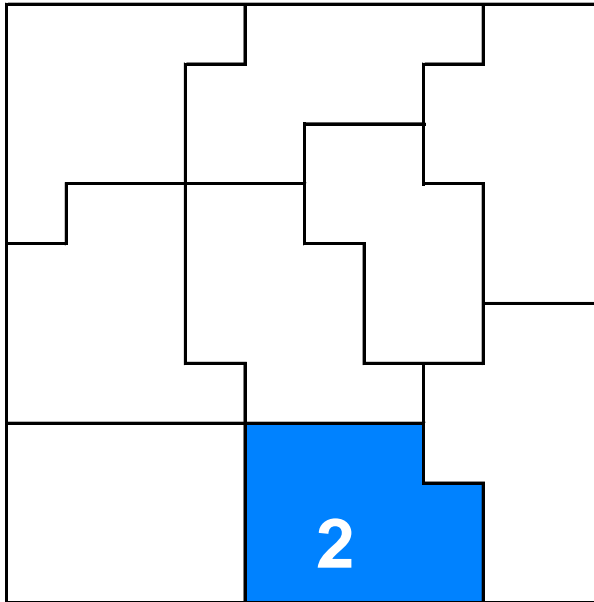


Segment 2: Moderne Arbeiter

Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt



**FP
RE**

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

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

Münzrain 10
3005 Bern

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

sotomo

2.1 Moderne Arbeiter: Einleitung

Rund 12 % der Schweizer Haushalte zählen zum Typ Moderne Arbeiter. Dieses Segment verfügt über ein eher geringes Ausbildungsniveau, arbeitet in qualifizierten, manuellen Berufen oder im Dienstleistungs- und Industriesektor als unqualifizierte Angestellte. Dementsprechend niedrig sind die Einkommen, so dass in den Familien häufig beide Elternteile arbeiten müssen.



Der Lebensstil der Modernen Arbeiter ist von den finanziellen Restriktionen geprägt. Sie wohnen meist in Mietwohnungen häufig an stark belasteten Lagen. Im Konsum und Geschmack orientieren sie sich am Mittelstand. Die Freizeitgestaltung orientiert sich einerseits an Aktivitäten ausserhalb des Hauses: Shoppingcenter, Sportveranstaltungen, Beizenbesuch, er ist andererseits durch intensiven Medienkonsum zu Hause bestimmt.

2.2 Moderne Arbeiter: Beispiele dreier fiktiver Haushalte

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

Frau Marques, Einelternfamilie

Maria Marques stammt aus Portugal und arbeitet in der Schweiz als Putzfrau. Sie lebt mit ihrer 3 jährigen Tochter alleine in einer kleinen Zweizimmerwohnung mit einer tiefen Miete und funktionalem Grundriss. Sie ist alleinerziehende Mutter. Ihre Eltern wohnen im Nachbardorf und helfen bei der Erziehung. Sie muss mit einem sehr knappen Budget auskommen. Deshalb verzichtet sie auch auf eine zentraler gelegene Wohnung.

Ehepaar Zumbühl, Älteres Paar

Hans Zumbühl arbeitete viele Jahre als Zimmermann bis er Probleme mit dem Rücken bekommen hat. Seitdem arbeitet er als Hilfshauswart in einem grossen Betrieb, wo er auch zusammen mit seiner Frau eine kleine Dienstwohnung bewohnt. Seine Frau Heidi ist in der Mensa desselben Betriebs tätig. Beide haben noch 5 Jahre bis zur Pensionierung. Dann müssen sie sich eine neue Wohnung suchen. Ihre beiden erwachsenen Töchter sind schon lange ausgezogen. Sie haben beide studiert. Denn dem Ehepaar Zumbühl war es wichtig, dass es die Kinder einmal besser haben werden.

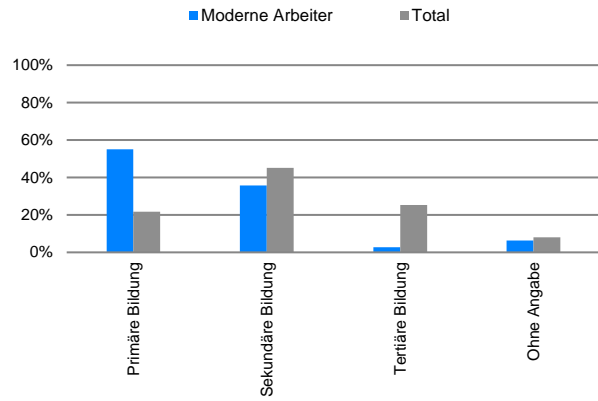
Familie Milovic, Familie mit Kindern

Familie Milovic wohnt in einem Kleinzentrum. Karim Milovic arbeitet in der lokalen Lebensmittelfabrik wo er in der Verpackungsabteilung arbeitet. Er und seine Frau Leonora haben soeben ein Kind bekommen. Sie bleibt vorerst zuhause und kümmert sich um die kleine Familie. Sie wohnen in einer Mietwohnung, welche eher etwas teuer ist für sie. Ihr grösstes Hobby ist das in der Wohnung eingerichtete Heimkino, wo sie fast täglich einen Film schauen. Leonora plant so schnell wie möglich wieder Teilzeit im Verkauf zu arbeiten.

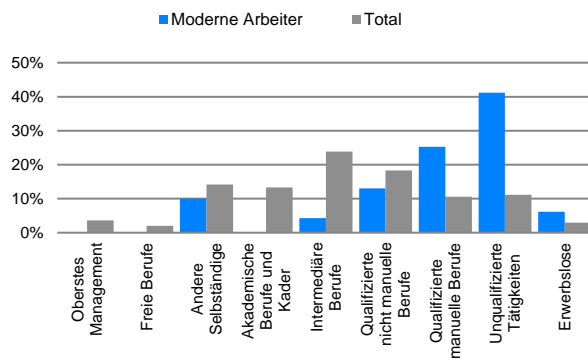
2.3 Wer sind die Modernen Arbeiter?

Charakteristikum Typische Ausprägung

Ausbildungsniveau Geringes Ausbildungsniveau

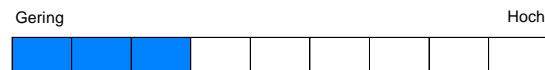


Beruf Qualifizierte manuelle Berufe und unqualifizierte Tätigkeiten in Dienstleistung oder Industrie

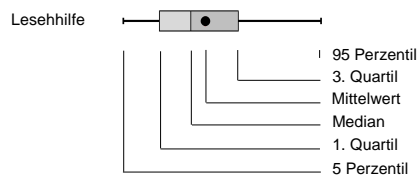
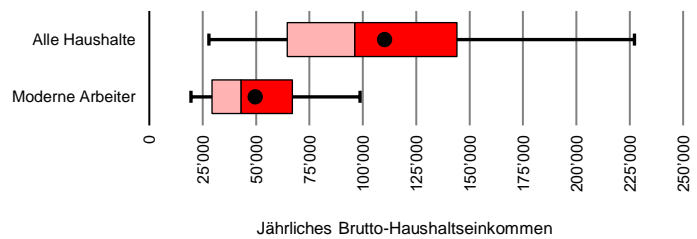


Berufliche Stellung Angestellte

Einkommen Geringe Einkommen

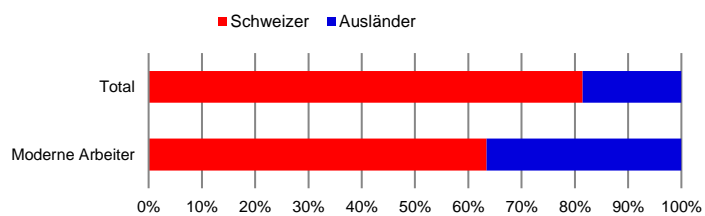


Verteilung der Einkommen



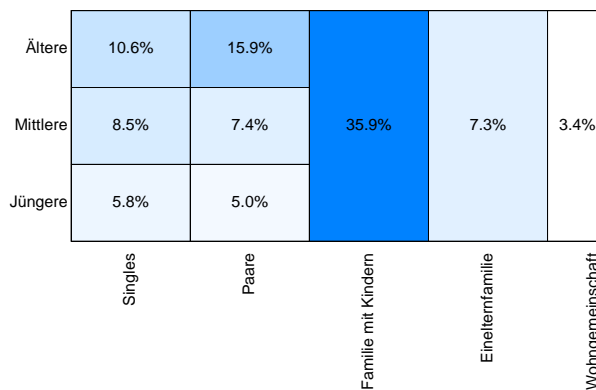
Charakteristik Typische Ausprägung

Nationalität

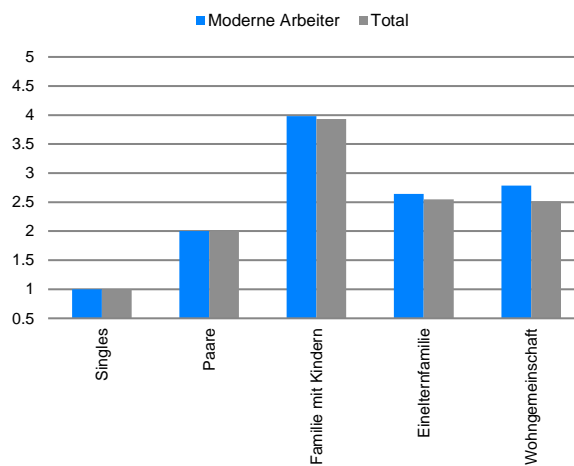


Lebensphasen

Familien und ältere Paare und Singles



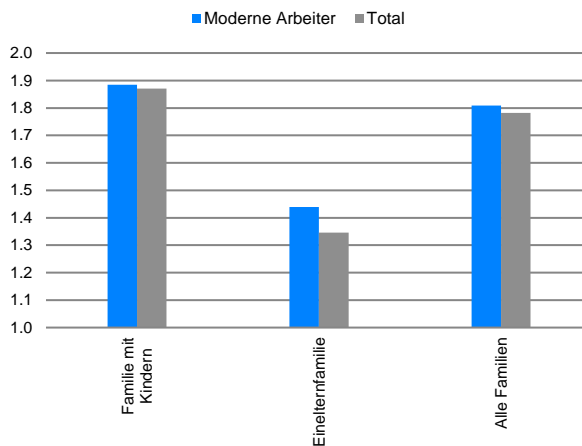
Durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt 2.5 Personen



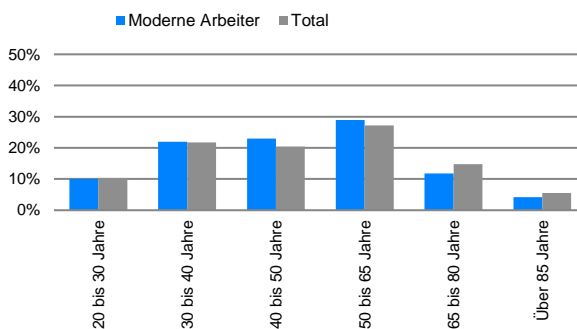
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Charakteristikum Typische Ausprägung

Durchschnittliche Anzahl Kinder pro Familie 1.8 Kinder

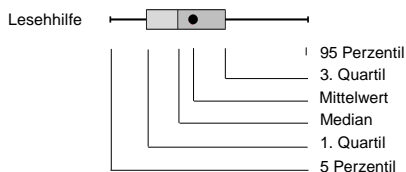
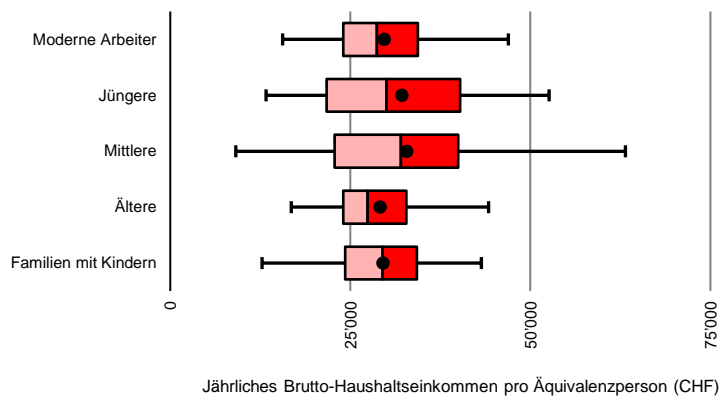


Durchschnittsalter der Referenzperson



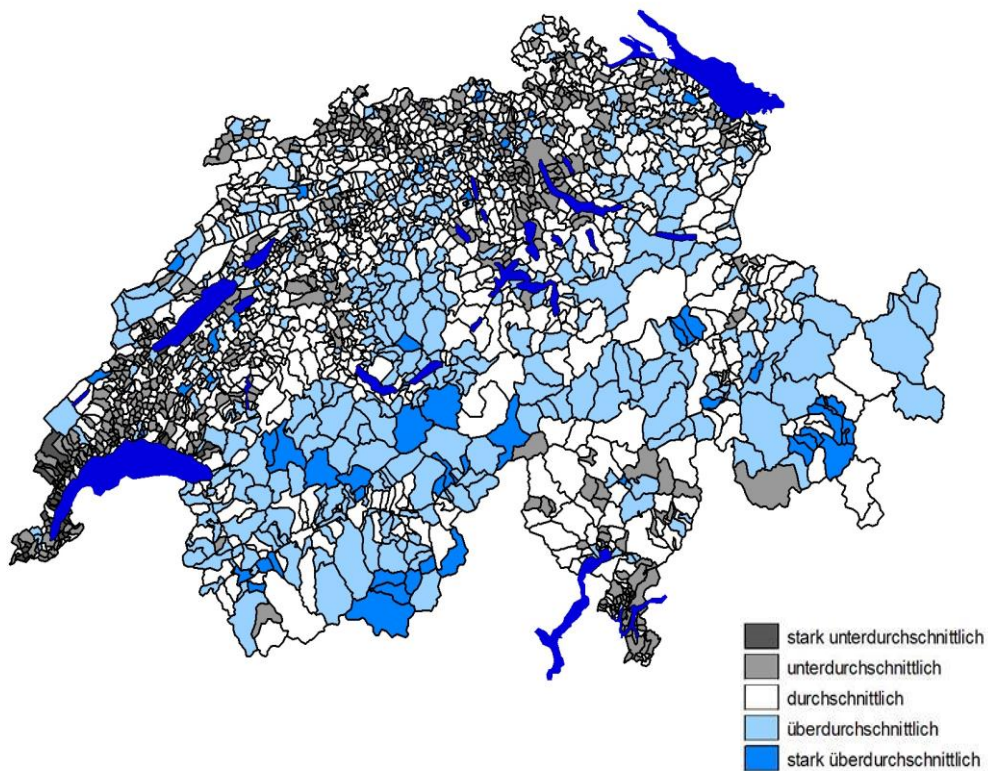
Einkommen

Verteilung der Einkommen pro Äquivalenzperson



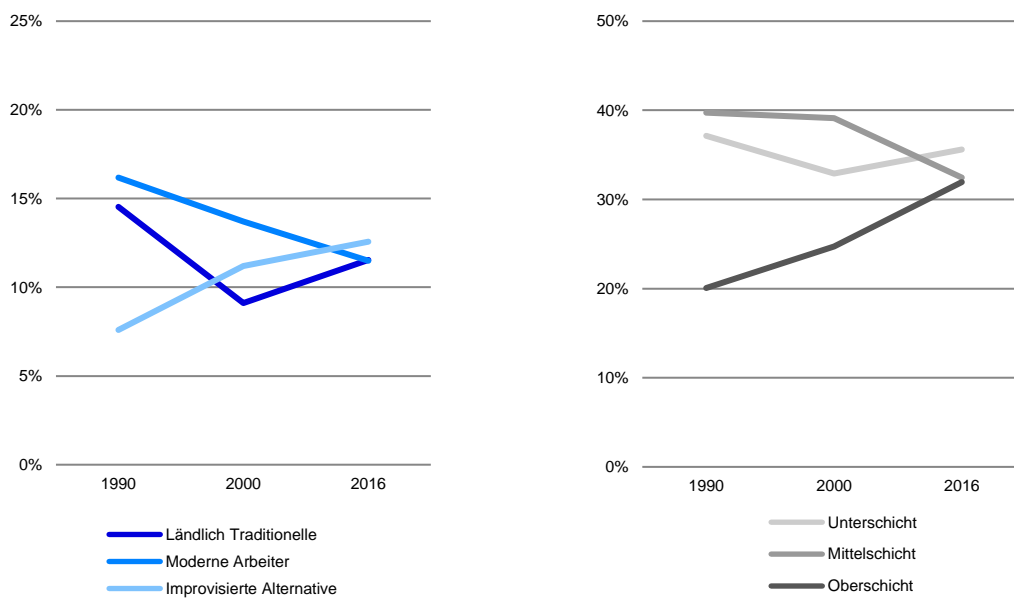
2.4 Moderne Arbeiter: Verteilung und Entwicklung

Differenz der Anteile der Gemeinde zu den schweizweiten Anteilen



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

Entwicklung der Anteile der Nachfragersegmente und der Sozialen Schichten



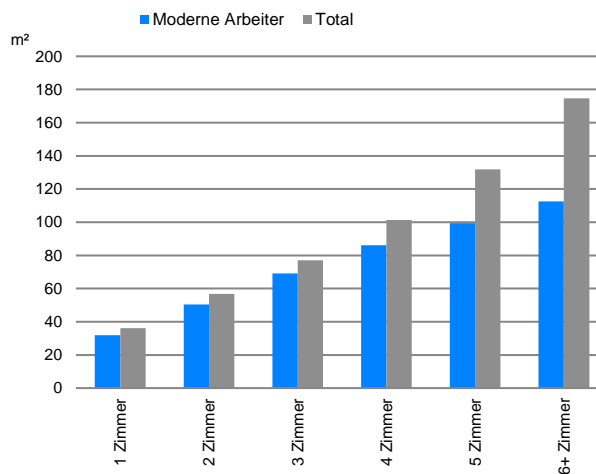
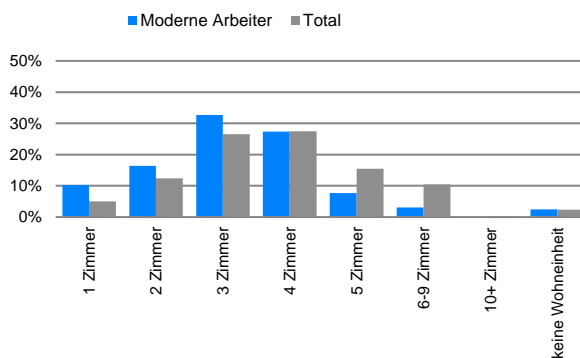
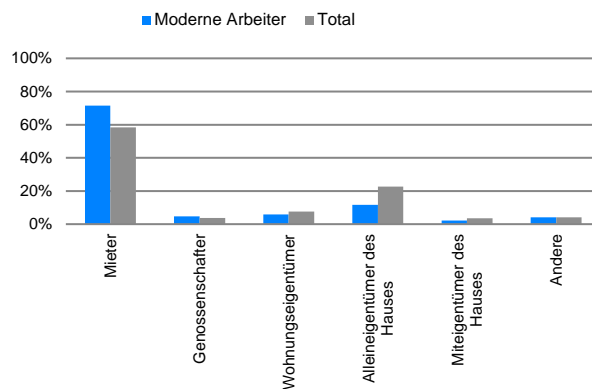
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

2.5 Wie leben die Modernen Arbeiter?

Charakteristikum	Typische Ausprägung																																	
Wohnort	Zentren und Suburbane Gemeinden																																	
	<table border="1"> <caption>Wohnort: Typische Ausprägung</caption> <thead> <tr> <th>Gemeinde-Typ</th> <th>Moderne Arbeiter (%)</th> <th>Total (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zentren</td> <td>~38</td> <td>~32</td> </tr> <tr> <td>Suburbane Gemeinden</td> <td>~28</td> <td>~28</td> </tr> <tr> <td>Einkommensstarke Gemeinden</td> <td>~2</td> <td>~5</td> </tr> <tr> <td>Periurbane Gemeinden</td> <td>~8</td> <td>~10</td> </tr> <tr> <td>Touristische Gemeinden</td> <td>~5</td> <td>~5</td> </tr> <tr> <td>Industrielle und tertiäre Gemeinden</td> <td>~10</td> <td>~10</td> </tr> <tr> <td>Ländliche agrarische Gemeinden</td> <td>~12</td> <td>~12</td> </tr> </tbody> </table>	Gemeinde-Typ	Moderne Arbeiter (%)	Total (%)	Zentren	~38	~32	Suburbane Gemeinden	~28	~28	Einkommensstarke Gemeinden	~2	~5	Periurbane Gemeinden	~8	~10	Touristische Gemeinden	~5	~5	Industrielle und tertiäre Gemeinden	~10	~10	Ländliche agrarische Gemeinden	~12	~12									
Gemeinde-Typ	Moderne Arbeiter (%)	Total (%)																																
Zentren	~38	~32																																
Suburbane Gemeinden	~28	~28																																
Einkommensstarke Gemeinden	~2	~5																																
Periurbane Gemeinden	~8	~10																																
Touristische Gemeinden	~5	~5																																
Industrielle und tertiäre Gemeinden	~10	~10																																
Ländliche agrarische Gemeinden	~12	~12																																
Wohnumfeld	Belebt, dicht, familiär																																	
Verkehrsmittel	Gemischt																																	
	<table border="1"> <caption>Verkehrsmittel: Typische Ausprägung</caption> <thead> <tr> <th>Verkehrsmittel</th> <th>Moderne Arbeiter (%)</th> <th>Total (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kein Arbeitsweg</td> <td>~8</td> <td>~10</td> </tr> <tr> <td>zu Fuss</td> <td>~10</td> <td>~8</td> </tr> <tr> <td>ÖV</td> <td>~15</td> <td>~13</td> </tr> <tr> <td>ÖV&IV</td> <td>~3</td> <td>~4</td> </tr> <tr> <td>ÖV&Velo</td> <td>~1</td> <td>~2</td> </tr> <tr> <td>MIV</td> <td>~45</td> <td>~45</td> </tr> <tr> <td>MIV&Velo</td> <td>~2</td> <td>~3</td> </tr> <tr> <td>Velo</td> <td>~6</td> <td>~5</td> </tr> <tr> <td>Verschiedene</td> <td>~1</td> <td>~1</td> </tr> <tr> <td>Unbekannt</td> <td>~12</td> <td>~11</td> </tr> </tbody> </table>	Verkehrsmittel	Moderne Arbeiter (%)	Total (%)	Kein Arbeitsweg	~8	~10	zu Fuss	~10	~8	ÖV	~15	~13	ÖV&IV	~3	~4	ÖV&Velo	~1	~2	MIV	~45	~45	MIV&Velo	~2	~3	Velo	~6	~5	Verschiedene	~1	~1	Unbekannt	~12	~11
Verkehrsmittel	Moderne Arbeiter (%)	Total (%)																																
Kein Arbeitsweg	~8	~10																																
zu Fuss	~10	~8																																
ÖV	~15	~13																																
ÖV&IV	~3	~4																																
ÖV&Velo	~1	~2																																
MIV	~45	~45																																
MIV&Velo	~2	~3																																
Velo	~6	~5																																
Verschiedene	~1	~1																																
Unbekannt	~12	~11																																
Umzugsneigung	Mittel																																	
Preissensitivität	Hoch																																	
Eigentumswohnungsquote	Gering																																	
Einfamilienhausquote	Gering																																	
Wohneigentumsneigung	Gering																																	

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Charakteristikum	Typische Ausprägung
Wohnform	
Wohnungsgrundriss	Funktional, familientauglich
Architektur	Keine besonderen Ansprüche
Zimmerzahl	2-4 Zimmer
Wohnfläche	



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Charakteristikum	Typische Ausprägung																					
Wohnfläche pro Äquivalenzperson	<table border="1"> <caption>Wohnfläche pro Äquivalenzperson</caption> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Moderne Arbeiter (%)</th> <th>Total (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>weniger als 25m²/Äqu.Pers.</td> <td>~22</td> <td>~20</td> </tr> <tr> <td>25-40m²/Äqu.Pers.</td> <td>~18</td> <td>~17</td> </tr> <tr> <td>40-55m²/Äqu.Pers.</td> <td>~38</td> <td>~38</td> </tr> <tr> <td>55-75m²/Äqu.Pers.</td> <td>~10</td> <td>~12</td> </tr> <tr> <td>75-100m²/Äqu.Pers.</td> <td>~10</td> <td>~10</td> </tr> <tr> <td>über 100m²/Äqu.Pers.</td> <td>~5</td> <td>~2</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorie	Moderne Arbeiter (%)	Total (%)	weniger als 25m²/Äqu.Pers.	~22	~20	25-40m²/Äqu.Pers.	~18	~17	40-55m²/Äqu.Pers.	~38	~38	55-75m²/Äqu.Pers.	~10	~12	75-100m²/Äqu.Pers.	~10	~10	über 100m²/Äqu.Pers.	~5	~2
Kategorie	Moderne Arbeiter (%)	Total (%)																				
weniger als 25m²/Äqu.Pers.	~22	~20																				
25-40m²/Äqu.Pers.	~18	~17																				
40-55m²/Äqu.Pers.	~38	~38																				
55-75m²/Äqu.Pers.	~10	~12																				
75-100m²/Äqu.Pers.	~10	~10																				
über 100m²/Äqu.Pers.	~5	~2																				
Flächenbedarf pro Person	Mittel 																					
Ausbaustandard	Gering 																					
Materialisierung und Apparate	Funktional und praktisch																					
Technische Ausrüstung	Gering 																					
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	Gering 																					
Weitere spezifische Bedürfnisse	Keine																					

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

2.6 Moderne Arbeiter: Wohnumfeld

Der Prozess der Wohnungssuche ist durch Präferenzen und Restriktionen geprägt, die auf die Nachfrager einwirken. Dabei spielen bei den Nachfragersegmenten aus den sozial höheren Schichten die Präferenzen eine grössere Rolle und bei den sozial tieferen Schichten die Restriktionen. Die folgenden Angaben beziehen sich auf das Endergebnis der dabei spielenden Prozesse.

Charakteristikum	Typische Ausprägung	
Präferenz für urbanes Umfeld	Gering	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Gering Hoch </div>
Präferenz fürs Grüne	Mittel	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Gering Hoch </div>
Besonnung & Aussicht	Sekundär	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig Wichtig </div>
Erreichbarkeit Dienstleistungen	Mittel	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig Wichtig </div>
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	Sekundär	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig Wichtig </div>
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	Sekundär	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig Wichtig </div>
Wichtigkeit der Aussenräume	Durchschnittlich	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Gering Hoch </div>
Kleinräumige Erschliessung	Wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig Wichtig </div>
Kinderfreundlichkeit	Wichtig	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Weniger wichtig Wichtig </div>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.