

Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

Auf Basis der Einzelrecords der Volkszählung 2000 entwickelten Fahrländer Partner & sotomo im Jahr 2006 die Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt, welche seither mithilfe der Statistik der Bevölkerung und Haushalte (STATPOP), der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) sowie der Strukturhebung (SE) aufdatiert und aktualisiert werden. Somit ist es möglich, die Struktur der Nachfrage im Wohnungsmarkt mittels aktueller Daten räumlich zu klassifizieren.

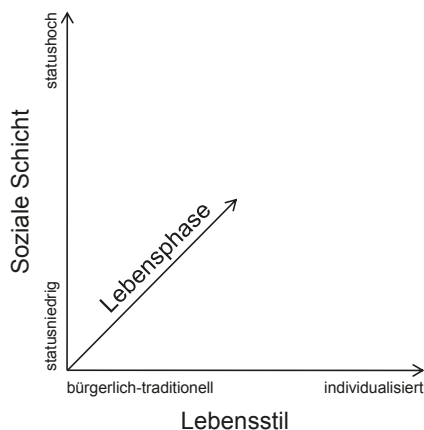
Die Eigenschaften, Bedürfnisse und Möglichkeiten unterscheiden sich grundsätzlich von Haushalt zu Haushalt. Trotzdem sind diese Faktoren nicht zufällig in der Bevölkerung verteilt, sondern hängen systematisch mit grundlegenden Merkmalen der Haushaltsmitglieder zusammen. Haushalte mit ähnlichen Merkmalen können somit zusammengefasst werden, woraus letztlich neun sich klar unterscheidende Nachfragersegmente abgeleitet werden können. Dafür werden alle Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht» und «Lebensstil» klassiert und mit der Dimension «Lebensphase» gekreuzt.

Die soziale Schicht entspricht dabei einer klassischen Schichteinteilung und wird durch die Ausprägungen «statusniedrig» und «statushoch» begrenzt. Mit der Dimension «Lebensstil» werden unterschiedliche Einstellungen und Werthaltungen zu den verschiedenen Lebensbereichen abgebildet. Die Pole dieser Dimension sind «bürgerlich-traditionell» und «individualisiert».

Die Dimension «Lebensphase» verbindet in einer Typologie den Haushaltstyp und das Lebensalter der Haushaltsmitglieder. Mit der Verbindung dieser beiden Merkmale wird berücksichtigt, dass die Lebensphasen in der heutigen Gesellschaft nicht mehr starr an eine bestimmte Altersstufe geknüpft sind. Die neun verschiedenen Lebensphasen sind mit unterschiedlichen Bedürfnissen an den Wohnraum verknüpft.

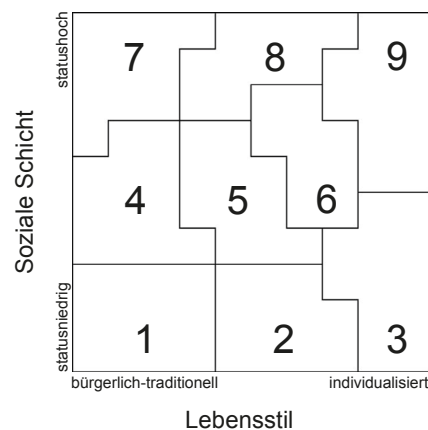
Da sich die Nachfragersegmente in ihrer Zahlungsbereitschaft, Zahlungsfähigkeit, bevorzugten Wohnform (Mieter oder Eigentümer), ihren Ansprüchen an den Ausbaustandard, den Flächenbedarf und die Wohnungsgrösse (Zimmerzahl und Wohnfläche) sowie nicht zuletzt auch den Ansprüchen an die Qualität des Wohnstandorts deutlich voneinander unterscheiden, hilft diese Klassifizierung bei der Identifikation von optimalen Wohnformen auf lokaler Ebene, zum Nutzen der Nachfrager, aber auch zum Nutzen der Investoren.

Abb. 5.1.1.7
Die drei Dimensionen der Nachfragersegmente



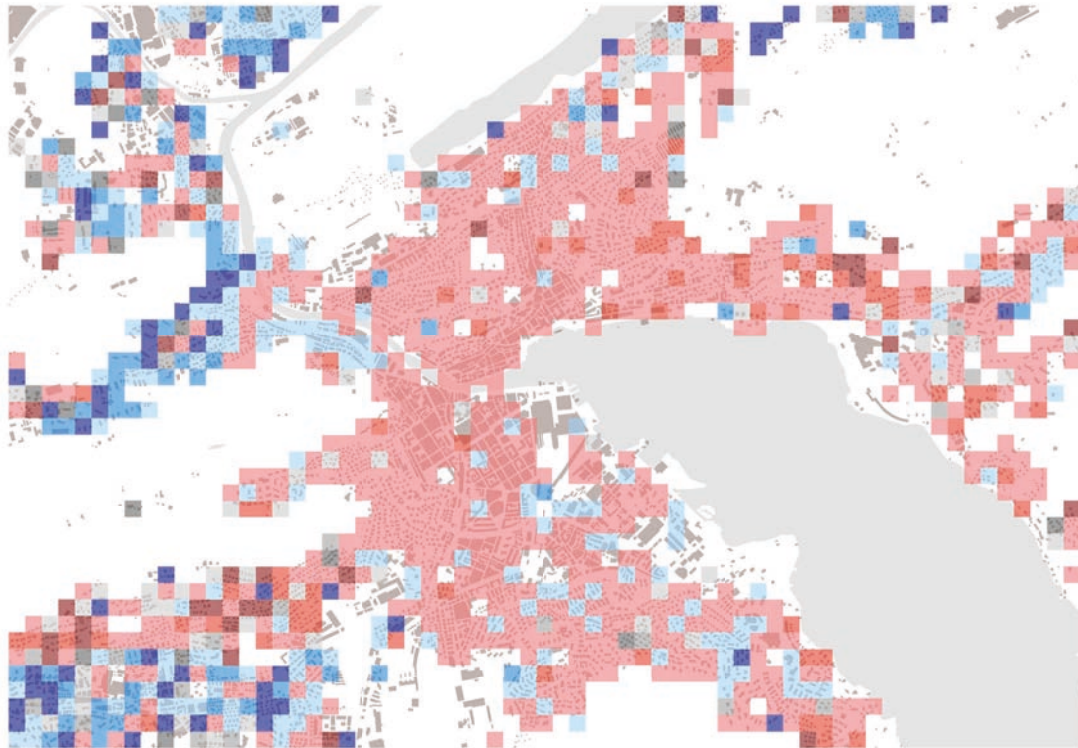
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 5.1.1.8
9 Nachfragersegmente im soziokulturellen Raster



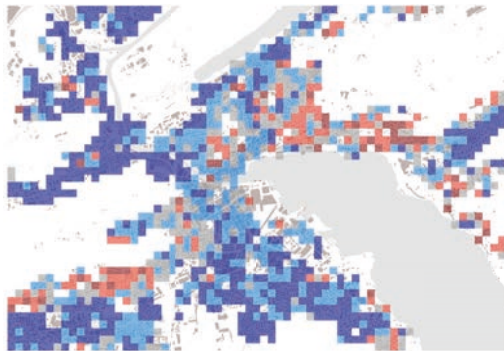
Anmerkung: 1 Ländliche Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative, 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative, 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 5.1.1.9
Dominante Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2016) – Stadt Luzern



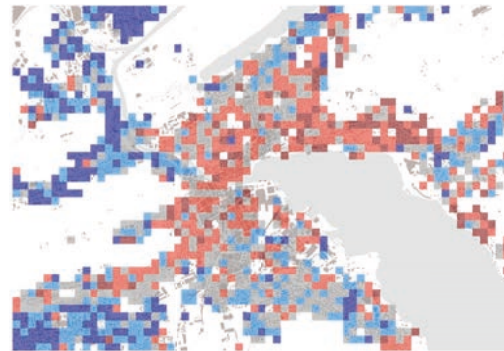
Anmerkung: ■ Ländlich Traditionelle, ■ Moderne Arbeiter, ■ Improvisierte Alternative, ■ Klassischer Mittelstand, ■ Aufgeschlossene Mitte, ■ Etablierte Alternative, ■ Bürgerliche Oberschicht, ■ Bildungsorientierte Oberschicht, ■ Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2016); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.1.1.10
Anteil oberständige Haushalte (2000)
Stadt Luzern



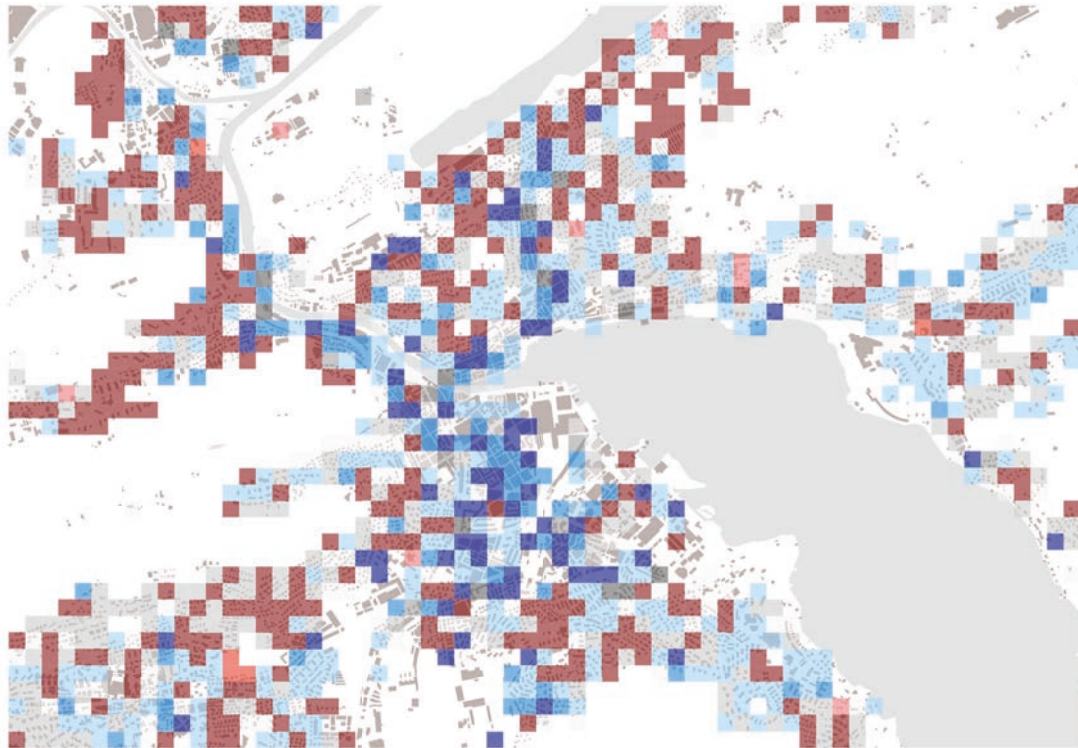
Anmerkung: ■ 0%–20% oberständige Haushalte, ■ 20%–40% oberständige Haushalte, ■ 40%–60% oberständige Haushalte, ■ 60%–80% oberständige Haushalte, ■ 80%–100% oberständige Haushalte; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2016); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.1.1.11
Anteil oberständige Haushalte (2016)
Stadt Luzern



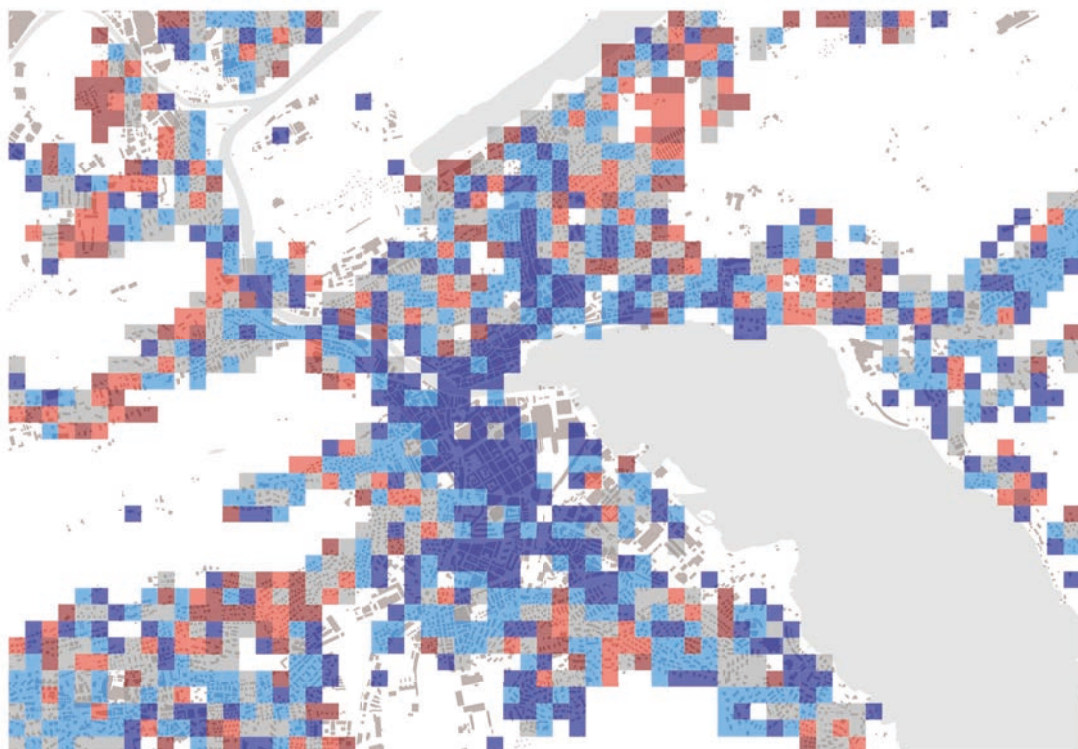
Anmerkung: ■ 0%–20% oberständige Haushalte, ■ 20%–40% oberständige Haushalte, ■ 40%–60% oberständige Haushalte, ■ 60%–80% oberständige Haushalte, ■ 80%–100% oberständige Haushalte; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2016); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.1.1.12
Dominante Lebensphasen (2016) – Stadt Luzern



Anmerkung: ■ Junge Singles, ■ Mittlere Singles, ■ Ältere Singles, ■ Junge Paare, ■ Mittlere Paare, ■ Ältere Paare, ■ Familien mit Kindern, ■ Einel-ternfamilien, ■ Wohngemeinschaften; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2016); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.1.1.13
Anteil Familien mit Kindern (2016) – Stadt Luzern



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2016); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.