/6 nein	6/9 ja 2/9 vielleicht 1/9 nein	0/5 ja 0/5 vielleicht 5/5 nein	2/9 ja 2/9 vielleicht 5/9 nein

Einschätzung von:	Hypothese 7 «Lohn» trifft zu		Hypothese 8 «Arbeitsmarkt/Wirtschaft» trifft zu	
	persönlich	generell	persönlich	generell
Philip Engel	ja	ja	ja	ja
Karin Brandenburg	ja	ja	ja	ja
Laura Avagnano	ja	ja	ja	ja
Vito Sette	ja	ja	ja	ja
Severin Stiner	ja	ja	ja	ja
Chantal Schneiter	ja	ja	ja	ja
Mirko Meister	-	nein	-	ja
Daniel Hanhart	-	ja	-	ja
Julia Spühler	-	vielleicht	-	ja
Auswertung	6/6 ja 0/6 vielleicht 0/6 nein	7/9 ja 1/9 vielleicht 1/9 nein	6/6 ja 0/6 vielleicht 0/6 nein	9/9 ja 0/9 vielleicht 0/9 nein

Einschätzung von:	Hypothese 9 «Steuern nat. Personen» trifft zu		Hypothese 10 «Steuern jur. Personen» trifft zu
	persönlich	generell	generell
Philip Engel	nein	nein	vielleicht
Karin Brandenburg	nein	ja	vielleicht
Laura Avagnano	ja	ja	vielleicht
Vito Sette	ja	ja	vielleicht
Severin Stiner	ja	ja	vielleicht
Chantal Schneiter	nein	nein	ja
Mirko Meister	-	ja	vielleicht
Daniel Hanhart	-	ja	vielleicht
Julia Spühler	-	ja	ja
Auswertung	3/6 ja 0/6 vielleicht 3/6 nein	7/9 ja 0/9 vielleicht 2/9 nein	2/9 ja 7/9 vielleicht 0/9 nein

Tabelle 7: Auswertung Interviewaussagen zu Hypothesen

Hypothese 1 – Angebot

Die grössere Auswahl an Mietwohnungen aufgrund höherer Leerwohnungsziffer hat eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

(56) Engel: «Ja, ich denke es wäre auch ein Grund. Aber es wäre für mich nicht der Hauptgrund. Ich denke, dass ich auch in Zürich eine andere Wohnung finden würde.»

(57) Brandenberg: «Könnte ich mir vorstellen, ja. In Zürich ist es schon sehr mühsam, eine geeignete Wohnung zu finden. Es hat zwar viel Auswahl aber auch viel Konkurrenz.»

(58) Avagnano: «Für mich persönlich momentan nicht. Es ist mir wichtiger, einen kurzen Arbeitsweg zu haben. Ich könnte mir aber vorstellen, dass es bei mir zu einem späteren Zeitpunkt einen positiven Einfluss haben könnte.»

(59) Sette: «Ich würde sagen nein, es hat keine positive Auswirkung. Aus dem Grund, dass eine Stadt mehr als eine gute Wohnung und einen tiefen Mietzins bieten muss, das «Darum-Herum» sollte auch stimmen. Ist es lebendig, verdient man gut, das sind alles Faktoren, welche wichtig sind.»

(60) Stiner: «Trifft auf mich sicher nicht zu.»

(61) Schneiter: «Nein, dies trifft auf mich nicht zu.»

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

(62) Meister: «Ich denke nicht, dass dies eine positive Auswirkung hat. Ich ziehe nicht nach St. Gallen, weil dort das Angebot grösser ist. Schlussendlich suche ich eine Wohnung, welche für mich passt und einen Standort, welcher mir passt. Ich denke, es geht eher um die Bemühungen. In Zürich muss ich mich mehr darum bemühen, eine passende Wohnung zu finden, als in St. Gallen. Daher antworte ich mit nein, es hat keine positive Auswirkung.»

(63) Hanhart: «Nein, ich widerspreche, denn ich muss sagen, dass die Umzugshäufigkeit oder Umzugsfreudigkeit nicht nur vom Mietwohnungsangebot abhängig ist. Ein Mietzinsvergleich oder die Qualität des Wohnraumes, heisst von der Fläche oder des Grundrisses oder des Ausbaus bspw., reicht allein nicht. Das Produkt losgelöst nützt nichts, wenn das soziale Umfeld nicht passt, der Arbeitsmarkt nicht vorhanden ist oder die ÖV-Anbindung fehlt. Es nützt nichts, wenn wir hier draussen günstigeren oder vorteilhafteren Wohnraum haben, dies trägt noch nichts zur Umzugshäufigkeit bei.»

(64) Spühler: «Nein, eine hohe Leerstandswohnungsziffer steht auch immer im Zusammenhang mit dem Arbeitsangebot vor Ort.»

(65) Engel: «Auch für andere Leute, welche ich in Zürich kenne, denke ich nicht, dass dies ein Grund für einen Umzug in den Kanton St. Gallen wäre.»

(66) Brandenberg: «Ich würde sagen – und auch was ich von anderen Leuten gehört habe – dass andere Personen diesbezüglich ähnlich denken wie ich [= Bejahen der Hypothese; d.V.]. Die Wohnungssuche in Zürich ist der Horror.»

(67) Avagnano: «Generell habe ich das Gefühl, dass es bei anderen Personen doch eine positive Auswirkung haben könnte, da ich doch von sehr vielen Leuten höre, dass die Wohnungssuche in Zürich sehr mühsam ist. Gerade im Vergleich, was man für denselben Preis in St. Gallen bekommen kann, ist es in St. Gallen um einiges besser. Daher denke ich, dass sich Leute schon überlegen, an einen anderen Ort zu ziehen. Ich kenne einige, die deshalb nur schon innerhalb des Kantons Zürich bspw. nach Winterthur gezogen sind. Daher denke ich schon, dass es auch kantonsübergreifend eine positive Auswirkung haben kann.»

(68) Sette: «Ich denke, dass auch anderen das «Darum-Herum» wichtig ist [= Widersprechen der Hypothese; d.V.].»

(69) Stiner: «Ich habe auch nicht das Gefühl, dass dies auf mein Umfeld zutrifft. Einfach aus dem Grund, dass es uns nicht bekannt ist, dass St. Gallen eine hohe Leerwohnungsziffer hat. Man wüsste dies wohl, wenn man mehr Kollegen aus dem Kanton St. Gallen hätte. Denn in Zürich weiss ich es von meinen Kollegen auf Wohnungssuche, wie schwierig es ist.»

(70) Schneiter: «Nein, nein das denke ich definitiv nicht, dass die grössere Auswahl ein Grund ist, um in den Kanton St. Gallen zu ziehen.»

Hypothese 2 – Wohnungsmietzinse

Günstigere Wohnungsmietzinse im Kanton St. Gallen haben eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

(71) Engel: «Ja, für mich hat wäre dies ein Argument, in den Kanton St. Gallen zu ziehen.»

(72) Brandenberg: «Ich glaube ja. Für mich auf jeden Fall.»

(73) Avagnano: «Für mich selbst trifft dies im Moment nicht zu. Aktuell ist mir der Mietzins weniger wichtig als bspw. die Dauer meines Arbeitsweges. Mir ist es sehr wichtig, nahe bei meinem Arbeitsplatz zu wohnen.»

(74) Sette: «Je nach Arbeitsort könnte es ein Grund für einen entsprechenden Umzug sein, ja.»

(75) Stiner: «Ja, grundsätzlich schon – wer hat es nicht gerne günstiger? Aber nur weil es günstiger ist, das würde nicht für einen Umzug reichen. Für mich hängt dies noch von vielen weiteren Faktoren ab. Günstigere Mietzinse wäre also kein Hauptgrund, aber es kann dazu beitragen. Grundsätzlich ist mir aber die Nähe zu meinen Kollegen und zum Job wichtiger, als ein günstigerer Mietzins. Dann bezahle ich lieber etwas mehr, kann dafür aber Pendelzeit sparen.»

(76) Schneiter: «Nein, das denke ich nicht.»

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

(77) Meister: «Ich glaube weniger, dass dies eine positive Auswirkung hat. Auch hier, ich suche mir einen passenden Standort. Hypothetisch, wenn ich in St. Gallen arbeite und in Zürich sind die Wohnungen günstiger als in St. Gallen, dann ziehe ich nicht nach Zürich, weil ich ja in St. Gallen arbeite. Also auch das umgekehrte Szenario finde ich nicht nachvollziehbar. Wenn dann suche ich mir etwas in der Peripherie von St. Gallen oder Zürich, aber ich bleibe im Kanton. Ich bleibe in der Nähe meines Arbeitgebers.»

(78) Hanhart: «Auch hier, nein. Es ist dasselbe wie bei der vorhergehenden Hypothese. Der Mietzins ist erneut nur eine einzelne Komponente. Wesentliche Faktoren sind die Länge des Arbeitsweges oder die Jobangebote. Wenn wir nun bei der finanziellen Betrachtung sind, dann spielt natürlich auch der Steuerfuss der Gemeinden eine Rolle. Im monetären Bereich muss die steuerliche Belastung des Haushaltes auch in die Betrachtung miteinbezogen werden.»

(79) Spühler: «Ja, das Argument der günstigeren Mieten kann eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen haben. Berufstätige Personen sind dann eher bereit, das Pendeln zu ihrer Arbeitsstelle z.B. im Kanton Zürich in Kauf zu nehmen.»

(80) Engel: «Auch für andere Leute denke ich, dass dies ein wichtiger Punkt ist.»

(81) Brandenberg: «Die meisten Leute sparen gerne irgendwo etwas ein, wenn es sich lohnt. Es ist dann natürlich die Frage, wo man sonst mehr bezahlt, aber im Grossen und Ganzen denke ich schon, dass es ein Grund für einen Umzug sein kann.»

(82) Avagnano: «Generell denke ich ja, es wirkt sich positiv aus. Bei vielen Personen merkt man gerade wenn sie älter werden, dass sie eher bereit sind noch in einen Zug zu steigen und dafür aber eine Wohnung zu haben, welche ihnen gefällt. Ich weiss nicht, wie viele gerade in die Stadt St. Gallen ziehen würden, aber sicher etwas aus der Stadt Zürich raus.»

(83) Sette: «Ich würde sagen, dass dies tendenziell einen Einfluss haben könnte. Wenn man bspw. in der Nähe vom Kanton St. Gallen arbeitet, könnte dies doch dazu verleiten, nach St. Gallen zu ziehen. Aber ich denke nicht, dass der Mietzins allein der ausschlaggebende Punkt für einen Umzug ist.»

(84) Stiner: «Meine Ansicht ist auch auf meinen Bekanntenkreis zutreffend [= teilweise Bejahen der Hypothese; d.V.]»

(85) Schneiter: «Ich denke auch nicht, dass die Allgemeinheit aufgrund dessen umziehen würde. Dies aufgrund dessen, dass viele in den Kanton Zürich kommen, um zu arbeiten, und pendeln viel Zeit in Anspruch nimmt. Ich denke, dass es den Leuten wichtiger ist, den Weg kurz zu halten, anstatt tiefere Mietzinse zu bezahlen.»

Hypothese 3 – Einpersonenhaushalt

Der Wunsch nach einem Einpersonenhaushalt hat eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

(86) Engel: «Ja, da ich es mir in Zürich nicht leisten kann allein zu wohnen, wäre dies definitiv ein Argument, welches für den Kanton St. Gallen spricht.»

(87) Brandenberg: «Definitiv. Es ist der einzige Grund, dass ich in Zürich in einer WG wohne, da ich mir eine solche Wohnung allein nicht leisten könnte. In St. Gallen könnte ich für dasselbe Geld allein an guter Lage wohnen. Dies gilt sicherlich auch für andere Personen.»

(88) Avagnano: «Dies ist spannend, da als ich nach Zürich gezogen bin, hatte ich mir eine eigene Wohnung gesucht aber keine gefunden. Daher habe ich mich umentschieden, auch weil es sich gerade ergeben hat, mit meiner Schwester zusammenzuziehen. Es ist wirklich sehr schwierig, allein etwas zu finden. Ich würde aber aktuell eher wieder in eine WG ziehen, als zurück nach St. Gallen.»

(89) Sette: «Ich denke auch hier, dass dies kein Grund für mich ist.»

(90) Stiner: «Ja, das trifft sicher zu. Es ist in Zürich sehr schwierig eine Einzelwohnung zu finden oder sie ist nicht bezahlbar. Es wäre wie bei der Hypothese 2 ein Teilgrund für einen Umzug.»

(91) Schneiter: «Nein, das denke ich nicht.»

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

(92) Meister: «Nein, ich bin nicht der Meinung, dass es aufgrund des Angebotes an Wohnungen für Einpersonenhaushalte eine positive Auswirkung hat. Denn bei Einpersonenhaushalten sehe ich den Wunsch nach einem vielfältigen Freizeitangebot. Sich mit anderen Personen ausserhalb der Wohnung treffen zu können. Und in diesem Bereich ist Zürich sicher attraktiver. Es läuft mehr, es gibt ein grösseres Angebot an Gastronomie und Bars. Dabei denke ich aber eher an die jüngeren Leute. Klar, heute ist man mit Online-Angeboten und Plattformen nie allein, aber dennoch bleibt die Attraktivität von Zürich vor allem für Einpersonenhaushalte bestehen.»

(93) Hanhart: «Grundsätzlich bin ich damit einverstanden, dass die Individualisierung zu mehr Wohnraumbedarf führt, das ist richtig. Die These an sich muss dennoch widerlegt werden. Es hat zwar einen Einfluss auf den Flächenbedarf, aber das lokale Angebot, gerade für einen Single, sei es Freizeit, sei es Kultur, sei es das soziale Umfeld, wirkt gegen einen Umzug. Man findet für diese Personen auch in Zürich Wohnraum, es ist dann einfach budgetabhängig, ob die Wohnung etwas grösser oder kleiner ist. Aber der Single selbst lebt dann halt mit einem bescheideneren Budget in einer 1.5 Zimmer-Wohnung und in St. Gallen würde derselbe Single in einer 3.5 Zimmer-Wohnung leben. Aber das heisst nicht, dass er umzieht.»

(94) Spühler: «Möglich, da die Mietzinse günstiger und für Einpersonenhaushalte finanzierbar sind.»

(95) Engel: «Ich denke, dass dies auch anderen so gehen könnte wie mir [= Bejahen der Hypothese; d.V.]»

(96) Avagnano: «Generell kann ich mir schon vorstellen, dass es für gewisse Personen extrem wichtig, ist sein eigenes Zuhause zu haben. Daher kann ich mir schon vorstellen, dass Leute z.B. nach Wil ziehen würden.»

(97) Sette: «Man hat in Zürich dann dafür viele WGs, anstatt Einpersonenhaushalte. Ich denke, das ist für die Personen okay, dass sie den Weg einer WG einschlagen anstatt einer ganz eigenen Wohnung.»

(98) Stiner: «Ich glaube auch hier denkt mein Umfeld ähnlich wie ich [= teilweise Bejahen der Hypothese; d.V.]»

(99) Schneiter: «Ich glaube auch hier, dass die Allgemeinheit so wie ich denkt [= Widersprechen der Hypothese; d.V.]. Ich denke, dass wir eher unseren Standard heruntersetzen oder in eine WG ziehen, bevor wir in einen anderen Kanton umziehen.»

Hypothese 4 – Anreize

Anreize (Gratismonat, Fitness Abo, E-Bike etc.) seitens Vermieter/Verwaltung für Mietwohnungen im Kanton St. Gallen haben eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

(100) Engel: «Ist das wirklich so? Krass. Nein, ich glaube nicht, dass dies eine Auswirkung hat, da es zu kurzfristig gedacht ist.»

(101) Brandenberg: «Ich glaube nicht, dass es ein grosser Faktor ist, wenn es um die Entscheidung geht, ob man in Zürich oder St. Gallen wohnt. Aber es kann wahrscheinlich bei Personen helfen, die etwas auf der Kippe stehen. Wenn man dann sieht, dass man einen Monat oder zwei gratis wohnen kann, kann man schon einiges an Geld einsparen.»

(102) Avagnano: «Dies ist eine spannende Frage. Ich glaube, bei mir selbst wäre es zu wenig. Auch wenn ich ein Fitness Abo bekommen würde, wäre es für mich kein Grund für einen Umzug. Auch bspw. ein Gratismonat wäre für mich zu kurzfristig gedacht. Wenn mir die Wohnung nicht gefällt oder die Lage nicht passt, ändert daran auch ein Gratismonat nichts. Ich würde die Wohnung nicht nehmen, denn ich bin ja schlussendlich länger dort als nur einen Monat. Ich denke also nicht, dass solche Anreize bei mir funktionieren würden.»

(103) Sette: «Spannende Anreize. Für mich persönlich denke ich aktuell eher nein, da ich in Zürich arbeite. Hätte ich jedoch einen Job in der Nähe von St. Gallen oder in St. Gallen wäre ich durchaus bereit, so ein Angebot einzugehen.»

(104) Stiner: «Das ist ja mega cool mit diesen Anreizen, das habe ich so nicht gekannt! Solche Anreize würden mich mehr ansprechen. Diese haben bestimmt eine positive Auswirkung. Wenn einem dann zum Beispiel das Umzugsunternehmen bezahlt wird oder man einen Monat gratis wohnen kann, finde ich, dass dies eine positive Auswirkung hat.»

(105) Schneiter: «Auf mich trifft diese nicht zu.»

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

(106) Meister: «Nein, dies hat keine positive Auswirkung. Dies ist aber auch klassenabhängig. Bei billigeren Wohnungen funktionieren solche Incentives besser als bei Wohnungen im höheren Segment, dies ist einkommensabhängig.»

(107) Hanhart: «Ganz klar auch nein. Diese Anreize wirken nur, bei einer Standortwahl innerhalb einer Stadt, eines Ortes oder eines Quartieres, wenn die wesentlichen Punkte, was das Wohnungsangebot betrifft, vergleichbar sind. Wenn man praktisch dieselbe Wohnung, dieselben Ausbaustandards, in derselben Qualität und mit einem ähnlichen Mietzins hat, dann wirkt sich beim Suchenden in der Entscheidungsfindung solch ein Anreiz aus. Er nimmt dann bspw. Angebot A anstelle von Angebot B. Dies ist durchaus realistisch. Man kann sagen, wenn man dem Überangebot in der Vermarktung begegnen will, dann kann eine solche Promotion hilfreich sein, um gegen den Mitbewerber anzukämpfen. Dann ist es in diesem Sinne der Aktionitis, den man sonst auch kennt. Aber diese Anreize reichen im Leben nicht, dass man jemanden von einem andren Kanton herholen kann.»

(108) Spühler: «Nein, solche Anreize haben keine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit zwischen den beiden Kantonen. Anreize dieser Art sind nur kurzfristig erfolgreich und nur, wenn zwei gleichwertige Wohnungen in der gleichen Umgebung in Konkurrenz stehen.»

(109) Engel: «Ich denke auch für andere Personen ist solch ein Anreiz nicht der ausschlaggebende Punkt für einen Umzug in den Kanton St. Gallen.»

(110) Brandenberg: «Ich denke auch bei anderen, dass es nicht der Grund ist, aber es kann bei der Entscheidung mitwirken.»

(111) Avagnano: «Wenn, dann müsste es wohl etwas Langfristigeres sein, wie ein Fitness Abo oder ein Mobility-Package, ich denke, das würde eher funktionieren. Ich finde es schwierig zu sagen, ob es bei anderen wirklich funktionieren würde. Ich denke es kommt sehr drauf an, weshalb eine Person umziehen will. Wenn jemand bspw. nach Ausserhalb zieht, könnte ein Mobility-Package die Location attraktiver machen, da die Person dann mit dem Auto wieder schneller in der Stadt ist. Generell würde ich jedoch eher antworten, dass es keine positive Auswirkung hat.»

(112) Sette: «Ich würde sagen, dass solche Angebote auf jeden Fall einen positiven Einfluss haben können.»

(113) Stiner: «Ich denke, dass niemand nein sagt zu Gratis-Sachen. Sind ja doch grössere Investitionen, die man gratis bekommen würde.»

(114) Schneiter: «Ich denke wirklich, dass dies für eine Familie einen Einfluss haben könnte, da man so Geld sparen kann. Für jüngere Leute denke ich aber eher nicht.»

Hypothese 5 – Platzangebot

Das Bedürfnis nach mehr Platz (Wohnraum und km² pro Person) hat eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

(115) Engel: «Ja, das würde auf mich zutreffen.»

(116) Brandenberg: «Mir persönlich ist das weniger wichtig.»

(117) Avagnano: «Das glaube ich schon, ja. Vor allem wenn man irgendwann eine Familie gründen will. Bei mir ist dies zurzeit nicht der Fall, weshalb die Hypothese auf mich nicht zutrifft, da für mich andere Dinge wichtiger sind als Platz.»

(118) Sette: «Für mich persönlich nein. Ich mag den Rummel in Zürich, ich mag die Menschenmengen und ich mag es, viele Leute zu treffen.»

(119) Stiner: «Ich denke der Wohnraum an sich eher als der Platz draussen generell. Da die Naherholung in Zürich gut möglich ist, ohne dass man sich bedrängt fühlt oder an überfüllte Plätze kommt. Aber ein grösserer Wohnraum beziehungsweise eine grössere Wohnung ist sicher interessant.»

(120) Schneiter: «Für mich ist dies kein Grund, in den Kanton St. Gallen zu ziehen.»

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

(121) Meister: «Nein, dies hat keine positive Auswirkung. Zürich ist zwar dichter gebaut, aber bietet extrem viel grüne Fläche. Und daher denke ich nicht, dass es eine positive Auswirkung hat.»

(122) Hanhart: «Das ist der erste Punkt, welchen ich mit teilweise ja beantworten kann, aber nicht mit einem klaren ja. Dies deshalb, wenn man an Familienplanung und Familiengründung denkt und als Landmensch diese Werte geschätzt hat, dann oftmals eine Wanderung von der Stadt auf das Land stattfindet, in das Leben im Grünen. Dies ist ein wenig ein Klischee. Oftmals ist es dann aber nicht mehr die klassische Mietwohnung, sondern eher der Wunsch für ein Leben in einem Eigenheim. Dann wird eine Familienwohnung im Grünen auf dem Land gesucht, dies zu Lasten der Stadt. Dieser Wunsch wächst eher bei tieferem Haushaltseinkommen oder bei solchen, die noch ein klassisches Familienbild leben, wo die Frau vielleicht noch zuhause ist und man vom Haushaltseinkommen her Verzicht übt. Familienwohnungen gibt es ja auch im Kanton Zürich. Daher hier ein teilweises Ja. Wenn ich einen grösseren Flächenbedarf habe und nicht mehr ausgeben will oder sogar noch ein tieferes Haushaltseinkommen zur Verfügung habe, dann schaut man im Randgebiet, was möglich ist. Aber aufgepasst. Ob es dann von Zürich aus der Kanton St. Gallen wird sei dahingestellt, da es noch Gebiete gibt, welche

näher an Zürich sind und man das Soziale auch beim Verlassen der Stadt Zürich behalten kann.»

(123) Spühler: «Gut möglich. Da die Mietzinse im Kanton St. Gallen deutlich günstiger sind, können sich Personen mehr Wohnraum leisten.»

(124) Engel: «Ja, ich denke auch generell kann dies ein Grund sein, ausser man ist ein richtiges Stadt-Kind. «

(125) Brandenberg: «Ich kann mir aber vorstellen, gerade auch je nach Alter, dass es für Personen schon ein Grund sein kann. Das sie dann bspw. einen eigenen Garten haben können.»

(126) Avagnano: «Ich glaube, gerade wenn die Familiengründung ansteht, hat der Platz einen Einfluss.»

(127) Sette: «Ich kann mir aber vorstellen, dass dies mit Kindern und Familie durchaus ein Punkt sein kann.»

(128) Stiner: «Auch hier denke ich, dass es auch für andere Personen interessant ist, wenn sie mehr Platz in ihrer Wohnung haben.»

(129) Schneiter: «Ich denke auch hier wieder, dass dies auf eine Familie oder andere Personen je nach Lebenslage einen Einfluss haben kann.»

Hypothese 6 – Aus- und Weiterbildungen

Vorhandene Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten haben eine positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

(130) Engel: «Ich habe das Gefühl, dass man von St. Gallen eher nach Zürich geht für Weiterbildungen. Ich kenne mich zu wenig aus, aber denke, dass das Angebot in St. Gallen eingeschränkt und die Auswahl in Zürich grösser ist. Ich denke aber nicht, dass eine grössere Auswahl in St. Gallen einen wirklich positiven Effekt hätte, da es dasselbe in Zürich wohl auch schon gibt.»

(131) Brandenberg: «Für mich ist es aktuell nicht mehr relevant. Aber auch dannzumal, als es noch relevant war, war es schon fast eine Entschuldigung nach Zürich ziehen zu können.»

(132) Sette: «Nein, definitiv nicht. Man hat sehr gute ÖV-Verbindungen, dass dies kein Grund für einen Umzug ist.»

(133) Stiner: «Zürich ist diesbezüglich sehr stark und hat, soweit ich weiss, eine viel grössere Palette an Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten als St. Gallen. Daher trifft die Hypothese auf mich nicht zu.»

(134) Schneiter: «Nein, denn Zürich bietet alles.»

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

(135) Meister: «Ich würde hier unterscheiden, ob während oder nach der Ausbildung. Während der Ausbildung denke ich ja, es hat eine positive Auswirkung. Nach der Ausbildung ist es davon abhängig, was der Kanton St. Gallen bezüglich des Arbeitsmarkts bietet.»

(136) Hanhart: «Auch hier wieder teilweise ja. Das Studium in St. Gallen hat einen festen Wert bei einer kleineren Zielgruppe der Bevölkerung, daher ist Wohnraum für Studenten ein Thema. Allerdings muss man hier sehen, dass diese oft nach Abschluss des Studiums die Stadt wieder verlassen. Die Studenten sind dann einfach einen Teil ihres Lebensweges hier. Man beobachtet immer wieder, dass Personen im Rahmen der Alterwanderung, wenn sie nicht mehr im beruflichen Leben stehen und das soziale Umfeld kein grosses Thema mehr ist, dass man dann wieder dahin zurück geht, wo man seine Jugendzeit verbracht hat. Das stellen wir durchaus immer wieder fest. Dies ist auch ein Thema für St. Gallen. Aber auch hier gibt es ein Teilweises Ja, für eine spezielle Zielgruppe und einen Teilmarkt.»

(137) Spühler: «Nein, ich denke nicht, dass das Weiterbildungsangebot eine tragende Rolle zur Umzugsfreudigkeit beiträgt.»

(138) Engel: «Ich kenne ein paar Leute, welche wegen der HSG nach St. Gallen sind. Die HSG hat einfach einen guten Ruf, aber ansonsten könnte man gerade so gut in Zürich studieren [= Widersprechen der Hypothese; d.V.].»

(139) Brandenberg: «Ich denke, was es jetzt in St. Gallen gibt, reicht nicht. Ausser jemand will zum Beispiel spezifisch an die HSG. Ansonsten finde ich die Auswahl aktuell noch nicht so gross. Ich kann mir vorstellen, dass wenn die Auswahl grösser wäre, es dann einen leicht positiven Einfluss haben könnte. Aber eher, dass die Personen, anstatt von St. Gallen wegzuziehen in St. Gallen bleiben und nicht unbedingt, dass Zürcher dafür nach St. Gallen ziehen. In Zürich hat es ein grosses Angebot oder auch in anderen Städten, welche dann vielleicht spannender sind – aus welchem Grund auch immer – als St. Gallen.»

(140) Avagnano: «Das ist auch eine spannende Frage. Ich glaube schon, dass es eine positive Auswirkung hat. Gerade viele Studenten ziehen wegen der Uni nach St. Gallen.»

Das Problem ist, dass wir eine Uni haben, die bspw. sehr stark ist im Finance-Bereich, es dann aber in diesem Bereich nicht wirklich Arbeitsmöglichkeiten in St. Gallen gibt. Somit bringt die Uni zwar Personen kurzzeitig nach St. Gallen, verliert diese aber anschliessend wieder. An der Uni in Zürich kann man hingegen noch viele andere Fakultäten studieren, welche vielleicht in St. Gallen viel mehr Berufsmöglichkeiten hätten. Sei es Medizin oder Sprachen, mit diesem Studium könnte man in St. Gallen dann auch bleiben. Da die Uni St. Gallen stark auf einen Bereich konzentriert ist, holt man zwar Leute damit nach St. Gallen, aber diese gehen dann auch wieder.»

(141) Sette: «Ich denke, auch andere würden diese Distanz pendeln und nicht den Wohnkanton wechseln.»

(142) Stiner: «Auf meine Schwester, welche BWL studiert, und dann voraussichtlich den Master in St. Gallen machen will und auch dort hinziehen wird, auf sie trifft die Hypothese dann zu. Ich denke, die HSG ist am bekanntesten, ob es noch eine PH oder FH hat, das ist einem dann in Zürich eher nicht bekannt.»

(143) Schneiter: «Ich kenne nur jemanden in meinem Umfeld, der nach St. Gallen ist für das Studium. Daher widerspreche ich dieser Hypothese.»

Hypothese 7 – Lohn

Höhere Löhne im Kanton Zürich haben eine negative Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

(144) Engel: «Ja.»

(145) Brandenberg: «Ja, aber der Lohn muss vor allem verhältnismässig höher sein, da das Leben in Zürich auch deutlich teurer ist.»

(146) Avagnano: «Ja, ich würde sagen, dies hat eine negative Auswirkung.»

(147) Sette: «Dieser Hypothese stimme ich zu.»

(148) Stiner: «Ja, auf mich trifft dies sicher zu. Natürlich sind im Kanton Zürich auch die Lebenskosten höher, aber für mich hätte ich alles in allem lieber mehr Lohn und höhere Lebenskosten als das Gegenteil.»

(149) Schneiter: «Definitiv ja.»

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

(150) Meister: «Eher nein, da hier zwei verschiedene Sachen verglichen werden. Einerseits der Wohnort St. Gallen und andererseits die Attraktivität des Arbeitsmarktes. Daher denke ich, es gibt keine negative Auswirkung.»

(151) Hanhart: «Ja, dieser Hypothese kann man zustimmen. Die Wohnraumpreise passen zum Haushaltbudget, hier findet dann möglicherweise eine Alterswanderung statt, wenn das Einkommen nicht mehr vorhanden ist. Wenn ein grosser Teil des Einkommens wegbricht kommt die Alterswanderung in den Osten oder in den Westen, also weg aus dem Kantonsgebiet von Zürich. Dann zählen nicht mehr die steuerlichen Themen, sondern dann zählen die Natur, Ruhe und eine gute Versorgung mehr.»

(152) Spühler: «Bedingt, es gilt zu beachten, dass ein wesentlicher Teil der Arbeitnehmer im Kanton Zürich aus der Ostschweiz stammt, diese jedoch nicht dort wohnen, sondern täglich pendeln.»

(153) Engel: «Ja, ich denke auch für andere Personen hat dies einen negative Effekt für einen Umzug.»

(154) Brandenberg: «Ich denke, dass das Verhältnismässige auch für andere Personen ausschlaggebend ist [= Bejahen der Hypothese; d.V.].»

(155) Avagnano: «Ich denke, dass es stimmt, dass Personen deshalb keinen Umzug in Betracht ziehen. Ich glaube jedoch, dass eigentlich das Verhältnis zwischen Lohn und Mietzins das wichtige ist. Es wäre jetzt spannend, wie viel die Löhne in Zürich wirklich höher sind, ich hätte jetzt schon so 20 Prozent gesagt. Wobei die Mieten aber doch fast 50 Prozent höher sind, würde ich sagen. Wenn man es sich so überlegt, macht es nicht so viel Sinn, wenn man nicht bereit ist zu Pendeln. Alles in allem denke ich aber, dass die höheren Löhne einen negativen Aspekt haben, da die meisten Leute, wenn sie etwas haben, dies ungern wieder aufgeben. Man gibt ungern einen besseren Lohn wieder auf.»

(156) Sette: «Auch generell bin ich der Meinung, dass diese Hypothese zutrifft. Es ist wirklich auch ein Grund, weshalb viele Personen nach Zürich ziehen. Die Freundin meines Bruders wohnt in der Ostschweiz und sie hat viel Kolleginnen, welche aus diesem Grund, dass man mehr verdient, nach Zürich gezogen sind. Auch sie selbst schaut mittlerweile nach einem Job in Zürich.»

(157) Stiner: «Ich habe das Gefühl, dass auch für andere vor allem das Verhältnis stimmen muss. Man kann wie eine Mischrechnung machen, und es gibt auch in Zürich günstigere Gemeinden. Wie ich am Anfang bereits gesagt habe bin ich der Meinung, dass der hohe Lohn das ist, was den Kanton Zürich so interessant macht und ein starkes Argument ist, welches für Zürich und gegen St. Gallen spricht.»

(158) Schneiter: «Auch hier ein klares Ja.»

Hypothese 8 – Arbeitsmarkt/Wirtschaft

Die florierende Wirtschaft und differenzierteren beruflichen Möglichkeiten im Kanton Zürich haben eine negative Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen.

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

(159) Engel: «Würde ich bejahen.»

(160) Brandenberg: «Ich denke ja, ausser man pendelt gerne.»

(161) Avagnano: «Ja, dies ganz sicher, da man einfach mehr Möglichkeiten hat, da es auch einfach mehr Unternehmen hat, welche in Zürich sind. Es hängt natürlich noch davon ab, in welchen Sektoren, aber die Vielfalt ist in Zürich sicher grösser.»

(162) Sette: «Ja, ich denke, hier geht es in eine ähnliche Richtung wie in der vorhergehenden Hypothese. Ich stimme hier für mich zu. Es ergeben sich hier viele Möglichkeiten zur Weiterentwicklung.»

(163) Stiner: «Ja, da das Angebot in Zürich viel grösser ist.»

(164) Schneiter: «Ja, dies trifft auf mich zu.»

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

(165) Meister: «Ja, diese Hypothese ist korrekt und kann bejaht werden.»

(166) Hanhart: «Dies kann man mit ja beantworten. Speziell die akademischen Berufe haben im Kanton Zürich ein grösseres und interessanteres Angebot und Umfeld. Diese Personen sind dann aufgrund ihres Einkommens auch in der Lage, höhere Mietzinse zu stämmen, entsprechend können diese Personen mit einem tieferen Mietzins auch weniger abgeholt werden. Für sie ist die Lebensqualität, welche mit einem kürzeren Arbeitsweg verbunden ist, wichtiger.»

(167) Spühler: «Ja, dies ist auf die unter Frage 5 erwähnten Faktoren zurückzuführen.»

(168) Engel: «Würde sagen, dass dieser Effekt auch für andere Personen gilt.»

(169) Brandenberg: «Ich glaube es gibt viele Personen, die extra wegen dem Job nach Zürich kommen. Es hat sehr viele Branchen hier und gewisse Nischen, die es anderswo nicht gibt.»

(170) Avagnano: «Ich denke, dass andere dies ähnlich sehen wie ich [= Bejahen der Hypothese; d.V.]»

(171) Sette: «Ich stimme dieser Aussage auch im Generellen zu.»

(172) Stiner: «Hier habe ich auch das Gefühl, dass die Hypothese auch auf meinen Bekanntenkreis zutrifft.»

(173) Schneiter: «Auch generell denke ich, dass diese Aspekte eine negative Auswirkung haben.»

Hypothese 9 – Steuern natürliche Personen

Steuerliche Aspekte haben für natürliche Personen negative Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Steuern sind im Kanton Zürich tiefer als im Kanton St. Gallen).

- Könnte diese Hypothese auf Sie zutreffen?

(174) Engel: «Ich würde die höheren Steuern in St. Gallen damit rechtfertigen, dass ich dafür nur die Hälfte an Mietzins bezahle im Vergleich zu Zürich. Dann ist es auch okay etwas mehr Steuern zu bezahlen. Für mich wäre es kein Grund, nicht nach St. Gallen zu ziehen.»

(175) Brandenberg: «Von all den Dingen, welche ich als positive oder negative Punkte in Betracht ziehen würde, sind die Steuern ziemlich weit unten. Solange es kein riesiger Unterschied ist und wenn nicht wirklich extrem viel Geld dadurch verloren geht.»

(176) Avagnano: «Ja, das glaube ich schon. Ich war selbst überrascht, dass die Steuern in Zürich tiefer sind.»

(177) Sette: «Ja, absolut. Diesen Aspekt berücksichtige ich bei einem Umzug.»

(178) Stiner: «Ja, sicher, dies trifft auf mich zu. Ich ziehe steuerliche Aspekte in solche Überlegungen mit ein.»

(179) Schneiter: «Nein, dies trifft auf mich nicht zu. Wenn ich in den Kanton St. Gallen ziehen wollen würde, würde ich dies auch machen, wenn der Steuerfuss höher ist.»

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell/in Bezug auf andere Personen?

(180) Meister: «Dies ist korrekt, dass es negative Auswirkungen hat.»

(181) Hanhart: «Ja, das trifft sicher zu. Speziell bei grösseren Haushaltseinkommen, was wieder rum die gut ausgebildeten Leute sind, wirkt das natürlich verstärkend.»

(182) Spühler: «Ja, jedoch gilt es hier abzuwägen, was günstiger kommt: Höhere Steuerbelastung und eine günstige Miete oder eine niedrige Steuerbelastung und eine hohe Miete. Je nach Wohnort im Kanton Zürich sollten diese Faktoren genauer betrachtet werden.»

(183) Engel: «Ist schwierig zu sagen. Vielleicht würden sie dann nicht in die Stadt St. Gallen, sondern eher etwas ausserhalb, wo die Steuern tiefer sind.»

(184) Brandenberg: «Es gibt sicher Personen, die mehr darauf achten. Das Vermögen und Einkommen spielt dabei sicher eine Rolle.»

(185) Avagnano: «Ich glaube schon, dass dies eine negative Auswirkung hat und Leute deshalb ungerne nach St. Gallen ziehen, da sie dort mehr Steuern bezahlen müssen.»

(186) Sette: «Mit all den Personen, mit welchen ich über diese Thematik spreche, die achten sich alle darauf. Das ist wirklich ein Punkt, welcher meiner Meinung nach berücksichtigt wird.»

(187) Stiner: «Auch für andere Personen denke ich, dass steuerliche Aspekte wichtig sind.»

(188) Schneiter: «Für Vielverdiener ist dies bestimmt ein schwerwiegenderer Punkt, dennoch denke ich, dass es die Personen nicht von einem gewünschten Umzug abhalten würde.»

Hypothese 10 – Steuern juristische Personen

Steuerliche Aspekte haben für juristische Personen positive Auswirkung auf die Umzugsfreudigkeit vom Kanton Zürich in den Kanton St. Gallen (Gewinnsteuern sind im Kanton St. Gallen tiefer als im Kanton Zürich).

- Wie beurteilen Sie diese Hypothese generell?

(189) Meister: «Ich bejahe, aber es ist auch vom Bereich der Firma abhängig. Grundsätzlich ist der steuerliche Aspekt sicher wichtig für eine juristische Person, aber eine Firma sucht auch eine zentrale Lage für die Erreichbarkeit der Kunden. Dies muss somit auch gegeben sein. Somit denke ich, positive Auswirkung ja, wenn auch die Nachfrage für die Firma im Kanton St. Gallen vorhanden ist. Ansonsten macht es keinen Sinn.»

(190) Hanhart: «Dies ist theoretisch und sogar auch praktisch richtig, dass sich dies auf juristische Personen positiv auswirkt. Es zeigt sich aber auch hier der Wettbewerb. Wenn man nicht in Zürich ist, fällt heute die Wahl oft zugunsten von Schaffhausen aus, da diese Stadt noch interessanter unterwegs ist als St. Gallen. Büroflächen werden von Holdinggesellschaften heute sehr gerne in Schaffhausen gemietet, obwohl diese Büros dann oft gar keine Geschäftstätigkeit haben. Es geht dann wirklich um die steuerliche Belastung. Daher würde ich sagen, der theoretische Ansatz der Hypothese ist sicherlich korrekt, aber in der Praxis zeigt sich dann der Wettbewerb zu anderen Kantonen oder Städten, welche noch attraktiver unterwegs sind, als der Kanton St. Gallen.»

(191) Spühler: «Ja. Die Steuerbelastung ist ein wichtiges Thema in der Ansiedlung von neuen Firmen. Ist die Steuerbelastung in St. Gallen niedriger, hat das sicherlich einen tragenden Einfluss auf die Umzugsfreudigkeit.»

(192) Engel: «Ich denke, ein Unternehmen würde aus steuertechnischen Überlegungen einen Zweitsitz im Kanton St. Gallen in Erwägung ziehen, aber nicht die ganze Firma nach St. Gallen verlegen. Dies auch aufgrund der zentraleren Lage von Zürich.»

(193) Brandenberg: «Ist schwierig zu beantworten ohne Erfahrung in diesem Bereich. Ich denke, dass für gewisse Unternehmen der Standort nicht so relevant ist, und wenn man an die Mieten für Büroflächen denkt, ist St. Gallen bestimmt günstiger. Wenn dann auch noch die tieferen Steuern dazu kommen, was für ein Unternehmen sicher wichtig ist, nehme ich an, dass es einen Einfluss haben kann.»

(194) Avagnano: «Das glaube ich, ja, dass diese Hypothese zutrifft. Die Überlegung ist ja eigentlich ganz rational, dass man dort hin geht, wo die Steuern am tiefsten sind. Klar ist die Entscheidung viel komplexer und es spielen noch andere Faktoren eine Rolle, wo man schlussendlich hinzieht oder das Unternehmen gründet. Dennoch denke ich, dass es einen positiven Effekt hat für juristische Personen.»

(195) Sette: «Ich kann mir vorstellen, dass Firmen sehr auf solche Sachen achten. Natürlich unter der Bedingung, wo sich das Business befindet und wo die Hauptkunden sind. Sind diese in Zürich, dann eher weniger, wenn es jedoch keine Rolle spielt und die Kunden in der ganzen Schweiz verteilt sind, dann spielt es eigentlich keine Rolle ob Zürich oder St. Gallen.»

(197) Stiner: «Ich habe das Gefühl ja, dass dies eine positive Auswirkung hat. Wenn man bspw. den Hauptsitz in St. Gallen haben kann und dort Steuern bezahlt ist es sicher ein Vorteil. Wenn man jedoch direkten Kundenkontakt hat, ist man in St. Gallen bereits wieder etwas eingeschränkt, da Zürich dann wieder zentraler und besser erschlossen ist. Die Nachfrage, aber auch die Konkurrenz, ist in Zürich vermutlich grösser. Wenn man überregional tätig ist, ist Zürich interessanter. Aber als Niederlassungsstandort ist St. Gallen dennoch interessant.»

(198) Schneiter: «Ja, ich denke, dass dies zutrifft.»