



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Mehrwert durch Nachbarschaft

**Eine Untersuchung der Wirkung vom Nachbarschaftsklima auf das
Mikrolagenrating bei hedonischen Bewertungsmodellen**

Verfasserin: Anna-Lydia Capaul

Eingereicht bei: Dr. Stefan Fahrländer

Abgabedatum: 30.08.2023

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	IV
Abbildungsverzeichnis.....	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen	2
1.3 Abgrenzung des Themas.....	3
1.4 Aufbau und Vorgehen.....	4
2. Grundlagen.....	5
2.1 Lebensqualität in den Städten	5
2.2 Indikatoren der Lebensqualität	6
2.3 Immobilienbewertung.....	7
2.4 Hedonische Bewertungsmethode.....	8
2.5 Mikrolagerating.....	9
2.6 Nachbarschaft als Mehrwert	11
3. Empirische Untersuchung.....	14
3.1 Methodisches Vorgehen.....	14
3.2 Untersuchungsort	14
3.3 Konstruktion des Fragebogens.....	19
3.4 Auswahl der Stichprobe und Pretest	19
3.5 Durchführung der Befragung.....	21
3.6 Datenbereinigung.....	21
3.7 Datenauswertung.....	22
4. Ergebnisse und Interpretation	34
4.1 Vorstellung der Ergebnisse	34
4.2 Kritische Würdigung der gewählten Methode.....	37

4.3	Datenqualität und Datenunsicherheit.....	37
5.	Schlussbetrachtung	38
5.1	Fazit.....	38
5.2	Diskussion und Ausblick	39
	Literaturverzeichnis	41
	Anhang.....	44

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
DStGB	Deutscher Städte- und Gemeindebund
EDA	Eidgenössisches Department für auswärtige Angelegenheiten
ESG	Environmental Social Governace
FPRE	Fahrländer Partner AG
GIS	Geoinformationssystem
HSLU	Hochschule Luzern
KEB	Kunsteisbahn
LV	Langsamverkehr
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NKI	Nachbarschaftsklima Index
NLI	Neighbourhood Love Index
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OLS	Method of ordinary least squares
ÖV	Öffentlicher Verkehr
R ²	Bestimmtheitsmass
STEK	Stadtentwicklungskonzept

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anzahl Tropennächte pro Jahr bis Ende des 21. Jahrhunderts.	5
Abbildung 2: Karte der City Statistics Städte in der Schweiz	6
Abbildung 3: Teilratings für Wohnnutzungen in der Region Luzern.....	9
Abbildung 4: Verdichtung von Indikatoren zu Mikrolageratings.....	10
Abbildung 5: Konzeptmodell Widerstandsfähigkeit einer Nachbarschaft	12
Abbildung 6: Operationalisiertes Konzeptmodell mit verfügbaren Daten	12
Abbildung 7: Übersichtskarte Standort der Stadt Chur	15
Abbildung 8: Entwicklung der Stadt Chur seit 1800	15
Abbildung 9: Lacuna Quartier in Chur	16
Abbildung 10: In Chur West soll ein lebendiges Quartier entstehen.....	16
Abbildung 11: Quartiereinteilung nach der Stadtentwicklung (Stand 2018).....	17
Abbildung 12: Quartierorte und Zentren gemäss STEK 2050.....	18
Abbildung 13: Quartier- und Dorfvereine der Stadt Chur	18
Abbildung 14: Eine lebendige Nachbarschaft bildet einen Mehrwert.....	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Indikatoren der City Statistics.....	7
Tabelle 2: Aufbau des Fragebogens.....	19
Tabelle 3: Übersicht der Quartiersbezeichnungen in Chur.....	28
Tabelle 4: Legende der Indikatoren des Nachbarschaftsklimas	31
Tabelle 5: Quartiernamen aus der Befragung	32
Tabelle 6: Einzelindikatoren Nachbarschaftsklima Index	35

Executive Summary

Vor dem Hintergrund der globalen Klimakrise gewinnen Nachhaltigkeitsaspekte zunehmend an Relevanz. Mit der Minimierung der Grauenergie, dem Ressourcenverbrauch und dem CO₂-Ausstoss sind es meist ökologische und ökonomische Aspekte, welche in die Bewertung von Immobilien einfließen. Die sozialen Aspekte, welche einen direkten Mehrwert für die Bewohner*innen schaffen, bleiben oftmals unsichtbar. Durch gelebte und intakte Nachbarschaften entstehen Netzwerke, welche einen Bestandteil des Sozialkapitals bilden und zur Widerstandsfähigkeit von Quartieren beitragen. Das Sozialkapital als Mehrwert fliesst in der gegenwärtigen Praxis von Immobilienbewertungen nicht ein. Dies führt zur Fragestellung, ob und wie sich das Nachbarschaftsklima messen lässt?

In der vorliegenden Studie wird der Zusammenhang zwischen dem Nachbarschaftsklima und dem Mikrolagerating von Immobilien untersucht. Dazu werden Primärdaten anhand einer Online-Befragung erhoben. Diese werden in Einzelindikatoren zerlegt, um die Wirkung des Nachbarschaftsklimas auf das Mikrolagerating bei hedonischen Bewertungsmodellen aufzuzeigen. Die Rohdaten werden aufbereitet und mit einer statistischen Analyse ausgewertet. Die vorgeschlagene Methodik unterstreicht die politische Dringlichkeit einer auf den Menschen ausgerichtete, ortsbezogene Stadtplanung unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit, des Wohlergehens und des Einbezugs der Quartiersbewohner*innen.

Die Stichprobe wurde in der Stadt Chur erhoben und umfasst 547 Rückmeldungen. Die statistische Analyse hat gezeigt, dass sich das Nachbarschaftsklima verbessert, je länger die Befragten ihre Wohneinheit bewohnen. Durch eine multiple Regressionsanalyse wurde gezeigt, dass eine positive Korrelation zwischen der Bewertung der allgemeinen Qualität des Wohnquartiers und der Selbsteinschätzung der Ähnlichkeit mit den direkten Nachbar*innen besteht. Bei der Frage nach den wichtigsten Eigenschaften bei Nachbar*innen wurde der Beruf als am unwichtigsten eingestuft. Am wichtigsten sind den Befragten die Werte und die Interessen der direkten Nachbar*innen. Das Mikrolagerating durch die Befragten fiel bei den Einfamilienhausquartieren an sonnigen Lagen am besten aus. Am schlechtesten wurden die dichten Altstadtquartiere und die schattigen Lagen bewertet.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Nach dem weltweiten Interesse an Nachhaltigkeit und den Herausforderungen der Klimawandels werden zunehmend Bedenken bezüglich der lokalen Lebensqualität in den Städten geäußert. Die bestehende Literatur im Bereich der Stadtforschung zeigt, dass der Mikrolage eine grosse Bedeutung zugeschrieben wird. Das Wohlbefinden und die Zufriedenheit sowie die Wertschätzung der gebauten Umwelt im lokalen Kontext sind Gegenstand von neueren Untersuchungen. Kourtit et al. (2022b) haben in ihrem Artikel die Bewertung von Stadtliebe und der Qualität von lebens- und liebeswerten Stadtvierteln am Beispiel von Rotterdam untersucht. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass sich die Rotterdamer Stadtquartiere in vielen physischen und sozio-emotionalen Aspekten unterscheiden. Dies bedingt laut den Autoren eine differenzierte ortsbezogene Politik und sublokale Initiativen für die Steigerung des Wohlbefindens der Bewohner*innen (2022, S. 1). In einem weiteren Artikel wurde eine Methodik zur Bewertung der Stadtquartiere durch die Stadtbewohner*innen vorgestellt (Kourtit et al., 2022a, S. 226). Dazu wurde eine umfangreiche, mehrere Zeiträume umfassende und geografisch detaillierte Datenbank der Quartiere in Rotterdam verwendet. Anhand verschiedener Sozialkapitalindikatoren, welche mikrokosmisch zerlegt wurden in objektive sowie subjektive sozioökonomische Informationen, konnte die soziale Widerstandsfähigkeit von Nachbarschaften analysiert werden. Basierend auf geowissenschaftlichen Visualisierungsmethoden und räumlich-ökonomischer Techniken von Korrelationseffekten in der Nachbarschaft wurde eine Reihe von Regressionsanalysen durchgeführt. Dadurch konnten Determinanten der „Stadtliebe“ auf der Ebene der Nachbarschaften in Rotterdam identifiziert und erklärt werden (Kourtit et al., 2022a).

Letztes Jahr wurde vom Gottlieb Duttweiler Institut eine Schweizweite Studie über Nachbarschaften veröffentlicht (Frick et al., 2022). Daraus wurde eine Typologie verschiedener Nachbarschaftsbeziehungen abgeleitet. Die Daten setzen sich zusammen aus dem quantitativen Wertemonitor und den qualitativen Wertewelten von Nachbarschaften. Die räumlichen Komponenten sowie eine genaue Verortung der Daten sind in der Studie nicht enthalten. Die Publikation von Seifert (2018) hat gezeigt, dass die soziale und räumliche Nachbarschaft als Ressource für die Alltagsbewältigung älterer Menschen angesehen wird. Aufgrund des demografischen Wandels und der sich verändernden Lebensformen gewinnen Nachbarschaften zunehmend an Relevanz

(Behrens et al., 2017). Die Anzahl der Einzelhaushalte steigt, diese machen heute rund einen Drittel der Schweizer Privathaushalte aus (BFS, 2023). Des Weiteren hat die Corona-Pandemie gezeigt, wie wichtig Nachbarschaften sind. Laut den Autoren der GDI-Studie wurde Nachbarschaftshilfe einfach so und ohne Anleitung oder Anordnung praktiziert (Frick et al., 2022, S. 2). Eine funktionierende Nachbarschaft bildet einen Beitrag zum sozialen Kapital und somit einen direkten Mehrwert für die Bewohner*innen von Stadtquartieren.

1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen

Bereits 1992 weist Dubin darauf hin, dass intuitiverweise die Qualität einer Nachbarschaft die Immobilienpreise beeinflussen sollte (S. 433). Die empirischen Nachweise dafür sind jedoch schwach. Dies führt Dubin auf die schwere Messbarkeit der Nachbarschaftsqualität zurück (1992, S. 433). Eine weitere Schwierigkeit bildet das Ausmachen der Grenzen einer Nachbarschaft. Nebst grenzbildenden Elementen, wie Strassen und Flüssen sind die Grenzen von Nachbarschaften wandelbar und können sich über die Zeit verändern (vgl. 1992, S. 435). Am Beispiel von hedonischen Bewertungsmodellen zeigt sich, dass die Wirkung des Mikrolagenratings auf den Immobilienpreis eine zentrale Rolle spielt (Fahrländer et al., 2016, S. 2). Die Autoren weisen darauf hin, dass eine Schwäche in der subjektiven Schätzung der Mikrolage durch Expert*innen liegt. Diese erfassen die Indikatoren während Begehungen vor Ort (2016, S. 2). Dies führt jedoch zu einer starken subjektiven Komponente und der Abbildung einer Außenperspektive. Eine weitere Methode besteht in der Auswertung von Indikatoren, welche auf Geodaten basieren. In der vorliegenden Studie wird durch die Befragung von Bewohner*innen die Innenperspektive abgebildet. Die vorgeschlagene Methodik unterstreicht die politische Dringlichkeit einer auf den Menschen ausgerichtete, ortsbezogene Stadtplanung unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit, des Wohlergehens und des Einbezugs der Quartiersbewohner*innen.

Basierend auf den ersten Analysen werden folgende Forschungsfragen abgeleitet:

Frage 1 Wie können evidenzbasierte Daten das Nachbarschaftsklima im Mikrolagenrating abbilden?

Frage 2 Welchen Einfluss hat das Nachbarschaftsklima auf das Mikrolagenrating?

Mit der vorliegenden Studie wird die Wirkung des Nachbarschaftsklimas auf das Lagerating untersucht. Dazu wird die folgende Hypothese überprüft:

Hypothese Je ähnlicher sich die Bewohner*innen eines Quartiers sind, desto besser fällt das Nachbarschaftsklima aus.

Das Ziel der vorliegenden Studie ist es, die Wichtigkeit des Sozialkapitals, bei der Bewertung von Immobilien aufzuzeigen. Der in der Immobilienwirtschaft vielfach zitierte Slogan „Lage, Lage, Lage“ zeugt davon, dass die Lage oftmals höher als der Baukörper selbst gewichtet wird. Die Lage setzt sich jedoch nicht nur aus materiellen Aspekten zusammen, wie beispielsweise der Nähe zu einem Bahnhof oder der Besonnung. Es sind oftmals immaterielle Aspekte, welche ein Quartier lebenswert machen. Im Rahmen dieser Studie wird versucht die Nachbarschaftsqualität zu operationalisieren, sodass der Zusammenhang zum Mikrolagering überprüft werden kann.

1.3 Abgrenzung des Themas

Der Begriff „Nachbarschaft“ bezieht sich in der vorliegenden Studie auf die umliegenden und angrenzenden Bewohner*innen einer Wohneinheit. Weitere Nutzungen, wie beispielsweise Gewerbe, Büro, Industrie oder Bildung werden im Rahmen der Abschlussarbeit nicht berücksichtigt. Die Reichweite einer sozialen Nachbarschaft ist ebenfalls nicht Gegenstand der Untersuchung. Es gibt zahlreiche Communities, welche sich als soziale Nachbarschaften organisieren und über eine reine geografische Nachbarschaft hinausgehen. Beispiele dafür bilden Sprach- oder Interessensgemeinschaften.

Weiterhin begrenzt sich die Studie auf die Stadt Chur und stellt keine Schweizweite Sichtweise dar. Die Stichprobe begrenzt sich auf 547 Bewohner*innen der Stadt Chur. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden keine Aussagen über Massnahmen zur Verbesserung des Nachbarschaftsklimas getroffen. Die durchgeführte Befragung gibt einen Überblick über die Innenperspektive der Nachbarschaften in den verschiedenen Stadtquartieren. Methodenbedingt sind jedoch keine klärenden Rückfragen oder weiterführenden Fragen möglich.

Die zwei ehemaligen Dörfer Haldenstein und Maladers, welche durch die Gemeindefusion in den Jahren 2020/ 2021 ebenfalls zum Gemeindegebiet der Stadt Chur gehören, wurden in der vorliegenden Forschungsarbeit nicht berücksichtigt. Die Studie fokussiert auf die „städtischen“ Quartiere. Trotz der Fusion handelt es sich bei Haldenstein und Maladers um dörfliche Strukturen.

1.4 Aufbau und Vorgehen

Im ersten Teil der Arbeit werden die Grundlagen erarbeitet. Im Rahmen einer Literaturanalyse wird der gegenwärtige Forschungsstand aufgezeigt. Die Indikatoren der Lebensqualität in den Städten werden vorgestellt. Die relevanten Begriffe werden definiert und die Zusammensetzung des Mikrolagerating bei hedonischen Bewertungsmodellen erläutert.

Die empirische Untersuchung bildet das Herzstück der Arbeit und setzt sich zusammen aus einer Online-Befragung und einer statistischen Analyse. Der Fragebogen basiert auf den Erkenntnissen der Literaturanalyse. Der Untersuchungsort wird ebenfalls in diesem Kapitel vorgestellt. Die Befragung wird flächendeckend an sämtliche Bewohner*innen des Untersuchungsortes verteilt. Um das Nachbarschaftsklima geografisch verorten zu können, wird der Standort abgefragt. Zur Datenauswertung wird als erstes eine deskriptive Analyse durchgeführt. Im Anschluss werden Zusammenhänge durch eine Regressions-analyse untersucht. Ziel ist es den Zusammenhang zwischen dem Mikrolagerating der verschiedenen Quartiere und dem Nachbarschaftsklima zu untersuchen und Zusammenhänge aufzudecken.

Im dritten Teil der Arbeit werden die Resultate vorgestellt. Die gewählten Methoden werden kritisch gewürdigt und die Datenqualität dargelegt. Die Forschungsfragen und Hypothesen werden beantwortet.

Den Abschluss der Arbeit bilden das Fazit und der Ausblick. Die Forschungsergebnisse werden zusammengefasst, kritisch gewürdigt und in einen größeren Kontext gestellt. Der weitere Forschungsbedarf wird aufgezeigt und erläutert.

2. Grundlagen

2.1 Lebensqualität in den Städten

Die lokale Lebensqualität in den Städten gerät immer mehr in den Fokus neuer Untersuchungen. Einerseits stellt der Klimawandel die Städte vor Herausforderungen und andererseits führt der demografische Wandel zur stetigen Verdichtung der städtischen Strukturen. Gerald Bast, Rektor der Universität für angewandte Kunst in Wien, bezeichnet die Stadt als „[...] eine Art soziales Entwicklungslabor für Formen des Zusammenlebens einer größeren Zahl von Menschen.“ (zitiert aus Gehl & Svarre, 2016, S. 6). Bedingt durch den Klimawandel und die gegenwärtige Planungs- und Baupraxis bilden sich städtische Wärmeinseln. Die Hitzebelastung in den Städten wird laut Expert*innen von MeteoSchweiz in Zukunft noch zunehmen (2023). Weiterhin werden steigende Temperaturen prognostiziert. Tropennächte werden vor allem im innerstädtischen Raum zunehmen (Abbildung 1).

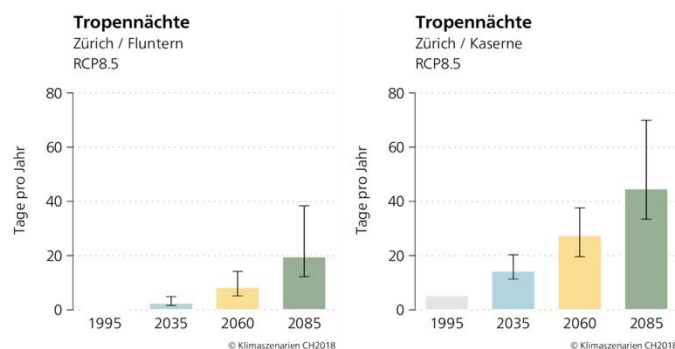


Abbildung 1: Anzahl Tropennächte pro Jahr bis Ende des 21. Jahrhunderts. Links im Stadtumland und rechts in der Innenstadt von Zürich. Quelle: CH2018-Webatlas.

Eine weitere Entwicklung bildet der anhaltende Urbanisierungsprozess. 80% der Europäer*innen leben heute in Städten (DStGB, 2010). In der Schweiz leben sogar 85% der Bevölkerung in städtischen Gebieten. Des Weiteren hat sich die Bevölkerung in der Schweiz seit Beginn des 20. Jahrhunderts mehr als verdoppelt (EDA, 2023). Die Überalterung der Bevölkerung und die Zuwanderungsströme führen zum anhaltenden Wachstum und der Verdichtung des städtischen Raums. Bereits im Jahr 1961 kritisierte Jane Jacobs in ihrem Werk „The Death and Life of Great American Cities“ die Stadtplanung der klassischen Moderne. Jacobs plädierte für durchmischte, kleinteilige und ungeplante Quartiere sowie das Ermöglichen von lebendigen Nachbarschaften (Jacobs, 1961). Die Netzwerke, welche aus einer gelebten Nachbarschaft hervorgehen, bezeichnete die amerikanische Autorin als „soziales Kapital“. Dieses bildet die Grundlage für gegenseitiges Vertrauen, gemeinsame Aktivitäten und die

Widerstandsfähigkeit in Krisenzeiten (1961). Die Kritik an der städtischen Planungspraxis scheint heute aktueller denn je. Was sich seit den 1960er Jahren grundlegend verändert hat ist die Verfügbarkeit von Daten durch die technologischen Entwicklungen. In neueren Untersuchungen im Bereich der Stadtforschung werden Bewohner*innen nicht mehr als passive Akteure, sondern als kognitive und aktive Wesen betrachtet. Die Entscheidungen, Prioritäten und Verhaltensweisen der Bewohner*innen haben einen direkten Einfluss auf die heutigen und zukünftige Städte (Kourtit et al., 2022b, S. 1).

2.2 Indikatoren der Lebensqualität

Um die Lebensqualität in den Städten abzubilden, sind in der Schweiz die Daten von „City Statistics“ verfügbar. Dieser Datensatz setzt sich aus 200 Indikatoren zusammen, welche in rund 900 europäischen Partner-Städten erhoben werden (BFS, 2023). In der Schweiz sind die Daten für neun Städte verfügbar (Abbildung 2). Die unterschiedlichen Aspekte der Lebensbedingungen werden auf drei räumlichen Ebenen untersucht; den Quartieren, den Kernstädten sowie den umliegenden Agglomerationen.

Die neun Städte von City Statistics in der Schweiz

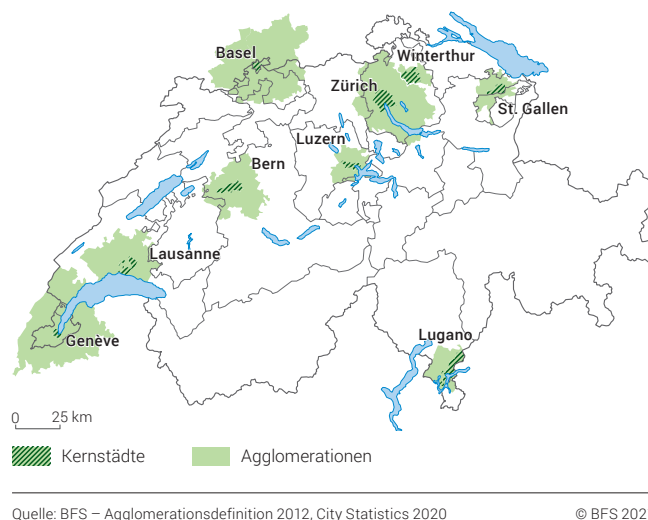


Abbildung 2: Karte der City Statistics Städte in der Schweiz Quelle: BFS, Agglomerationsdefinition 2012

Die Lebensqualität ist laut den Autor*innen des Bundesamts für Statistik ein mehrdimensionales Konzept, welches sich dadurch auszeichnet, dass die einzelnen Dimensionen miteinander verbunden sind. Die Indikatoren, welche für die Messung der City Statistics verwendet werden, bilden eine Weiterentwicklung des OECD-Konzepts (2014) und setzen sich folgendermaßen zusammen:

<i>Set</i>	<i>Indikatoren</i>
Einkommen und Arbeit	Erwerbsquote, Sozialhilfequote, Erwerbslosigkeit, Einkommen
Wohnsituation	Strassenlärm, Wohnfläche, Überbelegte Wohnungen, Leerwohnungsziffer
Gesundheit	Berufstätige Ärzt*innen, Sterberate > 65-jährigen, Suizidrate
Bildung	Bildungsstand, Jugendliche ausserhalb des Bildungssystems
Qualität der Umwelt	Bodennutzung, Luftqualität
Persönliche Sicherheit	Gewaltstraftaten, Diebstähle in Wohneinheiten, Strassenverkehrsunfälle
Bürgerbeteiligung	Beteiligungsrates
Work-Life-Balance	Teilzeiterwerbsquote, Kleinkinderbetreuung, Dauer des Arbeitswegs
Infrastruktur und Dienstleistungen	Erreichbarkeit
Mobilität	Preis einer Monatskarte, Verkehrsmittelwahl zur Arbeit, Haltestellendichte
Kultur und Freizeit	Kinositzplätze, Museen, Theater und Kinos, Museums- und Theaterbesuche
Wirtschaftlicher Kontext	Beschäftigte nach Branchen
Demografischer Kontext	Nationalitäten, Alterstruktur

Tabelle 1: Indikatoren der City Statistics (BFS, 2023)

Laut den Autor*innen des BFS bildet die Lebensqualität einen wichtigen Bestandteil der Standortattraktivität einer Stadt. Die Lebensqualität nimmt eine wichtige Rolle ein, in Bezug auf die städtische Entwicklungspolitik. Dadurch werden Privatpersonen wie auch Unternehmen angezogen, wodurch wiederum Kapital für die Entwicklung generiert wird (BFS, 2023). In den Datensätzen sind keine Aussagen zum Nachbarschaftsklima oder der Qualität einer Nachbarschaft enthalten. Die Sozialkapitalindikatoren werden in diesem Datensatz nicht berücksichtigt.

2.3 Immobilienbewertung

Um zu überprüfen, ob im Bereich der Immobilienbewertung das soziale Kapital enthalten ist, wird die hedonische Bewertungsmethode genauer betrachtet. Für die traditionelle Immobilienbewertung gibt es drei grundsätzliche Verfahren; Das Sachwertverfahren (1), das Ertragswertverfahren (2) und das Vergleichswertverfahren (3). Beim Sachwertverfahren werden die Erstellungskosten und getätigte Investitionen addiert. Unter Berücksichtigung der Abnutzung gelangt man zum Sachwert der Immobilie. Beim Ertragswertverfahren werden zukünftige Erträge ermittelt. Diese werden unter Berücksichtigung des Zinses auf den aktuellen Zeitpunkt abgezinst. Dadurch erhält man den Barwert einer Liegenschaft. Die Basis des Vergleichswertverfahrens bilden ähnliche Objekte und deren Transaktionswerte. Die verschiedenen Verfahren eignen sich für die Bewertung verschiedener Objekttypen. Das Sachwertverfahren findet Anwendung bei Liegenschaften, bei welchen nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Substanz der Liegenschaft. Mit dem Ertragswertverfahren werden vor allem Renditeobjekte bewertet. Die Vergleichswertmethode eignet sich insbesondere für Wohneigentum und wird beispielsweise von Banken im Bereich der Hypothekendarfinanzierungen angewendet.

Für das vorliegende Forschungsprojekt eignet sich die nähere Betrachtung des Vergleichswertverfahrens, da der Lage eine zentrale Rolle zugeschrieben wird.

2.4 Hedonische Bewertungsmethode

Der Begriff „hedonistisch“ leitet sich aus dem altgriechischen Hedonismus (ἡδονή *hēdoné*) ab und bedeutet soviel wie „die Lust/ den Genuss betonend“ (vgl. Fahrländer, 2022, S. 9). Das Adjektiv *hedonistisch* wird oftmals gekürzt auf den Begriff *hedonisch*. Dies führt Fahrländer auf die Dominanz des Wortes *hedonic* in der englischsprachigen Forschungsliteratur zurück (2022, S. 9). Die hedonische Bewertungsmethode gehört zu den Vergleichswertverfahren. Die Bewerter*in sucht nach möglichst ähnlichen Liegenschaften. Die Ähnlichkeit bezieht sich nicht nur auf die Ausstattungskriterien der Liegenschaft, sondern auch auf deren Lage und den Zeitpunkt der Transaktion (vgl. Maier & Herath, 2015, S. 2-3). Die Datengrundlage für eine hedonische Bewertung bilden Immobilientransaktionen, Abschlüsse von Mietverträgen oder Immobilienangebote. Die Vergleichsobjekte sind ähnlich aber nie identisch zum Bewertungsobjekt. Dem entgegen Bewerter*innen mit Zu- oder Abschlägen für einzelne Charakteristiken. Die Qualität der Schätzung von hedonischen Preisen ist besser, umso mehr Beobachtungen zur Verfügung stehen.

Bei einer linearen Funktion lautet die Grundformel für die Ermittlung des Wertes:

$$E(p) = \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_n$$

Wobei β ein Vektor an hedonischen Preisen bildet und X die Charakteristika von Immobilien. E ist der Erwartungswert und (p) der zu erwartende Preis.

Laut Thomsen basiert die hedonische Bewertungsverfahren methodisch auf einer multiplen Regressionsanalyse (2014, S. 17). Das generelle Prinzip besteht darin einen vorgefundenen Immobilienwert in diverse Einzelkomponenten zu zerlegen. Wenn die relevanten Ausprägungen für sämtliche Einzelfälle bekannt sind, lassen sich über die einzelnen Komponenten flächendeckend für den gesamten Standort Immobilienwerte generieren (Thomsen, 2014, S. 17). Die wertbestimmenden Variablen müssen mit Hilfe von Bestimmungsfaktoren ausgewählt und hinsichtlich ihrer Signifikanz geprüft werden. Aus der Vielzahl von möglichen Erklärungsfaktoren sind gemäss Thomsen, diejenigen zu isolieren, welche signifikant sind (2014, S. 17-18).

Zur Bestimmung der implizierten Preise von Qualitätseigenschaften von Immobilien wird in der Regel die OLS-Schätzung (Ordinary Least Squares) angewendet. Der Gesamtpreis

einer Immobilie wird bei der OLS-Methode anhand der verschiedenen erklärenden Variablen sowie durch ein Residuum generiert. Die Modellannahme ist, dass die Residuen normalverteilt sind und voneinander unabhängig (Thomsen, 2014, S. 18). Das Modell kann folgendermaßen dargestellt werden:

$$Y_i = \sum_{k=1}^m \beta_k X_{ki} + \varepsilon_i$$

Wobei Y_i der Preis der Immobilie ist, β_k ist der zu schätzende Koeffizient der implizierten Preise der untersuchten Eigenschaften. X_{ki} bilden die erklärenden Variablen und ε_i das Residuum.

2.5 Mikrolagerating

Bei der Bewertung der Lage muss, zwischen der Makro- und der Mikrolage unterschieden werden. Die Makrolage zeichnet sich aus durch die Qualität der Standortgemeinde, das Steuerniveau, der regionalen und überregionalen Verkehrserschliessung sowie der großräumigen Zentralität (Fahrländer et al., 2016, S. 2). Die Mikrolage enthält hingegen Aussagen zur unmittelbaren Umgebung, wie die kleinräumige Verkehrsanbindung, die Lärmbelastung, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten sowie das Image des Quartiers (2016, S. 2). Aufgrund der gegenwärtigen Datenverfügbarkeit und deren hoch aufgelösten Qualität ist es heute möglich, jedem Punkt im Siedlungsgebiet Informationen zuzuordnen und diese wiederum in Ratings zu verdichten (Fahrländer, 2019, S. 233).

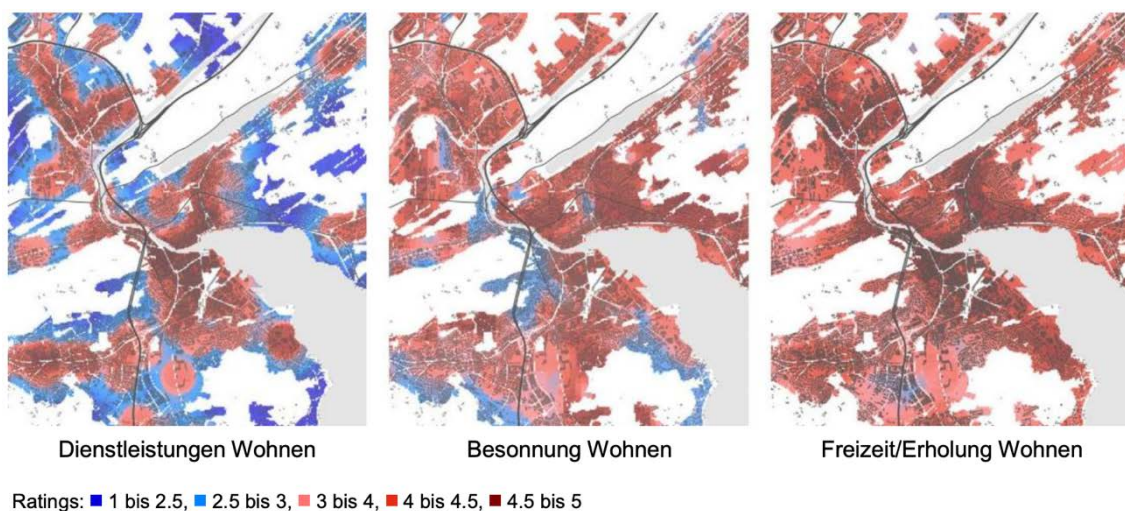


Abbildung 3: Teilratings für Wohnnutzungen in der Region Luzern (Fahrländer et al., 2016, S. 7)

Die dargestellten Teilratings stellen Indikatoren dar, welche von 1 (schlechtester Wert) bis 5 (bester Wert) bewertet werden. In der nachfolgenden Abbildung sind mögliche Indikatoren aufgeführt:

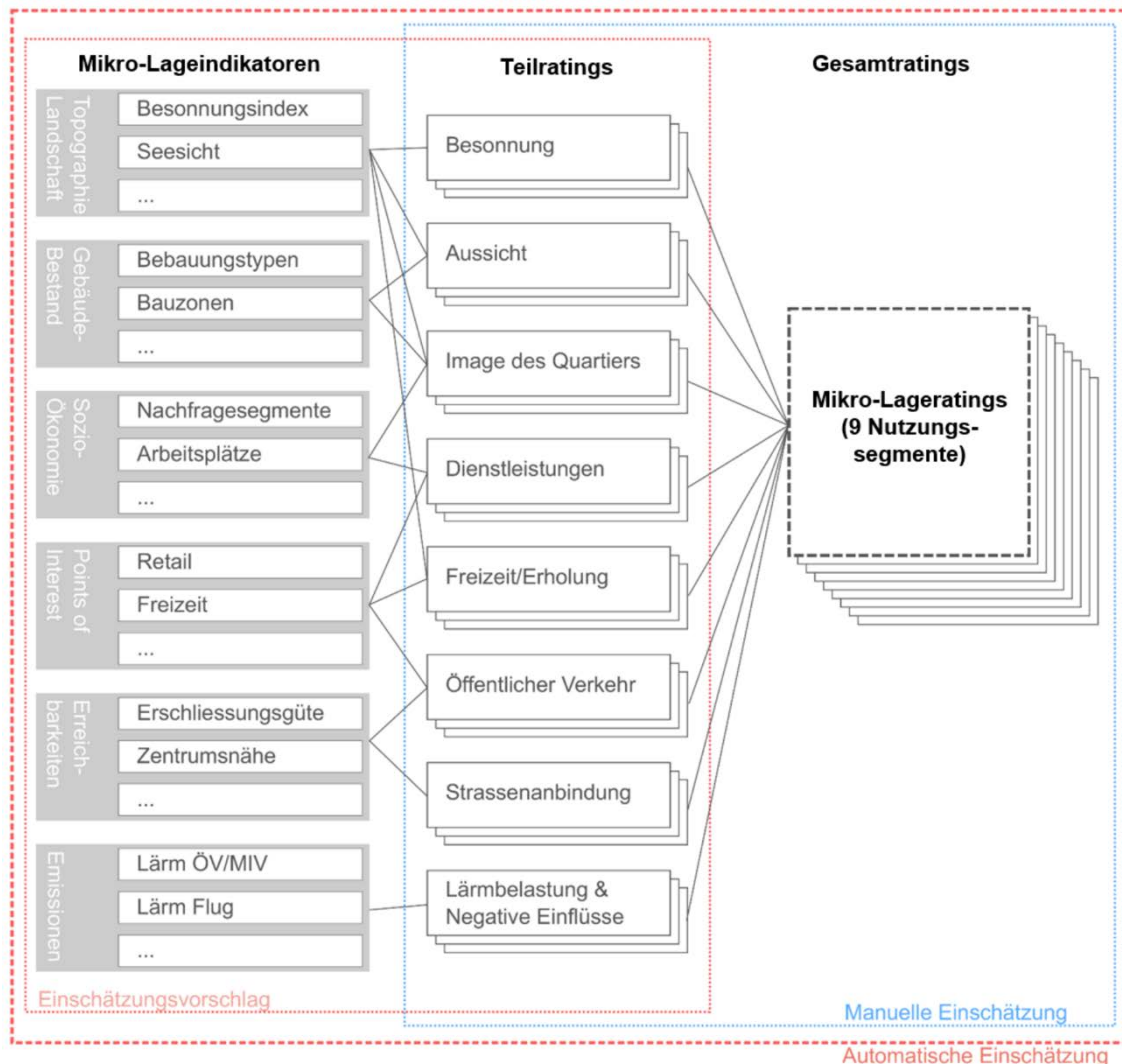


Abbildung 4: Verdichtung von Indikatoren zu Mikrolageratings (Fahrländer et al., 2016, S. 5)

Die aufgeführten Eigenschaften werden von dem oder der potenziellen Käufer*in unterschiedlich gewichtet. Des Weiteren gibt es sogenannte Killerkriterien, wie beispielsweise Geruchsbelastungen, Alt- oder Neubau, Seeanstoss und dergleichen.

Trotz der grossen Datenverfügbarkeit und deren Objektivität sind es die Bewerter*innen, welche entscheiden, welchen Einfluss die einzelnen Kennwerte auf die Bewertung der Mikrolage haben. Weiterhin unterscheiden sich die Geodatensätze stark in ihrer Qualität, Auflösung und Struktur. Um die Datenbestände zu homogenisieren, werden üblicherweise Geoinformationssysteme (GIS) genutzt. Die Systeme ermöglichen es, die Daten über ihre Attribute oder den räumlichen Bezug miteinander zu verbinden. Die ideale Auflösung des Zieldatensatzes beträgt 25 x 25 Meter (Fahrländer et al., 2016;

Wüest Partner, 2023). Dazu werden die bestehenden Daten via GIS aggregiert oder disaggregiert mit den entsprechenden Interpolationsalgorithmen (Fahrländer et al., 2016, S. 3). Die Gesamtfläche der Schweiz kann mit der Abmessung von 25 x 25 Metern in rund 7.4 Mio Rasterzellen unterteilt werden (2016, S. 9).

2.6 Nachbarschaft als Mehrwert

Die Lebensformen wandeln sich im Laufe der Zeit und wirken sich auf den Bedarf an Wohnraum sowie die Gestaltung von Quartieren aus. Laut den Autor*innen des Artikels „Wie geht Nachbarschaft?“ leben die Menschen zunehmend individueller und oftmals alleine (Behrens et al., 2017, S. 3). Eine intakte Nachbarschaft wirke sich neben dem monetären Wert einer Immobilie auch auf das Wohlbefinden aus, indem das Miteinander gestärkt werde und somit die Identifizierung mit dem eigenen Quartier (2017, S. 3). Um die Widerstandsfähigkeit einer Nachbarschaft methodisch zu bewerten haben Kourtit, Niamp, Türk und Wahlstom (2022a) in ihrem Artikel im *Journal of Urban Management* einen umfassenden Datensatz aus Rotterdam untersucht. Laut den Autor*innen umfasst ein städtisches Gebiet nicht nur materielle Aspekte, wie die gebaute Umwelt, sondern auch immaterielle Aspekte und stadtmorphologische Aspekte. Trotz der Vielfalt und Überlagerung dieser Aspekte zeichnet sich eine Stadt im Allgemeinen durch eine grosse Nähe und eine hohe Dichte von Bewohner*innen und wirtschaftlichen Aktivitäten aus (Kourtit et al., 2022a, S. 226). Städtische Strukturen sind nicht statisch, sondern geprägt durch dynamisches und interaktives Verhalten von Mikroeinheiten, wie beispielsweise Bevölkerungsgruppen oder Unternehmen. Die räumlichen Mikroeinheiten beziehen sich im Artikel auf räumlich disaggregierte Gruppen oder Untergruppen von Akteuren (2022a, S. 227). Die mikrokosmische Perspektive auf das städtische Leben, basiert auf einer systemischen Zerlegung und der gründlichen Analyse kleinräumiger Einheiten. Das Gesamtsystem der Stadt wird in möglichst kleinräumige einzelne Komponenten zerlegt (2022a, S. 227). Die sozio-räumliche Widerstandsfähigkeit einer Nachbarschaft wird insbesondere in Zeiten der Unsicherheit oder der politischen Ungewissheit relevant. Die Autor*innen unterscheiden in ihrem Konzeptmodell zwischen der Stadt als „Körper“ und der Stadt als „Seele“. Der Begriff „Körper“ umfasst physische und funktionelle Aspekte, wobei der Begriff „Seele“ die sozialen und emotionalen Aspekte beinhaltet (vgl. Abbildung 5). Mit der Verwendung von empirischen Indikatoren können die unterschiedlichen Aspekte operationalisiert werden (Abbildung 6). Das Konzeptmodell verdeutlicht die Relevanz von sozialem Kapital in Bezug auf die Widerstandsfähigkeit von städtischen Strukturen.

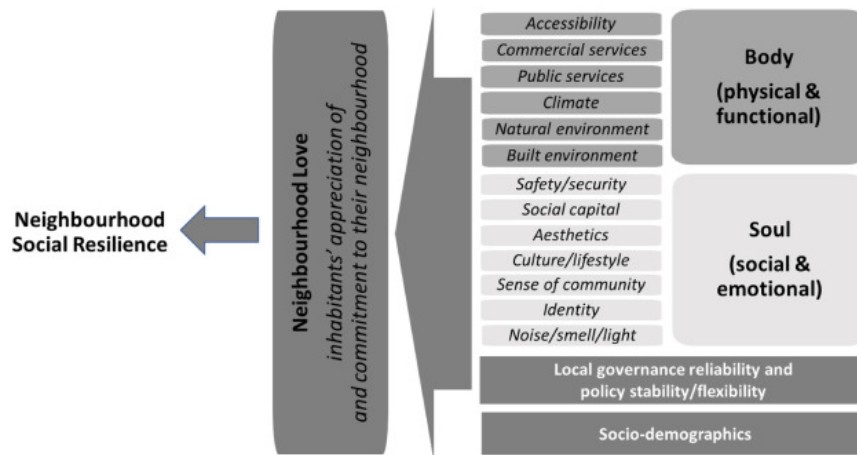


Abbildung 5: Konzeptmodell Widerstandsfähigkeit einer Nachbarschaft (Kourtit et al., 2022a, S. 230)

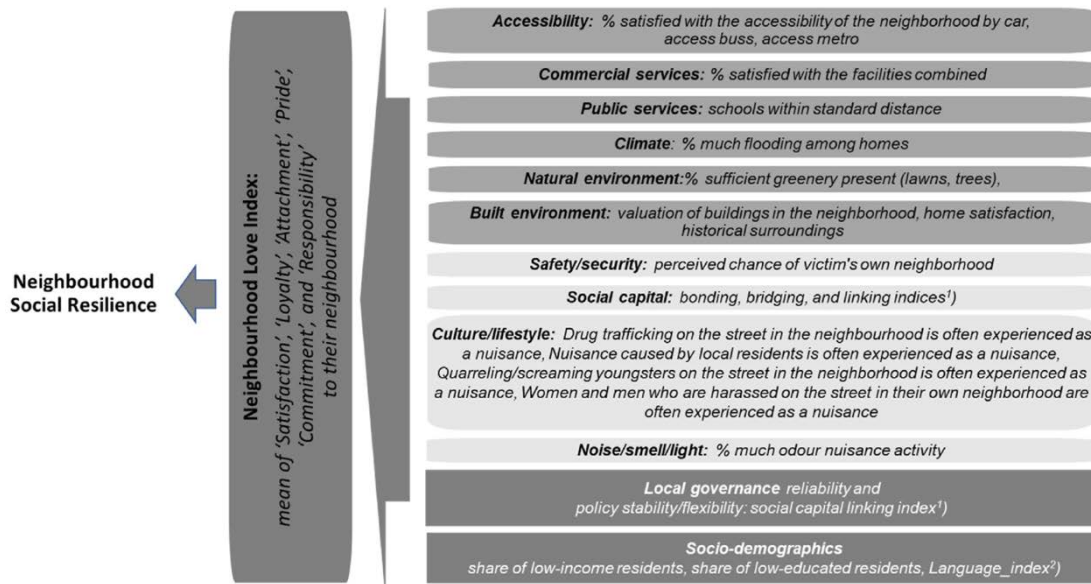


Abbildung 6: Operationalisiertes Konzeptmodell mit verfügbaren Daten (Kourtit et al., 2022a, S. 230)

Die Autor*innen unterscheiden drei verschiedene Netzwerkarten als Bestandteil des Sozialkapitals:

- Bonding-Netzwerke: Menschen mit demselben sozialen Hintergrund engagieren sich, vertrauen einander und beeinflussen sich gegenseitig.
- Bridging-Netzwerke: Menschen mit unterschiedlichem sozialem Hintergrund engagieren sich, vertrauen einander und beeinflussen sich gegenseitig.
- Linking-Netzwerke: Menschen engagieren sich, vertrauen einander und beeinflussen Organisationen und Systeme innerhalb der Gesellschaft.

Die soziale Nachhaltigkeit und Respekt gegenüber der Gemeinschaft sind zentrale Aspekte der individuellen Widerstandsfähigkeit der Bewohner*innen in ihrem lokalen Umfeld (Kourtit et al., 2022a, S. 231). Die Daten über Nachbarschaften in Rotterdam sind

sehr umfangreich und wurden über mehrere Jahre erhoben. Als methodischer Rahmen für die Analyse wurde eine ökonometrische Regression verwendet, welche die zeitliche Beziehung in den Daten berücksichtigt. Die Formel dazu lautet:

$$NLI_{it} = \beta_i + \alpha P_{it} + \gamma S_{it} + \varepsilon_{it}$$

Wobei NLI_{it} der Neighbourhood Love Index (NLI) in der Nachbarschaft (i) im Jahr (t) ist; β_i sind feste Nachbarschaftseffekte; P_{it} beschreibt Kovariaten für physische und funktionale Dimensionen; S_{it} sind die sozialen und emotionalen Dimensionen der Nachbarschaft; während ε_{it} ein Fehlerterm ist.

Kourtit et al. (2022a) stellen fest, dass der Fehlerterm räumlich autokorreliert sein könnte. Daher wird ein urbanometrischer Ansatz verfolgt. Die statistische Auswertung der Daten hat ergeben, dass die Erreichbarkeit des Wohnviertels (mit MIV, ÖV oder LV) einen positiven Zusammenhang mit dem Neighbourhood Love Index (NLI) hat. Weiterhin zeigt die Gesamtzufriedenheit mit öffentlichen und privaten Anlagen sowie mit historischen und natürlichen Annehmlichkeiten, wie Denkmäler oder Freiräume, einen positiven Zusammenhang mit dem NLI (Kourtit et al., 2022a, S. 233).

Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es in der Schweiz keinen umfassenden Datensatz, welcher Aussagen zu Nachbarschaftsqualitäten sowie Geoinformationen beinhaltet.

3. Empirische Untersuchung

3.1 Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Forschungsarbeit ordnet sich in der empirischen Sozialforschung ein. Im Rahmen dieser Untersuchung werden Primärdaten erhoben, welche Aussagen zu der Qualität einer Nachbarschaft enthalten sowie den geografischen Standort enthalten. Die Stichprobe bilden die Bewohner*innen der Stadt Chur. Da es aus Datenschutzgründen nicht möglich ist, die E-Mail-Adressen der gesamten Stadtbevölkerung von den Einwohnerdiensten zu bekommen, wurde der Eigentümer- und Mietverband sowie der Bürgerverein und der Stadtverein Chur angefragt. Der E-Mail-Versand über die genannten Institutionen ist ebenfalls nicht möglich, wodurch ein physischer Postversand durchgeführt wird. Da es sich bei der Befragung um keinen kommerziellen Inhalt handelt, können dadurch sämtliche Briefkästen erreicht werden. Dazu wurde ein Flyer erstellt, welcher einen QR-Code enthält. Durch das Scannen des Codes mit dem Smartphone gelangt man direkt zur Online-Umfrage. Die Befragung wird mit Google Forms erstellt. Dadurch wird der Mehrsprachigkeit im Untersuchungsort Rechnung getragen. Der Flyer enthält den deutschsprachigen Text, ebenfalls in romanischer, italienischer und englischer Sprache (Anhang 1). Der Rohdatensatz wird als Exeldatei exportiert und bildet die Grundlage für die Datenbereinigung und anschließende Auswertung.

Die Daten werden bereinigt und anhand von statistischen Analysen ausgewertet. Als erster Schritt wird eine deskriptive Statistik angewendet. Dadurch kann die Stichprobe beschrieben werden, die Repräsentativität geprüft sowie Kennzahlen aufgezeigt werden. Als nächster Schritt wird eine multiple Regressionsanalyse (nach Allison, 1999) durchgeführt. Die erklärenden Variablen bilden Indikatoren des Nachbarschaftsklimas und die abhängige Variabel das Mikrolagerating, welches ebenfalls, basierend auf der Befragung modelliert wird. Als letzter Schritt werden die Ergebnisse der statistischen Analyse interpretiert.

3.2 Untersuchungsort

Als Untersuchungsort wurde die Stadt Chur ausgewählt. Über Chur gibt es im Bereich der Stadtforschung nur wenige Forschungsprojekte und -literatur. Zudem hat die Stadt eine überschaubare Grösse und eignet sich dadurch für eine gesamthafte Betrachtung der Quartiere. Da die Stadt Chur nicht im Datensatz der *City Statistics* enthalten ist, existiert kein Datenbestand zur lokalen Lebensqualität.

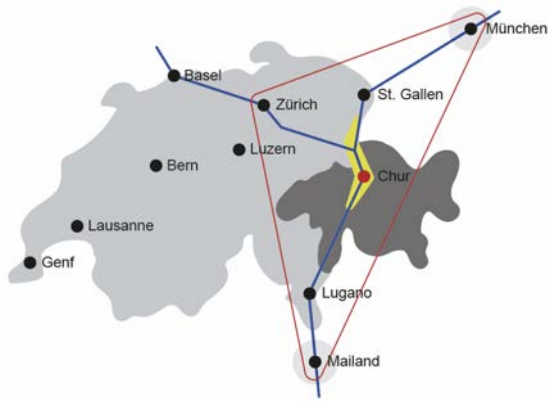


Abbildung 7: Übersichtskarte Standort der Stadt Chur
(Stadt Chur, 2022, S. 15)

Chur befindet sich im Alpenrheintal und bildet das wirtschaftliche Zentrum Graubündens (Abbildung 7). Die Stadt befindet sich auf einer wichtigen nord-süd Achse und liegt zwischen den Metropolitanräumen Zürich, München und Mailand. Mit rund 37'000 Einwohner*innen handelt es sich um eine kompakte Stadt. Die Stadt ist im Wachstum durch die umliegende Topografie

limitiert. Die beiden Nachbargemeinden Maladers und Haldenstein sind in den Jahren 2020/ 2021 mit Chur fusioniert. Weitere Fusionen befinden sich in der Planung.

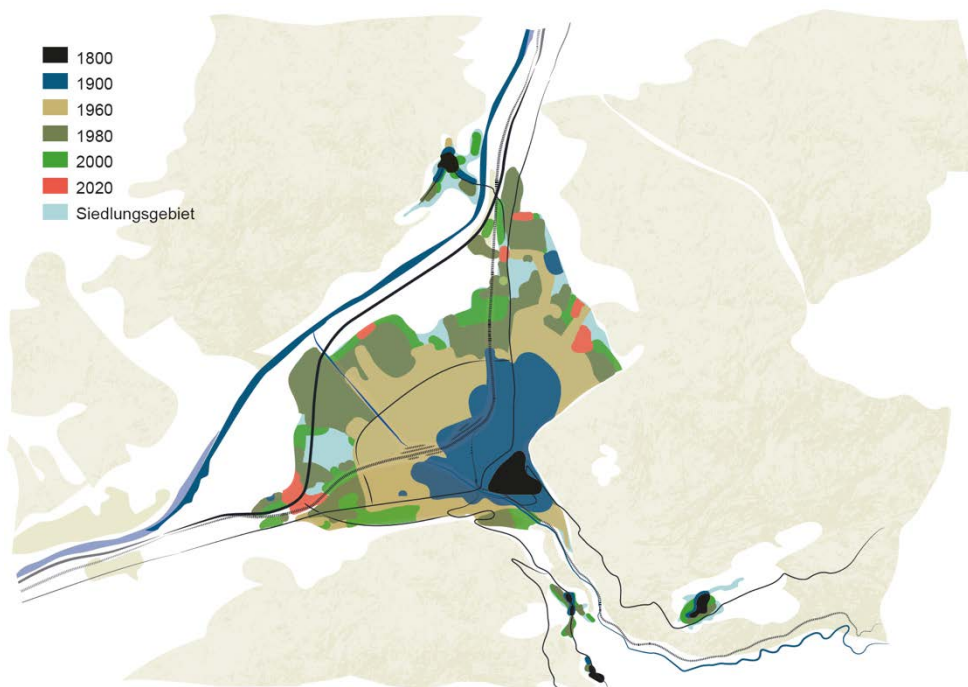


Abbildung 8: Entwicklung der Stadt Chur seit 1800 (Stadt Chur, 2022, S. 16)

Die ummauerte Altstadt bildet den historischen Kern der Stadt. Mit dem Bau des Bahnhofs und der Gleisanlagen wurde die Siedlungsstruktur nördlich erweitert. Ab Mitte des 20. Jahrhunderts setzte ein Bauboom ein, welcher zu markanten Veränderungen führte. Grosse Gebiete, wie die Rheinebene wurden entwickelt (Abbildung 8). Als besonders provokativ galt damals der Bau von Hochhäusern auf den ehemaligen Ackerfeldern (vgl. Maissen, 2014). Der Bau von Hochhäusern durch das Architekturbüro Thomas und Thomas Domenig war die Reaktion auf die rasante Bevölkerungszunahme

und die damit verbundene Wohnungsnot in der Nachkriegszeit. Das Projekt „Lacuna“ (Abbildung 9) umfasste Wohnraum für 4'700 Personen. Die Grosssiedlung stand im Kontrast zu der Ausbreitung von Einfamilienhausvierteln in den Vierziger- und Fünfzigerjahre im Rheinquartier (Seifert, ohne Datum).



Abbildung 9: Lacuna Quartier in Chur (Feiner, ohne Datum)



Abbildung 10: In Chur West soll ein lebendiges Quartier entstehen (Michael, 2015)

Heute wird vor allem Chur West entwickelt, welches durch den Bau eines Bahnhofs besser erschlossen wird. Die Fertigstellung des Bahnhofs ist auf den Sommer 2026 datiert. Im Stadtentwicklungskonzept STEK 2050, welches als Leitplanke für die Entwicklung von Chur dient, wurden Zielsetzungen definiert. Eine Zielsetzung besteht darin, die Stadt nach den Prinzipien der sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit zu entwickeln. Ein weiteres Ziel besteht in der Einbindung der Betroffenen durch partizipative Planungsprozesse (Stadt Chur, 2022, S. 20). Stefan Kurath, Professor für Architektur an der Zürcher Hochschule für Angewandte

Wissenschaften in Winterthur, beschreibt Chur West wie folgt: „Glatte Fassaden. Plumpe Baukörper. Kein Baum, kaum Grün, kein Raum, überall Vorfahrt für den Individualverkehr. Hier lehrt nicht nur die Giger Bar das Gruseln.“ (Kurath, 2021, S. 2). Kurath sieht in der gegenwärtigen Entwicklung eine verpasste Chance, da Chur West das Potenzial eines Ortes der Zukunft hatte. Kurath schöpft jedoch Hoffnung mit der Einstellung des Churer Stadtarchitekten Jürg Rehsteiner (2021, S. 3). Dieser hat sein Amt bereits nach einem Jahr aufgrund längerer Arbeitsunfähigkeit durch gesundheitliche Gründe wieder aufgegeben (Durband, 2023). Auch die im März 2023 eingestellte Stadtarchitektin Anne Pfeil kündete ihre Stelle bereits nach einigen Monaten auf Ende August, wie es den Medien zu entnehmen ist (2023). Die Gründe für den raschen Abgang der Stadtarchitektin sind unbekannt.

In der Stadt Chur gibt es keine einheitlichen Quartiersdefinitionen, welche der Öffentlichkeit zugänglich sind. Im STEK 2050 sind die Quartierorte und Zentren aufgeführt, jedoch ohne eingezeichnete Grenzen (Abbildung 12). Bei der Stadtentwicklung gibt es eine grobe Einteilung in neun Quartiere von 2018 (Abbildung 11). Die aktuelle Einteilung befindet sich in der Überarbeitung. Die Übersichtskarte der Quartier- und Dorfvereine zeigt die „gelebten“ Quartiere, ist jedoch nicht vollständig, da es nicht für jedes Quartier einen Verein gibt (Abbildung 13).

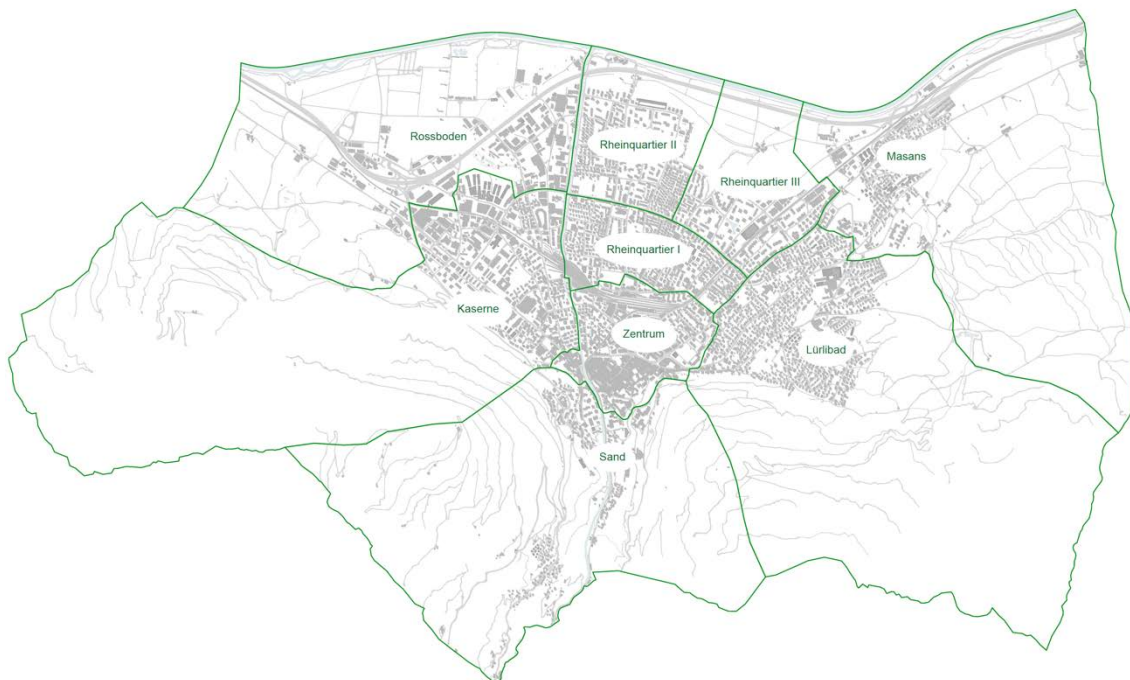


Abbildung 11: Quartiereinteilung nach der Stadtentwicklung (Stand 2018) Quelle: Stadtentwicklung Chur

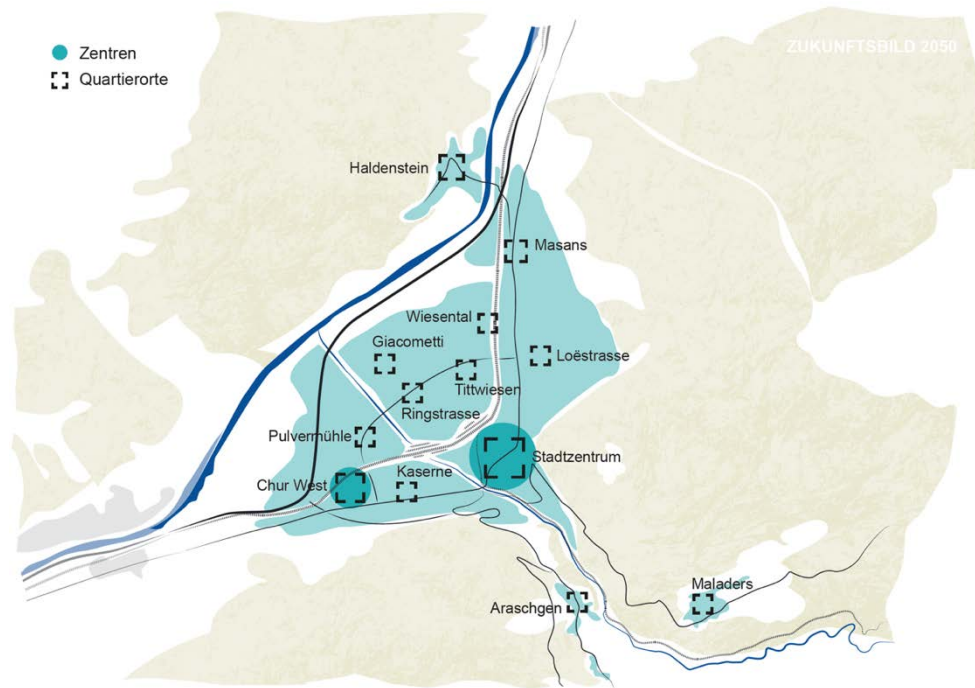


Abbildung 12: Quartierorte und Zentren gemäss STEK 2050 (Stadt Chur, 2022, S. 23)

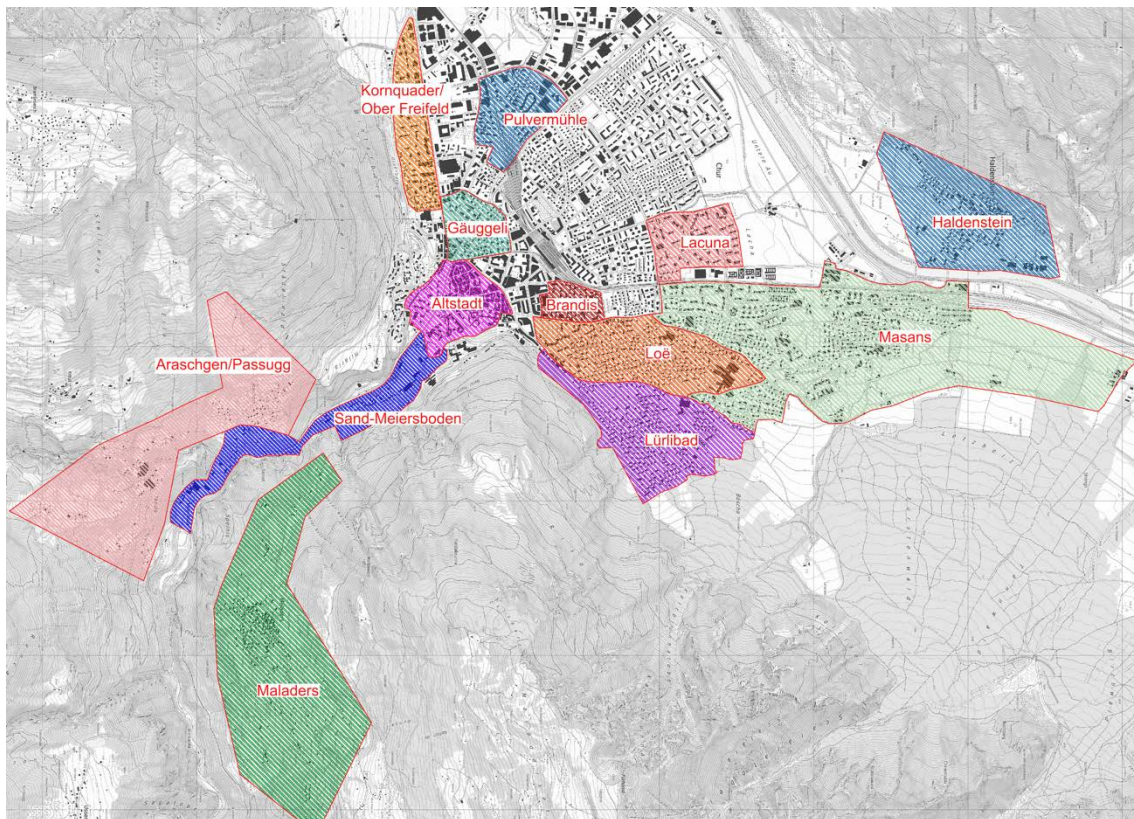


Abbildung 13: Quartier- und Dorfvereine der Stadt Chur (Stadtverein Chur, 2023)

In Chur gibt es einen Stadtverein, welcher zurzeit 300 Mitglieder zählt. Dieser bildet den Dachverband der insgesamt dreizehn Quartier- und Dorfvereine. Der Zweck der Vereine besteht „im Erhalt und der Förderung der Wohn- und Lebensqualität in ihren Einzugsgebieten“ (Stadtverein Chur, 2023). Die eingezeichneten Quartiere überlagern sich teilweise mit anderen Quartieren, wie beispielsweise das Lacuna- mit dem Wiesentalquartier.

3.3 Konstruktion des Fragebogens

Der Fragebogen (Anhang 2) gliedert sich in sechs Abschnitte. Ein wichtiger Bestandteil bildet die geografische Verortung der jeweiligen Antworten. Nach einem kurzen Intro wird als erstes das Quartier und direkt danach die Wohnadresse abgefragt. Bei der Frage nach der Wohnadresse wird ein Erläuterungstext hinzugefügt, um die Wichtigkeit dieser freiwilligen Angabe hervorzuheben.

1	Intro	Kurze Einleitung mit Vorstellung
2	Fragen zum Quartier und Standort	Möglichst genaue Verortung der Daten
3	Fragen zur Lebensphase und Wohnsituation	Wohnumfeld, Haushaltsform, Gebäudetypologie
4	Fragen zur Nachbarschaft	Nachbarschaftsklima und -qualität
5	Demografische Informationen	Alter, Geschlecht, Ausbildung, Nationalität, Erwerb
6	Abschluss	Danksagung und Kontaktdaten für Rückmeldungen

Tabelle 2: Aufbau des Fragebogens

Die Fragen zum Nachbarschaftsklima sind in der Mitte der Befragung angeordnet und bilden das Herzstück des Fragebogens. Bei der Formulierung der Fragen wurde auf eine einfache und klare Sprache geachtet.

Das Ausfüllen des Fragebogens sollte unter zehn Minuten möglich sein. Am Ende des Fragebogens können interessierte Personen ihre E-Mail-Adresse hinterlassen, um über den Ausgang der Studie informiert zu werden oder Anmerkungen zu äussern.

3.4 Auswahl der Stichprobe und Pretest

Um eine möglichst flächendeckende und repräsentative Datenbasis zu generieren, wird die Stadt Chur als Untersuchungsort ausgewählt. Die Kantonshauptstadt von Graubünden zählt 37'875 Bewohner*innen und bildet das urbane und wirtschaftliche Zentrum des Bergkantons (Stadt Chur, 2023). Die Stadt setzt sich aus insgesamt 22'494 Haushalten zusammen.

Die Stichprobe ist eine Zufallsstichprobe aus der Grundgesamtheit (N), welche sich aus der Anzahl Bewohner*innen von Chur zusammensetzt.

Grundgesamtheit (N): 37'875	Konfidenzniveau 90% Fehlermarge (e) 0.1	Standardabweichung (p) 0.5	Z-Wert (z) 1.65
-----------------------------	--	----------------------------	-----------------

$$\frac{[z^2 * p(1 - p)]/e^2}{1 + [z^2 * p(1 - p)]/e^2 * N}$$

Die Verteilung der Umfrage findet über Postversand statt. Dazu wurde ein Flyer erstellt, welcher die Bewohner*innen über den Zweck der Befragung informiert und mit einem QR-Code versehen ist (Anhang 1). Über das Scannen dieses Codes mit dem Smartphone gelangt man direkt zur Online-Befragung. Die Texte sind auf der Hauptseite auf Deutsch verfasst und auf der Rückseite auf Rätoromanisch, Italienisch und Englisch. Damit wird der Mehrsprachigkeit begegnet, um möglichst viele Personen zu inkludieren. Das Design mit den gedruckten Flyern als analoge Komponente und der Online-Befragung als digitale Komponente wurde gewählt und möglichst viele Bewohner*innen zu erreichen. Ältere Menschen und nicht-technikaffine Personen können sich mit dem Flyer in der Hand an ihr soziales Umfeld wenden und Unterstützung einfordern. Auf die Verteilung von gedruckten Fragebögen wird aus Zeit- und Kostengründen verzichtet. Ebenfalls auf dem Flyer aufgeführt sind E-Mail-Adresse und Telefonnummer für eine allfällige Kontaktaufnahme bei Fragen oder Anmerkungen.

Im Rahmen eines Pretests wurde die Umfrage in Landquart verteilt. Dazu wurden 150 Flyer in Briefkästen eingeworfen. Als zweitgrösste Gemeinde im Kanton Graubünden ist Davos aufgeführt. Da Davos jedoch eine vom Tourismus geprägte Gemeinde ist, wurde Landquart als Ortschaft für den Pretest gewählt. Landquart belegt den dritten Platz, hat aber einen höheren Anteil an einer dauerhaften Bewohnerschaft. Weiterhin bildet Landquart wie Chur einen Verkehrsknotenpunkt durch die geografische Lage im Churer Rheintal und Eingangs Prättigau. Die Flyer wurden am 22.05.2023 verteilt mit einer Rücklaufquote von 2% bis am 01.06.2023. Die geringe Rücklaufquote kann mehrere Ursachen haben. Einerseits wurde der Flyer an einem Montagmorgen verteilt. Andererseits liegt das Datum zwischen den Feiertagen Auffahrt und Pfingsten. Sassenberg und Kreuz (1999) weisen darauf hin, dass die Teilnehmer*innenquote bei Online-Befragungen stark vom Grad der Identifizierbarkeit abhängt (S. 73). Der Fragebogen ist durch die Abfrage der Adresse nicht vollkommen anonym, dies kann eine Ursache für die geringe Rücklaufquote sein.

3.5 Durchführung der Befragung

Die Datenerhebung wurde zwischen den Feiertagen und den Sommerferien in der Kalenderwoche 22 angesetzt, um möglichst viele Bewohner*innen zu erreichen. Die rund 14'000 Flyer wurden in der Stadt Chur am Freitag, den 2. Juni 2023 verteilt. Es haben über die Dauer von zehn Tagen 561 Personen an der Befragung teilgenommen, was einer Rücklaufquote von 4.01% entspricht. Die Rücklaufquote konnte im Vergleich zum Pretest erhöht werden. Dies ist wahrscheinlich auf die Verteilung Ende der Woche zurückzuführen und die Grösse der Gemeinde, wodurch eine höhere Anonymität assoziiert wird. Nichtsdestotrotz ist die Rücklaufquote eher tief ausgefallen. Normalerweise kann bei Befragungen mit einem Rücklauf zwischen 5% und 25% gerechnet werden (Hollenstein, 2023, S. 24). Eine weitere Ursache liegt wahrscheinlich im Scannen des QR-Codes. Nach dem Verteilen der Flyer, habe ich insgesamt 21 E-Mails erhalten. Teilweise mit thematischen Anmerkungen aber grösstenteils mit Anfragen, ob ich den Link zur Umfrage senden kann. Die Daten werden als Exeldatei aus Google Forms exportiert und bilden die Grundlage für die weitere Analyse.

3.6 Datenbereinigung

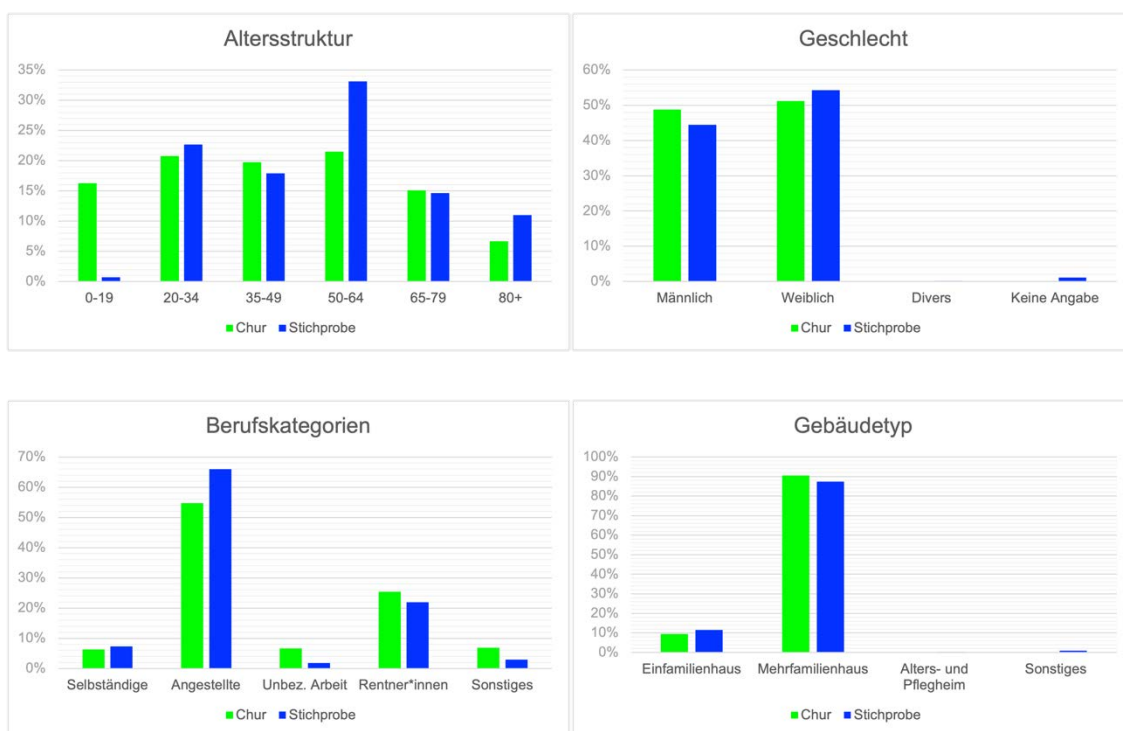
Der Rohdatensatz beinhaltet einige ungültige Einträge, welche nicht in Chur verortet sind. Diese Zeilen wurden gelöscht. Von den eingereichten Antworten wurden 21 ohne Adresse (Strassenname und Nr.) erfasst, drei davon ohne Quartiername. Diese Einträge sind geografisch nicht verortbar und wurden ebenfalls entfernt. Es bleiben 547 gültige Antworten für die Datenauswertung. Die Wohndauer wird bereinigt, indem die Angaben in Jahreszahlen in eine einzelne Zahl umgewandelt werden. Des Weiteren wird der Begriff „Jahr“ entfernt, sodass nur die Zahl als Wert ermittelt wird. Bei der Adresse wird ebenfalls der Zusatz „7000 Chur“ überall entfernt. Aus den von den Befragten eingetragenen Quartiernamen wurde eine Liste erstellt. Einige der Befragten haben den Strassennamen als Quartier angegeben. In diesen Fällen wurde der Quartiername manuell über den GIS-Stadtplan ausfindig gemacht und eingetragen. Die Liste der Quartiere wurde in einer zweiten Runde reduziert. Insgesamt wurden 34 Quartiere identifiziert (siehe Tabelle 3). Aus den Werten der Quartierqualität wurde jeweils der Mittelwert in einer neuen Spalte für jedes Quartier errechnet. Diese Zahl bildet das Mikrolagerating der Bewohner*innen. In einem weiteren Schritt wurde ein Codeplan erstellt.

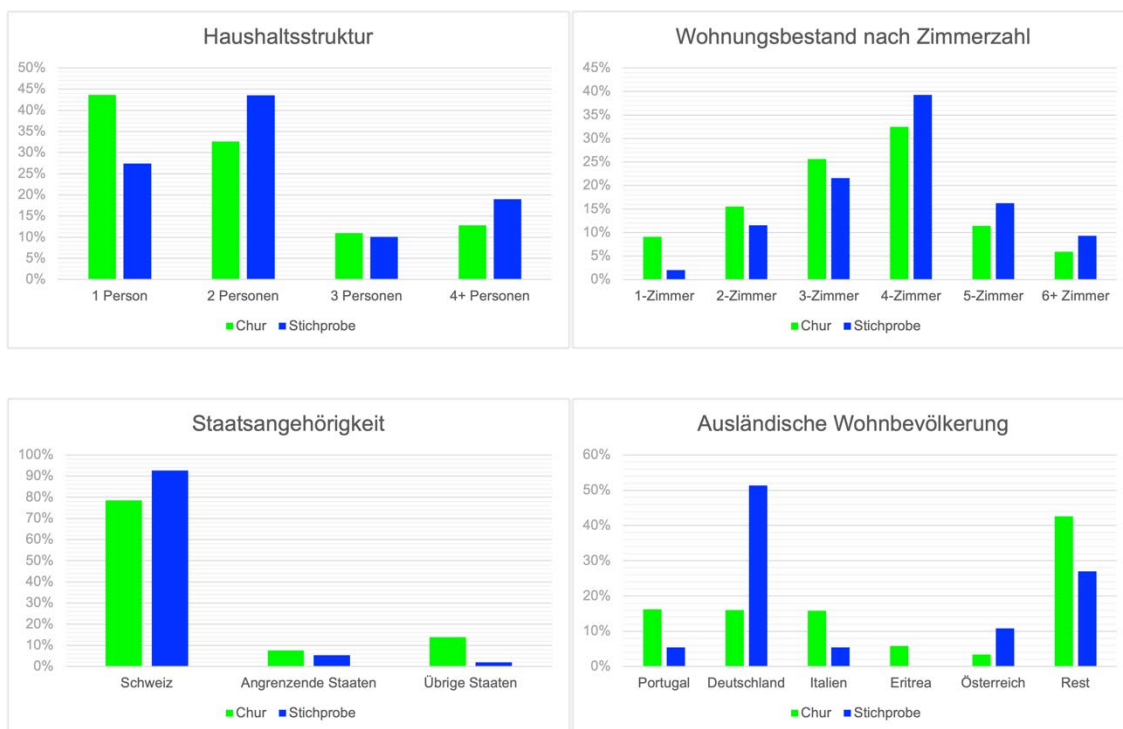
3.7 Datenauswertung

Für die Datenauswertung werden statische Analysen durchgeführt. Als erstes wird eine deskriptive Analyse erstellt, welche die Stichprobe beschreibt und Kennzahlen aufzeigt. Die Stichprobe wird dazu mit der Grundgesamtheit der Churer Stadtbevölkerung verglichen. In einem zweiten Schritt wird eine multiple Regressionsanalyse durchgeführt, um Zusammenhänge zu überprüfen.

Vergleich der Stichprobe mit der Grundgesamtheit

Die Umfrage wurde von insgesamt 561 Personen ausgefüllt. Nach der Bereinigung standen 547 Antworten zur Verfügung. Die Stichprobe kann als repräsentativ betrachtet werden, da die Befragung an 61% der Haushalte in der Stadt Chur verteilt wurde. Die Stichprobe bildet eine zufällige Auswahl an Bewohner*innen von Chur. Die Anzahl Rückmeldungen wurde belassen und nur nicht geografisch verortbare Rückmeldungen oder Rückmeldungen, welche nicht dem Gemeindegebiet von Chur zuzuordnen sind, wurden entfernt.

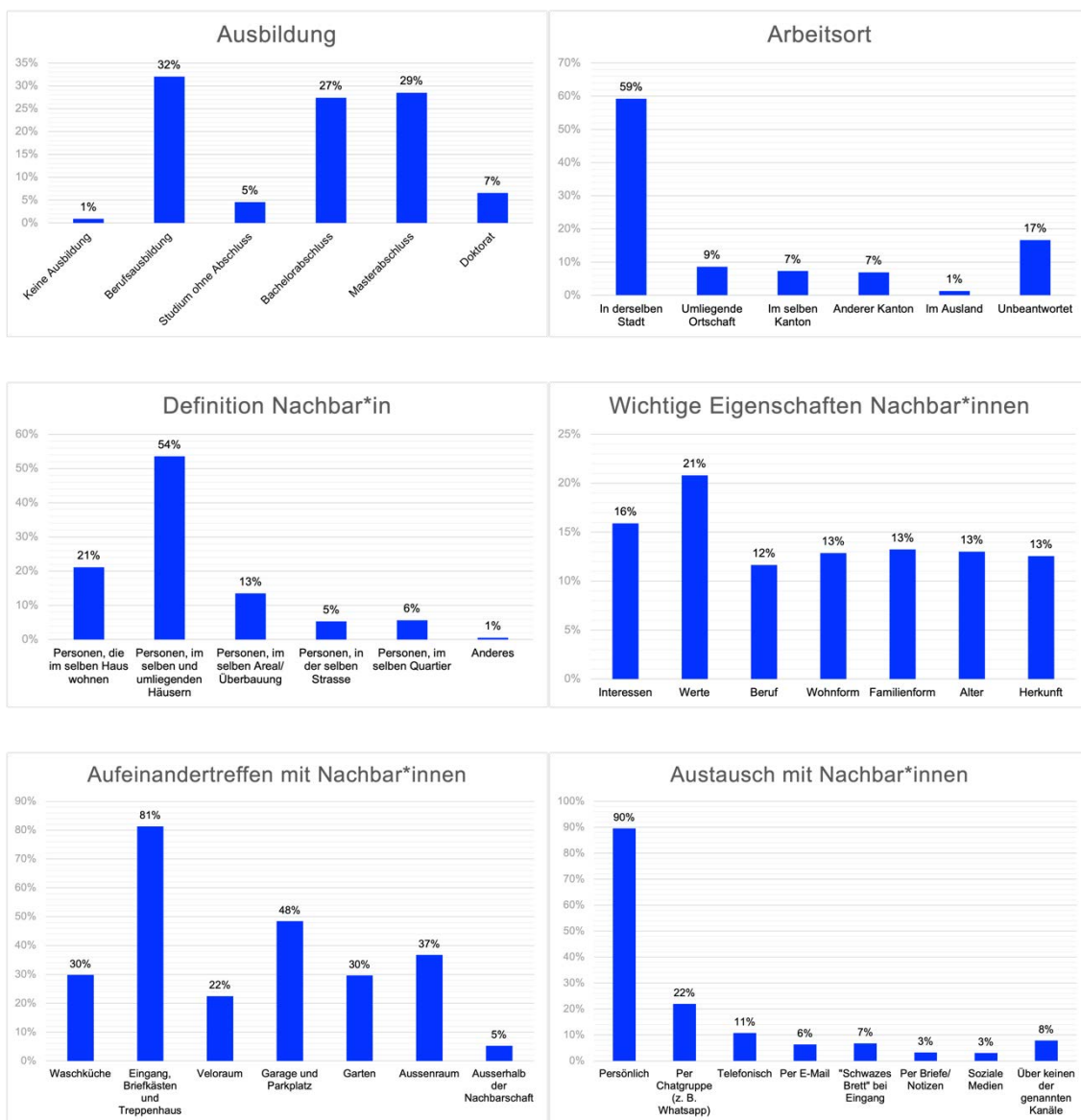




Die Altersstruktur der Grundgesamtheit und der Stichprobe sind ähnlich, jedoch weist die Stichprobe mehr Einheiten in der Alterskategorie 50-64 auf und weniger in der Alterskategorie 0-19. Bei der Geschlechterverteilung weist die Stichprobe etwas weniger Teilnehmer als Teilnehmerinnen auf. Im Bereich der Berufskategorien ist die Verteilung ebenfalls ähnlich, wobei die Anzahl Angestellte bei der Stichprobe etwa um 10% höher ist. Die Gebäudetypologien sind ebenfalls nahezu identisch. Bei der Haushaltsstruktur zeichnet sich ein Unterschied ab im Bereich der Verteilung von 1 Personen- und 2 Personen-Haushalten. Weiterhin weist die Stichprobe eine höhere Anzahl größerer Wohnungen auf als die Grundgesamtheit. Bei der Staatsangehörigkeit enthält die Stichprobe mehr Schweizer*innen als die Grundgesamtheit und weniger Staatsangehörige übriger Staaten, außerhalb des angrenzenden Auslandes. Wenn man die ausländische Wohnbevölkerung nach Staatsangehörigkeit betrachtet, fällt auf, dass die Stichprobe verhältnismäßig viele deutsche und österreichische Staatsangehörige enthält.

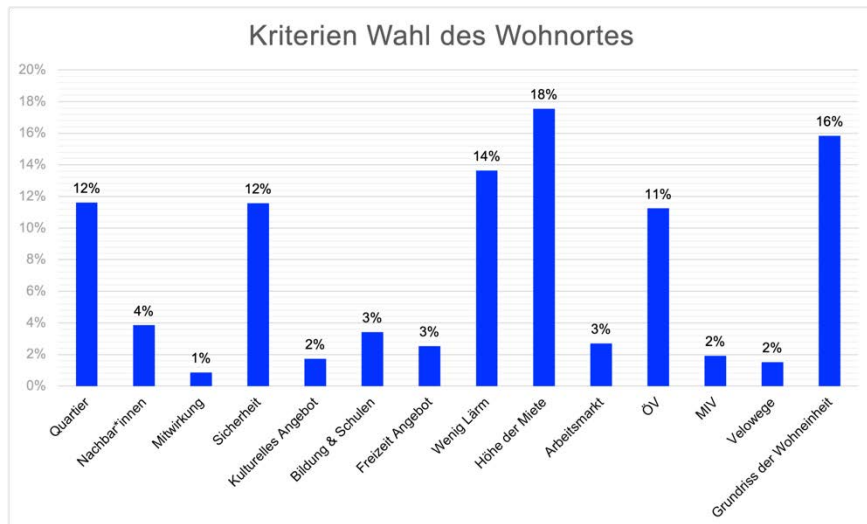
Deskriptive Analyse der Stichprobe

Ein Drittel der Befragten haben eine Berufsausbildung absolviert. Weitere 29% verfügen über einen Master- und 7% über einen Bachelorabschluss. Die Mehrheit der Befragten arbeitet in Chur. Die Frage nach dem Arbeitsort wurde von vielen Personen nicht beantwortet. Dies liegt an der Anzahl Rentner*innen (22% der Stichprobe), welche diese Frage nicht beantworten können, da sie nicht mehr erwerbstätig sind.

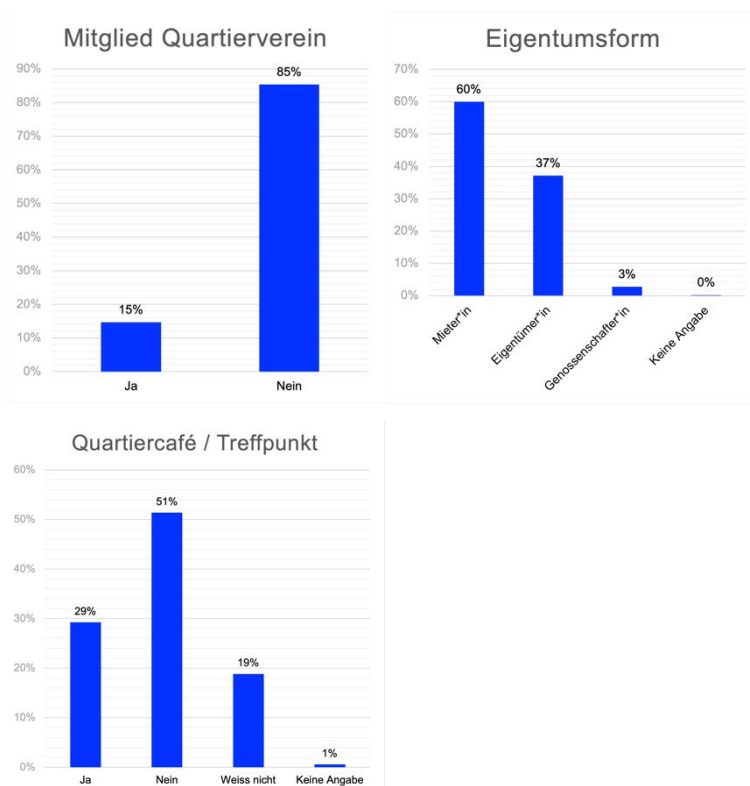


Die Mehrheit der Befragten definiert den Begriff „Nachbar*innen“ als Personen, die im selben Haus und in den umliegenden Häusern wohnen. 14% der Befragten bezeichnet Personen im selben Areal oder in derselben Überbauung als Nachbar*innen. Für 6% sind die Quartierbewohner*innen die Nachbarschaft. 5% definieren Personen, welche in derselben Strasse wohnen als Nachbar*innen.

Bei der Frage, wo die Bewohner*innen auf Nachbar*innen treffen, haben 81% der Befragten den Eingang, die Briefkästen und das Treppenhaus angegeben. 48% begegnen sich in der Garage oder den Parkplätzen. Weitere 37% in den Aussenräumen, 30% im Garten, 30% bei den Waschküchen. Ein guter Fünftel trifft aufeinander im Veloraum und nur 5% ausserhalb der Nachbarschaft. Fast sämtliche Befragten gaben an sich persönlich mit Nachbar*innen auszutauschen. Rund ein Fünftel nutzten dazu eine Chatgruppe, wie beispielsweise WhatsApp. Nur wenige Personen tauschen sich über die übrigen Kanäle aus.



Die Befragten wurden aufgefordert Kriterien für die Wahl des Wohnortes zu priorisieren. Die Antworten pro Kriterium wurden anschließend mit einem Faktor für die 1. Wahl, die 2. Wahl, die 3. Wahl und die 4. Wahl multipliziert. Dadurch erhalten die Antworten eine Gewichtung nach der jeweiligen Priorität. Laut den Befragten sind die Höhe der Miete, der Grundriss und eine geringe Lärmbelastung am wichtigsten. Danach folgen das Quartier und das Sicherheitsgefühl sowie die Erschließung an den Öffentlichen Verkehr.



15% der Befragten sind Mitglied in einem der dreizehn Quartiervereine. 60% der Befragten sind Mieter und Mieterinnen, 37% besitzen ihre Wohneinheit und 3% sind Genossenschafter*innen. Laut 51% der Befragten fehlt in der Nachbarschaft ein Quartiercafé oder Treffpunkt. 19% wissen nicht, ob es ein Angebot gibt.

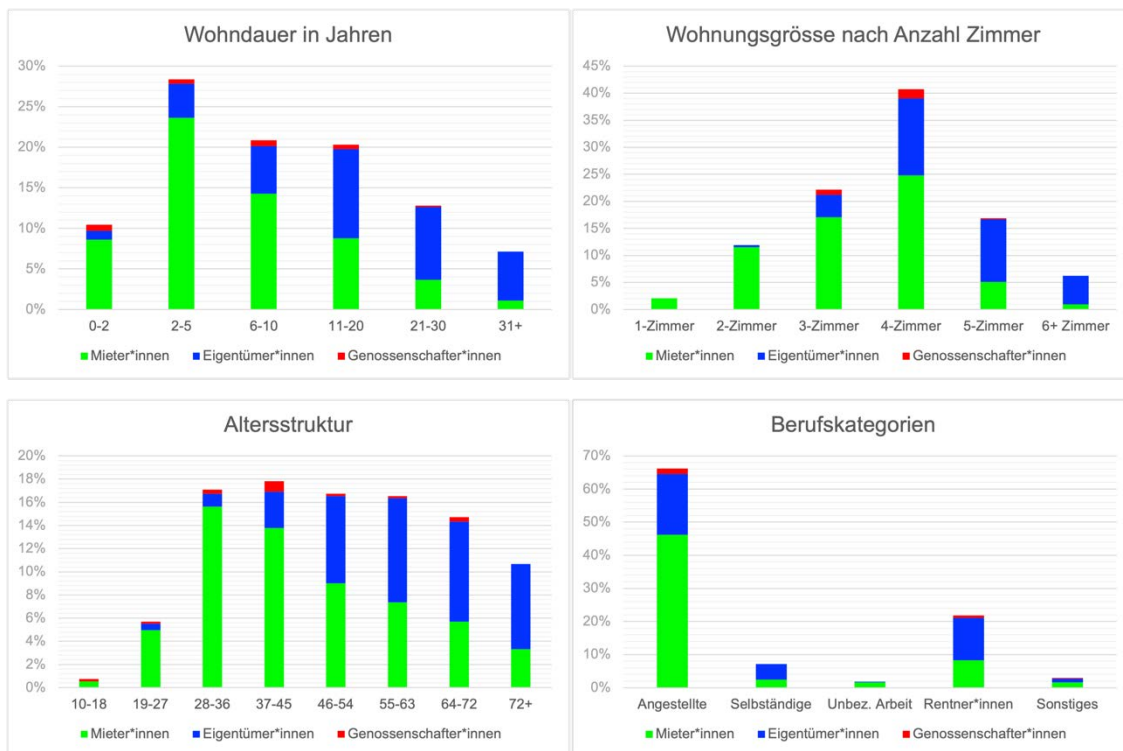
<i>Wohndauer in Jahren</i>		<i>Zufriedenheit in der Nachbarschaft</i>		<i>Ähnlichkeit zu Nachbar*innen</i>		<i>Zuverlässigkeit Nachbar*innen</i>	
Mean	11.5484461	Mean	5.65996344	Mean	3.43144424	Mean	5.25045704
Standard Error	0.46452911	Standard Error	0.0533718	Standard Error	0.06254099	Standard Error	0.06136573
Median	8	Median	6	Median	4	Median	6
Mode	2	Mode	6	Mode	4	Mode	6
Standard Deviation	10.8644214	Standard Deviation	1.24826121	Standard Deviation	1.46271059	Standard Deviation	1.43522368
Sample Variance	118.035652	Sample Variance	1.55815604	Sample Variance	2.13952227	Sample Variance	2.05986701
Kurtosis	1.64190889	Kurtosis	1.35754741	Kurtosis	-0.7860579	Kurtosis	0.30136473
Skewness	1.34248739	Skewness	-1.1044844	Skewness	-0.1550359	Skewness	-0.8298647
Range	60	Range	6	Range	6	Range	6
Minimum	0	Minimum	1	Minimum	1	Minimum	1
Maximum	60	Maximum	7	Maximum	7	Maximum	7
Sum	6317	Sum	3096	Sum	1877	Sum	2872
Count	547	Count	547	Count	547	Count	547
Confidence Level(95.0%)	0.91248304	Confidence Level(95.0%)	0.10483919	Confidence Level(95.0%)	0.12285041	Confidence Level(95.0%)	0.12054183

<i>Anzahl Kontakte in der Nachbarschaft</i>		<i>Vertrautheit Nachbarschaft</i>		<i>Sicherheitsfüh in der Nachbarschaft</i>		<i>Sympatie Nachbar*innen</i>	
Mean	3.54113346	Mean	3.68555759	Mean	6.24314442	Mean	5.46617916
Standard Error	0.13248028	Standard Error	0.06683043	Standard Error	0.04077936	Standard Error	0.04964615
Median	3	Median	4	Median	6	Median	6
Mode	0	Mode	4	Mode	7	Mode	6
Standard Deviation	3.09845303	Standard Deviation	1.56303212	Standard Deviation	0.95374891	Standard Deviation	1.16112576
Sample Variance	9.60041117	Sample Variance	2.44306942	Sample Variance	0.90963698	Sample Variance	1.34821303
Kurtosis	-0.0201349	Kurtosis	-0.7748337	Kurtosis	4.23749522	Kurtosis	1.13534599
Skewness	0.85450529	Skewness	-0.1476291	Skewness	-1.7483405	Skewness	-0.8124807
Range	11	Range	6	Range	6	Range	6
Minimum	0	Minimum	1	Minimum	1	Minimum	1
Maximum	11	Maximum	7	Maximum	7	Maximum	7
Sum	1937	Sum	2016	Sum	3415	Sum	2990
Count	547	Count	547	Count	547	Count	547
Confidence Level(95.0%)	0.26023345	Confidence Level(95.0%)	0.13127623	Confidence Level(95.0%)	0.08010364	Confidence Level(95.0%)	0.09752085

<i>Qualität des Quartiers</i>		<i>Mikrolage-Rating</i>	
Mean	5.72577697	Mean	5.72585375
Standard Error	0.04661092	Standard Error	0.01998041
Median	6	Median	5.68
Mode	6	Mode	5.5
Standard Deviation	1.09013773	Standard Deviation	0.46730247
Sample Variance	1.18840027	Sample Variance	0.2183716
Kurtosis	1.0851123	Kurtosis	2.98150651
Skewness	-0.9803484	Skewness	-0.4765493
Range	6	Range	4
Minimum	1	Minimum	3
Maximum	7	Maximum	7
Sum	3132	Sum	3132.042
Count	547	Count	547
Confidence Level(95.0%)	0.09155869	Confidence Level(95.0%)	0.03924789

Wenn man die Befragten unterscheidet, ob sie mieten oder besitzen, ergeben sich folgende Kennwerte. 70% der Befragten, welche Mitglied in einem Quartierverein sind, besitzen ihre Wohneinheit. 30% der Quartierverein-Mitglieder sind Mieter*innen. Bei der Wohndauer nimmt die Anzahl Eigentümer*innen zu, je länger die Wohndauer ist. Bei einer kurzen Wohndauer befinden sich die Befragten mehrheitlich in einem Mietverhältnis. Bei den Wohnungsgrößen bewohnen die meisten Genossenschafter*innen eine 3- oder 4-Zimmer Wohnung. Die Eigentümer*innen verfügen tendenziell über größere Wohneinheiten ab 4-Zimmer und die Mieter*innen bewohnen kleinere Wohnungen sowie am meisten 3- bis 4-Zimmer Wohnungen. Mit ansteigendem Alter erhöht sich die Eigentumsquote. Die meisten Genossenschafter*innen sind zwischen 37 und 45 Jahre alt. Bei den Berufskategorien sind 46% der Befragten

Mieter*innen, welche angestellt sind. Die meisten Eigentümer*innen sind angestellt, im Ruhestand oder selbständig.

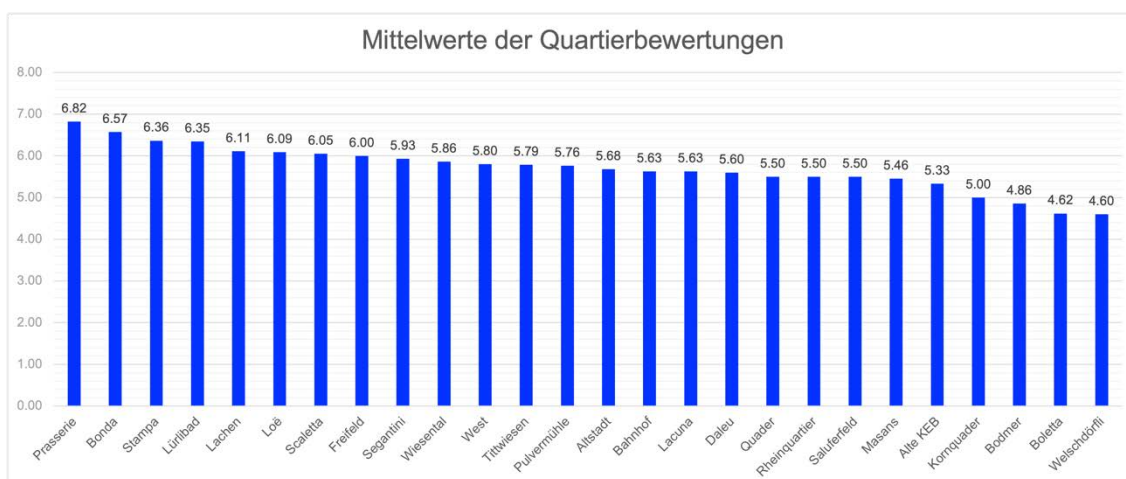
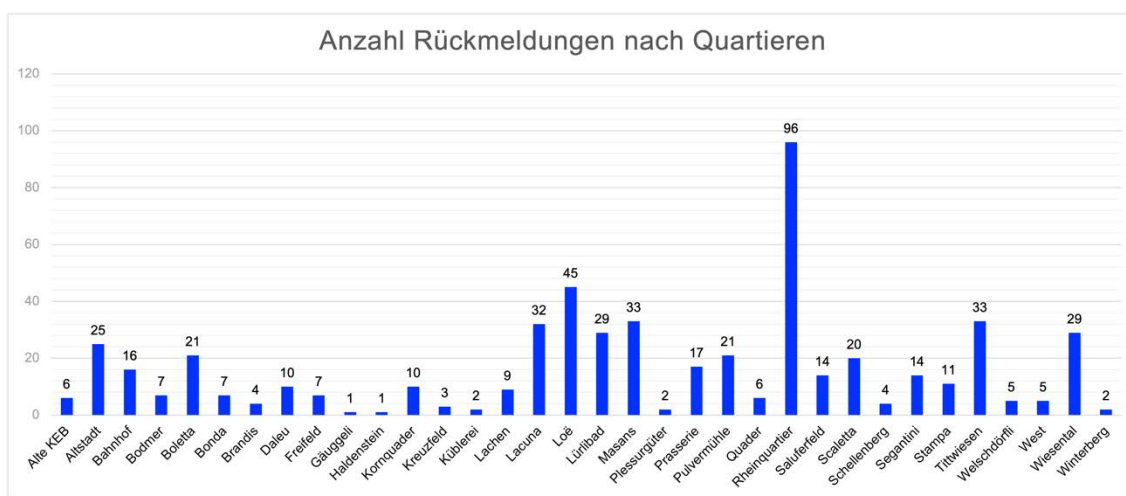


In der Quartiereinteilung der Stadtentwicklung wird das Stadtgebiet in acht Quartiere unterteilt. Der Quartierplan ist auf 2018 datiert und wird zurzeit überarbeitet. Eine weitere Einteilung erfolgt über die insgesamt dreizehn Quartier- und Dorfvereine. Dabei handelt es sich jedoch um eine lückenhafte Einteilung, da es nicht für alle Quartiere in Chur einen Verein gibt. Im Rahmen der Befragung wurden die Bewohner*innen nach ihrem Wohnquartier gefragt. Die Antworten wurden zusammengefasst und abgeglichen. Dadurch konnten 34 Quartierbezeichnungen identifiziert werden. Interessanterweise sind die Quartierbezeichnungen nach den Bewohner*innen vielfältiger und kleinteiliger (Tabelle 3). Teilweise sind es jedoch keine offiziellen Quartiernamen, sondern die Bezeichnung von Überbauungen, wie beispielsweise die alte KEB (Kunsteisbahn).

Tabelle 3: Übersicht der Quartiersbezeichnungen in Chur

<i>Quartiername</i>	<i>Stadt Chur (2018)</i>	<i>Quartiervereine</i>	<i>Stichprobe</i>
Alte KEB			•
Altstadt		•	•
Araschgen/ Passugg		•	
Bahnhof			•
Bodmer			•
Boletta			•
Bonda			•
Brandis		•	•
Daleu			•
Freifeld			•
Gäuggeli		•	•
Haldenstein		•	•
Kornquader/ Ober Freifeld		•	•
Kreuzfeld			•
Küblerei			•
Lachen			•
Lacuna		•	•
Loë		•	•
Kaserne	•		
Lürlibad	•	•	•
Maladers		•	
Masans	•	•	•
Plessurgüter			•
Prasserie			•
Pulvermühle		•	•
Quader			•
Rheinquartier	•		•
Saluferfeld			•
Scaletta			•
Schellenberg			•
Segantini			•
Stampa			•
Tittwiesen			•
Welschdörfli			•
West			•
Wiesental			•
Winterberg			•
Rossboden	•		
Sand-Meiersboden		•	
Zentrum	•		

Fast ein Fünftel der Rückmeldungen sind dem „Rheinquartier“ zuzuordnen. Weitere 45 Rückmeldungen kommen aus dem „Loëquartier“, gefolgt von „Masans“, „Tittwiesen“ und dem „Lacunaquartier“. Diejenigen Rückmeldungen, welche keine Angabe bei der Quartierbezeichnung gemacht haben, aber die Adresse hinterlassen haben, wurden manuell mit Hilfe des GIS-Stadtplans der Stadt Chur nachgeführt. Nur wenige ausgefüllte Fragebogen kamen aus den Quartieren „Gäuggeli“, „Plessurgüter“ und „Winterberg“. Aus Haldenstein gab es eine einzige Rückmeldung, obwohl die Flyer nicht in Haldenstein verteilt wurden.



Weiterhin bewerteten die Befragten die allgemeine Qualität ihres Wohnquartiers, wobei 1 den schlechtesten und 7 den besten Wert darstellt. Die allgemeine Qualität wurde erläutert durch die Angabe der Begriffe; Lebensqualität, bauliche Qualitäten, Grün- und Freiräume, Sauberkeit, Lärmbelastung sowie Kriminalität. Anhand der Mittelwerte wurde ein Quartier-Ranking generiert. Für jeden Mittelwert stehen mindestens fünf Bewertungen zur Verfügung. Die Quartiere mit weniger als fünf Bewertungen wurden im Ranking nicht berücksichtigt. Am besten schneiden die Quartiere „Prasserie“, „Bonda“ und „Stampa“ ab. Die Quartiere „Welschdörfli“, „Boletta“ und „Bodmer“ wurden am

schlechtesten bewertet. Bei den vier besten Quartieren handelt es sich um hochpreisige Wohnlagen mit einer eher geringen Bebauungsdichte. Bei den vier schlechtesten Quartieren handelt es sich um schattigere Lagen innerhalb von Chur. Das „Welschdörfli“ bildet die Churer Ausgangsmeile und beherbergt das Rotlichtmilieu. Die modellierten Werte werden als Mikrolagerating für die weitere Analyse verwendet.

Multiple Regressionanalyse

Für die Untersuchung von Zusammenhängen wurde eine multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Eine multiple Regression eignet sich als statistische Methode, um Zusammenhänge zwischen einer abhängigen Variabel und einer oder mehreren unabhängigen Variablen zu untersuchen (Allison, 1999, S. 1). Als abhängige Variable wird das Mikrolagerating verwendet. Dieser Wert bildet den Mittelwert der jeweiligen Quartierbewertung, welche durch die Befragten ermittelt wurde. Als unabhängige Variablen wurden 16 Fragen verwendet. Die Anzahl Beobachtung reduziert sich von den ursprünglichen 547 Rückmeldungen auf 538 Beobachtungen, da die Mikrolageratings nur die Quartiere mit mindestens fünf Bewertungen berücksichtigt. Die multiple Regressionsanalyse wurde mit dem Datenanalyse-Tool in Exel erstellt.

<i>Regression Statistics</i>		<i>Coefficients</i>						
			<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>	
Multiple R	0.499612019	Intercept	5.339878802	0.186508955	28.63068312	5.1834E-109	4.973476792	5.706280812
R Square	0.24961217	Wohndauer	0.005484672	0.002017088	2.719104237	0.006764259	0.001522047	0.009447297
Adjusted R Square	0.22656763	Haushaltsform	-0.040614494	0.027650968	-1.468827219	0.142483171	-0.094935587	0.013706598
Standard Error	0.383472567	Gebäudetypologie	-0.106972625	0.022657795	-4.721228474	3.01735E-06	-0.151484491	-0.06246076
Observations	538	Zimmeranzahl	0.021014004	0.018560978	1.132160405	0.258087798	-0.015449551	0.057477559
		Besitzverhältnis	-0.013073397	0.035534375	-0.367908447	0.713090921	-0.082881661	0.056734868
		Haushaltsgrösse	0.062275313	0.029990244	2.076519086	0.038335593	0.003358649	0.121191978
		Zufriedenheit	-0.017352472	0.018997444	-0.913410869	0.361448983	-0.054673478	0.019968534
		Kontakt	0.000718415	0.006648449	0.108057503	0.913991679	-0.012342647	0.013779476
		Quartierfest	-0.057677274	0.025106003	-2.297349883	0.021994372	-0.106998713	-0.008355835
		Sicherheit	0.052892266	0.019498145	2.712681977	0.006894849	0.01458762	0.091196912
		Sympatie	0.006581665	0.02102743	0.313003782	0.754403044	-0.034727303	0.047890633
		Ähnlichkeit	0.030357319	0.012574202	2.414254106	0.01611112	0.005654951	0.055059688
		Altersgruppen	0.032929797	0.014574454	2.259418907	0.02426968	0.004297878	0.061561715
		Geschlecht	0.012827037	0.030985337	0.413971183	0.679065574	-0.048044517	0.07369859
		Ausbildung	0.022314964	0.012915338	1.727787897	0.084618834	-0.003057575	0.047687503
		Erwerb	-0.004338685	0.008039563	-0.539666806	0.589657404	-0.02013263	0.011455259

Wie der multiple Korrelationskoeffizient zeigt, besteht ein positiver Zusammenhang von 0.499. Laut dem adjustierten Bestimmtheitsmass (R^2) kann rund 22% des Mikrolagerating mit den gewählten Variablen erklärt werden, wobei 1 die perfekte Erklärung bildet und der Wert 0 gar keine Erklärung darstellt. Wenn man den P-Wert betrachtet, können bei Werten unter dem Alpha 0.05 zufällige Zusammenhänge ausgeschlossen werden. Dieser Wert gibt Auskunft über die Irrtumswahrscheinlichkeit. Die grau markierten Zeilen weisen Werte unter dem vorgegebenen Alpha auf. Diese setzen sich zusammen aus der Wohndauer, der Gebäudetypologie, der Haushaltsgrösse, dem Vorhandensein eines Quartierfestes, dem Sicherheitsgefühl, der Ähnlichkeit

innerhalb der Nachbarschaft, dem Alter sowie der Ausbildung. Bei den Koeffizienten verhält es sich so, dass wenn ein negativer Koeffizient vorhanden ist, dass je kleiner der Wert ist, desto grösser ist der Wert bei der abhängigen Variable. Dies bedeutet am Beispiel des Quartierfestes, dass wenn der Wert tief ist, die Mikrolage höher bewertet wird. Bei der Variable des Quartierfestes ist es so, dass 1 „Ja“ bedeutet, dass es ein Quartierfest hat. 2 bedeutet „Nein“, es hat kein Quartierfest und 3 bedeutet „Weiss nicht“. Der kleinere Wert bei der Variabel deutet folglich darauf hin, dass ein Quartierfest durchgeführt wird, was die Bewertung der allgemeinen Quartiersqualität erhöht. Die positiven Koeffizienten zeigen den Effekt auf, dass wenn der Wert grösser ist, auch die Bewertung der Mikrolage höher ausfällt. Dies zeigt sich zum Beispiel bei der Wohndauer. Je höher die Wohndauer in Jahren ausfällt, desto besser wird die Bewertung der Mikrolage.

Regression Statistics		Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	
Multiple R	0.49175356	Intercept	4.851736289	0.175913365	27.58025971	1.4302E-104	4.506164763	5.197307815
R Square	0.24182157	Quartier	0.008645509	0.002036124	4.246062796	2.56852E-05	0.004645663	0.012645355
Adjusted R Square	0.2204041	Wohndauer	0.024464811	0.009857081	2.481952931	0.013374596	0.005101151	0.04382847
Standard Error	0.41260344	Besitzverhältnis	-0.119583462	0.044112281	-2.710888184	0.006927528	-0.206239461	-0.032927463
Observations	547	Zufriedenheit	-0.014637834	0.020913023	-0.699938696	0.484272116	-0.055720246	0.026444578
		Quartierverein	0.114160596	0.0567186	2.012754118	0.04464479	0.00274022	0.225580971
		Kontaktanzahl	0.009949835	0.007735239	1.286299528	0.198899105	-0.005245591	0.025145261
		Quartierfest	0.141937545	0.042194797	3.363863654	0.000824089	0.059048331	0.224826759
		Vertrautheit	-0.003259891	0.018201934	-0.179095864	0.857930744	-0.039016528	0.032496746
		Sicherheit	0.080865998	0.020740609	3.89892119	0.000109004	0.040122285	0.121609711
		Sympatie	0.016864148	0.023824915	0.707836653	0.479357268	-0.029938505	0.063666801
		Sehen	-0.021399721	0.025514424	-0.838730338	0.401998054	-0.071521317	0.028721874
		Ähnlichkeit	0.022925589	0.014136952	1.621678296	0.10546583	-0.004845628	0.050696806
		Zuverlässigkeit	0.017114487	0.01793637	0.954177865	0.340427778	-0.018120464	0.052349438
		Quartiercafé	-0.086837194	0.039768342	-2.183575889	0.029430383	-0.164959778	-0.008714609
		NKI	-0.048263362	0.027589536	-1.749335754	0.080810711	-0.102461393	0.00593467

In einer weiteren Analyse wurde der Nachbarschaftsklima Index modelliert und untersucht. Dazu wurde folgende Formel verwendet:

$$NKI = t/100 * (Z + Q + N + K + Si + Sy + V + C + \ddot{A} + B)$$

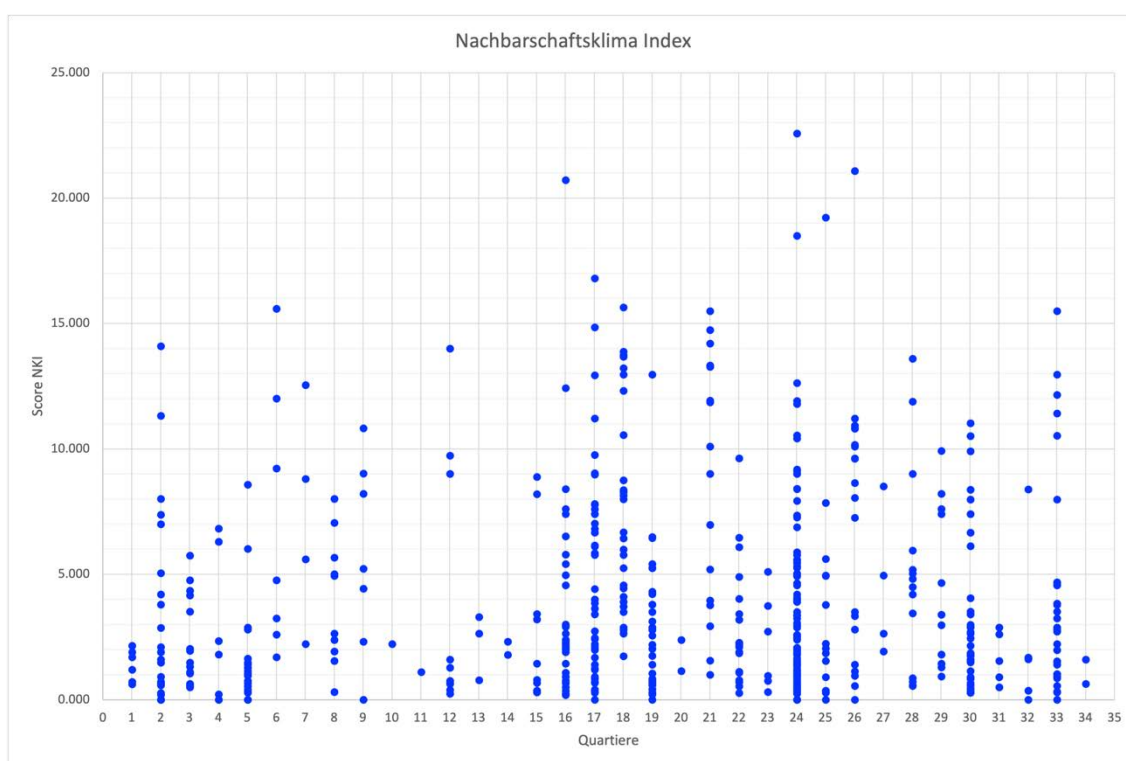
Tabelle 4: Legende der Indikatoren des Nachbarschaftsklimas

Kürzel	Indikator	Frage
t	Wohndauer	Seit wie vielen Jahren wohnen sie in ihrer Wohnung?
Z	Zufriedenheit	Wie zufrieden sind sie in ihrer direkten Nachbarschaft?
Q	Quartierverein	Sind sie Mitglied in einem Quartierverein?
N	Netzwerk	Mit wie vielen Nachbar*innen haben sie regelmäßig Kontakt?
K	Vertrautheit	Wie gut kennen sie ihre Nachbar*innen?
Si	Sicherheit	Fühlen sie sich sicher in ihrer Nachbarschaft?
Sy	Sympathie	Mögen sie ihre Nachbar*innen?
V	Verlässlichkeit	Würden sie sagen, dass sie sich auf ihre Nachbar*innen verlassen können?
C	Quartiercafé	Gibt es in ihrer direkten Umgebung ein Quartiercafé oder Treffpunkt?
\ddot{A}	Ähnlichkeit	Wie ähnlich sind ihnen ihre Nachbar*innen?
B	Besitzverhältnis	Was trifft auf sie zu? (Mieter*in / Eigentümer*in / Genossenschaft*in)

Wobei die Fragen nach der Mitgliedschaft in einem Quartierverein oder das Vorhandensein eines Quartiercafés mit „Ja = 1“ oder „Nein = 0“ bewertet wird. Die Antworten von Befragten, welche weniger als ein Jahr ihre Wohneinheit bewohnen werden, erhalten als NKI Score 0.

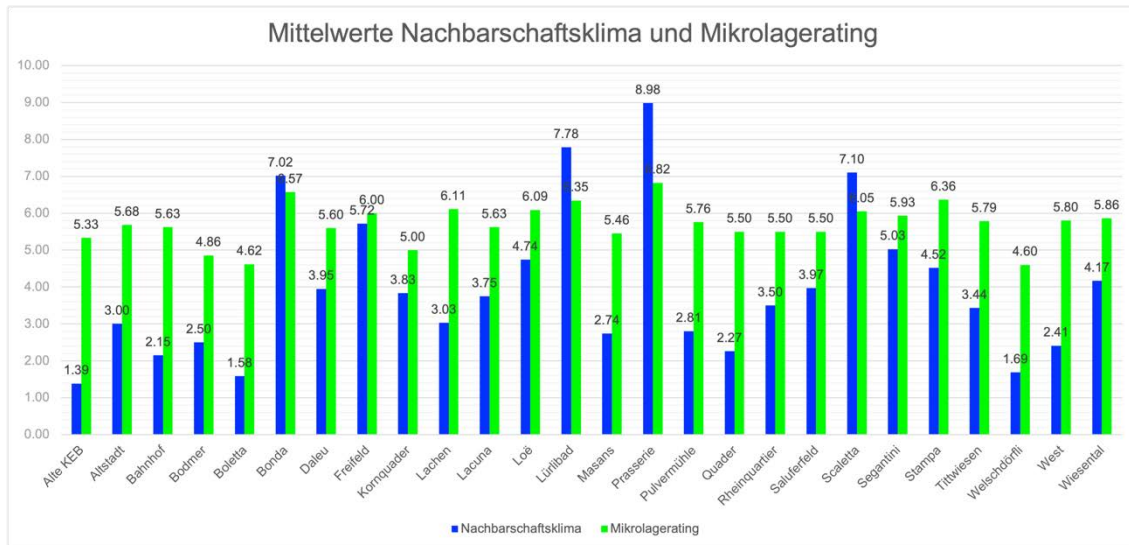
1	Alte KEB	13	Kreuzfeld	25	Saluferfeld
2	Altstadt	14	Küblerei	26	Scaletta
3	Bahnhof	15	Lachen	27	Schellenberg
4	Bodmer	16	Lacuna	28	Segantini
5	Boletta	17	Loë	29	Stampa
6	Bonda	18	Lürlibad	30	Tittwiesen
7	Brandis	19	Masans	31	Welschdörfli
8	Daleu	20	Plessurgüter	32	West
9	Freifeld	21	Prasserie	33	Wiesental
10	Gäuggeli	22	Pulvermühle	34	Winterberg
11	Haldenstein	23	Quader		
12	Kornquader	24	Rheinquartier		

Tabelle 5: Quartiernamen aus der Befragung



Beim Nachbarschaftsklima Index lassen sich Ausreisser erkennen. Die meisten Werte befinden sich zwischen 0 und 5 und flachen gegen oben ab.

Wenn man die modellierten Mittelwerte für das Mikrolagerating durch die Bewohner*innen mit dem Mittelwert für das Nachbarschaftsklima vergleicht, fällt auf, dass es beim NKI grössere Unterschiede zwischen den einzelnen Quartieren gibt. Die Einschätzung der Mikrolage fällt homogener aus. Dies ist auf die Zusammensetzung der Werte zurückzuführen. Bei der Mikrolagen haben die Befragten zwischen Werten von 1 (am schlechtesten) bis 7 (am besten) ausgewählt. Wobei bei der Formel für den NKI die Wohndauer die Bewertungen der einzelnen Aspekte erhöht oder tiefer ausfallen lässt.



4. Ergebnisse und Interpretation

4.1 Vorstellung der Ergebnisse

In der vorliegenden Forschungsarbeit wurde versucht durch die Datenerhebung anhand einer Befragung Aussagen zum Nachbarschaftsklima in den verschiedenen Quartieren der Stadt Chur zu modellieren. Eine Schwierigkeit besteht darin, die gelebten Quartiere und Nachbarschaften zu definieren. Viele Bewohner*innen kennen die Bezeichnung ihres Wohnquartiers nicht. Diese Information ist schwer auffindbar, da es keine öffentlich zugängliche Quartierskarte mit eingezeichneten Grenzen im Web-GIS der Stadt Chur gibt.

Forschungsfrage 1: Wie können evidenzbasierte Daten das Nachbarschaftsklima im Mikrolagerating abbilden?

Um evidenzbasierte Daten zu erhalten, ist eine umfassende Befragung einer Stichprobe der Bewohner*innen nötig. Aus dem Datenbestand der *City Statistics* lassen sich keine Rückschlüsse über das Nachbarschaftsklima ziehen (Tabelle 1). Vor dem Hintergrund der globalen Klimakrise und den gegenwärtigen Herausforderungen für die Entwicklung der städtischen Räume, entstehen politische Dringlichkeiten. Es bedarf einer auf den Menschen ausgerichtete, ortsbezogene Stadtplanung unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit, des Wohlergehens und des Einbezugs der Quartiersbewohner*innen. Um evidenzbasierte Daten des Nachbarschaftsklimas abzubilden wurde in Anlehnung an Kourtit et al. (2022a) das nachfolgende Modell abgeleitet:

$$NKI_i = \beta_i + \alpha P_i + \gamma S_i + \varepsilon_i$$

Wobei der NKI_i der Nabarschaftsklima Index (NKI) in der Nachbarschaft (i) ist; β_i sind feste Nachbarschaftseffekte; P_i beschreibt Kovariaten für physische und funktionale Dimensionen; S_i sind die sozialen und emotionalen Dimensionen der Nachbarschaft; während ε_i ein Fehlerterm ist.

Kategorie	Indikatoren	Beschreibung
Wohnsituation	Wohndauer	Anzahl Jahre in der Wohnung
Nachbarschaft	Zufriedenheit	Zufriedenheit in der direkten Nachbarschaft
	Quartierverein	Mitglied in einem Quartierverein
	Vernetzung	Regelmässiger Kontakt mit Nachbar*innen
	Vertrautheit	Kennen der Nachbar*innen
	Sicherheit	Sicherheitsgefühl in der Nachbarschaft
	Sympathie	Sympathie gegenüber Nachbar*innen
	Verlässlichkeit	Verlässlichkeit der Nachbar*innen
	Treffpunkt	Quartiercafé oder Treffpunkt in Nachbarschaft
Mikrolage	Quartier	Allgemeine Qualität des Quartiers
Bewohner*innen	Ähnlichkeit	Ähnlichkeit zu den Nachbar*innen (Interessen, Wertevorstellungen)
	Besitzverhältnis	Eigentümer*in, Mieter*in, Genossenschaftler*in

Tabelle 6: Einzelindikatoren Nachbarschaftsklima Index

Die Anzahl Jahre, welche die befragten Personen in ihrer der Wohnung leben, wird berücksichtigt, da die Aussagen zur Nachbarschaft validierter sind, je länger eine Person in ihrer Nachbarschaft lebt. Weiterhin hat Hilber in seinem Artikel im *Journal of Urban Economics* einen Zusammenhang aufgedeckt zwischen dem Status des Wohneigentums und den externen Nachbarschaftsrisiken (2005). Mit einer umfassenden Analyse der Daten des „American Housing Survey“ konnte Hilber nachweisen, dass selbstgenutztes Wohneigentum wahrscheinlicher ist, je tiefer die externen Nachbarschaftsrisiken sind (2005, S. 239). Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Wohneigentümer*innen der umliegenden Umgebung mehr Sorge tragen, da der Wert ihrer Liegenschaft an diese gebunden ist. Bei mietenden Personen fehlt der finanzielle Anreiz der direkten Umgebung Sorge zu tragen und diese zu pflegen. Aufgrund dieses Zusammenhanges werden die Besitzverhältnisse ebenfalls im Nachbarschaftsklima Index berücksichtigt.

Forschungsfrage 2: Welchen Einfluss hat das Nachbarschaftsklima auf das Mikrolage-rating?

Aufgrund der multiplen Regressionsanalyse im Kapitel 3.7 kann kein Zusammenhang zwischen der subjektiven Bewertung der Mikrolage und dem modellierten Nachbarschaftsklima nachgewiesen werden. Das Alpha für den T-Wert beträgt 0.05, wobei der Wert in der Regression für den NKI 0.08 beträgt und somit nicht eindeutig als Signifikant einzustufen ist. Die erste Durchsicht der subjektiven Mikrolagebewertung durch die Befragten deutet darauf hin, dass andere Faktoren höher gewichtet werden. Einerseits ist dies die Besonnung der Mikrolage, sowie die Erschließung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als relevanter einzustufen. Die Erschließung mit dem ÖV und das Quartier sind neben dem Grundriss und dem finanziellen Aufwand als wichtigste

Kriterien bei der Auswahl der Wohnlage bei der Befragung hervorgegangen. Es ist folglich nicht ohne Weiteres möglich, das Nachbarschaftsklima zu operationalisieren und schließlich zu monetarisieren. Nichtsdestotrotz kann der NKI bei der Einschätzung der Nachbarschaftsrisiken für Investierende helfen. Es können Aussagen zur sozialen Widerstandsfähigkeit eines Quartiers gemacht werden.

Hypothese 1: Je ähnlicher sich die Bewohner*innen eines Quartiers sind, desto besser fällt das Nachbarschaftsklima aus.

Die multiple Regressionsanalyse im Kapitel 3.7 hat gezeigt, dass eine positive Korrelation zwischen der Bewertung der allgemeinen Qualität des Wohnquartiers und der Selbsteinschätzung der Ähnlichkeit mit den direkten Nachbar*innen besteht. Dies bestätigt die intuitive Vermutung, dass Menschen am liebsten unter „ihresgleichen“ leben. Das statistische Ergebnis stellt sich jedoch gegen die politische Forderung nach sozialer Durchmischung. Die Forderung zielt darauf ab innerhalb von Quartieren eine möglichst heterogene Bevölkerungsstruktur zu schaffen. Stephanie Weiss, Dozentin am Institut für soziokulturelle Entwicklung der HSLU, erklärt, dass das Konzept der sozialen Durchmischung bis in die Frühphase der kapitalistischen Verstädterung zurückreicht (zitiert aus Gyr, 2021). Laut Weiss hat die soziale Durchmischung dabei drei Ziele; Das Verringern der ungleichen Verteilung von einzelnen Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet (1), das Verhindern einer räumlichen Polarisierung der Gesellschaft mit sozialen Brennpunkten und abgeriegelten Quartieren (2) sowie die Förderung der Integration von Minderheiten in die Mehrheitsgesellschaft (3). Der Nutzen ist jedoch laut der Autorin, empirisch nicht nachgewiesen. „Es gebe keine gesicherten wissenschaftlichen Erkenntnisse zu den Vor- und Nachteilen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens sehr unterschiedlicher Schichten“ (Gyr, 2021). Nichtsdestotrotz fördern viele Städte, Gemeinden und Genossenschaften die soziale Durchmischung in Siedlungen und Quartieren. Dies bezieht sich jedoch vor allem auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Personen mit geringen finanziellen Mitteln. Bei der Umfrage (Anhang 2) wurde bei der Ähnlichkeit mit den Nachbar*innen nicht implizit nach dem finanziellen Hintergrund gefragt, sondern nach den Kriterien „Interessen, Wertevorstellungen, Beruf, Wohn- und Familienform“. In der Anschlussfrage wurde nach den wichtigsten Eigenschaften bei Nachbar*innen gefragt. Der Beruf wurde als am unwichtigsten eingestuft. Am wichtigsten sind den Befragten die Werte und die Interessen der direkten Nachbar*innen.

4.2 Kritische Würdigung der gewählten Methode

Die gewählte Methode der Befragung bietet den Vorteil, dass in kurzer Zeit viele Daten gesammelt werden können. Methodenbedingt sind jedoch keine klärenden Rückfragen möglich. Aufgrund der gewählten Verteilmethode tauchen verschiedene Herausforderungen auf. Einerseits bildete das Scannen des QR-Codes eine Hürde für nicht-technikaffine Menschen. Andererseits wurde die Umfrage von nur wenigen nicht deutschsprachigen Personen ausgefüllt, trotz der Übersetzung des Textes in drei andere Sprachen. Die Rücklaufquote hätte wahrscheinlich erhöht werden können durch den Versand eines Erinnerungsschreibens kurz vor dem Umfrageende. Diese Massnahme kann die Rücklaufquote gemäss Holenstein verdoppeln (2023, S. 22). Bei einer elektronischen Verteilung via E-Mail ist dies mit einem geringen Aufwand machbar. Bei der physischen Verteilung von Flyern in Briefkästen ist der zeitliche Aufwand weitaus höher.

Die statistischen Analysen sind durch den zeitlichen Rahmen der Arbeit relativ einfach ausgefallen und weisen keine hohe Komplexität auf. Die deskriptive Analyse der Daten eignet sich, um sich einen Überblick der Stichprobe und den erhobenen Daten zu verschaffen. Die Stichprobe kann mit der Grundgesamtheit verglichen werden. Die multiple Regression zeigt Korrelationen zwischen der abhängigen und den unabhängigen Variablen auf. Um die räumliche Komponente abzubilden, wurden Datenauswertungen der verschiedenen Quartiere vorgenommen. Für eine im Raum visualisierte Darstellung wären komplexere Analysen mit GIS-basierten Methoden erforderlich.

4.3 Datenqualität und Datenunsicherheit

Im Rahmen der Datenbereinigung wurden die fehlenden Quartierbezeichnungen manuell erfasst. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die von den Befragten angegebenen Adressen und Quartiere nicht in ihrer Gesamtheit überprüft wurden. Dies hätte den zeitlichen Rahmen der Arbeit gesprengt. Doch dadurch könnten Fehler bei der Quartiersbezeichnung ausgeschlossen werden. Eine weitere Möglichkeit dieser Unsicherheit zu begegnen wäre eine räumliche Analyse mit einer GIS-Software. Die Quartiere liessen sich dadurch definieren oder es könnten Nachbarschaften modelliert werden. Für eine räumliche Aufteilung der Daten in ein 25 x 25 Meter Raster ist die Datendichte wohl nicht in allen Quartieren ausreichend.

Bei der Befragung sind Datenunsicherheiten aufgetaucht. Die Befragten, welche ihre Wohneinheit erste seit kurzer Zeit bewohnen, waren bei den Fragen nach der Nachbarschaftsqualität verunsichert. Eine Person hat sich gemeldet und angefügt, dass es

schwierig sei die Verlässlichkeit der Nachbar*innen abzuschätzen, wenn man seine Nachbar*innen noch nicht lange kennt. Um diese Unsicherheit abzuschwächen, wäre eine Aufteilung der Befragten in Wochenaufenthalter*innen hilfreich oder nur die Berücksichtigung von Bewohner*innen, welche eine Mindestdauer in ihrer Wohneinheit leben und dadurch die Nachbar*innen einschätzen können.

5. Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

Aufgrund der globalen Klimakrise gewinnen Nachhaltigkeitsaspekte zunehmend an Relevanz. Nebst technischen Aspekten, wie dem CO₂-Ausstoss und dem Ressourcenverbrauch rücken soziale Aspekte des Wohlbefindens und städtischen Zusammenlebens in den Vordergrund. Besonders in Zeiten der Unsicherheit und bei politischer Ungewissheit wird die soziale Widerstandsfähigkeit von Nachbarschaften wichtiger denn je. Die Sozialkapitalindikatoren setzen sich dabei aus den immateriellen Lageeigenschaften und der Qualität eines Nachbarschaftsnetzwerkes zusammen. Aus der Sicht des Urban Managements gilt es durchmischte, kleinteilige und ungeplante Quartiere zu fördern und dadurch lebendige Nachbarschaften zu ermöglichen.

Die vorliegende Studie zeigt einen ersten Einblick in das gegenwärtige Nachbarschaftsklima am Beispiel der Stadt Chur. Bisher gibt es keinen Datensatz, welcher qualitative Informationen zur Nachbarschaft enthält und geografisch verortbar ist. Diese Daten weisen ein hohes Potenzial auf im Bereich des Urban Managements, da die Innenperspektive der Bewohner*innen abgebildet wird. Durch eine periodische Datenerhebung können die Entwicklungen in den einzelnen Quartieren über verschiedene Zeiträume analysiert und ausgewertet werden. In den gegenwärtigen Mikrolageratings werden meist GIS-basierte Daten verwendet, welche jedoch kaum Aussagen über die Lebensqualität und die Qualität des Zusammenlebens in einem Quartier beinhalten. Das Wohlbefinden, die Zufriedenheit sowie die Wertschätzung der gebauten Umwelt im lokalen Kontext gewinnen zunehmend an Relevanz.



Abbildung 14: Eine lebendige Nachbarschaft bildet einen Mehrwert (Intervista, 2022)

Die Ergebnisse haben gezeigt, dass sich die Quartiere in den sozio-emotionalen Aspekten unterscheiden. Dies bedarf einer differenzierten ortsbezogenen Politik und sublokalen Initiativen für die Steigerung des Wohlbefindens der Bewohner*innen von Chur. Des Weiteren konnte nicht eindeutig ein Zusammenhang zwischen dem Mikrolagerating durch die Befragten und dem Nachbarschaftsklima Index nachgewiesen werden. Es besteht jedoch eine positive Korrelation zwischen dem subjektiven Mikrolagerating und der Ähnlichkeit von Nachbar*innen. Dadurch wird die intuitive Vermutung bestätigt, dass Menschen am liebsten unter „ihresgleichen“ wohnen. Diese Feststellung steht im Gegensatz zur politischen Forderung nach sozialer Durchmischung. Es gibt jedoch keinen empirischen Nachweis für die Vor- oder Nachteile des Zusammenlebens von heterogener Bevölkerungsstrukturen. Die Ähnlichkeit bei den Befragten bezieht sich dabei auf die Werte und Interessen der direkten Nachbar*innen. Das Alter, der Beruf, die Herkunft sowie die Wohn- und Familienform wurden als weniger relevant eingestuft.

5.2 Diskussion und Ausblick

Die Ergebnisse können nicht ohne Weiteres generalisiert werden, da sie spezifische Aussagen zum Nachbarschaftsklima in der Stadt Chur enthalten. Die Größe der Stichprobe beschränkt sich dabei auf 547 Personen. In der vorliegenden Forschungsarbeit wurden die qualitativen Aspekte der Nachbarschaft untersucht und deren Einfluss auf die subjektive Bewertung der Mikrolage. Weitere „harte“ Faktoren, wie die Erschließung, die Aussicht, die Besonnung und Infrastruktur wurden nicht berücksichtigt. Nichtsdestotrotz zeigen die Ergebnisse die gegenwärtige Qualität von Nachbarschaften in den verschiedenen Churer Stadtquartieren. Die Abfrage des Quartiers hat gezeigt, dass

viele Bewohner*innen den Namen ihres Quartiers nicht kennen. Es wäre interessant eine Karte von Chur zu erstellen mit den gelebten alltäglichen Quartiersbezeichnungen. Weiterhin fiel es den Befragten schwer die „offizielle“ Bezeichnung ihres Quartiers ausfindig zu machen, da es keinen öffentlich zugänglichen Quartierplan seitens der Stadtverwaltung gibt. Um die Eigenheiten der verschiedenen Quartiere zu stärken wäre es sinnvoll deckungsgleiche Bezeichnungen zu verwenden. Dadurch wird die Identität der Quartiere weiterhin gestärkt. Dazu können einerseits die Quartier- und Dorfvereine zugezogen werden und andererseits die Bewohner*innen als Informationsquellen genutzt werden.

In weiterführenden Forschungsarbeiten wäre es spannend, eine umfassende und größere Stichprobe zu erheben. Diese Daten könnten als Grundlage für die Modellierung eines Sozialkapitalindikators verwendet werden. Der in der vorliegenden Studie verwendete Fragebogen ermöglicht einen ersten Einblick in das Nachbarschaftsklima am Beispiel der Stadt Chur. Es wäre sicher interessant weitere Städte zu untersuchen und diese zu vergleichen, wie dies bei den europäischen Partnerstädten von *City Statistics* möglich ist. Durch weiterführende und vertiefte Fragen könnten präzisere Aussagen gemacht werden. Beispielsweise wäre es spannend zu wissen, in welchen Kriterien sich die Nachbar*innen ähnlich sind oder welche Aspekte in der direkten Nachbarschaft besonders geschätzt oder verbessert werden könnten. Für einen umfassenden und vertieften Einblick in die Nachbarschaften würde sich ein Workshop-Format eignen, worin verschiedene Akteure zusammenkommen.

Literaturverzeichnis

- Allison, P. (1999). *Multiple Regression: A Primer*. Thousand Oaks, California: Pine Forge Press.
- Behrens, J., Dünser, M., Hemme, S., Tillmanns, B., & Mundorff, C. (2017). Wie geht Nachbarschaft? *Konzept, Arbeitshefte für zeitgemässes Wohnen*, 2.
- BFS. (2023). *City Statistics - Lebensqualität in den Städten*. Bundesamt für Statistik. Abgerufen am 1.3.2023 unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/city-statistics.html>
- DStGB. (2010). *Europa-Legende: 80% der Europäer leben in Städten?* Deutscher Städte- und Gemeindebund. Abgerufen am 8.8.2023 unter <https://www.dstgb.de/themen/europa-und-internationales/archiv/europa-legende-80-der-europaeer-leben-in-staedten/>
- Dubin, R. A. (1992). Spatial autocorrelation and neighborhood quality. *Regional Science and Urban Economics*, 22, 433-452.
- Durband, G.-M. (2023). Anne Pfeil geht - „Kein gutes Zeichen für Chur“. *Südostschweiz*.
- EDA. (2023). *Die Bevölkerung – Fakten und Zahlen*. Eidgenössisches Departement für auswärtige Angelegenheiten. Abgerufen am 8.8.2023 unter <https://www.eda.admin.ch/aboutswitzerland/de/home/gesellschaft/bevoelkerung/die-bevoelkerung---fakten-und-zahlen.html>
- Fahrländer, S. (2019). Transformation von Datenanalyse und Immobilienbewertung. In *Transformation Real Estate* (Seiten 223-240). Wiesbaden: Springer.
- Fahrländer, S. (2022). Hedonische Bewertungsmodelle [Vorlesung vom 25.03.2022]. *Center for Urban and Real Estate Management CUREM, Universität Zürich*.
- Fahrländer, S., Lehner, M., & Schirmer, P. (2016). *Mikro-Lageratings von Fahrländer Partner: Methodenbeschreibung*. Zürich.
- Feiner, R. (ohne Datum). *52 Beste Bauten: Siedlung Lacuna, Chur*. Bündner Heimatschutz. Abgerufen am 16.08.2023 unter <https://52bestebauten.ch/20-siedlung-lacuna-chur/>

- Frick, K., Kwiatkowski, M., & Samochowiec, J. (2022). *Hallo Nachbar:in: Die grosse Schweizer Nachbarschaftsstudie*. Rüschlikon: GDI Gottlieb Duttweiler Institut.
- Gehl, J., & Svarre, B. (2016). *Leben in Städten: Wie man den öffentlichen Raum untersucht*. Basel: Birkhäuser.
- Gyr, S. (2021). *Stadtentwicklung: Die soziale Durchmischung soll es richten*. Baublatt. Abgerufen am 22.08.2023 unter <https://www.baublatt.ch/kommunal>
- Hilber, C. (2005). Neighborhood externality risk and the homeownership status of properties. *Journal of Urban Economics*, 57(2), 213-241.
- Hollenstein, A. (2023). Schriftliche Befragung [Vorlesung vom 14.01.2023]. *Center for Urban and Real Estate Management CUREM, Universität Zürich*.
- Intervista. (2022). *Studie zur Nachbarschaft in der Schweiz*. Abgerufen am 30.08.2023 unter <https://www.intervista.ch/gdi-studie-nachbarschaft-in-der-schweiz>
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.
- Kourtit, K., Nijkamp, P., Türk, U., & Wahlstrom, M. (2022a). City love and neighbourhood resilience in the urban fabric: A microcosmic urbanometric analysis of Rotterdam. *Journal of Urban Management*, 11(2), 226-236. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jum.2022.04.004>
- Kourtit, K., Nijkamp, P., Türk, U., & Wahlstrom, M. (2022b). City love and place quality assessment of liveable and loveable neighbourhoods in Rotterdam. *Land Use Policy*, 119(7).
- Kurath, S. (2021). *Chur: Bauen wie die Zombies*. DIE ZEIT. Abgerufen am 7.8.2023 unter https://www.zeit.de/2021/24/chur-stadt-kultur-gastronomie-bauen-investoren?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F
- Maier, G., & Herath, S. (2015). *Immobilienbewertung mit hedonischen Preismodellen: Theoretische Grundlagen und praktische Anwendung*. Wiesbaden: Springer.
- Maissen, C. (2014). *Hochhaus und Traktor: Siedlungsentwicklung in Graubünden in den 1960er- und 1970er-Jahren*. Zürich: Scheidegger & Spiess.
- MeteoSchweiz. (2023). *Klimawandel in den Städten*. Bundesamt für Meteorologie und Klimatologie. Abgerufen am 8.8.2023 unter <https://www.nccs.admin.ch/nccs/de/home/regionen/staedte-und-gemeinden/klimawandel-in-den-staedten.html>

- Michael, A. (2015). *Chur City West*. Abgerufen am 29.08.2023 unter https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Chur_City_West.JPG
- OECD. (2014). *How's Life in Your Region?: Measuring Regional and Local Well-being for Policy Making*. Paris: OECD Publishing.
- Sassenberg, K., & Kreutz, S. (1999). Online Research und Anonymität. In B. Batinic, A. Werner, L. Gräf, & W. Bandilla (Eds.), *Online Research: Methoden, Anwendungen und Ergebnisse* (Seiten 61-75). Göttingen: Hogrefe.
- Seifert, A. (2018). *Nachbarschaftlichkeit im Alter: Deskriptiver Bericht zur Studie*.
- Seifert, L. (ohne Datum). *52 beste Bauten: 20 - Siedlung Lacuna, Chur*. Bündner Heimatschutz. Abgerufen am 21.07.2023 unter <https://52bestebauten.ch/20-siedlung-lacuna-chur/>
- Stadt Chur. (2022). *Stadtentwicklungskonzept STEK 2050*. Abgerufen am 06.07.2023 unter https://www.chur.ch/_docn/3537710/220119_STEK_2050.pdf
- Stadt Chur. (2023). *Chur in Zahlen*. Abgerufen am 16.05.2023 unter <https://www.chur.ch/churinzahlen>
- Stadtverein Chur. (2023). *Stadtverein Chur*. Abgerufen am 4.5.2023 unter <https://www.stadtverein-chur.ch/>
- Thomsen, O. (2014). *Ökonomische Bewertung von Natur: Besonders geschützte Bereiche als wertrelevante Faktoren in der hedonischen Modellierung* [Dissertation]. Köln: Josef Eul
- Wüest Partner. (2023). *Immobilien Ratings: Umfangreiche Vergleich der kommunalen Immobilienmärkte*. Abgerufen am 14.8.2023 unter <https://www.wuestpartner.com/ch-de/expertise/daten/immobilien-rating/>

Anhang

Anhang 1 Flyer

[ro]

Questiunari davart il tema «vischinanza sco plivalur»

Charas abitantas e chars abitants
En il rom da mia lavur da finziun a l' universiad da Turitg examinesch jau il tema «vischinanza sco plivalur». Per qual tschertg jau infurmaziuns detagliadas davart il clima tranter ils vischins en ils differents quartiers da la citad. Per cuntanscher la finamira da mia lavur, sun jau dependenta da Voss sustegn. Il questiunari chattais Vos online cun leger il code da QR. Emplenir il questiunari dura maximalmain 8 minutes. Jau supplicesch Vos d'emplenir il questiunari en fin il pli tard ils 12 da zercladur. Las datas vegnan tractadas a moda confidenziuala e sulettamain per la lavur da finziun. Jau sper sin uschè bieras participantas e biers participants sco pussaivel per cuntanscher ina basa da datas expressiva.

Grazia fitg ed amiaivels salids

Sondaggio sul tema «Il quartiere come valore aggiunto»


Cari abitanti
Nel contesto della mia tesi di laurea all'Università di Zurigo, sto studiando il tema «Il quartiere come valore aggiunto». A tal fine, ho bisogno di informazioni dettagliate sul clima di vicinato nei vari quartieri della città. Per poter raggiungere il mio obiettivo con il mio lavoro, conto sul vostro sostegno. Potete accedere al sondaggio online scansionando il codice QR. Il sondaggio richiede un massimo di 8 minuti per essere completato. Vi chiedo di completare il sondaggio entro il 12 giugno. I dati sono riservati e saranno utilizzati solo per la tesi. Spero di ottenere il maggior numero possibile di partecipanti, in modo da avere a disposizione una banca dati significativa.

Molte grazie e cordiali saluti


Survey on the topic of «Neighbourhood as added value»

Dear Residents
In the context of my final thesis at the University of Zurich, I am investigating the topic of «Neighbourhood as added value». To do this, I need detailed information on the neighbourhood climate in the various city districts. In order for me to reach my goal with my work, I am dependent on your support. You can access the online survey by scanning the QR code. It takes a maximum of 8 minutes to complete. I ask you to complete the survey by 12 June at the latest. The data is confidential and will only be used for the thesis. I hope for as many participants as possible so that I have a meaningful database at my disposal.

Many thanks and kind regards



**Universität
Zürich**
UZH



**Umfrage zum Thema
«Nachbarschaft als Mehrwert»**

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner

Im Rahmen meiner Abschlussarbeit an der Universität Zürich unter-
suche ich das Thema «Nachbarschaft als Mehrwert». Dafür benötige
ich detaillierte Informationen zum Nachbarschaftsklima in den ver-
schiedenen Stadtquartieren.

Damit ich mit meiner Arbeit an das Ziel gelangen kann, bin ich auf
Ihre Unterstützung angewiesen.

Zur Online-Umfrage gelangen sie über das scannen des QR-Codes.
Das Ausfüllen dauert maximal 8 Minuten. Ich bitte sie, die Umfrage
bis spätestens am 12. Juni auszufüllen. Die Daten sind vertraulich
und werden ausschliesslich für die Abschlussarbeit verwendet.

Ich hoffe auf möglichst viele Teilnehmende, damit ich eine aussage-
kräftige Datenbasis zur Verfügung habe.

Herzlichen Dank und freundliche Grüsse

Anna-Lydia Capaul

Absolventin MAS Real Estate am CUREM der Universität Zürich
anna-lydia.capaul@uzh.ch | +41 78 229 92 73

Anhang 2 Fragebogen

2. An welcher Adresse wohnen sie?
 > *Der Strassenname und die Nr. helfen bei der Verortung des Nachbarschaftsklimas. Die Daten dienen ausschliesslich der Abschlussarbeit und werden nach der Einreichung der Arbeit gelöscht.*

Fragen zur Lebensphase und Wohnsituation

3. Seit wie vielen Jahren wohnen sie in ihrer Wohnung? *
 > *Bitte nur ganze Zahlen angeben, bei weniger als einem Jahr mit 0 beantworten*

4. Welcher Haushaltsform gehören sie an? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Einpersonenhaushalt
- Zweipersonenhaushalt
- Ein-Elternerhaushalt
- Paar mit Kind(ern)
- Wohngemeinschaft
- Sonstiges: _____

5. Welche Gebäudetypologie bewohnen sie? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Einfamilienhaus
- Reihen-Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus (nur Wohnen)
- Mehrfamilienhaus (Wohnen und Gewerbe)
- Alters- und/oder Pflegeheim
- Industriegebäude
- Sonstiges

Nachbarschaft als Mehrwert

Im Rahmen meiner Abschlussarbeit am CUREM Center for Urban & Real Estate Management der Universität Zürich wird das Nachbarschaftsklima in den verschiedenen Quartieren der Stadt Chur untersucht und dessen Zusammenhang mit dem Marktwert von Immobilien.

Sämtliche Daten werden ausschliesslich für die Abschlussarbeit verwendet und vertraulich behandelt.

* Gibt eine erforderliche Frage an

Foto: Getty Images



Fragen zum Quartier und Standort

1. In welchem Quartier wohnen sie?

6. Wieviele Zimmer hat ihre Wohnung? *
> Als ganze Zimmer zählen Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer. Nicht als Zimmer zählen die Küche und das Badezimmer (Ausnahme Wohnküche = +0.5).

Markieren Sie nur ein Oval.

- 1
 1.5
 2
 2.5
 3
 3.5
 4
 4.5
 5
 5.5
 6
 6.5
 7
 7.5
 8
 8.5
 9+

8. Wieviele Personen leben in Ihrem Haushalt? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- 1
 2
 3
 4
 5
 6+

Fragen zur Nachbarschaft

9. Wen würden sie als Nachbar:in bezeichnen? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Personen, die im selben Haus wohnen
 Personen, die im selben Haus und in den umliegenden Häusern wohnen
 Personen, die im gleichen Areal/ der gleichen Überbauung wohnen
 Personen, welche in derselben Strasse wohnen
 Personen, die im selben Quartier wohnen
 Sonstiges: _____

7. Was trifft auf sie zu? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Ich bin Mieter/ Mieterin
 Ich bin Eigentümer/ Eigentümerin
 Ich bin Genossenschaffer/ Genossenschafflerin
 Sonstiges: _____

10. Wie zufrieden sind sie in ihrer direkten Nachbarschaft? *

Markieren Sie nur ein Oval.

Gar nicht zufrieden

1

2

3

4

5

6

7

Sehr zufrieden

11. Sind sie Mitglied in einem Quartierverein? *

Markieren Sie nur ein Oval.

Ja

Nein

12. Wo treffen sie in der Regel auf ihre Nachbar:innen? *

Wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

- Waschküche
- Eingang, Briefkästen und Treppenhaus
- Veloraum
- Garage und Parkplätze
- Garten
- Außenraum
- Ausserhalb der Nachbarschaft
- Sonstiges: _____

13. Mit wie vielen Nachbar:innen haben sie regelmässig Kontakt? *

Markieren Sie nur ein Oval.

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11+

14. Gibt es in Ihrem Quartier ein Quartierfest? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Ja
- Nein
- Weiss nicht

16. Fühlen sie sich sicher in ihrer Nachbarschaft? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Gar nicht sicher
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- Sehr sicher

15. Wie gut kennen sie Ihre Nachbar:innen? *

Markieren Sie nur ein Oval.

- Gar nicht gut
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- Sehr gut

17. Mögen sie ihre Nachbar:innen? *

Markieren Sie nur ein Oval.

Nein _____

1 _____

2 _____

3 _____

4 _____

5 _____

6 _____

7 _____

Ja _____

19. Über welche Kanäle sind sie generell mit ihren Nachbar:innen verbunden / tauschen sie sich aus? *

Wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

Persönlich

Per Chatgruppe (z.B. Whatsapp)

Telefonisch

Per E-Mail

"Schwarzes Brett" bei Hauseingang

Per Briefe / Notizen

Soziale Medien (z.B. Facebook-Gruppe)

Über keinen der genannten Kanäle

Sonstiges: _____

18. Wie oft sehen sie ihre Nachbar:innen? *

Markieren Sie nur ein Oval.

Fast nie

1-2 mal wöchentlich

3-4 mal wöchentlich

Täglich

20. Wie ähnlich sind Ihnen ihre Nachbar:innen? (Interessen, Wertevorstellungen, Beruf, Wohn- und Familienform) *

Markieren Sie nur ein Oval.

Sehr unterschiedlich	
1	<input type="radio"/>
2	<input type="radio"/>
3	<input type="radio"/>
4	<input type="radio"/>
5	<input type="radio"/>
6	<input type="radio"/>
7	<input type="radio"/>
Sehr ähnlich	

21. Welche Eigenschaften sind Ihnen bei Nachbar:innen am wichtigsten? *

Markieren Sie nur ein Oval pro Zeile.

	Gar nicht wichtig	Eher unwichtig	Neutral	Eher wichtig	Sehr wichtig
Interessen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Werte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Beruf	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnform	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Familienform	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alter	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Herkunft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

22. Würden sie sagen, dass sie sich auf ihre Nachbar:innen verlassen können? *

Markieren Sie nur ein Oval.

Gar nicht zuverlässig

1

2

3

4

5

6

7

Sehr zuverlässig

23. Welche Kriterien sind Ihnen wichtig bei der Auswahl der Lage Ihres Wohnortes? *

Wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

- Quartierverein
- Ähnliche Nachbar:innen
- Unterschiedliche Nachbar:innen
- Nachbarschafts-Organisation (Chatgruppe, App oder ähnliches)
- Möglichkeit zur Mitwirkung
- Gefühl der Sicherheit
- Kulturelles Angebot
- Qualität der Schulen/ Bildungseinrichtungen
- Freizeit Angebote
- Nachbarschaftshilfe
- Gemeinsame Aktivitäten mit Nachbar:innen
- Höhe der Miete / Finanzieller Aufwand
- Grundriss und Fläche
- Architektur und Bauepoche
- Nachhaltigkeitsaspekte
- Anbindung an ÖV
- Anbindung an MIV (motorisierter Individualverkehr)
- Velowege
- Sonstiges: _____

24. Gibt es in ihrer direkten Umgebung ein Quartiercafé oder Treffpunkt für Personen aus der Nachbarschaft?

Markieren Sie nur ein Oval.

Ja

Nein

Weiss nicht

26. Welche 4 Kriterien sind Ihnen am wichtigsten bei der Wahl Ihres Wohnortes?

Wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

	1. Wahl	2. Wahl	3. Wahl	4. Wahl
Quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachbar:innen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mitwirkung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kulturelles Angebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schulen/Bildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeit Angebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wenig Lärm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Höhe der Miete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeitsmarkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrsbindung ÖV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrsanbindung Auto/Motorrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Velowege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundriss der Wohnung/Haus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Demografische Informationen

25. Wie würden Sie die allgemeine Qualität Ihres Quartiers einschätzen?

> Lebensqualität, bauliche Qualitäten, Grün- und Freiräume, Sauberkeit, Lärmbelastung, Kriminalität etc.

Markieren Sie nur ein Oval.

Tiefe Qualität	Hohe Qualität
1 <input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2 <input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3 <input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4 <input type="radio"/>	<input type="radio"/>
5 <input type="radio"/>	<input type="radio"/>
6 <input type="radio"/>	<input type="radio"/>
7 <input type="radio"/>	<input type="radio"/>

27. Wie alt sind sie? *
- Markieren Sie nur ein Oval.*
- 0 - 9
 10 - 18
 19 - 27
 28 - 36
 37 - 45
 46 - 54
 55 - 63
 63 - 72
 72 +
28. Welches Geschlecht haben sie? *
- Markieren Sie nur ein Oval.*
- Weiblich
 Männlich
 Divers
 Keine Angabe
29. Welches ist ihre höchste Ausbildung? *
- Markieren Sie nur ein Oval.*
- Keine Ausbildung
 Berufsausbildung
 Studium ohne Abschluss
 Bachelorabschluss (oder Ähnliches)
 Masterabschluss/ Lizentiat (oder Ähnliches)
 Doktorat
30. Welche Nationalität haben sie? *
-
31. Wie ist ihre derzeitige Erwerbstätigkeit? *
- Markieren Sie nur ein Oval.*
- Angestellt, Vollzeit
 Angestellt, Teilzeit
 Selbständig, Vollzeit
 Selbständig, Teilzeit
 Unbezahlte Arbeit/ Betreuungs-, Pflege- und Hausarbeit
 Ohne Beschäftigung/ Arbeitssuchend
 Ohne Beschäftigung/ Nicht arbeitssuchend
 Pensioniert
 Arbeitsunfähig
32. Wo befindet sich ihr (Haupt-)Arbeitsplatz?
- Markieren Sie nur ein Oval.*
- In der selben Stadt, in der ich wohne
 In einer umliegenden Ortschaft
 Im selben kanton, in dem ich wohne
 In einem anderen kanton
 Im Ausland
- Abschluss**
- Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben an der Umfrage teilzunehmen!
 Für weitere Anmerkungen oder Fragen können sie mich gerne per Mail kontaktieren:
 anna-lydia.capaul@uzh.ch
 Die Abschlussarbeit wird im Dezember 2023 auf <https://www.curem.uzh.ch> publiziert.

53. Möchten Sie über die Ergebnisse der Studie informiert werden?
Wenn ja, bitte ihre E-Mail Adresse angeben.

Dieser Inhalt wurde nicht von Google erstellt und wird von Google auch nicht unterstützt.

Google
Formulare

Anhang 3 Auswertung

Demografische Informationen

<i>Variablenlabel</i>	<i>Ziffer</i>	<i>Wertelabels</i>	<i>Auswertung</i>	<i>Prozent</i>
Geschlecht	1	männlich	243	44%
	2	weiblich	297	54%
	3	divers	1	0%
	4	keine Angabe	6	1%
			547	100%
Altersgruppe	0	0 - 9	0	0%
	1	10 - 18	4	1%
	2	19 - 27	31	6%
	3	28 - 36	93	17%
	4	37 - 45	98	18%
	5	46 - 54	91	17%
	6	55 - 63	90	16%
	7	64 - 72	80	15%
	8	72 +	60	11%
		547	100%	
Nationalität	1	Schweiz	486	89%
	2	Schweiz + Zweitstaat	21	4%
	3	Angrenzende Staaten	29	5%
	4	Übrige Staaten	11	2%
			547	100%
Ausbildung	1	Keine Ausbildung	5	1%
	2	Berufsausbildung	175	32%
	3	Studium ohne Abschluss	25	5%
	4	Bachelorabschluss	150	27%
	5	Masterabschluss	156	29%
	6	Doktorat	36	7%
			547	100%
Erwerbstätigkeit	1	Angestellt, Vollzeit	201	37%
	2	Angestellt, Teilzeit	160	29%
	3	Selbständig, Vollzeit	25	5%
	4	Selbständig, Teilzeit	15	3%
	5	Unbezahlte Arbeit	10	2%
	6	Arbeitssuchend	1	0%
	7	Nicht arbeitssuchend	15	3%
	8	Pensioniert	118	22%
	9	Arbeitsunfähig	2	0%
			547	100%
Arbeitsort	1	In derselben Stadt	324	59%
	2	Umliegende Ortschaft	47	9%
	3	Im selben Kanton	40	7%
	4	Anderer Kanton	38	7%
	5	Im Ausland	7	1%
	6	Unbeantwortet	91	17%
			547	100%

Fragen zur Lebensphase und Wohnsituation

<i>Variablenlabel</i>	<i>Ziffer</i>	<i>Wertelabels</i>	<i>Auswertung</i>	<i>Prozent</i>
Wohndauer	Keine	Keine		
<hr/>				
Gebäudetypologie	1	Einfamilienhaus	63	12%
	2	Reihen-Einfamilienhaus	26	5%
	3	Mehrfamilienhaus (nur Wohnen)	402	73%
	4	Mehrfamilienhaus (Wohnen und Gewerbe)	50	9%
	5	Alters- und/oder Pflegeheim	1	0%
	6	Industriegebäude	0	0%
	7	Sonstiges	5	1%
			547	100%
<hr/>				
Haushaltsform	1	Einpersonenhaushalt	151	28%
	2	Zweipersonenhaushalt	221	40%
	3	Ein-Elternhaushalt	26	5%
	4	Paar mit Kind(ern)	134	24%
	5	Wohngemeinschaft	15	3%
			547	100%
<hr/>				
Zimmeranzahl	1	1 und 1.5 Zimmer	11	2%
	2	2 und 2.5 Zimmer	63	12%
	3	3 und 3.5 Zimmer	118	22%
	4	4 und 4.5 Zimmer	215	39%
	5	5 und 5.5 Zimmer	89	16%
	6	6 und 6.5 Zimmer	33	6%
	7	7 und 7.5 Zimmer	12	2%
	8+	8 und mehr Zimmer	6	1%
			547	100%
<hr/>				
Bewohnertypologie	1	Mieter*in	328	60%
	2	Eigentümer*in	203	37%
	3	Genossenschafter*in	15	3%
	4	Keine Angabe	1	0%
			547	100%
<hr/>				
Haushaltsgrösse	1	1 Person	150	27%
	2	2 Personen	238	44%
	3	3 Personen	55	10%
	4	4 Personen	84	15%
	5	5 Personen	14	3%
	6	6 und mehr Personen	6	1%
			547	100%

Fragen zur Nachbarschaft

<i>Variablenlabel</i>	<i>Ziffer</i>	<i>Wertelabels</i>	<i>Auswertung</i>	<i>Prozent</i>	
NB_Def	1	Personen, die im selben Haus wohnen	116	21%	
	2	Personen, im selben und umliegenden Häusern	294	54%	
	3	Personen, im selben Areal/ Überbauung	74	13%	
	4	Personen, in der selben Strasse	29	5%	
	5	Personen, im selben Quartier	31	6%	
	6	Anderes	3	1%	
			547	100%	
NB_Zuf	1	Gar nicht zufrieden	5	1%	
	2		8	1%	
	3		21	4%	
	4	Neutral	48	9%	
	5		125	23%	
	6		185	34%	
	7	Sehr zufrieden	155	28%	
			547	100%	
Quartierverein	1	Ja	80	15%	
	2	Nein	467	85%	
			547	100%	
T_NB	1	Waschküche	163	30%	
	2	Eingang, Briefkästen und Treppenhaus	445	81%	
	3	Veloraum	123	22%	
	4	Garage und Parkplatz	265	48%	
	5	Garten	162	30%	
	6	Aussenraum	201	37%	
	7	Ausserhalb der Nachbarschaft	76	5%	
			1435	254%	
Kontakt	0		0	106	19%
	1		1	59	11%
	2		2	81	15%
	3		3	65	12%
	4		4	61	11%
	5		5	47	9%
	6		6	42	8%
	7		7	17	3%
	8		8	22	4%
	9		9	2	0%
	10		10	18	3%
		11	11+	27	5%
				547	100%
Quartierfest	1	Ja	167	30%	
	2	Nein	261	48%	
	3	Weiss nicht	119	22%	
			547	100%	
N_Kennen	1	Gar nicht gut	64	12%	
	2		76	14%	
	3		85	16%	
	4	Neutral	134	24%	
	5		133	24%	
	6		41	7%	
	7	Sehr gut	14	3%	
			547	100%	

N_Sicherheit	1 Gar nicht sicher	1	0%
	2	3	1%
	3	8	1%
	4 Neutral	16	3%
	5	57	10%
	6	199	36%
	7 Sehr sicher	263	48%
		547	100%
N_Sympathie	1 Nein	5	1%
	2	5	1%
	3	10	2%
	4 Neutral	87	16%
	5	146	27%
	6	191	35%
	7 Ja	103	19%
		547	100%
N_Sehen	1 Fast nie	89	16%
	2 1-2 mal wöchentlich	264	48%
	3 3-4 mal wöchentlich	152	28%
	4 Täglich	42	8%
		547	100%
N_Kanäle	1 Persönlich	490	90%
	2 Per Chatgruppe (z. B. Whatsapp)	120	22%
	3 Telefonisch	59	11%
	4 Per E-Mail	35	6%
	5 "Schwazes Brett" bei Eingang	37	7%
	6 Per Briefe/ Notizen	18	3%
	7 Soziale Medien	17	3%
	8 Über keinen der genannten Kanäle	43	8%
		819	150%
N_Ähnlichkeit	1 Sehr unterschiedlich	77	14%
	2	77	14%
	3	95	17%
	4 Neutral	165	30%
	5	101	18%
	6	28	5%
	7 Sehr ähnlich	4	1%
		547	100%
N_Zuverlässigkeit	1 Gar nicht zuverlässig	10	2%
	2	21	4%
	3	27	5%
	4 Neutral	96	17%
	5	111	20%
	6	174	32%
	7 Sehr zuverlässig	108	20%
		547	100%
N_Quartiercafé	1 Ja	160	29%
	2 Nein	281	51%
	3 Weiss nicht	103	19%
	4 Keine Angabe	3	1%
		547	100%

Q_Qualität	1 Tiefe Qualität	1	0%
	2	4	1%
	3	20	4%
	4 Neutral	41	7%
	5	122	22%
	6	224	41%
	7 Hohe Qualität	135	25%
		547	100%
WE_Interessen	1 Gar nicht wichtig	87	16%
	2 Eher unwichtig	110	20%
	3 Neutral	254	46%
	4 Eher wichtig	88	16%
	5 Sehr wichtig	8	1%
		547	100%
WE_Werte	1 Gar nicht wichtig	26	5%
	2 Eher unwichtig	42	8%
	3 Neutral	181	33%
	4 Eher wichtig	232	42%
	5 Sehr wichtig	66	12%
		547	100%
WE_Beruf	1 Gar nicht wichtig	215	39%
	2 Eher unwichtig	153	28%
	3 Neutral	166	30%
	4 Eher wichtig	13	2%
	5 Sehr wichtig	0	0%
		547	100%
WE_Wohnform	1 Gar nicht wichtig	184	34%
	2 Eher unwichtig	143	26%
	3 Neutral	171	31%
	4 Eher wichtig	45	8%
	5 Sehr wichtig	4	1%
		547	100%
WE_Familienform	1 Gar nicht wichtig	180	33%
	2 Eher unwichtig	125	23%
	3 Neutral	187	34%
	4 Eher wichtig	51	9%
	5 Sehr wichtig	4	1%
		547	100%
WE_Alter	1 Gar nicht wichtig	179	33%
	2 Eher unwichtig	141	26%
	3 Neutral	176	32%
	4 Eher wichtig	49	9%
	5 Sehr wichtig	2	0%
		547	100%
WE_Herkunft	1 Gar nicht wichtig	191	35%
	2 Eher unwichtig	149	27%
	3 Neutral	169	31%
	4 Eher wichtig	33	6%
	5 Sehr wichtig	5	1%
		547	100%

Ranking	1 Interessen	1461	16%
	2 Werte	1911	21%
	3 Beruf	1071	12%
	4 Wohnform	1183	13%
	5 Familienform	1215	13%
	6 Alter	1195	13%
	7 Herkunft	1153	13%
		9189	100%
K_Quartier	0 leer	330	60%
	1 1. Wahl	86	16%
	2 2. Wahl	43	8%
	3 3. Wahl	48	9%
	4 4. Wahl	40	7%
		547	100%
K_Nachbar*innen	0 leer	472	86%
	1 1. Wahl	7	1%
	2 2. Wahl	25	5%
	3 3. Wahl	28	5%
	4 4. Wahl	15	3%
		547	100%
K_Mitwirkung	0 leer	519	95%
	1 1. Wahl	3	1%
	2 2. Wahl	0	0%
	3 3. Wahl	8	1%
	4 4. Wahl	17	3%
		547	100%
K_Sicherheit	0 leer	314	57%
	1 1. Wahl	66	12%
	2 2. Wahl	64	12%
	3 3. Wahl	48	9%
	4 4. Wahl	55	10%
		547	100%
K_Kulturelles Angebot	0 leer	504	92%
	1 1. Wahl	5	1%
	2 2. Wahl	8	1%
	3 3. Wahl	17	3%
	4 4. Wahl	13	2%
		547	100%
K_Bildung	0 leer	464	85%
	1 1. Wahl	8	1%
	2 2. Wahl	21	4%
	3 3. Wahl	30	5%
	4 4. Wahl	24	4%
		547	100%
K_Freizeit Angebot	0 leer	481	88%
	1 1. Wahl	11	2%
	2 2. Wahl	5	1%
	3 3. Wahl	24	4%
	4 4. Wahl	26	5%
		547	100%

K_Lärm	0 leer	262	48%
	1 1. Wahl	66	12%
	2 2. Wahl	75	14%
	3 3. Wahl	83	15%
	4 4. Wahl	61	11%
		547	100%
K_Preis	0 leer	241	44%
	1 1. Wahl	112	20%
	2 2. Wahl	112	20%
	3 3. Wahl	55	10%
	4 4. Wahl	27	5%
		547	100%
K_Arbeitsmarkt	0 leer	489	89%
	1 1. Wahl	13	2%
	2 2. Wahl	13	2%
	3 3. Wahl	19	3%
	4 4. Wahl	13	2%
		547	100%
K_ÖV	0 leer	300	55%
	1 1. Wahl	42	8%
	2 2. Wahl	70	13%
	3 3. Wahl	77	14%
	4 4. Wahl	58	11%
		547	100%
K_MIV	0 leer	492	90%
	1 1. Wahl	2	0%
	2 2. Wahl	11	2%
	3 3. Wahl	18	3%
	4 4. Wahl	24	4%
		547	100%
K_Velo	0 leer	506	93%
	1 1. Wahl	4	1%
	2 2. Wahl	9	2%
	3 3. Wahl	9	2%
	4 4. Wahl	19	3%
		547	100%
K_Grundriss	0 leer	259	47%
	1 1. Wahl	118	22%
	2 2. Wahl	68	12%
	3 3. Wahl	53	10%
	4 4. Wahl	49	9%
		547	100%
Kriterien_Wohnort	1 Quartier	609	12%
	2 Nachbar*innen	202	4%
	3 Mitwirkung	45	1%
	4 Sicherheit	607	12%
	5 Kulturelles Angebot	91	2%
	6 Bildung & Schulen	179	3%
	7 Freizeit Angebot	133	3%
	8 Wenig Lärm	716	14%
	9 Höhe der Miete	921	18%
	10 Arbeitsmarkt	142	3%
	11 ÖV	590	11%
	12 MIV	101	2%
	13 Velowege	80	2%
	14 Grundriss der Wohneinheit	831	16%
		5247	100%

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Nachbarschaft als Mehrwert: Eine Untersuchung der Wirkung vom Nachbarschaftsklima auf das Mikrolagenrating bei hedonischen Bewertungsmodellen“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Chur, den 30.08.2023

Anna-Lydia Capaul