DER RICHTIGE STANDORT FÜR MEIN HAUS

Wo wollen wir in Zukunft wohnen? Diese Frage ist essentiell für viele Menschen, die sich für den Hausbau entscheiden. In allen Regionen der Schweiz gibt es attraktive Standorte – es kommt allerdings auf den Haushaltstyp und die individuellen Vorlieben an.

TEXT MANUEL LEHNER **GRAFIK** FAHRLÄNDER PARTNER

Menschen wechseln ihren Wohnort aus vielfältigen Gründen. Ist der Entscheid für den Wechsel einmal gefallen, stellt sich die Frage nach dem künftigen Wohnstandort. In der Schweiz ist die Wohnstandortwahl stark lokal ausgerichtet, denn rund die Hälfte der Haushalte zieht innerhalb der Gemeinde um oder wechselt in eine Nachbargemeinde. Dies ist gut nachvollziehbar, sind doch die Arbeits- und Ausbildungsorte sowie die bestehenden sozialen Kontakte wichtige Anker in der Wohnregion. Bei Umzügen in andere Regionen fallen diese Anker teilweise weg, wodurch die Standorteigenschaften potentieller Wohngemeinden an Relevanz gewinnen.

Manuel Lehner,
Partner.
Fahrländer Partner AG,
Zürich.
fpre.ch

DIE WAHL DES RICHTIGEN STANDORTS

Der Entscheid über den neuen Wohnstandort bildet das Ende eines Abwägungsprozesses, in welchem die Haushaltsmitglieder Vor- und Nachteile der potentiellen Standorte vergleichen. Dabei steht die Frage «wie wähle ich den richtigen Standort für mein Haus?» im Zentrum. Aus Befragungen und wissenschaftlichen Studien kennt man die wichtigsten Kriterien und weiss, dass die Haushaltsstruktur die Gewichtung der verschiedenen Wohnstandorteigenschaften konditioniert. So wird beispielsweise ein älteres Paar bei der Wohnortsuche andere Prioritäten setzen als ein dreissigjähriger Single oder eine Familie mit schulpflichtigen Kindern. Weiter haben sozioökonomische Eigenschaften wie Status, Beruf, Einkommen oder Lebensstil einen Einfluss auf die Wohnstandortpräferenzen. Individualisierte Haushalte gewichten beispielsweise das ÖV-Angebot stärker als bürgerlich-traditionelle während letztere mehr Gewicht auf das Image und die Stabilität der Wohnverhältnisse legen.

In der Schweiz sind die wichtigsten Standorteigenschaften bekannt und können für jede Gemeinde berechnet werden. Die erforderlichen Daten lassen sich in grossräumige und kleinräumige Indikatoren unterteilen. Die erste Kategorie hat primär mit der Zentralität zu tun. Mit der Wahl des Wohnstandorts wird auch die Erreichbarkeit zu Einrichtungen des täglichen Lebens determiniert. Sehr bedeutsam ist dabei die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen. Bei den kleinräumigen Eigenschaften stehen das unmittelbare Wohnumfeld, das Image und die Stabilität der Wohnverhältnisse im Zentrum. Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) hat aus den Daten für jede Schweizer Gemeinde den Wohn- und Lebensqualität-Index (WLQI) berechnet, der einen landesweiten Vergleich erlaubt. Die Hauptindikatoren des WLQI werden gemäss den Standortpräferenzen unterschiedlicher Haushaltstypen gewichtet. Hierfür werden neun Gruppen gebildet, die verschiedene soziale Schichten, Lebensstile und Lebensphasen repräsentieren und dadurch unterschiedliche Vorlieben aufweisen.

Die Haushaltsmitglieder sollten sich bei der Frage nach dem richtigen Standort überlegen, welche Präferenzen sie bezüglich Zentralität, Wohnumfeld, Image und Stabilität haben und wo diese im Gesamtpaket am besten erfüllt werden. Die Resultate des WLQI zeigen, dass es in allen Landesregionen attraktive Gemeinden gibt, die den wichtigsten Standortanforderungen gerecht werden. Innerhalb der Regionen gibt es allerdings grosse Unterschiede betreffend der Attraktivität für verschiedene Haushaltstypen. Für bürgerlich-traditionelle Familien sind Gemeinden attraktiv, die eine Kombination von guter Erreichbarkeit und ländlicher Atmosphäre bieten. Solche Gemeinden verfügen typischerweise über eine hohe Landschaftsqualität mit attraktiven Naturräumen und wenig Zersiedlung. Zudem befinden sie sich an Lagen mit Süd- oder Süd-West-Exposition, was eine gute Besonnung mit sich bringt. In der Grossregion Zürich sind dies die topographisch begünstigten Gemeinden in der Nähe der Zentren Winterthur, Zürich und Baden sowie die Region Mutschellen (vgl. Karte). Aber auch einzelne Gemeinden mit idyllischen Landschaften und Seeanstoss wie Walchwil und Oberägeri im Kanton Zug bieten attraktive Bedingungen. Im landesweiten Vergleich schneiden Gemeinden im Einzugsgebiet der grossen Zentren besonders gut ab. Die Städte selber sind insbesondere für individualisierte und junge Haushalte attraktiv. Gemeinden mit schlechter Zentrumsanbindung schneiden unterdurchschnittlich ab, was aber nicht bedeutet, dass die Wohn- und Lebensqualität dort schlecht ist. Die Mehrheit der Menschen gewichtet die Zentralität aber höher als andere Faktoren. ✧

Grossregion Zürich: Exzellente Bedingungen für bürgerlich-traditionelle Familien. Als exzellent gelten Gemeinden mit einem WLQI > 120.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner.