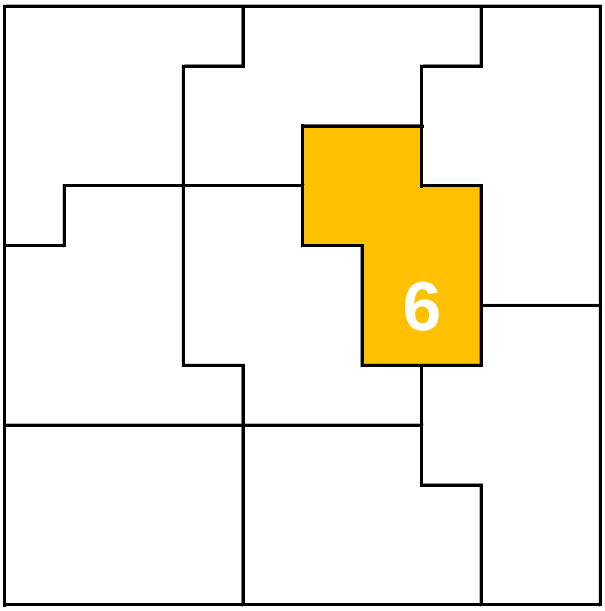
Segment 6:
Etablierte Alternative

Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt



FP RE

Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

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

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

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

sotomo

6.1 Etablierte Alternative: Einleitung

Gut 11 % der Schweizer Haushalte zählt zu den Etablierten Alternativen. Ihr Lebensstil ist an Selbstverwirklichung orientiert, wobei kulturelles Interesse sowie ökologisches und soziales Bewusstsein ausgeprägt sind. Natürlichkeit und Authentizität sind wichtige Werte. Materielle Güter, Konsum und Prestigeobjekte haben einen eher geringen Stellenwert. Der Alltag und die Freizeit sind stark regionsbezogen. Ferien sind häufig und weit.

Die Etablierten Alternativen wohnen in mittelgrossen Mietwohnungen, im Stockwerk-eigentum oder in einer Hausgemeinschaft. Gemessen an ihren finanziellen Möglichkeiten weisen sie eine vergleichsweise geringe Wohneigentumsneigung auf, das kulturelle Angebot und eine inspirierende Nachbarschaft sind entscheidender, sei dies in der Stadt, im suburbanen Raum oder auf dem Land.

6.2 Etablierte Alternative: Beispiele dreier fiktiver Haushalte

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

Familie Egger Sandmann, Familie mit Kindern

Jonathan Egger ist Informatiker und hat einen guten Job bei einer Softwarefirma. Er arbeitet 100 Prozent, jedoch arbeitet er mehrere Tage pro Woche von zu Hause aus. Seine Frau Karin Sandmann ist ebenfalls berufstätig und arbeitet als Personalfachfrau 80 Prozent. Ihre gemeinsame Tochter geht zwei Tage pro Woche in die Kinderkrippe. Ihnen ist wichtig, dass sie sich gemeinsam um die Erziehung der Tochter kümmern. Sie leben in einer familienfreundlichen Überbauung wo Kinder gut in der grünen Umgebung spielen können.

Herr Küng und Frau Kuster, Mittleres Paar

Hans Küng lebt mit seiner Lebensgefährtin Annemarie Kuster in einem Einfamilienhaus am Rande der Kleinstadt. Er hat das Haus nach seinen Wünschen umgebaut und schätzt daran vor allem den schönen Garten in dem er viel Zeit verbringt. Er arbeitet seit mehreren Jahren auf dem lokalen Bauamt und freut sich auf die bevorstehende Pensionierung. Annemarie Kuster gibt zu Hause Klavierunterricht. Ausserdem besuchen sie auch gerne klassische kulturelle Veranstaltungen in der Stadt.

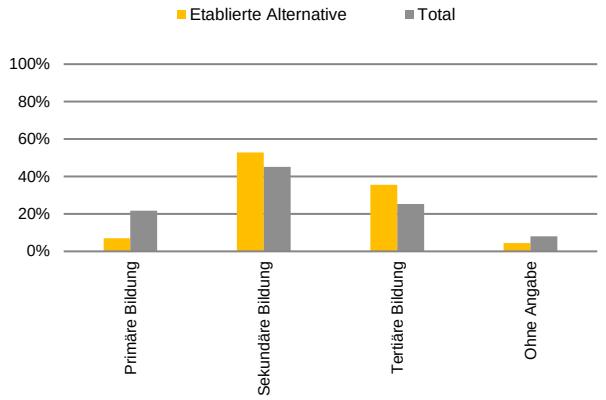
Familie Tobler, Familie mit Kindern

Susanne und Peter Tobler sind beide Oberstufenlehrer und arbeiten an derselben Schule. Sie leben mit ihren zwei gemeinsamen Kindern in einer geräumigen Eigentumswohnung in einer grösseren Stadt. Wichtig ist, dass die Wohnung funktional und ruhig ist. Sie sind ökologisch eingestellt und essen bevorzugt saisonale Produkte aus der Region aus biologischem Anbau. Sie gehen mehrheitlich mit dem Fahrrad zur Arbeit und sind auch in der Freizeit eher sportlich eingestellt. In den Ferien unternimmt die Familie gemeinsam Individualreisen in entfernte Länder mit anderen Kulturen.

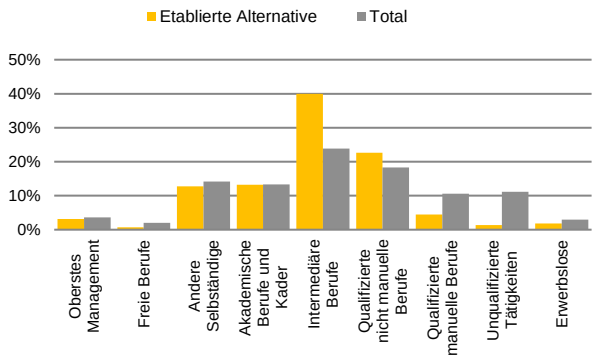
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

6.3 Wer ist die Etablierte Alternative?

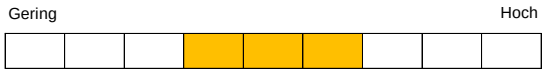
Charakteristikum	Typische Ausprägung
Ausbildungsniveau	Mittlerer bis hoher Bildungsstand



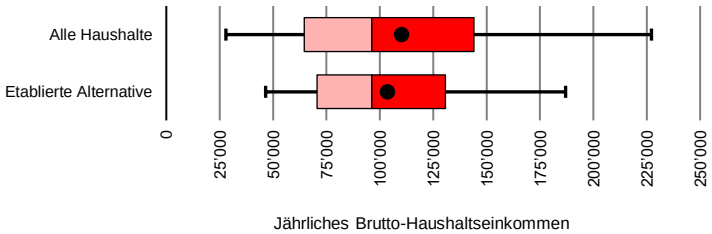
Beruf	Intermediäre und qualifizierte nicht manuelle Berufe, häufig im staatlichen Sektor und in sozialen Dienstleitungen (Gesundheitswesen, Bildung)

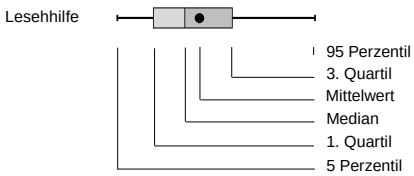


Berufliche Stellung	Intermediäre Stellung
Einkommen	Mittleres Einkommen



Verteilung der Einkommen

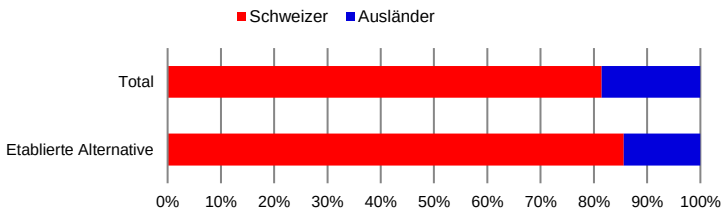




Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Charakteristikum	Typische Ausprägung

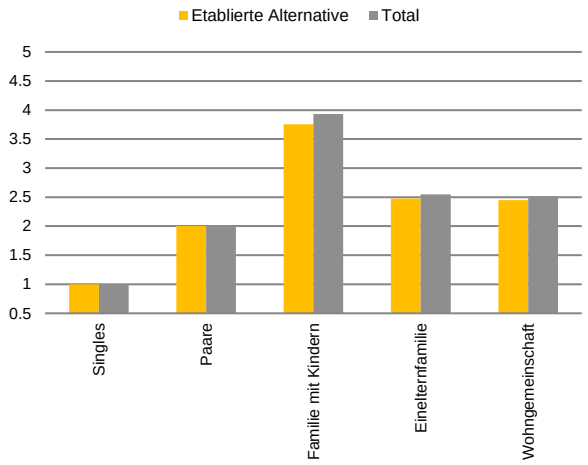
Nationalität



Lebensphasen — Familien

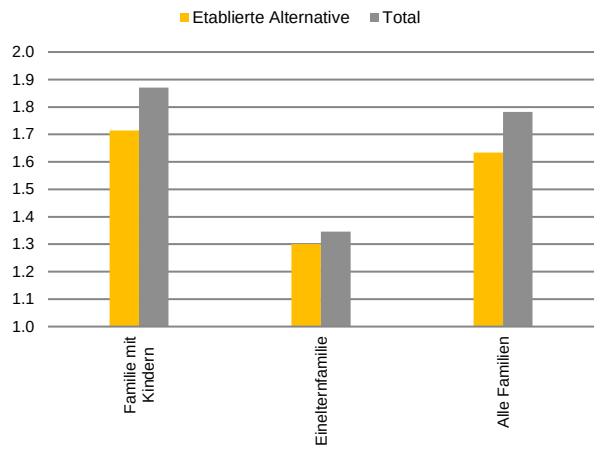
	Singles	Paare	Familie mit Kindern	Einelternfamilie	Wohngemeinschaft
Ältere	12.2%	12.1%			
Mittlere	12.2%	12.6%	23.2%	5.6%	2.5%
Jüngere	9.9%	9.8%			

Durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt — 2.1 Personen

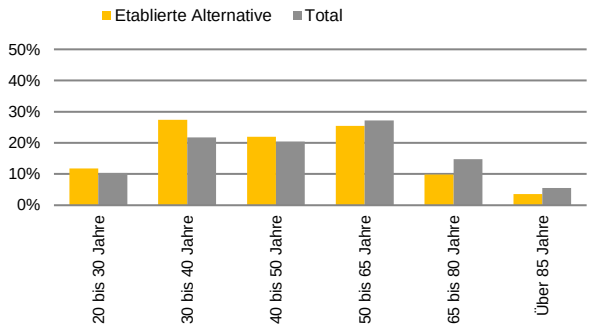


Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Durchschnittliche Anzahl Kinder pro Familie	1.6 Kinder

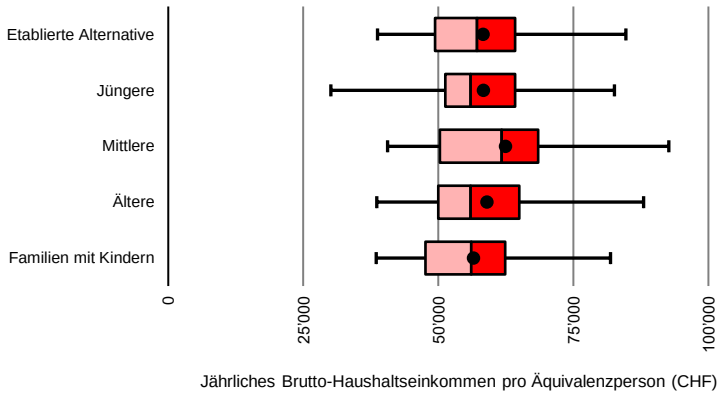


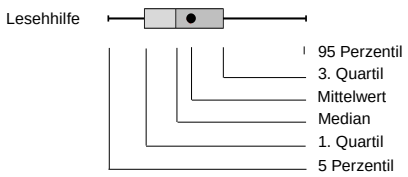
Durchschnittsalter der Referenzperson



Einkommen

Verteilung der Einkommen pro Äquivalenzperson

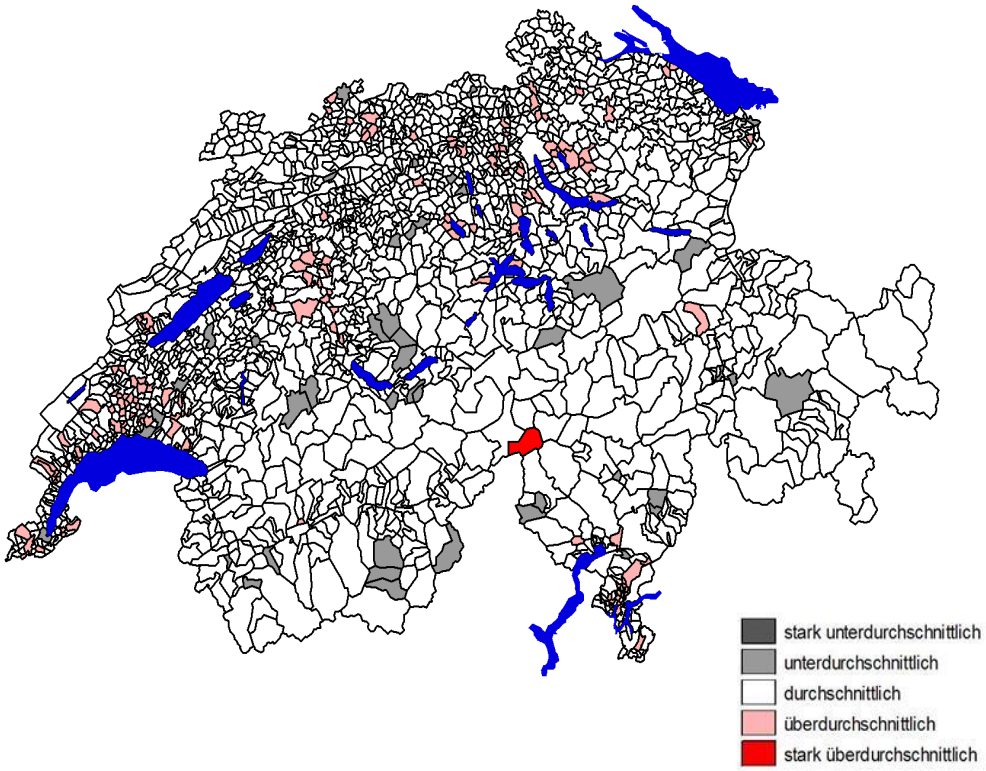




Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

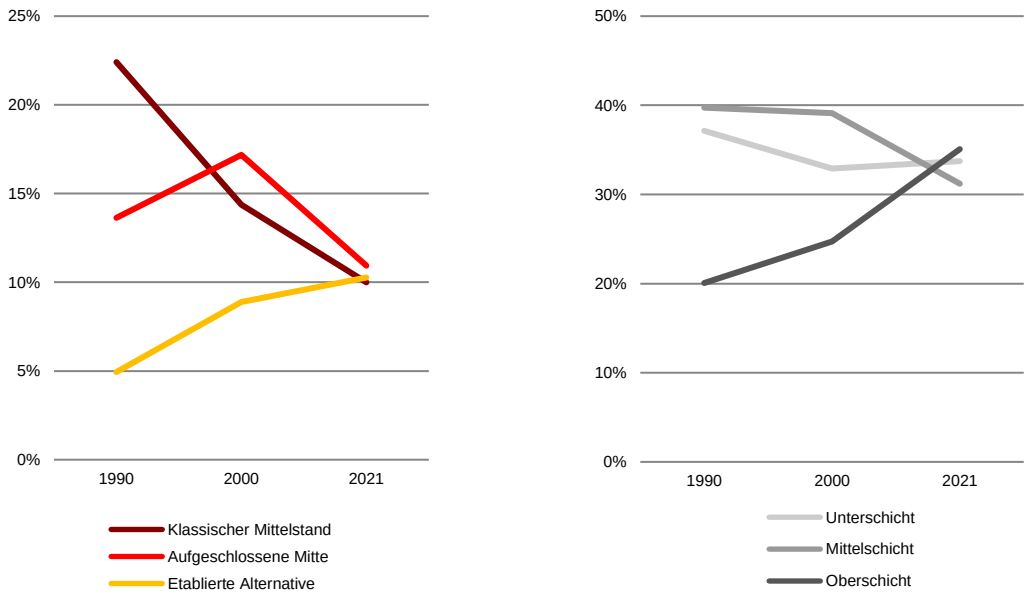
6.4 Etablierte Alternative: Verteilung und Entwicklung

Differenz der Anteile der Gemeinde zu den schweizweiten Anteilen (2021)



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

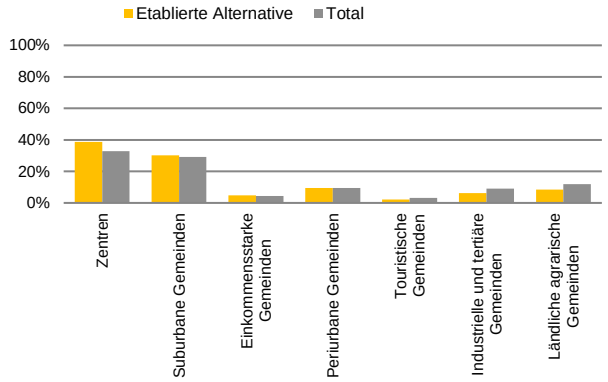
Entwicklung der Anteile der Nachfragersegmente und der Sozialen Schichten



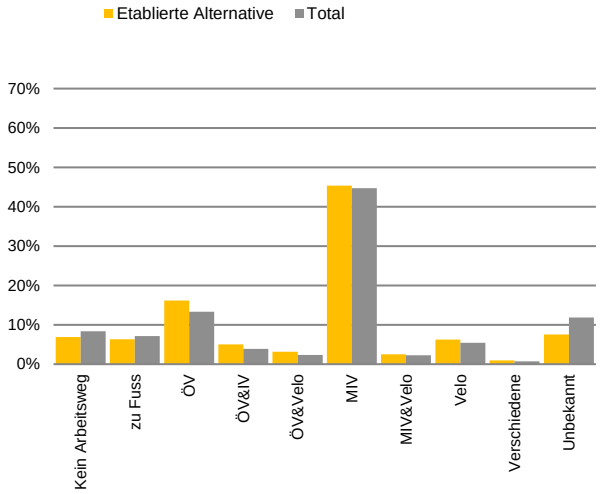
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

6.5 Wie lebt die Etablierte Alternative?

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Wohnort	Agglomerationen, mittlere und kleinere Zentren und periurbane Gemeinden



Wohnumfeld	Gemischt, durchgrünt
Verkehrsmittel	In der Stadt ÖV und Velo, Car-Sharing, auf dem Land MIV

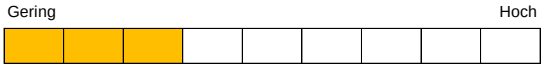


Umzugsneigung	Mittel

Preissensitivität	Mittel

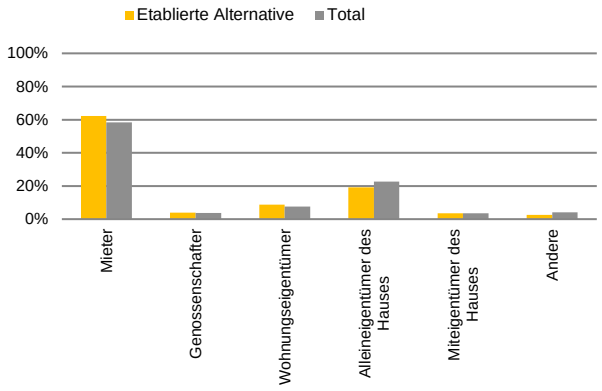
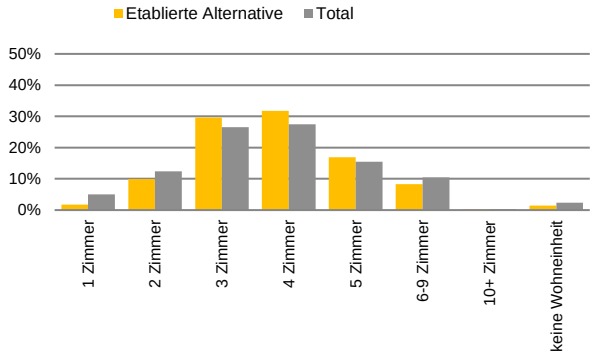
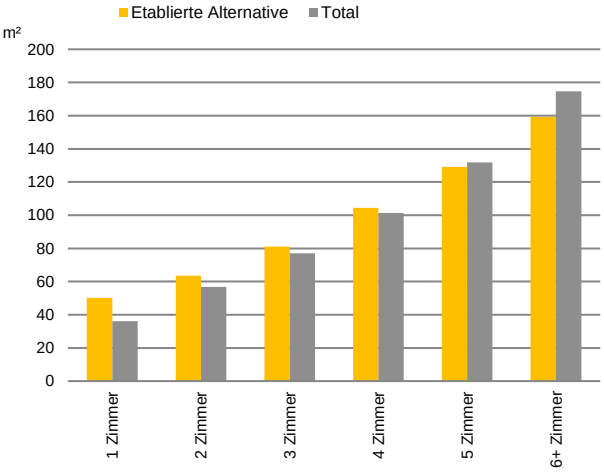
Eigentumswohnungsquote	Mittel

Einfamilienhausquote	Gering, eher Hausgemeinschaft in MFH

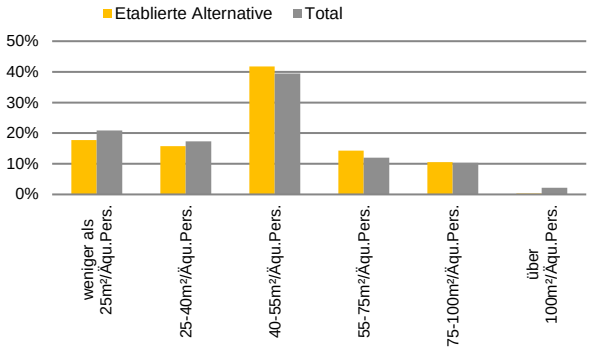
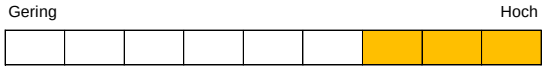


Wohneigentumsneigung	Mittel

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Wohnform	
Wohnungsgrundriss	Geschlossen
Architektur	Atmosphärisch, heimelig-modern, Präferenz für sanft renovierten Altbau
Zimmerzahl	3 bis 5 Zimmer 
Wohnfläche	

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Wohnfläche pro Aquivalenzperson	
Flächenbedarf pro Person	Mittel
Ausbaustandard	Mittel
Materalisierung und Apparate	Natürliche Materialien, viel Holz
Technische Ausrüstung	Mittel
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	Hoch 
Weitere spezifische Bedürfnisse	Keine

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

6.6 Etablierte Alternative: Wohnumfeld

Der Prozess der Wohnungssuche ist durch Präferenzen und Restriktionen geprägt, die auf die Nachfrager einwirken. Dabei spielen bei den Nachfragersegementen 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	Mittel	Gering – Hoch
Präferenz fürs Grüne	Mittel	Gering – Hoch
Besonnung & Aussicht	Mittel	Weniger wichtig – Wichtig
Erreichbarkeit Dienstleistungen	Sekundär	Weniger wichtig – Wichtig
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	Sehr wichtig	Weniger wichtig – Wichtig
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	Sehr wichtig	Weniger wichtig – Wichtig
Wichtigkeit der Aussenräume	Sehr hoch	Gering – Hoch
Kleinräumige Erschliessung	Wichtig	Weniger wichtig – Wichtig
Kinderfreundlichkeit	Mittel	Weniger wichtig – Wichtig

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.