

Zielgruppen im Wohnungsbau : "Ältere Paarhaushalte"

Autor(en): **Scherrer, Marcel / Belart, David**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2010)**

Heft 10: **Die Vorstadt = Le faubourg = The Suburbs**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

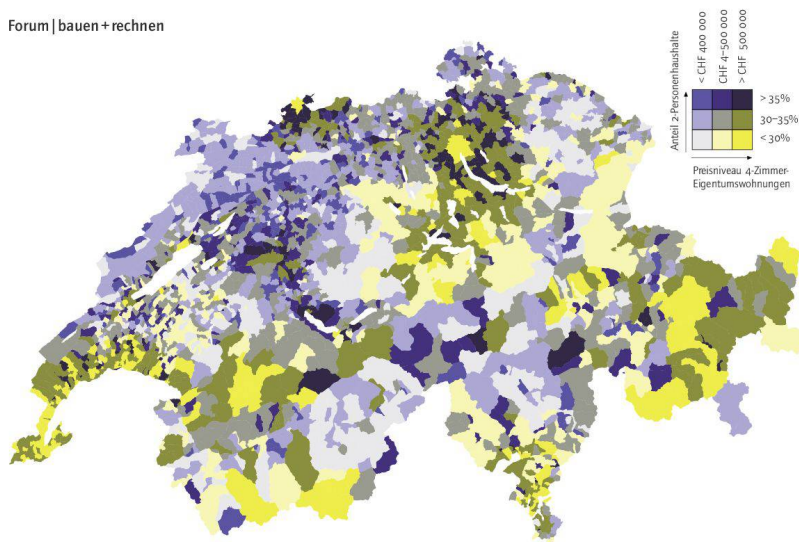
Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-144841>

Nutzungsbedingungen

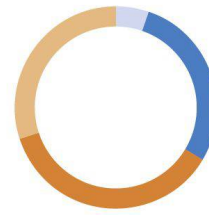
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Paarhaushalte und Preisniveau Wohneigentum, Quellen: BFS, Immo-Monitoring Wüest & Partner, 2009



■ Bis 3000 ■ 3001-6000
 ■ 6001-9000 ■ Über 9000

Quelle: Immo-Barometer NZZ / Wüest & Partner

Einkommensgruppen bei älteren Paaren (in CHF pro Monat)

Zielgruppen im Wohnungsbau: «Ältere Paarhaushalte»

Paarhaushalte sind ein Durchschnittsmodell in der Landschaft der schweizerischen Haushaltsstrukturen. Sie haben sich in den vergangenen Jahrzehnten mit einem langsam, aber stetig wachsenden Anteil behauptet, während die Einpersonen-Haushalte rasant zugenommen und die Grosshaushalte eine ebenso rasante Talfahrt verzeichnet haben. Rund ein Drittel aller Haushalte in der Schweiz sind Zwei-Personen-Haushalte. Bei drei Vierteln davon ist der Haushaltsvorstand über 40 Jahre alt. Mit dieser Definition wird deutlich, dass es sich bei den älteren Paaren mit einem Viertel aller Haushalte zahlenmässig um eine der bedeutendsten Zielgruppen handelt.

Paare im Alter von über 40 Jahren sind in der Schweiz räumlich relativ gleichmässig verteilt. In Kleinzentren und in der Peripherie sowie in einzelnen Agglomerationsgemeinden sind sie leicht überdurchschnittlich vertreten. Diese Verteilung ist weit weniger akzentuiert als bei anderen Zielgruppen, die in jüngeren Jahren etwa in die Zentren streben.

Bei den älteren Paarhaushalten spielt das «Nachfamilien-Phänomen» eine starke Rolle. Die erwachsenen Kinder sind ausgezogen und hinterlassen die entsprechende Wohnfläche. Trotz wesentlicher Änderungen der Lebensumstände haben ältere Paare die geringsten Umzugsabsichten aller Zielgruppen: Nur jedes sechste dieser Paare schaut sich nach einer neuen Wohnung um. Bei

einem Drittel dieser Wohnungssuchenden handelt es sich um Wohneigentümer, die aus ihrem Einfamilienhaus oder ihrer Eigentumswohnung ausziehen möchten. Das sind zu einem wesentlichen Teil Elternpaare, denen das Eigenheim beim Auszug der Kinder zu gross geworden ist.

Diese «Empty-Nester» suchen in der Regel eine kleinere Wohnung. Von den übrigen suchen etwa gleich viele Haushalte eine grössere beziehungsweise eine gleich grosse Wohnung, womit der Wohnflächenkonsum über die ganze Gruppe hinweg konstant bleibt. Dies steht im Gegensatz zu den meisten anderen Zielgruppen, welche stets nach mehr Wohnfläche streben. Damit lässt sich auch begründen, weshalb die Gruppe der älteren Paare als Gesamtes kaum mehr zusätzliche Wohnflächen nachfragt, obwohl sie zu den zahlungskräftigsten Zielgruppen gehört. Auffallend ist die hohe Verweildauer älterer Paare in ihrer Wohnung. Fast 60 Prozent der befragten Haushalte wohnt bereits über zehn Jahre in der angestammten Wohnung, was mit Abstand den höchsten Wert aller Zielgruppen darstellt. Damit einher geht auch die geringe Umzugsbereitschaft.

In diesem Umzugsverhalten kommt der relativ hohe Wohlstand dieser Altersgruppe zum Ausdruck: Ältere Paare können sich in der Regel die gleich grosse Wohnfläche leisten wie zuvor in der Familienphase. Zudem befindet sich der Wohnort häufig nicht in den Zentren mit dem höchsten Preisniveau, was die Erreichbarkeit des Wohnraumes erleichtert. Ablesbar wird dies aus raumplanerischer Sicht in den vielen Einfamilienhausquartieren des Mittellandes: Wo theoretisch ein

hohes Verdichtungspotenzial vorhanden wäre, wird dies in der Praxis durch die Eigentümerstrukturen erschwert.

Jene älteren Paare, die tatsächlich umziehen wollen, suchen mehrheitlich Wohneigentum und überdurchschnittlich oft eine Eigentumswohnung. 40 Prozent der Befragten ziehen den Kauf einer Wohnung in Betracht, erheblich mehr als in allen anderen Zielgruppen. Dabei scheint der Preis nicht von entscheidender Bedeutung zu sein, denn sowohl bei den Haushalten mit tieferen als auch bei jenen mit höheren Einkommen rangieren die Wohnkosten frühestens an fünfter Stelle der Präferenzliste. Auffallend ist dagegen der tiefere Stellenwert des Wohnumfeldes, vor allem bei Paaren mit geringeren Einkommen. Haushalte mit höheren Einkommen legen verstärkt Wert auf eine immissionsfreie Wohnsituation. Dagegen scheinen direkte Komfortfaktoren – trotz des fortgeschrittenen Alters eines Teils der Befragten – etwas in den Hintergrund zu treten.

Paare bilden also trotz der Individualisierung der Gesellschaft eine Art Fixpunkt in der Haushaltsstruktur: Sie sind das Grundmodul, um das sich Familien bilden. Sie finden in jungen Jahren zusammen, gestalten zusammen ihr Leben und verbleiben, nachdem der Nachwuchs ausgeflogen ist, zumeist relativ zahlungskräftig in ihren zu grossen Wohnungen.

Wüest & Partner AG, Marcel Scherrer, David Belart
www.wuestundpartner.com

Quellen: Bundesamt für Statistik, Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE), 2009, Immo-Barometer 2008, NZZ/Wüest & Partner