

Haus und Geld

Wohn- und Lebensqualität – eine Frage der Präferenzen

Menschen wechseln ihren Wohnort aus vielfältigen Gründen. Ist der Entscheid für einen Wechsel gefallen, stellt sich die Frage nach der künftigen Wohngemeinde. In der Schweiz ist die Wahl des Wohnstandorts stark lokal ausgerichtet; 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 teilweise weg, wodurch die Standort-eigenschaften potenzieller Wohngemeinden an Relevanz gewinnen.

Landesweit attraktive Standorte

Dem Entscheid zum Wohnortwechsel vorgelagert ist ein Abwägungsprozess. Aus Untersuchungen weiss man, dass die Haushaltsstruktur bei der Gewichtung der verschiedenen Eigenschaften des Wohnstandorts eine wichtige Rolle spielt. So wird ein älteres Paar bei der Wohnortsuche andere Prioritäten setzen als ein 30-jähriger Single oder eine Familie mit kleinen Kindern. Weiter haben sozioökonomische Eigenschaften wie Beruf, Einkommen oder Lebensstil einen Einfluss auf die Präferenzen. Individualisierte Haushalte gewichten 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 flächendeckend bekannt und können für jede Gemeinde berechnet werden. Die hierfür erforderlichen Daten lassen sich in gross- und kleinräumige Indikatoren unterteilen. Die erste Kategorie hat primär mit Fragen der Zentralität zu tun. Mit der Wahl des Wohnstandorts wird auch die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Lebens determiniert. Zentral ist dabei die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen. Bei den kleinräumigen Eigenschaften stehen das unmittelbare Wohnumfeld, das kleinräumige Image und die Nachbarschaft im Zentrum. Fahrländer Partner Raumentwicklung hat aus den verfügbaren Daten für jede Gemeinde den Wohn- und Lebensqualität-Index (WLQI) berechnet, der einen relativen 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 repräsen-

tieren und so unterschiedliche Vorlieben punkto Wohnort aufweisen.

Die Resultate zeigen, dass es in allen Landesregionen attraktive Gemeinden gibt, die den wichtigsten Standortanforderungen gerecht werden. Innerhalb der Regionen gibt es allerdings grosse Unterschiede betreffend die Attraktivität für verschiedene Haushaltstypen. Bürgerlich-traditionelle Familien schätzen z. B. Gemeinden, 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 topografisch 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 für bürgerlich-traditionelle Familien.

Zentralität wird hoch gewichtet

Im landesweiten Vergleich schneiden Gemeinden im Einzugsgebiet der grossen städtischen 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 bei der Wohnstandortwahl aber höher als alle anderen Faktoren.

*Manuel Lehner
Fahrländer Partner*

Eine Karte mit dem WLQI aller Schweizer Gemeinden findet sich unter: http://fpre.ch/de/produkte_wlqi.asp