Universität Zürich[UZH]

Masterthesis
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen im schweizerischen Mittelland

Verfasser: Claude Benz
Halden 30, 5000 Aarau
claude.benz@uzh.ch
062 534 48 60

Eingereicht bei: Dr. sc. nat. Corinna Heye

Abgabedatum: 12. August 2013

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV
Abbildungsverzeichnis V
Tabellenverzeichnis VI
Executive Summary VII
1 Einleitung 1
1.1 Problemstellung und Ausgangslage 1
1.2 Fragestellungen 2
1.3 Definitionen 3
1.4 Aufbau der Arbeit und Vorgehen 4
2 Stand der Forschung und theoretische Grundlagen 5
2.1 Begrifflichkeiten und Abgrenzungen 5
2.2 Einflussfaktoren bei Wohnstandort- und Wohnraumentscheidungen 7
2.3 Forschungsarbeiten mit Fokus auf Jugendliche und junge Erwachsene 10
3 Methodik 14
3.1 Quantitative Forschungsmethodik 14
3.2 Wahl der Methode 15
3.3 Grundgesamtheit 17
3.4 Wahl der Stichprobe (Sampling Strategie) 17
3.5 Datenerhebung und Pretest 18
3.6 Datenaufbereitung und -analyse 19
3.7 Zusammensetzung der Stichprobe 22
4 Ergebnisse 25
4.1 Heutige Wohn- und Lebenssituation 25
4.1.1 Wohngemeinden 25
4.1.2 Derzeitige Wohn- und Familienform 27
4.1.3 Derzeitige Wohnart und Alter des Wohngebäudes 27
4.2 Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen 29
4.2.1 Zukünftige Wohnform 29
4.2.2 Bevorzugter Wohnstandort 31
4.2.3 Bevorzugte Wohnart und bevorzugter Wohnraum 34
4.2.4 Zimmerzahl und Wohnungsgrösse 35
4.2.5 Präferenzen beim Wohnumfeld 38

4.2.6 Präferenzen bei der Wohnraumausstattung ... 40
4.2.7 Gewichtung verschiedener Wohnumfeld-Faktoren ... 42
4.2.8 Vorstellbare zukünftige Siedlungsformen ... 44
4.3 Tendenzen der Wohnraumnachfrage und planerische Auswirkungen ... 46
4.3.1 Herausforderungen für die räumliche Entwicklung ... 46
4.3.2 Implikationen für Investoren, Bauherr- und Eigentümerschaften ... 49
4.3.3 Implikationen für politische Institutionen ... 50
5 Schlussbetrachtung ... 52
5.1 Fazit ... 52
5.1.1 Welche Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen weisen Jugendliche und junge Erwachsene im schweizerischen Mittelland auf? ... 52
5.1.2 Inwiefern beeinflusst die heutige Wohn- und Lebenssituation ihre zukünftigen Wohnvorstellungen? ... 53
5.1.3 Welche Tendenzen für die zukünftige Wohnraumnachfrage und räumlichen Herausforderungen lassen sich aus den Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen der Jugendlichen und jungen Erwachsenen ableiten? ... 54
5.2 Diskussion und Kritik der Methode ... 55
5.3 Ausblick ... 57
Literaturverzeichnis ... 59
Anhang ... 63

Abkürzungsverzeichnis

BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
CBD	Central Business District
DEFH	Doppeleinfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
MS	Mobilité Spatiale
WG	Wohngemeinschaft

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Altersspezifische Verteilung der befragten Personen 22
Abbildung 2: Geographische Verteilung der Herkunft der beantworteten Fragebögen . 26
Abbildung 3: Geographische Verteilung der bevorzugten, nächsten Wohngemeinden . 32
Abbildung 4: Gewünschte Zimmerzahl für die nächste Wohnung 36
Abbildung 5: Trade-Offs zwischen verschiedenen Wohnpräferenzen 43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Rückläufe und Brauchbarkeit der Beantwortungen 19
Tabelle 2: Schulische und berufliche Schwerpunkte 23
Tabelle 3: Derzeitige Wohnart 28

Executive Summary

Die Themen der Wohnstandortwahl und Wohnpräferenzen erfuhren in der Vergangenheit immer wieder Beachtung. So wurde beispielsweise diskutiert, inwiefern die Wahl eines Wohnstandorts von den Eigenschaften der jeweiligen Persönlichkeit, vom Wohnumfeld oder auch von der Ausstattung der Wohnräumlichkeiten abhängt. Der Fokus lag dabei bisher mehrheitlich auf Personen im Erwachsenenalter. Alle jungen Leute jedoch, die erstmals aus dem Elternhaus ausziehen, haben sich unweigerlich die Fragen zu beantworten, wo und wie sie gerne wohnen möchten. Angesichts der wenigen Arbeiten in diesem Forschungsfeld wurde in der vorliegenden Arbeit das Ziel gesetzt, die Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen im schweizerischen Mittelland zu ergründen. Dabei wurde anhand eines mehrheitlich standardisierten Fragebogens ermittelt, wo und wie sie in ihrer ersten eigenen Wohnung leben möchten, inwiefern die Wohnvorstellungen durch die heutige Wohn- und Lebenssituation beeinflusst werden und welche Tendenzen sich daraus für die zukünftige Wohnraumnachfrage erkennen lassen und welche räumlichen und politischen Herausforderungen sich möglicherweise daraus ergeben. Die Resultate der Umfrage mit 503 Berufs- und MaturitätsschülerInnen aus 5 verschiedenen Schulen zeigen, dass die Jugendlichen und jungen Erwachsenen einen städtischen oder stadtnahen Wohnstandort anstreben, der sich auch durch eine Nähe zu Anschlusspunkten des öffentlichen Verkehrs und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auszeichnet. Als Wohnform wird eine Wohngemeinschaft mit einer oder mehreren bekannten Personen oder allenfalls eine Wohnung mit der Partnerin/dem Partner bevorzugt, wobei sich der Wohnraum vorteilhafterweise in einem Mehrfamilienhaus mit weniger als 6 Wohnungen befinden und 3 bis 4 Zimmer aufweisen sollte. Bezüglich der Zusammenhänge zwischen der heutigen Wohn- und Lebenssituation und den zukünftigen Wohnvorstellungen lässt sich aus den Daten erkennen, dass die Art der Ausbildung zu unterschiedlichen Präferenzen führt. Auf der einen Seite wünschen sich die Maturanden stärker ein städtisches Umfeld und auf der anderen Seite suchen die BerufsschülerInnen tendenziell grössere Wohnflächen und zeigen eine höhere Auto-Affinität. Die gewonnenen Ergebnisse bezüglich der Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen der befragten Altersgruppe lassen deutlich werden, welche Herausforderungen in räumlicher und politischer Hinsicht bestehen. Insbesondere wird es wichtig sein, die Erwartungen an den Wohnraum und an die Mobilität mit den raumplanerischen und umweltpolitischen Zielsetzungen in Übereinstimmung zu bringen.

1 Einleitung

Im einleitenden Kapitel wird die Problemstellung der vorliegenden Arbeit erörtert, die Ziele werden dargelegt und die Fragestellungen werden präzisiert. Schliesslich wird auch der Aufbau der Arbeit erläutert, um einen ersten Eindruck darüber zu erhalten, welche Inhalte wo zu finden sind.

1.1 Problemstellung und Ausgangslage

Zum Thema der Wohnstandortwahl existiert eine Vielzahl von wissenschaftlichen Publikationen und verschiedene Institute von Hochschulen[1] befassen sich mit dieser Thematik. Zudem wurden in letzter Zeit sowohl in den Print- und Online-Medien als auch auf politischer Ebene immer wieder Wohnstandortthemen diskutiert. Dabei reichten die Schwerpunkte von der Bedeutung der Seesicht, über die Zersiedelung bis zur Verteuerung von Miet- und Wohnungspreisen aufgrund der Zuwanderung. Zu Beginn dieses Jahres hat auch der Internet-Vergleichsdienst Comparis.ch[2] die Resultate einer Umfrage mit 1080 Personen veröffentlicht, welche der Frage nachging, wie Schweizer Mieterinnen und Mieter gerne wohnen würden.

Bei der Begutachtung der vorhandenen Literatur[3] fällt aber auf, dass nur wenige Forschungsarbeiten und auch der allgemeine öffentliche Diskurs kaum auf die Personengruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen fokussieren. Da die Nachfrage nach Wohnraum im Immobilienmarkt aber nicht nur durch Umzüge und Zuzüge (Immigration), sondern unter anderem auch durch Personen generiert wird, welche das elterliche Heim verlassen und sich eine eigene Bleibe suchen, sollte diesem Nachfragesegment im Bereich der Wohnstandort- und Wohnpräferenzforschung eine entsprechende Beachtung geschenkt werden. Die ständige Schweizer Wohnbevölkerung im Alter zwischen 15 und 20 belief sich im Jahr 2011 gemäss den Daten des BFS[4] auf eine Zahl von rund 545'000 (ca. 90'000 Personen pro Jahrgang).

---

1 Vgl. Institut für Verkehrsplanung und Transportsysteme der ETH Zürich; Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR der Hochschule Luzern; Institute of Geography, Urban and Regional Studies der Universität Basel

2 Vgl. Comparis.ch 2013

3 Siehe Literaturverzeichnis

4 Vgl. BFS 2011a, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte 2011

Der grossen Personengruppe, die sich im Übergang zwischen dem Wohnen in der Ursprungsfamilie und dem eigenständigen Wohnen befindet, stellen sich mit dem Erwachsenwerden mitunter wichtige Fragen des Wohnens. Wann soll ich ausziehen? Wo soll sich meine Wohnung nach dem Ausziehen befinden? Mit wem möchte ich meine Wohnung teilen oder auch wie soll ich meine Wohnung finanzieren?

Die Antworten auf diese Fragen sind schliesslich für den Immobilienmarkt von entscheidender Bedeutung. Einerseits steht der sogenannte Flächenmarkt (oder Space Market) in Abhängigkeit der vorherrschenden (Wohnraum-)Nachfrage[5] und andererseits können daraus Tendenzen darüber abgeleitet werden, in welche Richtung sich die Wohnformen und Wohnstandortschwerpunkte der heranwachsenden Generationen entwickeln und welche (raum-)planerischen Auswirkungen daraus entstehen könnten.

Da sich die räumlichen Strukturen innerhalb der Schweiz und damit verbunden auch die Nachfragemuster in der Immobilienwirtschaft trotz der geringen Ausdehnung der Landesgrenzen wesentlich unterscheiden, wird im Rahmen der vorliegenden Arbeit eine Beschränkung auf einen möglichst homogenen Raum vorgenommen. Infolge der sprachlichen Barrieren und der Tatsache, dass sich die Dynamik des Immobilienmarkts hauptsächlich ausserhalb der Bergregionen manifestiert, wurde der Fokus dieser Untersuchung auf das deutschsprachige Mittelland gerichtet.

1.2 Fragestellungen

In der vorliegenden Arbeit soll in erster Linie herausgefunden werden, wie und wo die Jugendlichen und jungen Erwachsenen des schweizerischen Mittellands wohnen möchten, wenn sie von zuhause ausziehen. In einem zweiten Schritt soll zudem ermittelt werden, inwiefern sich daraus Herausforderungen für die räumliche Entwicklung ableiten lassen. Um für diese Fragen eine Antwort zu finden, eröffnen sich verschiedene Vorgehensweisen. Vorerst bedarf es jedoch einer Präzisierung der Fragestellungen, die in den folgenden Forschungsfragen konkretisiert werden:

- Welche Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen weisen Jugendliche und junge Erwachsene im schweizerischen Mittelland auf?
- Inwiefern beeinflusst die heutige Wohn- und Lebenssituation ihre zukünftigen Wohnvorstellungen?

[5] Vgl. Geltner et al. 2007, S. 23

- Welche Tendenzen für die zukünftige Wohnraumnachfrage und räumlichen Herausforderungen lassen sich aus den Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen der Jugendlichen und jungen Erwachsenen ableiten?

1.3 Definitionen

Zur Klärung einiger in dieser Arbeit verwendeter und bedeutsamer Begriffe und deren Anwendung in der vorliegenden Arbeit folgen nun einige Definitionen.

Mittelland:
In Anlehnung an Odermatt und Wachter[6] wird das schweizerische Mitteland als Gebiet zwischen dem Jura und den Alpen verstanden. Infolge der sprachlichen Gegebenheiten beschränken sich die nachfolgenden Aussagen aber auf den deutschsprachigen Raum mit einem Fokus auf die Siedlungsgebiete zwischen den Grosszentren Bern, Basel und Zürich.

Wohnstandortvorstellungen:
Unter dem Begriff der Wohnstandortvorstellungen werden im Folgenden die Wünsche und Absichten bezüglich der Lage der zukünftigen Wohnung (bzw. Hauses) verstanden. Dabei wird zwischen einer grossräumlichen und einer kleinräumlichen Verortung des Wohnraums unterschieden.

Wohnpräferenzen:
Als Wohnpräferenzen werden hier diejenigen Eigenschaften des Wohnens bezeichnet, welche der betreffende Wohnraum unabhängig von dessen Lage bevorzugt aufweist. Darunter fallen beispielsweise die Grösse oder die Einrichtungsmerkmale einer Wohnung.

Wohnform:
Wohnform meint die personelle Zusammensetzung innerhalb eines Wohnraums, welche gewisse Gemeinsamkeiten mit dem Haushaltstyp gemäss den BFS-Definitionen auf-

[6] Vgl. Odermatt und Wachter 2004, S. 43

weist. Es wird hier unter anderem unterschieden, ob eine Wohnung alleine, mit einer Partnerin bzw. einem Partner oder auch mit den Eltern genutzt wird.

Wohnart:
Als Wohnart werden in der vorliegenden Arbeit diejenigen Kategorien des Wohnens bezeichnet, welche sich in der Grösse und Aufteilung des Wohnraums unterscheiden. Konkret wird zwischen Einfamilienhäusern, Doppeleinfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Lofts differenziert, wobei bei den Mehrfamilienhäusern noch eine Unterteilung in „mit mehr oder weniger als 6 Wohnungen“ eingeführt wird.

1.4 Aufbau der Arbeit und Vorgehen

Der Aufbau dieser Arbeit ist so gestaltet, dass in einem ersten Schritt der Stand der Forschung erarbeitet wird (Kapitel 2). Dabei wird zuerst ein allgemeiner Überblick über bisherige Forschungsarbeiten im Bereich der Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen verschafft. Danach folgt ein vertiefter Einblick in bisherige Erkenntnisse bezüglich der im Fokus stehenden Altersgruppe. Im Kapitel 3 erfolgt anschliessend eine Auseinandersetzung mit der Forschungsmethodik (teilstandardisierter Fragebogen). Neben der Grundgesamtheit werden die Wahl der Stichprobe, das Vorgehen bei der Datenerhebung (inkl. des Pretests) und die Datenaufbereitung dargelegt. Das abschliessende Unterkapitel befasst sich mit der Datenanalyse und wird aufzeigen, welche quantitativen und qualitativen Eigenschaften die erhobenen Daten aufweisen. Das Kapitel 4 stellt den Hauptteil der vorliegenden Arbeit dar und widmet sich den Resultaten der Umfrage und deren Interpretation. Zu Beginn werden die Ergebnisse bezüglich der heutigen Wohn- und Lebenssituation der befragten Population aufgezeigt. Danach folgen die Ergebnisse aus den Fragen, wo und wie die Jugendlichen und jungen Erwachsenen beim Ausziehen von zuhause wohnen möchten, wobei diese Antworten auch gerade gleichzeitig in Bezug zur heutigen Wohn- und Lebenssituation betrachtet werden. Der Abschluss dieses Kapitels befasst sich sodann mit möglichen (planerischen) Auswirkungen und Herausforderungen, welche sich aus den Nachfragemustern ergeben könnten. In den Schlussbetrachtungen (Kapitel 5) werden schliesslich die wichtigsten Erkenntnisse nochmals im Sinne eines Fazits zusammengefasst und der Prozess der Untersuchung und deren Resultate kritisch begutachtet, bevor zuletzt ein Ausblick für weiterführende Studien gewagt wird.

2 Stand der Forschung und theoretische Grundlagen

Mit dem Thema der Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen haben sich in der Vergangenheit diverse Studien und Forschungsarbeiten befasst[7]. Dabei widerspiegelt die Vielzahl an Publikationen auch die verschiedenen Herangehensweisen und Hintergründe der Forschenden. In diesem Themenfeld vereinen sich Fragen der Architektur, der Ökonomie, der Soziologie, der Geographie, politische Aspekte und auch der Verkehrs- und Raumplanung, wobei in diesen letztgenannten zwei Bereichen seit einiger Zeit unter anderem mit Hilfe räumlicher Modelle nach Bewegungs- und Flächennutzungsmustern gesucht wird[8]. Aus dieser breiten Palette an wissenschaftlichen Abhandlungen soll in den folgenden Textteilen ein Überblick über die bisherigen Forschungsschwerpunkte erarbeitet und vermittelt werden.

2.1 Begrifflichkeiten und Abgrenzungen

Gemäss Coulombel[9] verbirgt sich hinter dem Wohnstandortverhalten ein komplexer Entscheidungsprozess, welcher in zwei Hauptkomponenten herunter gebrochen werden kann. Einerseits muss eine Entscheidung für einen Wechsel des Wohnraums (decision to move) stattfinden und andererseits bedarf es einer konkreten Wahl des Wohnstandorts (residential choice). Die beiden Hauptentscheidungen basieren aber ihrerseits auf einer detaillierten Abfolge von Einzelentscheidungen und Einschränkungen, welche sich beispielsweise aufgrund des Angebots oder der finanziellen Möglichkeiten des betreffenden Entscheidungsträgers ergeben. Wong[10] zeigt diesen Entscheidungsfindungsprozess in einem sogenannten Entscheidungsbaum ausführlich auf. Dabei sollen bei einem der ersten Schritte bei der Wahl des Wohnstandorts die bevorzugten Wohnungs- und Wohncharakteristiken (preferred housing characteristics) ermittelt werden. Nach Ben-Akiva et al.[11] wird diese Bevorzugung bzw. Präferenz sodann in einem Zusammenspiel von Wahrnehmungen und Einstellungen gebildet, wobei davon ausgegangen wird, dass in den Einstellungen einer Person ihre Bedürfnisse, Werte und Fähigkeiten zum Ausdruck kommen.

---

7 Siehe Literaturverzeichnis und nachfolgend genannte AutorInnen
8 Siehe dazu beispielsweise SustainCity unter: http://www.sustaincity.org
9 Vgl. Coulombel 2010, S. 5
10 Vgl. Wong 2002, S. 224
11 Vgl. Ben-Akiva et al. 1999, S. 15

Die Präferenzen können sich aber schliesslich wieder von den eigentlichen Entscheidungen unterscheiden, indem nach der Präferenzdefinition die vorherrschenden Restriktionen berücksichtigt werden müssen. Garvill et al.[12] stellen dazu zwar fest, dass der Unterschied zwischen den tatsächlichen Entscheidungen und einem Präferenzrating mitunter durch die Unterschiedlichkeit der Aufgabenstellung erklärt werden kann und dass nicht Kosten (= Restriktion) ausschlaggebend sind. Nichts desto trotz gehen sie aber davon aus, dass Entscheidungen und Präferenzen nicht identisch sind und bei der tatsächlichen Entscheidung Vereinfachungen oder Heuristiken eine mitentscheidende Rolle spielen.

Aufgrund dieser Ausgangslage existieren in der Literatur auch zwei unterschiedliche Forschungsblickwinkel. Auf der einen Seite kann nach den Gründen gesucht werden, welche zur Wahl des heutigen Wohnstandorts beigetragen haben und auf der anderen Seite lassen sich Wünsche und Vorstellungen eruieren, welche den nächsten Wohnstandort entscheidend mitprägen. Da der Einfluss der Jugendlichen und jungen Erwachsenen auf den Standort des Elternhauses untergeordnet sein dürfte, fokussiert die vorliegende Arbeit nun auf die Wohnpräferenzen und Wohnstandortvorstellungen mit einer Zukunftsperspektive. Dabei muss aber berücksichtigt werden, dass sich bei der tatsächlichen Wohnungssuche eine Diskrepanz zwischen Wunsch und Realität manifestiert, was eine kritische Betrachtung der in dieser Untersuchung durchgeführten Befragung notwendig macht. Rössel und Hölscher[13] stellen sich auf den Standpunkt, dass die Präferenzen bei der Wohnstandortwahl zwar berücksichtigt werden, es aber offen ist, ob eine Maximierung der Präferenzen stattfindet oder ob lediglich ein befriedigendes oder zufriedenstellendes Ergebnis angestrebt wird. Spellerberg[14] hält dazu unter anderem fest, dass es sich häufig auch um siedlungsstrukturelle und ökonomische Notwendigkeiten handelt, welche bestimmte Bevölkerungsgruppen in bestimmte Gebiete drängen, ohne dass diese Wohnlage bevorzugt oder konkret darüber nachgedacht wird, welche Qualitäten das Wohnumfeld aufweist oder aufweisen soll. Infolge der strukturellen und finanziellen Restriktionen ist davon auszugehen, dass bei einem Grossteil der Bevölkerung mit der tatsächlichen Wohnstandortwahl nicht alle Wohnwünsche optimal befriedigt werden können[15]. Rössel und Hölscher[16] weisen ergänzend darauf hin, dass nur diejenigen Personen, welche überhaupt über Wahlmöglichkeiten verfügen, eine zufrie-

[12] Vgl. Garvill et al. 1992, S. 54
[13] Vgl. Rössel und Hölscher 2012, S. 310
[14] Vgl. Spellerberg 2007, S. 197
[15] Vgl. Spellerberg 2007, S. 198
[16] Vgl. Rössel und Hölscher 2012, S. 311

denstellende Wohnung unter Berücksichtigung ihrer Präferenzen auswählen und suchen können. Aufgrund dieser Ausgangslage müssen sich die Entscheidungsträger bei der Wohnstandortwahl mit sogenannten Trade-Offs beschäftigen und eine Interessenabwägung vornehmen, welche dem Angebot und den Rahmenbedingungen gerecht wird. In der Umfrage bei der Zielgruppe wird sodann auch nach Mustern bei der Auswahl zwischen einzelnen Wohnstandorteigenschaften gesucht.

2.2 Einflussfaktoren bei Wohnstandort- und Wohnraumentscheidungen

Bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts befassten sich Ricardo[17] und Von Thünen[18] mit den Fragen, weshalb sich wo welche Landnutzungen etabliert haben. Alonso[19] übernahm später deren Überlegungen und übertrug sie auf einen städtischen Kontext, indem er das sogenannte „monocentric city model“ schuf. Er proklamierte damals, dass sich die Pendlerkosten innerhalb einer Stadt mit nur einem Zentrum bzw. einem Central Business District (= CBD) durch Unterschiede bei den Preisen für Wohnflächen ausgleichen müssen. Sein Modell basiert auf der Annahme, dass sich alle Arbeitsstätten einer Stadt im CBD befinden und alle Einwohner ihr gesamtes Einkommen für Wohnen, Konsum und Transport beanspruchen. Da die Pendler- bzw. Transportkosten mit zunehmender Distanz zum CBD wachsen und das verfügbare Einkommen konstant bleibt, müsste grundsätzlich eine Reduktion der Ausgaben für das Wohnen und den sonstigen Konsum stattfinden. Da das Modell aber davon ausgeht, dass der Nutzen unabhängig von der Lage stets maximiert wird, führt dies dazu, dass mit grösserer Distanz zum CBD eine abnehmende Zahlungsbereitschaft für dieselbe Wohnfläche existiert. In diesem Sinn werden Personen mit einem Streben nach mehr Wohnfläche einen Wohnsitz mit grösserer Entfernung zum CBD suchen.

Die Verknüpfung zwischen Wohnstandortwahl und Mobilität wird auch später immer wieder aufgegriffen. Chatman[20] stellt beispielsweise mit einem Verweis auf andere Autoren[21] fest, dass Resultate aus der Empirie darauf hindeuten, dass Haushalte ihren Wohnstandort in Abhängigkeit zur Bevorzugung des Verkehrsmittels und der zeitlichen Distanz zum Arbeitsort wählen. Seine eigene Arbeit vermag schliesslich aufzuzeigen,

---

[17] Vgl. Ricardo 1817
[18] Vgl. Von Thünen 1826
[19] Vgl. Alonso 1964
[20] Vgl. Chatman 2009, S. 1073
[21] Vgl. Cervero und Duncan 2002; Lerman 1976; Van Ommeren et al. 1999

dass eher jüngere und kleinere Haushalte gute Verkehrsanbindungen hoch gewichten, aber grundsätzlich die Mehrheit der Haushalte Mobilitätsaspekte bei der Wohnstandortentscheidung in gewisser Weise berücksichtigt. In einer Studie von Colwell et al.[22] wird zudem auch aufgezeigt, dass Personen, welche stärker nach Erholung streben, sich näher bei Standorten mit Erholungspotential (recreation site) niederlassen.

Bei der Begutachtung des grossen Fundus an Literatur zum Wohnstandortverhalten fällt aber schnell auf, dass nicht nur Faktoren der Mobilität für die Wahl einer Wohnmöglichkeit Ausschlag gebend sind.

Jarass[23] unterteilt die Umzugsmotivation (in Anlehnung an Flade[24]) beispielsweise in objektive Bedingungen (z.B. Größe der Wohnung, Anteil der Grünflächen im Stadtteil) und in individuelle Ansprüche (persönliche Lebensumstände und Lebensereignisse wie Arbeitsplatzwechsel oder Geburt eines Kinds). Eine Dreiteilung der relevanten Determinanten der Wohnstandortwahl findet hingegen bei Salvini und Heye[25] statt. Die Wahl fällt gemäss deren Publikation in Abhängigkeit der Eigenschaften des Individuums (u.a. Status, Lebensstil und Lebensphase), des Wohnstandorts (u. a. Arbeitsmöglichkeiten, Sport- und Kulturangebot) und der Wohnung an sich (u. a. Grösse, Ausstattung, Miete) aus.

Bei dieser Aufteilung fokussieren eher frühere Studien (bis in die 1990er-Jahre) bezüglich Wohnstandortpräferenzen auf die Eigenschaften des Wohnstandorts und der Wohnung[26]. Vor allem in der näheren Vergangenheit (ab Mitte der 1990er-Jahre) wurden dann die Eigenschaften des Individuums stärker ins Zentrum gerückt. Dabei existieren auf der einen Seite einige Forschungsarbeiten, welche den Einfluss der Lebensphase thematisieren. Die Resultate einer Befragung von Lindberg et al.[27] vermögen beispielsweise zu zeigen, dass Personen mit Kindern einen Wohnstandort mit grösserer Distanz zum Stadtzentrum bevorzugen, als dies unter anderem junge Erwachsene tun. Dökmeci und Berköz[28] fanden ihrerseits bei einer Untersuchung in Istanbul heraus, dass mit einer Zunahme der Haushaltsgrösse auch der Prozentsatz derjenigen Haushalte steigt, welche ein Leben in der Peripherie von Istanbul bevorzugen. In diesem Zusammenhang strei-

---

22 Vgl. Colwell et al. 2002, S. 427
23 Vgl. Jarass 2012, S. 34
24 Vgl. Flade 2006
25 Vgl. Salvini und Heye 2008, S. 26
26 Vgl. Timmermans 1984
27 Vgl. Lindberg et al. 1992, S. 191
28 Vgl. Dökmeci und Berköz 2000, S. 54

chen auch Kim et al.[29] heraus, dass verschiedene Faktoren (u. a. Pendelzeit, Nachbarschaftspräferenzen, Umweltaspekte) die Wohnstandortentscheidung in Abhängigkeit der Lebensphase unterschiedlich beeinflussen. Konkret fällt bei deren Untersuchung auf, dass Personen mit Kindern die Umweltqualität der Wohnlage höher bewerten als die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes und somit längere Arbeitswege auf sich nehmen. Personen ohne Kinder vollführen den Trade-Off hingegen in der Art, dass sie die Nähe zum Arbeitsplatz suchen, gleichzeitig aber negative Wohnungseigenschaften (z. B. kleinere Wohnung) akzeptieren.

Auf der anderen Seite lässt sich einige Literatur finden, die den Zusammenhang zwischen der Wohnstandortwahl und dem Lebensstil des Akteurs thematisiert. Gemäss Ærø[30] tauchte der Lebensstilansatz im Rahmen der Wohnstandortforschung erstmals in den 1960er- und 1970er-Jahren in den USA im Zusammenhang mit Suburbanisierungsfragen auf. Die damalige These besagte, dass Haushalte eine Wohnumgebung suchen, welche zu ihrem Lebensstil passt. Seinerseits vermag Ærø[31] anhand seiner Untersuchung darzulegen, dass Tradition einen wichtigen Einflussfaktor bei der Wohnstandortwahl darstellt. Laut seinen Resultaten tendieren Personen dazu, eine Wohnumgebung zu wählen, welche jener gleicht, in der sie aufgewachsen sind. Einen anderen Blickwinkel nehmen Scheiner und Kasper[32] ein. Sie stellen die These auf, dass verschiedene Lebensstilgruppen verschiedene Mobilitätsformen wählen und sich in diesem Zusammenspiel unterschiedliche Wohnstandortvorstellungen ergeben. Walker und Li[33] unterstützen mit ihrer Untersuchung ebenfalls die Theorie, dass Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen im direkten Zusammenhang zum Lebensstil stehen. Sie gehen sogar so weit, dass sie den Lebensstil als Schlüsseldeterminante beim Wohnstandortverhalten bezeichnen.

Auf die Aspekte des Lebensstils hat sich auch Spellerberg[34] spezialisiert. Gemäss ihrer Beurteilung hat die Ausprägung des Lebensstils für die Gestaltung des Wohnraums sicher eine entscheidende Bedeutung. Unabhängig von anderen Faktoren trägt das Bedürfnis, sich in seinem Wohnraum selbst darzustellen und seine Persönlichkeit zum Ausdruck zu bringen, zur Wohnraumwahl bei. Den Einfluss des Lebensstils auf die Wohnstandortwahl relativiert sie mit ihrer Meinung, dass sich die Standortwahl nicht in

---

[29] Vgl. Kim et al. 2005, S. 471
[30] Vgl. Ærø 2006, S. 110
[31] Vgl. Ærø 2006, S. 126
[32] Vgl. Scheiner und Kasper 2004, S. 320
[33] Vgl. Walker und Li 2007, S. 97
[34] Vgl. Spellerberg 2007, S. 183

erster Linie nur am Bedürfnis orientiere, sich in einer Nachbarschaft wiederzufinden, in der ähnliche Lebensstile vorherrschen. Anhand ihrer Analyse kommt Spellerberg[35] schliesslich zum Resultat, dass einige Lebensstiltypen Vorlieben zu bestimmten Standorten zeigen, aber nicht bei allen Lebensstilgruppen Standortpräferenzen ausgemacht werden können. Auf der Basis ihrer Beobachtungen schlägt sie sodann ein dreistufiges Analyseraster für stadtsoziologische und stadtplanerische Studien gemäss nachfolgender Aufstellung vor:

- Für ökonomisch orientierte Problemstellungen (Marktsegmentation) liefern Schichtmodelle mit einem Fokus auf Klassen oder Einkommen gute Resultate.
- Die Situation bezüglich Wohnungsversorgung kann anhand des Haushaltskontexts oder der Lebensphasen ermittelt werden.
- Mit dem Lebensstilkonzept lassen sich zusätzliche Informationen bei der Untersuchung von Einschätzungen und Bewertungen, von symbolischen und ästhetischen Eigenschaften des Standorts und von Netzwerken und Kontakten gewinnen.

Auch Rössel und Hölscher[36] befassen sich in ihrer Publikation eingehend mit dem Thema des Lebensstils und versuchen die Frage zu beantworten, inwiefern der Lebensstil die Wohnstandortwahl beeinflusst. Dabei verweisen sie auf eine bisher uneinheitliche Befundlage in diesem Forschungsbereich. Gemäss ihrer Literaturrecherche eruieren einige Autoren Lebensstile als wesentliche Faktoren für die Wohnstandortwahl, wogegen andere die Lebensstile als wenig erklärungskräftig taxieren. In ihrer eigenen Untersuchung zeigt sich schliesslich, dass der Einfluss des Lebensstils auf die Auswahl von Wohnungen und Wohnstandorten relativiert werden muss. Hingegen ergaben ihre Untersuchungen, dass sich einerseits das Einkommen und andererseits die Lebensform als relevant für die Wohnungs- und Wohnstandortwahl erweisen. In Anbetracht dieses Umstands kommen sie zur Konklusion, dass die Lebensstile nur eine Variable untere anderen sind.

2.3 Forschungsarbeiten mit Fokus auf Jugendliche und junge Erwachsene

Die meisten der bisher zitierten Forschungsarbeiten befassen sich mit dem Standortverhalten von erwachsenen Personen und thematisieren daher die Wohnstandortvorstellun-

[35] Vgl. Spellerberg 2007, S. 202
[36] Vgl. Rössel und Hölscher 2012, S. 320 - 323

gen und Wohnpräferenzen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen nur am Rande. Insbesondere bei denjenigen Autoren, welche einen Einfluss der Lebensphase auf die Standortwahl proklamieren, lassen sich einige Erwähnungen finden. Dökmeci und Berköz[37] stellen beispielsweise fest, dass für junge Personen die Nähe zum Arbeitsplatz den wichtigsten Faktor bei der Wohnstandortwahl darstellt. Zu einer ähnlichen Aussage gelangt auch Chatman[38]. Anhand seiner Untersuchung kommt er zum Schluss, dass Haushalte, welche einen Zugang zu hoher Mobilität bevorzugen, durchschnittlich jünger waren. Neben dem Zusammenhang von Mobilität und Jungsein wird auch die Präferenz zur Zentrumsnähe thematisiert. Ærø [39] belegt die Dominanz von jungen Menschen, welche in die Stadtzentren ziehen. Diese Feststellung wird auch durch Lindberg et al.[40] gestützt, wobei diese Autorengruppe vor allem herausfand, dass die zwei jüngsten (und auch die älteste) Untersuchungsgruppen das Wohnen in Zentrumsnähe stärker als andere Gruppen bevorzugen.

Es gibt aber auch einige Forschungsarbeiten, die sich explizit mit jüngeren Altersgruppen befassen. So beschäftigen sich unter anderem Goldschneider et al.[41] mit dem Prozess des Auszugs (nest-leaving) im frühen Erwachsenenalter. In ihrer Untersuchung, welche auf Daten aus den 1980er-Jahren beruht und daher heute nur mit Vorbehalt in die weiteren Überlegungen einbezogen werden kann, zeigte sich, dass der Prozess des Ausziehens erst im Alter von etwa 18 Jahren beginnt. Dabei besteht aber eine enge Verbindung zum Schulsystem, in welchem insbesondere diejenigen jungen Erwachsenen im Alter von 18 Jahren von zuhause ausziehen, welche ein College oder eine Universität besuchen. Der Übergang vom Elternhaus zur selbständigen Wohnung wird indes mit einem graduellen Prozess beschrieben. Die ersten Auszugsschritte führen oftmals in ein Studentenheim oder eine Wohngemeinschaft, bei der jede einzelne Person noch nicht vollständig unabhängig handeln kann und ist. Die Analyse der befragten Stichprobe vermag auch zu zeigen, dass junge Frauen eher als junge Männer den Schritt des Auszugs wagen.

Neuere Untersuchungen zeigen aber, dass auf der ganzen Welt immer mehr junge Erwachsene den Zeitpunkt des Auszugs hinauszögern und so vor allem auch in südeuropäischen Staaten ein Wohnen bei den Eltern bis in das dreissigste Altersjahr praktiziert

---

37 Vgl. Dökmeci und Berköz 2000, S. 51
38 Vgl. Chatman 2009, S. 1081
39 Vgl. Ærø 2006, S. 125
40 Vgl. Lindberg et al. 1992, S. 191
41 Vgl. Goldschneider et al. 1993, S. 688 - 697

wird[42]. Durch das längere Zuhause-Bleiben können aber wichtige Ressourcen und Erfahrungen von den Eltern an die junge Generation weitergegeben werden. Insbesondere trägt dies dazu bei, dass die jungen Erwachsenen ihre Ausbildung abschliessen, den Start ins Arbeitsleben wagen oder sogar den Aufbau einer Familie gewissermassen in einem geschützten Rahmen beginnen können. Einen möglichen Grund für das spätere Ausziehen erkennt Ermisch[43] in der Tatsache, dass die Wohnungsmärkte härter geworden und so die Wohnungspreise gestiegen sind.

Neben den bisher erwähnten und eher kürzeren Forschungspapieren setzte sich Mayer[44] in ihrer Publikation aus dem Jahr 2002 ausführlich mit den Wohnpräferenzen von Jugendlichen in Wien auseinander. Dabei geht sie auch detailliert auf den bisherigen Forschungsstand ein und zeigt auf, dass in diesem spezifischen Themenfeld bislang nur wenig Forschung betrieben wurde. Sie befasst sich überdies auch gründlich mit den Begrifflichkeiten der Wohnwünsche, Wohnzufriedenheit und Wohnvorstellungen und leitet daraus ein Modell zur Erfassung von Wohnpräferenzen von Jugendlichen ab. Als Basis ihrer eigenen Auswertung diente damals eine Stichprobe von 300 Jugendlichen aus der Grundgesamtheit der Wiener Bevölkerung zwischen 16 und 24 Jahren. Eine zentrale Aussage ihrer Erhebung ist, dass zwischen den Wohnwünschen der Jugendlichen, den Idealvorstellungen und der Realität zahlreiche Diskrepanzen ausfindig gemacht werden konnten. Sie vermeidet es aber, die Wünsche der Jugendlichen als unrealistisch zu disqualifizieren und fordert, dass Lösungen gefunden werden müssten, um die Divergenzen zu beheben. Bezüglich der bevorzugten Eigenschaften des Wohnraums und des Wohnstandorts stellt Mayer[45] fest, dass die befragten Jugendlichen preisgünstiges Wohnen, saubere Luft, gute Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln, eine ausreichende Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sowie die bequeme Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes als wichtiger einstufen als das Wohnen im Grünen. In Sachen Zentrumsnähe kann entgegen zu oben erwähnten Studien beobachtet werden, dass trotz gewisser Präferenzen zum Verbleib in der Stadt eine weiterführende Tendenz zum Wohnen im Wiener Umland erkennbar ist.

Bezogen auf den schweizerischen Kontext liegt ebenfalls eine Publikation vor, welche den Fragen nachging, wie junge Menschen im Raum Basel ihren Wohnstandort wählen, welche Wohnpräferenzen (bzgl. Wohnstandort, Wohnumfeld, Ausstattungsmerkmale,

---

42 Vgl. Cobb-Clark 2008, S. 160
43 Vgl. Ermisch 1999, S. 69
44 Vgl. Mayer 2002
45 Vgl. Mayer 2002, S. 90

Wohnungsgrösse, Lage) sie aufweisen und welche Abwanderungswahrscheinlichkeiten bestehen[46]. Schneider-Sliwa et al. führten zur Beantwortung dieser Fragen eine Studie (Umfrage bei fast 2000 Studierenden der Universität Basel, der Fachhochschulen sowie der kaufmännischen Berufsschule) mit dem Ziel durch, die Akzeptanz von städtischen Wohnbauvorhaben zu überprüfen und gegebenenfalls zu optimieren. Der Hintergrund dieser Zielsetzung lag dabei vor allem auch darin, dass die Stadt Basel mit verschiedenen Wohnbauprojekten eine weitere Abwanderung verhindern und gute Steuerzahler in der Stadt behalten wollte. Die Gesamtauswertung der Erhebung[47] zeigt einerseits, dass die Wohnstandortpräferenzen sehr ausgeprägt und eine Bevorzugung von Grossbasel bzw. eine Ablehnung gegenüber Kleinbasel zu registrieren ist. Gleichzeitig ist aber auch eine Präferenz für das Wohnen in der Agglomeration zu verzeichnen, weswegen trotzdem eine Abwanderungswahrscheinlichkeit oder -gefahr festgestellt werden muss. Bezüglich des Wohnungstyps ist eine abnehmende Präferenz für Altbauwohnungen, EFH, Neubauwohnungen, Lofts und mit einem sehr geringen Prozentsatz für Reihenhäuser zu beobachten. In Sachen Wohnungsgrösse befanden sich rund 50 % der Nennungen bei 3 bis 5 Zimmern und über 70 % bei einer Fläche von über 80 m^2. Bei den Ausstattungsmerkmalen wurden insbesondere eine helle und freundliche Atmosphäre und ein Balkon/eine Terrasse als wichtiges Kriterium taxiert. Schliesslich spielen sowohl eine ruhige Lage, eine grüne Umgebung und die Nähe zu Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten bei der Lagebeurteilung eine übergeordnete Rolle.

Neben der Gesamtauswertung nahmen Schneider-Sliwa et al. auch Auswertungen bezüglich des Alters, des Geschlechts, des jetzigen Wohnorts, der jetzigen Wohnform und der Ausbildung vor und leiteten daraus mögliche Implikationen für die Planung ab.

Da die vorliegende Arbeit ein ähnliches Feld untersucht, wird es in der nachfolgenden Auswertung interessant sein, nach Parallelen und Unterschiedlichkeiten zu suchen. Ein Unterschied ist aber sicher bereits dadurch gegeben, dass sich die beiden Untersuchungen mit verschiedenen Altersgruppen beschäftigen und in der vorliegenden Arbeit die Untersuchung nicht auf eine einzelne Stadt fokussiert ist.

---

[46] Vgl. Schneider-Sliwa et al. 2005
[47] Vgl. Schneider-Sliwa et al. 2005, S. 10

3 Methodik

In diesem Kapitel wird zuerst erläutert, weshalb zur Bearbeitung der Fragestellungen eine quantitative Forschungsmethode gewählt wurde. Danach erfolgt eine kurze Darstellung der Methode „Fragebogen“, worauf die Grundgesamtheit und die Wahl der Stichprobe näher beschrieben werden. In diesem Kapitel finden sich auch die Beschreibung des Vorgehens bei der Datenerhebung (inkl. Pretest) und der Prozesse bei der Datenaufbereitung, ferner die wichtigsten Angaben zur Datenlage und zu den Stichprobeneigenschaften.

3.1 Quantitative Forschungsmethodik

Aus der oben aufgeführten Literaturrecherche ist ersichtlich, dass bei der Mehrzahl der wissenschaftlichen Forschungsarbeiten zum Thema der Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen ein quantitativer Zugang gewählt wurde. Es stellt sich jedoch die Frage, ob es richtig ist, Präferenzen mit einer quantitativen Optik abzufragen. Flick[48] stellt beispielsweise fest, dass vor allem mit einer qualitativen Forschung das Ziel erreicht werden kann, subjekt- und situationsspezifische Aussagen mit einer empirischen Begründung zu formulieren. Im Rahmen einer qualitativen Forschungsmethodik könnten auch die detaillierten Perspektiven der Beteiligten erfasst und Gegenstände in ihrer Komplexität und Ganzheit im alltäglichen Kontext untersucht werden[49].

Flick[50] vertritt allerdings auch die Meinung, dass qualitative Methoden dort sinnvoll sind, wo mikrosoziologische Fragestellungen behandelt werden, bei makrosoziologischen Fragen jedoch eher quantitative Methoden eingesetzt werden sollten. Da nun im vorliegenden Fall nicht das Wohnstandortverhalten von einzelnen Individuen und deren Hintergründe und Überlegungen abgebildet werden sollen, sondern nach einem übergeordneten Muster gesucht werden soll, scheint die Anwendung einer quantitativen Methode nichts desto trotz als zweckmässig und zielführend. Schliesslich lassen sich über solche Methoden beziehungsweise über standardisierte Umfragen soziale Phänomene

[48] Vgl. Flick 2007, S. 26
[49] Vgl. Flick 2007, S. 27
[50] Vgl. Flick 2007, S. 42 (in Anlehnung an Cicourel 1981 und McKinlay 1995)

und Einstellungen in ihrer Häufigkeit und Verteilung in der Bevölkerung abbilden und analysieren[51].

Auch wenn sich in der Vergangenheit bzw. in bisherigen Studien gezeigt hat, dass das Wohnstandortverhalten einem komplexen Entscheidungsprozess mit verschiedenen Faktoren und Restriktionen unterstellt ist, kann aufgrund des heutigen Wissenstands eine Vereinfachung stattfinden. Anhand des derzeitigen Forschungsstands ist erkennbar, dass die Wohnstandortentscheidungen von einer begrenzten Zahl von Merkmalen und Eigenschaften abzuhängen scheinen. Die vorliegende Arbeit beabsichtigt sodann nicht, weitere Faktoren zu suchen oder deren Zusammenspiel im Einzelfall zu beleuchten, sondern vielmehr die Gewichtung und Relevanz von bekannten Einflüssen bei einer bestimmten Altersgruppe zu untersuchen.

Die Wahl einer quantitativen Forschungsmethode ist auch mit gewissen Nachteilen verbunden. Es kann beispielsweise nicht tiefgründig untersucht werden, weshalb eine bestimmte Person nach dem Auszug eine Wohngemeinschaft gegenüber einem „Allein-Wohnen“ bevorzugt oder auch, was die Anziehungskraft eines bestimmten Standorts ausmacht. Insbesondere aber für die Beantwortung der dritten Forschungsfrage der vorliegenden Arbeit (Tendenzen für eine zukünftige Wohnraumnachfrage) bedarf es eines quantitativen Ansatzes, denn nur so kann die durchschnittliche Stossrichtung und damit auch die Gewichtungen einer breiten Population abgebildet werden. Aufgrund dieser Ausgangslage erscheint eine quantitative Herangehensweise bezüglich der gewählten Forschungsfragen als adäquat.

3.2 Wahl der Methode

Im Rahmen der quantitativen empirischen Sozialforschung kann bei den Erhebungsmethoden zwischen Befragungen, Beobachtungen und Inhalts-/Datenanalysen unterschieden werden[52]. Da im vorliegenden Fall keine (aktuellen) Daten zur Altersgruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen existieren, anhand welcher eine Inhalts- und Datenanalyse durchgeführt werden könnte, fällt diese Möglichkeit dahin und eine Neuerhebung wird unumgänglich. Eine Befragung bietet sich an, weil das Phänomen des Auszugs nur schwer beobachtet werden kann und Präferenzunterschiede über eine Befragung besser abgebildet werden können oder fassbar sind.

---

[51] Vgl. Flick 2007, S. 24
[52] Vgl. Häder 2006, Kapitel 6, S. 185 - 336

Bei der Befragung bestehen verschiedene Klassifikationsmöglichkeiten. In erster Linie lässt sich eine Unterteilung in persönlich-mündlich, telefonisch und schriftlich machen, wobei jedes Verfahren Vor- und Nachteile aufweisen kann. Gemäss Häder[53] zeichnen sich schriftliche Befragungen dadurch aus, dass der Einfluss des Interviewers wegfällt, ein geringerer Gesamtaufwand anfällt und eine höhere Anonymität gewährleistet werden kann. Probleme ergeben sich hauptsächlich bei der Rücklaufquote und der Zugänglichkeit zur notwendigen Adresskartei. Da im Rahmen einer solchen Masterarbeit aber vor allem die verfügbare Zeit eine Restriktion darstellt und die schriftliche Befragung diesem Kriterium am besten gerecht wird, fiel die Wahl trotz der bekannten Problematiken auf ein schriftliches Verfahren.

Konkret wurde schliesslich ein mehrheitlich standardisierter Internet-Fragebogen (über SurveyMonkey.com) entworfen. Aufgrund nachfolgender Gründe bezüglich der Stichprobe musste parallel dazu aber auch eine Papierversion[54] erstellt werden. Diese unterscheidet sich aber nur im Layout von der Online-Variante. Aufgrund der leichten Verständlichkeit des Themas und der Fragen ist nicht davon auszugehen, dass durch die beiden Versionen eine Verfälschung der Antworten entstehen könnte.

Die Fragen basieren einerseits auf Fragen, welche bereits Mayer[55] und Schneider-Sliwa et al.[56] verwendet haben und andererseits auf eigenen Ergänzungen, welche die dortigen Punkte erweitern und stärker auf den vorliegenden Kontext eingehen. Insbesondere wurde der bestehende Fragenkatalog mit Fragen zum nächsten, gewünschten Wohnstandort auf einer gross- und kleinmassstäblichen Ebene erweitert und eine Fragenbatterie mit einem Entweder-Oder-Muster eingefügt. Durch dieses Vorgehen wird eine gute Vergleichbarkeit mit den bisherigen Forschungsarbeiten in diesem Thema ermöglicht, gleichzeitig aber auch eine Vertiefung im Hinblick auf das im Fokus stehende Thema des ersten Auszugs aus dem Elternhaus erreicht.

Der Fragebogen ist inhaltlich und in gestalterischer Hinsicht für eine bessere Übersichtlichkeit in drei Themenblöcke unterteilt. Zu Beginn soll die derzeitige Wohnsituation eruiert werden, danach folgen diverse Fragen zu den Wohnstandortvorstellungen und den Wohnpräferenzen bei einem Auszug von zuhause. Den Abschluss bildet ein kurzer Block zu den personenbezogenen Angaben. Dabei werden das Geschlecht, das Alter, die Herkunft (bzw. Nationalität) und die aktuelle Ausbildung (mit Schwerpunkt oder

[53] Vgl. Häder 2006, S. 189
[54] Siehe Anhang A1
[55] Vgl. Mayer 2002
[56] Vgl. Schneider-Sliwa et al. 2005

Beruf) abgefragt. Die Anzahl der Fragen wurde soweit beschränkt, dass die Beantwortung in einer Zeitspanne von rund 10 Minuten erfolgen könnte und der Papierfragebogen auf eine doppelseitig bedruckte A4-Seite beschränkt werden konnte.

3.3 Grundgesamtheit

Gemäss den Daten des BFS belief sich im Jahr 2011 die ständige Schweizer Wohnbevölkerung im Alter zwischen 15 und 20 Jahren auf 544'744 Personen. Werden nun aber nur jene Kantone (Zürich, Bern, Solothurn, Basel-Stadt, Baselland, Zug, Luzern, Aargau, Schaffhausen) betrachtet, welche den Hauptteil des deutschsprachigen Mittellands (gemäss obiger Definition) ausmachen, kann die Zahl auf 277'427 reduziert werden. Davon sind 135'493 weiblichen und 141'934 männlichen Geschlechts.

3.4 Wahl der Stichprobe (Sampling Strategie)

Um nun die Grundgesamtheit der relevanten Alters- und Personengruppe mit einer repräsentativen Stichprobe abdecken zu können, stellt sich in erster Linie die Frage, wie überhaupt an diese Personen herangekommen werden kann. Grundsätzlich wäre es wünschenswert gewesen, per Zufallsauswahl ein Sample von rund 100 weiblichen und 100 männlichen Personen aus einer Adresskartei der vollständigen Grundgesamtheit ziehen zu können. Da sich aber ein solches Vorgehen mangels einer Adresskartei mit diesem Umfang nicht bewerkstelligen liess, musste eine alternative Lösung gesucht werden.

Anhand der statistischen Daten des BFS konnte eruiert werden, dass die Abschlussquote auf der Sekundarstufe II in den vergangenen Jahren stets bei rund 90 % lag. Da sich nun gerade diejenigen Personen, welche nach der obligatorischen Schule noch eine schulische Institution auf Sekundarstufe II besuchen, in der Regel im Alter zwischen 15 und 20 Jahren befinden, schien eine Befragung über die jeweiligen Schulen erfolgversprechend. Zur möglichst breiten Erfassung von verschiedenen Lebensstilen und Wohnhintergründen wurde die Datenerhebung schliesslich im Sinne einer geschichteten Klumpenstichprobe[57] an je einer Berufs- und einer Maturitätsschule aus einem städtischen, einem agglomerationsgeprägten und einem eher ländlichen Umfeld geplant. Sodann wurden diverse Rektorate der potentiellen Schulen im deutschsprachigen Mittelland

[57] Vgl. Bahrenberg et al. 1999, S. 20

angeschrieben und angefragt, ob an ihrer Schule per E-Mail ein Link auf meine Online-Befragung verschickt oder notfalls auch bei ein oder zwei Klassen ein Papierfragebogen verteilt werden könnte. Schnell zeigte sich jedoch, dass ein solches Vorhaben nicht ohne weiteres umgesetzt werden kann. Schliesslich liessen sich drei Maturitätsschulen (Alte Kantonsschule Aarau, Kantonsschule Wohlen und Gymnasium Hohe Promenade Zürich) und zwei Berufsschulen (Berufsfachschule Baden und Baugewerbliche Berufsschule Zürich) für dieses Projekt gewinnen. Dabei mussten aber einige Kompromisse bezüglich der Zufälligkeit und der ursprünglich beabsichtigten räumlichen Verteilung eingegangen werden. Einerseits konnte nur bei der Alten Kantonsschule Aarau die ganze Schülerschaft per E-Mail mit dem Link zum Onlinefragebogen bedient werden. Bei allen anderen Schulen musste eine Befragung auf einzelne Schulklassen beschränkt werden. Andererseits liess sich keine parallele Berufsschule zur Kantonsschule Wohlen finden. Im Übrigen kann die Stichprobe das durchschnittliche Verhältnis von 1 zu 3 von Maturitäts- (Allgemeinbildung) zu Berufsschule (Berufsbildung) nicht wahrheitsgetreu abbilden bzw. ist bei der Stichprobe eine Untervertretung der Antwortenden mit einer beruflichen Ausbildung zu verzeichnen. Mit einer Grösse von 503 ausgefüllten Fragebogen und einer Aufteilung von 251 weiblichen, 227 männlichen und 25 Antwortenden, welche keine Angaben zum Geschlecht gemacht haben, kann der Stichprobe trotz der unumgänglichen Anpassungen eine genügende Repräsentativität attestiert werden. Die Stichprobe bildet in etwa einen Anteil von 0,18 % der Grundgesamtheit ab.

3.5 Datenerhebung und Pretest

Um die Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit des Fragebogens, die Zeitdauer für das Ausfüllen und das Funktionieren der gewählten Internetlösung vor der Veröffentlichung des Fragebogens zu testen, wurde eine Entwurfsversion einem sogenannten Pretest unterzogen. Dabei wurden einerseits der Papierfragebogen und andererseits der Online-Zugang für die Umfrage an je zwei Personen zugestellt, welche sich bezüglich ihrer Ausbildung unterschieden (Allgemeinbildung vs. Berufsbildung) und altersmässig im Bereich der Zielgruppe lagen. Die Resultate zeigten schliesslich, dass der Fragebogen bereits eine zufriedenstellende Verständlichkeit aufwies und auch die prognostizierte Ausfülldauer von 10 Minuten ausreichen würde. Lediglich einige wenige Begriffe (z. B. Blockrandbebauung oder Penthouse) waren für die Probanden nicht eindeutig

verständlich oder fehlten in deren Wortschatz, so dass diese entweder im Fragebogen genauer erklärt oder eliminiert wurden.

Der Versand der Papierfragebögen und des Links auf die Online-Umfrage erfolgte zwischen dem 1. und 6. Mai 2013. Das Fenster für die internetbasierte Befragung wurde Ende Mai geschlossen und die letzten Papierfragebogen trafen am 4. Juni 2013 per Post ein.

Der Rücklauf und die Brauchbarkeit der Beantwortungen können folgendermassen in Tabellenform zusammengefasst werden:

Befragungsort	**Versandart**	**Verschickt**	**Retourniert**	**Brauchbar**
Alte Kantonsschule Aarau	Online	ca. 1'200[58]	279	252
Kantonsschule Wohlen	Papierform	125	73	72
Berufsschule Baden	Papierform	42	41	39
Gymnasium Hohe Promenade Zürich	Online	45	45	44
Baugewerbliche Berufsschule Zürich	Papierform	100	83	80
Freunde und Bekannte	Online	25	16	16
Total		**1537**	**537**	**503**

Tabelle 1: Rückläufe und Brauchbarkeit der Beantwortungen

Demgemäss belief sich die Rücklaufquote auf beinahe 33 %, wobei berücksichtigt werden muss, dass bei einigen Schulen die Fragebogen unter Aufsicht der Lehrpersonen ausgefüllt wurden. Die Rücklaufquote von rund 23 % bei der Alten Kantonsschule Aarau, an welcher der Fragebogen per E-Mail an die ganze Schülerschaft verschickt wurde, kann aber durchaus auch als positiv bewertet werden.

3.6 Datenaufbereitung und -analyse

Nachdem die Fragebogen ausgefüllt und vorliegend waren, wurden sie einer Qualitätskontrolle unterzogen. Einerseits wurden bei den Online-Rückläufen einige Datensätze

[58] Der Link auf den Online-Fragebogen wurde durch das Sekretariat der Alten Kantonsschule an die Schülerschaft verschickt. Infolge dessen kann die tatsächliche Anzahl der verschickten und angekommenen Nachrichten meinerseits nicht genau beziffert werden. Aufgrund der öffentlich zugänglichen SchülerInnen-Liste ist jedoch davon auszugehen, dass rund 1200 Personen angeschrieben wurden.

gelöscht, da bei diesen ein Grossteil der Beantwortungen fehlte und sie daher keinen Beitrag zur vorliegenden Untersuchung leisten konnten. Andererseits mussten auch einige wenige Beantwortungen aus dem Grund eliminiert werden, weil anzunehmen war, dass deren Ernsthaftigkeit offensichtlich nicht gegeben war und sie so zu einer Verfälschung der Daten geführt hätten. Die Tabelle 1 zeigt, dass nach den notwendigen Bereinigungen 503 brauchbare Datensätze zur Verfügung standen.

Nach der Elimination der unbrauchbaren Antwortbogen mussten aufgrund der zweigleisigen Befragungsform zuerst die Resultate der Online- und der Papierfragebögen auf eine gemeinsame Ebene gebracht werden. Dazu wurde auf Basis der digitalen Resultate eine Excel-Tabelle erstellt, in welche auch die analog vorhandenen Daten aufgenommen werden konnten.

Bei der Aufarbeitung der Papierfragebögen zeigten sich dabei einige Probleme, da dort nicht dieselben Rahmenbedingungen gesetzt werden konnten, wie in der Online-Version. Es kam bisweilen vor, dass Antwortende bei Fragen, bei welchen jeweils nur eine Antwort gewünscht war (z. B. Frage zur zukünftigen Wohnform), mehrere Antworten ankreuzten. Da diese Fragen aber nicht auf Mehrfachantworten ausgelegt waren, musste sodann eine Lösung gefunden werden, wie damit umgegangen werden konnte. Um eine möglichst hohe Reproduzierbarkeit zu gewährleisten, wurden einige Eingaberegeln angewendet. Wurden beispielsweise mehr als 3 Antworten angekreuzt, wurde die ganze Frage als mit „keine Äusserung“ registriert. Ansonsten wurden bei denjenigen Fragen, welche keine quantitative Abstufung enthalten, jeweils die ersten möglichen Antworten verwendet. Dies führt logischerweise dazu, dass die nicht erstgenannten Antworten im Prinzip etwas untervertreten sind. Nichts desto trotz wird diese Verfälschung als unwesentlich erachtet, da einerseits die Papierfragebogen den kleineren Teil ausmachen, diese Fälle nur selten aufgetreten sind und schliesslich keine nicht genannten Antworten registriert, sondern nur genannte Antworten nicht registriert wurden. Im Weiteren wurde bei der wünschbaren Wohnungsgrösse die kleinere Grösse und bei der zahlbaren Miete die höhere Zahl in die Excel-Tabelle übertragen. Diese Massnahme kann als unproblematisch taxiert werden, weil die Antwortenden demnach grundsätzlich auch eine kleinere Wohnung oder einen höheren Preis akzeptieren würden. Bei der Begutachtung der Papierfragebögen fiel zudem auf, dass eine relativ grosse Anzahl an Personen die Frage Nr. 2.12 (maximale Reisezeit zum Arbeits-/Ausbildungsort) nicht beantwortet hat (rund 8 %). Dieser Umstand wird auf die Tatsache zurückgeführt, dass die Frage auf der zweiten Seite zuoberst steht und neben der nachfolgenden, grossen Tabel-

le zur Wichtigkeit von verschiedenen Faktoren etwas unterzugehen schien. Im Übrigen musste bei den Papierfragebogen festgestellt werden, dass die Frage Nr. 2.14 zumindest teilweise zu Verständnisschwierigkeiten geführt hat. Dies zeigte sich darin, dass einige Personen bei der Entweder-Oder-Auswahl beide Antworten angekreuzt oder diesen Fragenkomplex ganz weggelassen haben. Bei einer Doppel-Ankreuzung wurde die Frage als „keine Äusserung“ vermerkt.

Nach der Übertragung der Papierfragebogen in die gesammelte Excel-Liste bedurften insbesondere die offenen Fragen grösserer Aufmerksamkeit. Bei denjenigen Fragen, bei welchen die Antwort „Sonstiges“ (mit Angabe einer zusätzlichen Antwort) möglich war, wurde eruiert, ob die genannte Spezialantwort nicht einer der bestehenden Kategorien zugeordnet werden konnte. Dies war in den meisten Fällen möglich und die restlichen Antworten wurden schliesslich in einer Kategorie „anderes“ zusammengefasst.

Des Weiteren mussten auch die Beantwortungen der Frage nach der bevorzugten Zimmerzahl einer Überarbeitung unterzogen werden. Diese offene Frage liess die Möglichkeit zu, dass die befragten Personen nicht nur eine explizite Zimmerzahl sondern auch eine Spannweite angeben konnten. Dieser Problematik wurde schliesslich so begegnet, dass bei der Nennung einer Spannweite für die weitere Bearbeitung der mittlere Wert zwischen der tieferen und der höheren Zahl verwendet wurde[59]. Zudem zeigte sich bei dieser Frage ein Kompatibilitätsproblem zwischen SurveyMonkey.ch und Excel. Aufgrund der vorhandenen Rohdaten liess sich dieses Problem manuell beheben, so dass diesbezüglich keine Qualitäts- oder Quantitätseinbusse verzeichnet werden musste.

Im Übrigen wurden die Beantwortungen der Fragen nach dem bestehenden und dem bevorzugten Wohnort, nach der Herkunft/Nationalität und nach dem Schwerpunktfach bei einer Mittelschule bzw. nach dem Beruf bei einer Berufsschule einer Klassierung unterzogen. Die Einteilung der Wohnorte in verschiedene Klassen basierte dabei auf der Raumgliederung der Schweiz aus dem Jahr 2013[60], wobei drei verschiedene räumliche Typologien (Gemeindetypen mit 22 Unterteilungen, Gemeindetypen mit 9 Unterscheidungen und Typologie der MS-Regionen; genaue Aufteilung siehe im Anhang A2) verwendet wurden.

---

[59] Lautete die Beantwortung also auf „3 bis 5 Zimmer“, wurde dies zur weiteren und besseren Verwendung als „4 Zimmer“ umdefiniert.

[60] Vgl. BFS 2013, Raumgliederung der Schweiz 2013

Schliesslich wurde auch für jede Frage eine Zusatzvariable „keine Äusserung“ definiert, um besser mit den bestehenden Lücken (= nicht beantwortete Fragen) umgehen zu können.

Als Abschluss der Datenaufbereitung wurden die Excel-Daten in eine Statistik-Software[61] eingelesen, um dort sodann die nachfolgenden Analysen durchführen zu können.

3.7 Zusammensetzung der Stichprobe

Wie bereits oben erwähnt wurde, wurden im Rahmen der vorliegenden Arbeit 503 Jugendliche und junge Erwachsene bezüglich ihrer Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen befragt. Die geschlechtsspezifische Verteilung war in etwa ausgewogen (53 % weiblich zu 47 % männlich).

Die altersspezifische Verteilung der befragten Personen zeigt folgendes Bild:

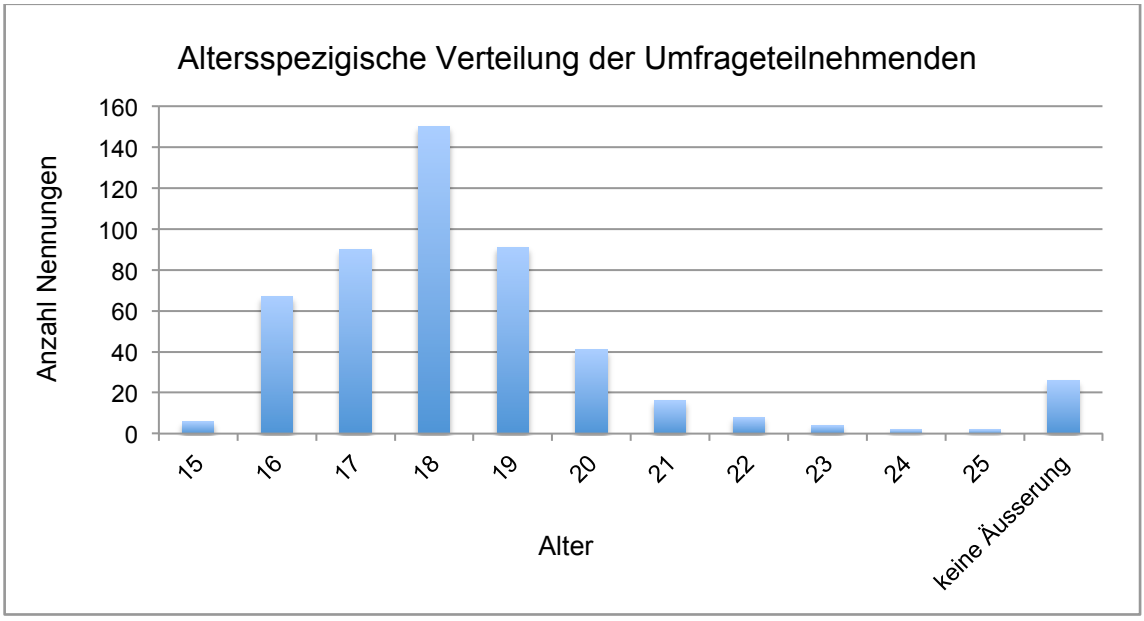

Abbildung 1: Altersspezifische Verteilung der befragten Personen

Anhand der dazugehörigen kumulierten Prozentsätze lässt sich feststellen, dass beinahe 90 % der Personen, welche sich an der Umfrage beteiligt haben, zwischen 16 und 20 Jahren alt sind. Durchschnittlich belief sich das Alter der Befragten auf rund 18 Jahren.

Hinsichtlich der Nationalität bestand die Stichprobe aus 76,9 % Personen aus der Schweiz, gefolgt von 5,8 % Personen aus Ost- bzw. 5,2 % Personen aus Nordeuropa.

[61] SPSS Statistics, Version 21

Diese Aufteilung zwischen schweizerischen und ausländischen Umfrageteilnehmenden entspricht demnach ziemlich genau dem tatsächlichen Wert der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz (gemäss den Daten des BFS aus dem Jahr 2011). Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass einige Personen eine Doppelbürgerschaft angegeben haben, wobei in diesem Fall stets die erstgenannte Nationalität berücksichtigt wurde.

Bezüglich der Ausbildung wird ersichtlich, dass rund zwei Drittel der Befragten zurzeit eine Mittelschule (bzw. ein Gymnasium oder eine Kantonsschule) besuchen und die Gruppe „Allgemeinbildung“ in der vorliegenden Stichprobe demnach in Bezug zur Grundgesamtheit übervertreten ist. Mit einem Anteil von 23,1 % bilden die BerufsschülerInnen ohne Berufsmatur die zweitgrösste Gruppe der Befragten. Die restlichen 10 % werden schliesslich durch wenige Personen in einer Fachmittelschule, lediglich 8 Personen in einer Berufsschule mit Berufsmatur und einigen gebildet, welche sich bezüglich der Ausbildung nicht geäussert haben.

Die Anteile der Schwerpunkte der schulischen und beruflichen Ausbildung lassen sich gemäss der Tabelle 2 beziffern. An erster Stelle taucht diejenige Personengruppe auf, welche eine naturwissenschaftliche Ausbildung gewählt hat. Darunter fallen beispielsweise MaturitätsschülerInnen mit Schwerpunktfächern wie Mathematik, Physik, Chemie oder Biologie. Danach folgen die Gruppen mit einer sprachlichen, handwerklichen und wirtschaftswissenschaftlichen/juristischen Ausbildung mit je rund 15 %. Auf demselben Niveau befinden sich im Übrigen auch diejenigen Personen, welche sich zum schulischen oder beruflichen Schwerpunkt nicht geäussert haben.

	Häufigkeit	**Prozent**	**Kumulierte Prozente**
Naturwissenschaften	89	17,7	17,7
Geisteswissenschaften	42	8,3	26,0
Gestaltung / Musik	28	5,6	31,6
Pädagogik	2	0,4	32,0
Sprachen	74	14,7	46,7
Kaufmännisch	2	0,4	47,1
Handwerklich	79	15,7	62,8
Wirtschaft und Recht	78	15,5	78,3
Planer/Zeichner	35	7,0	85,3
Keine Äusserung	74	14,7	100,0

Tabelle 2: Schulische und berufliche Schwerpunkte

Bei dieser Aufschlüsselung der Stichprobe ist auffällig, dass die pädagogischen und kaufmännischen Berufsgruppen anhand der gewählten Schulen nicht in einer repräsentativen Grösse abgebildet werden konnten. Die Gründe dafür liegen einerseits darin, dass die Baugewerbliche Berufsschule Zürich keine solchen Ausbildungen anbietet und dass andererseits bei der Berufsschule Baden nur zwei Schulklassen befragt werden konnten, in welchen nur handwerkliche Berufsgattungen vertreten waren.

4 Ergebnisse

In diesem Kapitel folgen nun die Auswertungen aus der Befragung. In einem ersten Teil wird zuerst die heutige Wohn- und Lebenssituation der Personen aus der Stichprobe beschrieben. Danach folgen einige Ausführungen zu den Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen der befragten Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Zudem werden die Resultate der zukünftigen Wohnwünsche in Relation zur heutigen Situation gestellt. Abschliessend erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Schwerpunkten der absehbaren Wohnraumnachfrage und mit deren möglichen Auswirkungen auf das räumliche Gefüge.

4.1 Heutige Wohn- und Lebenssituation

Analog zum Aufbau des Fragebogens soll in diesem Teilkapitel ein Überblick über die derzeitige Wohn- und Lebenssituation der befragten Personen verschafft werden. So folgen nun einige Ausführungen zur Wohngemeinde, der derzeitigen Wohnform, der derzeitigen Familienform und schliesslich noch zur derzeitigen Wohnart.

4.1.1 *Wohngemeinden*

Die 494 Personen, welche ihre derzeitige Wohngemeinde in der Befragung angegeben haben, wohnen in 181 verschiedenen Gemeinden. Die Abbildung 2 zeigt die geographische Verteilung in einem Ausschnitt der nördlichen Schweiz, wobei die farbliche Differenzierung die Anzahl der retournierten Fragebögen akzentuiert. Gemeinden mit einer dunklen Farbe verzeichnen eine höhere Fragebogenzahl. Mengenmässig stammen die meisten beantworteten Fragebogen aus der Stadt Zürich (26 Personen). Danach folgen die Stadt Aarau (25), die Gemeinden Wohlen (24) und Suhr (19), die Stadt Lenzburg (12) und schliesslich noch die Gemeinden Küttigen (11), Gränichen und Erlinsbach AG mit 10 und mehr Fragebogenrückläufen.

Aufgrund der hohen Anzahl von Beantwortungen aus der Alten Kantonsschule Aarau zeigt sich in der nachfolgenden Abbildung eine Konzentration im Raum Aarau. Zudem ist erkennbar, dass der Hauptteil der befragten Personen in den Kantonen Aargau und Zürich ansässig ist.

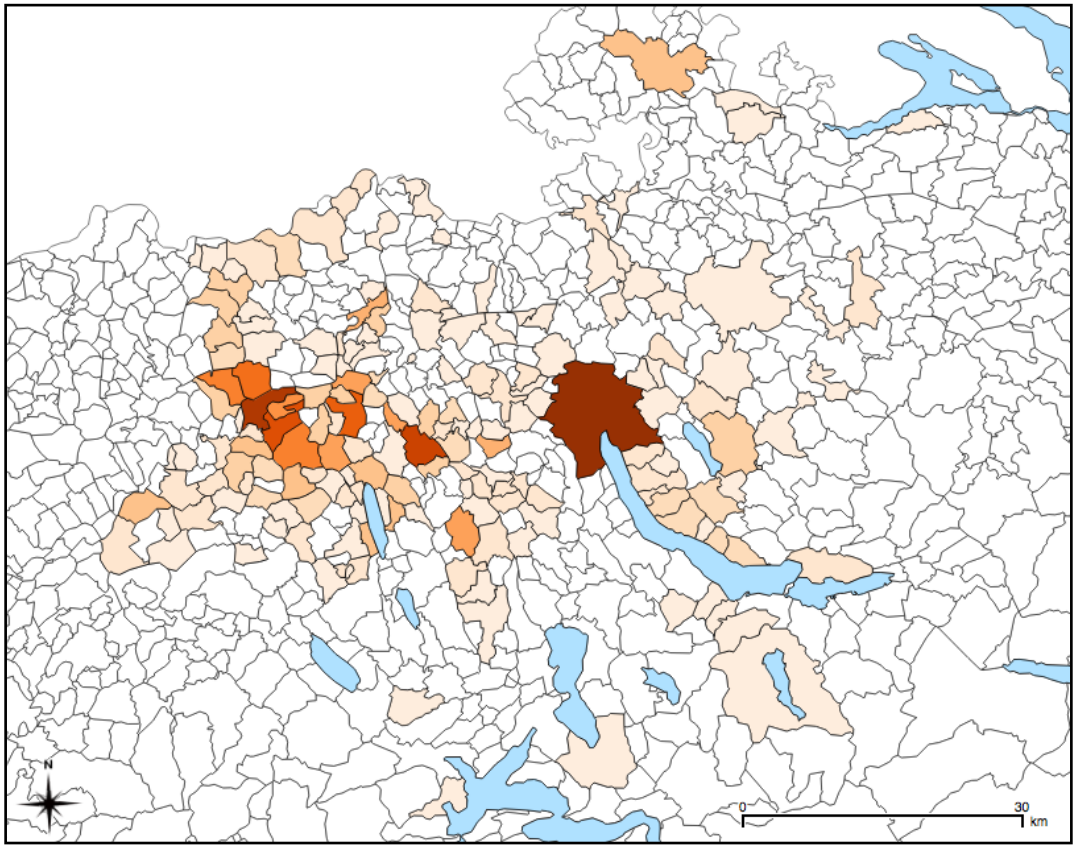

Abbildung 2: Geographische Verteilung der Herkunft der beantworteten Fragebögen

Die Abbildung 2 macht auch deutlich, dass die diejenigen Schulen, an welchen die Befragungen durchgeführt wurden, relativ grosse Einzugsgebiete aufweisen. Insbesondere die weite Verbreitung der SchülerInnen an den Schulen der Berufsbildung in Baden und Zürich ist bemerkenswert.

Werden die Gemeindetypen (Unterteilung in 9 Kategorien) der Herkunftsorte der befragten Personen betrachtet, kann festgestellt werden, dass 23,7 % in suburbanen Gemeinden leben. Danach folgen Zentren mit 21,1 %, ländliche Pendlergemeinden mit 19,5 % und periurbane Gemeinden mit 17,7 % der Befragten. Lediglich mit kleinen Prozentsätzen sind die einkommensstarken, die touristischen und auch die agrarischen Gemeinden vertreten. Hinsichtlich der MS-Regionen zeigt sich, dass 41 % der befragten SchülerInnen aus einer Region einer industriell geprägten Mittelagglomeration (= MS-Region Aarau) stammen.

4.1.2 *Derzeitige Wohn- und Familienform*

Von den 503 befragten Personen wohnen zurzeit 491 bei ihren Eltern, was einem Anteil von 97,6 % entspricht. 4 weitere Personen wohnen zudem in einem vergleichbaren Verhältnis, indem sie bei Verwandten (Grosseltern, Tante) oder einer Gastfamilie/Pflegefamilie logieren. Von den 5 Personen, welche zurzeit alleine in einer Wohnung leben, sind 3 mehr als 20 Jahre alt.

Diese Zahlen lassen darauf schliessen, dass die überwiegende Mehrheit der Jugendlichen und jungen Erwachsenen, welche einen ordentlichen Weg der beruflichen oder allgemeinbildenden Ausbildung wählen, fast ausschliesslich während ihrer ersten Ausbildung bei ihren Eltern wohnhaft bleiben.

Bezüglich der Familienform lässt sich ein Anteil von 78,7 % der befragten Personen verzeichnen, welche in einem Haushalt mit beiden Elternteilen wohnen. In einem Haushalt mit nur einem Elternteil leben gemäss den Beantwortungen etwas weniger als 18 %. Im Vergleich zu den Daten aus der Volkszählung 2000[62], bei welcher die Einelternhaushalte mit Kindern zwischen 15 und 19 Jahren mit einem Anteil von 15,8 % beziffert wurden, ist diese Familienform demnach in der Stichprobe leicht übervertreten.

Hinsichtlich der Geschwistersituation zeigt sich, dass rund 70 % mit Geschwistern und 10 % als Einzelkind leben und sich schliesslich 20 % nicht zu dieser Frage geäussert haben.

4.1.3 *Derzeitige Wohnart und Alter des Wohngebäudes*

Bezüglich der Wohnart ergibt die Stichprobe gemäss der Tabelle 3 eine Mehrzahl an Personen, welche zurzeit in einem Einfamilienhaus (51,3 %) wohnen. Deutlich weniger der Befragten (13,9 %) wohnen in Mehrfamilienhäusern mit mehr bzw. 13,5% mit weniger als 6 Wohnungen. Im Bereich der 10 % Marke bewegen sich zudem auch die Nennungen „Doppeleinfamilienhaus“ und „Reihenhaus“. Gemäss den Daten des BFS existierten im Jahr 2011[63] rund 30 % der Wohnungen in Einfamilienhäusern und 70 % in Mehrfamilienhäusern. Da die vorliegende Stichprobe von einer anderen Grundgesamtheit ausgeht, ist eine Vergleichbarkeit schwierig. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der prozentuale Anteil an EinfamilienhausbewohnerInnen bei den Jugendli-

---

[62] Vgl. BFS 2000, Kinder nach Altersklassen in Haushaltstypen 2000
[63] Vgl. BFS 2011b, Wohnungen nach Gebäudekategorie 2011

chen und jungen Erwachsenen, welche noch bei ihren Eltern wohnen, etwas höher ausfällt als der gesamtschweizerische Durchschnitt. In diesem Sinn könnte die vorliegende Stichprobe die reale prozentuale Verteilung der Wohnarten annähernd gut repräsentieren. Dennoch ist anzunehmen, dass die Anzahl bzw. die Gruppe der EinfamilienhausbewohnerInnen in dieser Untersuchung leicht übervertreten ist.

Betrachtet man nun die räumliche Verteilung der Antworten, so fällt auf, dass insbesondere in den periurbanen und ländlichen Pendler-Gemeinden das Verhältnis zwischen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zugunsten der Einfamilienhäuser ausfällt.

Überdies zeigt sich auch, dass die befragten Jugendlichen und jungen Erwachsenen, welche eine Mittelschule besuchen, tendenziell eher in Einfamilienhäusern wohnen. Bei den Befragten mit einer Berufsbildung überwiegt jedoch derjenige Teil leicht, welcher in einem Mehrfamilienhaus wohnt.

	Häufigkeit	Prozent	Kumulierte Prozente
Einfamilienhaus	258	51,3	51,3
Doppeleinfamilienhaus	54	10,7	62,0
MFH mit weniger als 6 Wohnungen	68	13,5	75,5
MFH mit mehr als 6 Wohnungen	70	13,9	89,5
Reihenhaus	47	9,3	98,8
Loft	4	0,8	99,6
Anderes	1	0,2	99,8
Keine Äusserung	1	0,2	100,0

Tabelle 3: Derzeitige Wohnart

Hinsichtlich des Alters oder Baujahrs des derzeitigen Wohngebäudes handelt es sich gemäss der Einschätzung der Umfrageteilnehmenden bei leicht mehr als 40 % um Gebäude, welche nach 1990 erstellt wurden. Wird dieser Wert wiederum mit den Daten des BFS aus dem Jahr 2011[64] verglichen, kann konstatiert werden, dass die befragten Teilnehmenden prozentual einem neueren Gebäudebestand entstammen.

[64] Vgl. BFS 2011c, Gebäude nach Kategorie, Bauperiode und Geschosszahl 2011

4.2 Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen

Nachfolgend soll nun ein Blick auf die Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen der Jugendlichen und jungen Erwachsenen geworfen werden. Dabei werden verschiedene Aspekte des Wohnens genauer beleuchtet und es wird stets auch nach Zusammenhängen zur heutigen Lebens- und Wohnsituation gesucht.

4.2.1 *Zukünftige Wohnform*

Bei einer gesamthaften Betrachtung der Stichprobe ist ein Anteil der Jugendlichen und jungen Erwachsenen von 50,7 % zu verzeichnen, welche sich als nächste Wohnform eine Wohngemeinschaft mit einer oder mehreren bekannten Personen wünschen. Vergleichsweise deutlich weniger ausgeprägt ist der Wunsch nach einer Wohnung mit der Partnerin/dem Partner (19,7 %) oder einer Wohnung alleine (14,7 %). Die Wohnform einer Wohngemeinschaft mit nahestehenden und vertrauten Menschen in einem ähnlichen Alter wird demnach hoch favorisiert.

Bei einer geschlechtsspezifischen Betrachtung dieser Frage fällt auf, dass sowohl bei beiden Geschlechtern die Rangfolge gleich aufgebaut ist als auch die prozentualen Anteile in einem ähnlichen Rahmen liegen.

Unterschiede zeigen sich aber bei den Bildungshintergründen. Bei den Personen in einer Maturitätsschule ist die Präferenz für eine Wohngemeinschaft mit einer oder mehreren bekannten Personen ausgeprägter. Mit einem Anteil von je rund 25 % gewinnen bei den Personen in einer Berufsschule (ohne Berufsmatur) die „Wohnung mit PartnerIn“ und die „Wohnung alleine“ gegenüber der Gesamtbetrachtung an Gewicht, vermögen aber die WG nicht vom ersten Platz zu verdrängen. Diese Unterschiede lassen sich womöglich mit finanziellen Aspekten begründen. Gemäss Mayer[65] sind die steigenden Miet- und Lebensunterhaltskosten oftmals ausschlaggebend, sich einer WG anzuschliessen. Mit der Gründung einer WG lassen sich die anfallenden Kosten auf mehrere Personen aufteilen, so dass trotzdem ein relativ hoher Wohnstandard ermöglicht werden kann. Da insbesondere diejenigen Personen, welche eine rein schulische Ausbildung gewählt haben, stärker von der Finanzkraft der Eltern abhängig sind bzw. in der Regel mit einem kleineren Budget auskommen müssen, ist der finanzielle Druck zur Bildung einer WG für diese Personengruppe höher einzustufen. Diese Einschätzung lässt sich auch

[65] Vgl. Mayer 2002, S. 67

dadurch belegen, dass bei den MaturitätsschülerInnen weniger als 50 % dazu bereit sind, mehr als 700 CHF für die monatliche Miete auszugeben und die monatliche Miete durchschnittlich unter 1000 CHF liegen müsste. Gleichzeitig müssen sich mehr als 50 % auf eine vollständige oder teilweise Mietunterstützung durch die Eltern verlassen. Bei den BerufsschülerInnen (ohne Berufsmatur) liegen die durchschnittlich möglichen Mietkosten bei über 1300 CHF und 88,8 % der Befragten möchten die zukünftige Wohnung selbständig finanzieren.

Eine spannende Tendenz zeigt sich auch bei einer Unterteilung hinsichtlich des Alters. Insbesondere bei einem Vergleich von „WG mit bekannter/n Person(en)“ mit „Wohnung mit PartnerIn“ ist ein steigender Wunsch zur „Wohnung mit PartnerIn“ festzustellen. Dies geht soweit, dass sich im Alter von 20 Jahren gleich viele Personen für diese beiden Wohnformen entscheiden würden. Dementsprechend ist die Nachfrage nach typischen WG-Wohnungen gegenüber dem ersten Eindruck etwas zu relativieren. Gemäss den Antworten auf die Frage nach dem Zeitpunkt des Auszugs von zuhause zeigt sich nämlich, dass der grössere Teil der Untersuchungsgruppe entweder erst in 2 bis 5 Jahren ausziehen möchte, noch nicht weiss, wann der Auszug geplant ist oder zurzeit gar keine Auszugsabsichten hegt. Somit ist davon auszugehen, dass sich der WG-Anteil aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen der Fragebogenbeantwortung und dem tatsächlichen Auszug vermindern dürfte.

Trotz dieser relativierenden Ergebnisse scheint die WG für Jugendliche und junge Erwachsene eine wichtige Wohnform darzustellen, wenn sie ihr erstes Zuhause nach dem Auszug aus dem Elternhaus suchen. Dabei fällt auf, dass zwischen der gewünschten Wohnform und der heutigen Familienform (mit beiden Eltern/mit einem Elternteil bzw. Einzelkind/mit Geschwistern) mit einem Chi-Quadrat-Test kein signifikanter Zusammenhang[66] gefunden werden kann. Dies bedeutet, dass die WG unabhängig von der heutigen Familienform bei der untersuchten Generation als sehr erstrebenswert angesehen wird.

[66] Bei einer Reklassifizierung der Variable „zukünftige Wohnform“ in Wohngemeinschaft, Wohnung mit PartnerIn, Wohnung alleine und „anderes“ resultieren Chi-Quadrat-Werte von 4,005 (Familienform) und 9,479 (Kinderstatus). Diese Werte liegen bei einem Signifikanzniveau von 1 % wesentlich unter dem kritischen Wert der Chi-Quadrat-Verteilung von 16,81.

4.2.2 *Bevorzugter Wohnstandort*

Grossräumlich wünschen sich die Jugendlichen und jungen Erwachsenen im schweizerischen Mittelland in erster Linie (Anteil von 39 %) einen Wohnsitz in einer grösseren Stadt (z.B. Zürich, Bern, Basel). Zählt man auch diejenigen Personen dazu, welche sich als nächstes in einem Mittelzentrum (20,5 %) oder einer Agglomerationsgemeinde einer grösseren Stadt (15,5 %) niederlassen möchten, wird ein Anteil von 75 % erreicht, welcher sich zu einem städtischen bzw. stadtnahen Umfeld hingezogen fühlt. Vergleicht man diese Prozentwerte mit der Befragung von Comparis.ch[67] aus dem Jahr 2013 kann festgestellt werden, dass insbesondere die grösseren Städte bei den Jugendlichen und jungen Erwachsenen wesentlich stärker bevorzugt werden, als dies die nicht auf eine Altersgruppe fokussierte Umfrage von Comparis.ch zeigte. Betrachtet man auch bei diesem Attribut die schulische Herkunft der befragten Personen, so kann festgestellt werden, dass die Stadt-Zentrierung bei den MaturitätsschülerInnen stärker beobachtbar ist. Dieser Wunsch in eine grössere Stadt zu ziehen, hängt wohl damit zusammen, dass sich die meisten Universitäten an solchen Lagen befinden und nach der Matur ein Gang an die Universität üblich ist. Ein Zusammenhang zwischen der Ausbildung und der Wahl des grossräumlichen Wohnsitzes lässt sich im Übrigen auch mittels eines Chi-Quadrat-Tests feststellen[68].

Auffällig ist aber auch, dass gesamthaft nur gerade 1,2 % der befragten Personen einen Weiler oder einen Standort auf dem Land (bzw. ausserhalb des Siedlungsgebiets) bevorzugen würden. Bezüglich dieser Zurückhaltung gegenüber dem Wohnen auf dem Land scheinen sich die befragten Personen jedoch in gewisser Weise widersprüchlich zu verhalten. Es können sich nämlich 46,9 % der Stichprobe vorstellen, zukünftig in einem Einfamilienhaus auf dem Land zu wohnen. Diese grosse Differenz lässt sich vermutlich zumindest teilweise dadurch begründen, dass die letztere Frage nach der vorstellbaren, zukünftigen Siedlungsform nicht explizit auf den nächsten Wohnstandort ausgerichtet war, sondern lediglich nach möglichen Vorstellungen gesucht hat.

---

[67] Vgl. Comparis.ch 2013

[68] Bei einer Reklassifizierung der beiden Variablen in Maturitätsschule, Berufsschule ohne Berufsmatur und „anderes“ bzw. grössere Stadt, Agglomeration einer grösseren Stadt, Mittelzentrum, grössere, nicht städtische Gemeinde und „anderes“ resultiert ein Chi-Quadrat von 37,73. Dieser Wert liegt bei einem Signifikanzniveau von 1 % nicht unwesentlich über dem kritischen Wert der Chi-Quadrat-Verteilung von 20,09.

Hinsichtlich der kleinräumigen Wohnstandortvorstellungen vermögen die Antworten die oben erwähnten Resultate der grossräumlichen Betrachtung grösstenteils zu bestätigen. So wünschen sich total über die Hälfte einen Standort in einer Altstadt (25 %), einem „hippen/trendigen“ Stadtquartier (14,9 %) oder in einem Stadtrandquartier (12,9 %).

Bei der Frage nach der bevorzugten, nächsten Wohngemeinde sind verschiedene Muster zu erkennen. Zuerst ist zu erwähnen, dass rund ein Drittel der befragten SchülerInnen bei dieser Frage keine Antwort genannt hat. Diese Vielzahl an fehlenden Beantwortungen lässt einerseits vermuten, dass sich einige der Jugendlichen und jungen Erwachsenen noch nicht so konkrete Gedanken zum Auszug gemacht haben und insbesondere bei dieser sehr spezifischen Frage keine Antwort liefern konnten. Andererseits könnte daraus auch geschlossen werden, dass für viele Personen in diesem Alter der tatsächliche Wohnsitz nicht ausschlaggebend ist, sondern andere Faktoren oder erst die Kombination von verschiedenen Eigenschaften den finalen Standort der nächsten Wohnung bestimmt (z. B. Arbeits- oder Ausbildungsstätte, finanzielle Aspekte etc.). Bei denjenigen Personen, welche sich bei dieser Frage geäussert haben, ist eine geographische Verteilung der genannten Wohngemeinden gemäss nachfolgender Abbildung 3 zu beobachten.

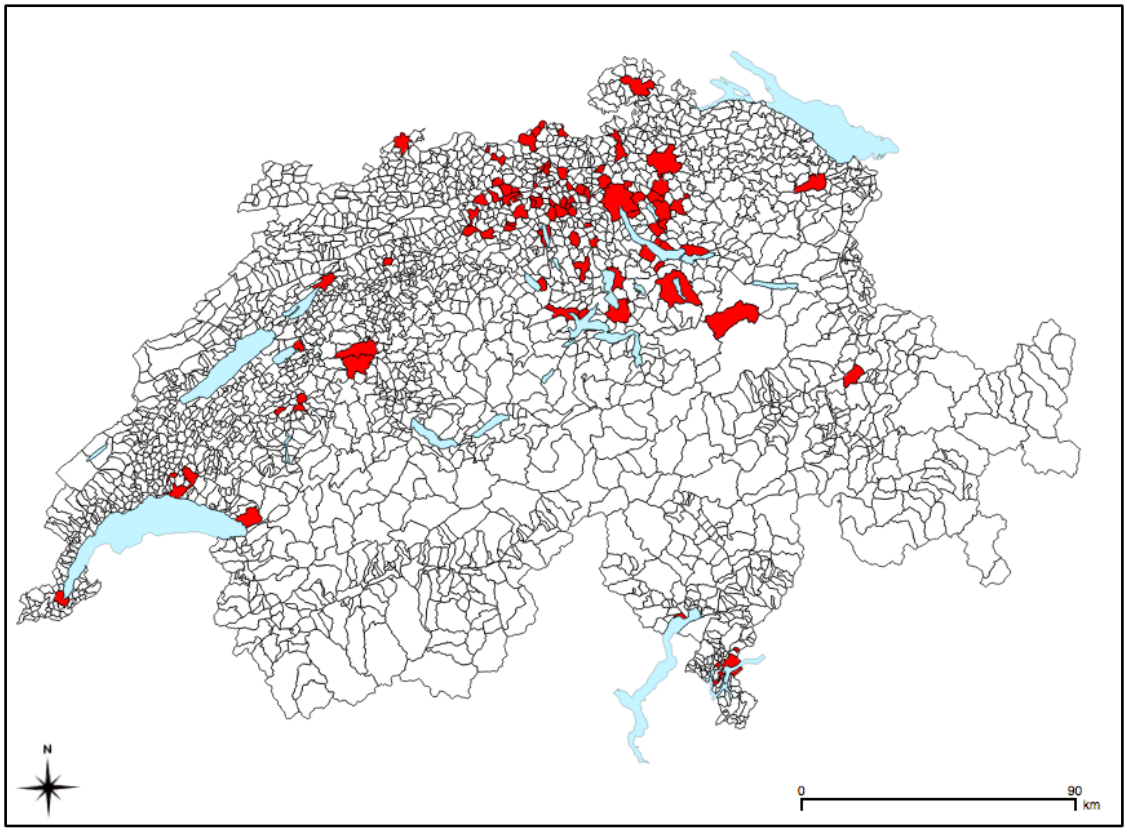

Abbildung 3: Geographische Verteilung der bevorzugten, nächsten Wohngemeinden

Vergleicht man die geographische Verteilung der bevorzugten, nächsten Wohngemeinden mit der Verteilung des heutigen Wohnorts (siehe Abbildung 2), so fällt auf, dass sich die zukünftigen Wohnorte breiter in der Schweiz verteilen. Der heutige Wohnsitz in einer Gemeinde des deutschsprachigen Mittellands (Konzentration auf den Raum Aargau/Zürich) muss also nicht bedeuten, dass sich die Jugendlichen und jungen Erwachsenen nicht auch ein neues Zuhause ausserhalb des vertrauten Raums vorstellen können. Zahlenmässig sieht es aber schliesslich so aus, dass die häufigsten Nennungen auf Gross- und Mittelzentren im deutschsprachigen Mittelland fallen. Mit 87 Nennungen und somit einem Anteil von 26,1 % ist die Stadt Zürich führend. Danach folgen Aarau (14,4 %), Bern (6,9 %), Luzern (5,4 %), Basel (4,2 %) und Lenzburg (3,9 %). Werden die bevorzugten Wohngemeinden nach dem Gemeindetypus des BFS mit 9 Unterteilungen klassiert, wird sogar ein Anteil von leicht über 75 % erreicht, welcher sich einen Wohnsitz in einem Zentrum wünscht. Dieser Wert stimmt ziemlich genau mit den Antworten aus der Frage zum grossräumlichen Wohnsitz (siehe oben) überein und vermag weiter zu bekräftigen, dass es die Jugendlichen und jungen Erwachsenen stark in städtische Gebiete zieht.

Einigen Interpretationsspielraum lässt die Feststellung offen, dass nur gerade 1,5 % der Stichprobe einen Wohnsitz im Ausland bevorzugen. Es bestätigt aber die Tatsache, dass es sich bei der Schweiz mehr um ein Zuwanderungs- als um ein Abwanderungsland handelt.

Einen interessanten Aspekt bietet auch der Vergleich zwischen dem heutigen und dem bevorzugten, nächsten Wohnort. Es zeigt sich, dass sich rund 21 % der Jugendlichen und jungen Erwachsenen an ihrem jetzigen Wohnort so wohl fühlen, dass sie auch nach dem Auszug weiterhin in derselben Wohngemeinde leben möchten. Dabei handelt es sich nicht primär um diejenigen Personen, welche bereits in einem Gross- oder Mittelzentrum ansässig sind, sondern zu mehr als zwei Dritteln um SchülerInnen, welche ausserhalb dieser beiden Gemeindetypen wohnen. Mit einem Anteil von rund 18,5 % vermögen beispielsweise auch Arbeitsplatzgemeinden metropolitaner Regionen einen Anreiz zum Bleiben zu setzen. Daraus lässt sich schliessen, dass die Wohnstandortvorstellungen der jungen Generation nicht nur im Zusammenhang mit einem städtischen Umfeld stehen, sondern auch das vertraute Umfeld, ein sogenanntes Heimatgefühl oder eine lokale Verwurzelung stark dazu beiträgt, wohin man sich mit dem Auszug von zuhause bewegen möchte.

Es kann im Übrigen auch beobachtet werden, dass nur eine Person, welche zurzeit in der Stadt Zürich wohnt, einen nächsten Wohnstandort bevorzugt, der ausserhalb der Stadtgrenzen (Opfikon) liegt. Dieses Phänomen würde grundsätzlich bedeuten, dass die Stadt Zürich kaum Abwanderung, aber eine relativ hohe Zuwanderung bei Personen im Alter um die 20 Jahre aufweisen müsste. Das Wanderungssaldo der Stadt Zürich zeigte dementsprechend in den letzten Jahren in Wirklichkeit nur bei den 15 bis 19 Jährigen einen mässig und bei den 20 bis 39 Jährigen einen stark positiven Wert[69].

4.2.3 *Bevorzugte Wohnart und bevorzugter Wohnraum*

Hinsichtlich der bevorzugten Wohnart vermag sich keine Antwort deutlich von den anderen abzuheben. Mit einem Anteil von 33 % wird das Mehrfamilienhaus mit weniger als 6 Wohnungen am meisten bevorzugt. Jede vierte Person wünscht sich jedoch, in einem Loft und jede fünfte, in einem Einfamilienhaus zu wohnen. Dabei bedarf insbesondere die hohe Anzahl an EFH-Wünschen einer genaueren Betrachtung. In der Realität ist davon auszugehen, dass dieser Wunsch in der Regel aufgrund der finanziellen Lage und der Angebotsstruktur nicht verwirklichbar ist. Aufgrund dieser Ausgangslage muss hinterfragt werden, ob diese Frage im Fragebogen nicht richtig verstanden wurde oder ob tatsächlich ein so grosser Anteil davon ausgeht, dass ein Einfamilienhaus ihr nächstens Zuhause sein wird. Anhand der vorliegenden Umfrage kann diese Unklarheit nicht abschliessend behoben werden. Es darf wohl trotzdem angenommen werden, dass das Streben nach einem EFH bereits bei einem nicht unwesentlichen Anteil der Jugendlichen und jungen Erwachsenen fest im Lebensplan verankert ist. Bei einem Vergleich der heutigen Wohnart mit der bevorzugten, nächsten Wohnart lässt sich diesbezüglich feststellen, dass mehrheitlich diejenigen auch künftig ein Einfamilienhaus bewohnen möchten, welche bereits heute in einem solchen leben. Im Übrigen besteht gesamthaft ein statistischer Zusammenhang zwischen der heutigen und der bevorzugten, nächsten Wohnart[70].

Bei der Frage nach der bevorzugten Anordnung des Wohnraums in einem Gebäude kann die (Etagen-)Wohnung im Obergeschoss mit einem Anteil von 30,4 % die höchste

---

[69] Vgl. Statistik Stadt Zürich 2011, Wanderungssaldo 1991 - 2011

[70] Bei einer Reklassifizierung der beiden Variablen in EFH, MFH mit weniger als 6 Wohnungen, MFH mit mehr als 6 Wohnungen, Loft (nur bei der zukünftigen Wohnart) und „anderes“ lässt sich ein Chi-Quadrat von 50,19 errechnen. Dieser Wert liegt bei einem Signifikanzniveau von 1 % über dem kritischen Wert der Chi-Quadrat-Verteilung von 26,22.

Zustimmung verzeichnen. In dieser Frage stimmen die Ergebnisse mit der Comparis.ch-Umfrage[71] weitgehend überein, in welcher der Wunsch nach einer Wohnung zwischen dem Erd- und dem Dachgeschoss am stärksten ausgeprägt war. Dabei ist allerdings zu beachten, dass den beiden Umfragen nicht dieselbe Grundgesamtheit zugrunde liegt.

In dieser Umfrage verzeichnen die Attika-Wohnung (25,2 %) und die Maisonettewohnung (18,7 %) einen wesentlichen Befürwortungsanteil. Diese Werte sind aber wohl im Bereich „nicht realistischer Wunsch“ anzuordnen. Auch wenn keine genauen Zahlen gefunden werden konnten, ist davon auszugehen, dass das Angebot dieser Art Wohnungen begrenzt ist und sie sich in einem höheren Preisspektrum befinden. Daher ist nicht absehbar, dass sich die Jugendlichen und jungen Erwachsenen solche Wohnungen bereits zum Zeitpunkt des Auszugs aus dem Elternhaus leisten können. Diese Ergebniswerte können dennoch ein Anzeichen dafür sein, dass seitens der beobachteten Generation eine nicht unwesentliche Nachfrage nach Attika- und Maisonette-Wohnungen generiert werden wird.

4.2.4 *Zimmerzahl und Wohnungsgrösse*

Die nachfolgende Abbildung 4 zeigt die Häufigkeiten der gewünschten Zimmerzahl für die nächste Wohnung nach dem Auszug von zuhause. Unter Abzug derjenigen, welche sich zu dieser Frage nicht geäussert haben, bevorzugen rund 75 % der Jugendlichen und jungen Erwachsenen demnach eine Wohnung mit 3 bis 5 Zimmern. Vergleicht man diesen Prozentsatz mit den Zahlen des BFS aus dem Jahr 2011[72], wird ersichtlich, dass mit dem heutigen Bestand von rund 72 % 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen in den betrachteten Mittellandkantonen die Nachfrage prozentual die Angebotsseite übersteigt.

---

[71] Vgl. Comparis.ch 2013
[72] Vgl. BFS 2011d, Wohnungen nach Zimmerzahl und Wohnfläche 2011

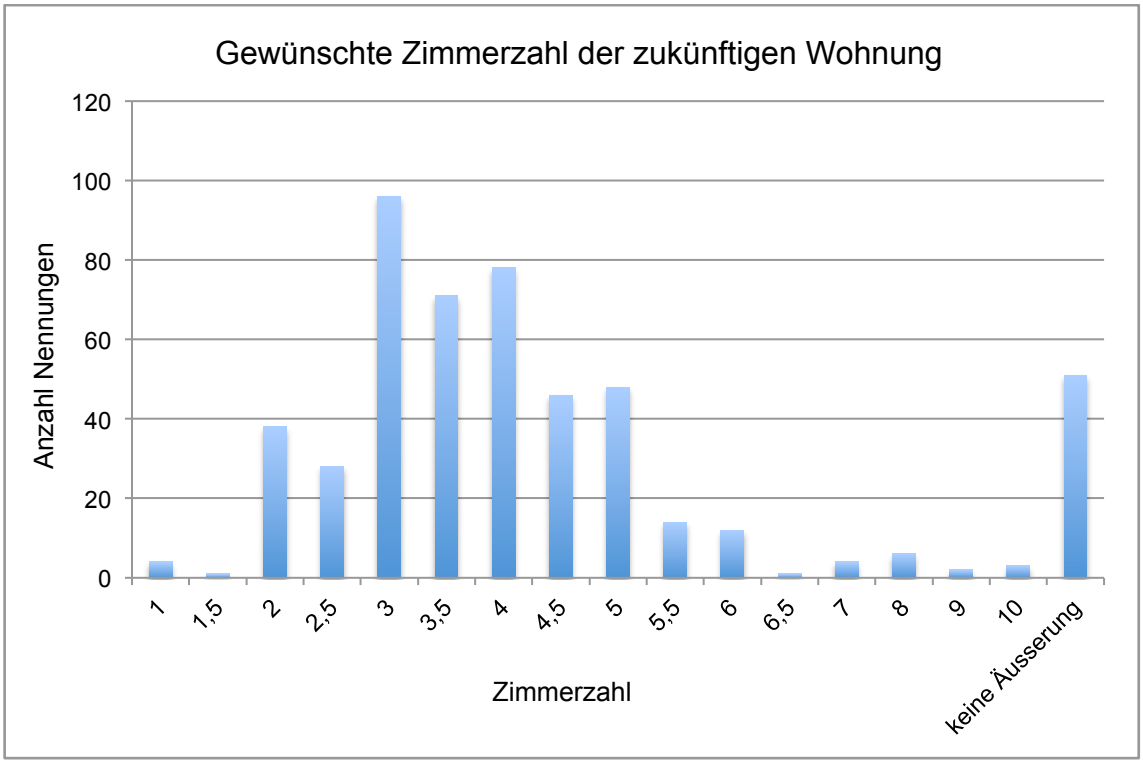

Abbildung 4: Gewünschte Zimmerzahl für die nächste Wohnung

Bei einem Abgleich mit den Umfrageresultaten von Schneider-Sliwa et al.[73] kann konstatiert werden, dass die jüngeren Teilnehmenden der vorliegenden Umfrage tendenziell Wohnungen mit einer kleineren Zimmerzahl präferieren. Mit rund einem Drittel fallen insbesondere die 3- und 3,5-Zimmerwohnungen gegenüber der Umfrage in Basel (26,4 %) stärker ins Gewicht.

Auffällig ist auch, dass nur sehr wenige Personen (1 %) in der betrachteten Altersklasse eine Kleinwohnung mit 1 oder 1,5 Zimmern wählen würden. Dies korrespondiert zwar einerseits mit der Tatsache, dass eine Mehrzahl eine Wohnform mit anderen Personen bevorzugt und dafür die kleineren Wohnungen in der Regel wenig geeignet sind. Andererseits besteht eine Diskrepanz in der Vorstellung bezüglich der bezahlbaren Miete und der Zimmerzahl. Von denjenigen Personen, welche eine „Wohnung alleine“ bevorzugen würden, sind nämlich rund 30 % nicht dazu bereit, mehr als 700 CHF pro Monat für die Wohnung zu bezahlen. Werden diesbezüglich die Mietpreise aus dem Jahr 2010[74] betrachtet, so zeigt sich, dass 1-Zimmerwohnungen über die ganze Schweiz durchschnittlich 735 CHF pro Monat kosten. Aufgrund dieser Ausgangslage muss festgestellt wer-

[73] Vgl. Schneider-Sliwa et al. 2005, S. 31
[74] Vgl. BFS 2010, Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Kanton und Zimmerzahl 2010

den, dass in der Realität dann mehr Jugendliche und junge Erwachsene kleinere Wohnungen wählen müssten, wenn sie die preisliche Grenze einhalten wollen oder müssen.

Ein spannender Unterschied bietet auch die Betrachtung der Zimmerzahlen in Abhängigkeit des Geschlechts. Zahlenmässig fällt hier auf, dass die weiblichen Personen eher geringere Zimmerzahlen genannt haben. Die männlichen Jugendlichen und jungen Erwachsenen übertreffen die weiblichen Nennungen insbesondere dann aber bei den 4,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen. Anhand der vorliegenden Daten ist der Hintergrund dieser Ausprägung nicht erklärbar. Ein möglicher Erklärungsansatz liesse sich vielleicht darin finden, dass die weiblichen Personen die Situation realitätsnäher betrachtet haben und bei den jungen Männern mehr das Wunschdenken im Vordergrund gestanden ist.

Bei der Frage nach der Idealgrösse der nächsten Wohnung votierten knapp unter 50 % der Umfrageteilnehmenden für eine Wohnung mit 41 bis 80 m^2. Mit einem Anteil von 31 % ist aber auch der Wunsch nach einer Wohnung mit 81 bis 120 m^2 nicht zu vernachlässigen. Werden diese Werte mit den Umfrageresultaten von Mayer[75] verglichen, so kann festgestellt werden, dass die Jugendlichen und jungen Erwachsenen aus dem schweizerischen Mittelland gegenüber denjenigen aus Wien einen stärkeren Fokus auf die Wohnungen unter 81 m^2 gelegt haben. Dasselbe zeigt sich auch bei einem Vergleich mit den Daten von Schneider-Sliwa et al.[76], denn auch dort überwiegt derjenige Teil (40,7 zu 24,3 %), welcher in einer Wohnung in der Grösse zwischen 81 und 120 m^2 leben möchte. Es wäre wohl voreilig, daraus zu schliessen, dass sich der anhaltende Trend nach mehr Wohnfläche aufgrund dieser Beobachtung abschwächen könnte. Gemäss Böniger[77] beansprucht eine Einwohnerin oder Einwohner im Mittel in der Stadt Zürich nämlich rund 41 m^2 Nettowohnfläche. Dieser Wert liegt also am unteren Rand der meist genannten Idealgrösse der nächsten Wohnung der befragten Jugendlichen und jungen Erwachsenen.

Bei einer Betrachtung der Idealgrössen der Wohnung in Abhängigkeit des Geschlechts und der Ausbildung ist erkennbar, dass einerseits die männlichen Personen und andererseits die BerufsschülerInnen tendenziell grössere Wohnflächen beziehen möchten als die anderen Altersgenossen. In beiden Fällen lässt sich mittels eines Chi-Quadrat-Tests auch ein statistischer Zusammenhang zwischen der gewünschten Wohnfläche und dem Geschlecht bzw. der Ausbildung (nur Maturanden und BerufsschülerInnen ohne Be-

[75] Vgl. Mayer 2002, S. 71
[76] Vgl. Schneider-Sliwa et al. 2005, S. 31
[77] Vgl. Böniger 2013

rufsmatur) errechnen[78]. Hingegen lässt sich zwischen der heutigen Wohnart und der Wohnungsgrösse kein signifikanter Zusammenhang[79] finden und es lassen sich auch keine Muster erkennen. So scheint der Wunsch nach mehr Wohnfläche nicht dadurch beeinflusst zu werden, dass die Jugendlichen und jungen Erwachsenen beispielsweise heute in einem Einfamilienhaus wohnen und so tendenziell mehr Wohnraum zur Verfügung haben.

4.2.5 *Präferenzen beim Wohnumfeld*

Bei den Fragen nach der Wichtigkeit verschiedener Faktoren bezüglich des Wohnumfelds zeigt sich, dass die Jugendlichen und jungen Erwachsenen nur gerade die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten ausserhalb des täglichen Bedarfs (Kleider etc.), das Image des Quartiers, das Vorhandensein einer vorherrschenden Wohnbevölkerung gleicher Herkunft (im Quartier) und eine tiefe Bevölkerungsdichte zu mehr als 50 % als weniger oder unwichtig bezeichnet haben.

Eine hohe Wichtigkeit (sehr wichtig oder wichtig) werden der Nähe zu einer grösseren Stadt (76,3 %), der Nähe zu einer Busstation (76,7 %), der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (85,1 %), der Nähe zur Arbeits-/Ausbildungsstätte (81,3 %) und einer guten Nachbarschaft (75,5 %) beigemessen. Diese Bewertungen widersprechen zumindest teilweise den Feststellungen von Dökmeci und Berköz[80], wonach die Nähe zum Arbeitsplatz für junge Menschen den wichtigsten Faktor für die Wohnpräferenzen darstellt. Es kann jedoch bestätigt werden, dass die Arbeitsplatznähe auch für die Jugendlichen und jungen Erwachsenen im schweizerischen Mittelland einen hohen Stellenwert hat.

Erstaunlich ist die Tatsache, dass beinahe 60 % der Jugendlichen und jungen Erwachsenen es als wichtig oder sehr wichtig erachten, dass die nächste Wohnung in einem Umfeld mit geringen Steuern liegt. Dabei ist auffällig, dass vor allem diejenigen Personen

---

[78] Beim Vergleich zwischen der Wohnungsgrösse und dem Geschlecht (ohne diejenigen Personen, welche das Geschlecht nicht angegeben haben) resultiert ein Chi-Quadrat von 37,516 und bei demjenigen zwischen der Wohnungsgrösse und der Ausbildung (nur Matur / Berufsschule ohne Matur) ein Wert von 59,246. Diese Werte liegen bei einem Signifikanzniveau von 1 % deutlich über dem kritischen Wert der Chi-Quadrat-Verteilung von 13,28.

[79] Bei einer Reklassifizierung der Variable „heutige Wohnart“ in EFH, MFH mit weniger als 6 Wohnungen, MFH mit mehr als 6 Wohnungen und „anderes“ resultiert ein Chi-Quadrat von 21,881. Dieser Wert liegt bei einem Signifikanzniveau von 1 % unter dem kritischen Wert der Chi-Quadrat-Verteilung von 26,22.

[80] Vgl. Dökmeci und Berköz 2000, S. 51

mit einem beruflichen Hintergrund ein steuergünstiges Wohnumfeld bevorzugen. Auch hier lässt sich mittels des Chi-Quadrat-Tests ein Zusammenhang[81] zwischen der Ausbildung und der Beurteilung der Wichtigkeit der geringen Steuern finden. Dieses Ergebnis ist wenig erstaunlich, weil sich die Personengruppe „Berufsbildung“ systembedingt früher mit Steuerfragen auseinandersetzen muss, als dies die Maturanden tun. Der Umstand, dass sich aber auch über 57 % der Personen mit einem schulischen Hintergrund für geringe Steuern aussprechen, deutet darauf hin, dass die Steuern unabhängig vom tatsächlichen Verdienst einen nicht zu vernachlässigenden Faktor bei der Wohnstandortbeurteilung darstellen.

Nicht zu erwarten war, dass für die Jugendlichen und jungen Erwachsenen die Nähe zu Ausgangsmöglichkeiten (Restaurants, Bars, Discos, Kinos etc.) eher von geringer Wichtigkeit ist. Lediglich rund 10 % der befragten SchülerInnen erachten es als sehr wichtig, dass die zukünftige Wohnung nahe bei solchen Angeboten liegt. Zudem liegt die Anzahl jener, welche die Nähe zu Ausgangsmöglichkeiten als unwichtig oder weniger wichtig taxieren, bei fast 50 %. Grundsätzlich hätte gerade bei der vorliegenden Altersgruppe angenommen werden können, dass das Vorhandensein eines nahegelegenen Ausgangsangebots einen höheren Stellungswert einnimmt. Allenfalls lässt sich diese Datenlage dadurch begründen, dass das deutschschweizerische Mittelland sowohl bezüglich des öffentlichen als auch des privaten Verkehrs ein sehr flexibles und differenziertes Netz anbietet, das eine hohe Mobilität ermöglicht und dass daher die räumliche Nähe und der einfache Zugang zu den Ausgangsmöglichkeiten für die Wahl des Wohnumfeldes nicht ausschlaggebend ist.

Bei einer Auswertung der Wichtigkeit der Wohnumfeldfaktoren nach Geschlecht kann die Tendenz wahrgenommen werden, dass junge Frauen die Nähe zu einem Bahnhof und die Nähe zu Erholungsraum wichtiger einstufen als ihre männlichen Pendants. Hingegen erachten es junge Männer als wichtiger als die gleichaltrigen Schülerinnen, dass im Quartier vorwiegend eine Wohnbevölkerung gleicher Nationalität/Herkunft lebt und dass ihr Umfeld eine tiefe Bevölkerungsdichte aufweist.

Interessanterweise lassen sich aber keine Zusammenhänge zwischen den Wohnumfeldfaktoren und den Gemeindetypen (mit 9 Einteilungen; Zusammenfassung der seltenen Typen zu „anderes“) auf einem statistisch signifikanten Niveau erkennen. Demnach übt

---

[81] Beim Vergleich zwischen der Wichtigkeit der Steuern und der Ausbildung (nur Matur / Berufsschule ohne Matur) resultiert ein Chi-Quadrat von 15,085. Dieser Wert liegt bei einem Signifikanzniveau von 1 % leicht über dem kritischen Wert der Chi-Quadrat-Verteilung von 13,28.

der Gemeindetyp keinen messbaren Einfluss auf die Beurteilung der verschiedenen Faktoren des Wohnumfelds aus. Dies mag einerseits erstaunen, da beispielsweise die Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten in einem Zentrum sicher grösser und näher sind als in einer ländlichen Pendlergemeinde. Andererseits muss wohl anerkannt werden, dass der Gemeindetyp für eine solche Auswertung auf einer zu grossen Ebene ansetzt. Allenfalls wären Zusammenhänge zu finden, wenn die Wohnadresse, die Lage im Quartier oder die tatsächliche Nähe zu Bus, Bahnhof etc. bekannt gewesen wären.

Abschliessend wurde auch noch geprüft, ob gewisse Zusammenhänge zwischen den Wohnumfeldfaktoren und der Nationalität der befragten Personen erkennbar sind. Die Tests wurden jedoch lediglich mit einer Klassierung „Schweiz“ vs. „Ausland“ durchgeführt. Dabei zeigen sich kaum statistisch signifikante Muster. Nur beim grünen/natürlichen Umfeld und bei einer vorwiegenden Wohnbevölkerung gleicher Herkunft deuten die Auswertungen darauf hin, dass diese Faktoren durch die SchweizerInnen höher gewichtet werden. So ist es beispielsweise für ca. 30 % der SchweizerInnen wichtig, dass die Wohnung in einem Quartier mit einer vorwiegenden Wohnbevölkerung gleicher Nationalität/Herkunft liegt. Bei den AusländerInnen beträgt dieser Wert hingegen nur rund 16 %. Dieses Resultat lässt die Interpretation zu, dass die bestehende Zusammensetzung einer Quartierbevölkerung eher bei SchweizerInnen dazu führt, dass sie eine bestimmte Wohnlage meiden. Infolge dessen ist auch bei der betrachteten Generation davon auszugehen, dass ethnische Segregationstendenzen vorhanden sind.

4.2.6 *Präferenzen bei der Wohnraumausstattung*

Bei der Ausstattung des zukünftigen Wohnraums zeigt sich, dass einige Elemente für eine überwiegende Mehrzahl wichtig bis sehr wichtig sind. Darunter fallen eine helle, freundliche Atmosphäre (Anteil von 85,1 % für wichtig oder sehr wichtig), das Vorhandensein einer Waschmaschine/eines Trockners (87,3 %) und einer Geschirrspülmaschine (78,5 %). Ebenfalls eine relativ hohe Wichtigkeit wird dem Vorhandensein eines Balkons (70 %) beigemessen. Als mehrheitlich weniger oder unwichtig werden die Merkmale „Altbau mit Holzboden“ (Anteil von 74,6 % für weniger wichtig oder unwichtig), „Garten/Gartenmitbenutzung“ (53,1 %) und „Badewanne“ (55,7 %) taxiert.

Bei diesen Werten zeigen sich einige Unterschiede zur Umfrage von Comparis.ch[82]. Gegenüber der altersmässig nicht so stark eingeschränkten Umfrage werden die Waschmaschine und die Geschirrspülmaschine scheinbar von den Jugendlichen und jungen Erwachsenen als wichtiger eingestuft. Hingegen nehmen die Badewanne und auch umweltfreundliche Technologien (bzw. das Kriterium Energieeffizienz bei der Comparis.ch-Umfrage) für die jüngeren Generationen einen geringeren Stellenwert ein. Würde man demnach insbesondere für ein jüngeres Nachfragepublikum ein Angebot generieren wollen, könnten diese Präferenzen in baulicher Hinsicht entsprechend berücksichtigt werden.

Ebenfalls erwähnenswert gilt, dass sich beim Faktor „Neubau mit moderner Ausstattung“ in etwa eine Patt-Situation ergibt. 241 Personen empfanden dieses Merkmal als wichtig oder sehr wichtig, 239 Personen beurteilten diese Faktoren als weniger wichtig oder unwichtig. Dies lässt darauf schliessen, dass sich knapp 50 % auch ein Leben in einem Wohnraum vorstellen können, welcher ein gewisses Alter und nicht die neusten Ausrüstungen aufweist. Bezüglich dieses Kriteriums wurde auch getestet, ob sich ein Zusammenhang zum Alter des heutigen Wohngebäudes finden lässt. Dabei zeigte sich statistisch höchstens ein schwacher Zusammenhang (Signifikanzniveau von 10 %). Das Muster der Beantwortungen deutet aber darauf hin, dass diejenigen Personen, welche bereits zurzeit in einem neueren Gebäude (Baujahr nach 1990) wohnen, eher einen Neubau mit moderner Ausstattung als wichtiger empfinden. Vermutlich möchten also die Jugendlichen und jungen Erwachsenen einen vorhandenen Komfort nicht ohne weiteres Preis geben und suchen sich dementsprechend einen neuen Wohnraum mit ähnlichen Ausstattungsqualitäten.

Bei einem Geschlechtervergleich sind auch hier einige Unterschiedlichkeiten festzustellen. Insbesondere beim Kriterium „eigener Parkplatz“ konnte mittels eines Chi-Quadrat-Tests ein hoch signifikanter Zusammenhang zwischen dem Geschlecht und diesem Umfrageelement ermittelt werden[83]. Die Wichtigkeit des eigenen Parkplatzes stellt in erster Linie für die männlichen Personen ein entscheidendes Kriterium dar. Ebenso werden die Badewanne und der Neubau mit moderner Ausstattung tendenziell mehr von jungen Männern bevorzugt als von den weiblichen Personen. Gegenteilig verhält es sich bei der

---

[82] Vgl. Comparis.ch 2013

[83] Beim Vergleich zwischen der Wichtigkeit des eigenen Parkplatzes und dem Geschlecht (ohne diejenigen, welche sich zum Geschlecht nicht geäussert haben) resultiert ein Chi-Quadrat von 42,52. Dieser Wert liegt bei einem Signifikanzniveau von 1 % deutlich über dem kritischen Wert der Chi-Quadrat-Verteilung von 13,28.

hellen, freundlichen Atmosphäre. Diese nimmt vor allem für die befragten Schülerinnen einen hohen Stellenwert ein (für rund 42 % gilt dieses Merkmal als sehr wichtig).

Noch etwas stärker zeigt sich der Zusammenhang zwischen dem „eigenen Parkplatz“ und der schulischen Bildung[84]. Die Auto-Affinität zeichnet sich vor allem bei den BerufsschülerInnen ab. Dies könnte hauptsächlich darauf zurückzuführen sein, dass sich diese Gruppe aufgrund ihrer Verdienstmöglichkeiten früher ein Auto leisten kann und sich so auch eher mit den Abstellplätzen des Fahrzeugs befassen muss. Diese Zahlen deuten auch darauf hin, dass sich die BerufsschülerInnen bezüglich der Verkehrsmittelwahl von den Maturanden unterscheiden, was auch im nachfolgenden Unterkapitel bei der Wahl zwischen „Gute ÖV-Anbindung“ vs. „Eigener Parkplatz“ feststellbar ist. Sollte dem tatsächlich so sein, würde es die These[85] unterstützen, wonach sich Haushalte eine Wohnumgebung oder Nachbarschaft in Abhängigkeit ihres Mobilitätsverhaltens suchen bzw. ihre Wohnpräferenzen auch in Verbindung zu ihrer üblichen Verkehrsmittelwahl festlegen. Sollte also ein Wohnangebot keinen oder kaum Parkplätze enthalten, dürfte dies für Personen, welche ein Auto besitzen bzw. ihre Mobilität über ihr eigenes Auto definieren, einen Ausschlusscharakter darstellen. Gemäss Scherer et al.[86] gibt es diesbezüglich auch Feststellungen, dass „Auto-affine“ Personen oftmals auch „Auto-affine“ Wohnstandorte (beispielsweise im Umland von Städten) wählen. Zieht man auch die Aussage von Scheiner und Kasper[87] hinzu, dass bestimmte Lebensstilgruppen spezifische Formen der Mobilität aufweisen, könnte man vielleicht sogar die Hypothese wagen, dass sich die BerufsschülerInnen in ihrem Lebensstil von den SchülerInnen der Mittelschulen zumindest im Mobilitätsbereich unterscheiden und daher auch solche Wohnstandorte bevorzugen, welche ihrem Mobilitätsverhalten am besten gerecht werden.

4.2.7 *Gewichtung verschiedener Wohnumfeld-Faktoren*

In der nachfolgenden Abbildung 5 folgt eine Darstellung der Auswahl der Antworten zu den Fragen, welcher der beiden Faktoren von den Jugendlichen und jungen Erwachsenen stärker gewichtet wird. Dabei fällt insbesondere auf, dass eine wesentliche Mehrheit das gute Angebot des öffentlichen Verkehrs gegenüber einem eigenen Parkplatz

---

[84] Chi-Quadrat von 75,393 (nur Matur/Berufsschule ohne Matur)
[85] Vgl. Chatman 2009, S. 1072
[86] Vgl. Scherer et al. 2010, S. 19
[87] Vgl. Scheiner und Kasper 2004, S. 320

bevorzugen würde. Ebenso zeigt sich, dass auf die Nähe zur Arbeits-/Ausbildungsstätte gegenüber der Nähe zu Freizeit- und Ausgangsmöglichkeiten deutlich mehr Gewicht gelegt wird. Schliesslich vermag eine günstige Miete sowohl die zentrale Lage als auch eine grosse Wohnfläche zu dominieren.

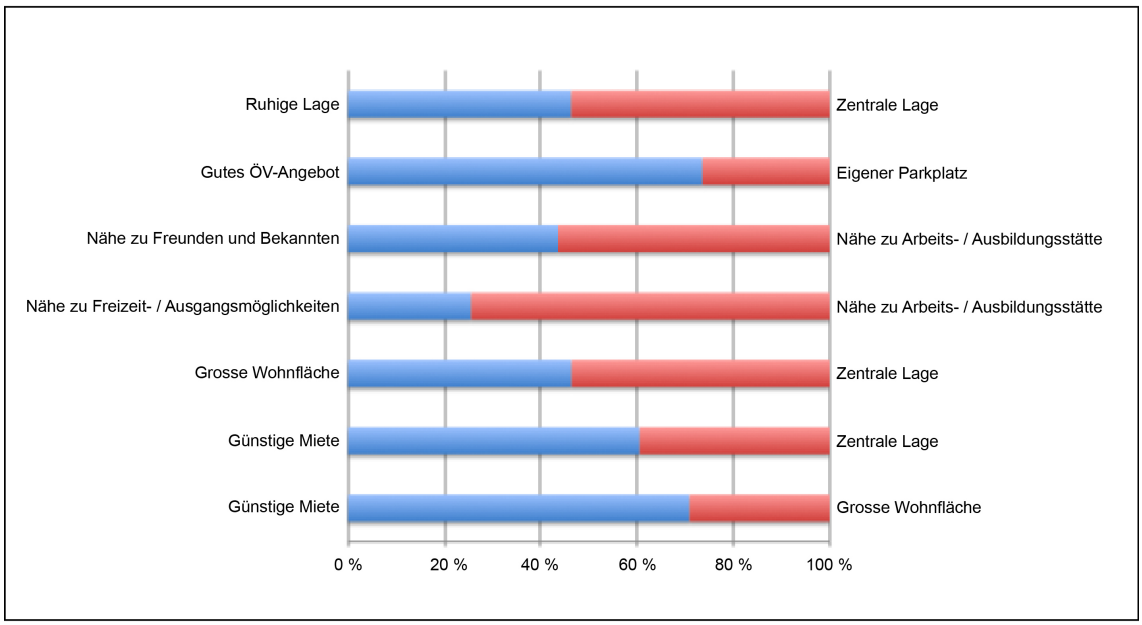

Abbildung 5: Trade-Offs zwischen verschiedenen Wohnpräferenzen

Im Sinne eines Fazits dieser Datenzusammenstellung lässt sich demnach feststellen, dass die Jugendlichen und jungen Erwachsenen, welche eine Wohnung suchen, mehrheitlich darauf achten, dass der neue Wohnraum eine günstige Miete aufweist, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist und im näheren Umfeld der Arbeits-/Ausbildungsstätte liegt.

Bei einer geschlechterabhängigen Betrachtung dieses Fragenblocks fällt sofort auf, dass sich die beiden Geschlechter bei der Frage „Grosse Wohnfläche“ vs. „Zentrale Lage“ tendenziell gegenteilig verhalten, wobei sich die weiblichen Personen mehrheitlich eine zentrale Lage wünschen. Ein ähnliches Bild zeigt sich ebenfalls bei der Auswahl zwischen der ruhigen und der zentralen Lage. Auch hier tendieren die befragten Schülerinnen grösstenteils zur zentralen Lage. Die Schüler entscheiden sich hingegen knapp mehrheitlich für die ruhige Lage. Schliesslich kann wiederum beobachtet werden, dass diejenigen Umfrageteilnehmenden, die den eigenen Parkplatz dem guten öV-Angebot vorziehen, mehrheitlich männlichen Geschlechts sind.

Hinsichtlich der Ausbildung lassen sich ebenfalls einige Unterschiede finden. Die beiden Bildungsgruppen verhalten sich bei 5 von 7 Fragen gegenteilig. Doppelt so viele

BerufsschülerInnen tendieren demnach zu einer grösseren Wohnfläche (gegen die günstige Miete und gegen die zentrale Lage), bevorzugen sowohl die Nähe zu Freunden/Bekannten gegenüber der Nähe zur Arbeits-/Ausbildungsstätte als auch deutlich den eigenen Parkplatz gegenüber dem Angebot des öffentlichen Verkehrs und sehnen sich schliesslich eher nach einer ruhigen als einer zentralen Lage. Diese Auswertung relativiert somit die ursprüngliche Aussage bezüglich der Trade-Off-Wahl der Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Bei diesen Abwägungsentscheidungen besteht demnach ein wesentlicher Zusammenhang zwischen dem ausbildungsmässigen Hintergrund und der Wahl der Wohnraumeigenschaft. Bei den Fragen zur Miete ist die Unterschiedlichkeit wohl in erster Linie dadurch erklärbar, dass die Maturanden in der Regel mit einem kleineren Budget auskommen müssen und daher die Mietkosten eine markantere Restriktion darstellen. Dies würde auch die These von Rössel und Hölscher[88] unterstützen, wonach das Einkommen stark darüber bestimmt, welche Wohnungen jemandem überhaupt zugänglich sind. Auch bezüglich der Vorliebe für den eigenen Parkplatz besteht wohl eine finanzielle Abhängigkeit, was bereits bei den Ausstattungsmerkmalen thematisiert wurde. Ein Grund für die stärkere Präferenz der BerufsschülerInnen für die Nähe zu Freunden und Bekannten und für eine ruhige Lage lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht entnehmen. Allenfalls könnte ein unterschiedliches Mobilitätsverhalten der beiden Bildungsgruppen einen Faktor darstellen. Inwiefern diese Annahme zutrifft, müsste aber zuerst untersucht werden.

4.2.8 *Vorstellbare zukünftige Siedlungsformen*

Mit der letzten thematischen Frage in der vorliegenden Umfrage sollte eruiert werden, wie verschiedene Siedlungs- und Wohnformen wahrgenommen werden und welche über eine grössere Anziehungskraft verfügen.

Von den antwortenden Personen können sich rund 53,1 % der Jugendlichen und jungen Erwachsenen vorstellen, zukünftig in einer Wohnung in einem städtischen Hochhaus zu leben. Ebenfalls eine hohe Zustimmung ergibt sich bezüglich des Einfamilienhauses auf dem Land (46,9 %) und der Mehrfamilien-Wohngemeinschaft (44,3 %). Da es sich im vorliegenden Fall um ein Mehrfachantworten-Set handelt, ist vor allem auch spannend zu erfahren, inwiefern sich die befragten Personen die gegensätzlichen Positionen des Einfamilienhauses auf dem Land und des städtischen Hochhauses parallel vorstellen

[88] Vgl. Rössel und Hölscher, S. 322

können. Es zeigt sich, dass rund 39 % der Einfamilienhaus-Befürworter auch dem Hochhaus nicht abgeneigt wären. Umgekehrt beläuft sich der Prozentsatz auf rund 34 %. Demnach scheint es tendenziell eine Gruppe zu geben, welche sich mehr zum Ländlichen und eine andere, welche sich mehr zum Städtischen hingezogen fühlt.

Die hohe Akzeptanz der Mehrfamilien-Wohngemeinschaft vermag indes zu überraschen, handelt es sich doch dabei um eine nicht alltägliche Wohnform. Über die Gründe für dieses Phänomen lässt sich aber wohl mangels Rückfragemöglichkeiten bei den Umfrageteilnehmenden nur rätseln. Eine Argumentation könnte dahingehend gesucht werden, dass die Wohngemeinschaft an sich bereits grossmehrheitlich eine spannende Wohnform darstellt und es für die Jugendlichen und jungen Erwachsenen nicht ausschlaggebend ist, ob sich nun einige Personen oder sogar mehrere Familien gemeinsam eine Wohnung teilen. Dies würde wiederum bedeuten, dass die Maturanden und BerufsschülerInnen vor allem auch eine Wohnform suchen, in welcher sie mit anderen Personen zusammenleben. Eine etwas kritischere Erklärung könnte aber auch sein, dass bei dieser Frage vor allem das Wort „Wohngemeinschaft“ gelesen wurde und das Resultat schliesslich einer nicht unwesentlichen Verzerrung unterliegt.

Bei diesem Fragenset lässt sich nur bei der Öko-Siedlung eine geschlechtsspezifische Tendenz feststellen. Diese Siedlungsform können sich beinahe doppelt so viele junge Frauen als junge Männer vorstellen. Hinsichtlich dieses Resultats ist demnach von einer höheren Sensibilität des weiblichen Geschlechts (im fraglichen Altersspektrum) für Umweltfragen auszugehen. Da sich jedoch bei der Frage nach der Wichtigkeit von umweltfreundlichen Technologien keine Signifikanz zugunsten der Schülerinnen ergeben hat, ist mit dieser Aussage aber mit Vorsicht umzugehen.

Wird hier nach Unterschieden zwischen den beiden Bildungsgruppen gesucht, kann bei der Frage nach der autofreien Siedlung eine sehr geringe Befürwortung seitens der BerufsschülerInnen gefunden werden. Zudem ist auch bei der Öko-Siedlung und beim ehemaligen, modernisierten und belebten Industrieareal ein unterdurchschnittlicher Anteil bei den BerufsschülerInnen festzustellen. Diese Resultate scheinen die höhere Auto-Affinität der Personen mit einer beruflichen Ausbildung zu bestätigen.

In Bezug zur heutigen Wohnart lassen sich keine eindeutigen Muster bei der Wahl der zukünftigen Siedlungsformen erkennen. Lediglich beim Einfamilienhaus auf dem Land fällt auf, dass sich diejenigen, welche bereits heute in einem Einfamilienhaus leben, diese Siedlungsform eher vorstellen können (51,1 %) als diejenigen, welche zurzeit in einem Mehrfamilienhaus mit mehr als 6 Wohnungen wohnen (31,8 %). Dies würde be-

deuten, dass der Traum vom Einfamilienhaus im Grünen gewissermassen damit zusammenhängt, ob man bereits im Jugendalter diese Wohnart praktiziert hat oder nicht.

Auch beim Vergleich des heutigen Gemeindetyps mit den vorstellbaren Siedlungsformen lässt sich zeigen, dass die heutige Lebenssituation die Wohnvorstellungen prägt. So können sich beispielsweise nur 33 % der jungen Personen, welche zurzeit in einem Zentrum leben, vorstellen, zukünftig in ein Einfamilienhaus auf dem Land zu ziehen. Bei denjenigen, welche zurzeit in einer ländlichen Pendlergemeinde wohnen, beträgt der Anteil hingegen 56,7 %. Ein gegenteiliges Bild zeigen die Antworten auf die Fragen nach dem Wohnen im Hochhaus in der Stadt und in der Grosssiedlung. Hier sind Anteile von 61 % und 36 % (Zentrum) zu 43,3 % und 21,1 % (ländliche Pendlergemeinde) zu verzeichnen. Es ist demnach davon auszugehen, dass es für die zukünftigen Wohnvorstellungen der Jugendlichen und jungen Erwachsenen mitentscheidend sein kann, ob sich die heutige Wohnlage in einer Gemeinde befindet, welche in erster Linie durch eine offene und weniger hohe Bebauung geprägt ist oder in einer Gemeinde, welche städtische und dichtere Elemente aufweist. Dieses Ergebnis entspricht auch den Beobachtungen von Ærø[89], der festgestellt hat, dass die Wohnlage, in welcher jemand aufwächst, einen nicht unwesentlichen Einfluss auf den Standort des zukünftigen Wohnorts ausübt. Demnach tendieren viele Personen dazu, sich ein Wohnumfeld zu suchen, welches demjenigen des Aufwachsens ähnelt.

4.3 Tendenzen der Wohnraumnachfrage und planerische Auswirkungen

In diesem Unterkapitel sollen mögliche Auswirkungen und Tendenzen der zuvor ermittelten Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen dargelegt werden. Dabei erfolgt eine Unterteilung in Implikationen auf räumliche Gegebenheiten, auf Entscheide von Bauherrschaften und auf politische Gremien und Diskussionen.

4.3.1 *Herausforderungen für die räumliche Entwicklung*

Die oben erwähnten Umfrageergebnisse lassen deutlich werden, dass die städtischen Gebiete für eine Vielzahl der Jugendlichen und jungen Erwachsenen eine hohe Anziehungskraft ausüben. Seitens dieser Altersklasse wird somit ein Druck auf die Zentrums-

[89] Vgl. Ærø 2006, S. 126

gebiete entstehen. Aufgrund dieses Drangs in die Stadt und da das allgemeine Bevölkerungswachstum in der Schweiz bereits zu einem erhöhten Bevölkerungsdruck in den Zentren und vor allem auch deren Agglomerationen geführt hat und führt, ist keine Entspannungstendenz für diese Gebiete absehbar. Es stellt sich also die Frage, wie die betroffenen Stadtgebiete mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum umgehen können. Gemäss dem Bericht „Immobilienmarkt 2013“ der Credit Suisse[90] hat der allgemeine Bevölkerungsdruck in den Zentren aber vor allem auch aufgrund von knapper und teurer werdendem Wohnraum Abwanderungen in die Agglomerationsgemeinden benachbarter Regionen ausgelöst. Diese Tendenz deutet darauf hin, dass die bauliche und planerische Entwicklung in den Städten mit der grundsätzlich vorhandenen Nachfrage nicht mithalten kann (oder allenfalls auch nicht will) und dadurch Ausbreitungseffekte zu beobachten sind. Für die Jugendlichen und jungen Erwachsenen liegt die Problematik nun darin, dass gemäss den Umfrageresultaten rund 60 % in einer grösseren Stadt oder in einem Mittelzentrum wohnen möchten, die dortigen Mietpreise aber nur schwer mit dem verfügbaren Budget vereinbar sind. Es besteht also eine Diskrepanz zwischen den Wunschvorstellungen und den tatsächlichen Möglichkeiten, so dass insbesondere für diese Altersklasse aufgrund der erheblichen finanziellen Einschränkungen ein Ausweichen in weniger zentrale Gebiete unumgänglich wird. Sowohl aus verkehrs- als auch aus raumplanerischer Sicht müsste eine solche Tendenz möglichst vermieden werden. Einerseits widerspricht der zunehmende Landverbrauch durch bauliche Aktivitäten in den Agglomerationen den Grundsätzen der schweizerischen Raumplanung bezüglich des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und andererseits führt eine zunehmende Trennung zwischen Wohn- und Arbeits-/Ausbildungsplatz zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die Umfrageergebnisse können bezüglich dieser Problematik aber gewisse Hoffnungen aufkommen lassen. Nicht zuletzt die hohe Zustimmung zum Wohnen in einem städtischen Hochhaus kann als Anzeichen dafür verstanden werden, dass die rege diskutierte innere Verdichtung bzw. eine höhere Bauweise an innerstädtischen Lagen auch auf der Nachfrageseite an Befürwortung gewinnt. Bezüglich der Trennung von Wohnort und Arbeits-/Ausbildungsstätte muss jedoch festgestellt werden, dass die befragte Altersgruppe im Durchschnitt dazu bereit ist, längere Pendelzeiten auf sich zu nehmen, als es die über die letzten Jahre durchschnittlichen 20 Minuten sind[91]. Für 30 % der Umfrageteilnehmenden darf die maximale Reisezeit zwischen dem nächsten Wohnsitz und ihrer Arbeits-/Ausbildungsstätte sogar bis zu einer Stunde betragen. Die-

[90] Vgl. Credit Suisse 2013, S. 12
[91] Vgl. Scherer et al. 2010, S. 29

se Beobachtung in Kombination mit den Beantwortungen aus der Frage, ob eine zentrale Lage oder eine günstige Miete wichtiger sei, tragen schliesslich zur Interpretation bei, dass die Jugendlichen und jungen Erwachsenen nach dem Ausziehen von zuhause vermutlich den ursprünglichen Wunsch nach Zentralität aufgeben müssen und werden, sofern sich das Angebot an für diese Altersklasse zahlbarem Wohnraum nicht erhöht.

Eine andere und mitunter auch gegenteilige, raumplanerische Herausforderung liegt darin, dass die Umfrageresultate auch zeigen, dass das Einfamilienhaus im Grünen bereits bei den Jugendlichen und jungen Erwachsenen ein nicht zu vernachlässigendes Thema ist. Rund 20 % der befragten SchülerInnen würden sogar bereits für die nächste Wohnart ein Einfamilienhaus bevorzugen und etwas weniger als die Hälfte kann sich auch vorstellen, später einmal in einem Einfamilienhaus auf dem Land zu leben. Es besteht also auch bei den nachfolgenden Generationen ein Bedürfnis, Räumlichkeiten in weniger dicht bebauten Gebieten zu bewohnen. Zwingend damit verbunden ist, dass der Landverbrauch für das Siedlungsgebiet hinsichtlich der Wohnpräferenzen voraussichtlich in nächster Zeit nicht merklich abnehmen dürfte. Da die politischen Beschlüsse für die innere Verdichtung mit dem revidierten Raumplanungsgesetz, der Zweitwohnungsinitiative und auch der Kulturlandinitiative im Kanton Zürich bezüglich der räumlichen Ausdehnung des Siedlungsgebiets neue Grenzen setzen, wird eine Herausforderung vor allem auch damit verbunden sein, die Bevölkerung im Hinblick auf die tatsächlichen Wohnstandortentscheidungen und Wohnpräferenzen und deren räumlichen Auswirkungen zu sensibilisieren. Gerade für die befragte Generation wird es wichtig sein, sich mit dem Dilemma zu beschäftigen, ob jeder im eigenen Einfamilienhaus leben kann, dass aber gleichzeitig auch eine Begrenzung der Zersiedelung gefordert werden darf.

Die in dieser Untersuchung auszumachenden Tendenzen bestätigen auch die Beobachtungen von Tschopp et al.[92], wonach die Entwicklung und Verteilung der Bevölkerung in Raum und Zeit in den letzten Jahren durch eine fortschreitende Dispersion gekennzeichnet war und einen Widerspruch zu den Zielen einer geordneten Besiedlung, einer haushälterischen Nutzung des Bodens und der nachhaltigen Entwicklung darstellen. Es ist demnach auch seit der Erstellung der oben genannten Publikation nicht gelungen, mittels geeigneter Massnahmen die jüngeren Generationen bezüglich des Flächenverbrauchs merklich zu sensibilisieren und so bleibt dies weiterhin eine planerische Aufgabe und Herausforderung.

---

[92] Vgl. Tschopp et al. 2003, S. 31

4.3.2 *Implikationen für Investoren, Bauherr- und Eigentümerschaften*

Sollte sich eine Eigentümerschaft im Speziellen auf ein jüngeres Publikum ausrichten wollen, ist es sicher spannend zu erfahren, dass die WG für eine Vielzahl der von zuhause Ausziehenden eine wünschenswerte Wohnform darstellt. Dies hat bezüglich der Wohnungsgrundrisse die Konsequenzen, dass insbesondere Wohnungen mit nutzungsneutralen Zimmern Vorteile aufweisen. Dabei kann sich vor allem auch als ideal erweisen, wenn die Schlafzimmer in etwa gleich gross sind. In Sachen Einrichtung kann mit dem Vorhandensein von Waschmaschine, Trockner und Geschirrspülmaschine gepunktet werden. Der Einbau einer Badewanne scheint für eine Mehrheit der Jugendlichen und jungen Erwachsenen nicht notwendig.

In finanzieller Hinsicht muss die Vermietung einer Wohnung an die befragte Altersgruppe auch nicht zwingend im tiefsten Preissegment angesiedelt werden. Schliesslich ist beinahe ein Drittel der befragten Schülerschaft dazu bereit, für die künftige Wohnung mehr als 1000 CHF pro Monat zu bezahlen. Schliessen sich also zwei oder drei Personen mit einem solchen Budget zu einer WG zusammen, entsteht die Möglichkeit, sich auch eine Wohnung mit einer Miete von über 2000 CHF leisten zu können. Dieser Betrag liegt gemäss den Daten des BFS aus dem Jahr 2010 über dem durchschnittlichen Mietpreis einer 4-Zimmer-Wohnung im Kanton Zürich[93].

Die erhobenen Daten zeigen aber auch, dass ein nicht unwesentlicher Teil der befragten Altersgruppe (rund 15 %) mit einem Budget von weniger als 500 CHF pro Monat auskommen muss. Mit einer solchen Zahlbarkeitsobergrenze sind diese Personen in Anbetracht der heutigen Mietpreise dazu gezwungen, entweder länger bei den Eltern wohnen zu bleiben, bezüglich der Zentralität oder der Qualität des Wohnraums Eingeständnisse zu machen oder darauf zu hoffen, von subventionierten Wohnmöglichkeiten profitieren zu können. Vergleicht man nun die Zahlungsbereitschaft mit dem Wunsch nach einem Neubau mit moderner Ausstattung, so fällt auf, dass insbesondere bei den zahlungsschwächeren Personen tendenziell eine tiefere Affinität zum „Neuen“ vorhanden ist. Aufgrund dieser Beobachtung darf davon ausgegangen werden, dass diese Teilgruppe grundsätzlich auch dazu bereit ist, mit einem tieferen Budget weniger Komfort auf sich zu nehmen. Für Investoren und Eigentümerschaften könnte dies nun bedeuten, dass ältere Liegenschaften mit günstigen Mieten, bei welchen mit einer Sanierung oder einem Abbruch/Neubau noch etwas zugewartet werden soll, in den letzten Jahren ein zwi-

[93] Vgl. BFS 2010, Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Kanton und Zimmerzahl 2010

schenzeitliches Potential zur Nutzung als Wohnraum für junge Menschen (während und kurz nach der Ausbildungsphase) besteht. Gemäss Omoregie[94] sind solche Mechanismen bereits heute beobachtbar. So wird Studenten vor allem dann eine Chance auf eine Genossenschaftswohnung eingeräumt, wenn sie einen befristeten Mietvertrag für ein Objekt akzeptieren, bei welchem in absehbarer Zeit eine umfassende Sanierung oder ein Ersatzbau geplant ist.

Inwiefern die vorliegende Befragung auch für allgemeine Neubauten im Wohnungsmarkt mögliche Nachfragemuster aufzeigen kann, ist schwierig abschätzbar. Es lässt sich aber trotzdem feststellen, dass sowohl Loft-, Maisonette- als auch Attika-Wohnungen für die Umfrageteilnehmenden eine relative hohe Attraktivität aufweisen. Grundsätzlich ist zwar davon auszugehen, dass sich die Jugendlichen und jungen Erwachsenen aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen nicht direkt nach dem Auszug aus dem Elternhaus eine solche Wohnung leisten können, diese Arten aber vielleicht zukünftig angestrebt werden und sodann eine entsprechende Nachfrage vorhanden sein wird.

4.3.3 *Implikationen für politische Institutionen*

Aus einem politischen Blickwinkel ist sicher erwähnenswert, dass trotz des öffentlichen Diskurses über erneuerbare Energien, Energieeffizienz und Mobilität die Umfrageergebnisse auf ein relativ geringes Interesse der befragten Altersgruppe bezüglich ökologischer Themen hinweisen. Nur knapp die Hälfte der Umfrageteilnehmenden erachten bei der Ausstattung des Wohnraums umweltfreundliche Technologien bzw. eine umweltfreundliche Bauweise als wichtig oder sehr wichtig. Ein grünes und natürliches Wohnumfeld verzeichnet zudem nur eine leicht positive Bewertung und es können sich nur je rund ein Viertel der Jugendlichen und jungen Erwachsenen vorstellen, später einmal in einer autofreien Wohnsiedlung oder einer Öko-Siedlung (= natürliche Bauweise/-stoffe, CO_2-neutral, 2000 Watt-Gesellschaft) zu wohnen. Unter Berücksichtigung dieser Resultate muss in Frage gestellt werden, ob die Wohnpräferenzen der befragten Altersgruppe mit der Energiestrategie 2050 des Bundes oder dem Weg zur 2000 Watt-Gesellschaft der Stadt Zürich zukünftig vereinbart werden können. Die Antworten der SchülerInnen machen den Anschein, dass insbesondere bezüglich des Woh-

[94] Vgl. Omoregie 2011, S. 5

nens und dessen ökologischen Auswirkungen eine zusätzliche Sensibilisierung stattfinden muss, wenn die gesetzten Ziele erreicht werden sollen.

Weiter deuten die Ergebnisse der Umfrage an, dass ein starker Zusammenhang zwischen dem Wohnstandortverhalten und der Mobilität besteht. Einerseits werden die Nähe zu einem Bahnhof oder einer Busstation als wichtig erachtet und andererseits stellt der eigene Parkplatz einen Faktor dar, welcher bei der Wohnungssuche zum Entscheidungsfaktor wird. In diesem Sinn liefern die Daten einen kleinen Beitrag zur Bestätigung der These, dass die Siedlungsentwicklung einer Abstimmung mit der Verkehrspolitik (und umgekehrt) bedarf. Es ist also tendenziell davon auszugehen, dass zonenplanerische Entscheide und eine damit einhergehende Wohnbautätigkeit Auswirkungen auf das Verkehrsregime ausüben und gleichzeitig eine Investition in die Verkehrsinfrastruktur die Wohnstandorteigenschaften beeinflusst.

In soziopolitischer Hinsicht gilt es auf behördlicher Seite auch zu berücksichtigen, dass beinahe ein Drittel der jungen SchweizerInnen eine Wohngegend bevorzugt, in welcher vorwiegend Personen mit der gleichen Nationalität leben. Es muss sich wohl zuerst weisen, ob diese Präferenzäusserung tatsächlich zu einer gewissen Segregation führt. Deshalb wäre es auf politischer Ebene ratsam, solche Tendenzen möglichst früh zu erkennen und nötigenfalls mittels geeigneter Massnahmen einen Gegentrend einzuleiten. Die heutigen Diskussionen über Schulen mit einem überwiegenden Anteil an Kindern mit Migrationshintergrund und geringen Kompetenzen in der deutschen Sprache zeigen hierzu eine Problematik auf, welche gemäss den Umfrageergebnissen auch die folgende Generation beschäftigen dürfte.

5 Schlussbetrachtung

Im abschliessenden Kapitel 5 sollen nun ein Fazit gezogen und die Fragestellungen zusammenfassend beantwortet werden. Danach folgen eine kritische Würdigung der angewendeten Forschungsmethode und ein Ausblick auf notwendige und mögliche Untersuchungen, welche in diesem Forschungsfeld weiterführend getätigt werden könnten.

5.1 Fazit

Mit Hilfe der vorliegenden Arbeit und Umfrage wurde darauf abgezielt, einen Beitrag zur Wohnstandort- und Wohnpräferenzforschung zu leisten und insbesondere mit einem Fokus auf junge Menschen herauszufinden, welche Wichtigkeit verschiedene Faktoren bei der Suche nach Wohnraum beim Verlassen des Elternheims aufweisen. Dies und auch die Frage nach den damit verbundenen Herausforderungen sollen nachfolgend beantwortet werden.

5.1.1 *Welche Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen weisen Jugendliche und junge Erwachsene im schweizerischen Mittelland auf?*

Als erstes kann festgehalten werden, dass die Umfrageergebnisse ein breites Spektrum an verschiedenen Vorstellungen und Wünschen zeigen. Die Variabilität kommt insbesondere gerade bei der Frage nach dem Zeitpunkt des geplanten Auszugs aus der Familie zum Ausdruck. Auf der einen Seite gibt es Jugendliche und jungen Erwachsene, die in nächster Zeit nicht planen, von zuhause auszuziehen und auf der anderen Seite gibt es einige, für welche der Abschluss der Ausbildung oder der Beginn eines Studiums Anlass zum Auszug bieten. Infolge dieser Unterschiedlichkeit in der zeitlichen Perspektive und damit verbunden wohl auch der Auszugsmotivation musste ebenfalls in den nachfolgenden Fragen mit merklichen Variationen gerechnet werden.

Unabhängig davon lassen sich aber trotzdem einige Tendenzen in den Umfrageresultaten beobachten. In räumlicher Hinsicht lässt sich feststellen, dass die befragte Altersgruppe einen städtischen oder stadtnahen Wohnstandort bevorzugt, der auch gleichzeitig eine Nähe zu einer Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs aufweist. Als Wohnform wird vorzugsweise eine Wohngemeinschaft mit einer oder mehreren bekannten Personen oder allenfalls eine Wohnung

mit der Partnerin/dem Partner angestrebt. Bezüglich der Wohnart werden vor allem Mehrfamilienhäuser mit weniger als 6 Wohnungen, Lofts und sogar auch Einfamilienhäuser stark bevorzugt. Grössenmässig suchen die Jugendlichen und jungen Erwachsenen tendenziell vor allem nach 3 bis 4 Zimmerwohnungen mit einer Fläche zwischen 41 und 80 m^2. Zudem sollten die Wohnungen bevorzugt eine helle, freundliche Atmosphäre aufweisen und mit einem Balkon/einer Terrasse, einer Waschmaschine (inkl. Trockner) und einer Geschirrspülmaschine ausgestattet sein.

5.1.2 *Inwiefern beeinflusst die heutige Wohn- und Lebenssituation ihre zukünftigen Wohnvorstellungen?*

Bei der Prüfung, ob die Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen in Abhängigkeit zur derzeitigen Wohnsituation oder den personenbezogenen Angaben stehen, fällt in erster Linie auf, dass zwischen den Maturanden und den Personen mit einer beruflichen Ausbildung gewisse Differenzen bestehen. So weisen die Maturanden eine messbar grössere Bevorzugung des Städtischen auf. Die Personen mit einem beruflichen Hintergrund bevorzugen hingegen grössere Wohnflächen, erachten die Vorteile eines steuerlich günstigen Wohnorts als wichtiger und zeigen eine höhere Auto-Affinität bzw. messen dem eigenen Parkplatz ein hohes Gewicht zu. Zudem sind auch bei den „Entweder-Oder-Fragen“ Diskrepanzen zu beobachten. Seitens der BerufsschülerInnen wird eine grosse Wohnfläche gegenüber einer günstigen Miete und einer zentralen Lage bevorzugt. Bei den Maturanden ist dies gerade umgekehrt. Die hier beobachtbaren Unterschiedlichkeiten sind wohl hauptsächlich durch die Tatsache begründbar, dass die BerufsschülerInnen früher finanziell unabhängiger werden und sich eher mehr Komfort und Luxus leisten können.

Neben den ausbildungsmässigen Zusammenhängen sind auch geschlechtsspezifische Unterschiede erkennbar. Die männlichen Personen aus der befragten Altersgruppe bevorzugen sowohl einen Neubau mit moderner Ausstattung, eine Badewanne als auch den eigenen Parkplatz stärker als ihre weiblichen Pendants. Für die Umfrageteilnehmerinnen hat hingegen das Vorhandensein einer hellen und freundlichen Wohnatmosphäre und die Zentralität der Lage eine höhere Bedeutung.

Bezüglich der heutigen Wohnsituation sind kaum statistisch relevante Zusammenhänge zu finden. Lediglich bei der Einfamilienhaus-Thematik zeigt sich, dass vor allem dieje-

nigen Personen, welche bereits heute in einem Einfamilienhaus leben, auch zukünftig wieder eine solche Wohnart wünschen.

Schliesslich konnte auch ermittelt werden, dass sich die Präferenz der Wohnform mit dem Alter von der Wohngemeinschaft zu einer Wohnung mit PartnerIn verschiebt.

5.1.3 *Welche Tendenzen für die zukünftige Wohnraumnachfrage und räumlichen Herausforderungen lassen sich aus den Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen der Jugendlichen und jungen Erwachsenen ableiten?*

Die Umfrageresultate offenbaren, dass sowohl in wohnräumlicher Hinsicht als auch auf politischer Ebene auf die Verantwortlichen Herausforderungen aufwarten, welche es zukünftig im Zusammenhang mit der Wohnraumnachfrage der fraglichen Generation zu lösen gilt. In erster Linie ist wohl der Problematik Aufmerksamkeit zu schenken, dass die Jugendlichen und jungen Erwachsenen einen Druck auf die städtischen Gebiete ausüben, sie gleichzeitig aber unter Berücksichtigung des heutigen Immobilienmarkts nur begrenzt die (finanziellen) Möglichkeiten besitzen, sich auch in zentralen, städtischen Lagen Raum zu verschaffen. Auf politischer Ebene ist zu klären, inwiefern im städtischen Raum gewisse Rahmenbedingungen gesetzt werden können oder sollen, um zahlbaren Wohnraum für AbgängerInnen von Berufs- und Maturitätsschulen zu erhalten bzw. zu schaffen und zu fördern.

Eine zweite Schwierigkeit wird darin liegen, die Anforderungen an den Wohnraum und die Mobilität in Übereinstimmung mit den raumplanerischen und umweltpolitischen Zielsetzungen zu bringen. Die Antworten der Umfrageteilnehmenden deuten darauf hin, dass die betreffende Generation unter anderem durch den Wunsch eines Lebens im Einfamilienhaus weiterhin zu einem hohen Bodenverbrauch beitragen wird und gleichzeitig hohe Ansprüche bezüglich der Erreichbarkeit und der Verkehrsinfrastruktur stellt. Unter der Annahme eines weiteren Bevölkerungswachstums wird dies zwangsweise zu einer anhaltenden Zersiedelung und zu Verkehrsproblemen führen. Die Planer und Politiker werden somit zukünftig vermehrt mit der Herausforderung konfrontiert sein, dass die Ressourcen knapper werden und dass das tatsächliche Wohn- und Mobilitätsverhalten der Bevölkerung diesem Umstand aber (noch) nicht gerecht wird.

Schliesslich zeigen die Umfrageereignisse auch, dass die Jugendlichen und jungen Erwachsenen für Investoren und Eigentümerschaften ein interessantes Nachfragepotential darstellen, welches mit einer auf die Wünsche dieser Generation abgestimmten Strategie

ausgenutzt werden kann. Eine Spezialisierung auf Wohngemeinschaften oder auf (Zwischen-)Nutzungen bei Abbruchbewirtschaftungen wären allfällige Beispiele.

Grundsätzlich weisen die Erkenntnisse aus dieser Untersuchung darauf hin, dass Politiker, Planer und Unternehmer gut daran tun, die unterschiedlichen Entscheidungsfaktoren junger Menschen für die Wahl des Wohnens im Auge zu haben und zu klären, ob und welche Steuerungsfunktion sie übernehmen bzw. übernehmen dürfen, müssen, können oder sollen.

5.2 Diskussion und Kritik der Methode

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die gewählte Erhebungsmethode trotz anfänglicher Skepsis zu einer umfangreichen Datenbasis geführt hat. Mit einem Sample von knapp über 500 Umfrageteilnehmenden wurden die Erwartungen bei weitem übertroffen und dem Forschungsprojekt kann eine genügende Repräsentativität attestiert werden. Zu beachten ist, dass die tatsächliche Verteilung zwischen Maturitäts- und BerufsschülerInnen mit dem vorliegenden Teilnehmerfeld nicht abgebildet werden kann und auch die Tatsache, dass vor allem bei der Berufsschule Baden nur eine Berufsgattung befragt werden konnte. Dies führt zu Einbussen in der Verallgemeinerbarkeit der Umfrageresultate. Dennoch vermögen die Antworten aber Tendenzen aufzuzeigen, in welche sich die allgemeinen Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen der Alterskategorie zwischen 16 und 20 Jahren bewegen dürften.

Bei der Auswertung und Interpretation der Ergebnisse ist auch zu berücksichtigen, dass beinahe 20 % der befragten SchülerInnen zurzeit noch keine Auszugsabsichten hegen und sich daher bisher wohl auch nur wenige Gedanken dazu gemacht haben, wie und wo sie später einmal wohnen möchten. Diese Problematik kann auch dadurch bestätigt werden, dass beide Maturitätsschülerinnen im Pretest geäussert hatten, dass sie die Fragen zwar gut verstanden haben, sie bei den Beantwortungen jedoch einige Schwierigkeiten hatten, da sie sich mit solchen Themen bisher noch kaum befasst hatten. Ob und inwiefern dieser Umstand zu einer Verfälschung der Antworten geführt hat, bleibt anhand der vorliegenden Daten offen.

Eine ähnliche Schwierigkeit liegt darin, dass bei einem Grossteil der Umfrageteilnehmenden zwischen der Beantwortung dieser Umfrage und dem tatsächlichen Auszug von zuhause noch einige Zeit vergehen wird und sich bis zu diesem Zeitpunkt noch Verschiebungen in den Präferenzen ergeben können. Im Weiteren sind die Umfrageresulta-

te dahingehend zu relativieren, weil sie nur begrenzt eine Aussage dazu machen können, wie die realen Wohnstandortentscheide schliesslich aussehen und welche dann gefällt werden. Es müssten dieselben Personen zu einem späteren Zeitpunkt wiederum befragt werden können, um zu beobachten, welche Wünsche umgesetzt werden konnten und warum welche Kompromisse eingegangen wurden bzw. werden mussten. Wie Mayer[95] bemerkt, wäre es jedoch falsch, die Präferenzäusserungen der Jugendlichen und jungen Erwachsenen trotz absehbarer Umsetzungshindernissen bereits jetzt als unrealistisch zu qualifizieren. Es ist vielmehr die Frage zu stellen, wie die Vorstellungen bezüglich des Wohnens entstehen und wie mit den Diskrepanzen zwischen dem Wunsch und der Realität umgegangen werden soll. Zudem lassen die Antworten gleichwohl erahnen, dass die bereits heute bestehenden Probleme in den Städten (bezüglich Mietpreise und Verkehrsaufkommen) tendenziell zunehmen werden.

Ein weiterer Kritikpunkt bezüglich der gewählten Forschungsmethode liegt darin, dass der standardisierte Fragebogen keine qualitativen Aussagen zu den Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen der Jugendlichen und jungen Erwachsenen zulässt. Es lässt sich also nicht eruieren, weshalb eine so grosse Anzahl die Wohngemeinschaft als nächste Wohnform wählen würde oder was die Anziehungskraft des Städtischen ausmacht. Dank des gewählten quantitativen Ansatzes kann erkennbar werden, welche Wohnraum- oder Standorteigenschaften mehrheitlich bevorzugt werden. Eine qualitative Studie könnte in der Folge nach den Motiven für einen Pro- oder Kontraentscheid gegenüber bestimmten Faktoren fragen. Eine solche Studie ermöglichte auch zu klären, welche Ziele mit diesen Entscheidungen angestrebt werden.

Schliesslich bleibt zu bemerken, dass nach der Auswertung des Fragebogens gewisse Optimierungspotentiale zu erkennen sind. In erster Linie ist dabei die Problematik zu nennen, dass der Papierfragebogen zuliess, dass die Umfrageteilnehmenden auch bei Fragen, bei welchen keine Mehrfachnennungen vorgesehen waren, mehrere Antworten ankreuzen konnten. Möglicherweise hätte dieses Manko damit behoben werden können, wenn diese Fragen mit einer Bemerkung à la „Bitte nur eine Antwort ankreuzen“ versehen worden wären. Ebenfalls wäre denkbar gewesen, bei einigen Fragen zusätzlich auch die Möglichkeit von Mehrfachantworten einzubauen. Im Übrigen stellte sich heraus, dass die Fragen nach der derzeitigen Familienform und dem Alter des derzeitigen Wohngebäudes nur wenig zur Beantwortung der Fragestellungen beitragen konnten und daher auch hätten weggelassen werden können. Bestenfalls hätte dadurch zusätzlicher

[95] Mayer 2002, S. 99

Raum für andere Fragen generiert werden können. Es wäre beispielsweise aufschlussreich gewesen, die Eigenschaften des derzeitigen Wohnumfelds (auf Quartierebene) ausführlicher abzufragen, um die Vergleiche zwischen heutigen und zukünftigen Wohnvorstellungen auszubauen.

Als Fazit lässt sich festhalten, dass die gewählte Forschungsmethode qualitativ und quantitativ ausreichende Daten liefern konnte, um die Fragstellungen der vorliegenden Arbeit zu beantworten.

5.3 Ausblick

Auf Basis der zuvor genannten Kritik würde es sich zur Bestätigung der beschriebenen Beobachtungen anbieten, das Sample durch zusätzliche Personen mit einem beruflichen Hintergrund zu ergänzen. Dadurch könnte einerseits die Grundgesamtheit besser abgebildet und andererseits weiter herausgearbeitet werden, ob die festgestellten Unterschiede zwischen den Maturanden und den BerufsschülerInnen tatsächlich so stark ausgeprägt sind oder die befragte Berufsgattung bei den fraglichen Punkten Besonderheiten aufweist. Dabei wäre es auch hilfreich zu erfahren, ob eine Vergrösserung der räumlichen Abdeckung der Befragung regionale Unterschiede erkennen liesse. Insbesondere die Ansichten und Vorstellungen von Personen aus den Bergregionen könnten unter Umständen Kontrastpunkte setzen.

Zum besseren Verständnis der Überlegungen und Wünsche der Jugendlichen und jungen Erwachsenen beim Auszug von zuhause wäre es bedeutsam, dass der quantitative Ansatz auch durch qualitative Elemente ergänzt würde. Wie dies bereits oben erwähnt wurde, könnten erst dadurch die Hintergründe von und die Motivationen für bestimmte Wohneigenschaften untersucht und beleuchtet werden. Es muss vielleicht sogar grundsätzlich die Frage gestellt werden, weshalb nicht mehr qualitative Aspekte in die Wohnstandortforschung integriert werden, um die Psychologie des Wohnens besser verstehen zu lernen. Einen solchen Ansatz zeigt beispielsweise eine ethnografische Studie zum Wohn- und Einrichtungsverhalten der Möbel Pfister AG und des GDI Gottlieb Duttweiler Instituts aus dem Jahr 2011[96], bei welcher laut der Forschungsleiterin den Konsumenten beim Wohnen zugeschaut und mit diesen lange Gespräche geführt wurden. Dadurch konnten Einblicke in die Bedeutung des Wohnens für die SchweizerInnen, in

[96] Vgl. Froböse 2011

das Wohnverhalten und in die Veränderungen des Verhältnisses zur Einrichtung im Laufe der Zeit ermöglicht werden.

Als weiteren Forschungsansatz könnten auch zeitliche Komponenten einen Beitrag zum Forschungsfeld des Wohnens leisten. Auf der einen Seite wäre es bedeutsam zu erfahren, wie sich die Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen über die Jahre verändern. In diesem Sinn wäre eine regelmässige Wiederholung der Umfrage zielführend. Dadurch könnte beispielsweise erforscht werden, ob der steigende Lebensstandard Auswirkungen auf die zukünftigen Generationen hat oder ob die räumlichen Grenzen der Schweiz eine Einstellungsänderung bezüglich des Flächenverbrauchs bewirken. Auf der anderen Seite könnte eine kontinuierliche Verfolgung der heute 16 bis 20 Jährigen möglicherweise zum Verständnis beitragen, inwieweit die vorhandenen Vorstellungen und Präferenzen des Wohnens tatsächlich bei den Entscheidungen einfliessen und bei welchen Faktoren eher Kompromisse eingegangen werden. Darüber hinaus liesse sich dadurch auch ermitteln, wie und wodurch sich die Einstellungen über den Lebensweg und die verschiedenen Lebensphasen verändern und in welcher Periode warum welche Eigenschaften besondere Beachtung erfahren.

Literaturverzeichnis

Ærø T. (2006): Residential Choice from a Lifestyle Perspective, in: Housing, Theory and Society, 23(2006)2, S. 109 – 130

Alonso W. (1964): Location and Land Use: Towards an General Theory of Land Rent, Cambridge 1964

Bahrenberg G./Giese E./Nipper J. (1999): Statistische Methoden in der Geographie (Band 1): Univariate und bivariate Statistik, Stuttgart 1999

Ben-Akiva M./Walker J./Bernardino A. T./Gopinath D. A./Morikawa T./Polydoropoulou A. (1999): Integration of Choice and Latent Variable Models, Proceedings of the 8th International Conference on Travel Behaviour, September 1997, Austin 1999

Böniger M. (2013): Wie viel Wohnraum braucht der Mensch. Online verfügbar unter: http://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationsdatenbank/webartikel/2013-03-28_Wie-viel-Wohnraum-braucht-der-Mensch.html [abgerufen am 20.06.2013]

Cervero R./Duncan M. (2002): Residential self-selection and rail commuting: a logit analysis, Working Paper, University of California Transportation Center, Berkeley 2002

Chatman D. G. (2009): Residential Choice, the Built Environment, and Nonwork Travel: Evidence Using New Data and Methods, in: Environment and Planning A, 41(2009)5, S. 1072 – 1089

Cicourel A. V. (1981): Notes on the Integration of Micro- and Macrolevels of Analysis, in: Knorr-Cetina K./Cicourel A. V. (Hrsg.): Advances in Social Theory and Methodology, Towards an Integration of Micro- and Macro-Sociologies, London 1981, S. 51 – 80.

Cobb-Clark D. A. (2008): Leaving Home: What Economics Has to Say about the Living Arrangements of Young Australians, in: The Australian Economic Review, 41(2008)2, S. 160 – 176

Colwell R. F./Dehring C. A./Turnbull G. K. (2002): Recreation Demand and Residential Location, in: Journal of Urban Economics, 51(2002)3, S. 418 – 428

Comparis.ch (Hrsg.) (2013): Die Traumwohnung der Schweizer. Online verfügbar unter: http://www.comparis.ch/comparis/press/medienmitteilungen/artikel/2013/immobilien/traumwohnung/traumwohnung.aspx [abgerufen am 20.01.2013]

Coulombel N. (2010): Residential Choice and Household Behaviour: State of the Art, SustainCity Working Paper 2.2a, ENS Cachan, Cachan 2010

Credit Suisse (Hrsg.) (2013): Immobilienmarkt 2013, Strukturen und Perspektiven, Swiss Issues Immobilien, März 2013. Online verfügbar unter: https://marketdataresearch.credit-suisse.com/cs/mdr/p/d/qrr/research/files/getfiles.do?fileName=F130306000016.pdf [abgerufen am 29.06.2013]

Ermisch J. (1999): Prices, parents, and young people's household formation, in: Journal of Urban Economics, 45(1999)1, S. 47 – 71

Flade A. (2006): Wohnen psychologisch betrachtet, Bern 2006

Flick U. (2007): Qualitative Sozialforschung: Eine Einführung, Reinbek bei Hamburg 2007

Froböse F. (2011): Wie die Schweizer wirklich wohnen: Eine ethnografische Studie zum Wohn- und Einrichtungsverhalten, Möbel Pfister AG und GDI Gottlieb Duttweiler Institute (Hrsg.), 2011. Online verfügbar unter: http://www.gdi.ch/de/Think-Tank/Studien/Product-Detail/108 [abgerufen am 07.07.2013]

Garvill J./Gärling T./Lindberg E./Montgomery H. (1992): Economic and non-economic motives for residential preferences and choices, in: Journal of Economic Psychology, 13(1992)1, S. 39 – 56

Geltner D. M./Miller N. G./Clayton J. / Eichholtz P. (2007): Commercial Real Estate: Analysis and Investments, 2. Aufl., Mason USA 2007

Goldscheider F./Thornton A./Young-DeMarco L. (1993): A Portrait of the Nest-leaving Process in Early Adulthood, in: Demography, 30(1993)4, S. 683 – 699

Häder M. (2006): Empirische Sozialforschung: Eine Einführung, Wiesbaden 2006

Jarass J. (2012): Wohnstandortpräferenzen und Mobilitätsverhalten: Verkehrsmittelwahl im Raum Köln, Wiesbaden 2012

Kim T. -K./Horner M. W./Marans R. W. (2005): Life Cycle and Environmental Factors in Selecting Residential and Job Locations, in: Housing Studies, 20(2005)3, S. 457 – 473

Lindberg E./Hartig T./Gärvill J./Gärling T. (1992): Residential-Location Preferences Across the Life Span, in: Journal of Environmental Psychology, 12(1992)2, S. 187 – 198

Lerman S. R. (1976): Location, housing, automobile ownership, and mode to work: a joint choice model, in: Transportation Research Record, (1976)610, S. 6 – 11

Mayer V. (2002): Wohnpräferenzen von Jugendlichen in Wien, in: ISR-Forschungsberichte, Heft 27, Wien 2002

McKinlay J. B. (1995): Towards Appropriate Levels: Research Methods and Healthy Public Policies, in: Guggenmoos-Holzmann I./Bloomfield K./Brenner H./Flick U. (Hrsg.): Quality of Life and Health: Concepts, Methods, and Applications, Berlin 1995, S. 161 – 182

Odermatt A./Wachter D. (2004): Schweiz: Eine moderne Geographie, Zürich 2004

Omoregie R. (2011): Die Leiden der jungen Wohnungssuchenden, in: wohnenextra, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW/ASH (Hrsg.), (2011)8, S. 4 – 7. Online verfügbar unter: http://www.wbg-schweiz.ch/data/wohnen_extra_2_2011_gzd_9714.pdf [abgerufen am 07.07.2013]

Rössel J./Hölscher M. (2012): Lebensstile und Wohnstandortwahl, in: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 64(2012)2, S. 303 – 327

Ricardo D. (1965, Original 1817): The Principles of Political Economy and Taxation. Reprinted, J. M. Dent and Son, London 1965

Salvini M. M./Heye C. (2008): Wohnstandortwahl der Creative Class in der Agglomeration Zürich, in: disP - The Planning Review, 44(2008)175, S. 26 – 39

Scheiner J./Kasper B. (2004): Lifestyles, Choice of Housing Location and Daily Mobility: The Lifestyle Approach in the Context of Spatial Mobility and Planning, in: International Social Science Journal, 55(2004)176, S. 319 - 332

Scherer R./Zumbusch K./Schwanke K./Walser M. (2010): Die raumwirtschaftliche Bedeutung des Pendelns in der Schweiz: Kurzgutachten im Auftrag des BAV zum aktuellen Stand der Forschung, Dezember 2010. Online verfügbar unter: http://www.bav.admin.ch/dokumentation/publikationen/00568/00571/03058/?lang=de [abgerufen am 29.06.2013]

Schneider-Sliwa R./Erismann C./Börner O. (2005): Wohnpräferenzen junger Erwachsener in Basel, in: Basler Stadt- und Regionalforschung, Band 27, Basel 2005

Spellerberg A. (2007): Lebensstile im sozialräumlichen Kontext: Wohnlagen und Wunschlagen, in: Dangschat J. S./Hamedinger A. (Hrsg.): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen, Hannover 2007, S. 182 – 204

Timmermans H. J. (1984): Decompositional multiattribute preference models in spatial choice analysis: A review of some recent developments, in: Progress in Human Geography, 8(1984)2, S. 189 – 221

Tschopp M./Sieber R./Keller P./Axhausen K. W. (2003): Demografie und Raum in der Schweiz, in: disP - The Planning Review, 39(2003)153, S. 25 – 32

Van Ommeren J./Rietveld P./Nijkamp P. (1999): Job moving, residential moving, and commuting: a search perspective, in: Journal of Urban Economics, 46(1999)2, S. 230 – 253

Von Thünen J. H. (1826): Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie, Hamburg 1826

Walker J. L./Li J. (2007): Latent lifestyle preferences and household location decisions, in: Journal of Geographical Systems, 9(2007)1, S. 77 – 101

Wong G. (2002): A Conceptual Model of the Household's Housing Decision-Making Process: The Economic Perspective, in: Review of Urban & Regional Development Studies, 14(2002)3, S. 217 – 234

Daten

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2000): Kinder nach Altersklasse in Haushaltstypen, Volkszählung 2000

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2010): Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Kanton und Zimmerzahl, Gebäude und Wohnungsstatistik 2010

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2011a): Statistik der Bevölkerung und der Haushalte, Wohnbevölkerung nach Jahr, Kanton, Alter, Bevölkerungstyp, Geschlecht, STATPOP 2011

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2011b): Wohnungen nach Gebäudekategorie, Gebäude- und Wohnungsstatistik 2011

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2011c): Gebäude nach Kategorie, Bauperiode und Geschosszahl, Gebäude- und Wohnungsstatistik 2011

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2011d): Wohnungen nach Zimmerzahl und Wohnfläche, Gebäude- und Wohnungsstatistik 2011

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2013): Raumgliederung der Schweiz, Sektion GEWO, Dienst Raumnomenklaturen 2013

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2011): Wanderungssaldo 1991 bis 2011 nach Altersklasse, BVS 2011

Anhang

A1 Fragebogen

Die papierförmigen Fragebogen wurden doppelseitig und verkleinert so auf ein A4-Papier gedruckt, dass pro Fragebogen ein A4-Papier ausreichte.

Universität Zürich[UZH]

Institute for Banking and Finance – CUREM
MAS in Real Estate – Jahrgang 2012/2013

Fragebogennummer: ☐
(nicht ausfüllen)

Fragebogen

Im Rahmen meiner **Masterthesis** führe ich eine Umfrage zur **Wohnstandortwahl und den Wohnpräferenzen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen im schweizerischen Mittelland** durch. Die Befragung dauert rund 10 Minuten und Ihre Angaben bleiben anonym. Bei Fragen und Anmerkungen können Sie mich unter claude.benz@uzh.ch erreichen.

1. Derzeitige Wohnsituation

1.1 Derzeitige Wohngemeinde (inkl. PLZ): _____

1.2 Derzeitige Wohnform:
- o bei den Eltern
- o Wohnung alleine
- o Lehrlings- / Studentenheim
- o in einer Wohngemeinschaft (WG)
- o Wohnung mit PartnerIn
- o anderes: _____

1.3 Familienform, falls noch bei den Eltern (Mehrfachnennungen möglich):
- ☐ mit beiden Eltern
- ☐ nur ein Elternteil
- ☐ Einzelkind
- ☐ mit Geschwistern

1.4 Derzeitige Wohnart:
- o Einfamilienhaus
- o Doppeleinfamilienhaus
- o Mehrfamilienhaus (MFH) mit weniger als 6 Wohnungen
- o MFH mit mehr als 6 Wohnungen
- o Reihenhaus
- o Loft
- o anderes: _____

1.5 Alter / Baujahr des derzeitigen Wohngebäudes (Schätzung):
- o Vor 1950
- o 1950 - 1970
- o 1970 - 1990
- o nach 1990
- o weiss ich nicht

2. Wohnstandortvorstellungen & Wohnpräferenzen

2.1 Planen Sie in nächster Zeit von zuhause auszuziehen bzw. einen Wohnungswechsel? (Mehrfachnennungen möglich)
- ☐ ja, nach der Ausbildung
- ☐ ja, fürs Studium
- ☐ ja, innerhalb der nächsten 2 - 5 Jahre
- ☐ weiss ich noch nicht
- ☐ ja, wenn ich einen Job gefunden habe
- ☐ nein

2.2 In welcher Wohnform möchten Sie bei einem Wechsel oder Auszug von zuhause leben?
- o bei Verwandten
- o Lehrlings- / Studentenheim
- o in WG mit bekannter/n Person(en)
- o Wohnung mit PartnerIn
- o in WG mit fremder/n Person(en)
- o Wohnung alleine
- o anderes: _____

2.3 Welche Art bevorzugen Sie für das Wohnen, wenn Sie von zuhause ausziehen oder die Wohnung wechseln?

- o Einfamilienhaus
- o Doppeleinfamilienhaus
- o Loft
- o Reihenhaus
- o MFH mit weniger als 6 Wohnungen
- o MFH mit mehr als 6 Wohnungen

2.4 Wie und wo soll der gewünschte Wohnraum angeordnet sein?

- o (Etagen-)Wohnung im Erdgeschoss
- o (Etagen-)Wohnung im Obergeschoss
- o Dach (mit Schräge)
- o Attika (Dachwohnung; Flachdach)
- o Maisonettewohnung (= doppelstöckig)

2.5 Wo soll sich Ihr nächster Wohnsitz grossräumlich idealerweise befinden?

- o In einer grösseren Stadt (z.B. Zürich, Bern, Basel)
- o In einer Agglomerationsgemeinde einer grösseren Stadt
- o in einem Mittelzentrum (z.B. Aarau, Baden)
- o in einer grösseren, nicht-städtischen Gemeinde
- o in einer kleineren Gemeinde (dörflicher Charakter)
- o in einem Weiler (= Wohnsiedlung, die aus wenigen Häusern besteht)
- o auf dem Land (ausserhalb des Siedlungsgebiets; Bauernhofstil)

2.6 Wie stellen Sie sich Ihren nächsten Wohnstandort auf kleinräumiger Ebene (Quartier) vor?

- o in einer Altstadt
- o in einem „hippen/trendigen“ Stadtquartier (Szenequartier)
- o in einem Künstlerquartier
- o in einem Stadtrandquartier
- o in einem Arbeiterquartier
- o in einem Mehrfamilienhausquartier
- o in einem Einfamilienhausquartier
- o anderes: _____
- o keine Äusserung / weiss ich nicht

2.7 Welches ist Ihre bevorzugte, nächste Wohngemeinde (inkl. PLZ, falls bekannt)?

_____

2.8 Wie viele Zimmer soll die nächste Wohnung vorzugsweise aufweisen? _____

2.9 Welches wäre die Idealgrösse Ihrer nächsten Wohnung?

- o bis 40 m^2
- o 41 - 80 m^2
- o 81 - 120 m^2
- o mehr als 120 m^2

2.10 Welchen Betrag sind Sie bereit, für die nächste Wohnung monatlich zu bezahlen?

- o bis 300 CHF
- o bis 500 CHF
- o bis 700 CHF
- o bis 1000 CHF
- o bis 1500 CHF
- o bis 2000 CHF
- o bis 2500 CHF
- o über 2500 CHF

2.11 Wie soll Ihre nächste Wohnung finanziert werden?

- o Vollständig durch die Eltern
- o Unterstützung durch die Eltern
- o Selbständig (Arbeit)
- o Mit (Bank-)Kredit
- o bisher keine Gedanken gemacht

2.12 Wie lange darf die Reisezeit zwischen dem nächsten Wohnsitz und Ihrer Arbeits- / Ausbildungsstätte maximal betragen?

o bis 15 min o bis 30 min o bis 1 h
o bis 1,5 h o spielt keine Rolle

2.13 Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Faktoren bei Ihrer nächsten Wohnung?

	Sehr wichtig	Wichtig	Weniger wichtig	unwichtig
Wohnumfeld				
Ruhige Lage (bzgl. Strassen-/Bahn-/Personen-Lärm)	o	o	o	o
Zentrale Lage / Innenstadt	o	o	o	o
Nähe zu grösserer Stadt	o	o	o	o
Nähe zu Bahnhof (in Fusswegdistanz)	o	o	o	o
Nähe zu Busstation	o	o	o	o
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (des täglichen Bedarfs)	o	o	o	o
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (Kleider etc.)	o	o	o	o
Nähe zu Arbeits- / Ausbildungsstätte	o	o	o	o
Nähe zu Sportmöglichkeiten	o	o	o	o
Nähe zu Ausgangsmöglichkeiten (Restaurants, Bars, Discos, Kinos etc.)	o	o	o	o
Nähe zu Freunden und Verwandten	o	o	o	o
Nähe zu Erholungsraum (Wald, See, Park etc.)	o	o	o	o
Grünes / natürliches Umfeld (Bäume)	o	o	o	o
Ruf / Image des Quartiers	o	o	o	o
Vorwiegend Wohnbevölkerung gleicher Nationalität/Herkunft im Quartier	o	o	o	o
Geringe Steuern	o	o	o	o
Tiefe Bevölkerungsdichte	o	o	o	o
Gute Nachbarschaft	o	o	o	o

	Sehr wichtig	Wichtig	Weniger wichtig	unwichtig
Ausstattung				
Neubau mit moderner Ausstattung	o	o	o	o
Altbau mit Holzboden	o	o	o	o
Helle, freundliche Atmosphäre	o	o	o	o
Balkon / Terrasse	o	o	o	o
Garten / Gartenmitbenutzung	o	o	o	o
Waschmaschine / Tumbler bzw. Trockner	o	o	o	o
Geschirrwaschmaschine	o	o	o	o
Wohnküche / offene Küche	o	o	o	o
Badewanne	o	o	o	o
Eigener Parkplatz	o	o	o	o
Umweltfreundliche Technologien / Bauweise	o	o	o	o

Universität Zürich[UZH]

Institute for Banking and Finance – CUREM
MAS in Real Estate – Jahrgang 2012/2013

2.14 Welchen der nachfolgenden Faktoren gewichten Sie bei der nächsten Wohnung höher?
Ich möchte lieber...

o	Günstige Miete	als	o	Grosse Wohnfläche
o	Günstige Miete	als	o	Zentrale Lage
o	Grosse Wohnfläche	als	o	Zentrale Lage
o	Nähe zu Freizeit-/Ausgangsangeboten	als	o	Nähe zu Arbeits-/Ausbildungsstätte
o	Nähe zu Freunden und Bekannten	als	o	Nähe zu Arbeits-/Ausbildungsstätte
o	Gutes ÖV-Angebot	als	o	Eigener Parkplatz
o	Ruhige Lage	als	o	Zentrale Lage

2.15 In welcher der folgenden Siedlungsformen könnten Sie sich vorstellen, zukünftig zu wohnen? (Mehrfachnennungen möglich)

- □ Einfamilienhaus auf dem Land
- □ Wohnung in städtischem Hochhaus
- □ Autofreie Wohnsiedlung
- □ Mehrfamilien-Wohngemeinschaft
- □ Grosssiedlung (= einige grosse Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Infrastruktur)
- □ Öko-Siedlung (= natürliche Bauweise/-stoffe, CO_2-neutral, 2000 Watt-Gesellschaft)
- □ Blockrandbebauung (= städtischer Häuserblock direkt an der Strasse, mit Innenhof)
- □ Ehemaliges, modernisiertes und belebtes Industrieareal (z.B. ABB-Areal Baden, Hürlimann-Areal Zürich)
- □ anderes: _____

3. Personenbezogene Angaben

3.1 Geschlecht: o weiblich o männlich

3.2 Alter: _____

3.3 Nationalität / Herkunft (z.B. Finnland): _____

3.4 Aktuelle Ausbildung

- o Mittelschule / Gymnasium / Kantonsschule → Schwerpunkt: _____
- o Fachmittelschule / Wirtschaftsmittelschule → Schwerpunkt: _____
- o Berufsschule mit Berufsmatur → Beruf: _____
- o Berufsschule ohne Berufsmatur → Beruf: _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Autor: Claude Benz, MSc in Geography UZH
E-Mail: claude.benz@uzh.ch
Ort: Aarau
Datum: 30. April 2013

A2 Raumgliederung der Schweiz

Gemeindetypen (22)	1	Grosszentren
	2	Mittelzentren
	3	Kleinzentren
	4	Peripheriezentren
	5	Einkommensstarke Gemeinden
	6	Touristische Gemeinden
	7	Semitouristische Gemeinden
	8	Gemeinden mit Heimen und Institutionen
	9	Arbeitsplatzgemeinden metropolitaner Regionen
	10	Suburbane Gemeinden metropolitaner Regionen[97]
	11	Periurbane Gemeinden metropolitaner Regionen[98]
	12	Arbeitsplatzgemeinden nicht-metropolitaner Regionen
	13	Suburbane Gemeinden nicht-metropolitaner Regionen
	14	Periurbane Gemeinden nicht-metropolitaner Regionen
	15	Wegpendlergemeinden mit hoher Zuwanderung
	16	Wegpendlergemeinden mit geringer Zuwanderung
	17	Industriell-tertiäre Gemeinden
	18	Industrielle Gemeinden
	19	Agrar-industrielle Gemeinden
	20	Agrar-tertiäre Gemeinden
	21	Agrarische Gemeinden
	22	Gemeinden mit starkem Bevölkerungsrückgang
Gemeindetypen (9)	1	Zentren
	2	Suburbane Gemeinden
	3	Einkommensstarke Gemeinden
	4	Periurbane Gemeinden
	5	Touristische Gemeinden
	6	Industrielle und tertiäre Gemeinden
	7	Ländliche Pendlergemeinden
	8	Agrar-gemischte Gemeinden
	9	Agrarische Gemeinden
Typologie der MS-Regionen 2000	1	Metropolraum, Kernagglomeration
	2	Metropolraum, suburbane Zone
	3	Metropolraum, periurbane Zone
	4	Metropolraum, Mittelagglomeration
	5	Metropolraum, Kleinagglomeration
	6	Region einer Grossagglomeration, tertiär
	7	Region einer Mittelagglomeration, industriell
	8	Region einer Mittelagglomeration, tertiär
	9	Region einer Kleinagglomeration, industriell
	10	Region einer Kleinagglomeration, touristisch
	11	Rurale agro-industrielle Region
	12	Rurale industrielle Region
	13	Rurale agro-touristische Region
	14	Rurale agrarische Region

[97] Suburbane Gemeinden = Gemeinden mit verdichteter Bauweise
[98] Periurbane Gemeinden = Gemeinden mit lockerer Bauweise

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Wohnstandortvorstellungen und Wohnpräferenzen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen im schweizerischen Mitteland “ 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.

Aarau, den 9. August 2013

_____

Claude Benz