



**Universität  
Zürich** UZH

## **Abschlussarbeit**

zur Erlangung des  
Master of Advanced Studies in Real Estate

Einfluss und Zusammenhang soziodemographischer Variablen und  
persönlicher Präferenzen auf die Wohnstandortwahl in der Schweiz

Verfasserin: Viñán Herrera  
Santiago David

Eingereicht bei: Dr. Stephan Kloess

Abgabedatum: 04. September 2023

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	V
Abbildungsverzeichnis .....	VI
Tabellenverzeichnis .....	VII
Executive Summary.....	VIII
1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage.....	1
1.2 Relevanz und Zielsetzung.....	2
1.3 Fragestellung und methodisches Vorgehen.....	3
1.4 Aufbau der Arbeit.....	3
1.5 Abgrenzung des Themas .....	4
2. Theoretischer Rahmen.....	5
2.1 Selbstselektion.....	5
2.1.1 Begriffsentwicklung .....	5
2.1.2 Wohnmobilität.....	6
2.2 Präferenzen .....	7
2.2.1 Wohnpräferenzen.....	7
2.2.2 Arbeitspräferenzen.....	15
2.2.3 Mobilitätspräferenzen.....	17
2.3 Abhängigkeiten zwischen Wohn- und Arbeitsstandortentscheidung.....	19
2.4 Berücksichtigung von Lebensbereichen.....	20
2.4.1 Berufsgruppen .....	20
2.4.2 Lebensphase.....	23
2.4.3 Lebensstil.....	24
2.4.4 Soziales Netzwerk .....	25
2.5 Stand der Forschung in der Schweiz .....	26
2.5.1 Bisherige Untersuchungen.....	26

2.5.2	Grenzen bisheriger Studien .....	28
2.5.3	Ausblick.....	28
3.	Empirische Untersuchung.....	29
3.1	Methode.....	29
3.2	Operationalisierung .....	30
3.3	Online-Befragung .....	32
3.3.1	Verteilung .....	32
3.3.2	Pretest .....	32
3.3.3	Durchführung.....	33
3.4	Datenerhebung.....	33
3.5	Verfahren der Datenauswertung.....	34
4.	Ergebnisse.....	35
4.1	Datenaufbereitung .....	36
4.2	Beschreibung der Stichprobe.....	36
4.2.1	Zusammensetzung der Stichprobe.....	36
4.2.2	Definition soziodemographischer Kategorien.....	40
4.2.3	Definition der Kategorien der Lebensbereiche.....	41
4.3	Präferenzen .....	42
4.3.1	Wohnpräferenzen.....	43
4.3.2	Arbeits- und Mobilitätspräferenzen.....	45
4.4	Einfluss der Arbeits- und Mobilitätspräferenzen.....	46
4.5	Abwägung der Präferenzen .....	48
4.6	Einfluss soziodemographischer Grössen.....	49
4.6.1	Soziale Schicht .....	49
4.6.2	Bildungsstufe .....	51
4.7	Einfluss der Lebensbereiche .....	52
4.7.1	Berufsgruppe .....	52
4.7.2	Lebensphase.....	53

4.7.3	Lebensstil.....	58
4.7.4	Soziales Netzwerk .....	60
5.	Schlussbetrachtung .....	62
5.1	Fazit .....	62
5.2	Diskussion .....	64
5.3	Ausblick.....	65
6.	Literaturverzeichnis.....	66
7.	Anhang.....	79

**Abkürzungsverzeichnis**

BFS	<i>Bundesamt für Statistik</i>
ETH	<i>Eidgenössische Technische Hochschule</i>
FPRE	<i>Fahrländer Partner AG</i>
LV	<i>Langsamverkehr</i>
MIV	<i>Motorisierter Individualverkehr</i>
ÖV	<i>Öffentlicher Verkehr</i>
WG	<i>Wohngemeinschaft</i>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Literaturübersicht Wohnpräferenzen.....	8
Abbildung 2: Literaturübersicht Arbeitspräferenzen.....	16
Abbildung 3: Literaturübersicht Mobilitätspräferenzen .....	18
Abbildung 4: Erläuterung Rangreihenverfahren .....	34
Abbildung 5: Beschreibung der Stichprobe, Histogramme.....	37
Abbildung 6: Beschreibung der Stichprobe, prozentuale Verteilung.....	38
Abbildung 7: Beschreibung der Stichprobe, Kategorien der Soziodemographie.....	40
Abbildung 8: Beschreibung der Stichprobe, Lebensbereiche .....	41
Abbildung 9: Wohnpräferenzen .....	43
Abbildung 10: Arbeits- und Mobilitätspräferenzen.....	45
Abbildung 11: Wohnpräferenzen nach Arbeits- und Mobilitätspräferenzen .....	47
Abbildung 12: Abwägung der Präferenzen .....	48
Abbildung 13: Wohnpräferenzen nach sozialer Schicht .....	50
Abbildung 14: Wohnpräferenzen nach Bildungsstufe.....	52
Abbildung 15: Wohnpräferenzen nach Berufsgruppe .....	53
Abbildung 16: Wohnpräferenzen nach Lebensphase I.....	55
Abbildung 17: Wohnpräferenzen nach Lebensphase II .....	57
Abbildung 18: Wohnpräferenzen nach Lebensstil .....	59
Abbildung 19: Wohnpräferenzen nach sozialem Netzwerk .....	61

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Einteilung und Zuordnung der sozialen Schichten.....	40
Tabelle 2: Einteilung und Zuordnung Bildungsstufe .....	41
Tabelle 3: Zuteilung nach Lebensphase .....	42
Tabelle 4: Zuteilung nach Lebensstil.....	42
Tabelle 5: Zusammenhang zwischen Arbeitspräferenzen und Wohnpräferenzen .....	46
Tabelle 6: Zusammenhang zwischen Mobilitätspräferenzen und Wohnpräferenzen....	47
Tabelle 7: Zusammenhang zwischen sozialer Schicht und Wohnpräferenzen.....	49
Tabelle 8: Zusammenhang zwischen Bildungsstufe und Wohnpräferenzen.....	51
Tabelle 9: Zusammenhang zwischen Berufsgruppen und Wohnpräferenzen .....	53
Tabelle 10: Zusammenhang zwischen Lebensphase und Wohnpräferenzen .....	53
Tabelle 11: Zusammenhang zwischen Lebensstil und Wohnpräferenzen.....	58
Tabelle 12: Zusammenhang zwischen sozialem Netzwerk und Wohnpräferenzen .....	60

## Executive Summary

Wo wollen Menschen wohnen? Ein besseres Verständnis dieser täuschend einfachen Frage ist nicht nur für die städtische und regionale Entwicklungspolitik von grosser Bedeutung, sondern auch für die Akteure der Immobilienwirtschaft. Eine suboptimale Wohnortsentscheidung generiert sowohl volkswirtschaftliche Kosten Xiong (2022) als auch eine negative Wirkung auf die allgemeine Zufriedenheit der Bevölkerung (vgl. Pagani et al., 2021). Die Bereitstellung von (Wohn)Immobilien, welche die Bedürfnisse der gewünschten Bevölkerungsgruppe nicht ansprechen, kann mit gravierenden wirtschaftlichen Konsequenzen für Investoren verbunden sein.

In einem wohlhabenden Land wie der Schweiz ist zu erwarten, dass die räumliche Mobilität der Bevölkerung auf ihren Präferenzen basiert (Scheiner, 2018). Allerdings sind die Wohnpräferenzen der Menschen zahlreich und vielfältig. Mehrere Studien haben weltweit und in der Schweiz untersucht, welche Aspekte einer Immobilie, einer Nachbarschaft oder sogar einer Region die Wohnstandortwahl beeinflussen (Bürgle, 2006; J. Guo et al., 2020a; P. M. Schirmer, 2015). Weitere Untersuchungen haben nachgewiesen, dass die Wohnpräferenzen der Bevölkerung von soziodemographischen Faktoren und unterschiedlichen Lebensbereichen wie der Lebensphase, oder dem Lebensstil beeinflusst werden (Andrew & Meen, 2006; Frenkel et al., 2013a; Xiong, 2022).

Um den Einfluss vorliegender Wohnungsmarktbedingungen auf die Wohnpräferenzforschung möglichst auszuschliessen und eine neue Perspektive auf unser Verständnis der Wohnstandortwahl zu erlangen, wurden in dieser Arbeit persönliche Wohnpräferenzen von mehr als 670 Schweizer Einwohner mittels einer schriftlichen Befragung eruiert. Verkehrsnetz, Erreichbarkeit, Sicherheit, Nutzungsmischung und objektbezogene Eigenschaften sind für alle Bevölkerungsgruppen bestimmende Faktoren. Darüber hinaus wurde mit Hilfe statistischer Methoden den Einfluss und das Ausmass ausgewählter Präferenzen, soziodemographischer Merkmale und Lebensbereiche auf die Wohnstandortwahl ermittelt. Den Ergebnissen der Studie zufolge beeinflussen Mobilitäts- und Arbeitspräferenzen sowie Haushaltseinkommen, Bildungsniveau und sozialem Netzwerk die Wohnstandortwahl. Auch die aktuelle Lebensphase und der geführte Lebensstil erweisen sich als entscheidende Kriterien bei der Wahl des Wohnortes.

Die Ergebnisse dieser Arbeit verweisen auf die grosse Bedeutung einer vielfältigen, differenzierten und individualisierten Stadt- und Objektplanung und ermöglichen einen tieferen und fundierten Einblick in die Bedürfnisse und Präferenzen einzelner Zielgruppen.



## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Die Wahl des Wohnstandortes ist eine der wichtigsten Lebensentscheidungen eines Individuums. Der Wohnort ist ein Bestandteil der persönlichen Identität und gilt gleichzeitig als Rückzugsort und Lebensmittelpunkt. Die Wahl des Wohnortes wird in modernen freien Gesellschaften durch «Selbstselektion» bestimmt, d.h. dass „Menschen dazu tendieren, Orte auf Grundlage ihrer Reisefähigkeiten, Bedürfnisse und Präferenzen zu wählen“ (Litman, 2005). Weiter ist der Einfluss des Arbeitsplatzes und der Verkehrsmobilität zu berücksichtigen. Haushalte entscheiden sich für den Wohnstandort, den Arbeitsplatz und den Verkehrsträger, indem sie Löhne, Wohnungspreise und Pendelkosten gegeneinander abwägen (Li et al., 2010). Zudem ist die Selbstselektion der Bewohner als eine dynamische Entscheidung zu verstehen. Sie steht in Wechselwirkung mit soziodemographischen Faktoren und hängt von anderen Lebensbereichen wie der Lebensphase (Sánchez-Moral et al., 2022; Xiong, 2022), des Lebensstils (Frenkel et al., 2013b; Walker & Li, 2007) oder des sozialen Netzwerks (Abegg et al., 2023; Drevon et al., 2021) ab. Selbstselektion schliesst eine Umzugssituation nicht aus. Die Wohnortentscheidung ist in einer modernen Gesellschaft bis zu einem gewissen Grad frei. Aufgrund von «räumlicher Fehlanpassung» (Kain, 1968) oder «Wohnstress» (Rossi, 1955) werden Wohnortverlagerungen ausgelöst.

Zahlreiche Studien haben weltweit die Auswirkungen von den verschiedensten Wohnpräferenzen, soziodemographischen Faktoren und weitere Variablen wie z.B. die Lebensphase oder des Lebensstils auf die Wohnstandortwahl untersucht. In der Schweiz haben sich bisher solche Forschungsarbeiten entweder auf punktuelle Präferenzen bzw. Variablen fokussiert (Schmidheiny, 2006; Ibraimovic und Hess, 2017; Friedli, 2021; etc.) oder anhand von statistischen Modellen oder Umzugs- und Wanderungsdaten Muster hinter dem Wohnmobilitätsverhalten analysiert (Bürgle, 2006 und Schrimmer, 2015). Deshalb bleibt die von Biggiero & Pagliara (2000) formulierte Frage offen, ob das beobachtete Verhalten die wahren Präferenzen der Haushalte widerspiegelt oder dieses bloss Marktbedingungen eines zunehmend überlasteten Flächenmarktes und eines beschränkten Wohnraumangebots abbildet.

## 1.2 Relevanz und Zielsetzung

Für die Akteure der Immobilienwirtschaft und für die öffentliche Hand ist es aus unterschiedlichen Gründen wichtig, den Entscheidungsprozess und die vom Individuum berücksichtigten Variablen hinter der im Management Summary gestellten täuschend einfachen Frage zu verstehen.

Sowohl räumliche Fehlanpassungen als auch Wohnstress generieren gesellschaftliche Kosten. Dazu zählen nicht nur die wirtschaftlich messbaren (und nicht unerheblichen) Kosten eines zu langen Pendelweges (Xiong, 2022) oder des Wohnumzuges (Simpson, 1980), sondern auch eine geringere Wohnzufriedenheit der Bevölkerung (Pagani et al., 2021). Um diese Kosten zu minimieren ist es notwendig, die Präferenzen der Bevölkerung in der Stadt- und Regionalentwicklung zu berücksichtigen.

Politische Entscheidungsträger können anhand eines verbesserten Verständnisses der Präferenzen und Bedürfnisse der Bevölkerung im Allgemeinen und gezielter Berufsgruppen im Einzelnen nicht nur eine nachhaltigere Stadtentwicklungspolitik fördern, sondern auch dieses Wissen einsetzen, um zum Beispiel mittels gezielter Steigerung der Attraktivität eines Stadtviertels für Wissensarbeiter dieses wiederzubeleben (Xiong, 2022) oder durch effektive wohnungspolitische Massnahmen das Vorhandensein von Schlüsselarbeitskräften in der Stadt sichern und damit eine richtige Funktionalität und Lebensqualität sicherstellen (Gilbert et al., 2021).

Aus Sicht der Immobilienperspektive wirft diese Arbeit ein Licht auf die Wohnstandortpräferenzen der Bevölkerung und hilft so Investoren und Immobilienentwicklern die Herausforderung zu meistern, die erreichbare Zielgruppen an einem Standort zu definieren und Immobilienprodukte entsprechend den Bedürfnissen und/ oder Präferenzen der Kundschaft zu formulieren. Dadurch können Fehlinvestitionen vermieden, Vermarktungsrisiken reduziert und die Investition in einem Immobilienobjekt optimiert werden.

In einem Versuch, neue Erkenntnisse zur «Wohnselbstselektion» aus der Perspektive der Schweizer Gesellschaft zu erlangen, hat diese Arbeit das Ziel, mittels einer schriftlichen Befragung herauszufinden, welche Präferenzen und Variablen in welchem Ausmass die Wohnstandortwahl von konkreten gesellschaftlichen Gruppen beeinflussen und somit einen Beitrag zur Raumentwicklungsdiskussion und bedarfsorientierten Immobilienentwicklung leisten.

### 1.3 Fragestellung und methodisches Vorgehen

Die Arbeit wird den nachfolgenden Fragestellungen nachgehen:

- *Welche soziodemographischen Variablen und persönlichen Präferenzen beeinflussen die Wohnstandortwahl der Bevölkerung?*
- *Welche soziodemographischen Variablen und persönlichen Präferenzen haben den grössten Einfluss auf die Wohnortentscheidung in der Schweiz?*
- *Welche Zusammenhänge bestehen zwischen Wohnpräferenzen und soziodemographischen Variablen und/ oder anderen Lebensbereichen?*

Zahlreiche Studien haben sich mit der Frage nach der Wohnstandortwahl der einzelnen Individuen auseinandergesetzt. Mittels einer systematischen Literaturrecherche wird dazu beigetragen, den theoretischen Rahmen abzubilden, den aktuellen Forschungsstand zu ermitteln, die relevanten Präferenzen abzuleiten und die Forschungslücke in der Schweiz zu identifizieren.

Die notwendigen Daten werden durch eine anonyme Online-Befragung erhoben. Die gesammelten Daten und die Stichprobe werden mittels deskriptiver Statistik ausführlich beschrieben. Die Gewichtung der im theoretischen Teil identifizierten relevanten Wohnpräferenzen erfolgt durch das Rangreihenverfahren. Zunächst wird die Stichprobe in Milieus nach den zu berücksichtigenden Variablen wie Lebensstil oder soziales Netzwerk und soziodemographischen Faktoren unterteilt. Die Unterschiede werden analysiert und deren Irrtumswahrscheinlichkeit ermittelt. Zuletzt werden das Vorhandensein und die Stärke der Zusammenhänge zwischen Präferenzen, Variablen und soziodemographischen Faktoren mittels Hypothesenteste dargelegt.

Die aus dieser Arbeit hervorgehenden Schlussfolgerungen können politischen Entscheidungsträgern und Akteuren der Immobilienwirtschaft wie Planern, Entwicklern und Investoren Aufschluss über mögliche Massnahmen zur Ansprache und Bindung von bestimmten Nachfragesegmenten geben.

### 1.4 Aufbau der Arbeit

In der ersten Hälfte der Arbeit werden die theoretischen Grundlagen der Arbeit anhand einer Literaturrecherche zusammengefasst. Basierend auf bisherigen Studien im internationalen und schweizerischen Kontext werden die relevantesten Wohn-, Arbeits- und Mobilitätspräferenzen abgeleitet und erläutert sowie die Faktoren identifiziert, die nachweislich Einfluss auf die Wohnpräferenzen haben, wie zum Beispiel soziodemographische

Variablen oder die verschiedenen Lebensbereiche. Anschliessend wird der Forschungsstand in der Schweiz vertieft analysiert, um die Sondermerkmale des Landes wie den Steuerföderalismus oder den Einfluss des Landschaftsraumes und deren Auswirkungen auf die Präferenzen zu klären und die Forschungslücke zu verdeutlichen.

Im empirischen Teil der Arbeit werden zunächst die Untersuchungsmethode und der Aufbau des Fragebogens beschrieben, die Planung, Vorbereitung und Durchführung der Online-Befragung erläutert sowie die Vorgehensweise zur Beantwortung der Forschungsfragen mithilfe der Verfahren der Datenauswertung erklärt.

In Kapitel 4 wird die Stichprobe hinsichtlich ihrer soziodemographischen Merkmale beschrieben und mit amtlichen statistischen Bevölkerungsdaten verglichen. Ziel ist es, dem Leser einen Überblick über die Qualität und Herkunft der Daten zu geben, damit er die Ergebnisse besser einordnen kann. Zunächst wird die Rangfolge der Wohn-, Arbeits- und Mobilitätspräferenzen der Befragten ermittelt und die Ergebnisse der Abwägung der Präferenzen dargestellt. In einem weiteren Schritt werden die Auswirkungen soziodemographischer Variablen und der verschiedenen Lebensbereiche durch statistische Hypothesentests untersucht und die bestehenden signifikanten Zusammenhänge beschrieben, interpretiert und mit früheren Studien verglichen.

### **1.5 Abgrenzung des Themas**

Ein Ziel des Verfassers dieser Arbeit ist es, signifikante Ergebnisse zu erzielen. Dies erfordert einen grossen Teilnehmerkreis. Um diese erhebliche Herausforderung zu meistern, wurden zahlreichen Medien, Behörden, private Unternehmen und Einzelpersonen kontaktiert und um Unterstützung bei der Verbreitung des Fragebogens gebeten. Glücklicherweise stellte sich die Allreal-Gruppe für eine Zusammenarbeit zur Verfügung. Die Datenerhebung erfolgte vorwiegend bei Mietern und Mitarbeitenden des Konzerns. Darüber hinaus wurde der Fragebogen über soziale Netze verteilt.

Obwohl Hauseigentümer weniger mobil sind als Mieter (Oswald, 1996), gibt es nach Kenntnis des Autors keine empirischen Belege dafür, dass sich deren Wohnpräferenzen von denen der Mieter unterscheiden. Allreal ist ausschliesslich in der Schweiz, in den Metropolregionen Zürich und Romandie, tätig. Der italienische Sprachraum ist daher von dieser Studie ausgeschlossen. Es sei angemerkt, dass eine Datenerhebung mittels schriftlicher Befragung deutliche operationale Einschränkungen aufweist. Die Bearbeitungsdauer des Formulars sollte nicht zu lange dauern, da sonst die Qualität der Antworten abnimmt oder der Fragebogen unterbrochen wird. Dies erfordert eine durchdachte

Strukturierung der Fragen, insbesondere im Hinblick auf die zahlreichen Auswahlmöglichkeiten (Präferenzen).

Gemäss Moser (2017, S. 7) wird der Grundstückspreis vor allem von der Lage, der Erreichbarkeit, dem Steuersatz und dem Bebauungsstatus beeinflusst. Aufgrund der bestehenden Forschungslücke in der Schweiz liegt der Schwerpunkt dieser Arbeit auf der Untersuchung von Makro- und Mikrolagenpräferenzen. Auch objektbezogene Präferenzen werden berücksichtigt, jedoch nicht im Detail untersucht.

## **2. Theoretischer Rahmen**

### **2.1 Selbstselektion**

#### **2.1.1 Begriffsentwicklung**

Die Stadtforschung beschäftigt sich unter anderem mit der Frage, warum Menschen einen bestimmten Ort für eine bestimmte Funktion wie Wohnen oder Arbeiten bevorzugen. Das von Alonso (1964) entwickelte monozentrische Stadtmodell besagt, dass Haushalte ihren Wohnort durch eine Nutzungsmaximierungsfunktion bestimmen. Dabei werden Preis, Parzellengrösse, Distanz zum Zentrum und Ausgaben für Waren berücksichtigt. Weitere wissenschaftliche Studien haben im Laufe der Zeit das monozentrische Stadtmodell erweitert. Litman (2005) führten das Konzept der Selbstselektion ein. Die Selbstselektion beschreibt die Tendenz der Menschen, eine Ortswahl in Bezug auf die eigenen Reisefähigkeiten, Bedürfnisse und Präferenzen zu treffen. Die Selbstselektion der Bewohner resultiert im Wesentlichen aus zwei Komponenten: die Präferenzen der Haushalte und soziodemographische Eigenschaften (Mokhtarian & Cao, 2008). Die empirische Forschung bestätigt, dass sowohl die Reisepräferenzen als auch nicht verkehrsbezogene Faktoren wie die bebaute Umwelt (Lagequalitäten) einen Einfluss auf die Wohnstandortentscheidung haben (Ettema & Nieuwenhuis, 2017; Schwanen & Mokhtarian, 2004).

Die Wohnstandortentscheidung ist eine von vielen Lebensentscheidungen. In diesem Kontext wird eine lebensorientierte Betrachtung relevant. Nicht nur die Präferenzen, Bedürfnisse oder Reisefähigkeiten sollen beachtet werden, sondern auch weitere Lebensbereiche (Zhang, 2014). Van Wee (2009) postulierte, dass Menschen weitere selbstselektierte Entscheidungen treffen und neudefinierte Selbstselektion als „die Tendenz der Menschen, auf Grundlage ihrer Fähigkeiten, Bedürfnisse und Vorlieben Entscheidungen zu treffen, die für ihr Reiseverhalten relevant sind“. Weitere empirische Untersuchungen deuten darauf hin, dass zusätzliche langfristige Entscheidungen wie über den

Arbeitsplatz, den Besitz eines Autos oder die Pendeldistanz ebenfalls von der Selbstselektion beeinflusst sind (Tran et al., 2016; Guan & Wang, 2020; Guo et al., 2020). Zudem können wichtige Ereignisse in einem Lebensbereich Veränderungen in anderen Lebensbereichen auslösen.

Das Konzept der Selbstselektion geht von der Annahme aus, dass Menschen ihre Entscheidungen frei treffen können. Einschränkungen können die Entscheidungsfreiheit der Individuen unabhängig von ihren Reisefähigkeiten, Präferenzen oder Bedürfnissen verringern.

### **2.1.2 Wohnmobilität**

Doch warum kommt es immer wieder zu einer Umzugssituation, wenn Menschen sich nach ihren Fähigkeiten, Bedürfnissen und Vorlieben für ihren Wohnort entscheiden? Die Literaturrecherche verdeutlichte zwei Theorien, welche die Verlagerung des Wohnstandortes erläutern können: die «räumliche Fehlanpassung» („spatial mismatch“) (Kain, 1968) und die «Theorie des Wohnstressses» („theory of residential stress“) (Rossi, 1955).

#### *Räumliche Fehlanpassung*

Langfristige Entscheidungen wie die Wohnortswahl können durch die verfügbaren finanziellen Ressourcen eingeschränkt werden (Mokhtarian & Cao, 2008). Solche Restriktionen können langfristig genauso einen Einfluss auf weitere Aspekte wie die Mobilitätspräferenzen der Individuen ausüben (Wang & Lin, 2019). Ströbele & Hunziker (2017) wiesen in ihrer Studie über landschaftsbezogene Wohnpräferenzen in der Schweiz nach, dass nicht alle Menschen an ihrem bevorzugten Ort leben. Das Einkommen stellt eine Restriktion für die grosse Mehrheit der Haushalte dar, insbesondere für Wohneigentumskaufinteressenten (Moeckel, 2017). Für Geringverdiener wirken Restriktionen noch stärker. Weitere Einschränkungen sind: Jobunsicherheit, Bodenpolitik oder zu markante Unterschiede zu Nachbarn aufgrund kultureller oder ethnischer Hintergründe (Xiong, 2022). Einschränkungen minimieren das Entscheidungsfeld der künftigen Wohnorte und bewirken suboptimale Wohnortentscheidungen (P. Zhao et al., 2011) oder wie von Kain (1968) theorisiert eine «räumlichen Fehlanpassung».

#### *Theorie des Wohnstressses*

Die «Theorie des Wohnstressses» berücksichtigt Veränderungen zwischen verschiedenen Lebensbereichen und besagt, dass die Entscheidung einer Wohnortsverlagerung durch Wohnstress ausgelöst wird (Rossi, 1955). Wohnstress «entsteht durch Diskrepanzen zwischen der gewünschten und der aktuellen Situation eines Haushaltes» (Fatmi et al., 2017)

und ergibt sich aus erlebten oder gewünschten Veränderungen in den Lebensphasen (H. J. P. Timmermans, 2005) und aus objektbezogenen oder nachbarschaftlichen Eigenschaften (van Ham & Clark, 2009; van Ham & Feijten, 2008). Haushalte tendieren dazu, ihren Wohnstress durch einen Wohnumzug zu minimieren (Fatmi et al., 2017). Es hat sich gezeigt, dass eine geringe Diskrepanz zwischen den idealen und den tatsächlichen Wohnfunktionen zu einer höheren Wohnzufriedenheit führt (Pagani et al., 2021).

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der Umzug erzwungen wird, d.h. wenn Menschen aufgrund baulicher Massnahmen, Eigenbedarf, Zahlungsverzug, etc. die Wohneinheit verlassen müssen.

### *Entscheidungsprozess*

Die Wahl des neuen Standortes ist das Ergebnis eines durchdachten Entscheidungsprozesses. Dieser Prozess besteht aus drei Phasen: die Umzugsentscheidung, die Wohnungssuche und die endgültige Entscheidung, die gewählte Wohneinheit zu beziehen (Mulder, 1996). Bei jedem Umzugsprozess ist mit Restriktionen aufgrund Angebotsengpässen, Verankerungen (soziale Netze, Arbeitsstelle, etc.), begrenzter Suchzeit oder Erschwinglichkeitseinschränkungen (van Eggermond, 2017) zu rechnen.

## **2.2 Präferenzen**

Die Präferenzen, welche die Wohn- und Arbeitsortwahl beeinflussen können, sind zahlreich und vielfältig. Der Verfasser dieser Arbeit hat mittels einer ausführlichen quantitativen Literaturrecherche die Präferenzen hervorgehoben, deren Einfluss in empirischen Untersuchungen bestätigt worden ist.

### **2.2.1 Wohnpräferenzen**

In den vergangenen Jahrzehnten wurden die Wohnpräferenzen und das Wahlverhalten der Individuen von vielen Fachdisziplinen mittels unterschiedlicher Ansätze und statistischer Modelle untersucht. Obwohl es punktuelle Studien gibt, die keinen bedeutenden Einfluss einstellungsbedingter Selbstselektion auf die Wahl des Wohnorts nachweisen (Van De Coevering et al., 2016), wird von einer Mehrzahl der Wissenschaftler angenommen, dass individuelle Präferenzen den Wohnentscheidungsprozess prägen (Louviere & Timmermans, 1990; Litman et al., 2004; van Wee, 2009), also dass die Selbstselektion im Entscheidungsprozess involviert ist.

Dennoch ist der Einfluss von Präferenzen beschränkt. „Menschen, die in einem geographischen Gebiet verwurzelt sind, sind mit großer Wahrscheinlichkeit immobil“ (Fischer

& Malmberg, 2001). Dies schließt Wohnumzüge nicht aus. Allerdings sind sie auf einen begrenzten Bereich rund um den bisherigen Wohnort beschränkt (Axhausen et al., 2004). Eine Möglichkeit zur Strukturierung der zahlreichen Wohnpräferenzen ist eine Auflistung nach Makrolage-, Mikrolage- und objektbezogenen Präferenzen. Die Mikrolagepräferenzen werden aufgrund der grossen Anzahl in weitere Kategorien unterteilt. Grundlage dafür ist die Kategorisierung von Schirmer (2014), welche in dieser Arbeit durch neue Erkenntnisse von Studien der letzten Jahre weiterentwickelt wird (Abb. 1).

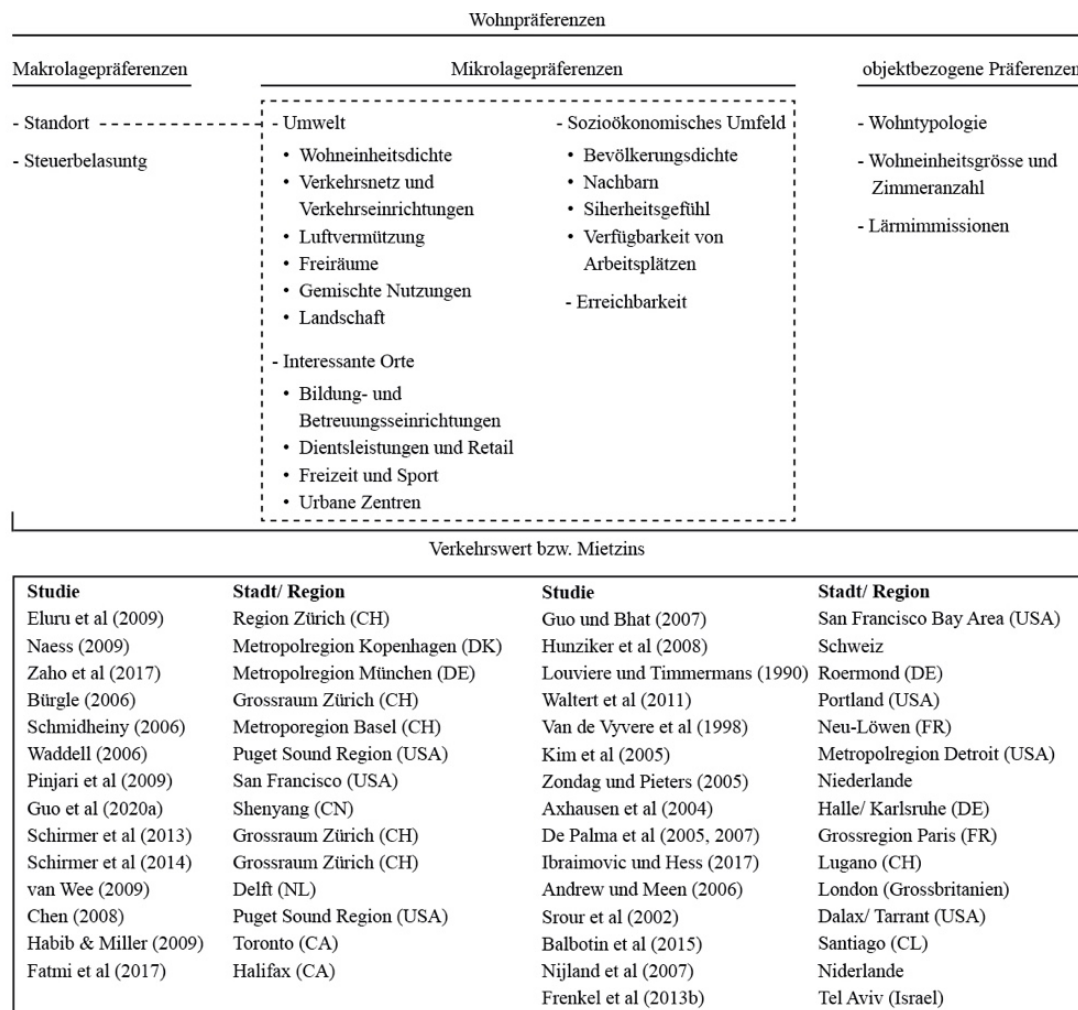


Abbildung 1: Literaturübersicht Wohnpräferenzen

(Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Schirmer, 2013 und Xiong, 2022)

Zudem ist zu beachten, dass obwohl sich der Miet- bzw. Kaufpreis aus dem resultierenden Nutzen (Moser, 2017) und der Erreichbarkeit (Srouf et al., 2002) einer bestimmten Zusammensetzung von Präferenzen ergibt, wird er in der Literatur öfter als eine weitere Variable betrachtet. Der Preis (Mietzins oder Verkehrswert) gilt als ein Schlüsselfaktor, der große Auswirkungen auf den Nutzen einer Wohnliegenschaft hat (Li et al., 2010; Balbotin et al., 2015; Guo et al., 2020b).



### *Makrolagepräferenzen*

Aus der Literaturrecherche lassen sich bezüglich der Makrolage Standort und insbesondere für die Schweiz die Steuerbelastung hervorheben.

- **Standort:** obwohl der Einfluss des Standortes auf die Wahl des Wohnstandortes je nach Eigenschaften und Bedürfnissen der Individuen bzw. Haushalte sehr unterschiedlich ist (Eluru et al., 2009; Næss, 2009; Zhao et al., 2017), besteht unter den Wissenschaftlern Konsens, dass der Standort ein wesentliches Entscheidungskriterium ist. Die Qualität eines Standortes ergibt sich aus dem Gesamtnutzen zahlreicher Eigenschaften. Diese werden im kommenden Abschnitt „Mikrolagepräferenzen“ im Detail erläutert.
- **Steuerbelastung:** in der Schweiz werden die Steuern am Wohnort bezahlt und die Steuerbelastung variiert von Kommune zu Kommune. Allein im Kanton Zürich reicht die Spanne des Gemeindesteuerfusses von 75% bis 124% (Moser, 2017). Die Besteuerung wirkt wie jede andere Lagequalität. Sie beeinflusst den Bodenpreis so lange, bis der Steuervorteil ausgeglichen ist (Morger, 2017). Bürgle (2006) stellte in ihrer Studie im Kanton Zürich den Einfluss der Steuerbelastung auf die Wohnortwahl fest. Schmidheiny (2006) untersuchte das Wohnmobilitätsverhalten von reichen und armen Haushalten in der Agglomeration Basels und beobachtete, dass reiche Haushalte mit einer deutlich höheren Wahrscheinlichkeit in Gemeinden mit einer niedrigen Steuerbelastung umziehen als arme Haushalte.

### *Mikrolagepräferenzen*

Haushalte und Einzelpersonen lassen sich in Standorte nieder, die mit Ihren Präferenzen, Einstellungen und Werten übereinstimmen (Pinjari et al., 2009). Die Anzahl der möglichen Variablen bezüglich der Mikrolage ist so vielfältig wie jede Nachbarschaft. Eine umfassende Literaturrecherche ermöglichte einen breiten Überblick über jede Präferenz und ihre tatsächliche Auswirkung bei der Wohnstandortwahl. Die vorliegende Kategorisierung baut auf der Struktur von Schirmer et al. (2014) auf.

### *Umwelt*

- **Wohneinheitsdichte:** Waddell (2006) untersuchte die Wohneinheitsdichte, welche von der Bevölkerungsdichte zu unterscheiden ist, und stellte fest, dass eine hohe Wohneinheitsdichte einen positiven Einfluss für alle Haushalte hat, ausser für einkommensstarke Haushalte (Pinjari et al., 2009).

- **Verkehrsnetz und Verkehrseinrichtungen<sup>1</sup>**: eine gute Anbindung wird generell positiv wahrgenommen (J. Guo et al., 2020a; P. M. Schirmer et al., 2014). Jedoch wirkt die Nähe zu großen Verkehrsknotenpunkten aufgrund der damit verbundenen Lärmimmissionen ungünstig (Bürgle, 2006).
- **Luftverschmutzung**: van Wee (2009) untersuchte die Auswirkungen von Luftverschmutzung und stellte fest, dass sie auf die Selbstselektion des Wohnortes negativ wirkt. Jedoch ist die Sensitivität von Person zur Person unterschiedlich (Chen et al., 2008; Habib & Miller, 2009).
- **Freiräume<sup>2</sup>**: Chen (2008), Habib & Miller (2009) und Fatmi et al. (2017) bewiesen die theoretische Annahme des positiven Einflusses von Freiräumen wie Grünräumen in unterschiedlichen Gebieten und Städten wie in der Region Pudget Süd, in Seattle (USA) und in Toronto (Kanada).
- **Gemischte Nutzungen**: Stadtorte mit unterschiedlichen städtebaulichen Nutzungen wirken bei allen Haushalten, insbesondere bei jungen Haushalten (Waddell, 2006) und Haushalten ohne Auto (J. Y. Guo & Bhat, 2007). Ob es sich um eine positive oder negative Wirkung handelt, kommt auf die konkrete Bevölkerungsgruppe drauf an.
- **Landschaft**: Landschaftspräferenzen beziehen sich vorwiegend auf natürliche Landschaftselemente wie Wiesen, Wälder und Gewässer (Hunziker et al., 2008). Ebenfalls wird die Aussicht am Wohnstandortwahl geschätzt (Louviere & Timmermans, 1990). Waltert et al. (2011) stellten die Anziehungskraft von grossen Seen und Freiräumen auf die Bevölkerung in der Schweiz fest.

### Interessante Orte

- **Bildungseinrichtungen<sup>3</sup>**: Bildungsinstitutionen in der Nähe vom Wohnort werden von allen Haushaltstypen begrüßt. Allerdings beeinflussen sie die Wohnortwahl nur mässig (Pinjari et al., 2009; Van De Vyvere et al., 1998). Eine gute Bildungsqualität stellt zudem einen zusätzlichen Mehrwert für alle Haushalte dar (Kim et al., 2005; Zhou und Kockelman, 2008).

---

<sup>1</sup> Diese Kategorie wird öfter nicht anhand der Häufigkeit oder Anzahl der Objekte gemessen, sondern nach Entfernung. Es wird also davon ausgegangen, dass der Grenznutzen einer weiteren vergleichbaren Einheit in gleicher Entfernung sehr gering ist.

<sup>2</sup> Ebd.

<sup>3</sup> Ebd.

- **Dienstleistungen und Retail**<sup>4</sup>: Zondag & Pieters (2005) und Fatmi et al. (2017) erwiesen empirisch die positive Auswirkung von hoher Dienstleistungs- und Einzelhandelsdichte (inkl. Gesundheitsdienstleistungen) in einer Wohngegend.
- **Freizeit und Sport**<sup>5</sup>: ebenfalls üben Sportanlagen einen positiven Einfluss auf die Wohnstandortwahl aus (Pinjari et al., 2009).
- **Urbane Zentren**: die Nähe zu kleinen Ortszentren wird generell von der Bevölkerung geschätzt. Zu dichte Zentren werden eher negativ wahrgenommen (Axhausen et al., 2004).

### Sozioökonomisches Umfeld

- **Bevölkerungsdichte**: de Palma et al. (2005, 2007) wiesen in umfassender Art und Weise nach, dass eine hohe Bevölkerungsdichte einen negativen Einfluss auf die Wahl eines Wohnortes ausübt.
- **Nachbarn**: Man fühlt sich wohl unter Gleichgesinnten. Also unter Einzelpersonen oder Familien, die in der gleichen Lebensphase (Lee & Waddell, 2010) sind, oder die gleiche Herkunft haben (de Palma et al., 2005 und 2007) oder eine gleichartige Einkommensklasse nachweisen (Schmidheiny, 2006; Waddell, 2006). Ibrahimovic & Hess (2017) untersuchten in Lugano, ob die ethnische Zusammensetzung einer Nachbarschaft eine Wohnpräferenz darstellt. Ihre Ergebnisse zeigen, dass während benachteiligter Ausländer gerne mit Einheimischen in der Wohnumgebung wohnen und eine Abneigung gegenüber Ausländern aus anderen Nationalitäten ausweisen, begünstigte Ausländer wenig empfindlich gegenüber der Anwesenheit anderer Ausländer sind. Schweizer Befragte sind eher über die hohe Ausländerquote in der Nachbarschaft besorgt. Reiche Haushalte bevorzugen Nachbarschaften mit einem geringen Ausländeranteil (Schmidheiny, 2006). Gemeinsamkeiten mit den Nachbarn wirken positiv auf die Wohnstandortwahl.
- **Sicherheitsgefühl**: In Übereinstimmung mit theoretischen Überlegungen wies die Studie von Andrew & Meen (2006) nach, dass eine hohe Kriminalitätsrate einen bedeutenden negativen Einfluss auf die Wohnstandortentscheidung ausübt.
- **Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen**: Verschiedene Untersuchungen berücksichtigten die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen als eine Präferenz, die auf die

---

<sup>4</sup> Diese Kategorie wird öfter nicht anhand der Häufigkeit oder Anzahl der Objekte gemessen, sondern nach Entfernung. Es wird also davon ausgegangen, dass der Grenznutzen einer weiteren vergleichbaren Einheit in gleicher Entfernung sehr gering ist.

<sup>5</sup> Ebd.

Wohnstandortwahl wirken kann. Die Ergebnisse sind nicht eindeutig. Habib & Miller (2009) stellten fest, dass sich in Toronto (Kanada) eine hohe Arbeitslosenquote negativ auswirkt. Andererseits konnten De Palma et al. (2005, 2007) und Pinjari et al. (2009) keine bedeutsame Auswirkung der Arbeitsplatzdichte beobachten. Schirmer et al. (2013) betonen die Wichtigkeit der Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen für die Bewertung eines Wohnstandortes im Kanton Zürich.

### Erreichbarkeit

Schirmer et al. (2014) definieren Zugänglichkeit als «ein Mass für räumliche Verteilung von Aktivitäten um einen Punkt, unter Berücksichtigung der Fähigkeit und des Wunsches der Menschen und Unternehmen, die räumliche Trennung zu überwinden». Srour et al. (2002) stellten fest, dass die Kumulation von Möglichkeiten, die sich aus einer guten Erreichbarkeit ergeben, einen grossen Einfluss auf die Wohnstandortwahl hat und dass diese sich im Marktwert der Liegenschaften kapitalisiert. Dabei ist die Erreichbarkeit von Arbeitsstellen, Einzelhandel, Parkanlagen, etc. gemeint, wobei sich der Zugang zum Arbeitsplatz heraushebt. Der Zusammenhang zwischen Arbeitsort und Wohnort wird im Unterkapitel «Abhängigkeiten zwischen Wohn- und Arbeitsstandortentscheidung» ausführlicher beschrieben. Die Ergebnisse von Zondag & Pieters (2005) relativieren den Effekt der Erreichbarkeit. Ihre Studie ergab, dass die Wirkung von Erreichbarkeit im Verhältnis zum Einfluss von Wohneinheitseigenschaften marginal ist.

Es gibt nach Kenntnis des Autors keine Studie, die alle hier aufgelisteten Präferenzen in Vergleich zueinander gestellt hat. Jedoch haben verschiedene Autoren einzelne Präferenzen gleichzeitig untersucht und miteinander verglichen. J. Guo et al. (2020a) haben festgestellt, dass in Stadtzentren öfter mehrere Aspekte zusammenkommen. Zentren bestehen normalerweise aus gemischten Nutzungen mit einem vielfältigen Angebot von zahlreichen Einrichtungen für Bildung, Freizeit und Handel. Balbontin et al. (2015) stellten fest, dass die Nähe zu einer Haltestelle des ÖV einen höheren Einfluss auf die Zahlungsbereitschaft der Bewohner aufweist als die Nähe zu Dienstleistungen kultureller, gastronomischer oder sportlicher Art. Dieser Effekt zeigt sich stärker, wenn Haushalte über kein eigenes Auto verfügen (Fatmi et al., 2017).

### Objektbezogene Präferenzen

Die dritte Hauptkategorie der Präferenzen der «Wohnselbstselektion» bezieht sich auf die objektbezogenen Eigenschaften. Obwohl jüngste Arbeiten des MAS in Real Estate der Universität Zürich die Präferenzen von Mieter und Käufer bezüglich sehr konkreten

Objekteigenschaften wie Anzahl von Nasszellen und Küchenelementen (Interewiecz, 2017), Aussenbereiche in Erdgeschosswohnungen (Friedli, 2021) oder Fassadenstile (Walter, 2018) untersuchten und bestätigten, dass diese die Wohnstandortwahl und die Zahlungsbereitschaft beeinflussen, möchte sich der Verfasser dieser Arbeit auf grundlegende, mehrmals untersuchte Aspekte einer Wohneinheit beschränken.

- **Wohntypologie:** Die Studie von Louviere & Timmermans (1990) in der Ortschaft von Roermond (Frankreich) ergab, dass die Wohntypologie die Wohnstandortwahl in einem grösseren Ausmass prägen als zum Beispiel andere Eigenschaften wie Aussenraumgrösse oder Bauzeit. Seitdem haben zahlreiche Autoren (Axhausen et al., 2004; Habib & Miller, 2009; Van De Vyvere et al., 1998) die Auswirkung dieser Eigenschaften auf den Selbstselektionsprozess untersucht. Obwohl die Ergebnisse je nach kulturellen Präferenzen oder Lebensphase der Befragten variieren, ist der Einfluss der Wohntypologie auf die Wohnstandortwahl eindeutig (Louviere & Timmermans, 1990).
- **Wohneinheitsgrösse:** Breit untersucht wurde bisher der Einfluss der Wohneinheitsgrösse. Die Grösse kann mittels zweier Ansätze untersucht werden. Entweder über die absolute Grösse der Liegenschaft oder über die Anzahl von Zimmern. Axhausen et al. (2004) stellten fest, dass Haushalte im Fall eines Wohnumzuges mehr Wohnraum pro Person anstreben. Habib & Miller (2009) erwiesen den Einfluss einer höheren Zimmeranzahl auf den Entscheidungsprozess. In der Schweiz leben 95% der Bevölkerung geräumig, also in Wohneinheiten, die mindestens so viele Zimmer haben, wie Bewohner und 50% leben sogar sehr geräumig, ergo in Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern pro Person (Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung, 2021).
- **Lärmimmissionen:** Bürgle (2006) stellte einen negativen Einfluss auf die Wohnstandortwahl von Hauptverkehrsachsen oder Eisenbahnlinien in der Nähe von der Liegenschaft aufgrund der damit verbundenen Lärmimmissionen fest. Nijland et al. (2007) untersuchten die Auswirkungen von Lärm. Die Studie zeigt keine Hinweise des Einflusses von Lärmimmissionen auf die «Wohnselbstselektion», jedoch eine höhere Neigung der Anwohner, weg zu ziehen. Ähnliche Ergebnisse wiesen Fahrländer et al. (2015) in ihrer Untersuchung zum Einfluss des Lärms auf den Wert von Immobilien in der Schweiz nach. Die Liegenschaften sind weiterhin gut vermietbar, es ist aber mit einer höheren Mieterfluktuation zu rechnen.

### *Wohnpräferenzen im Vergleich*

Mehrere Studien haben Präferenzen der drei vorgelegten Hauptkategorien untereinander verglichen. Frenkel et al. (2013b) verglichen in Tel Aviv (Israel) die Präferenzen Mietzins, Standort (Makrolage), gemischte Nutzungen (bebaute Umwelt), Freizeit-, Sport und kulturelles Angebot (interessante Punkte), die Zugriffsmöglichkeiten auf Wissensarbeiter und ihr soziales Netzwerk (Nachbarn, sozioökonomisches Umfeld), Wohneinheitsgrösse und Wohntypologie (objektbezogene Präferenzen) miteinander und kamen zum Schluss, dass das soziale Netz (Nachbarn) in Verbindung mit der Bezahlbarkeit des Wohnraumes auf dem ersten Rang lagen, gefolgt von der Nähe zum Zentrum und weiter von Präferenzen bezüglich baulicher Dichte (bebaute Umwelt) und Kultur- und Bildungseinrichtungen (Interessante Punkte).

Louviere & Timmermans (1990) untersuchten in Roermond (Frankreich) die Präferenzen Mietzins- oder Hypothek, Wohneinheitsgrösse, Wohntypologie (objektbezogene Eigenschaften), Standort (Makrolage), Grünräume, Verkehrseinrichtungen (bebaute Umwelt), Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen (Interessante Punkte) und soziales Netz (sozioökonomische Präferenzen) gemeinsam. Sie kamen zu der Schlussfolgerung, dass insgesamt objekt- und umgebungsbezogene Eigenschaften den grössten Einfluss auf die Wohnstandortwahl ausüben.

J. Guo et al. (2020a) führten eine sehr umfangreiche Umfrage in Shenyang (China) durch. Die Studie berücksichtigte Wohnpräferenzen wie Hauspreis, Standort, (Makrolage), Verkehrsnetz (bebaute Umwelt), Einzelhandel (Interessante Punkte), Erreichbarkeit und Wohneinheitsgrösse (objektbezogene Präferenz) und ergab, dass Preis, Standort und Verkehrsnetz die Wohnmobilität am besten erklären.

Balbontin et al. (2015) untersuchten die Wohnpräferenzen der Bewohner von Santiago (Chile). Sie verglichen Mietzins (Preis), Wohneinheitsgrösse (objektbezogene Eigenschaft), Verkehrseinrichtungen, Freiräume (bebaute Umwelt) und Dienstleistungen miteinander. Ihre Forschung ergab, dass Preis, Wohneinheitsgrösse und Verkehrseinrichtungen den Nutzen einer Wohneinheit am meisten erhöhen, gefolgt von Freiräumen und Dienstleistungen. In einem weiteren Schritt stellten sie fest, dass eine grössere Wohneinheit eine wesentlich höhere Zahlungsbereitschaft der potenziellen Nutzer bewirkt als die Nähe zu einer ÖV-Haltestelle.

Es wäre nicht überraschend, wenn die beschriebenen Studien auf differierende Schlussfolgerungen kommen. Letztendlich wurden diese in sehr unterschiedlichen

geographischen, wirtschaftlichen und kulturellen Regionen in verschiedenen Jahren anhand unterschiedlicher Forschungsmethoden durchgeführt. Jedoch verweisen alle Studien auf die grosse Auswirkung von Preis, Wohneinheitsgröße und allgemeinem Standort, gefolgt von Verkehrseinrichtungen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freiräumen.

### *Relevanz der klassischen Stadtökonomie*

Die klassische Theorie der Stadtökonomie besagt, dass die Wohnstandortwahl eine Entscheidung der Nutzenoptimierung ist. Dabei wird vorausgesetzt, dass Pendelkosten, Wohnkosten (Miet- oder Eigentumspreise) und Wohneinheitsgrösse vom Standort abhängig sind (Xiong, 2022). Im klassischen Modell befinden sich die Arbeitsplätze im Zentrum der Stadt. Die Attraktivität der zentralen Lage führt zu einer höheren Wohnflächen nachfrage und diese wiederum zu steigenden Miet- bzw. Kaufpreisen und, da Alle im Zentrum arbeiten, zu sinkenden Pendelkosten. Um die Mehrkosten des Wohnraums auszugleichen, nehmen die Zentrumsbewohner kleinere Wohneinheiten im Kauf. In der Peripherie ist genau das Umgekehrte zu erwarten, nämlich tiefere Wohnpreise in Verbindung mit grösseren Wohneinheiten und höheren Pendelkosten. Die Erkenntnisse der oben beschriebenen Untersuchungen bezüglich der Wohnpräferenzen, welche den grossen Einfluss von Preis, Wohneinheitsgrösse und Standort hervorheben, bestätigen die theoretische Konstruktion des klassischen Stadtmodells.

### **2.2.2 Arbeitspräferenzen**

Wie die Wohnortwahl ist auch die Wahl des Arbeitsplatzes von der Selbstselektion gesteuert (van Wee, 2009). Obwohl ein Jobwechsel mit einer mentalen Belastung für den Arbeitnehmer verbunden ist (J. Guo et al., 2020b), ist dieser aufgrund der vergleichsweise geringeren Kosten eher wahrscheinlicher als ein Wohnumzug (Simpson, 1980). Die persönliche Bewertung von Arbeitsstellenprofilen wird von zahlreichen Kriterien wie Gehalt, Pendelzeit, Standort, Pendelkosten, Arbeitgeber, Arbeitsatmosphäre, Arbeitspensum, Möglichkeit von Telearbeit, etc. beeinflusst (J. Guo et al., 2020a). Einen Überblick der Arbeitspräferenzen wird in der Abbildung 2 dargestellt.

Obwohl die Pendelkostensensitivität auf den ersten Blick abhängig von der Verkehrsmittelwahl erscheint, soll diese auf die Tatsache zurückgeführt werden, dass Autofahrer in der Regel über ein höheres Einkommen verfügen als Nutzer des ÖV und demzufolge Preiserhöhungen besser bewältigen können (Næss, 2009). Bunel (2009) stellte fest, dass der Standort des Arbeitsplatzes einen geringen Einfluss auf die Wahl der Arbeitsstelle hat. Beim Arbeitgeber unterscheidet man zwischen privaten Firmen, der öffentlichen

Hand und einer selbstständigen Tätigkeit. J. Guo et al. (2020a) haben den Einfluss vom Arbeitgeber im Detail untersucht. Die Überlegungen zu den Vor- und Nachteilen des jeweiligen Arbeitgebers und die Unsicherheiten, die sich daraus ableiten lassen, beziehen sich vor allem auf die Jobsicherheit. In einem Land wie der Schweiz mit einem dynamischen Arbeitsmarkt und einer sehr geringen Arbeitslosenquote verliert dieses Kriterium an Gewicht. Die Vorteile der Flexibilität des Arbeitsverhältnisses, vor allem bezüglich Arbeitspensum und Telearbeit, beschränken sich vorwiegend auf Familien mit Kindern (H. Timmermans et al., 1992). Empirische Untersuchungen der letzten Jahre ergaben, dass Gehalt und Pendelzeit den größten Einfluss auf die Arbeitsplatzwahl ausüben (Dubernet & Axhausen, 2016; Guo et al., 2020a und 2020b).

Theoretische Überlegungen und die empirische Evidenz deuten darauf hin, dass jede Innovation, die jede Form von Pendelkosten (Pendelzeit, angenehmere oder sichere Wege, Pendelreise, etc.) minimiert, die Toleranz gegenüber längeren Pendelwegen erhöht (Li et al., 2010). Aufgrund der Corona-Pandemie hat sich die Akzeptanz der Telearbeit deutlich gesteigert und mittlerweile stark verbreitet (Abegg et al., 2023, S. 24ff). Ravalet & Rérat (2019) haben die Auswirkungen von Telearbeit in der Schweiz bereits vor der Pandemie untersucht. Ihre Ergebnisse bestätigen die theoretische Annahme, dass Fernarbeit die Toleranz gegenüber längerer Pendelzeiten verbessert.

Arbeitspräferenzen	
- Gehalt	- Arbeitgeber
- Pendelzeit	- Arbeitsatmosphäre
- Standort	- Flexibilität des Arbeitsverhältnisses
- Pendelkosten	

Studie	Stadt/ Region
van Wee (2009)	Delft (NL)
Guo et al (2020a, 2020b)	Shenyang (CN)
Naess (2009)	Metropolregion Kopenhagen (DK)
Eluru et al (2009)	Region Zürich (CH)
Bunel (2009)	Frankreich
Timmermans et al (1992)	Niederlande
Dubernet und Axhausen (2016)	Deutschland
Li et al (2010)	Peking (CN)
Abegg et al (2023)	Schweiz
Ravale und Rérat (2019)	Schweiz

Abbildung 2: Literaturübersicht Arbeitspräferenzen

(Quelle: Eigene Darstellung)



### 2.2.3 Mobilitätspräferenzen

Wie im Kapitel 2.1.1 beschrieben, spielt die Selbstselektion ebenfalls eine Rolle bei der Entscheidung der Transportpräferenzen (Ettema & Nieuwenhuis, 2017; Schwanen & Mokhtarian, 2004).

Zahlreiche Studien haben die Frage des Einflusses von Mobilitätspräferenzen auf die Wohn- und Arbeitsstandortwahl untersucht. Das Mobilitätsverhalten der Menschen wird vorwiegend aufgrund wechselnder Bedürfnisse angepasst (Scheiner, 2018). Die Beziehung zwischen Wohn- und Reisepräferenzen verändert sich kontinuierlich im Laufe des Lebens (Zhang, 2014). Guan et al. (2019) fassten die bisherigen Fortschritte in der Forschung bezüglich des Einflusses der bebauten Umwelt auf das Reiseverhalten der Bewohner zusammen und stellten fest, dass die Ergebnisse von bisherigen Studien keine eindeutige Antwort liefern. Autoren wie Cao (2015) und Van De Coevering (2016) weisen darauf hin, dass der Einfluss auf die Mobilitätspräferenzen durch die bebaute Umwelt nur in einem Ausmaß nachgewiesen werden kann. Empirische Beweise zeigen, dass Standorte mit einem bestimmten Transportinfrastrukturangebot als Wohnort für Menschen attraktiv sind, deren Mobilitätspräferenzen dem vorhandenen Angebot entsprechen (Næss, 2009; Van De Coevering et al., 2016).

Darüber hinaus fanden De Abreu e Silva (2014) Evidenz, dass persönliche Einstellungen bezüglich des Transportverhaltens ebenfalls die Wahl des Arbeitsstandortes beeinflussen können, indem sie eine bestimmte bebaute Umwelt erfordern. Pinjari et al. (2009) stellten fest, dass Menschen, die das Fahrrad als Transportmittel bevorzugen, sich eine Wohnnachbarschaft aussuchen, die eine gute Fahrradinfrastruktur ausweist. Individuelle Präferenzen wirken sich stärker auf das Mobilitätsverhalten aus als die urbane Gestaltung (Olaru et al., 2011).

Finanzielle Einschränkungen der Haushalte werden in der Regel durch längere Pendelzeiten und die damit verbundenen höheren Transportkosten, aber niedrigere Wohnkosten ausgeglichen. Haushalte reagieren auf diese Situation mit der Wahl kostengünstigerer Verkehrsmittel wie Bus oder Metro. Dieser Logik nach wird die Verkehrsmittelwahl in einem grossen Ausmass durch die verfügbaren finanziellen Mittel bestimmt.

Scheiner (2018) stellte fest, dass höhere Transportkosten sowohl die Wohnortwahl der Menschen als auch die Wahl des Verkehrsmittels beeinflussen, wobei Haushalte sensibler bezüglich höherer Wohnkosten sind als auf höhere Transportkosten (Erath & Axhausen, 2009). Eluru et al. (2009) wiesen in Zürich nach, dass ein kürzerer Pendelweg eine

längere Wohnaufenthaltsdauer am Standort fördert. Næss (2009) bewies in seiner Studie in den Metropolregionen von Hangzhou (China) und Kopenhagen (Dänemark), dass obwohl Distanzen im Entscheidungsprozess berücksichtigt werden, die Wahl des Wohnorts und des Arbeitsplatzes relativ unabhängig von der Entfernung untereinander gefällt wird, solange sich die Standorte innerhalb der Metropolregion befinden. Dies deutet darauf hin, dass sofern ein bestimmter Schwellenwert bezüglich Distanz oder Kosten nicht überschritten wird, der Einfluss der Entfernung eingeschränkt ist.

Die räumliche Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte in der Schweiz ist von einer starken Zersiedlung geprägt. Diese aus heutiger Sicht ungünstige Wohnstandortwahl führt langfristig zu einer beschränkten Erreichbarkeit, besonders für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen aufgrund physischer und/ oder gesundheitlicher Probleme oder ungenügenden Einkommens. Je höher die Transportkosten, desto mehr Haushalte sind durch Mobilitätsprobleme gefährdet, besonders bei zunehmender Entfernung zu Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen (Scheiner, 2018). Zudem verdrängen längere Pendelzeiten andere gewünschte Aktivitäten wie Familienzeit oder Hobbies (Næss, 2009).

Die räumliche Mobilität in wohlhabenden Gesellschaften basiert eher auf den Präferenzen der Menschen als auf Restriktionen (Scheiner, 2018). Becker et al. (2022) wiesen in ihrer Studie im Kanton Zürich eine starke Korrelation zwischen Einkommen und Besitz eines Autos nach. In der Regel verkürzen Menschen durch den Kauf eines Automobils ihre Pendelzeiten und gewinnen damit Zeit für andere Aktivitäten (Næss, 2009).

#### Mobilitätspräferenzen

- Langsamverkehr (zu Fuss, Velo)
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Metro, Zug)
- Individualverkehr (auto, Mofa)

Studie	Stadt/ Region
Zhang (2014)	Japan
De Abreu e Silva (2014)	Metropolregion Lissabon (PT)
Pinjari et al (2009)	San Francisco (USA)
Scheiner (2018)	Theoretische Arbeit
Naess (2009)	Metropolregion Kopenhagen (DK)
Becker et al (2022)	Kanton Zürich (CH)

Abbildung 3: Literaturübersicht Mobilitätspräferenzen

(Quelle: Eigene Darstellung)

### 2.3 Abhängigkeiten zwischen Wohn- und Arbeitsstandortentscheidung

Obwohl vergangene Studien den Arbeitsplatz als eine exogene Variable der Wohnortentscheidung betrachteten (Alonso, 1964) ist der Zusammenhang zwischen Arbeits- und Wohnstandort mindestens seit den 70er Jahren bekannt. Siegel (1975) stellte in der damals sehr monozentrischen Stadt von Los Angeles (USA) fest, dass die Dezentralisierung von Arbeitsplätzen zu einer dezentralen Verteilung der Wohnstruktur führt, insbesondere bei unqualifizierten Niedriglohntätigkeiten. Polyzentrische Stadtstrukturen minimieren die Pendelfahrten aufgrund der Entstehung von neuen Stadtzentren mit Clustern von Arbeitsplätzen (Gordon et al., 1989).

Empirische Untersuchungen deuten darauf hin, dass Haushalte sich für den Wohnstandort, den Arbeitsplatz und für Verkehrsträger entscheiden, indem sie Löhne, Wohnungspreise und Pendelkosten wie Pendelzeit (Li et al., 2010) unter Berücksichtigung von weiteren Lebensaspekten wie Gesundheit, Nachbarschaft, Ausbildung, Familienleben und Freizeit (Zhang, 2014) gegeneinander abwägen. Die Interdependenz zwischen dem Wohn- und Arbeitsstandort wurde in zahlreichen Studien untersucht (Guan et al., 2019; Guan & Wang, 2020; Tran et al., 2016). Sobald ein Umzug in Frage kommt, ist die Entfernung zwischen Arbeitsplatz und Wohnort ein Bestandteil des Entscheidungsprozesses (Xiong, 2022). Obwohl das Ausmass des Einflusses von weiteren Faktoren wie Transportkosten abhängt, es ist jedoch zu erwarten, dass Menschen die Nähe beider Orte bevorzugen (Bürgle, 2006; Fatmi et al., 2017; Tran et al., 2016).

Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur der letzten Jahrzehnte in der Schweiz führte dazu, dass Menschen jeden Tag immer grössere Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsorten zurücklegen. Dieses favorisiert den Arbeitsmarkt und erhöht die beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten der Bevölkerung, trägt aber zur Zersiedlung und immer grösseren Pendlerdistanzen bei (Schneeberger & Van Wezemael, 2021, S.57).

Die Aufenthaltsdauer an einem Wohnort kann von der Arbeitsstellendichte in der Nachbarschaft und der Länge des Pendelweges beeinflusst werden. Arbeitsmöglichkeiten in der Nähe und eine geringe Distanz zur Arbeit begünstigen eine längere Aufenthaltsdauer (Eluru et al., 2009). Im Regelfall folgt die Wahl des Arbeitsplatzes der Entscheidung des Wohnortes (Waddell et al., 2003). Im Fall einer gleichzeitigen Wohn- und Arbeitsstandortwahl scheint die Entscheidung durch Arbeitsüberlegungen stärker beeinflusst zu sein (H. Timmermans et al., 1992). Eine neue Arbeitsstelle kann zu einer Steigerung des verfügbaren Einkommens führen. Haushalte mit höheren Einnahmen zeigen eine höhere

Präferenz für grössere Wohneinheiten (Fatmi et al., 2017) in abgelegenen Lagen und tolerieren dafür längere Pendeldistanzen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Wahl des Wohn- oder Arbeitsortes eine langfristige Entscheidung ist, die nicht leicht zu treffen ist und nicht schnell verändert werden kann (Dubernet & Axhausen, 2016).

## **2.4 Berücksichtigung von Lebensbereichen**

In diesem Teilkapitel werden die Variablen angesprochen, die obwohl keine Präferenz bezüglich des Wohnens, des Arbeitens oder des Mobilitätsverhaltens darstellen, einen Einfluss auf die Wohn- und Arbeitsstandortwahl ausüben. Zhang (2014) schlägt die Nutzung eines lebensorientierten Ansatzes vor, um die wohnbezogene Selbstselektion besser verstehen zu können. Die Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen Veränderungen in mehreren Lebensbereichen ist eine Voraussetzung, um die Entscheidungsprozesse besser zu studieren (Salomon & Ben-Akiva, 1983). Die Literaturrecherche für diese Masterarbeit verdeutlichte, dass weitere Lebensbereiche beim Selbstselektionsprozess berücksichtigt werden. Neben Arbeit und Mobilität, deren Auswirkungen auf die Wohnstandortwahl im vorherigen Teilkapitel bereits aufgeführt wurden, erweisen sich sozioökonomische Aspekte wie Einkommen und Bildungsniveau relevant sowie die Lebensphase (Sánchez-Moral et al., 2022; Xiong, 2022), der Lebensstil (Frenkel et al., 2013b; Ravalet & Rérat, 2019; Sánchez-Moral et al., 2022; van Wee, 2009; Walker & Li, 2007; Zhang, 2014; J. Zhao et al., 2017) und die sozialen Netzwerke (Abegg et al., 2023; Drevon et al., 2021; P. M. Schirmer, 2015). Es ist zu berücksichtigen, dass Änderungen in einem Lebensbereich weitere Veränderungen in anderen Lebensbereichen mit einer bisher unbestimmbaren Zeitverzögerung auslösen können (Fatmi et al., 2017).

### **2.4.1 Berufsgruppen**

Zahlreiche Studien im Bereich der Raumentwicklung haben in den letzten Jahren das Verhalten von Schlüsselarbeitskräften und Wissensarbeitern untersucht (Gilbert et al., 2021; Sánchez-Moral et al., 2022; Xiong, 2022; J. Zhao et al., 2017). Obwohl beide Berufsgruppen für eine korrekte und erfolgreiche Stadtfunktionalität notwendig sind, weisen diese unterschiedlichen Charakteristiken bezüglich Bildungsniveaus und Einkommen auf. Die sozioökonomischen Unterschiede spiegeln sich in den Wohn-, Arbeits- und Mobilitätsverhalten der Arbeiter wider. Geringverdiener entscheiden sich bewusst (oder werden dazu gezwungen) für Gebiete ausserhalb der Stadt, die geringere Wohnkosten aufweisen aber längere Pendelwege verursachen (Olaru et al., 2011). Haushalte mit wenig

Einkommensbeschränkungen legen einen grösseren Wert auf die Wohnverhältnisse und die Nachbarschaft (Olaru et al., 2011). Sánchez-Moral et al. (2022) stellten in Madrid (Spanien) fest, dass Wissensarbeiter ein anderes Wohnverhalten aufweisen als Nicht-Wissensarbeiter. Beispielsweise führt die im Vergleich zu anderen Arbeitergruppen geringere Ortsabhängigkeit der Arbeitstätigkeit von Wissensarbeitern (R. Florida et al., 2021) zu einer ausgeprägteren Präferenz für eine zentrale Lage (Xiong, 2022).

### *Schlüsselarbeitskräfte*

Die Definition des Begriffes «Schlüsselfachkräfte» ist nicht eindeutig und ist immer vom Kontext und Ort abhängig. Nach Gilbert et al. (2021) können Schlüsselfachkräfte als «gering- bis mittelverdienende Arbeiter beschreiben werden, die im öffentlichen Sektor tätig sind und wesentliche Leistungen für die richtige Funktionalität und Lebensqualität von Städten erbringen». Für die Zwecke dieser Arbeit wurde die Begriffsdefinition von Gilbert auf den privaten Sektor erweitern.

Das Bundesamt für Statistik (BFS) unterteilt die Berufsgruppen in neun Kategorien. Die schweizerische Lohnstrukturerhebung verdeutlicht, dass «Dienstleistungsberufe und VerkäuferInnen» und «Hilfsarbeitskräfte» landesweit am wenigsten monatlich verdienen (Bundesamt für Statistik, 2022a). Ebenso werden die Berufsgruppe «Bedienen von Anlagen und Maschinen und Montageberufe», «Handwerks- und verwandte Berufe» und «Fachkräfte in Land- und Forstwirtschaft und Fischerei» in dieser Arbeit unter der Kategorie der Schlüsselarbeitskräfte berücksichtigt.

Normalerweise arbeiten Schlüsselfachkräfte an den Standorten vor Ort - Telearbeit ist nicht oder nur beschränkt möglich - und haben aufgrund der vergleichsweise niedrigen Löhne Schwierigkeiten, den gewünschten Wohnstandort im Immobilienmarkt zu finden. Sie qualifizieren sich aber nicht für gemeinnützigen Wohnraum.

Xiong (2022) untersuchte die Auswirkung von höheren jährlichen Hypothekarzahlungen auf räumliche Fehlanpassungen in Auckland (Neu Zealand) und stellte fest, dass eine Zinserhöhung von 1 Prozent einen 2,4 Kilometer längeren Pendelweg bewirkt. Dieses erhöht die Transportkosten um 839 Neuseeland-Dollar (470 Schweizer Franken) pro Arbeiter oder um 90 Mio. Neuseeland-Dollar (50.1 Mio. Schweizer Franken) in der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung. Ihre Untersuchung verdeutlicht die volkswirtschaftlichen Kosten von räumlichen Fehlanpassungen und warum es für die Gesellschaft notwendig ist, die Präferenzen der Bevölkerung bei der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

### *Wissensarbeiter*

Drucker (1961) führte den Begriff der Wissensarbeiter ein. Dieser beschreibt «hochqualifizierte Fachkräfte, die Wissen in alltäglicher Arbeit einsetzen, um Produktivität, Einkommen und Komfort zu schaffen». Da Wissensarbeiter den persönlichen Austausch als eine weitere Wissensquelle wahrnehmen, ist für sie das soziale Netzwerk in der Nachbarschaft von grosser Bedeutung (J. Zhao et al., 2017), mindestens genauso wichtig wie der Nutzen der Wohneinheit (Kaplan et al., 2016). Belebte urbane Siedlungen sind aufgrund der informellen Informationsaustauschbedingungen wichtige Orte für Wissensübertragung und Innovation (Asheim, 2007).

Wissensarbeiter verfügen über ein grosses Arbeitskapital und leisten einen bedeutenden Beitrag für Innovation. Sie werden als eine treibende Kraft der Wissensökonomie und als eine Chance der lokalen und regionalen Entwicklung angesehen (Florida & John Heinz, 2003a; Vissers & Dankbaar, 2013; J. Zhao et al., 2017). Dieser Logik nach «investieren regionale Entscheidungsträger in die Gewinnung und Bindung hochqualifizierter Arbeitskräfte sowie in die Identifizierung ihrer Städte als Wissensstädte» (Frenkel et al., 2013b). Die Berufsgruppe nach BFS «Intellektuelle und wissenschaftliche Berufe» ist nach der Kategorie «Führungskräfte» die zweit höchstbezahlte Arbeitergruppe in der Schweiz (Bundesamt für Statistik, 2022a) und bildet die Kategorie der Wissensarbeiter ab.

Der Wettbewerb um Wissensarbeiter unter Städten und Wirtschaftsregionen stieg in den letzten Jahren deutlich (van Winden & Carvalho, 2016). Der Konzipierungs- und Neugestaltungsprozess von Wissensstandorten führte zu einer Urbanisierung von städtischen Vororten und abgelegenen Wissens-Hotspots (Carvalho, 2013). Zahlreiche Studien untersuchten das Wohnverhalten der Wissensarbeiter und kamen zum Ergebnis, dass keine eindeutige Schlussfolgerung gezogen werden kann (Frenkel et al., 2013a; J. Zhao et al., 2017). Sánchez-Moral et al. (2022) begründen dies anhand des Einflusses der Makro- und Mikrolagepräferenzen, der Lebensphase und des Lebensstils. Ihre Studie in Madrid (Spanien) verdeutlicht das komplexe Wohnverhalten dieser Arbeitergruppe. Wissensarbeiter schätzen zudem bestimmte Arbeitsbedingungen. Für sie spielen flexible Arbeitszeiten, Arbeitsautonomie und Verantwortungsübernahme eine wichtige Rolle. (R. L. Florida, 2002). Nichtsdestotrotz ist die Bezahlbarkeit des Wohnstandortes für Wissensarbeiter ebenfalls von zentraler Bedeutung (Frenkel et al., 2013a; Lawton et al., 2013).

### 2.4.2 Lebensphase

Lebensereignisse verursachen eine Diskrepanz zwischen den Ansprüchen und der aktuellen Situation eines Haushaltes (Salvini & Miller, 2005) und generieren «Wohnstress» (Fatmi et al., 2017). Die Funktionen, die der Wohnort erfüllen muss, werden ebenfalls von den Lebensereignissen bestimmt (Pagani et al., 2021). Die Untersuchungen von Andrew & Meen, (2006) in London (Grossbritannien) stellten einen Zusammenhang zwischen der Lebensphase und den Wohnpräferenzen der Haushalte fest. Darüber hinaus haben De Palma et al. (2005, 2007) in ihrer Studie in Paris (Frankreich) die Abhängigkeit zwischen der Wohnlage eines Haushaltes und der Zusammensetzung der anderen Haushalte in der Nachbarschaft hervor, d.h., dass die Gemeinsamkeiten mit anderen Haushalten ebenfalls eine Rolle spielen.

Jüngere Haushalte neigen dazu, im Stadtzentrum zu wohnen und sich in späteren Jahren aus der Zentrumszone zu entfernen (Sánchez-Moral et al., 2022). Ströms (2010) Studie in Schweden hebt den Einfluss urbaner Eigenschaften (bebaute Umwelt und interessante Punkte) bei der Wohnstandortwahl für junge Erwachsene hervor. Ebenfalls spielen gemischte Nutzungen (Schirmer et al., 2014) und die Nähe zum Arbeitsstandort (Lawton et al., 2013) eine wichtige Rolle. In Madrid (Spanien) lassen sich junge Wissensarbeiter gerne an zentralen Lagen der Stadt nieder (Sánchez-Moral et al., 2022). Auch die Anzahl der Beschäftigten pro Haushalt hat einen Einfluss auf die «Wohnselbstselektion» (H. Timmermans et al., 1992). Haushalte mit mehreren Berufstätigen treffen ihre Wohnstandortwahl unter Berücksichtigung der minimalen Gesamtpendelzeit, Einkommen, Infrastruktur des Wohnortes, Karrierechancen für alle Erwerbstätigen und Kinderbetreuung (Lawton et al., 2013; Freedman & Kern, 1997; Kim et al., 2007; J. Zhao et al., 2017).

Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung beeinflussen zudem andere Lebensbereiche. Lebensentscheidungen wie Eigentumserwerb, Heirat oder Familiengründung führen zu einer Verlagerung des Wohnstandortes zum Stadtrand (Kunzmann, 2012). Paare von Wissensarbeitern bevorzugen grössere Wohnungen oder Häuser an peripheren Lagen (Sánchez-Moral et al., 2022). In vielen Fällen löst die Geburt des ersten Kindes die Entscheidung aus, in eine grössere Wohneinheit mit mehr Zimmern zu ziehen (Fatmi et al., 2017; Ström, 2010). In diesem Kontext nimmt die Attraktivität peripherer Lagen mit niedrigeren Hauspreisen für Familien mit Kindern zu (Boterman et al., 2018). Menschen realisieren den Nutzen von grösseren Wohneinheiten und akzeptieren im Gegenzug höhere Pendelkosten und längere Pendelzeiten (Scheiner, 2018). Familien mit Kindern tendieren

ebenfalls dazu, ein Automobil zu erwerben (Fatmi et al., 2017; Oakil et al., 2014) und legen einen grösseren Wert auf Freiräume und auf die Schulqualität (Kim et al., 2007; P. M. Schirmer et al., 2014; J. Zhao et al., 2017). Familie mit Kindern weisen zudem eine geringere Wohnmobilität auf. Die Nähe zu den Grosseltern und ihre Unterstützung bei der Kinderbetreuung wird sehr geschätzt (Drevon et al., 2021). In der Regel berücksichtigen Familien für ihre Wohnortentscheidung ihr persönliches Netzwerk im Allgemeinen und dazu ihre Werthaltung (Schneeberger & Van Wezemaal, 2021, S. 38). Weitere Studien stellten fest, dass ältere Wissensarbeiter dazu tendieren, in ruhigen peripheren Lagen zu wohnen (Frenkel et al., 2013b; Lawton et al., 2013).

Die aktuellen Ergebnisse der Forschung bestätigen die theoretischen Überlegungen, dass die Wahl des Wohnorts zu einem grossen Ausmass durch Ereignisse im Lebenszyklus der Individuen bestimmt wird.

### **2.4.3 Lebensstil**

Der Begriff Lebensstil deutet auf eine bestimmte Art zu leben hin. Salomon & Ben-Akiva (1983) bezeichnen Lebensstil als ein «Verhaltensmuster, welches der individuellen Einstellung eines Menschen in seiner Rolle als Haushaltsmitglied, Arbeiter und Konsument in Übereinstimmung mit den verfügbaren Ressourcen entspricht». Zu der Bestimmung eines Lebensstils gehören Präferenzen in Bezug auf Wohnform, Besitzverhältnisse, Erwerbstätigkeit und die Beteiligung an bestimmten Aktivitäten (Frenkel et al., 2013b). Die Wohnstandortwahl bietet die Möglichkeit an, die eigene Lebensstilpräferenzen zu verwirklichen (Aeroe, 2006). Zudem stellten van Winden & Carvalho (2016) fest, dass unter sonst gleichen Bedingungen hochgebildete und kreative Arbeiter eine Arbeitstätigkeit in lebendigen und kultureichen Gebieten mit verschiedenen Einrichtungen bevorzugen.

Neben harten Faktoren spielen Kultur- und Lebensstilpräferenzen bei der «Wohnselbstselektion» von Wissensarbeitern eine zentrale Rolle (Frenkel et al., 2013a). Der Urbanisierungstrend in der Entwicklung von Wissensregionen und -Städten kann auf die Wertschätzung von lebendigen urbanen Gebieten von hochgebildeten und kreativen Arbeitern zurückgeführt werden (R. L. Florida, 2002). Freizeitorientierte Konsumeinrichtungen werden von Wissensarbeitern genutzt, um Kontakte zu knüpfen (R. Florida & John Heinz, 2003b). Die Verbreitung von «Co-Working Spaces» und die damit verbundenen urbanen Situationen kann als eine Reaktion zum Bedürfnis der Netzwerkschaffung und Netzwerkpfege von Wissensarbeitern verstanden werden (Di Marino & Lapintie, 2017).



Sozioökonomische Faktoren wie Einkommen, Bildung, Alter oder Haushaltsstruktur begründen zum Teil den gewählten Lebensstil (Aeroe, 2006; J. Zhao et al., 2017). Diverse Studien haben versucht, Lebensstile in Kategorien einzuordnen. Walker & Li (2007) differenzierten drei Arten von Lebensstilen, jeweils mit unterschiedlichen Präferenzen bezüglich baulicher Dichte und Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte: Klasse 1 (suburbaner, auto- und schulorientierter Haushalt), Klasse 2 (pendel- und suburbanorientierter Haushalt) und Klasse 3 (urban- und autoorientierter Haushalt). Heye & Fahrländer (2007) unterscheiden Lebensstile in einer Bandbreite von zehn Klassen zwischen bürgerlich-traditioneller und individualisierter Ausprägung. Frenkel et al. (2013a) ordneten die Wissensarbeiter nach fünf Gruppen von Lebensstilen: «nest-builders» (Nestbauer), «Bon-vivants» (Geniesser), Karrieristen, Unternehmer und «laid-back» (Entspannte). Alle mit unterschiedlichen Präferenzen zu Liegenschaftseigenschaften wie Wohneinheitengröße, Wohntypologie oder Lage. Wissensarbeiter sind nicht als eine Einheit zu betrachten, sondern als eine sehr heterogene Bevölkerungsgruppe, die aufgrund unterschiedlicher Lebensstile ihren Wohnstandort ungleichmässig wählt und als eine treibende Kraft der Stadtentwicklung wirkt (Frenkel et al., 2013b).

#### **2.4.4 Soziales Netzwerk**

Bewohner legen einen grossen Wert sowohl auf das potenzielle soziale Netz im Umfeld (Frenkel et al., 2013b) als auch auf die Nähe zu ihrem bestehenden sozialen Netzwerk (P. M. Schirmer, 2015). Im Fall eines Umzuges kann das bestehende soziale Netzwerk als räumlicher Anker agieren. Dies hängt mit der individuellen Gewichtung der unterschiedlichen Lebensbereiche zusammen. Familien mit Kindern weisen eine hohe Standortgebundenheit auf. Im Gegensatz dazu sind Einzel- oder Paarhaushalte im jüngeren oder mittleren Alter mobiler (Abegg et al., 2023). Drevon et al. (2021) untersuchten in der Schweiz, ob die Zusammensetzung der persönlichen Netzwerke einen Einfluss auf die «Wohnselbstselektion» aufweist. Sie stellten fest, dass während Menschen mit partnerzentrierten persönlichen Netzwerken und starken familiären Bindungen mit Eltern und Kindern eine geringe Wohnmobilität aufweisen, Individuen mit kleinen, gleichgesinnteorientierten Netzwerken (Freunde, Geschwister) eine höhere Bereitschaft zeigen, über längere Distanzen umzuziehen.

## 2.5 Stand der Forschung in der Schweiz

### 2.5.1 Bisherige Untersuchungen

Verschiedene empirische Studien haben die Wohnpräferenzen der Schweizer Bevölkerung untersucht. Die folgende Auflistung von Studien basiert auf einer umfangreichen Literaturrecherche. Der Verfasser hat sich bemüht, dies so detailliert wie möglich zu behandeln, eine Vollständigkeit kann jedoch nicht garantiert werden.

Schmidheiny (2006) untersuchte die Auswirkungen des dezentralisierten Steuersystems der Schweiz. Seine empirischen Ergebnisse zeigen, dass reiche Haushalte häufiger in Niedrigsteuergemeinden umziehen als arme Haushalte. Eluru et al. (2009) analysierten den Zusammenhang zwischen dem Grund des Wohnortwechsels und der Aufenthaltsdauer. Ihre Studie basiert auf Informationen von einer Untersuchungsperiode von 20 Jahren (1985-2005). Sie kamen zum Ergebnis, dass eine Reihe von persönlichen, haushalts- und pendelbezogenen Präferenzen grosse Auswirkungen auf die Umzugsentscheidung und die Aufenthaltsdauer haben. Kleine Wohneinheiten und eine begrenzte Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen in der Nachbarschaft verkürzen den Aufenthalt an einem Wohnort. Erath & Axhausen (2009) fokussierten sich auf den Einfluss von Transportkosten auf die Wohnstandortwahl. Sie stellten eine allgemeine grosse Abneigung gegen Wegzug vom aktuellen Wohnstandort und eine tendenziell höhere Sensitivität auf Wohnkosten im Vergleich zu Transportkosten fest. Ibraimovic & Hess (2017) untersuchten in Lugano, ob die ethnische Zusammensetzung einer Nachbarschaft eine Wohnpräferenz darstellt (siehe 2.2.1). Ströbele & Hunziker (2017) untersuchten die landschaftsbezogenen Wohnpräferenzen in der Schweiz. Die Ergebnisse ihrer Umfrage zeigen, dass die Mehrheit der Bevölkerung eine Vorliebe für das Leben in ländlichen Dörfern hat. Sie stellten zudem fest, dass Planungsfachleute eher urbane Gebiete bevorzugen und dass Vororte zu den am wenigsten bevorzugten Wohnumgebungen zählen. Guidon et al. (2019) untersuchten den Einfluss von Nähe zu bestehenden sozialen Kontakten auf die Wohnstandortwahl. Die Studie erwies keinen negativen Einfluss von längeren Pendeldistanzen zum persönlichen Netzwerk. Die Autoren begründen dies durch die Annahme, dass «Einzelpersonen wahrscheinlich nur Optionen von Wohnorten betrachten, die eine akzeptable maximale Pendelzeit nicht überschreiten». Drevon et al. (2021) nahmen sich der Frage an, ob ein Zusammenhang zwischen dem sozialen Netzwerk und der Wohnmobilität besteht. Sie kamen zu der Schlussfolgerung, dass dieser sehr schwach ist. Möglicherweise aufgrund des einfachen Zugangs zur Langstreckenmobilität in der Schweiz.

Nach Kenntnis des Autors gibt es in der Schweiz zwei Arbeiten, die die Wirkung mehrerer Variablen bzw. Präferenzen gleichzeitig untersuchten. Bürgle (2006) entwickelte ein multinomiales logistisches Regressionsmodell, also ein logistisches Regressionsmodell, welches die Wohnstandortwahl als eine diskrete Variable definiert und dazu die Eintretenswahrscheinlichkeit einer Lösung mittels mehrerer unabhängigen Variablen schätzt. Das Modell beschränkt sich auf die Region Zürich. Grundlage für ihre Berechnungen ist eine Umfrage mit Angaben bezüglich Zufriedenheit, Beurteilung objektbezogener Qualitäten, Grundrissdisposition, Wohntypologie, Einkommen und Wohnkosten bzw. Landpreise (Waldner et al., 2005) und gesammelte Immobilienangebote vom Internetportal Comparis. Folgend sind ihre wichtigsten Ergebnisse aufgelistet:

- **Negativer Einfluss:**

- (1) grosse Entfernung zum Arbeitsplatz -besonders für Haushalte ohne Auto,
- (2) Nähe zu Hauptverkehrsachsen oder Eisenbahnlinien,
- (3) Mietpreis-Haushaltseinkommen-Verhältnis,
- (4) Steuerbelastung,
- (5) Leerstandsquote.

- **Positiver Einfluss:**

- (1) Nähe zum Zentrum Zürich,
- (2) Bevölkerungsdichte bei jüngeren kinderlosen Haushalten,
- (3) Nähe zu anderen Familien für Haushalte mit Kindern,
- (4) Wohneinheitsgrösse,
- (5) gute ÖV-Anbindung, aber nur für kinderlose autoarme Haushalte.

Schirmer untersuchte während seiner Doktorarbeit an der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) Zürich unterschiedliche Aspekte bezüglich der «Wohnselbstselektion». Schirmer et al. (2012) verglichen zahlreiche Variablen aus der Literatur zum Thema Wohnstandortwahl mit dem Ziel, das übliche Mobilitätsverhalten der Haushalte zu verstehen. Schirmer et al. (2013) schätzten die Wahl des Wohnortes mittels statistischer Modelle und stellten fest, dass diese hauptsächlich anhand von 4 Präferenzen bestimmt wird:

- (1) Distanz zum vorherigen Wohnstandort,
- (2) Distanz zum Arbeitsplatz,
- (3) Mietzins-Einkommensverhältnis und
- (4) Erreichbarkeit.

Schirmer et al. (2014) schlugen folgende Klassifizierung für die Standortpräferenzen vor:

- (1) sozioökonomisches Umfeld,
- (2) interessante Punkte,
- (3) bauliche Umwelt und
- (4) Erreichbarkeit.

Die in dieser Arbeit erfasste Kategorisierung der Präferenzen basiert auf ihrem Vorschlag. Schirmer (2015) entwickelte ein diskretes Entscheidungsmodell, welches zuzüglich zahlreichen Wohnpräferenzen ebenfalls die städtische Morphologie berücksichtigte. Das Ziel war, eine bessere Darstellung des räumlichen Verhaltens am Fallbeispiel des Kanton Zürich zu ermöglichen. Sein Modell erlaubt die jeweiligen Haushalte zu einer Gebäudetypologie mit gebäudespezifischen Eigenschaften zu ordnen. Grundlage für die Studien von Schirmer (2015) ist eine Umfrage mit Angaben zu Haushaltseigenschaften, zu Eigenschaften des aktuellen und vorherigen Wohnortes, zum Standort der Mitglieder des sozialen Netzwerkes und zum Lebensstil (Schirmer et al., 2011) und gesammelte Immobilienangebote vom Internetportal Comparis.

### **2.5.2 Grenzen bisheriger Studien**

Die Ergebnisse von Bürgle (2006) und Schirmer (2015) basieren auf statistischen Regressionsmodellen und geben nicht unbedingt die wahren Präferenzen der Haushalte wieder, da sie ebenfalls Marktbedingungen abbilden (Biggiero & Pagliara, 2000). Zudem ist zu beachten, dass die Struktur der statistischen Modelle teilweise von der Verfügbarkeit der Daten abhängig ist. Die Datengrundlagen bestehen aus Umfragen, die Informationen über Tatsachen sammelten. Die Fragebögen waren so strukturiert, dass sie die aktuelle Situation der Befragten möglichst genau abbilden können, jedoch nicht ihre echten Präferenzen bezüglich Wohn- oder Arbeitsstandort. Zudem ist zu beachten, dass mehrere Datensätze kombiniert wurden und dass die Daten oft stark untereinander korrelieren. Es ist schwierig, den Einfluss von einem Faktor innerhalb einer Datengrundlage vom Einfluss von Faktoren einer anderen Datenquelle zu trennen.

### **2.5.3 Ausblick**

Zahlreiche Studien weltweit und in der Schweiz haben untersucht, welche Auswirkungen unterschiedlichste Wohnpräferenzen, soziodemographische Faktoren und andere Variablen wie Lebensphase oder Lebensstil auf die Wohnstandortwahl haben. Mehrere Forschungsarbeiten in der Schweiz konzentrierten sich auf spezifische Präferenzen und/ oder

Variablen oder analysierten das Wohnverhalten anhand von statistischen Modellen oder Daten zu Wohnumzügen und Migration.

Es besteht jedoch weiterhin Unsicherheit darüber, ob das beobachtete und/ oder in den statistischen Modellen abgebildete Verhalten die wahren Präferenzen der Haushalte widerspiegelt oder nicht lediglich die bestehenden Verhältnisse des Schweizer Wohnflächenmarkts, der sich durch ein begrenztes Wohnraumangebot in Verbindung mit einer stetig steigenden Wohnraumnachfrage auszeichnet.

In diesem Zusammenhang erscheint es sinnvoll, mittels einer schriftlichen Befragung eine neue Perspektive zur «Wohnselbstselektion» zu erlangen und so diese Forschungslücke in der Schweiz zu schliessen. Den Einfluss und das Ausmass von spezifischen Präferenzen und Variablen kann ermittelt werden, indem direkt nach den Wohnpräferenzen der Schweizer Bevölkerung gefragt wird und dabei soziodemographische Faktoren und weitere Variablen berücksichtigt werden. Dieser Ansatz ermöglicht es, einen neuen Beitrag zur Diskussion zum Thema «Raumentwicklung» und «bedarfsorientierte und kundengerechte Immobilienentwicklung» zu leisten und neue Erkenntnisse über mögliche Massnahmen zur Anziehung und Bindung von bestimmten Nachfragesegmenten zu erlangen.

### **3. Empirische Untersuchung**

Ziel der empirischen Untersuchung ist die Beantwortung der im Kapitel 1.3 aufgeführten Fragestellungen. In diesem Kapitel wird zunächst das Forschungsdesign vorgestellt, die gewählte Methodik begründet, die Grundgesamtheit definiert und die durchgeführte Befragung beschrieben.

#### **3.1 Methode**

Um die im Kapitel 2.5.3 identifizierte Forschungslücke zu schliessen, ist eine schriftliche Befragung am besten geeignet. Durch die Umfrage können Informationen über die Wohnpräferenzen der Schweizer Bevölkerung gewonnen werden. Die Zielgruppe dieser Studie sind Erwachsenen, die dauerhaft in der Schweiz wohnen. Um die Qualität der Ergebnisse zu gewährleisten, sollte die Befragung möglichst viele Zielpersonen erreichen und den Einfluss externer Effekte, wie das Verhalten des Interviewers, ausschliessen. Darüber hinaus wurde die Befragung vollständig anonym durchgeführt. Dadurch wurde sichergestellt, dass die Antworten der Befragten so valide und authentisch wie möglich sind. In

der Schweiz verfügen fast alle Haushalte (ca. 98 Prozent) über einen Breitbandinternetanschluss (Bundesamt für Statistik, 2021a). Aus diesen Gründen erscheint es sinnvoll, sich für eine computerunterstützte Online-Befragung zu entscheiden. Für die Umfrage war keine Registrierung der Teilnehmer erforderlich.

### **3.2 Operationalisierung**

Der Fragebogen gilt als Kontaktinstrument des Forschers mit dem Forschungsfeld (Scholl, 2018, S. 143). Die im Kapitel 1.3 formulierten Fragen wurden mittels einer standardisierten Befragung untersucht, die ausschliesslich aus geschlossenen Fragen bestand. Die Umfrage ist im Anhang 1(Deutsch) bzw. 2 (Französisch) dieser Arbeit aufgeführt.

Der Aufbau des Fragebogens orientiert sich auf die Empfehlungen von Scholl (2018). Die Fragebogenfragen spiegeln die im Kapitel 2 erfassten Präferenzen wider und lassen sich grundsätzlich in 2 Typen unterteilen: Faktfragen und Präferenzfragen. Die Faktfragen dienen der Feststellung von Merkmalen wie soziodemographische Eigenschaften oder vorliegende Sachverhalte (z.B. Anzahl Erwerbstätige im Haushalt). Mithilfe der Präferenzfragen wurde die subjektive und relative Relevanz der einzelnen Wohnpräferenzen ermittelt. Die Umfrageteilnehmer wurden gebetet, die Antwortmöglichkeiten entsprechend ihren Präferenzen anzuordnen. Die Präferenzfragen ermöglichen die Gewichtung einzelner Aspekte im Vergleich zu anderen. Diese Fragen erfordern vom Befragten mehr geistige Aktivität und nehmen daher mehr Zeit in Anspruch. Aus diesem Grund wurden die Präferenzfragen auf maximal 5 Auswahlmöglichkeiten (Präferenzen) beschränkt. Um die Antworten der Fragen nicht zu beeinflussen, wurde die Reihenfolge der angezeigten Präferenzen jeweils zufällig generiert. Darüber hinaus wurden die Präferenzen der Befragten unabhängig von aktuellen Lebensumständen befragt, da die Präferenzfragen auf der hypothetischen Situation eines bevorstehenden Wohnumzuges oder Arbeitsstellenwechsels basieren (vgl. Scholl, 2018, S. 152-154).

Der Online-Fragebogen ist ansprechend gestaltet und ermöglicht den Befragten eine einfache Navigation durch die Fragen. Das Anzeigeformat der Umfrage eignet sich sowohl für einen grossen Bildschirm als auch für ein Smartphone. Die Online-Umfrage beginnt mit einer Titelseite, die das Thema der Umfrage erläutert, das Interesse der Befragten weckt, auf die Dauer der Umfrage hinweist, die Anonymität garantiert und die Institution (Universität Zürich) vorstellt. Um die Beantwortung der Umfrage zu vereinfachen, enthält jede Frage einen Hilfetext und die notwendigen Begriffserklärungen. Die Fortsetzung des Fragebogens wurde mittels eines Fortschrittsbalkens angezeigt.

Die Umfrage besteht aus 4 Fragengruppen mit insgesamt 23 Fragen. Jede Fragengruppe stellt einen bestimmten Themenblock dar. Die Reihenfolge der Fragenblöcke und ihren einzelnen Fragen wurde im Vorfeld festgelegt und ist so organisiert, dass die Umfrageabwicklung logisch erscheint. Die Umfrage ist wie folgt aufgebaut:

- Block 1 - Aktuelle Wohnsituation: die ersten 4 Fragen sollen die Ausgangssituation beschreiben. Dabei werden die Länge des aktuellen Pendelweges, den Haushaltstyp, die Aufenthaltsdauer am Wohnort und den Wohnkanton ermittelt.
- Block 2 – Präferenzen: Im zweiten Block werden die im Kapitel 2.2 beschriebenen Präferenzen herangezogen. Der Aufbau und die Reihenfolge der Fragen orientieren sich an der ebenfalls in Kapitel 2.2 vorgeschlagenen Klassifizierung der Präferenzen.
- Block 3 – Abwägung Präferenzen: Im dritten Fragenblock wurde der Befragte aufgefordert, Präferenzen aus unterschiedlichen Lebensbereichen und Kategorien abzuwägen. Ziel ist es, eine Gewichtung von Wohn- und Arbeitspräferenzen zu simulieren und so einerseits die Wechselwirkungen zu untersuchen und andererseits das Ausmass des Einflusses von Makro- und Mikrolagepräferenzen und objektbezogener Präferenzen zu klären.
- Block 4 – soziodemographische Fragen: Die letzten 5 Fragen ermöglichen es, den Einfluss der in Kapitel 2.4 aufgeführten Variablen zu untersuchen. Während sich die Klassifizierung der Berufsgruppen auf der Schweizer Berufsnomenklatur CH-ISCO-19 (Bundesamt für Statistik, 2022a) orientiert, basiert die Abfrage des höchstens Bildungsniveaus auf der BfS-Publikation «Bildungsabschlüsse» aus dem Jahr 2020. Die Kategorisierung sozialer Netzwerke beruht auf der Arbeit von Drevon et al. (2021). Die Segmentierung der Befragten in bestimmten Bevölkerungsgruppen ermöglicht die Untersuchung der Wohnpräferenzen in Abhängigkeit von soziodemographischen Variablen wie beispielweise Bildungsniveau, Einkommen, Berufsgruppe, etc.

Der Fragebogen enthielt keine Pflichtfragen und könnte in ca. 10 Minuten ausgefüllt werden.

### **3.3 Online-Befragung**

#### **3.3.1 Verteilung**

Eine Kernaufgabe dieser Studie bestand darin, die Umfrage einem möglichst breiten Bevölkerungskreis zugänglich zu machen. Um diese erhebliche Herausforderung zu meistern, wurde bereits in den frühen Phasen dieser Arbeit zahlreichen Medien, Behörden sowie private Unternehmen und Einzelpersonen angefragt mit der höflichen Bitte um Unterstützung bei der Online-Verbreitung des Fragebogens. Insgesamt wurden über 30 E-Mail-Anfragen verschickt und zahlreiche Telefonate geführt. Es wurde auch die Möglichkeit geprüft, die Befragung mit professionellen Kommunikationsforschern und deren Befragungspaneels durchzuführen. Leider musste jedoch aus Kostengründen auf diese Alternative verzichtet werden. Für die Durchführung der Umfrage stand kein Forschungsstipendium zur Verfügung.

Glücklicherweise stellte sich die Allreal-Gruppe für eine Zusammenarbeit zur Verfügung. Das Immobilienportfolio des Konzerns umfasst über 79 Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit gesamthaft ca. 2'300 Mieteinheiten in der Deutsch- und Westschweiz, hauptsächlich in den Metropolregionen Zürich und Genf (Allreal-Gruppe, 2023). Die Online-Umfrage durfte unter den Mietern und Mitarbeitenden des Unternehmens durchgeführt werden.

#### **3.3.2 Pretest**

Die Formulierung der Fragen und Antwortvorgaben kommt bei einer Befragung eine zentrale Bedeutung zu (Scholl, 2018, S. 143). Um die Qualität des Fragebogens sicherzustellen, wurde dieser im Verlauf des 6-wöchigen Pretests ausreichend häufig überprüft. Zur Vorbereitung der Hauptuntersuchung wurden 2 Testphasen durchgeführt. In der ersten Phase wurde der Fragebogen, zunächst auf Papier, unter Beteiligung von Wissenschaftlern mit Erfahrung in Kommunikation und statistischer Forschung sukzessive verbessert und optimiert. Aufgrund der Prüfphase 1 wurde die Fragetechnik überarbeitet. Um die Bearbeitungszeit und Komplexität des Fragebogens zu reduzieren, wurde die ursprünglich vorgesehene statistische Methode der Conjoint-Analyse durch das Rangreihenverfahren ersetzt.

In der zweiten Prüfphase wurde den Fragebogen auf die webbasierte Umfrageplattform «Lime-Survey» des gleichnamigen Unternehmers überführt. Um die Online-Software und die Qualität der Ergebnisse zu überprüfen, wurde die Umfrage vom 9. bis 11. Mai 2023 online aktiviert und der Umfragelink per E-Mail mit einem kurzen Begleitschreiben



an 43 Mitglieder des persönlichen Netzwerkes des Verfassers verschickt. Durch das konstruktive Feedback der Probanden konnte die Formulierung und die Verständlichkeit der Fragen und möglichen Antworten verfeinert werden.

### **3.3.3 Durchführung**

Der Online-Fragebogen wurde vorwiegend an die Mieterschaft und Mitarbeitende (ca. 230 Vollzeitstellen) der Allreal-Gruppe verteilt. Darüber hinaus wurde der Fragebogen auf die Internetplattform LinkedIn veröffentlicht.

Die Online-Umfrage unter den Mietern der Allreal-Gruppe wurde über die jeweilige Bewirtschaftung der Immobilien verteilt. Die Kooperation der Bewirtschaftungen wurde vorab abgeklärt. Um den korrekten Ablauf der Datenerhebung zu gewährleisten, wurde eine «Anleitung zu Handel der Bewirtschaftungen» erstellt. Das Dokument ist im Angang 3 (Deutsch) bzw. 4 (Französisch) dieser Arbeit zu finden und enthält neben einer Erläuterung der Fragestellung sowie der Zielsetzung und des Terminplans auch die notwendigen Hilfsmittel für den Versand der Online-Umfrage. Zu den Hilfsmitteln gehören eine vollständige Auflistung der Liegenschaften der Allreal-Gruppe sowie die E-Mail-Vorlagen für das Anschreiben und Erinnerungsschreiben der Umfrage. Die Auflistung der Liegenschaften hatte einerseits eine Kontrollfunktion, andererseits ermöglichte sie eine genaue Ermittlung der Rücklaufquote innerhalb der Mieterschaft der Allreal-Gruppe. Die E-Mail-Textvorlagen wurden vorgängig mit der Kommunikationsabteilung der Allreal-Gruppe abgestimmt. Die Begleitschreiben erläutern den Gegenstand der Befragung, weisen auf die Anonymität und Dauer der Umfrage hin und enthalten den Link zur Umfrage. Sowohl die Anleitung inklusive E-Mail-Vorlagen und Liste der Liegenschaften als auch der Fragebogen wurden für die Durchführung der Befragung in der Westschweiz auf Französisch übersetzt. Um eine bessere Nachvollziehbarkeit der Rücklaufquote zu gewährleisten, wurden gesonderte Befragungen durchgeführt. Es wurden 2 Umfragelinks verschickt: einer für die Mitarbeitenden der Allreal-Gruppe und das soziale Netz «LinkedIn» und einer für die Mieterbefragung. Sowohl der Inhalt als auch der zeitliche Ablauf der Befragungen blieben unverändert.

### **3.4 Datenerhebung**

Die Umfrage wurde vom 31. Mai bis 16. Juni 2023 durchgeführt. Die Dauer und Zeitpunkt der Befragung wurden bewusst nach Pfingsten und vor den Sommerferien gelegt.

Die Umfrage wurde von den Bewirtschaftungsfirmen am 31. Mai und 1. Juni 2023 per E-Mail an die Mieterschaft der Allreal-Gruppe verschickt. Gleichzeitig wurde der

Umfragelink für Mitarbeitende der Allreal-Gruppe am 31. Mai 2023 in einem Beitrag im internen Netzwerk des Unternehmens veröffentlicht. Die Verbreitung des Umfragelinks über «LinkedIn» und an weitere private Unternehmen und Einzelpersonen, die sich vorrangig zur Verfügung stellten, erfolgte in den Folgetagen über individuelle Online-Beiträge oder persönliche E-Mails an die entsprechenden Ansprechpartner.

Das Erinnerungsschreiben wurde am 12. und 13. Juni 2023 per E-Mail an die Mieter der Allreal-Gruppe versendet. Am 16. Juni 2023 endete die Datenerhebung nach einem Zeitraum von 18 Tagen.

### 3.5 Verfahren der Datenauswertung

Die Forschungsfragen wurden auf Basis der erhobenen Antworten mit unterschiedlichen statistischen Methoden untersucht. Zur Datenanalyse und -Auswertung wurden die Kalkulationssoftware «Microsoft Excel» und das Statistikprogramm «Datatab» eingesetzt.

*Forschungsfrage 1: Welche soziodemographischen Variablen und persönlichen Präferenzen beeinflussen die Wohnstandortwahl der Bevölkerung?*

Die Erste Forschungsfrage wurde mittels einer extensiven Literaturrecherche untersucht. Die Ergebnisse sind im Kapitel 2 dieser Arbeit aufgeführt.

*Forschungsfrage 2: Welche Zusammenhänge bestehen zwischen Wohnpräferenzen und soziodemographischen Variablen und/ oder anderen Lebensbereichen?*

Zur Beantwortung der zweiten Forschungsfrage wurden die Daten mithilfe des Rangreihenverfahrens erhoben. Die Befragten wurden gebeten, verschiedene Auswahlmöglichkeiten nach ihren eigenen Präferenzen zu ordnen (vgl. Scholl, 2018, S. 171). Auf diese Weise konnten eine Rangfolge von Wohn-, Arbeits- und Mobilitätspräferenzen ermittelt werden.

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Total	Rang
Standort	365	234	51	1614	1
Preis	272	338	45	1537	2
Steuerbelastung	20	77	553	767	3

■ Häufigkeit (H) der Antwort  
■ Gewichtete Summe =  $H_{\text{Rang 1}} \times 3 + H_{\text{Rang 2}} \times 2 + H_{\text{Rang 3}} \times 1$   
■ gewichteter Rang

Abbildung 4: Erläuterung Rangreihenverfahren

Zur Analyse der Antworten wurde die Häufigkeit der Auswahlmöglichkeiten pro Antwortbereich (Rang) ermittelt, gewichtet und summiert. Der Gewichtungsfaktor entspricht der vom Befragten angegebener Rangfolge. Der erste Antwortrang erhielt die höchste

Punktzahl. Der zweite Antwortrang bekam die zweit höchste Punktzahl, usw. Die höchste Punktzahl entspricht der Anzahl der pro Frage aufgeführten Auswahlmöglichkeiten, die zweithöchste Punktzahl ist die höchste Punktzahl minus 1, usw. Die niedrigste Punktzahl ist 1. Die Präferenz mit dem höchsten Gesamtpunktzahl erhielt den Rang 1. Nachfolgende Ränge wurden entsprechend der erzielten Punktzahlen definiert.

*Forschungsfrage 3: Welche Zusammenhänge bestehen zwischen Wohnpräferenzen und soziodemographischen Variablen und/ oder anderen Lebensbereichen?*

Zur Beantwortung der dritten Forschungsfrage wurden Zusammenhänge zwischen Wohnpräferenzen und soziodemographische Variablen sowie mit anderen Lebensbereichen untersucht. Zur Analyse und Überprüfung der Signifikanz wurden folgende statistische Methoden eingesetzt:

- **Deskriptive Statistik:** Sie dient der Beschreibung von Daten und einer systematischen Überprüfung aussagekräftiger Informationen. Dadurch wurden die Strukturen in den gesammelten Daten und die relevanten Abweichungen offengelegt (Hedderich & Sachs, 2020, S. 17). Aufgrund der mehrheitlich nominalen Daten wurden die Stichprobe und die Zusammenhänge zwischen den Daten hauptsächlich durch Häufigkeitsanalyse anhand von Kreuztabellen und Diagrammen beschrieben.
- **Chi<sup>2</sup>-Test:** Dieser Hypothesentest prüft, ob eine empirisch beobachtete Verteilung einer kategorialen Variablen von einer bestimmten theoretischen Verteilungsfunktion abweicht (Hedderich & Sachs, 2020). Mit einem Chi<sup>2</sup>-Test kann der Zusammenhang zwischen 2 kategorischen Variablen (Ausprägungen) ermittelt werden. Das Cramer's V wurde verwendet, um die Effektstärke unabhängig von der Stichprobegrösse zu untersuchen.

#### 4. Ergebnisse

Die in diesem Kapitel vorgestellten Ergebnissen sind in mehrfacher Hinsicht neu. Erstens ist sie zur Kenntnis des Autors die erste Studie in der Schweiz, die die Wohnpräferenzen der Schweizer Bevölkerung mittels einer direkten schriftlichen Befragung untersucht und so versucht, den Einfluss der bestehenden Wohnmarktverhältnisse auf die Antworten der Teilnehmer zu begrenzen. Zweitens liefert dieses Kapitel ein umfassendes Bild darüber, wie sich soziodemographischen Variablen und unterschiedlichen Lebensbereiche auf die Wohnbedürfnisse auswirken.

#### 4.1 Datenaufbereitung

Der Gesamtrücklauf der Umfrage ergab 1'130 Datensätze, 760 davon vollständig erfüllt. 569 Antworten kamen von Mietern der Allreal-Gruppe. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 19,5%. Weitere 101 Datensätze stammen aus privaten und beruflichen Kontakten des Verfassers und von den Mitarbeitenden der Allreal-Gruppe.

Nach der Deaktivierung der Online-Umfrage wurde eine Qualitätskontrolle durchgeführt. Die drei unterschiedlichen Umfrageergebnisse wurden in einem Excel-File konsolidiert und einheitlich und prägnant ins Deutsch umkodiert. Nach Prüfung von Eingabefeldern und Eingabeplausibilität wurden ungültige Werte korrigiert bzw. entfernt. Nach der Bereinigung wurden 5 weitere Datensätze aufgrund zahlreicher fehlender Eingaben vollständig gelöscht. In den Rangfolgefragen (Fragen 9–18) wurden unvollständige Antworten soweit möglich vervollständigt. Falsche Einträge in Frage 21 «Alter» wurden entfernt. Bei der Frage 22 «Bruttohaushaltseinkommen» wurden zahlreiche unplausible Daten gelöscht. Einträge in der Option «Sonstiges» der Frage 23 wurden manuell der entsprechenden Berufsgruppe zugeordnet. Insgesamt wurde eine sehr gute Datengrundlage gefunden.

#### 4.2 Beschreibung der Stichprobe

Die folgenden Unterkapitel sowie die Abbildungen 5 bis 8, die Tabellen 1 bis 4 und die Anhänge 5 bis 7 dienen der Beschreibung der Stichprobe.

##### 4.2.1 Zusammensetzung der Stichprobe

###### *Wohndauer am aktuellen Standort*

50% der Umfrageteilnehmer wohnen seit weniger als 4 Jahre an ihrem aktuellen Standort. Es ist zu beachten, dass diese Stichprobe vorwiegend aus Mietern besteht (Abb. 5a).

###### *Wohnkanton*

Insgesamt nahmen Einwohner von 15 Schweizer Kantonen an der Umfrage teil. Die Mehrheit der Befragten (ca. 85%) wohnt im Kanton Zürich (Abb. 6b). Die Westschweiz ist durch 52 Teilnehmende aus dem Kanton Genf vertreten.

###### *Anzahl Erwerbstätige im Haushalt*

326 Befragte gaben an, dass in ihrem Haushalt 2 Personen erwerbstätig sind. Dies entspricht ca. 50% der gesamten gültigen Antworten. In etwa 50 Haushalten ist niemand erwerbstätig (Abb. 5e).

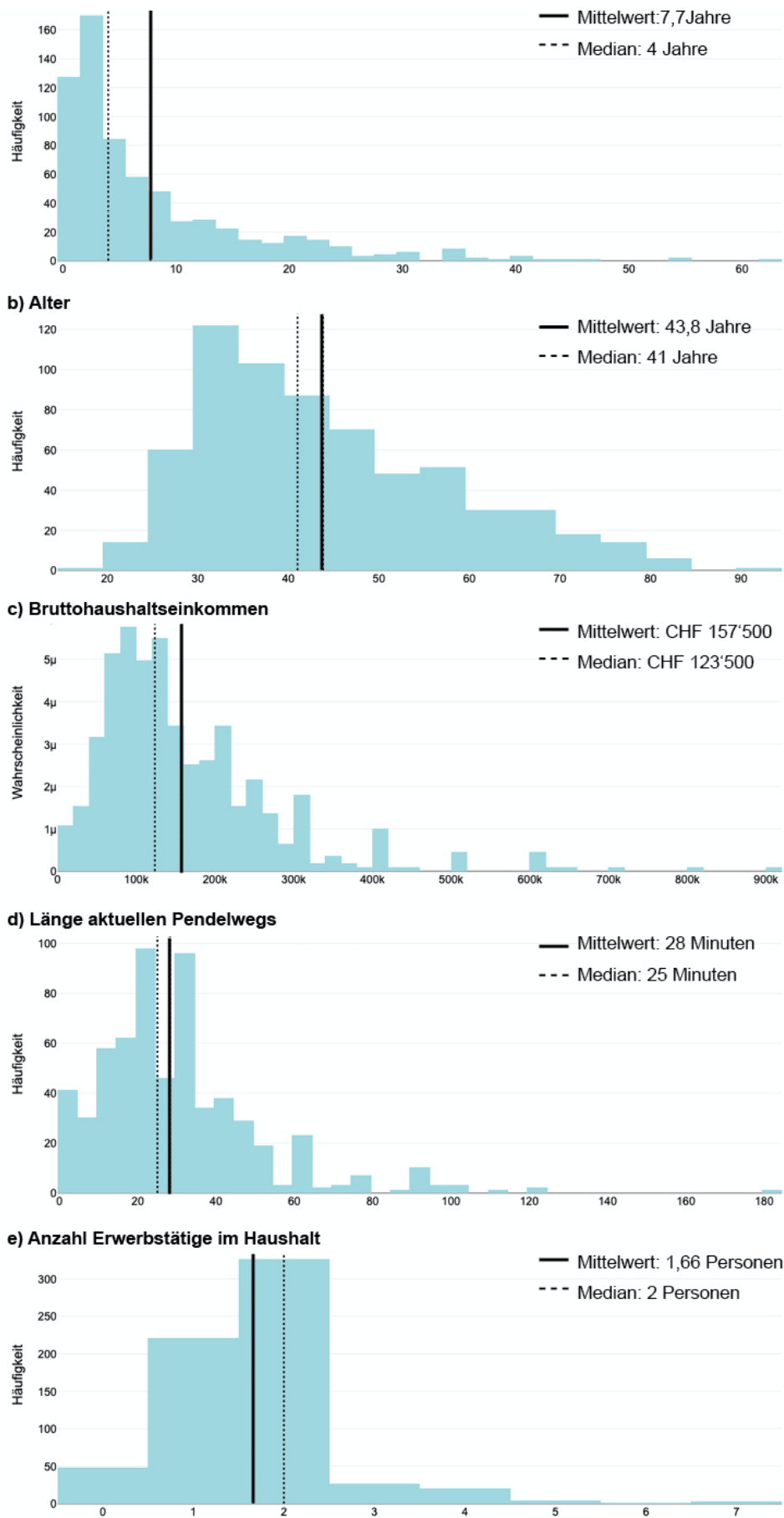


Abbildung 5: Beschreibung der Stichprobe, Histogramme

### Haushaltstyp

Gemäss BFS verteilen sich die Haushaltstypen in der Schweiz wie folgt: 37% Einpersonenhaushalte, 28% Paare ohne Kinder, 19% Single/ Paare mit Kindern und 8% Haushalte mit mehreren Personen bzw. Wohngemeinschaften (BFS, 2021b). Die Verteilung der Haushalte der Umfrage ähnelt der Streuung in den offiziellen Daten (Abb. 6a).

### Bruttohaushaltseinkommen

Gemäss BFS (2022b) beträgt das durchschnittliche jährliche Bruttohaushaltseinkommen in der Schweiz CHF 117'800 und im Kanton Zürich CHF 124'700. Das durchschnittliche Bruttohaushaltseinkommen der Umfrageteilnehmer beträgt CHF 157'500 pro Jahr und liegt damit deutlich über dem Schweizer und kantonalen Durchschnitt. Der Medianwert liegt nahe am kantonalen Durchschnitt. Die Abweichung zwischen Median und Mittelwert der Umfrage ist auf die in Abbildung 5c dargestellten Ausreisser zurückzuführen.

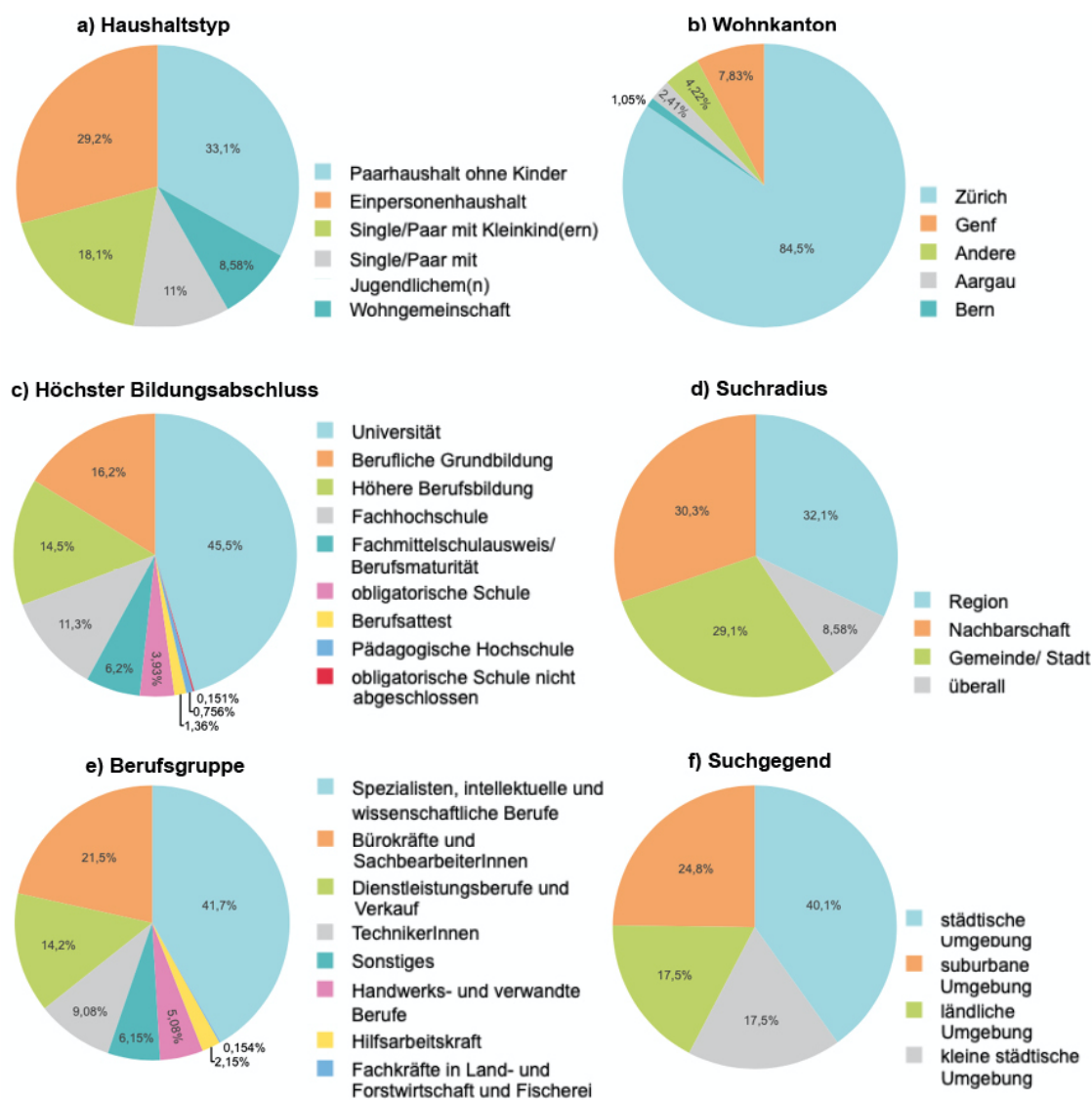


Abbildung 6: Beschreibung der Stichprobe, prozentuale Verteilung

### *Länge aktuellen Pendelwegs*

Die Umfrageteilnehmer wurden gebeten, unter Berücksichtigung ihres üblichen Transportmittels die Dauer ihres aktuellen Pendelwegs von Türe zu Türe in Minuten anzugeben. Die Erhebung geht von einer medianen Pendeldauer von 25 Minuten aus. 129 Befragten (ca. 21%) haben eine Pendelzeit von weniger als 15 Minuten (Abb. 5d).

### *Alter*

Das Durchschnittsalter der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz betrug im Jahr 2021 42,8 Jahre (Bundesamt für Statistik, 2022d). Damit entspricht das Durchschnittsalter der Befragten mit 43,8 Jahre (Abb. 5b) ziemlich genau der offiziellen Statistik.

### *Höchster Bildungsabschluss*

Der Anteil der Teilnehmende mit einer abgeschlossenen Universitätsausbildung (oder höher) beträgt rund 46% und stellt hinsichtlich der Bildungsabschlüsse die grösste Gruppe dar. Im Vergleich dazu sind die Anteile der Befragten mit einer abgeschlossenen beruflichen Grundbildung, einer höheren Berufsbildung und einem Fachhochschulabschluss deutlich geringer und belegen je die zweit-, dritt- und viertgrössten Kategorie (Abb. 6c).

### *Berufsgruppe*

Der hohe Anteil der Befragten mit Universitätsabschluss spiegelt sich in der Zusammensetzung der Berufsgruppen wider. 42% der Teilnehmenden gaben an, in intellektuellen und wissenschaftlichen Berufen tätig zu sein. Daher ist diese Berufsgruppe im Vergleich zur Schweizer Arbeitskräfteerhebung deutlich überrepräsentiert (gem. BFS 26%). Im Gegenteil sind Techniker, Handwerker und Hilfsarbeitskräfte im Vergleich zur amtlichen Statistik unterrepräsentiert. Pensionierte und Sozialhilfeempfänger werden in der Kategorie «Sonstiges» ausgewiesen (Abb. 6e).

### *Suchradius*

Um die Wohnmobilitätsbereitschaft der Befragten zu ermitteln, wurde diese nach dem Suchradius im hypothetischen Fall der Wohnungssuche befragt. Die Mehrheit der Befragten würden ihr Suchperimeter auf die aktuelle Wohnregion einschränken (Abb. 6d). 30% der Umfrageteilnehmer würden nur in ihrer Nachbarschaft suchen.

### *Suchgegend*

40% der Teilnehmenden bevorzugen eine städtische Wohnumgebung (Abb. 6f). Die Umfrageergebnisse widersprechen teilweise den Erkenntnissen von Ströbele & Hunziker (2017). Ländliche und kleine städtische Umgebungen gehören zu den am wenigsten

begehrten Wohnbereichen. Die Umfrage zeigt auch, dass suburbane Umgebungen als Wohngebiete eine gewisse Attraktivität haben.

#### 4.2.2 Definition soziodemographischer Kategorien

Um die Qualität der erhobenen Daten zu überprüfen und die Zusammenhänge zwischen der sozialen Schicht bzw. dem Bildungsniveau der Befragten und ihren Wohnpräferenzen zu untersuchen, ist es sinnvoll, die Angaben zu Bruttohaushaltseinkommen zum höchsten Bildungsabschluss in Kategorien zusammenzufassen. Die Verteilung der Bevölkerungsgruppen ist in der Abbildung 7 zu sehen.

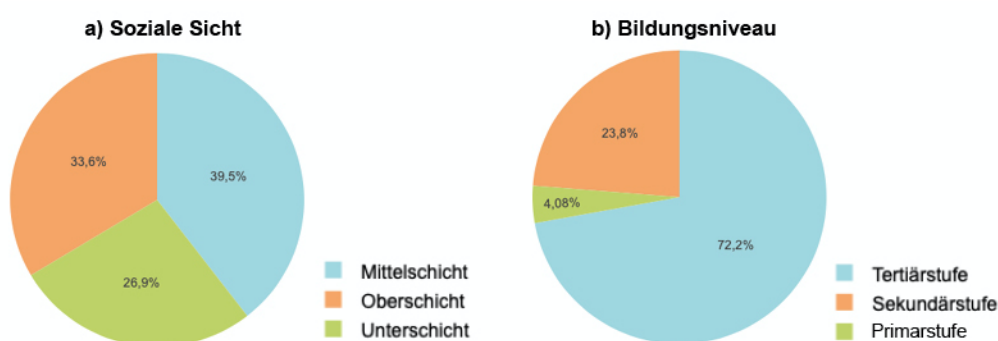


Abbildung 7: Beschreibung der Stichprobe, Kategorien der Soziodemographie

Die Haushaltsbudgeterhebung des BFS (2022b) beziffert das mittlere jährliche Bruttohaushaltseinkommens im Jahr 2020 auf CHF 117'800. Die Abbildung 7a veranschaulicht die prozentuelle Verteilung der Befragten nach sozialer Schicht. Gemäss dem Swiss Income Monitor (2023) der Bank Cler AG gehören rund 25% der Haushalte in der Schweiz der Unterschicht, 37% der Mittelschicht und der Rest der Oberschicht an. Die Einteilung der Befragten in sozialen Schichten kommt diesen Daten sehr nahe. Die Definition der Einkommensgruppen ist in der Tabelle 1 dargestellt.

Soziale Schicht	Jährliche Bruttohaushaltseinkommen
Unterschicht	weniger als CHF 82'460 bzw. 70% des Durchschnitts
Mittelschicht	zwischen CHF 80'460 und CHF 176'700 (>70% und <150%)
Oberschicht	mehr als CHF 176'700 bzw. 150% des Durchschnitts

Tabelle 1: Einteilung und Zuordnung der sozialen Schichten

Die Befragten wurden auch nach ihrer Bildungsstufe gemäss Schweizer Bildungssystem in drei Kategorien eingeteilt (Tabelle 2). Gemäss dem Bundesamt für Statistik (2022c) beträgt der Anteil der ständigen Wohnbevölkerung mit tertiärer Ausbildung 36%. 44% der Anwohner haben eine Sekundärausbildung erfolgreich abgeschlossen, der Rest verfügt über eine Primärausbildung. Der Anteil der Befragten mit einem tertiären



Bildungsabschluss ist im Vergleich zur Erhebung des BFS mit 72% deutlich überrepräsentiert. Zu beachten ist, dass der jüngste Teilnehmer an der Umfrage 17 Jahre alt ist.

Bildungsstufe	Höchster Bildungsabschluss
Primärstufe	Obligatorische Schule nicht abgeschlossen
	Obligatorische Schule
Sekundärstufe	Berufliche Grundbildung
	Fachmittelschulabschluss/ Berufsmaturität
	Berufsattest
Tertiärstufe	Universität
	Höhere Berufsbildung
	Pädagogische Hochschule Fachhochschule

Tabelle 2: Einteilung und Zuordnung Bildungsstufe

### 4.2.3 Definition der Kategorien der Lebensbereiche

Um den Einfluss der im Kapitel 2.4 aufgeführten Variablen auf die Wohnpräferenzen der Befragten zu untersuchen, wurden die Datensätze nach Berufsgruppe, Lebensphase, Lebensstil und persönlichem Netzwerk der Teilnehmer unterteilt.

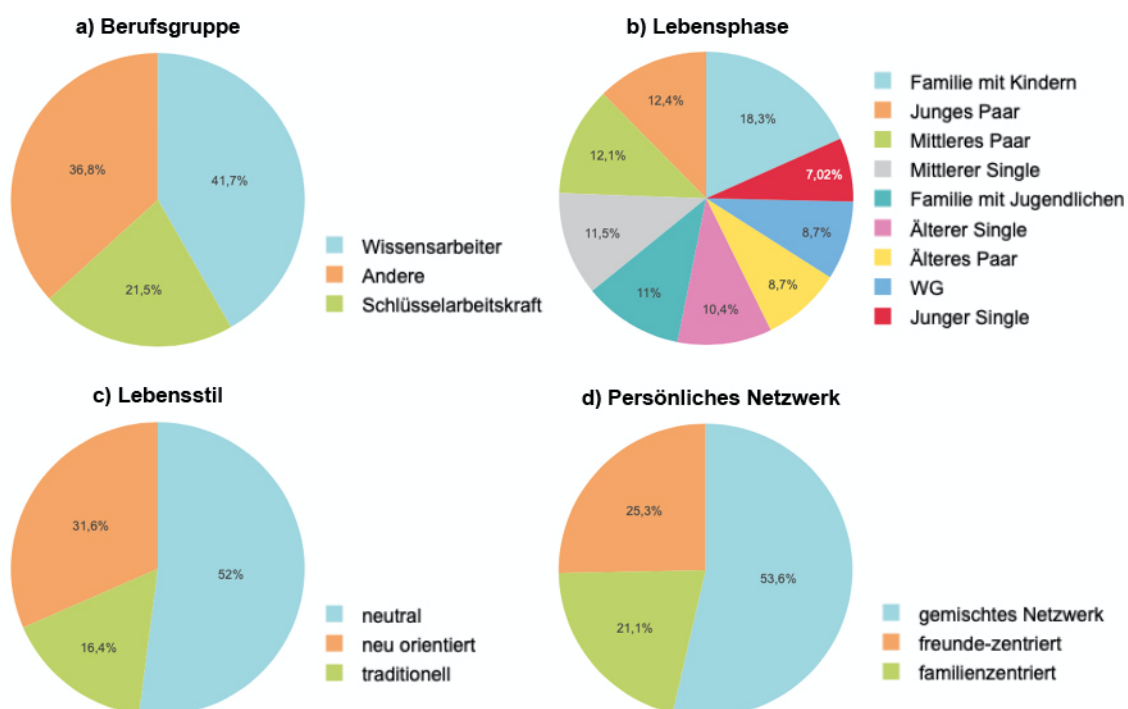


Abbildung 8: Beschreibung der Stichprobe, Lebensbereiche

In Kapitel 2.4.1 wurden die Berufsgruppen der Wissensarbeiter und der Schlüsselfachkräfte aufgelistet. Betrachtet man die gegebene Definition der Arbeitergruppen, so können 35% der Berufstätigen in der Schweiz als Wissensarbeiter und 33% als

Schlüsselfachkräfte bezeichnet werden. In der Stichprobe ist der Anteil der Wissensarbeiter im Vergleich zu offiziellen Daten leicht überrepräsentiert und der Anteil der Schlüsselfachkräfte unterrepräsentiert (Abb. 8a).

Die Befragten wurden gemäss der Beschreibung in Tabelle 3 entsprechend ihrer Lebensphase eingeteilt (Abb. 8b). Vergleicht man die vorliegende Zuteilung mit derjenigen vom FPRE (2020) für die ganze Schweiz, erkennt man, dass die Anteile älterer Singles (gem. FPRE 18,9%) und älterer Paare (gem. FPRE 19,6%) deutlich unterrepräsentiert sind. Überrepräsentiert sind dagegen die Anteile von Paaren im jungen und mittleren Alter (gem. FPRE 4,7% und 5,3%) und WGs (gem. FPRE 4,4%).

Altersgruppe	Haushaltstyp				
	Einpersonenhaushalt	Paarhaushalt ohne Kinder	Single/Paar mit Kleinkindern	Single/Paar mit Jugendlichen	WG
< 34 Jahre	Junger Single	Junges Paar			
35 bis 54 Jahre	Mittlerer Single	Mittleres Paar	Familie mit Kindern	Familie mit Jugendlichen	WG
> 55 Jahre	Älterer Single	Älteres Paar			

Tabelle 3: Zuteilung nach Lebensphase

Die Zuteilung nach Lebensstil wird in der Tabelle 4 erläutert. Die Gruppenbildung richtet sich nach den Mobilitätspräferenzen und der gewünschten Wohnumgebung der Befragten. Diese Merkmale wurden aufgrund ihrer Bedeutung für die Definition des Lebensstils der Umfrageteilnehmer ausgewählt. Die Verteilung ist in Abbildung 8c dargestellt.

Abschliessend zeigt die Abbildung 8d die prozentuale Verteilung der Befragten nach persönlichem Netzwerk. Die Mehrheit der Teilnehmenden gab an, ein gemischtes soziales Umfeld zu haben.

Lebensstil	Merkmale	
	Mobilitätspräferenz	Suchgend
traditionell	MIV	ländliche und suburbane Umgebung
Neu-orientiert	Langsamverkehr / ÖV	städtisches Umfeld
neutral	Alle anderen	

Tabelle 4: Zuteilung nach Lebensstil

### 4.3 Präferenzen

Im nächsten Kapitel werden die Ergebnisse der Fragen 9 bis 18 des Fragebogens erläutert und mit den Ergebnissen der im Kapitel 2 aufgeführten Studien verglichen. Ziel ist es, anhand der Umfrageergebnisse Schlussfolgerungen früherer Studien zu hinterfragen,

insbesondere im Hinblick auf den Aspekt, dass in dieser Studie direkt nach den persönlichen Präferenzen gefragt wurde und somit die vorliegenden Wohnmarktverhältnisse nicht abgebildet werden. Die einzelnen Berechnungen sind in den Anhängen 8 bis 10 dargestellt. Es ist zu beachten, dass es sich hierbei um ordinalskalierte Datensätze handelt und der Abstand zwischen den Variablen anhand der ermittelten Zahlen nicht bestimmbar ist.

### 4.3.1 Wohnpräferenzen

In der Abbildung 9 sind die Rangfolgen der Wohnpräferenzen der Befragten dargestellt. In der Gruppe der Makrolagepräferenzen wurde der Preis als Faktor einbezogen, obwohl bekannt ist, dass er unter anderem vom Standort und der Steuerbelastung beeinflusst wird. In der Literatur wird er jedoch als Variable betrachtet und wurde daher in dieser Studie auch als solche aufgenommen.

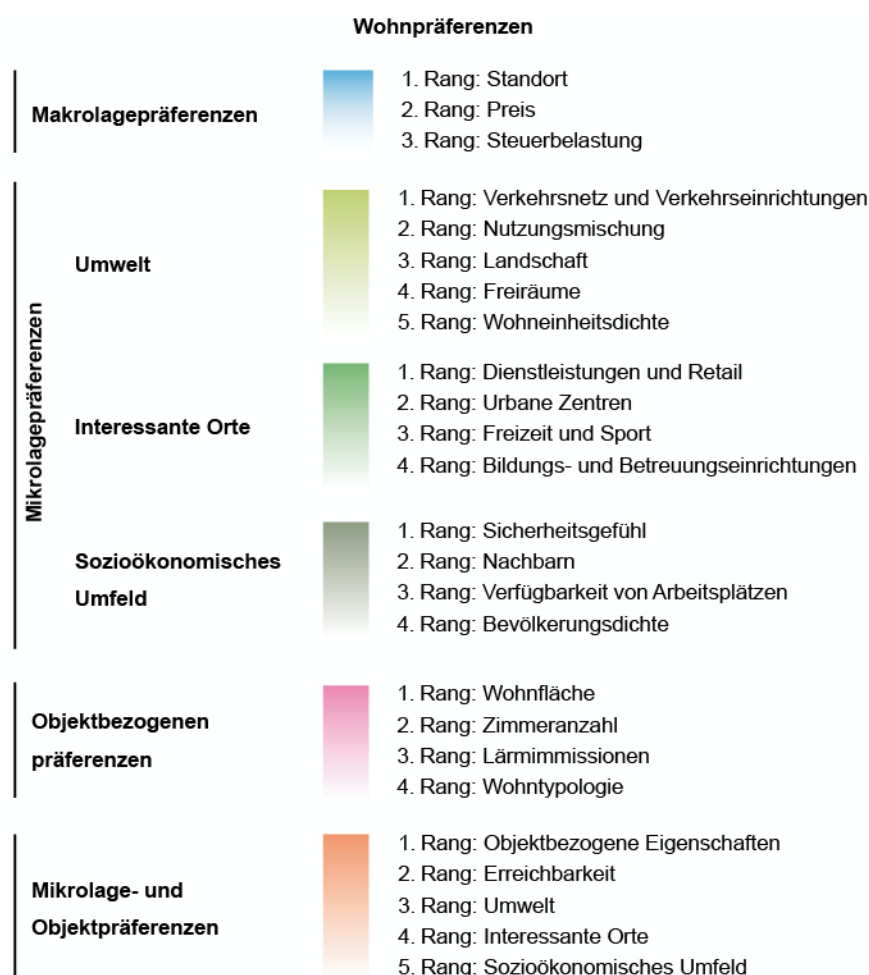


Abbildung 9: Wohnpräferenzen

Den Umfrageergebnissen zufolge ist der Standort der wichtigste Faktor bei der Entscheidung des Wohnortes. Obwohl Bürgle (2006) auf den negativen Einfluss der Steuerbelastung hinwies, zeigen die Umfrageergebnisse, dass die Steuerbelastung kaum Einfluss auf

die Wohnstandortwahl hat, sodass die negativen Auswirkungen weniger ins Gewicht fallen als der Standort oder der Preis. Eine mögliche Ursache könnte darin liegen, dass nicht alle Menschen wirtschaftsrational denken oder, dass die Bevölkerung den wirtschaftlichen Nutzen einer geringen Steuerbelastung erkennt, jedoch weitere Aspekte des Standortes bei der «Wohnselbstselektion» stärker gewichtet. Es ist auch möglich, dass der Einfluss der Steuerbelastung auf die Befragten erst ab einer bestimmten Schwelle signifikant wird. In der Umfrage verdienen 95% der Haushalte weniger als CHF 400'000 jährlich.

Zahlreiche Faktoren bestimmen die Attraktivität eines Standortes. Für die Befragten üben, der Reihe nach, die Erreichbarkeit, die (bebaute) Umwelt, die interessanten Orte und das sozioökonomische Umfeld den grössten Einfluss auf die Wahl des Wohnstandorts aus. Dies bestätigt die Schlussfolgerungen von Srour et al. (2002) und weist auf die Notwendigkeit einer guten Vernetzung des Standortes mit seiner Umgebung hin. Dies wird ebenfalls in der Rangfolge der Umweltpräferenzen deutlich. Ein ausgebautes Verkehrsnetz im Zusammenhang mit Verkehrseinrichtungen und eine gute Nutzungsmischung sind für die Befragten von grösserer Bedeutung, noch vor der Attraktivität landschaftlicher Elemente. Diese Ergebnisse stützen die Schlussfolgerungen von Frenkel et al. (2013b) über den marginalen Einfluss der baulichen Dichte auf die Wohnstandortwahl.

Auch die Ergebnisse der Kategorie «Interessante Orte» deuten auf den grossen Einfluss der Nutzungsmischung hin. Dienstleistungen- und Einzelhandel spielen für die Umfrageteilnehmenden eine wichtige Rolle bei der Wohnstandortwahl. Für viele Befragte ist es zudem wichtig, dass die verschiedenen städtebaulichen Nutzungen ein urbanes Zentrum bilden. Die Aussage der Befragten steht im Einklang mit den Ergebnissen von Pinjari et al. (2009) und Van De Vyvere et al. (1998) hinsichtlich des relativ geringen Einflusses von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Wohnentscheidungsprozess.

Bezüglich der Frage nach der Bedeutung des Faktors Sicherheit bei der Wohnstandortwahl decken sich die Umfrageergebnisse mit den Aussagen von Andrew & Meen (2006) zu ihrer Studie in London. Die Sicherheit ist der wichtigste Faktor dieser Kategorie. Wie Waddell (2006), Lee & Waddell (2010), de Palma et al. (2005 und 2007) und Schmidheiny (2006) erläutern, spielen gemäss der Umfrage zukünftige Nachbarn eine essenzielle Rolle bei der Wohnstandortwahl. Unter Gleichgesinnten fühlt man sich nicht nur wohler, sondern auch sicherer. Der negative Einfluss einer hohen Bevölkerungsdichte (vgl. de Palma et al., 2005 und 2007) auf die Wahl des Wohnortes ist im Vergleich zu den

Auswirkungen anderer Faktoren dieser Kategorie vernachlässigbar. Die Befragung zeigt zudem eine mässige Relevanz der Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen in der Umgebung.

Hinsichtlich der objektbezogenen Präferenzen vermittelt die Umfrage die klare Präferenz der Teilnehmer für eine geräumige Wohneinheit mit ausreichender Zimmeranzahl im Vergleich zu anderen Aspekten wie Lärmimmissionen oder Wohntypologie. Dies stimmt mit den Ergebnissen von Nijland et al. (2007) und Fahrländer et al. (2015) bezüglich der guten Vermietbarkeit von Liegenschaften an lärmexponierten Lagen, sofern die Wohnfläche und die Anzahl der Zimmer den Bedürfnissen der Mieter entsprechen, überein.

Im Einklang mit Louviere & Timmermans (1990) und Balbontin et al. (2015) geht aus der Umfrage hervor, dass objektbezogene Eigenschaften wie die Wohnungsgrösse eine wesentliche Rolle bei der «Wohnselbstselektion» spielen, die sogar wichtiger ist als weitere Aspekte der Mikrolage wie Urbanität oder Anbindung. Dies unterstreicht die Relevanz eines geräumigen Grundrisses als Alleinstellungsmerkmal für ein attraktives Wohnobjekt. Erwähnenswert ist auch die grosse Bedeutung der Erreichbarkeit bei der Wohnstandortwahl. Dies deutet darauf hin, dass die Verbesserung der Erreichbarkeit eines Ortes eine erhebliche Wirkung auf seine Attraktivität haben könnte.

#### 4.3.2 Arbeits- und Mobilitätspräferenzen

Wie in Kapitel 2.3 beschrieben, besteht einen Zusammenhang zwischen der Wohn- und Arbeitsstandortentscheidung, der ebenfalls von den Mobilitätspräferenzen beeinflusst wird. Um die Abwägung zwischen Wohn- und Arbeitsstandortwahl zu untersuchen, erscheint es sinnvoll, ebenfalls die Arbeits- und Mobilitätspräferenzen der Befragten zu berücksichtigen. Die Ergebnisse sind in der Abbildung 10 dargestellt.

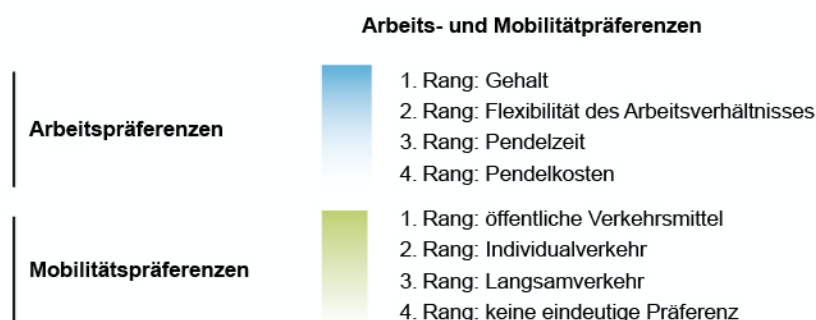


Abbildung 10: Arbeits- und Mobilitätspräferenzen

In Übereinstimmung mit den Schlussfolgerungen von Dubernet & Axhausen (2016) und Guo et al. (2020a, 2020b) ist das Gehalt das wichtigste Kriterium für die Entscheidung einer Arbeitsstelle. Die Umfrageergebnisse unterstreichen ebenfalls die Bedeutung von

flexiblen Arbeitsverhältnissen bei der Jobwahl. Die Arbeitnehmer bevorzugen die Möglichkeit von Telearbeit gegenüber niedrigen Pendelkosten oder kurzen Pendelwegen.

Die Mehrheit der Befragten konnten ihre eigene Mobilitätspräferenz klar definieren. Der grösste Anteil der Befragten bevorzugt öffentliche Verkehrsmittel (ÖV). Der motorisierte Individualverkehr (MIV) ist die zweit beliebteste Transportoption, gefolgt vom Langsamverkehr (LV) als bevorzugte Mobilitätswahl.

#### 4.4 Einfluss der Arbeits- und Mobilitätspräferenzen

Aus der Umfrage geht ein signifikanter Zusammenhang zwischen Arbeits- und Wohnpräferenzen in den Kategorien «Umwelt», «Interessante Orte», «sozioökonomisches Umfeld» und «objektbezogene Präferenzen» hervor (Tabelle 5). Die Effektstärke ist gering. Für diese Studie umfasst die Kategorie Pendelkosten die Pendelzeit, da es sich um eine Form von Pendelkosten handelt. Weitere Informationen sind im Anhang 10 zu finden.

Zusammenhang zwischen Arbeitspräferenzen und:

	Makrolage	Mikrolage	Umwelt	interessanten Orten	sozioökonomischem Umfeld	objektbezogenen Präferenzen	Suchradius
Chi <sup>2</sup>	23,13	10,57	13,32	15,45	20,1	15,8	6,4
df	4	8	8	6	6	6	6
p Wert	<b>&lt;0,001</b>	0,227	0,101	<b>0,017</b>	<b>0,003</b>	<b>0,015</b>	0,38
Cramér's V	0,14	0,09	0,1	0,11	0,13	0,011	0,07
Zellenhäufigkeit (H) (Max. 20% Zellen<5)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Tabelle 5: Zusammenhang zwischen Arbeitspräferenzen und Wohnpräferenzen

Befragte, die grossen Wert auf die Arbeitsflexibilität legen, sehen den Standort als das wichtigste Kriterium für die Wohnstandortwahl (Abb. 11a, siehe ▼). Dies lässt vermuten, dass flexible Beschäftigungsverhältnisse wie Telearbeit einen Einfluss auf die «Wohnselbstselektion» haben, in dem sie Einschränkungen wie lange Pendelwege relativieren. Darüber hinaus wurde in dieser Arbeit basierend auf den empirischen Ergebnissen von Li et al. (2010) der Zusammenhang zwischen der Präferenz für flexible Arbeitsverhältnisse und der Grösse des Suchradius für ein neues Zuhause untersucht. Ein signifikanter Zusammenhang konnte nicht festgestellt werden. Dies deutet darauf hin, dass die gewünschte Wohnregion im Vorfeld definiert wird und ein flexibles Arbeitsverhältnis keinen Einfluss auf diese Entscheidung hat (Tabelle 5). Wer sich für einen Job vor allem nach dem Gehalt entscheidet, möchte in einer Gegend mit Dienstleistungen und Retail wohnen (Abb. 11b, siehe ▼). Dies deutet auf ein ausgeprägtes Konsumverhalten dieser Befragtengruppe hin. Für die Umfrageteilnehmer, die ihren Job vorwiegend aufgrund des

Gehalts und der Flexibilität des Arbeitsverhältnisses wählen, ist die Sicherheit der Wohnnachbarschaft ein essenzieller Aspekt (Abb. 11c, siehe ▼).

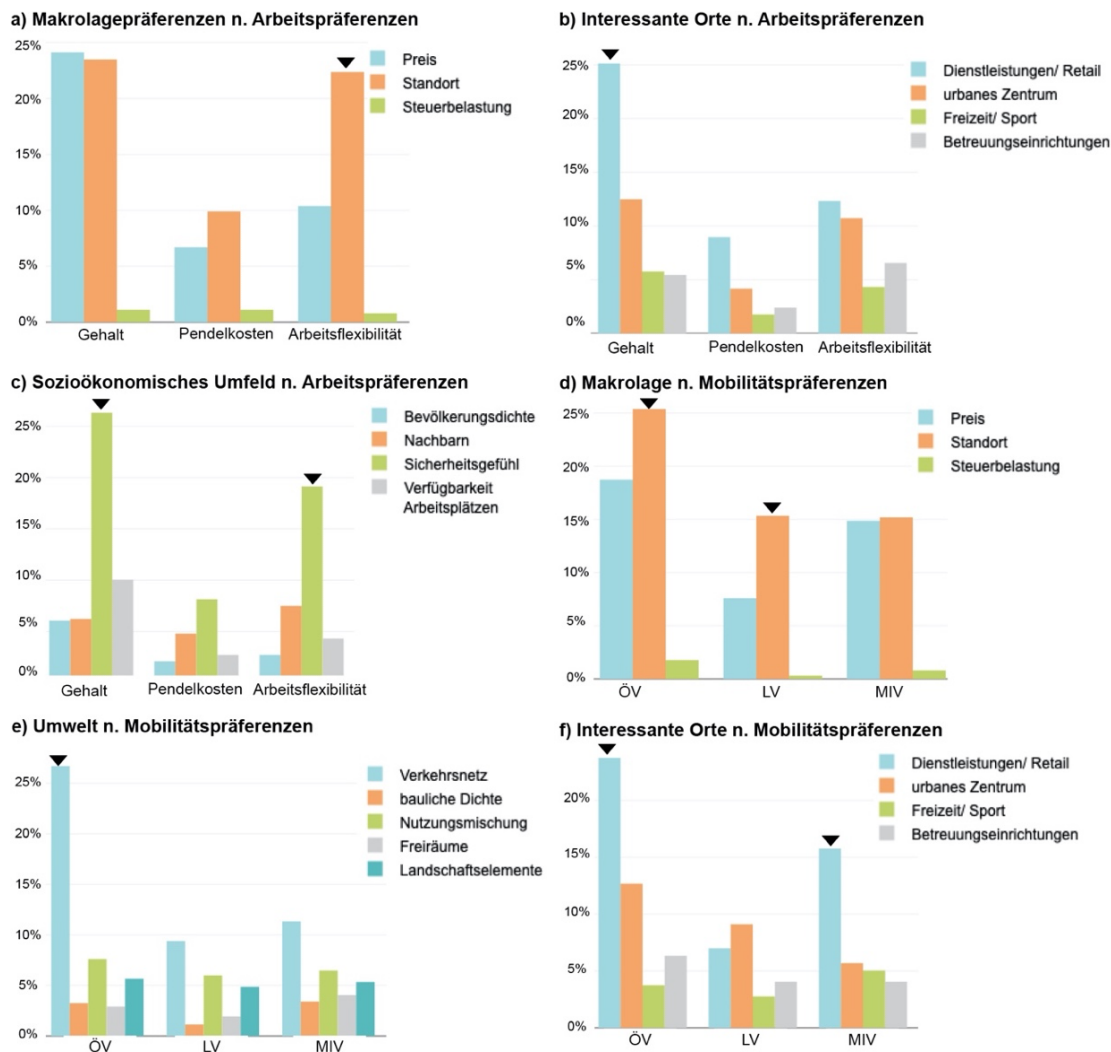


Abbildung 11: Wohnpräferenzen nach Arbeits- und Mobilitätspräferenzen

Die Tabelle 6 verdeutlicht den signifikanten Einfluss von Mobilitätspräferenzen auf den Wohnentscheidungsprozess. Datensätze von Befragten, die keine eindeutige Mobilitätspräferenz definieren konnten, wurden nicht berücksichtigt. Die Effektstärke ist gering. Die dazugehörige Kreuztabellen sind im Anhang 11 dargestellt.

Zusammenhang zwischen Mobilitätspräferenzen und

	Makrolage	Mikrolage	Umwelt	interessanten Orten	sozioökonomischem Umfeld	objektbezogenen Präferenzen
Chi <sup>2</sup>	11,09	10,57	32,16	31,55	33,16	7,44
df	4	8	8	6	6	9
p Wert	<b>0,026</b>	0,227	<b>&lt;0,001</b>	<b>&lt;0,001</b>	<b>&lt;0,001</b>	0,389
Cramér's V	0,09	0,09	0,16	0,13	0,16	0,06
Zellenhäufigkeit (H) (Max. 20% Zellen<5)	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Tabelle 6: Zusammenhang zwischen Mobilitätspräferenzen und Wohnpräferenzen

Für die Befragungsteilnehmer, die gerne öffentliche Verkehrsmittel nutzen oder sich lieber zu Fuss oder mit dem Fahrrad fortbewegen, ist der Standort des Wohnortes von grosser Bedeutung (Abb. 10d, siehe ▼). Dies signalisiert Immobilienentwicklern, Investoren und Raumplanern die Möglichkeit, an gut erschlossenen Lagen auf MIV-Infrastruktur zu verzichten, da es zahlreiche potenzielle Mieter bzw. Käufer gäbe, die lieber öffentliche Verkehrsmittel nutzen oder lieber mit dem Fahrrad oder zu Fuss unterwegs sind. Für die Befragten, die den ÖV bevorzugen, spielt ein ausgebautes Verkehrsnetz eine wichtige Rolle (Abb. 10e, siehe ▼). Diejenigen, die den ÖV und den MIV als präferierte Mobilitätsoption angegeben haben, schätzen Dienstleistungen und Retailflächen im Quartier sehr (Abb. 10f, siehe ▼). Die Verfügbarkeit eines eigenen Autos und die Bevorzugung von Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe könnten auf eine hohe Kaufkraft der Gruppe hinweisen, die bevorzugt mit dem MIV unterwegs ist. In dieser Stichprobe besteht kein signifikanter Zusammenhang zwischen Mobilitätspräferenz und sozialer Schicht. Wer jedoch als Akteur der Immobilienwirtschaft eine konsumorientierte Kundschaft anvisiert, sollte den vorliegenden Ergebnissen zufolge auf die Verfügbarkeit von Autoinfrastrukturen in der Umgebung und im eigenen Objekt, auch an gut angebundenen Standorten, achten.

#### 4.5 Abwägung der Präferenzen

Um den Zusammenhang zwischen den Arbeits- und Wohnpräferenzen zu untersuchen, wurden die Umfrageteilnehmer gebeten, sich in die fiktive Situation hineinzusetzen, in der sie gleichzeitig eine Wohnung und einen Job suchen. Die Ergebnisse sind in der Abbildung 12 dargestellt.



Abbildung 12: Abwägung der Präferenzen



Aus der Umfrage geht hervor, dass der gewünschte Standort das wichtigste Entscheidungskriterium ist. In Übereinstimmung mit den Ergebnissen von Timmermans (1990) beeinflussen Beschäftigungsaspekte wie das Gehalt den Entscheidungsprozess stärker als Standortaspekte. Eines der aktuellen Ziele des kommunalen Richtplans der Stadt Zürich (rechtskräftig seit 14.09.2022) ist die Umsetzung des Konzepts der «Stadt der kurzen Wege» oder der «15-Minuten-Stadt». Die Umfrageergebnisse zeigen, dass eine kurze Pendelzeit einen geringen Einfluss auf die Wahl des Wohn- und Arbeitsortes der Umfrageteilnehmer hat.

Als das wichtigste Kriterium bei der Wohnstandortwahl erweisen sich die Wohnkosten, gefolgt von Wohnlagepräferenzen und weiteren Aspekten wie der Pendelweg oder die Wohnungsgrösse. Dies bestätigt die Ergebnisse von Erath & Axhausen (2009) zur grösseren Sensitivität der Haushalte gegenüber höheren Wohnkosten im Verhältnis zu höheren Transportkosten. Die ermittelte Einordnung der Aspekte Wohnkosten, Pendelweg und Steuerbelastung weist auf den geringen Einfluss der Steuerbelastung im Vergleich zu einem langen Pendelweg bei der «Wohnselbstselektion» hin und steht im Einklang mit den im Kapitel 4.1.1 erläuterten Erkenntnissen.

## 4.6 Einfluss soziodemographischer Grössen

### 4.6.1 Soziale Schicht

Aus der Befragung sind signifikante Zusammenhänge zwischen Wohnpräferenzen in den Kategorien «Makrolage», «Mikrolage», «objektbezogene Präferenzen» und «Suchgehend» und der sozialen Schicht erkennbar (Tabelle 7). Die Effektstärke ist mittel bis gering. Die dazugehörigen Kreuztabellen befinden sich im Anhang 13.

Im Gegensatz zu früheren Studien konnte diese Untersuchung keinen signifikanten Zusammenhang zwischen den Wohnpräferenzen nach sozialer Schicht und der baulichen Dichte (Pinjari, 2009) oder der Bedeutung der Nachbarn (Ibraimovich, 2017) feststellen.

Zusammenhang zwischen sozialer Schicht und:

	Makro- lage	Mikro- lage	Umwelt	interessan- ten Orten	sozioökonomi- schem Umfeld	objektbezogenen Präferenzen	Suchge- hend
Chi <sup>2</sup>	46,79	22,93	6,04	8,98	10,69	21,78	29,3
df	4	8	8	6	6	6	6
p Wert	<b>&lt;0,001</b>	<b>0,003</b>	0,643	0,175	0,101	<b>0,001</b>	<b>&lt;0,001</b>
Cramér's V	<b>0,21</b>	0,14	0,07	0,09	0,1	0,14	0,16
Zellenhäufigkeit (H) (Max. 20% Zellen<5)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Tabelle 7: Zusammenhang zwischen sozialer Schicht und Wohnpräferenzen

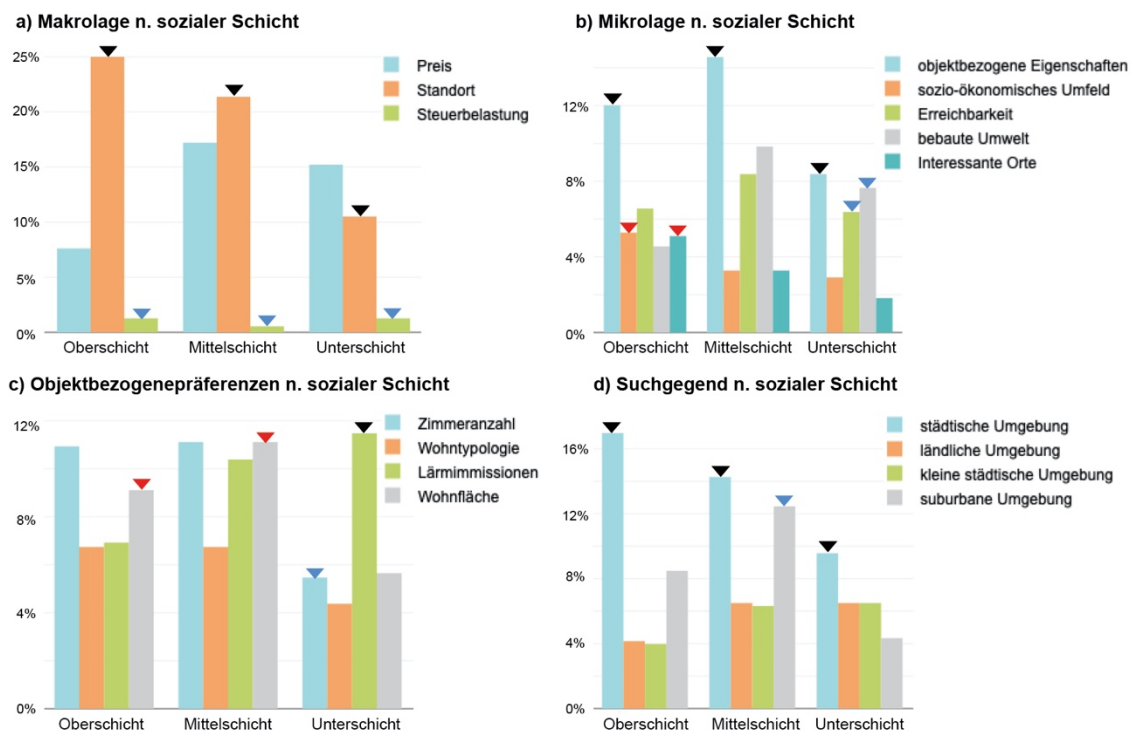


Abbildung 13: Wohnpräferenzen nach sozialer Schicht

Die Abbildung 13a (siehe ▼) verdeutlicht, dass die Bedeutung des Wohnstandortes mit steigendem Haushaltseinkommen zunimmt. Im Gegenzug ist nahezu keine Veränderung an der Bedeutung der Steuerbelastung erkennbar (siehe ▼).

Die Abbildung 13b zeigt, dass steigende Haushaltseinkommen mit der wachsenden Bedeutung objektbezogener Präferenzen einhergehen (siehe ▼). Die Einkommensunterschicht legt grossen Wert auf die Erreichbarkeit des Standortes und auf das Wohnumfeld (siehe ▼). Der Einfluss dieser Kategorien nimmt mit steigendem Einkommen ab. Für die obere Einkommensschicht spielen das sozioökonomische Umfeld und interessante Orte in der Nachbarschaft eine relevante Rolle (siehe ▼).

Bei näherer Betrachtung der Wohnungseigenschaften wird deutlich, dass die Lärmbelastung einen grossen Einfluss auf die «Wohnselbstselektion» von Menschen mit niedrigem Einkommen hat (Abb. 13c, siehe ▼). Dies liegt vermutlich daran, dass die Wohnungen an den lärmintensiven Standorten öfter kostengünstiger sind und daher von Menschen bewohnt werden, die aufgrund des verfügbaren Einkommens Kompromisse eingehen. Für Geringverdiener ist die Anzahl der Zimmer der Wohnliegenschaft im Vergleich zu anderen Einkommensklassen weniger wichtig (Abb. 13c, siehe ▼). Ebenfalls wie Fatmi et al. (2017) stellt diese Studie fest, dass die Wohneinheitengrösse besonders für die Ober- und Mittelschicht relevant ist (Abb. 13c, siehe ▼). Die Ergebnisse dieser Arbeit bestätigen

somit die Erkenntnisse von Olaru et al. (2011) hinsichtlich der grösseren Bedeutung der Wohnverhältnisse mit steigendem Einkommen.

Die Umfrage zeigt, dass die städtische Umgebung für alle sozialen Schichten der beliebteste Wohnort ist und dass die Präferenz dafür mit steigendem Einkommen zunimmt (Abb. 13d, siehe ▼). Für die Mittelschicht ist ein suburbanes Wohnumfeld ebenfalls attraktiv (Abb. 12d, siehe ▼). Wahrscheinlich aufgrund des guten Preis-Leistungs-Verhältnisses in Bezug zur Wohnfläche.

#### 4.6.2 Bildungsstufe

Die Tabelle 8 verdeutlicht den signifikanten Zusammenhang zwischen dem Bildungsniveau und den Wohnpräferenzen. In dieser Betrachtung wurden aufgrund der geringen Häufigkeit die Befragten ausgeschlossen, deren Ausbildungsniveau höchstens die Primärstufe erreichte. Die Effektstärke ist mittel bis gering. Detailinformationen zu den Signifikanztests sind aus dem Anhang 14 zu entnehmen.

**Zusammenhang zwischen Bildungsstufe und:**

	Makrolage	Mikrolage	Umwelt	interessanten Orten	sozioökonomi- schem Umfeld	objektbezogenen Präferenzen
Chi <sup>2</sup>	30,44	13,38	4,45	9,35	9,5	7,59
df	2	4	4	3	3	3
p Wert	<b>&lt;0,001</b>	<b>0,009</b>	0,348	<b>0,025</b>	<b>0,023</b>	0,055
Cramér's V	<b>0,22</b>	0,14	0,08	0,12	0,12	0,11
Zellenhäufigkeit (H) (Max. 20% Zellen<5)	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Tabelle 8: Zusammenhang zwischen Bildungsstufe und Wohnpräferenzen

Befragte mit abgeschlossener tertiärer Bildung gaben an, dass bei der Wahl eines neuen Zuhauses der Standort der Hauptgrund für ihre Entscheidung ist (Abb. 14a, siehe ▼). Für Teilnehmer mit einem Bildungsabschluss der Sekundärstufe gibt es keine eindeutige Präferenz hinsichtlich des Preises oder des Standorts. Der Einfluss der Steuerbelastung auf die Wohnstandortwahl ist in beiden Kategorien vernachlässigbar.

Mit einem höheren Bildungsabschluss nimmt die Gewichtung der Erreichbarkeit, bebaute Umwel und objektbezogenen Eigenschaften im Wohnentscheidungsprozess zu (Abb. 14b, siehe ▼). Dies kann darauf zurückzuführen sein, dass eine bessere Bildung positiv mit einem hohen Einkommen korreliert, was ebenfalls mit einer höheren Präferenz für geräumige Wohnungen zusammenhängt (siehe Kapitel 4.6.1) und darauf hindeutet, dass mehr finanzielle Mittel für private Freizeitaktivitäten zur Verfügung stehen könnten und

daher hochwertige Freiräume und eine gute Verkehrsinfrastruktur und -anbindung umso wichtiger sind.

Für Befragte mit höherem Bildungsabschluss sind im Vergleich zu Personen mit einem niedrigeren Bildungsniveau ein urbanes Zentrum und verfügbare Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der Nachbarschaft von grosser Bedeutung (Abb. 14c, siehe ▼).

Die Abbildung 14d (siehe ▼) verdeutlicht, dass Bevölkerungsdichte, Nachbarn und die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen für Menschen mit einem Sekundärschulbildung deutlich weniger bedeutsam sind als für Umfrageteilnehmer mit höherem Bildungsabschluss.

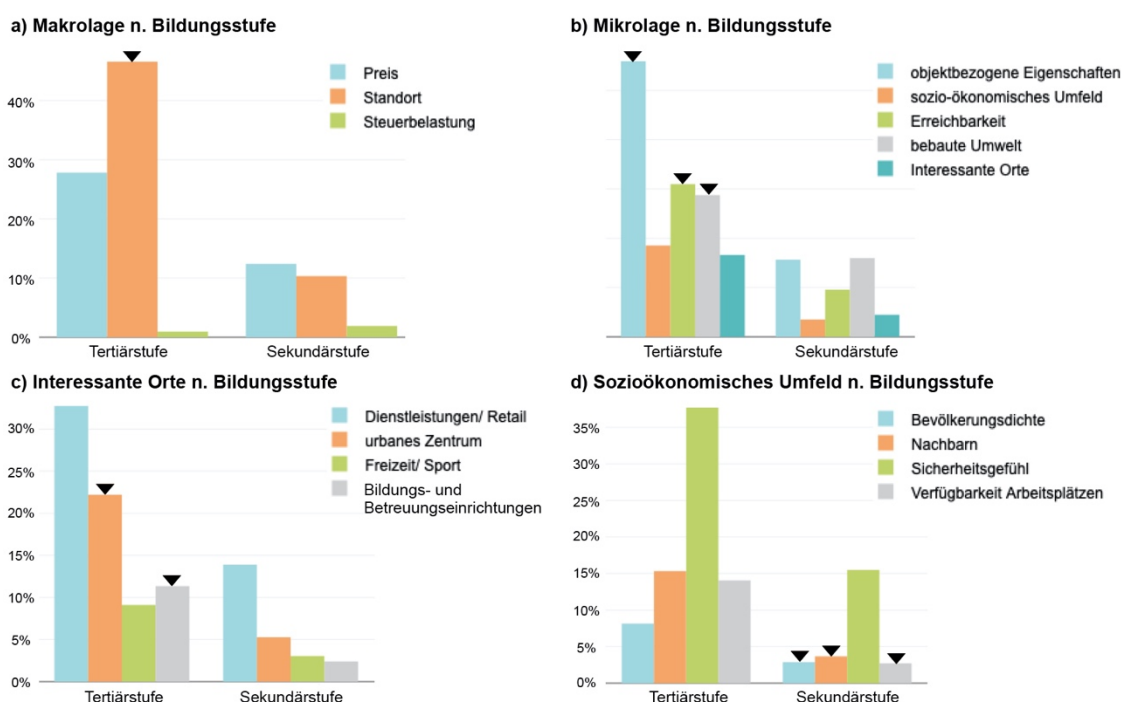


Abbildung 14: Wohnpräferenzen nach Bildungsstufe

## 4.7 Einfluss der Lebensbereiche

Im Unterkapitel 2.4 wurden die Lebensbereiche aufgeführt, die in früheren Studien nachweislich Auswirkungen auf die Wohnpräferenzen haben. In diesem Kapitel wird der Einfluss der Lebensbereiche auf die Wohnpräferenzen der Stichprobe untersucht. Grundlage hierfür sind die anhand der Faktfragen ermittelten Untergruppen (siehe Kapitel 4.2.3).

### 4.7.1 Berufsgruppe

Im Gegensatz zu den früheren Studien von Olaru et al. (2011, Australien), Sanchez-Moral et al. (2022, Spanien) oder Xiong (2022, Neu Zealand) ergab die Umfrage keine signifikanten Zusammenhang zwischen Wohnpräferenzen und Berufsgruppen (Tabelle 9).

### Zusammenhang zwischen Berufsgruppe und:

	Makrolage	Mikrolage	Umwelt	interessanten Orten	sozioökonomi- schem Umfeld	objektbezogenen Präferenzen
Chi <sup>2</sup>	14	7,59	6,48	9,72	6,37	5,44
df	4	8	8	6	6	6
p Wert	0,007	0,475	0,594	0,137	0,347	0,488
Cramér's V	0,1	0,08	0,07	0,09	0,07	0,07
Zellenhäufigkeit (H) (Max. 20% Zellen<5)	x	✓	✓	✓	✓	✓

Tabelle 9: Zusammenhang zwischen Berufsgruppen und Wohnpräferenzen

Grund dafür könnte die gleichmässige Einkommensverteilung und die im Vergleich zu anderen Ländern geringe Lohnungleichheit nach beruflicher Stellung in der Schweiz sein (vgl. World Bank, 2021). Ein signifikanter Zusammenhang konnte in der Kategorie der Makrolage festgestellt werden, allerdings ist zu beachten, dass die Voraussetzungen für den Chi<sup>2</sup>-Test nicht erfüllt sind und daher die Ergebnisse mit Vorsicht zu betrachten sind. Die Abbildung 15 veranschaulicht, dass für Wissensarbeiter der Standort im Wohnentscheidungsprozess wichtiger ist als der Kauf- oder Mietpreis (siehe ▼). Schlüsselarbeitskräfte achten gleichermassen auf Standort und Preis (siehe ▼).

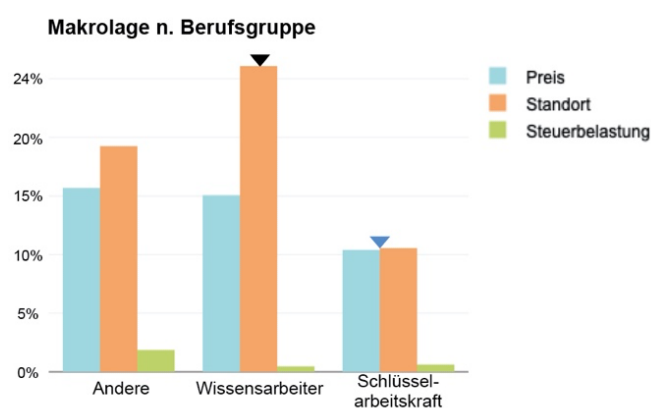


Abbildung 15: Wohnpräferenzen nach Berufsgruppe

## 4.7.2 Lebensphase

### Zusammenhang zwischen Lebensphase und:

	Makrolage	Mikrolage	Umwelt	interessanten Orten	sozioökonomi- schem Umfeld	objektbezogenen Präferenzen
Chi <sup>2</sup>	31,18	64,53	60,19	208,15	49,28	72,58
df	16	32	32	24	24	24
p Wert	0,013	<b>0,001</b>	<b>0,002</b>	<b>&lt;0,001</b>	<b>0,002</b>	<b>&lt;0,001</b>
Cramér's V	0,16	0,16	0,15	<b>0,33</b>	0,16	0,19
Zellenhäufigkeit (H) (Max. 20% Zellen<5)	x	✓	✓	✓	✓	✓

Tabelle 10: Zusammenhang zwischen Lebensphase und Wohnpräferenzen

Die Tabelle 10 zeigt die zahlreichen signifikanten Relationen zwischen der Lebensphase und den Wohnpräferenzen. Die Zusammenhänge weisen eine mittlere bis geringe Effektstärke auf. Detaillierte Informationen zu den einzelnen Hypothesentests sind im Anhang 15 aufgeführt.

Die Bedeutung des Standortes ist bei Familien mit kleinen Kindern wesentlich höher als für Gruppen in einer anderen Lebensphase (Abb. 16a, siehe ▼). Für jüngere Singles oder für die Mitglieder einer WG gibt es keine eindeutige Präferenz zwischen Standort und Preis (siehe ▼). Ältere Singles sind preissensibler (siehe ▼). Dies kann ein Hinweis auf knappe finanzielle Mittel im Alter sein und ist bei der Entwicklung von Seniorenheimen zu berücksichtigen.

Die Abbildung 16b veranschaulicht die Mikrolagepräferenzen nach Berufsgruppe. Die objektbezogenen Eigenschaften sind in den meisten Lebensphasen das wichtigste Kriterium für die Wohnstandortwahl. Besonders jüngere Singles und Familien mit Kindern legen grossen Wert auf die Objekteigenschaften, allerdings verliert dieses Kriterium mit zunehmendem Alter der Kinder an Bedeutung (siehe ▼). Auch das sozioökonomische Umfeld ist für junge Familien im Vergleich zu anderen Lebensphasengruppen wichtig (siehe ▼). Für junge Paare ist die Erreichbarkeit des Wohnortes der wichtigste Faktor bei der Wohnselbstlektion (siehe ▼). Vermutlich, weil beide Haushaltsmitglieder berufstätig sind und einen Wohnstandort suchen, der hinsichtlich Pendelweg und -zeit für beide Parteien geeignet ist. Diese Ergebnisse bestätigen die Erkenntnisse von Yiu (2011) und Lawton et al. (2013). Für ältere Paare ist die Erreichbarkeit hingegen wenig relevant (siehe ▼). Sowohl Familien mit Jugendlichen als auch ältere Singles und Paare legen grossen Wert auf die Qualitäten der bebauten Umwelt (siehe ▼). Eine Erklärung hierfür könnte sein, dass mit der zunehmenden Autonomie der Kinder und dem Alter der Befragten Faktoren wie die Verkehrsinfrastruktur und -anbindung oder die Qualität der Freiräume sowie eine gute Nutzungsmischung eine wichtigere Rolle spielen.

Die Verkehrsinfrastruktur und das Verkehrsnetz ist in allen Lebensphasen das wichtigste Kriterium der Kategorie «Umwelt» für die Wohnstandortwahl. Für Menschen, die in einer WG wohnen, ist die bauliche Dichte im Vergleich zu anderen Kategorien der (bebauten) Umwelt von geringerer Bedeutung (Abb. 16c, siehe ▼). Ebenso konnte im Vergleich zu den anderen Lebensgruppen ein geringer Einfluss der Nutzungsmischung bei älteren Paaren (Abb. 16c, siehe ▼) und der Qualität der Freiräume bei jungen Paaren (Abb. 16c, siehe ▼) festgestellt werden.

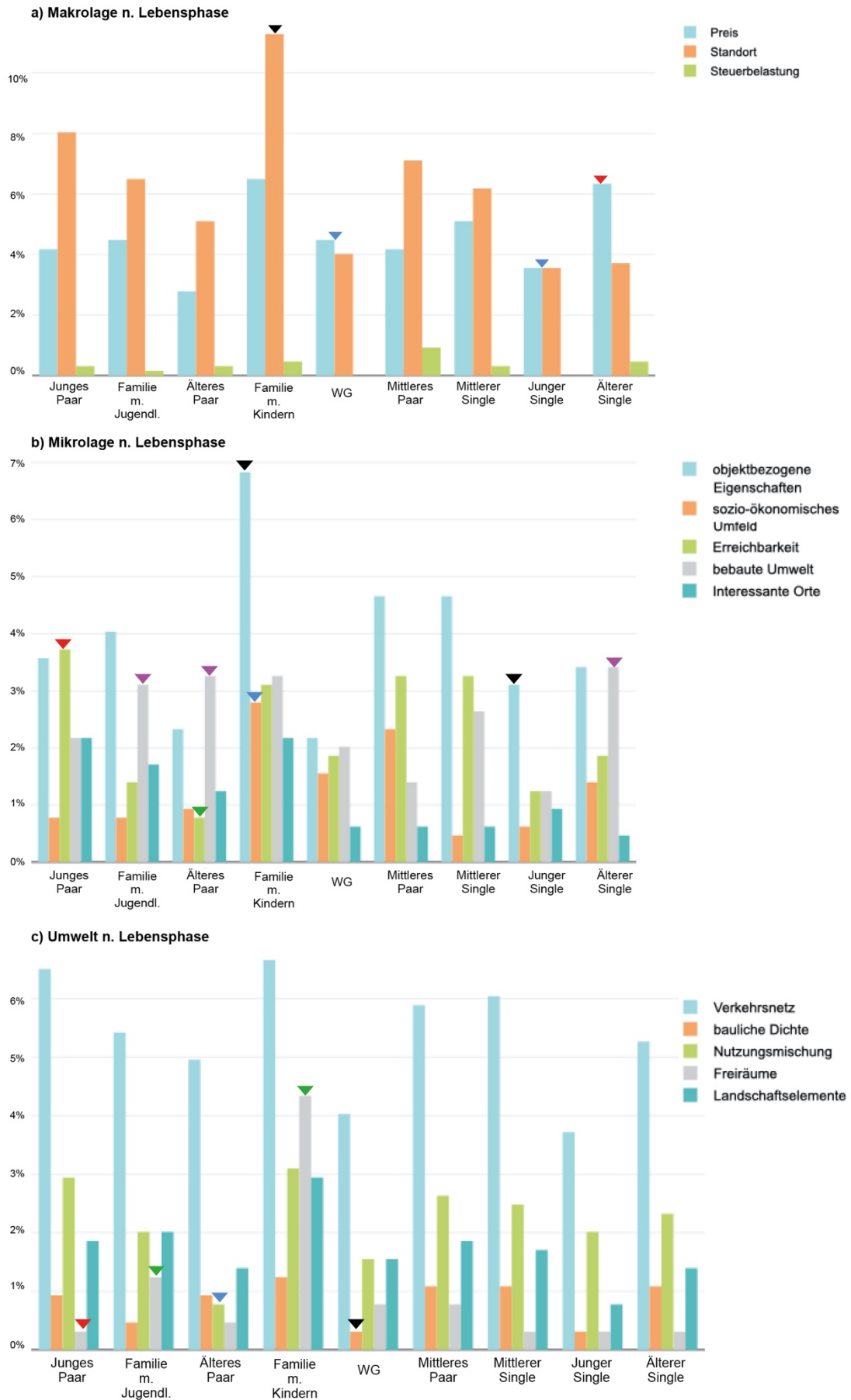


Abbildung 16: Wohnpräferenzen nach Lebensphase I

Andererseits spielen Freiräume in der Nachbarschaft für junge Familien eine besonders wichtige Rolle (Abb. 16c, siehe ▼). Allerdings nimmt die Bedeutung dieser Kategorie mit zunehmendem Alter der Kinder rapide ab.

Die Abbildung 17d zeigt den Zusammenhang zwischen Präferenzen für verschiedene «interessante Orte» und Lebensphase. Im Einklang mit den Erkenntnissen Waddells (2006) ist in den meisten Lebensphasen die Verfügbarkeit von Dienstleitungen und Einzelhandel in der Nachbarschaft das wichtigste Kriterium für die Wohnstandortwahl, gefolgt von dem Bedürfnis nach einem urbanen und belebten Zentrum. Die Bewohner einer Wohngemeinschaft schätzen beide Kategorien gleichermassen (Abb. 17d, siehe ▼). Störm (2010) stellte fest, dass urbane Eigenschaften einen erheblichen Einfluss auf die Wohnstandortwahl junger Erwachsener haben. Die Ergebnisse dieser Arbeit stimmen mit diesen Erkenntnissen überein. Besonders interessant ist die zu beobachtende Entwicklung der Relevanz der Kategorie «Bildungs- und Betreuungseinrichtungen» in den unterschiedlichen Lebensabschnitten (Abb. 17d, siehe ▼). Sie sind für alle Kategorien der Singles und Paare kaum relevant. Die Bedeutung dieser Kategorie nimmt bei jüngeren Paaren zu. Der Grund dafür könnte in der zukünftigen Familienplanung dieser Gruppe liegen. Bei Familien mit kleinen Kindern spielen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen eine zentrale Rolle im Wohnstandortentscheidungsprozess. Allerdings ist zu beachten, dass die Bedeutung der Einrichtungen mit zunehmendem Alter der Kinder deutlich an Relevanz verliert und dass sie für Paare mittleren und höheren Alters kaum noch von Bedeutung sind.

Wie in der Abbildung 17e dargestellt, ist das Sicherheitsgefühl ein entscheidendes Kriterium in jeder Lebensphase für die Wohnstandortwahl. Aus der Umfrage geht hervor, dass junge Familien es besonders schätzen, mit Gleichgesinnten, also Einzelpersonen oder Familien in der gleichen Lebensphase, mit der gleicher Herkunft oder gleichartiger Einkommensklasse, in der Nachbarschaft zu sein (Abb. 17e, siehe ▼). Für junge Singles und Paare sind Ähnlichkeiten mit Nachbarn hingegen von geringer Bedeutung (Abb. 17e, siehe ▼). Im Vergleich zu anderen Lebensphasengruppen legen junge Paare grossen Wert auf die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen in der Umgebung (Abb. 17e, siehe ▼). Höchstwahrscheinlich, weil beide Haushaltsmitglieder berufstätig sind.

Die Abbildung 17f zeigt, dass die Bedeutung der Anzahl der Zimmer in der Liegenschaft einem ähnlichen Muster folgt wie die Kategorie der «Betreuungs- und Bildungseinrichtungen» (siehe ▼).



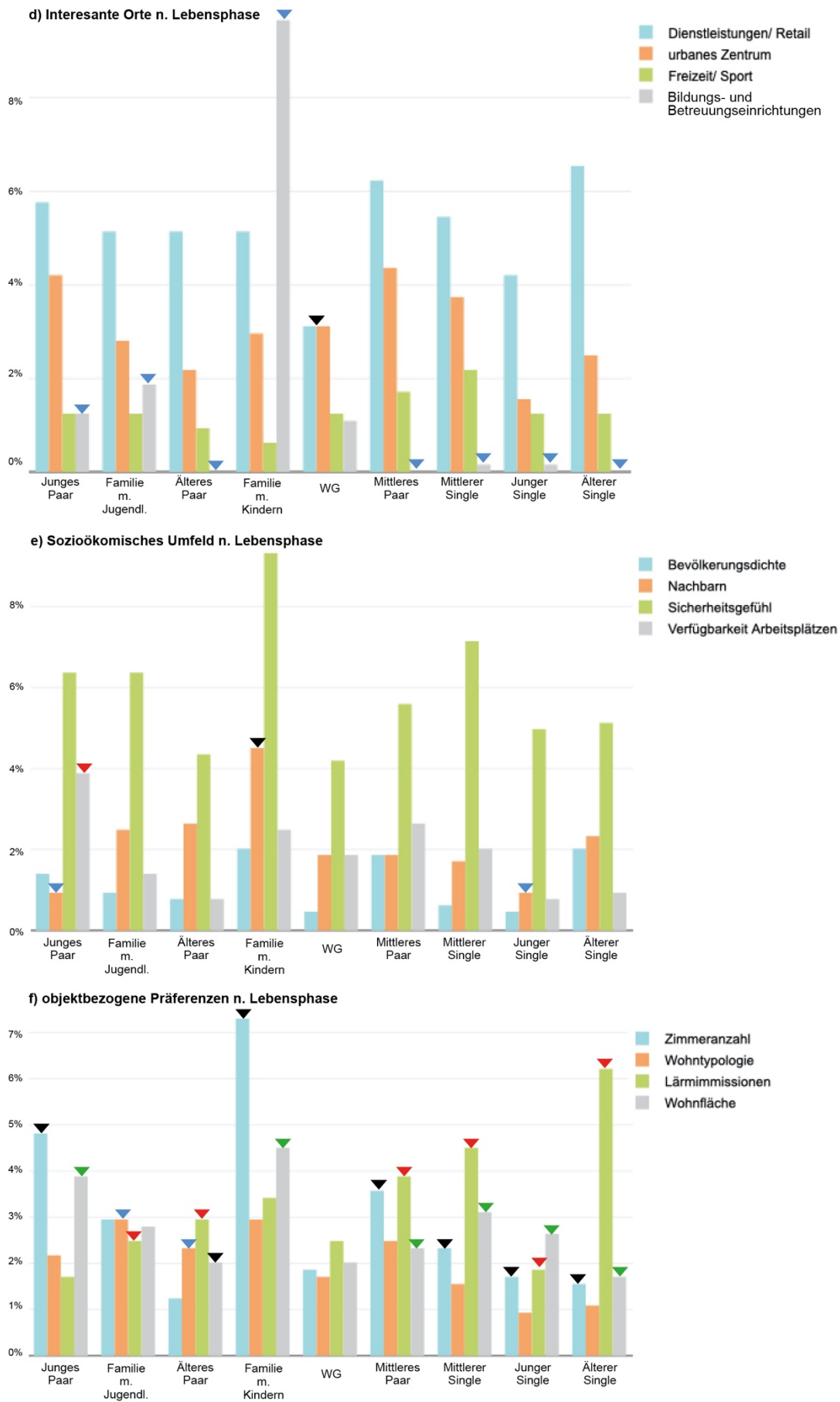


Abbildung 17: Wohnpräferenzen nach Lebensphase II

Gemäss Louviere & Timmermans (1990) ist der Einfluss der Wohntypologie auf die Wohnstandortwahl für alle Gruppen eindeutig. Stattdessen machen die Ergebnisse dieser Arbeit deutlich, dass diese nur für Familien mit Jugendlichen und ältere Paare eine zentrale Rolle spielen (siehe ▼). Dies deutet darauf hin, dass Paare mit zunehmendem Alter mehr Wert auf ihre Traumwohntypologie legen. Auch die Bedeutung der Lärmimmissionen am Wohnstandort nimmt mit zunehmendem Alter zu (siehe ▼). Dies stimmt mit den im Kapitel 4.6.1 beobachteten Ergebnissen überein. Junge Singles, junge Paare und Familien mit Kindern legen einen grossen Wert auf die Wohneinheitsgrösse. Die Bedeutung dieses Faktors nimmt mit zunehmendem Alter ab (siehe ▼).

Die Ergebnisse dieser Studie veranschaulichen die Auswirkungen der im Kapitel 2.1.2 beschriebenen Wohnstresstheorie. Ein Wechsel der Lebensphase hat grosse Auswirkungen auf die Bedürfnisse eines Haushalts. Um die Anforderungen der unterschiedlichen Lebensphasengruppen gerecht zu werden, ist eine differenzierte Stadtplanung notwendig, welche die Interessen aller berücksichtigt. Für Immobilienentwickler und Investoren ist zudem eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Zielgruppe erforderlich. Fundierte Kenntnisse der Kundschaft ermöglichen eine bedarfsorientierte Immobilienplanung, die das Investitionsrisiko reduziert und die Wirtschaftlichkeit des Bauprojekts sicherstellt.

### 4.7.3 Lebensstil

Zusammenhang zwischen Lebensstil und:

	Makrolage	Mikrolage	Umwelt	interessanten Orten	sozioökonomi- schem Umfeld	objektbezogenen Präferenzen
Chi <sup>2</sup>	23,92	27,5	60,59	84,13	19,31	12,27
df	4	8	8	6	6	6
p Wert	<0,001	<b>&lt;0,001</b>	<b>&lt;0,001</b>	<b>&lt;0,001</b>	<b>0,004</b>	0,056
Cramér's V	0,14	0,15	<b>0,22</b>	<b>0,25</b>	0,12	0,1
Zellenhäufigkeit (H) (Max. 20% Zellen<5)	x	✓	✓	✓	✓	✓

Tabelle 11: Zusammenhang zwischen Lebensstil und Wohnpräferenzen

Die Tabelle 11 verdeutlicht den signifikanten Zusammenhang zwischen Lebensstil und Wohnpräferenzen. Die Effektstärke ist mittel bis gering. Die dazugehörigen Kreuztabellen sind im Anhang 16 dargestellt. In der Kategorie der Makrolage (Abb. 18a) konnte ein signifikanter Zusammenhang festgestellt werden, allerdings sind die Voraussetzungen für den Chi<sup>2</sup>-Test nicht erfüllt und daher sind die Ergebnisse mit Vorsicht zu betrachten.

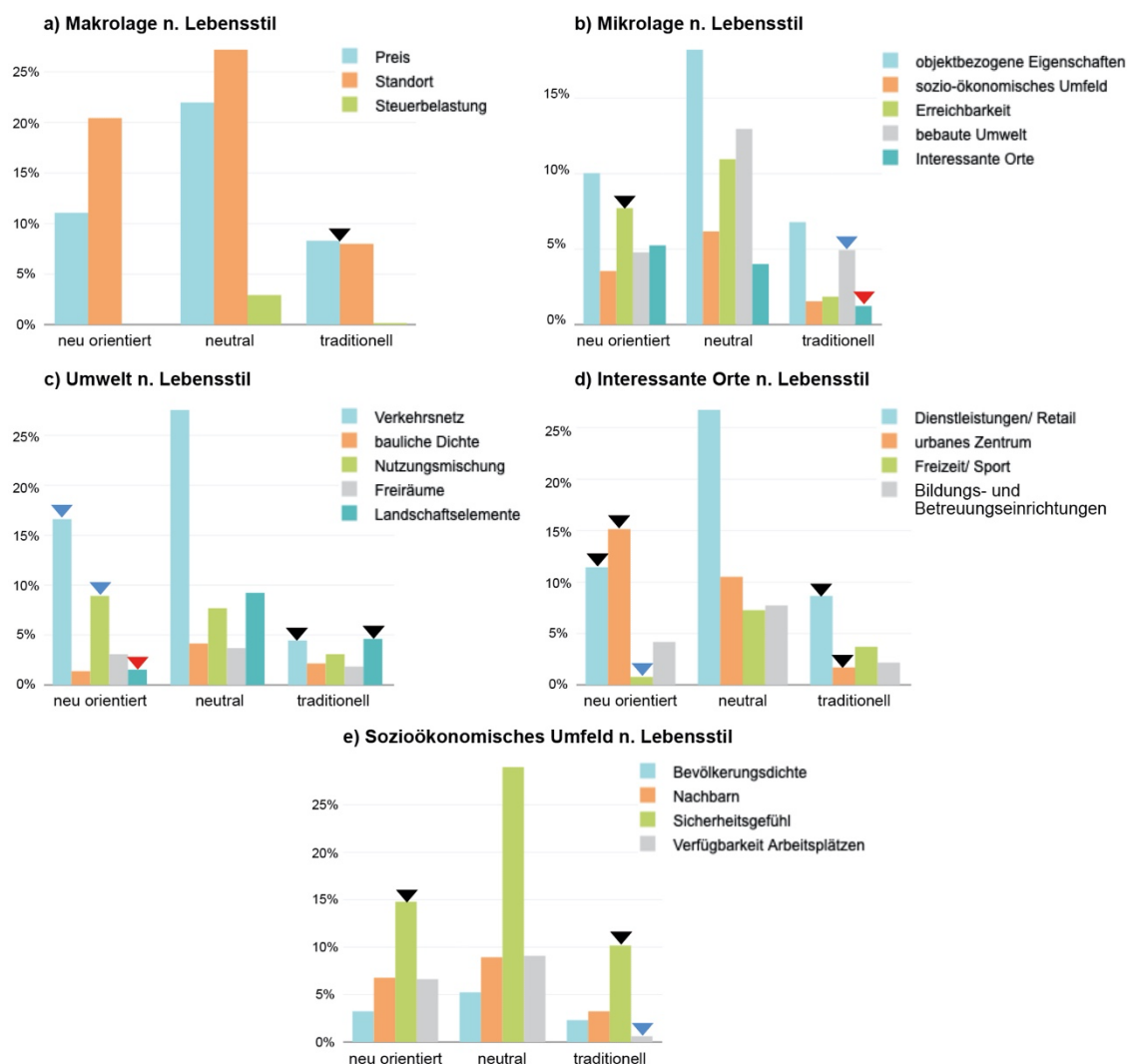


Abbildung 18: Wohnpräferenzen nach Lebensstil

Für diejenigen mit traditionellem Lebensstil sind Preis und Standort gleichermassen wichtig bei der Wohnstandortwahl (Abb. 17a, siehe ▼). Für Menschen mit einem anderen Lebensstil ist der Standort das dominierende Kriterium bei der «Wohnselbstselektion».

In der Abbildung 18b sind die verschiedenen Mikrolagekategorien nach Lebensstil im Verhältnis zueinander dargestellt. Die objektbezogenen Präferenzen sind auch nach Lebensstil das wichtigste Kriterium für die Wohnstandortwahl. Für Menschen mit einem «neu-orientierten» Lebensstil ist die Erreichbarkeit des Standortes sehr relevant (siehe ▼). Im Gegensatz dazu legen Menschen mit einer traditionellen Prägung grossen Wert auf die bebaute Umwelt (Abb. 18b, siehe ▼) und interessieren sich weniger für die Elemente der Kategorie «interessante Orte» (Abb. 18b, siehe ▼).

Betrachtet man die Kategorie Umwelt im Detail, sind auch Unterschiede nach Lebensstil erkennbar. Für Menschen mit traditioneller Orientierung sind mehr oder weniger alle

Elemente der Umwelt gleich bedeutsam, wobei der Schwerpunkt auf das Verkehrsnetz und die Verkehrsanbindung sowie auf den Landschaftselementen liegt (Abb. 18c, siehe ▼). Für die Befragten, die einen neu-orientierten Lebensstil aufweisen, ist die Verkehrsanbindung das wichtigste Kriterium, gefolgt von der Nutzungsmischung in der Nachbarschaft (Abb. 18c, siehe ▼). Die Landschaftselemente sind für diese Gruppe im Vergleich zu den anderen von geringerer Bedeutung (Abb. 18c, siehe ▼).

Die Abbildung 18d verdeutlicht, dass obwohl Dienstleistungen und Einzelhandel im Quartier zwar für alle wichtig sind, es jedoch Unterschiede in der Art und Weise gibt, wie diese Nutzungen zusammengefügt und gestaltet werden. Dies zeigt sich in der unterschiedlichen Gewichtung eines urbanen Zentrums durch Menschen mit unterschiedlichen Lebensstilen (siehe ▼). Erwähnenswert ist die nahezu vernachlässigbare Relevanz von Freizeit- und Sportangeboten für die Umfrageteilnehmer mit einem «neu-orientierten» Lebensstil (siehe ▼). Dies liegt vermutlich daran, dass das urbane Umfeld für diese Gruppe einen aussergewöhnlich hohen Stellenwert hat.

Zunächst ist in der Abbildung 18e ersichtlich, dass Menschen mit traditioneller Prägung dem Sicherheitsgefühl in der Nachbarschaft noch mehr Bedeutung beimessen als Menschen mit einem anderen Lebensstil (siehe ▼). Sie achten zudem kaum auf die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen im Quartier (siehe ▼).

Ebenso wie die Lebensphase hat der Lebensstil einer Person einen erheblichen Einfluss auf die eigenen Wohnpräferenzen. Allerdings stellt die Bildung der Lebensstilkategorien eine grosse Herausforderung dar, da es bisher keine einheitliche Definition der zugrunde liegenden kulturellen und persönlichen Merkmale gibt.

#### 4.7.4 Soziales Netzwerk

Zusammenhang zwischen sozialem Netzwerk und:

	Makro- lage	Mikro- lage	Umwelt	interes- santen Orten	sozioöko- nomischem Umfeld	objektbezo- genen Präfe- renzen	Such- radius	Such- gegend
Chi <sup>2</sup>	4,12	11,7	27,74	43,02	8,18	7,56	2,82	17,27
df	4	8	8	6	6	6	8	6
p Wert	0,391	0,165	<b>0,001</b>	<b>&lt;0,001</b>	0,225	0,265	0,83	<b>0,008</b>
Cramér's V	0,06	0,09	0,15	0,18	0,08	0,08	0,05	0,11
Zellenhäufigkeit (H) (Max. 20% Zellen<5)	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Tabelle 12: Zusammenhang zwischen sozialem Netzwerk und Wohnpräferenzen

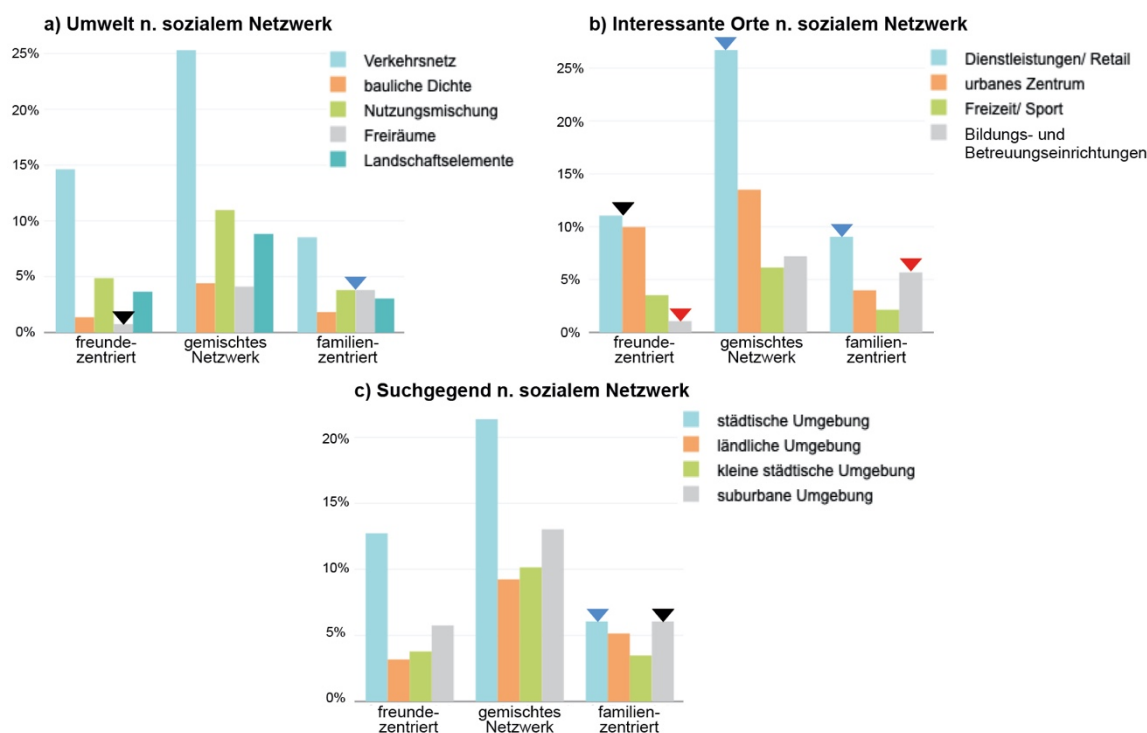


Abbildung 19: Wohnpräferenzen nach sozialem Netzwerk

Die Abbildung 19a macht deutlich, dass das Verkehrsnetz unabhängig vom sozialen Netzwerk der Individuen ein entscheidendes Kriterium für die Wohnstandortwahl ist. Für Personen mit einem freundesorientierten sozialen Netzwerk sind Freiräume von geringer Bedeutung (siehe ▼). Einen Grund dafür könnte die Bevorzugung sozialer Aktivitäten in Innenräumen statt in Aussenbereichen sein. Für Teilnehmer mit einem familienzentrierten sozialen Netzwerk sind Freiräume in der Nachbarschaft ebenso relevant wie die Nutzungsmischung (siehe ▼).

In einem weiteren Schritt wurde die Gewichtung der Elemente in der Kategorie «interessante Orte» untersucht. Für Personen mit einem freundeszentrierten Netzwerk sind Dienstleistungen und Retail in der Nachbarschaft fast ebenso von Bedeutung wie ein urbaner und lebendiger Stadtraum (Abb. 19b, siehe ▼). Für Menschen, deren Netzwerk gemischt oder familienzentriert ist, überwiegt eindeutig die Verfügbarkeit von Services und Einzelhandel im Quartier, ohne auf den urbanen Charakter der Nachbarschaft zu achten (Abb. 19b, siehe ▼). Ein weiterer Einfluss der Zusammensetzung des sozialen Netzwerkes ist die Bedeutung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der Umgebung. Solche Angebote sind für Menschen mit einem familienzentrierten Netzwerk viel wichtiger als für diejenigen, deren Netzwerk aus Gleichaltrigen besteht (Abb. 19b, siehe ▼).

Die Abbildung 19c zeigt den Einfluss des sozialen Netzwerks auf die Suchgegend. Menschen mit einem familienzentrierten Netzwerk zeigen eine geringere Präferenz für städtische Gebiete als Personen mit anderen Arten von sozialen Netzwerken (siehe ▼). Für sie ist die suburbane Umgebung bei einem Umzug genauso attraktiv wie die Stadt (siehe ▼). Dies liegt vermutlich daran, dass bei der Wohnortentscheidung auch die Bedürfnisse ihrer Angehörigen (Kinder oder Eltern) berücksichtigt werden und das suburbane Umfeld eine attraktive Alternative aufgrund vergleichsweise geringerer Wohnkosten bietet.

## 5. Schlussbetrachtung

In diesem abschliessenden Kapitel werden die eingangs ausformulierten Forschungsfragen (siehe Kap. 1.3) auf Basis der Datenauswertung zusammenfassend beantwortet. Darüber hinaus soll eine kritische Würdigung der Signifikanz der Ergebnisse stattfinden und eine Perspektive auf mögliche zukünftige potenzielle Forschungsfelder dargelegt werden.

### 5.1 Fazit

Zu Beginn dieser Arbeit stellte Kapitel 2 das Konzept der Selbstselektion sowie die Theorien der räumlichen Fehlanpassung und des Wohnstressses vor. Diese Konzepte erläutern, dass Haushalte ihren Wohnort aufgrund ihrer individuellen Präferenzen und Bedürfnisse wählen. Allerdings können aufgrund von Restriktionen suboptimale Wohnortentscheidungen getroffen werden oder Diskrepanzen hinsichtlich veränderter Umstände in einem Lebensbereich entstehen, die durch einen Wohnumzug minimiert werden können. Aus diesem Grund ist eine lebensorientierte Betrachtung der Präferenzen notwendig.

Basierend auf einer vertieften Auseinandersetzung mit dem aktuellen Forschungsstand konnten Wohnpräferenzen abgeleitet werden, die nachweislich Einfluss auf die Wohnstandortwahl haben (siehe Abbildung 1). Die Klassifizierung der Präferenzen ermöglicht einerseits ein besseres Verständnis der vielfältigen Einflüsse bei der Wahl des Wohnortes, andererseits eine bessere Nachvollziehbarkeit der Umfrageergebnisse. Es konnte gezeigt werden, dass es trotz kultureller, geographischer und wirtschaftlicher Unterschiede Präferenzen gibt, die immer wieder Einfluss auf die Wohnstandortwahl haben. Aufbauend auf vorhandenen Erkenntnissen aus früheren Forschungsarbeiten wurden die soziodemographischen Faktoren und die zu berücksichtigenden Lebensbereiche abgeleitet, welche die Wohnpräferenzen der Haushalte prägen. Die erworbenen Erkenntnisse bildeten die theoretische Grundlage, auf denen die durchgeführte Umfrage basiert.

Im empirischen Teil der Arbeit konnte aus den erhobenen Daten die Wohn-, Arbeits- und Mobilitätspräferenzen der Befragten ermittelt werden (siehe Abb. 9-11). In einem weiteren Schritt wurden die Wohn- und Arbeitspräferenzen gegeneinander abgewogen (siehe Abb. 12), sodass ein Vergleich mit den in Kapitel 2.5.1 aufgeführten Studien im Grossraum Zürich möglich ist. Es sei angemerkt, dass 85% der Antworten aus dem Kanton Zürich stammen.

Bezogen auf die Ergebnisse von Bürgle (2006) lassen sich zahlreiche Unterschiede feststellen. Der grosse Einfluss des Verkehrsnetzes konnte bestätigt werden. Er wirkt sich jedoch positiv auf die Wohnstandortwahl aus. Darüber hinaus konnte entgegen den Schlussfolgerungen von Bürgle ein geringer Einfluss der Entfernung zum Arbeitsplatz und der Bevölkerungsdichte aufgezeigt werden. Für die Befragten sind objektbezogene Präferenzen ein entscheidendes Kriterium für die Wahl ihres Wohnorts. Wie bereits in der Studie von 2006 konnte auch in dieser Arbeit eine geringe Auswirkung der Steuerbelastung und eine beachtenswerte Bedeutung der Nachbarschaft nachgewiesen werden. Weitere Diskrepanzen werden deutlich, wenn man die Ergebnisse von Schirmer (2015) betrachtet. Aus der Umfrage geht hervor, dass die Entfernung zum Arbeitsplatz im Vergleich zu anderen Aspekten wenig Relevanz hat. Viel wichtiger sind Standort und Wohnkosten. Wie ebenfalls in der Studie von Schirmer festgestellt, spielt der bisherige Wohnstandort für die Umfrageteilnehmer bei der Wohnungssuche eine wichtige Rolle. Die Mehrheit der Befragten würden ihren Suchperimeter auf die aktuelle Wohnregion einschränken.

Die Unterschiede zwischen den Forschungsarbeiten deuten darauf hin, dass, wie in Kapitel 2.5.3 formuliert, das beobachtete Wohnmobilitätsverhalten der Haushalte nicht deren wahre Präferenzen widerspiegelt, sondern lediglich bestehende Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt abbildet. Es muss auch berücksichtigt werden, dass der Immobilienmarkt sehr träge ist und sich die Bedürfnisse der Bevölkerung im Laufe der Zeit ändern könnten.

In einem weiteren Schritt wurde im empirischen Teil dieser Arbeit eruiert, inwieweit soziodemographische Faktoren und die verschiedenen Lebensbereiche die Wohnstandortwahl beeinflussen. Die statistische Signifikanz der Zusammenhänge ist gegeben. Der Einfluss von Mobilitäts- und die Arbeitspräferenzen auf die Wohnstandortwahl konnte bestätigt werden. Auch das Haushaltseinkommen und die Bildungsstufe der Umfrageteilnehmer beeinflussen die Wahl des Wohnortes. Überraschenderweise konnte kein signifikanter Zusammenhang zwischen Berufsgruppen und Wohnpräferenzen festgestellt

werden. Die Lebensphase und der Lebensstil der Menschen haben sich als entscheidende Faktoren für die Entscheidungsfindung erwiesen. Auch das soziale Netzwerk der Befragten hat einen Einfluss auf ihre Wohnortentscheidung.

Die Tatsache, dass bei der Wohnstandortwahl zahlreiche Objekt- und Standortpräferenzen berücksichtigt werden und die Rangfolge dieser im Wohnentscheidungsprozess von mehreren Aspekten beeinflusst wird, zeigt die grosse Bedeutung einer vielfältigen, differenzierten und individualisierten Stadt- und Objektplanung. Als entscheidendes Kriterium für alle Bevölkerungsgruppen erweisen sich das Verkehrsnetz, die Anbindung, die Sicherheit, die Nutzungsmischung und die objektbezogenen Eigenschaften. Darüber hinaus ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit der gewünschten Zielgruppe notwendig, um diese gezielt anzusprechen und dauerhaft als Bewohner bzw. Kunden zu binden.

## **5.2 Diskussion**

Grundsätzlich sind die Erkenntnisse aus der Befragung zu den Wohnpräferenzen sehr aufschlussreich. Mit Ausnahme der Steuerbelastung ergeben sich bei Einbezug von externen Variablen Änderungen in der Gewichtung aller Präferenzen. Die vorliegenden Ergebnisse spiegeln die Komplexität unserer Gesellschaft wider. Dies soll jedoch nicht entmutigen, sondern vielmehr dazu anregen, weiter auf diesem Gebiet zu forschen.

Trotz der zahlreichen Rückmeldungen (660 gültige Datensätze) sind die Ergebnisse dieser Arbeit nicht repräsentativ. Um eine repräsentative Aussage zu erhalten, ist eine grössere Verbreitung des Fragebogens erforderlich. Der Aufwand hierfür ist mit erheblichen Kosten und Ressourcen verbunden und übersteigt den Rahmen dieser Abschlussarbeit. Nichtsdestotrotz wurde in Kapitel 4.2.1 gezeigt, dass die Stichprobe zahlreiche statistische Merkmale aufweist, die mit den offiziellen Bundesdaten übereinstimmen. Dies weist auf eine bemerkenswerte Aussagekraft der Daten hin. Darüber hinaus sind die in dieser Studie aufgeführten Zusammenhänge signifikant und nachvollziehbar.

Ausserordentliche Ereignisse können die Wahrnehmung der Präferenzen verändern. Beispielsweise hat die Corona-Pandemie die Akzeptanz der Telearbeit deutlich verbessert und damit den Malus eines langen Pendelweges relativiert (Abegg et al., 2023, S. 24ff). Die Auswirkungen dieser Entwicklung werden in dieser Arbeit zumindest in den Arbeitspräferenzen der Befragten deutlich. Trends ändern sich im Laufe der Zeit, daher ist eine ständige Überwachung der Wohnpräferenzen der Bevölkerung erforderlich.



### 5.3 Ausblick

Die Ergebnisse dieser Arbeit liefern klare Erkenntnisse über die gegenwärtigen Präferenzen der Stichprobe. Dies ist jedoch eine Momentaufnahme und folglich mit Einschränkungen verbunden. Um daraus Handlungsoptionen abzuleiten, sind weitere Studien über einen längeren Zeitraum notwendig, um Trends von tatsächlichen Bedürfnissen zu unterscheiden.

Diese Abschlussarbeit hatte zum Ziel, einen Überblick über die relevantesten Wohnpräferenzen der Schweizer Bevölkerung zu verschaffen und die Gewichtung dieser unter dem Einfluss von konkreten soziodemographischen Faktoren und Lebensbereichen zu ermitteln. Hierzu wurde das Rangreihungsverfahren angewendet. Zukünftige Studien sollen die Ergebnisse dieser Arbeit mithilfe alternativer statistischer Methoden wie die Conjoint-Analyse oder einer Likert-Skala verifizieren.

Nachdem in dieser Studie die Relevanz der objektbezogenen Präferenzen, des Verkehrsnetzes und der Erreichbarkeit eines Standortes ermittelt wurde, sollten künftigen Untersuchungen diese Aspekte im Detail untersuchen, um weitere Erkenntnisse zu erlangen und den grössten Hebel bei der Wohnstandortwahl möglichst genau zu identifizieren.

Mit fundiertem Wissen über die relevantesten Wohnpräferenzen kann eine effiziente und zielgerichtete Stadt- und Objektplanung durchgeführt werden. Wichtig ist dabei, genügend Raum für Individualität und Vielfalt zu gewährleisten. Die Berücksichtigung der Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppen ist eine Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung von Planungsvorhaben.

## 6. Literaturverzeichnis

- Abegg, C., Beck, L., Brandes, J., & Fuchs, S. (2023). Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen. In *Bundesamt für Wohnungswesen BWO*. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publicationen/remote-work.html>
- Aeroe, T. (2006). Residential Choice from a Lifestyle Perspective, Housing. *Theory and Society*, 23(2), 109–130. <https://doi.org/10.1080/14036090600773139>
- Allreal-Gruppe. (2023). *Allreal-Gruppe: Unternehmenspräsentation 2023*.
- Alonso, W. (1964). Location and Land Use. *Location and Land Use*. <https://doi.org/10.4159/HARVARD.9780674730854>
- Andrew, M., & Meen, G. (2006). Population structure and location choice: A study of London and South East England\*. *Papers in Regional Science*, 85(3), 401–419. <https://doi.org/10.1111/J.1435-5957.2006.00092.X>
- Asheim, B. (2007). Differentiated knowledge bases and varieties of regional innovation systems. *Innovation: The European Journal of Social Science Research*, 20(3), 223–241. <https://doi.org/10.1080/13511610701722846>
- Axhausen, K. W., König, A., Scott, D. M., & Jürgens, C. (2004). Locations, Commitments and Activity Spaces. *Human Behaviour and Traffic Networks*, 205–230. [https://doi.org/10.1007/978-3-662-07809-9\\_9](https://doi.org/10.1007/978-3-662-07809-9_9)
- Balbontin, C., Ortúzar, J. D. D., & Swait, J. D. (2015). A joint best–worst scaling and stated choice model considering observed and unobserved heterogeneity: An application to residential location choice. *Journal of Choice Modelling*, 16, 1–14. <https://doi.org/10.1016/J.JOCM.2015.09.002>
- Becker, F. ;, Schmid, B. ;, Widmer, P. ;, Stein, P. ;, & Axhausen, K. W. (2022). A simultaneous model of residential location, mobility tool ownership and mode choice using latent variables. *Arbeitsberichte Verkehrs- Und Raumplanung*, 1785. <https://doi.org/10.3929/ETHZ-B-000577143>
- Biggiero, L., & Pagliara, F. (2000). *Calibrating residential location choice model: SP and RP data*. EUT Edizioni Università di Trieste. <http://hdl.handle.net/10077/6874>

- Boterman, W. R., Manting, D., & Musterd, S. (2018). Understanding the social geographies of urban regions through the socio-economic and cultural dimension of class. *Population, Space and Place*, 24(5), e2130. <https://doi.org/10.1002/PSP.2130>
- Bundesamt für Statistik. (2021a). *Breitband-Internetzugang der Haushalte im internationalen Vergleich, städtisch/ländlich*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kultur-medien-informationsgesellschaft-sport/informationsgesellschaft/gesamtindikatoren/haushalte-bevoelkerung/internetzugang-haushalte.assetdetail.23604095.html>
- Bundesamt für Statistik. (2021b). *Haushalte*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.html>
- Bundesamt für Statistik. (2022a). *Monatlicher Bruttolohn nach Berufsgruppen, Lebensalter und Geschlecht - Privater und öffentlicher Sektor zusammen [T17] - 2012, 2014, 2016, 2018, 2020 | Tabelle*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/arbeit-erwerb/loehne-erwerbseinkommen-arbeitskosten/lohnniveau-schweiz/berufsgruppen.assetdetail.22988214.html>
- Bundesamt für Statistik. (2022b). *Haushaltseinkommen und -ausgaben (sämtliche Tabellen der Jahre 2015-2020)*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/wirtschaftliche-soziale-situation-bevoelkerung/einkommen-verbrauch-vermoe-gen/haushaltsbudget.assetdetail.23747628.html>
- Bundesamt für Statistik. (2022c). *Höchste abgeschlossene Ausbildung, nach Migrationsstatus, verschiedenen soziodemografischen Merkmalen und Grossregionen*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/migration-integration.assetdetail.23647360.html>
- Bundesamt für Statistik. (2022d). *Ständige Wohnbevölkerung nach Alter, Geschlecht und Staatsangehörigkeitskategorie, 2010-2021*. <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/23064701>
- Bunel, M. (2009). 6. Concilier travail et vie familiale : que cachent les déclarations des hommes et des femmes ? *Entre Famille et Travail*, 141–164. <https://doi.org/10.3917/DEC.PAILH.2009.01.0141>
- Bürgle, M. (2006). *Residential location choice model for the Greater Zurich area*. <https://doi.org/10.3929/ETHZ-A-005228652>

- Carvalho, L. M. da C. M. de. (2013). *Knowledge Locations in Cities: Emergence and Development Dynamics*. Erasmus University. [www.b-en-t.nl](http://www.b-en-t.nl)
- Chen, J., Chen, C., & Timmermans, H. J. P. (2008). Accessibility trade-offs in household residential location decisions. *Transportation Research Record*, 2077, 71–79. <https://doi.org/10.3141/2077-10>
- De Abreu E Silva, J., Decivil, C. /, & Técnico, I. S. (2014). Spatial self-selection in land-use–travel behavior interactions: accounting simultaneously for attitudes and socio-economic characteristics. *Journal of Transport and Land Use*, 7(2), 63–84. <https://doi.org/10.5198/JTLU.V7I2.696>
- de Palma, A., Motamedi, K., Picard, N., Waddell, P., de Palma, A., Motamedi, K., Picard, N., & Waddell, P. (2005). A model of residential location choice with endogenous housing prices and traffic for the Paris region. *European Transport \ Trasporti Europei*, 31, 67–82. <https://EconPapers.repec.org/RePEc:sot:journl:y:2005:i:31:p:67-82>
- de Palma, A., Picard, N., Waddell, P., de Palma, A., Picard, N., & Waddell, P. (2007). Discrete choice models with capacity constraints: An empirical analysis of the housing market of the greater Paris region. *Journal of Urban Economics*, 62(2), 204–230. <https://EconPapers.repec.org/RePEc:eee:juecon:v:62:y:2007:i:2:p:204-230>
- Di Marino, M., & Lapintie, K. (2017). Emerging workplaces in the post-functional cities. *Journal of Urban Technology*, 24(3), 5–25. <https://doi.org/10.1080/10630732.2017.1297520>
- Drevon, G., Viry, G., Kaufmann, V., Widmer, E. D., Gauthier, J. A., & Ganjour, O. (2021). Analysing the effects of residential mobility behaviours on the composition of personal network in Switzerland. *Population, Space and Place*, 27(8), e2472. <https://doi.org/10.1002/PSP.2472>
- Drucker, P. F. (1961). The Technological Revolution: Notes on the Relationship of Technology, Science, and Culture. *Technology and Culture*, 2(4), 342. <https://doi.org/10.2307/3100889>
- Dubernet, I., & Axhausen, K. W. (2016). The choice of workplace and residential location in Germany. *16th Swiss Transport Research Conference*, 14. <https://doi.org/10.3929/ETHZ-B-000116983>

- Eluru, N., Sener, I. N., Bhat, C. R., Pendyala, R. M., & Axhausen, K. W. (2009). Understanding residential mobility: Joint model of the reason for residential relocation and stay duration. *Transportation Research Record*, 2133, 64–74. <https://doi.org/10.3141/2133-07>
- Erath, A. ;, & Axhausen, K. W. (2009). *Mobility costs and residence location choice Conference Paper*. <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000030574>
- Ettema, D., & Nieuwenhuis, R. (2017). Residential self-selection and travel behaviour: What are the effects of attitudes, reasons for location choice and the built environment? *Journal of Transport Geography*, 59, 146–155. <https://doi.org/10.1016/J.JTRANGEO.2017.01.009>
- Fahrländer, S. S., Gerfin, M., & Lehner, M. (2015). *The influence of noise on net revenue and values of investment properties: Evidence from Switzerland DISCUSSION PAPERS*. <https://doi.org/10.7892/boris.145811>
- Fatmi, M. R., Chowdhury, S., & Habib, M. A. (2017). Life history-oriented residential location choice model: A stress-based two-tier panel modeling approach. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 104, 293–307. <https://doi.org/10.1016/J.TRA.2017.06.006>
- Fischer, P. A., & Malmberg, G. (2001). Settled People Don't Move: On Life Course and (Im-)Mobility in Sweden. *International Journal of Population Geography*, 7(5), 357–371. <https://doi.org/10.1002/IJPG.230>
- Florida, R., & John Heinz, H. (2003a). Cities and the Creative Class. *City & Community*, 2(1), 3–19. <https://doi.org/10.1111/1540-6040.00034>
- Florida, R., & John Heinz, H. (2003b). Cities and the Creative Class. <https://doi.org/10.1111/1540-6040.00034>, 2(1), 3–19. <https://doi.org/10.1111/1540-6040.00034>
- Florida, R. L. (2002). *The rise of the creative class : and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. 404.
- Florida, R., Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2021). Cities in a post-COVID world. <https://doi.org/10.1177/00420980211018072>, 004209802110180. <https://doi.org/10.1177/00420980211018072>

- Freedman, O., & Kern, C. R. (1997). A model of workplace and residence choice in two-worker households. *Regional Science and Urban Economics*, 27(3), 241–260. [https://doi.org/10.1016/S0166-0462\(96\)02158-8](https://doi.org/10.1016/S0166-0462(96)02158-8)
- Frenkel, A., Bendit, E., & Kaplan, S. (2013a). Residential location choice of knowledge-workers: The role of amenities, workplace and lifestyle. *Cities*, 35, 33–41. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2013.06.005>
- Frenkel, A., Bendit, E., & Kaplan, S. (2013b). The linkage between the lifestyle of knowledge-workers and their intra-metropolitan residential choice: A clustering approach based on self-organizing maps. *Computers, Environment and Urban Systems*, 39, 151–161. <https://doi.org/10.1016/J.COMPENVURBSYS.2012.09.001>
- Gilbert, C., Nasreen, Z., & Gurran, N. (2021). Housing key workers: Scoping challenges, aspirations, and policy responses for Australian cities. *AHURI Final Report*, 355, 1–85. <https://doi.org/10.18408/AHURI7323901>
- Gordon, P., Kumar, A., Richardson, H. W., Gordon, P., Kumar, A., & Richardson, H. W. (1989). The influence of metropolitan spatial structure on commuting time. *Journal of Urban Economics*, 26(2), 138–151. <https://doi.org/10.1007/s00028-003-0094-y>
- Guan, X., & Wang, D. (2020). The multiplicity of self-selection: What do travel attitudes influence first, residential location or work place? *Journal of Transport Geography*, 87, 102809. <https://doi.org/10.1016/J.JTRANGEO.2020.102809>
- Guan, X., Wang, D., & Jason Cao, X. (2019). The role of residential self-selection in land use-travel research: a review of recent findings. *Https://Doi.Org/10.1080/01441647.2019.1692965*, 40(3), 267–287. <https://doi.org/10.1080/01441647.2019.1692965>
- Guidon, S., Wicki, M., Bernauer, T., & Axhausen, K. (2019). The social aspect of residential location choice: on the trade-off between proximity to social contacts and commuting. *Journal of Transport Geography*, 74, 333–340. <https://doi.org/10.1016/J.JTRANGEO.2018.12.008>
- Guo, J., Feng, T., & Timmermans, H. J. P. (2020a). Co-dependent workplace, residence and commuting mode choice: Results of a multi-dimensional mixed logit model with panel effects. *Cities*, 96, 102448. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2019.102448>

- Guo, J., Feng, T., & Timmermans, H. J. P. (2020b). Modeling co-dependent choice of workplace, residence and commuting mode using an error component mixed logit model. *Transportation*, 47(2), 911–933. <https://doi.org/10.1007/S11116-018-9927-Y/TABLES/4>
- Guo, J. Y., & Bhat, C. R. (2007). Operationalizing the concept of neighborhood: Application to residential location choice analysis. *Journal of Transport Geography*, 15(1), 31–45. <https://doi.org/10.1016/J.JTRANGEO.2005.11.001>
- Habib, M. A., & Miller, E. J. (2009). Reference-Dependent Residential Location Choice Model within a Relocation Context. *Https://Doi.Org/10.3141/2133-10*, 2133, 92–99. <https://doi.org/10.3141/2133-10>
- Hedderich, J., & Sachs, L. (2020). *Angewandte Statistik Methodensammlung mit R* (L. Sachs, Ed.; 17., überarbeitet...) [Book]. Springer Spektrum.
- Heye, C., & Fahrländer, S. (2007, November). Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt. *Schweizer Personalvorsorge*, 55–57.
- Hunziker, M., Felber, P., Gehring, K., Buchecker, M., Bauer, N., & Kienast, F. (2008). Evaluation of Landscape Change by Different Social Groups. *Source: Mountain Research and Development*, 28(2), 140–147. <https://doi.org/10.1659/mrd.0952>
- Ibraimovic, T., & Hess, S. (2017). A latent class model of residential choice behaviour and ethnic segregation preferences. *Https://Doi.Org/10.1080/02673037.2017.1373749*, 33(4), 544–564. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1373749>
- Kain. (1968). Housing segregation, negro employment, and metropolitan decentralization. *Academic.Oup.Com*. <https://academic.oup.com/qje/article-abstract/82/2/175/1894117>
- Kaplan, S., Grünwald, L., & Hirte, G. (2016). The effect of social networks and norms on the inter-regional migration intentions of knowledge-workers: The case of Saxony, Germany. *Cities*, 55, 61–69. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2016.03.017>
- Kim, T. K., Horner, M. W., & Marans, R. W. (2007). Life Cycle and Environmental Factors in Selecting Residential and Job Locations. *Http://Dx.Doi.Org/10.1080/02673030500062335*, 20(3), 457–473. <https://doi.org/10.1080/02673030500062335>

- Kunzmann, K. R. (2012). The Strategic Dimensions of Knowledge industries in Urban Development. *Https://Doi.Org/10.1080/02513625.2009.10557034*, 177(2), 40–47. <https://doi.org/10.1080/02513625.2009.10557034>
- Lawton, P., Murphy, E., & Redmond, D. (2013). Residential preferences of the ‘creative class’? *Cities*, 31, 47–56. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2012.04.002>
- Lee, B. H. Y., & Waddell, P. (2010). Residential mobility and location choice: A nested logit model with sampling of alternatives. *Transportation*, 37(4), 587–601. <https://doi.org/10.1007/S11116-010-9270-4>
- Li, X., Shao, C., & Yang, L. (2010). Simultaneous estimation of residential, workplace location and travel mode choice based on nested logit model. *Proceedings - 2010 7th International Conference on Fuzzy Systems and Knowledge Discovery, FSKD 2010*, 4, 1725–1729. <https://doi.org/10.1109/FSKD.2010.5569398>
- Litman, T. A. (2005). Land Use Impacts on Transport: How Land Use Factors Affect Travel Behavior. *Victoria Transport Institute*. <http://www.vtpi.org/landtravel.pdf>
- Litman, T. A., Litman, T., & Steele, W. R. (2004). *www.vtpi.org Info@vtpi.org 250-508-5150 Land Use Impacts on Transport How Land Use Factors Affect Travel Behavior*. [www.vtpi.org](http://www.vtpi.org)
- Louviere, J., & Timmermans, H. (1990). Hierarchical Information Integration Applied to Residential Choice Behavior. *Geographical Analysis*, 22(2), 127–144. <https://doi.org/10.1111/J.1538-4632.1990.TB00200.X>
- Moeckel, R. (2017). Constraints in household relocation: Modeling land-use/transport interactions that respect time and monetary budgets. *Journal of Transport and Land Use*, 10(1). <https://doi.org/10.5198/JTLU.2015.810>
- Mokhtarian, P. L., & Cao, X. (2008). Examining the impacts of residential self-selection on travel behavior: A focus on methodologies. *Transportation Research Part B: Methodological*, 42(3), 204–228. <https://doi.org/10.1016/J.TRB.2007.07.006>
- Morger, M. (2017). Heterogeneity in Income Tax Capitalization: Evidence from the Swiss Housing Market. *Swiss Journal of Economics and Statistics 2017* 153:3, 153(3), 227–259. <https://doi.org/10.1007/BF03399508>
- Moser, P. (2017). Der Preis des Bodens. Ein hedonisches Modell der Wohnlandbaupreise im Kanton Zürich. *Statistik.Info, Kanton Zürich Statistisches Amt*, 05, 1–29.



- Mulder, C. H. (1996). Housing choice: assumptions and approaches. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 11(3), 209–232. <https://doi.org/10.1007/BF02496589/METRICS>
- Næss, P. (2009). Residential Self-Selection and Appropriate Control Variables in Land Use: Travel Studies. *Https://Doi.Org/10.1080/01441640802710812*, 29(3), 293–324. <https://doi.org/10.1080/01441640802710812>
- Nijland, H. A., Hartemink, S., van Kamp, I., & van Wee, B. (2007). The influence of sensitivity for road traffic noise on residential location: does it trigger a process of spatial selection? *The Journal of the Acoustical Society of America*, 122(3), 1595–1601. <https://doi.org/10.1121/1.2756970>
- Oakil, A. T. M., Ettema, D., Arentze, T., & Timmermans, H. (2014). Changing household car ownership level and life cycle events: An action in anticipation or an action on occurrence. *Transportation*, 41(4), 889–904. <https://doi.org/10.1007/S11116-013-9507-0/TABLES/2>
- Olaru, D., Smith, B., & Taplin, J. H. E. (2011). Residential location and transit-oriented development in a new rail corridor. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 45(3), 219–237. <https://doi.org/10.1016/J.TRA.2010.12.007>
- Oswald, A. (1996). A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations : Part I. *The Warwick Economics Research Paper Series (TWERPS)*. <https://ideas.repec.org/p/wrk/warwec/475.html>
- Pagani, A., Baur, I., & Binder, C. R. (2021). Tenants' residential mobility in Switzerland: the role of housing functions. *Journal of Housing and the Built Environment*, 36(4), 1417–1456. <https://doi.org/10.1007/S10901-021-09874-5/TABLES/14>
- Pinjari, A. R., Bhat, C. R., & Hensher, D. A. (2009). Residential self-selection effects in an activity time-use behavior model. *Transportation Research Part B: Methodological*, 43(7), 729–748. <https://doi.org/10.1016/J.TRB.2009.02.002>
- Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung. (2021). *Verdichtung findet statt! Die Frage ist: welche Verdichtung?* Reihe 'Zukunft Bestand'. <https://rzu.ch/news-publikationen/bauliche-verdichtung-nutzungsdichte>

- Ravalet, E., & Rérat, P. (2019). Teleworking: Decreasing mobility or increasing tolerance of commuting distances? *Built Environment*, 45(4), 582–602. <https://doi.org/10.2148/BENV.45.4.582>
- Rossi, P. H. (Peter H. (1955). *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*.
- Salomon, I., & Ben-Akiva, M. (1983). The Use of the Life-Style Concept in Travel Demand Models. *Http://Dx.Doi.Org/10.1068/A150623*, 15(5), 623–638. <https://doi.org/10.1068/A150623>
- Salvini, P., & Miller, E. J. (2005). ILUTE: An operational prototype of a comprehensive microsimulation model of urban systems. *Networks and Spatial Economics*, 5(2), 217–234. <https://doi.org/10.1007/S11067-005-2630-5/METRICS>
- Sánchez-Moral, S., Arellano, A., & Díez-Pisonero, R. (2022). Understanding the role of neighbourhood characteristics and distance to workplace in the residential location patterns of knowledge workers in large cities. *Cities*, 127, 103764. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2022.103764>
- Scheiner, J. (2018). Transport costs seen through the lens of residential self-selection and mobility biographies. *Transport Policy*, 65, 126–136. <https://doi.org/10.1016/J.TRANPOL.2016.08.012>
- Schirmer, P. ;, Belart, B. C. ;, & Axhausen, K. W. (2011). *Location choice in the greater Zurich Area An intermediate report Other Conference Item*. <https://doi.org/10.3929/ethz-a-006467110>
- Schirmer, P., Belart, B. C., & Axhausen, K. W. (2013). *Location choice in the greater Zurich Area An intermediate report Other Conference Item*. <https://doi.org/10.3929/ethz-a-006467110>
- Schirmer, P. M. (2015). *Classification of the Urban Morphology for Use in Residential Location Choice Models*. <https://doi.org/10.3929/ETHZ-A-010485505>
- Schirmer, P. M., van Eggermond, M. A. B., & Axhausen, K. W. (2014). The role of location in residential location choice models: A review of literature. *Journal of Transport and Land Use*, 7(2), 3–21. <https://doi.org/10.5198/JTLU.V7I2.740>
- Schirmer, P. M. ;, Van Eggermond, M. A. B. ;, Axhausen, K. W., Schirmer, P. M., Van Eggermond, M. A. B., & Axhausen, K. W. (n.d.). *Measuring location in residential*

- location choice An empirical study on the canton of Zurich Conference Paper Measuring Location in Residential Location Choice: An Empirical Study on the Canton of Zurich.* <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000065606>
- Schirmer, P., Van Eggermond, M. A. B., & Axhausen, K. W. (2012). *Reviewing measurements in residential location choice models.* <https://doi.org/10.3929/ETHZ-B-000050896>
- Schmidheiny, K. (2006). Income segregation and local progressive taxation: Empirical evidence from Switzerland. *Journal of Public Economics*, 90(3), 429–458. <https://doi.org/10.1016/J.JPUBECO.2005.09.003>
- Schneeberger, P., & Van Wezemael, J. (2021). *Dezentralschweiz* (1. Auflage). Hochparterre. <https://www.orellfuessli.ch/shop/home/artikeldetails/A1062299916>
- Scholl, A. (2018). *Die Befragung* (4th, Revised ed. ed.) [Book]. utb GmbH. <https://doi.org/10.36198/9783838549989>
- Schwanen, T., & Mokhtarian, P. L. (2004). The Extent and Determinants of Dissonance between Actual and Preferred Residential Neighborhood Type. *Https://Doi.Org/10.1068/B3039*, 31(5), 759–784. <https://doi.org/10.1068/B3039>
- Siegel', J. (1975). Intrametropolitan Migration: A Simultaneous Model of Employment and Residential Location of White and Black Households. *JOURNAL OF URBAN ECONOMICS*, 2, 2947.
- Simpson, W. (1980). A simultaneous model of workplace and residential location incorporating job search. *Journal of Urban Economics*, 8(3), 330–349. [https://doi.org/10.1016/0094-1190\(80\)90035-2](https://doi.org/10.1016/0094-1190(80)90035-2)
- Srour, I. M., Kockelman, K. M., & Dunn, T. P. (2002). Accessibility Indices: Connection to Residential Land Prices and Location Choices. *Https://Doi.Org/10.3141/1805-04*, 1805, 25–34. <https://doi.org/10.3141/1805-04>
- Ströbele, M., & Hunziker, M. (2017). Are suburbs perceived as rural villages? Landscape-related residential preferences in Switzerland. *Landscape and Urban Planning*, 163, 67–79. <https://doi.org/10.1016/J.LANDURBPLAN.2017.02.015>
- Ström, S. (2010). Housing and First Births in Sweden, 1972–2005. *Https://Doi.Org/10.1080/02673031003711519*, 25(4), 509–526. <https://doi.org/10.1080/02673031003711519>

- Timmermans, H., Borgers, A., Van Dijk, J., & Oppewal, H. (1992). Residential choice behaviour of dual earner households: a decompositional joint choice model. *Environment & Planning A*, 24(4), 517–533. <https://doi.org/10.1068/A240517>
- Timmermans, H. J. P. (2005). *An Integrated Framework for Modelling Short- and Long-Run Household Decision-Making*. 501.
- Tran, M. T., Zhang, J., Chikaraishi, M., & Fujiwara, A. (2016). A joint analysis of residential location, work location and commuting mode choices in Hanoi, Vietnam. *Journal of Transport Geography*, 54, 181–193. <https://doi.org/10.1016/J.JTRANGEO.2016.06.003>
- Van De Coevering, P., Maat, K., Kroesen, M., & Van Wee, B. (2016). Causal effects of built environment characteristics on travel behaviour A longitudinal approach Causal effects of built environment characteristics on travel behaviour: a longitudinal approach. *European Journal of Transport and Infrastructure Research Citation*, 16(4), 674–697.
- Van De Vyvere, Y., Oppewal, H., & Timmermans, H. (1998). The Validity of Hierarchical Information Integration Choice Experiments to Model Residential Preference and Choice. *Geographical Analysis*, 30(3), 254–272. <https://doi.org/10.1111/J.1538-4632.1998.TB00399.X>
- van Eggermond, M. A. B. (2017). *Diversity, Accessibility and its Impact on Vehicle Ownership and Residential Location Choices*. <https://doi.org/10.3929/ETHZ-B-000247070>
- van Ham, M., & Clark, W. A. V. (2009). Neighbourhood Mobility in Context: Household Moves and Changing Neighbourhoods in the Netherlands. <Http://Dx.Doi.Org/10.1068/A4182>, 41(6), 1442–1459. <https://doi.org/10.1068/A4182>
- van Ham, M., & Feijten, P. (2008). Who Wants to Leave the Neighbourhood? The Effect of Being Different from the Neighbourhood Population on Wishes to Move. <Http://Dx.Doi.Org/10.1068/A39179>, 40(5), 1151–1170. <https://doi.org/10.1068/A39179>
- van Wee, B. (2009). Self-Selection: A Key to a Better Understanding of Location Choices, Travel Behaviour and Transport Externalities?

- <https://doi.org/10.1080/01441640902752961>, 29(3), 279–292.  
<https://doi.org/10.1080/01441640902752961>
- van Winden, W., & Carvalho, L. (2016). Urbanize or Perish? Assessing the Urbanization of Knowledge Locations in Europe. *Http://Dx.Doi.Org/10.1080/10630732.2015.1090194*, 23(1), 53–70.  
<https://doi.org/10.1080/10630732.2015.1090194>
- Vissers, G., & Dankbaar, B. (2013). Knowledge and Proximity. *Https://Doi.Org/10.1080/09654313.2013.734459*, 21(5), 700–721.  
<https://doi.org/10.1080/09654313.2013.734459>
- Waddell, P. (2006). *Reconciling Household Residential Location Choices and Neighborhood Dynamics*.
- Waddell, P., Bhat, C., Eluru, N., Wang, L., Pendyala, R. M., Waddell, P., Bhat, C., & Eluru, N. (2003). Modeling Interdependence in Household Residence and Workplace Choices. *Transportation Research Record: Journal of the Transportation Research Board*, 84–92. <https://doi.org/10.3141/2003-11>
- Waldner, U. ;, Löchl, M. ;, Bürgle, M. ;, & Axhausen, K. W. (2005). Haushaltsbefragung zur Wohnsituation im Grossraum Zürich: Feldbericht. *Arbeitsberichte Verkehrs-Und Raumplanung*, 313. <https://doi.org/10.3929/ETHZ-A-005231273>
- Walker, J. L., & Li, J. (2007). Latent lifestyle preferences and household location decisions. *Journal of Geographical Systems*, 9(1), 77–101.  
<https://doi.org/10.1007/S10109-006-0030-0/FIGURES/4>
- Waltert, F., Schulz, T., & Schläpfer, F. (2011). The role of landscape amenities in regional development: Evidence from Swiss municipality data. *Land Use Policy*, 28(4), 748–761. <https://doi.org/10.1016/J.LANDUSEPOL.2011.01.002>
- Wang, D., & Lin, T. (2019). Built environment, travel behavior, and residential self-selection: a study based on panel data from Beijing, China. *Transportation*, 46(1), 51–74. <https://doi.org/10.1007/S11116-017-9783-1/TABLES/7>
- World Bank. (2021). *Countries ranked by GINI index*. <https://www.indexmundi.com/facts/indicators/SI.POV.GINI/rankings>
- Xiong, C. (2022). *Residential Location Choices in an Unaffordable City: Evidence from Key Workers*. <https://researchspace.auckland.ac.nz/handle/2292/58626>

- Zhang, J. (2014). Revisiting residential self-selection issues: A life-oriented approach. *Journal of Transport and Land Use*, 7(3), 29–45. <https://doi.org/10.5198/jtlu.v7i3.460>
- Zhao, J., Bentlage, M., & Thierstein, A. (2017). Residence, workplace and commute: Interrelated spatial choices of knowledge workers in the metropolitan region of Munich. *Journal of Transport Geography*, 62, 197–212. <https://doi.org/10.1016/J.JTRANGEO.2017.05.012>
- Zhao, P., Lü, B., & Roo, G. de. (2011). Impact of the jobs-housing balance on urban commuting in Beijing in the transformation era. *Journal of Transport Geography*, 19(1), 59–69. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2009.09.008>
- Zondag, B., & Pieters, M. (2005). Influence of Accessibility on Residential Location Choice. <https://doi.org/10.1177/0361198105190200108>, 1902(1), 63–70. <https://doi.org/10.1177/0361198105190200108>

## 7. Anhang

### Anhang 1 Fragebogen der elektronischen Umfrage (DE)

Seite 1

#### Wohnpräferenzen

Wenn es um die Wahl unseres Wohnortes geht, müssen wir öfter Kompromisse eingehen. Wir möchten gerne wissen, was für Sie wichtig ist.

**Danke**, dass Sie sich Zeit für diese Umfrage nehmen. Die Beantwortung der Umfrage dauert **ca. 5 Minuten**.

**Die Daten werden anonymisiert und es werden somit keine Rückschlüsse auf Ihre Angaben möglich sein.**

In dieser Umfrage sind 23 Fragen enthalten.

Seite 2

#### Block 1 – Aktuelle Wohnsituation

##### 1. Wie lange Wohnen Sie an Ihrem aktuellen Standort?

bitte Anzahl Volljahre angeben. Wenn Sie weniger als 1 Jahr an Ihrem aktuellen Standort wohnen, bitte geben Sie «0» ein.

##### 2. Falls Sie einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Wie lange dauert Ihr Arbeitsweg von Türe zu Türe?

Bitte geben Sie die gesamte Pendelzeit in Minuten unter Berücksichtigung Ihrer üblichen Transportmittelwahl an.

##### 3. In welchem Haushaltstyp wohnen Sie?

*Bitte markieren sie Ihre Antwort.*

Einpersonenhaushalt

Paarhaushalt ohne Kinder

Single/Paar mit Kleinkind(ern)

Single/Paar mit Jugendlichen(n)

Wohngemeinschaft

##### 4. Wie viele Erwerbstätige gibt es in Ihrem Haushalt?

Anzahl Erwerbstätige

**5. In welchem Kanton wohnen Sie?**

*Bitte geben Sie Ihren Hauptwohnsitz an.*

- |   |                                       |   |
|---|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Aargau           | <input type="checkbox"/> Graubünden   | <input type="checkbox"/> <b>Solothurn</b> |
| <input type="checkbox"/> Appenzell A.Rh.  | <input type="checkbox"/> Jura         | <input type="checkbox"/> <b>Tessin</b>    |
| <input type="checkbox"/> Appenzell I.Rh.  | <input type="checkbox"/> Luzern       | <input type="checkbox"/> <b>Thurgau</b>   |
| <input type="checkbox"/> Basel-Landschaft | <input type="checkbox"/> Neuenburg    | <input type="checkbox"/> <b>Uri</b>       |
| <input type="checkbox"/> Basel-Stadt      | <input type="checkbox"/> Nidwalden    | <input type="checkbox"/> <b>Waadt</b>     |
| <input type="checkbox"/> Bern             | <input type="checkbox"/> Obwalden     | <input type="checkbox"/> <b>Wallis</b>    |
| <input type="checkbox"/> Freiburg         | <input type="checkbox"/> Sankt Gallen | <input type="checkbox"/> Zug              |
| <input type="checkbox"/> Genf             | <input type="checkbox"/> Schaffhausen | <input type="checkbox"/> Zürich           |
| <input type="checkbox"/> Glarus           | <input type="checkbox"/> Schwyz       |   |

**Block 2 - Präferenzen**

**6. Welches Verkehrsmittel bevorzugen Sie?**

*Bitte markieren sie Ihre Antwort.*

- Langsamverkehr (zu Fuss, Velo)
- Öffentlicher Verkehr (Tram, Bus, Zug)
- Individualverkehr (Auto, Mofa)
- keine eindeutige Präferenz

**7. Wenn Sie in nächster Zeit ein neues Zuhause suchen müssten, wo würden Sie suchen?**

*Bitte markieren sie Ihre Antwort.*

- in der Nachbarschaft
- in der Gemeinde bzw. Stadt
- in der Region
- überall



**8. Wenn Sie in nächster Zeit ein neues Zuhause suchen müssten, wo würden Sie am liebsten Wohnen?**

*Bitte markieren sie Ihre Antwort.*

- in einer ländlicher Umgebung
- in einer suburbanen Region
- in einem kleinen städtischen Zentrum
- in einer städtischen Umgebung

**9. Wenn Sie in nächster Zeit ein neues Zuhause suchen müssten, wie wichtig wären für Sie folgende Faktoren?**

*Bitte ordnen Sie die Auswahlmöglichkeiten Ihren Präferenzen nach (oben= am wichtigstem, unten= am unwichtigsten). Die Elemente können mit der Maus verschoben werden. Doppelklick verschiebt ein Element in die andere Liste.*

**Ihre Auswahl**

Standort
Steuerbelastung
Preis (Miete oder Kaufpreis)

**Ihre Rangfolge**

--

**10. Wenn Sie in nächster Zeit ein neues Zuhause suchen müssten, wie wichtig wären für Sie folgende Faktoren?**

*Bitte ordnen Sie die Auswahlmöglichkeiten Ihren Präferenzen nach (oben= am wichtigstem, unten= am unwichtigsten). Die Elemente können mit der Maus verschoben werden. Doppelklick verschiebt ein Element in die andere Liste.*

**Ihre Auswahl**

- Bauliche Dichte (die gebaute Masse)
- Verkehrsnetz für Privatverkehr und/ oder ÖV-Anbindung (z.B. S-Bahn Haltestelle oder ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden)
- Gestaltete Freiräume im Siedlungsraum z.B. Spielfläche, Parks, Quartierplätze, etc. (keine Landschaftselementen)
- Gute Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, etc. in der Nachbarschaft
- Landschaftselemente rund um die Siedlung (Wiesen, Wälder, Seen)

**Ihre Rangfolge**

--

**11. Wenn Sie in nächster Zeit ein neues Zuhause suchen müssten, wie wichtig wären für Sie folgende Faktoren?**

*Bitte ordnen Sie die Auswahlmöglichkeiten Ihren Präferenzen nach (oben= am wichtigstem, unten= am unwichtigsten). Die Elemente können mit der Maus verschoben werden. Doppelklick verschiebt ein Element in die andere Liste.*

**Ihre Auswahl**

- urbanes, belebtes Zentrum in der Nachbarschaft
- Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten
- Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kita, Schule, etc.)
- Freizeit und Sport

**Ihre Rangfolge**

**12. Wenn Sie in nächster Zeit ein neues Zuhause suchen müssten, wie wichtig wären für Sie folgende Faktoren?**

*Bitte ordnen Sie die Auswahlmöglichkeiten Ihren Präferenzen nach (oben= am wichtigstem, unten= am unwichtigsten). Die Elemente können mit der Maus verschoben werden. Doppelklick verschiebt ein Element in die andere Liste.*

**Ihre Auswahl**

- Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen
- Gemeinsamkeiten mit Nachbarn (bezüglich Lebensphase, Einkommen, Herkunft, Bildungsniveau, etc.)
- Bevölkerungsdichte
- Sicherheitsgefühl

**Ihre Rangfolge**

**13. Wenn Sie in nächster Zeit ein neues Zuhause suchen müssten, wie wichtig wären für Sie folgende Faktoren?**

*Bitte ordnen Sie die Auswahlmöglichkeiten Ihren Präferenzen nach (oben= am wichtigstem, unten= am unwichtigsten). Die Elemente können mit der Maus verschoben werden. Doppelklick verschiebt ein Element in die andere Liste.*

**Ihre Auswahl**

- Wohntypologie (Einfamilienhaus, Doppelhaus-hälfte, Mehrfamilienhaus, usw.)
- Zimmeranzahl
- Wohnfläche [m<sup>2</sup>]
- Lärmpegel am Standort

**Ihre Rangfolge**

**14. Wenn Sie in nächster Zeit eine neue Arbeitsstelle suchen müssten, wie wichtig wären für Sie die folgenden Faktoren?**

*Bitte ordnen Sie die Auswahlmöglichkeiten Ihren Präferenzen nach (oben= am wichtigstem, unten= am unwichtigsten). Die Elemente können mit der Maus verschoben werden. Doppelklick verschiebt ein Element in die andere Liste.*

**Ihre Auswahl**

- Gehalt
- Pendelkosten
- flexible Arbeitszeitmodelle (z.B. Möglichkeit zu Home Office)
- Pendelzeit (weniger als 15 Minuten)

**Ihre Rangfolge**

### Block 3 – Abwägung Präferenzen

**15. Wenn Sie gleichzeitig Wohnort und Arbeitsplatz neu wählen müssten, wie wichtig wären für Sie folgende Faktoren für Ihre Entscheidung?**

*Bitte ordnen Sie die Auswahlmöglichkeiten Ihren Präferenzen nach (oben= am wichtigstem, unten= am unwichtigsten). Die Elemente können mit der Maus verschoben werden. Doppelklick verschiebt ein Element in die andere Liste.*

**Ihre Auswahl**

- Pendelzeit (weniger als 15 Minuten)
- Wohnfläche [m<sup>2</sup>]
- Miete bzw. Kaufpreis
- Gehalt
- Standort

**Ihre Rangfolge**

**16. Wie wichtig sind Ihnen die drei folgenden Bereiche im Verhältnis zueinander**

*Bitte ordnen Sie die Auswahlmöglichkeiten Ihren Präferenzen nach (oben= am wichtigstem, unten= am unwichtigsten). Die Elemente können mit der Maus verschoben werden. Doppelklick verschiebt ein Element in die andere Liste.*

**Ihre Auswahl**

- Länge des Pendelweges von Zuhause zum Arbeitsplatz
- Wohnkosten (relativ günstig vs. relativ teuer)
- Steuerbelastung (relativ niedrig vs. relativ hoch)

**Ihre Rangfolge**

**17. Wie wichtig sind Ihnen die drei folgenden Bereiche im Verhältnis zueinander**

*Bitte ordnen Sie die Auswahlmöglichkeiten Ihren Präferenzen nach (oben= am wichtigstem, unten= am unwichtigsten). Die Elemente können mit der Maus verschoben werden. Doppelklick verschiebt ein Element in die andere Liste.*

**Ihre Auswahl**

- Wohnlage (zentral vs. peripher)
- Wohnkosten (relativ günstig vs. relativ teuer)
- Wohnungsgrösse (kompakte vs. geräumig)

**Ihre Rangfolge**

**18. Wenn Sie in nächster Zeit ein neues Zuhause suchen müssten, wie wichtig wären für Sie folgende Faktoren?**

*Bitte ordnen Sie die Auswahlmöglichkeiten Ihren Präferenzen nach (oben= am wichtigstem, unten= am unwichtigsten). Die Elemente können mit der Maus verschoben werden. Doppelklick verschiebt ein Element in die andere Liste.*

**Ihre Auswahl**

<p>- bebaute Umwelt und Landschaft</p> <p>bauliche Dichte, Freiräume wie Parkanlagen oder Plätze, etc., Verkehrseinrichtungen und Anbindung an öffentlichen Verkehr</p> <p>- Interessante Orte</p> <p>Bildungseinrichtungen, Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten, etc.</p> <p>- Erreichbarkeit zu Arbeitsplätzen, Einzelhandel, Parkanlagen, etc.</p> <p>- sozioökonomisches Umfeld</p> <p>Bevölkerungsdichte, Nachbarn, Sicherheitsgefühl, Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen</p> <p>- Eigenschaften der künftigen Wohneinheit</p> <p>Wohneinheitsgrösse, Zimmeranzahl, Lärmpegel am Standort, etc</p>
--

**Ihre Rangfolge**

--

**Block 4 - Soziodemographische Fragen**

**19. Welcher ist Ihr höchster Bildungsabschluss?**

*Bitte markieren sie Ihre Antwort.*

- obligatorische Schule nicht abgeschlossen
- obligatorische Schule
- Berufliche Grundbildung EFZ (Eidg. Fähigkeitsausweis)
- Berufsattest (EBA)
- Fachmittelschulabschluss, Berufsmaturität
- Höhere Berufsbildung (Diplom FH, Eidg. Diplom, etc.)
- Pädagogische Hochschule
- Fachhochschule, höhere technische Lehranstalt
- Universität/ ETH (Bachelor, Master, Doktorat, etc.)

**20. Wie würden Sie ihr persönliches Netzwerk beschreiben?***Bitte markieren sie Ihre Antwort*

- familienzentriert
- Freunde-zentriert
- gemischtes Netzwerk

**21. Bitte geben Sie ihr Alter an.**

- Jahre

**22. Bitte geben Sie das jährliche (ungefähre) Bruttoeinkommen Ihres Haushalts an.***(inkl. Erwerbseinkommen, Kapitalerträge, Mieteinnahmen, staatliche und private Renten, AHV, Sozialleistungen, Stipendien, Unterhaltsbeiträge).*

- Jahres Bruttoeinkommen in CHF. Wenn Sie in einer Wohngemeinschaft wohnen, bitte geben Sie nur Ihr Einkommen ein

**23. Bitte ordnen Sie sich zu einer der folgenden Berufsgruppe ein.**

- Dienstleistungsberufe und Verkauf

Personenbezogene Dienstleistungen, Verkaufskräfte, Betreuungsberufe, Schutzkräfte und Sicherheitsbedienstete

- Hilfsarbeitskraft

Reinigungspersonal, Abfallentsorgungspersonal, Hilfskräfte allgemein

- Bedienen von Anlagen und Maschinen und Montageberufe

Bedienen von stationären und mobilen Anlagen, Montageberufe, Fahrzeugführer

- Handwerks- und verwandte Berufe

Baufachkräfte, Nahrungsmittelverarbeitung, MetallarbeiterInnen, MechanikerInnen und verwandte Berufe, Präzisionshandwerker, ElektrikerInnen

- Fachkräfte in Land- und Forstwirtschaft und Fischerei

- Bürokräfte und SachbearbeiterInnen in Verwaltung und Privatwirtschaft

Allgemeine Büro- und Sekretariatskräfte, Bürokräfte in Kundenkontakt oder Finanz u. Rechnungswesen

- TechnikerInnen

Ingenieurtechnische/ betriebswirtschaftliche/ kaufmännische/ juristische Fachkräfte, Assistenzberufe im Gesundheitswesen, Informations- und Kommunikationstechniker

- Spezialisten, intellektuelle und wissenschaftliche Berufe

NaturwissenschaftlerInnen, MathematikerInnen, IngenieurInnen, SpezialistenInnen in Gesundheitsberufen oder in der Informations- und Kommunikationstechnologie, Juristen, Lehrkräfte, Betriebswirte

- Sonstiges: \_\_\_\_\_

Seite 3

### **Vielen Dank!**

Gerne dürfen Sie diese E-Mail an Personen weiterleiten, die ebenfalls an der Umfrage teilnehmen möchten. Mit der Weiterleitung erweitert sich zum einem der Teilnehmerkreis, zum anderen erhöht sich die Qualität der Ergebnisse.

## **Anhang 2 Fragebogen der elektronischen Umfrage (FR)**

Seite 1

### **Préférences de logement**

Lorsqu'il s'agit de choisir où nous allons vivre, nous devons souvent faire des compromis. Nous aimerions savoir ce qui est important pour vous.

**Merci** de prendre le temps de répondre à ce sondage. Cela prend quelques minutes.

**Les données sont rendues anonymes. Il n'est donc pas possible de remonter jusqu'à vos informations personnelles.**

Il y a 23 questions dans ce questionnaire.

Seite 2

### **Block 1 – Aktuelle Wohnsituation**

**1. Depuis combien de temps habitez-vous dans votre logement actuel?**

[ ] Veuillez indiquer le nombre d'années. Si vous résidez depuis moins d'un an dans votre logement, veuillez indiquer "0".

**2. Si vous exercez une activité professionnelle, quelle est la durée de votre trajet domicile-travail?**

[ ] indiquer le temps de transport domicile-travail en minutes, indépendamment de votre moyen de transport.

**3. Dans quel catégorie de ménage correspondez-vous?**

*Merci de cocher la case correspondant à votre réponse.*

[ ] Ménage d'une personne

[ ] Ménage de type "couple sans enfants"

[ ] Célibataire/couple avec enfant(s) en bas âge

[ ] Célibataire/couple avec adolescent(s)

[ ] Colocation

**4. Combien y a-t-il de personnes actives dans votre ménage?**

Nombre de personnes actives

**5. Dans quel canton habitez-vous?**

*Veillez indiquer votre lieu de résidence principal.*

- |   |                                      |                                    |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Appenzell R.Ext. | <input type="checkbox"/> Grisons     | <input type="checkbox"/> Soleure   |
| <input type="checkbox"/> Appenzell R.Int. | <input type="checkbox"/> Jura        | <input type="checkbox"/> Tessin    |
| <input type="checkbox"/> Argovie          | <input type="checkbox"/> Lucerne     | <input type="checkbox"/> Thurgovie |
| <input type="checkbox"/> Berne            | <input type="checkbox"/> Neuchâtel   | <input type="checkbox"/> Uri       |
| <input type="checkbox"/> Bâle-Campagne    | <input type="checkbox"/> Nidwald     | <input type="checkbox"/> Valais    |
| <input type="checkbox"/> Bâle -Ville      | <input type="checkbox"/> Obwald      | <input type="checkbox"/> Vaud      |
| <input type="checkbox"/> Fribourg         | <input type="checkbox"/> Saint-Gall  | <input type="checkbox"/> Zoug      |
| <input type="checkbox"/> Genève           | <input type="checkbox"/> Schaffhouse | <input type="checkbox"/> Zurich    |
| <input type="checkbox"/> Glaris           | <input type="checkbox"/> Schwyz      |                                    |

**Block 2 - Präferenzen**

**6. Quel moyen de transport préférez-vous?**

*Merci de cocher la case correspondant à votre réponse.*

- Mobilité douce (à pied, à vélo)
- Transports publics (tram, bus, train)
- Transports individuels (voiture, cyclomoteur)
- Pas de préférence

**7. Si vous deviez chercher un nouveau logement dans un avenir proche, où chercheriez-vous?**

*Merci de cocher la case correspondant à votre réponse.*

- dans le voisinage
- dans la commune ou ville
- dans la région
- partout



**8. Si vous deviez chercher un nouveau logement dans un avenir proche, où préféreriez-vous habiter?**

*Merci de cocher la case correspondant à votre réponse.*

[ ] dans un environnement rural

[ ] dans une région suburbaine

[ ] dans un petit centre urbain

[ ] dans un environnement urbain

**9. Si vous deviez chercher un nouveau logement dans un avenir proche, quelle importance accorderiez-vous aux éléments suivants?**

*Veillez classer les choix selon vos préférences (en haut = le plus important, en bas = le moins important). Les éléments peuvent être déplacés à l'aide de la souris. Un double-clic déplace directement un élément dans l'autre liste.*

**Vos choix**

**Votre classement**

Charge fiscale
Lieu
Prix (loyer ou achat)

--

**10. Si vous deviez chercher un nouveau logement dans un avenir proche, quelle importance accorderiez-vous aux éléments suivants?**

*Veillez classer les choix selon vos préférences (en haut = le plus important, en bas = le moins important). Les éléments peuvent être déplacés à l'aide de la souris. Un double-clic déplace directement un élément dans l'autre liste.*

**Vos choix**

**Votre classement**

- Densité de construction
- Infrastructure pour le transport privé et/ou public (par ex. stations de train ou nombre de stationnements disponibles)
- Espaces aménagés dans les zones d'habitations (par ex. Surfaces de jeux, parc, places publiques, exclus les éléments paysagers)
- Bon mélange entre lieux de logement, travail, loisirs etc. dans le voisinage
- Eléments paysagers autour du logements (prairies, forêts, lacs, etc.)

--

**11. Si vous deviez chercher un nouveau logement dans un avenir proche, quelle importance accorderiez-vous aux éléments suivants?**

*Veillez classer les choix selon vos préférences (en haut = le plus important, en bas = le moins important). Les éléments peuvent être déplacés à l'aide de la souris. Un double-clic déplace directement un élément dans l'autre liste.*

**Vos choix**

- Centre urbain et animé
- Structures d'éducation et d'accueil (crèches, écoles...)
- Services et commerces
- Loisirs et sport

**Votre classement**

**12. Si vous deviez chercher un nouveau logement dans un avenir proche, quelle importance accorderiez-vous aux éléments suivants?**

*Veillez classer les choix selon vos préférences (en haut = le plus important, en bas = le moins important). Les éléments peuvent être déplacés à l'aide de la souris. Un double-clic déplace directement un élément dans l'autre liste.*

**Vos choix**

- Points communs avec les voisins (en ce qui concerne la phase de vie, le revenu, l'origine, le niveau de formation...)
- Offres d'emploi
- Sentiment de sécurité
- Densité de population

**Votre classement**

**13. Si vous deviez chercher un nouveau logement dans un avenir proche, quelle importance accorderiez-vous aux éléments suivants?**

*Veillez classer les choix selon vos préférences (en haut = le plus important, en bas = le moins important). Les éléments peuvent être déplacés à l'aide de la souris. Un double-clic déplace directement un élément dans l'autre liste.*

**Vos choix**

- Type d'habitation (maison individuelle, maison jumelée, immeuble...)
- Nombre de chambres
- Surface habitable
- Niveau sonore du lieu

**Votre classement**

**14. Si vous deviez chercher un nouvel emploi dans un avenir proche, quelle importance accorderiez-vous aux éléments suivants?**

*Veillez classer les choix selon vos préférences (en haut = le plus important, en bas = le moins important). Les éléments peuvent être déplacés à l'aide de la souris. Un double-clic déplace directement un élément dans l'autre liste.*

**Vos choix**

- Temps de trajet (moins de 15 minutes)
- Frais de déplacement domicile-travail
- Modèles de travail flexibles (possibilité de télétravailler...)
- Salaire

**Votre classement**

**Block 3 – Abwägung Präferenzen****15. Si vous deviez choisir en même temps un nouveau lieu de résidence et de travail, quelle importance accorderiez-vous aux éléments suivants dans votre décision?**

*Veillez classer les choix selon vos préférences (en haut = le plus important, en bas = le moins important). Les éléments peuvent être déplacés à l'aide de la souris. Un double-clic déplace directement un élément dans l'autre liste.*

**Vos choix**

- Salaire
- Loyer ou prix d'achat
- Emplacement
- Surface habitable
- Temps de trajet domicile-travail de moins de 15 minutes

**Votre classement****16. Quelle importance accordez-vous aux trois éléments suivants?**

*Veillez classer les choix selon vos préférences (en haut = le plus important, en bas = le moins important). Les éléments peuvent être déplacés à l'aide de la souris. Un double-clic déplace directement un élément dans l'autre liste.*

**Vos choix**

- Temps de trajet domicile-travail
- Coût du logement (relativement bon marché – relativement cher)
- Charge fiscale (relativement faible – relativement élevée)

**Votre classement**

**17. Quelle importance accordez-vous aux trois éléments suivants?**

*Veillez classer les choix selon vos préférences (en haut = le plus important, en bas = le moins important). Les éléments peuvent être déplacés à l'aide de la souris. Un double-clic déplace directement un élément dans l'autre liste.*

**Vos choix**

- Emplacement du logement (centre vs. périphérie)
- Wohnkosten (relativement bon marché – relativement cher)
- Taille du logement (petit - spacieux)

**Votre classement**

**18. Quelle importance accordez-vous aux trois éléments suivants?**

*Veillez classer les choix selon vos préférences (en haut = le plus important, en bas = le moins important). Les éléments peuvent être déplacés à l'aide de la souris. Un double-clic déplace directement un élément dans l'autre liste.*

**Vos choix**

- Environnement construit et paysages  
Densité de construction, espaces libres (parcs, places publiques...), infrastructures de transports et desserte par les transports publics.
- Lieux d'intérêt  
Structures d'enseignements, services, commerces, loisirs...
- Environnement socio-économique  
Densité de population, voisinage, sentiment de sécurité, offres d'emploi...
- Accessibilité aux lieux de travail, aux commerces, aux parcs...
- Caractéristiques du lieu d'habitation  
Surface d'habitation, nombre de pièces, niveau sonore...

**Votre classement**

**Block 4 - Soziodemographische Fragen****19. Quel est votre plus haut niveau d'études?**

*Merci de cocher la case correspondant à votre réponse.*

- Ecole obligatoire non achevée
- Ecole obligatoire
- Formation professionnelle initiale CFC (Certificat fédéral de capacité)
- Attestations fédérales professionnelles AFP
- Certificats des écoles de culture générale, maturités professionnelles
- Formation professionnelle supérieure (diplômes HES/HEP, diplômes et brevets fédéraux, etc.)
- Hautes écoles pédagogiques
- Diplôme des hautes écoles spécialisées
- Université / ETH (bachelor, master, doctorat, etc.)

**20. Comment décririez-vous votre réseau personnel?**

*Merci de cocher la case correspondant à votre réponse.*

- centré sur la famille
- centré sur les amis
- réseau mixte

**21. Veuillez indiquer votre âge.**

- en années

**22. Veuillez indiquer le revenu annuel brut (approximatif) de votre ménage.**

*Y compris les revenus de travail, les revenus de capital, des revenus locatifs, les pensions publiques et privées, l'AVS, les prestations sociales, les bourses, les pensions alimentaires.*

- Revenu annuel brut en CHF. Si vous vivez en colocation, veuillez indiquer uniquement votre revenu.

**23. Veuillez indiquer votre catégorie professionnelle parmi les options suivantes.**

- Personnel des services directs aux particuliers, commerçants et vendeurs  
(inclus auxiliaires des soins et de l'assistance, personnel des services de protection et de sécurité)
- Professions élémentaires  
Aides de ménage et nettoyage, éboueurs, manoeuvres de l'agriculture, des mines, du bâtiment, etc.
- Conducteurs/trices d'installations et de machines, ouvr. de l'assemblage  
inclus ouvriers/ouvrières de l'assemblage, conducteurs/trices de véhicules et d'engins lourds
- Métiers qualifiés de l'industrie et de l'artisanat  
métiers qualifiés du bâtiment et assimilés, de la métallurgie, la construction mécanique, de l'imprimerie, de l'électricité, etc.
- Agriculteurs/trices et ouvr. qualifié(e)s de l'agriculture, la sylviculture et la pêche
- Employé(e)s de type administratif  
Employé(e)s de bureau, des services comptables et d'approvisionnement, etc.
- Professions intermédiaires  
des sciences et techniques, de finance et administration, des services juridiques, sociaux et assimilés, de l'information et de la communication
- Professions intellectuelles et scientifiques  
spécialistes des sciences techniques, de la santé, de l'enseignement, en administration d'entreprises, des technologies de l'information et de la communication, de la justice, des sciences sociales et de la culture
- Autre: \_\_\_\_\_

*Seite 3*

**Merci beaucoup !**

Vous pouvez volontiers transmettre ce sondage aux personnes qui souhaitent également participer à l'enquête. Cela permet d'une part d'élargir le cercle des participants et d'autre part d'améliorer la qualité des résultats.

# Anhang 3 Anleitung zu Handen Allreal Bewirtschaftungen (DE)

Kundenumfrage 2023  
Geschäftsfeld Allreal Immobilien

Anleitung zu Handen  
Allreal Bewirtschaftung

23. Mai 2023

Verfasser:  
Santiago Vinan, Projektleiter Projektentwicklung



1	Ausgangslage und Zielsetzung	3
2	Terminplan	3
3	Hilfsmittel	4
3.1	Excel-Datei	4
3.2	E-Mail-Textvorlage für Versand	5
3.3	E-Mail-Textvorlage für Erinnerungsmail	6
4	Definition Zielgruppe und Aufbereitung der Umfrageteilnehmer	7
5	Versand	7
6	Umfragedauer	7
7	Auswertung	7
8	Ergebnisse	7
9	Danksagung und Kontakt	8

**1 Ausgangslage und Zielsetzung**

In Zusammenarbeit mit der Universität Zürich ist eine repräsentative Kundenumfrage zum Thema „Präferenzen für die Wohn- und Arbeitsstandortwahl“ vorgesehen. Als Kunden sind alle Wohnungs- und Geschäftsmieter (Gewerke) in einem ungeschützten Mietverhältnis zu verstehen. Die Kundenumfrage wird in elektronischer Form stattfinden, ist anonymisiert und wird nicht angekündigt. Die Vorbereitung und Koordination der Kundenumfrage erfolgt durch Santiago Vinan (Projektleiter Projektentwicklung). Der Versand der Umfrage erfolgt durch die Bewirtschaftung. Aus der Umfrage gewonnene Erkenntnisse werden der Allreal-Gruppe vorgelegt. Das Ziel der Studie ist ein besseres Verständnis über die Präferenzen bezüglich der Wohnstandortwahl unserer Kunden zu erlangen.

**2 Terminplan**

Datum	Tätigkeit
16. Mai 2023	Überprüfung des Fragebogens und E-Mail-Vorlage durch KOMM
23. Mai 2023	Bewirtschaftungen erhalten das Manual für die Kundenumfrage, den Fragebogen, die E-Mail-Vorlage und den Excel-File für Rücklaufquote durch Santiago Vinan
31. Mai – 16. Juni 2023	Bearbeitung Kundenumfrage durch die Mieterschaft
31. Mai – 1. Juni 2023	Versand der Kundenumfrage an Mieterschaft durch die Bewirtschaftung per E-Mail
12. Juni – 13. Juni 2023	Versand «Reminder» der Kundenumfrage an Mieterschaft durch die Bewirtschaftung per E-Mail
16. Juni – 03. September 2023	Analyse Umfrageergebnisse durch Santiago Vinan
04. September 2023	Übergabe der Umfrageergebnisse an Allreal

Allreal Generalunternehmung AG  
Allreal\_Kundenumfrage\_Manual.docx 3 / 8

**3 Hilfsmittel**

3.1 Excel-Datei

Den Bewirtschaftungen wird eine Excel-Datei *Allreal\_Reporting\_Kundenumfrage\_2023* für ihr Portfolio zugestellt, welche für den gesamten Prozess der Kundenumfrage von Wichtigkeit ist. Einerseits enthält diese Excel-Datei Informationen, die von den Bewirtschaftungen genutzt werden müssen. Andererseits sind die Bewirtschaftungen angehalten, gewisse Informationen (welche für die spätere Auswertung wichtig sind) in dieser Excel-Datei zu erfassen und diese Datei anschliessend an Santiago Vinan (E-Mail: [santiago.vinan@allreal.ch](mailto:santiago.vinan@allreal.ch)) zu retournieren. Es folgt eine Erklärung der relevanten Spalten.

Spalte	Bezeichnung / Spalte	Erklärung
J	Wohnungs- und / oder Geschäftsmieter Total Anzahl Umfrage versandt	Durch die Bewirtschaftung auszufüllen: Anzahl Umfrage versandt
K	Wohnungs- und / oder Geschäftsmieter Total Anzahl Umfrage nicht zustellbar	Durch die Bewirtschaftung auszufüllen: Anzahl unzustellbare E-Mails (z.B. weil die E-Mail Adresse ungültig ist)
L	Wohnungs- und / oder Geschäftsmieter Total Anzahl für Auswertung relevant	Total wird automatisch ausgerechnet

Allreal Generalunternehmung AG  
Allreal\_Kundenumfrage\_Manual.docx 4 / 8



## 3.2 E-Mail-Textvorlage für Versand

Unten sind die E-Mail-Textvorlagen aufgeführt. Bitte achten Sie darauf, wenn Sie den umfragelink in den E-Mail-Text einfügen, dass dieser unverändert übernommen werden muss bzw. nicht verändert werden darf.

Betreff: Umfrage zu Ihren Wohnpräferenzen?

Liebe Mieterin, lieber Mieter

Wenn es um die Wahl unseres Wohnortes geht, müssen wir alle öfter Kompromisse eingehen. Wir möchten gerne wissen, was für Sie wichtig ist.

In Kooperation mit der Universität Zürich und dem Center for Urban & Real Estate Management wird eine Befragung zum Thema „Präferenzen für die Wohn- und Arbeitsstandortwahl“ durchgeführt. Mit Ihrer Antwort helfen Sie uns, die Wohnpräferenzen unserer Mieterschaft besser zu verstehen.

Mit dem folgenden Link kommen Sie direkt zur Umfrage:

<https://www.uzh.ch/cj/umfragen/index.php/619914?lang=de>

Wir laden Sie gerne ein, an diese Online-Umfrage teilzunehmen. Die Daten werden anonymisiert und es werden somit keine Rückschlüsse auf Ihre Angaben möglich sein.

Gerne dürfen Sie diese E-Mail an Personen weiterleiten, die ebenfalls an der Umfrage teilnehmen möchten. Mit der Weiterleitung erweitert sich zum einem der Teilnehmerkreis, zum anderen erhöht sich die Qualität der Ergebnisse.

Danke, dass Sie sich bis am 16. Juni 2023 dafür Zeit nehmen. Die Beantwortung der Umfrage dauert nur wenigen Minuten.

Freundliche Grüsse

[Name Bewirtschaftung]

Diese ist eine automatisch generierte Nachricht. Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese E-Mail. Bei Fragen bitte wenden Sie sich an Santiago Vinan. Sie erreichen ihn unter folgender Mail-Adresse: [santiago.vinan@allreal.ch](mailto:santiago.vinan@allreal.ch)

## 3.3 E-Mail-Textvorlage für Erinnerungsmail

Unten sind die E-Mail-Textvorlagen aufgeführt. Bitte achten Sie darauf, wenn Sie den umfragelink in den E-Mail-Text einfügen, dass dieser unverändert übernommen werden muss bzw. nicht verändert werden darf.

Betreff: Erinnerung: Umfrage zu Ihren Wohnpräferenzen?

Liebe Mieterin, lieber Mieter

In Kooperation mit der Universität Zürich führen wir eine Befragung zum Thema „Präferenzen für die Wohn- und Arbeitsstandortwahl“ durch. Sollten Sie die Umfrage bereits beantwortet haben, danken wir Ihnen herzlich für Ihre Teilnahme. In diesem Fall dürfen Sie diese Erinnerung gerne ignorieren.

Mit Ihrer Antwort helfen Sie uns, die Wohnpräferenzen unserer Mieterschaft besser zu verstehen. Die Daten werden anonymisiert und es werden somit keine Rückschlüsse auf Ihre Angaben möglich sein.

Mit dem folgenden Link kommen Sie direkt zur Umfrage:

<https://www.uzh.ch/cj/umfragen/index.php/619914?lang=de>

Gerne dürfen Sie diese E-Mail an Personen weiterleiten, die ebenfalls an der Umfrage teilnehmen möchten. Mit der Weiterleitung erweitert sich zum einem der Teilnehmerkreis, zum anderen erhöht sich die Qualität der Ergebnisse.

Danke, dass Sie sich bis am 16. Juni 2023 dafür Zeit nehmen. Die Beantwortung der Umfrage dauert nur wenigen Minuten.

Freundliche Grüsse

[Name Bewirtschaftung]

Diese ist eine automatisch generierte Nachricht. Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese E-Mail. Bei Fragen bitte wenden Sie sich an Santiago Vinan. Sie erreichen ihn unter folgender Mail-Adresse: [santiago.vinan@allreal.ch](mailto:santiago.vinan@allreal.ch)

## 4 Definition Zielgruppe und Aufbereitung der Umfrageteilnehmer

Grundsätzlich sind alle Erwerbstätige ab 18 Jahre in einem aktiven sowie ungekündigten Mietverhältnis zu berücksichtigen. Ebenfalls sind Mieter zu berücksichtigen, die ausschliesslich Lager- und Parkflächen, Parkplätze oder Sondernutzungsflächen (z.B. Basisebenen, Werbeflächen etc.) mieten.

## 5 Versand

Im Zusammenhang mit dem Versand der Kundenumfrage gilt es folgendes zwingend zu beachten:

- Keine Vorankündigungen gegenüber der Mieterschaft
- Sicherstellung, dass der Versand termingerecht, d.h. zwischen dem 31. Mai 2023 und dem 1. Juni 2023 sowie gemäss den vorgängig aufgeführten Anforderungen stattfindet
- Nach Möglichkeit eine nicht personalisierte E-Mail-Adresse als Absender verwenden  
z.B. [bewirtschaftung@allreal.ch](mailto:bewirtschaftung@allreal.ch)
- Wird der Versand aus dem Outlook vollzogen, muss dies zwingend mittels Blind Copy (Bcc) erfolgen, um die Anonymität der E-Mail-Adressen zu gewährleisten. Es wird dabei empfohlen, den Versand in Pakete von max. 50 E-Mails zu unterteilen
- In der Excel-Datei «Allreal\_Reporting\_Kundenumfrage\_2023» ist die Anzahl der versendeten E-Mails mit einem Kundenumfrage-Link sowie jener E-Mails, die nicht zustellbar waren, festzuhalten. Weitere Schritte bei nicht zustellbaren E-Mails sind nicht erforderlich.
- Diese ausgefüllte Excel-Datei muss als Vollzugsmeldung am 13. Juni 2023 Santiago Vinan zugestellt werden.

## 6 Umfragedauer

Die Umfrage ist lediglich in der Zeit vom 31. Mai, bis 16. Juni 2023 aktiv.

## 7 Auswertung

Die Auswertung der Umfrageergebnisse durch Allreal findet zwischen dem 14. Juni und dem 03. September 2023 statt.

## 8 Ergebnisse

Aus der Umfrage gewonnene Erkenntnisse werden der Allreal-Gruppe nach der Auswertung vorgelegt. Unter Umständen auch an die externen Bewirtschaftungen.

## 9 Danksagung und Kontakt

Vielen Dank schon im Voraus für die Unterstützung bei den Arbeiten zu einer erfolgreichen Durchführung der Kundenumfrage. Ohne Ihre Mitarbeit wäre dieses Projekt nicht möglich.



Santiago Vinan  
Projektleiter Projektentwicklung

Bei Fragen und Unklarheiten wenden Sie sich gerne an folgende Person:

Santiago Vinan  
Projektleiter Projektentwicklung  
Tel. 044 319 13 94  
E-Mail: [santiago.vinan@allreal.ch](mailto:santiago.vinan@allreal.ch)


## Anhang 4 Anleitung zu Handen Allreal Bewirtschaftungen (FR)

Enquête auprès des clients 2023  
Secteur d'activité Allreal  
Immobilier

Instructions à l'attention de  
Allreal Gestion immobilière

23 mai 2023

Auteur :  
Santiago Vinan  
Chef de projet, développement de projets



1	Situation de départ et objectifs	3
2	Agenda	3
3	Outils	4
3.1	Fichiers Excel	4
3.2	Modèle de texte pour l'envoi du mail	5
3.3	Modèle de texte pour le mail de rappel	6
4	Définition du groupe cible et préparation des participants à l'enquête	7
4.1	Définition du groupe cible	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5	Envoi	7
6	Durée de l'enquête	7
7	Analyse	7
8	Résultats	7
9	Remerciements et contact	8

**1 Situation de départ et objectifs**

En collaboration avec l'Université de Zurich, il est prévu de réaliser une enquête représentative auprès des clients sur le thème de "préférences en matière de choix du lieu de résidence et de travail". Par clients, il faut entendre tous les locataires de logements et de commerces, dont le bail n'a pas été résilié.

L'enquête auprès des clients se fera sous forme électronique, sera anonyme et ne sera pas annoncée au préalable. La préparation et la coordination de l'enquête auprès des clients sont assurées par Santiago Vinan (chef de projet, développement de projets). L'envoi de l'enquête sera effectué par le service de gestion immobilière.

Les résultats de l'enquête seront présentés au groupe Allreal. L'objectif de l'étude est de mieux comprendre les préférences de nos clients en matière de choix du lieu de résidence.

**2 Agenda**

Date	Activité
16 mai 2023	Vérification du questionnaire et du modèle de mail par KOMM
23 mai 2023	Les gestionnaires immobiliers reçoivent les instructions de l'enquête, le questionnaire, le modèle de mail et le fichier Excel concernant le taux de réponse par Santiago Vinan.
31 mai – 16 juin 2023	Durée de l'enquête en ligne
31 mai – 1er juin 2023	Envoi du mail de l'enquête aux locataires par les gestionnaires immobiliers
12 juin – 13 juin 2023	Envoi d'un mail de rappel aux locataires par les gestionnaires immobiliers
16 juin – 03 septembre 2023	Analyse des résultats de l'enquête par Santiago Vinan
04 septembre 2023	Remise des résultats de l'enquête à Allreal

Allreal Generalunternehmung AG  
Allreal\_Enquete\_aus\_cliento\_instr\_Instructions.docx 3 / 8

**3 Outils**

**3.1 Fichiers Excel**

Les gestionnaires immobiliers reçoivent un fichier Excel *Allreal\_Reporting\_Sondage\_client\_2023* à ajouter à leur portefeuille et important pour l'ensemble du processus d'enquête auprès des clients. D'une part, ce fichier Excel contient des informations qui doivent être utilisées par les gestionnaires immobiliers. D'autre part, les gestionnaires immobiliers sont tenus de remplir certaines informations (importantes pour l'évaluation ultérieure) dans ce fichier Excel et de le renvoyer ensuite à Santiago Vinan (mail : santiago.vinan@allreal.ch). Vous trouverez ci-dessous une explication des colonnes concernées.

Colonne	Description	Explication
J	Locataires d'appartements et / ou de commerce Nombre total d'enquêtes envoyées	A remplir par les gestionnaires immobiliers : Nombre d'enquêtes envoyées
K	Locataires d'appartements et / ou de commerce Nombre total d'enquêtes non distribuées	A remplir par les gestionnaires immobiliers : Nombre de mails non distribués (par ex. parce que l'adresse électronique n'est pas valide)
L	Locataires d'appartements et / ou de commerce Nombre total pertinent pour l'évaluation	Le total est calculé automatiquement

Allreal Generalunternehmung AG  
Allreal\_Enquete\_aus\_cliento\_instr\_Instructions.docx 4 / 8

## 3.2 Modèle de texte pour l'envoi du mail

Vous trouverez ci-dessous le modèle de texte pour l'envoi du mail. Veuillez noter que si vous insérez le lien de l'enquête dans le texte du mail, celui-ci doit être repris tel quel et ne doit pas être modifié.

Objet : Enquête sur vos préférences en matière de logement

Chère locataire, cher locataire,

Lorsqu'il s'agit de choisir notre lieu de résidence, nous devons tous faire des compromis. Nous aimerions savoir ce qui est important pour vous.

En coopération avec l'Université de Zurich et le Center for Urban & Real Estate Management, nous réalisons une enquête sur le thème «Préférences sur le choix du lieu de résidence et de travail». Grâce à votre réponse, vous nous aiderez à mieux comprendre les préférences de nos locataires en matière de logement.

Le lien suivant vous permet d'accéder directement à l'enquête :

<https://www.uth.ch/uz/c/umfragen/index.php/51113?lang=fr>

Nous vous invitons à participer à cette enquête en ligne. Les données sont rendues anonymes et il ne sera donc pas possible de remonter à vos informations personnelles. Vous pouvez volontiers transmettre ce mail à d'autres personnes qui souhaitent également participer. Cette transmission permet d'une part d'élargir le cercle des participants et d'autre part d'améliorer la qualité des résultats.

Nous vous remercions de prendre le temps de répondre à cette enquête. Elle se finira le 16 juin 2023. Répondre à l'enquête prend quelques minutes.

Meilleures salutations,

[Nom du gestionnaire immobilier]

Il s'agit d'un message généré automatiquement. Veuillez ne pas répondre directement à ce mail.

Si vous avez des questions, veuillez-vous adresser à Santiago Vinan. Vous pouvez le contacter à l'adresse électronique suivante : [santiago.vinan@alireal.ch](mailto:santiago.vinan@alireal.ch)

## 3.3 Modèle de texte pour le mail de rappel

Vous trouverez ci-dessous le modèle de texte du mail de rappel. Veuillez noter que si vous insérez le lien de l'enquête dans le texte du mail, celui-ci doit être repris tel quel et ne doit pas être modifié.

Objet : Rappel : Enquête sur vos préférences en matière de logement

Chère locataire, cher locataire,

En coopération avec l'Université de Zurich, nous avons mené une enquête sur le thème «Préférences sur le choix du lieu de résidence et de travail». Si vous avez déjà répondu à cette enquête, nous vous remercions vivement de votre participation. Dans ce cas, vous pouvez ignorer ce rappel.

Votre réponse nous aidera à mieux comprendre les préférences de nos locataires en matière de logement. Les données seront rendues anonymes et il ne sera donc pas possible de remonter à vos informations personnelles.

Le lien suivant vous permet d'accéder directement à l'enquête :

<https://www.uth.ch/uz/c/umfragen/index.php/51113?lang=fr>

Vous pouvez volontiers transmettre ce mail à d'autres personnes qui souhaitent également participer. Cette transmission permettra d'une part d'élargir le cercle des participants et d'autre part d'améliorer la qualité des résultats.

Nous vous remercions de prendre le temps nécessaire pour répondre jusqu'au 16 juin 2023. Répondre à l'enquête prend quelques minutes.

Meilleures salutations,

[Nom du gestionnaire immobilier]

Il s'agit d'un message généré automatiquement. Veuillez ne pas répondre directement à ce mail.

Si vous avez des questions, veuillez-vous adresser à Santiago Vinan. Vous pouvez le contacter à l'adresse électronique suivante : [santiago.vinan@alireal.ch](mailto:santiago.vinan@alireal.ch)

## 4 Définition du groupe cible et préparation des participants à l'enquête

En principe, toutes les personnes actives âgées de 18 ans et plus ayant un contrat de location actif et non résilié doivent être prises en compte. Les locataires qui louent exclusivement des locaux de stockage, des places de parking ou des surfaces à usage spécial (par ex. locaux de triage, espaces publicitaires, etc.) doivent également être épris en compte.

## 5 Envoi

En ce qui concerne l'envoi de l'enquête auprès des clients, il est impératif de respecter les points suivants :

- Ne pas prévenir les locataires en avance
- Veiller à ce que l'envoi ait lieu dans les délais, c'est-à-dire entre le 31 mai 2023 et le 1er juin 2023, et conformément aux exigences mentionnées précédemment.
- Utiliser si possible une adresse électronique non personnalisée comme expéditeur. Par exemple : [bewirtschaftung@alireal.ch](mailto:bewirtschaftung@alireal.ch)
- Si l'envoi est effectué à partir d'Outlook, il doit impérativement se faire en copie cachée (Cc) afin de garantir l'anonymat des adresses électroniques. Il est recommandé de diviser l'envoi en paquets de 50 adresses électroniques au maximum.
- Le nombre de mails envoyés avec un lien vers l'enquête ainsi que le nombre de mails qui n'ont pas pu être distribués doivent être consignés dans le fichier Excel «Alireal\_Reporting\_Sondage\_client\_2023». Aucune autre démarche n'est nécessaire en cas de non-distribution des mails.
- Ce fichier Excel doit être complété et envoyé à Santiago Vinan le 13 juin 2023.

## 6 Durée de l'enquête

Le lien vers l'enquête ne sera actif que du 31 mai au 16 juin 2023.

## 7 Analyse

L'évaluation des résultats de l'enquête aura lieu entre le 14 juin et le 3 septembre 2023.

## 8 Résultats

Les conclusions tirées de l'enquête seront présentées au groupe Alireal après leur analyse. Dans certaines circonstances, elles seront également transmises aux gestionnaires externes.

## 9 Remerciements et contact

Je vous remercie par avance de votre soutien dans la distribution de l'enquête auprès des clients. Sans votre collaboration, ce projet ne serait pas possible.



Santiago Vinan  
Chef de projet, développement de projets

Si vous avez des questions ou des doutes, n'hésitez pas à vous adresser à la personne suivante :

Santiago Vinan  
Chef de projet, développement de projets  
Tel. 044 319 13 94  
Courriel : [santiago.vinan@alireal.ch](mailto:santiago.vinan@alireal.ch)

## Anhang 5 Statistische Kenngrößen der Soziodemographie

**a)**

Suchgegend	Häufigkeit	%	Gültige %
städtische Umgebung	265	39,85%	40,09%
suburbane Umgebung	164	24,66%	24,81%
ländliche Umgebung	116	17,44%	17,55%
kleine städtische Umgebung	116	17,44%	17,55%
Total	661	99,4%	100%
Ungültig	4	0,6%	
Total	665	100%	

**b)**

Suchradius	Häufigkeit	%	Gültige %
Region	213	32,03%	32,08%
Nachbarschaft	201	30,23%	30,27%
Gemeinde/ Stadt	193	29,02%	29,07%
überall	57	8,57%	8,58%
Total	664	99,85%	100%
Ungültig	1	0,15%	
Total	665	100%	

**c)**

Haushaltstyp	Häufigkeit	%	Gültige %
Paarhaushalt ohne Kinder	220	33,08%	33,13%
Einpersonenhaushalt	194	29,17%	29,22%
Single/Paar mit Kleinkind(ern)	120	18,05%	18,07%
Single/Paar mit Jugendlichen(n)	73	10,98%	10,99%
Wohngemeinschaft	57	8,57%	8,58%
Total	664	99,85%	100%
Ungültig	1	0,15%	
Total	665	100%	

**d)**

Wohnkanton	Häufigkeit	%	Gültige %
Zürich	561	84,36%	84,49%
Genf	52	7,82%	7,83%
Andere	28	4,21%	4,22%
Aargau	16	2,41%	2,41%
Bern	7	1,05%	1,05%
Total	664	99,85%	100%
Ungültig	1	0,15%	
Total	665	100%	

**e)**

Höchster Bildungsabschluss	Häufigkeit	%	Gültige %
Universität	301	45,26%	45,54%
Berufliche Grundbildung	107	16,09%	16,19%
Höhere Berufsbildung	96	14,44%	14,52%
Fachhochschule	75	11,28%	11,35%
Fachmittelschulabschluss/ Berufsmaturität	41	6,17%	6,2%
obligatorische Schule	26	3,91%	3,93%
Berufsattest	9	1,35%	1,36%
Pädagogische Hochschule	5	0,75%	0,76%
obligatorische Schule nicht abgeschlossen	1	0,15%	0,15%
Total	661	99,4%	100%
Ungültig	4	0,6%	
Total	665	100%	

**f)**

Wohndauer am aktuellen Standort	
Mittelwert	7,73
Median	4

**g)**

Erwerbstätige Haushalt	
Mittelwert	1,66
Median	2

**h)**

Haushaltseinkommen	
Mittelwert	157508,3
Median	123500

**i)**

Berufsgruppe	Häufigkeit	%	Gültige %
Spezialisten, intellektuelle und wissenschaftliche Berufe	271	40,75%	41,69%
Bürokräfte und SachbearbeiterInnen	140	21,05%	21,54%
Dienstleistungsberufe und Verkauf	92	13,83%	14,15%
TechnikerInnen	59	8,87%	9,08%
Sonstiges	40	6,02%	6,15%
Handwerks- und verwandte Berufe	33	4,96%	5,08%
Hilfsarbeitskraft	14	2,11%	2,15%
Fachkräfte in Land- und Forstwirtschaft und Fischerei	1	0,15%	0,15%
Total	650	97,74%	100%
Ungültig	15	2,26%	
Total	665	100%	

**j)**

Länge Pendelweg	
Mittelwert	28,23
Median	25

**k)**

Alter	
Mittelwert	43,83
Median	41

## Anhang 6 Häufigkeit Soziodemographie

**a)**

Soziale Schicht	Häufigkeit	%	Gültige %
Mittelschicht	220	33,13%	39,5%
Oberschicht	187	28,16%	33,57%
Unterschicht	150	22,59%	26,93%
Total	557	83,89%	100%
Ungültig	107	16,11%	
Total	664	100%	

**b)**

Bildungsniveau	Häufigkeit	%	Gültige %
Tertiärstufe	477	71,73%	72,16%
Sekundärstufe	157	23,61%	23,75%
Primarstufe	27	4,06%	4,08%
Total	661	99,4%	100%
Ungültig	4	0,6%	
Total	665	100%	

## Anhang 7 Häufigkeit Lebensbereiche

**a)**

Berufsgruppe	Häufigkeit	%	Gültige %
Wissensarbeiter	271	40,75%	41,69%
Andere	239	35,94%	36,77%
Schlüsselarbeitskraft	140	21,05%	21,54%
Total	650	97,74%	100%
Ungültig	15	2,26%	
Total	665	100%	

**b)**

Lebensphase	Häufigkeit	%	Gültige %
Familie mit Kindern	120	18,05%	18,32%
Junges Paar	81	12,18%	12,37%
Mittleres Paar	79	11,88%	12,06%
Mittlerer Single	75	11,28%	11,45%
Familie mit Jugendlichen	72	10,83%	10,99%
Älterer Single	68	10,23%	10,38%
Älteres Paar	57	8,57%	8,7%
WG	57	8,57%	8,7%
Junger Single	46	6,92%	7,02%
Total	655	98,5%	100%
Ungültig	10	1,5%	
Total	665	100%	

**c)**

Lebensstil	Häufigkeit	%	Gültige %
neutral	343	51,58%	52,05%
neu orientiert	208	31,28%	31,56%
traditionell	108	16,24%	16,39%
Total	659	99,1%	100%
Ungültig	6	0,9%	
Total	665	100%	

**d)**

persönliches Netzwerk	Häufigkeit	%	Gültige %
gemischtes Netzwerk	356	53,53%	53,61%
freunde-zentriert	168	25,26%	25,3%
familienzentriert	140	21,05%	21,08%
Total	664	99,85%	100%
Ungültig	1	0,15%	
Total	665	100%	

## Anhang 8 Rangbildung der Wohnpräferenzen

### Makrolagepräferenzen

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Total	Rang
Standort	365	234	51	1614	1
Preis	272	338	45	1537	2
Steuerbelastung	20	77	553	767	3

### Umwelt

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5	Total	Rang
Verkehrsnetz	318	173	92	41	23	2663	1
bauliche Dichte	50	71	104	126	278	1376	5
Nutzungsmischung	129	165	147	123	73	2065	2
Freiräume	57	97	162	189	135	1672	4
Landschaftselemente	102	143	130	150	115	1887	3

### Interessante Orte

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Total	Rang
Dienstleistungen/ Retail	305	231	80	30	2103	1
urbanes Zentrum	179	147	182	128	1649	2
Freizeit/ Sport	77	191	258	112	1509	3
Betreuungseinrichtungen	91	76	106	356	1160	4

### sozioökonomisches Umfeld

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Total	Rang
Bevölkerungsdichte	70	148	222	193	1361	4
Sicherheitsgefühl	351	183	72	42	2139	1
Verfügbarkeit Arbeitsplätzen	108	125	172	232	1383	3
Nachbarn	125	189	164	163	1558	2

### Objektbezogene Präferenzen

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Total	Rang
Zimmeranzahl	178	202	174	92	1758	2
Wohnfläche	165	269	147	63	1824	1
Lärmimmissionen	192	102	170	178	1592	3
Wohntypologie	119	75	146	304	1297	4

### Mikrolage- und objektbezogene Präferenzen

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5	Total	Rang
objektbezogene Eigenschaften	229	171	107	72	64	2358	1
Erreichbarkeit	134	146	132	98	126	1972	2
Interessante Orte	68	121	135	169	146	1713	4
sozio-ökonomisches Umfeld	76	93	139	159	173	1660	5
bebaute Umwelt	147	116	128	132	121	1968	3

## Anhang 9 Rangbildung der Arbeits- und Mobilitätspräferenzen

### Arbeitspräferenzen

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Total	Rang
Gehalt	306	220	63	33	2043	1
Arbeitsflexibilität	212	206	116	86	1784	2
Pendelkosten	10	65	188	350	961	4
Pendelzeit <15 Min.	101	132	245	143	1433	3

### Mobilitätspräferenzen

	Total	Rang
ÖV	288	1
Langsamverkehr	145	3
keine eindeutige Präferenz	37	4
MIV	192	2

## Anhang 10 Kreuztabellen Arbeitspräferenzen und Wohnpräferenzen

		Makrolage				
		Preis	Standort	Steuerbelastung	Total	
<b>Arbeitspräferenzen</b>	Gehalt	151 (125,7)	147 (170)	7 (9,26)	305	
	Pendelkosten	42 (45,75)	62 (61,88)	7 (3,37)	101	
	Arbeitsflexibilität	65 (86,55)	140 (117,08)	5 (6,37)	210	
	Total	258	349	19	626	

		Interessante Orte				
		Dienstleistungen/ Retail	urbanes Zentrum	Freizeit/ Sport	Betreuungs- einrichtung	Total
<b>Arbeitspräferenzen</b>	Gehalt	157 (141,52)	78 (83,45)	36 (36,11)	34 (43,92)	305
	Pendelkosten	56 (50,11)	26 (29,55)	11 (12,79)	15 (15,55)	99
	Arbeitsflexibilität	77 (98,37)	67 (58)	27 (25,1)	41 (30,53)	212
	Total	290	171	74	90	625

		sozioökonomisches Umfeld				
		Bevölkerungs- dichte	Nachbarn	Sicherheitsgefühl	Verfügbarkeit Arbeitsplätzen	Total
<b>Arbeitspräferenzen</b>	Gehalt	38 (33,08)	39 (56,43)	165 (163,44)	63 (52,05)	305
	Pendelkosten	13 (12,04)	30 (20,54)	51 (59,48)	17 (18,94)	101
	Arbeitsflexibilität	17 (22,88)	47 (39,04)	120 (113,07)	27 (36)	211
	Total	68	116	336	107	627

		Objektbezogene Präferenzen				
		Zimmer- anzahl	Wohntypologie	Lärm- immissionen	Wohnfläche	Total
<b>Arbeitspräferenzen</b>	Gehalt	100 (84,29)	52 (55,06)	73 (97,21)	80 (78,44)	305
	Pendelkosten	22 (30,4)	22 (19,86)	44 (31,45)	22 (28,29)	110
	Arbeitsflexibilität	51 (58,31)	39 (38,09)	62 (60,33)	59 (54,27)	211
	Total	173	113	179	161	626

Beobachtete Häufigkeiten (erwartete Häufigkeiten)

## Anhang 11 Kreuztabellen Mobilitätspräferenzen und Wohnpräferenzen

		Makrolage			
		Preis	Standort	Steuerbelastung	Total
Mobilitätspräferenzen	ÖV	116 (117)	157 (158,75)	11 (8,26)	248
	LV	47 (59,32)	95 (80,49)	2 (4,19)	144
	MIV	92 (78,68)	94 (106,76)	55 (5,55)	191
	Total	255	346	18	619

		Umwelt					
		Verkehrsnetz	bauliche Dichte	Nutzungsmischung	Freiräume	Landschaftselemente	Total
Mobilitätspräferenzen	ÖV	165 (135,12)	20 (22,14)	47 (57,18)	18 (25,36)	35 (45,19)	285
	LV	58 (68,27)	7 (11,18)	37 (28,89)	12 (12,82)	30 (22,83)	144
	MIV	70 (89,61)	21 (14,68)	40 (37,92)	25 (16,82)	33 (29,97)	189
	Total	317	50	128	57	102	654

		Interessante Orte				
		Dienstleistungen/Retail	urbanes Zentrum	Freizeit/Sport	Betreuungseinrichtungen	Total
Mobilitätspräferenzen	ÖV	146 (133)	78 (78,59)	23 (33,02)	39 (41,39)	286
	LV	43 (65,57)	56 (38,75)	17 (16,28)	25 (20,4)	141
	MIV	97 (87,43)	35 (51,66)	31 (21,7)	25 (27,21)	188
	Total	303	179	77	91	650

		sozioökonomisches Umfeld				
		Bevölkerungsdichte	Nachbarn	Sicherheitsgefühl	Verfügbarkeit Arbeitsplätzen	Total
Mobilitätspräferenzen	ÖV	32 (29,51)	47 (54,86)	166 (153,06)	39 (46,56)	284
	LV	15 (14,75)	37 (27,43)	50 (76,53)	40 (23,28)	142
	MIV	17 (19,74)	35 (36,7)	116 (102,4)	22 (31,15)	190
	Total	70	124	351	107	652

Beobachtete Häufigkeiten (erwartete Häufigkeiten)



## Anhang 12 Abwägung der Präferenzen

### Abwägung Wohnen / Arbeiten

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5	Total	Rang
Standort	258	117	117	109	44	2371	1
Gehalt	195	166	124	85	68	2249	2
Preis	122	211	156	113	43	2191	3
Wohnfläche	37	95	187	213	107	1659	4
Pendelzeit <15 Min.	40	55	57	113	370	1187	5

### Abwägung Kosten / Lage / Fläche

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Total	Rang
Wohnkosten	257	206	189	1372	1
Wohnlage	257	177	212	1337	2
Wohnungsgrösse	141	261	242	1187	3

### Abwägung Kosten / Pendelweg / Steuer

	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Total	Rang
Wohnkosten	434	184	34	1704	1
Länge Pendelweg	174	287	183	1279	2
Steuerbelastung	45	172	426	905	3

## Anhang 13 Kreuztabellen soziale Schicht und Wohnpräferenzen

		Makrolage			
		Preis	Standort	Steuerbelastung	Total
<b>Soziale Sicht</b>	Oberschicht	42 (74,87)	138 (106,37)	7 (5,76)	187
	Mittelschicht	95 (86,48)	118 (122,87)	3 (6,65)	216
	Unterschicht	84 (59,65)	58 (84,76)	7 (4,59)	149
	Total	221	314	17	552

		Mikrolage					
		Objektbezogene Präferenzen	Sozioökonomisches Umfeld	Erreichbarkeit	Umwelt	Interessante Orte	Total
<b>Soziale Sicht</b>	Oberschicht	66 (64,35)	29 (21,11)	36 (39,21)	25 (40,55)	28 (18,77)	184
	Mittelschicht	80 (75,54)	18 (24,79)	46 (46,03)	54 (47,61)	18 (22,03)	216
	Unterschicht	46 (52,11)	16 (17,1)	35 (31,75)	42 (32,84)	19 (15,2)	149
	Total	192	63	117	121	56	549

		Objektbezogene Präferenzen				
		Zimmeranzahl	Wohntypologie	Lärmimmissionen	Wohnfläche	Total
<b>Soziale Sicht</b>	Oberschicht	60 (50,88)	37 (33,02)	38 (53,24)	50 (47,85)	185
	Mittelschicht	61 (59,41)	37 (38,56)	57 (62,16)	61 (55,87)	216
	Unterschicht	30 (40,71)	24 (26,42)	63 (42,59)	31 (38,28)	148
	Total	151	98	158	142	549

		Suchgegend				
		Städtische Umgebung	Ländliche Umgebung	Kleine städtische Umgebung	Suburbane Umgebung	Total
<b>Soziale Sicht</b>	Oberschicht	94 (75,88)	23 (31,9)	22 (31,22)	47 (47)	186
	Mittelschicht	79 (89,24)	36 (37,55)	35 (36,76)	69 (55,34)	219
	Unterschicht	53 (60,78)	36 (25,55)	36 (25,01)	24 (37,65)	149
	Total	226	95	93	140	554

Beobachtete Häufigkeiten (erwartete Häufigkeiten)

## Anhang 14 Kreuztabellen Bildungsstufe und Wohnpräferenzen

		Makrolage				
		Preis	Standort	Steuerbelastung	Total	
<b>Bildungsstufe</b>	Tertiärstufe	175 (190,66)	293 (269,78)	6 (13,56)	474	
	Sekundärstufe	78 (62,32)	65 (88,22)	12 (4,44)	155	
	Total	253	358	18	629	

		Mikrolage					
		Objektbezogene Präferenzen	Sozioökonomisches Umfeld	Erreichbarkeit	Umwelt	Interessante Orte	Total
<b>Bildungsstufe</b>	Tertiärstufe	175 (168,89)	58 (52,03)	97 (95,76)	90 (105,56)	52 (49,76)	472
	Sekundärstufe	49 (55,11)	11 (16,97)	30 (31,24)	50 (34,44)	14 (16,24)	154
	Total	224	69	127	140	66	626

		Interessante Orte				
		Dienstleistungen/Retail	Urbanes Zentrum	Freizeit/Sport	Betreuungseinrichtung	Total
<b>Bildungsstufe</b>	Tertiärstufe	205 (220,17)	139 (129,69)	57 (57,3)	71 (64,84)	472
	Sekundärstufe	87 (71,83)	33 (42,31)	19 (18,7)	15 (21,16)	154
	Total	292	172	76	86	626

		Sozioökonomisches Umfeld				
		Bevölkerungsdichte	Nachbarn	Sicherheitsgefühl	Verfügbarkeit Arbeitsplätze	Total
<b>Bildungsstufe</b>	Tertiärstufe	51 (51,92)	96 (89,54)	236 (250,55)	88 (79)	471
	Sekundärstufe	18 (17,08)	23 (29,46)	97 (82,45)	17 (26)	155
	Total	69	119	333	105	626

Beobachtete Häufigkeiten (erwartete Häufigkeiten)

## Anhang 15 Kreuztabellen Lebensphase und Wohnpräferenzen

		Mikrolage					
		Objektbezogene Präferenzen	Sozioökonomisches Umfeld	Erreichbarkeit	Umwelt	Interessante Orte	Total
<b>Bildungsstufe</b>	Junges Paar	23 (27,83)	5 (9,32)	24 (16,4)	14 (18,01)	14 (8,45)	80
	Familie m. Jugend.	26 (24,7)	5 (8,27)	9 (14,55)	20 (15,99)	11 (7,5)	71
	Älteres Paar	15 (19,13)	6 (6,21)	5 (11,27)	21 (12,38)	8 (5,81)	55
	Familie m. Kindern	44 (40,7)	18 (13,68)	20 (23,98)	21 (26,34)	14 (12,35)	117
	WG	14 (18,43)	10 (6,17)	12 (10,86)	13 (11,93)	4 (5,6)	53
	Mittleres Paar	30 (27,48)	15 (9,2)	21 (16,19)	9 (17,79)	4 (8,34)	79
	Mittlerer Single	30 (26,09)	3 (8,73)	21 (15,37)	17 (16,89)	4 (7,92)	75
	Junger Single	20 (16)	4 (5,36)	8 (9,43)	8 (10,36)	6 (4,86)	46
	Älterer Single	22 (23,65)	9 (7,92)	12 (13,94)	22 (15,31)	3 (7,18)	68
	Total	224	75	132	145	68	644

		Umwelt					
		Verkehrsnetz	Bauliche Dichte	Nutzungsmischung	Freiräume	Landschaftselemente	Total
<b>Bildungsstufe</b>	Junges Paar	42 (39,25)	6 (6,02)	19 (16,05)	2 (7,15)	12 (12,54)	81
	Familie m. Jugend.	35 (34,89)	3 (5,35)	13 (14,27)	8 (6,35)	13 (11,15)	72
	Älteres Paar	32 (26,65)	6 (4,09)	5 (10,9)	3 (4,85)	9 (8,51)	55
	Familie m. Kindern	43 (57,17)	8 (8,77)	20 (23,38)	28 (10,41)	19 (18,27)	118
	WG	26 (25,68)	2 (3,94)	10 (10,5)	5 (4,68)	10 (8,2)	53
	Mittleres Paar	38 (38,28)	7 (5,87)	17 (15,65)	5 (6,97)	12 (12,23)	79
	Mittlerer Single	39 (36,34)	7 (5,57)	16 (14,86)	2 (6,62)	11 (11,61)	75
	Junger Single	24 (22,29)	2 (3,42)	13 (9,11)	2 (4,06)	5 (7,12)	46
	Älterer Single	34 (32,46)	7 (4,98)	15 (13,28)	2 (5,91)	9 (10,37)	76
	Total	313	48	128	57	100	646

Beobachtete Häufigkeiten (erwartete Häufigkeiten)

## Interessante Orte

		Dienstleistung en/ Retail	Urbanes Zentrum	Freizeit/ Sport	Betreuungs- einrichtung	Total
<b>Bildungs- stufe</b>	Junges Paar	37 (37,38)	27 (21,93)	8 (9,35)	8 (11,34)	80
	Familie m. Jugend.	33 (33,18)	18 (19,46)	8 (8,29)	12 (10,06)	71
	Älteres Paar	33 (24,77)	14 (14,52)	6 (6,19)	0 (7,51)	53
	Familie m. Kindern	33 (54,14)	19 (32,35)	4 (13,79)	62 (16,73)	118
	WG	20 (25,7)	20 (15,08)	8 (6,43)	7 (7,8)	55
	Mittleres Paar	40 (36,92)	28 (21,66)	11 (9,23)	0 (11,2)	79
	Mittlerer Single	35 (34,58)	24 (20,29)	14 (8,64)	1 (10,49)	74
	Junger Single	27 (21,5)	10 (12,61)	8 (5,37)	1 (6,52)	46
	Älterer Single	42 (30,84)	16 (18,09)	8 (7,71)	0 (9,36)	66
	Total	300	176	75	91	642

## Sozioökonomisches Umfeld

		Bevölkerungs- dichte	Nachbarn	Sicherheits- gefühl	Verfügbarkeit Arbeitsplätze	Total
<b>Bildungs- stufe</b>	Junges Paar	9 (8,55)	6 (15,6)	41 (43,27)	25 (13,58)	81
	Familie m. Jugend.	6 (7,6)	16 (13,86)	41 (38,46)	9 (12,07)	72
	Älteres Paar	5 (5,81)	17 (10,59)	28 (29,38)	5 (9,22)	55
	Familie m. Kindern	13 (12,46)	29 (22,72)	60 (63,03)	16 (19,79)	118
	WG	3 (5,7)	12 (10,4)	27 (28,84)	12 9,06)	54
	Mittleres Paar	12 (8,13)	12 (14,83)	36 (41,14)	17 (12,91)	77
	Mittlerer Single	4 (7,81)	11 (14,25)	46 (39,53)	13 (12,41)	74
	Junger Single	3 (4,86)	6 (8,86)	32 (24,57)	5 (7,71)	46
	Älterer Single	13 (7,07)	15 (12,9)	33 (35,79)	6 (11,24)	67
	Total	68	124	344	108	644

Beobachtete Häufigkeiten (erwartete Häufigkeiten)

## Objektbezogene Präferenzen

		Zimmer- anzahl	Wohntypologie	Lärm- immissionen	Wohnfläche	Total
<b>Bildungs- stufe</b>	Junges Paar	31 (22,14)	14 (14,72)	11 (23,9)	25 (20,25)	81
	Familie m. Jugend.	19 (19,68)	19 (13,08)	16 (21,24)	18 (18)	72
	Älteres Paar	8 (15,03)	15 (9,99)	19 (16,23)	13 (13,75)	55
	Familie m. Kindern	47 (31,98)	19 (21,26)	22 (34,52)	29 (29,25)	117
	WG	12 (14,21)	11 (9,45)	16 (15,34)	13 (13)	52
	Mittleres Paar	23 (21,59)	16 (14,35)	25 (23,31)	15 (19,75)	79
	Mittlerer Single	15 (20,22)	10 (13,44)	29 (21,83)	20 (18,5)	74
	Junger Single	11 (12,57)	6 (8,36)	12 (13,57)	17 (11,5)	46
	Älterer Single	10 (18,58)	7 (12,35)	40 (20,06)	11 (17)	68
	Total	176	117	190	161	644

*Beobachtete Häufigkeiten (erwartete Häufigkeiten)*

## Anhang 16 Kreuztabellen Lebensstil und Wohnpräferenzen

		Mikrolage					
		Objektbezogene Präferenzen	Sozioökonomisches Umfeld	Erreichbarkeit	Umwelt	Interessante Orte	Total
Lebensstil	neu orientiert	65 (71,11)	23 (22,87)	50 (41,67)	31 (46,05)	34 (21,3)	203
	neutral	118 (118,75)	40 (38,19)	71 (69,58)	84 (76,9)	26 (35,57)	339
	traditionell	44 (37,13)	10 (11,94)	12 (21,76)	32 (24,05)	8 (11,12)	196
Total		227	73	133	147	68	648

		Umwelt					
		Verkehrsnetz	Bauliche Dichte	Nutzungsmischung	Freiräume	Landschaftselemente	Total
Lebensstil	neu orientiert	109 (99,66)	9 (15,77)	58 (40,37)	20 (17,66)	10 (31,54)	205
	neutral	179 (165,29)	27 (26,15)	50 (66,95)	24 (29,29)	60 (52,31)	340
	traditionell	29 (51,05)	14 (8,08)	20 (20,68)	12 (9,95)	30 (16,15)	105
Total		316	50	128	56	100	650

		Interessante Orte				
		Dienstleistungen/Retail	Urbanes Zentrum	Freizeit/Sport	Betreuungseinrichtungen	Total
Lebensstil	neu orientiert	74 (95,54)	98 (55,81)	5 (23,96)	27 (28,69)	204
	neutral	173 (158,29)	68 (92,47)	47 (39,7)	50 (47,54)	338
	traditionell	56 (49,17)	11 (28,72)	24 (12,33)	14 (14,77)	105
Total		303	177	76	91	647

		Sozioökonomisches Umfeld				
		Bevölkerungsdichte	Nachbarn	Sicherheitsgefühl	Verfügbarkeit Arbeitsplätze	Total
Lebensstil	neu orientiert	21 (22)	44 (38,66)	96 (110,02)	43 (33,32)	204
	neutral	34 (36,56)	58 (64,25)	188 (182,82)	49 (55,37)	339
	traditionell	15 (11,43)	21 (20,09)	66 (57,16)	4 (17,31)	106
Total		70	123	350	106	649

Beobachtete Häufigkeiten (erwartete Häufigkeiten)

## Anhang 17 Kreuztabellen soziales Netzwerk und Wohnpräferenzen

		Umwelt					
		Verkehrsnetz	Bauliche Dichte	Nutzungsmischung	Freiräume	Landschaftselemente	Total
<b>Soziales Netzwerk</b>	Freundezentriert	96 (80,47)	9 (12,65)	32 (32,64)	5 (14,42)	24 (25,81)	166
	Gemischtes Netzwerk	166 (170,63)	29 (26,83)	72 (69,22)	27 (30,59)	58 (54,73)	525
	Familienzentriert	56 (66,9)	12 (10,52)	25 (27,14)	25 (11,99)	20 (21,46)	128
Total		218	50	129	57	102	656

		Interessante Orte				
		Dienstleistungen/Retail	Urbanes Zentrum	Freizeit/Sport	Betreuungseinrichtungen	Total
<b>Soziales Netzwerk</b>	Freundezentriert	72 (78,12)	65 (45,85)	23 (19,72)	7 (23,31)	167
	Gemischtes Netzwerk	172 (163,26)	88 (95,81)	40 (41,22)	47 (48,71)	349
	Familienzentriert	59 (63,62)	26 (37,34)	14 (16,06)	37 (18,98)	136
Total		305	179	77	91	652

		Suchgegend				
		Städtische Umgebung	Ländliche Umgebung	Kleine städtische Umgebung	Suburbane Umgebung	Total
<b>Soziales Netzwerk</b>	Freundezentriert	84 (67,45)	21 (29,53)	25 (29,27)	38 (41,75)	168
	Gemischtes Netzwerk	141 (142,54)	61 (62,39)	67 (61,86)	86 (88,21)	355
	Familienzentriert	40 (55,01)	34 (24,08)	23 (23,87)	40 (24,04)	137
Total		265	116	115	164	660

*Beobachtete Häufigkeiten (erwartete Häufigkeiten)*

## **Ehrenwörtliche Erklärung**

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema «Einfluss und Zusammenhang soziodemographischer Variablen und Persönlicher Präferenzen auf die Wohnstandortwahl in der Schweiz» 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.

Zürich, den 25.08.2023



Santiago Viñán