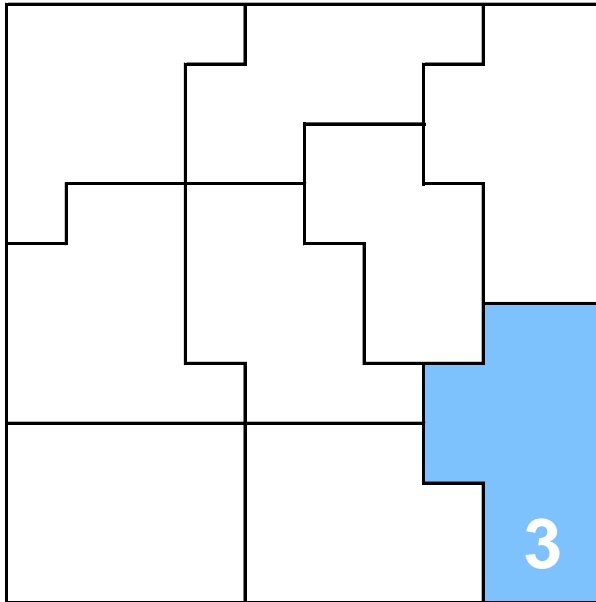


Segment 3: Improvisierte Alternative

Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt



**FP
RE**

Fahländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Münzrain 10
3005 Bern

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

sotomo

3.1 Improvisierte Alternative: Einleitung

Rund 13 % der Schweizer Haushalte zählt zu den Improvisierten Alternativen. Vorzugsweise leben die Improvisierten Alternativen in einem Gross- oder Mittelzentrum. Die Mehrheit der Improvisierten Alternativen wohnt in Einpersonenhaushalten oder Wohngemeinschaften. Die Altersstruktur ist deutlich jünger als in den anderen Nachfragesegmenten. In diesem Segment finden sich die meisten Auszubildenden und Studierenden. Sie verfügen über (noch) geringe Einkommen.



Die Improvisierten Alternativen wohnen vorzugsweise als Mieter in Altbauten und Zwischennutzungen in den grossen und mittleren Städten sowie den kernstadtnahen Agglomerationsgemeinden. Die zentralen Werte der Improvisierten Alternativen sind Ungebundenheit und Flexibilität. Die gesellschaftlichen Konventionen des Bürgertums werden abgelehnt. Alltag und Freizeitverhalten ist auf die eigene Szene und den öffentlichen Raum bezogen. In der Freizeit werden intensive emotionale Erlebnisse gesucht.

3.2 Improvisierte Alternative: Beispiele dreier fiktiver Haushalte

Die nachfolgenden Beispieltex te sollen einen schnellen Zugang zu den beschriebenen Nachfragersegmenten ermöglichen. Sie sind stark überzeichnet, klischeehaft und basieren nicht auf einer wissenschaftlichen Grundlage.

Frau Meier, Junger Single

Sabine Meier ist 28 Jahre alt und arbeitet als Aushilfsverkäuferin in zwei verschiedenen Kleiderläden. Dies hat sich zufällig so ergeben. Ihr ist wichtig, dass sie zwei- bis dreimal pro Woche in den Ausgang kann. Ebenfalls legt sie Wert auf eine zentrale Wohnlage, damit sie nach dem Ausgang in den frühen Morgenstunden auch gut nach Hause kommt. Sie lebt in einer kleinen Einzimmerwohnung. Ihr Einkommen reicht für den momentanen Lebensunterhalt. Sie hat sich noch keine Gedanken über Ihre Zukunft gemacht.

Herr Kaiser, Wohngemeinschaft

Remo Kaiser hat in Bern Biologie studiert und doktoriert nun an der Universität Zürich. Wie es bei Assistenzstellen üblich ist, wird er nur 50 Prozent bezahlt. Dementsprechend beschränkt ist sein Budget. Er wohnt deshalb in einer Wohngemeinschaft mit vier anderen Studenten am Rande der Stadt. Er ist in der Stadt hauptsächlich mit dem Fahrrad unterwegs und besucht am Abend oft seine Lieblingsbeiz an der Ecke. Seine Herkunftsgemeinde im Kanton Fribourg besucht er nur noch selten. Viel lieber bleibt er am Wochenende in der Stadt und geniesst die kulturellen Möglichkeiten.

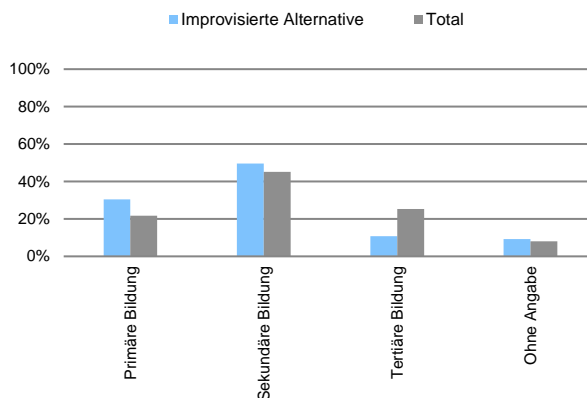
Frau Rosso und Herr Lang, Junges Paar

Tabea Rosso ist Schauspielerin und spielt in mehreren Kleinproduktionen mit. Sie wohnt mit ihrem Partner Tim Kessler in einer sehr günstigen Wohnung. Sie würden gerne in einer luxuriöseren Wohnung leben, können es sich aber zurzeit nicht leisten. Tim arbeitet als freischaffender Journalist für mehrere Zeitungen. Beiden ist ihre Unabhängigkeit sehr wichtig. Sie haben deshalb kein Interesse an einer Hochzeit und es sind auch keine Kinder geplant. Sie könnten sich auch niemals vorstellen von der Stadt aufs Land zu ziehen.

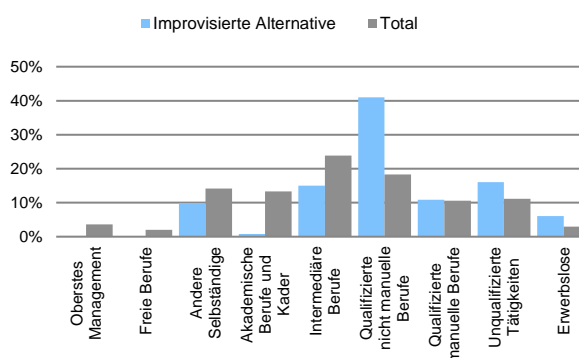
3.3 Wer ist die Improvisierte Alternative?

Charakteristikum Typische Ausprägung

Ausbildungsniveau Mittleres Bildungsniveau

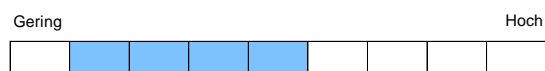


Beruf Alle Branchen

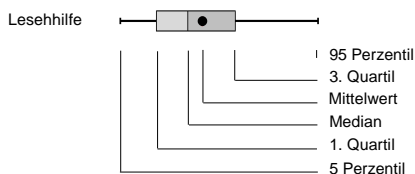
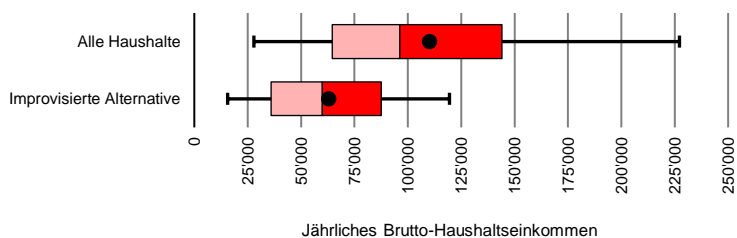


Berufliche Stellung Einfache Mitarbeiter, häufig Teilzeitarbeit, mehrere Arbeitsstellen oder in

Einkommen Mittel bis gering

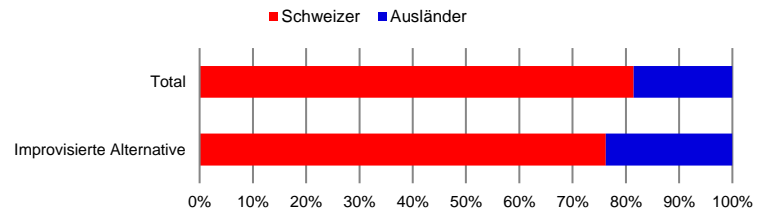


Verteilung der Einkommen



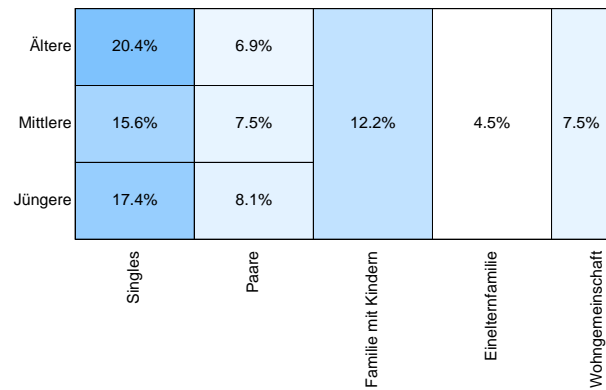
Charakteristikum	Typische Ausprägung
------------------	---------------------

Nationalität

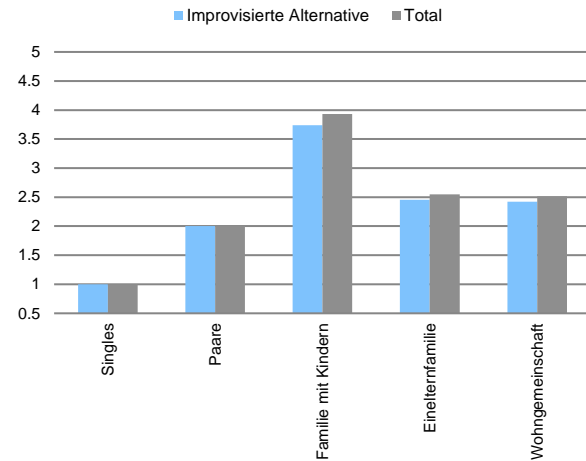


Lebensphasen

Singles, Familien und Wohngemeinschaften



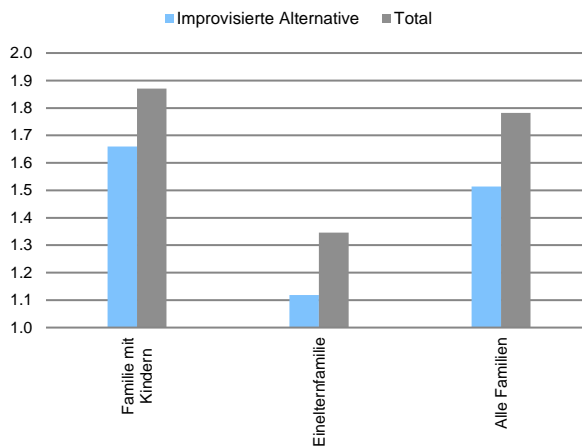
Durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt 1.7 Personen



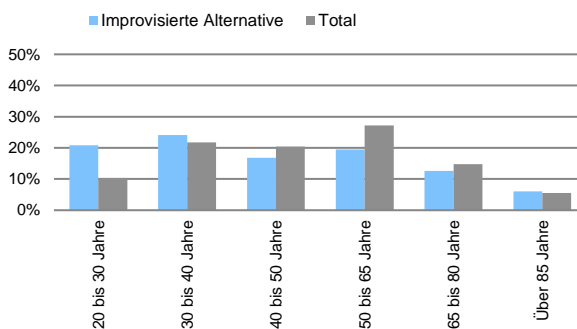
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Charakteristikum Typische Ausprägung

Durchschnittliche Anzahl Kinder pro Familie 1.5 Kinder

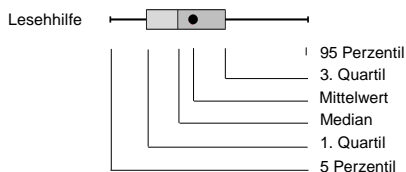
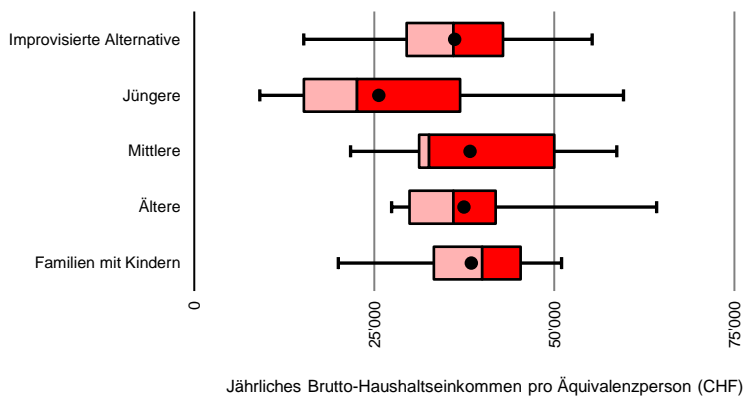


Durchschnittsalter der Referenzperson



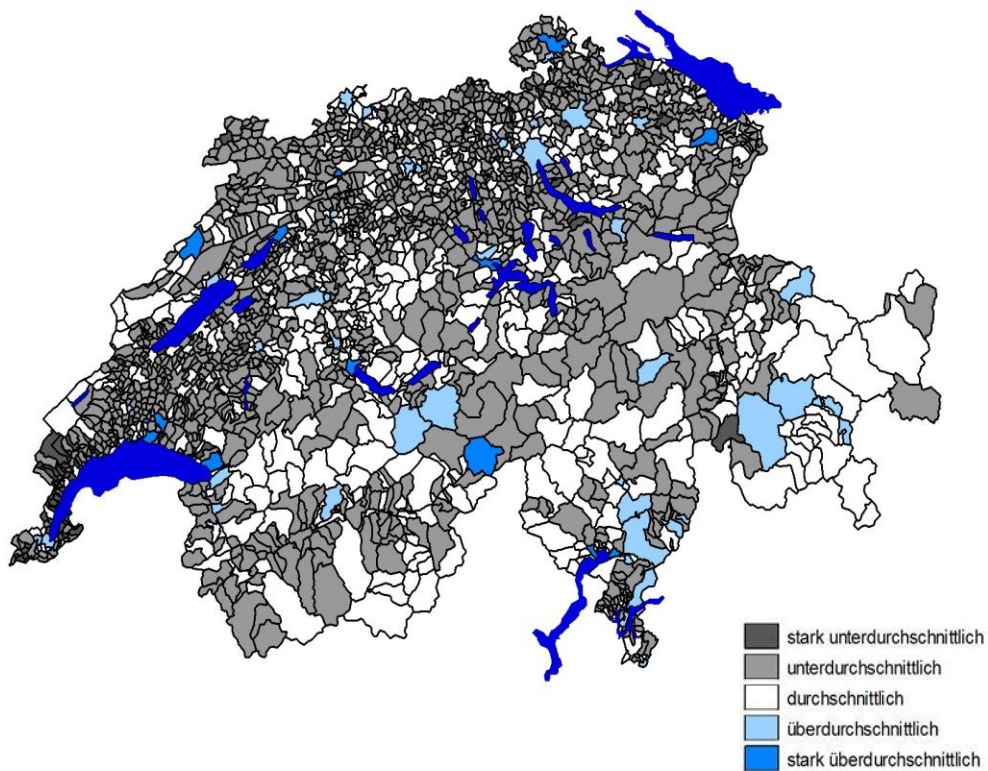
Einkommen

Verteilung der Einkommen pro Äquivalenzperson



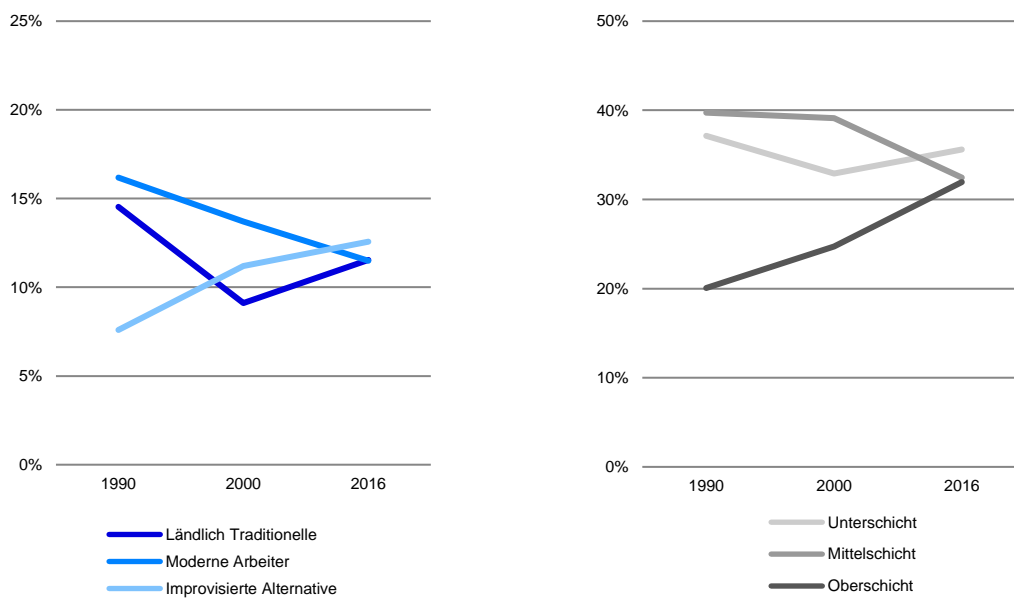
3.4 Improvisierte Alternative: Verteilung und Entwicklung

Differenz der Anteile der Gemeinde zu den schweizweiten Anteilen



Quellen: BFS, BFS Geostat / swisstopo, Fahrländer Partner & sotomo.

Entwicklung der Anteile der Nachfragersegmente und der Sozialen Schichten

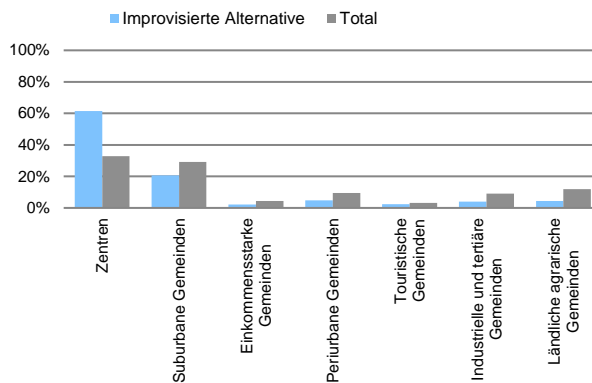


Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

3.5 Wie lebt die Improvisierte Alternative?

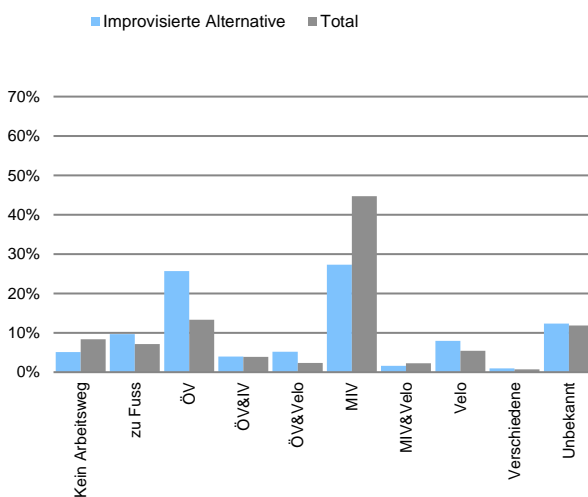
Charakteristikum	Typische Ausprägung
------------------	---------------------

Wohnort Zentren

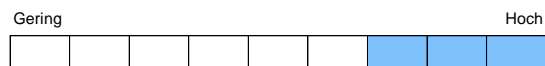


Wohnumfeld Urban

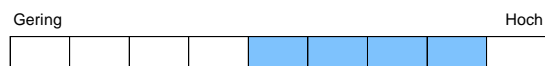
Verkehrsmittel Langsamverkehr, öffentlicher Verkehr



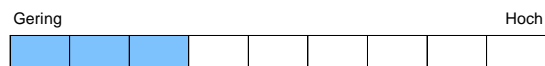
Umzugsneigung Hoch



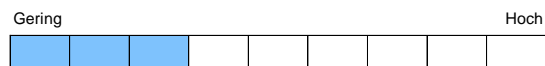
Preissensitivität Mittel bis hoch



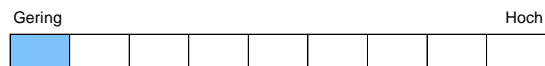
Eigentumswohnungsquote Gering



Einfamilienhausquote Gering

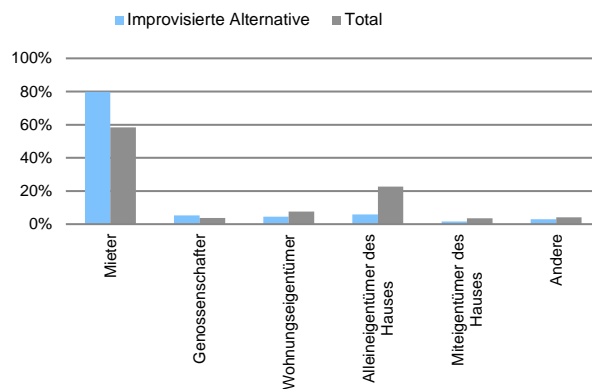


Wohneigentumsneigung Gering



Charakteristikum	Typische Ausprägung
------------------	---------------------

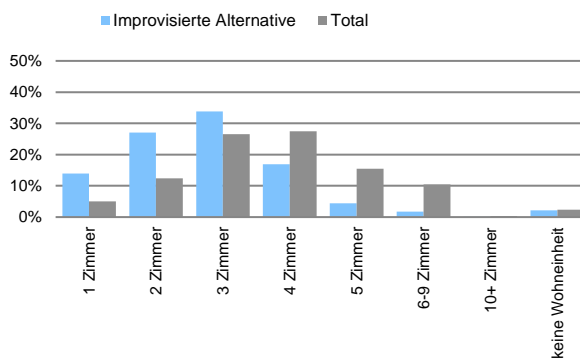
Wohnform	
----------	--



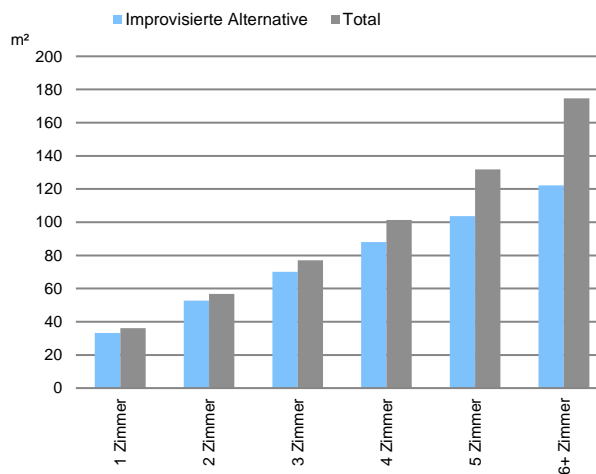
Wohnungsgrundriss	Eher kleine abgeschlossene Zimmer
-------------------	-----------------------------------

Architektur	Präferenz für Altbauten
-------------	-------------------------

Zimmerzahl	2 bis 4 Zimmer
------------	----------------



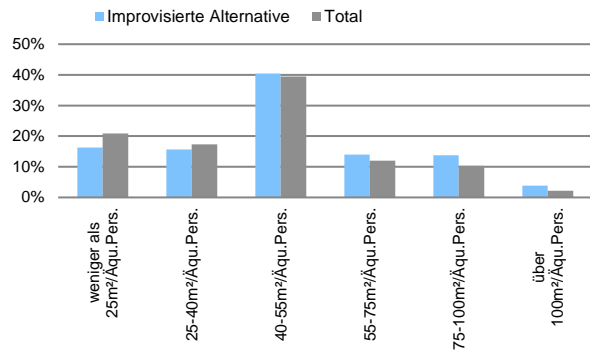
Wohnfläche	
------------	--



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Charakteristikum Typische Ausprägung

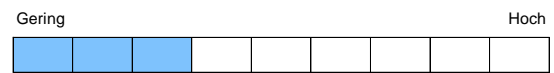
Wohnfläche pro
Äquivalenzperson



Flächenbedarf pro Person Mittel

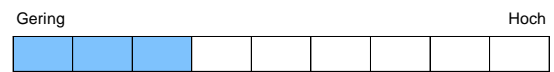


Ausbaustandard Gering



Materialisierung und
Apparate Gering

Technische
Ausrüstung Gering



Zahlungsbereitschaft
für Ökologie Durchschnittlich



Weitere spezifische
Bedürfnisse Keine

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

3.6 Improvisierte Alternative: Wohnumfeld

Der Prozess der Wohnungssuche ist durch Präferenzen und Restriktionen geprägt, die auf die Nachfrager einwirken. Dabei spielen bei den Nachfragersegmenten aus den sozial höheren Schichten die Präferenzen eine grössere Rolle und bei den sozial tieferen Schichten die Restriktionen. Die folgenden Angaben beziehen sich auf das Endergebnis der dabei spielenden Prozesse.

Charakteristikum	Typische Ausprägung	
Präferenz für urbanes Umfeld	Sehr hoch	Gering  Hoch
Präferenz fürs Grüne	Gering	Gering  Hoch
Besonnung & Aussicht	Gering	Weniger wichtig  Wichtig
Erreichbarkeit Dienstleistungen	Weniger wichtig	Weniger wichtig  Wichtig
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	Wichtig	Weniger wichtig  Wichtig
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	Wichtig	Weniger wichtig  Wichtig
Wichtigkeit der Aussenräume	Sekundär	Gering  Hoch
Kleinräumige Erschliessung	Durchschnittlich	Weniger wichtig  Wichtig
Kinderfreundlichkeit	Mittel	Weniger wichtig  Wichtig

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.