



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Einpersonenhaushalte in der Schweiz:
Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit

Verfasserin: Brouyère Sophie
sbrouyere@gmail.com

Eingereicht bei: Alice Hollenstein

Abgabedatum: 23.08.2017

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VIII
Executive Summary	IX
1. Einleitung	1
1.1 Problemstellung und Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung	1
1.3 Fragestellung und Formulierung der Hypothese	2
1.4 Einordnung und Abgrenzung	2
1.5 Bedeutung und Stellenwert	3
1.6 Definition themenbezogener Begriffe	3
1.7 Vorgehen	5
2. Theoretische Grundlage	5
2.1 Stand der Forschung	5
2.2 Boom der Einpersonenhaushalte: Die Voraussetzungen	5
2.3 Einpersonenhaushalte und gesellschaftliche Systeme	6
2.4 Entwicklung der Einpersonenhaushalte	6
2.5 Merkmale der Einpersonenhaushalte	8
2.6 Einpersonenhaushalte und Wohntendenzen	9
2.7 Einpersonenhaushalte und Verbrauch von Wohnfläche	12
3. Empirische Untersuchung	13
3.1 Methode	13
3.2 Beschreibung der Daten, Stichproben und Interviews	15
3.2.1 «Immo-Barometer»	15
3.2.2 «Strukturerhebung»	15
3.2.3 Stichprobe	15
3.2.4 Tiefeninterviews	17

4.	Ergebnisse	17
4.1	Lage der Wohnung.....	17
4.1.1	Makrolage	17
4.1.2	Mikrolage.....	19
4.2	Miete und Einkommen.....	22
4.3	Wohnstil.....	24
4.3.1	Gebäudetyp	26
4.4	Eigenschaften der Wohnung	29
4.4.1	Wohnungsgrösse	30
4.4.2	Weitere Aspekte der Wohnung.....	34
4.5	Wohnzufriedenheit.....	39
4.5.1	Zufriedenheit mit der Miete	39
4.5.2	Zufriedenheit mit der Lage	41
4.5.3	Zufriedenheit mit der Wohnung.....	42
4.6	Ergebnisse der Tiefeninterviews.....	45
4.6.1	Ergebnisse der Interviews mit den Immobilienakteurinnen	45
4.6.2	Ergebnisse der Interviews mit den Alleinlebenden	47
4.7	Test der Hypothesen	50
4.8	Guideline für Investoren	50
5.	Schlussbetrachtung	54
5.1	Fazit.....	54
5.2	Diskussion.....	56
5.3	Ausblick	56
	Literaturverzeichnis	58
	Anhang.....	62

Abkürzungsverzeichnis

BFS	Bundesamt für Statistik
IB	Immo-Barometer
ÖV	Öffentliche Verkehrsmittel
SE	Strukturerhebung
STATPOP	Statistik der Bevölkerung und der Haushalte

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einpersonenhaushalte, Anzahl und Anteil nach Altersklasse und Geschlecht.....	9
Abbildung 2: Anteil des Wohngebäudebestands in der Schweiz nach Wohnungsgrösse	10
Abbildung 3: Marktanspannung für Mietwohnungen pro MS-Region.....	11
Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnfläche (in Quadratmeter) pro Bewohner und Anzahl Zimmer der bewohnten Wohnungen nach Haushaltsgrösse	12
Abbildung 5: Schweizer Haushalte – Regionale Verteilung nach Haushaltsgrösse	18
Abbildung 6: Schweizer Haushalte – Regionale Verteilung nach Altersklasse	18
Abbildung 7: Fokus Makrolage: «Wenn Sie umziehen, möchten Sie eher städtisch oder ländlich wohnen?»	19
Abbildung 8: Fokus Makrolage und Alterskategorie: «Wenn Sie umziehen, möchten Sie eher städtisch oder ländlich wohnen?»	19
Abbildung 9: Fokus Qualität der Mikrolage «Wie wichtig sind die Punkte für Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung».....	21
Abbildung 10: Haushaltsgrösse und bestehende Nettomiete: Quantile	22
Abbildung 11: Anteil der Wohn- und Energieausgaben am Nettoeinkommen	23
Abbildung 12: Anteil der Wohn- und Energieausgaben am Nettoeinkommen nach ausgewählten Haushaltstypen und Alter	23
Abbildung 13: Fokus Mietzins «Mietzins bzw. Hypothekarzins/Kosten» – Wie wichtig ist der Punkt für Sie/Ihren Haushalt bei der Suche nach einer neuen Wohnung?	23
Abbildung 14: Fokus Mietzins bzw. Hypothekarzins/Kosten und Einkommen der Einpersonenhaushalte – Wie wichtig ist der Punkt für Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung?	24
Abbildung 15: Haushaltsgrösse und Bewohnertyp.....	25
Abbildung 16: Fokus Mieter und Eigentümer – «Sie haben angegeben, dass Sie umziehen möchten oder es zumindest nicht ausschliessen. Was kommt für Sie bzw. für Ihren Haushalt realistisch gesehen am ehesten in Frage?»	25
Abbildung 17: Anteil der bejahenden Antworten in der jeweiligen Wohnsituation auf die Frage «Wie sieht für Sie Ihre Wunsch-Wohnsituation der Zukunft aus, wenn Sie frei wählen könnten? Mit wem würden Sie gern in 10 Jahren wohnen?».....	26

Abbildung 18: Fokus Gebäude – «Wohnen Sie in einem Einfamilienhaus oder in einer Wohnung?»	26
Abbildung 19: Einpersonenhaushalte Fokus Gebäude in Abhängigkeit von Alterskategorie und Einkommensklasse	27
Abbildung 20: Bilder von Gebäuden – «Welche der folgenden städtischen Gebäudetypen finden Sie am attraktivsten?»	27
Abbildung 21: Fokus Gebäudetypen – «Welche der folgenden städtischen Gebäudetypen finden Sie am attraktivsten?»	28
Abbildung 22: Einpersonenhaushalte Fokus Gebäudetypen – «Welche der folgenden städtischen Gebäudetypen finden Sie am attraktivsten?»	29
Abbildung 23: Fokus Anzahl Zimmer der Wohnung – Verteilung nach Haushaltsgrösse	30
Abbildung 24: Fokus Anzahl Zimmer der Wohnung bei Einpersonenhaushalten. Verteilung nach Alter und Einkommen	30
Abbildung 25: Frage an die Umzugsbereiten: «Wie viele Zimmer sollte so eine Wohnung/so ein Haus ungefähr haben?»	32
Abbildung 26: Frage an die umzugsbereiten Einpersonenhaushalte: «Wie viele Zimmer sollte so eine Wohnung/so ein Haus ungefähr haben?»	32
Abbildung 27: Fokus Wohnfläche bei Einpersonenhaushalten – «Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat ungefähr Ihre aktuelle Wohnung/Ihr Haus?»	33
Abbildung 28: Frage an die Umzugsbereiten: «Wie viele Quadratmeter Wohnfläche sollte so eine Wohnung/so ein Haus ungefähr haben?»	33
Abbildung 29: Frage an die Umzugsbereiten – «Wie viele Quadratmeter Wohnfläche sollte so eine Wohnung/so ein Haus ungefähr haben?»	34
Abbildung 30: Fokus Eigenschaften – «Bitte geben Sie an, wie wichtig die Punkte für Sie/Ihren Haushalt bei der Suche nach einer neuen Wohnung sind?»	37
Abbildung 31: Fokus Architektur und Ästhetik bei Einpersonenhaushalten – «Wie wichtig ist der Punkt für Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung?»	38
Abbildung 32: Fokus Lärmisolation bei Einpersonenhaushalten – «Wie wichtig ist der Punkt für Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung?»	38
Abbildung 33: Fokus Verfügbarkeit von Parkplätzen bei Einpersonenhaushalten – «Wie wichtig ist der Punkt für Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung?»	38
Abbildung 34: Fokus Mietzins – «Sind Sie mehr oder weniger zufrieden mit dem Mietzins (bzw. Hypothekarzinsen) Ihrer Wohnung?»	39

Abbildung 35: Fokus Preis-Leistungsverhältnis – «Sind Sie mehr oder weniger zufrieden mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis Ihrer Wohnung?»	39
Abbildung 36: Fokus Mietzins bei Einpersonenhaushalten – «Sind Sie mehr oder weniger zufrieden mit dem Mietzins (bzw. Hypothekarzinsen) Ihrer Wohnung?».....	40
Abbildung 37: Fokus Preis-Leistungs-Verhältnis bei Einpersonenhaushalten – «Sind Sie mehr oder weniger zufrieden mit der Preis-Leistungs-Verhältnis Ihrer Wohnung?».....	40
Abbildung 38: Haushaltsgrösse und Zufriedenheit mit der Wohnlage.....	41
Abbildung 39: Haushaltsgrösse und Wohnzufriedenheit mit verschiedenen Aspekten der Wohnung.....	43
Abbildung 40: Wohnzufriedenheit der Einpersonenhaushalte mit verschiedenen Aspekten der Wohnung nach Einkommen	44
Abbildung 41: Wohnzufriedenheit der Einpersonenhaushalte mit verschiedenen Aspekten der Wohnung nach Alterskategorie	45
Abbildung 42: Zweizimmerwohnung. Beispiel für einen Grundriss	53
Abbildung 43: Dreizimmerwohnung. Beispiel für einen Grundriss	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten in ausgewählten Ländern	8
Tabelle 2: Überblick Datenbanken und Auswertungsmöglichkeiten	14
Tabelle 3: Überblick der Stichproben des «Immo-Barometer» und der «Strukturerhebung» in Bezug auf die Haushaltsgrößen	16
Tabelle 4: Überblick der Stichproben des «Immo-Barometer» und der «Strukturerhebung» in Bezug auf Alter und Einkommen	16
Tabelle 5: Ergebnisse der Regressionsanalyse – Veränderung der Anzahl der Zimmer (im Vergleich zur Kontrollgruppe) nach Alter, Geschlecht, Einkommen und Makrolage	31
Tabelle 6: Fokus Verzicht – «Worauf könnten Sie zugunsten einer geringeren Wohnungsmiete (bzw. eines geringeren Kaufpreises) verzichten?»	35
Tabelle 7: Fokus Verzicht bei Einpersonenhaushalten nach Einkommen – «Worauf könnten Sie zugunsten einer geringeren Wohnungsmiete (bzw. eines geringeren Kaufpreises) verzichten?»	35
Tabelle 8: Fokus Verzicht bei Einpersonenhaushalten nach Alter – «Worauf könnten Sie zugunsten einer geringeren Wohnungsmiete (bzw. eines geringeren Kaufpreises) verzichten?»	36
Tabelle 9: Fokus Verzicht bei Einpersonenhaushalten nach Geschlecht – «Worauf könnten Sie zugunsten einer geringeren Wohnungsmiete (bzw. eines geringeren Kaufpreises) verzichten». In Abhängigkeit von dem Geschlecht	36

Executive Summary

Einpersonenhaushalte bilden in der Schweiz den zahlenmässig stärksten und damit bedeutendsten Haushaltstyp. Sie verfügen in der Regel über kleinere Haushaltsbudgets als Mehrpersonenhaushalte und geben im Durchschnitt einen höheren Anteil ihres Einkommens für Wohnen aus als andere Haushalte. Dadurch ergeben sich spezifische Wohnbedürfnisse, die jedoch bis anhin nur wenig erforscht wurden. Diese Arbeit zeigt, dass die Wohnzufriedenheit der Einpersonenhaushalte deutlich niedriger ausfällt als jene der Mehrpersonenhaushalte. Die Unzufriedenheit ist insbesondere ausgeprägter in Bezug auf die Lärmisolation ihrer Wohnung, aber auch auf den Standard, die Verfügbarkeit von einem Balkon, den Komfort und die Wärmeisolation. Grundsätzlich sind sie mit fast allen Aspekten ihrer Wohnung unzufriedener als Mehrpersonenhaushalte. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass sie in der Regel in Wohnungen mit relativ wenig Komfort und Ausbaustandard leben.

Aus dieser Beobachtung ergibt sich ein Verbesserungspotenzial: Für diese Zielgruppe könnte bedürfnisgerechter gebaut werden. Die Mehrheit der Einpersonenhaushalte benötigt im Vergleich zu den Mehrpersonenhaushalten kleinere und preisgünstigere Wohnungen. Eine gute Lösung für die Mehrheit der Einpersonenhaushalte dürfte eine kompakte Wohnung mit effizientem Grundriss, einem grosszügigen Wohn- und Essbereich (offene Küche), genügend Licht, kleinem Schlafzimmer, eventuell mit einem zusätzlichen kleinen Zimmer, einem Balkon und einem Keller sein. Eine gute Lärmisolation ist ebenfalls sehr wichtig: Alle Statistiken zeigen, dass Lärm für Einpersonenhaushalte ein grösseres Problem darstellt. Dies dürfte hauptsächlich auf die oft sehr zentrale Wohnlage zurückzuführen sein.

Ein Bedarf an Mikroapartments ist eher bei jüngeren (bis 34 Jahre) und älteren Alleinlebenden (ab 65 Jahren) zu beobachten. Hier spielt das Einkommen eine massgebliche Rolle: Die Grösse der gewünschten Wohnungen steigt mit dem Einkommen. Auch die Ansprüche, z.B. an den Standard der Wohnung, nehmen mit dem Einkommen zu.

Eine passende Lage zu finden ist sehr wichtig für Einpersonenhaushalte. Im Vergleich zu anderen Haushalten sind diese eher in den Städten zu finden. Eine gute Anbindung an den ÖV sowie Grünflächen in der Nähe ihrer Wohnung sind für sie wichtiger. Der bedeutendste Unterschied zu anderen Haushalten ist der Umgebungslärm: Eine ruhige Lage wird von Alleinlebenden besonders geschätzt. Offensichtlich nehmen die Einpersonenhaushalte diesbezüglich aber Abstriche in Kauf, damit sie von einer guten ÖV-Anbindung profitieren können. Im Gegensatz dazu sind beispielsweise nahegelegene Parkplätze eher für Mehrpersonenhaushalte wichtig.

Ältere Alleinlebende leben oft in sehr grossen Wohnungen oder in Häusern, etwa wenn der Partner verstorben ist. Ihre Wohnzufriedenheit ist zugleich am höchsten. Wenn für sie ein Umzug in Frage kommt, haben sie spezifische Wohnbedürfnisse: Häufiger als Einpersonenhaushalte tieferer Altersklassen möchten sie im Stadtzentrum in der Nähe einer umfassenden Infrastruktur wohnen. Ausserdem sucht dieser Haushaltstyp überdurchschnittlich häufig kleine Wohnungen (mit bis zu zwei Zimmern). Von Bedeutung ist für sie dabei die Verfügbarkeit eines Lifts im Gebäude. Das Vorhandensein von Parkplätzen in der näheren Umgebung ist für diese Zielgruppe ebenfalls wichtiger als für andere Alleinlebende. Kompakte Wohnungen mit wenigen Trennwänden zwischen den Zimmern sind für diese Zielgruppe geeignet; jeder Schritt in Richtung barrierefreies Wohnen wäre für sie von Vorteil.

1. Einleitung

1.1 Problemstellung und Ausgangslage

In den letzten 50 Jahren hat sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte in der Schweiz mehr als verdoppelt. Nach Angaben des Bundesamtes für Statistik (BFS) machten die Einpersonenhaushalte im Jahr 1970 nur 20% der Haushalte aus (BFS, 2015a). Seit 2000 bilden sie etwa 35% (BFS, 2015b). Auch in Europa und in vielen Ländern weltweit haben die Alleinlebenden einen «Boom» erlebt. Heute bilden die Einpersonenhaushalte den bedeutendsten Haushaltstyp in der Schweiz. Aber trotz der grossen Bedeutung dieser Gruppe findet sich in der Literatur sehr wenig zum Thema der Wohnbedürfnisse von Einpersonenhaushalten.

Der Schweizer Immobilienmarkt reagiert naturgemäss sehr langsam auf gesellschaftliche Veränderungen. Laut dem Artikel «Sag mir, wie du wohnst» (NZZ, 2008) gibt es in der Schweiz keine dominierende Wohnform mehr. Das wirft Fragen auf nach unterschiedlichen Wohnformen und dazu passenden Wohnungstypen. Der Autor ist der Meinung, man solle entweder flexible Wohnungen oder solche für spezifische Zielgruppen bauen. Dies sei aber in der Schweiz nicht oft genug der Fall; man baue immer noch sehr standardisierte Objekte.

Im Gegensatz dazu findet man in der Marktforschung von Credit Suisse (2017, S. 16) den Hinweis, dass in Folge der Tendenz zum Alleinleben neue innovative Wohnungsangebote – wie Mikroapartments – auf den Markt gekommen sind. Gemäss dem Artikel sind sie optimal für die Wohnbedürfnisse vieler Einpersonenhaushalte. Man fragt sich aber: Welche Alleinlebende suchen sich tatsächlich ein Mikroapartment? Spielt das Einkommen eine Rolle?

Der gleiche Artikel (S. 17) besagt, dass die Wohnungen der älteren Einpersonenhaushalte oft zu gross sind. Wenn ein Partner gestorben ist, lebt die andere Person entweder in einem grossen Haus oder in einer grossen Mietwohnung. Ein Umzug lohnt sich aber oft nicht: Infolge der stark gestiegenen Mietpreise der angebotenen Wohnungen sowie wegen des aktuellen Mietrechts (Stichwort Referenzzinssatz) wird eine kleinere Wohnung oft teurer als die bisherige grössere Wohnung. Abgesehen von dieser Tatsache stellt sich die Frage: Was wünschen sich die Alleinlebenden dieser Alterskategorie wirklich? Gibt es alternative Lösungen? Wie sieht ihre Wohnzufriedenheit aus? Der Artikel gibt wenig oder keine Informationen zu den Wohnwünschen oder zur Wohnzufriedenheit der Alleinlebende.

Im Artikel «Wohnbedürfnisse neu betrachtet» konstatiert Wüest Partner, dass die Einpersonenhaushalte im Vergleich zu anderen Haushalten tendenziell unterdurchschnittliche Ansprüche haben, wenn sie eine Wohnung suchen (Wüest Partner, 2015, S. 26–27). So verzichten sie auf gewisse Elemente wie Balkon und Garten. Sie legen aber mehr Wert auf Kriterien wie Preis, Lärm und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Der Fokus dieses Artikels liegt jedoch nicht auf den Einpersonenhaushalten. Die Ergebnisse sind allgemein und zusätzliche Informationen sind notwendig, wenn Investoren passende Wohnungen für Alleinlebende bauen möchten.

In diesem Kontext ist es interessant für die Investoren, die spezifischen Bedürfnisse von alleinlebenden Menschen besser zu verstehen.

1.2 Zielsetzung

Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, das Wissen über die Einpersonenhaushalte zu erweitern und neue Informationen zum Thema Wohnen zu gewinnen. Innerhalb dieses Themas werden besonders die Wohnsituation, Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und

Wohnzufriedenheit betrachtet. Um geeignete Wohnungen für die Menschen zu bauen, ist es notwendig zu wissen, was ihre Wünsche sind. Die Wohnsituation und Wohnpräferenzen von Einpersonenhaushalten sollen im Detail analysiert werden. Durch den Vergleich der Ist-Wohnsituation mit der gewünschten Wohnsituation können die Akteure der Immobilienbranche Verbesserungspotenziale erkennen und daraus resultierende Entwicklungsmöglichkeiten, um passendere Wohnungen für Alleinlebende zu bauen. Die gewonnenen Informationen könnten als Guideline für die Investoren dienen, die sich für Einpersonenhaushalte interessieren.

Ziel ist es auch, zu allgemeinen Erkenntnissen über die Einpersonenhaushalte zu gelangen. Dazu wird die Vergangenheit, in der der Boom der Einpersonenhaushalte entstanden ist, untersucht. Ein Blick auf die aktuelle Situation soll helfen, mögliche künftige Tendenzen zu erkennen.

1.3 Fragestellung und Formulierung der Hypothese

Die Grundfragen der Arbeit lauten: Wie wohnen die Einpersonenhaushalte heute in der Schweiz? Sind sie zufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation? Und wie möchten sie künftig wohnen? Für die Beantwortung dieser Fragen ist eine Unterfrage zentral: Wie unterscheiden sich Wohnsituation, Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit der Einpersonenhaushalte von denen der Mehrpersonenhaushalte? Grössere Unterschiede würden auf spezifische Bedürfnisse beziehungsweise spezifische Probleme oder Merkmale der Einpersonenhaushalte hinweisen. Darüber hinaus kann man fragen, ob die Bedürfnisse der Alleinlebenden von verschiedenen sozioprofessionellen Merkmalen wie Einkommen und Alter beeinflusst werden. Für die Entwicklung von passenden Wohnungen ist es hilfreich, die Wohnbedürfnisse der Einpersonenhaushalte nach sozioprofessionellen Merkmalen genauer zu definieren.

In dieser Arbeit wird die detaillierte Analyse der Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit von Einpersonenhaushalten vorgestellt. Dabei liegen die folgenden Haupthypothesen zugrunde:

- Die Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit von Einpersonenhaushalten unterscheiden sich deutlich von den Bedürfnissen der Mehrpersonenhaushalte.
- Innerhalb der Einpersonenhaushalte beeinflussen verschiedene sozioprofessionelle Merkmale Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit von alleinlebenden Menschen.

1.4 Einordnung und Abgrenzung

Die Arbeit befasst sich nur mit der Situation der Einpersonenhaushalte in der gesamten Schweiz; regionale Unterschiede innerhalb des Landes werden nicht untersucht.

Das Thema dieser Studie lautet nicht: «Wohnen im Alter», denn sie beschäftigt sich nicht mit den spezifischen Wohnbedürfnissen (z. B. betreutes Wohnen) betagter Menschen, die noch in der eigenen Wohnung leben. Die Stichprobe des «Immo-Barometers» geht bis zum Alter von 79.

Darüber hinaus ist das Datenmaterial nicht detailliert genug um spezifische Fragen zu beantworten (z. B. Bodenmaterialien). In diesem Sinne geht es nicht um das Thema «Luxuswohnungen», die ein spezifisches und anspruchsvolles Segment der Immobiliennachfrage darstellen. Die Arbeit fokussiert sich auf die Grundwohnbedürfnisse und Wohnpräferenzen der Einpersonenhaushalte. Innovative neue Wohnformen werden am Rande erwähnt, sind aber nicht das Hauptthema.

1.5 Bedeutung und Stellenwert

Die Frage nach der passenden Wohnung für Alleinlebende ist nicht einfach zu beantworten. Dennoch dürfte die Frage von grosser Relevanz für Investoren sein, besonders im heutigen Kontext. Gemäss Wüest Partner (2016) ist der Schweizer Wohnungsmarkt mehr und mehr ein Nutzermarkt (S. 62). Wenn diese aktuelle Tendenz anhält, so werden die Bedürfnisse der Endnutzer in Zukunft noch wichtiger für die professionellen Immobilienakteure. Dies trifft in besonderem Masse auf die Einpersonenhaushalte zu, da sie mehr als ein Drittel der Schweizer Haushalte bilden und damit heute die häufigste Wohnform in der Schweiz darstellen.

Dazu sind kleine Wohnungen besonders interessant für Investoren: Ein Gebäude mit vielen kleinen Wohneinheiten wird in der Regel eine höhere Rendite pro Quadratmeter erzielen. Der Artikel «The Macro View on Micro-Units» (Urban Land Institute, 2014, S. 4) beschreibt, wie sich die Grösse der Wohnungen in den USA verringert hat: Der Baulandpreis sowie die Baukosten haben sich vielerorts erhöht; die Wohnungen dürfen nicht zu gross sein, damit die Bewohner den Mietzins noch zahlen können. Auch in der Schweiz ist Bauland knapp und die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Daher lohnt es sich auch hier, die Frage nach der passenden Wohnung für Alleinlebende zu stellen.

1.6 Definition themenbezogener Begriffe

Einpersonenhaushalte, Alleinlebend und Single: Die Definition eines «Singles» ist nicht eindeutig. Früher war man entweder verheiratet oder ledig. Heute existieren verschiedene Variationen zwischen diesen beiden Zivilständen. In ihrem Buch «Singles im mittleren und höheren Erwachsenenalter» geben die Autoren (Baas, Schmitt & Wahl, 2008, S. 18) viele mögliche Definitionen von «Singles»: von nicht verheirateten Personen bis hin zu Menschen, die auf eine dauerhafte und exklusive Partnerschaft im gemeinsamen Haushalt verzichten. Jede Definition grenzt die Zielgruppe anders ein. So würden zum Beispiel dauerhafte unverheiratete Partnerschaften aus der ersten Definition herausfallen und verheiratete Paare, die nicht exklusiv oder nicht ständig zusammenwohnen, aus der zweiten. Diese Arbeit unterscheidet «Singles» von Alleinlebenden und konzentriert sich ausschliesslich auf den zweiten Fall. Wenn «Singles» in der Arbeit genannt werden, sind Menschen ohne dauerhafte Partnerschaft gemeint. Der Begriff «alleinlebend» bezieht sich dagegen auf Personen, die allein in einer Wohnung wohnen. Dies sind die sogenannten Einpersonenhaushalte, also Haushalte, die nur aus einer Person bestehen. Gemäss dieser Definition sind zum Beispiel Menschen mit dem Status «Single», die in einer WG mit anderen Menschen wohnen, keine Alleinlebenden. Im Gegensatz dazu fallen zwei Menschen, die ein Paar bilden, aber jeder für sich ein eigenes Zuhause haben, trotzdem in die Kategorie Alleinlebende oder Einpersonenhaushalte. Wenn ein Paar sich getrennt hat, gilt derjenige Partner, in dessen Haushalt ein Kind registriert ist, als Mehrpersonenhaushalt, während der andere Partner als Einpersonenhaushalt gezählt wird, selbst wenn ein Kind regelmässig zu Besuch kommt. Somit ist die Kategorisierung abhängig vom offiziellen Wohnstatus des Haushaltes.

Wohnbedürfnisse, Wohnwünsche, Wohnpräferenzen: Wenn es um das Thema «Bedürfnisse» geht, landet man sehr schnell bei der Maslowschen Bedürfnispyramide. Nach diesem Ansatz sind die menschlichen Bedürfnisse hierarchisch aufeinander aufgebaut. In seinen Studien stellt Theilendgerdes fest (2012, S. 23), dass die Bedürfnisse auf der untersten und damit bedeutendsten Stufe zuerst befriedigt werden sollten.¹ Dabei wer-

¹ Gemäss R. Theilendgerdes (2012, S. 21) kann man sie folgendermassen gliedern: 1. physiologische Bedürfnisse (z. B. Nahrung, Wohnraum), 2. Sicherheit (z. B. Schutz von Gefahren, Recht), 3. soziale Bedürfnisse (z. B. Freundeskreis, Liebe), 4. Individualbedürfnisse (z. B. Respekt, Einfluss), 5. Selbstverwirklichung (z. B. Individualität).

den die physiologischen Bedürfnisse als Grundbedürfnis (Basis der Pyramide) betrachtet. Der Autor ordnet das Wohnen den Grundbedürfnissen zu.

Das Modell von Maslow wurde von zahlreichen anderen Psychologen kritisiert und weiterentwickelt. Das Konzept der Bedürfnisse ist nicht eindeutig. Gemäss Tessin (2011, S. 63-67) überschneidet es sich mit anderen Konzepten wie Instinkt, Triebe, Wünsche. Ein Bedürfnis sagt noch nichts über ein konkretes Verhalten aus und kann daher statistisch sehr schwierig zu messen sein. Darüber hinaus sind gemäss Delbiaggio und Wanzenried (2016, S. 4) die Bedürfnisse – zumindest teilweise – subjektiv.

Diese Arbeit möchte keinen theoretischen Beitrag zum Thema Wohnbedürfnisse liefern. In ihrem Kontext wurden einige Ideen von Maslow übernommen und adaptiert: Eine bezahlbare Wohnung zu haben, zählt in einer modernen Gesellschaft zu den Grundbedürfnissen. Andere Aspekte einer Wohnung können ebenfalls Bedürfnisse befriedigen. Beispielsweise befriedigt ein Balkon das Grundbedürfnis nach frischer Luft, wird aber nicht unbedingt dafür benötigt. In diesem Sinne könnte der Balkon einerseits ein Wohnbedürfnis befriedigen, aber andererseits eine blosser Wohnwunsch sein. Die Grenze zwischen Wohnbedürfnissen und Wohnwünschen kann nicht immer klar gezogen werden. Methodologisch betrachtet wurden in der Kategorie «Wohnwünsche» nur die hypothetischen Fragen wie z. B. «Wenn Sie umziehen, möchten Sie eher städtisch oder ländlich wohnen?» oder «Wie wichtig ist für Sie der Balkon bei der Suche nach einer neuen Wohnung?» übernommen.

Der Begriff Wohnpräferenzen kann ebenfalls benutzt werden. Dabei ist der Bezug zur Realität etwas grösser als bei den Wohnwünschen, da es sich oft um Präferenzen mehrerer schon bestehender Möglichkeiten handelt.

Wohnzufriedenheit: Gemäss Sonnenberg (2007, S. 21) steht in der aktuellen Forschung Zufriedenheit in direktem Zusammenhang mit Lebensqualität. Lebensqualität wird determiniert von objektiven Merkmalen (objektive Lebensbedingungen) und subjektiven Bedeutungen (Wohlbefinden, Adaptation). Messungen von Zufriedenheit sind komplex: Der gleiche Autor (2007, S. 26) behauptet, dass fünf Kategorien von Wohlbefinden gemessen werden können: physisches, soziales, materielles, aktivitätsbezogenes und emotionales Wohlbefinden. Die vorliegende Arbeit geht nicht tiefgründig auf das Thema der Wohnzufriedenheitsmessung ein. Wir wissen, was die befragten Personen uns im «Immo-Barometer» beziehungsweise in den Interviews sagen, d.h. ob sie allgemein zufrieden sind mit den verschiedenen Aspekten ihrer Wohnung. Die Analysen dürften uns aber helfen, relevante Probleme zu finden: Beispielsweise könnte, wenn alle Einpersonenhaushalte sehr unzufrieden mit dem Umgebungslärm sind, die Lärmdämmung verbessert werden.

Lage, Makrolage, Mikrolage: Nach Wüest Partner (2013, S. 64) ist die Lage eine Summe von raumwirksamen Faktoren, die naturgegeben oder veränderbar sind. Diese Eigenschaften sind zwar schwer zu messen, aber es gibt einen Zusammenhang zwischen ihnen und der gewählten Lage (z. B. zum Wohnen). Wüest Partner erklärt weiter (S. 66): Oft unterscheidet man die Makro- von der Mikrolage. Damit ist gemeint, dass die Merkmale eines Standorts unterschiedliche räumliche Reichweite haben. Geruchsemissionen beschränken sich beispielsweise auf wenige Quadratmeter (Mikrolage). Im Gegensatz dazu profitiert die ganze Schweiz von der politischen Stabilität des Landes (Makrolage). Es gibt keine festen Abgrenzungen zwischen Mikro- und Makrolage. In dieser Arbeit sollte es für den Leser jedoch immer aus dem Kontext heraus verständlich sein. Dazu gilt die Regel, dass alles unterhalb der Gemeindeebene zur Mikrolage zu rechnen ist.

1.7 Vorgehen

Die vorliegende Arbeit wird von der Studie Delbiaggio & Wanzenried (2016, S. 3) inspiriert, die sich an dem sogenannten «life-course approach» orientiert. Es handelt sich um einen multidisziplinären Ansatz, der oft in den Sozialwissenschaften angewendet wird. Nach den Autoren können drei Variablengruppen die Eigenschaften einer Wohnung beeinflussen: die sozioökonomischen Eigenschaften des Haushaltes, die Eigenschaften des Wohnobjektes sowie die Eigenschaften des Wohnortes. Dabei spielt die Budgetrestriktion eine besondere Rolle: Die Haushalte versuchen, innerhalb der Grenzen ihres Einkommens ihren Nutzen zu maximieren. Die Wahrnehmung der Wohnsituation ist ebenfalls sehr wichtig bei diesem Ansatz. Diese Arbeit folgt einem ähnlichen Muster und berücksichtigt alle oben genannten Aspekte: sozioökonomische Eigenschaften, Eigenschaften des Wohnobjektes, Eigenschaften des Wohnortes, Budgetrestriktion und Wahrnehmung der Wohnsituation.

Die oben genannten Hypothesen werden mit Hilfe statistischer Analysen von zwei Datenbanken getestet: zum einen der «Strukturerhebung» des Bundesamts für Statistik (BFS) und zum anderen dem «Immo-Barometer», das von der Neuen Zürcher Zeitung (NZZ) gemeinsam mit der Beratungsunternehmen Wüest Partner veröffentlicht wird. Dafür werden traditionelle statistische Methoden wie deskriptive Statistiken, Regressionen und statistische Vergleiche von Mittelwerten oder Medianen – wie z. B. beschrieben im Handbuch «Discovering statistics using SPSS» von A. Field (2009) – eingesetzt. Zudem werden fünf Interviews mit allein lebenden Menschen durchgeführt sowie zwei Interviews mit Expertinnen aus der Immobilienbranche. Ziel dieser Interviews ist es, genauere Informationen zu den Gründen, weshalb sie allein wohnen und zu ihren detaillierten Wohnwünschen (Wohnlage, Gestaltung etc.) zu gewinnen.

2. Theoretische Grundlage

Dieser Teil der Arbeit soll einen theoretischen Überblick zum Thema Einpersonenhaushalte geben. Dazu wird rückblickend die rasante Entwicklung dieser Lebensform betrachtet sowie eine Analyse der aktuellen Tendenzen und der Grundmerkmale der Einpersonenhaushalte vorgenommen.

2.1 Stand der Forschung

Die Anzahl der Studien, die sich mit den Wohnaspekten der Einpersonenhaushalte in der Schweiz beschäftigen, ist sehr gering. Deshalb ist es notwendig, einen Blick in andere Bereiche, wie z. B. in die demografische Entwicklung, zu werfen: Das Thema wird aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung häufig am Rande erwähnt. Im Ausland gibt es mehr Studien zum Thema. Sie können dabei helfen, die Rahmenbedingungen zu verstehen, aber die Wohnbedürfnisse sind von einem Land zum anderen sehr unterschiedlich.

2.2 Boom der Einpersonenhaushalte: Die Voraussetzungen

Die Einpersonenhaushalte haben im 20. Jahrhundert einen Boom erlebt. Dies betrifft viele Länder und insbesondere die Industrieländer. Die Schweiz ist eines der Länder mit dem höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten. Auch andere Aspekte fördern die Entwicklung des Alleinwohnens. Eric Klinenberg listet diese Elemente in seinem Buch «Going Solo» (2012, S. 11-16) auf. Er zitiert verschiedene Soziologen wie Emile Durkheim, Ulrich Beck oder Joseph Schumpeter und erklärt den Übergang von den traditionellen agrarischen Gesellschaften zu den industriellen Städten. In diesem Prozess wurde das Individuum wichtiger als die Gemeinschaft. Die gesellschaftlichen Werte haben sich verschoben: Das Streben nach individuellem Wohlbefinden hat den Platz von anderen gesellschaftlichen oder religiösen Werten eingenommen. Vor dem Hintergrund die-

ser zunehmenden Individualisierung der Gesellschaft sind bestimmte Elemente förderlich für das Alleinleben: Die Emanzipation und Berufstätigkeit der Frauen in den modernen Gesellschaften bieten ihnen Selbstständigkeit und eröffnen die Möglichkeit, allein zu wohnen. Darüber hinaus hat auch die Entwicklung neuer Kommunikationskanäle die Rahmenbedingungen verändert. So können Menschen allein leben, aber ständig mit anderen verbunden sein – am Anfang durch das Telefon, danach über Radio und Fernseher, schliesslich über das Internet. Seit einigen Jahren eröffnet das Smartphone neue Möglichkeiten der Kommunikation. Als nächsten Faktor nennt Klinenberg eine massive Urbanisierung. So können die Alleinlebende eine eigene Subkultur entwickeln: Wir finden die meisten Einpersonenhaushalte in den Städten, wo sie oft einen eigenen, sehr aktiven Lebensstil haben; sie gehen zu vielen Events, in Bars, treffen sich mit Leuten. Als viertes Element wird die längere Lebensdauer genannt: Nach einer Trennung, dem Tod des Partners oder dem Auszug der Kinder aus dem Elternhaus leben viele ältere Menschen – besonders Frauen – allein.

2.3 Einpersonenhaushalte und gesellschaftliche Systeme

Auf der Welt gibt es sehr unterschiedliche Gesellschaftssysteme. Gewisse Systeme fördern die Entwicklung von Einpersonenhaushalten, andere eher nicht. Die europäischen Systeme fördern das Alleinleben am stärksten. Im Gegensatz dazu gibt es nach Jamieson und Simpson (2013, S. 33-42) gesellschaftliche Modelle wie das patriarchalische Modell (z. B. in Indien), die das Alleinwohnen nicht fördern. In solchen Systemen werden Einpersonenhaushalte und besonders alleinlebende Frauen stark stigmatisiert oder es ist sogar verboten, allein zu wohnen. Zwischen diesen beiden Extremen gibt es noch andere Familienmodelle. So ist das gesellschaftliche System in Ostasien immer noch stärker familienorientiert als in Europa und Nordamerika. Dort wohnen z. B. mehr ältere Leute bei einem Familienmitglied. Das westliche System (vor allem Europa und Nordamerika) kann in mindestens vier Gesellschaftssysteme unterteilt werden:

- Das Nordwest-System fördert das Alleinleben am stärksten. Die Wahrscheinlichkeit, an einem gewissen Punkt im Leben allein zu wohnen, ist hoch. Junge Erwachsene bleiben nicht lange im Elternhaus. Viele Paare sind nicht verheiratet und Trennungs- und Scheidungsraten sind hoch. Auch ist die Lebenserwartung in diesen Ländern höher. Die Schweiz sowie alle nordeuropäischen Länder gehören zu diesem System.
- Das südeuropäische Muster (Spanien, Portugal etc.) fördert das Alleinleben weniger. Junge Erwachsene bleiben länger im Elternhaushalt wohnen und traditionelle Eheschliessungen sind weitverbreitet.
- In Osteuropa ist das Muster nach der Auflösung des kommunistischen Systems noch nicht klar erkennbar. Junge Erwachsene sind in der Regel nicht so früh selbstständig wie in Nordeuropa und in manchen Ländern ist es noch üblich, dass mehrere Generationen zusammenleben.
- Die USA folgen einem eigenen dualistischen Muster, in dem es viele Singles gibt, aber auch viele traditionelle Familien.

2.4 Entwicklung der Einpersonenhaushalte

Dieser Teil der Arbeit präsentiert die Entwicklung der Einpersonenhaushalte im 20. und 21. Jahrhundert. Der Hauptfokus richtet sich auf die Schweiz.

Urbanisierung wird als bedeutende Ursache für die Entwicklung des Alleinlebens gesehen. Historisch betrachtet ist diese Tendenz ursprünglich in den Städten entstanden. Nach Klinenberg (2012, S. 35-41) lebten am Anfang des 20. Jahrhunderts noch sehr wenige Leute in den USA allein. Diejenigen, die vom Land in die Städte gezogen waren, wohnten als Untermieter in einer Familie oder sie gründeten eine WG. In den

Grossstädten haben sich Schritt für Schritt neue Wohntrends entwickelt. So entstanden die sogenannten «Rooming houses». In ihnen lebten Menschen, die ihr Glück in der Stadt suchten (z. B. Migranten), aber auch Menschen, die nach Freiheit strebten und vor der Kontrolle ihrer Gesellschaft fliehen wollten (Künstler, Homosexuelle etc.). Man mietete einen sehr kleinen Raum relativ günstig und konnte diesen auch sehr leicht wieder aufgeben. Die Vorurteile solchen Wohnformen gegenüber waren sehr gross, dennoch hat sich dort in den Grossstädten die «Single Living Kultur» entwickelt (als Beispiel zitiert Klinenberg «The Village»² in New-York City). Heute ist das Alleinleben sehr verbreitet und nicht mehr so stark mit Vorurteilen besetzt, aber die Einpersonenhaushalte finden sich immer noch überdurchschnittlich häufig im städtischen Kontext.

Gemäss einer Credit Suisse Studie (2017, S. 16) hat sich auch in der Schweiz die Anzahl der Einpersonenhaushalte im 20. Jahrhundert stark erhöht: 1960 war dieser Haushaltstyp noch der am wenigsten vertretene (14%). Die gleiche Studie nennt drei Gründe für diesen Boom in der Schweiz (S. 17.). Zum einem die gestiegene finanzielle Unabhängigkeit von Frauen aufgrund der zunehmenden Erwerbstätigkeit. Dazu erlaubt es der höhere Wohlstand, dass viele Menschen allein wohnen können. Als dritter Grund wird genannt, dass das Alleinleben als Wohnstil zunehmend geschätzt wird. Zwischen 2000 und 2012 ist der Anteil der Einpersonenhaushalte wieder leicht zurückgegangen. Seither stagniert er. Dies erklärt sich, immer noch laut Credit Suisse (S. 16), einerseits durch die steigende Lebenserwartung der Männer, die sich derjenigen der Frauen annähert, andererseits durch Steigerungen bei der Miete, die dazu zwingen, wieder grössere Haushalte zu bilden.

Im Jahr 2015 betrug die Zahl der Einpersonenhaushalte 1'275'667 (BFS, 2015b), was 35% der Haushalte in der Schweiz entspricht, und ist damit der bedeutendste Haushaltstyp.

Im internationalen Vergleich ist die Schweiz eines der Länder mit dem höchsten Anteil an Alleinlebenden, wie Tabelle 1 zeigt: Nur wenige, meist nordeuropäische Länder, weisen einen höheren Anteil auf.

<i>Land</i>	<i>1950</i>	<i>1980</i>	<i>1990</i>	<i>2000</i>	<i>2010</i>
Schweden	21%	33%	44%	47%	49%
Finnland	18%	27%	32%	37%	41%
Norwegen	15%	28%	34%	38%	40%
Dänemark	14%	30%	34%	37%	39%
Deutschland	12%	30%	35%	36%	39%
Schweiz		29%	32%	36%	37% ³
Niederlande	9%	22%	30%	33%	36%
Österreich	18%	28%	28%	30%	36%
Japan	5%	20%	24%	28%	31%
Frankreich	19%	25%	26%	31%	30%
Slowakei		20%	22%	30%	

² Greenwich Village

³ Die Daten der Autoren können leicht von den offiziellen BFS Daten abweichen: In 2015 bildeten die Einpersonenhaushalte 35% der Haushalte in der Schweiz.

Vereinigtes Königreich	11%	22%	27%	29%	29%
USA	9%	23%	25%	26%	27%
Israel		14%	15%	17%	18%
Spanien		8%	10%	12%	18%
China				8%	10%
Mexico				2%	8%
Indien				4%	4%

Tabelle 1: Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten in ausgewählten Ländern (vgl. Jamieson & Simpson, 2013, S. 34-35).

Nach der oben genannten Studie von Credit Suisse (2017, S. 16) dürfte der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Schweiz bis zum Jahr 2030 bei 38% liegen. Diese leichte Erhöhung erklärt sich hauptsächlich durch die Generation der «Baby-Boomers», die ein Alter erreichen, in dem man häufig allein wohnt. Das BFS prognostiziert eine Steigerung der Anzahl Einpersonenhaushalte auf 1'587'656 bis zum Jahr 2030 (BFS, 2013).

2.5 Merkmale der Einpersonenhaushalte

Die Vielfältigkeit der Einpersonenhaushalte in der Schweiz ist gross, wie die Credit Suisse Studie besagt (2017, S. 16-17). Einerseits waren im Jahr 2012 41% der Alleinlebenden älter als 60. Der Anteil Einpersonenhaushalte steigt proportional mit dem Alter. Ab 85 Jahren beträgt der Anteil der Einpersonenhaushalte 70%. In dieser Alterskategorie ist das Alleinleben keine Wahl, sondern das Ergebnis der Lebensumstände (der Partner ist oft gestorben). Andererseits bildet die Kategorie der jungen Erwachsenen zwischen 20 und 28 fast 39% der Einpersonenhaushalte.

Die Daten des BFS liefern weitere detaillierte Informationen (siehe Abbildung 1): Insgesamt gibt es in der Schweiz mehr alleinlebende Frauen als alleinlebende Männer. Das erklärt sich ausschliesslich durch die sehr hohe Anzahl von Frauen über 65, die allein wohnen. In der Schweiz sind Männer in allen Kategorien von Einpersonenhaushalten überrepräsentiert, ausser in der Altersgruppe ab 65. Frauen gehen früher als Männer eine Partnerschaft ein, also wohnen sie kürzere Zeit allein: Die Studie von Credit Suisse (2017, S. 17) zeigt, dass 17% der Frauen zwischen 25 und 34 keinen Partner haben, gegenüber 25% der Männer. Dazu bleiben die Kinder im Fall einer Trennung oft bei der Mutter. Ein weiterer Einflussfaktor ist, dass Frauen immer noch weniger als Männer verdienen. Daher können sie auf dem teuren Schweizer Wohnungsmarkt benachteiligt sein. Das Buch von Jamieson und Simpson (2009, S. 51-52) zitiert Studien, die in anderen Ländern ebenfalls zu dieser Schlussfolgerung gekommen sind. Das könnte teilweise erklären, warum Frauen in einer besseren sozio-professionellen Position öfter allein wohnen: weil sie sich das finanziell leisten können. Das oben genannte Buch zitiert viele Studien in Europa, die zeigen, dass Alleinlebende sich meist am unteren und oberen Ende der sozialen Skala befinden. Dabei sind Frauen mit einem guten Beruf und einer höheren Ausbildung am oberen Ende der Skala, Männer am unteren Ende überrepräsentiert. Das betrifft besonders Personen in der Berufsphase.

Frauen ab 65 Jahren bilden die bedeutendste Kategorie von Einpersonenhaushalten: In mehr als 330'000 Haushalten leben Frauen ab 65. Das entspricht 25% aller Einpersonenhaushalte. In der gleichen Alterskategorie sind Männer deutlich unterrepräsentiert.

Die zweitbedeutendste Kategorie sind Männer zwischen 35 und 49 (etwa 180'000 Haushalte).

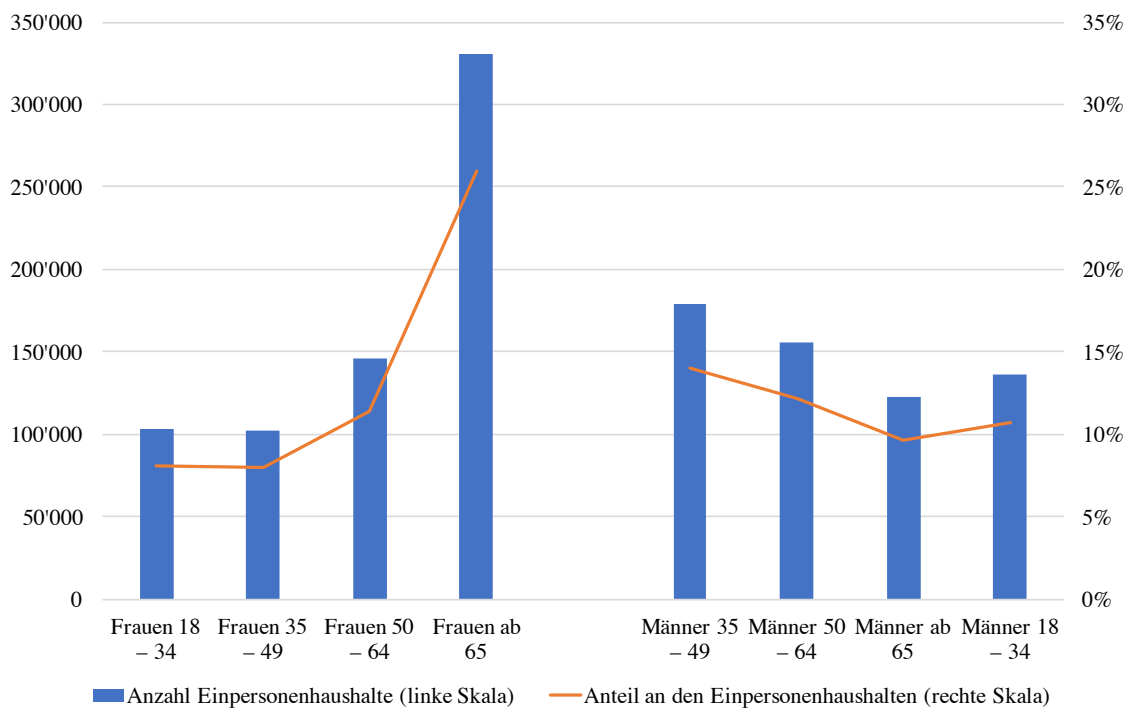


Abbildung 1: Einpersonenhaushalte, Anzahl und Anteil nach Altersklasse und Geschlecht (BFS, 2015c, eigene Darstellung)

In welchem Mass sind Alleinlebende auch Menschen ohne Partner, also sogenannte «Singles»? Die Korrelation zwischen beiden Gruppen dürfte sehr hoch sein. Heute spricht man von der «Living-Apart-Together-Tendenz»: Paare, die lieber allein wohnen. Die Credit Suisse Studie (2017, S. 17) zeigt, dass 13% der Frauen und 18% der Männer, die allein wohnen, einen Partner haben. Ab dem Alter von 35 Jahren trifft dies nur für 10% der Einpersonenhaushalte zu. Gemäss Jamieson und Simpson (2013, S. 71) ist «Living-Apart-Together» allerdings oft eine Übergangsphase vor dem Zusammenziehen oder vor der endgültigen Trennung. «Living-Apart-Together» als langfristige Wohnsituation für ein Paar ist sehr ungewöhnlich und eher bei Menschen mit einem hohen Bildungsgrad zu beobachten. In Schweden verstärkt sich diese Tendenz, aber z. B. nicht in Deutschland und England. Falls dieser Trend in der Schweiz stark wachsen sollte, würde das die Zahl der Einpersonenhaushalte erhöhen. Zurzeit geht man davon aus, dass viele Alleinlebende in keiner festen Beziehung sind.

2.6 Einpersonenhaushalte und Wohntendenzen

Die Frage, die sich stellt, lautet: Wie wohnen die Einpersonenhaushalte in der Schweiz heute? Und wie möchten sie wohnen? Wenige Studien haben sich mit dieser Frage beschäftigt. Nach dem oben zitierten Artikel von Credit Suisse (2017, S. 17-19) wohnen die Einpersonenhaushalte überdurchschnittlich oft in den Städten: Deutlich überrepräsentiert waren sie in Genf (2014: 51% der Haushalte). Alleinlebende leben in unterschiedlich grossen Wohnungen: Am häufigsten in einer Dreizimmerwohnung, gefolgt von Zweizimmer- sowie Ein- und Vierzimmerwohnungen. Die grossen Wohnungen können laut der Studie nur teilweise durch Lebensumstände (wie z. B. Trennung) erklärt werden; viele Alleinlebende wählen bewusst eine grössere Wohnung. Die hohen Immobilienpreise in der Schweiz erklären, dass die gewählten Wohnungen nicht noch grösser sind: In Zürich – wo die Immobilienpreise besonders hoch sind – wohnen nur 39% der

Einpersonenhaushalte in einer Wohnung, die mehr als zwei Zimmer hat (in der Schweiz 54%).

Ältere Alleinlebende befinden sich in einer besonderen Situation: Sie wohnen oft in der gleichen Wohnung, in der sie mit den Kindern und/oder der verstorbene Partner gelebt haben. Diese Wohnung ist zu gross für die rein physischen Bedürfnisse dieser Menschen. Doch eine neue, kleinere Wohnung zu mieten oder zu kaufen, lohnt sich in der Regel nicht. Bei den unter Sechzigjährigen ist der Anteil der Mieter (im Vergleich zu Wohneigentümern) sehr hoch (2014: 87%). Der Preis von Wohneigentum und die Bedürfnisse nach Flexibilität dürften das erklären.

Auch wenn viele Einpersonenhaushalte in einer Dreizimmerwohnung wohnen, gibt es doch einige, die in einer kleinen Wohnung leben: Das erklärt die Tendenz zu Mikroapartments. Besonders in den Städten, in denen die Preise hoch sind, suchen sich Alleinlebende eine solche kleine Wohnung. Die Zielgruppen für diese Wohnungen sind sehr unterschiedlich: Studenten, junge Berufstätige, Pendler, Wochenaufenthalter etc. Die Studie weist darauf hin, dass solche Wohnungen in der Schweiz sehr ungewöhnlich sind: 69% der neuen Wohnungen seit 2000 sind Vierzimmerwohnungen und grösser.

Im Ausland ist die Tendenz zum Bau von Mikroapartments weiter verbreitet. Einpersonenhaushalte machen heute in der Schweiz etwa 35% der Haushalte aus, doch der Anteil kleiner Wohnungen (bis zwei Zimmer), die für diese Zielgruppe passend sind, ist deutlich geringer. Es kommt die Frage auf, ob kleine Wohneinheiten in der Schweiz nicht fehlen. Abbildung 2 zeigt: Von allen Wohneinheiten (2015) sind Vierzimmerwohnungen die bedeutendste Kategorie (28%). Dreizimmerwohnungen folgen knapp danach mit 26% des Wohngebäudebestands. Zusammengezählt stellen die kleinen Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern nur 20%. Im Vergleich zu den Einpersonenhaushalten, die etwa 35% der Haushalte ausmachen, sieht der Anteil an kleinen Wohnungen eher gering aus. Das kann eine der Ursachen sein, weshalb so viele Einpersonenhaushalte in einer Dreizimmerwohnung wohnen.

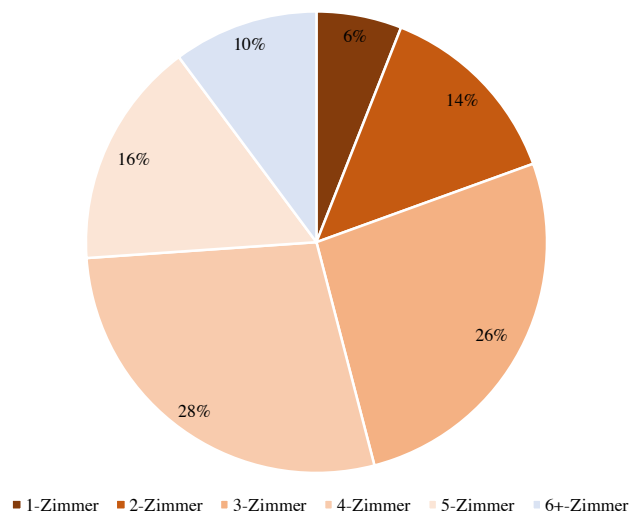


Abbildung 2: Anteil des Wohngebäudebestands in der Schweiz nach Wohnungsgrösse (Wüest Partner, 2017a, eigene Darstellung)

Gibt es wirklich eine Nachfrage nach Mikroapartments? In der Studie «Macro View on Micro Units» sieht man, dass drei Kriterien – Mietzins (inkl. Nebenkosten), Lage und die Freiheit, allein zu leben – von zentraler Bedeutung für viele Alleinlebende sind. Die Autoren geben an, dass 24% der Mieter von konventionellen Wohnungen in eine sehr

kleine Wohnung⁴ umziehen würden (Urban Land Institute, 2014, S. 17). Ihre Gründe sind eine günstigere Miete (73%), eine gute Lage (44%), weniger zusätzliche Kosten (35%), die Möglichkeit allein (ohne Mitbewohner) zu wohnen (28%), weniger Zeit für das Pendeln (19%), weniger Hausarbeit (10%), Nachbarn mit einem ähnlichen Lebensstil (8%), gemeinsam genutzte Räume (7%) und die Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln (6%). Die Freiheit allein zu wohnen wird bei vielen Personen geschätzt. 28% würden in eine «Micro-Unit» ziehen wollen, um nicht weiter in einer WG zu wohnen. Diese Gründe dürften auch in der Schweiz gelten.

Ein Zeichen dafür, dass viele Einpersonenhaushalte eine kleine Wohnung suchen, ist, dass Wohnungen mit bis zu zweieinhalb Zimmern in der Schweiz sehr gefragt sind. Abbildung 3 zeigt: Insgesamt waren im Juni 2017 (Wüest Partner & Realmatch360) mehr als 37'000 Personen auf der Suche nach einer kleinen Mietwohnung, während deutlich mehr als 60'000 Menschen eine Drei- bis Viereinhalbzimmerwohnung suchten. Nichtsdestotrotz war die Marktanspannung (Anzahl der Suchabos⁵ im Verhältnis zur Anzahl der Inserate) bei den kleinen Mietwohnungen (1.9 für die ganze Schweiz) höher als bei den grossen (1.1). Das gilt auch für Eigentumswohnungen, aber in einem geringeren Ausmass: Die Marktanspannung erreicht 1.3 für kleine Wohnungen und 1.1 für grössere. Das zeigt, dass es ein Entwicklungspotenzial für kleinere Wohnungen gibt. Natürlich gibt es regionale Unterschiede: So werden zum Beispiel in den Grossstädten und ihrer Umgebung im Verhältnis zum Angebot viele kleine Wohnungen gesucht.

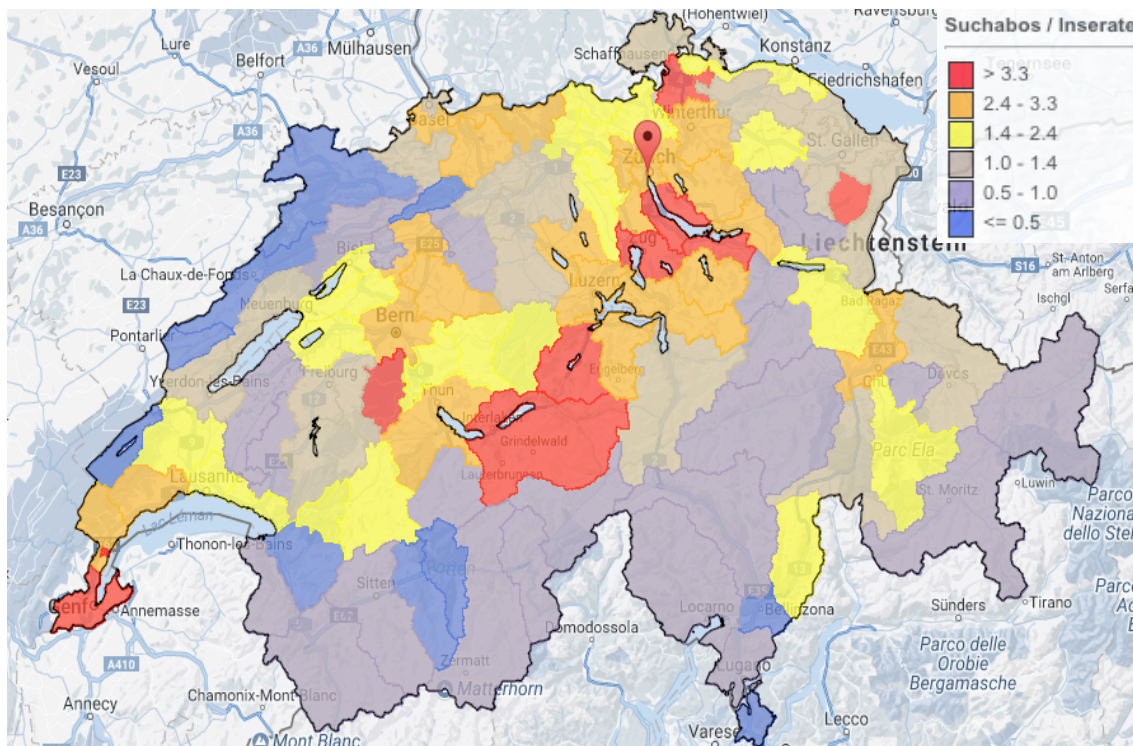


Abbildung 3: Marktanspannung für Mietwohnungen pro MS-Region⁶ (Wüest Partner & Realmatch360, 2017)

⁴ Auf den Seiten 4-5 erfahren wir, dass es keine feste Definition einer «Micro-Unit» gibt. Sie kann zwischen 20 – 30% kleiner und günstiger sein als normale Wohnungen.

⁵ Anzahl Menschen, die auf die Suche nach einer Wohnung auf eine Internetplattform angemeldet sind.

⁶ Verhältnis der Anzahl Suchabos zur Anzahl der inserierten Objekte. Es handelt sich um die Original-Angaben aus den Internetportalen bzw. Printmedien. Es wurden keine regionalspezifischen Korrekturen bezüglich Zimmerzahlen oder Flächen (z. B. Genf, Tessin) vorgenommen. Die Regionalisierung nach MS Region entspricht der vom BFS (Quelle: BFS 2016b)

Weniger Autos als in Mehrpersonenhaushalten

Gemäss dem Schweizer Mikrozensus (BFS, 2010, S. 32) besitzen 45% der Einpersonenhaushalte kein Auto, gegenüber 14% der Zweipersonenhaushalte, 10 % der Dreipersonenhaushalte und etwa 5 % der Haushalte ab 4 Personen. Daraus kann man ableiten, dass die Einpersonenhaushalte ein geringeres Bedürfnis nach Parkplätzen zeigen als die Mehrpersonenhaushalte. Hier sieht man, dass der Lebensstil und die Mobilitätsbedürfnisse ganz anders gestaltet sind. Wenn man den Fahrradbesitz betrachtet, sieht man, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte, die ein Fahrrad besitzen, gleich gross ist wie der Anteil der Zweipersonenhaushalte, die zwei Fahrräder haben.

2.7 Einpersonenhaushalte und Verbrauch von Wohnfläche

Einpersonenhaushalte beanspruchen deutlich mehr Wohnfläche pro Person als Mehrpersonenhaushalte. Gemäss dem Bericht des BFS zur Wohnfläche pro Bewohner (2014, S. 4) betrug 1990 die mittlere Wohnfläche pro Bewohner nur 38 m². Im Jahr 2015 sind es gemäss neuer Zahlen aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des BFS schon 45 m² (BFS, 2014a). Dies vor allem wegen einer Verringerung der mittleren Haushaltsgrösse: Diese betrug 2015 gemäss der gleichen Quelle 2.3 Personen. 1970 waren es noch 2.9 und 1990 2.4 Personen. Die Zahl der Personen pro Zimmer folgt dem gleichen Muster mit 0.79 Personen pro Zimmer (1970), 0.63 (1990) und 0,60 (2015).

Wie bereits erwähnt, beträgt die durchschnittliche bewohnte Fläche pro Person 45m². Die Abbildung 4 zeigt, dass nur Alleinlebende, die in einer Einzimmerwohnung leben, weniger Fläche als der Durchschnitt verbrauchen. Dagegen beanspruchen Einpersonenhaushalte in einer Vierzimmerwohnung mehr als 100 m² Wohnfläche pro Person. Laut Delbiaggio & Wanzenried (2016, S. 3) spielt der Zusammenhang zwischen dem subjektiven Wohnflächenbedarf und dem objektiven Wohnflächenkonsum eine wichtige Rolle für einen nachhaltigen Flächenkonsum: Wohnraumeinsparung kann nur entstehen, wenn sich die Person bewusst ist, dass sie weniger Wohnfläche konsumieren könnte. Auf Seiten des Investors ergibt sich ein Potenzial für den Bau von kleinen Wohnungen, wenn viele Haushalte erkennen, dass sie in einer zu grossen Wohnung leben (z. B. ältere Alleinlebenden auf grosser Wohnfläche). Daher ist es wichtig, genauere Informationen zu den Wohnpräferenzen der Alleinlebenden zu erhalten.

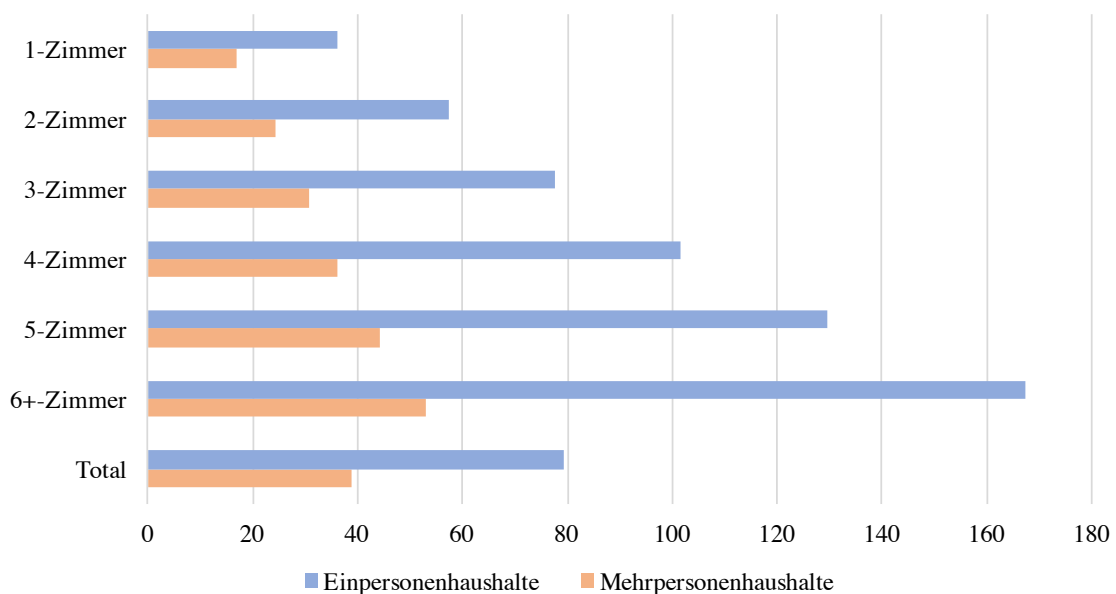


Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnfläche (in Quadratmeter) pro Bewohner und Anzahl Zimmer der bewohnten Wohnungen nach Haushaltsgrösse (BFS, 2014)

3. Empirische Untersuchung

Dieser Teil der Arbeit präsentiert die Methode, Vorgehen und Daten, die für die empirische Untersuchung dieser Arbeit verwendet wurden.

3.1 Methode

Die vorliegende Arbeit wird von der Studie Delbiaggio & Wanzenried (2016) inspiriert, die sich an dem sogenannten «life-course approach» orientiert. Dieser multidisziplinäre Ansatz wird oft in medizinischen Studien und in den Sozialwissenschaften benutzt. Von besonderem Interesse für das Thema dieser Arbeit ist die Forschungsarbeit «Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf». Die Autoren erklären (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 3), dass die Nachfrage eines Haushaltes nach Wohnfläche von drei Variablen abhängig ist: den sozioökonomischen Eigenschaften des Haushaltes, den Eigenschaften des Wohnobjektes sowie den Eigenschaften des Wohnortes. Dabei spielt die Budgetrestriktion eine besondere Rolle: Die Haushalte versuchen, innerhalb realistischer Grenzen ihres Einkommens, ihren Nutzen zu maximieren. Die Wahrnehmung der Wohnsituation ist bei diesem Ansatz zentral: Eine aktuelle Konstellation kann als optimal oder suboptimal (z. B. zu grosse oder zu kleine Wohnung) eingeschätzt werden. Diese Einschätzung kann Veränderungspotenziale eröffnen. So ergibt sich ein Potenzial für den Bau von kleinen Wohnungen, wenn viele Haushalte denken, dass sie in einer zu grossen Wohnung leben.

Diese Arbeit wurde nach ähnlichen Grundprinzipien konzipiert: Einerseits haben die Einpersonenhaushalte in der Regel grosse Budgetrestriktionen. Daher fokussiert ein Teil der Arbeit auf diese begrenzenden Elemente, wie Höhe des Einkommens und tatsächliche Höhe der Miete: Diese sind von hoher Relevanz für die Wohnentscheidungen der Einpersonenhaushalte. Andererseits werden die aktuellen Eigenschaften der Wohnungen der Alleinlebenden betrachtet und im Weiteren wird auch die Wohnlage im Detail analysiert. Anhand dieser Aspekte werden Verbesserungspotenziale gesucht, beispielsweise dort, wo die aktuelle Wohnsituation der Einpersonenhaushalte nicht der gewünschten Wohnsituation entspricht: Hier ergeben sich Potenziale für Immobilienentwickler und gleichzeitig können Wohnungen, die besser zu den Bedürfnissen der Einpersonenhaushalte passen, auf dem Markt kommen.

Um diese verschiedenen Aspekte zu ergründen, können traditionelle statistische Methoden wie deskriptive Auswertungen, Regressionen und statistische Vergleiche von Mittelwerten oder Medianen genutzt werden, wie z. B. beschrieben im Handbuch «Discovering statistics using SPSS» von A. Field (2009).

Jede Hypothese wird leicht anders getestet.

Die erste Hypothese lautet: Die Wohnbedürfnisse der Einpersonenhaushalte unterscheiden sich deutlich von den Bedürfnissen der Mehrpersonenhaushalte. Diese Hypothese kann anhand der aktuellen Situation der Ein- und Mehrpersonenhaushalte untersucht werden. Die derzeitige Situation kann mit zwei Datenbanken untersucht werden: der «Strukturerhebung» und dem «Immo-Barometer». Die Datenbanken geben uns Auskunft über die Miethöhe, die Zahl der Zimmer, die Wohnfläche etc. Auf dieser Grundlage ist es möglich, die Wohnaspekte der Ein- und Mehrpersonenhaushalte zu vergleichen. In Bezug auf die Wohnwünsche ist es aber auch interessant zu wissen, wie die verschiedenen Haushaltsgrössen wohnen möchten und welche Wohnaspekte zu den wichtigsten gehören. Das «Immo-Barometer» enthält Fragen zur Bedeutung verschiedener Aspekte wie z. B. Zentralität der Lage, Verfügbarkeit eines Balkons, Höhe der Miete etc. Zusätzlich gibt das «Immo-Barometer» Informationen zur aktuellen Wohnzufriedenheit der Haushalte (siehe Tabelle 2).

Datenbank	Aktuelle Wohnsituation	Wohnwünsche	Wohnzufriedenheit
<u>Strukturerhebung*</u>	Miete, Wohnungsgrösse, Anzahl der Zimmer, Bewohner-typ Wohngemeinde	Keine Angabe	Keine Angabe
<u>Immo-Barometer*</u>	Wohnungsgrösse, Anzahl der Zimmer, Gebäudetyp.	Lage, Wohnungsgrösse, Gebäudetyp, Garten, Ausbaustandard, Parkplätze etc.	Allgemeine, mit der Lage, der Ausstattung (Standard), der Wohnungsgrösse, der Miete etc.

Tabelle 2: Überblick Datenbanken und Auswertungsmöglichkeiten (BFS, NZZ und Wüest Partner

* Nicht alle Fragen sind hier dargestellt. Die für diese Arbeit analysierten Fragen befinden sich im Anhang 21).

Diese erste Hypothese wird vor allem mit Hilfe deskriptiver Statistiken getestet. Die Unterschiede beziehungsweise Gemeinsamkeiten zeigen sich in der Regel klar in deskriptiven Statistiken.

Die zweite Hypothese lautet: Innerhalb der Einpersonenhaushalte beeinflussen verschiedene sozio-professionelle Merkmale die Wohnpräferenzen von alleinlebenden Menschen.

Der Einfluss von folgenden Faktoren (unabhängige Variable) auf die Wohnaspekte (abhängige Variable) wurde getestet: Alterskategorien, Einkommen, Geschlecht, Ausbildung, politische Einstellung und Nationalität. Zuerst wurden verschiedene Tests durchgeführt. Der Mann-Whitney-U-Test wurde für die Variable mit zwei Kategorien realisiert und der Kruskal-Wallis-Test für die Variable von mehr als zwei Kategorien (Alterskategorien). Aufgrund der begrenzten Stichprobengrösse war es notwendig, die unabhängigen Variablen in weniger Kategorien zu gruppieren. So wurde die Kategorisierung wie folgt gestaltet:

Einkommen: Das Einkommen ist in der Strukturerhebung des BFS nicht verfügbar. Im «Immo-Barometer» gibt es sechs Kategorien. Die sechs Kategorien des «Immo-Barometers» wurden auf zwei reduziert: ober- und unterhalb von CHF 6000 Bruttohaushaltseinkommen pro Monat. Das entspricht grob dem Median des Bruttoeinkommens der Schweizer Einpersonenhaushalte (CHF 6258 pro Monat gemäss BFS, 2014b).

Alter: Die Altersklassen wurden wie folgt gruppiert: 18-34 (Studenten und junge Berufstätige), 35-49 (Berufs- und Familienphase), 50-64 (ältere Berufstätige ohne im Haushalt lebende Kinder), 65-79 (Rentner und Pensionierte). Das entspricht im Grossen und Ganzen den wichtigsten Lebensphasen.

Geschlecht: Die Variable Geschlecht benötigte keine Änderung.

Politische Orientierung: Die politische Orientierung wurde auf einer Skala von 1 (links) bis 10 (rechts) in zwei Kategorien gruppiert (eher links 1 bis 5, eher rechts 6 bis 10).

Ausbildung: Die Ausbildung wurde in zwei Kategorien gruppiert: Lehre versus höhere Ausbildung.

Aufgrund der ersten Tests wurde entschieden, für die detaillierte Beschreibung und die Grafiken den Fokus auf Alter und Einkommen (immer sehr signifikant) zu richten. Der Einfluss der Variable Geschlecht war zwar auf einige Variablen signifikant, jedoch nur schwach. Die detaillierten Ergebnisse befinden sich im Anhang 1.

3.2 Beschreibung der Daten, Stichproben und Interviews

Dieser Teil der Arbeit beschreibt die für die Analysen benutzten Datenbanken.

3.2.1 «Immo-Barometer»

Die meisten Analysen wurden auf der Basis des «Immo-Barometers» 2016 durchgeführt. Die Daten für 2017 wurden kurze Zeit vor Beendigung dieser Arbeit zugänglich gemacht und wurden als Ergänzung bei wenigen Fragen benutzt. Diese Datenbank wird von der NZZ und Wüest Partner zur Verfügung gestellt; erhoben werden die Daten durch das Link-Institut. Dieses ist spezialisiert auf Datenerhebungen mittels Fragebögen. Es greift auf einen Pool von Personen zurück, welche die Fragebögen online ausfüllen. Mit jährlich etwa 1600 Befragungen ist die Repräsentativität des «Immo-Barometers» relativ hoch. Dennoch zeigt ein detaillierter Vergleich der Stichproben, dass die Einpersonenhaushalte deutlich unterrepräsentiert sind. Die Anzahl der Befragten reicht jedoch aus, um eine profunde Analyse durchzuführen: Der folgende Teil der Arbeit analysiert nur die Antworten innerhalb der gleichen Haushaltstypen, dieses Verteilungsproblem spielt folglich keine Rolle. Die Grösse der Stichprobe würde es nicht erlauben, eine kleinräumige Analyse (z. B. nach Gemeinde) durchzuführen, weshalb in dieser Arbeit darauf verzichtet wird. Im untenstehenden Teil (Punkt 3.3) finden sich mehr Informationen zur Stichprobe des «Immo-Barometers».

3.2.2 «Strukturerhebung»

Die «Strukturerhebung» 2015 wurde vom BFS durchgeführt und für diese Arbeit zur Verfügung gestellt. Sie ist ein Element der Volkszählung und ermöglicht es, die Informationen aus den Registern mit genaueren Informationen zu Personen und Haushalten zu ergänzen. Alle Personen ab 15 Jahren, die in einem Privathaushalt leben, sind in der Erhebung erfasst. Diese Erhebung berücksichtigt verschiedene Merkmale der befragten Personen, folgt einem Stichprobenplan und ist für die ausgewählten Bürger obligatorisch (Mikrozensus). Die Befragung wird schriftlich durchgeführt und die Ergebnisse werden durch das BFS kontrolliert. Die Strukturerhebung enthält keine Angaben zum Einkommen, den Wohnwünschen und der Wohnzufriedenheit und wird daher nur zur Beschreibung der aktuellen Situation für die Vergleichsebene zwischen den Haushaltstypen benutzt. Der Vorteil ist eine sehr repräsentative Stichprobe, die eine Analyse der Makrolage (basierend auf den Gemeindetypen) erlaubt.

Die Personendaten für das Jahr 2015 enthalten 231'618 Fälle. Für jeden der Fälle gibt es eine Gewichtung, die man in den Auswertungen berücksichtigen muss und die es erlaubt, repräsentative Aussagen zu den gesamten Haushalten der Schweiz zu machen: Hierfür werden die erfassten Informationen hochgerechnet. Es ist zu beachten, dass es sich bei der «Strukturerhebung» um eine Schätzung des BFS handelt, die naturgemäss mit einer gewissen Ungenauigkeit behaftet ist. Die Datenbank wurde für diese Arbeit mit der vom BFS gelieferten Haushaltsgewichtung verwendet.

3.2.3 Stichprobe

Die Stichprobengrösse der beiden verwendeten Datenbanken unterscheidet sich deutlich. Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Stichprobe in Abhängigkeit von der Haushaltsgrösse in jeder benutzten Datenbank.

Haushalte /Datensätze	Immo-Barometer 2016	Immo-Barometer 2017	Strukturerhebung 2015
Einpersonenhaushalte	294	319	46'722
Zweipersonenhaushalte	562	554	83'218
Dreipersonenhaushalte	239	243	37'588

Haushalte ab vier Personen	503	504	64'090
Total	1598	1620	231'618

Tabelle 3: Überblick der Stichproben des «Immo-Barometer» und der «Strukturerhebung» in Bezug auf die Haushaltsgrössen (NZZ und Wüest Partner, BFS)

Für die detaillierten Analysen der Einpersonenhaushalte wurden die Befragten in acht Kategorien gruppiert. Jeder Kategorie wird eine unterschiedliche Personenzahl zugeteilt:

Alterskategorie /Einkommenskategorie	Unterdurchschnittliches Einkommen (bis CHF 6000)	Überdurchschnittliches Einkommen (ab 6001)	Total
IB 2016:18 bis 34 Jahre	47	17	64
IB 2017:18 bis 34 Jahre	55	24	79
SE 2015:18 bis 34 Jahre	–	–	8129
IB 2016: 35 bis 49 Jahre	40	43	83
IB 2017: 35 bis 49 Jahre	33	48	81
SE 2015: 35 bis 49 Jahre	–	–	9795
IB 2016: 50 bis 64 Jahre	33	45	78
IB 2017: 50 bis 64 Jahre	42	55	97
SE 2015: 50 bis 64 Jahre	–	–	11'509
IB 2016: ab 65 Jahre	39	24	63
IB 2017: ab 65 Jahre	36	26	62
SE 2015: ab 65 Jahre	–	–	17'289
IB 2016: Total Einkommen	159	129	Total 288
IB 2017: Total Einkommen	166	153	Total 319

Tabelle 4: Überblick der Stichproben des «Immo-Barometer» und der «Strukturerhebung» in Bezug auf Alter und Einkommen (Wüest Partner & NZZ, BFS)

Für die Analyse der Wichtigkeit der einzelnen Faktoren im Fall eines Umzugs wurde die Stichprobe des «Immo-Barometers» 2016 reduziert auf die Anzahl von Personen, die nicht ausschliessen, in den nächsten zwölf Monaten umzuziehen. Dadurch wurde jedoch diese Stichprobe zu klein für eine noch tiefergründige Analyse. Diese Arbeit präsentiert nur diejenigen Analysen, die aufgrund einer ausreichenden Anzahl von Befragten sinnvoll sind.

Die «Strukturerhebung» ist in gewissem Sinne die neue Volkszählung; nur wenige Daten aus den Gemeinderegistern sind genauer. Das «Immo-Barometer» birgt gewisse Probleme wie die im Punkt 3.2.1 erwähnte geringe Zahl der Einpersonenhaushalte (Grafik im Anhang 2). Im Vergleich mit den STATPOP-Daten aus dem Jahr 2015 gibt es in der Altersklasse von 35 bis 44 Jahren zu viele und in derjenigen von 30 bis 34 Jahren zu wenige Haushalte: Dies könnte die Ergebnisse leicht verzerren (Grafik im Anhang 3). Ferner sind die Ausländer deutlich unterrepräsentiert: 109 befragte Ausländer im Immo-Barometer fallen nur mit 7% ins Gewicht – im Jahr 2015 machten sie jedoch einen Anteil von 25% der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz aus (BFS, 2016a, S. 6). Dies könnte ebenfalls zu einer Verzerrung der Ergebnisse führen. Andererseits haben die T-Tests keinen relevanten Unterschied zwischen Schweizern und Ausländern festgestellt. Die Kategorien Ausbildung, Beruf und Erwerbstätigkeit sind gut verteilt, auch die Wohnertypen sind nahe an den Daten der «Strukturerhebung».

3.2.4 Tiefeninterviews

Die Tiefeninterviews wurden mit dem Ziel durchgeführt, die statistischen Ergebnisse um qualitative Aussagen zu ergänzen. So ist es möglich, die Aussagen dieser Arbeit mit dem Erfahrungswissen und der Subjektivität von Menschen zu untermauern oder im Gegenteil zu entkräften. Aus den Interviews kann man auch erfahren, aus welchen Gründen Alleinlebende diesen oder jenen Wohnstil bevorzugen. Im besten Fall entstehen aus den Gesprächen neue Ideen. Zwei Interviews wurden mit Akteuren der Immobilienbranche und fünf mit Alleinlebenden durchgeführt. So kann die Perspektive der Nutzer und die der Vermieter miteinander verglichen werden. Die Vermieterseite wird vertreten von einer Mitarbeiterin der Verwaltungsfirma «Privera», die in der Region Fribourg, Neuchâtel und La Broye tätig ist und von einer Mitarbeiterin der «Siska Heuberger Holding», die für diverse Aspekte wie Verwaltung, Einkauf, Entwicklung und Bau von Wohn- und Gewerbeobjekten sowie Einkaufszentren tätig ist.⁷

4. Ergebnisse

Die Präsentation der Ergebnisse des empirischen Teils ist wie folgt strukturiert:

1. Die aktuelle Wohnsituation.
2. Die gewünschte Wohnsituation

Wenn es die Datengrundlage ermöglicht, gibt es immer einen Teil, der die Haushalte (Ein- vs. Mehrpersonenhaushalte) vergleicht und einen Teil, der die Ergebnisse der Einpersonenhaushalte im Detail betrachtet.

4.1 Lage der Wohnung

Die Lage der Wohnung ist ausschlaggebend für die Einpersonenhaushalte. Nur 7% würden zugunsten einer geringeren Wohnungsmiete auf eine gute Wohnlage verzichten. Daher stellen sich die folgenden Fragen: Wo wohnen die Alleinlebende heute und wo würden sie gerne wohnen wollen?

4.1.1 Makrolage

Dieser Teil analysiert die grossräumige Umgebung einer Immobilie. Dabei wurden die Gemeinden in fünf Kategorien gruppiert (siehe Regionalisierung im Anhang 4). Ziel ist es, herauszufinden, in welchem Gemeindetyp die Mitglieder verschiedener Haushaltstypen wohnen. In einem zweiten Teil wurden mithilfe des «Immo-Barometers» Daten zu der Frage, ob die Alleinlebenden eher städtisch, ländlich, zentral oder abgelegen wohnen wollen, analysiert.

Makrolage aller Haushalte

Ein Student, der in der Nähe der Universität wohnt, ein Geschäftsmann im Geschäftsviertel oder ältere Alleinlebende, die eine gute Infrastruktur in der Nähe ihrer Wohnung wünschen: Jeder Einpersonenhaushalt hat seine eigenen Gründe, ein bestimmtes Wohngebiet zu bevorzugen. Es zeigt sich aber, dass Einpersonenhaushalte überdurchschnittlich häufig in den Zentren der Schweiz wohnen. So wohnen, wie Abbildung 5 zeigt, 18% der Einpersonenhaushalte in den Grosszentren, gegenüber 12% der Zweipersonenhaushalte und 10% der Haushalte mit mindestens vier Personen. Die meisten Einpersonenhaushalte finden sich, wie auch die anderen Haushalte, in den Agglomerationen der Grosszentren. Im Gegensatz dazu sind die Einpersonenhaushalte in der Peripherie unterrepräsentiert.

⁷

Mehr Informationen und Interviews im Anhang.

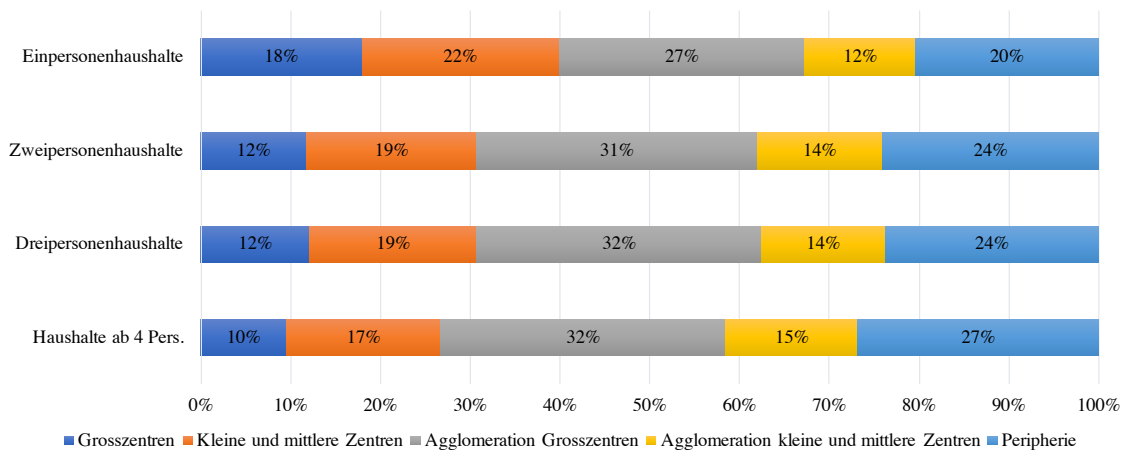


Abbildung 5: Schweizer Haushalte – Regionale Verteilung* nach Haushaltsgrösse (BFS, 2015c, eigene Auswertung) *Überblick der Verteilung im Anhang 4

Makrolage der Einpersonenhaushalte

Die Verteilung der Alleinlebenden nach Gemeindetyp und Altersklasse zeigt, dass es viele junge Leute in den Grosszentren gibt (siehe Abbildung 6). Ältere Leute sind dort weniger präsent. Eine Analyse der aktuellen Situation zeigt, dass ältere Leute am häufigsten in den Agglomerationen der Grosszentren und in der Peripherie wohnen. Im Gegensatz dazu zeigen weitere Ergebnisse des «Immo-Barometers», dass ältere Personen überdurchschnittlich häufig städtische Wohnungen suchen.

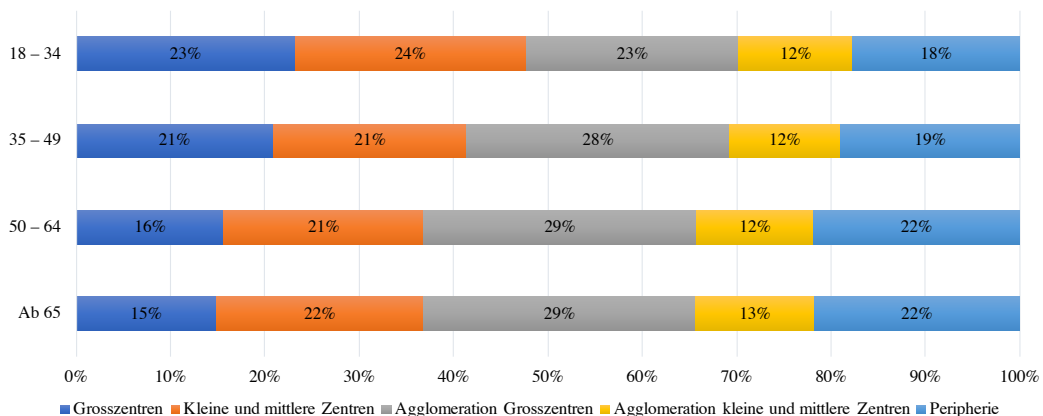


Abbildung 6: Schweizer Haushalte – Regionale Verteilung* nach Altersklasse (BFS, 2015c, eigene Auswertung) *Überblick der Verteilung im Anhang 4

Makrolage: Wohnwünsche bei allen Haushalten

Umzugsbereite Haushalte wurden nach der Wichtigkeit verschiedener Kriterien für die Suche nach einer neuen Wohnung gefragt. Abbildung 7 zeigt, dass fast 60% der Einpersonenhaushalte eine städtische bis eher städtische Lage suchen. So ziehen die Städte und deren zentrale Lagen verstärkt Alleinlebende an.

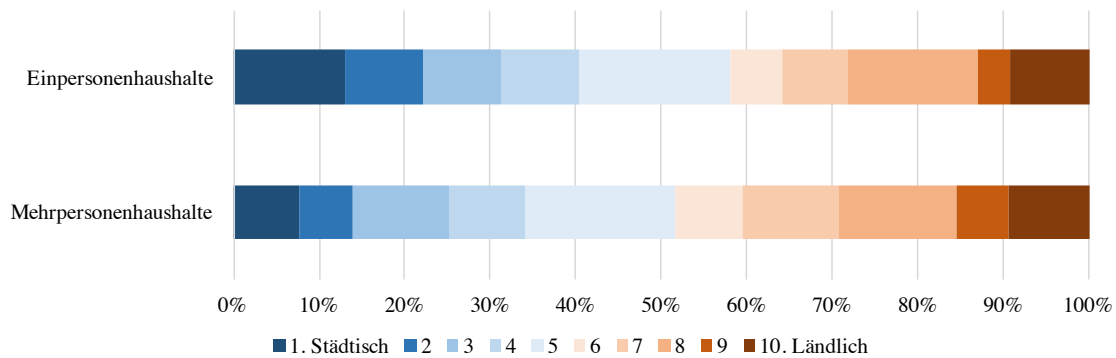


Abbildung 7: Fokus Makrolage: «Wenn Sie umziehen, möchten Sie eher städtisch oder ländlich wohnen?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Makrolage: Wohnwünsche bei Einpersonenhaushalten

Differenziert man die Einpersonenhaushalte nach Altersklassen, so zeigt sich, dass es ältere Menschen mehr als alle anderen in die Stadt zieht (siehe Abbildung 8). Diese Tendenz zeigt sich ab der Altersklasse 50 bis 64 und wird noch markanter in der Gruppe der über 65-Jährigen. Im «Familienalter» 35-49 (auch ohne Familien) möchten mehr Singles auf dem Land wohnen.

Aus dem Vergleich zwischen der aktuellen Situation und den Wohnwünschen ergibt sich ein Potenzial für mehr Wohnungen für ältere Leute in städtischen Lagen. Gleichzeitig gibt es auch einen höheren Bedarf im Alter von 35 bis 49, in der Peripherie und in abgelegenen Lagen zu wohnen.

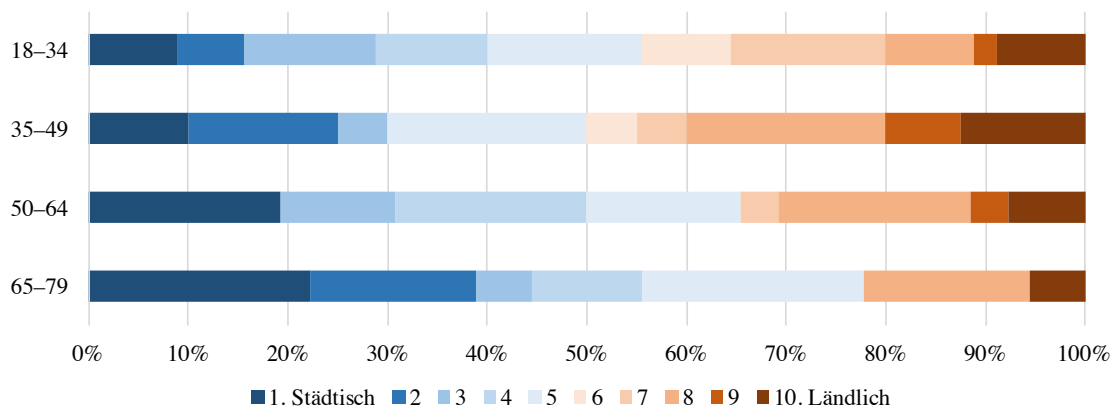


Abbildung 8: Fokus Makrolage und Alterskategorie: «Wenn Sie umziehen, möchten Sie eher städtisch oder ländlich wohnen?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

4.1.2 Mikrolage

Neben der Makrolage ist auch die Mikrolage entscheidend: Dabei handelt es sich um die kleinräumigen Lagequalitäten wie Infrastruktur in der Nähe, See- und Bergsicht oder aber Umgebungslärm. In diesem Teil der Arbeit soll untersucht werden, welche Aspekte der Mikrolage für die Einpersonenhaushalte wichtig sind.

Mikrolage aller Haushalte

Mittels des Wüest-Partner-Ratings⁸ ist ersichtlich, dass Einpersonenhaushalte in sehr ähnlichen Mikrolagen wie die Mehrpersonenhaushalte wohnen. Die Verteilung über die verschiedenen Lageklassen ist sehr ähnlich. So wohnen 87% der Einpersonenhaushalte

⁸ Das Mikrolagenrating beurteilt die relative Güte einer Lage innerhalb der Gemeinde. Es handelt sich um ein hedonisches, GIS-gestütztes Modell, welches die Lagequalität von 25x25m-Zellen bezüglich zahlreicher räumlicher Faktoren beurteilt (Quelle: Wüest Partner, 2017c).

in einer Lageklasse von durchschnittlich bis exzellent. Die meisten Einpersonenhaushalte wohnen in einer durchschnittlichen Lage (39%).

Das Rating der Mikrolage errechnet sich aus vielen Faktoren (Gelände, Infrastruktur, Erholung, Immissionen, Bevölkerungs- und Beschäftigungsdichte). Daher ist es wenig überraschend, dass die Mikrolage-Qualität der verschiedenen Haushalte sich ausgleicht. Die relevanten Fragen sind deshalb, ob die Alleinlebenden zufrieden sind mit der Lage ihrer Wohnung und wo sie gerne wohnen möchten.

Mikrolage der Einpersonenhaushalte

Eine Analyse der Mikrolage nach Alter, Einkommen und anderen sozioprofessionellen Merkmalen ist nicht möglich, weil es dazu keine Daten gibt.

Mikrolage: Wohnwünsche bei allen Haushalten

Nach der Analyse der Makrolage stellt sich die Frage: Wer möchte innerhalb einer Gemeinde an welcher Lage wohnen? Abbildung 9 gibt einen Überblick der Ergebnisse der durchgeführten Analysen.

Für alle Haushalte ist die Nähe⁹ zum öffentlichen Verkehr wichtiger als die Erreichbarkeit mit dem Auto. Die Frage nach dem Kriterium «Wenig Umgebungslärm» ist für viele Einpersonenhaushalte (29%) ausschlaggebend, aber weniger wichtig für die Mehrpersonenhaushalte. Diese Ergebnisse zeigen die Wichtigkeit einer guten Lärmdämmung für das Wohlbefinden der Mieter. Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe zählen auch zu den Top Kriterien. Die Verfügbarkeit von Grünflächen in der Nähe ist ein sehr wichtiges Kriterium für alle Haushalte: Es ist ausschlaggebend für 25% der Alleinlebenden. Daraus folgt die Notwendigkeit, bei der Planung neuer Projekte auf Grün- und Erholungsflächen sowie Einkaufsmöglichkeiten zu achten. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sind für fast 90% der Haushalte von Bedeutung. Die Kinderfreundlichkeit der Umgebung und das Vorhandensein von Schulen in der Nähe sind, wie erwartet, eher unwichtig für die Alleinlebende. Je grösser der Haushalt, desto wichtiger werden die letztgenannten Kriterien.

Das Verhältnis zu den Nachbarn wird nicht als sehr wichtig wahrgenommen. So finden es nur etwa 55% der Einpersonenhaushalte und 50% der Mehrpersonenhaushalte wichtig oder ausschlaggebend, ein gutes Verhältnis zu den Nachbarn zu haben.

Das Kriterium «Steuerfuss» ist für etwa 60% der Einpersonenhaushalte auch noch wichtig und für etwa 10% sogar ausschlaggebend. Der Unterschied zwischen Ein- und Mehrpersonenhaushalten ist jedoch nicht sehr gross und das Kriterium ist im Vergleich zu anderen Kriterien für die meisten Haushalte eher unwichtig.

⁹

Das Konzept «Nähe» ist im Fragebogen nicht abgeklärt: An welche Entfernung denken die Befragten bei dem Wort «Nähe»?

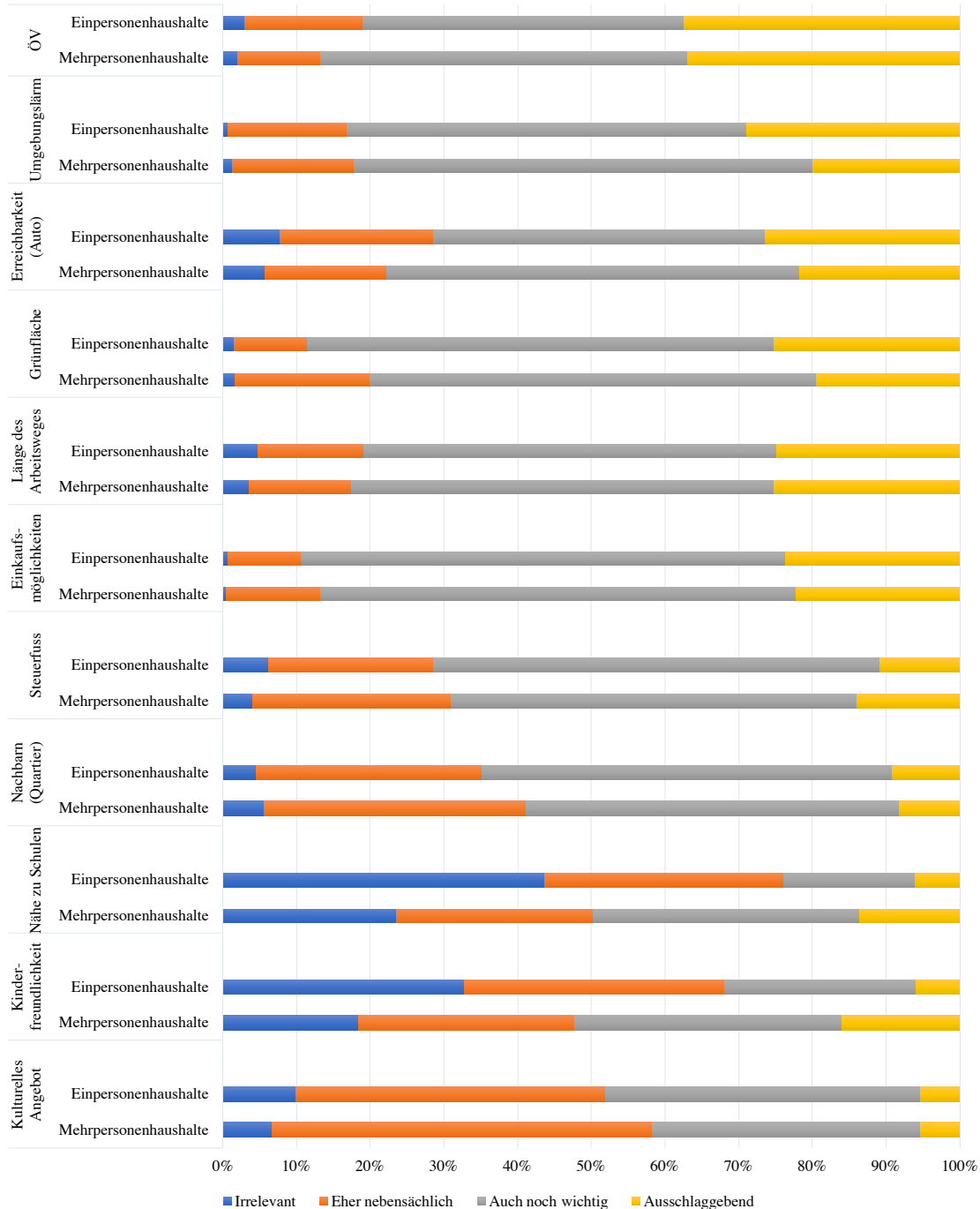


Abbildung 9: Fokus Qualität der Mikrolage «Wie wichtig sind die Punkte für Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Mikrolage: Wohnwünsche bei Einpersonenhaushalten

Die Stichprobengrösse des «Immo-Barometers» von Einpersonenhaushalten, die umziehen möchten, ermöglicht es nicht, alle Analysen durchzuführen. Dieser Teil beschränkt sich daher auf die Beschreibung der relevantesten Aspekte der Lage (eine genauere Beschreibung dieser Ergebnisse befindet sich im Anhang 5).

Die Erreichbarkeit mit einem öffentlichen Verkehrsmittel ist, unabhängig vom Einkommen, für alle gleich wichtig. Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe sind entscheidend sowohl für die jüngeren als auch für die älteren Alleinlebenden.

Die Analyse der Bedeutung von Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe ergibt, dass diese sehr wichtig für ältere Alleinlebende sind. Immobilienentwickler, die sich mit kleinen Wohnungen für ältere Leute beschäftigen, sollten diese beiden Bedürfnisse im Auge behalten.

Die Ergebnisse zeigen auch, dass mehr als 30% der jüngeren Alleinlebenden weniger lärmsensitiv als andere Alterskategorien sind. Das zeigt Entwicklungspotenzial beispielsweise für Studentenwohnungen an weniger ruhigen Lagen.

4.2 Miete und Einkommen

Einpersonenhaushalte verfügen im Vergleich zu den anderen Haushalten über ein begrenztes Budget, da nur ein Einkommen zur Verfügung steht (siehe Abbildung 10). Paarhaushalte haben in der Regel etwas höhere Lebenshaltungskosten, aber auch die Möglichkeit, mehr zu verdienen. Darüber hinaus sind viele Alleinlebende in einem Alter, in dem man in der Regel ein relativ geringes Einkommen hat: Man findet viele jüngere, z. B. Studenten, und ältere, z. B. Pensionierte und Alleinlebende.

Der Median der Bestandsmiete (Nettomiete) der Einpersonenhaushalte liegt bei etwa CHF 1030 pro Monat. Im Vergleich zahlen Zweipersonenhaushalte schon etwa CHF 1310 pro Monat. Einpersonenhaushalte zahlen im Durchschnitt eine um etwa CHF 300 niedrigere monatliche Bestandsmiete als Zweipersonenhaushalte (BFS, 2015c). Die Miete steigt mit der Grösse des Haushaltes aber nicht proportional.

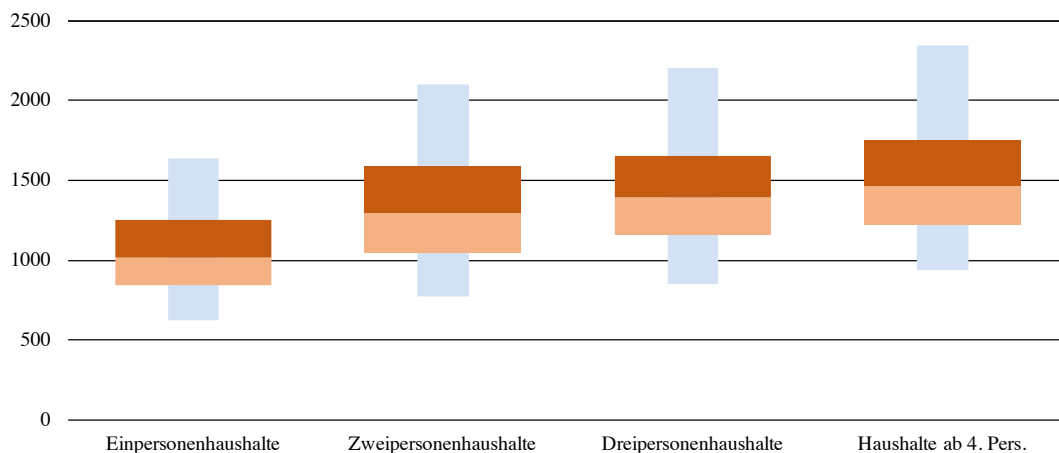


Abbildung 10: Haushaltsgrösse und bestehende Nettomiete: Quantile¹⁰ (BFS, 2015c, eigene Auswertung)

Der Unterschied zwischen der Bestandsmiete der Einpersonenhaushalte und der anderen Haushalte ist zwar gross, aber nicht so gross wie der Einkommensunterschied. So haben Einpersonenhaushalte ein mittleres Bruttoeinkommen von CHF 6258 pro Monat und ein verfügbares Einkommen von CHF 4357 (nach Abzug von Steuer und Versicherung). Davon benötigen sie durchschnittlich CHF 1254 pro Monat für Miete und Energie. Dagegen erhält ein Paar ohne Kinder im Durchschnitt deutlich mehr Nettoeinkommen (CHF 7775 pro Monat). Die Abbildung 11 zeigt den Anteil der Wohn- und Energieausgaben der verschiedenen Haushalte am Nettoeinkommen.

¹⁰ «Quantile sind Streuungsindikatoren, die eine statistische Verteilung in gleiche Teile gliedern. Das 50-Prozent-Quantil einer Preisverteilung entspricht dem Median und bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Preisgrenze zwischen den günstigsten 10 Prozent und den übrigen Angeboten, das 90-Prozent-Quantil die Grenze zwischen den teuersten 10 Prozent und den restlichen Angeboten» (Wüest Partner, 2016, S.198).

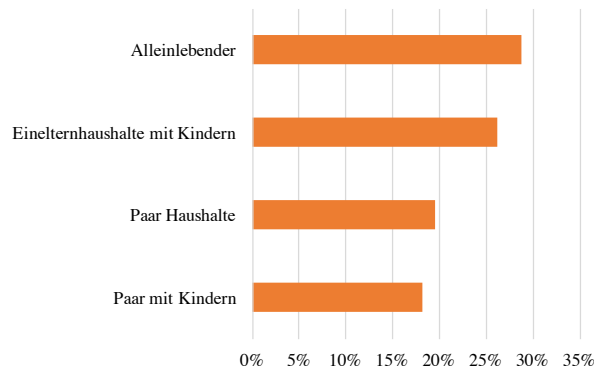


Abbildung 11: Anteil der Wohn- und Energieausgaben am Nettoeinkommen (BFS, 2014b, eigene Auswertung)

Das Thema Wohnbedürfnisse der Einpersonenhaushalte ist im Vergleich zu anderen Haushalten oft geprägt von einem begrenzten Haushaltsbudget. Das betrifft besonders die Alleinlebenden ab 65 Jahren (siehe Abbildung 12). Im Durchschnitt zahlen sie mehr als 30% ihres Einkommens für die Wohn- und Energieausgaben. Das weist für diese Zielgruppe auf einen hohen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum hin.

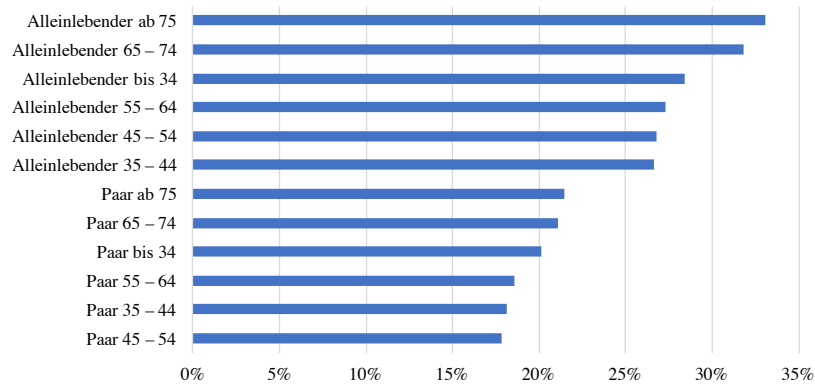


Abbildung 12: Anteil der Wohn- und Energieausgaben am Nettoeinkommen nach ausgewählten Haushaltstypen und Alter (BFS, 2014b, eigene Auswertung)

Mietzins: Wichtigkeit für alle Haushalte

Von allen untersuchten Kriterien ist die Miete für die Einpersonenhaushalte am wichtigsten bei der Wohnungssuche. Abbildung 13 zeigt: Von 98% der Einpersonenhaushalte wird dieses Kriterium als wichtig oder ausschlaggebend (52%) genannt. Der Unterschied zwischen Ein- und Mehrpersonenhaushalten ist nicht ausgeprägt. Zwar ist das Budget der Einpersonenhaushalte meist kleiner, aber es ist für fast jeden Haushalt wichtig oder ausschlaggebend, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

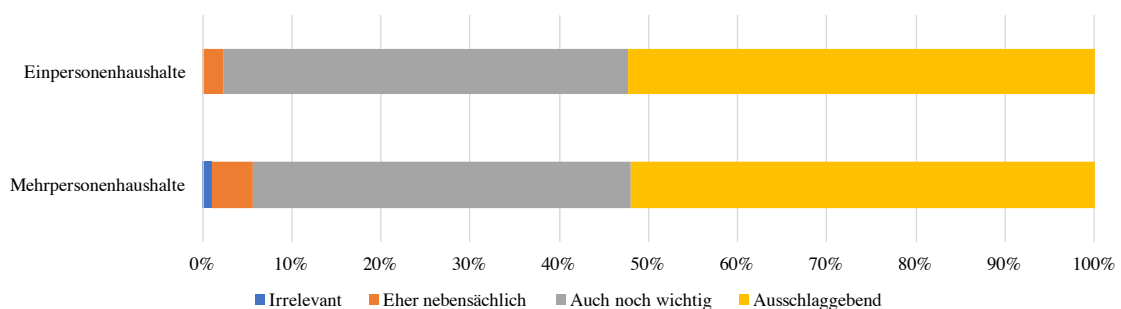


Abbildung 13: Fokus Mietzins «Mietzins bzw. Hypothekarzins/Kosten» – Wie wichtig ist der Punkt für Sie/Ihren Haushalt bei der Suche nach einer neuen Wohnung? (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Die Einpersonenhaushalte finden auch die Nebenkosten relativ wichtig. So sind zum Beispiel für etwa 25% der befragten Einpersonenhaushalte die Nebenkosten ausschlaggebend. Die Mehrpersonenhaushalte zeigen ähnliche Ergebnisse (etwa 23%).

Mietzins: Wichtigkeit für die Einpersonenhaushalte

Eine detaillierte Betrachtung der Einpersonenhaushalte nach Einkommenskategorie (siehe Abbildung 14) zeigt, dass die Wichtigkeit der Höhe des Mietzinses abhängig vom Einkommen ist: Für fast 40% der Einpersonenhaushalte mit einem Monatseinkommen ab CHF 6001 ist das Kriterium ausschlaggebend. Dagegen gilt dies für über 60% der Alleinlebende mit einem Einkommen von maximal CHF 6000.

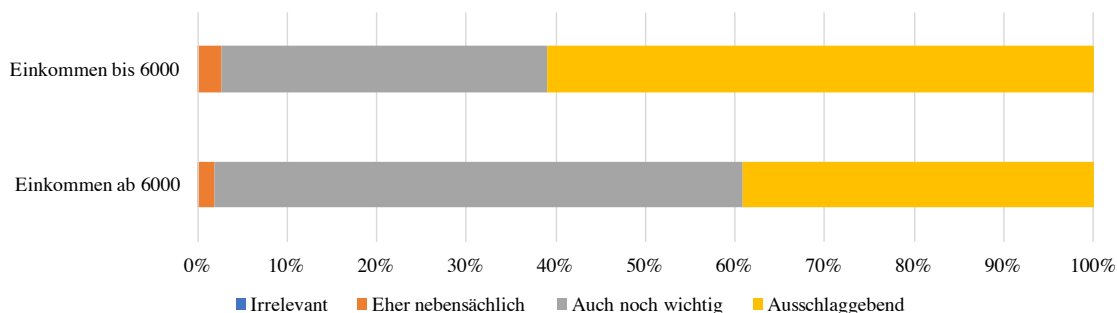


Abbildung 14: Fokus Mietzins bzw. Hypothekarzins/Kosten und Einkommen der Einpersonenhaushalte – Wie wichtig ist der Punkt für Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung? (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

4.3 Wohnstil

An dieser Stelle wird der Wohnstil der Einpersonenhaushalte mit dem der anderen Haushalte verglichen. Dazu werden Merkmale wie Bewohnertyp (Mieter vs. Eigentümer) und Umzugswahrscheinlichkeit analysiert.

Wohnstil aller Haushalte

Eine Besonderheit der Alleinlebenden dürfte sein, dass sie flexibler als andere Haushalte sind: Aufgrund ihrer Lebensumstände (z. B. junge Berufstätige) wohnen viele nur für eine begrenzte Zeit allein. Die Wahrscheinlichkeit eines Umzugs in den nächsten 12 Monaten sinkt mit der Grösse des Haushalts: Den Analysen des «Immo-Barometers» zufolge ist für weniger als 50% der Einpersonenhaushalte ein Umzug ausgeschlossen. Im Gegensatz dazu gilt dies für fast 65% der Haushalte ab vier Personen. Die Abbildung mit diesen Ergebnissen befindet sich im Anhang 6.

Daher überrascht es nicht: Einpersonenhaushalte sind vor allem Mieterhaushalte. So gibt es in dieser Kategorie etwa 70% Mieter (siehe Abbildung 15). Im Vergleich dazu sind nur 50% der Paarhaushalte und nur etwa 40% der Haushalte ab vier Personen Mieter. Ein weiterer Aspekt liegt in der Zahl der Hausbesitzer. Nur 13% der Einpersonenhaushalte wohnen im eigenen Haus. Im Gegensatz dazu bewohnen 30% der Zweipersonenhaushalte ein eigenes Haus. Je grösser der Haushalt, desto grösser der Anteil von Hauseigentümern. Da nur ein Einkommen zur Verfügung steht, ist die Zahlungsbereitschaft der Alleinlebende begrenzt. Andererseits spielt auch das Alter eine grosse Rolle. So finden sich in der Altersklasse von Studenten und jungen Berufstätigen sehr oft Einpersonenhaushalte. Aufgrund ihrer Lebensumstände sind sie nicht in der Lage, ein eigenes Haus zu erwerben.

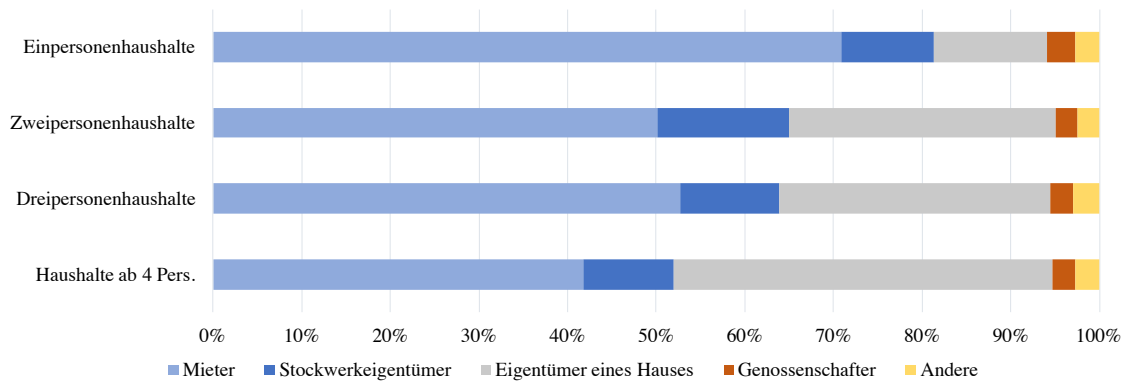


Abbildung 15: Haushaltsgrösse und Bewohnertyp, (BFS, 2015c, eigene Auswertung; Haushaltsbezogen)

Wohnstil der Einpersonenhaushalte

Dennoch gibt es Alleinlebende, die Eigentümer sind. Eine detaillierte Analyse (im Anhang 7) zeigt: Ältere Alleinlebende mit einem Einkommen über dem Schweizer Median (auf CHF 6001 pro Monat abgerundet) sind am häufigsten Wohneigentümer innerhalb der Gruppe der Einpersonenhaushalte. In der Kategorie zwischen 65 und 79 Jahren mit hohem Einkommen sind mehr als 65% der Einpersonenhaushalte Wohneigentümer. Verschiedene Aspekte können dieses Ergebnis beeinflussen: Ein Partner ist ausgezogen oder verstorben, Kinder von Alleinerziehenden haben das Haus verlassen etc. Dazu ist Wohneigentum ohnehin mit dem Alter korreliert: In der Regel müssen die meisten Leute einige Jahre sparen um sich Wohneigentum leisten zu können. Nur 6% der Einpersonenhaushalte zwischen 35 und 49 Jahren mit einem niedrigeren Einkommen schaffen es, sich Wohneigentum zu leisten. Die jüngeren Haushalte (bis 34 Jahre) werden fast nie Wohneigentümer, egal in welcher Einkommensklasse sie sich befinden.

Wohnstil: Wünsche bei allen Haushalten

Es wurde gezeigt, dass Alleinlebende typischerweise Mieterhaushalte sind. Wie Abbildung 16 zeigt, gilt dies auch im Fall eines möglichen Umzugs: Für etwa 60% der Einpersonenhaushalte kommt eine Mietwohnung am ehesten in Frage, wenn sie auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind. An zweiter Stelle stehen Eigentumswohnungen (20%) und nur 8% sehen sich zukünftig in einem Einfamilienhaus. Im Gegensatz dazu rechnet mehr als die Hälfte der Mehrpersonenhaushalte damit, nach einem Umzug in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Je grösser die Haushalte sind, desto eher kommt Eigentum bei Wohnungssuche in Frage.

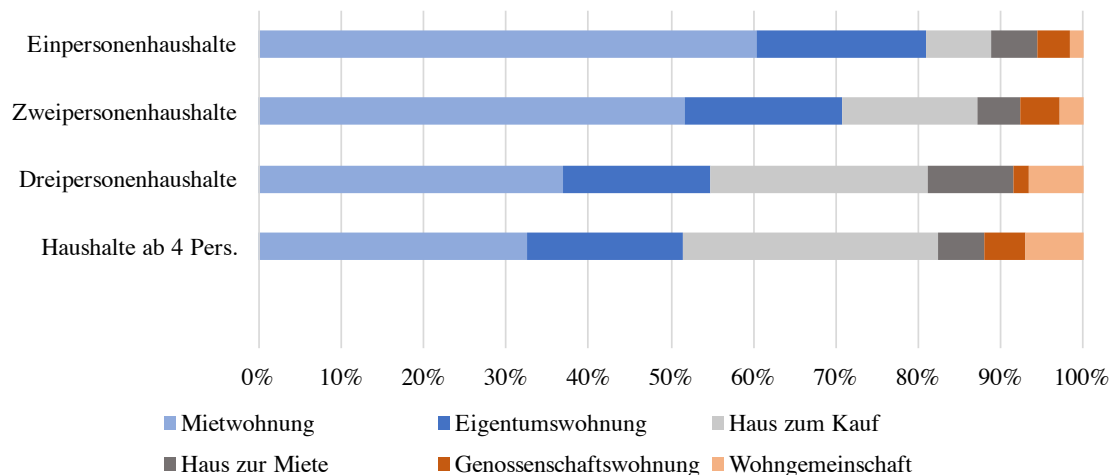


Abbildung 16: Fokus Mieter und Eigentümer – «Sie haben angegeben, dass Sie umziehen möchten oder es zumindest nicht ausschliessen. Was kommt für Sie bzw. für Ihren Haushalt realistisch gesehen am ehesten in Frage?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Wohnstil: Wünsche der Einpersonenhaushalte

Weiter stellt sich die Frage, ob allein zu wohnen ein selbstgewählter Lebensstil ist oder eher eine Übergangsphase. Im «Immo-Barometer» wurde die Frage gestellt, wie die Alleinlebenden in Zukunft (10 Jahre) wohnen möchten: Sie wünsche sich eher mit einem Partner zu leben. Abbildung 17 zeigt die Antworten auf diese Frage. Doch ist für einige das Alleinleben eine langfristige Wahl: So ziehen es mehr als 80% der Alleinlebende ab 65 mit einem überdurchschnittlichen Einkommen vor, allein zu wohnen. Wenn auch der Einfluss des Einkommens nicht eindeutig ist, so ist jedoch der Einfluss des Alters bedeutend. Je älter die befragte Person ist, umso lieber möchte sie allein leben. Bei den Jüngeren variiert der Anteil derjenigen, der sich in 10 Jahren als Alleinlebende sieht, zwischen 10% und 28%. Die deutlich bevorzugte Wohnsituation bei den Einpersonenhaushalten bis 49 Jahre ist es, mit einem Partner zusammen zu wohnen.

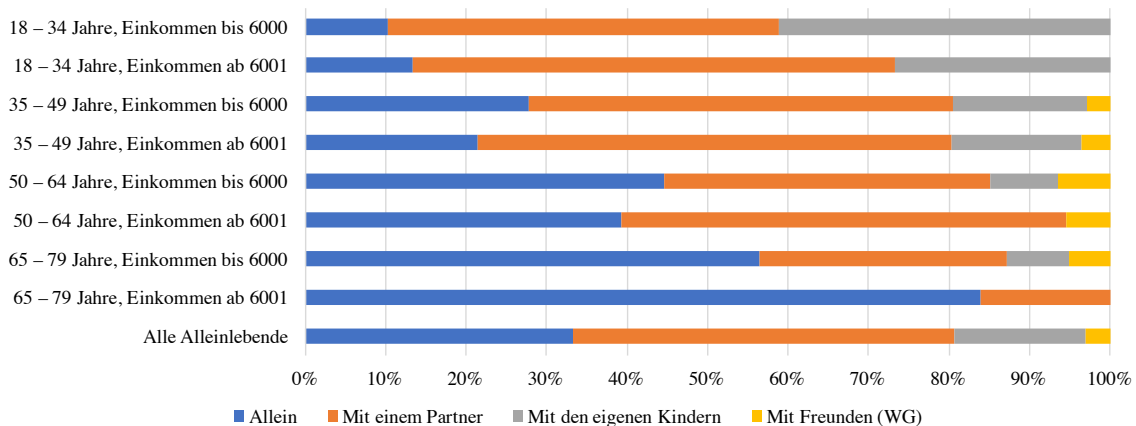


Abbildung 17: Anteil der bejahenden Antworten in der jeweiligen Wohnsituation auf die Frage «Wie sieht für Sie Ihre Wunsch-Wohnsituation der Zukunft aus, wenn Sie frei wählen könnten? Mit wem würden Sie gern in 10 Jahren wohnen?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

4.3.1 Gebäudetyp

In welcher Gebäudeart (z. B. Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus) wohnen die verschiedenen Haushalte in der Schweiz? Und welche Präferenzen haben sie?

Gebäudetyp aller Haushalte

Wie Abbildung 18 zeigt, wohnen Einpersonenhaushalte zu über 80% in Mehrfamilienhäusern; die zweite bedeutende Kategorie sind freistehende Einfamilienhäuser. Dort wohnen fast 10% der Einpersonenhaushalte.

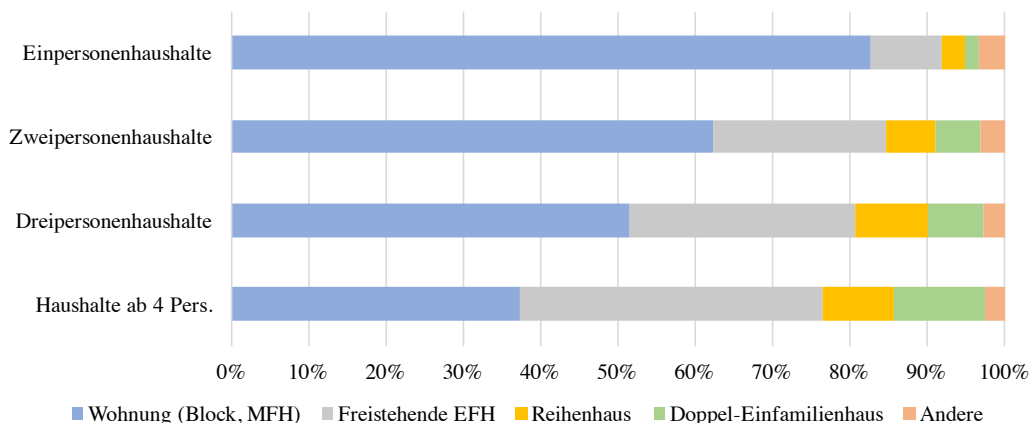


Abbildung 18: Fokus Gebäude – «Wohnen Sie in einem Einfamilienhaus oder in einer Wohnung?» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Gebäudetyp der Einpersonenhaushalte

Die detaillierte Analyse zeigt einmal mehr den grossen Einfluss von Alter und Einkommen (siehe Abbildung 19). Ältere Menschen wohnen öfter in einem Haus. Da Häuser in der Regel teurer als Wohnungen sind, dürften das Einkommen und die Ersparnisse eine Rolle spielen. Dazu ist der Alter auch wichtig. Es ist vermutlich schwierig für einen Berufstätigen, der in der Stadt arbeitet, ein Einfamilienhaus in passender Lage zu finden: In gewissen Lagen (z. B. in den Grossstädten) findet man sehr wenige Angebote.

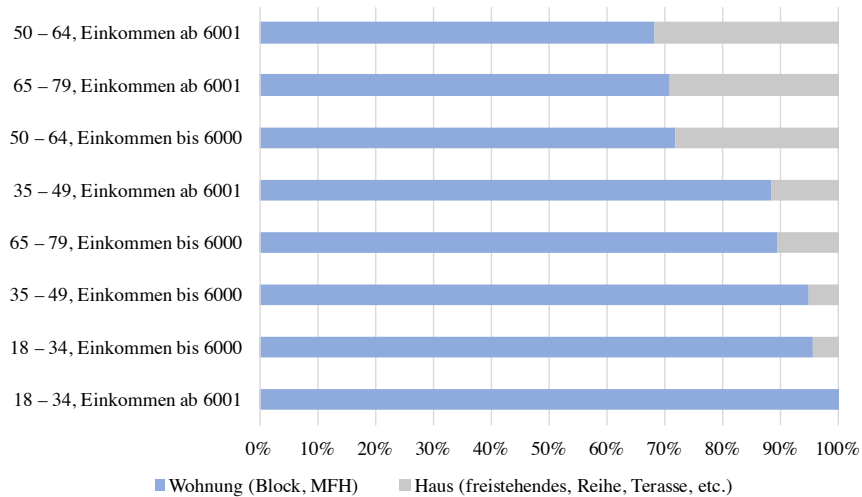


Abbildung 19: **Einpersonenhaushalte** Fokus Gebäude in Abhängigkeit von Alterskategorie und Einkommensklasse. (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Bevorzugter Gebäudetyp aller Haushalte

Einpersonenhaushalte sind überdurchschnittlich häufig Mieter und wohnen zumeist in Mehrfamilienhäusern. Vor diesem Hintergrund ist es interessant, der Frage nachzugehen, welche Mehrfamilienhäuser eher zu ihnen passen. Danach wurde mit den Bildern, die in der Abbildung 20 zu sehen sind, gefragt.



Abbildung 20: Bilder von Gebäudetypen – «Welche der folgenden städtischen Gebäudetypen finden Sie am attraktivsten?». (Wüest Partner & NZZ, 2017, eigene Auswertungen)

Wie Abbildung 21 zeigt, würden Ein- wie Mehrpersonenhaushalte am liebsten in einem herkömmlichen Mehrfamilienhaus wohnen. In der Beliebtheit folgen die traditionelle schweizerische Altbauwohnung in der Stadt und das moderne Mehrfamilienhaus. Weit abgeschlagen am unteren Ende der Skala befindet sich das Hochhaus. Allgemein sind die Unterschiede zwischen Ein- und Mehrpersonenhaushalten sehr gering, doch tenden-

ziell finden Alleinlebende die Hochhäuser etwas attraktiver als andere Haushaltsgrößen.

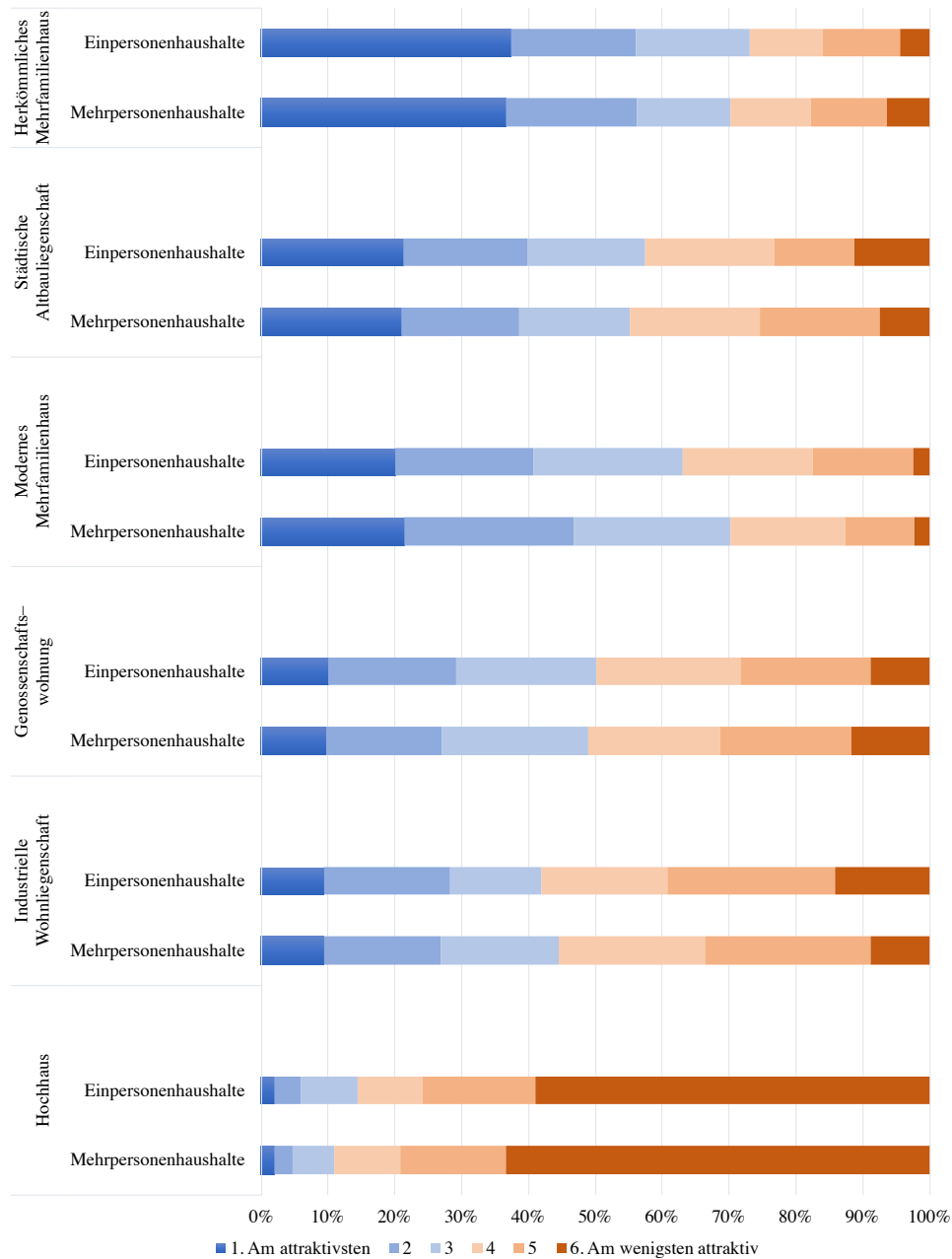


Abbildung 21: Fokus Gebäudetypen – «Welche der folgenden städtischen Gebäudetypen finden Sie am attraktivsten?». (Wüest Partner & NZZ, 2017, eigene Auswertungen)

Bevorzugter Gebäudetyp der Einpersonenhaushalte

Das *Einkommen* hat einen leichten Einfluss auf die Präferenz eines Gebäudetyps. Einpersonenhaushalte mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen finden das herkömmliche Mehrfamilienhaus sogar noch attraktiver als Personen mit einem Einkommen ab CHF 6001 pro Monat. Zudem tendieren sie auch mehr zur Genossenschaftswohnung. Im Gegensatz dazu bevorzugen einige Alleinlebende mit einem höheren Einkommen umgewandelte Industrieliegenschaften und städtische Altbauliegenschaften. Daraus ergibt sich für Immobilienentwickler ein Potenzial, brachliegende Industrieliegenschaften in Wohnungen für gutverdienende Alleilebende umzuwandeln. Die Ergebnisse sind detailliert im Anhang 8 dargestellt.

Wie Abbildung 22 zeigt, variieren die Antworten auf die gleiche Frage je nach Alterskategorie. Einige erstaunen: Weniger ältere als jüngere Alleinlebende finden Hochhäuser unattraktiv. Mehr als 20% der Senioren und damit mehr als in den anderen Alterskategorien finden Genossenschaftswohnungen und städtische Altbauliegenschaften am attraktivsten, während sie umgewandelte Industriareale überhaupt nicht mögen. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass die älteren Leute alle Gebäudetypen in ähnlichem Mass bevorzugen, mit Ausnahme von Industriarealen und Hochhäusern. Der Spitzenreiter bei der jüngeren Hälfte (bis 49) ist mit deutlichem Vorsprung vor dem modernen Mehrfamilienhaus das herkömmliche Mehrfamilienhaus.

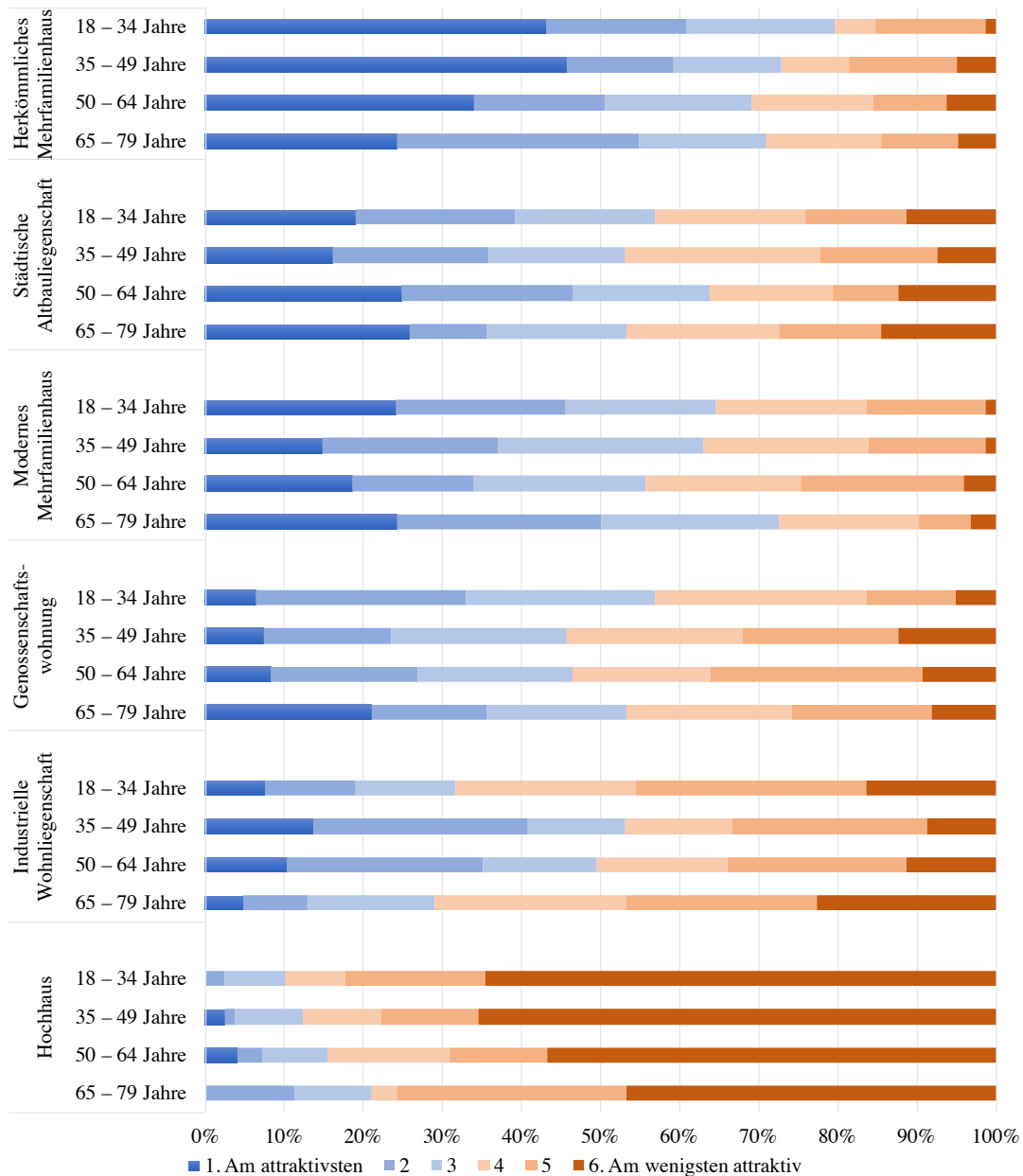


Abbildung 22: **Einpersonenhaushalte** Fokus Gebäudetypen – «Welche der folgenden städtischen Gebäudetypen finden Sie am attraktivsten?». (Wüest Partner & NZZ, 2017, eigene Auswertungen)

4.4 Eigenschaften der Wohnung

Dieser Teil der Arbeit beschäftigt sich mit den Eigenschaften der Wohnung von Alleinlebenden wie Grösse und Anzahl der Zimmer.

4.4.1 Wohnungsgrösse

Die Grösse der Wohnung wird sehr stark beeinflusst sowohl von der Haushaltgrösse als auch von Aspekten wie Einkommen oder Alter. Die Einpersonenhaushalte wohnen, wie erwartet, in kleineren Einheiten, untersucht sowohl nach Fläche in Quadratmetern als auch nach Anzahl der Zimmer.

Anzahl der Zimmer bei allen Haushalten

Die Zimmeranzahl wächst mit der Anzahl der Personen im Haushalt. Gemäss der «Strukturerhebung» (BFS, 2015c) wohnen die Einpersonenhaushalte typischerweise in einer 2.9-Zimmerwohnung. Im Gegensatz dazu verfügen die Zweipersonenhaushalte über ein Zimmer mehr. Dreipersonenhaushalte haben 1.4 zusätzliche Zimmer und Vierpersonenhaushalte 1.8.

Die Verteilung der Zimmeranzahl ist je nach Haushaltgrösse sehr unterschiedlich (siehe Abbildung 23). Etwa 70% der Einpersonenhaushalte in der Schweiz wohnen in einer Ein- bis Dreizimmerwohnung. Das trifft nur auf knapp 40% der Zweipersonenhaushalte zu.

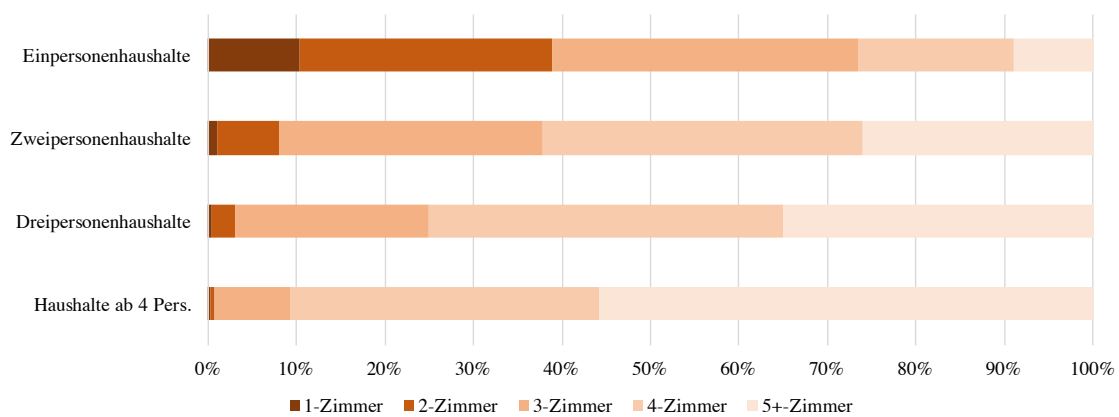


Abbildung 23: Fokus Anzahl Zimmer der Wohnung – Verteilung nach Haushaltgrösse (BFS, 2015c, eigene Auswertung)

Anzahl der Zimmer bei Einpersonenhaushalten

Die Wohnungslandschaft sieht ganz anders aus, wenn man nur die Einpersonenhaushalte betrachtet. Abbildung 24 zeigt: Bei Einpersonenhaushalten mit bestimmten sozioprofessionellen Merkmalen sind kleine Wohnungen deutlich besser vertreten. Alleinlebende bis 34 Jahre wohnen oft in kleinen Wohnungen, das ist auch der Fall bei Einpersonenhaushalten mit einem geringeren Einkommen.

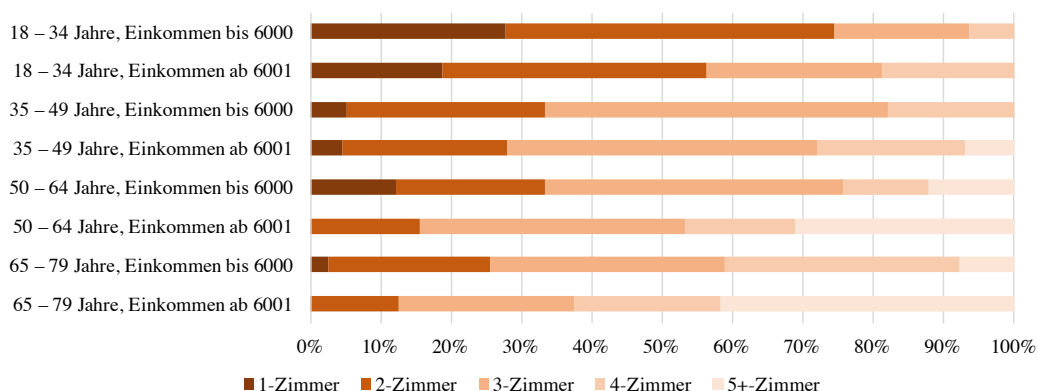


Abbildung 24: Fokus Anzahl Zimmer der Wohnung bei Einpersonenhaushalten. Verteilung nach Alter und Einkommen. (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Trotz der begrenzten Stichprobe kann man versuchen, den Einfluss von verschiedenen Variablen auf die Zimmergrösse in einer Regression zu quantifizieren. Dabei werden die Einpersonenhaushalte getestet nach Alter, Einkommen, Geschlecht sowie ländlicher oder städtischer Umgebung. Tabelle 5 zeigt die Ergebnisse dieser Regression; diese sollten als Grössenordnung betrachtet werden. Wenn die Kontrollgruppe spezifische Charakteristika – Alter 18 bis 34, städtische Wohnortpräferenz, männlich und Einkommen unter CHF 6000 – aufweist, dann wohnen diese Personen typischerweise in einer Zweizimmerwohnung (2.1). Eine Frau in gleicher Situation würde statistisch gesehen in einer etwas kleineren Wohnung (–0.3 Zimmer) leben. Die weiteren Faktoren erhöhen tendenziell die Anzahl der Zimmer. So ist ein höheres Einkommen (mehr als CHF 6000 pro Monat) verantwortlich für +0.6 Zimmer in einer Wohnung. Das Alter ist auch verantwortlich für eine Erhöhung der Zimmerzahl. Die Menschen im Alter von 65 bis 79 wohnen in einer grösseren Wohnung (1.5 Zimmer mehr als die jüngeren). Auch die Menschen auf dem Land leben in einer grösseren Wohnung (+0.6 Zimmer).

Merkmale	Anzahl Zimmer	Signifikanz
Kontrollgruppe: 18-34, Mann, Stadt, weniger als CHF 6000 pro Monat	2.1 Zimmer	***
Alter 35-49	+ 0.6, Total 2.6 Zimmer	**
Alter 50-64	+ 1.1, Total 3.2 Zimmer	***
Alter Ab 65	+ 1.5, Total 3.6 Zimmer	***
Weiblich	–0.3 Zimmer	*
Einkommen mehr als CHF 6000 pro Monat	+ 0.6 Zimmer	***
Wohnung am Land	+ 0.6 Zimmer	***

Tabelle 5: Ergebnisse der Regressionsanalyse – Veränderung der Anzahl der Zimmer (im Vergleich zur Kontrollgruppe) nach Alter, Geschlecht, Einkommen und Makrolage¹¹ (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Gewünschte Anzahl der Zimmer: alle Haushalte

Abbildung 25 zeigt, dass sich die Einpersonenhaushalte oft (40%) eine Dreizimmerwohnung wünschen, an zweiter Stelle kommt die Zweizimmerwohnung (28%) und danach die Vierzimmerwohnung (21%). Es gibt sogar mehr Einpersonenhaushalte, die sich eine Fünzimmerwohnung wünschen, als eine Einzimmerwohnung.

¹¹ Ergebnisse der Regressionsanalyse: Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Anmerkung zur Regression: R^2 ist 0.3, das Maximum (eine vollständige Erklärung der Unterschiede der Zimmerzahl in der Wohnung) wäre 1. Dies bedeutet, dass Informationen fehlen, um alle Unterschiede in der Anzahl der Zimmer vollständig zu erklären. Wenn man die Haushaltsgrösse als zusätzlichen erklärenden Faktor nimmt, erhält man zum Beispiel 0.36, also eine bessere Erklärung.

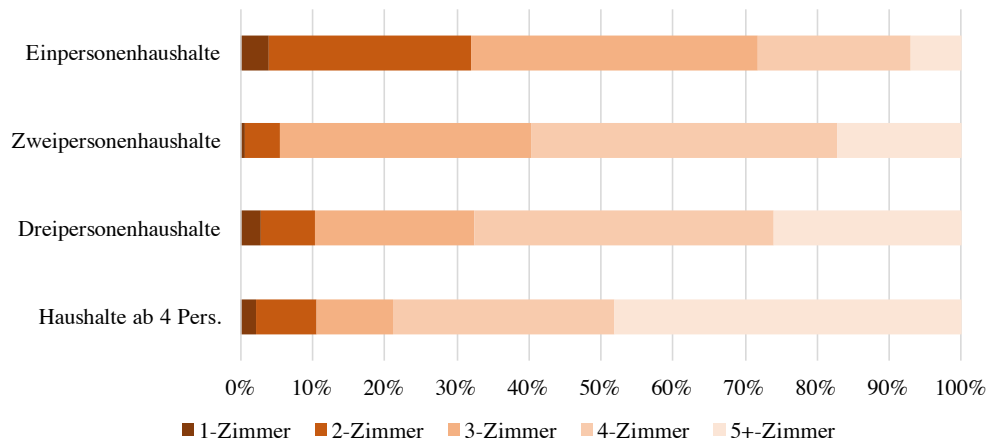


Abbildung 25: Frage an die Umzugsbereiten: «Wie viele Zimmer sollte so eine Wohnung/so ein Haus ungefähr haben?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Gewünschte Anzahl der Zimmer: Einpersonenhaushalte

Die folgende Abbildung (26) zeigt deutlich den Einfluss des Einkommens auf die gewünschte Wohnungsgrösse: Etwa 45% der Alleinlebenden mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen wünschen sich eine kleine Wohnung. Im Gegensatz dazu sind es in der höheren Einkommensklasse nur etwa 14%.

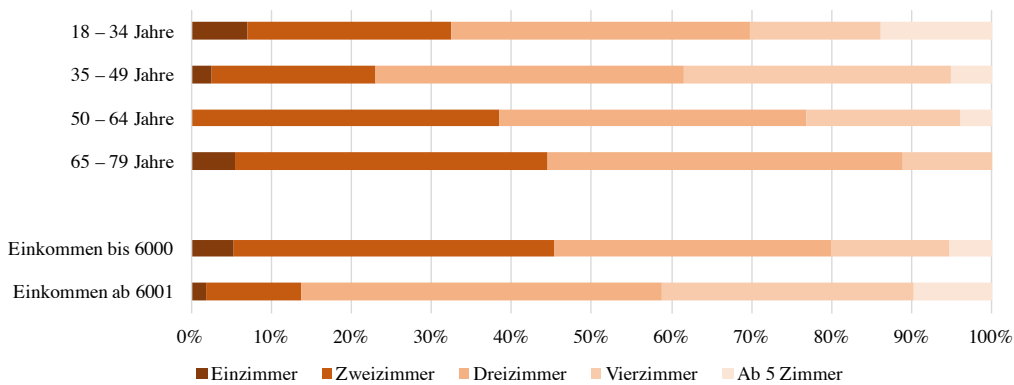


Abbildung 26: Frage an die umzugsbereiten Einpersonenhaushalte: «Wie viele Zimmer sollte so eine Wohnung/so ein Haus ungefähr haben?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Wohnfläche bei allen Haushalten

Ein typischer Einpersonenhaushalt in der Schweiz wohnt auf etwa 70 m² Wohnfläche (siehe Abbildung 4 und Anhang 9). Im Vergleich dazu wohnen die Zweipersonenhaushalte eher in einer 100m² Wohnung. Eine typische Einpersonenzwohnung ist also etwa 30% kleiner als die typische Zweipersonenzwohnung.¹² Verglichen damit ist die bezahlte Bestandsmiete (netto) laut Strukturhebung (BFS, 2015c) etwa 20% niedriger.

Wohnfläche bei Einpersonenhaushalten

Die Variable Wohnfläche wird von Alter und Einkommen sehr stark beeinflusst. Wie Abbildung 27 zeigt, steigt die Wohnfläche mit dem Alter. Das Einkommen korreliert ebenfalls positiv mit der Wohnfläche. In den grösseren Wohnungen leben also eher ältere Personen mit einem höheren Einkommen. Im Gegensatz dazu werden die kleineren Wohnflächen häufiger von den jüngeren und einkommensschwachen Einpersonenhaushalten beansprucht. Die Alleinlebende verzichten auf zusätzliche Wohnfläche, wenn sie wenig Geld zur Verfügung haben.

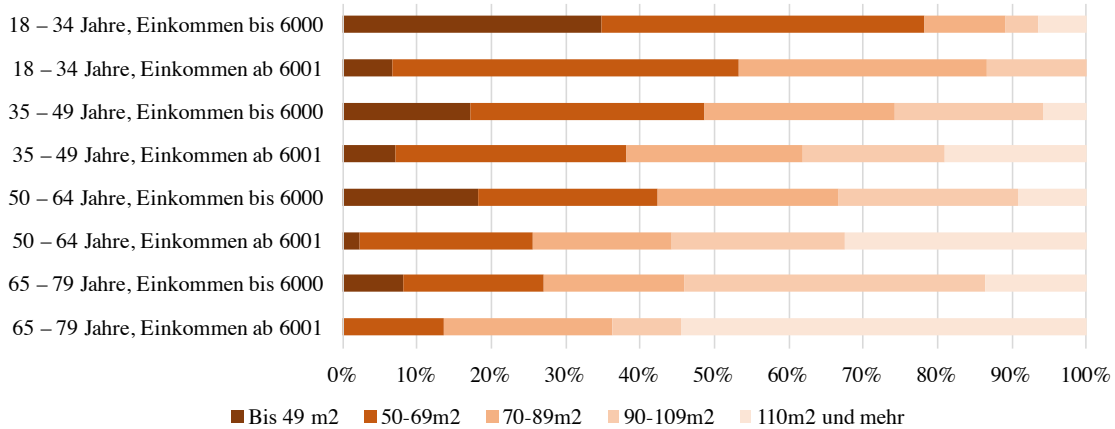


Abbildung 27: Fokus Wohnfläche bei Einpersonenhaushalten – «Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat ungefähr Ihre aktuelle Wohnung/Ihr Haus?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Gewünschte Wohnfläche bei allen Haushalten

Die Frage «Wie viele Quadratmeter Wohnfläche sollte so eine Wohnung/so ein Haus ungefähr haben?» beantworten die meisten Einpersonenhaushalte (31%) mit einer Angabe zwischen 70 und 89 Quadratmetern (siehe Abbildung 28). Je 22% der Einpersonenhaushalte wünschen sich zwischen 50 und 69 Quadratmeter sowie zwischen 90 und 109 Quadratmeter. Die Mehrheit der Zweipersonenhaushalte antwortet mit einer Zahl zwischen 90 und 109 m² und die Haushalte von drei und mehr Personen und mehr ab 110 m². Der Wunsch nach Wohnfläche ist linear von der Haushaltsgrösse beeinflusst.

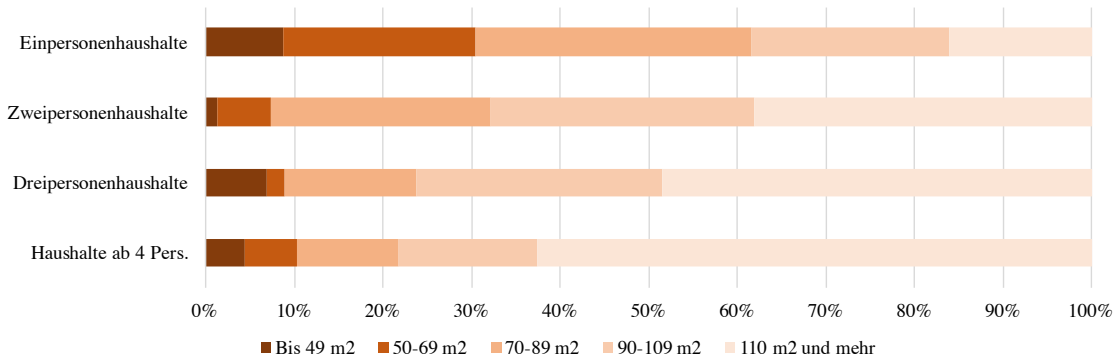


Abbildung 28: Frage an die Umzugsbereiten: «Wie viele Quadratmeter Wohnfläche sollte so eine Wohnung/so ein Haus ungefähr haben?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Gewünschte Wohnfläche bei Einpersonenhaushalten

Wenn man die umzugsbereiten Einpersonenhaushalte fragt, welche Fläche sie bevorzugen, so wird deutlich, dass die gewünschte Wohnfläche stark mit dem Einkommen korreliert. Abbildung 29 zeigt: Die kleineren Wohnungen (bis 49 m²) werden eher von Menschen mit wenig Einkommen bevorzugt. Ältere Einpersonenhaushalte wohnen in grossen Wohnungen, aber wenn sie umzugsbereit sind, suchen sie eher kleine Wohnungen.

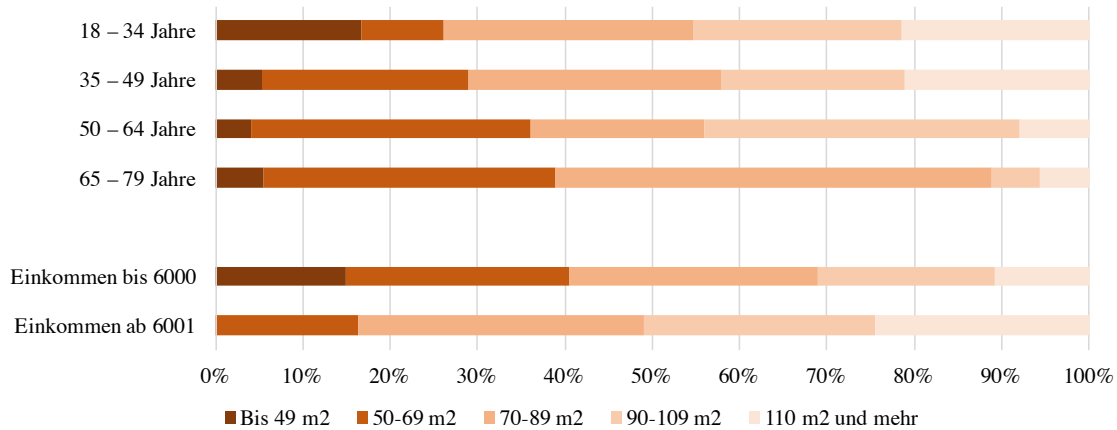


Abbildung 29: Frage an die Umzugsbereiten – «Wie viele Quadratmeter Wohnfläche sollte so eine Wohnung/so ein Haus ungefähr haben?» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

4.4.2 Weitere Aspekte der Wohnung

Es stellt sich die Frage, welche weiteren Aspekte neben den Grundelementen der Wohnung wie Zimmerzahl und Wohnungsfläche für Alleinlebende von Bedeutung sind. Zu Beantwortung dieser Fragestellung werden die Ergebnisse aus dem «Immo-Barometer» herangezogen.

Unentbehrliche Elemente einer Wohnung bei allen Haushalten

Das «Immo-Barometer» erlaubt eine Analyse derjenigen Eigenschaften einer Wohnung, auf welche die Haushalte zugunsten geringerer Ausgaben verzichten würden. Tabelle 6 zeigt, dass Alleinlebende tendenziell mehr Elemente als entbehrlich betrachten. Drei Aspekte bilden eine Ausnahme: Einpersonenhaushalte würden seltener als Mehrpersonenhaushalte auf eine gute Lage verzichten. Auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist für Alleinlebende wichtiger als für die übrigen Haushalte.

Mehrpersonenhaushalte legen mehr Wert auf die Verfügbarkeit von privaten Parkplätzen: So würden 29% der Einpersonenhaushalte auf private Parkplätze verzichten gegenüber 20% der Mehrpersonenhaushalte.

Im Hinblick auf die Ausstattung der Wohnung selbst würden die Einpersonenhaushalte am ehesten auf eine zusätzliche Nasszelle verzichten. Sowohl Ein- als auch Mehrpersonenhaushalte verzichten sehr ungern auf einen Keller. Im Gegensatz dazu würde die Mehrheit aller Befragten auf eine Estrichabteilung verzichten. Wie erwartet ist eine grössere Wohnung wichtiger für die Mehrpersonenhaushalte. Die Einpersonenhaushalte verzichten auch lieber als die Mehrpersonenhaushalte auf einen höheren Standard der Wohnung allgemein (43%) und der Küche (35%). Sehr wichtig für alle Haushalte ist der Balkon. Aber etwa 50% der Einpersonenhaushalte würden auf den Garten verzichten gegenüber nur etwa 40% der Mehrpersonenhaushalte. Die Ergebnisse zeigen, dass die Alleinlebende etwas weniger Ansprüche als die anderen Haushalte haben. Dafür gibt es mehrere mögliche Erklärungen: Durch ein geringeres Haushaltseinkommen sind die Einpersonenhaushalte weniger anspruchsvoll. Zudem brauchen sie tatsächlich weniger Platz und spezifische Elemente (wie z. B. eine zusätzliche Nasszelle) als grosse Haushalte und sie befinden sich oft in einer Übergangsphase (z. B. als Studenten oder junge Berufstätige), in der eine schöne, grosse Wohnung keine Priorität hat.

Eigenschaften	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte
Qualität Wohnlage	7%	9%
Keller	12%	12%
ÖV	13%	17%
Balkon	14%	13%
Nähe zur Arbeit	27%	26%
Private Parkplätze	29%	20%
Grössere Wohnung	33%	25%
Standard Küche	35%	28%
Standard allgemein	43%	39%
Garten	51%	41%
Estrichabteilung	68%	64%
Zusätzl. Nasszellen	75%	57%

Tabelle 6: Fokus Verzicht – «Worauf könnten Sie zugunsten einer geringeren Wohnungsmiete (bzw. eines geringeren Kaufpreises) verzichten?» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Unentbehrliche Elemente einer Wohnung bei Einpersonenhaushalten

Eine genauere Analyse der Alleinlebenden ergibt, dass das Einkommen die Bereitschaft, auf verschiedene Eigenschaften der Wohnung zu verzichten, stark beeinflusst (siehe Tabelle 7). Diese Betrachtung hilft uns zu verstehen, was wirklich den Grundbedürfnissen der Einpersonenhaushalte entspricht. So bleibt die Qualität der Wohnlage unabhängig vom Einkommen gleich wichtig. Auch bei Keller und Balkon finden sich kaum Unterschiede: Diese Elemente sind relativ wichtig für alle. Die Haushalte mit geringerem Einkommen nehmen eine grössere Entfernung zum Arbeitsplatz und zu öffentlichen Verkehrsmitteln in Kauf und sie verzichten auch eher auf private Parkplätze. Menschen mit höherem Einkommen legen mehr Wert auf eine grössere Wohnung sowie auf den allgemeinen Standard der Wohnung. Andere Faktoren wie Garten, Estrichabteilung oder zusätzliche Nasszellen sind für beide Gruppen eher unwichtig.

Eigenschaften / Einkommen	Einkommen bis 6000	Einkommen ab 6001
Qualität Wohnlage	8%	8%
Keller	13%	10%
Balkon	14%	13%
ÖV	16%	10%
Nähe zur Arbeit	29%	22%
Standard Küche	33%	37%
Private Parkplätze	35%	21%
Grössere Wohnung	37%	28%
Standard allgemein	48%	37%
Garten	49%	53%
Estrichabteilung	65%	72%
Zusätzl. Nasszellen	81%	70%

Tabelle 7: Fokus Verzicht bei Einpersonenhaushalten nach Einkommen – «Worauf könnten Sie zugunsten einer geringeren Wohnungsmiete (bzw. eines geringeren Kaufpreises) verzichten?» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Tabelle 8 zeigt: Je älter die Leute sind, desto eher würden sie auf eine grosse Wohnung oder einen guten Standard verzichten. Die Aspekte «Öffentliche Verkehrsmittel und Parkplätze in der Nähe» werden vom Alter beeinflusst: Je älter die Leute sind, desto wichtiger werden Parkplätze und die Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs.

Eigenschaften / Alterskategorie	18-34	35-49	50-64	65+
Qualität Wohnlage	9%	20%	13%	11%
Keller	9%	7%	6%	8%
Balkon	14%	10%	13%	10%
ÖV	17%	19%	10%	6%
Nähe zur Arbeit	23%	19%	27%	–
Standard Küche	25%	28%	37%	43%
Private Parkplätze	27%	35%	36%	43%
Grössere Wohnung	34%	37%	21%	21%
Standard allgemein	38%	40%	46%	51%
Garten	47%	53%	41%	63%
Estrichabteilung	70%	72%	60%	71%
Zusätzl. Nasszellen	72%	82%	77%	70%

Tabelle 8: Fokus Verzicht bei Einpersonenhaushalten nach Alter – «Worauf könnten Sie zugunsten einer geringeren Wohnungsmiete (bzw. eines geringeren Kaufpreises) verzichten?» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung).

Die Ergebnisse nach Geschlecht sind in Tabelle 9 dargestellt: Männer und Frauen haben sehr ähnliche Ansprüche bei bestimmten Themen wie der Qualität der Wohnlage (sehr wichtig für beide). Unterschiede zeigen sich z. B. bei den Aussenflächen: Frauen wollen seltener auf einen Balkon oder Garten verzichten als Männer. Auch beim Thema Verkehrsmittel ist ein Unterschied erkennbar: Mehr Frauen als Männer können auf private Parkplätze verzichten und umgekehrt können mehr als doppelt so viele Männer öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe entbehren.

Eigenschaften / Geschlecht	Männer	Frauen
Qualität Wohnlage	8%	7%
Keller	9%	14%
Balkon	19%	9%
ÖV	19%	9%
Nähe zur Arbeit	23%	30%
Standard Küche	23%	33%
Private Parkplätze	33%	33%
Grössere Wohnung	34%	36%
Standard allgemein	43%	44%
Garten	55%	46%
Estrichabteilung	64%	72%
Zusätzl. Nasszellen	76%	75%

Tabelle 9: Fokus Verzicht bei Einpersonenhaushalten nach Geschlecht – «Worauf könnten Sie zugunsten einer geringeren Wohnungsmiete (bzw. eines geringeren Kaufpreises) verzichten». In Abhängigkeit von dem Geschlecht («Immo-Barometer», 2016, eigene Auswertung)

Eigenschaften der gesuchten Wohnung bei allen Haushalten

Die Haushalte, für welche es nicht ausgeschlossen ist, in den nächsten 12 Monaten umzuziehen, wurden nach den Aspekten gefragt, die ausschlaggebend bei der Suche einer neuen Wohnung sind. Wie in Abbildung 30 dargestellt, haben Einpersonenhaushalte – neben dem Kriterium der Miethöhe – Sonne und Licht in der Wohnung als wichtigstes Kriterium genannt (fast 45% als ausschlaggebend). Das sind etwa 5 Prozentpunkte mehr als andere Haushalte. Für grössere Haushalte hat die Geräumigkeit eine höhere Priorität. Ein wichtiges Kriterium ist zudem die Verfügbarkeit bzw. die Grösse des Balkons oder Gartens. Dieses kommt an dritter Stelle und ist sowohl für die Ein- als für die Mehrpersonenhaushalte wichtig. Eine gute Lärmdämmung gehört ebenfalls zu den wichtigsten Kriterien.

Der Komfort allgemein ist von Bedeutung für alle Haushalte, wobei er für die Alleinlebende etwas weniger wichtig ist.

Der Standard des Badezimmers ist weniger wichtig als der Standard der Küche. Der Unterschied zwischen Ein- und Mehrpersonenhaushalten ist nicht markant.

Alleinlebende finden Kriterien wie Ästhetik und Architektur eines Gebäudes eher unwichtig im Vergleich zu anderen Kriterien. So finden nur etwa 12% dieser Haushalte das Kriterium ausschlaggebend und fast 50% finden es noch wichtig. Das sind ein paar Prozent weniger als die Mehrpersonenhaushalte.

Ein Kriterium, das deutlich weniger wichtig ist für die Alleinlebenden, ist die Verfügbarkeit von privaten Parkplätzen auf dem Gebäudeareal. So sind Parkplätze irrelevant oder eher nebensächlich für mehr als 35% der Einpersonenhaushalte gegenüber 24% der Mehrpersonenhaushalte.

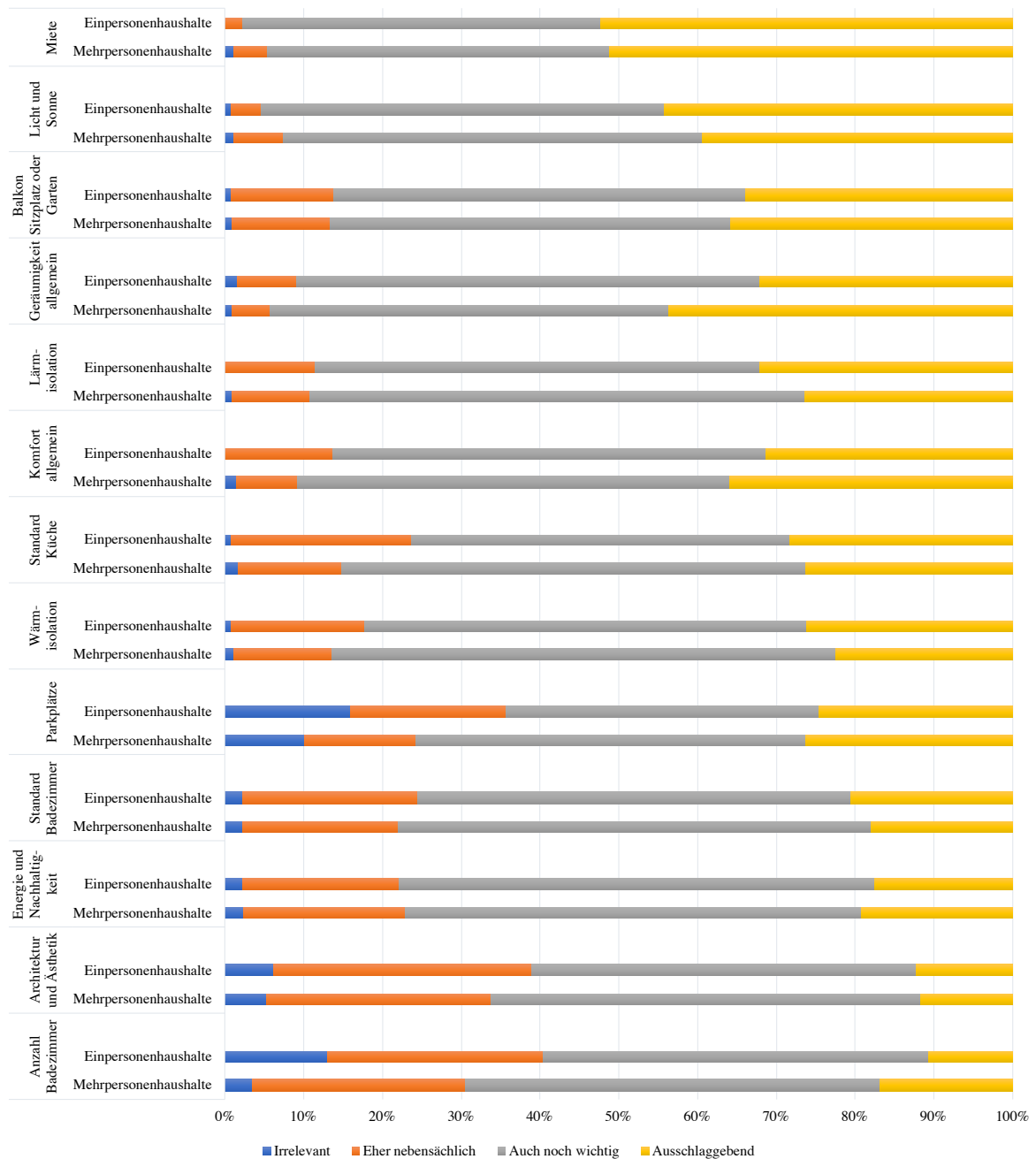


Abbildung 30: Fokus Eigenschaften – «Bitte geben Sie an, wie wichtig die Punkte für Sie/Ihren Haushalt bei der Suche nach einer neuen Wohnung sind?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Eigenschaften der gesuchten Wohnung bei Einpersonenhaushalten

Wenn man die Ergebnisse für die Einpersonenhaushalte im Detail betrachtet, findet man interessante Unterschiede innerhalb der Gruppe der Alleinlebenden: Abbildung 31 zeigt einen Unterschied in der Wichtigkeit von Architektur und Ästhetik. Die Bedeutung dieses Faktors steigt mit dem Alter und Einkommen: Für Haushalte bis 49 Jahre ist der Faktor deutlich nebensächlicher als für ältere Haushalte. Menschen mit einem höheren Einkommen sind auch sensibler in Bezug auf Architektur und Ästhetik.

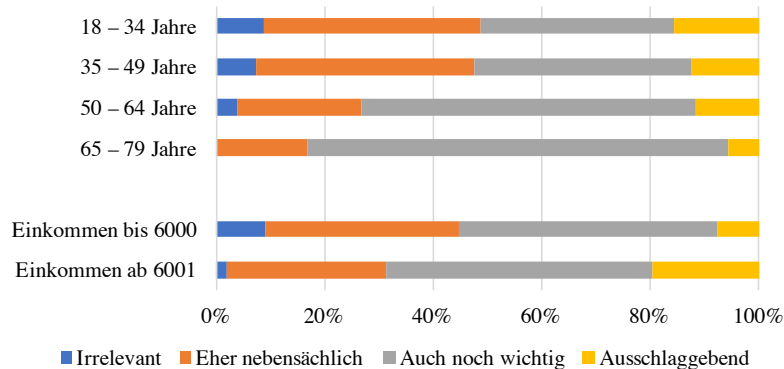


Abbildung 31: Fokus Architektur und Ästhetik bei Einpersonenhaushalten – «Wie wichtig ist der Punkt für Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Die Lärmisolation wird, wie Abbildung 32 zeigt, von keinem Alleinlebenden als irrelevant betrachtet. Man kann die gleiche Schlussfolgerung wie für den Umgebungslärm ziehen: Mit zunehmenden Alter werden die Einpersonenhaushalte lärmempfindlicher.

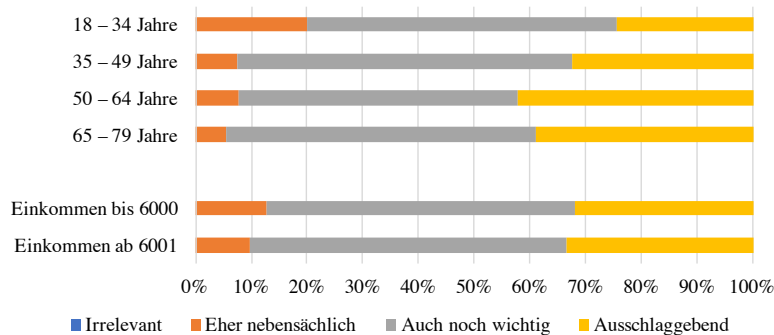


Abbildung 32: Fokus Lärmisolation bei Einpersonenhaushalten – «Wie wichtig ist der Punkt für Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Abbildung 33 zeigt die Wichtigkeit der Verfügbarkeit von Parkplätzen für Alleinlebende mit überdurchschnittlichem Einkommen. Ab 65 Jahre sind Parkplätze wichtig, dies wurde auch im Interview mit der Verwaltung erwähnt: Ältere Menschen bekommen oft Besuch von Angehörigen oder mobilen Pflegekräften.

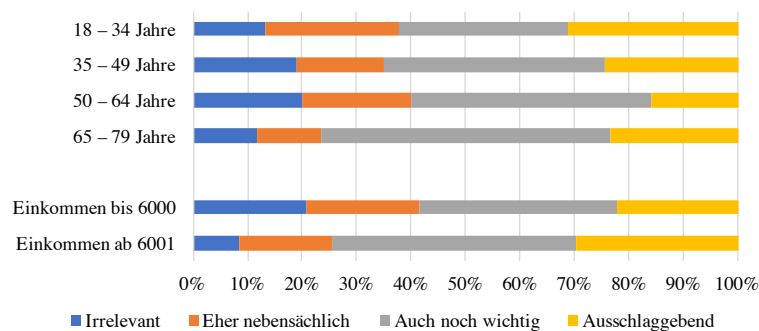


Abbildung 33: Fokus Verfügbarkeit von Parkplätzen bei Einpersonenhaushalten – «Wie wichtig ist der Punkt für Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Die Analysen wurden auch für die Variablen Licht und Sonne, vorhandener Platz d.h. Geräumigkeit allgemein, Standard der Küche bzw. des Badezimmers und Komfort allgemein und Balkon durchgeführt. Die Ergebnisse unterscheiden sich nicht signifikant zwischen den verschiedenen Alter und Einkommen innerhalb der verschiedenen Kategorien der Alleinlebenden: In diesem Sinne genügen die allgemeinen Ergebnisse der Einpersonenhaushalte.

4.5 Wohnzufriedenheit

Alle bisherigen Analysen sollen dazu beitragen, die Wohnbedürfnisse und die Wohnwünsche der Einpersonenhaushalte besser zu verstehen. Doch stellt sich noch die Frage nach der aktuellen Wohnzufriedenheit der Alleinlebenden, die auch mit anderen Haushalten verglichen werden soll. Der folgende Teil der Arbeit behandelt dieses Thema mithilfe der Ergebnisse des «Immo-Barometers».

4.5.1 Zufriedenheit mit der Miete

An erste Stelle wird die Zufriedenheit mit dem Mietzins und dem Preis-Leistungs-Verhältnis analysiert.

Zufriedenheit mit der Miete bei allen Haushalten

Obwohl Einpersonenhaushalte aufgrund des kleineren Budgets preissensitiver als andere Haushalte sein dürften, bemerkt man keinen Unterschied im Hinblick auf die Zufriedenheit: Stellt man die Frage nach der Zufriedenheit mit dem Mietzins (bzw. Hypothekarzinsen), erkennt man in folgender Abbildung 34 sogar, dass Einpersonenhaushalte leicht zufriedener sind. Da viele Alleinlebende 65 Jahre und älter sind, überrascht dies nicht: Einige sind Eigentümer und andere haben einen alten Mietvertrag mit einer dementsprechend günstigen Miete (siehe Abbildung 36).

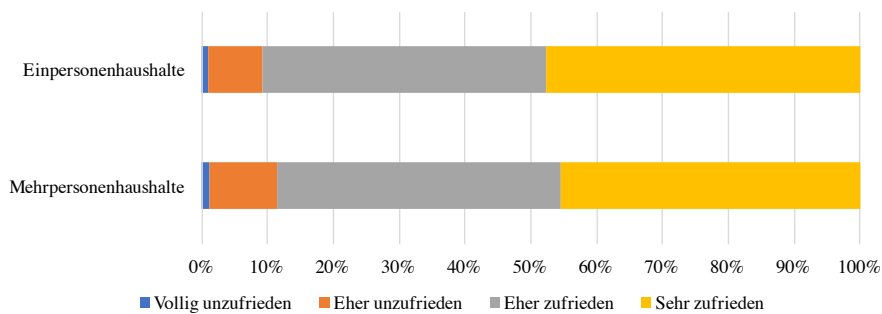


Abbildung 34: Fokus Mietzins – «Sind Sie mehr oder weniger zufrieden mit dem Mietzins (bzw. Hypothekarzinsen) Ihrer Wohnung?» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Die Zufriedenheit mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung unterscheidet sich ebenfalls nicht zwischen Ein- und Mehrpersonenhaushalten. Abbildung 35 zeigt: In beiden Fällen sind etwa 50% Haushalte sehr zufrieden.

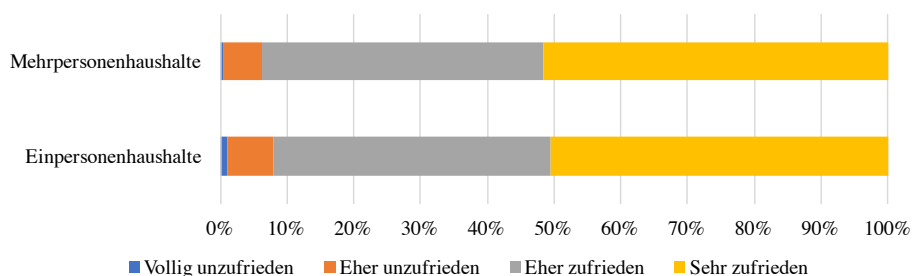


Abbildung 35: Fokus Preis-Leistungsverhältnis – «Sind Sie mehr oder weniger zufrieden mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis Ihrer Wohnung?» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Zufriedenheit mit der Miete bei Einpersonenhaushalten

Die detaillierten Ergebnisse der Einpersonenhaushalte bestätigen, dass allgemein die älteren Alleinlebenden zufriedener als die jüngeren sind. Abbildung 36 zeigt: Die jüngeren Haushalte sind – unabhängig vom Einkommen – deutlich unzufriedener mit der Miete. In einigen Alterskategorien sind etwas mehr als 15% der Alleinlebenden eher unzufrieden oder völlig unzufrieden mit der Miete. Das zeigt, dass ein Bedürfnis nach bezahlbaren Wohnungen besteht, insbesondere bei jüngeren Alleinlebenden.

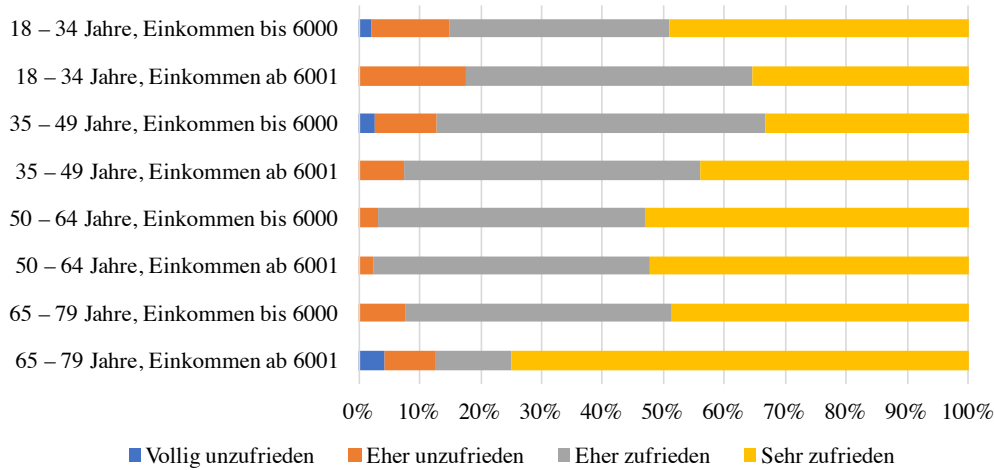


Abbildung 36: Fokus Mietzins bei Einpersonenhaushalten – «Sind Sie mehr oder weniger zufrieden mit dem Mietzins (bzw. Hypothekarzinsen) Ihrer Wohnung?» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Die detaillierten Ergebnisse für Einpersonenhaushalte im Bereich der Zufriedenheit mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis zeigt Abbildung 37: Ältere Leute sind tendenziell zufriedener mit der Preisleistung ihrer Wohnung. Die jüngeren Haushalte und die Haushalte mit einem niedrigeren Einkommen sind oft unzufrieden mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung. In den Alterskategorien zwischen 18 und 49 mit einem geringen Einkommen sind mehr als 15% eher unzufrieden. Das könnte ein Zeichen dafür sein, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis der kleinen Wohnungen, die für Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen bezahlbar sind, nicht stimmt und verbessert werden könnte.

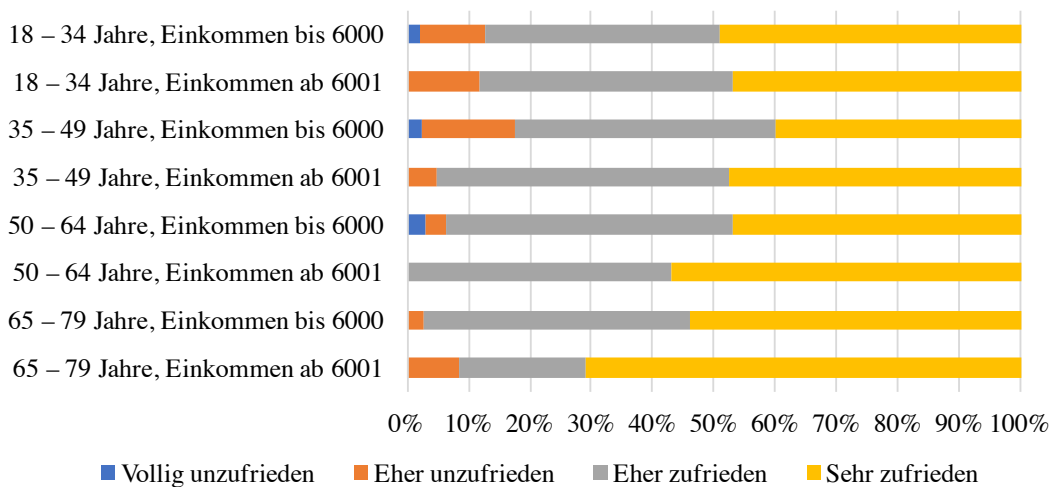


Abbildung 37: Fokus Preis-Leistungs-Verhältnis bei Einpersonenhaushalten – «Sind Sie mehr oder weniger zufrieden mit der Preis-Leistungs-Verhältnis Ihrer Wohnung?» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

4.5.2 Zufriedenheit mit der Lage

Als weiteres wichtiges Kriterium wird die Zufriedenheit mit der Lage untersucht.

Zufriedenheit mit der Wohnlage bei allen Haushalten

Bezüglich der Zufriedenheit mit der Wohnlage ist die Wahrnehmung der Einpersonenhaushalte ähnlich wie die der Mehrpersonenhaushalte. Wie Abbildung 38 verdeutlicht, zeigen sich die meisten Haushalte in der Schweiz zufrieden über die Erreichbarkeit mit dem Auto gefolgt von den Kriterien Grünfläche, ÖV und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Weniger Zufriedenheit ist zu beobachten bei den Faktoren Umgebungslärm und kulturelles Angebot in der Nähe. Einpersonenhaushalte sind unzufriedener mit dem Umgebungslärm als andere Haushalte. Dagegen sind sie leicht zufriedener mit dem kulturellen Angebot in der Nähe. Alleinlebende wohnen öfter im Stadtzentrum, wo mehr Lärm, aber auch ein Mehr an kulturellem Angebot üblich ist.

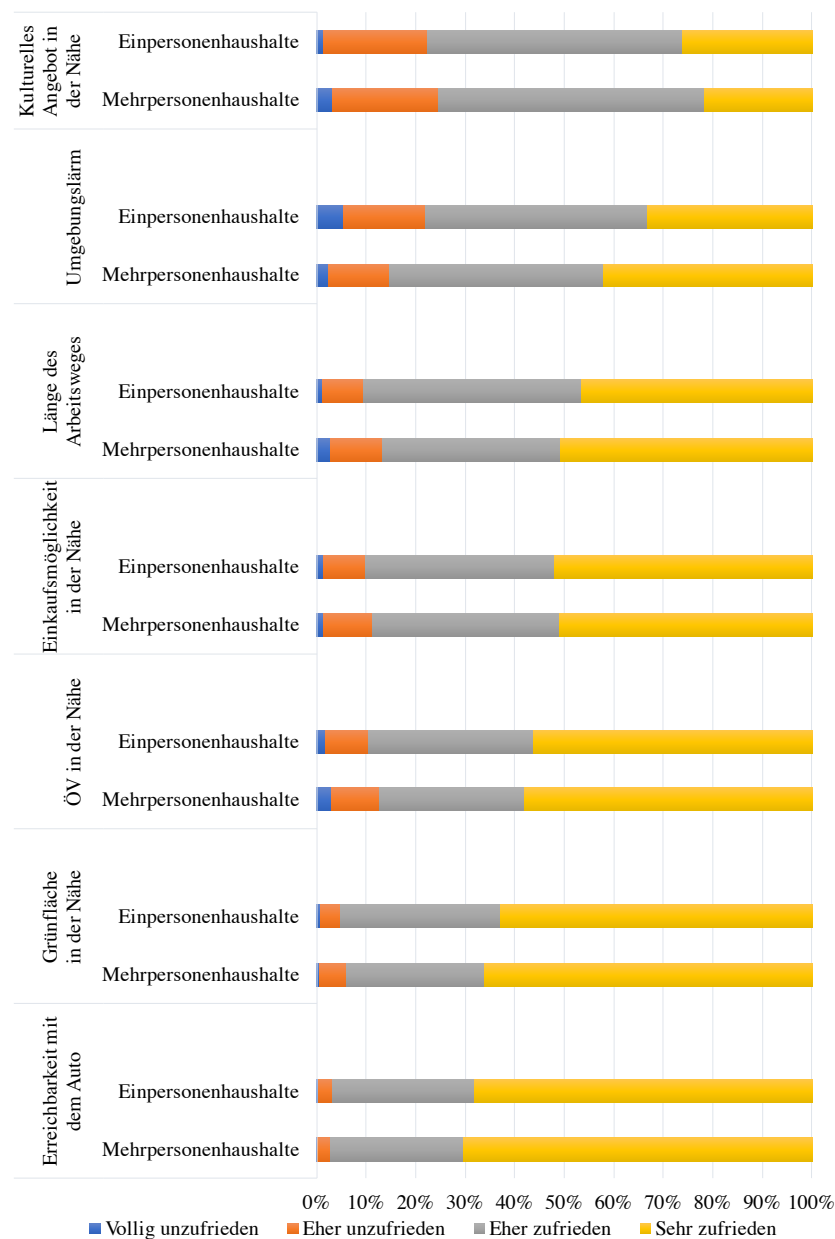


Abbildung 38: Haushaltsgrösse und Zufriedenheit mit der Wohnlage (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Zufriedenheit mit der Wohnlage bei Einpersonenhaushalten

Es zeigt sich (Ergebnisse im Anhang 10), dass die Zufriedenheit mit der Wohnlage in einzelnen Punkten, abhängig vom Einkommen, leicht abweicht. Die Menschen mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen sind leicht zufriedener mit der Verfügbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Jedoch sind sie weniger zufrieden mit den Grünflächen in der Nähe und dem Umgebungslärm. Aber allgemein gibt es keinen Hinweis darauf, dass Menschen mit einem höheren Einkommen zufriedener mit der Lage ihrer Wohnung sind.

Das Alter hat dagegen einen Einfluss auf verschiedene Aspekte der Zufriedenheit mit der Lage (Ergebnisse im Anhang 11). Ältere Alleinlebende sind zufriedener mit dem Kriterium Umgebungslärm: Wahrscheinlich wohnen sie in einer relativ ruhigeren Lage. Sie sind jedoch unzufriedener mit den Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Für die anderen Aspekte der Lage zeigen die Ergebnisse kein eindeutiges Muster. Generell kann man nicht sagen, dass ältere Alleinlebende deutlich zufriedener mit der Wohnlage als jüngere sind.

4.5.3 Zufriedenheit mit der Wohnung

Dieser Teil der Arbeit beschäftigt sich mit der Zufriedenheit mit den verschiedenen Aspekten der Wohnung, worüber das «Immo-Barometer» Auskunft gibt.

Zufriedenheit mit der Wohnung bei allen Haushalten

Wenn man die Einpersonenhaushalte fragt: «Wie gefällt es Ihnen in Ihrer Wohnung?» sind die Ergebnisse durchaus erfreulich: Etwa 65% gefällt ihre Wohnung sehr gut und weiteren 32% ziemlich gut (Ergebnisse im Anhang 12). Das gleicht den Ergebnissen für die Mehrpersonenhaushalte. Doch wenn man einzelne Faktoren betrachtet, werden die Unterschiede deutlich: Die Alleinlebenden sind deutlich unzufriedener mit den meisten Aspekten ihrer Wohnung, wie die Abbildung 39 zeigt. Der bedeutendste Unterschied zu den Mehrpersonenhaushalten ist bei der Lärmisolation zu beobachten, gefolgt von der Verfügbarkeit von Balkon, Sitzplatz oder Garten.

Für sich betrachtet, sind viele Alleinlebende unzufrieden nicht nur mit der Lärm- und der Wärmeisolation, sondern auch mit dem Standard von Badezimmer und Küche sowie der Verfügbarkeit von Balkon, Sitzplatz oder Garten. Diese hohe Unzufriedenheit kann ein Zeichen dafür sein, dass sie zugunsten einer passenden Lage oder einer günstigeren Miete bei der Ausstattung der Wohnung Abstriche machen.

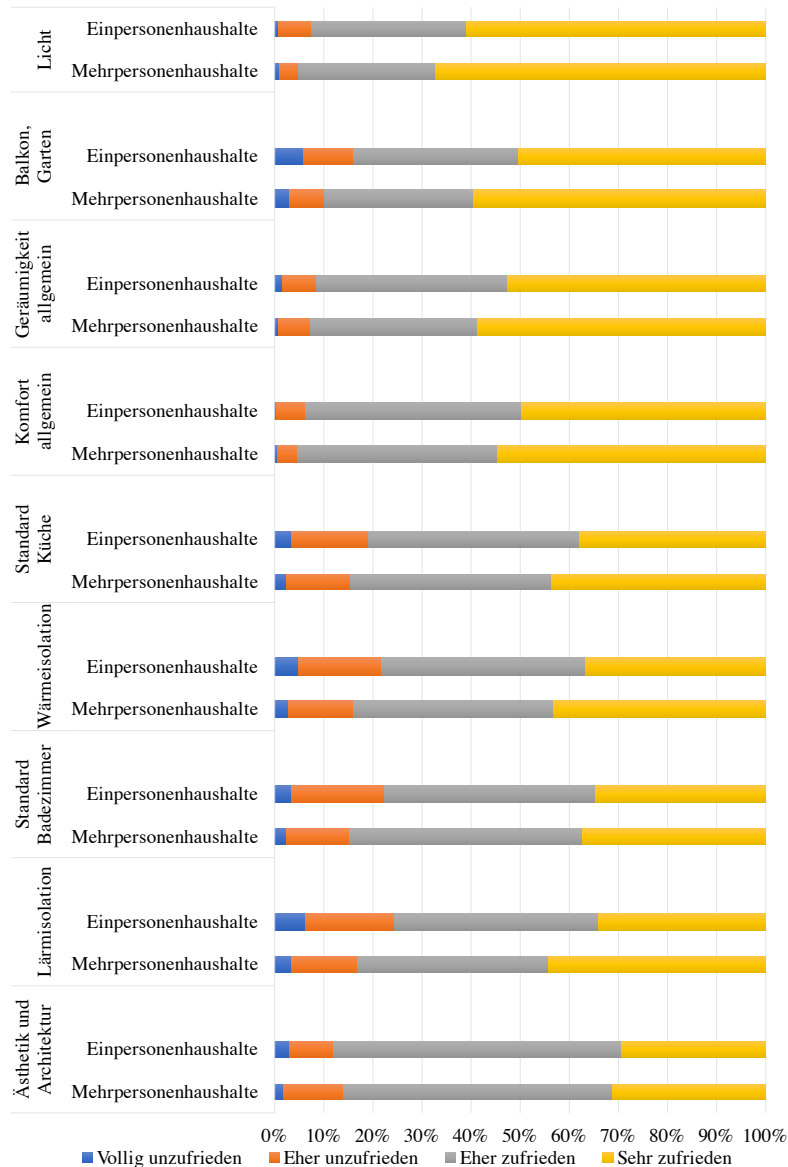


Abbildung 39: Haushaltsgrösse und Wohnzufriedenheit mit verschiedenen Aspekten der Wohnung (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Zufriedenheit mit der Wohnung bei Einpersonenhaushalten

Wenn man die Antworten der Einpersonenhaushalte auf die Frage: «Wie gefällt es Ihnen in Ihrer Wohnung?» betrachtet, wird der Einfluss des Alters deutlich. Ältere Alleinlebende sind am zufriedensten mit ihrer Wohnung. Der Einfluss des Einkommens ist auf diese Ebene noch nicht deutlich sichtbar. Jedoch gefällt einigen wenigen Menschen mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen ihre Wohnung nicht gut. Die detaillierten Ergebnisse befinden sich im Anhang 13. Wenn man die einzelnen Aspekte der Zufriedenheit mit der Wohnung betrachtet, sieht man, dass Alleinlebende mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen deutlich weniger zufrieden mit ihrer Wohnung sind.

Wie in Abbildung 40 dargestellt, ist der bedeutendste Unterschied die Zufriedenheit mit dem Komfort allgemein. Bedeutende Unterschiede sind auch zu beobachten bei der Zufriedenheit mit dem Standard des Badezimmers, der Geräumigkeit allgemein, der Verfügbarkeit von einem Balkon oder Garten und der Lärmisolation.

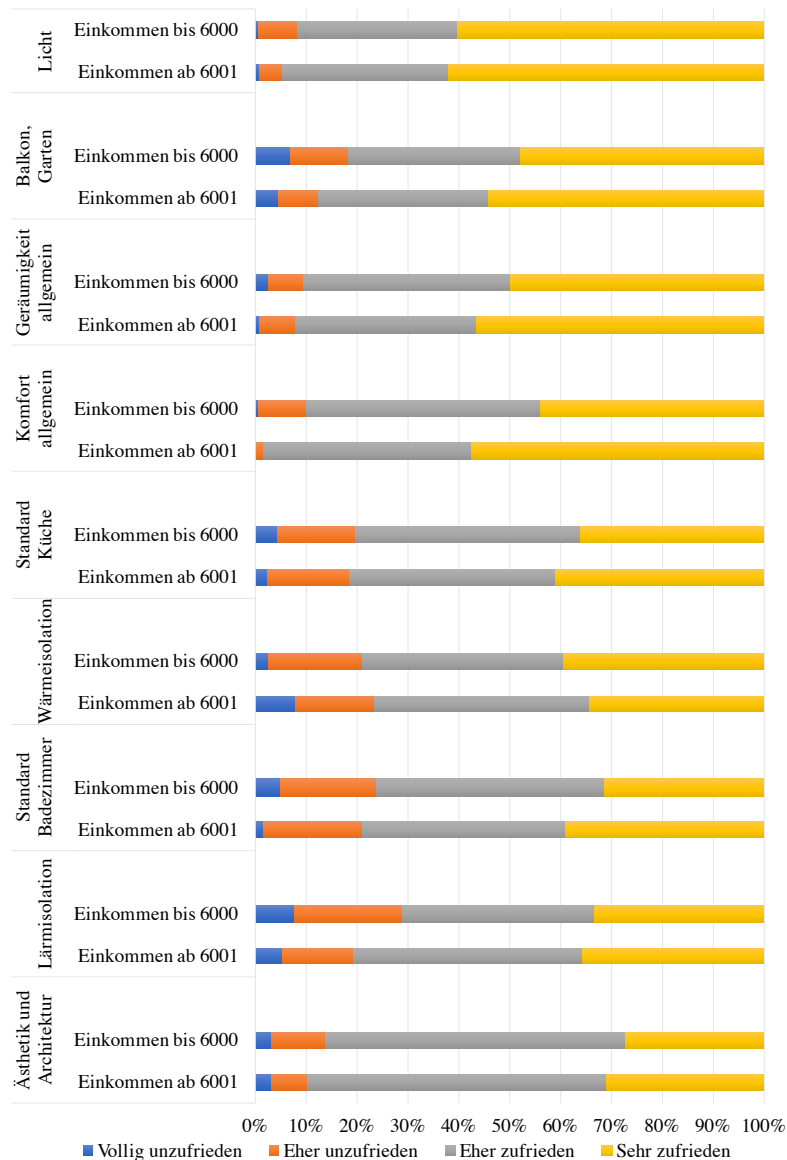


Abbildung 40: Wohnzufriedenheit der Einpersonenhaushalte mit verschiedenen Aspekten der Wohnung nach Einkommen (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Bei fast allen Aspekten einer Wohnung zeigt sich eine höhere Zufriedenheit der älteren Alleinlebenden. Wie in Abbildung 41 illustriert, sind jüngere Haushalte besonders unzufrieden mit der Lärmisolation. Die vorherigen Analysen haben gezeigt, dass eine ruhigere Wohnlage für diese Alterskategorie weniger wichtig ist. Dennoch scheint eine gute Lärmisolation von Bedeutung zu sein. Viele Alleinlebende sind unzufrieden mit dem Standard der Küche, diese Wahrnehmung bessert sich erst ab einem Alter von 65 Jahren deutlich. Einpersonenhaushalte bis zum Alter von 49 Jahren sind auch unzufriedener mit Ästhetik und Architektur ihrer Wohnung. Die Zufriedenheit mit dem Vorhandensein eines Balkons oder Gartens steigt ebenfalls mit der Zeit. Ältere Leute sind auch deutlich zufriedener mit der Geräumigkeit allgemein (sie wohnen in der Regel in einer grösseren Wohnung). Hier stellt sich die Frage, ob eine kleinere, für die Grundbedürfnisse ausreichende Wohnung, die Wohnzufriedenheit von Alleinlebenden ab 65 Jahren verringern würde.

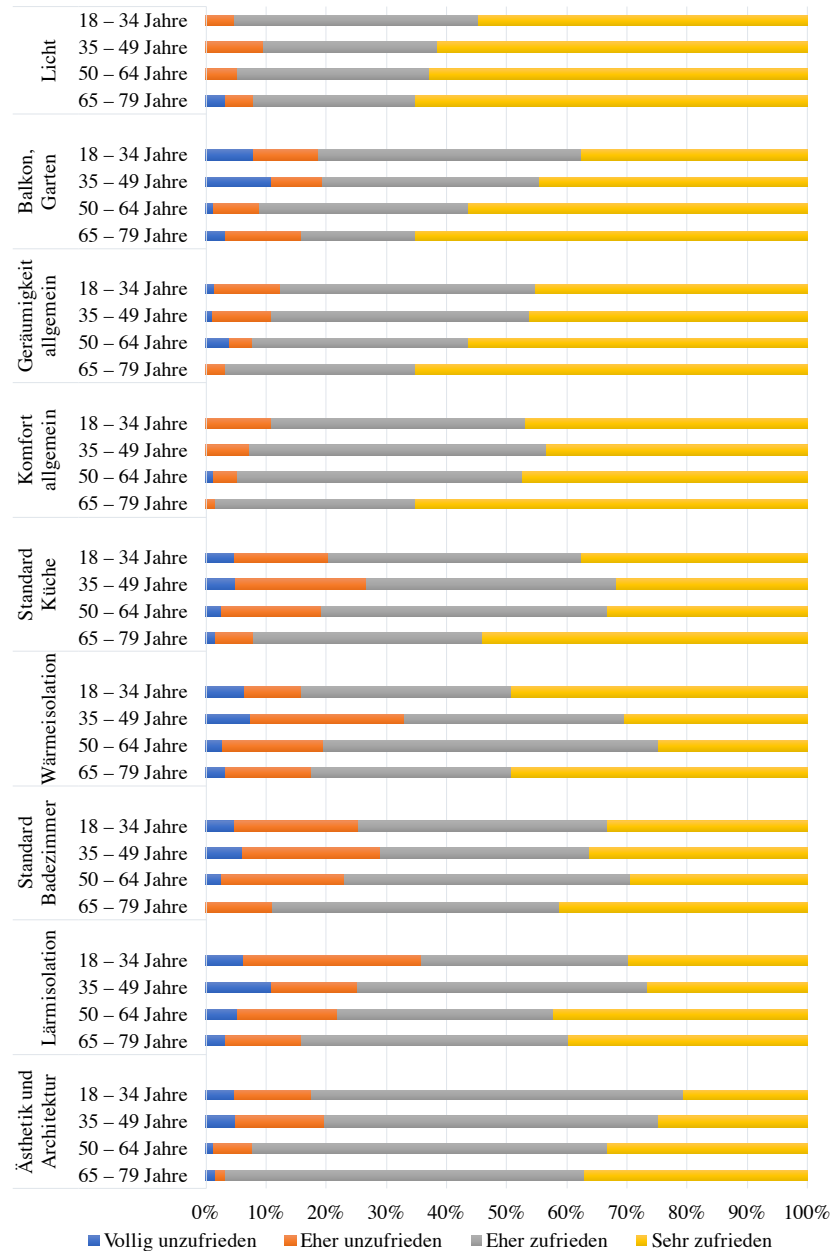


Abbildung 41: Wohnzufriedenheit der Einpersonenhaushalte mit verschiedenen Aspekten der Wohnung nach Alterskategorie (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

4.6 Ergebnisse der Tiefeninterviews

Dieser Teil präsentiert die wichtigsten Aspekte der Interviews mit den professionellen Akteuren im Immobilienbereich und den Alleinlebenden. Diese entsprechen im Grossen und Ganzen den statistischen Ergebnissen, wobei jedoch neue Elemente und kleine Unterschiede beobachtet werden können.

4.6.1 Ergebnisse der Interviews mit den Immobilienakteurinnen

Die zwei Interviews mit den Immobilienakteurinnen zeigen eine unterschiedliche Perspektive der Einpersonenhaushalte in verschiedenen Regionen der deutschen Schweiz (z. B. Winterthur, Schaffhausen) im Vergleich zu denen der Romandie (z. B. Fribourg, Neuenburg, la Broye).

Zielgruppen

Die Frage «Wer sind die Einpersonenhaushalte, die sich für Ihre Wohnungen interessieren?» beantwortet (Faraone, 2017, Interview) die Mitarbeiterin von «Privera» in der Westschweiz so, dass sie eigentlich nur zwei Zielgruppen habe: Eine erste Gruppe bilden die Studenten, die an der Universität studieren und oft aus Familien stammen, die über genug Einkommen verfügen, um die Kinder zu unterstützen. Die zweite Gruppe setzt sich aus älteren Menschen zusammen (z. B. Witwen), die nur ein geringes Einkommen von der Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) bekommen.

Im Gegensatz dazu berichtet (Ehrensperger, 2017, Interview) die Repräsentantin der «Siska Heuberger Holding», dass die Zielgruppen sehr unterschiedlich sind: Sie umfassen ältere Leute, die in der Stadt und dort in der Nähe zur Infrastruktur wohnen möchten, aber auch jüngere Leute, die eine zweckmässige Wohnung und kulturelle Angebote suchen. Es können auch Pendler sein (z. B. zwischen Winterthur und Zürich) – bei diesen ist vor allem eine gute Wohnlage ausschlaggebend.

Preis

In den genannten Regionen der Westschweiz werden laut Faraone (2017) sehr günstige Wohnungen von den Einpersonenhaushalten gesucht, die etwa CHF 1000 pro Monat kosten sollen, manchmal sogar weniger, bis maximal CHF 800. In den Regionen der deutschen Schweiz (Ehrensperger, 2017) variiert die obere Bandbreite der Preise je nach Stadt (z. B. ist die Zahlungsbereitschaft in Schaffhausen geringer als in Winterthur). In der Regel liegt das Maximum zwischen CHF 1600 und CHF 2000.

Eigenschaften der Wohnung

In den oben genannten Regionen der Westschweiz suchen nach Faraone (2017) beide Zielgruppen fast ausschliesslich Studios. Zwar besteht bei älteren Menschen manchmal die Nachfrage nach einer Zweizimmerwohnung, aber wegen ihres begrenzten Budgets entscheiden sie sich schliesslich fast immer für ein Studio. Dabei ist es wichtig, dass die Wohnung nicht zu klein ist, eine gute Grösse beträgt zwischen 30 und 40 m². Gewisse Trennungen sind notwendig, z. B. sollte die Küche vom Schlafort getrennt sein. Für ältere Menschen ist es wichtig, dass die Wohnung im Stadtzentrum liegt; mit gutem Anschluss an die Infrastruktur. Sie brauchen oft Parkplätze für ihre Besucher und einen Lift im Gebäude.

Für die Studenten ist die Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium. Zudem möchten sie oft eine moderne Wohnung, die renoviert und mit einer Spülmaschine ausgestattet ist. Aber sie begnügen sich in der Regel mit dem, was es gibt, mit einer Ausnahme: Junge Berufstätige suchen manchmal einen etwas grösseren Wohnraum. Dann ist der Preis wirklich entscheidend. Auch getrennt lebende Menschen benötigen manchmal grössere Wohnungen, damit die Kinder zu Besuch kommen können.

Auf dem Markt von Winterthur, Schaffhausen und dort, wo die Mitarbeiterin der «Siska Heuberger Holding» tätig ist, gibt es laut Ehrensperger (2017) wenige Studiowohnungen. Die Einpersonenhaushalte suchen eher eine Zweizimmerwohnung, in der Regel mit einer Wohnfläche von 40 bis 70 m². Die Wohnungsgrösse hängt von der Lage ab: Auf dem Land werden grössere Wohnungen gesucht. Ein Balkon ist kein Thema für die Jüngeren, die nicht oft zu Hause sind. Ältere Menschen hingegen möchten zwar gerne einen Balkon, sie nehmen aber auch die Wohnungen ohne Balkon. Die wirklich entscheidenden Kriterien sind der Preis und die Wohnlage: Sie suchen Infrastruktur in der Nähe. Praktische Grundrisse sowie moderne, helle Wohnungen mit vielen Fenstern sind besonders beliebt. Der Standard der Wohnung darf sehr unterschiedlich sein. Es gibt eine grosse Nachfrage nach kleinen Wohnungen, aber die Lage muss zusammen mit den Eigenschaften der Wohnung stimmen.

Kriterien der Einpersonenhaushalte im Vergleich mit den Mehrpersonenhaushalten

Die Mitarbeiterin von «Privera» (Faraone, 2017) konstatiert, dass die Anzahl der Kriterien mit der Anzahl der Personen im Haushalt steigt. Paare oder Familien legen Wert auf zusätzliche Kriterien, beispielsweise Licht, Balkon, Grünfläche in der Nähe, Geschoss etc. Die Alleinlebenden nehmen die Wohnung, wenn sie die Grundkriterien erfüllt (Preis, Wohnlage und Lift für ältere Menschen).

Der Spezialistin von «Siska Heuberger Holding» (Ehrensperger, 2017) zufolge bestehen drei grosse Unterschiede zwischen den Ein- und Mehrpersonenhaushalten: Alleinlebende suchen eine kleinere Wohnung, eine günstigere Miete und eine städtische Umgebung, wohingegen Familien eher auf dem Land suchen.

Vermietbarkeit der kleinen Wohnungen

Die kleinen Wohnungen (bis maximal zweieinhalb Zimmer) vermieten sich gemäss beiden Spezialistinnen (Faraone, 2017, Ehrensperger, 2017) sehr gut; es sind immer die ersten Wohnungen, die vermietet werden. Oft ist es sogar unnötig, ein Angebot zu erstellen. In der deutschsprachigen Schweiz ist auch das hohe Preissegment (z. B. Eineinhalbzimmer-Attika mit Aussicht) sehr beliebt, wenn sich die Wohnung in einer zentralen Lage befindet.

Schlussfolgerung

Die Interviews mit den Immobilienakteuren bestätigen viele der Ergebnisse des «Immo-Barometers». Dass der Balkon nicht ausschlaggebend bei der Wohnungssuche ist, widerspricht allerdings den bisherigen Ergebnissen, nach denen nur 14% der Einpersonenhaushalte auf einen Balkon verzichten würden. Wahrscheinlich liegt die Realität in der Mitte: Der Balkon ist sehr wichtig, aber die Alleinlebenden verzichten darauf, wenn es keine andere passende Lösung gibt.

Interessant sind die Unterschiede zwischen den Angaben beider Expertinnen. Die Mieter aus der Region, in der «Privera» tätig ist, (Faraone, 2017) sind eher Alleinlebende mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen aus sehr spezifischen Nachfragesegmenten (Studenten und Pensionierte). Im Gegensatz dazu (Ehrensperger, 2017) sind die Mieter der «Siska Heuberger Holding» vielfältiger: Alleinlebende mit einem hohen Einkommen, Pendler in verschiedenen Alterskategorien. Auch die vermieteten Objekte sind etwas grösser (keine Studios). Zudem zeigen sich spürbare Preisunterschiede, die sich teilweise durch die unterschiedlichen regionalen Ausgangslagen erklären lassen.

4.6.2 Ergebnisse der Interviews mit den Alleinlebenden

Mithilfe der fünf Interviews ist ein Blick in den Wohnkontext einiger Einpersonenhaushalte in der Schweiz möglich. Die Interviews zeigen die Vielfältigkeit dieses Haushaltstyps. Anne-Sylvie (Repond, 2017), eine 60-jährige Frau, ist Eigentümerin eines 180 m²-Einfamilienhauses auf dem Land im Kanton Waadt. Zurzeit kann sie sich nicht vorstellen umzuziehen, eine neue Wohnung wäre teuer und würde ihr weniger gefallen. Marc ist 43 Jahre alt, er wohnt in einer Genossenschaftswohnung in Zürich und zahlt inklusive Nebenkosten CHF 1100 pro Monat für 64 m² (Battaglia, 2017). Der 26-jährige Eduard kommt aus der Ukraine, arbeitet in einer Bank und hat eine 62 m² Wohnung mit 16m² Dachterrasse für CHF 2270 pro Monat inklusive Nebenkosten gemietet (Hotsul, 2017). Aline wohnt in einem kleinen Dorf, sie ist Krankenschwester und mietet eine Wohnung (58 m²) mit Garten für CHF 1500 pro Monat inklusive Nebenkosten (Crot, 2017). Maike, eine Mitarbeiterin der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETHZ) und zukünftige Doktorandin, kommt ursprünglich aus Deutschland und mietet eine 47m² grosse Wohnung für CHF 1640 pro Monat inklusive Nebenkosten.

Traumwohnung

Auf die Frage nach ihrer Traumwohnung gaben die Befragten ähnliche Antworten: Ein Haus mit Garten wurde erwähnt, wie z. B. von Aline (Crot, 2017), die in einer kleinen Mietwohnung in Servion wohnt und doch lieber in einem Haus wohnen würde. Anne-Sylvie wohnt schon in ihrem Traumhaus (Repond, 2017). Eduards Traumwohnung verfügt über eine Dachterrasse mit Aussicht (Hotsul, 2017). Auch Marc träumt von einer Wohnung mit schöner Aussicht (Battaglia, 2017).

Finanzielle Aspekte

Die genannte maximale Zahlungsbereitschaft betrug zwischen CHF 1500 (Battaglia, 2017) und CHF 2270 (Hotsul, 2017) pro Monat. Alle Befragten, mit Ausnahme des Genossenschaftlers, gaben an, dass ihre Wohnung zu teuer ist: Sie hatten gehofft, eine günstigere Wohnung zu finden, sich aber dann doch für die Wohnung entschieden, die ihnen gefallen hat. Dies ist der Fall bei Maïke (Gaertner, 2017), die seit einem Jahr an der ETH arbeitet. Sie hat eine Wohnung bis maximal CHF 1300 gesucht und sich letztlich für eine kleine Neubauwohnung entschieden, die ihr gut gefallen hat. Es wurde erwähnt, dass der Anteil des Budgets, der für die Wohn- und Lebenskosten notwendig ist, viel zu hoch ist: Ein Paar- oder Familienhaushalt kann sich mit je CHF 1500 Miete pro Monat eine sehr schöne Wohnung leisten, im Gegensatz dazu sind die CHF 1500 der Einpersonenhaushalte nicht ausreichend, um eine schöne Wohnung zu mieten (Battaglia, 2017). Die Hauseigentümerin hat grundsätzlich genügend Geld, um die niedrigen Zinsen zu bezahlen (sie hat das Haus vor 25 Jahren gekauft), aber die Renovierungskosten im Falle von Problemen (z. B. Heizungsreparatur) sind problematisch (Repond, 2017).

Wichtigste Eigenschaften einer Wohnung

Zwei Kriterien wurden von allen Befragten genannt: der Preis (mit Ausnahme der Hauseigentümerin) und die Wohnlage. Für Aline, die auf dem Land wohnt, sollte die gewünschte Wohnlage mit dem Auto gut erreichbar sein (Crot, 2017), das ist auch bei Anne-Sylvie der Fall (Repond, 2017). Die drei "Stadtmenschen" besitzen kein Auto und wünschen sich eine Lage mit guter ÖV-Anbindung: So hat Eduard beispielsweise eine Wohnung, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur 7 Minuten von seiner Arbeit entfernt ist (Hotsul, 2017).

Der Umgebungslärm, kommt in jedem Interview als wichtiges Kriterium vor. Beispielsweise gab Anne-Sylvie Auskunft, dass ihr die ruhige ländliche Lage wichtig war (Repond, 2017). Dagegen ist der Lärm ein Problem für Marc, der nicht weit von der Tram wohnt (Battaglia, 2017).

Anne-Sylvie erwähnt soziale Kontakte im Dorf als wichtiges Kriterium (Repond, 2017) und Marc ist zufrieden mit dem sozialen Austausch in seinem Wohngebäude (Battaglia, M. 2017). Der Zustand der Wohnung wurde mehrmals als Kriterium erwähnt, so hat sich beispielsweise Maïke für eine gepflegte, neue und moderne Wohnung entschieden (Gaertner, M., 2017). Für sie ist es wichtig, dass Küche, Fenster und Badezimmer in gutem Zustand sind. Im Gegensatz dazu gefällt der Hauseigentümerin eine moderne Küche nicht, sie ist zufrieden mit ihrer grossen und alten Küche (Repond, 2017).

Eine grosszügige Wohnzimmerfläche mit offener Küche wurde als wichtig erachtet: Dies ist ein Element der Traumwohnung von Aline (Crot., 2017). Auch Marc gibt an, dass ihn das Fehlen eines grosszügigen Wohnzimmerbereiches in seiner Wohnung am meisten stört (Battaglia, M. 2017). Für alle Befragten war es wichtig, mindestens eine Zweizimmerwohnung zu haben, so dass z. B. Gäste kommen können. Das trifft zum Beispiel auf Eduard (Hotsul, 2017) zu, der Familienbesuch aus dem Ausland bekommt.

Ausnahmslos erwähnten die fünf Personen die Verfügbarkeit von Aussenflächen (Garten, Balkon oder Terrasse). Aline beispielsweise suchte bewusst nach einer Wohnung mit Garten (Crot, 2017).

Prozess der Wohnungswahl

Die Gründe, warum die Befragten ihre jeweilige Wohnung gewählt haben, sind unterschiedlich. Einige legten viel Wert auf objektive Kriterien: Marc nannte den Preis als sehr entscheidend (Battaglia, 2017), Eduard (Hotsul, 2017) fokussierte drei Kriterien (Sicht vom Balkon oder der Terrasse, Nähe zum Arbeitsplatz, kein Umgebungslärm) und Aline wünschte sich unbedingt einen Garten (Crot, 2017). Andere haben vermehrt subjektive Elemente in die Wohnungswahl einfliessen lassen: Anne-Sylvie wollte ein altes Haus mit «Charme» und einer Geschichte (Repond, 2017); Maïke verzichtete auf den Balkon zugunsten eines guten Bauchgefühls, einer ganz neu gebauten Wohnung, einer Freundin in der Umgebung und sympathischen Hauseigentümern (Gaertner, 2017).

Aspekte der Wohnzufriedenheit

Die Wohnzufriedenheit der Befragten scheint hoch zu sein. Der grösste Unzufriedenheitsfaktor ist im Allgemeinen der Preis der Wohnung. Darüber hinaus hätte Maïke gerne einen Balkon gehabt (Gaertner, 2017). Ein anderer (Battaglia, 2017) ist unzufrieden mit dem Umgebungslärm (Tram in der Nähe). Ferner sind die Befragten nicht immer zufrieden mit dem Grundriss: Aline (Crot, 2017) und Marc (Battaglia, 2017) haben eine Wohnung mit getrennter Küche und Wohnzimmer und würden lieber eine grosse Fläche haben. Die Hauseigentümerin ist unzufrieden mit dem Zustand des Badezimmers und mit den hohen Energie- und Reparaturkosten; generell findet sie die notwendigen Reparaturen, die mit einem alten Haus verbunden sind, am schwierigsten. Sie ist aber mit ihrem etwas überdimensionierten Haus sehr zufrieden. Seit ihre Kinder nicht mehr bei ihr wohnen, hat sie angefangen, eines der acht Zimmer für Pilates-Kurse zur Verfügung zu stellen (Repond, 2017).

Rund um das Alleinleben

Die Interviews bieten eine Gelegenheit, mehr über den Lebensstil und zukünftige Wünsche der Alleinlebenden zu erfahren. Allgemein wird deutlich, dass die Befragten das Alleinwohnen bewusst gewählt haben. Aline (Crot, 2017) und Anne-Sylvie (Repond, 2017) aus der Westschweiz wären jedoch auch offen für einen anderen Lebensstil, in einer passenden WG (mit Freunden oder auch mit sympathischen Fremden). Für die anderen Befragten kommt dies nicht in Frage. Alle könnten sich grundsätzlich vorstellen, mit einem Partner zusammenzuwohnen und gaben an, dass es jedoch nicht ihrer aktuellen Lebenssituation entspricht.

Alle Befragten finden das Konzept der Genossenschaftswohnung interessant, Anne-Sylvie (Repond, 2017) urteilt beispielsweise, dass solche Initiativen gut sind. Von Clusterwohnungen hingegen waren sie eher nicht überzeugt, Marc beispielsweise schätzt seine eigene Wohnung als einen wichtigen Rückzugsort (Battaglia, 2017). Die Interviewten standen dem Wohnen mit Service eher skeptisch gegenüber. Anne-Sylvie hätte Angst vor einer Entwicklung zur «Gated Community» (Repond, 2017), also dem Phänomen, dass man als Bewohner immer in der gleichen Umgebung bleibt. Lediglich der jüngere Bankmitarbeiter fände es sehr sinnvoll, Unterstützungsangebote im Gebäude zu haben (Putzservice, Wäscheservice), da er sehr wenig Zeit dafür hat (Hotsul, 2017). Dem Genossenschaftler (Battaglia, 2017) sagt das Konzept nicht sehr zu, er könnte sich aber eine Alternative vorstellen, in der zum Beispiel die Verwaltung einen Reinigungsservice anbietet.

4.7 Test der Hypothesen

Die Hypothese, dass die Wohnbedürfnisse und Wohnpräferenzen von Einpersonenhaushalten sich deutlich von den Bedürfnissen der Mehrpersonenhaushalte unterscheiden, hat sich - wenn auch nicht für alle Aspekte - bestätigt: Die Grundbedürfnisse von beiden Gruppen sind im Durchschnitt anders. Alleinlebende wohnen etwas häufiger in einer städtischen Umgebung, ÖV und Grünflächen sind für sie wichtiger. Sie brauchen weniger Wohnfläche, weniger Zimmer und in der Regel eine günstigere Wohnung. Sie sind (in ihrer Wohnlage) lärmsensitiver und haben weniger Ansprüche an die Wohnung (z. B., benötigen Alleinlebende eher keine zweite Nasszelle).

Wohneigentum und Einfamilienhäuser sind eher eine Sache für Mehrpersonenhaushalte; Einpersonenhaushalte sind typischerweise Mieter in einem Mehrfamilienhaus. Bei anderen Aspekten findet man keinen grossen Unterschied. Ein Balkon ist für beide Gruppen wichtig.

Auch die Wohnzufriedenheit sieht bei Ein- und Mehrpersonenhaushalten sehr unterschiedlich aus: Separat betrachtet sind die Mehrpersonenhaushalte zufriedener mit fast allen Aspekten ihrer Wohnung.

Die zweite Hypothese, dass innerhalb der Einpersonenhaushalte verschiedene sozio-professionelle Merkmale die Wohnpräferenzen von alleinlebenden Menschen beeinflussen, kann auch bestätigt werden. Die Grösse der bewohnten und bevorzugten Wohnfläche variiert stark mit dem Einkommen: Beide Variablen korrelieren positiv, je höher das Einkommen, desto grösser die Wohnung. Die Ansprüche an die Wohnung steigen ebenfalls mit dem Einkommen. Auch die Wohnzufriedenheit ist höher in der überdurchschnittlichen Einkommenskategorie.

Das Alter macht einen grossen Unterschied. Dabei gibt es die grössten Unterschiede bei Alleinlebenden ab 65 Jahren: Diese Gruppe ist geteilt in diejenigen, die eine sehr grosse Wohnung (oder ein Haus) und diejenigen, die eine sehr kleine Wohnung haben. Wenn die Mitglieder dieser Gruppe umziehen würden, dann um eine kleinere Wohnung zu finden. Ältere Alleinlebende sind deutlich zufriedener beim Thema Wohnen und möchten mehr im Stadtzentrum, mit einer guten Infrastruktur, wohnen. Bei den Jüngeren bis 34 Jahren zeigt sich eine grosse Nachfrage nach sehr kleinen Wohnungen (bis 49 m²), sogar nach Einzimmerwohnungen. Das Geschlecht war in wenigen Fällen (z. B. bei der Zimmerzahl) etwas signifikant: Frauen wohnen in einer kleinen Wohnung, sie bevorzugen die Verfügbarkeit von Balkon oder Garten. Andere sozioprofessionelle Merkmale sind von geringerer Bedeutung.

4.8 Guideline für Investoren

Diese Arbeit zeigt verschiedene wichtige Aspekte auf, die den Entwicklern helfen könnten, passende Wohnungen für Einpersonenhaushalte zu entwerfen und zu bauen.

Allgemein sind für alle Einpersonenhaushalte neben der Lage und dem Mietzins folgende Elemente zentral: eine gut belichtete Wohnung, die Verfügbarkeit von einem Balkon (wichtiger als ein Garten), eine gute Lärmisolation, die Geräumigkeit, ein Keller und ein allgemeiner Komfort. Andere Eigenschaften wie der Standard, die Ästhetik und Architektur, Parkplätze, zusätzliche Nasszellen, Energie und Nachhaltigkeit der Gebäude sind für viele nicht so wichtig. Der folgende Teil soll nochmals im Einzelnen aufzeigen, welche Kriterien für welche Einpersonenhaushalte wichtig sind.

Bevorzugte Lage

Die Nähe zum öffentlichen Verkehr ist wichtiger als die Erreichbarkeit mit dem Auto. Die Frage nach dem Kriterium «Umgebungslärm» ist für viele Einpersonenhaushalte (29%) ausschlaggebend, ebenfalls das Vorhandensein von Grünflächen und Einkaufs-

möglichkeiten. Besonders Ältere betonen, wie wichtig ihnen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sind.

Hinsichtlich der Makrolage bevorzugen ältere Alleinlebende deutlich eine städtische Umgebung. In der Altersklasse von 18 bis 49 Jahren gibt es auch eine Nachfrage nach weniger städtischen und zentralen Lagen. Es gibt ein hohes Entwicklungspotenzial für Wohnflächen in städtischer Umgebung für ältere Menschen, da diese gern in die Stadt ziehen würden, aber in der Schweiz häufig auf dem Land wohnen.

Bevorzugter Gebäudetyp

Einpersonenhaushalte sehen sich realistisch betrachtet eher als Mieter in einem Mehrfamilienhaus. Der Geschmack der Alleinlebenden unterscheidet sich nicht sehr von dem der anderen Haushalte. Sie bevorzugen ein herkömmliches Mehrfamilienhaus; städtische Altbauliegenschaften und moderne Mehrfamilienhäuser sind auch beliebt. Alleinlebende mit einem überdurchschnittlichen Einkommen sind Variationen des klassischen Wohnens gegenüber aufgeschlossener, sie sind z. B. viel offener als einkommensschwächere Menschen für umgewandelte Industrieliegenschaften. Aussergewöhnliche Architektur zieht einkommensstärkere Menschen an – solche speziellen Projekte sind folglich eher geeignet für diese Zielgruppe.

Eigenschaften der Wohnung

Die bisherigen Ergebnisse haben gezeigt, dass die von den Einpersonenhaushalten beanspruchte Fläche eher gross ist. Die Mehrheit der Einpersonenhaushalte wünscht sich eine Zwei- oder Dreizimmerwohnung. Für die meisten soll sie über eine Wohnfläche bis 89m² verfügen. Da der Mietzins und die Wohnlage die absolut wichtigsten Kriterien sind, müssen viele Alleinlebende Zugeständnisse machen. Die Frage lautet: Welche Eigenschaften sollten vom Entwickler priorisiert werden?

Am einen Ende des Nachfragesegments gibt es die einkommensstarken Alleinlebenden. Es sind oft ältere Menschen, die in einer sehr grossen Wohnung oder einem grossen Haus (in der Regel ab 90m²) wohnen. Ein Umzug lohnt sich für viele dieser Menschen wahrscheinlich nicht. Aber sie haben zusätzliche Ansprüche an eine Wohnung: Parkplätze, Architektur und Ästhetik sowie einen höheren Standard der Wohnung. Die Stichprobengrösse und der Detaillierungsgrad der Umfrage erlauben es nicht, eine genaue Aussage zu diesem Nachfragertyp mit gehobenen Ansprüchen zu machen (z. B. welche Materialien, welche Arten von Innenausbau ihnen gefallen).

Am anderen Ende befinden sich die jüngeren (manchmal Studenten) oder älteren einkommensschwachen Haushalte: Sie machen etwa 10% der Alleinlebenden aus und wohnen in kleinen Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Ihren Ansprüchen dürften kleine Wohnungen zwischen 30 und 40m² gerecht werden, die gut lärmisoliert sind und über einen Keller und, wenn möglich, einen kleinen Balkon verfügen. Der Standard muss nicht hoch sein, aber ein angemessener Zustand (etwas moderner) wird laut den befragten Immobilienspezialistinnen sehr geschätzt. Nicht zu vergessen ist der Lift für die älteren Menschen und, je nach Wohnlage, die Verfügbarkeit von Parkplätzen. Der Mietzins ist für diese Gruppe noch ausschlaggebender: je günstiger, desto besser. Solche Wohnungen sind vor allem an zentraler Lage erwünscht, in der Nähe von allen Infrastruktureinrichtungen und mit den ÖV sehr gut erreichbar.

Zwischen diesen beiden Nachfragesegmenten gibt es eine grosse Bandbreite von Alleinlebenden, Berufstätigen ohne Beziehung und getrennten Eltern, die eine Wohnung mit einem Zimmer für die Kinder brauchen. Sie suchen je nach Alter, Kaufkraft und Makrolage in der Regel eine Zwei- bis Dreizimmerwohnung mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 89m². Die Interviews mit den Alleinlebenden zeigen, dass ein grosses Wohnzimmer sehr wichtig für die Alleinlebenden ist. Im Gegensatz dazu wird ein grosses Schlafzimmer von keinem der Befragten als wichtig empfunden. Eine mögliche Lösung

für die Zwei- bis Dreizimmerwohnungen wäre ein effizienter Grundriss mit kleinen Zimmern und einem grosszügigen Wohnzimmerbereich, der nicht gänzlich von der Küche getrennt ist. Das dürfte eine gute Lösung für die Mehrheit der Einpersonenhaushalte sein und könnte helfen, etwas Fläche und damit auch Kosten einzusparen.

Die weiteren Aspekte unterschieden sich je nach Zielgruppen.

Die gewünschte Grösse der Wohnung ist abhängig von

- der Lage: Je weniger zentral die Lage, desto grösser soll die Wohnung sein. Die Ergebnisse demonstrieren: Mit dem gleichen sozio-professionellen Hintergrund würde eine Person in einer ländlichen Umgebung in einer 0.6m² grösseren Wohnung leben als eine Person in der Stadt. Die Wohnungen sind in den meisten Fällen günstiger in der Peripherie. Es ist wahrscheinlich, dass in Trennung lebende Eltern, die Kinder zu Besuch bekommen, oft eine grössere und entsprechend günstigere Wohnung auf dem Land mieten: Der Grossteil der Alleinlebenden, die auf dem Land wohnen möchten, ist zwischen 35 und 49 Jahre alt, das entspricht genau der Familienzeit.
- der Zahlungsbereitschaft der Zielgruppen: Das Einkommen spielt eine sehr wichtige Rolle bei der Wohnfläche. Zwischen der über- und unterdurchschnittlichen Einkommensklasse gibt es einen Unterschied von durchschnittlich etwa 0.6 Zimmern. Je höher das Einkommen, desto grösser die bevorzugte Wohnfläche.
- dem Alter: Das Alter beeinflusst die Grösse der Wohnung am stärksten. Im Vergleich zu einem Alleinlebenden im Alter zwischen 18 und 34 Jahren würde ein Alleinlebender ab 65, der die gleichen Merkmale besitzt, in einer Wohnung leben, die über 1.5 zusätzliche Zimmer verfügt. Dabei ist nicht zu vergessen, dass es sich oft um Witwer/Witwen oder getrennt Lebende handelt, deren Kinder nicht mehr zu Hause wohnen. Viele dieser älteren Menschen würden zugunsten einer günstigeren Miete auf eine grössere Wohnung verzichten und kleine Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern bevorzugen.

Die gewünschten Eigenschaften der Wohnung variieren auch je nach Alter und Einkommen. Dabei gilt es, einen sehr wichtigen Punkt zu berücksichtigen: Ein Balkon ist allgemein wichtig für die Alleinlebenden. Auch Alleinlebende mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen wünschen sich einen. Daher ist es zu empfehlen, kleine Balkone einzubauen in Wohnungen für diese Zielgruppe.

Die Verfügbarkeit von Parkplätzen, der Standard der Wohnung und die Architektur sind wichtiger für Personen mit einem höheren Einkommen.

Allgemein gibt es Entwicklungspotenziale beim Bau von modernen Wohnungen mit guter Lärm- und Wärmeisolation und effizientem Grundriss. Ein einfacher Grundriss hat auch der Vorteil mehr in die Richtung der Barrierefreiheit für ältere Alleinlebende zu gehen. Das Ziel – auch passend zu dem der Nachhaltigkeit – ist es, bei mehr Geräumigkeit weniger Fläche zu verbrauchen. Die Abbildungen 42 und 43 zeigen zwei Beispiele für passende Grundrisse.

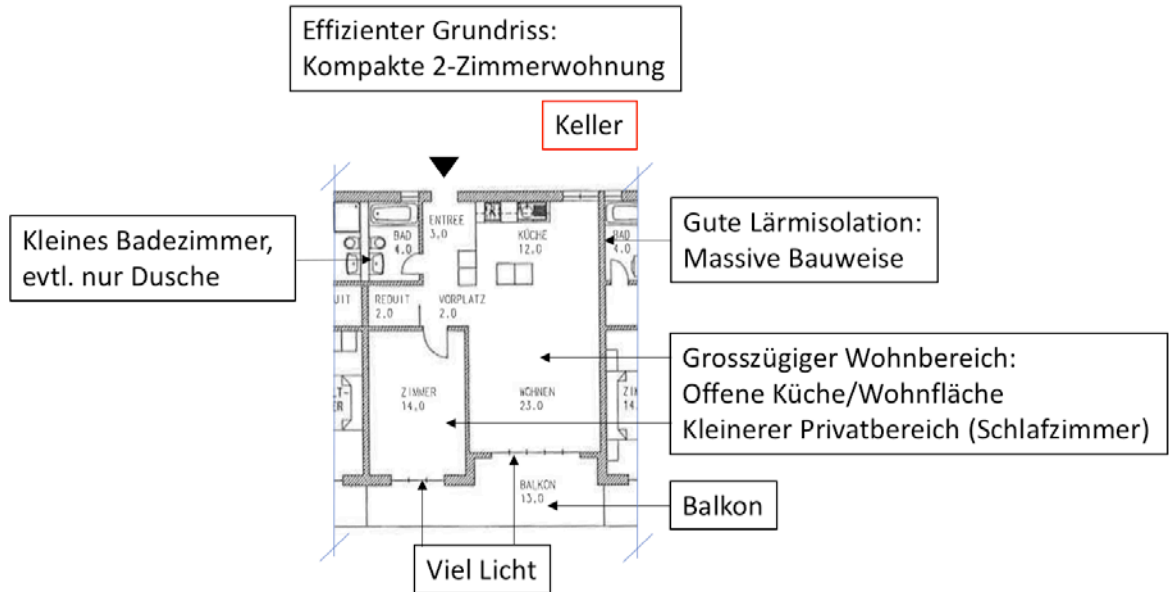


Abbildung 42: Zweizimmerwohnung. Beispiel für einen Grundriss (vgl. Hoskin, J., Reimer, T. 2011, S. 41)

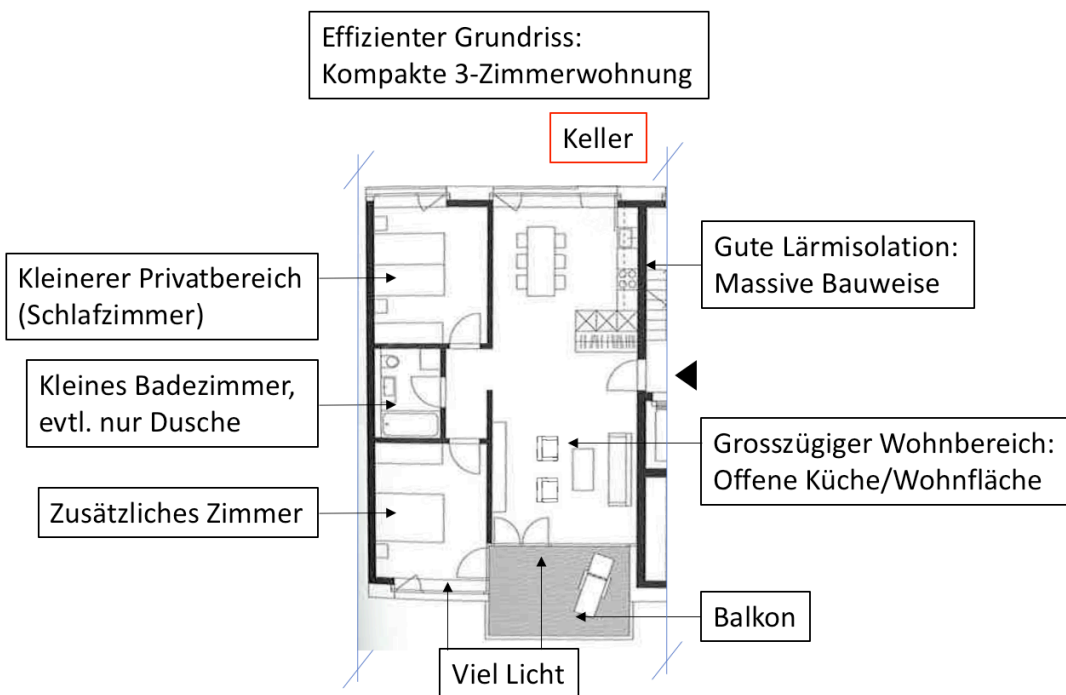


Abbildung 43: Dreizimmerwohnung. Beispiel für einen Grundriss (vgl. Hoskin, J., Reimer, T. 2011, S. 631)

5. Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

Diese Arbeit hat zuerst die Bedeutung der Einpersonenhaushalte in der Schweiz dargestellt: Sie sind heute die zahlenmässig grösste Kategorie von Haushalten. Das Alleinleben wird besonders gefördert durch das sehr individualistische Gesellschaftsmodell der Schweiz, durch eine lange Lebenserwartung, einen hohen Lebensstandard sowie die weit verbreitete Selbstständigkeit der Frauen. Seit 2000 ist der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Schweiz stabil geblieben. Die Lebenserwartung der Männer hat sich derjenigen der Frauen angenähert. Sollte diese Tendenz anhalten, dann gäbe es künftig weniger alleinlebende Witwen. Mit steigender Lebenserwartung erhöht sich die statistische Wahrscheinlichkeit dafür, einmal im Leben allein zu wohnen. Auch wenn der Anteil der Einpersonenhaushalte stabil bleibt, so würde doch deren Zahl mit hoher Wahrscheinlichkeit steigen. Die sogenannte «Babyboomer Generation» ist zwischen 1946-1964 (Mangelsdorf, 2015, S. 13) geboren und erreicht in den Jahren von 2012 bis 2029 das Alter von 65, ein Alter, in dem oft allein gelebt wird. So oder so, Einpersonenhaushalte dürften auch in Zukunft ein wichtiges Segment auf dem Schweizer Immobilienmarkt bilden. Daher ist es wichtig, ihre Wohnbedürfnisse zu verstehen.

Das Alleinleben ist eng an die Städte gebunden: Studenten, Erwerbstätige oder ältere Pensionierte – alle haben ihre Gründe, sich eine städtische Wohnlage zu suchen. Der Vergleich nach Wohngemeinde und gewünschter Wohnlage zeigt, dass ältere Alleinlebende besonders in der Stadt nach Wohnungen suchen. Dort wird die Nähe von Infrastruktur, Einkaufszentren und ÖV gesucht. Jüngere Einpersonenhaushalte suchen zwar ebenfalls eine Anbindung an den ÖV, aber das Stadtzentrum wird von ihnen nicht so stark bevorzugt.

Die Hypothese, dass die Wohnbedürfnisse und Wohnpräferenzen von Einpersonenhaushalten sich deutlich von den Bedürfnissen der Mehrpersonenhaushalte unterscheiden, hat sich bestätigt, wenn auch nicht für alle Aspekte. Die Stadt zieht Mehrpersonenhaushalte weniger an. Hinsichtlich der Mikrolage sind zwei Kriterien deutlich wichtiger für die Einpersonenhaushalte als für die Mehrpersonenhaushalte: wenig Umgebungslärm und mehr Grünflächen in der Nähe. Der Geschmack der Einpersonenhaushalte bezüglich Gebäudetypen unterscheidet sich nicht stark von dem der Mehrpersonenhaushalte. Sie finden marktübliche Wohngebäude am attraktivsten: das herkömmliche Mehrfamilienhaus, die städtische Altbauliegenschaft oder das moderne Mehrfamilienhaus.

Bei den Eigenschaften der Wohnung selbst spielt das Budget eine grosse Rolle für die Mehrheit der Einpersonenhaushalte: Sie verwenden einen höheren Anteil ihres Einkommens für Wohn- und Energieausgaben als Mehrpersonenhaushalte. Daher benötigen sie bezahlbare Wohnungen und weniger Wohnfläche. Die meisten Alleinlebenden bevorzugen Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Einpersonenhaushalte stellen hohe Ansprüche an die Wohnfläche: Die Mehrheit bevorzugt eine Fläche bis 89m², aber es gibt viele, die sich eine noch grössere Wohnung wünschen. Es stellt sich jedoch die Frage, ob ihr Budget das wirklich erlauben würde: Besonders in den Städten, wo die Immobilienpreise hoch sind, dürfte das für viele Alleinlebende nicht der Fall sein. Daher lautet eine Bauempfehlung, für Alleinlebende eher kleine Wohnungen mit einem verhältnismässig grosszügigen Wohnbereich zu planen. Einpersonenhaushalte sind deutlich lärmempfindlicher als Mehrpersonenhaushalte: Alle Ergebnisse zur Lärmisolation und zum Umgebungslärm aus den Statistiken und den Interviews belegen dies. Die Makrolage (mehr Alleinlebende wohnen in der Stadt) dürfte dieses Phänomen teilweise erklären.

Der bedeutendste Unterschied zeigt sich bei der Wohnzufriedenheit: Im Hinblick auf fast alle Aspekte der Wohnung sind die Einpersonenhaushalte unzufriedener als die Mehrpersonenhaushalte. Auch wenn Alleinlebende angeben, dass ihnen ihre Wohnung in gleichem Ausmass wie Mitgliedern von Mehrpersonenhaushalten gefällt, zeichnet die Betrachtung einzelner Aspekte ein ganz anderes Bild: Der grösste Unterschied ist hier bei der Lärmisolation zu beobachten, gefolgt von der Verfügbarkeit von Balkon, Sitzplatz oder Garten. Auch sind die Einpersonenhaushalte weniger zufrieden mit dem Licht in der Wohnung, der Geräumigkeit allgemein, dem Standard, dem Komfort. Ein Grund hierfür könnte sein, dass sich das begrenzte Budget von Alleinlebenden oft nicht mit dem Wunsch nach einer komfortablen Wohnung vereinbaren lässt und es nur eine sehr begrenzte Auswahl an Wohnungen gibt, die dem Budget und den Ansprüchen gleichermassen gerecht werden.

Eine mögliche Lösung für diese hohe Unzufriedenheit ist es, effiziente Grundrisse zu bauen: Einpersonenhaushalte benötigen im Vergleich zu den Mehrpersonenhaushalten weniger abgeschlossene Zimmer in ihrem Privatbereich, wodurch Wohnfläche und damit Kosten gespart werden können.

Die zweite Hypothese, dass innerhalb der Einpersonenhaushalte verschiedene sozio-professionelle Merkmale die Wohnpräferenzen von alleinlebenden Menschen beeinflussen, kann auch bestätigt werden. Die Unterschiede treten aber nicht immer deutlich zutage. Von den verschiedenen getesteten Aspekten waren Alterskategorien und Einkommen am häufigsten signifikant. Das Geschlecht war in wenigen Fällen (z. B. Grösse der Wohnung) signifikant. Auch der Wohnort spielt eine Rolle: Auf dem Land wohnt man im Durchschnitt in einer grösseren Wohnung.

Die Wohnbedürfnisse variieren stark nach Alterskategorie. Die älteren Alleinlebenden (ab 65 Jahren) müssen den höchsten Anteil ihres Einkommens für Wohnen und Energie ausgeben, gefolgt von den 34-jährigen. Bei diesen beiden Gruppen besteht das höchste Nachfragepotenzial nach kleinen, günstigen Wohnungen. Es gibt aber auch vermögendere ältere Alleinlebende, die eine sehr grosse Wohnung haben. Der Anteil der Wohneigentümer ist in dieser Kategorie ebenfalls deutlich höher. Einkommen und Alter haben eine positive Korrelation mit der Wohnungsgrösse. Bei den Wohnwünschen sieht es anders aus: Ältere Alleinlebende suchen eher nach Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern.

Ältere Alleinlebende haben spezifische Bedürfnisse: Nähe zur Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Verfügbarkeit von Parkplätzen und Lift im Gebäude. Haushalte mit geringerem Einkommen würden eine grössere Entfernung zum ÖV und zum Arbeitsplatz in Kauf nehmen und auch eher auf private Parkplätze verzichten. Einpersonenhaushalte im Familienalter (35 bis 49) sind häufiger als andere Einpersonenhaushalte interessiert an einer Lage in der Peripherie.

Das Einkommen hat einen leichten Einfluss auf die Wahl des Gebäudetyps. Alleinlebende mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen finden das herkömmliche Mehrfamilienhaus noch attraktiver als Personen mit einem monatlichen Einkommen ab CHF 6001. Menschen mit höherem Einkommen legen mehr Wert auf eine grössere Wohnung sowie auf den allgemeinen Standard der Wohnung. Andere Variablen wie Garten, Estrichabteilung oder zusätzliche Nasszellen sind für beide Gruppen eher unwichtig. Je älter die Leute sind, desto eher würden sie auf eine grosse Wohnung oder einen guten Standard verzichten. Frauen wollen weniger auf einen Balkon oder Garten verzichten als Männer. Auch beim Thema Verkehrsmittel ist ein Unterschied erkennbar: Mehr

Frauen als Männer können auf private Parkplätze verzichten und umgekehrt können mehr als doppelt so viele Männer öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe entbehren.

Ältere Alleinlebende sind am zufriedensten mit ihrer Wohnung, was auf fast alle Aspekte zutrifft. Wenn man die Zufriedenheit mit den Eigenschaften der Wohnung im Detail betrachtet, sieht man, dass Alleinlebende mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen deutlich unzufriedener mit ihrer Wohnung sind. Der bedeutendste Unterschied ist die Zufriedenheit mit dem Komfort allgemein. Bedeutende Unterschiede sind auch zu beobachten bei der Zufriedenheit mit dem Standard des Badezimmers, der Geräumigkeit allgemein, der Verfügbarkeit von einem Balkon oder Garten und der Lärmisolation.

5.2 Diskussion

Die Wohnwünsche hängen wahrscheinlich auch von der tatsächlichen Auswahl an Wohnungen ab. Da das Haushaltsbudget eine grosse Rolle spielt, dürften die regionalen Immobilienpreise eine Rolle in der Wahrnehmung der Wohnbedürfnisse spielen. Diese Aspekte konnten in dieser Arbeit nicht untersucht werden.

Regionale Analysen waren in dieser Arbeit nicht möglich. Jedoch ist es wahrscheinlich, dass Bedürfnisse und Wohnstil sich auch nach Regionen unterscheiden.

Genauere demographische, soziologische und ökonomische Analysen wurden nicht durchgeführt. Diese könnten erhellen, ab welchem Alter eine grosse Wohnung oder ein grosses Haus zu gross für einen Alleinlebenden wird und was dann am besten zu ihren Wohnbedürfnissen und Wohnwünschen passt.

Die Anzahl Ausländer ist im Immo-Barometer deutlich geringer als im Gesamtschweizer Durchschnitt. Das könnte die Ergebnisse verzerren: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Ausländer spezifische Wohnbedürfnisse haben, die in dieser Arbeit nicht erkennbar sind.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen wurden ebenfalls nicht analysiert: Sie dürften aber nicht gegen die Entwicklung von Einpersonenhaushalten sprechen. Die aktuellen gesetzlichen Tendenzen gehen eher in Richtung Nachhaltigkeit und Verdichtung. Auch eine radikale gesetzliche Veränderung (wie z. B. ein maximaler Flächenverbrauch pro Person) scheint in der Schweiz eher unwahrscheinlich. Ebenso wenig ist zum aktuellen Zeitpunkt eine radikale Verschlechterung der Wirtschaftslage, die zu einem starken Rückgang der Wohnbevölkerung führen könnte und die Bedingungen der Wohnungssuche völlig verändern würden, absehbar.

5.3 Ausblick

Diese Arbeit wollte einen Überblick der Situation der Einpersonenhaushalte in der Schweiz geben. Jedoch bleiben einige Aspekte offen: Die Datenbanken erlauben keine Angabe zu den detaillierten Wohnwünschen. Es wäre zum Beispiel notwendig zu überprüfen, welche Grundrisse den Einpersonenhaushalten tatsächlich gefallen. Auch die Fragen nach verschiedenen Baumaterialien und der genauen Gestaltung des Badezimmers konnten nicht beantwortet werden.

Diverse Aspekte könnten die Zukunft der Einpersonenhaushalte in der Schweiz beeinflussen: Eine deutliche Erhöhung der Immobilienpreise würde wahrscheinlich die Tendenz zu grösseren Haushalten fördern. Andere Mischformen, wie die Clusterwohnung, wo man eine gewisse Privatsphäre besitzt, aber auch Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen, sind auch eine Alternative, die sich weiter entwickeln könnte. Die Tendenzen, die zum Boom der Einpersonenhaushalte geführt haben, wie z. B. die Revolution der Kommunikationsmittel und die Erhöhung der Lebenserwartung, sind immer noch aktuell. Technische Neuerungen können weitere Veränderungen mit sich bringen. Vieles erscheint zukünftig möglich: ältere Alleinlebende, die von einem Androiden im Haushalt unterstützt werden oder die zeitgerechte Lieferung von Produkten des tägli-

chen Bedarfs durch autonome Fahrzeuge und vieles mehr. Auch das «Internet der Dinge»: Küchenelemente, die man mit dem Smartphone kontrollieren kann, könnten das Leben der Alleinlebenden künftig weiter vereinfachen. Man kann nicht wirklich prognostizieren, wie sich die neuen Technologien die Gesellschaft weiter verändern werden, aber eine weitere Erhöhung der Zahl der Alleinlebenden ist nicht auszuschliessen für den Fall, dass sich durch Kommunikation und Technik die Lebensqualität der Alleinlebenden erhöht.

Literaturverzeichnis

Ayudhya, U. C. N., Smithson J. & Lewis, S. (2014). Focus Group methodology in a life course approach – individual accounts within a peer cohort. *International journal of research of Social Research Methodology*. 2014 (17, 2), 157-171.

Baas, S., Schmitt, M. & Wahl, H-W. (2008). *Singles im mittleren und höheren Erwachsenenalter*. Stuttgart: Kohlhammer.

Battaglia, M. (2017). *Wohnsituation in Einpersonenhaushalten*. Zürich, 09.08.2017, Interview durchgeführt von Sophie Brouyère.

Benz, C. (2013). *Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen im schweizerischen Mittelland*. Masterthesis zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate. Universität Zürich.

Bundesamt für Statistik BFS (2010). *Mobilität in der Schweiz. Ergebnisse des Mikrozensus und Verkehr 2010*. Gefunden unter <http://www.portal-stat.admin.ch/mz10/files/de/00.xml>

Bundesamt für Statistik BFS (2013). *Haushaltsgrösse in der Schweiz nach dem Szenario AM-00–2005, 2005–2030*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige-entwicklung/haushaltsszenarien.html>

Bundesamt für Statistik BFS (2014a). *Gebäude- und Wohnungsstatistik*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse.html>.

Bundesamt für Statistik BFS (2014b). *Haushaltsbudgeterhebung*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/wirtschaftliche-soziale-situation-bevoelkerung.gnpdetail.2016-0555.html>.

Bundesamt für Statistik BFS (2015a). *Volkszählung 1970*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/dienstleistungen/historische-daten/tabellen.assetdetail.262008.html>.

Bundesamt für Statistik BFS (2015b). *Statistik der Bevölkerung und der Haushalte*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.html>.

Bundesamt für Statistik BFS (2015c). *Strukturerhebung*. Datenbank mit begrenzten Zugriffsrechten.

Bundesamt für Statistik BFS (2016a). *Die Bevölkerung der Schweiz 2015*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung.assetdetail.1401562.html>.

Bundesamt für Statistik BFS (2016b). *Gemeindetypologie und Stadt/Land-Typologie 2012, Sprachgebiete 2016*. Gefunden unter: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/grundlagen/raumgliederungen.assetdetail.2118475.html>

Credit Suisse (2017). Single Living: Allein zu Haus. *Schweizer Immobilienmarkt 2017, Mieter gesucht*. 16-20.

Crot, A. (2017). *Wohnsituation in Einpersonenhaushalten*. Zürich, 17.06.2017, Interview durchgeführt von Sophie Brouyère.

Delbiaggio, K. & Wanzenried, G. (2016). *Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf. Studie im Auftrag des BWO*. Hochschule Luzern.

Ehrensperger, C. (2017). *Gespräch zum Thema Wohnbedürfnisse von Einpersonenhaushalten*. Zürich, 05.07.2017, Interview durchgeführt von Sophie Brouyère.

Faraone, S. (2017). *Gespräch zum Thema Wohnbedürfnisse von Einpersonenhaushalten*. Zürich, 30.06.2017, Interview durchgeführt von Sophie Brouyère.

Feigl, P. (2015). Zielgruppenbestimmung von Mietern. *Real Estate Research*. 2015 (4), 69-124.

Field, A. (2009). *Discovering statistics using SPSS*. 3. Auflage. London: Sage.

Gaertner, M. (2017). *Wohnsituation in Einpersonenhaushalten*. Zürich, 22.06.2017, Interview durchgeführt von Sophie Brouyère.

Hoskyn, J. Reimer, T. (2011). *Grundrissfibel, 42 Wettbewerbe im gemeinnützigen Wohnungsbau*. Stadt Zürich, Amt für Hochbauten: Zürich.

Hotsul, E. (2017). *Wohnsituation in Einpersonenhaushalten*. Zürich, 06.08.2017, Interview durchgeführt von Sophie Brouyère.

Ishiguro, Hiroshi (2016). Androidenliebe. *Die Zeit*. Gefunden unter <http://www.zeit.de/kultur/2016-10/hiroshi-ishiguro-androiden-roboter-kuenstliche-intelligenz>.

Jamieson, L., Wasoff, F. & Simpson, R. (2009). *Solo-Living, Demographic and Family Change. The Need to know more about men*. Sociological Research Online. 2009 (14, 2). Gefunden unter <http://www.socresonline.org.uk/14/2/5.html>.

Jamieson, L. & Simpson, R. (2013). *Living Alone, Globalization, Identity and Belonging*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.

Klinenberg, E. (2012). *Going Solo, The Extraordinary Rise and surprising Appeal of Living Alone*. London: Duckworth Overlook.

Mangelsdorf, M. (2015). *Von Baby-Boomer bis Generation Z. Der richtige Umgang mit unterschiedlichen Generationen im Unternehmen*. Offenbach: GABAL.

Ogden, P. E. & Hall, R. (2000). Households, Reurbanisation and the rise of Living Alone in the principal French Cities, 1975-90. *Urban Studies*. 2000 (37, 2), 367-390.

Pechlaner, S. (2012). *Zielgruppenorientiertes Marketing-Controlling bei Immobilienprojekten*. Masterthesis zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate. Universität Zürich.

Régnier-Loilier, A. Beaujouan & É. Villeneuve, C. (2009). Neither single, nor in a couple. A study of living apart together in France. *Demographic Research*. 2009 (21), 75-108.

Repond, A-S. (2017). *Wohnsituation in Einpersonenhaushalten*. Zürich, 03.07.2017, Interview durchgeführt von Sophie Brouyère.

Sag mir, wie du wohnst... (2008, 31. März). *NZZ online*. Gefunden unter www.nzz.ch/sag-mir-wie-du-wohnst---1.697770.

Sonnenberg, K. (2007). *Wohnen und geistige Behinderung – Zufriedenheit und Selbstbestimmung in Wohneinrichtungen*. Hamburg: Diplomica Verlag GmbH.

Stadt Zürich Statistik (2008). *Ältere Menschen in der Stadt Zürich 1970-2006, Zunahme der Einpersonenhaushalte im Mittel gute Vermögenslage*. Gefunden unter: www.stadt-zuerich.ch/statistik.

Theilengerdes, R. (2012). *Der Motivationskreislauf in Non-Profit-Organisation, Schlüsselfaktor für die Arbeit mit Haupt- und Ehrenamtlichen*. Hamburg: Diplomica Verlag.

Tessin, W. (2011). *Freiraum und Verhalten, soziologische Aspekte der Nutzung und Planung städtischer Freiräume. Eine Einführung. 2., überarbeitete Auflage*. Wiesbaden: VS Verlag.

Tomoff, M. (2017). *Positive Psychologie, Erfolgsgarant oder Schönmalerei?*. Bonn: Springer.

Urban Land Institute (2014). *The Macro View on Micro Units*. Washington: Urban Land Institute.

Wiedmann, K-P. & Walsh, G. (2000). Kundenverhalten beim geplanten Kauf von Wohneigentum. Ergebnisse einer empirischen Untersuchung. *Der Markt*. 2000/1 (39. Jahrgang, Nr. 152). 49-59.

Williams, J. (2007). *Innovative solutions for averting a potential resource crisis – the case of one-person households in England and Wales*. London: Springer.

Wüest Partner (2013). Mikrolage neu gesehen. *Immo-Monitoring*. 2015 (Nr. 3 Frühlingsausgabe). 64-75.

Wüest Partner (2015). Wohnbedürfnisse neu betrachtet. *Immo-Monitoring*. 2015 (Nr. 1 Winterupdate). 59-69.

Wüest Partner (2016). Mietwohnungsmarkt: Vom Musterknaben zum Sorgenkind?. *Immo-Monitoring*. 2017 (Nr. 1 Herbstausgabe). 59-69.

Wüest Partner (2016). Glossar? *Immo-Monitoring*. 2017 (Nr. 1 Herbstausgabe). 198-201.

Wüest Partner (2017a). *Markt- und Standortinformationen*. Modellierung auf Basis von BFS, Statistik der Wohnbautätigkeit. Gefunden unter <http://www.wuestpartner.com/daten/markt-standortinformationen>.

Wüest Partner (2017b). *Dokumentation Standort- und Marktrating*. Gefunden unter https://www.wuestpartner.com/online_services_classic/rating/information/pdf/Methode_nbeschrieb.pdf.

Wüest Partner (2017c). *Mikrolagenrating*. Gefunden unter <https://www.wuestpartner.com/applikationen/geoinfo>

Wüest Partner & NZZ (2016). *Immo-Barometer*. Datenbank mit begrenzten Zugriffsrechten

Wüest Partner & NZZ (2017). *Immo-Barometer*. Datenbank mit begrenzten Zugriffsrechten

Wüest Partner & Realmatch360 (2017). *Geoinfo*. Gefunden unter <https://www.wuestpartner.com/applikationen/geoinfo>.

Anhang

Anhang 1. Ergebnisse der Tests

Die ersten Tests haben folgende Ergebnisse geliefert:

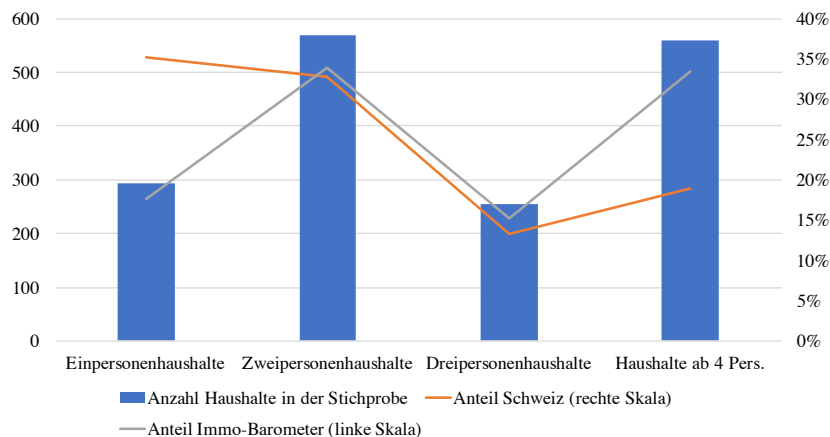
Anzahl der Zimmer: Die Anzahl der Zimmer einer Wohnung korreliert mit dem Alter (.000), dem Einkommen (.000) und dem Gender (.001), aber nicht mit der Ausbildung (.685) und der politischen Einstellung (.089).

Nettowoohnfläche der Wohnung: Die Nettowoohnfläche einer Wohnung korreliert mit dem Alter (.000), dem Einkommen (.000), dem Gender (.006) und der politischen Einstellung (.044), aber nicht mit der Ausbildung (.579).

Mieter oder Eigentümer: Der Bewohnertyp korreliert signifikant mit dem Alter (.000), dem Einkommen (.000), dem Gender (.029), aber nicht mit der Ausbildung (.232) und der politischen Einstellung (.857).

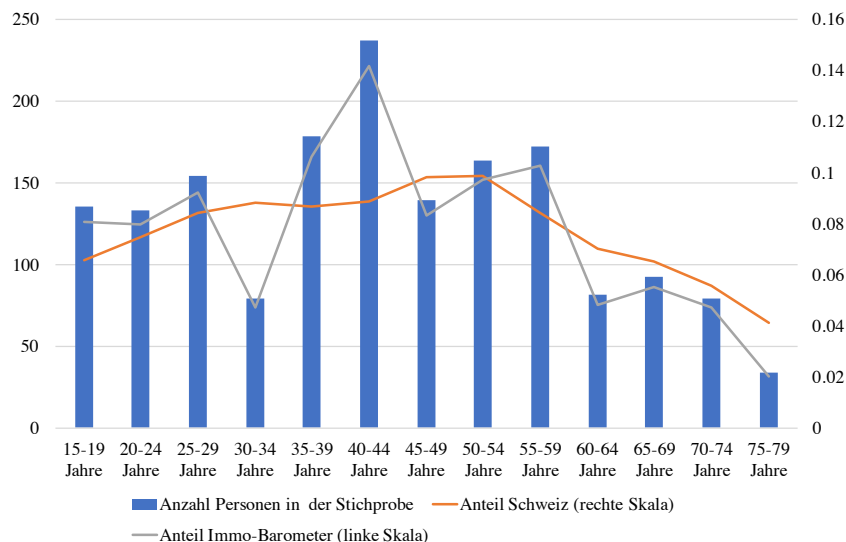
Zufriedenheit mit der Wohnung allgemein: Die Frage: "Wie gefällt Ihnen Ihre Wohnung allgemein?" korreliert mit keinen Variablen ausser dem Alter (.029). Auch wenn man die Einkommenskategorie ändert, ist diese Variable nicht signifikanter.

Anhang 2. Analyse der Stichprobe: Verteilung der Haushalte



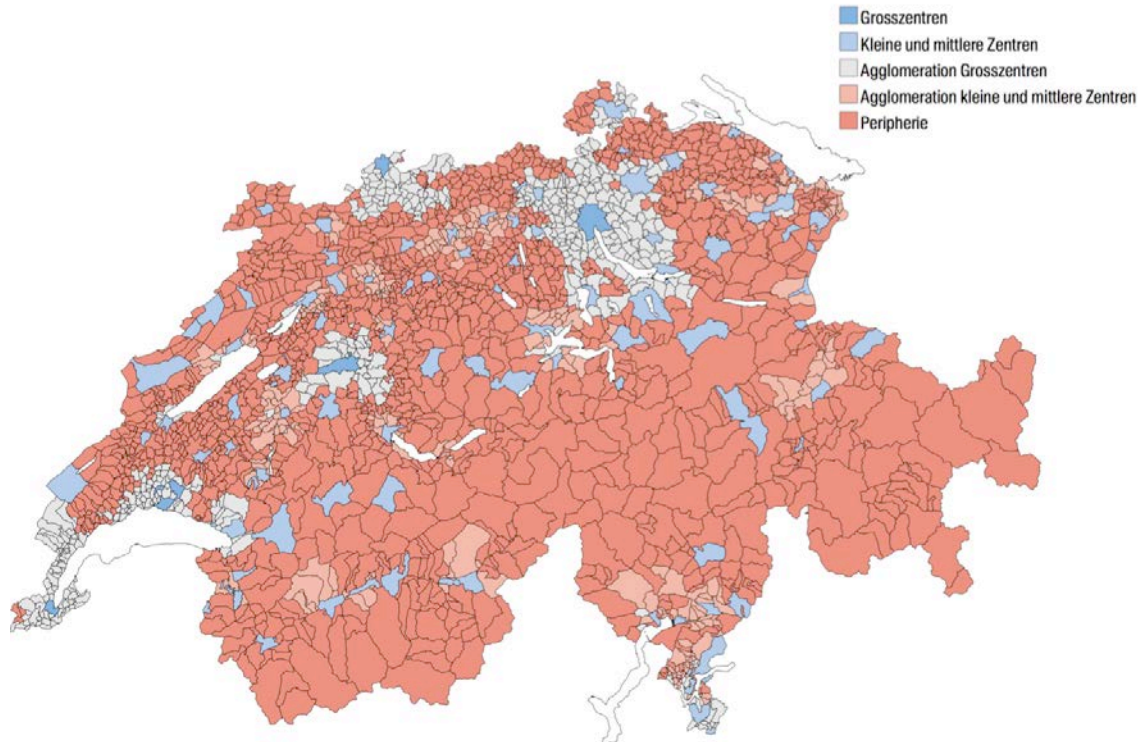
Anzahl Personen pro Wohnung nach Mikrolageklasse (Wüest Partner & NZZ 2016, BFS 2015b)

Anhang 3. Analyse der Stichprobe: Verteilung nach Altersklassen



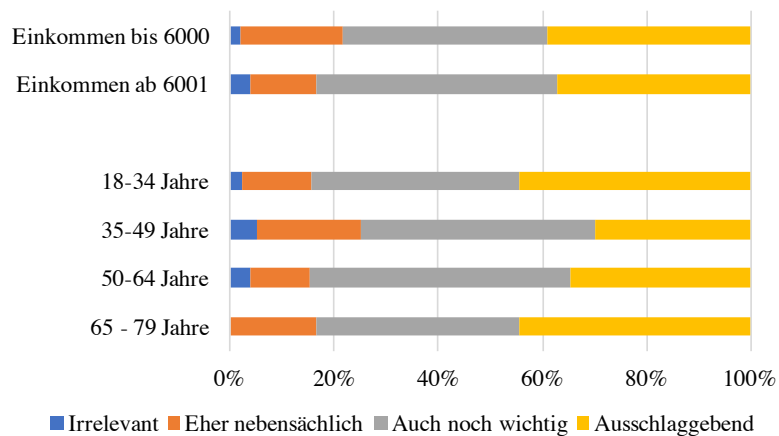
Anzahl Personen pro Wohnung nach Mikrolagenklasse (Wüest Partner & NZZ 2016, BFS 2015b)

Anhang 4. Regionalisierung

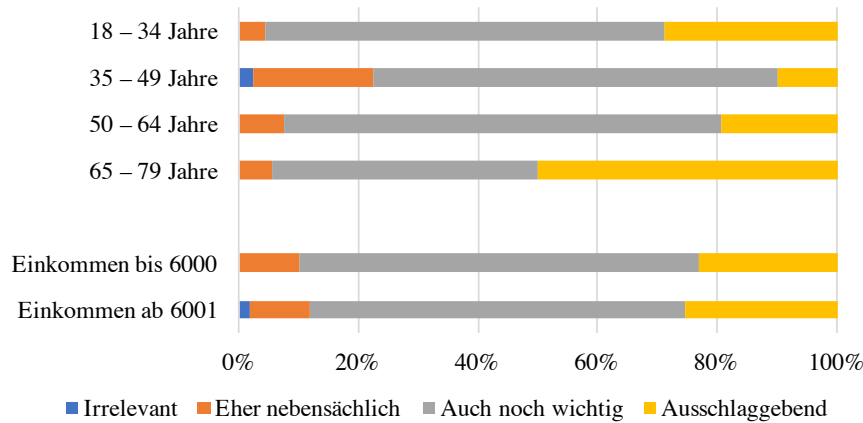


Gemeindetyp: Die Klassifizierung nach Gemeindetyp wurde wie in dem oberen Bild durchgeführt. Diese entspricht der von Wüest Partner 2017 verwendeten Regionalisierung.

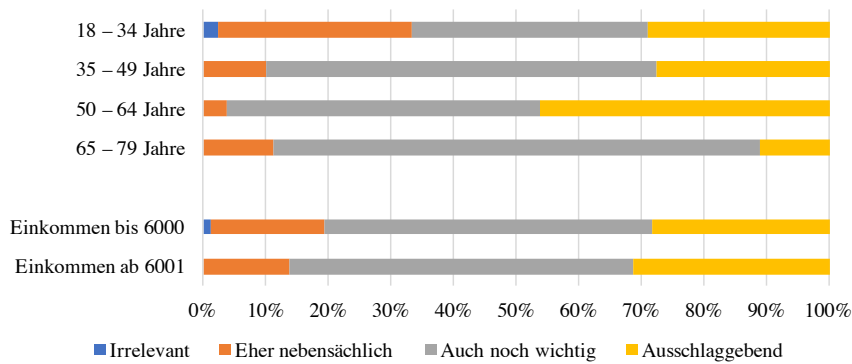
Anhang 5. Mikrolage: Wohnwünsche bei Einpersonenhaushalten



Fokus öffentliche Verkehrsmittel: «Bitte geben Sie an, wie wichtig der Punkt für Sie bei der Wohnungssuche ist: Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

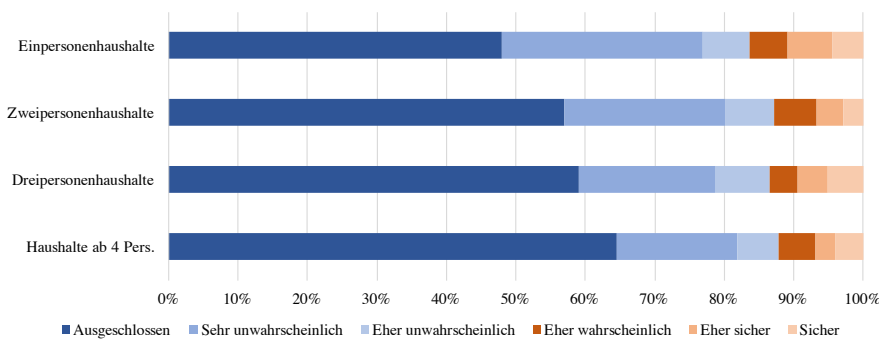


Fokus Einkaufsmöglichkeit: «Bitte geben Sie an, wie wichtig der Punkt für Sie bei der Wohnungssuche ist: Einkaufsmöglichkeit in der Nähe» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)



Fokus Umgebungslärm: «Bitte geben Sie an, wie wichtig der Punkt für Sie bei der Wohnungssuche ist: Wenig Umgebungslärm» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

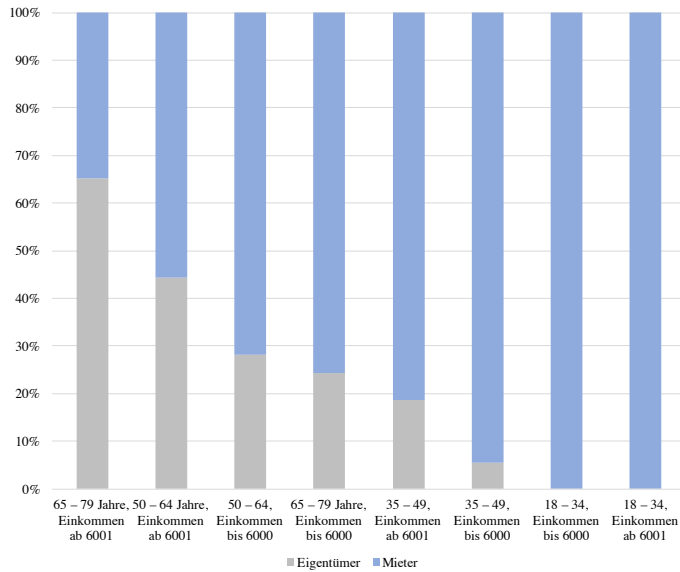
Anhang 6: Umzugswahrscheinlichkeit



Fokus Umzugswahrscheinlichkeit:¹³ «Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie bzw. Sie und Ihr Haushalt in den nächsten 12 Monaten umziehen?» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

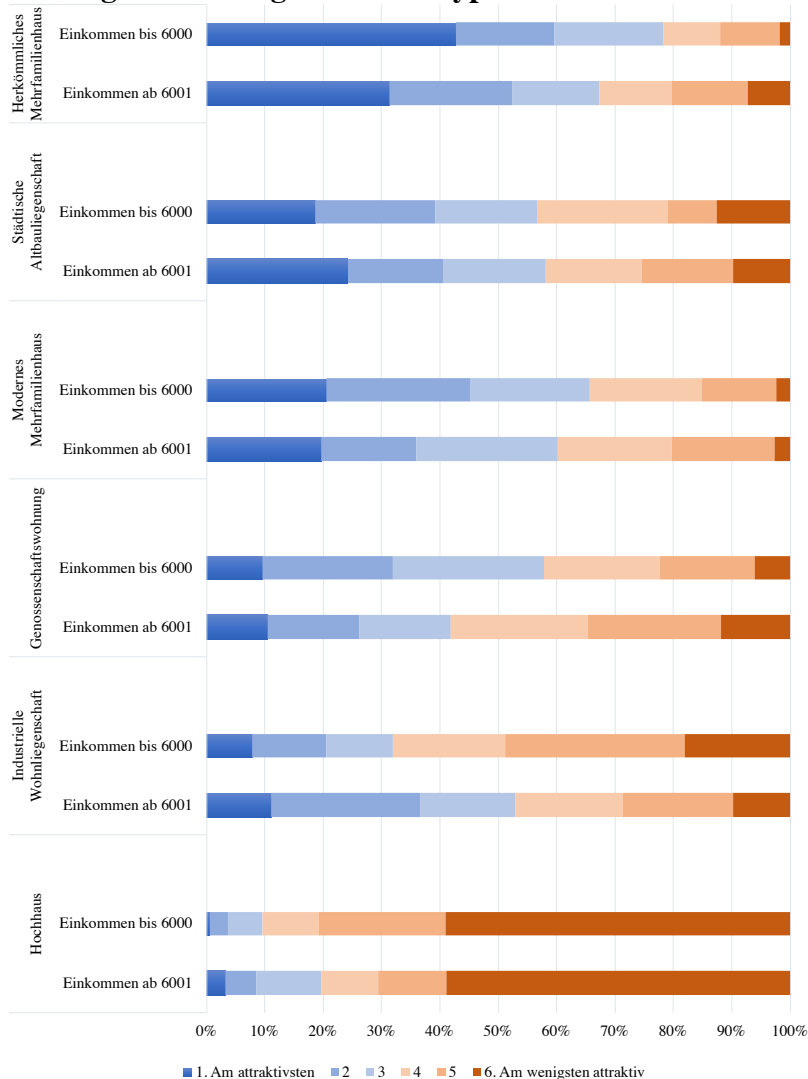
¹³ Methodologische Erklärung: Die Frage: «Auf einer Skala von 1 (ausgeschlossen) bis 10 (sicher) wie wahrscheinlich ist es, dass Sie bzw. Sie und Ihr Haushalt in den nächsten 12 Monaten umziehen», in eigene Kategorien gruppiert, dabei wurden 2+3/ 4+5/ 6+7/ 8+9 zusammen gruppiert.

Anhang 7. Einpersonenhaushalte und Bewohnertyp



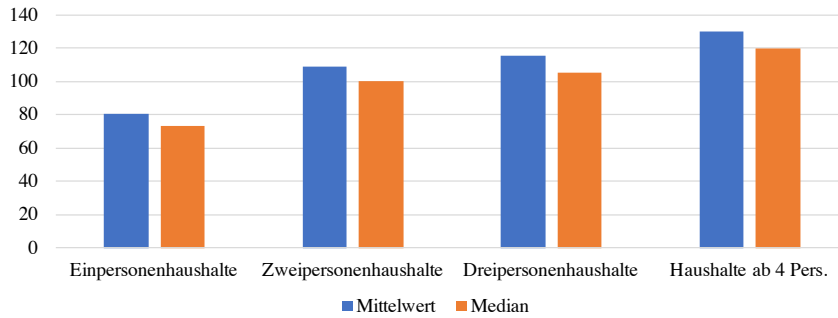
Fokus Mieter und Eigentümer « Bitte denken Sie bei allen folgenden Fragen immer an Ihre Wohnsituation unter der Woche. Wohnen Sie bzw. Sie und Ihr Haushalt zurzeit als Eigentümer oder Mieter?». (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Anhang 8. Bevorzugte Gebäudetypen nach Einkommen



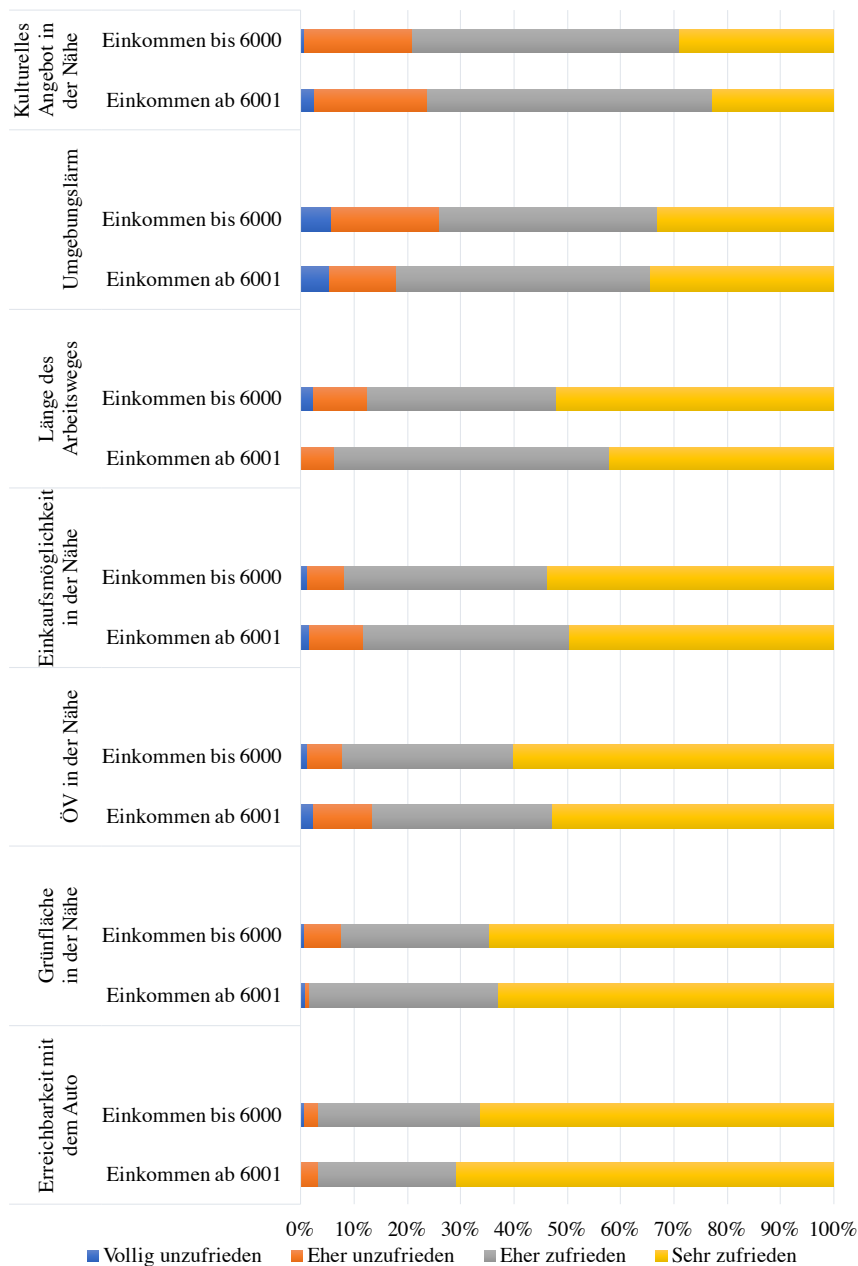
Fokus Gebäudetypen, Einpersonenhaushalte: «Welche der folgenden städtischen Gebäudetypen finden Sie am attraktivsten?». (Wüest Partner & NZZ, 2017, eigene Auswertungen)

Anhang 9. Wohnfläche nach Haushaltsgrösse



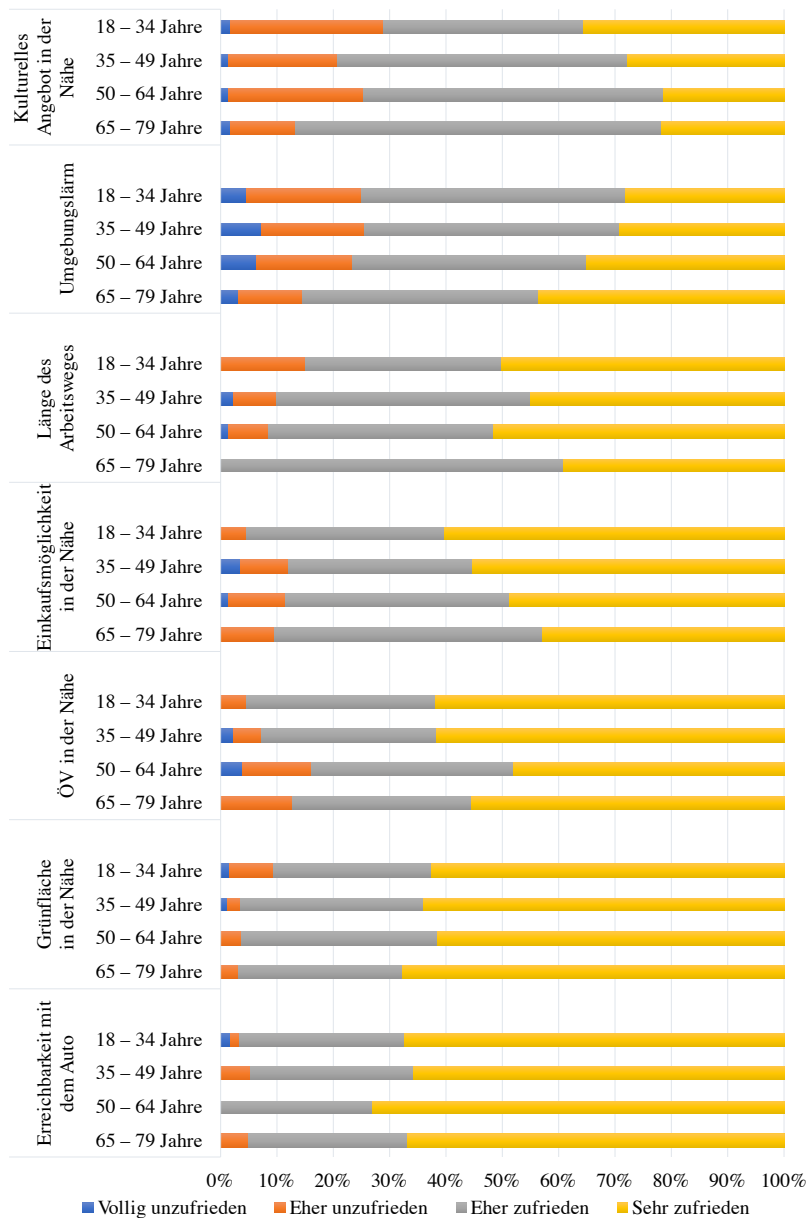
Haushaltsgrösse, Verteilung nach Wohnfläche in der Wohnung (BFS, 2015c, eigene Auswertung)

Anhang 10: Einkommen und Zufriedenheit mit der Wohnlage



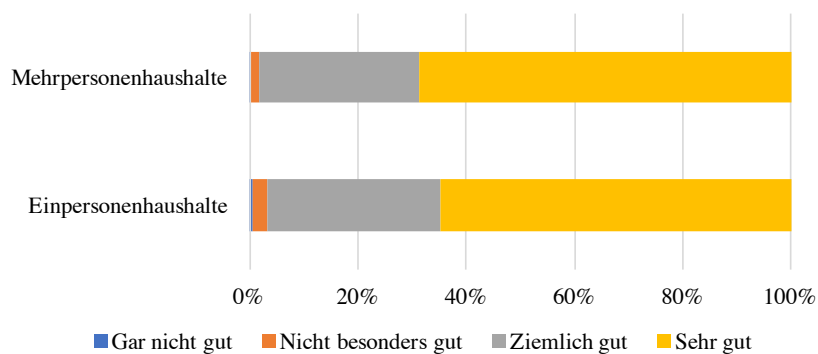
Einpersonenhaushalte. Zufriedenheit mit der Wohnlage in Abhängigkeit vom Einkommen (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Anhang 11: Zufriedenheit mit der Wohnlage nach Altersklasse



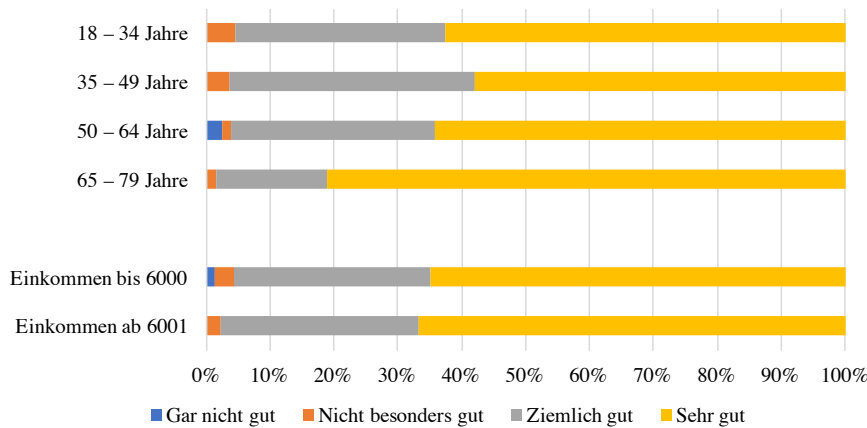
Einpersonenhaushalte: Zufriedenheit mit der Wohnlage in Abhängigkeit vom Alter (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Anhang 12: Wie es in der Wohnung gefällt



Wohnzufriedenheit: «Wie gefällt es Ihnen in Ihrer Wohnung/in Ihrem Haus?» (Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Anhang 13: Wie es in der Wohnung gefällt



Einpersonenhaushalte Wohnzufriedenheit: «Wie gefällt es Ihnen in Ihrer Wohnung/in Ihrem Haus?»
(Wüest Partner & NZZ, 2016, eigene Auswertung)

Anhang 14. Interviews mit Immobilienexpertin 1

Interview, Faraone, S. am 30.06.2017, Zürich

Immobilienverwaltung; Privera; Region Fribourg, Neuchâtel, La Broye

Qui sont selon vous le plus fréquemment les ménages d'une personne?

Il s'agit le plus souvent d'étudiants par exemple à l'université de Fribourg ou alors de retraités. Ce sont les deux catégories que l'on retrouve le plus souvent. Les étudiants qui vivent dans un studio et pas dans une colocation sont souvent des personnes dont les parents ont des possibilités économiques. Les personnes plus âgées ont souvent des possibilités très limitées. Il s'agit souvent de personnes dont le conjoint est décédé par exemple et leur AVS ne leur permet pas d'envisager un logement plus cher. En dehors de ces deux catégories d'âge, on trouve rarement des ménages d'une personne il s'agit réellement d'exceptions dans les régions concernées (Fribourg, Neuchâtel, La Broye).

Quels types de logements demandent alors traditionnellement les ménages d'une personne?

Les ménages d'une personne demandent le plus fréquemment des studios, une pièce, une pièce et demi. Ils demandent que le logement ne soit pas trop petit, 30 m² ou 40 m² minimum. Parfois, les personnes plus âgées souhaiteraient un logement plus grand par exemple un 2,5 pièces. Malheureusement, leur pouvoir d'achat ne leur permet pas cette taille de logement et cela retombe souvent sur des logements d'une pièce. Les étudiants sont vraiment à la recherche de studios. Il y a parfois des ménages de célibataire un peu plus âgés qui souhaitent un logement plus grand, souvent 2,5 pièces mais dans ce cas, c'est vraiment le prix qui compte. Il arrive parfois lors de divorce que des personnes seules demandent un logement mais il y a souvent des enfants avec. Dans ce cas ils souhaitent plutôt des logements plus grands (3,5 pièces) pour que les enfants puissent venir.

Quels critères doivent avoir ces logements?

Tout d'abord le prix est déterminant. Ils demandent souvent des studios jusqu'à maximum CHF 1000 de loyer. Certains mettent même une limite jusqu'à CHF 800. Dans ce cas, seuls des logements plus anciens correspondent. Ils demandent souvent

qu'il y ait quand même des petites séparations dans l'appartement, par exemple que l'espace nuit soit séparé de la cuisine.

Ensuite la situation est déterminante. Pour les personnes âgées, le logement doit se trouver en ville à proximité de toutes les commodités. Souvent ils souhaitent des places de parc pour que la famille et les soignants puissent facilement venir les voir. Toujours pour les personnes âgées, un ascenseur est essentiel dans l'immeuble. Parfois ils souhaitent un balcon.

Pour les étudiants la situation est déterminante, il faut que les lieux d'études par exemple, l'université de Fribourg soit facilement accessible. Ensuite les étudiants souhaitent parfois un logement moderne, rénové ou par exemple un lave-vaisselle. Mais souvent ils se contentent quand même de ce qu'ils trouvent. Les critères comme le balcon ou la luminosité ne ressortent pas. Parfois les parents viennent visiter et alors le standard peut être plus important. Ensuite les étudiants en provenance de certaines régions de Suisse sont parfois plus difficiles alors que les personnes en provenance d'autres régions sont selon nos expériences encore moins regardant.

Quels sont selon vous les plus grandes différences entre les besoins des ménages d'une personne et de plusieurs personnes?

En dehors de tous les critères cités plus haut (taille, prix etc.). Ce que l'on remarque surtout c'est que le nombre de critères augmente nettement avec le nombre de personnes. Les couples ou les familles ont d'autres exigences, la luminosité, un balcon, deux salles de bains, des places de parc ou espaces verts à proximité, des machines à laver dans l'appartement ou même choisir l'étage. Les colocations d'étudiants souhaitent des logements où les pièces sont de taille équivalente. Les ménages d'une personne se contentent du logement s'il correspond aux critères de base (prix et location et ascenseur pour les personnes âgées).

Les logements de petite taille sont-ils faciles à louer?

Extrêmement, je n'ai aucune surface vacante de logements de petite taille. Ils partent tout de suite. Souvent on n'a même pas besoin de mettre une annonce il y a déjà de nombreuses personnes intéressées par la reprise du logement.

Anhang 15. Interview mit Immobilienexpertin 2

Interview, Ehrensperger, C., am 05.07.2017, Zürich

Siska Heuberger Holding: aktuell als Sachbearbeiterin tätig; Verwaltung, Einkauf, Entwicklung und Bau von Wohn- und Gewerbeobjekten sowie Einkaufszentren.

Wer sind nach Ihrer Erfahrung Einpersonenhaushalte?

Die Zielgruppen sind sehr unterschiedlich. Es kann sich um ältere Leute handeln, die in der Stadt suchen und sehr zentral wohnen möchten. Aber es können auch jüngere Leute sein. Sie suchen auch eher zentral, sie suchen etwas Praktisches und auch kulturelle Angebote. Sie können Pendler sein, zum Beispiel von Winterthur nach Zürich. Eine gut erreichbare Lage ist dann ausschlaggebend. Wir haben auch Leute, die so eine Wohnung als Zweitwohnung für die Arbeit brauchen.

Welche Wohnungen suchen die Einpersonenhaushalte?

Es ist sehr unterschiedlich: Auf dem Land suchen sie eher grössere Wohnungen. In der Stadt eher kleinere. Der Preis macht den Unterschied. Sie suchen eher Zweizimmerwohnungen und keine Studios. Auf dem Markt gibt es wenige Studios; sie haben keine Küche. Die Wohnung sollte in der Regel zwischen 40 und 70 m² gross

sein. Balkon ist oft kein Thema. Sie sind nicht unbedingt oft zu Hause. Die Senioren mögen gerne einen Balkon aber sie nehmen auch die Wohnungen ohne.

Welche Kriterien sollten solche Wohnungen erfüllen?

Der Preis ist ausschlaggebend: Normalerweise sollten die Wohnungen nicht mehr als CHF 2000 pro Monat oder sogar weniger kosten; je nach Region CHF 1600. In Schaffhausen sind die Wohnungen günstiger als in Winterthur.

Die Lage ist auch entscheidend. In Einpersonenhaushalten leben oft Stadtmenschen. Sie suchen Anbindungen, Einkaufszentren in der Nähe, Textilreinigung, Gastronomie, Frisör. Für Leute, die viel arbeiten, sind solche Dienstleistungen wichtig.

Ein praktischer Grundriss ist wichtig, moderne Wohnungen sind beliebt. Helle Wohnungen mit grossen Fenstern sind gesucht. Der Standard der Wohnung darf sehr unterschiedlich sein. Es gibt eine Nachfrage nach modernen teuren Wohnungen in zentraler Lage mit Aussicht, aber auch nach günstigeren Wohnungen. Die Lage muss einfach stimmen.

Welche sind die grössten Unterschiede zwischen den Bedürfnissen der Ein- und der Mehrpersonenhaushalte?

Der Preis: Einpersonenhaushalte brauchen schon günstigere Wohnungen.

Das Platzbedürfnis: Sie brauchen kleinere Wohnungen und weniger Zimmer.

Die Lage: Sie suchen eher in der Stadt und Familien suchen eher auf dem Land.

Ist es einfach, kleinere Wohnungen zu vermieten?

Wir vermieten kleine Wohnungen immer sehr gut. Auch neue Projekte, teure 1.5 Zimmerwohnungen für etwa CHF 2000 wie z. B. Attika mit Aussicht in zentraler Lage vermieten wir sofort. Wir bemerken es immer wieder, kleine Wohnungen sind oft die ersten Objekte, die wir vermieten.

Anhang 16. Interview mit einem Alleinlebenden 1

1. Interview, Crot, A., Servion (Kanton Waadt): Krankenschwester; 35 Jahre alt

Quel serait pour toi le logement rêvé?

Si j'avais les moyens, ce serait une petite maison avec un jardin où il n'y a pas de voisins directs au-dessus ou à côté. Les voisins c'est surtout à cause du chien, ce serait plus facile sans voisins pour le laisser dehors. J'aime avoir un grand espace libre et flexible où je peux faire ce que je veux. Mais la cuisine devrait être séparée. Mais je préfère un grand espace à vivre (cuisine et salons ensemble). J'aime pas une pièce fermée. Une salle de bain avec une baignoire et une fenêtre dedans.

Est-ce que ton logement actuel est satisfaisant?

Oui, je lui mettrais 7,5 sur 10. Le jardin oui, mais ce n'est pas une maison et j'ai des voisins au-dessus et à côté ou alors si le loyer était moins cher. Mais il y a des trucs cool dans cet appartement: un cave, un abri pour la voiture, de la vue, c'est tranquille.

Quels sont alors les critères principaux qu'un logement doit avoir ?

Tout d'abord il doit être abordable. Si je n'ai pas assez d'argent pour le payer bien sûr que ça ne va pas. Ensuite l'emplacement c'est important, ça ne peut quand même pas être trop loin de mon travail, 15 minutes du job c'est idéal mais ça peut être un peu plus. Ça ne s'est pas du tout négociable, le reste oui. Ensuite ce que je vais regarder c'est s'il y a un jardin, surtout à cause du chien. Puis ce que j'aime

c'est d'avoir une cuisine ouverte et une fenêtre dans ma salle de bains et enfin la cheminée. La cheminée c'est vraiment cool. Ensuite le seul truc que j'aimerais vraiment c'est de ne pas avoir de voisins à cause du chien. Après je préfère la campagne plutôt que la ville. Les immeubles sont trop serrés en ville il n'y a pas assez d'espace. Ensuite je préfère les apparts éclairés et avoir assez d'espace, ça doit pas être grand mais spacieux. J'aime pas avoir le sentiment d'étouffer.

Comment tu as choisi cet appartement?

J'habitais déjà dans l'immeuble puis l'appartement avec jardin c'est libéré. Donc j'ai pris cet appartement-là plutôt que l'autre qui n'avait pas de jardin. L'autre était mieux fait parce que la cuisine était vraiment ouverte, il y avait moins de pièces et c'était plus modulable. Dans mon appartement actuel ça n'est pas flexible.

Quel est le budget maximal que tu mettrais pour un logement?

Pour moi toute seule je ne mettrais pas plus que CHF 1500 par mois tout compris. Et là je paie CHF 1300 sans les charges, avec les charges ça doit pas faire si loin des CHF 1500. Avec un loyer plus cher je dois renoncer à trop de choses.

Comment est ton logement actuel?

C'est un 2.5 pièces, 58m².

Qu'est-ce qui te plaît le moins ?

La cuisine qui n'est pas ouverte et le fait que ça ne soit pas une maison. Mais sinon il y a rien qui te déplaît vraiment. Sinon avant j'avais la vision sur la forêt et maintenant ils ont construit une maison grise immonde et ça, ça me déplaît.

Et le plus?

Le jardin

Comment tu te positionnes par rapport à la propriété du logement?

C'est pas forcément important pour moi d'être propriétaire. Si je veux voyager ou déménager, c'est pas forcément top d'être propriétaire. Mais si j'avais vraiment beaucoup d'argent je pense que je m'en achèterai une mais c'est pas du tout une priorité.

Est-ce que tu aimerais partager ton logement?

Oui partager pourquoi pas. Mais ce serait important que chacun ait sa pièce. Même si j'avais un compagnon ou des colocataires ou même accueillir des immigrants ça ne me dérangerait pas. Je vis très bien toute seule, mais idéalement j'aimerais bien aussi vivre bien avec quelqu'un et peut-être un jour avoir des enfants.

Est-ce que tu connais les coopératives, clusters, appartements avec service?

Non je ne connais pas.

Anhang 17. Interview mit einem Alleinlebenden 2

2. Interview, Repond, A-S. Curtilles: Paarberaterin, Sozialarbeiterin; 60 Jahre

Quel serait ton logement idéal?

C'est dur pour moi de répondre de manière abstraite à cette question. J'habite dans cette maison depuis 25 ans, c'est vrai qu'avant il y avait mon mari et puis les enfants et depuis 3 ans j'y habite seule. Pour moi habiter seule ici, c'est un peu une période de transition. Je ne me dis jamais que la maison est trop grande car je m'y suis adap-

tée. J'avais une très grande pièce un peu indépendante qui a longtemps été utilisée pour une chambre mais depuis quelques temps j'ai une amie qui y donne des cours de pilate plusieurs fois par semaine. Je ne la loue pas mais par contre, je prends les cours de pilate. Donc il y a un petit échange. Je me suis questionnée, si je devais sous-louer une pièce. Mais financièrement je n'en ai pas besoin. Si je devais louer un appartement ça me reviendrait plus cher que ce cette maison qu'on a achetée il y a très longtemps. Il y a eu un temps où je songeais à louer un appartement plus proche de mon travail mais je me suis rendue compte que j'allais payer CHF 2000 pour un petit truc minuscule alors qu'ici j'ai tellement d'espace, un jardin, je suis bien. Financièrement il n'y a pas de solution meilleur marché. Les intérêts je paie CHF 500 par mois. Par contre c'est vrai que l'entretien de la maison me coûte aussi pas mal donc en tout je paie peut-être l'équivalent de CHF 1600 par mois.

Idéalement, si tu pouvais choisir vraiment un rêve?

J'ai grandi dans une maison, je suis tout le temps dehors, j'aime faire le jardin, il y a mon chat. C'est vrai que moins d'entretien dans un petit appart ça peut faire rêver mais c'est pas tellement mon truc. C'est vrai que là j'ai 60 ans. Peut-être que dans 10 ans si j'ai moins envie de me déplacer pour des offres culturelles peut-être que je pourrais me voir dans un petit trois pièces à Morges ou comme ça.

Quels sont les éléments centraux qu'un logement doit avoir?

De la lumière, un accès à l'extérieur, de la tranquillité, accessibilité à l'autoroute, de l'espace, des grandes pièces. Je préfère les salles de bains avec baignoire. Le train n'est pas non plus si loin. Ce que j'aime bien dans ce village c'est qu'il y a un restaurant sympa où on se retrouve avec d'autres personnes.

Quelles sont la caractéristiques de la maison?

Elle est 180m² et 8 pièces. On l'a choisie parce qu'on travaillait pas loin. À l'époque on payer CHF 1600. On l'a choisie sur un coup de cœur, on voulait tous les deux une maison ancienne avec une histoire et du charme.

Est-ce que la charge financière correspond à tes besoins?

Il y a eu des moments tendus surtout lorsque tout d'un coup il y a des choses à réparer. On ne peut pas laisser la maison se dégrader mais il y a eu des moments stressants ou mes parents m'ont aidé. Pour l'instant c'est dans mon budget, je ne pense pas que je pourrais payer plus que CHF 1800.

Combien de pièces tu aurais besoin?

Il me faudrait en tous cas 3 pièces.

Est-ce que la conception du logement te plaît?

J'aime bien avoir un grand espace (salon) et une grande cuisine agréable où on peut manger dedans. J'aime pas les cuisines modernes aseptisées. J'aime pas les petites pièces.

Qu'est-ce que te plaît et déplaît dans la maison?

Tout me plaît dans cette maison à part peut-être les salles de bains qui sont un peu vétustes. J'aime qu'il y a beaucoup d'espace. J'ai vraiment besoin d'espace. C'est vrai qu'il y a quand même la moitié de la maison que je n'utilise pas trop. Ce qui me plaît le moins c'est qu'il y a toujours quelque chose qui pète. Il faut toujours réparer quelque chose. Elle est mal isolée mais sinon le confort c'est top. Elle a été rénovée il y a 40 ans et ce serait un trop gros investissement de la mettre aux normes.

Est-ce que tu as déjà pensé à des trucs genre Airbnb?

Oui on se trouve sur le chemin de St-Jacques de Compostelle et j'aimerais bien accueillir des gens de passage quand je serais à la retraite.

Qu'est-ce que tu penses des coopératives ou appartement cluster?

Je ne connais pas bien les concepts mais je trouve que c'est des initiatives très intéressantes surtout s'il y a des espaces communautaires. Aussi dans ma maison je pense que je pourrais un jour aménager pour qu'on puisse former une communauté. Je trouve bien les initiatives où il y a la possibilité d'avoir un espace privé, mais aussi communautaire. Pour le moment je ne me verrai pas trop là-dedans, mais qui sait dans une dizaine années.

Et les appartements avec service?

Si je me projette très loin quand je ne peux plus travailler peut-être. Pour l'instant par trop mais bon ça dépend aussi quel service, c'est vrai que s'il y a un fitness, des trucs sympas pourquoi pas une fois déménager dans un logement comme ça. Après ce qui peut être un peu dangereux, c'est de créer des genres de ghettos où t'as tout sous la main et il n'y a plus de mixité. Ça ça ne me conviendrait pas du tout.

Et la colocation?

Avec deux trois amies j'y ai déjà pensé, peut-être dans quelques années. Comme ça on peut s'entraider. C'est des choses que j'aimerais bien réaliser, développer une qualité de vie à plusieurs.

Anhang 18. Interview mit einem Alleinlebenden 3

3. Interview, Gaertner, M., Zürich: 30 Jahre, befristete Stelle an der ETH, zukünftige Doktorandin, ursprünglich aus Deutschland.

Wie wäre Deine Traumwohnung?

Ein Bad mit einem Regalplatz mit Dusche. Ein Schlafzimmer mit grossem Schrank. Eine getrennte Küche mit Platz für einen Tisch. Ein Wohnzimmer, in dem Platz wäre für ein Schlafsofa, zwei Sessel, einen Schrank und mein Klavier. Es gäbe einen Balkon der so gross wäre, dass es Platz hätte für einen Tisch und vier Stühle und auch für Pflanzen. Der Balkon wäre nicht auf der Strassenseite und auch nicht auf Seite von Nachbarn, die rauchen. Das wäre meine Traumwohnung für jetzt. Aber irgendwann möchte ich gerne ein Haus mit Garten. Und einmal möchte ich eine Wohnung mit bodentiefen Fenstern. Ohne Badewanne, lieber eine Dusche.

Was ist Dir besonders wichtig beim Wohnen?

Die Umgebung darf nicht zu laut sein und nicht zu weit weg von der Arbeitsstelle. Die Wohnung muss ordentlich sein. Küchen von 1970 mag ich nicht: Wenn die Küchen älter sind, dann ist zu viel kaputt und sie werden nie sauber. Ich mag keine schlechten Fenster oder komische Badezimmer. Die Wohnung sollte eher neu sein und es ist wichtig, dass man selber die Temperatur einstellen kann und dass die Lüftung im Bad nicht ständig läuft. Keine lauten Nachbarn. Es ist gut, wenn die Wohnung nah zur Natur ist und nah zum ÖV. Mir gefällt es mehr, wenn vorher niemand in der Wohnung gewohnt hat.

Geschichte der Wohnung

Seit 2016 bin ich in der Schweiz. Am Anfang habe ich eine Zwischenmiete oder eine WG gesucht und es hat mit einer Untermiete geklappt (9 Monate). 3 Monate vor dem Ablauf habe ich angefangen, eine langfristige Wohnung zu suchen und jetzt habe ich diese Wohnung gefunden (?). Ich habe 10 Wohnungen besucht, zwei haben mir gefallen. Ich habe mich für diese entschieden, weil die andere Wohnung Schimmel hatte und die Lage von dieser hier besser ist (Natur, ÖV). Auch die Vermieter haben mir gefallen. Das Gebäude hat eine Geschichte, es gehört zu einer Familie. Es hat einen Gemeinschaftsraum, den alle nutzen dürfen, das finde ich noch gut, er ist auch neu. Gutes Bauchgefühl.

Merkmale der Wohnung

Sie ist etwa 47m² gross. Leider gibt es keinen Balkon. Der Raum öffnet sich zum Küchenbereich: Es ist ein Zimmer, das zudem sehr eckig ist. Es gibt ein sehr, sehr, sehr kleines Bad. Es gibt ein abgetrenntes Zimmer. Ich hätte lieber eine abgetrennte Küche gehabt: Ich koche viel und es gefällt mir nicht, wenn es überall nach Küche riecht. Aber zumindest gibt es ein getrenntes Schlafzimmer und die Küche ist ganz neu.

Wie passt die Wohnung zu Deinen finanziellen Bedürfnissen?

Ich habe etwas Günstigeres gesucht, aber ich wollte mindestens zwei abgeschlossene Räume haben und nicht weit weg von der Stadt wohnen. Ich musste mehr Geld ausgeben als ich wollte. Aber lieber eine gute Wohnung im Alltag und weniger reisen. Die Wohnung kostet CHF 1640 pro Monat. Mein maximales Budget wäre CHF 1300 gewesen, aber es war nicht genug. CHF 2000 geht auf keinen Fall.

Wie gefällt Dir Deine Wohnung?

Sie gefällt mir sehr gut, ausser eben dem Küchen-Wohnzimmer und dass es keinen Balkon gibt. Am besten gefällt mir die Wohnung einfach wegen des Bauchgefühls, die Vermieter gefallen mir und es ist nett, dass eine Freundin auch in diesem Gebäude wohnt.

Was meinst Du zum Thema Wohneigentum?

In der Schweiz hat niemand Wohneigentum. Aber ich habe meine Kindheit in einem Haus verbracht. Ein Haus ist eine sehr gute Altersvorsorge. Heute möchte ich noch flexibel sein und Kaufen und Vermieten ist zu kompliziert. Aber ich hoffe, dass ich irgendwann die Gelegenheit habe, ein Haus zu kaufen. Aber «später» ist wirklich das Ziel.

Was meinst Du zum Thema Genossenschaft?

Ich kenne das nicht wirklich, aber wie Du mir das erklärt hast, finde ich sie nicht nachteilhaft.

Und Cluster Wohnungen?

Ja, ich kenne das. Ich finde die Idee schön, aber ich möchte es nicht wirklich. Ich passe mit vielen Leuten nicht zusammen: Ich mag Fernsehen und auch Party etc. nicht.

Und eine Wohnung mit Service?

Ich habe das gesehen, man zahlt CHF 3000 und man bekommt seine Handtücher und alles jede Woche. Ich finde es ziemlich verrückt. Mir ist das nicht so viel Geld wert. Ich mache lieber meine Hausarbeit allein. Ich finde es übertrieben: Ich bin sicher, es ist nicht so viel Geld wert.

Anhang 19. Interview mit einem Alleinlebenden 4

4. Interview Battaglia, M., männlich und wohnhaft in Zürich, 43 Jahre, Datenmager.

Hast Du eine oder verschiedene Wohnungen?

Die Familie hat eine Ferienwohnung, aber sonst nicht.

Was wäre Deine Traumwohnung?

Eine Wohnung würde genügen, kein Haus. Eine Wohnung am Zürichberg mit grosser Terrasse mit Sicht auf die Stadt. Sehr grosses Wohnzimmer, grosser Wohnraum. Der Rest ist egal, es sollte kein kleines Zimmer sein. Für zwei Personen wären 90 m² schön und allein wären 70 m² schön. Jetzt bin ich allein auf 64 m². Allein wäre die Stube 40 m², eine Kochnische würde genügen und dann vielleicht ein Schlafzimmer von 20 m², der Rest ist noch Dusche und solche Sachen. Ich brauche keine Badewanne.

Wie sieht Deine aktuelle Wohnung im Vergleich aus?

Stube 22 m², Schlafzimmer 14 m² und es hat so eine Art Wohnküche, etwa 20 m² gross. Es ist eine Zweieinhalbzimmerwohnung. Es ist ein Altbau von 1950, aber er ist schön renoviert. Ich würde die Raumverteilung anders machen: ein grosses Wohnzimmer.

Deine aktuelle Wohnung hast Du schon gewählt?

Ja, Preis-Leistung ist super. Es ist eine Genossenschaft. Es hat einen Balkon.

Wie viel kostet sie?

CHF 900 ohne Nebenkosten und etwa 1100 mit Nebenkosten.

Was wäre Dein Maximum?

Ja, ich weiss es nicht, in Zürich vielleicht CHF 1500, vielleicht ein bisschen mehr. Eigentlich finde ich CHF 1000 pro Person normal. Zum Beispiel, wenn Du zu zweit bist und dann ein Kind hast, zahlst Du vielleicht je CHF 1500 also CHF 3000 im Total. Aber da hast Du wirklich eine sehr schöne Wohnung. Man fördert Familien in der Schweiz und Wohneigentum, aber Einpersonenhaushalte sind fast diskriminiert. Es gibt so viele versteckte Kosten beim Wohnen und Essen Kaufen. In Zukunft wird das Alleinwohnen wahrscheinlich immer attraktiver, weil der Druck immer grösser wird und man sich allein gut erholen kann. Die Preise sind so stark gestiegen, dass die Leute gezwungen sind, zusammen als Paar oder in einer WG zu wohnen.

Wie gefällt Dir Deine Wohnung? Bist Du zufrieden?

Ja ich bin gerne zu Hause. Ich habe viel Licht. Lärm ist ein bisschen ein Problem.

Was sind die wichtigsten Faktoren, die eine Wohnung haben sollte?

Ich möchte nicht zu viel ausgeben, wenn Du zu zweit CHF 2000 zahlst, dann zahlt jeder CHF 1000. Wenn du allein wohnst, macht es keinen Sinn, so viel Geld auszugeben. Sonst muss man sich einigermassen wohl fühlen. Platz ist auch ein Kriterium. Bei der Lage finde ich Verkehrserschliessung sehr wichtig. Aber ich habe noch nie in Zürich im Stadtzentrum gewohnt.

Was würdest Du lieber anders haben in Deiner Wohnung?

Weniger Lärm und die Heizungskosten sind zu hoch: Es braucht zu viel Öl (CHF 150 pro Monat). Ich schlafe im Wohnzimmer, weil es zu viel Lärm gibt mit dem Tram. Raumverteilung.

Was gefällt Dir am meisten?

Preis, grosse Wohnfläche, schön renoviert, neue Küche. Parkettboden. Küche mit Plattenboden. Die ganze Umgebung. Nur sechs Parteien, es ist ein bisschen familiär. Mir gefällt es, ein bisschen Kontakt zu den Nachbarn zu haben. Gibt es gemein genutzte Räume? Draussen ein Spielplatz und einen Raum, den man mieten kann.

Was meinst Du zum Thema Wohneigentum?

Es hat mich nie so interessiert. Ab 7 bin ich in einem Haus aufgewachsen. Als Kind war es schön mit einem Garten. Aber es entspricht nicht meiner Philosophie. Ich weiss nicht, was mit mir in zehn Jahren sein wird. Ich möchte unabhängig bleiben. Klar, wenn ich eine Familie hätte, würde ich vielleicht anders denken. Aber zurzeit ist die Situation, wie sie ist, und es gefällt mir so. Auf einer Skala von 0 bis 10, wäre Wohneigentum so etwa 2.

Was meinst Du zum Thema Cluster Wohnung?

Ich kenne es nicht wirklich, vielleicht wäre es mit 30 interessant gewesen. Aber für mich ist die Wohnung ein Rückzugsort, ich könnte mir das gar nicht mehr vorstellen.

Und Wohnen mit Service?

Es ist mir nicht so sympathisch. Ich könnte mir einen Reinigungsservice vorstellen, aber nicht Leute, die im Haus bleiben. Zum Beispiel nehmen die Vermieter das in Anspruch und ein Mal pro Woche kommt die Person, die die Treppe putzt und Du kannst gleichzeitig deine Kleider da deponieren, das finde ich schon interessant. Die leichtere Version vielleicht ja, aber keine Leute im Haus.

Und hast Du es wirklich gewählt, allein zu wohnen?

Ja, gut, wenn ich eine Freundin hätte, könnte ich mir schon vorstellen, mit ihr zusammen zu wohnen. Dann kannst du viel teilen, z. B. Zeit. Aber WG etc nicht. Vielleicht so wie die Kalkbreite Genossenschaft, dass Du gewisse Sache teilen kannst, kleine Ateliers zum Teilen, aber nicht die Wohnung. Aber ich möchte nicht gezwungen werden.

Anhang 20. Interview mit einem Alleinlebenden 5

5. Hotsul, E., Mann, Zürich: 26 Jahre, Bankangestellter

What would be your dream flat/house?

First criteria, the location: it should be easily accessible by public transportation, it should be well connected to my work and other important places.

Second, it should have a view, either with a balcony or a roof terrace, view of the green or sky. Third one is that it shouldn't be in very noisy surroundings.

Are the three really the dream?

Well maybe I could find more dream criteria. Maybe a swimming pool or a garage (but I don't have a car right now) but as long as it has the three criteria and it's not too old, that's good. I also prefer a bathtub, my actual flat only have a shower.

Does your actual flat fit this definition?

I think it's quite close because I've just changed flat and I've searched for a flat that was fitting these criteria. It has the roof terrace, it has the view, it's 7 minutes from the office, it has a separate room for guests (living room can be partitioned) and it has a washing machine and it's pretty much new, it has all the modern fittings in the kitchen.

So you have really chosen this flat because it was fitting your criteria?

Yes because I was so unhappy in my former flat. So no matter the price I took the new one and I like it so far.

5.4 How much is the price?

It's a lot, CHF 2270 including the utilities.

Is it ok with your budget? What is the maximum you would pay for a flat?

I think that's pretty much the maximum.

How big is this flat?

61 or 62 m² plus 16 m² terrace and it has two rooms. The living room can be separated from the dining room, but it doesn't close with a door. The whole building has four floors and contains 10 apartments. It belongs to a church and they renovated it two years ago for them (two floors) and now they rent some flats on the top floors.

Does the room layout matter to you?

For me it's important to have a separate room where friends and family can stay. The separate room is also a priority. In my previous one it was impossible as it was a studio.

What do you like the less and the most about this flat?

The price, the floor because it's a wooden floor but it's not covered with protection so the smallest drop of water creates issues. And also it gets a bit too hot during the day because it is on the roof terrace. My dream apartment would have air conditioner. The terrace and the view ist what I like the most.

How do you feel about buying something?

Switzerland is not my country, it's still temporary. Even if I had enough money I wouldn't consider it as owning makes you a lot less flexible. It was never my dream to buy something.

Is your actual flat situation optimal?

Yes, quite optimal.

Is it your choice to live alone?

I wouldn't consider living in a shared flat. So now I have to live alone as I'm single. I appreciate my privacy and the flexibility to do things my way at home and not depend on other people.

What do you think about cluster-flats?

I would consider that only if it's really cheaper or if I feel I prefer to live with people, but I prefer more privacy.

What about Genossenschaftswohnungen?

It's quite an interesting model, but they have restricted criteria and it's not very good for single households, normally offers are for households with more people. But I know it could be cheaper. And the location is not always good.

What about flats with services?

In Switzerland they don't do that but it's a quite cool concept. It's very interesting. That's something I'd like, to have laundry in the building and someone cleaning.

Anhang 21: Verwendete Frage des Immo-Barometers 2016 und 2017

1. Bruttohaushaltseinkommen
2. Geschlecht
3. Jahrgang
4. Haushaltsgrösse
5. Ausbildung (Primarschule; Sekundarschule; Berufsschule; Mittelschule; Seminar/Technikum/HWV; Universität/ETH/Hochschule)
6. Wohnen Sie bzw. Sie und Ihr Haushalt zurzeit als Eigentümer oder Mieter?
 - Eigentümer (d.h. eigenes Haus oder Eigentumswohnung)
 - Mieter
 - Untermieter
 - Wohngemeinschaft
 - Genossenschafter
7. Wohnen Sie in einem Einfamilienhaus oder in einer Wohnung?
 - Freistehendes Einfamilienhaus
 - Reihenhaushaus
 - Doppel-Einfamilienhaus
 - Terrassenhaus
 - Wohnung (in Block, Mehrfamilienhaus)
 - Anderes
8. Nun folgen ein paar Punkte, mit denen man beim Wohnen mehr oder weniger zufrieden sein kann. Bitte geben Sie zu jedem Punkt an, wie Sie im Rahmen Ihrer aktuellen Wohnverhältnisse damit zufrieden sind. Zur Erinnerung: Bitte denken Sie immer an Ihre Wohnsituation unter der Woche.
 - Vorhandener Platz, das heisst Geräumigkeit allgemein
 - Falls Eigentümer: Hypothekarzins sonst: Mietzins

- Lärmisolation
 - Wärmeisolation
 - Komfort allgemein
 - Verfügbarkeit bzw. Grösse von Balkon, Sitzplatz oder Garten
 - Licht und Sonne
 - Falls NICHT Einfamilienhaus: Verhältnis zu den Nachbarn im Haus
9. Nun folgen ein paar weitere Punkte, mit denen man beim Wohnen mehr oder weniger zufrieden sein kann. Bitte geben Sie zu jedem Punkt an, wie Sie im Rahmen Ihrer aktuellen Wohnverhältnisse damit zufrieden sind.
- Parkplatz bzw. Garage
 - Sicherheit vor Einbrüchen
 - Falls nicht Eigentümer und nicht Einfamilienhaus: Unterhalt durch den Vermieter
 - Ausbaustandard Küche
 - Ausbaustandard Bad
 - Anzahl Badezimmer/WC
 - Preis-Leistungs-Verhältnis
 - Ästhetik und Architektur
 - Nachhaltigkeit bzw. Energieverbrauch der Geräte
10. Jetzt ein paar Punkte, die mehr mit der Lage und der Umgebung des Hauses. Bitte geben Sie wieder zu jedem Punkt an, wie zufrieden Sie damit im Rahmen Ihrer aktuellen Wohnsituation sind.
- Einkaufsmöglichkeit in der Nähe
 - Steuerfuss der Gemeinde
 - Grünflächen im Quartier, in der Umgebung
 - Kulturelles Angebot im Quartier bzw. im Dorf
 - Länge des Arbeitsweges
 - Kinderfreundlichkeit des Quartiers, der Umgebung
 - Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe
 - Verhältnis zu den Nachbarn im Quartier, in der Umgebung
 - Umgebungslärm
 - Erreichbarkeit mit dem Auto
 - Nähe zu Schulen, Kindergarten und Kindertagesstätten

11. Und jetzt noch ganz allgemein gefragt: Wie gefällt es Ihnen in Ihrer Wohnung/
in Ihrem Haus?
- gar nicht gut
 - nicht besonders gut
 - ziemlich gut
 - Sehr gut
 - weiss nicht/ keine Angabe
12. Auf einer Skala von 1 (ausgeschlossen) bis 10 (sicher), wie wahrscheinlich ist
es, dass Sie bzw. Sie und Ihr Haushalt in den nächsten 12 Monaten umziehen?
13. Sie haben angegeben, dass Sie umziehen möchten oder es zumindest nicht aus-
schliessen. Nun folgen einige Fragen dazu, wie Sie sich Ihre zukünftige Woh-
nung bzw. Ihr zukünftiges Haus vorstellen. Was käme für Sie bzw. für Ihren
Haushalt realistisch gesehen am ehesten in Frage? Bitte beantworten Sie diese
Frage auch unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Möglichkeiten. (Einfach-
nennung)
- Mietwohnung
 - Haus zur Miete
 - Wohnung/Zimmer zur Untermiete
 - Wohngemeinschaft
 - Genossenschaftswohnung
 - Eigentumswohnung
 - Haus zum Kauf
 - weiss nicht/ keine Angabe
14. Sie haben angegeben, dass Sie umziehen möchten oder es zumindest nicht aus-
schliessen. Auf einer Skala von 1 (städtisch) bis 10 (ländlich), in welchem Um-
feld suchen Sie Ihre neue Wohnung oder Ihr neues Haus?
15. Sie haben angegeben, dass Sie umziehen möchten oder es zumindest nicht aus-
schliessen. Nun folgt eine Reihe von Punkten, die bei der Suche nach einer
Wohnung oder einem Haus von Bedeutung sein können. Bitte geben Sie für je-
den Punkt an, wie wichtig er für Sie bzw. für Ihren Haushalt ist.
- Vorhandener Platz, Geräumigkeit allgemein
 - Einblenden falls „Mietwohnung“ oder „Haus zur Miete“ oder „Untermiete“
oder „Wohngemeinschaft“ oder „weiss nicht“: Mietzins sonst Hypothekar-
zins Kosten (Zins, Amortisation, Unterhalt)

- Wenig Umgebungslärm
 - Lärmisolation
 - Wärmeisolation
 - Komfort allgemein
 - Verfügbarkeit bzw. Grösse von Balkon, Sitzplatz oder Garten
 - Licht und Sonne
 - Falls „Mietwohnung“ oder „Haus zur Miete“ oder „Untermiete“ oder „Wohngemeinschaft: Verhältnis zu den Nachbarn im Haus
 - Ästhetik und Architektur
16. Sie haben angegeben, dass Sie umziehen möchten oder es zumindest nicht ausschliessen. Nun folgen weitere Punkte, die bei der Suche nach einer Wohnung oder einem Haus von Bedeutung sein können. Bitte geben Sie für jeden Punkt an, wie wichtig er für Sie bzw. für Ihren Haushalt ist.
- Parkplatz bzw. Garage
 - Sicherheit vor Einbrüchen
 - EDV: Falls gleich „Mietwohnung“ oder „Haus zur Miete“ oder „Untermiete“ oder „Wohngemeinschaft“ oder „weiss nicht“ in F16: Unterhalt durch den Vermieter
 - EDV: Falls gleich „Mietwohnung“ oder „Haus zur Miete“ oder „Untermiete“ oder „Wohngemeinschaft“ oder „weiss nicht“ in F16: Höhe der Nebenkosten
 - Ausbaustandard Küche
 - Ausbaustandard Bad
 - Anzahl Badezimmer/WC
 - Nachhaltigkeit bzw. Energieverbrauch der Geräte
17. Sie haben angegeben, dass Sie umziehen möchten oder es zumindest nicht ausschliessen. Und jetzt zu Punkten, die eher mit der Lage bzw. der Umgebung eines Hauses zu tun haben. Geben Sie bitte wieder für jeden Punkt an, wie wichtig er für Sie bzw. Ihren Haushalt ist, wenn Sie nach einer neuen Wohnung oder einem neuen Haus suchen
- Siehe Liste Frage 10.
18. Und wie viele Zimmer sollte so eine Wohnung bzw. ein Haus ungefähr haben?
Die Kategorien wurden für diese Arbeit vereinfacht. Alle Wohnungen mit fünf

oder mehr Zimmern wurden zu einer Kategorie zusammengefasst (Wohnungen mit mehr als vier Zimmern sind für Einpersonenhaushalte nicht relevant)

- 1 oder 1 1/2 Zimmer
- 2 oder 2 1/2 Zimmer
- 3 oder 3 1/2 Zimmer
- 4 oder 4 1/2 Zimmer
- 5 oder bis 6 1/2 Zimmer
- 7 Zimmer und mehr

19. Wie viele Zimmer, ohne Nebenräume wie Küche oder Bad, hat Ihre Wohnung? /Ihr Haus?

Die Kategorien wurden für diese Arbeit vereinfacht. Alle Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern wurden zu einer Kategorie zusammengefasst (Wohnungen mit mehr als vier Zimmern sind für Einpersonenhaushalte nicht relevant)

- 1 – 1.5
- 2 – 2.5
- 3 – 3.5
- 4 – 4.5
- 5 – 6.5
- 7 und mehr

20. Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat ungefähr Ihre aktuelle Wohnung/Ihr Haus?

Diese Kategorie wurden für diese Arbeit vereinfacht und in fünf Kategorien gruppiert.

- Weniger als 30 m²
- 30 – 49
- 50 – 69
- 70 – 89
- 90 – 109
- 110 – 129
- 130 – 149
- 150 und mehr

21. In der Politik redet man ja von links und rechts. Wo würden Sie sich persönlich einordnen? (von 1. Link bis 10. Recht)

22. Worauf könnten Sie zugunsten einer geringeren Wohnungsmiete an einer Wohnung am ehesten verzichten? (Mehrfachnennung als offene Rangierung)

- Garten
- Balkon
- Kellerabteil
- Estrichabteil
- zweite bzw. dritte Nasszelle
- grössere Wohnungsgrösse
- Hoher Standard der Küche
- Hoher Ausbaustandard allgemein
- Privater Parkplatz am Haus
- Nähe zum Arbeitsplatz
- Qualität der Wohnlage
- Anschluss an den öffentlichen Verkehr

23. Welche der folgenden städtischen Gebäudetypen finden Sie am attraktivsten?

Bilder (siehe Abbildung 20)

- Herkömmliches Mehrfamilienhaus
- Städtische Altbauliegenschaft
- Modernes Mehrfamilienhaus
- Genossenschaftswohnung
- Industrielle Wohnliegenschaft
- Hochhaus

24. Wie sieht für Sie Ihre Wunsch-Wohnsituation der Zukunft aus, wenn Sie frei wählen könnten? Mit wem würden Sie gern in 10 Jahren wohnen?

- Allein
- Mit einem Partner
- Mit Familien (mit den eigenen Kindern)
- Mit Freunden oder bekannten (WG)
- Anderes / Weiss nicht

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema «Einpersonenhaushalte in der Schweiz: Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit» 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 23.08.2017



Sophie Brouyère