Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Wohnen der Zukunft

Kollektive Wohnformen und Adaption auf die Charakteristika sowie die Wohnpräferenzen der Generation Z der Deutschschweiz

Verfasserin: Ryser Talimara

Eingereicht bei: Ulrike Gölker Zeugin

Abgabedatum: 06.09.2024

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis V

Abbildungsverzeichnis VI

Tabellenverzeichnis VII

Executive Summary VIII

1. Einleitung 1

1.1 Ausgangslage 1

1.2 Forschungsstand und untersuchte Forschungsfrage 2

1.3 Zielsetzungen 3

1.4 Vorgehensweise 4

1.5 Inhaltliche Abgrenzung 5

2. Kollektive Wohnformen 6

2.1 Attribute des kollektiven Lebens 6

2.2 Landschaft kollektiver Wohnformen 8

2.2.1 Wohngemeinschaften 8

2.2.2 Clusterwohnungen 10

2.2.3 Generationenwohnen 12

2.3 Einordnung Mietwohnungsmarkt 14

2.3.1 Angebot 14

2.3.2 Nachfrage 15

2.4 Antwort auf sozioökonomische Bedingungen 16

2.5 Fazit kollektive Wohnformen 18

3. Generation Z als Nachfragesegment der Immobilienwirtschaft 19

3.1 Generationen als Abbild und Charakterisierung der Gesellschaft 19

3.1.1 Wohnpräferenzen der Generationen 20

3.2 Generation Z kennenlernen 21

3.2.1 Charakteristika 22

3.2.2 Soziale Zugehörigkeit und Stellung der Familie 22

3.2.3 Reale und virtuelle Lebenswelten 23

3.3 Generation Z und Wohnen ... 24
3.3.1 Wohnpräferenzen und -bedürfnisse der Generation Z ... 24
3.4 Kritische Auseinandersetzung ... 27
3.5 Fazit Generation Z ... 28
4. Methodische Vorgehensweise ... 29
4.1 Ziel der empirischen Untersuchung ... 29
4.2 Forschungsmethodik ... 29
4.3 Datenerhebung ... 30
4.3.1 Auswahl der Stichprobe ... 30
4.3.2 Operationalisierung ... 31
4.3.3 Konzeption Fragebogen ... 32
4.4 Ablauf der empirischen Untersuchung ... 33
4.4.1 Pretest ... 33
4.4.2 Durchführung ... 34
4.5 Datenaufbereitung und -auswertung ... 34
4.6 Fazit methodische Vorgehensweise ... 36
5. Empirische Erhebung ... 36
5.1 Beschreibung der Stichprobe ... 37
5.1.1 Geschlecht und Alter ... 37
5.1.2 Wohnform ... 37
5.1.3 Haushaltsgrösse ... 38
5.1.4 Wohnort ... 39
5.1.5 Bildungsabschluss ... 39
5.1.6 Zwischenfazit Empirie Stichprobe ... 39
5.2 Wohnpräferenzen ... 40
5.2.1 Miete ... 41
5.2.2 Nachbarschaft ... 41
5.2.3 Nachhaltigkeit ... 42

5.2.4 Lage, Wohnungsgrösse, Ausstattung und Umgebung 42
5.2.5 Trade-off Wohnfaktoren 42
5.2.6 Wohnbudget 43
5.2.7 Zwischenfazit Empirie Wohnpräferenzen 43
5.3 Kollektive Wohnformen 44
5.3.1 Bekanntheit kollektiver Wohnformen 44
5.3.2 Einstellung gegenüber kollektiven Wohnformen 44
5.3.3 Teilen von Wohnraum 45
5.3.4 Intention des Teilens von Wohnraum 46
5.3.5 Gemeinschaft 47
5.3.6 Anforderungen an kollektive Wohnformen 48
5.3.7 Zwischenfazit Empirie kollektive Wohnformen 49
5.4 Charakteristika Generation Z 49
5.4.1 Soziale Interaktion 50
5.4.2 Individualität 50
5.4.3 Sharing Economy 51
5.4.4 Nachhaltigkeitsgedanke 52
5.4.5 Zwischenfazit Empirie Charakteristika Generation Z 52
6. Schlussbetrachtung 53
6.1 Zentrale Erkenntnisse und Diskussion 53
6.2 Beantwortung der Forschungsfrage 56
6.3 Handlungsempfehlungen 57
6.4 Kritische Würdigung 59
6.5 Ausblick 60
Literaturverzeichnis 61
Anhang 69

Abkürzungsverzeichnis

50+	50 Jahre und älter
Abs.	Absatz
Agglo	Agglomeration
Anm. d. Verf.	Anmerkung der Verfasserin
Art.	Artikel
BFS	Bundesamt für Statistik
CODHA	Coopérative de l'habitat associatif
et al.	et alii / et aliae (und andere)
ff.	fortfolgende
GESEWO	Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen
HEV Schweiz	Hauseigentümerverband Schweiz
JAMES	Jugend, Aktivitäten, Medien-Erhebung Schweiz
n.a.	not available (nicht verfügbar)
vgl.	vergleiche
WG	Wohngemeinschaft
ZHAW	Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
zit.	zitiert

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung der Vorgehensweise 4
Abbildung 2: Beispielgrundriss Clusterwohnungen, Hunziker-Areal Zürich 10
Abbildung 3: Entwicklung und Prognose Haushaltsstruktur Schweiz, in % 17
Abbildung 4: Ständige Wohnbevölkerung der Schweiz nach Generationen, in % 20
Abbildung 5: Zugehörigkeitsgefühl zu sozialen Einheiten Schweiz, in % 23
Abbildung 6: Wohnformen nach Haushaltstypen und Altersklassen, in % 26
Abbildung 7: Wohngemeinschaften nach Alter, in % 26
Abbildung 8: Anteil wohnhafter Personen in Gross- und Mittelzentren, in % 27
Abbildung 9: Operationalisierung Wohnpräferenzen 31
Abbildung 10: Datenbereinigung 35
Abbildung 11: Stichprobe nach Alter 37
Abbildung 12: Stichprobe nach Wohnform und Alterskategorien, skaliert auf 100 %.. 38
Abbildung 13: Stichprobe nach Haushaltsgrössen 38
Abbildung 14: Trade-off Wohnfaktoren 42
Abbildung 15: Einfluss Wohnbudget nach Alterskategorien 43
Abbildung 16: Präferenz für kollektive Wohnformen nach Alterskategorien 45
Abbildung 17: Gemeinschaftsaspekte nach Alterskategorien 47
Abbildung 18: Charakteristikum soziale Interaktion nach Alterskategorien 50
Abbildung 19: Charakteristikum Individualität nach Alterskategorien 50
Abbildung 20: Charakteristikum Sharing Economy nach Alterskategorien 51
Abbildung 21: Charakteristikum Nachhaltigkeit nach Alterskategorien 52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswahl Plattformen WG-Zimmer 9
Tabelle 2: Bestandsaufnahme Clusterwohnungen 11
Tabelle 3: Bestandsaufnahme Generationenwohnen 14
Tabelle 4: Rangierung Präferenzen für die Wohnungswahl 21
Tabelle 5: Themenblöcke der quantitativen Datenerhebung 32
Tabelle 6: Rangierung Wohnfaktoren 40
Tabelle 7: Rangierung Wohnfaktoren, in % 40
Tabelle 8: Privatsphäre vs. Gemeinschaft nach Alterskategorien 41
Tabelle 9: Teststatistik Kruskal-Wallis Wohnfaktoren 42
Tabelle 10: Bekanntheit kollektiver Wohnformen nach Alterskategorien 44
Tabelle 11: Teilen von Wohnraum nach Alterskategorien 45
Tabelle 12: Intention für kollektive Wohnformen nach Alterskategorien 46
Tabelle 13: Anforderungen an kollektive Wohnformen nach Alterskategorien 48

Executive Summary

Kollektive Wohnformen können als zukunftsträchtige Wohnmodelle angesehen werden, welche sozioökonomische Veränderungen in der Gesellschaft und deren Einfluss auf das Wohnen und den Mietwohnungsmarkt adressieren. Obschon kollektive Wohnformen zunehmend das Interesse der Immobilienentwicklung auf sich ziehen, stellen sie auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt bis anhin ein Nischenprodukt dar. Als zukünftige Mietende werden die Angehörigen der Generation Z mit ihren Lebensauffassungen und ihren Bedürfnissen einen massgeblichen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum ausüben. In Anbetracht der steigenden Relevanz der Generation Z auf dem Mietwohnungsmarkt sowie der langen Lebensdauer von Immobilien untersucht die vorliegende Abschlussarbeit die Charakteristika der Generation Z der Deutschschweiz und betrachtet diese als Ursache für die Präferenz für kollektive Wohnformen. Die quantitative Untersuchung dient der Ergründung der Wohnpräferenzen der Generation Z und der Identifikation der Anforderungen, die sie an kollektive Wohnformen stellt. Basierend auf diesen Erkenntnissen werden Handlungsempfehlungen zum Wohnen der Zukunft gegeben. Damit leistet die vorliegende Abschlussarbeit einen Beitrag zur anwendungsorientierten Forschung in der Immobilienwirtschaft und regt zur Diskussion über die Weiterentwicklung kollektiver Wohnformen für die künftige Generation Mietender an.

Die Ergebnisse der empirischen Untersuchung bekräftigen das Nischendasein kollektiver Wohnformen im Mietwohnungsmarkt. Obgleich die Bekanntheit kollektiver Wohnformen bei der Generation Z relativ gering ausfällt, manifestiert sich eine positive Einstellung gegenüber den Attributen des kollektiven Lebens. Soziale Interaktion im realen Raum und der Wunsch nach Privatsphäre erweisen sich als entscheidende Faktoren für die Präferenz für kollektive Wohnformen. Die Bedeutung von Gemeinschaftsressourcen und sozialer Interaktion in Zukunft wird durch den positiven Zusammenhang zwischen dem Sharing-Gedankengut und der Präferenz für kollektive Wohnformen sowie der Relevanz des Nachbarschaftsverhältnisses betont. Als zentrale Anforderungen an kollektive Wohnformen lassen sich Lagefaktoren sowie ein tiefer Mietzins identifizieren.

Die Steigerung der Bekanntheit kollektiver Wohnformen stellt die Basis für eine erfolgreiche Weiterentwicklung dar. Da die Generation Z Trends frühzeitig antizipiert, sollten ihre Bedürfnisse möglichst früh in die Projektentwicklung einfliessen. Die Konzeption kollektiver Wohnformen ist dabei mit verschiedenen Herausforderungen verbunden: einerseits gilt es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft zu etablieren, andererseits muss die Flexibilität gegeben sein, den Grad der kollektiven Teilhabe entsprechend den individuellen Bedürfnissen der Bewohnenden anzupassen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Forschungsfeld der Wohnsoziologie befasst sich mit der Bedeutung des Wohnens im gesamtgesellschaftlichen Kontext. Sie identifiziert und analysiert gesellschaftliche Veränderungen und deren Einfluss auf unterschiedliche Wohnformen sowie die damit verbundenen sozialen Prozesse (Eckardt & Meier, 2018, S. 3–24). Seit dem 20. Jahrhundert lässt sich eine Abnahme der Bedeutung traditioneller Wohn- und Lebensformen sowie eine Zunahme der Akzeptanz neuer Lebensstile beobachten (Rexroth, Prytula, Lutz & May, 2019a, S. 20). Die mit Individualisierungsprozessen und dem Wandel von Familienformen einhergehenden Veränderungen haben dazu geführt, dass die Bedeutung sozialer Kontakte und von Gemeinschaft wieder stärker ins Bewusstsein gerückt sind (Spellerberg, 2018, S. 2). In der Wohnsoziologie werden kollektive Wohnformen daher als alternative Wohnmodelle in Bezug auf die veränderten Lebensformen und Familienkonstellationen betrachtet (Rexroth et al., 2019a, S. 20).

Im ökonomischen Kontext können kollektive Wohnformen als mögliche Antwort auf die Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum und die Reduktion des Wohnflächengebrauchs in städtischen Räumen betrachtet werden (Rexroth et al., 2019a, S. 20; Schmid, 2019, S. 233; Schmid, 2021, S. 167). Gleichzeitig werden kollektive Wohnformen als potenzielle Lösungsansätze diskutiert, um den gesellschaftlichen Herausforderungen der demografischen Entwicklung, wie beispielsweise der Vereinsamung, entgegenzuwirken (Beck, 2021, S. 341). Als Konsequenz der demografischen Entwicklung[1] sowie mangelnder bezahlbarer Wohnangebote gewinnen kollektive Wohnformen insbesondere in städtischen Gebieten zunehmend an Bedeutung (Breit & Gürtler, 2018, S. 9–16; Spellerberg, 2021, S. 503). In der Schweizer Immobilienwirtschaft konnten sich die kollektiven Wohnformen in den letzten Jahren jedoch lediglich als Nischenprodukte etablieren (vgl. Credit Suisse AG, 2021, S. 7–11; Schmid, 2021, S. 167).

Gleichzeitig richtet sich die Diskussion in der Schweiz mehrheitlich auf das Thema ‹Wohnen im Alter› (vgl. Credit Suisse AG, 2021, S. 3; HEV Schweiz, 2024; Stadt Zürich, 2024; Teti & Höpflinger, 2021, S. 493–494). In Anbetracht des demografischen Wandels und der höheren Lebenserwartung der Generation 50+ sind solche Studien für die Wohnungsversorgung der Schweiz nach wie vor relevant. So zeigt sich, dass das kollektive

[1] Die demografische Entwicklung ist gekennzeichnet durch sinkende Geburtenraten, steigende Lebenserwartung und die Überalterung der Bevölkerung (Zemp, Juppien & Winterberger, 2018, S. 7–8).

Wohnen vielfach in den Kontext altersgerechter Wohnformen gesetzt wird (vgl. ETH Wohnforum, 2016, S. 5–11; Höpflinger, 2019b, S. 121–137; Otto, 2010, S. 5; Pock, Otto, Schürch, Kaspar & Althaus, 2024, S. 4; Thiele, 2016, S, 1–3; Stadt Zürich, 2021).

Als heranwachsende Generation werden die Angehörigen der Generation Z jedoch einen bedeutenden Anteil der Mietenden im Wohnungsmarkt darstellen, wodurch ihre Lebenseinstellungen und Präferenzen einen Einfluss auf die Nachfrage ausüben werden (Credit Suisse AG, 2021, S. 3).

1.2 Forschungsstand und untersuchte Forschungsfrage

Die Generation Z stellt als potenzielles Nachfragesegment in der Schweizer Immobilienbranche bislang keinen fundiert untersuchten Forschungsgegenstand dar. Die Auseinandersetzung mit der Generation Z scheint trotz des begrenzten Wohnbudgets für die Immobilienbranche relevant, denn im Gegensatz zu anderen Nachfragegruppen soll sie Veränderungen und Trends frühzeitig antizipieren (Credit Suisse AG, 2021, S. 3).

Eine Auseinandersetzung mit ihren Charakteristika, der Lebenswelt sowie ihren Wohnpräferenzen und -bedürfnissen ist dabei unabdingbar. Vor dem Hintergrund, dass die Generation Z im Jahr 2030 rund 30 % der Weltbevölkerung ausmachen soll (CBRE, 2020), und angesichts der langen Lebensdauer von Immobilien erstaunt es, dass sich die Forschung bislang wenig vertieft mit den Wohnpräferenzen und -bedürfnissen der Generation Z befasst hat und entsprechend wenig gesichertes Wissen vorliegt (vgl. Benz, 2013, S. 10–13; Credit Suisse AG, 2021, S. 3).

In Bezug auf die sozioökonomischen Veränderungen ergibt sich die Frage, ob kollektive Wohnformen den Wohnpräferenzen und -bedürfnissen der Generation Z entsprechen und somit für die Immobilienwirtschaft einen Anreiz darstellen, sich zukünftig diesem Wohnsegment vermehrt zu widmen.

Im Rahmen dieser Abschlussarbeit soll folgende Forschungsfrage beantwortet werden:
Inwiefern entsprechen kollektive Wohnformen den Wohnpräferenzen und den Charakteristika der Generation Z?

Um Rückschlüsse auf die Forschungsfrage ziehen zu können, werden im Rahmen der empirischen Untersuchung die untenstehenden Subfragen und Hypothesen überprüft:

- Welche Anforderungen bestehen an kollektive Wohnformen?
- Was sind die Wohnpräferenzen der Generation Z?
- Inwiefern unterscheiden sich die Wohnpräferenzen innerhalb der Generation Z?

- **Hypothese 1:** Kollektive Wohnformen werden von der Generation Z eher bei begrenztem Wohnbudget präferiert.
- **Hypothese 2:** Kollektive Wohnformen werden von der Generation Z eher präferiert, wenn diese an einer zentralen Lage liegen.
- **Hypothese 3:** Der Stellenwert sozialer Kontakte im realen Raum hat für die Generation Z einen Einfluss auf die Präferenz für kollektive Wohnformen.
- **Hypothese 4:** Ein ausgeprägtes Bedürfnis nach Individualität bedingt, dass kollektive Wohnformen für die Generation Z weniger attraktiv sind.
- **Hypothese 5:** Die Akzeptanz kollektiver Wohnformen wird durch die Relevanz der Nachbarschaft für die Generation Z begünstigt.
- **Hypothese 6:** Eine positive Einstellung der Generation Z zu Sharing bedingt eine höhere Präferenz für kollektive Wohnformen.

1.3 Zielsetzungen

Ziel dieser Abschlussarbeit ist es, einen Praxistransfer des aktuellen Forschungsstands zu kollektiven Wohnformen und eine Adaption auf die Charakteristika sowie Wohnpräferenzen und -bedürfnisse der Generation Z zu schaffen.

Um die Forschungsfrage beantworten zu können, werden kollektive Wohnformen aus wohnsoziologischer Perspektive betrachtet. Die vertiefte Auseinandersetzung mit den Charakteristika, der Lebenswelt sowie den Wohnpräferenzen der Generation Z soll eine erste theoriegeleitete Adaption kollektiver Wohnformen ermöglichen. Bedingt durch das Alter der Generation Z (Jahrgänge 1995–2010) sollen mögliche Unterschiede innerhalb der Generation Z erfasst werden, indem diese in die drei Alterskategorien ‹Jugendliche›[2], ‹junge Erwachsene›[3] und ‹Erwachsene›[4] unterteilt wird. Damit ist eine differenzierte Beantwortung der Forschungsfrage möglich.

Mit der empirischen Untersuchung sollen Erkenntnisse zu den Charakteristika sowie den Wohnpräferenzen der Generation Z gewonnen und in Verbindung mit den Eigenschaften kollektiver Wohnformen analysiert werden. Damit fungiert diese Abschlussarbeit primär als Praxisinstrumentarium und soll der Schweizer Immobilienwirtschaft mögliche Handlungsempfehlungen für künftige Wohnprojekte und das Nachfragesegment ‹Generation Z› liefern.

---

[2] Das Jugendstrafrecht der Schweiz, Art. 3 Abs. 1 JStG, definiert Personen zwischen dem vollendeten 10. und dem vollendeten 18. Lebensjahr als Jugendliche.
[3] Das schweizerische Strafgesetzbuch, Art. 61 Abs. 1 StGB in Kombination mit Art. 3 Abs. 1 JStG, definiert Personen vom 19. bis zum vollendeten 25. Altersjahr als junge Erwachsene.
[4] Personen ab dem 26. Lebensjahr.

1.4 Vorgehensweise

Zur Beantwortung der Forschungsfrage und zur Analyse der aufgestellten Hypothesen wird eine zweistufige Datenerhebung durchgeführt. In Abbildung 1 wird das schematische Vorgehen dargestellt.

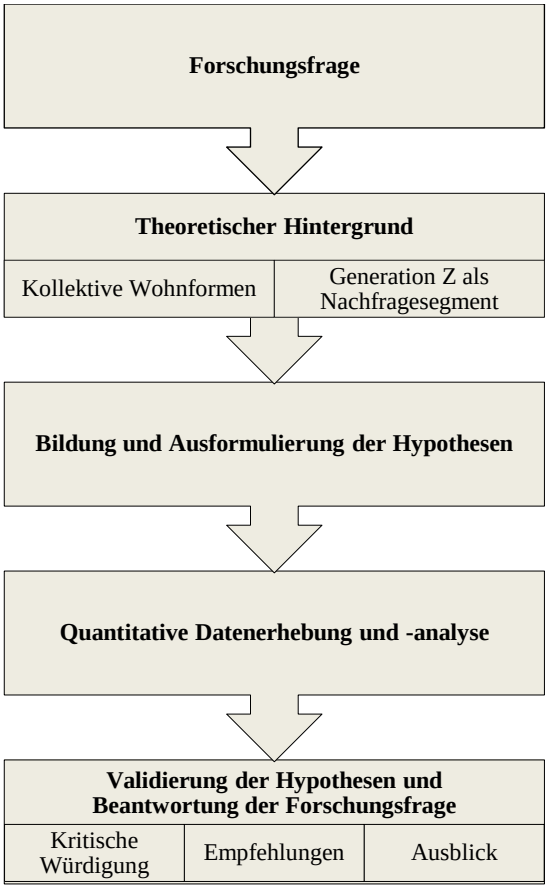


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Vorgehensweise

In einem ersten Schritt wird der aktuelle Forschungsstand zu kollektiven Wohnformen und ihrer Präsenz im Schweizer Mietwohnungsmarkt ergründet. Im Vordergrund stehen dabei ihre charakterisierenden Attribute und der sozioökonomische Nutzen. Zur Verdeutlichung des Forschungsproblems wird die Generation Z als Nachfragesegment für die Immobilienwirtschaft betrachtet. Abgeleitet aus der empirischen Forschung und verschiedenen Schweizer Jugendstudien werden Implikationen hinsichtlich der Wohnpräferenzen der Generation Z ausgearbeitet. Basierend auf den theoretischen Grundlagen werden die Forschungsfrage und Hypothesen ausformuliert.

In einem zweiten Schritt werden die postulierten Hypothesen sowie die Forschungsfrage mittels einer quantitativen Untersuchung empirisch überprüft. Die Datenerhebung erfolgt anhand einer webbasierten Onlineumfrage, wobei die Auswertung mittels statistischer Testverfahren erfolgt. Die empirischen Ergebnisse werden entlang der drei Themeninhalte ‹Wohnpräferenzen›, ‹kollektive Wohnformen› und ‹Charakteristika der Generation Z› dargestellt. Entlang der Schlussbetrachtung werden die empirischen Ergebnisse diskutiert und die aufgestellten Hypothesen verworfen oder angenommen, um dadurch die Forschungsfrage akkurat beantworten zu können. Abschliessend werden die empirischen Erkenntnisse kritisch bewertet, um damit mögliche Handlungsempfehlungen für die Immobilienwirtschaft abzuleiten und einen Ausblick auf weitere Forschungsfelder zu geben.

Die vorliegende Abschlussarbeit ist analog diesem Vorgehen aufgebaut, um die Leserschaft an die Themen heranzuführen. Die Erkenntnisse werden am Ende jedes Kapitels in Form eines Fazits für die Leserschaft prägnant zusammengefasst.

1.5 Inhaltliche Abgrenzung

Kollektive Wohnformen werden aufgrund ihrer unterschiedlichen Typologien in dieser Abschlussarbeit in Anlehnung an Zahn (2006, S. 6–7) und Schmid (2019, S. 34–35) wie folgt definiert:

- «Die Bewohnenden möchten eine verbindliche Nachbarschaft bilden;
- es stehen gemeinsam nutzbare Güter zur Verfügung, wobei mindestens Gemeinschaftsräume vorhanden sind;
- die Bewohnenden nehmen an gemeinsamen Aufgaben und Aktivitäten teil;
  und
- die Bewohnenden verstehen sich als Gemeinschaft und unterstützen sich wechselseitig in alltäglichen Aufgaben».

Institutionell organisierte und nicht selbstbestimmte kollektive Wohnformen wie Heime, Kliniken, Spitäler, Asylunterkünfte oder militärische und religiöse Einrichtungen werden aufgrund der Themenstellung dieser Abschlussarbeit nicht behandelt (vgl. Amt für Raumentwicklung, 2021, S. 1). Um eine Segmentierung der Generation Z zu vermeiden, werden Studentenwohnheime nicht in die Betrachtung einbezogen, da die Generation Z nicht ausschliesslich aus Studierenden besteht.

Im Zentrum dieser Abschlussarbeit steht die Generation Z als potenzielles Nachfragesegment im Mietwohnungsmarkt, da sie zukünftig einen bedeutenden Anteil dessen darstellen wird (vgl. Credit Suisse AG, 2021, S. 3). Eine Betrachtung der Generation Z als Nachfragesegment im Eigentumsmarkt oder die Untersuchung eines generationenübergreifenden Vergleichs der Wohnpräferenzen und -bedürfnisse werden daher ausgeklammert.

Die empirische Überprüfung der Forschungsfrage beschränkt sich in geografischer Hinsicht auf die Deutschschweiz. Als Vergleiche können jedoch auch Beispiele und Literatur aus Städten ausserhalb der Deutschschweiz oder anderen Ländern herangezogen werden, sofern diese aus wissenschaftlicher Sicht als nützlich und adäquat erachtet werden.

2. Kollektive Wohnformen

In diesem Kapitel wird zunächst eine Betrachtung der Attribute des kollektiven Lebens und der Landschaft kollektiver Wohnformen vorgenommen. In Anbetracht der Themenstellung und der Zielsetzungen dieser Abschlussarbeit erfolgen dabei eine nähere Vorstellung der drei kollektiven Wohnformen ‹Wohngemeinschaft›, ‹Clusterwohnungen› und ‹Generationenwohnen› bezüglich ihrer Typologien und Zielgruppen sowie eine Bestandesaufnahme zu aktuellen und abgeschlossenen Wohnprojekten. Im Anschluss wird eine Einordnung in den Mietwohnungsmarkt durchgeführt, wobei Angebot und Nachfrage betrachtet werden.

Basierend auf dem wohnsoziologischen Verständnis wird abschliessend geklärt, welche sozioökonomischen[5] Bedingungen mit kollektiven Wohnformen adressiert werden und somit als zukunftsträchtiges Wohnmodell angesehen werden können.

2.1 Attribute des kollektiven Lebens

Die Formen des kollektiven Wohnens unterscheiden sich von konventionellen Wohnformen in erster Linie durch die Nutzung und Zuteilung der Flächen in den Innen- und Aussenräumen. Die gemeinschaftliche Nutzung von Räumen stellt dabei lediglich einen Aspekt dar. Die gemeinschaftliche Organisation, die wechselseitige Unterstützung und das gemeinsame Erledigen alltäglicher Aufgaben sind charakteristisch für kollektive Wohnformen. Demgegenüber werden in konventionellen Mehrfamilienhäusern beispielsweise gemeinschaftlich genutzte Räume zentral verwaltet (Schmid, 2019, S. 34–35).

Heutzutage gibt es verschiedene Wohntypologien, die als kollektive Wohnformen klassifiziert werden können und unterschiedliche Eigenschaften aufweisen. Die Gemeinsamkeit kollektiver Wohnformen hebt die Schweizer Architektin Susanne Schmid (2019) wie folgt hervor: *«[Kollektives; Anm. d. Verf.] Wohnen gründet in der Idee, die Privatsphäre zu reduzieren und der gemeinschaftlichen Sphäre mehr Fläche und Gewicht zu verleihen»* (S. 4). Damit identifiziert Schmid (2019) die charakterisierende Eigenschaft kollektiver Wohnformen: die Intention des Teilens von Wohnraum, welche auf dem Gedankengut der ‹Sharing Economy›[6] gründet. Diese Intention kann ökonomischen, politischen oder sozialen Ursprungs sein (S. 4–9). In Anbetracht des Themas dieser Abschlussarbeit wird der Fokus auf die ökonomische und soziale Intention gelegt, da das Bewusstsein einer

[5] Sozioökonomie = soziale und ökonomische Faktoren, die in Beziehung zu gesellschaftlichen, politischen, demografischen, ökologischen und räumlichen Prozessen gesetzt werden (Maurer, ohne Datum).
[6] Sharing Economy bezeichnet ein soziökonomisches System, welches auf der gemeinsamen Nutzung von Ressourcen basiert. Damit ist das systematische Ausleihen von Gegenständen, Räumen und Flächen insbesondere durch Privatpersonen gemeint (Bendel, ohne Datum); Hawlitschek et al., 2018, S. 144–157).

jüngeren Generation für kollektive Wohnformen nach Schmid (2019) *«Ausdruck eines ökonomisch nicht mehr tragbaren Zugangs zu Wohnraum [ist; Anm. d. Verf.] und anderseits eine Sehnsucht [darstellt; Anm. d. Verf.], […] sich selbst anders und neu zu verstehen und zu definieren»* (S. 5).

Im Folgenden werden weitere charakteristische Eigenschaften kollektiver Wohnformen in einer zusammenfassenden Darstellung erörtert, um ein vertieftes Verständnis für diese Form des Zusammenlebens zu erhalten.

Soziale Interaktion und Gemeinschaftsorientierung

Die kollektiven Strukturen fördern einen gemeinschaftlichen Lebensstil sowie das Gemeinschaftsgefühl und betonen den sozialen Austausch sowie die Nachbarschaftsbeziehungen (Otto, 2010, S. 4). Das Kernelement der Gemeinschaftsorientierung besteht in der Freiwilligkeit im Hinblick auf gemeinsame Aktivitäten und der wechselseitigen Unterstützung nicht verwandter Personen (Rettenbach 2008; zit. in Spellerberg, 2021, S. 506).

Partizipation und Gemeinschaftsverantwortung

Die Bewohnenden haben einen hohen Grad an Selbstverwaltung und können sich an der *«Planung, Verwaltung und Gestaltung der Wohnräume, Gemeinschaftsgüter und des gemeinschaftlichen Alltags»* beteiligen (Zahn, 2006, S. 7). In gemeinschaftlichen Wohnprojekten stellen die Mitwirkung am Leben in der Wohnsiedlung sowie die wechselseitige Hilfeleistung einen integrativen Bestandteil dar, wobei teilweise die Verpflichtung besteht, gemeinschaftliche Arbeiten für die Siedlung zu leisten (Zemp et al., 2018, S. 116).

Ressourcenteilung und Nachhaltigkeit

Die Nutzung gemeinsamer Wohnräume und Einrichtungen führt zu einer Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Person, was sich in einer entsprechenden Reduktion der Mietkosten niederschlägt und darüber hinaus einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leistet (Schmid, 2021, S. 167).

Architektonische Gestaltung

Kollektive Wohnprojekte basieren auf architektonischen Konzepten, die darauf abzielen, sowohl Privatsphäre als auch Gemeinschaft zu ermöglichen. Zur Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens können Elemente wie gemeinschaftlich genutzte Innen- und Aussenräume oder auch die Erschliessung über Laubengänge beitragen. In den vergangenen Jahren erfuhr der Laubengang eine Bedeutungswandlung, die ihn zu einem *«leuchtenden Sinnbild für nachbarschaftliches Zusammenleben, zwischenmenschlichen Austausch und Teilhabe»* werden liess (Bächtiger, 2024).

Die genannten Eigenschaften des kollektiven Lebens deuten die sozialen, ökologischen und ökonomischen Vorteile an, welche damit einhergehen.

2.2 Landschaft kollektiver Wohnformen

Die Idee des gemeinschaftlichen oder kollektiven Wohnens ist nicht neu. Als frühes Wohnprojekt kann die «Unité d'habitation or Cité Radieuse» mit Gemeinschaftsräumen von le Corbusier[7] aus den 1950er-Jahren aufgeführt werden (Spellerberg, 2021, S. 510). Die modernen Grundlagen kollektiver Wohnformen haben ihren Ursprung jedoch in Dänemark. In den 1960er-Jahren entwickelten verschiedene Familien neue Wohnkonzepte, die auf der Unzufriedenheit mit den bestehenden Wohnstrukturen und der vorhandenen Gemeinschaft basierten. Dabei lassen sich die verschiedenen kollektiven Wohnformen und deren Wohntypologien unter anderem in ihrer *«Grösse und Intensität des Austausches […], in der Altersverteilung der Bewohnenden und […] in den Ansprüchen […][an das gemeinschaftliche Leben; Anm. d. Verf] unterscheiden»* (Jann, 2010, S. 2).

2.2.1 Wohngemeinschaften

Die klassische Wohngemeinschaft (WG) stellt die kollektive Wohnform mit der wohl grössten Verbreitung und Bekanntheit dar. Der Schweizer Historiker Thomas Stahel (2006) untersuchte die wohnpolitische Situation in Zürich nach 1968. Dabei zeigt er auf, dass die Schweizer Grossstädte Anfang 1969 insgesamt 21 WGs[8] zählten, die sich vorwiegend aus Studierenden zusammensetzten. In seiner Studie gelangte er zum Schluss, dass die Motivationen zur Gründung einer WG in der damaligen Zeit heterogen waren. Die Kritik am konventionellen Wohnen in der damaligen Kleinfamilie war jedoch der gemeinsame Nenner der WGs (S. 81–82). Gemäss Stahel (2006) sehnten sich viele junge Personen nach Geborgenheit und Solidarität innerhalb einer Gruppe, welche sie in der kollektiven Wohnform fanden (S. 82–83).

In einer klassischen WG teilen sich mehrere nicht verwandte Personen zusammen eine Wohnung. In der Regel besitzen jeder Bewohner und jede Bewohnerin ein eigenes Schlafzimmer. Allgemeine Räume wie Badezimmer, Küche oder Wohnzimmer werden hingegen gemeinschaftlich genutzt (Spellerberg, 2021, S. 505). Demgegenüber werden in einer funktionalen WG sämtliche Räume der Wohnung nach Funktionen aufgeteilt und von den Personen gemeinschaftlich genutzt. Das «Tagblatt» (2016) berichtete unter dem Titel «Schräges Wohnen» von dieser Wohnform und führte Interviews mit den Bewohnerinnen

[7] Le Corbusier war ein einflussreicher Architekt und Stadtplaner des 20. Jahrhunderts. Er gilt als Pionier der modernen Architektur (Les Couleurs, 2020).
[8] In der damaligen Zeit Kommunen genannt.

und Bewohnern einer funktionalen WG in Bern. Die Betitelung der Wohnform indiziert dabei eine ablehnende Wahrnehmung.

Die klassische WG stellt hingegen ein etabliertes Wohnmodell dar, für dessen Realisierung grundsätzlich keine spezifischen baulichen Voraussetzungen[9] notwendig sind. Die Bildung einer WG ist von Privatpersonen unter den mietvertraglichen Voraussetzungen gemäss Art. 262 OR zur Untermiete[10] möglich. Die Grösse der Wohnung bestimmt dabei die Anzahl der Personen, die in einer WG leben.

Zielgruppe

Die klassische WG spricht verschiedene Nutzergruppen an. Für Studierende oder junge Personen in Ausbildung stellt diese Wohnform eine günstige Möglichkeit dar, von zu Hause auszuziehen. Die sogenannte «Zweck-WG» ist aus finanziellen Überlegungen daher besonders bei jungen Erwachsenen beliebt (Grossenbacher, 2015, S. 8). So existiert in Städten und ihren Agglomerationen[11] (Agglo) eine Vielzahl an Studenten-WGs. Daneben werden WGs auch von Singles mit höherem Einkommen gebildet, um sich eine Neubauwohnung leisten zu können. Bei Senior/-innen hingegen steht die soziale Komponente im Vordergrund (Zech, 2013, S. 2).

Bestandesaufnahme

Eine exakte Bestandsaufnahme für klassische WGs ist aus Sicht der Autorin nicht möglich, da diese Wohnform in einer Vielzahl an Wohnungen von Privatpersonen gebildet werden kann. Es sei jedoch auf die Zürcher Genossenschaft «Kraftwerk 1» hingewiesen, die eigens für Gross-WGs errichtete Wohnungen in ihrer Wohnsiedlung bereitstellt (Kraftwerk1, ohne Datum). Das Deskresearch der Autorin umfasst daher Plattformen, welche die Inserierung und Suche von WG-Zimmern in der Schweiz ermöglichen, sowie deren Zielgruppen. Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.

Plattformen Wohngemeinschaften	
Zielgruppe	**Plattform/Internetadresse**
Senioren	www.home60.ch / www.wohnbuddy.com / www.senioren-wg-finden.ch
Generationenwohnen	www.benewohnen.ch
Studierende	www.students.ch/wohnen / www.yuruma.ch / www.woko.ch
Nicht spezifiziert	www.wegee.ch / www.wgzimmer.ch / www.ronorp.net / www.meinwgzimmer.ch / www.bring-together.de / www.we-share-it.ch / www.wg-gesucht.de / www.anibis.ch / www.dihei.org / www.flatfox.ch / www.newhome.ch / www.comparis.ch

Tabelle 1: Auswahl Plattformen WG-Zimmer (Internetseiten diverser Plattformen)

[9] Barrierefreie Wohnungen für Senioren-WGs oder Gross-WGs werden hierbei ausgeklammert.

[10] Die Untermiete stellt eine mietvertragliche Regelung für WGs dar, welche seitens des Vermieters nur unter den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Voraussetzungen verweigert werden darf.

[11] Als Agglomeration wird eine «Ansammlung von Gemeinden mit städtischem Charakter» bezeichnet (Bundesamt für Statistik BFS, 2018).

Die Vielzahl an Plattformen belegt, dass sich die klassische WG in der Gesellschaft etabliert hat und eine weitreichende, heterogene Zielgruppe anspricht. Eine Analyse der Angebote und Suchanfragen auf den Plattformen zeigt, dass WGs sowohl in städtischen als auch in ländlichen Gemeinden gebildet werden.

2.2.2 Clusterwohnungen

Clusterwohnungen werden in der Literatur als ein weiterentwickeltes Modell der WG betrachtet (Schmid, 2019, S. 232). Die Typologie der Clusterwohnungen kombiniert Elemente von Kleinstwohnungen[12] und WGs (ETH Wohnforum, 2016, S. 5–11). Kleinere private Wohneinheiten werden zu einer grösseren zusammenhängenden Wohnung zusammengefasst. Die privaten Wohneinheiten umfassen in der Regel ein oder mehrere Zimmer und sind mit einer eigenen Nasszelle sowie gegebenenfalls mit einer Teeküche ausgestattet. Dabei sind die privaten Wohneinheiten um eine Gemeinschaftsfläche wie Wohnzimmer, Küche oder Aufenthaltsräume angeordnet und bilden in sich eine abgeschlossene Wohnung (Rexroth et al., 2019a, S. 17).

Zur Einordnung zeigt die nebenstehende Abbildung einen exemplarischen Grundriss einer Clusterwohnung im Hunziker-Areal in Zürich (vgl. Baugenossenschaft mehr als Wohnen, 2012, S. 3). Die hellen Bereiche stellen die privaten Wohneinheiten dar, während die dunkleren Bereiche die Gemeinschaftsflächen hervorheben. In diesem Beispiel gehören fünf unterschiedliche Clustereinheiten zu einem grossen Gemeinschaftsraum und bilden somit eine in sich geschlossene Wohnung.

Abbildung 2: Beispielgrundriss Clusterwohnungen, Hunziker-Areal Zürich (in Anlehnung an Baugenossenschaft mehr als Wohnen, 2012, S. 3)

Im Gegensatz zu klassischen WGs weisen Clusterwohnungen eine weniger umfassende Auflösung des privaten Wohnraums auf. Dies bedeutet, dass eine unabhängige und von der Gemeinschaft getrennte Haushaltsführung aufgrund der Ausstattung mit eigener Nasszelle und einer Teeküche möglich ist (Rexroth et al., 2019a, S. 20).

[12] Unter Kleinstwohnungen werden in der Schweiz Wohneinheiten von bis zu 30 m^2 verstanden (Breit & Gürtler, 2018, S. 9).

Zielgruppe

Bedingt durch die gemeinschaftliche Wohnform wird mit Clusterwohnungen eine sich neu formierende Zielgruppe angesprochen, wobei Kompetenzen wie Offenheit und Kommunikation im Vordergrund stehen (Schmid, 2019, S. 233). Gemäss Schmid (2019) kann die Typologie der Clusterwohnungen aufgrund der Kombination zwischen individuellem und gemeinschaftlichem Wohnen für eine breite Zielgruppe interessant sein (S. 233). Die Nutzerschaft setzt sich vordergründig jedoch aus den Generationen X, Y und Z des Bildungsmilieus zusammen. Da sich Clusterwohnungen in grösseren Wohnsiedlungen realisieren lassen, wird sich ein Zusammenspiel auch als Generationenwohnen eignen, sodass die Zielgruppe auf Senioren und Seniorinnen erweitert wird (Schmid, 2021, S. 172).

Bestandesaufnahme

Der Begriff ‹Clusterwohnungen› findet in Fachkreisen erst seit den 2010er-Jahren Beachtung, wobei diese Form des Wohnens in den letzten Jahren an Bekanntheit gewonnen hat (Schmid, 2019, S. 232). Das Deskresearch der Autorin dieser Abschlussarbeit liefert die nachfolgende Übersicht realisierter oder in Planung stehender Gebäude mit Clusterwohnungen, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben wird.

Clusterwohnungen				
Projekt	**Ort**	**Geografische Zuordnung[13]**	**Trägerschaft**	**Bezug**
Karthago	Zürich	Stadt	Genossenschaft Karthago	1997
Musikerwohnhaus	Basel	Stadt	Gemeinnützig	2011
Heizenholz	Zürich Höngg	Stadtrand/Agglo	Genossenschaft Kraftwerk 1	2012
Kanzlei Seen	Winterthur	Stadtrand/Agglo	GESEWO	2012
St. Pauli	Zürich	Stadt	Privat	2012
Giesserei	Winterthur	Stadtrand/Agglo	GESEWO	2013
Hunziker Areal	Zürich Nord	Stadtrand/Agglo	Genossenschaft mehr als Wohnen	2014
Kalkbreite	Zürich	Stadt	Genossenschaft Kalkbreite	2014
Zollhaus	Zürich	Stadt	Genossenschaft Kalkbreite	2014
Neufrankengasse 18	Zürich	Stadt	Privat	2015
MinMax	Opfikon	Agglo	Privat	2016
Zwicky Süd	Dübendorf	Agglo	Genossenschaft Kraftwerk 1	2016
Gundeli	Basel	Stadtrand/Agglo	Privat	2016
StadtErle	Basel	Stadt	Genossenschaft Zimmerfrei	2017
Ecoquartier Jonction	Genf	Stadt	Genossenschaft CODHA	2018
Ecoquartiers Les Vergers	Meyrin	Agglo	n.a.	2019
Westhof	Dübendorf	Agglo	Wogeno Zürich	2023
Warmbächli	Bern	Stadt	Genossenschaft Warmbächli	2023
Westfeld	Basel	Stadt	Baugenossenschaft wohnen&mehr	Q32024
Koch Areal	Zürich	Stadtrand/Agglo	Genossenschaft Karthago	2025

Tabelle 2: Bestandsaufnahme Clusterwohnungen (Grossenbacher, 2015, S. 3; Rexroth et al., 2019b, S. 28; Schmid, 2019, S. 235; Internetseiten Genossenschaften)

Die Ergebnisse des Deskresearchs lassen den Schluss zu, dass kollektives Wohnen im Cluster in der Schweizer Immobilienwirtschaft ein relativ junges Phänomen darstellt und

[13] Die geografische Zuordnung basiert auf den Daten des Bundesamts für Statistik BFS, 2024a in Anlehnung an Pock et al., 2021, S. 8).

nur durch einige Pilotprojekte in Fachkreisen bekannt sein dürfte (vgl. Schmid, 2019, S. 232–235). Wie die Übersicht zeigt, sind Clusterwohnungen primär in Grossstädten oder deren direktem Umfeld situiert. Bislang wurden Clusterwohnungen vornehmlich durch Bau- und Wohngenossenschaften realisiert, während sie bei privaten Bauträgern eine Seltenheit darstellen und sich somit nur vereinzelte Beispiele für renditeorientierte Entwicklungen finden lassen (vgl. ETH Wohnforum, 2016, S. 10–11). Eine im Jahr 2012 durchgeführte Expertenumfrage mit renditeorientierten Investor/-innen zeigt in diesem Kontext auf, dass Clusterwohnungen in Bezug auf die Rendite weniger attraktiv als konventionelle Mietwohnungen wahrgenommen werden, sodass seitens renditeorientierter Bauträgerschaften ein geringer Anreiz zu deren Realisierung besteht (Grossenbacher, 2015, S. 10).

2.2.3 Generationenwohnen

Der Begriff ‹Generationenwohnen› bezeichnet eine verbindliche Form des Zusammenlebens zwischen verschiedenen Generationen nicht verwandter Haushalte in einer gemeinschaftlichen Wohnform (Findening, 2017; zit. in Pock et al., 2024, S. 10).

Ein wesentliches Ziel von Generationenwohnprojekten stellt die Förderung generationenübergreifender, ausserfamiliärer Beziehungen in der Nachbarschaft dar. Dabei findet die Förderung intergenerationeller Beziehungen bereits entlang der Projektentwicklung bis hin zur Realisierung und im Betrieb statt. Dies stellt ein bewusstes Gegenstück zu konventionellen Wohnsiedlungen dar, in denen die Entstehung generationenübergreifender Begegnungen und Beziehungen eher zufällig geschieht (Pock et al., 2024, S. 10).

Meist findet das Zusammenleben mehrerer Generationen in sogenannten Mehrgenerationenhäusern oder Generationensiedlungen statt (Curaviva, 2021, S. 3). Die Typologie generationenübergreifender Wohnformen ist vielfältig und umfasst sowohl kleinteilige Wohnformen in Ein- oder Mehrfamilienhäusern als auch grössere WGs (Credit Suisse AG, 2023b). Das Generationenwohnen kann somit unterschiedliche Ausprägungen in der Zusammensetzung der Bewohnerstruktur nach Alter oder sozialen Merkmalen und der Organisation nachbarschaftlicher Beziehungen annehmen (Pock, Althaus, Otto, Greusing, Kaspar & Glaser, 2021, S. 12).

In **Mehrgenerationenhäusern** steht der Austausch von Fähigkeiten, Wissen und Erfahrungen zwischen den verschiedenen Generationen im Vordergrund (Curaviva, 2021, S. 3). Die Bewohnerinnen und Bewohner eines solchen Hauses sind Menschen unterschiedlichen Alters, darunter Senior/-innen, Paare, Familien und Singles. Sie leben gemeinsam unter einem Dach, bewahren dabei aber ihre Unabhängigkeit. Dennoch besteht ein Bedarf an Nähe und gegenseitiger Unterstützung (Credit Suisse AG, 2023b).

In **Generationensiedlungen** wird der Kontakt zwischen verschiedenen Altersgruppen durch gezielte Konzepte entwickelt und gefördert. Diese Siedlungen bieten eine Vielfalt an Wohnungen, die auf die divergierenden Bedürfnisse von Menschen in verschiedenen Lebenssituationen und -phasen zugeschnitten sind. Einige Generationensiedlungen fördern die Durchmischung der Generationen innerhalb der Gebäude, während andere Wohnsiedlungen separate Wohnbereiche für verschiedene Lebensphasen vorsehen, um intergenerationelle Begegnungen gezielt zu ermöglichen (Sidler, 2020, S. 9).

In Bezug auf die Projektentwicklung kann eine Differenzierung von Generationenprojekten in zwei Grundausrichtungen vorgenommen werden: Wohnprojekte, die offen für Menschen in beliebigen Lebensphasen sind, und Wohnprojekte, die explizit auf Menschen im Alter von 50+ ausgerichtet sind (Pock et al., 2021, S. 6).

Zielgruppe

Das Konzept des Generationenwohnens richtet sich an aktive Menschen, die bewusst den intergenerationellen Austausch suchen und fördern möchten. Die Bewohnerschaft zeichnet sich durch ein hohes Mass an Toleranz sowie durch hohe soziale Kompetenzen aus (Rüegger, 2014; zit. in Curaviva, 2021, S. 4; Pock et al., 2021, S. 6). Aufgrund der Differenzierung der Generationenprojekte wird eine breite Zielgruppe angesprochen und umfasst *«sämtliche Generationen und reicht von Singles, alleinerziehenden Personen zu Paaren, bis hin zu Familien und Senior/-innen»* (Credit Suisse AG, 2023b). Aufgrund dieser breiten Zielgruppe lässt sich der Schluss ziehen, dass insbesondere Menschen angesprochen werden sollen, die bewusst in einer generationenübergreifenden Wohnform leben möchten, ein enges Nachbarschaftsverhältnis suchen und den intergenerationellen Austausch schätzen.

Bestandesaufnahme

Das Mehrgenerationenwohnen stellt in der Schweiz eine noch eher seltene Variante des gemeinschaftlichen Wohnens dar, obschon es im Fokus der Forschung, Politik und Öffentlichkeit steht (vgl. Rüegger, 2014, S. 8; Pock et al., 2021, S. 6). In der Schweiz wird das Generationenwohnen vielfach mit dem Thema ‹Wohnen im Alter› verbunden (vgl. Pock et al., 2024, S. 4; Teti & Höpflinger, 2021, S. 493–494) und als Teil des Wohnungsmixes für generationen- und altersdurchmischte Siedlungen realisiert (vgl. Pock et al., 2021, S. 10–12). *«In der Schweiz ist seit 2015 ein Anstieg von Generationenwohnprojekten zu beobachten»* (Pock et al., 2024, S. 10). Eine Bestandesaufnahme aus dem Jahr 2021 umfasste 76 realisierte Wohnprojekte mit integriertem Konzept des Generationenwohnens (vgl. Pock et al., 2021, S. 6).

In Bezug auf die Themenstellung dieser Abschlussarbeit begrenzt sich die Darstellung des Deskresearchs auf einzelne Wohnprojekte, die für sämtliche Lebensphasen konzipiert wurden. Dabei ist anzumerken, dass gewisse Trägerschaften sowohl Clusterwohnungen als auch das Mehrgenerationenwohnen oder Generationenwohnen in der Typologie von Clusterwohnungen realisiert haben, weshalb gewisse Projekte bereits im Deskresearch zu Clusterwohnungen genannt wurden. Die nachfolgende Darstellung dient lediglich als Übersicht, sodass kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben wird.

Generationenwohnen				
Projekt	**Ort**	**Geografische Zuordnung**	**Trägerschaft**	**Bezug**
Gemeinschaft Hard	Winterthur	Stadtrand/Agglo	Gemeinschaft Hard AG	1987
Brahmshof	Zürich	Stadt	Evangelischer Frauenbund Zürich	1991
Davidsboden	Basel	Stadt	Christoph Merian Stiftung (CMS) und Helvetia Anlagestiftung	1991
Karthago (Grosseinheiten)	Zürich	Stadt	Genossenschaft Karthago	1997
Heizenholz	Zürich Höngg	Stadtrand/Agglo	Genossenschaft Kraftwerk 1	2012
Centre intergénérationnel Meinier	Meinier	Dorf/Land	Gemeinde Meinier	2012
Giesserei	Winterthur	Stadtrand/Agglo	GESEWO	2013
Soligänter	Bülach	Stadtrand/Agglo	Genossenschaft Gstückt (privat)	2013
Hunziker Areal	Zürich Nord	Stadtrand/Agglo	Genossenschaft mehr als Wohnen	2014
mixAge	Crissier	Stadtrand/Agglo	Genossenschaft Société Coopérative d‘Habitation de l‘Ouest	2014
Alte Drogerie	Trogen	Dorf/Land	Genossenschaft Mehrgenerationen Ost	2016
Wogeno Mogelsberg	Mogelsberg	Dorf/Land	Wogeno Mogelsberg	2017
Generationenhaus Papillon	Linden	Dorf/Land	Martina und Lukas Herren GmbH	2017

Tabelle 3: Bestandsaufnahme Generationenwohnen (Pock et al., 2021, S. 8; Sidler, 2020, S. 1–3; Internetseiten Genossenschaften)

Im Hinblick auf die Trägerschaften untersuchten Pock et al. (2024) verschiedene Schweizer Generationenprojekte, wobei sie zum Schluss kamen, dass das Generationenwohnen – analog zu den Clusterwohnungen – vordergründig von Bau- und Wohnungsgenossenschaften als Teil ihrer Wohnpolitik realisiert wird. Vereinzelt wird das Generationenwohnen auch von der Gemeinde, privaten oder institutionellen Trägerschaften realisiert (S. 7). Die durchgeführte Bestandesaufnahme zeigt, dass das Konzept des Generationenwohnens nicht nur in urbanen Zentren, sondern auch in Agglomerationsräumen und ländlichen Gemeinden umgesetzt wird.

2.3 Einordnung Mietwohnungsmarkt

2.3.1 Angebot

Kollektive Wohnformen geraten in letzter Zeit verstärkt ins Blickfeld der Immobilienentwicklung. Dies lässt sich auf die kürzlich realisierten Wohnprojekte (vgl. Kapitel 2.2.2) und die grundlegenden Entwicklungen im Wohnungsbau zurückführen, der insbesondere im städtischen Kontext Themen wie ‹bezahlbarer Wohnraum›, ‹Wohnflächenverbrauch›

sowie ‹Nachhaltigkeit› aufnimmt (vgl. Schmid, 2021, S. 167). Wie mittels Deskresearch der Autorin dieser Abschlussarbeit bereits dargelegt, entstehen kollektive Wohnformen mehrheitlich als Teil eines Wohnungsmixes im genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Wohnungsbau. Vereinzelt werden gemeinschaftliche Wohnformen ebenfalls von privat-institutionellen Wohnbauträgern oder als Eigentumsprojekte realisiert (vgl. Pock et al. 2024, S. 7).

Obschon kollektive Wohnformen vermehrt ins Blickfeld der Fachwelt geraten, stellen sie in der Schweizer Immobilienwirtschaft bis anhin ein Nischenprodukt dar (Credit Suisse AG, 2021, S. 7–11; Schmid, 2019, S. 167). Schmid (2021) konstatiert in diesem Kontext, dass erst einige institutionelle Investor/-innen und Bauträgerschaften allmählich die sozioökonomischen Potentiale kollektiver Wohnformen als Geschäftsmodell erkennen (S. 178). Die beiden Schweizer Forscherinnen Tanja Herdt und Isabella Krayer weisen dabei auf eine potentielle Angebotslücke im Mietwohnungsmarkt hin (ETH Wohnforum, 2016, S. 33). Der Projekterfolg stellt einen entscheidenden Faktor für die Realisierung kollektiver Wohnformen dar. Im Hinblick auf Clusterwohnungen erachten Fachexpert/-innen eine innerstädtische Lage als unabdingbare Voraussetzung. Darüber hinaus attestieren sie der städtischen Gesellschaft, offener gegenüber kollektiven Wohnformen zu sein als in ländlichen Gebieten (Grossenbacher, 2015, S. 55).

2.3.2 Nachfrage

Die von Rexroth et al. (2019b) durchgeführte Untersuchung zur Nachfrage nach Clusterwohnungen in den drei Genossenschaftsprojekten «mehr als Wohnen», «Zwicky Süd» und «StadtErle» zeigt, dass sich das Interesse an dieser Wohnform nicht überall in einer messbaren Nachfrage niederschlägt. Die drei Genossenschaftsprojekte hatten insbesondere aufgrund der Höhe des Mietzinses und der notwendigen Bildung der Clusterwohngruppen sowie der peripheren Standorte Schwierigkeiten bei der Erstvermietung. Demgegenüber verzeichnete das innerstädtische Zürcher Projekt «Neufrankengasse» des Architekturbüros «Vera Gloor AG» eine ausserordentlich hohe Nachfrage und keine Schwierigkeiten bei der Suche nach Mietenden (S. 143). Rexroth et al. (2019b) fassen in ihrer Untersuchung zusammen, dass insbesondere die peripheren Standorte für die Genossenschaftsprojekte eine Schwierigkeit bei der Erstvermietung darstellten (S. 143–144). Bezugnehmend auf die zukünftige Nachfrage zeigt die von Herdt und Krayer durchgeführte Nutzungs- und Bedarfsanalyse, dass Clusterwohnungen in Abhängigkeit der Lebensphasen bewohnt werden. Sie identifizieren dabei zwei Personengruppen, die ein verstärktes Interesse am kollektiven Wohnen aufweisen könnten: berufstätige Personen zwischen 30 und 60 Jahren sowie Personen über 65 Jahren. Es besteht aktuell allerdings

Unklarheit darüber, in welchem Umfang kollektive Wohnformen von diesen zwei Personengruppen genutzt werden würden. Um diesbezüglich valide Aussagen treffen zu können, sind gemäss den beiden Forscherinnen weiterführende Studien erforderlich, die sich mit den Wohnbedürfnissen dieser beiden Personengruppen und deren Akzeptanz zu kollektiven Wohnformen auseinandersetzen (ETH Wohnforum, 2016, S. 33).

In Bezug auf das Generationenwohnen weist die Generationenforscherin Prof. Dr. Perrig-Chiello (2020) darauf hin, dass im ausserfamiliären Kontext ein gewisses Ungleichgewicht in der Nachfrage nach dieser Wohnform zwischen den Generationen besteht. Insbesondere ältere Menschen präferieren generationenübergreifende Wohnprojekte, was unter anderem auf ein ausgeprägteres Bedürfnis nach intergenerationellen Kontakten als bei jüngeren Menschen zurückzuführen ist (S. 7). Im innerfamiliären Kontext ist das Zusammenleben mehrerer Generationen in demselben Haushalt derweil selten anzutreffen. So macht der Anteil an Haushalten mit drei oder mehr Generationen in der Schweiz weniger als 1 % aus (Höpflinger, 2019a, S. 45).

In Bezug auf die Nachfrage nach klassischen WGs identifizieren die Analyst/-innen der Credit Suisse AG (2021) seit den letzten Jahren einen Anstieg der in WGs lebenden Personen und damit eine zunehmende Bedeutung im Wohnungsmarkt. Dabei lässt sich eine Präferenz für WGs bei Personen im Alter zwischen 25 und 29 Jahren beobachten (vgl. Abbildung 7 in Kapitel 3.3.1). Sie führen die Verbreitung dieser Wohnform auf die Etablierung der verschiedenen Suchplattformen für WG-Zimmer zurück (S. 7–8).

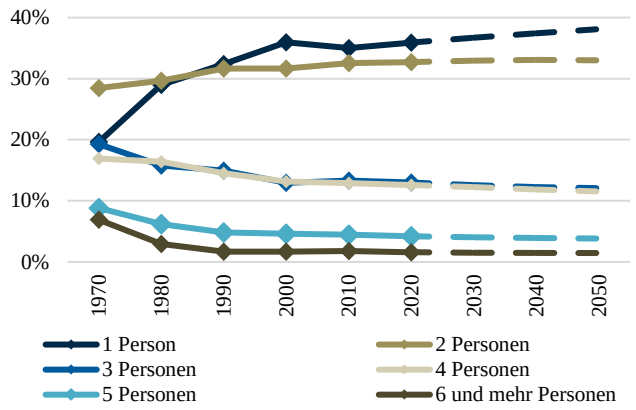
Verschiedene Fachexpert/-innen sind sich einig, dass die Nachfrage nach kollektiven Wohnformen insbesondere in städtischen Gebieten weiter zunehmen könnte (vgl. Credit Suisse AG, 2021, S. 13–14; ETH Wohnforum, 2016, S. 32; Pock et al., 2024, S. 11; Rexroth et al., 2019b, S. 143–144; Schmid, 2021, S. 167–177). Herdt und Krayer nennen dabei die hohen Mietpreise an zentralen Lagen und das mangelnde, bezahlbare Wohnangebot im Mietwohnungsmarkt als Treiber für die Nachfrage nach kollektiven Wohnformen (ETH Wohnforum, 2016, S. 32).

2.4 Antwort auf sozioökonomische Bedingungen

Der Wunsch nach persönlicher Entfaltung und die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft[14] führen zu einer Diversifizierung von Lebensstilen hinsichtlich der Haushaltsstrukturen, welche sich von der klassischen Paar- oder Familienstruktur entfernen

[14] Die Individualisierung der Gesellschaft manifestiert sich in der Freiheit, das jeweils Passende für sich auswählen zu können, sodass der Standard obsolet erscheint (Annen, 2022).

(Rexroth et al., 2019a, S. 20). In der Konsequenz führte diese Entwicklung zusammen mit dem gestiegenen Wohlstand zu einer Verringerung der Haushaltsgrössen[15] in der Schweiz (Höpflinger, 2019a, S. 45). Die demografische Entwicklung sowie das Bevölkerungswachstum in der Schweiz führen zu einem weiteren Anstieg der Privathaushalte und verstärken den vorherrschenden Trend zu Kleinhaushalten[16]. Das Bundesamt für Statistik BFS (2021b) geht davon aus, dass die Anzahl der Privathaushalte zwischen 2020 und 2050 von 3.8 Millionen auf 4.7 Millionen (+23 %) ansteigen wird (S. 2). In der nachfolgenden Abbildung werden die Entwicklung und Prognose der Haushaltsstruktur in der Schweiz dargestellt.



Gemäss dem Referenzszenario zur Schweizer Haushaltsstruktur werden bis 2050 die Einpersonenhaushalte mit einem Anstieg von 30 % am deutlichsten wachsen, gefolgt von Zweipersonenhaushalten mit einem Anstieg von 24 % (Bundesamt für Statistik BFS, 2021a).

Abbildung 3: Entwicklung und Prognose Haushaltsstruktur Schweiz, in % (Daten: Bundesamt für Statistik BFS, 2022; Referenzszenario AM-00-2020).

In Anbetracht des Zuwachses von Kleinhaushalten erachten die Forscherinnen Herdt und Krayer Clusterwohnungen in innerstädtischen Lagen als eine alternative Wohnform zu konventionellen 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen (ETH Wohnforum, 2016, S. 34).

Gleichzeitig wird das kollektive Wohnen im Kontext des demografischen Wandels und der damit verbundenen gesellschaftlichen Veränderungen und Herausforderungen thematisiert (Beck, 2021, S. 8; 341; Höpflinger, 2019a, S. 44–55). In diesem Zusammenhang werden gemeinschaftliche Wohnprojekte als mögliche Lösungsansätze diskutiert, um der Vereinsamung – insbesondere im Alter – oder der Entfremdung entgegenzuwirken und dem Wunsch nach sozialer Interaktion und Unterstützung gerecht zu werden (Beck, 2021, S. 341). *«Gemeinschaftliches Wohnen ist heute eine Antwort auf den gesellschaftlich-demografischen Wandel, um gelingendes Zusammenleben und gute Nachbarschaft zu fördern, und hat für jede urbane Entwicklung einen grossen Mehrwert»* (Stadt Mannheim 2012, S. 5).

[15] Haushaltsgrösse = Anzahl Personen pro Haushalt (Höpflinger, 2019a, S. 45).
[16] Kleinhaushalt = Ein- und Zweipersonenhaushalte (Höpflinger, 2019a, S. 45).

Wie bereits dargelegt, sind mit kollektiven Wohnformen gleichzeitig auch ökonomische, politische und ökologische Faktoren verknüpft. Im politischen und ökonomischen Kontext werden Forderungen nach bezahlbarem und zugänglichem Wohnraum im Hinblick auf die Wohnungsknappheit in städtischen Räumen der Schweiz diskutiert (Schmid, 2019, S. 233; Willimann, Lienhard, Gmünder & Käppeli, 2024). Dabei kann *«[…] [kollektives; Anm. d. Verf.] Wohnen […] Antworten auf soziale, ökonomische sowie auch ökologische Fragen des Lebens in der Stadt bieten»* (Rexroth et al., 2019a, S. 20). Aus ökologischer Sicht wird mit kollektiven Wohnformen die Reduktion des Ressourcen- und Flächenverbrauchs adressiert (Schmid, 2021, S. 167), was insbesondere in städtischen Gebieten an Relevanz gewinnt (Breit & Gürtler, 2018, S. 9–16).

2.5 Fazit kollektive Wohnformen

Kollektive Wohnformen geraten in letzter Zeit verstärkt ins Blickfeld der Immobilienentwicklung. Dies lässt sich auf die kürzlich realisierten Wohnprojekte und die grundlegenden Entwicklungen im Wohnungsbau zurückführen. Dennoch kann eine Angebotslücke im Schweizer Mietwohnungsmarkt identifiziert werden. Bei Betrachtung der regionalen Verteilung realisierter kollektiver Wohnprojekte wird ersichtlich, dass Clusterwohnungen primär in den Schweizer Grossstädten oder deren Agglomerationen realisiert werden. Demgegenüber findet das Generationenwohnen noch zusätzliche Verbreitung in ländlichen Gemeinden.

Bislang liegen nur einige genossenschaftliche Wohnprojekte in der Schweiz vor, in denen die Nachfrage nach kollektiven Wohnformen untersucht werden konnte. Dementsprechend gibt es wenig gesichertes Wissen in Form von repräsentativen Studien. Die aktuelle Präsenz gemeinschaftlicher Wohnformen in der Öffentlichkeit und der Fachwelt sowie die geschilderten Herausforderungen bei der Erstvermietung der drei genossenschaftlichen Projekte lassen den Schluss zu, dass experimentelle Wohnformen in der Gesellschaft zwar wahrgenommen, aber erst in Einzelfällen gelebt werden (vgl. Rexroth et al., 2019b, S. 143–144; Schmid, 2021, S. 167). Fachexpert/-innen sind sich jedoch einig, dass die Nachfrage nach kollektiven Wohnformen in urbanen Zentren aufgrund des angespannten Mietwohnungsmarkts und der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum zunehmen könnte.

In der sozialwissenschaftlichen Fachliteratur werden kollektive Wohnformen vielfach als Alternative zu klassischen Wohnmodellen sowie veränderten Lebensformen und Familienkonstellationen betrachtet, wodurch sie in der modernen, individualisierten Gesellschaft zunehmend an Bedeutung gewinnen. Vermehrt werden sie ebenfalls im Kontext der Wohnungsknappheit im städtischen Raum sowie des Wohnflächenverbrauchs aus

ökologischer Sicht thematisiert. Des Weiteren wird das kollektive Wohnen in Kombination mit der demografischen Entwicklung betrachtet und entsprechend in den Kontext der altersgerechten Wohnformen gesetzt.

3. Generation Z als Nachfragesegment der Immobilienwirtschaft

Eine Untersuchung der Attribute kollektiver Wohnformen sowie eine Adaption derselben auf die Wohnpräferenzen und -bedürfnisse der Generation Z erfordern zunächst die Definition des Generationenbegriffs. In einem ersten Schritt erfolgt daher eine Abgrenzung der verschiedenen Generationen in der Schweizer Gesellschaft, wobei deren Wohnpräferenzen einander gegenübergestellt werden. In einem zweiten Schritt ist es erforderlich, ein Verständnis für die Generation Z auszubilden, um auf dieser Basis mögliche Handlungsempfehlungen hinsichtlich zukünftiger Wohnungsangebote für die Immobilienwirtschaft formulieren zu können. Eine Betrachtung der Charakteristika, des sozialen Zugehörigkeitsgefühls sowie der Lebenswelt der Generation Z ist erforderlich, um die postulierten Hypothesen zu verfestigen. In einem letzten Schritt werden anhand verschiedener Schweizer Jugendstudien Indizien für mögliche Wohnpräferenzen der Generation Z erarbeitet, um diese empirisch überprüfen zu können. Dabei werden lediglich Studien mit Befragungszeitraum ab 2019 berücksichtigt, um Antworten der Generation Y bestmöglich ausschliessen zu können.

3.1 Generationen als Abbild und Charakterisierung der Gesellschaft

In der Fachliteratur ist der Begriff ‹Generation› durch ein weites Bedeutungsspektrum geprägt, wobei der wissenschaftliche Diskurs auf eine etwa hundertjährige Forschungsgeschichte referiert (Deutsch, 2022, S. 87–88). Im soziologischen Verständnis bezeichnet der Begriff ‹Generation› eine *«Gruppe von Menschen, die als Altersgruppe oder aufgrund der gemeinsamen Prägung durch sozialhistorische Ereignisse eine zeitbezogene Ähnlichkeit aufweisen»* (Scholz, 2014, S. 15–16). Gleichzeitig umfasst die Abgrenzung der Generationen weitere Faktoren wie politische, technische, ökologische und ökonomische Gegebenheiten (Kleinjohann & Reinecke, 2020, S. 3). In der Literatur lässt sich daher keine wissenschaftlich einheitliche Altersabgrenzung der Generationen finden. Dennoch werden seit 1950 vier grössere Alterskohorten als Generationen identifiziert: die ‹Babyboomer›, die ‹Generation X›, die ‹Generation Y› und die ‹Generation Z› (Kleinjohann & Reinecke, 2020, S. 3).

Mit Bezug auf die Schweiz identifiziert das Bundesamt für Statistik BFS (2023) gegenwärtig sieben Generationen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die prozentuale

Verteilung der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz nach Generationen. Es lässt sich erkennen, dass die schweizerische Gesellschaft von drei nahezu gleich grossen Gruppen dominiert wird: der Generation X, der Generation Y und den Babyboomern.

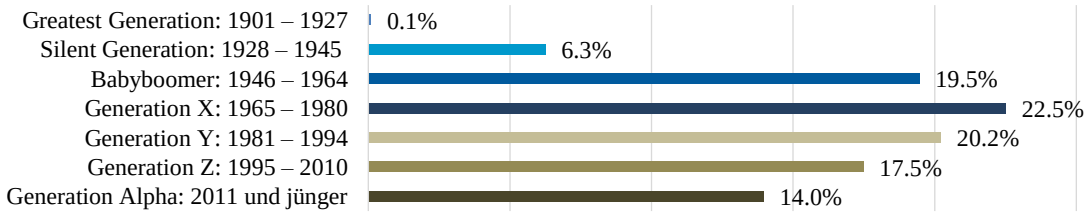


Abbildung 4: Ständige Wohnbevölkerung der Schweiz nach Generationen, in % (Daten: Bundesamt für Statistik BFS, 2024b)

Wie in Abbildung 4 veranschaulicht, repräsentieren diese drei Generationen zusammen rund 62.2 % der ständigen Wohnbevölkerung. Als viertgrösste Bevölkerungsgruppe ist die Generation Z mit 17.5 % in der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz vertreten.

Gemäss Generationenforscher Scholz (2014) manifestieren sich in der Gesellschaft typische Wertemuster, welche durch Zeit- und Umgebungseinflüsse geprägt sind und den verschiedenen Generationen zugeordnet werden können (S. 16–17). Unabhängig von der Klassifizierung nach Generationen besteht die durchgängige Erkenntnis über das Vorhandensein einer gewissen Heterogenität innerhalb einer Generation (vgl. Kleinjohann & Reinecke, 2020, S. 3–4; Scholz, 2014, S. 15–16). Diese führt gemäss Scholz (2014) jedoch nicht zu *«einer Einschränkung der charakterisierenden Prägung»* (S. 15–16). Eine Analyse in Form einer groben Darstellung der vier in der Gesellschaft am häufigsten vertretenen Generationen ist als Anhang 1 dieser Abschlussarbeit beigelegt.

Gemäss Ismail und Shaari (2020) können durch die unterschiedlichen gesellschaftlichen Prägungen generationsspezifische Wohnpräferenzen und -bedürfnisse entstehen, welche im nachfolgenden Abschnitt erörtert werden (S. 71–72).

3.1.1 Wohnpräferenzen der Generationen

Die Themenfelder ‹Demografie› und ‹Wohnungsbau› werden auf internationaler Ebene in einer Vielzahl von Studien untersucht. Dabei zeigt sich, dass die demografische Entwicklung sowie die Bevölkerungsstruktur als massgebliche Faktoren betrachtet werden, welche die Immobilienentwicklung prägen (Ismail & Shaari, 2020, S. 64). In ihrer Untersuchung weisen Ismail und Shaari (2020) darauf hin, dass bei bisherigen Studien *«wenig Wert darauf gelegt [wurde; Anm. d. Verf.], das Thema [Wohnpräferenzen; Anm. d. Verf.] speziell nach Generationen oder nach bestimmten Altersgruppen zu behandeln»* (S. 66). In ihrer Studie analysierten sie daher die Wohnentscheidungen der Generationen

hinsichtlich der Präferenzen ‹Standort›, ‹Wohnungsmerkmale› und ‹Nachbarschaft›. Im Rahmen der Untersuchung wurde von den Teilnehmenden die Angabe verlangt, welcher der drei Faktoren das höchste Gewicht für die Wohnungswahl hat. Die Ergebnisse der Studie legen nahe, dass nicht nur klare Unterschiede zwischen den Generationen, sondern auch in ihren Wohnpräferenzen bestehen, die durch die divergierenden Verhaltensweisen und Wertvorstellungen der Generationen bedingt sind (S. 64). In der folgenden Tabelle wird die Rangierung der untersuchten Faktoren ‹Nachbarschaft›, ‹Standort› und ‹Wohnungsmerkmale› als Entscheidungsgrundlage für die Wohnungswahl präsentiert.

Babyboomer	Generation X	Generation Y	Generation Z
1. Nachbarschaft	1. Nachbarschaft	1. Wohnungsmerkmale	1. Wohnungsmerkmale
2. Standort	2. Wohnungsmerkmale	2. Standort	2. Nachbarschaft
3. Wohnungsmerkmale	3. Standort	3. Nachbarschaft	3. Standort

Tabelle 4: Rangierung Präferenzen für die Wohnungswahl (Ismail & Shaari, 2020, S. 71)

Die Rangierungsergebnisse zeigen, dass die beiden älteren Generationen, Babyboomer und Generation X, der Nachbarschaft einen höheren Stellenwert beimessen als die beiden jüngeren Generationen. Für die Generationen Y und Z sind die Wohnungsmerkmale von wesentlicher Bedeutung, während für die Generation Z die Nachbarschaft und der Standort eine untergeordnete Rolle spielen (Ismail & Shaari, 2020, S. 71). Die vertiefte Untersuchung der Wohnpräferenzen der Generation Z in der Schweiz erfolgt in Kapitel 3.3.

3.2 Generation Z kennenlernen

In der Forschungsliteratur wird die Bezeichnung ‹Generation Z› meist für die Geburtenjahrgänge zwischen 1995 und 2010 verwendet (Nordmann & Drewitz, 2023, S. 54). Die vorliegende Abschlussarbeit stützt sich auf diesen zeitlichen Rahmen der Geburtsjahre ab, da sich keine trennscharfe Zeitlinie zwischen den Generationen ziehen lässt (vgl. Kapitel 3.1). Im Jahr 2024 umfasst die Generation Z Jugendliche, junge Erwachsene sowie bereits erwachsene Personen. Sie ist die erste Generation, welche ihre Sozialisation[17] in einer vollständig digitalisierten Welt erlebt. Dabei wächst sie durchgängig mit einem Smartphone sowie der Omnipräsenz von Social Media und der damit verbundenen alltäglichen lokalen und globalen Vernetzung auf (Mörstedt, 2017; in Kleinjohann & Reinecke, 2020, S. 4; Nordmann & Drewitz, 2023, S. 54). Als erste Generation wirklicher ‹Digital Natives›[18] nehmen Angehörige der Generation Z keine Abgrenzung mehr zwischen der realen und virtuellen Welt vor (Nordmann & Drewitz, 2023, S. 54).

[17] Sozialisation bezeichnet den Prozess, durch den sich die Menschen die für das Leben und Verhalten in einer Gesellschaft erforderlichen Kompetenzen aneignen (Maier, ohne Datum).
[18] Digital Natives = «Personen, die mit digitalen Technologien aufgewachsen und in ihrer Benutzung geübt sind» (Duden, 2024b).

Da die prägenden Ereignisse der Generation Z bisher nicht abgeschlossen sind und damit noch kein gesichertes Wissen in Form von empirischen Studien vorliegt, ist zum aktuellen Zeitpunkt eine finale Beurteilung über prägende gesellschaftliche und historische Ereignisse wie bspw. die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie oder des Russisch-Ukrainischen Kriegs auf die Generation Z nicht möglich (Nordmann & Drewitz, 2023, S. 56).

3.2.1 Charakteristika

Das deutsche Institut für Generationenforschung präsentiert in seinen Forschungen und Studien sechs zentrale Eigenschaften der Generation Z. Diese Eigenschaften lassen sich als Charakteristika wie folgt zusammenfassen (Maas, 2019, S. 47–53):

- **Selbstbewusst:** Unabhängig vom Bildungsstand zeigt die Generation Z eine positive und realistische Einschätzung des zukünftigen Arbeitsmarkts.
- **Familienorientiert:** Die Vielzahl an möglichen Optionen, die der Generation Z offenstehen, bedingen die Notwendigkeit von Leitplanken. Eltern nehmen dabei eine Beraterrolle ein und etablieren sich als bedeutendste Verbündete.
- **Online individualistisch:** Das ersehnte ‹Aussergewöhnliche› stellt einen wesentlichen Faktor dar, ob eine Handlung als positiv oder negativ bewertet wird. Aufgewachsen mit sozialen Medien, hat die Generation Z eine ausgeprägte Sensibilität für die Bedeutung von Einzigartigkeit.
- **Offline konservativ:** Die Generation Z strebt ausserhalb sozialer Netzwerke ein ‹normales› Leben an. Sie orientiert sich an den elterlichen Wertvorstellungen und wünscht sich einen Rückzugsort, der ‹Normalität› bietet.
- **Ungeduldig:** Die sofortige Befriedigung von Bedürfnissen und die unmittelbare Reaktion auf Aktionen entsprechen dem Zeitgeist. Die Generation Z ist mit dieser Art der Kommunikation aufgewachsen, welche sie entsprechend ungeduldig erscheinen lässt.
- **Digital versiert:** Angehörige der Generation Z sind seit ihrer Geburt mit digitalen Medien konfrontiert und verfügen daher über eine umfangreiche Expertise in diesem Bereich. Besitz und Anwendung des Smartphones sind für sie existenziell und ein Leben ohne Internet ist kaum vorstellbar.

3.2.2 Soziale Zugehörigkeit und Stellung der Familie

Die individuelle Lebenswelt einer Person wird massgeblich durch das soziale Umfeld geprägt. Gemäss Erhebungen des «Jugendbarometers»[19] der Credit Suisse AG (2022b) lässt sich feststellen, dass junge Erwachsene in der Schweiz gegenüber dem eigenen

[19] Das Jugendbarometer bietet Einblicke in die Meinung, Einstellung und Lebensweise 16- bis 25-Jähriger aus der Schweiz, den Vereinigten Staat von Amerika, Brasilien und Singapur (Credit Suisse AG, 2022a).

Freundeskreis und der Familie die grösste soziale Zugehörigkeit empfinden. Wie in der untenstehenden Abbildung dargelegt, hat das Gefühl der Zugehörigkeit zur Familie oder zu Freund/-innen im Zeitverlauf stark abgenommen.

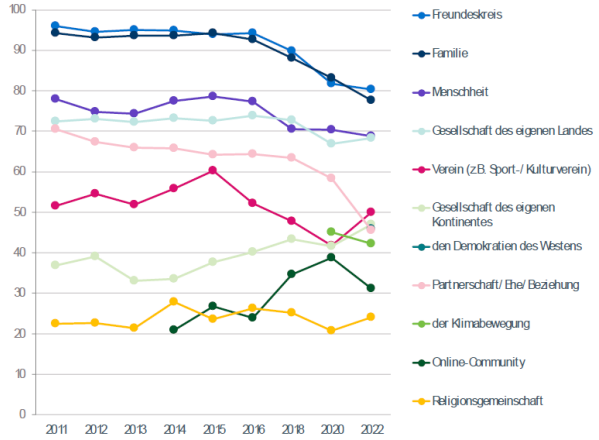


Abbildung 5: Zugehörigkeitsgefühl zu sozialen Einheiten Schweiz, in % (Credit Suisse AG, 2022b, S. 10)

Neben dem engen sozialen Umfeld identifizieren sich junge Erwachsene insbesondere mit der Gesellschaft des eigenen Landes sowie der Menschheit als Ganzes (S. 9–10), was ein Verantwortungsgefühl gegenüber der Gesellschaft impliziert.

Die Ergebnisse der aktuellen «JAMES-Studie»[20] der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) legen hingegen dar, dass rund 70 % der Jugendlichen sich täglich oder mehrmals wöchentlich mit ihren Freund/-innen treffen. Im Mittel werden dabei fünf beständige Freundschaften gepflegt. Für etwa 30 % der Jugendlichen stellt die Familienzeit einen festen Bestandteil der Freizeitgestaltung dar. Dabei zeigt sich, dass die Familienzeit seit 2010 (bei 16 %) kontinuierlich ansteigt (Külling, Waller, Suter, Willemse, Bernath, Skirgaila, Streule & Süss, 2022, S. 17–19). Der Vergleich beider Studien legt nahe, dass Jugendliche der Familie einen höheren Stellenwert beimessen als junge Erwachsene. In einer Gegenüberstellung der Generationen hält der Generationenforscher Maas (2019) fest, dass *«die Bedeutung von […] Familie für die Generation Z viel grösser ist als für ihre Vorgängergenerationen»* (S. 33). Gleichzeitig weist er darauf hin, dass sich das Verhältnis zu den Eltern in den letzten Jahrzehnten stark gewandelt hat. Die Generation Z betrachtet ihre Eltern nicht länger als Autoritätspersonen, sondern vielmehr als Beraterinnen bzw. Berater (Maas, 2019, S. 33).

3.2.3 Reale und virtuelle Lebenswelten

Die Lebenswelt Jugendlicher oder junger Erwachsener ist Gegenstand öffentlicher Diskussionen, in denen meist eine Abgrenzung zwischen der virtuellen und der realen Welt vorgenommen wird (Kammerl, Lampert & Müller, 2022, S. 15). Für die Generation Z scheint sich diese Unterscheidung als obsolet zu erweisen. Die digitale und die analoge Welt stehen in einem wechselseitigen Verhältnis zueinander und bilden gemeinsam die

[20] Die JAMES-Studien der ZHAW werden alle zwei Jahre publiziert und bilden seit 2010 den Medienumgang Schweizer Jugendlicher ab. Befragt werden 12- bis 19-Jährige aus der Deutschschweiz, der Romandie und dem Tessin (ZHAW, ohne Datum).

Realität der Generation Z ab. Beide Lebenswelten sind gleichermassen prägend für ihre Entwicklung und Sozialisation (Kammerl et al., 2022; in Külling et al., S. 4).

Wie die aktuelle «JAMES-Studie» darlegt, erfolgt die Freizeitgestaltung Schweizer Jugendlicher primär durch die Nutzung audiovisueller Medien wie Filme, Serien oder Videospiele. Zudem gehören sportliche Aktivitäten sowie Musikhören zu den bevorzugten nonmedialen Freizeitbeschäftigungen. In Gesellschaft von Freund/-innen wird am liebsten Sport getrieben, Zeit im Freien verbracht oder es werden Gespräche geführt (Külling et al., 2022, S. 14–15). In Bezug auf die Mediennutzung zeigt sich, dass insbesondere Smartphones, das Internet und soziale Netzwerke genutzt werden (Külling et al., 2022, S. 29). Diese Ergebnisse werden durch das «Jugendbarometer» der Credit Suisse AG (2022b) gestützt: rund 80 % der befragten Personen geben an, das Internet mindestens eine bis zwei Stunden täglich zu nutzen. Soziale Medien wie Tik-Tok und Instagram werden von gut der Hälfte der befragten Personen mindestens eine bis zwei Stunden pro Tag genutzt (S 36).
Die Resultate beider Studien legen nahe, dass sich die reale und virtuelle Lebenswelt gegenseitig durchdringen und für die Generation Z gleichermassen von Relevanz sind.

3.3 Generation Z und Wohnen

Die Angehörigen der Generation Z werden als zukünftige Nachfragende nach Wohnraum einen bedeuteten Anteil auf dem Wohnungsmarkt darstellen. Dennoch ist die Generation Z als potenzielles Nachfragesegment in der Schweizer Immobilienbranche kaum vertreten (Credit Suisse AG, 2021, S. 3). Wie im vorhergehenden Kapitel dargelegt, befasst sich die Immobilienwirtschaft im Kontext kollektiver Wohnformen vermehrt mit dem Thema ‹Wohnen im Alter›, sodass künftige Wohnangebote tendenziell auf ältere Personen ausgerichtet werden. Das Thema ‹Wohnen und Jugend› erfährt weder von den Jugendlichen selbst noch von der Immobilienbranche scheinbar grosse Beachtung (Credit Suisse AG, 2021, S. 3). Die Autorin dieser Abschlussarbeit ist der Ansicht, dass sich eine Auseinandersetzung mit diesem Nachfragesegment dennoch lohnt, da die Generation Z mit ihren Präferenzen einen massgeblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen wird und gemäss den Analyst/-innen der Credit Suisse AG (2021) Trends und Entwicklungen frühzeitig antizipiert (S. 3).

3.3.1 Wohnpräferenzen und -bedürfnisse der Generation Z

Gemäss der Literaturrecherche befassen sich viele Forschungsarbeiten und empirische Studien mit Wohnpräferenzen erwachsener Personen und thematisieren Jugendliche und junge Erwachsene lediglich am Rande (Mayer, 2002; in Benz, 2013, 12).

Bezogen auf den Schweizer Kontext wurden entlang der Literaturrecherche wenige wissenschaftliche Publikationen zum Thema ‹Wohnen und Jugend› gefunden. Schneider-Sliwa, Erismann & Börner (2005) befassten sich beispielsweise mit den Wohnpräferenzen junger Menschen im Raum Basel und gingen der Frage nach, wie diese ihren Wohnstandort wählen, welche Wohnpräferenzen sie in Bezug auf Standort, Umfeld, Wohngrösse, Wohnausstattung und Lage aufweisen und welche Wahrscheinlichkeit für einen Wegzug besteht (S. 6). Im Jahr 2013 wurden die Ergebnisse dieser Studie durch weitere Erkenntnisse im Rahmen einer Abschlussarbeit der Universität Zürich zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate mit dem Titel *«Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen im schweizerischen Mittelland»* ergänzt (Benz, 2013, o. S.). Die Auswertungen der Erhebung zeigen, dass Jugendliche und junge Erwachsene aus dem schweizerischen Mittelland einen städtischen oder stadtnahen Wohnstandort mit Nähe zu Anschlusspunkten des öffentlichen Verkehrs und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten anstreben. Die Ergebnisse der Untersuchung veranschaulichen, dass eine wesentliche Mehrheit die Nähe zu Arbeits- und Ausbildungsstätten gegenüber der Nähe zu Freizeitmöglichkeiten bevorzugt. Ebenso zeigt sich, dass eine zentrale Lage eine grosse Wohnfläche zu dominieren vermag. Schliesslich wird jedoch einer günstigen Miete ein deutlich höheres Gewicht gegenüber einer zentralen Lage oder grösseren Wohnfläche beigemessen. In Bezug auf die Wohnform lässt sich eine Präferenz für WGs oder allenfalls einen Partnerhaushalt beobachten. Die Wunschgrösse der Wohnungen beziffern die befragten Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit drei bis vier Zimmern. Hinsichtlich der Wohnraumausstattung werden insbesondere eine helle und freundliche Atmosphäre wie auch das Vorhandensein eines Waschturms sowie eines Balkons geschätzt (Benz, 2013, S. 29–44).

Die genannten Studien analysieren zwar ein ähnliches Feld, beziehen sich aufgrund des Erhebungszeitraums jedoch nicht auf die Generation Z. Falls es im Rahmen dieser Abschlussarbeit als adäquat erscheint, wird bei der Auswertung der empirischen Erhebung auf Parallelen hingewiesen. Des Weiteren erfolgt eine Abgrenzung aufgrund der Zielsetzung dieser Abschlussarbeit, in welcher zudem die Charakteristika der Generation Z untersucht und die Attribute kollektiver Wohnformen auf deren Wohnpräferenzen adaptiert werden.

Zuletzt analysierte die Credit Suisse AG (2021) im Rahmen der Publikation «Immobilienmonitor 2021» die Frage «Wie wohnt die Jugend?». Dabei fokussierten sie sich auf die Altersgruppe der 16- bis 25-Jährigen, die zum Zeitpunkt der Publikation jeweils zur Hälfte der Generation Y und der Generation Z angehörte. Auch im Fachjournalismus

wurde das Thema ‹Wohnen und Generation Z› in jüngerer Zeit aufgegriffen. So publizierte der Immobilienjournalist Jürg Zulliger (2021) den Blogbeitrag «Generation Z: So wohnen wir morgen». Nachfolgend sind die relevanten Ergebnisse dargestellt.

Wohnform

Gemäss der Analyse der Credit Suisse AG (2021) stellt das Wohnen im Elternhaus die beliebteste Wohnform von jungen Erwachsenen und Jugendlichen dar. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der Wohnformen nach Alterskategorien (S. 7).

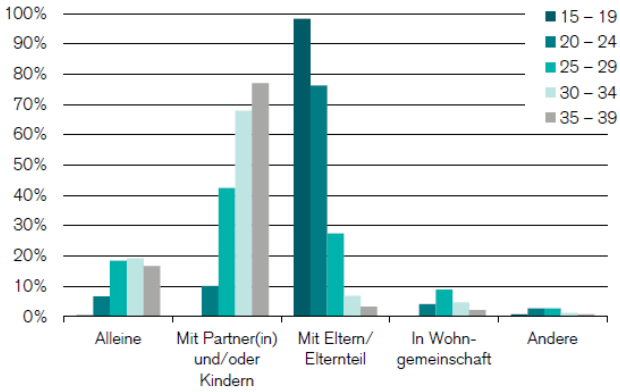


Abbildung 6: Wohnformen nach Haushaltstypen und Altersklassen, in % (Credit Suisse AG, 2021, S. 7)

Den Verbleib im Elternhaus führen die Analyst/-innen der Credit Suisse AG (2021) auf die längere Ausbildungszeit, den Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die höhere Zahl universitärer Bildungseinrichtungen zurück. Ein Auszug für eine tertiäre Ausbildung sei nicht mehr zwingend notwendig, sodass viele junge Erwachsene während des Studiums im Elternhaus wohnhaft bleiben (S. 7). Daneben lassen sich nach Einschätzung der Analyst/-innen der Credit Suisse AG (2021) finanzielle Faktoren als ausschlaggebend für den längeren Verbleib im Elternhaus identifizieren. Gerade an den präferierten urbanen Lagen sind hohe Mietpreise zu verzeichnen. Aufgrund finanzieller Faktoren sind junge Menschen vielfach gezwungen, auf individuelle Wohnflächen zu verzichten und nach kostengünstigen Wohnlösungen zu suchen. In der Folge haben sich WGs als eine immer beliebtere Wohnform etabliert (S. 7–8).

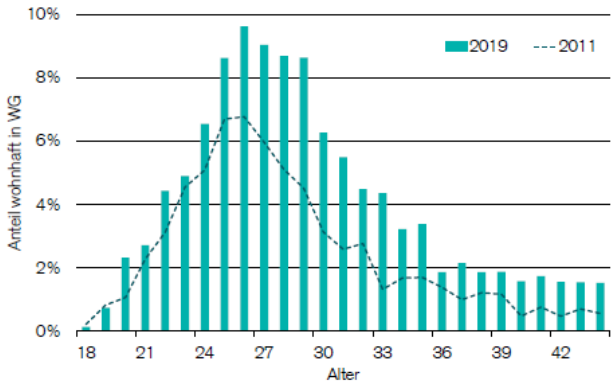


Abbildung 7: Wohngemeinschaften nach Alter, in % (Credit Suisse AG, 2021, S. 8)

Die nebenstehende Abbildung zeigt den Anteil der in einer WG lebenden Personen nach Alter. Bereits Benz (2013) hat in seiner Untersuchung eine Präferenz für WGs beobachtet (S. 3).

Es scheint jedoch so, dass die fortschreitende Individualisierung der Gesellschaft bei der Generation Z suboptimale Voraussetzungen für eine funktionierende WG schafft, sodass gemäss der Credit Suisse AG (2021) neue Wohnkonzepte erforderlich sind (S. 3).

Urbane Lagen sind gefragt

Bei Betrachtung des Berichts der Credit Suisse AG (2023a) zum Umzugsverhalten Schweizer Einzelpersonen lässt sich insbesondere bei den 18- bis 34-Jährigen eine gewisse Umzugsfreudigkeit beobachten. Diese Umzugsfreudigkeit könnte auf den Auszug aus dem Elternhaus zurückzuführen sein. Junge Erwachsene sind durch eine hohe Mobilität und Flexibilität gekennzeichnet, wobei sie nach Wohnraum in Grossstädten und deren Agglomeration suchen (S. 31). Die Untersuchung von Benz (2013) ergab in diesem Kontext, dass junge Erwachsene städtische Wohnräume anstreben, die in der Nähe öffentlicher Verkehrsmittel und verschiedener Einkaufsmöglichkeiten liegen (S. 52).

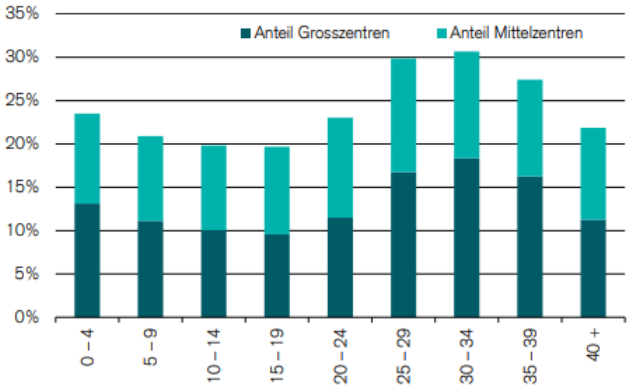


Abbildung 8: Anteil wohnhafter Personen in Gross- und Mittelzentren, in % (Credit Suisse AG, 2021, S. 6)

In der nebenstehenden Abbildung werden die in Gross- und Mittelzentren wohnhaften Personen nach Alterskategorien aufgezeigt. Im Jahr 2019 lebten knapp 20 % der 15- bis 20-Jährigen in Gross- und Mittelzentren, wobei der Anteil mit zunehmendem Alter bis 34 Jahre steigt (Credit Suisse AG, 2021, S. 6).

Die Analyst/-innen der Credit Suisse AG (2021) begründen die Wahl eines städtischen Wohnstandorts mit dem in den 2000er Jahren eingesetzten Reurbanisierungstrend (S. 6). Im Jahr 2021 wiesen junge Erwachsene zwischen 18 bis 23 Jahren als einzige Altersklasse einen positiven Umzugssaldo[21] in Grosszentren auf (Credit Suisse AG, 2023a, S. 31).

Neue Wohnkonzepte

«Mit dem Gedankengut der Generation Z werden die Umrisse klar, wie sie wohnen oder wohnen möchten: einfach, flexibel und unkompliziert» (Zulliger, 2021). Analog dazu postulieren die Analyst/-innen der Credit Suisse AG (2021), dass neue Wohnformen wie das kollektive Wohnen den Zeitgeist junger Erwachsener treffen, da diese auf individuelle Wohnflächen verzichten würden, um an zentralen Lagen leben zu können (S. 11).

3.4 Kritische Auseinandersetzung

In der wissenschaftlichen Forschung werden die ‹Jugend› oder Generationen als Nachfragesegmente der Immobilienwirtschaft herangezogen. Eine kritische Auseinandersetzung und die Schaffung eines Praxisbezugs lassen sich daher nicht umgehen. Aufgrund

[21] Differenz zwischen Zu- und Wegzügen

des begrenzten Rahmens ist es nicht der Anspruch dieser Abschlussarbeit, die Kritik empirisch zu überprüfen. Es sollen vielmehr die Kontroversen in Bezug auf die Zielgruppendefinitionen mit Praxisbezug dargelegt werden.

Sinus-Milieus

Bei der Ausarbeitung einer strategischen Zielgruppendefinition wird vielfach auf das Sinus-Milieu-Modell[22] der Schweiz zurückgegriffen. Sinus-Milieus stellen eine Kategorisierung der Menschen in homogene Gruppen dar, welche sich aufgrund ihrer Lebensauffassung und Wertehaltung voneinander differenzieren (Sinus-Institut, 2024). Das Sinus-Milieu-Modell zielt darauf ab, eine Verzerrung durch soziodemografische Merkmale zu verhindern. Das in der Praxis wohl prominenteste Beispiel zur Verzerrung altersbezogener Zielgruppendefinitionen sind die ‹soziodemografischen Zwillinge› Prinz Charles und Ozzy Osbourne. Sie weisen zwar viele ähnliche soziodemografische Merkmale auf, ihr Lebensstil und ihre Wertvorstellung sind jedoch vollkommen verschieden (Zukunftsinstitut, 2020). Ein wesentlicher Kritikpunkt ist daher die losgelöste Betrachtung der Zielgruppe basierend auf soziodemografischen Merkmalen.

3.5 Fazit Generation Z

Als ‹Digital Natives› ist die Generation Z in hohem Masse digital versiert und von den sozialen Medien geprägt. Die Grenzen zwischen virtueller und realer Lebenswelt scheinen für die Generation obsolet zu sein, sodass eine Abgrenzung nicht länger möglich ist. Obschon eine hohe Sensibilität für die Bedeutung von Einzigartigkeit besteht, strebt die Generation Z ausserhalb der sozialen Medien ein ‹normales› Leben an. Die Orientierung an den elterlichen Wertvorstellungen verstärkt den Wunsch nach einem Rückzugsort, der Normalität bietet. Der soziale Austausch mit Freund/-innen und der Familie hat für die Generation Z einen hohen Stellenwert, und auch die Identifikation mit der Gesellschaft ist für sie charakterisierend. Hinsichtlich des Wohnstandorts lässt sich eine Präferenz für urbane, zentral gelegene Wohnräume feststellen. Dabei ist die häufigste Wohnform das Elternhaus, eine WG oder das Zusammenleben mit dem Partner/der Partnerin.

Die Individualisierung bedingt neue Wohnkonzepte, welche mit dem Gedankengut der Generation Z zu vereinen sind und flexible sowie unkomplizierte Lösungen bieten. Mit dem Gedankengut der Sharing Economy, dem Bedürfnis nach kostengünstigem Wohnraum in zentralen Lagen der Stadt und dem damit verbundenen Verzicht auf Wohnfläche lassen sich gewisse Eigenschaften kollektiver Wohnformen vereinen.

[22] Das Modell der Sinus-Milieus wurde 2002 entwickelt und 2024 revidiert. Im deutschsprachigen Raum zählt es zu den bedeutendsten Ansätzen der Zielgruppenforschung (Sinus-Institut, 2024).

4. Methodische Vorgehensweise

Im vorliegenden Kapitel erfolgt die Darlegung der methodischen Vorgehensweise. Diese umfasst die Erörterung des Ziels der empirischen Untersuchung, die Darlegung der Wahl der Forschungsmethodik, die Beschreibung der Datenerhebung sowie die Erläuterung der Datenaufbereitung und -auswertung.

4.1 Ziel der empirischen Untersuchung

Durch eine quantitative Untersuchung soll das Verstehen des Forschungsproblems anhand der Ermittlung einer Ursache-Wirkungs-Beziehung in den Vordergrund gestellt werden. Dabei werden die zentralen Begriffe der Hypothesen mittels Daten erhoben und eindeutig gemessen (Meier, Polfer & Ulrich, 2020, S. 66–67). Die Zielsetzung der vorliegenden Untersuchung besteht in der Vertiefung der gewonnenen Erkenntnisse zu den Charakteristika der Generation Z im Hinblick auf ihre Wohnpräferenzen und zu den Attributen kollektiver Wohnformen. Die Charakteristika der Generation Z werden dabei als Ursache für die Präferenz für kollektive Wohnformen als Wirkung betrachtet. Des Weiteren wird ermittelt, inwiefern kollektive Wohnformen den Wohnpräferenzen der Generation Z der Deutschschweiz entsprechen und welche Anforderungen an solche Wohnformen gestellt werden.

Aufgrund der fehlenden Erkenntnisse in der Schweizer Immobilienbranche zur Generation Z als Nachfragesegment von Wohnraum soll eine standardisierte Onlineumfrage als adäquates Erhebungsinstrument dienen, um wissenschaftlich fundierte Ergebnisse für die Immobilienwirtschaft zu ermitteln. Die Resultate der empirischen Erhebung sollen insbesondere Rückschlüsse auf die Bedeutung kollektiver Wohnformen aus Sicht der Generation Z der Deutschschweiz ermöglichen sowie ihre Wohnpräferenzen für die Praxis eruieren.

4.2 Forschungsmethodik

Die Beantwortung der Forschungsfrage erfolgt mittels einer quantitativen Datenerhebung und -analyse, da aus der Theorie herausgearbeitete Hypothesen an einer Stichprobe getestet werden sollen. Dies ermöglicht die Ableitung von Rückschlüssen von der Stichprobe auf die Grundgesamtheit.

Gemäss Mayer (2013) erlaubt eine webbasierte Onlineumfrage den Erhalt einer möglichst grossen Anzahl an Umfragedaten. Die Onlineumfrage ist als Erhebungsinstrument prädestiniert, da der standardisierte Fragebogen innerhalb eines kurzen Zeitraums mit geringem Aufwand einer Vielzahl an Personen übermittelt werden kann. Einer der

wesentlichen Vorteile der Onlineumfrage besteht darin, dass die Befragungen räumlich und zeitlich flexibel stattfinden können, sofern die Teilnehmenden über ein internetfähiges Gerät verfügen (S. 99–105). Diese Voraussetzung kann bei der Generation Z als gegeben betrachtet werden. Darüber hinaus kann mit einer Onlineumfrage eine geografisch verteilte Zielgruppe zielführend erreicht werden. Ein Nachteil quantitativer Erhebungen ist, dass die Fragen grundsätzlich mit geschlossenen und vorgegebenen Antworten gestellt werden, um einen hohen Standardisierungsgrad zu erreichen (Meier et al., 2020, S. 83). Obschon die Standardisierung als Nachteil betrachtet werden kann, vereinfacht diese Vorgehensweise die Datenauswertung, verbessert gleichzeitig die Vergleichbarkeit und ermöglicht die Quantifizierung der Ergebnisse. Im Gegensatz zu einer mündlichen Befragung wird bei einer standardisierten Onlineumfrage zudem eine mögliche Antwortverzerrung durch eine interviewende Person vermieden (Mayer, 2013, S. 99–105).

4.3 Datenerhebung

4.3.1 Auswahl der Stichprobe

In der empirischen Forschung wird unter ‹Grundgesamtheit› die Gesamtheit der Personen, Ereignisse oder Situationen verstanden, die für die Untersuchung und Forschungsfrage von Relevanz sind. Aufgrund der Grösse der Grundgesamtheit ist es meist unpraktikabel, diese gesamthaft zu befragen und zu erfassen. Um repräsentative Daten erheben zu können, wird in der Praxis üblicherweise auf Stichproben zurückgegriffen. Damit Rückschlüsse möglich sind, muss die Stichprobe ein reduziertes Abbild der Grundgesamtheit darstellen (Mayer, 2013, S. 59–60).

Die Grundgesamtheit dieser Abschlussarbeit umfasst die Generation Z der Deutschschweiz. Gemäss den Daten des Bundesamtes für Statistik belief sich die ständige Schweizer Wohnbevölkerung der 14- bis 29-Jährigen Ende 2023 auf rund 1'567'265 Menschen. Unter Ausschluss der Personen aus den Kantonen mit Amtssprache Französisch[23] sowie der italienischsprachigen Schweiz[24] kann die Grundgesamtheit[25] auf 1'193'813 Personen beziffert werden (Bundesamt für Statistik, 2023). Um dem Gütekriterium der Validität[26] Rechnung zu tragen, wurde ein reduziertes Abbild der Grundgesamtheit und eine möglichst hohe Repräsentativität intendiert.

---

[23] Genf, Jura, Neuenburg und Waadt.
[24] Kanton Tessin.
[25] Aufgrund der unzureichenden Granularität der verfügbaren Daten können die frankophonen Teile der zweisprachigen Kantone Bern, Freiburg und Wallis sowie die räteromanisch- und italienischsprachigen Gebiete des Kantons Graubünden in der Berechnung nicht berücksichtigt werden.
[26] Die Validität bezieht sich auf die Repräsentativität der empirischen Untersuchung (Meier et al., 2020, S. 114–116).

Zur Bestimmung der Stichprobe wurde ein gezieltes sowie zufallsgesteuertes Auswahlverfahren angewendet. Der gezielte Ansatz über berufliche Netzwerke und persönliche Kontakte der Autorin dieser Abschlussarbeit ermöglichte eine spezifische Ansprache potenzieller Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Um weitere Personen der Generation Z in der Deutschschweiz zu erreichen, wurden die Teilnehmenden gebeten, weitere Personen zur Umfrage einzuladen. Um einer potenziellen Verzerrung durch dieses Schneeballverfahren entgegenzuwirken, wurde die Umfrage zusätzlich auf der Plattform www.meinungsplatz.ch publiziert (vgl. Meier et al., 2020, S. 103). Damit wurde die Umfrage einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Durch die Publikation auf der Plattform konnten Personen direkt angesprochen werden, die den definierten Kriterien der Zielgruppe entsprechen. Dank des kombinierten Auswahlverfahrens konnten die Anzahl der Teilnehmenden und die Vielfalt der Stichprobe erhöht werden, was zu einer höheren Repräsentativität der Umfrageergebnisse beigetragen hat.

4.3.2 Operationalisierung

Die Operationalisierung dient in der quantitativen Methodik der Beschreibung, wie die theoretischen Begriffe in der Praxis gemessen werden könnten. Meier et al. (2020) bezeichnen die Operationalisierung als einen ‹Übersetzungsvorgang›, durch den die Übertragung der theoretischen Begriffe über Variablen und Indikatoren in konkrete Fragen und messbare Antworten ermöglicht wird. Auf diese Weise können Hypothesen anhand der Empirie überprüft werden (S. 81). Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Operationalisierung des Forschungsgegenstands.

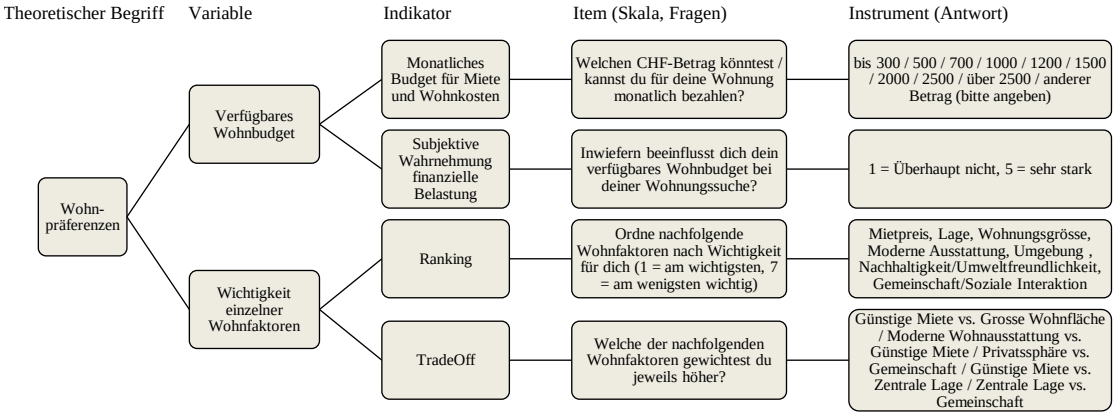


Abbildung 9: Operationalisierung Wohnpräferenzen

Durch die Ausarbeitung der theoretischen Grundlagen, die davon abgeleiteten Hypothesen und die anschliessende Operationalisierung wird dem wissenschaftlichen Gütekriterium der Validität Rechnung getragen (vgl. Meier et al., 2020, S. 114–116). Die vollständige Operationalisierung ist als Anhang 2 aufgeführt.

4.3.3 Konzeption Fragebogen

Die Konzeption des Fragebogens basiert auf der Literaturrecherche, der Forschungsfrage, den aufgestellten Hypothesen sowie der Zielsetzung dieser Abschlussarbeit. Die Gestaltung des Fragebogens orientiert sich an den Hinweisen in Meier et al. (2020, S. 94–100).

Entwicklung und Aufbau

Der Fragebogen ist in sechs Themenblöcke gegliedert, die sich aus den zuvor genannten Aspekten ableiten.

Während der Durchführung der Onlineumfrage wurden die einzelnen Themenblöcke jeweils einleitend erläutert, um den Teilnehmenden eine Orientierung zu bieten. Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die definierten Themenblöcke und begründet, welche Inhalte in den einzelnen Themenbereichen eruiert werden sollen.

Nr.	Themenblock	Erläuterung und Ziele
1	Einleitung	▪ Vorstellung des Untersuchungsgegenstands und Ziel der empirischen Untersuchung erläutern ▪ Vorstellung Autorin, Universität Zürich ▪ Zeitrahmen und Einsendeschluss der Umfrage bekanntgeben ▪ Wahrung der Anonymität und Verwendung der Daten erläutern
2	Qualifizierung	▪ Qualifizierungsfragen zur zielgruppenausgerichteten Ansprache ▪ Ausschlusskriterien ▪ Reduktion des Aufwands bei der Datenbereinigung
3	Wohnpräferenzen	▪ Wohnpräferenzen Generation Z ermitteln ▪ Kategorisierung der Wohnpräferenzen nach Relevanz ▪ Wohnbudget und dessen Einfluss auf die Wohnungssuche ermitteln
4	Kollektive Wohnformen	▪ Kenntnisstand und Einstellung zu kollektiven Wohnformen und deren Eigenschaften eruieren ▪ Einstellung zum Teilen von Wohnraum und Bedeutung der Nachbarschaft abfragen ▪ Kriterien/Anforderungen an kollektive Wohnformen ermitteln
5	Charakteristika Generation Z	▪ Charakteristika der Generation Z der Deutschschweiz ergründen ▪ Einstellung zu Individualität, Sharing, Nachhaltigkeit erfragen
6	Demografische Angaben	▪ Hintergrundmerkmale der Zielgruppe/Zusammensetzung der Stichprobe ermitteln ▪ Erfragen, um Handlungsempfehlungen zielgruppenspezifisch ausformulieren zu können

Tabelle 5: Themenblöcke der quantitativen Datenerhebung

Der Fragebogen wurde mithilfe des Onlineumfragetools «LimeSurvey» erstellt. Das Tool ermöglicht die Verwendung einer Vielzahl von Frageformen sowie die Klassifizierung obligatorischer oder freiwilliger Fragen. Um eine hohe Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden sämtliche Fragen als obligatorisch definiert. Lediglich im Themenblock zu den kollektiven Wohnformen wurde durch den Einbau von Filterfragen mit Routingoption die Ausspielung spezifischer Fragen gesteuert, sodass nicht sämtliche Fragen von allen Teilnehmenden beantwortet wurden.

Formulierung der Fragen

Der Fragebogen umfasst insgesamt 37 Fragen, wobei darauf geachtet wurde, dass diese klar, präzise sowie wertneutral und ohne den Einsatz von Fremdwörtern formuliert sind (vgl. Mayer, 2013, S. 91). Darüber hinaus wurde auf einen einheitlichen Aufbau der Antwortmöglichkeiten geachtet, um Überforderungen oder eine Übermüdung der Teilnehmenden zu vermeiden. Im Hinblick auf die Erreichung eines metrischen Skalenniveaus[27] wurden die Antwortmöglichkeiten grösstenteils als fünfstufige Likert-Skala[28] formuliert. Dabei wurde eine eindeutige und ausbalancierte Skala verwendet. Derart wurde sichergestellt, dass die Abstufungen zwischen den Antwortmöglichkeiten für die Teilnehmenden klar erscheinen und identisch interpretiert werden (vgl. Universität Zürich, 2023d). Zur Standardisierung des Fragebogens wurden überdies geschlossene Fragen mit vorgegebenen Antwortoptionen als Einfach- oder Mehrfachauswahl gestellt. Den Teilnehmenden wurde dabei die Möglichkeit eingeräumt, passende Antworten zu ergänzen, sofern diese in den vorgegebenen Antwortoptionen nicht enthalten waren.
Um den Fragebogen interessant zu gestalten und den ‹Gamification-Charakter› zu fördern, wurde eine Frage so konzipiert, dass die Teilnehmenden vorgegebene Wohnfaktoren nach Relevanz in eine Rangreihenfolge bringen sollten.

Durch diese Vorgehensweise wurde die Erfüllung der wissenschaftlichen Gütekriterien ‹Objektivität›[29] und ‹Reliabilität›[30] intendiert. Der vollständige Fragebogen ist als Anhang 3 dieser Abschlussarbeit beigelegt.

4.4 Ablauf der empirischen Untersuchung

4.4.1 Pretest

Mayer (2013) empfiehlt insbesondere in der quantitativen Forschung eine Prüfung des Fragebogens im Rahmen eines Pretests (S. 99).
Die Evaluierung des vorliegenden Fragebogens sowie die Prüfung der wissenschaftlichen Gütekriterien erfolgten anhand von drei Pretests. Im Rahmen der Validierung wurden die Verständlichkeit der Fragen, die Eindeutigkeit und Vollständigkeit der Antwortvorgaben

[27] Das Skalenniveau bestimmt die Zulässigkeit der mathematischen Operationen. Das metrische Skalenniveau hat das höchste Niveau und erlaubt somit die Anwendung verschiedener statistischer Auswertungsverfahren (Universität Zürich, 2023d).
[28] Mittels Likert-Skala wird die Einstellung einer Person zu einem Thema erfasst. Als Antwortmöglichkeiten werden mehrere wertende Aussagen als Skala formuliert, womit eine Zustimmung oder Ablehnung ausgedrückt werden kann (Statista, 2024).
[29] Die Objektivität bezieht sich auf die Unabhängigkeit der Ergebnisse zur persönlichen Meinung des Forschenden (Meier et al., 2020, S. 114–116).
[30] Die Reliabilität bezieht sich auf die Stabilität und Verlässlichkeit des Fragebogens. Voraussetzung ist ein standardisiertes Messinstrument mit verständlichen Fragen (Meier et al., 2020, S. 114–116).

sowie der zeitliche Ablauf überprüft. Des Weiteren wurde Feedback zur Verständlichkeit potenzieller Filterfragen sowie zum Aufbau und ‹Gamification-Charakter› des Fragebogens eingeholt (vgl. Meier et al., 2020, S. 101). Dadurch sollte sichergestellt werden, dass die befragten Personen die formulierten Fragen verstehen und den Fragebogen entsprechend korrekt ausfüllen.

Die aus den Pretests gewonnenen Erkenntnisse wurden pro Frage konsolidiert und gesamthaft betrachtet. Der Umfang sowie die Struktur des Fragebogens wurden von den drei Testpersonen als angenehm empfunden. Es wurde jedoch empfohlen, eine Frage präziser zu formulieren und die verschiedenen Themenblöcke einleitend zu kennzeichnen, um damit eine bessere Orientierung während der Befragung zu ermöglichen.
Die Resultate und Erkenntnisse der drei Pretests wurden in dieser Abschlussarbeit berücksichtigt und sind als Anhang 4 aufgeführt.

4.4.2 Durchführung

Die empirische Erhebung wurde am 24. Juni 2024 initiiert und erstreckte sich über einen Zeitraum von knapp zwei Wochen. Der Link zur Onlineumfrage auf «LimeSurvey» wurde zunächst über private Kanäle der Autorin geteilt. In der darauffolgenden Woche wurde die Umfrage auf der Plattform www.meinungsplatz.ch für ca. eine Woche veröffentlicht. Der Grossteil der Antworten konnte über diese Plattform gesammelt werden. Nach einer Laufzeit von zwei Arbeitswochen wurde der Link deaktiviert und die Umfrage am 5. Juli 2024 beendet.

4.5 Datenaufbereitung und -auswertung

Die Auswertung und statistische Prüfung der Hypothesen wurden mittels Excel sowie mithilfe des Statistikprogramms SPSS[31] vorgenommen. Nach Deaktivierung der Umfrage wurden die vorhandenen Antworten aus dem Umfragetool «LimeSurvey» in eine Excel-Datei exportiert. Als erster Schritt der Datenaufbereitung wurden die einzelnen Variablen umbenannt, damit sie den Variablen der einzelnen Themenblöcke und der Operationalisierung besser zugeordnet werden können. Danach wurden die Rohdaten in SPSS importiert. In SPSS erfolgte eine mehrstufige Datenbereinigung, um die Datengrundlage auf Verzerrungseffekte zu überprüfen und die finale Stichprobengrösse zu erhalten.
Die Ergebnisse der Datenbereinigung sind im nachfolgenden Wasserfalldiagramm dargestellt.

[31] SPSS ist eine von IBM entwickelte Software zur statistischen Datenanalyse (IBM, 2024).

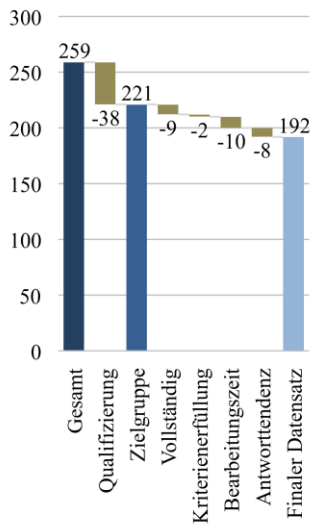


Abbildung 10: Datenbereinigung

Als Erstes wurde eine Prüfung der insgesamt 259 Antwortbögen auf Qualifizierung der Zielgruppe vorgenommen. Teilnehmende, welche nicht der Generation Z angehören und nicht in der Deutschschweiz wohnhaft sind, wurden ausgeschlossen. So ergab sich eine anfängliche Stichprobengrösse von 221. Darauf folgte die Prüfung auf Vollständigkeit der Antworten und auf die Einhaltung der Zielgruppenkriterien. Als nächster Schritt wurde die Bearbeitungszeit der Teilnehmenden analysiert, wobei Teilnehmende mit einer Beantwortungszeit unter sechs Minuten ausgeschlossen wurden.

Abschliessend wurde die Antworttendenz der Teilnehmenden mittels IRV[32] berechnet. Dadurch konnten Teilnehmende ermittelt werden, die sich mit immer der gleichen Antwortkategorie lediglich durch den Fragebogen hindurchgekreuzt hatten und die Daten somit verzerren würden.

Die entsprechenden Rohdaten sind in elektronischer Form bei der Autorin verfügbar.

Damit die Analyse der Ergebnisse vereinfacht und die statistischen Signifikanztests durchgeführt werden konnten, erfolgte als zweiter Schritt die Kodierung der Antwortmöglichkeiten in Zahlen. Um inverse Kodierungen zu vermeiden, wurden spezifische Kodierregeln je nach Frage und Antwortmöglichkeiten aufgestellt. Ordinale und nominale Skalen wurden beispielsweise mit sogenannten ‹Dummy-Zahlen› (0 = nein, 1 = ja) in SPSS transformiert, um statistische Testverfahren durchführen zu können (vgl. Döring, 2023, S. 678). Die Kodierregeln sind als Anhang 5 dieser Abschlussarbeit beigelegt.

Für die Auswertungen der Fragen mit fünfstufiger Likert-Skala wurden die einzelnen Items zusammengefasst und daraus die Mittelwerte berechnet, sodass ein metrisches Skalenniveau erreicht werden konnte. Für die Chi-Quadrat-Tests wurden die Abstufungen des Wohnbudgets reduziert, damit die erwarteten Werte jeweils über 5 liegen, um den statistischen Voraussetzungen zu entsprechen.

[32] IRV = Intra-Individual Response Variability. Zeigt die Streuung im Antwortverhalten von Personen mittels Berechnung der Standardabweichung (Dunn, Heggestad, Shanock & Theilgard, 2018, S. 105–121).

4.6 Fazit methodische Vorgehensweise

Ausgehend von der Forschungsfrage und den aufgestellten Hypothesen erfolgte die quantitative Datenerhebung anhand einer webbasierten Onlineumfrage.

Das Auswahlverfahren der Stichprobe kombinierte gezielte mit zufallsgesteuerten Elementen. Die Umfrage wurde sowohl auf den sozialen Netzwerken der Autorin als auch auf der Plattform www.meinungsplatz.ch veröffentlicht.
Die Onlineumfrage wurde über einen Zeitraum von knapp zwei Wochen durchgeführt und am 5. Juli 2024 abgeschlossen. Teilnehmende, welche nicht den Kriterien der Zielgruppe entsprachen, wurden mittels ‹Qualifizierungsfragen› von der Befragung ausgeschlossen. Dieses Vorgehen ermöglichte eine Beschränkung der Datenbasis auf Personen der Generation Z in der Deutschschweiz sowie eine Optimierung in der Datenbereinigung. In summa konnten 221 Datensätze erhoben werden. Die erhobenen Daten wurden mittels des Statistikprogramms SPSS bereinigt und für die Analyse aufbereitet. Die finale Stichprobengrösse beziffert sich auf n = 192. Diese Stichprobengrösse wurde für die verschiedenen statistischen Testverfahren herangezogen und ausgewertet.

5. Empirische Erhebung

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse und Erkenntnisse der empirischen Untersuchung vorgestellt. In einem ersten Schritt wird mittels deskriptiver Statistik die Zusammensetzung der Stichprobe dargestellt. Danach erfolgt die Darlegung der Ergebnisse entlang der drei Themen ‹Wohnpräferenzen›, ‹kollektive Wohnformen› und ‹Charakteristika Generation Z›. Dabei werden die Ergebnisse deskriptiv vorgestellt und die Hypothesen mittels statistischer Testverfahren auf Signifikanz hin analysiert, um mögliche Rückschlüsse auf die Generation Z der Deutschschweiz (Grundgesamtheit) ziehen zu können. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Auswertung überwiegend der Begriff ‹Generation Z› verwendet, wobei sich die Erkenntnisse und Ergebnisse explizit auf die Generation Z der Deutschschweiz beziehen.

Es sei darauf hingewiesen, dass lediglich die zentralen Ergebnisse der Onlineumfrage berücksichtigt werden, welche zur Beantwortung der Forschungsfrage, zur Analyse der Hypothesen sowie zur Formulierung der Handlungsempfehlungen relevant sind. Die statistischen Auswertungen sind als Anhang 6 aufgeführt.

5.1 Beschreibung der Stichprobe

Die Ermittlung der effektiven Stichprobengrösse erfolgte anhand einer mehrstufigen Datenbereinigung (vgl. Kapitel 4.5). In summa haben 219 qualifizierte[33] Personen an der Onlineumfrage teilgenommen, wovon neun Personen die Umfrage vorzeitig beendet haben. Daraus ergibt sich eine Abschlussquote von 95.9 %. Aus der bereits dargelegten Bereinigung resultiert ein finaler Datensatz von insgesamt 192 auswertbaren Antwortbögen. Die Stichprobengrösse beträgt somit n = 192.

5.1.1 Geschlecht und Alter

Die Stichprobe setzt sich aus 47.4 % (n = 91) weiblichen und 52.6 % (n = 101) männlichen Teilnehmenden zusammen, was einer ausgewogenen Geschlechterverteilung entspricht. Hinsichtlich der Altersstruktur zeigt sich hingegen ein divergentes Bild. Die Betrachtung des untenstehenden Histogramms zeigt, dass die Altersgruppe der 28-Jährigen mit einem Anteil von 13.5 % (n = 26) die grösste Gruppe innerhalb der Stichprobe darstellt. Darauffolgend ist die Altersgruppe der 26-Jährigen mit einem Anteil von 10.4 % (n = 20) zu nennen. Der Median liegt bei einem Alter von 24 Jahren.

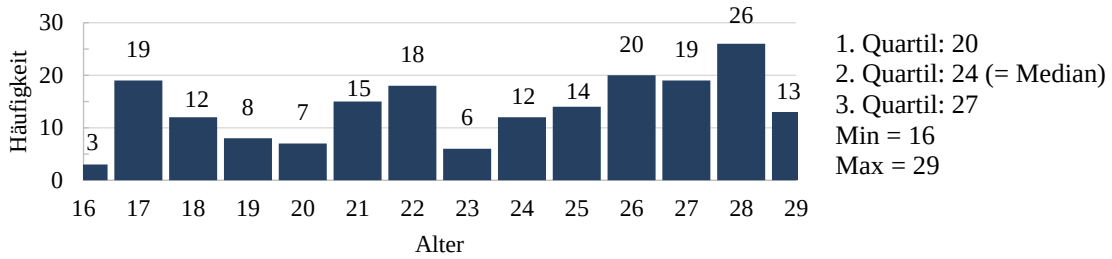


Abbildung 11: Stichprobe nach Alter

Um eine differenzierte Betrachtung der Hypothesen und der Forschungsfrage zu ermöglichen, erfolgt eine Unterteilung[34] des Alters in drei Kategorien: Jugendliche (16–18 Jahre), junge Erwachsene (19–25 Jahre) und Erwachsene (26–29 Jahre). Der Anteil der Jugendlichen beträgt 17.7 % (n = 34). Die jungen Erwachsenen sind mit 41.7 % (n = 80) und die Erwachsenen mit 40.6 % (n = 78) in der Stichprobe vertreten. Es lässt sich somit festhalten, dass die Gruppe der Jugendlichen in der Stichprobe unterrepräsentiert ist.

5.1.2 Wohnform

Die Mehrheit der Teilnehmenden ist noch im Elternhaushalt wohnhaft (45.8 %, n = 88). Der hohe Wert ist aufgrund des Alters der Zielgruppe und des tendenziell späteren Auszugs aus dem Elternhaus zu erwarten (vgl. Kapitel 3.3.1).

---

[33] Qualifizierte Personen = Personen, die den Kriterien der Zielgruppe entsprechen (259 - 38 - 2 = 219).
[34] Die Unterteilung wird nach den Altersabstufungen des schweizerischen Strafgesetzbuchs vorgenommen.

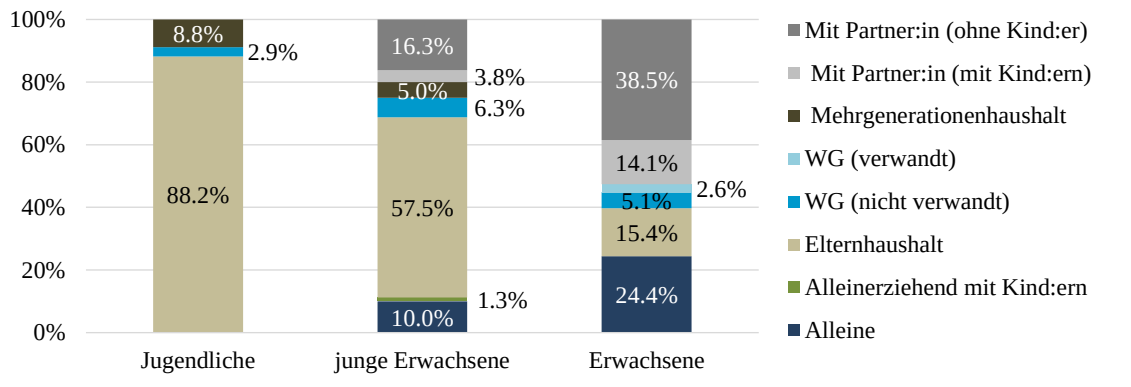


Abbildung 12: Stichprobe nach Wohnform und Alterskategorien, skaliert auf 100 %

Anhand von Abbildung 12 lässt sich erkennen, dass das Wohnen im Elternhaus mit höherem Alter zunehmend vom Leben mit dem Partner/der Partnerin oder vom Einpersonenhaushalt abgelöst wird. Darüber ist eine Zunahme von WGs mit höherem Alter zu beobachten. Damit können die theoretischen Grundlagen in Kapitel 3.3.1 zu den Wohnformen ebenfalls für die Generation Z erhärtet werden.

Über die gesamte Stichprobe (n = 192) betrachtet, leben insgesamt 3.6 % (n = 7) in einem Haushalt mit drei oder mehr Generationen (Mehrgenerationenhaushalt) und 6.3 % (n = 12) in einer WG.

Unter den Teilnehmenden, die in nächster Zeit einen Wohnwechsel oder den Auszug aus dem Elternhaus planen (n = 87), können sich rund 54.0 % (47 Nennungen) das Wohnen mit dem Partner/der Partnerin und 33.3 % (29 Nennungen) das Leben in einem Einpersonenhaushalt als nächste Wohnform vorstellen. Die WG als zukünftige Wohnform erhielt 26 Nennungen. Die Prognose lässt den Schluss zu, dass die WG als zukünftige Wohnform eine ähnliche Relevanz aufweisen wird wie aktuell. Die zukünftige Verteilung der Wohnformen wird demnach der aktuellen Verteilung entsprechen.

5.1.3 Haushaltsgrösse

Die Resultate zur Haushaltsgrösse sind im Wesentlichen konsistent mit der vorhergehenden Analyse zur Wohnform. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, sind der Zweipersonenhaushalt mit einem Anteil von 29.2 % (n = 56) und der Vierpersonenhaushalt mit 24.5 % (n = 47) die am häufigsten vertretenen Haushaltsgrössen in der Stichprobe.

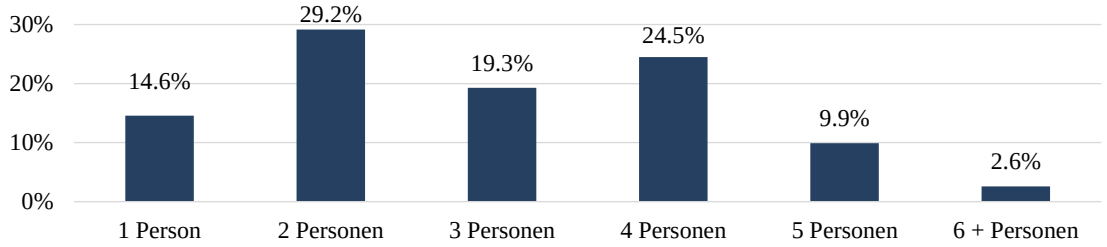


Abbildung 13: Stichprobe nach Haushaltsgrössen

5.1.4 Wohnort

In Bezug auf die Wohnkantone lassen sich der Kanton Zürich mit 22.4 % (n = 43) auf dem ersten und der Kanton Bern mit 17.7 % (n = 34) auf dem zweiten Platz verorten (vgl. Abbildung 26; Anhang 6). Diese Rangierung entspricht den Erwartungen, da sie mit den Bevölkerungsdaten des Bundesamtes für Statistik BFS (2024b) zur ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz übereinstimmt. Bei einer Zusammenfassung der Kantone nach Regionen zeigt sich, dass das Mittelland[35] mit einem Anteil von 26.0 % (n = 50) in der Stichprobe am stärksten vertreten ist. Die Region Zürich folgt mit einem Anteil von 22.4 % (n = 43) an zweiter Stelle, während die Region Ostschweiz[36] mit einem Anteil von 20.3 % (n = 39) an dritter Stelle rangiert. Auch diese Verteilung entspricht den Bevölkerungsdaten des Bundesamtes für Statistik BFS (2024b).

5.1.5 Bildungsabschluss

Wird die Stichprobe hinsichtlich des höchsten Bildungsabschlusses untersucht, so ist erkennbar, dass 58.3 % (n = 112) der Teilnehmenden eine Berufslehre/Handelsmittelschule oder Berufsmaturität/gymnasiale Maturität bislang erlangt haben. Je 13.0 % (n = 25) der Teilnehmenden gaben entweder die obligatorische Grundschule oder eine höhere Fachschule/Bachelor als höchsten Bildungsabschluss an. Einen eidgenössischen Fachausweis wiesen 8.9 % (n = 17) und einen Masterabschluss 6.8 % (n = 13) der Teilnehmenden vor (vgl. Abbildung 27, Anhang 6). Es ist davon auszugehen, dass sich einige Teilnehmende derzeit noch in Weiterbildungen befinden und höhere Abschlüsse mit dem Alter tendenziell zunehmen dürften.

5.1.6 Zwischenfazit Empirie Stichprobe

Die deskriptive Analyse ergibt, dass die Stichprobe eine ausgewogene Geschlechterverteilung, jedoch eine gewisse Diversität in der Altersstruktur aufweist. Die Mehrheit der Teilnehmenden lebt derzeit im Elternhaus, was auf das Alter der Teilnehmenden und den tendenziell späteren Auszug zurückzuführen sein dürfte. Mit zunehmendem Alter manifestieren sich neue Wohnformen, wie beispielsweise der Partner- oder der Einpersonenhaushalt. Als zukünftige Wohnform wird die WG eine ähnliche Relevanz aufweisen wie gegenwärtig.

Die Verteilung der Wohnkantone entspricht den Statistiken des Bundesamtes für Statistik BFS (2024b). Rund 58.3 % der befragten Personen haben aktuell eine gymnasiale Maturität oder Berufsmaturität erlangt, während knapp 30 % eine Tertiärausbildung

[35] Mittelland = Kantone BE, FR, JU, NE und SO.
[36] Ostschweiz = Kantone AI, AR, GL, GR, SG, SH und TG.

abgeschlossen haben. Die detaillierte Analyse der Stichprobe und Aufteilung in die drei Alterskategorien ‹Jugendliche›, ‹junge Erwachsene› und ‹Erwachsene› ermöglicht eine differenzierte Betrachtungsweise des Forschungsgegenstands.

5.2 Wohnpräferenzen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde die Fragestellung untersucht, welche Wohnfaktoren für die Generation Z von Bedeutung sind und ob sich diese innerhalb der Generation Z unterscheiden. Zu diesem Zweck wurden die Teilnehmenden gebeten, eine Rangfolge verschiedener Wohnfaktoren zu erstellen sowie jeweils zwei Wohnfaktoren miteinander zu vergleichen und diese zu gewichten. In Tabelle 6 werden die Rangierungsergebnisse der Wohnfaktoren anhand der gewichteten Summe dargestellt.

	Summe gewichtet	Rang
Miete	382	1.
Lage[37]	594	2.
Umgebung[38]	667	3.
Wohnungsgrösse	682	4.
Ausstattung	952	5.
Nachbarschaft[39]	976	6.
Nachhaltigkeit	1123	7.

Tabelle 6: Rangierung Wohnfaktoren

Die Rangierung verdeutlicht, dass die Miete für die Generation Z den höchsten Stellenwert unter den Wohnfaktoren einnimmt. Es folgen die Lage sowie die Umgebung.

Demgegenüber werden die Nachbarschaft sowie die Nachhaltigkeit als weniger relevant erachtet. Mit Bezug auf den Forschungsgegenstand und die postulierten Hypothesen werden nachfolgend die Ergebnisse und statistischen Testverfahren zu den Wohnfaktoren ‹Miete›, ‹Nachbarschaft› und ‹Nachhaltigkeit› entlang der drei definierten Alterskategorien detailliert dargestellt. Zur deskriptiven Beschreibung wird die prozentuale Verteilung der Rangierung der Wohnfaktoren gemäss nachfolgender Tabelle 7 herangezogen.

	1. Rang	2. Rang	3. Rang	4. Rang	5. Rang	6. Rang	7. Rang
Miete	49.0 %	26.0 %	12.0 %	6.8 %	3.6 %	1.6 %	1.0 %
Lage	22.4 %	20.3 %	17.7 %	20.8 %	6.8 %	7.8 %	4.2 %
Umgebung	10.4 %	15.6 %	25.5 %	21.9 %	18.8 %	6.8 %	1.0 %
Wohnungsgrösse	10.4 %	20.8 %	19.8 %	22.4 %	11.5 %	8.9 %	6.3 %
Ausstattung	5.2 %	6.8 %	10.9 %	10.9 %	21.9 %	18.8 %	25.5 %
Nachhaltigkeit	1.6 %	2.6 %	5.7 %	7.8 %	10.9 %	24.5 %	46.9%
Nachbarschaft	1.0 %	7.8 %	8.3 %	9.4 %	26.6 %	31.8 %	15.1 %

Tabelle 7: Rangierung Wohnfaktoren, in %

Für die restlichen Wohnfaktoren erfolgen die Darstellung der Teststatistik und eine kurze Darlegung der Ergebnisse.

[37] Der Begriff ‹Lage› umfasst in der vorliegenden Untersuchung die Mikro- und Makrolage sowie die Verkehrslage und die Infrastruktur wie bspw. die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
[38] Der Begriff ‹Umgebung› umfasst in der vorliegenden Untersuchung das unmittelbare Umfeld und schliesst Aspekte wie ‹Einkaufsmöglichkeiten›, ‹Lärmniveau› und ‹Sicherheit› mit ein.
[39] Der Begriff ‹Nachbarschaft› wird in der vorliegenden Untersuchung auf die Bewohnenden einer Wohnsiedlung/eines Mehrfamilienhauses eingegrenzt.

5.2.1 Miete

Knapp die Hälfte der Teilnehmenden priorisierte die Miete, womit diese hinsichtlich der Wohnungswahl die grösste Relevanz für die Generation Z einnimmt. Eine vertiefte Analyse der Rangfolge der Miete in Bezug auf die drei Alterskategorien legt dar, dass der Faktor ‹Miete› mit zunehmendem Alter an Bedeutung verliert. In Tabelle 18, Anhang 6 wird der beschriebene Rückgang verdeutlicht. Eine solche Abnahme ist vor dem Hintergrund zu erwarten, dass mit zunehmendem Alter ein höheres Einkommen zu erwarten sein dürfte. Der durchgeführte Kruskal-Wallis-Test ergibt einen Testwert von 4.705 sowie eine asymptotische Signifikanz von 0.095. Da der berechnete Testwert bei einem Signifikanzniveau von 5 % kleiner als der kritische Chi-Quadrat-Wert von 5.99 ist, gibt es keine signifikanten Unterschiede in den drei Alterskategorien hinsichtlich der zentralen Tendenz zur Miete (vgl. Universität Zürich, 2023b).

5.2.2 Nachbarschaft

Die Nachbarschaft scheint für die Teilnehmenden von untergeordneter Bedeutung zu sein. Wie in Tabelle 7 gezeigt, wurde der Faktor ‹Nachbarschaft› von lediglich 1.0 % (n = 2) der Teilnehmenden bevorzugt gewählt. Insgesamt wurde die Nachbarschaft mit 31.8 % (n = 61) mit dem sechsten Rang bewertet. Bei Betrachtung der Rangierung der Nachbarschaft in Bezug auf die drei Alterskategorien zeigt sich, dass Jugendliche und junge Erwachsene den Faktor ‹Nachbarschaft› jeweils auf den fünften Rang und die Erwachsenen ihn auf den sechsten Rang platzierten (vgl. Tabelle 20, Anhang 6). Der Kruskal-Wallis-Test liefert einen Testwert von 3.936 sowie eine asymptotische Signifikanz von 0.140. Auf einem Signifikanzniveau von 5 % bestehen somit keine signifikanten Unterschiede zur Nachbarschaft in den drei Alterskategorien (vgl. Universität Zürich, 2023b).

Bei Betrachtung der Wahl zwischen Nachbarschaft und Privatsphäre, zeigt sich, dass lediglich 20.3 % (n = 39) der Teilnehmenden die Nachbarschaft gegenüber der Privatsphäre präferieren (vgl. Abbildung 14). In Tabelle 8 wird die Analyse entlang der drei Alterskategorien aufgezeigt. Es ist zu erkennen, dass mit zunehmendem Alter die Privatsphäre an Relevanz gewinnt, während der Faktor ‹Gemeinschaft› bei den Jugendlichen eine höhere Bedeutung als bei den anderen beiden Alterskategorien aufweist.

	Jugendliche	junge Erwachsene	Erwachsene
Privatsphäre	64.7%	80.0%	85.9%
Nachbarschaft/Gemeinschaft	35.3%	20.0%	14.1%

Tabelle 8: Privatsphäre vs. Gemeinschaft nach Alterskategorien

5.2.3 Nachhaltigkeit

Wie die Rangierung der Wohnfaktoren in Tabelle 7 ferner darlegt, wird der Faktor ‹Nachhaltigkeit› von 46.9 % (n = 90) der Teilnehmenden mit dem siebten Rang, d. h. als am wenigsten relevant, bewertet. Bei einer Betrachtung aller drei Alterskategorien wird ersichtlich, dass die Nachhaltigkeit mit jeweils knapp 50 % von allen Altersgruppen auf den siebten Rang gewählt wird (vgl. Tabelle 22, Anhang 6). Der berechnete Kruskal-Wallis-Test ergibt einen Testwert von 0.258 sowie eine asymptotische Signifikanz von 0.879, womit auf einem Signifikanzniveau von 5 % keine signifikanten Unterschiede zwischen den drei Alterskategorien bestehen (vgl. Universität Zürich, 2023b).

5.2.4 Lage, Wohnungsgrösse, Ausstattung und Umgebung

Für die weiteren untersuchten Wohnfaktoren werden an dieser Stelle die Teststatistiken der durchgeführten Kruskal-Wallis-Tests aufgeführt.

	Lage	Wohnungsgrösse	Ausstattung	Umgebung
Kruskal-Wallis-H	0.481	5.887	5.135	2.252
Freiheitsgrade (df)	2	2	2	2
Asymptotische Signifikanz	0.786	0.053	0.077	0.324
Kritischer Chi-Quadrat-Wert (Niveau = 5 %, df = 2)	5.99	5.99	5.99	5.99

Tabelle 9: Teststatistik Kruskal-Wallis Wohnfaktoren

Bei sämtlichen weiteren Wohnfaktoren liegen die berechneten Testwerte auf einem Signifikanzniveau von 5 % jeweils unter dem kritischen Chi-Quadrat-Wert, womit statistisch keine Unterschiede bezüglich der Wohnpräferenzen innerhalb der Generation Z bestehen.

5.2.5 Trade-off Wohnfaktoren

In der nachfolgenden Abbildung wird der direkte Vergleich zweier Wohnfaktoren dargestellt, wobei die Teilnehmenden aufgefordert wurden, jeweils einen der beiden Faktoren nach Relevanz zu wählen. Die Ergebnisse unterstreichen erneut den ökonomischen Aspekt, der für die Generation Z in Bezug auf das Wohnen von zentraler Bedeutung ist.

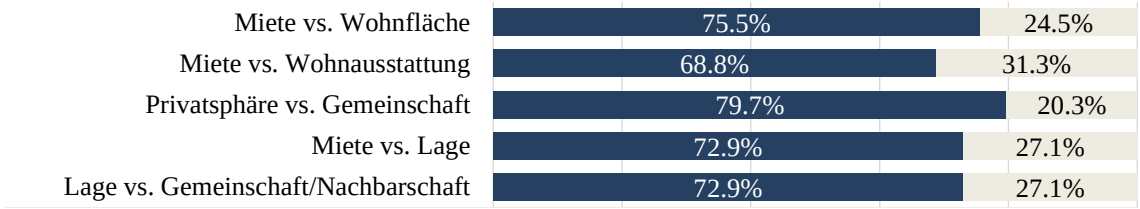


Abbildung 14: Trade-off Wohnfaktoren

Hinsichtlich der Vergleichspaare stellt jeweils die Miete die bedeutendere Wohnpräferenz dar. Zudem lässt sich festhalten, dass der Privatsphäre ein höherer Stellenwert als der Gemeinschaft/Nachbarschaft beigemessen wird. Ferner kann festgehalten werden, dass die Lage gegenüber der Gemeinschaft/Nachbarschaft dominiert.

5.2.6 Wohnbudget

Im Folgenden wird eine Konkretisierung des monetären Faktors durch die Darstellung des verfügbaren Wohnbudgets und dessen subjektiv wahrgenommenen Einfluss auf die Wohnungssuche entlang der drei gebildeten Alterskategorien vorgenommen. In Bezug auf das verfügbare Wohnbudget lässt sich festhalten, dass dieses mit zunehmendem Alter steigt. Im Mittel stehen den Jugendlichen 500–699 CHF, den jungen Erwachsenen 700–999 CHF und den Erwachsenen 1000–1499 CHF als Wohnbudget zur Verfügung. Vor dem Hintergrund, dass das Einkommen mit dem Alter tendenziell zunehmen dürfte, war dieses Ergebnis zu erwarten.

In Bezug auf den subjektiv wahrgenommenen Einfluss veranschaulicht die nachfolgende Abbildung, dass 79.4 % (n = 27) der Jugendlichen der Ansicht sind, dass das Wohnbudget einen starken bis sehr starken Einfluss auf die Wohnungssuche ausübt. Bei den jungen Erwachsenen sind es 70.0 % (n = 56) und bei den Erwachsenen 66.7 % (n = 52).

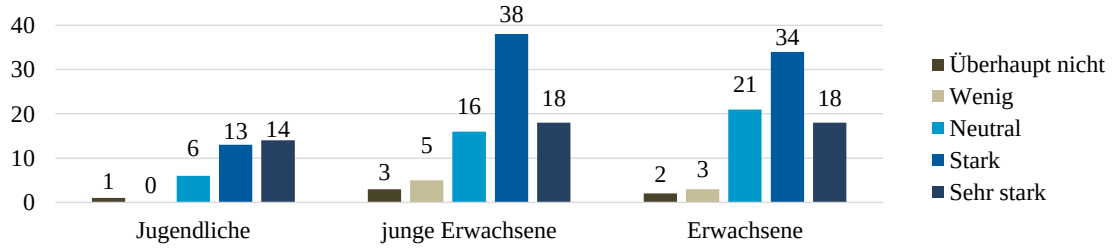


Abbildung 15: Einfluss Wohnbudget nach Alterskategorien

Die durchgeführte Kontingenzanalyse (Chi-Quadrat(2) = 11.273, p = .004, n = 192, Cramers V = .242) zeigt, dass das Wohnbudget und dessen Einfluss auf die Wohnungssuche auf einem Niveau von 1 % in einem statistisch signifikanten, jedoch mittleren Zusammenhang stehen (Universität Zürich, 2023c; Jesussek & Volk-Jesussek, 2024, S. 167).

5.2.7 Zwischenfazit Empirie Wohnpräferenzen

Die empirische Untersuchung beleuchtete die Wohnpräferenzen der Generation Z, wobei eine Bewertung und ein Vergleich verschiedener Wohnfaktoren vorgenommen wurden. Zunächst kann festgehalten werden, dass die Miete den höchsten Stellenwert unter den Wohnfaktoren einnimmt, insbesondere in der Alterskategorie der Jugendlichen. Mit zunehmendem Alter verlieren ökonomische Aspekte leicht an Bedeutung, während die Privatsphäre an Relevanz gewinnt. Die Ergebnisse legen nahe, dass die Privatsphäre von der Generation Z als bedeutender bewertet wird als die Gemeinschaft.

Die Lage sowie die Wohnungsgrösse stellen ebenfalls wesentliche Faktoren dar, während die beiden Faktoren ‹Nachbarschaft› und ‹Nachhaltigkeit› als weniger relevant erachtet werden. Die durchgeführten statistischen Testverfahren zeigen, dass sich innerhalb der

Generation Z keine signifikanten Unterschiede bezüglich der Wohnpräferenzen feststellen lassen.
Das verfügbare Wohnbudget korreliert positiv mit dem Alter, wobei es eine wesentliche Rolle bei der Wohnungssuche einnimmt. Es kann ein statistisch signifikanter Zusammenhang auf dem Signifikanzniveau von 1 % nachgewiesen werden.

5.3 Kollektive Wohnformen

Als nächstes Thema wurden die Bekanntheit und die Präferenz für kollektive Wohnformen sowie deren Anforderungen empirisch untersucht.

5.3.1 Bekanntheit kollektiver Wohnformen

Die in Tabelle 10 dargestellten Ergebnisse zeigen anhand der Anzahl Nennungen, dass die klassische WG über alle Alterskategorien hinweg den höchsten Bekanntheitsgrad aufweist. Dies bestätigt die Etablierung der WG im Mietwohnungsmarkt, wie sie in den Kapiteln 2.3.2 und 3.3.1 über die Nachfrage nach WGs und die Wohnpräferenzen der Generation Z dargelegt wird.

	Jugendliche	junge Erwachsene	Erwachsene	Gesamt
Wohngemeinschaft	32 / 18.2 %	74 / 42.0 %	70 / 39.8 %	176 / 100 %
Clusterwohnungen	0 / 0 %	7 / 70.0 %	3 / 30.0 %	10 / 100 %
Generationenwohnen	16 / 14.3 %	48 / 42.9 %	48 / 42.9 %	112 / 100 %

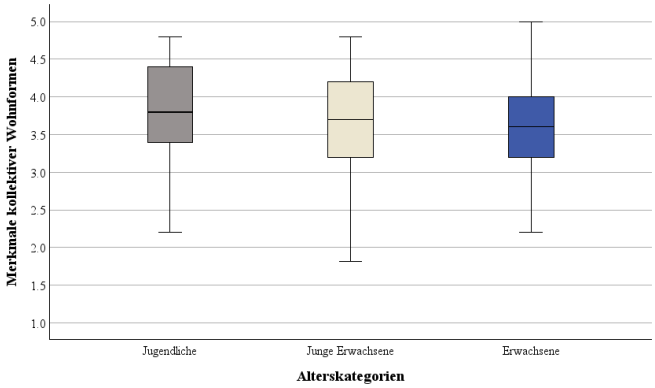
Tabelle 10: Bekanntheit kollektiver Wohnformen nach Alterskategorien

Die WG ist mit einer Bekanntheit von 91.6 % (n = 176) deutlich stärker verbreitet als das Generationenwohnen (58.3 %, n = 112). Die geringste Bekanntheit weisen Clusterwohnungen auf, welche lediglich 5.2 % (n = 10) der Teilnehmenden bekannt sind. In Anbetracht der Tatsache, dass Clusterwohnungen bis anhin ein Nischenprodukt auf dem Mietwohnungsmarkt darstellen, ist dieses Ergebnis nicht verwunderlich (vgl. Kapitel 2.3.1). Um feststellen zu können, ob den Angehörigen der Generation Z weitere kollektive Wohnformen geläufig sind, wurden als Antwortmöglichkeiten das ‹Co-Living› und ‹Studentenwohnheime› vorgegeben. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit eingeräumt, zusätzliche kollektive Wohnformen in einem Freitextfeld zu nennen. Es zeigt sich, dass das Co-Living eine leicht höhere Bekanntheit aufweist als Clusterwohnungen, jedoch deutlich weniger bekannt ist als die klassische WG (vgl. Tabelle 26, Anhang 6). Zusätzlich genannte kollektive Wohnformen wurden seitens Teilnehmenden nicht verzeichnet.

5.3.2 Einstellung gegenüber kollektiven Wohnformen

Des Weiteren wurden die Ansichten und Einstellungen der Teilnehmenden zu kollektiven Wohnformen eruiert. Dabei wurden die Attribute kollektiver Wohnformen (vgl. Kapitel 2.1) aufgeführt und anhand einer fünfstufigen Likert-Skala bewertet. Eine Beurteilung

über 3 (neutral) wird als positive Einstellung zu kollektiven Wohnformen betrachtet. Zur Darstellung der Ergebnisse wird der nachfolgende Boxplot herangezogen.



Jugendliche
Min: 2.2
1. Quartil: 3.4
2. Quartil: 3.8
3. Quartil: 4.4
Max: 4.8

junge Erwachsene
Min: 1.8
1. Quartil: 3.2
2. Quartil: 3.7
3. Quartil: 4.2
Max: 4.8

Erwachsene
Min: 2.2
1. Quartil: 3.2
2. Quartil: 3.6
3. Quartil: 4
Max: 5

Abbildung 16: Präferenz für kollektive Wohnformen nach Alterskategorien

Bei Betrachtung des Medians (2. Quartil) ist erkennbar, dass mit zunehmendem Alter eine leichte Abnahme zu verzeichnen ist. Der Median liegt in allen Alterskategorien über dem neutralen Wert 3, sodass von einer leicht positiven Einstellung gegenüber kollektiven Wohnformen auszugehen ist.

5.3.3 Teilen von Wohnraum

Als zentrale Eigenschaft kollektiver Wohnformen kann das Teilen von Wohnraum betrachtet werden (vgl. Kapitel 2.1). In der vorliegenden Untersuchung wurde daher eruiert, ob der Wohnraum eher mit fremden oder bekannten Personen geteilt werden würde. Hinsichtlich der Präferenz für die gemeinsame Nutzung des Wohnraums lässt sich feststellen, dass 24.0 % (n = 46) der befragten Personen diesen mit fremden und 56.2 % (n = 108) mit bekannten Personen teilen würden. Bei Betrachtung der verschiedenen Alterskategorien anhand von Tabelle 11 lässt sich jedoch festhalten, dass die jungen Erwachsenen mit 47.8 % (n = 22) am ehesten den Wohnraum mit fremden Personen teilen würden.

	Jugendliche	junge Erwachsene	Erwachsene	Gesamt
Fremde Personen	13 / 28.3 %	22 / 47.8 %	11 / 23.9 %	46 / 100 %
Bekannte Personen	20 / 18.5 %	44 / 40.7 %	44 / 40.7 %	108 / 100 %

Tabelle 11: Teilen von Wohnraum nach Alterskategorien

Die übrigen 19.8 % (n = 38) der Teilnehmenden geben an, ihren Wohnraum gar nicht teilen zu wollen. Dabei werden die Wahrung der Privatsphäre und das Fehlen eines eigenen Wohnraums als zentrale Gründe für das Nichtteilen genannt. Sicherheits- und Hygieneaspekte sowie das Potenzial möglicher Konflikte werden von den befragten Personen als weniger relevant erachtet. Zur vertieften Analyse wurde mittels linearer Regression der Zusammenhang zwischen dem Wunsch nach Privatsphäre (unabhängige Variable) und der Präferenz für kollektive Wohnformen (abhängige Variable) untersucht. Der Regressionskoeffizient von –0.392 zeigt einen negativen Zusammenhang zwischen den beiden Variablen. Mit einem p-Wert von 0.00104 ist dieser Zusammenhang auf einem

Niveau von 1 % signifikant, wobei 5.0 % der Streuung mit dem Wunsch nach Privatsphäre erklärt wird. Dies stellt nach Cohen (1992; in Universität Zürich, 2024a) eine mittlere Effektstärke dar. Somit konnte der Zusammenhang statistisch nachgewiesen werden.

5.3.4 Intention des Teilens von Wohnraum

Entlang der empirischen Untersuchung wurde zudem eruiert, auf welchem Ursprung die Intention zum Wohnen in einer kollektiven Form gründet (vgl. Kapitel 2.1). In der nachfolgenden Tabelle werden die Ergebnisse zusammengefasst.

	Mietkosten = Ökonomische Intention	Nachhaltigkeit = Ökologische Intention	Gemeinschaft = Soziale Intention	Kollektives Wohnen wird abgelehnt	Anzahl
Jugendliche	28 / 82.4 %	6 / 17.6 %	16 / 47.1 %	6 / 17.6 %	34
junge Erwachsene	49 / 61.3 %	10 / 12.5 %	24 / 30.0 %	29 / 36.3 %	80
Erwachsene	53 / 67.9 %	7 / 9.0 %	20 / 25.6 %	32 / 41.0 %	78
Anzahl	130	23	60	67	192

Tabelle 12: Intention für kollektive Wohnformen nach Alterskategorien

Die Analyse der Ergebnisse ergibt, dass 67.7 % (n = 130) der Teilnehmenden die Einsparung von Mietkosten als primäres Argument für das kollektive Wohnen nennen. Dies lässt vermuten, dass innerhalb der Generation Z eine hohe ökonomische Intention mit kollektiven Wohnformen verbunden ist. Insbesondere für Jugendliche stellen Mietkosten einen relevanten Faktor dar, was sich in einem Anteil von 82.4 % (n = 28) manifestiert. Hierzu sei jedoch anzumerken, dass die Altersgruppe der Jugendlichen in der Stichprobe unterrepräsentiert ist, weshalb dieses Ergebnis kritisch zu betrachten ist. Mittels Kontingenzanalyse wurde die Hypothese getestet, ob sich Personen mit geringerem Wohnbudget im Vergleich zu Personen mit höherem Wohnbudget hinsichtlich der Präferenz für kollektive Wohnformen unterscheiden. Die statistische Analyse belegt, dass das Wohnbudget und die Präferenz für kollektive Wohnformen in keinem statisch signifikanten Zusammenhang stehen (Chi-Quadrat(2) = 3.59, p = .17, n = 192, Cramers V = .14). Die Präferenz für kollektive Wohnformen hängt demnach nicht mit dem verfügbaren Wohnbudget zusammen (vgl. Universität Zürich, 2023c).

Nach der ökonomischen Intention wird die Gemeinschaft respektive die soziale Intention zum Wohnen in einer kollektiven Form genannt. Demgegenüber spielen Nachhaltigkeitsaspekte eine untergeordnete Rolle, sodass von einer niedrigen ökologischen Intention auszugehen ist. Die geringere Bedeutung der Nachhaltigkeitsaspekte im Zusammenhang mit Immobilien zeigt sich ebenfalls anhand der im vorherigen Abschnitt dargelegten Wohnpräferenzen. Zudem gibt mehr als ein Drittel (n = 67) der befragten Personen an, nicht in einer kollektiven Wohnform leben zu wollen.

5.3.5 Gemeinschaft

Das Charakteristikum der Gemeinschaft[40] ist ein weiterer wesentlicher Aspekt kollektiver Wohnformen (vgl. Kapitel 2.1). Hierfür wurde unter anderem die Bedeutung des Nachbarschaftsverhältnisses für die Teilnehmenden und ihre Teilhabe an Nachbarschaftsaktivitäten ermittelt. In der nachfolgenden Abbildung werden die Resultate aufgezeigt.

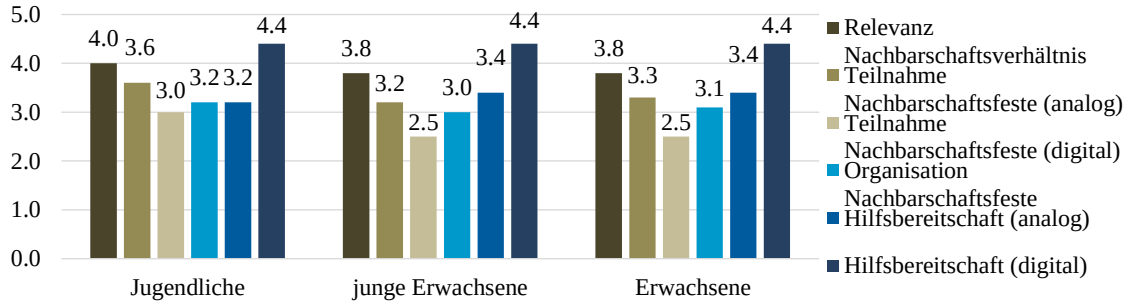


Abbildung 17: Gemeinschaftsaspekte nach Alterskategorien

Die Auswertung entlang der drei Alterskategorien zeigt, dass das Nachbarschaftsverhältnis für die jugendlichen Teilnehmenden (M = 4) die höchste Bedeutung aufweist (junge Erwachsene: M = 3.8, Erwachsene: M = 3.8). In Bezug auf die Teilnahme an Nachbarschaftsfesten – sowohl in analoger als auch in digitaler Form – lässt sich festhalten, dass bei den Jugendlichen im Vergleich zu den anderen beiden Alterskategorien eine leicht höhere Bereitschaft zur Teilnahme vorhanden ist. Ferner ist ersichtlich, dass die Teilnahme an digitalen Nachbarschaftsfesten von den jungen Erwachsenen und Erwachsenen im Durchschnitt jeweils unter 3 bewertet wurde. Dies lässt den Schluss zu, dass solche Events auch bei der Generation Z nur eine geringe Beliebtheit aufweisen. Gleichzeitig zeigt sich, dass die erwachsenen Personen der Stichprobe eine höhere analoge Hilfsbereitschaft aufweisen als die Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Demgegenüber zeigt sich hinsichtlich der digitalen Hilfsbereitschaft eine Homogenität in sämtlichen Altersgruppen. Der Mittelwert von 4.4 weist dabei auf eine besonders hohe Ausprägung hin.

Der Kruskal-Wallis-Test zeigt, dass für sämtliche Variablen keine signifikanten Unterschiede hinsichtlich der mittleren Tendenz zur Nachbarschaft innerhalb der drei Alterskategorien bestehen (vgl. Tabelle 30, Anhang 6). Somit lässt sich keine signifikante Divergenz hinsichtlich der Relevanz der Nachbarschaft innerhalb der drei Alterskategorien der Generation Z feststellen.

Als weiterführende Analyse wurde mittels linearer Regression die Relevanz der Nachbarschaft (unabhängige Variable) hinsichtlich der Präferenz für kollektive Wohnformen (abhängige Variable) statistisch überprüft. Der Regressionskoeffizient von 0.395 weist auf einen positiven Zusammenhang zwischen den beiden Variablen hin. Dieser

[40] Der Begriff ‹Gemeinschaft› wird in der vorliegenden Untersuchung analog dem Begriff ‹Nachbarschaft› auf die Bewohnenden einer Wohnsiedlung/eines Mehrfamilienhauses eingegrenzt.

Zusammenhang ist auf einem Niveau von 1 % signifikant (p-Wert von < .001). Die Analyse ergibt, dass 15.4 % der Streuung der Präferenz für kollektive Wohnformen durch die Relevanz der Nachbarschaft erklärt werden. Dies entspricht nach Cohen (1992; in Universität Zürich, 2024a) einem starken Effekt. Somit ist der positive Einfluss der Gemeinschaft auf die Präferenz für kollektive Wohnformen statistisch nachgewiesen.

5.3.6 Anforderungen an kollektive Wohnformen

Entlang der empirischen Untersuchung wurde eine Einschätzung hinsichtlich der möglichen Adaption kollektiver Wohnformen auf die Wohnpräferenzen angestrebt. Zu diesem Zweck wurden die befragten Personen gebeten, die aus ihrer Sicht wesentlichen Anforderungen an kollektive Wohnformen zu nennen. In der nachfolgenden Tabelle werden die Ergebnisse dargelegt.

	Lage	Ausstattung	Mietpreis	Umgebung	Anzahl
Jugendliche	16 / 48.5 %	2 / 6.1 %	21 / 63.6 %	21 / 63.6 %	33
Junge Erwachsene	45 / 56.3 %	24 / 30.3 %	38 / 47.5 %	43 / 53.8 %	80
Erwachsene	39 / 50.6 %	13 / 16.9 %	41 / 53.2 %	43 / 55.8 %	77
Anzahl	100	39	100	107	190
Anmerkung: Werte beruhen auf der Stichprobengrösse n = 190, 2 Teilnehmende gaben keine spezifische Antwort					

Tabelle 13: Anforderungen an kollektive Wohnformen nach Alterskategorien

Die Auswertung der Daten zeigt, dass für die Mehrheit der befragten Jugendlichen eine sichere Umgebung und ein niedriger Mietpreis als wesentliche Kriterien für kollektive Wohnformen gelten (je 21 Nennungen). Für junge Erwachsene stellt hingegen die zentrale Lage eine wesentliche Anforderung dar, was sich in 45 Nennungen manifestiert. Auch bei den Erwachsenen der Generation Z stellt die Umgebung die am häufigsten genannte Anforderung dar (55.8 %, 43 Nennungen). Demgegenüber erweist sich eine moderne Ausstattung, wie beispielsweise das Smart Home, als weniger relevant. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass den Lagefaktoren (Umgebung und zentrale Lage) sowie dem Mietpreis eine höhere Bedeutung als der Wohnausstattung beigemessen wird. Diese Resultate korrespondieren mit den Ergebnissen zu den Wohnpräferenzen im vorhergehenden Abschnitt. Mittels Kontingenzanalyse wurde die Hypothese getestet, ob eine zentrale Lage in einem Zusammenhang mit der Präferenz für kollektive Wohnformen steht. Die statistische Analyse ergibt, dass die Lage und die Präferenz für kollektive Wohnformen in keinem statistisch signifikanten Zusammenhang stehen (Chi-Quadrat(2) = 5.42, p = .17, n = 192, Cramers V = .17). Die Präferenz für kollektive Wohnformen hängt demnach nicht mit der Zentralität der Lage zusammen (vgl. Universität Zürich, 2023c).

5.3.7 Zwischenfazit Empirie kollektive Wohnformen

Entlang der empirischen Erhebung zu kollektiven Wohnformen legen die Ergebnisse dar, dass die WG die bekannteste kollektive Wohnform darstellt, während Clusterwohnungen und das Generationenwohnen eine geringe Bekanntheit aufweisen, was auf die fehlende Etablierung im Mietwohnungsmarkt zurückzuführen sein könnte.

Die Angehörigen der Generation Z haben eine leicht positive Einstellung gegenüber kollektiven Wohnformen. Als Hauptmotive für das potenzielle Leben in einer kollektiven Wohnform werden Mietkosteneinsparungen und die Gemeinschaft genannt, wobei die Nachhaltigkeit eine untergeordnete Rolle einnimmt. Es lässt sich eine leicht abnehmende Tendenz der Präferenz für kollektive Wohnformen mit zunehmendem Alter beobachten.

Hinsichtlich der Bereitschaft, den eigenen Wohnraum zu teilen, gaben 24.0 % der befragten Personen an, dass sie ihren Wohnraum mit fremden Personen teilen würden, während mehr als die Hälfte eine gemeinsame Nutzung mit bekannten Personen bevorzugen würde. Knapp 20 % der befragten Personen gaben an, keinerlei Bereitschaft zur gemeinsamen Nutzung ihres Wohnraums zu haben. Als wesentlicher Grund für die Ablehnung einer gemeinsamen Wohnform wurde die eingeschränkte Privatsphäre genannt. Dabei konnte ein signifikanter, negativer Zusammenhang zwischen Privatsphäre und Präferenz zu kollektiven Wohnformen nachgewiesen werden: Je bedeutender die Privatsphäre eingeschätzt wird, desto kleiner ist die Präferenz für kollektive Wohnformen.
Das Teilen von Wohnraum erfolgt in erster Linie aus ökonomischen Erwägungen heraus. Ein signifikanter Zusammenhang zwischen verfügbarem Wohnbudget und der Präferenz für kollektive Wohnformen konnte jedoch statistisch nicht nachgewiesen werden. Eine weiterführende Regressionsanalyse zeigt, dass 15.4 % der Streuung der Präferenz für kollektive Wohnformen durch die Relevanz der Nachbarschaft erklärt werden können.

Hinsichtlich der Wohnpräferenzen wurden als wesentliche Anforderungen an kollektive Wohnformen die Umgebung und eine zentrale Lage genannt. Der Mietzins spielt ebenfalls eine bedeutende Rolle.

5.4 Charakteristika Generation Z

Die Untersuchung der Charakteristika der Generation Z zielte darauf ab, mögliche Tendenzen hinsichtlich der Präferenz für kollektive Wohnformen zu identifizieren. Darüber hinaus sollten weitere Anforderungen an kollektive Wohnformen ermittelt werden. Die Daten wurden jeweils anhand einer fünfstufigen Likert-Skala erhoben und ausgewertet.

5.4.1 Soziale Interaktion

Eine deskriptive Analyse der Mittelwerte der Skala-Items im Hinblick auf die soziale Interaktion zeigt, dass sich diese in den drei Altersgruppen kaum unterscheiden. Die Relevanz regelmässiger physischer Treffen wird mit einem Mittelwert von 3.4 leicht positiv bewertet. Der ständige Austausch mit Freund/-innen – analog oder digital – wird in allen Alterskategorien leicht höher als die Relevanz physischer Treffen bewertet. Es zeigt sich jedoch eine deutliche Präferenz für persönliche soziale Interaktionen gegenüber virtuellen Kontakten.

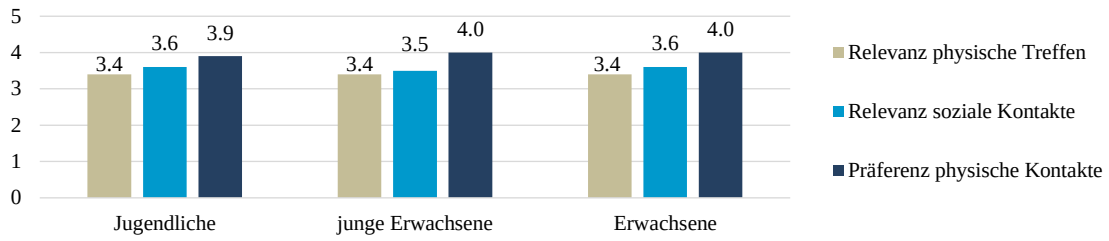


Abbildung 18: Charakteristikum soziale Interaktion nach Alterskategorien

Mittels linearer Regression wurde der Stellenwert der sozialen Kontakte (unabhängige Variable) auf die Präferenz für kollektive Wohnformen (abhängige Variable) statistisch überprüft. Der Regressionskoeffizient von 0.251 indiziert einen positiven Zusammenhang zwischen den beiden Variablen. Der Zusammenhang ist auf einem Niveau von 1 % signifikant (p-Wert = < .001). Die Relevanz sozialer Kontakte erklärt 7.8 % der Streuung zur Präferenz für kollektive Wohnformen. Dies entspricht nach Cohen (1992; in Universität Zürich, 2024a) einem mittleren Effekt. Der positive Einfluss der Relevanz sozialer Kontakte auf die Präferenz für kollektive Wohnformen ist somit statistisch nachgewiesen.

5.4.2 Individualität

Als nächstes charakterisierendes Merkmal der Generation Z wurde die Einstellung zur eigenen Individualität eruiert, um Rückschlüsse auf eine mögliche Präferenz für kollektive Wohnformen zu ermitteln. In der nachfolgenden Abbildung wird die Auswertung zur Ausdrucksweise der Individualität in Bezug auf die Aspekte ‹Lebensstil›, ‹Verhalten›, ‹Wohnform› und ‹Wohnung› dargestellt.

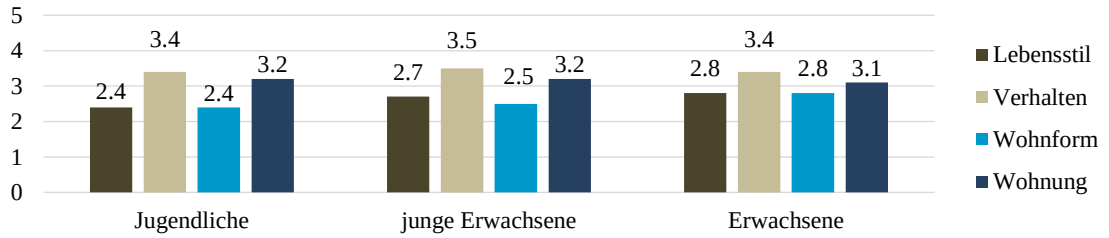


Abbildung 19: Charakteristikum Individualität nach Alterskategorien

Eine erste deskriptive Analyse der Mittelwerte ergibt, dass der Ausdruck der Individualität durch das eigene Verhalten in sämtlichen Altersgruppen die höchste Zustimmung erfährt (Jugendliche M = 3.4, junge Erwachsene M = 3.5, Erwachsene M = 3.4). Des Weiteren erhält die Ausdrucksweise der Individualität durch die Wohnung eine moderate Zustimmung. In sämtlichen Altersgruppen wird der Ausdruck der eigenen Individualität hingegen weniger durch den Lebensstil oder die Wohnform definiert. Der Kruskal-Wallis-Test zeigt, dass hinsichtlich der mittleren Tendenz zur Individualität keine signifikanten Unterschiede zwischen den drei Alterskategorien bestehen (vgl. Tabelle 32; Anhang 6). Mittels durchgeführter linearer Regression kann kein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen der Individualität und der Präferenz für kollektive Wohnformen bestimmt werden (p-Wert = .845). Ein statistisch signifikanter Zusammenhang kann ebenfalls mittels Korrelation nach Pearson nicht nachgewiesen werden. Es lässt sich somit lediglich deskriptiv festhalten, dass die Einstellung zur Individualität innerhalb der Generation Z nicht signifikant divergiert und eher durch das Verhalten und die Wohnung als durch die Wohnform und den Lebensstil zum Ausdruck kommt.

5.4.3 Sharing Economy

In Bezug auf das Gedankengut der Sharing Economy wurden die Teilnehmenden um ihre Einschätzung gebeten, wie sinnvoll sie die gemeinsame Nutzung von Gegenständen im Vergleich zum individuellen Besitz erachten. Aus Abbildung 20 sind die Mittelwerte der erhobenen Skala-Items nach Altersgruppe zu entnehmen.

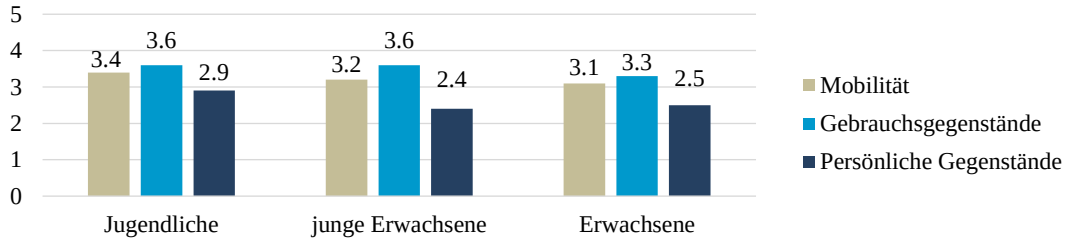


Abbildung 20: Charakteristikum Sharing Economy nach Alterskategorien

Die gemeinsame Nutzung persönlicher Gebrauchsgegenstände wie Werkzeuge oder Haushaltsgeräte wird von den Teilnehmenden als sinnvollste der drei Kategorien erachtet. Die gemeinsame Nutzung von Fahrzeugen erhält in sämtlichen Altersgruppen eine neutrale bis leicht moderate Zustimmung. Das Teilen persönlicher Gegenstände wie Kleidung stösst bei allen Teilnehmenden auf die geringste Zustimmung. Bezüglich der Nutzung von Sharing-Angeboten lässt sich festhalten, dass 61.5 % (n = 118) diese nutzen, wohingegen 38.5 % (n = 74) der Teilnehmenden angaben, keine Sharing-Angebote wahrzunehmen. In Bezug auf Immobilien lässt sich festhalten, dass 6.8 % (n = 13) der befragten Teilnehmenden Coworking-Angebote gebrauchen. Gemeinschaftsräume wie

Bibliotheken und Jugendzentren werden von 27.6 % (n = 53) der Befragten angenommen, wobei Wohnungsvermietungen wie «Airbnb» mit 31.25 % (n = 60) von den meisten Teilnehmenden bereits genutzt werden (vgl. Tabelle 35, Anhang 6).

Zur vertieften Analyse wurde eine lineare Regression zwischen der Verankerung der Sharing Economy (unabhängige Variable) und der Präferenz für kollektive Wohnformen (abhängige Variable) durchgeführt. Mit einem Regressionskoeffizient von 0.185 und einem p-Wert von < .001 ergibt sich ein positiver und statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen den zwei geprüften Variablen. Die Streuung wird dabei mit 5.2 % von der Einstellung zu Sharing erklärt, was gemäss Cohen (1992; in Universität Zürich, 2024a) eine mittlere Effektstärke darstellt. Somit ist der positive Einfluss des Sharing-Gedankens auf die Präferenz für kollektive Wohnformen statistisch nachgewiesen.

5.4.4 Nachhaltigkeitsgedanke

In Bezug auf die Nachhaltigkeit lässt sich in Abbildung 21 erkennen, dass die Integration umweltfreundlicher Gewohnheiten wie Recycling im Alltag in allen Altersgruppen als bedeutsam erachtet wird (M ≥ 4).

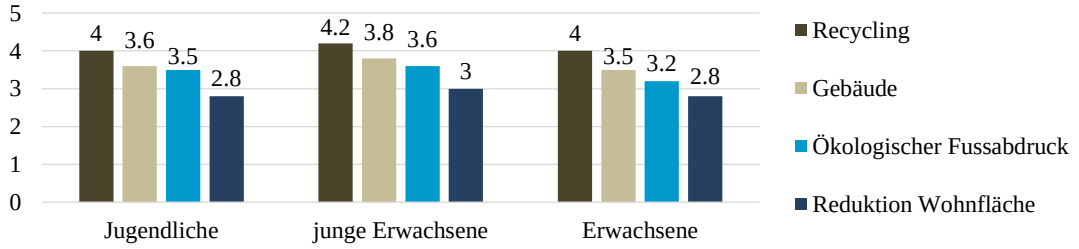


Abbildung 21: Charakteristikum Nachhaltigkeit nach Alterskategorien

Angehörige der Generation Z erachten nachhaltige Gebäude als moderat relevant, während die Reduktion der Wohnfläche zugunsten der Umwelt als am wenigsten bedeutsam erachtet wird. Dies lässt den Schluss zu, dass Nachhaltigkeit im Alltag zwar eine Rolle spielt, jedoch in Bezug auf Immobilien noch keinen hohen Stellenwert verzeichnet. Dieses Resultat ist mit den Ergebnissen der vorhergehenden Abschnitte kongruent.

5.4.5 Zwischenfazit Empirie Charakteristika Generation Z

Die empirische Erhebung zu den Charakteristika der Generation Z ergibt, dass sozialen Kontakten eine moderate Bedeutung beigemessen wird, wobei eine klare Präferenz für physische Kontakte besteht. Der positive Zusammenhang zwischen dem Stellenwert sozialer Kontakte und der Präferenz für kollektive Wohnformen konnte mittels Regressionsanalyse auf einem Signifikanzniveau von 1 % nachgewiesen werden. Der Einfluss weist eine mittlere Effektstärke auf, was darauf hindeutet, dass die sozialen Kontakte einen wesentlichen Einfluss auf die Präferenz für kollektive Wohnformen ausüben.

Die Individualität innerhalb der Generation Z manifestiert sich in erster Linie durch das Verhalten. Im Rahmen der Untersuchung konnte kein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen der Präferenz für kollektive Wohnformen und dem Wunsch nach Individualität nachgewiesen werden.
Die Analyse des Gedankenguts der Sharing Economy ergibt, dass die gemeinsame Nutzung persönlicher Gebrauchsgegenstände als sinnvoll erachtet wird. Der mittels Regressionsanalyse nachgewiesene signifikante, positive Zusammenhang zwischen dem Sharing-Gedanken und der Präferenz für kollektive Wohnformen untermauert die Bedeutung gemeinschaftlicher Ressourcen für die Generation Z.
Das Thema ‹Nachhaltigkeit› wird in Bezug auf die Integration umweltfreundlicher Gewohnheiten im Alltag zwar als bedeutend erachtet, in Bezug auf die Reduktion der Wohnfläche nimmt die Nachhaltigkeit hingegen eine untergeordnete Rolle ein.

6. Schlussbetrachtung

In diesem Kapitel werden die gewonnenen Erkenntnisse aus der empirischen Erhebung mit den theoretischen Grundlagen diskutiert. Dadurch kann die Forschungsfrage differenziert beantwortet werden. Basierend auf diesen Resultaten werden Handlungsempfehlungen im Hinblick auf das Nachfragesegment der Generation Z und das Wohnen der Zukunft für die Schweizer Immobilienwirtschaft formuliert. Abschliessend findet eine kritische Würdigung der empirischen Ergebnisse und der methodischen Vorgehensweise statt, um einen Ausblick auf weitere Forschungsinitiativen zu ermöglichen.

6.1 Zentrale Erkenntnisse und Diskussion

Wohnen der Zukunft

Die theoretischen Grundlagen verweisen darauf, dass kollektive Wohnformen aus sozioökonomischer Perspektive als zukunftsträchtige Wohnmodelle betrachtet werden können. Die Ergebnisse der empirischen Untersuchung dieser Abschlussarbeit legen indes nahe, dass die Generation Z nur wenige Berührungspunkte mit kollektiven Wohnformen aufweist. Obgleich die klassische WG einen äusserst hohen Bekanntheitsgrad verzeichnet, weisen weitere kollektive Wohnformen wie Clusterwohnungen oder das Generationenwohnen nur eine eingeschränkte Bekanntheit auf. Dies könnte unter anderem auf die geringe Verbreitung und die Angebotslücke im Mietwohnungsmarkt zurückzuführen sein (vgl. Kapitel 2.3.1).
Die aus der Fachliteratur gewonnenen Erkenntnisse, dass die fortschreitende Individualisierung der Gesellschaft die Bedeutung sozialer Kontakte und Gemeinschaft hervorheben

lässt und gleichzeitig neue Wohnformen erforderlich macht (vgl. Kapitel 2.4), werden durch die Ergebnisse der empirischen Untersuchung bei der Generation Z nur bedingt gestützt. Die Einstellung gegenüber kollektiven Wohnformen innerhalb der Generation Z kann im Mittel als leicht positiv bezeichnet werden. Es lässt sich dabei konstatieren, dass die Präferenz für kollektive Wohnformen insbesondere durch die Relevanz des Nachbarschaftsverhältnisses bedingt wird. Dennoch wird die Privatsphäre klar gegenüber der Gemeinschaft präferiert, wobei rund ein Drittel der Angehörigen der Generation Z das Leben im Kollektiv explizit ablehnt. Die Individualität wird von der Generation Z eher durch das Verhalten als durch die Wohnform zum Ausdruck gebracht. In Bezug auf gemeinschaftlich genutzte Arbeitsräume zeigt sich, dass Coworking-Angebote eine eher geringe Beliebtheit bei der Generation Z verzeichnen, was auf das Alter der Teilnehmenden und entsprechend auf die berufliche Stellung zurückzuführen sein könnte.

Die theoretischen Untersuchungen veranschaulichen zudem, dass die Intention zum Teilen von Wohnraum von ökonomischen, sozialen oder ökologischen Faktoren beeinflusst werden kann (vgl. Kapitel 2.1). Mit Bezug auf die Generation Z zeigen die empirischen Ergebnisse, dass das Teilen von Wohnraum nicht primär in der sozialen, sondern in der ökonomischen Intention begründet liegt. Hinsichtlich der ökonomischen Intention konnte jedoch keine statistische Signifikanz zwischen verfügbarem Wohnbudget und der Präferenz für kollektive Wohnformen nachgewiesen werden. Die Ergebnisse der theoretischen sowie der empirischen Untersuchungen legen jedoch nahe, dass insbesondere die Jugendlichen der Generation Z den Mietkosten eine hohe Relevanz einräumen, wobei das begrenztere Wohnbudget zu beachten ist und dass die grosse Mehrheit noch im elterlichen Haushalt wohnt. Die vertiefte Analyse der empirischen Ergebnisse zeigt in diesem Zusammenhang, dass der ökonomische Faktor mit zunehmendem Alter abnimmt, was auf das höhere verfügbare Wohnbudget zurückzuführen sein dürfte. So kann zwar für Jugendliche festgehalten werden, dass sie auch zukünftig gezwungen sein dürften, auf individuelle Wohnflächen zu verzichten, um in urbanen Zentren leben zu können, was jedoch nicht flächendeckend für die Generation Z gelten muss.

Die empirischen Ergebnisse zeigen darüber hinaus, dass das Thema ‹Nachhaltigkeit› im Alltag der Generation Z zwar eine wesentliche Rolle einnimmt, in Bezug auf Immobilien die Generation Z hingegen noch nicht bereit ist, einen Kompromiss in der Reduktion der Wohnfläche einzugehen, um die Nachhaltigkeit zu fördern. Somit kann eine ökologische Intention zum Teilen von Wohnraum als gering betrachtet werden. Der positive Zusammenhang zwischen dem Sharing-Gedanken sowie der Relevanz des

Nachbarschaftsverhältnisses und der Präferenz für kollektive Wohnformen unterstreicht dagegen die Bedeutung von Gemeinschaftsressourcen und sozialer Interaktion in der Zukunft.

Adaption der Erkenntnisse auf kollektive Wohnformen

In Bezug auf die Adaption kollektiver Wohnformen auf die Wohnpräferenzen und -bedürfnisse der Generation Z lässt sich als erste Schlussfolgerung festhalten, dass der Wunsch nach Privatsphäre, tiefen Mietzinsen und einer zentralen Lage sowie die Umgebung bei der Ausarbeitung zukünftiger Wohnangebote Berücksichtigung finden sollten. Hinsichtlich der Wohnpräferenzen lassen sich gewisse Parallelen zur Studie von Benz (2013, S. 29–44) finden. So misst ebenfalls die Generation Z einer günstigen Miete ein deutlich höheres Gewicht als einer zentralen Lage oder der Wohnungsgrösse bei.

Die aus der Literatur gewonnene Erkenntnis, dass eine innerstädtische Lage eine unabdingbare Voraussetzung für den Projekterfolg kollektiver Wohnformen darstellt (vgl. Kapitel 2.3.1), kann im Zusammenhang mit der Generation Z als Nachfragesegment nur bedingt gestützt werden. Wie bereits dargelegt, misst die Generation Z einer zentralen Lage einen wesentlichen Stellenwert bei, jedoch konnte mittels vorliegender Daten kein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen einer zentralen Lage und der Präferenz für kollektive Wohnformen ermittelt werden.

Aus der erhobenen Rangierung der Wohnpräferenzen lässt sich die Erkenntnis ziehen, dass eine Wohnung nicht zwingend über eine moderne Ausstattung verfügen muss, um bei der Generation Z Anklang zu finden. Dies lässt den Schluss zu, dass kollektive Wohnformen nicht zwingend in einem Neubau realisiert werden müssen und eine moderne Ausstattung wie Smart Home keine Notwendigkeit für die ‹Digital Natives› darstellt.

Hinsichtlich der Wohnform verdeutlichen sowohl die theoretisch-literarischen als auch die empirischen Untersuchungen, dass insbesondere bei den jungen Erwachsenen und den erwachsenen Personen der Generation Z nach wie vor eine gewisse Präferenz für WGs besteht. Der im Vergleich geringe Anteil der in einer WG wohnhaften Personen bestätigt die literarische Erkenntnis, dass kollektive Wohnformen eine marginale Rolle auf dem Wohnungsmarkt einnehmen.

Aus der Literatur geht darüber hinaus hervor, dass die Partizipation und die Gemeinschaftsverantwortung wesentliche Attribute kollektiver Wohnformen darstellen, die in ihrer Ausprägung und Intensität variieren können (vgl. Kapitel 2.1). Die empirischen Ergebnisse zur Partizipation an Nachbarschaftsfesten lassen den Schluss zu, dass die Generation Z eine Teilhabe am Gemeinschaftsleben in moderatem Umfang befürwortet und sich die Gemeinschaftsverantwortung insbesondere durch die Hilfsbereitschaft bei

digitalen Fragen zeigt. In Bezug auf die physische Hilfsbereitschaft, beispielsweise bei Gartenarbeiten, lässt sich zwar noch immer ein moderates, wenngleich leicht geringeres Engagement beobachten.

6.2 Beantwortung der Forschungsfrage

Die theoriegeleiteten Kapitel 2 und 3 zu kollektiven Wohnformen und der Generation Z als Nachfragesegment für die Immobilienwirtschaft gestatteten die Erkenntnis der Notwendigkeit eines zukunftsträchtigen Wohnmodells in der Schweiz. Die damit verbundene empirische Erhebung und die Diskussion der Ergebnisse dienten dem primären Ziel, die untenstehende Forschungsfrage zu beantworten:

Inwiefern entsprechen kollektive Wohnformen den Wohnpräferenzen und den Charakteristika der Generation Z?

Um die Forschungsfrage akkurat beantworten zu können, werden die einzelnen Hypothesen zur besseren Übersicht nochmals aufgeführt und validiert.

- **Hypothese 1:** ‹Kollektive Wohnformen werden von der Generation Z eher bei begrenztem Wohnbudget präferiert› muss verworfen werden. Die durchgeführte Kontingenzanalyse hat ergeben, dass kein statistisch signifikanter Unterschied hinsichtlich der Präferenz für kollektive Wohnformen je nach Wohnbudget festzustellen ist. Dennoch ist festzuhalten, dass der Mietpreis einen wesentlichen Wohnfaktor darstellt.
- **Hypothese 2:** ‹Kollektive Wohnformen werden von der Generation Z eher präferiert, wenn diese an einer zentralen Lage liegen› muss ebenfalls verworfen werden. Mittels Kontingenzanalyse konnte kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Anforderung einer zentralen Lage und der Präferenz für kollektive Wohnformen festgestellt werden. Dennoch konnte mittels deskriptiver Statistik festgestellt werden, dass Lagefaktoren relevante Wohnpräferenzen für die Generation Z darstellen.
- **Hypothese 3:** ‹Der Stellenwert sozialer Kontakte im realen Raum hat für die Generation Z einen Einfluss auf die Präferenz für kollektive Wohnformen› kann bestätigt werden. Die lineare Regression indiziert einen positiven Zusammenhang zwischen dem Stellenwert sozialer Kontakte im realen Raum und der Präferenz für kollektive Wohnformen. Die mittlere Effektstärke deutet darauf hin, dass die sozialen Kontakte zwar einen moderaten, aber dennoch wesentlichen Einfluss auf die Präferenz für kollektive Wohnformen ausüben.
- **Hypothese 4:** ‹Ein ausgeprägtes Bedürfnis nach Individualität bedingt, dass kollektive Wohnformen für die Generation Z weniger attraktiv sind› muss verworfen werden. Es lässt sich kein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen der Individualität und

der Präferenz für kollektive Wohnformen nachweisen. Dies lässt den Schluss zu, dass die Generation Z ihre Individualität auch in kollektiven Wohnformen ausleben könnte.

- **Hypothese 5:** ‹Die Akzeptanz kollektiver Wohnformen wird durch die Relevanz der Nachbarschaft für die Generation Z begünstigt› kann ebenfalls bestätigt werden. Die durchgeführte lineare Regression bestätigt einen positiven Zusammenhang und starken Effekt zwischen der Relevanz der Nachbarschaft sowie der Präferenz für kollektive Wohnformen. Daraus lässt sich schliessen: Je bedeutender die Nachbarschaft eingeschätzt wird, desto höher ist die Präferenz für kollektive Wohnformen.
- **Hypothese 6:** ‹Eine positive Einstellung der Generation Z zu Sharing bedingt eine höhere Präferenz für kollektive Wohnformen› ist statistisch zu bestätigen. Mittels linearer Regression konnte ein signifikanter, positiver Zusammenhang zwischen der Einstellung zu Sharing und der Präferenz für kollektive Wohnformen belegt werden.

Die weiterführenden statistischen Testverfahren belegen im Hinblick auf die Wohnpräferenzen, dass keine signifikanten Unterschiede innerhalb der Generation Z vorliegen.

6.3 Handlungsempfehlungen

Basierend auf den literarisch-theoretischen und empirischen Erkenntnissen dieser Abschlussarbeit werden Handlungsempfehlungen für die Schweizer Immobilienwirtschaft in Bezug auf die Generation Z als Nachfragesegment und die Ausarbeitung kollektiver Wohnangebote gegeben.

Verständnis zur Generation Z

Die Generation Z wird eine zunehmend relevante Zielgruppe im zukünftigen Mietwohnungsmarkt darstellen, jedoch wird sie derzeit von den Immobilienakteur/-innen unzureichend berücksichtigt. Aufgrund der langen Lebensdauer von Immobilien wird der Immobilienwirtschaft vorsichtig empfohlen, sich zukunftsorientiert mit den Bedürfnissen der Generation Z zu befassen und diese frühzeitig in die Projektentwicklung neuer Wohnangebote einfliessen zu lassen. In Bezug auf die Wohnpräferenzen konnten keine signifikanten Unterschiede innerhalb der Generation Z eruiert werden. Dennoch sollte bei der Angebotserarbeitung geprüft werden, ob die Generation Z in der Zielgruppendefinition und den Personas ausreichend abgebildet wird. Es empfiehlt sich dabei, die Generation Z in ihren Lebensphasen zu differenzieren und ihre Wertvorstellungen einzubeziehen, um eine Verzerrung durch soziodemografische Merkmale zu vermeiden.

Erhöhung der Bekanntheit kollektiver Wohnformen

Um die Bekanntheit zu steigern, sollten weitere Pilotprojekte entwickelt werden. Dabei wäre die Generation Z als Kooperationspartnerin einzubeziehen, um ihr Interesse und ihre

Akzeptanz zu fördern. Die Steigerung der Bekanntheit und Akzeptanz kollektiver Wohnformen kann zudem durch eine gezielte Vermarktung gefördert werden. Dabei kann die Ansprache der Generation Z durch Influencer[41] oder Generationenvertreter/-innen wie z. B. «Zeam»[42] auf den bevorzugten Social-Media-Kanälen (vgl. Kapitel 3.2.3) erfolgen.

Gemeinschaft und Privatsphäre im Balanceakt

Die Generation Z benötigt einen privaten Rückzugsort, schätzt aber gleichzeitig die soziale Interaktion. Entlang der Projektentwicklung ist daher eine ausgewogene Balance zwischen kollektiven und privaten Räumen anzustreben. Bei der Konzeption kollektiver Wohnformen sollte darauf geachtet werden, dass der Generation Z ein aktives Mitwirken am Siedlungsleben nicht zwingend auferlegt wird. Es wird empfohlen, der Generation Z die Wahl zur Teilhabe am kollektiven Leben zu überlassen. Dabei sollte die Möglichkeit einer selbständigen Haushaltsführung mit eigener Küche und Nasszelle gegeben sein. Die gemeinschaftlichen Räume sollten nach dem Prinzip ‹On-Demand›[43] von der Generation Z genutzt werden können, um dem Wunsch nach Privatsphäre Rechnung zu tragen. Dafür bietet sich beispielsweise die Realisierung eines Kinoraums an.

Kollektive Wohnformen der Zukunft an urbanen Lagen

Die Generation Z hat eine klare Präferenz für Wohnlagen in urbanen Zentren. Immobilienentwickler sollten daher vermehrt auf die Entwicklung von Wohnprojekten in urbanen und zentralen Lagen setzen. Obschon kein signifikanter Zusammenhang zwischen dem verfügbaren Wohnbudget und der Präferenz für kollektive Wohnformen festgestellt werden konnte, wird deutlich, dass die Mietkosten für die Generation Z von hoher Relevanz sind. Bezahlbare Wohnlösungen könnten durch kleinere, effizient geplante Wohnflächen erreicht werden. Mit Bezug auf die architektonische Gestaltung kollektiver Wohnformen wird empfohlen, Raumkonzepte so auszugestalten, dass der Grad des Austauschs und der Rückzugsort von den Bewohnenden frei gewählt werden können. Durch begegnungsfördernde Erschliessungen wie beispielsweise Laubengänge kann auf den Wunsch nach Gemeinschaft und Privatsphäre eingegangen werden. Zudem sollten Investitionen in teure technische Ausstattungen überdacht werden, da diese von der Generation Z nicht zwingend vorausgesetzt werden.

---

[41] Influencer = «Person, die in sozialen Netzwerken besonders bekannt, einflussreich ist und bestimmte Werbebotschaften, Auffassungen […] vermittelt» (Duden, 2024a).
[42] ZEAM ist eine Schweizer Beratungs- und Kreativagentur, welche Unternehmungen bei der zielgerichteteren Ansprache der Generation Z berät und unterstütz (ZEAM, 2023).
[43] On-Demand = auf Verlangen.

6.4 Kritische Würdigung

Die Wahl der quantitativen Forschungsmethodik zur Untersuchung der Ursache-Wirkungs-Beziehung des vorliegenden Forschungsgegenstands hat sich bewährt. Dennoch ist festzuhalten, dass die Aussagekraft der Ergebnisse durch einige Faktoren limitiert wird. Einerseits ist die Altersgruppe der Jugendlichen in der Stichprobe unterrepräsentiert, sodass die Stichprobe nicht ein exaktes Abbild der Grundgesamtheit der Generation Z in der Deutschschweiz darstellt. Mit der Anzahl der Teilnehmenden kann eine hohe Repräsentativität intendiert werden, jedoch ist eine Verallgemeinerung der Ergebnisse kritisch zu bewerten. Andererseits lassen die Rückmeldungen der einzelnen Teilnehmenden sowie die eher geringen Kenntnisse zu den Ausprägungen kollektiver Wohnformen darauf schliessen, dass die fachliche Abgrenzung und Unterscheidung zu klassischen Wohnformen wie der Familienwohnung nur schwierig nachvollzogen werden konnten, obschon die Abgrenzung erläutert wurde. In Bezug auf die Wohnpräferenzen ist kritisch zu hinterfragen, ob der Unterschied zwischen Umgebung und Lage den befragten Personen hinreichend übermittelt werden konnte.

Bei der Interpretation der Resultate ist zu berücksichtigen, dass die Items der Likert-Skalen jeweils zu einem Mittelwert zusammengefasst und ausgewertet wurden. Eine separate Untersuchung der einzelnen Skalen-Items wurde nicht durchgeführt, sodass sich weitere nützliche Erkenntnisse möglicherweise ergeben hätten. Zudem wurde das Wohnbudget bei der Untersuchung in zu grobe Abstufungen unterteilt, sodass diese für die Auswertung auf ein Minimum reduziert werden mussten, um Voraussetzungen für die Kontingenzanalyse einhalten zu können. Bei einer grösseren Stichprobe hätten die anfänglichen Abstufungen womöglich beibehalten werden können, sodass eine ausführlichere Analyse möglich gewesen wäre. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Aussagekraft der Umfrageresultate durch die hypothetische Fragestellung einiger Fragen, beispielsweise zum Teilen des Wohnraums mit fremden oder bekannten Personen, begrenzt ist. In diesem Kontext ist anzumerken, dass die Zuordnung zum Teilen des Wohnraums mit fremden und bekannten Personen eine unklare Interpretation zulässt und das Wort ‹fremd› möglicherweise abschreckend wirken konnte. Eine Differenzierung zwischen verwandten und nicht verwandten Personen hätte wahrscheinlich präzisere Antworten ermöglicht.

Als letzter Kritikpunkt der gewählten Forschungsmethodik ist die fehlende Möglichkeit zu nennen, qualitative Aussagen zu treffen. Auf Basis der vorliegenden Daten können keine weiterführenden Erläuterungen zu den Resultaten gegeben werden. Somit kann beispielsweise keine Aussage darüber getroffen werden, ob die Präferenzäusserungen einen Wunsch oder die Realität abbilden. Ebenso ist es nicht möglich, Gründe für die geringe

Beliebtheit des Coworkings oder die Präferenz für eine zentrale Lage zu nennen. Eine triangulative Vorgehensweise, bei der quantitative und qualitative Untersuchungen kombiniert werden, hätte die Robustheit der Ergebnisse möglicherweise erhöhen können.

6.5 Ausblick

Auf Basis der dargelegten Empirie, der theoretischen Grundlagen sowie der kritischen Würdigung ergeben sich für die Autorin dieser Abschlussarbeit weitere Fragestellungen für künftige Forschungsprojekte. So wäre eine ergänzende Untersuchung anhand einer qualitativen Befragung Angehöriger der Generation Z sinnvoll, die bereits in einer kollektiven Wohnform leben. Mittels eines Umfrageexperiments könnten konkrete Erfahrungswerte erhoben und einer Analyse unterzogen werden. Die vorliegende Untersuchung könnte somit um konkrete Faktoren zur Akzeptanz sowie zu den Beweggründen für den Einzug in eine kollektive Wohnform ergänzt werden. Dadurch wäre die Präzisierung der Fragestellung möglich, ob die Entscheidung für das Leben im Kollektiv auf pragmatischen Gründen wie der Einsparung von Mietkosten oder eher auf Wertvorstellungen beruht. So wäre neben der Betrachtung der Charakteristika der Generation Z eine Ausweitung auf ihre Wertevorstellungen im Zusammenhang mit der Präferenz für kollektive Wohnformen von Interesse.

Eine weitere Untersuchung bietet sich hinsichtlich des kritischen Arguments der fehlenden Privatsphäre im Kontext kollektiver Wohnformen an. In diesem Zusammenhang wäre zu untersuchen, inwiefern sich der vermeintliche Wegfall der Privatsphäre auf die Wohnzufriedenheit konkret abzeichnet. Eine weiterführende Untersuchung könnte zudem mögliche Unterschiede innerhalb der Generation Z beleuchten, die durch den Wohnort (Stadt, Agglomeration oder Land) determiniert werden. Dabei könnte der Frage nachgegangen werden, ob die städtischen Angehörigen der Generation Z offener gegenüber kollektiven Wohnformen sind als solche, die in ländlichen Gebieten leben.

In Ergänzung zur vorliegenden Abschlussarbeit wäre zudem die Klärung der Wirtschaftlichkeit kollektiver Wohnformen aus Sicht der Betreiber wünschenswert. Dabei könnten die Nettomieteinnahmen[44] und damit verbunden der Total Return von Liegenschaften mit kollektiven Wohnformen untersucht werden. Dabei wäre insbesondere die Analyse der Unterhalts- sowie Betriebs- und Verwaltungskosten von Interesse. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse könnten einen Anreiz für weitere Initiativen hinsichtlich Realisierung kollektiver Wohnformen seitens Immobilienentwickler bieten.

[44] Nettoertrag aus Mietzinszahlung abzüglich Betriebs- und Verwaltungskoten, Unterhalt, Baurechtszinsen und andere nicht umlegbare Kosten (MSCI, 2014, S. 13).

Literaturverzeichnis

Amt für Raumentwicklung. (2021). *Gebäude für kollektives Wohnen. Merkblatt Koordinationsstelle GWR-ZH.* Zürich: Autor

Annen, C. (2022). *Neue Wohnformen im Trend: Luftschloss oder Realität?* Gefunden unter https://www.pom.ch/de/neue-wohnformen-im-trend-luftschloss-oder-realitaet

Art. 262 Absatz 2 des Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR) vom 30. März 1911 (Stand 1. Januar 2023) SR 220. Kurzform: Art. 262 Abs. 2 OR

Art. 3 Absatz 1 des Bundesgesetzes über das Jugendstrafrecht (JStG) vom 20. Juni 2003, SR 311.1. Kurzform: Art. 3 Abs. 1 JStG. https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/2006/551/20240101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-2006-551-20240101-de-pdf-a.pdf

Art. 61 Absatz 1 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) vom 21. Dezember 1937, SR 311.0. Kurzform: Art. 61 Abs. 1 StGB. https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/54/757_781_799/de

Bächtiger, M. (2024, 4. März). *Der Hang und Zwang zum Kollektiven.* Gefunden unter https://www.hochparterre.ch/nachrichten/architektur/hang-und-zwang-zum-kollektiven#

Baugenossenschaft mehr als Wohnen (2012). *Planheft Haus A Hunziker Areal Zürich.* Gefunden unter https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Hunziker_Areal/maw_Hunziker_Areal_A_Planheft.pdf

Beck, S. (2021). *Wohnen als sozialräumliche Praxis. Zur subjektiven Bedeutung von gemeinschaftlichem Wohnen im Kontext sozialen Wandels*. (Dissertation, Universität Tübingen). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.

Bendel, O. (ohne Datum). *Sharing Economy.* Gefunden unter https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/sharing-economy-53876

Benz, C. (2013). *Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen im schweizerischen Mittelland.* (Masterarbeit, Universität Zürich). https://www.curem.uzh.ch/static/abschlussarbeiten/2013/Benz_Claude_MT_2013.pdf

Breit, S. & Gürtler, D. (2018). *Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert.* Rüschlikon: Gottlieb Duttweiler Institut (GDI).

Bundesamt für Statistik BFS (2018). *Agglomerationen.* Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/asset/de/5929013#:~:text=Agglomerationen%20sind%20Ansammlungen%20von%20Gemeinden,haben%20im%20Regelfall%20einen%20G%C3%BCrtel.

Bundesamt für Statistik BFS (2021a). *Haushaltsszenarien.* Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige-entwicklung/haushaltsszenarien.html

Bundesamt für Statistik BFS (2021b). *Künftige Entwicklung der Privathaushalte. Szenarien zur Entwicklung der Privathaushalte in der Schweiz und in den Kantonen 2020–2050.* Neuchâtel: Autor.

Bundesamt für Statistik (2022). STAT-TAB – interaktive Tabellen (BFS). *Privathaushalte nach institutionellen Gliederungen und Haushaltsgrösse.* Gefunden unter https://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/de/px-x-0102020000_402/-/px-x-0102020000_402.px/

Bundesamt für Statistik BFS (2023). STAT-TAB – interaktive Tabellen (BFS). *Provisorische Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung 2023 nach Jahr, Kanton, Staatsangehörigkeit (Kategorie), Geschlecht, Alter und Demographische Komponente.* Gefunden unter https://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/de/px-x-0102020000_202/px-x-0102020000_202/px-x-0102020000_202.px/table/tableViewLayout2/

Bundesamt für Statistik BFS (2024a, 21. März). *Räume mit städtischem Charakter der Schweiz 2020.* Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/kartengrundlagen/raeumliche-gliederungen.assetdetail.30665938.html

Bundesamt für Statistik BFS (2024b, 21. Juni). *Ständige Wohnbevölkerung nach Staatsangehörigkeitskategorie, Alter und Kanton, 1. Quartal 2024.* Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung.assetdetail.32006126.html).

CBRE (2020, 16. März). *CBRE Global Outlook 2030: Transformation der Immobilienbranche.* Gefunden unter https://news.cbre.de/cbre-global-outlook-2030-transformation-der-immobilienbranche/

Credit Suisse AG (2021). *Immobilienmonitor. Wie wohnt die Jugend?* Zürich: Autor.

Credit Suisse AG (2022a). *Jugendbarometer 2022: Grunge is back!* Gefunden unter https://www.credit-suisse.com/about-us-news/de/articles/news-and-expertise/youth-barometer-2022-grunge-is-back-202209.html

Credit Suisse AG (2022b). *Jugendbarometer 2022. Unsicher statt unbeschwert: Die Jugend in Zeiten der Krise.* Zürich: Autor.

Credit Suisse AG (2023a). *Schweizer Immobilienmarkt 2023. Im Zeichen von Zinswende und Knappheit:* Zürich: Autor

Credit Suisse AG (2023b). *Wohnen im Mehrgenerationenhaus: Eine Alternative für Jung und Alt.* Gefunden unter https://www.credit-suisse.com/ch/en/articles/private-

banking/wohnen-im-mehrgenerationenhaus-eine-alternative-fuer-alt-und-jung-202011.html

Curaviva (2021). *Faktenblatt: Gemeinschaftliches Wohnen*. Bern: Autor

Deutsch, K. (2022). Transformation und Generation. In K. Deutsch (Hrsg.). *Orientierung unter Bedingungen gesellschaftlicher Transformation. Eine biographieanalytische Studie* (S. 87–96). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.

Döring, N. (2023). *Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften.* 6. Auflage: Berlin. Springer-Verlag GmbH.

Duden (2024a). *Influencer.* Gefunden unter https://www.duden.de/rechtschreibung/Influencer

Duden (2024b). *Digital Native.* Gefunden unter https://www.duden.de/rechtschreibung/Digital_Native

Dunn, A. M., Heggestad, E. D., Shanock, L.R., & Theilgard, N. (2018). *Intra-individual response variability as an indicator of insufficient effort responding: Comparison to other indicators and relationships with individual differences.* Journal of Business and Psychology, 2018 33(1), 105–121.

Eckardt, F. & Meier, S. (2021). Zur Soziologie des Wohnens. In F. Eckardt, & S. Meier (Hrsg.). *Handbuch Wohnsoziologie* (S. 3–24). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.

ETH Wohnforum – ETH Case (2016). *Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte.* Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen.

Fitz, A. (2016, 13. August). Schräges Wohnen. In dieser WG schlafen alle im selben Zimmer. *Tagblatt*. Gefunden unter https://www.tagblatt.ch/leben/in-dieser-wg-schlafen-alle-im-selben-zimmer-ld.1573688

Genossenschaft Kalkbreite (ohne Datum). *Kalkbreite.* Gefunden unter https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/

Genossenschaft Kalkbreite (ohne Datum). *Zollhaus.* Gefunden unter https://www.kalkbreite.net/zollhaus/

Grossenbacher, J. (2015). *„Clusterwohnungen" – Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte.* (Abschlussarbeit, Universität Zürich). https://www.curem.uzh.ch/static/abschlussarbeiten/2015/Grossenbacher_J%C3%BCrg_MT_2015.pdf

Gundeldinger Koordination (2023). *Das Gundeli.* Gefunden unter https://gundeli.org/das-gundeli/

Hawlitschek, F., Teubner, T., Gimpel, H. (2018). Consumer motives for peer-to-peer sharing. *Journal of Cleaner Production* 2018 (204), 144–157.

HEV Schweiz (2024). *Wohnen 50+*. Gefunden unter https://www.hev-schweiz.ch/wohnen/wohnen/wohnen-50

Höpflinger, F. (2019a). Haushaltstrukturen und Lebensformen im höheren Lebensalter. In F. Höpflinger, V. Hugentobler & D. Spini (Hrsg.). *Age Report IV. Wohnen in den späten Lebensjahren. Grundlagen und regionale Unterschiede* (S. 43–55). Zürich: Seismo Verlag.

Höpflinger, F. (2019b). Wohnbedürfnisse, Wünsche und Perspektiven im und für das Alter. In F. Höpflinger, V. Hugentobler & D. Spini (Hrsg.). *Age Report IV. Wohnen in den späten Lebensjahren. Grundlagen und regionale Unterschiede* (S. 121–137). Zürich: Seismo Verlag.

IBM (2024). *IBM SPSS Statistics.* Gefunden unter https://www.ibm.com/de-de/products/spss-statistics

Ismail, H., & Shaari, S. M. (2020). The Location, House, or Neighbourhood Choice Preferences among Malaysian Housing Generation. *Journal of Surveying, Construction and Property.2020 (*Vol. 11 No. 2), S. 64–74.

Jann, A. (2010). Vom gemeinschaftlichen Wohnen lernen. *Age Dossier.* 2010 (1), 1.

Jesussek, M. & Volk-Jesussek, H. (2024). *Statistik leich*tgemacht. Eine verständliche Einführung. 4. Auflage. Graz: DATAtab e.U.

Kammerl, R., Lampert, C. & Müller, J. (2022). Medienumgebung, Kommunikation und Kindheit im Wandel. In R. Kammerl, C. Lampert & J. Müller (Hrsg.). *Sozialisation in einer sich wandelnden Medienumgebung* (S. 13-19). Baden-Baden: Nomos.

Karthago (ohne Datum). *Wohnen.* Gefunden unter https://www.karthago.ch/wohnen/

Kleinjohann, M. & Reinecke, V. (2020). *Marketingkommunikation mit der Generation Z. Erfolgsfaktoren für das Marketing mit Digital Natives.* Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.

Koch Quartier (ohne Datum). *Koch-Quartier*. Gefunden unter https://kochquartier.ch/

Kraftwerk1 (ohne Datum). *WG-Zimmer.* Gefunden unter https://www.kraftwerk1.ch/freie-objekte/wg-zimmer.html

Külling, C., Waller, G., Suter, L., Willemse, I., Bernath, J., Skirgaila, P., Streule, P., & Süss, D. (2022). *JAMES – Jugend, Aktivitäten, Medien – Erhebung Schweiz.* Zürich: Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften.

Les Couleurs. (2020). *Le Corbusier – Einzigartige Persönlichkeit.* Gefunden unter *https://www.lescouleurs.ch/die-farben/le-corbusier/*

Maas, R. (2019). *Generation Z für Personaler und Führungskräfte. Ergebnisse der Generation-Thinking-Studie.* München: Carl Hanser Verlag GmbH & Co. KG.

Maier, G. (ohne Datum). *Sozialisation.* Gefunden unter https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/sozialisation-43285

Maurer, A. (ohne Datum). *Sozioökonomie.* Gefunden unter https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/soziooekonomie-53796

Mayer, H. O. (2013). *Interview und schriftliche Befragung. Grundlagen und Methoden empirischer Sozialforschung.* 6. überarbeitete Auflage. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH.

Meier, C., Polfer, L. & Ulrich G.-S. (2020). *Wissenschaftsmethodik: Das 1 x 1 für Business-Studierende.* Zürich: Verlag SKV AG.

Meyrin (ohne Datum). *Ecoquartier Les Vergers.* Gefunden unter https://meyrin.ch/fr/ecoquartierlesvergers

MSCI. (2014, Juni). *IPD Indexes and Benchmark Methodology Guide.* Gefunden unter https://www.msci.com/documents/1296102/1378010/Indexes+and+Benchmark+Methodology+Guide+-+May+2015.pdf/809c8e93-9451-469b-89a0-236160f30752

Nordmann, N. & Drewitz, U. (2023). *Willkommen, Generationenvielfalt. Gen X, Millennials, Gen Z – ein starkes Team.* Stuttgart: Schäffer-Poeschel Verlag für Wirtschaft Steuern Recht GmbH.

Otto, U. (2010). Autonomes Wohnen in Gemeinschaft. *Age Dossier.* 2010 (1), 3–5.

Perrig-Chiello (2020). Generationen-Wohnen heisst Nachbarschaft. *Age Dossier.* 2020 (2). 6–8.

Pock, L., Althaus, E., Otto, U., Greusing, M., Kaspar, H., & Glaser, M. (2021). *‹Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung›.* Zürich: ETH Wohnforum – ETH Case.

Pock, L., Otto, U., Schürch. A., Kaspar, H., & Althaus, E. (2024). *Generationen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung Abschlussbericht 2024.* Zürich: ETH Wohnforum – ETH Case.

Rexroth, S., Prytula, M., Lutz, M. & May, F. (2019a). *Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster. Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen.* Berlin: STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH.

Rexroth, S., Prytula, M., Lutz, M. & May, F. (2019b). *Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung.* Berlin: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

Rüegger, H. (2014). *Wohnformen im Alter. Eine terminologische Klärung.* Bern: Curaviva Schweiz.

Schmid, S. (2019). *Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens: Modelle des Zusammenlebens.* Basel: Birkhäuser Verlag GmbH.

Schmid, S. (2021). Typologie des gemeinschaftlichen Wohnens oder wie gemeinschaftliches Wohnen als Reflektor der Gesellschaft dient. In A. Holm & C. Laimer (Hrsg.). *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen* (S. 167–178). Wien: TU Wien Academic Press.

Schneider-Sliwa R., Erismann C. & Börner O. (2005). *Wohnpräferenzen junger Erwachsener in Basel.* Basel: Schneider-Sliwa.

Scholz, C. (2014). Generation Z. *Wie sie tickt, was sie verändert und warum sie uns alle ansteckt.* Weinheim: Wiley-VCH Verlag & Co.

Sidler, A. (2020). Generationen-Wohnen heisst Nachbarschaft. *Age-Dossier.* 2020 (2). Zürich: Age Stiftung.

Sinus-Institut (2024). *Sinus-Milieus® Schweiz.* Gefunden unter https://www.sinus-institut.de/sinus-milieus/sinus-milieus-schweiz

Spellerberg, A. (2018). *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens.* Kaiserslautern: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.

Spellerberg, A. (2021). Gemeinschaftliches Wohnen. In F. Eckardt, & S. Meier (Hrsg.). *Handbuch Wohnsoziologie* (S. 503–520). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.

Stadt Mannheim. (2012). *Projekthandbuch Gemeinschaftliches Wohnen in Mannheim*. Mannheim: Autor

Stadt Zürich (2021). *Wohnungstypen für das Alter - was passt für Sie?* Gefunden unter https://mitwirken.stadt-zuerich.ch/processes/wohnformen-im-alter/f/159/

Stadt Zürich (2024). *Gemeinschaftliches Wohnen.* Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/zuerich-im-alter/de/index/wohnen/gemeinschaftliches-wohnen.html

Stahel, T. (2006). *Wo-Wo-Wonige! Stadt- und wohnpolitische Bewegungen in Zürich nach 1968.* (Dissertation, Universität Zürich). https://www.zora.uzh.ch/id/eprint/163425/1/20060151.pdf

Statista (2024). *Definition Likert-Skala.* Gefunden unter https://de.statista.com/statistik/lexikon/definition/82/likert_skala/

Swiss Arc (2020, 7. Juli). *Ecoquartier Jonction: CODHA.* Gefunden unter https://www.swiss-arc.ch/fr/projet/ecoquartier-jonction-codha/763644

Teti, A. & Höpflinger, F. (2021). Wohnen im höheren Lebensalter. Konzepte und aktuelle Entwicklungen. In F. Eckardt, & S. Meier (Hrsg.). *Handbuch Wohnsoziologie* (S. 477–501). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.

Thiele, D. (2016). *Wohngemeinschaften für Senioren und Menschen mit Behinderung. Gründung, Hintergründe, Wege.* Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.

Universität Zürich (2023a). *Einfache lineare Regression.* Gefunden unter https://www.methodenberatung.uzh.ch/de/datenanalyse_spss/zusammenhaenge/ereg.html

Universität Zürich (2023b). *Kruskal-Wallis-Test.* Gefunden unter https://www.methodenberatung.uzh.ch/de/datenanalyse_spss/unterschiede/zentral/kruskal.html

Universität Zürich (2023c). *Pearson Chi-Quadrat-Test (Kontingenzanalyse).* Gefunden unter https://www.methodenberatung.uzh.ch/de/datenanalyse_spss/zusammenhaenge/pearsonzush.html

Universität Zürich (2023d). *Skalenniveau.* Gefunden unter https://www.methodenberatung.uzh.ch/de/Ressourcen--Beratung/skalenniveau.html

Warmbächli (2017). *Projektdokumentation. Gut leben – Wohnen und Arbeiten im Warmbächli.* Gefunden unter https://www.warmbaechli.ch/static/website/download/Warmbaechli_Dossier_2018.pdf

Westfeld Basel (ohne Datum). *Neue Wohnformen.* Gefunden unter https://www.westfeld-basel.ch/wohnen/neue-wohnformen/

Westhof (ohne Datum). *Projekt Westhof.* Gefunden unter https://www.westhof.ch/

Willimann, I., Lienhard, M., Gmünder, M. & Käppeli, S. (2024, 6. Februar 2024). Wohnungsknappheit in der Schweiz: Ein Überblick. *Die Volkswirtschaft.* Gefunden unter https://dievolkswirtschaft.ch/de/2024/02/wohnungsknappheit-in-der-schweiz-ein-ueberblick/

Wohnbaugenossenschaft Warmbächli (2018). *Gut leben – Wohnen und Arbeiten im Warmbächli.* Projektdokumentation. Bern: Autor

Wohngenossenschaft Zimmerfrei (2015). *Dokumentation Stadterle Basel*. Gefunden unter https://www.zimmerfreibasel.ch/wp-content/uploads/2017/09/ZF_Projektdoku-Juli16.pdf

Zahn, C. (2006). *Wohnen im Wandel: Kollektives Wohnen in einer individualisierten Gesellschaft. Eine sozialgeographische Analyse mit praxisorientierter Perspektive.* (Diplomarbeit, Universität Köln). https://ebooks-fachzeitungen-de.ciando.com/img/books/extract/3869437545_lp.pdf

ZEAM (2023). *Gen Z.* Gefunden unter https://www.zeam.xyz/discover-gen-z

Zech, M. (2013, August 15). *Die WG hat sich etabliert.* Gefunden unter https://www.zimmerfreibasel.ch/wp-content/uploads/2017/09/130815_Tageswoche_Die-WG-hat-sich-vom-einstigen-Schreckgespenst-des-B%C3%BCrgertums-zur-etablierten-Wohnform-entwickelt.pdf

Zemp, R., Juppien, A. & Winterberger (2018). *Innovative Wohnformen. Kontext, Typologien und Konsequenzen.* Zürich: Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Zürich.

Zukunftsinstitut. (2020, 3. Dezember). *Zielgruppe vs. Lebensstile-Modell.* Gefunden unter https://www.zukunftsinstitut.de/zukunftsthemen/zielgruppe-vs.-lebensstile-modell

Zulliger, J. (2021, 23. Februar). *Generation Z: So wohnen wir morgen.* Gefunden auf https://www.newhome.ch/blog/de/mieten/mietwohnungsmarkt/generation-z-so-wohnen-wir-morgen/#leben

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW (ohne Datum). *JAMES-Studie.* Gefunden unter https://www.zhaw.ch/de/psychologie/forschung/medienpsychologie/mediennutzung/james/#c205113

Anhang

Anhang 1: Generationenvergleich

Babyboomer	
Die Babyboomer werden als erste Nachkriegsgeneration des Zweiten Weltkrieges bezeichnet. Sie erlebten nach dem Zweiten Weltkrieg eine Phase des Wiederaufbaus, des Wirtschaftswachstums und des Fortschritts (Nordmann & Drewitz, 2023, S. 21).	
Grundhaltung	Idealismus
Hauptmerkmal	Selbsterfüllung
Werte / Bedürfnisse	Gesundheit / Kreativität / Ehrlichkeit / Vertrauen
Eigenschaften	Team- und karriereorientiert / finanzkräftig
Generation X	
Die nachfolgende Generation X wurde hingegen in eine Zeit weltweiter Krisen hineingeboren, darunter zählen der Mauerfall, die Nuklearkatastrophe von Tschernobyl, der kalte Krieg, die Wirtschaftskrise, eine hohe Arbeitslosigkeit sowie eine hohe aufkommenden Scheidungsrate (Nordmann & Drewitz, 2023, S. 21).	
Grundhaltung	Skeptizismus
Hauptmerkmal	Perspektivenlosigkeit
Werte / Bedürfnisse	Unabhängigkeit / Individualismus / Sinnsuche / Effizienz / Freiheit / Frieden / Sicherheit / Gerechtigkeit / Liebe / Freundschaft / Familie
Eigenschaften	Pragmatisch / Streben nach hoher Lebensqualität / finanzielle Unabhängigkeit / Arbeit als zentraler Lebensinhalt und wichtiger als Freiheit
Generation Y	
Die darauffolgende Generation Y wurde um die Jahrtausendwende geboren, weshalb sie in der Umgangssprache als ‹Millennials› bezeichnet wird. Angehörige dieser Generation weisen ein höheres Bildungsniveau als ihre Vorgängergenerationen auf und wurden von der Globalisierung sowie der Digitalisierung gleichermassen beeinflusst (Kleinjohann & Reinecke, 2020, S. 4). Zeitgleich ist die Generation Y in einer von Bedrohungen und Unsicherheiten geprägten Welt aufgewachsen, die von der globalen Erwärmung, Naturkatastrophen und Terrorismus gekennzeichnet war. Als prägendstes Ereignis kann der Terroranschlag vom 11. September 2001 auf das Word Trade Center in New York bezeichnet werden (Nordmann & Drewitz, 2023, S. 37).	
Grundhaltung	Optimismus
Hauptmerkmal	Leistungsbereitschaft
Werte / Bedürfnisse	Vernetzung / Selbstbewusstsein / Sinnsuche / Sinnhaftigkeit / Selbstbestimmung / Selbstverwirklichung / Enthusiasmus / Authentizität / Wertschätzung / Flexibilität / Freiheit / Spass / Harmonie / Zugehörigkeit / Nachhaltigkeit
Eigenschaften	Digital Natives I / 24/7 online / persönliche und verbindliche Beziehungen sind von grösster Bedeutung / Produktivität und Aktivität / Freundschaft, vertrauensvolle Partnerschaft, gutes Familienleben Leben im hier und jetzt
Generation Z	
Als Generation Z werden in der Literatur meist die Geburtenjahrgänge zwischen 1995 und 2010 bezeichnet (Nordmann & Drewitz, 2023, S. 54). Da die prägenden Ereignisse der Generation Z noch nicht abgeschlossen sind und damit noch kein gesichertes Wissen in Form von empirischen Studien vorliegt, ist zum aktuellen Zeitpunkt eine finale Beurteilung über prägende historische und gesellschaftliche Ereignisse wie beispielsweise die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Wirtschafts- und Energiekrise oder der Ukrainekrieg auf die Generation Z noch nicht möglich (Nordmann & Drewitz, 2023, S. 56).	
Grundhaltung	Realismus
Hauptmerkmal	Flatterhaftigkeit
Werte / Bedürfnisse	Vernetzung / Interaktion / Ohnmachtsgefühl / persönlicher Erfolg / Nachhaltigkeit / Sicherheit / Orientierung / Autonomie / Flexibilität / Ohnmachtsgefühl / Diversität, Inklusion und Gleichberechtigung / materieller Besitz
Eigenschaften	Digital Natives II / 24/7 online / anspruchsvoll / pragmatisch / Allianz mit Eltern und/oder Grosseltern / gleichermassen Leistung und Daseinsgenuss / beeinflussbar von Meinungsführern (Influencer) / virtuelle und reale Beziehungen gleichwertig

Tabelle 14: Identitätsbasierende Eigenschaften der Generationen (Kleinjohann & Reinecke, 2020, S. 5; Nordmann & Drewitz, 2023, S. 21–63; Scholz, 2014, S. 35–38)

Anhang 2: Operationalisierung

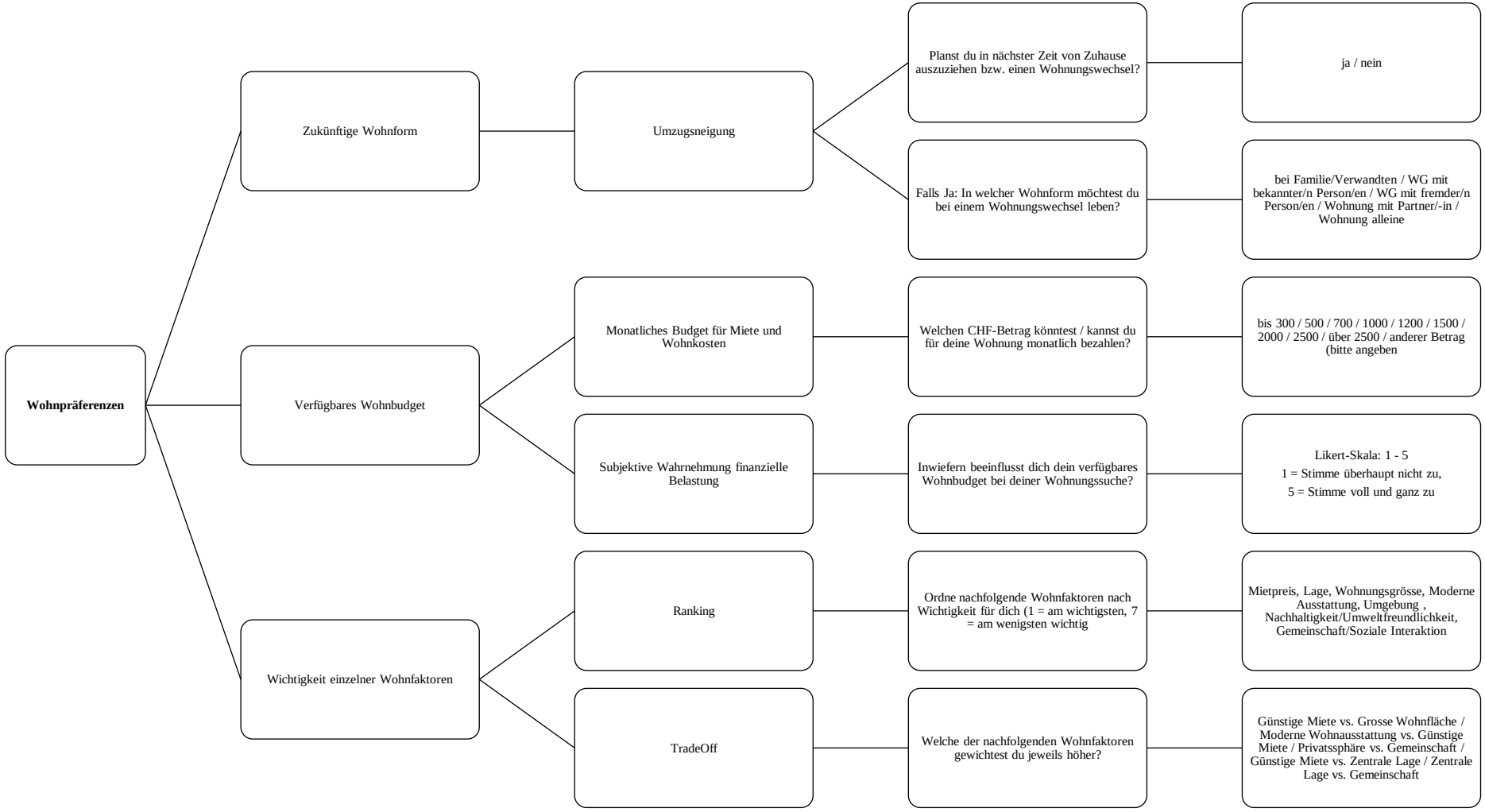


Abbildung 22: Operationalisierung Wohnpräferenzen

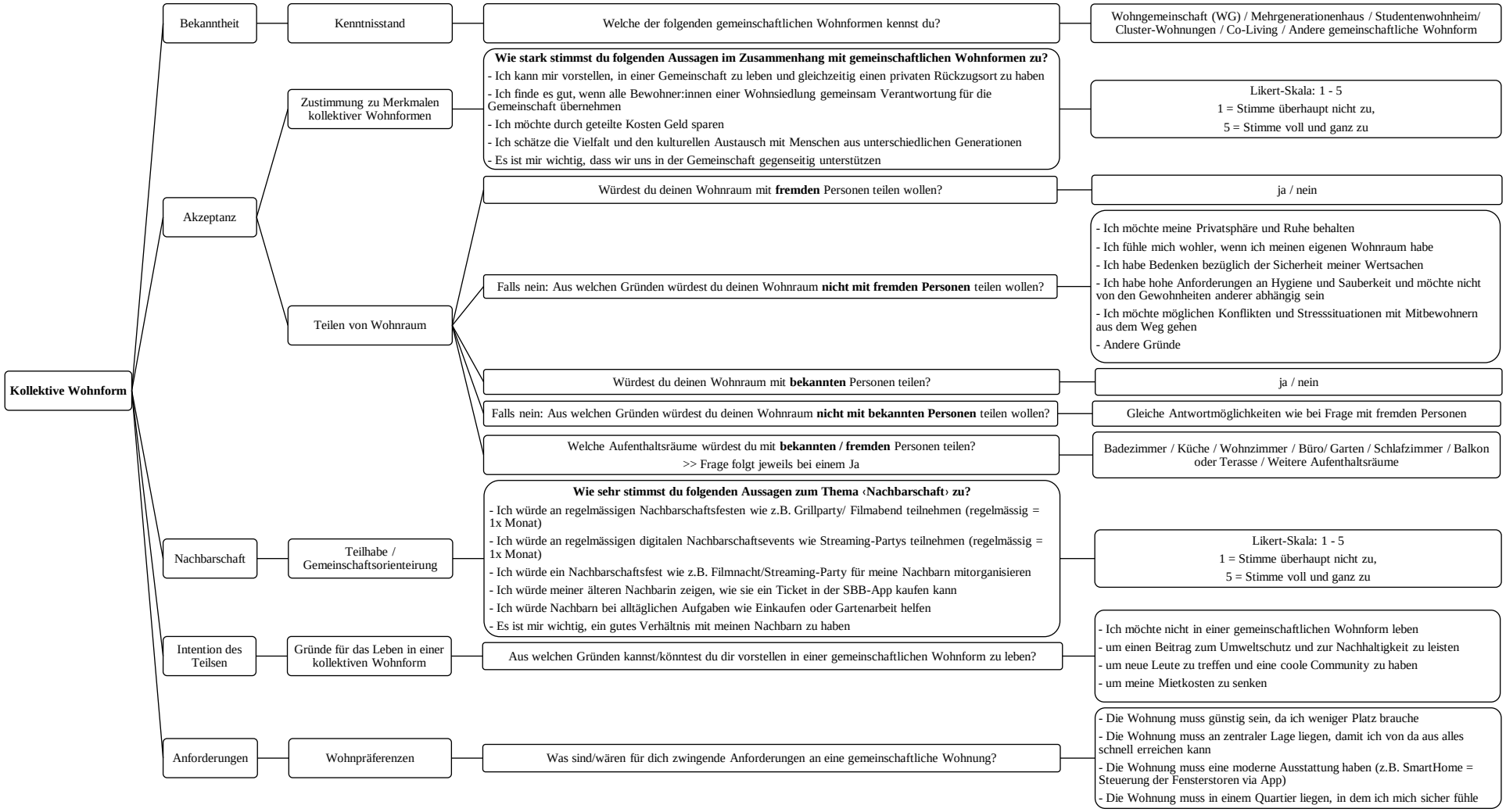


Abbildung 23: Operationalisierung kollektive Wohnformen

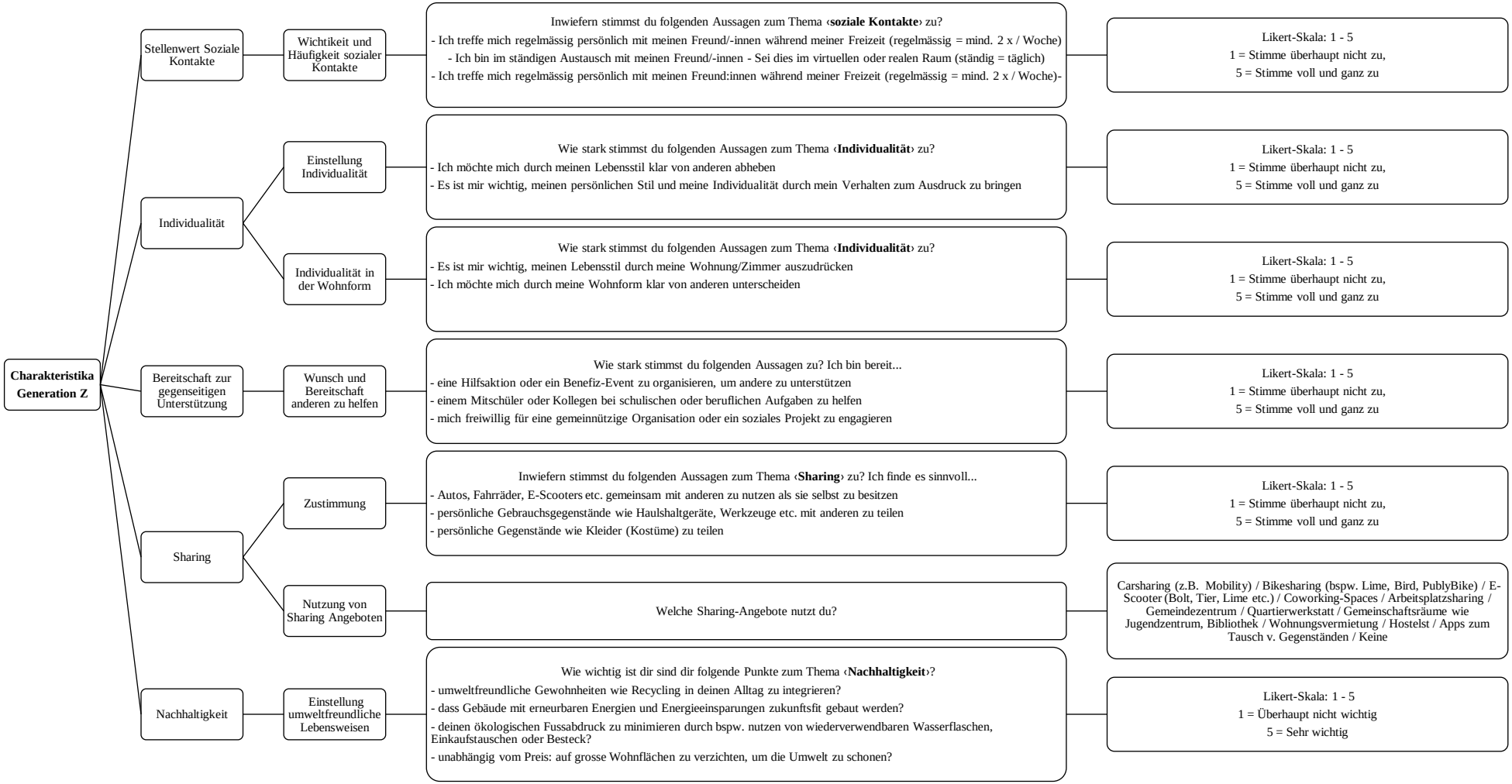


Abbildung 24: Operationalisierung Charakteristika Generation Z

Anhang 3: Fragebogen

Einleitung	**Generation Z aufgepasst: Du möchtest das Wohnen von morgen prägen?** Mein Name ist Talimara und ich studiere an der Universität Zürich. Im Rahmen meiner Masterarbeit in Real Estate Management führe ich eine Umfrage zum Thema ‹Wohnen der Zukunft› durch. Dazu benötige ich Informationen über deine Wohnpräferenzen und deine Meinung zu gemeinschaftlichen Wohnformen. Ich würde mich sehr freuen, wenn du den Fragebogen ausfüllst und alle Fragen beantwortest. Die Fragen beschränken sich auf das Wesentliche. Das Ausfüllen des Fragebogens dauert ca. 10 Minuten. **Einsendeschluss ist der 5. Juli 2024.** Danke für deine Teilnahme Talimara Dies ist eine anonyme Umfrage. In den Umfrageantworten werden keine persönlichen Informationen über Dich gespeichert, es sei denn, in einer Frage wird explizit danach gefragt. Wenn du für diese Umfrage einen Zugangscode benutzt hast, so kannst du sicher sein, dass der Zugangscode nicht zusammen mit deinen Daten abgespeichert wurde. Er wird in einer getrennten Tabelle aufbewahrt und nur aktualisiert, um zu speichern, ob du diese Umfrage abgeschlossen hast oder nicht. Es gibt keinen Weg, die Zugangscodes mit den Umfrageergebnissen zusammenzuführen.

Thema	Nr.	Frage / Antwortmöglichkeit
Qualifizierung	1	**Gehörst du der Generation Z an? (Jahrgang 1995 - 2010)**
		▪ Ja → Frage 2 erscheint ▪ Nein → Disqualifizierung, Umfrage wird beendet
	2	**Wie alt bist du?**
		▪ Textfeld mit ganzzahligen Werten
	3	**Wo wohnst du aktuell?**
		▪ Deutschschweiz → Gewünschte Zielgruppe, Umfrage wird gestartet ▪ Romandie → Disqualifizierung, Umfrage wird beendet ▪ Italienische Schweiz → Disqualifizierung, Umfrage wird beendet

Im ersten Teil der Umfrage geht es um deine aktuelle Wohnsituation und deine persönlichen Wohnpräferenzen.			
Thema	**Nr.**	**Frage / Antwortmöglichkeit**	
Wohnpräferenzen	4	**Wie wohnst du aktuell?**	
		▪ Bei meinen Eltern ▪ Alleine ▪ WG mit Mitbewohner/-innen (nicht verwandt) ▪ WG mit Mitbewohner/-innen (verwandt) ▪ Mit Partner/-in (mit Kind:ern) ▪ Mit Partner/-in (ohne Kind:ern) ▪ Alleinerziehend mit Kind:ern ▪ Mehrgenerationenhaushalt (z.B. zusammen mit Eltern und Grosseltern) ▪ Sonstiges (leeres Textfeld)	
	5	**Mit wie vielen Personen, einschliesslich dir selbst, wohnst du zusammen?**	
		▪ 1 Person (ich lebe alleine) ▪ 2 Personen ▪ 3 Personen	▪ 4 Personen ▪ 5 Personen ▪ 6 Personen oder mehr

Thema	Nr.	Frage / Antwortmöglichkeit
Wohnpräferenzen	6	**Was ist dein aktueller Wohnort?**
		▪ Postleitzahl ▪ Stadt ▪ Kanton ▪ Land (Schweiz vorausgefüllt)
	7	**Planst du in nächster Zeit von Zuhause auszuziehen bzw. einen Wohnungswechsel?**
		▪ Ja → Frage 8 erscheint ▪ Nein → Frage 9 erscheint
	8	**In welcher Wohnform möchtest du bei einem Wohnungswechsel leben?**
		▪ Bei Familien/Verwandten ▪ Wohnung mit Partner/-in (mit und ohne Kind:er) ▪ Wohnung alleine ▪ WG mit Mitbewohner/-innen (fremde Person:en) ▪ WG mit Mitbewohner/-innen (bekannte Person:en) ▪ Sonstiges (leeres Textfeld)
	9	**Welchen CHF-Betrag könntest / kannst du für deine Wohnung monatlich bezahlen?**
		▪ 0.- bis 499.- ▪ 500.- bis 699.- ▪ 700.- bis 999.- ▪ 1'000.- bis 1'499.- ▪ 1'500.- bis 1'999.- ▪ 2'000.- bis 2'500.- ▪ über 2'500.- ▪ Anderer Betrag (leeres Textfeld)
	10	**Inwiefern beeinflusst dich dein verfügbares Wohnbudget bei deiner Wohnungssuche?**
		Likert-Skala ▪ Überhaupt nicht ▪ Wenig ▪ Neutral ▪ Stark ▪ Sehr stark
	11	**Ordne nachfolgende Wohnfaktoren nach Wichtigkeit für dich (1 = am wichtigsten, 7 = am wenigsten wichtig)** **Verschiebe die Begriffe mit Doppelklick auf die rechte Seite (Deine Reihenfolge)**
		▪ Mietpreis ▪ Lage ▪ Wohnungsgrösse (Quadratmeter) ▪ Moderne Ausstattung (z.B. SmartHome) ▪ Umgebung (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Lärmniveau, Sicherheit) ▪ Nachhaltigkeit/Umweltfreundlichkeit ▪ Nachbarschaft/Soziale Interaktion
	12 – 16	**Welcher der beiden Wohnfaktoren gewichtest du höher?**
		▪ 12: Günstige Miete vs. Grosse Wohnfläche ▪ 13: Moderne Wohnausstattung vs. Günstige Miete ▪ 14: Privatsphäre vs. Gemeinschaft/Nachbarschaft ▪ 15: Günstige Miete vs. Zentrale Lage ▪ 16: Zentrale Lage vs. Gemeinschaft/Nachbarschaft

Im Hauptteil der Umfrage geht es um gemeinschaftliche Wohnformen, deren Merkmale und deine persönliche Einstellung dazu.

Gemeinschaftliche Wohnmodelle werden in der Forschung vielfach als Alternative zu klassischen Wohnformen (z.B. Zusammenleben mit der Familie) angesehen. Es sind Wohnmodelle, bei denen Menschen zusammen in einer Gemeinschaft leben und bestimmte Räume und Ressourcen (z.B. Autos, Werkzeuge) teilen.

Thema	Nr.	Frage / Antwortmöglichkeit
Kollektive Wohnform	17	**Welche der folgenden gemeinschaftlichen Wohnformen kennst du?**
		▪ Co-Living ▪ Cluster-Wohnungen ▪ Mehrgenerationenhaus ▪ Wohngemeinschaft (WG) ▪ Studentenwohnheim ▪ Andere gemeinschaftliche Wohnformen (leeres Textfeld)
	18	**Wie stark stimmst du folgenden Aussagen im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Wohnformen zu?**
		▪ Ich kann mir vorstellen, in einer Gemeinschaft zu leben und gleichzeitig einen privaten Rückzugsort zu haben ▪ Ich finde es gut, wenn alle Bewohnenden einer Wohnsiedlung gemeinsam Verantwortung für die Gemeinschaft übernehmen ▪ Es ist mir wichtig, dass wir uns in der Gemeinschaft gegenseitig unterstützen ▪ Ich möchte durch geteilte Kosten Geld sparen ▪ Ich schätze die Vielfalt und den kulturellen Austausch mit Menschen aus unterschiedlichen Generationen
		Likert-Skala ▪ Stimme überhaupt nicht zu ▪ Stimme eher nicht zu ▪ Neutral ▪ Stimme eher zu ▪ Stimme voll und ganz zu
	19	**Würdest du deinen Wohnraum mit fremden Personen teilen wollen?**
		▪ Ja → Frage 23 erscheint ▪ Nein → Frage 20 erscheint
	20	**Aus welchen Gründen würdest du deinen Wohnraum nicht mit fremden Personen teilen wollen?**
		▪ Ich möchte meine Privatsphäre und Ruhe behalten ▪ Ich fühle mich wohler, wenn ich meinen eigenen Wohnraum habe ▪ Ich habe Bedenken bezüglich der Sicherheit meiner Wertsachen ▪ Ich habe hohe Anforderungen an Hygiene und Sauberkeit und möchte nicht von den Gewohnheiten anderer abhängig sein ▪ Ich möchte möglichen Konflikten und Stresssituationen mit Mitbewohnern aus dem Weg gehen ▪ Andere Gründe (freies Textfeld)
	21	**Würdest du deinen Wohnraum mit bekannten Personen teilen wollen?**
		▪ Ja → Frage 24 erscheint ▪ Nein
	22	**Aus welchen Gründen würdest du deinen Wohnraum nicht mit bekannten Personen teilen wollen?**
		▪ Ich möchte möglichen Konflikten und Stresssituationen mit Mitbewohnern aus dem Weg gehen ▪ Ich habe hohe Anforderungen an Hygiene und Sauberkeit und möchte nicht von den Gewohnheiten anderer abhängig sein ▪ Ich fühle mich wohler, wenn ich meinen eigenen Wohnraum habe ▪ Ich möchte meine Privatsphäre und Ruhe behalten ▪ Ich habe Bedenken bezüglich der Sicherheit meiner Wertsachen ▪ Andere Gründe (leeres Textfeld) **→ Frage 25 erscheint**

Thema	Nr.	Frage / Antwortmöglichkeit	
Kollektive Wohnform	23	**Welche Aufenthaltsräume würdest du mit fremden Personen teilen?**	
		▪ Büro ▪ Wohnzimmer ▪ Balkon/Terrasse ▪ Garten ▪ Schlafzimmer	▪ Badezimmer ▪ Küche ▪ Weitere Aufenthaltsräume (leeres Textfeld) → **Frage 25 erscheint**
		→ **Frage 25 erscheint**	
	24	**Welche Aufenthaltsräume würdest du mit bekannten Personen teilen?**	
		▪ Büro ▪ Wohnzimmer ▪ Balkon/Terrasse ▪ Garten ▪ Schlafzimmer	▪ Badezimmer ▪ Küche ▪ Weitere Aufenthaltsräume (leeres Textfeld)
		→ **Frage 25 erscheint**	
	25	**Wie sehr stimmst du folgenden Aussagen zum Thema ‹Nachbarschaft› zu?**	
		▪ Ich würde meiner älteren Nachbarin zeigen, wie sie ein Ticket in der SBB-App kaufen kann ▪ Ich würde an regelmässigen digitalen Nachbarschaftsevents wie Streaming-Partys teilnehmen (regelmässig = 1x Monat) ▪ Es ist mir wichtig, ein gutes Verhältnis mit meinen Nachbarn zu haben ▪ Ich würde Nachbarn bei alltäglichen Aufgaben wie Einkaufen oder Gartenarbeit helfen ▪ Ich würde an regelmässigen Nachbarschaftsfesten wie z.B. Grillparty/Filmabend teilnehmen (regelmässig = 1x Monat) ▪ Ich würde ein Nachbarschaftsfest wie z.B. Filmnacht/Streaming-Party für meine Nachbarn mitorganisiere	
		Likert-Skala ▪ Stimme überhaupt nicht zu ▪ Stimme eher nicht zu ▪ Neutral ▪ Stimme eher zu ▪ Stimme voll und ganz zu	
	26	**Aus welchen Gründen kannst/könntest du dir vorstellen in einer gemeinschaftlichen Wohnform zu leben?**	
		▪ um meine Mietkosten zu senken ▪ Ich möchte nicht in einer gemeinschaftlichen Wohnform leben ▪ um neue Leute zu treffen und eine coole Community zu haben ▪ um einen Beitrag zum Umweltschutz und zur Nachhaltigkeit zu leisten ▪ Andere Gründe (leeres Textfeld)	
	27	**Was sind/wären für dich zwingende Anforderungen an eine gemeinschaftliche Wohnung?**	
		▪ Die Wohnung muss an zentraler Lage liegen, damit ich von da aus alles schnell erreichen kann ▪ Die Wohnung muss in einem Quartier liegen, in dem ich mich sicher fühle ▪ Die Wohnung muss günstig sein, da ich weniger Platz brauche ▪ Die Wohnung muss eine moderne Ausstattung haben (z.B. SmartHome = Steuerung der Fensterstoren via App) ▪ Andere Gründe (leeres Textfeld)	

Zum Schluss kommen noch allgemeine Aussagen und Fragen zu den Themen soziale Kontakte, Nachhaltigkeit und Sharing.			
Thema	**Nr.**	**Frage / Antwortmöglichkeit**	
Charakteristika Generation Z	28	**Inwiefern stimmst du folgenden Aussagen zum Thema ‹soziale Kontakte› zu?**	
		▪ Ich bin im ständigen Austausch mit meinen Freund/-innen - Sei dies im virtuellen oder realen Raum (ständig = täglich) ▪ Ich bevorzuge persönliche soziale Interkation gegenüber virtuellen Kontakten ▪ Ich treffe mich regelmässig persönlich mit meinen Freund/-innen während meiner Freizeit (regelmässig = mind. 2 x / Woche	
		Likert-Skala ▪ Stimme überhaupt nicht zu ▪ Stimme eher nicht zu ▪ Neutral ▪ Stimme eher zu ▪ Stimme voll und ganz zu	
	29	**Wie stark stimmst du folgenden Aussagen zum Thema ‹Individualität› zu?**	
		▪ Ich möchte mich durch meinen Lebensstil klar von anderen abheben ▪ Es ist mir wichtig, meinen Lebensstil durch meine Wohnung/Zimmer auszudrücken ▪ Ich möchte mich durch meine Wohnform klar von anderen unterscheiden ▪ Es ist mir wichtig, meinen persönlichen Stil und meine Individualität durch mein Verhalten zum Ausdruck zu bringen	
		Likert-Skala ▪ Stimme überhaupt nicht zu ▪ Stimme eher nicht zu ▪ Neutral ▪ Stimme eher zu ▪ Stimme voll und ganz zu	
	30	**Wie stark stimmst du folgenden Aussagen zu? Ich bin bereit...**	
		▪ einem Mitschüler/Kollegen bei schulischen oder beruflichen Aufgaben zu helfen ▪ eine Hilfsaktion oder ein Benefiz-Event zu organisieren, um andere zu unterstützen ▪ mich freiwillig für eine gemeinnützige Organisation oder ein soziales Projekt zu engagieren	
		Likert-Skala ▪ Trifft überhaupt nicht zu ▪ Trifft eher nicht zu ▪ Neutral ▪ Trifft eher zu ▪ Trifft voll und ganz zu	
	31	**Inwiefern stimmst du folgenden Aussagen zum Thema ‹Sharing› zu? Ich finde es sinnvoll...**	
		▪ persönliche Gebrauchsgegenstände wie Haushaltgeräte, Werkzeuge etc. mit anderen zu teilen als sie selbst zu besitzen ▪ persönliche Gegenstände wie Kleider (Kostüme) zu teilen ▪ Autos, Fahrräder, E-Scooters etc. gemeinsam mit anderen zu nutzen als sie selbst zu besitzen	
		Likert-Skala ▪ Stimme überhaupt nicht zu ▪ Stimme eher nicht zu ▪ Neutral ▪ Stimme eher zu ▪ Stimme voll und ganz zu	
	32	**Welche Sharing-Angebote nutzt du?**	
		▪ E-Scooter (z.B. Bolt, Tier, Lime) ▪ Carsharing (z.B. Mobility) ▪ Apps zum Tausch von Gegenstände des täglichen Bedarfs (z.B. Werkzeuge, Kleider, Taschen) ▪ Bikesharing (z. B. Lime, Bird, PublyBike) ▪ Coworking-Spaces/Arbeitsplatzsharing ▪ Quartierwerkstatt	▪ Wohnungsvermietung (z.B. Airbnb) ▪ Gemeindezentrum ▪ Gemeinschaftsräume wie Jugendzentrum, Bibliothek ▪ Hostels mit Mehrbettbelegung ▪ Ich nutze keine Sharing-Angebote ▪ Weitere Sharing-Angebote (leeres Textfeld)

Thema	Nr.	Frage / Antwortmöglichkeit
Charakteristika Generation Z	33	**Wie wichtig ist dir sind dir folgende Punkte zum Thema ‹Nachhaltigkeit›?**
		▪ umweltfreundliche Gewohnheiten wie Recycling in deinen Alltag zu integrieren ▪ unabhängig vom Preis: auf grosse Wohnflächen zu verzichten, um die Umwelt zu schonen ▪ deinen ökologischen Fussabdruck zu minimieren ▪ dass Gebäude mit erneuerbaren Energien und Energieeinsparungen zukunftsfit gebaut werden
		Likert-Skala ▪ Überhaupt nicht wichtig ▪ Weniger wichtig ▪ Neutral ▪ Wichtig ▪ Sehr wichtig

Zum Abschluss folgen noch einige Fragen zu deiner Person.		
Thema	**Nr.**	**Frage / Antwortmöglichkeit**
Demografische Angaben	34	**Was ist dein Geschlecht?**
		▪ Männlich ▪ Weiblich ▪ Divers
	35	**Welchen Bildungsabschluss hast du bisher erreicht?**
		▪ Obligatorische Grundschule (Sekundarschule / Realschule / Bezirksschule) ▪ Berufslehre / Berufsschule / Handelsmittelschule ▪ Berufsmaturität / gymnasiale Maturität / Diplommittelschule ▪ Eidg. Fachausweis / Fachdiplom ▪ Höhere Fachschule / Bachelor (Universität, ETH, Fachhochschule) ▪ Master (Universität, ETH, Fachhochschule) ▪ Sonstige Ausbildung (leeres Textfeld)
	36	**Darf ich dich bei Rückfragen persönlich kontaktieren?**
		▪ Ja → Frage 35 erscheint ▪ Nein → **Umfrage beenden mit Absenden**
	37	**Wie lautet deine E-Mail-Adresse?**
		▪ Leeres Textfeld **Umfrage beenden mit Absenden**

Tabelle 15: Fragebogen

Anhang 4: Pretest

Validierung Fragebogen		
Thema	**Nr.**	**Inhaltliches Feedback / Unklarheiten / Auffälligkeiten**
Qualifizierungsfragen	1	**Gehörst du der Generation Z an? (Jahrgang 1995 - 2010)**
		▪ P1 – P3: Frage und Antwortmöglichkeiten verständlich
	2	**Wie alt bist du?**
		▪ P1 – P3: Frage und Antwortmöglichkeiten verständlich
	3	**Wo wohnst du aktuell?**
		▪ P1 – P3: Frage und Antwortmöglichkeiten verständlich
Wohnpräferenzen	4	**Wie wohnst du aktuell?**
		▪ P1 – P3: Frage verständlich, Auswahlmöglichkeit ‹Sonstiges› ergänzt
	5	**Mit wie vielen Personen wohnst du zusammen? (einschliesslich dir selbst)**
		▪ P1 + P3: Frage verständlich, Auswahlmöglichkeiten vollständig ▪ P2: Zusatz in Klammer übersehen → Frage angepasst
	6	**Was ist dein aktueller Wohnort?**
		▪ P1 – P3: Frage und Antwortoption verständlich
	7	**Planst du in nächster Zeit von Zuhause auszuziehen bzw. einen Wohnungswechsel?**
		▪ P1 – P3: Frage verständlich, Auswahlmöglichkeiten vollständig
	8	**In welcher Wohnform möchtest du bei einem Wohnungswechsel leben?**
		▪ P1: Frage verständlich, Auswahlmöglichkeiten vollständig ▪ P2: Frage nicht erhalten, da Frage 7 mit Nein beantwortet
	9	**Welchen CHF-Betrag könntest / kannst du für deine Wohnung monatlich bezahlen?**
		▪ P1 – P3: Frage verständlich, Auswahlmöglichkeiten realistisch
	10	**Wie stark beeinflusst dich dein verfügbares Wohnbudget bei deiner Wohnungssuche?**
		▪ P1 + P2: Frage verständlich, Auswahlmöglichkeit klar ▪ P3: Frage neutraler formulieren → Frage angepasst
	11	**Ordne nachfolgende Wohnfaktoren nach Wichtigkeit für dich (1 = am wichtigsten, 7 = am wenigsten wichtig)** **Verschiebe die Begriffe mit Doppelklick auf die rechte Seite (Deine Reihenfolge)**
		▪ P1 + P2: In der Frage erwähnen, dass man die Begriffe mit Doppelklick nach rechts verschieben muss. Zudem farblich hervorheben → angepasst ▪ P2: Unterschied zwischen Lage und Umgebung nicht klar → wurde präzisiert
	12 – 16	**Welcher der beiden Wohnfaktoren gewichtest du höher?**
		▪ P1 – P3: Frage verständlich, Auswahlmöglichkeiten realistisch
Kollektive Wohnform	17	**Welche der folgenden gemeinschaftlichen Wohnformen kennst du?**
		▪ P1 – P3: Frage klar und verständlich. Antwortmöglichkeiten vollständig
	18	**Wie stark stimmst du folgenden Aussagen im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Wohnformen zu?**
		▪ P1 – P3: Frage/Antwortmöglichkeiten klar und verständlich
	19	**Würdest du deinen Wohnraum mit fremden Personen teilen wollen?**
		▪ P1 – P3: Frage klar und verständlich. Antwortmöglichkeiten vollständig
	20	**Aus welchen Gründen würdest du deinen Wohnraum nicht mit fremden Personen teilen wollen?**
		▪ P1: Frage / Antwortmöglichkeiten klar und verständlich ▪ P2 + P3: Frage nicht erhalten
	21	**Würdest du deinen Wohnraum mit bekannten Personen teilen wollen?**
		▪ P2 + P3: Frage klar und verständlich ▪ P1: Frage nicht erhalten
	22	▪ **Aus welchen Gründen würdest du deinen Wohnraum nicht mit bekannten Personen teilen wollen?**
		▪ Keiner hat Frage erhalten

Thema	Nr.	Inhaltliches Feedback / Unklarheiten / Auffälligkeiten
Kollektive Wohnform	23	**Welche Aufenthaltsräume würdest du mit fremden Personen teilen?**
		▪ P1: Frage klar und verständlich. Antwortoptionen vollständig. → Aufgrund Feedback P3 zu Frage 24 Schlafzimmer als Antwortmöglichkeit ergänzt. ▪ P2 + P3: Frage nicht erhalten
	24	**Welche Aufenthaltsräume würdest du mit bekannten Personen teilen?**
		▪ P1: Frage nicht erhalten ▪ P2: Frage klar und verständlich. Antwortoptionen vollständig. ▪ P3: Schlafzimmer als Antwortmöglichkeit ergänzen → angepasst
	25	**Wie sehr stimmst du folgenden Aussagen zum Thema ‹Nachbarschaft› zu?**
		▪ P1 – P3: Frage / Antwortmöglichkeiten klar und verständlich
	26	**Aus welchen Gründen kannst/könntest du dir vorstellen in einer gemeinschaftlichen Wohnform zu leben?**
		▪ P1 + P2: Frage / Antwortmöglichkeiten klar und verständlich ▪ P3: Frage / Antwortmöglichkeiten klar und verständlich. Bei ‹Ich möchte nicht in einer gemeinschaftlichen Wohnform leben›: Fett hervorheben → technisch nicht möglich
	27	**Was sind für dich zwingende Anforderungen an eine gemeinschaftliche Wohnung?**
		▪ P1 + P2: Frage / Antwortmöglichkeiten klar und verständlich ▪ P1: Tippfehler bei zwingende ▪ P3: Wenn man sagt, dass man nicht in einer gemeinschaftlichen Wohnform leben möchte, erscheint diese Frage obsolet → Frage angepasst
Generation Z	28	**Inwiefern stimmst du folgenden Aussagen zum Thema ‹soziale Kontakte› zu?**
		▪ P1 + P2: Frage / Antwortmöglichkeiten klar und verständlich ▪ P3: Frage bezüglich Bevorzugung persönliche vs. Virtuelle Interaktion werden wahrscheinlich die meisten mit ‹Neutral› beantworten → zur Kenntnis genommen
	29	**Wie stark stimmst du folgenden Aussagen zum Thema ‹Individualität› zu?**
		▪ P1: Frage / Antwortmöglichkeiten klar und verständlich ▪ P2 + P3: Kleider und Verhalten in der Antwort auseinandernehmen ▪ Kleider werden gestrichen. Es ist nicht der Anspruch dieser Abschlussarbeit auf allfällige Statussymbole wie Kleidung / Auto oder Mobile einzugehen.
	30	**Wie stark stimmst du folgenden Aussagen zu? Ich bin bereit...**
		▪ P1 – P3: Frage klar und verständlich. Antwortmöglichkeiten vollständig
	31	**Inwiefern stimmst du folgenden Aussagen zum Thema ‹Sharing› zu? Ich finde es sinnvoll...**
		▪ P1 – P3: Frage klar und verständlich. Kleider aus persönliche Gegenstände herauslösen, resp. zwei Antwortmöglichkeiten daraus machen → angepasst
	32	**Welche Sharing-Angebote nutzt du?**
		▪ P1 – P3: Frage klar und verständlich. Antwortmöglichkeiten vollständig
	33	**Wie wichtig ist dir sind dir folgende Punkte zum Thema ‹Nachhaltigkeit›?**
		▪ P1 – P3: Frage klar und verständlich. Antwortmöglichkeiten vollständig
Demografische Angaben	34	**Was ist dein Geschlecht?**
		▪ P1 – P3: Frage / Antwortmöglichkeit klar und verständlich
	35	**Welchen Bildungsabschluss hast du bisher erreicht?**
		▪ P1 – P3: Frage klar und verständlich. Antwortmöglichkeiten vollständig
	36	**Darf ich dich bei Rückfragen persönlich kontaktieren?**
		▪ P1 – P3: Frage / Antwortmöglichkeit klar und verständlich
	37	**Wie lautet deine E-Mail-Adresse?**
		▪ P1 + P3: Frage / Antwortmöglichkeit klar und verständlich ▪ P2: Hat Frage nicht erhalten

Allgemeines Feedback / Unklarheiten / Auffälligkeiten
Inhalte klar und verständlich?
▪ P1 – P3: Grundsätzliche klar und verständlich ▪ P1: Titel spannend formuliert. Einsendeschluss noch ergänzen. Ansonsten klar, einige Tippfehler ▪ P2: Einleitung knapper formulieren, damit diese nicht ‹abschreckend› wirkt ▪ P3: In Einleitung Generation Z streichen. Zudem die verschiedenen Themen einleitend erklären, weshalb etwas abgefragt wird.
Stil der Befragung / Wurde Interesse geweckt
▪ P1 + P3: Keine Äusserung dazu. Interessante Umfrage ▪ P2: Durch die verschiedenen Arten der Aufgaben hat das Ausfüllen sehr viel Spass gemacht
Umfang / Struktur / Zeitliche Komponente
▪ Zeitaufwand Mobile: ca. 9 - 12 Minuten ▪ Zeitaufwand PC: ca. 10 Minuten ▪ P3: Nicht ganz klar, weshalb Wechsel von Wohnen auf allgemeine Aussagen zur Generation Z
Stringenz von Filterfragen
P1 – P3: Stringenz in den Filterfragen gegeben.

Tabelle 16: Pretest Beschlussprotokoll

Anhang 5: Kodierregeln

Fragen 1, 7, 19, 21, 36	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ Ja ▪ Nein	▪ 1 ▪ 0

Frage 4	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ Alleine ▪ Alleinerziehend mit Kind:ern ▪ Bei meinen Eltern ▪ WG mit Mitbewohner/-innen (nicht verwandt) ▪ WG mit Mitbewohner/-innen (verwandt) ▪ Mehrgenerationenhaushalt (z.B. zusammen mit Eltern und Grosseltern) ▪ Mit Partner/-in (mit Kind:ern) ▪ Mit Partner/-in (ohne Kind:ern) ▪ Sonstiges	▪ 1 ▪ 2 ▪ 3 ▪ 4 ▪ 5 ▪ 6 ▪ 7 ▪ 8 ▪ 9

Frage 5	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ 1 Person (ich lebe alleine) ▪ 2 Personen ▪ 3 Personen ▪ 4 Personen ▪ 5 Personen ▪ 6 Personen oder mehr	▪ 1 ▪ 2 ▪ 3 ▪ 4 ▪ 5 ▪ 6

Frage 6			
Antwortmöglichkeiten	Kodierung	Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ AG ▪ AR ▪ BE ▪ BL ▪ BS ▪ FR ▪ GR ▪ LU ▪ NW ▪ OW	▪ 1 ▪ 2 ▪ 3 ▪ 4 ▪ 5 ▪ 6 ▪ 7 ▪ 8 ▪ 9 ▪ 10	▪ SG ▪ SH ▪ SO ▪ SZ ▪ TG ▪ TI ▪ UR ▪ VS ▪ ZG ▪ ZH	▪ 11 ▪ 12 ▪ 13 ▪ 14 ▪ 15 ▪ 16 ▪ 17 ▪ 18 ▪ 19 ▪ 20

Fragen 8, 18, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 32	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ Mehrfachauswahl wird dichotom kodiert ▪ Wird die Auswahl angewählt = Ja ▪ Wird die Auswahl nicht angewählt = Nein	▪ Ja = 1 ▪ Nein = 0

Frage 9	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ 0.- bis 499.- ▪ 500.- bis 699.- ▪ 700.- bis 999.- ▪ 1'000.- bis 1'499.- ▪ 1'500.- bis 1'999.- ▪ 2'000.- bis 2'500.- ▪ über 2'500.-	▪ 1 ▪ 2 ▪ 3 ▪ 4 ▪ 5 ▪ 6 ▪ 7

Frage 10	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ Überhaupt nicht ▪ Wenig ▪ Neutral ▪ Stark ▪ Sehr stark	▪ 1 ▪ 2 ▪ 3 ▪ 4 ▪ 5

Frage 11	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ Mietpreis ▪ Lage ▪ Wohnungsgrösse (Quadratmeter) ▪ Moderne Ausstattung (z.B. SmartHome) ▪ Umgebung (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Lärmniveau, Sicherheit) ▪ Nachhaltigkeit/Umweltfreundlichkeit ▪ Nachbarschaft/Soziale Interaktion	▪ 1 ▪ 2 ▪ 3 ▪ 4 ▪ 5 ▪ 6 ▪ 7
Fragen 12, 13, 14, 15, 16	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ Günstige Miete ▪ Wohnfläche ▪ Wohnausstattung ▪ Zentrale Lage ▪ Privatsphäre ▪ Gemeinschaft/Nachbarschaft	▪ 1 ▪ 2 ▪ 3 ▪ 4 ▪ 5 ▪ 6
Fragen 17, 25, 28, 29, 31	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ Stimme überhaupt nicht zu ▪ Stimme eher nicht zu ▪ Neutral ▪ Stimme eher zu ▪ Stimme voll und ganz zu	▪ 1 ▪ 2 ▪ 3 ▪ 4 ▪ 5
Frage 30	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ Trifft überhaupt nicht zu ▪ Trifft eher nicht zu ▪ Neutral ▪ Trifft eher zu ▪ Trifft voll und ganz zu	▪ 1 ▪ 2 ▪ 3 ▪ 4 ▪ 5
Frage 33	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ Überhaupt nicht wichtig ▪ Weniger wichtig ▪ Neutral ▪ Wichtig ▪ Sehr wichtig	▪ 1 ▪ 2 ▪ 3 ▪ 4 ▪ 5
Frage 34	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ Weiblich ▪ Männlich ▪ Divers	▪ 1 ▪ 2 ▪ 3
Frage 35	
Antwortmöglichkeiten	Kodierung
▪ Obligatorische Grundschule ▪ Berufslehre / Berufsschule / Handelsmittelschule ▪ Berufsmaturität / gymnasiale Maturität / Diplommittelschule ▪ Eidg. Fachausweis / Fachdiplom ▪ Höhere Fachschule / Bachelor (Universität, ETH, Fachhochschule) ▪ Master (Universität, ETH, Fachhochschule)	▪ 1 ▪ 2 ▪ 3 ▪ 4 ▪ 5 ▪ 6
Fragen 2, teilweise 6	
Keine Kodierung notwendig, da numerische Werte	

Tabelle 17: Kodierregeln

Anhang 6: Statistische Auswertungen

Stichprobe

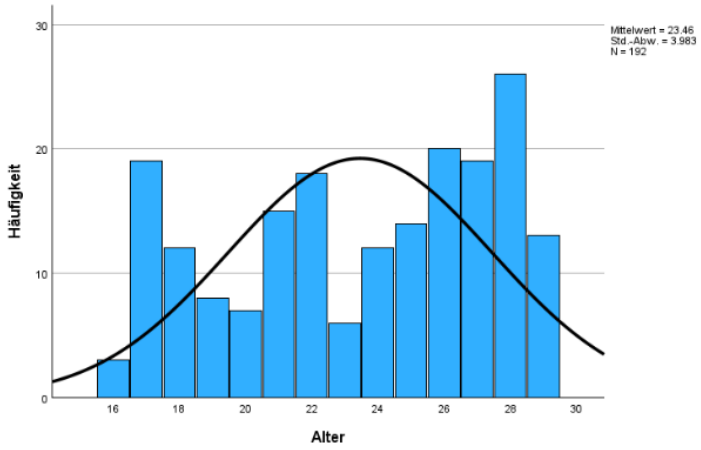
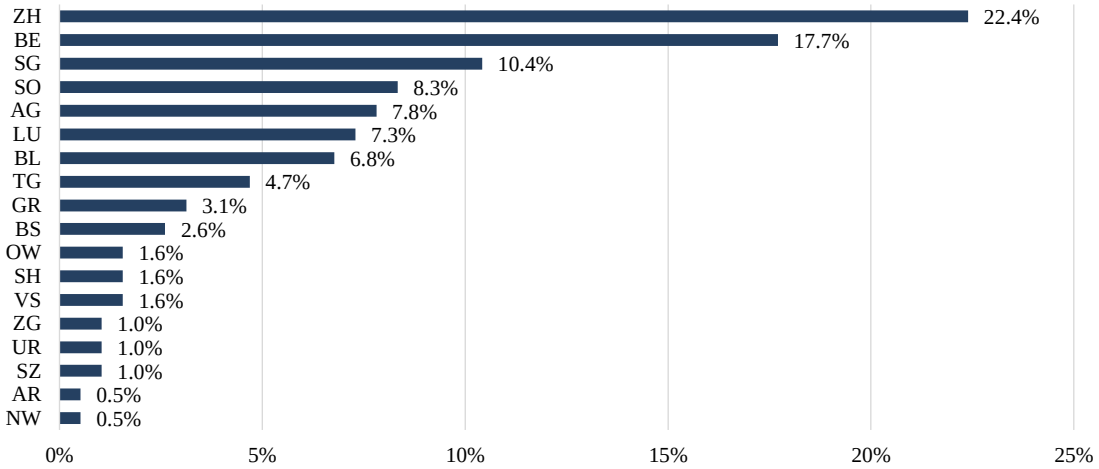


Abbildung 25: Histogramm Alter mit Normalverteilungskurve



Der Kanton Wallis wurde in die Auswertung einbezogen, da nach Prüfung der Postleitzahl ein Zuordnung zur Deutschschweiz möglich war.

Abbildung 26: Stichprobe nach Kantonen

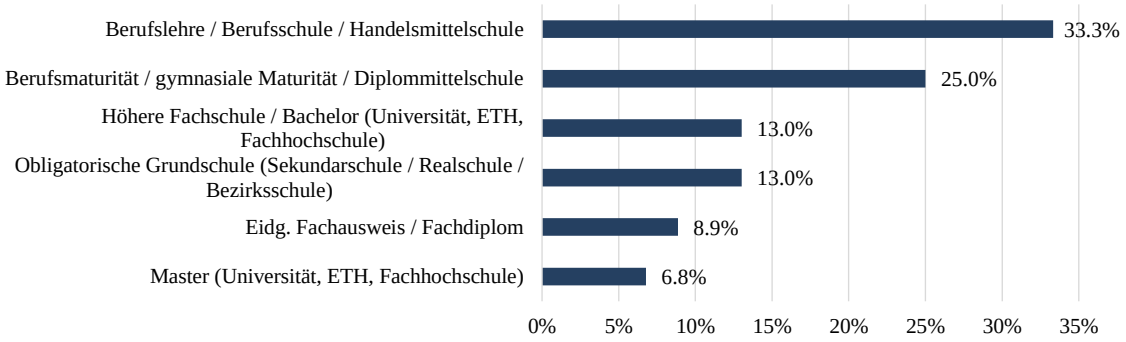


Abbildung 27: Stichprobe nach Bildungsabschluss

Wohnpräferenzen

	1. Rang	2. Rang	3. Rang	4. Rang	5.Rang	6. Rang	7. Rang	Summe
Jugendliche	61.8%	20.6%	14.7%	0.0%	0.0%	2.9%	0.0%	100.0%
junge Erwachsene	50.0%	27.5%	11.3%	6.3%	3.8%	0.0%	1.3%	100.0%
Erwachsene	42.3%	26.9%	11.5%	10.3%	5.1%	2.6%	1.3%	100.0%

Tabelle 18: Rangierung Miete

Ränge			
	Alterskategorien	N	Mittlerer Rang
Miete	Jugendliche	34	82.44
	junge Erwachsene	80	94.33
	Erwachsene	78	104.85
	Gesamt	192	

Teststatistiken[a,b]	
	Miete
Kruskal-Wallis-H	4.705
Freiheitsgrade (df)	2
Asymptotische Signifikanz	0.095
a. Kruskal-Wallis-Test	b. Gruppenvariable: Alterskategorien

Tabelle 19: Kruskal-Wallis-Test Miete

	1. Rang	2. Rang	3. Rang	4. Rang	5.Rang	6. Rang	7. Rang	Summe
Jugendliche	0.0%	14.7%	8.8%	8.8%	32.4%	23.5%	11.8%	100.0%
junge Erwachsene	1.3%	7.5%	7.5%	5.0%	21.3%	41.3%	16.3%	100.0%
Erwachsene	1.3%	5.1%	9.0%	14.1%	29.5%	25.6%	15.4%	100.0%

Tabelle 20: Rangierung Nachbarschaft

Ränge			
	Alterskategorien	N	Mittlerer Rang
Nachbarschaft	Jugendliche	34	84.62
	junge Erwachsene	80	104.96
	Erwachsene	78	93.01
	Gesamt	192	

Teststatistiken[a,b]	
	Nachbarschaft
Kruskal-Wallis-H	3.936
Freiheitsgrade (df)	2
Asymptotische Signifikanz	.140
a. Kruskal-Wallis-Test	b. Gruppenvariable: Alterskategorien

Tabelle 21: Kruskal-Wallis-Test Nachbarschaft

	1. Rang	2. Rang	3. Rang	4. Rang	5.Rang	6. Rang	7. Rang	Summe
Jugendliche	2.9%	0.0%	5.9%	0.0%	14.7%	29.4%	47.1%	100.0%
junge Erwachsene	1.3%	1.3%	3.8%	15.0%	11.3%	21.3%	46.3%	100.0%
Erwachsene	1.3%	5.1%	7.7%	3.8%	9.0%	25.6%	47.4%	100.0%

Tabelle 22: Rangierung Nachhaltigkeit

Ränge			
	Alterskategorien	N	Mittlerer Rang
Nachhaltigkeit	Jugendliche	34	100.15
	junge Erwachsene	80	94.74
	Erwachsene	78	96.71
	Gesamt	192	

Teststatistiken[a,b]	
	Nachhaltigkeit
Kruskal-Wallis-H	.258
Freiheitsgrade (df)	2
Asymptotische Signifikanz	.879
a. Kruskal-Wallis-Test	b. Gruppenvariable: Alterskategorien

Tabelle 23: Kruskal-Wallis-Test Nachhaltigkeit

	N	Mittelwert	Std.-Abweichung
Jugendliche	34	2.35	1.51
Junge Erwachsene	80	3.38	1.344
Erwachsene	78	4.23	1.068
Gesamt	192	3.54	1.436

Tabelle 24: Deskriptive Statistik Wohnbudget

Beobachtete Häufigkeiten			
	CHF 0.- bis 999.-	CHF 1'000 bis über 2'500.-	Gesamt
Einfluss Nein	5	9	14
Neutral	9	34	43
Einfluss Ja	67	68	135
Gesamt	81	111	192
Erwartete Häufigkeiten			
	CHF 0.- bis 999.-	CHF 1'000 bis über 2'500.-	Gesamt
Einfluss Nein	5.91	8.09	14
Neutral	18.14	24.86	43
Einfluss Ja	56.95	78.05	135
Gesamt	81	111	192
Berechnungen			
Freiheitsgrade: df = $(3-1)\times(2-1)=2$			
Wert Teststatistik: $x^2 = \frac{(5-5.91)^2)}{5.91}+\frac{(9-8.09)^2)}{8.09}+\frac{(9-18.4)^2)}{18.4}+\frac{(34-24.86)^2)}{24.86}+\frac{(67-56.95)^2)}{56.95}+\frac{(68-78.05)^2)}{78.05} = 11.273$			
CramersV = $\sqrt{\frac{11.273}{192*\min(2-1,3-1)}} = .242$			
p-Wert = .00356557			

Kritischer Chi²-Wert		
Freiheitsgrade (df)	Wahrscheinlichkeit	
	5%	1%
1	3.84	6.63
2	5.99	9.21
3	7.81	11.34
4	9.48	13.27
5	11.07	15.08

Tabelle 25: Kontingenzanalyse Wohnbudget und Einfluss auf Wohnungssuche (Universität Zürich, 2023c)

Kollektive Wohnformen

	Jugendliche	junge Erwachsene	Erwachsene	Gesamt
Wohngemeinschaft	32 / 18.2 %	74 / 42.0 %	70 / 39.8 %	176 / 100 %
Clusterwohnungen	0 / 0 %	7 / 70.0 %	3 / 30.0 %	10 / 100 %
Generationenwohnen	16 / 14.3 %	48 / 42.9 %	48 / 42.9 %	112 / 100 %
Studentenwohnheim	30 / 21.6 %	57 / 41.0 %	52 / 37.4 %	139 / 100 %
Co-Living	4 / 23.5 %	5 / 29.4 %	8 / 47.1 %	17 / 100 %

Tabelle 26: Bekanntheit kollektiver Wohnformen

Modellzusammenfassung[b]

Modell	R	R-Quadrat	Korr. R-Quadrat	Standardfehler
1	.235[a]	.055	.050	.65591

a. Einflussvariablen : (Konstante), Privatsphäre

b. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore

ANOVA[a]

Modell		Quadrat-summe	df	Mitte der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	4.768	1	4.768	11.083	.001[b]
	Nicht standardisierte Residuen	81.742	190	.430		
	Gesamt	86.510	191			

a. Einflussvariablen : (Konstante), Privatsphäre

b. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore

Koeffizienten[a]

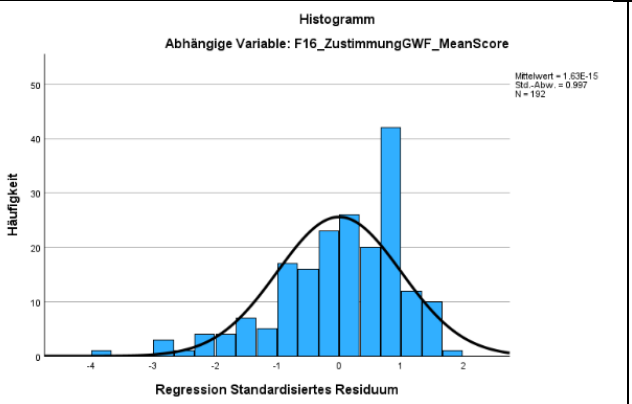
Modell		Regressions-koeffizient B	Std.-Fehler	Beta	T	Sig.	Unter-grenze	Ober-grenze
1	Konstante	3.954	.105		37.645	<.001	3.747	4.161
	Soziale Kontakte_ Meanscore	-.392	.118	-.235	-3.329	.001	-.624	-.160

a. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore

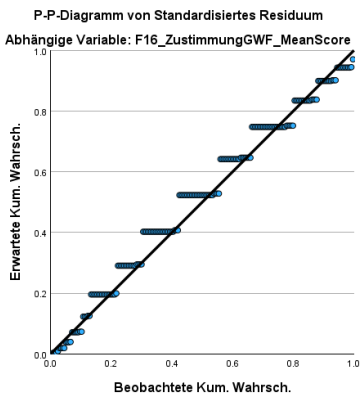
Effektstärke nach Cohen (1992)

$f = \sqrt{\frac{0.05}{(1-0.05)}} = 0.23$ = mittlerer Effekt

Histogramm



P-P-Diagramm



Streudiagramm

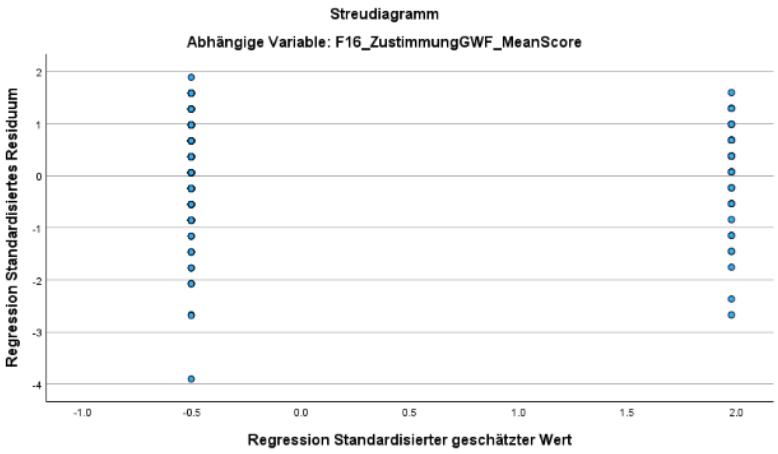


Tabelle 27: Lineare Regression Privatsphäre und Präferenz kollektiver Wohnformen

Beobachtete Häufigkeiten			
	CHF 0.- bis 1'499.-	CHF 1'500 bis über 2'500.-	Gesamt
Kostenersparnis Nein	9	6	15
Neutral	27	14	41
Kostenersparnis Ja	105	31	136
Gesamt	141	51	192
Erwartete Häufigkeiten			
	CHF 0.- bis 1'499.-	CHF 1'500 bis über 2'500.-	Gesamt
Einfluss Nein	11	4	15
Neutral	30	11	41
Einfluss Ja	100	36	136
Gesamt	141	51	192
Berechnungen			
Freiheitsgrade: df = $(3-1) \times (2-1) = 2$			
Wert Teststatistik: $x^2 = \frac{(9-11)^2)}{11} + \frac{(6-4)^2)}{4} + \frac{(27-30)^2)}{30} + \frac{(14-11)^2)}{11} + \frac{(105-100)^2)}{100} + \frac{(31-36)^2)}{36} = 3.59$			
CramersV = $\sqrt{\frac{3.59}{192 * \min(2-1, 3-1)}} = .14$			
p-Wert = .17			
Kritischer Chi²-Wert			
Freiheitsgrade (df)	Wahrscheinlichkeit		
	5%	1%	
1	3.84	6.63	
2	5.99	9.21	
3	7.81	11.34	
4	9.48	13.27	
5	11.07	15.08	

Tabelle 28: Kontingenzanalyse Wohnbudget und kollektive Wohnformen (Universität Zürich, 2023c)

Beobachtete Häufigkeiten			
	Lage Ja	Lage Nein	Gesamt
Präferenz Ja	85	68	153
Neutral	9	9	18
Präferenz Nein	6	15	21
Gesamt	100	92	192
Erwartete Häufigkeiten			
	Lage Ja	Lage Nein	Gesamt
Präferenz Ja	80	73	153
Neutral	9	9	18
Präferenz Nein	11	10	21
Gesamt	100	92	192
Berechnungen			
Freiheitsgrade: df = $(3-1) \times (2-1) = 2$			
Wert Teststatistik: $x^2 = \frac{(85-80)^2)}{80} + \frac{(68-73)^2)}{73} + \frac{(9-9)^2)}{9} + \frac{(9-9)^2)}{9} + \frac{(6-11)^2)}{11} + \frac{(15-10)^2)}{10} = 5.42$			
CramersV = $\sqrt{\frac{5.42}{192 * \min(2-1, 3-1)}} = .17$			
p-Wert = .17			

Kritischer Chi²-Wert		
Freiheitsgrade (df)	Wahrscheinlichkeit	
	5%	1%
1	3.84	6.63
2	5.99	9.21
3	7.81	11.34
4	9.48	13.27
5	11.07	15.08

Tabelle 29: Kontingenzanalyse zentrale Lage und kollektive Wohnformen (Universität Zürich, 2023c)

Teststatistiken[a,b]						
	Nachbarschafts-verhältnis	Teiln. NF (analog)	Teiln. NF (digital)	Organisa-tion NF	Hilfsbereit-schaft (analog)	Hilfsbereit-schaft (digital)
Kruskal-Wallis-H	1.826	2.152	4.994	.842	1.206	.090
Freiheitsgrade (df)	2	2	2	2	2	2
Asymptotische Signifikanz	.401	.341	.082	.656	.547	.956
a. Kruskal-Wallis-Test	b. Gruppenvariable: Alterskategorien					

Tabelle 30: Kruskal-Wallis-Test Nachbarschaftsverhältnis

Modellzusammenfassung[b]				
Modell	R	R-Quadrat	Korr. R-Quadrat	Standardfehler
1	.398[a]	.158	.154	.61908
a. Einflussvariablen : (Konstante), Nachbarschaft_Meanscore				
b. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore				

ANOVA[a]						
Modell		Quadratsumme	df	Mitte der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	13.692	1	13.692	35.725	.001[b]
	Nicht standar-disierte Resi-duen	72.818	190	.383		
	Gesamt	86.510	191			
a. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore						
b. Einflussvariablen : (Konstante), Nachbarschaft_Meanscore						

Koeffizienten[a]								
Modell		Regressions-koeffizient B	Std.-Fehler	Beta	T	Sig.	Unter-grenze	Ober-grenze
1	Konstante	2.290	.231		9.930	<.001	1.835	2.744

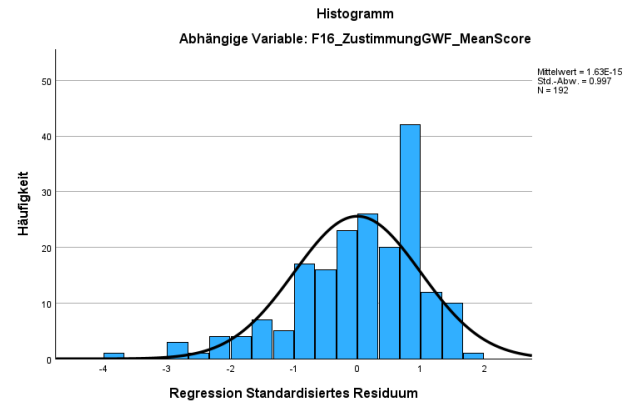
	Nachbarschaft_ Meanscore	.395	.066	.398	5.977	<.001	.264	.525

a. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore

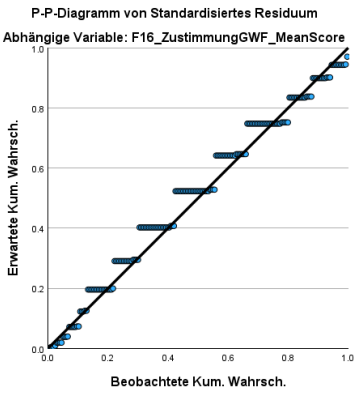
Effektstärke nach Cohen (1992)

$$f = \sqrt{\frac{0.154}{(1-0.154)}} = 0.43 = \text{starker Effekt}$$

Histogramm



P-P-Diagramm



Streudiagramm

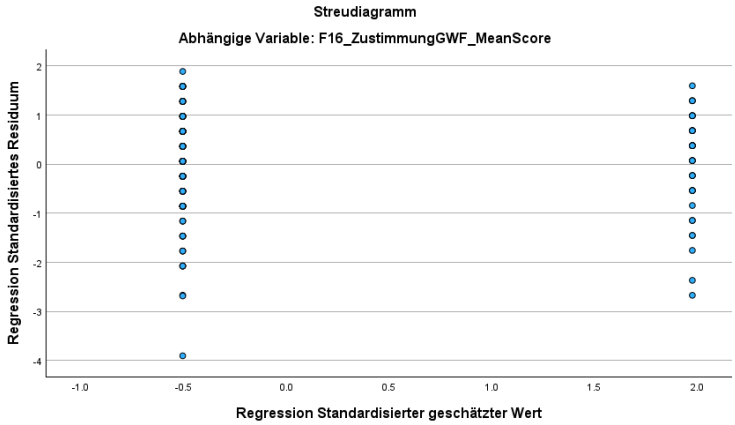


Tabelle 31: Lineare Regression Relevanz Nachbarschaft und Präferenz kollektiver Wohnformen

Charakteristika Generation Z

Teststatistiken[a,b]				
	Lebensstil	Verhalten	Wohnform	Wohnung
Kruskal-Wallis-H	2.431	.2	3.855	.052
Freiheitsgrade (df)	2	2	2	2
Asymptotische Signifikanz	.297	.905	1.145	.974
a. Kruskal-Wallis-Test	b. Gruppenvariable: Alterskategorien			

Tabelle 32: Kruskal-Wallis-Test Individualität

Modellzusammenfassung[b]				
Modell	R	R-Quadrat	Korr. R-Quadrat	Standardfehler
1	.014[a]	.000	-.005	.67470
a. Einflussvariablen : (Konstante), Individualität _Meanscore				
b. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore				

ANOVA[a]						
Modell		Quadratsumme	df	Mitte der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	.017	1	.017	.038	.845[b]
	Nicht standardisierte Residuen	86.492	190	.455		
	Gesamt	86.510	191			
a. Einflussvariablen : (Konstante), Soziale Kontakte_Meanscore						
b. Abhängige Variable: Zustimmung kollektive Wohnformen_Meanscore						

Tabelle 33: Lineare Regression Präferenz kollektiver Wohnformen und Individualität

Modellzusammenfassung[b]				
Modell	R	R-Quadrat	Korr. R-Quadrat	Standardfehler
1	.288[a]	.083	.078	.64609
a. Einflussvariablen : (Konstante), Soziale Kontakte_Meanscore				
b. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore				

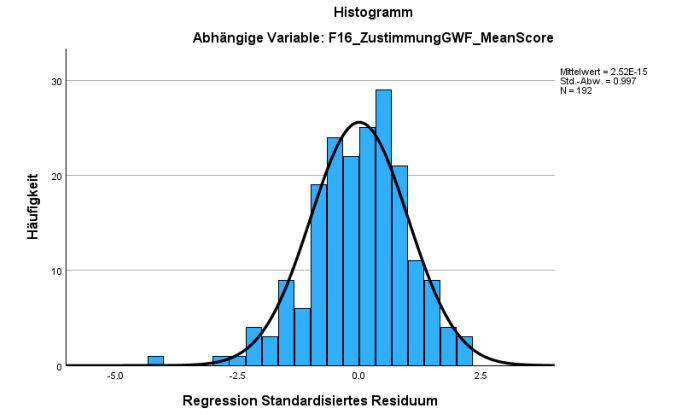
ANOVA[a]						
Modell		Quadratsumme	df	Mitte der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	7.198	1	7.198	17.244	<.001[b]
	Nicht standardisierte Residuen	79.312	190	.417		
	Gesamt	86.510	191			
a. Einflussvariablen : (Konstante), Soziale Kontakte_Meanscore						
b. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore						

Koeffizienten[a]								
Modell		Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler	Beta	T	Sig.	Untergrenze	Obergrenze
1	Konstante	2.724	.226		12.055	<.001	2.136	3.312
	Soziale Kontakte_ Meanscore	.251	.061	.288	4.153	<.001	.094	.409
a. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore								

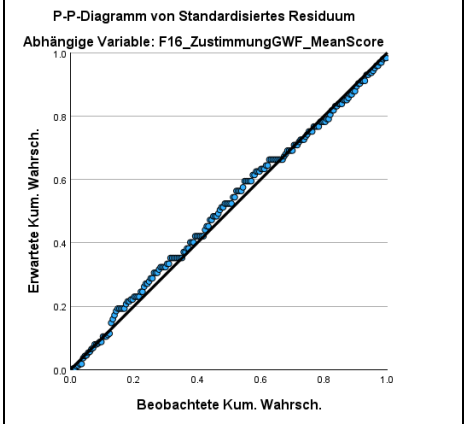
Effektstärke nach Cohen (1992)

$$f = \sqrt{\frac{0.078}{(1-0.078)}} = 0.23$$

Histogramm



P-P-Diagramm



Streudiagramm

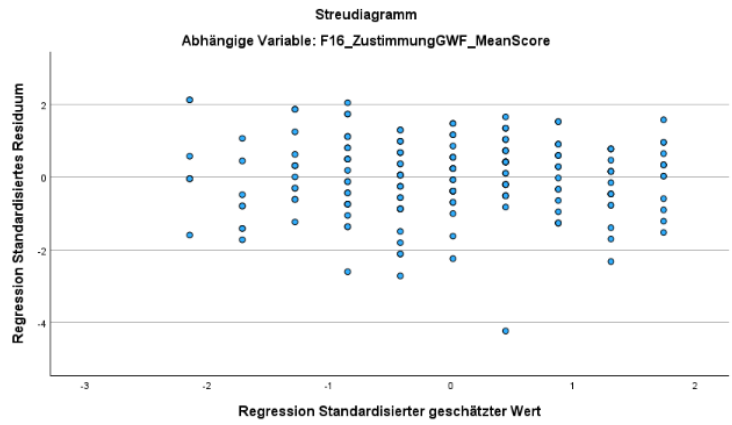


Tabelle 34: Lineare Regression Präferenz kollektiver Wohnformen und physischer Kontakte

	Jugendliche	junge Erwachsene	Erwachsene	Gesamt
Carsharing	4 / 22.2%	9 / 50.0%	5 / 27.8%	18
Bikesharing	3 / 11.5%	11 / 42.3%	12 / 46.2%	26
Escooter	7 / 21.2%	12 / 36.4%	14 / 42.4%	33
Coworking	2 / 15.4%	5 / 38.5%	6 / 46.2%	13
Gemeindezentrum	4 / 36.4%	5 / 45.5%	2 / 18.2%	11
Quartierwerkstatt	0 / 0.0%	2 / 50.0%	2 / 50.0%	4
Gemeinschaftsräume	17 / 32.1%	23 / 43.4 %	13 / 24.5%	53
Wohnungsvermietung	16 / 26.7%	25 / 41.7%	19 / 31.7%	60
Hostels	4 / 16.7%	12 / 50.0%	8 / 33.3%	24
App	2 / 9.1%	11 / 50.0%	9 / 40.9%	22
Keine	8 / 10.8%	27 / 36.5%	39 / 52.7%	74

Tabelle 35: Nutzung Sharing-Angebote

Modellzusammenfassung[b]

Modell	R	R-Quadrat	Korr. R-Quadrat	Standardfehler
1	.239[a]	.057	.052	.65513

a. Einflussvariablen : (Konstante), Sharing_MeanScore

b. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore

ANOVA[a]

Modell		Quadrat-summe	df	Mitte der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	4.962	1	4.962	11.560	<.001[b]
	Nicht standardi-sierte Residuen	81.548	190	.429		
	Gesamt	86.510	191			

a. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore

b. Einflussvariablen : (Konstante), Sharing_MeanScore

Koeffizienten[a]

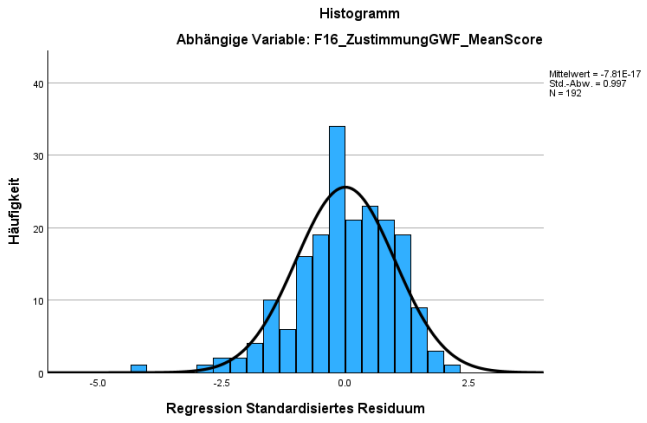
Modell		Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler	Beta	T	Sig.	Untergrenze	Obergrenze
1	Konstante	3.073	.174		17.69	<.001	2.731	3.416
	Soziale Kontakte_ Meanscore	.185	.055	.239	3.400	<.001	.078	.293

a. Abhängige Variable: Präferenz kollektive Wohnformen_Meanscore

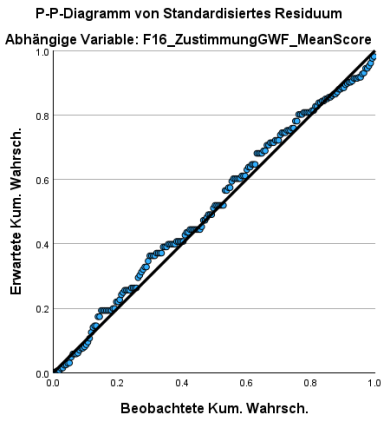
Effektstärke nach Cohen (1992)

$f = \sqrt{\frac{0.052}{(1-0.052)}} = 0.23$ = mittlerer Effekt

Histogramm



P-P-Diagramm



Streudiagramm

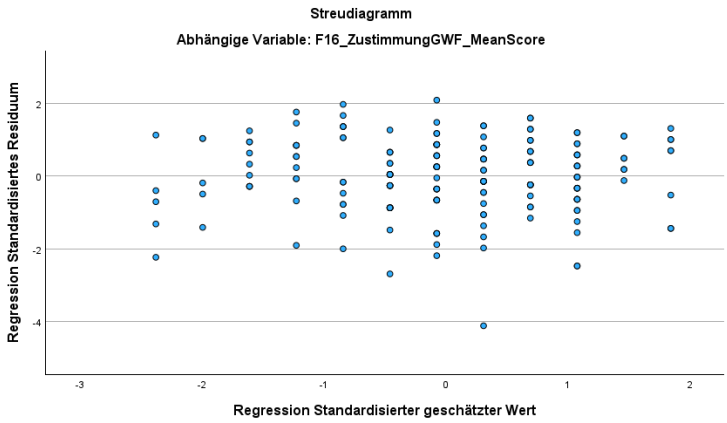


Tabelle 36: Lineare Regression: Präferenz kollektiver Wohnformen und Sharing

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema «Wohnen der Zukunft: Kollektive Wohnformen und Adaption auf die Charakteristika sowie die Wohnpräferenzen der Generation Z der Deutschschweiz» 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.

Uster, den 06.09.2024

Talimara Ryser