

# Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt Konzeption & Überblick

---

**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**  
gesellschaft, politik & raum ■ ■ ■

## Gesamtkonzept

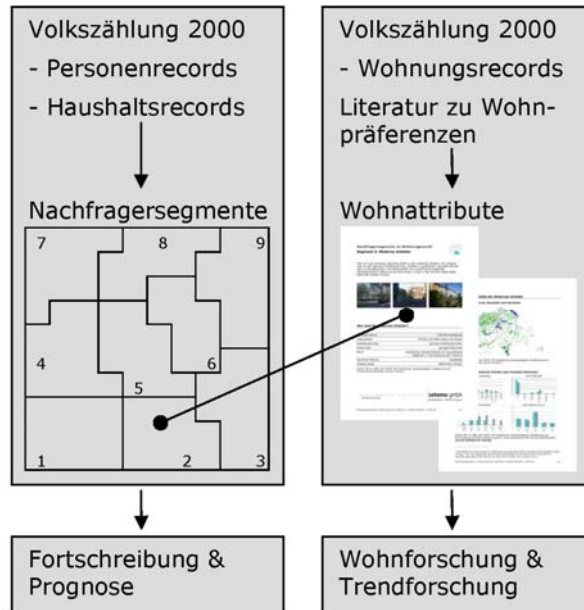
Grundlage für die Entwicklung der Nachfragersegmente bildet eine Klassifikation der Schweizer Haushalte in den drei Dimensionen Soziale Schicht, Lebensstil und Lebensphase auf der Basis der Vollerhebung der Volkszählung 2000. Insgesamt ist die Klassierung der Haushalte in eine von 900 Klassen möglich.

Parallel dazu werden die Wohneigenschaften der Haushalte analysiert und zum Beschrieb der Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt verwendet (vgl. Abbildung 1).

Durch Fortschreibungsmodelle werden die Daten auf den jeweils letzten Stand aktualisiert sowie im Rahmen von Prognosen auch in die Zukunft projiziert.

Die Nachfragersegmente liegen auf Stufe der Hektaren, Stadtquartiere, Gemeinden sowie allen höheren räumlichen Aggregaten vor.

Abb. 1: Gesamtkonzept



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

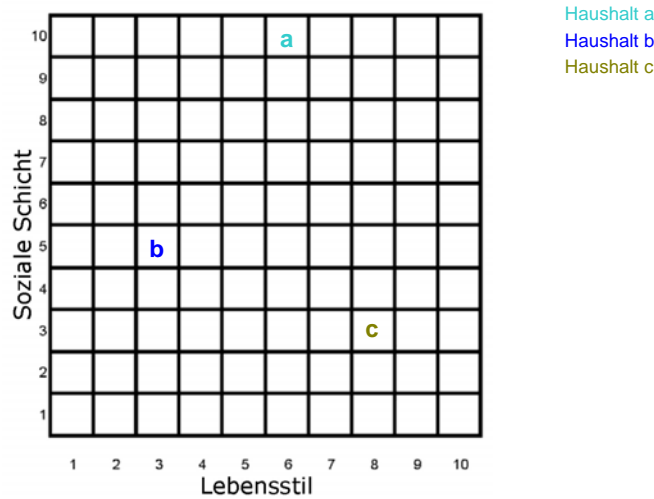
## Der soziokulturelle Raster

Eine zentrale Grundlage für die Entwicklung der Nachfragersegmente ist die Klassifikation der Schweizer Haushalte im soziokulturellen Raster, der die Dimensionen Lebensstil und Soziale Schicht mit jeweils 10 Klassen umfasst. Als Basis dazu dient die grosse Fülle von Informationen der Personen und Haushalte der Volkszählung 2000. Die Kombination dieser Merkmale erlaubt eine fundierte und weitgehend objektive Einordnung aller Haushalte im soziokulturellen Raster.

Der soziokulturelle Raster wird gebildet durch zwei grundlegende Dimensionen der gesellschaftlichen Differenzierung, der vertikalen sozialen Schichtung nach Bildung, Einkommen und beruflicher Stellung einerseits und der horizontalen Differenzierung nach Lebensformen und Grundorientierung andererseits.

Die 100 Zellen des soziokulturellen Rasters lassen sich je nach Fragestellung zu geeigneten grösseren Einheiten aggregieren.

Abb. 2: Der soziokulturelle Raster



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

### Dimension Soziale Schicht

Die Dimension Soziale Schicht gibt Auskunft über die Ausstattung eines Haushalts mit ökonomischen und anderen gesellschaftlichen Ressourcen. Die Dimension reicht von statusniedrig bis statushoch und wird mit Variablen zu Bildung, beruflicher Stellung und Einkommen gebildet.

Tab. 1: Charakterisierung und Ausprägung der Dimension Soziale Schicht

Dimension	Ausprägungen	Charakterisierung
Soziale Schicht (10 Klassen)	statushoch	tertiäre Bildung hohes Einkommen oberes Kader, freie Berufe
	.	
	.	
	.	mittleres bis hohes Bildungsniveau mittlere Einkommen
	statusmittel	höher ausgebildete Handwerker und Angestellte
	.	
.		tiefes Bildungsniveau geringes Einkommen
.		ungelernte Arbeiter und Angestellte
	statusniedrig	

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

### Dimension Lebensstil

Die Dimension Lebensstil erfasst einstellungsbezogene Unterschiede der Haushalte.

In den letzten Jahrzehnten sind Lebensstile zunehmend zu wichtigen Merkmalen der gesellschaftlichen Differenzierung geworden. Neben dem traditionellen bürgerlichen Haushalts- und Familienideal der Nachkriegszeit haben sich verschiedene alternative Lebensformen etabliert (egalitäre Familienmodelle, Wohnen in Wohngemeinschaften, Living-together-apart). Die Pole der Dimension Lebensstil sind bürgerlich-traditionell und individualisiert, die sich in den Präferenzen bezüglich ihren Wohnstandortes und ihrer Wohnsituation unterscheiden.

Tab. 2: Charakterisierung und Ausprägung der Dimension Lebensstil

Dimension	Ausprägungen	Charakterisierung
Lebensstil (10 Klassen)	bürgerlich-traditionell	bürgerlich-traditionelles Familienmodell privatheits- & eigentumsorientiert
	.	Familien und ältere Haushalte
	.	ländlich-suburbane Regionen
	.	Mobilität mit eigenem PW
	.	egalitäres Familienmodell
	.	öffentlichkeitsorientiert
	.	Wohngemeinschaften und Kleinhaushalte
	.	städtisches Umfeld
	.	Mobilität mittels öV und Langsamverkehr
	.	individualisiert

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

### Dimension Lebensphase

Die Dimension Lebensphase verbindet in einer Typologie den Haushaltstyp und das Lebensalter der Haushaltsmitglieder.

Mit der Verbindung dieser beiden Merkmale wird berücksichtigt, dass die Lebensphasen in der heutigen individualisierten Gesellschaft nicht starr an eine bestimmte Altersstufe geknüpft sind. Die neun unterschiedlichen Lebensphasen sind mit unterschiedlichen Bedürfnissen an den Wohnraum verknüpft.

Tab. 3: Ausprägungen der Dimension Lebensphase

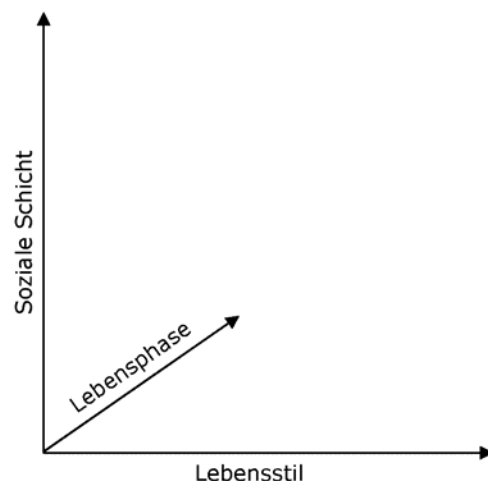
Dimension	Ausprägungen	Charakterisierung
Lebensphase (9 Klassen)	junger Single	Alter: 20-34 J.
	mittlerer Single	Alter: 35-54 J.
	älterer Single	Alter: 55+ J.
	junges Paar	Alter: 20-34 J.
	mittleres Paar	Alter: 35-54 J.
	älteres Paar	Alter: 55+ J.
	Familie mit Kindern	Altersunabhängig
	Eielfernfamilie	Altersunabhängig
	Wohngemeinschaft	Altersunabhängig

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

### Zusammenfassung zu Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt

Ausgehend von einer Einteilung eines jeden Schweizer Haushalts in eine der 900 (10x10x9) möglichen Klassen, werden je nach Fragestellung geeignete Aggregate gebildet und mit den jeweiligen Möglichkeiten, Präferenzen und Bedürfnissen referenziert.

Abb. 3: Die drei Dimensionen der Nachfragersegmente

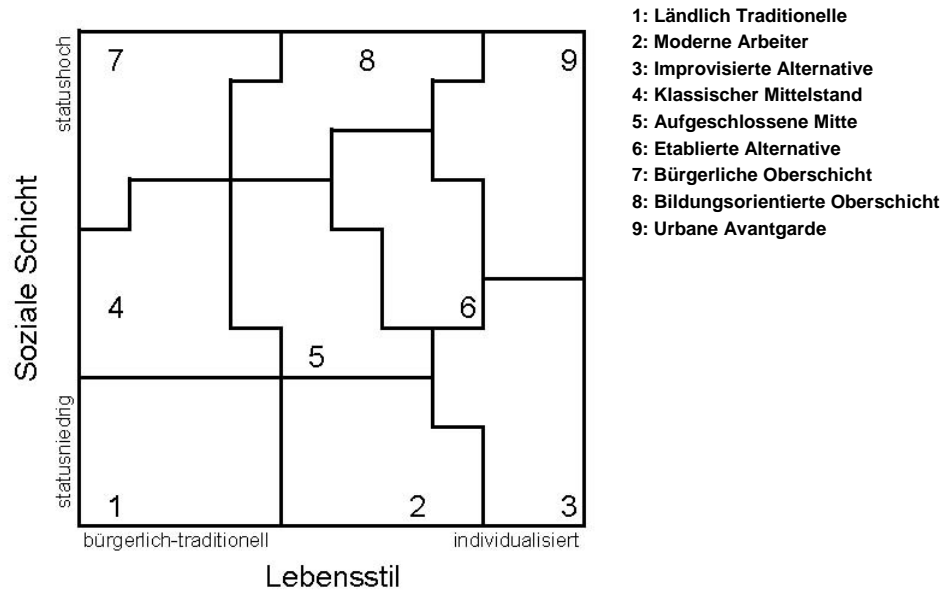


Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Im Wohnungsmarkt ergibt sich eine sinnvolle, handhabbare Vereinfachung durch Zusammenfassung des soziokulturellen Rasters in neun Nachfragersegmente, die ihrerseits in neun Lebensphasen unterteilt werden. Die räumliche Aggregation der Haushalte kann auf Stufe Hektaren, Stadtquartiere oder Gemeinden erfolgen.

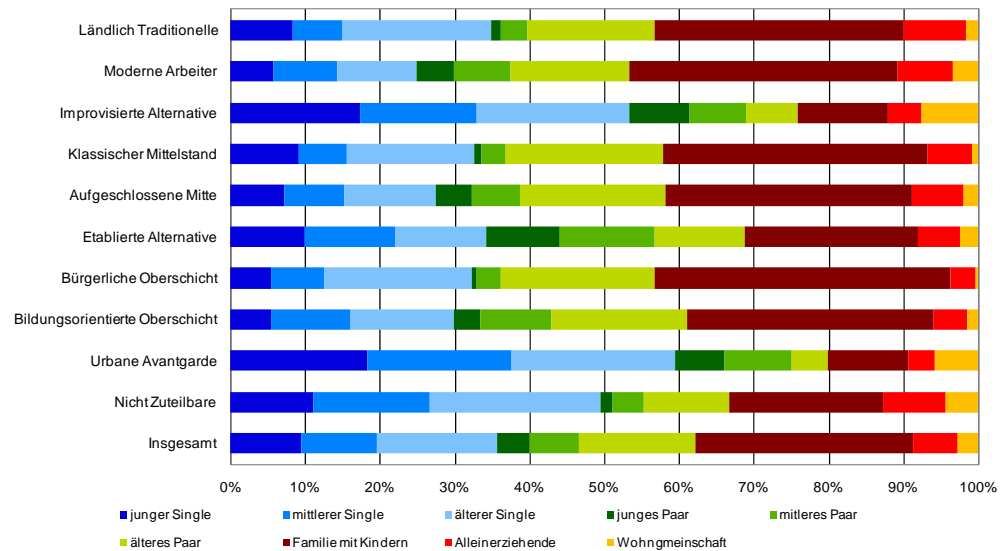
Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Teilgruppen der Gesellschaft, die sich in ihren Wohnpräferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Wohnungsmarkt umzusetzen, grundlegend unterscheiden. Die detaillierte Beschreibung jedes der neun Segmente kann dem entsprechenden Factsheet entnommen werden.

Abb. 4: 9 Nachfragersegmente im soziokulturellen Raster



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 5: 9 Nachfragesegmente nach Lebensphasen



Quelle: BFS VZ 2000, BFS ESPOP, BFS Statistik der Wohnbautätigkeit, Modellierung und Fortschreibung Fahrländer Partner & sotomo.

## Potenziale und Präferenzen der neun Nachfragersegmente

Die folgenden Tabellen und Abbildungen geben einen Überblick über die Charakteristika der neun Nachfragersegmente und zeigen die wichtigsten Unterschiede zwischen ihnen auf (die detaillierte Beschreibung der einzelnen Segmente finden sich in den entsprechenden Factsheets).

**Tab. 4:** IST-Analyse der Wohnsituation in der Dimension Lebensstil

bürgerlich-traditionell	Individualisiert
Hohe Wohneigentumsquote	Geringe Wohneigentumsquote
Präferenz für Einfamilienhaus	Präferenz für Mietwohnung, allenfalls Eigentumswohnung
Wohnen im Grünen	Wohnen im urbanen Umfeld

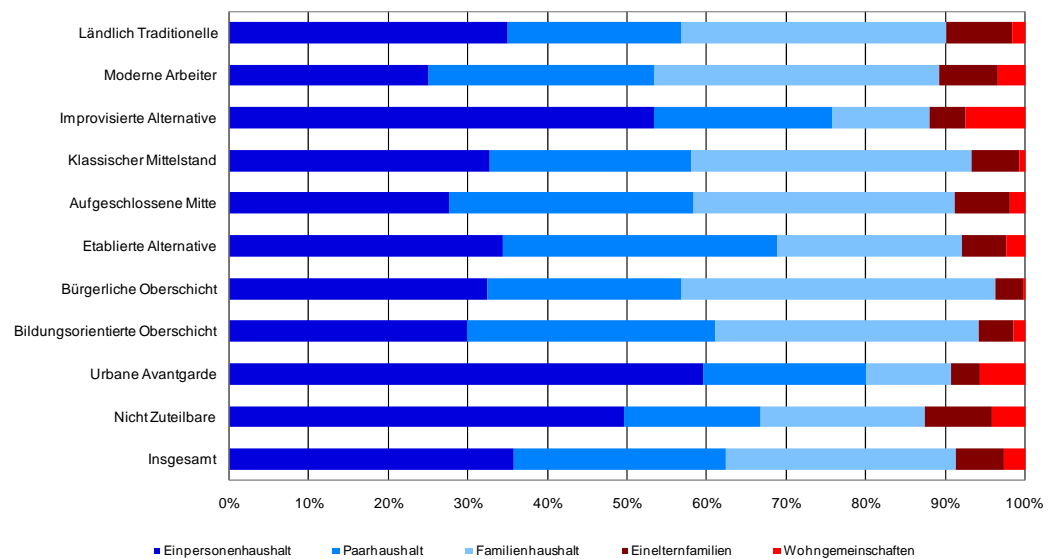
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

**Tab. 5:** IST-Analyse der Wohnsituation in der Dimension Soziale Schicht

Statusniedrig	Statushoch
Wenig Potenzial für den Erwerb von Wohneigentum	Grosses Potenzial für den Erwerb von Wohneigentum
Geringer Flächenverbrauch pro Person bzw. Äquivalenzperson	Hoher Flächenverbrauch pro Person bzw. Äquivalenzperson
Tiefer Ausbaustandard	Gehobener bis luxuriöser Ausbaustandard
Geringe Zahlungsbereitschaft für Lagequalitäten	Hohe Zahlungsbereitschaft für gute Lagequalitäten
Stark preissensitiv	Wenig preissensitiv

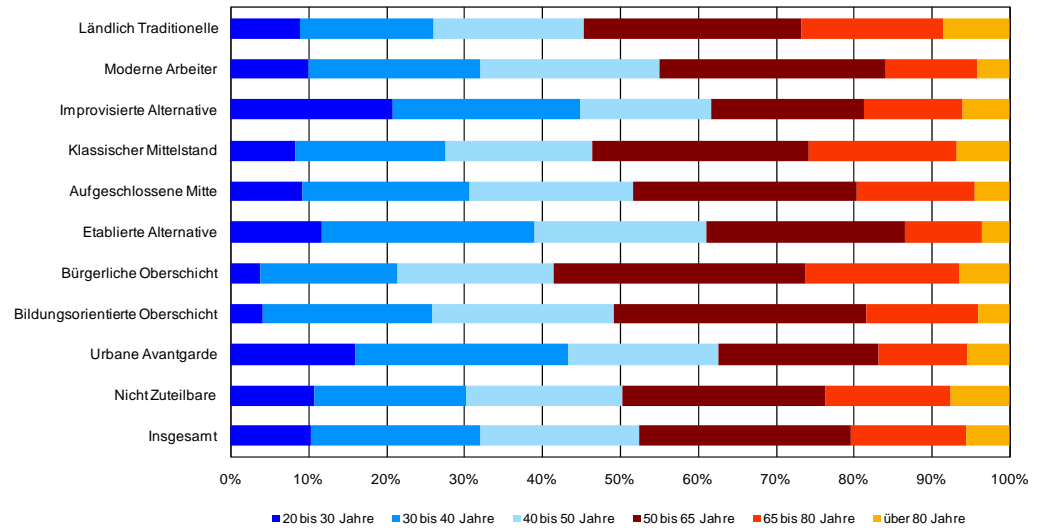
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

**Abb. 6:** Die 9 Nachfragersegmente nach Haushaltstyp



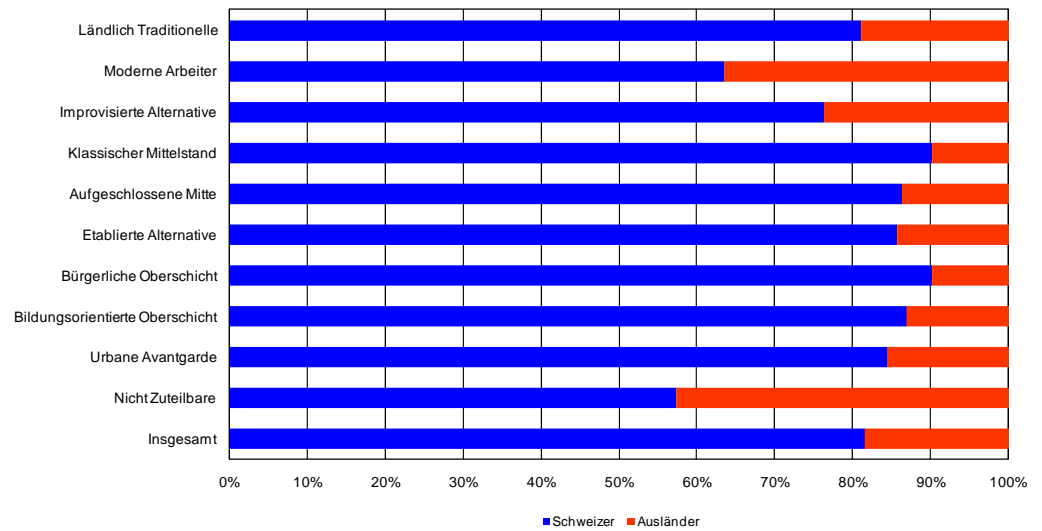
Quelle: BFS VZ 2000, BFS ESPOP, BFS Statistik der Wohnbautätigkeit, Modellierung und Fortschreibung Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 7: Die 9 Nachfragersegmente nach Alter



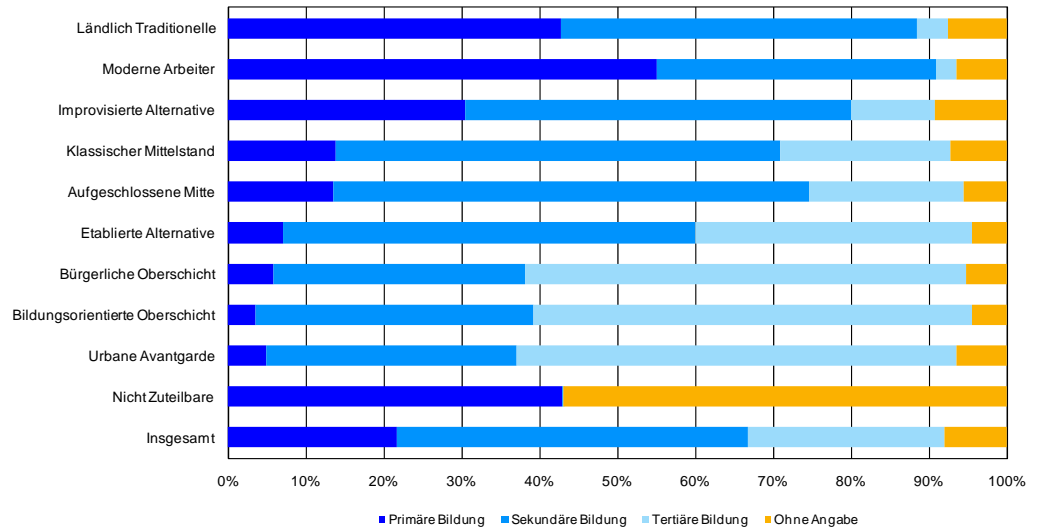
Quelle: BFS VZ 2000, BFS ESPOP, BFS Statistik der Wohnbautätigkeit, Modellierung und Fortschreibung Fahrländer Partner & sotomo. Die Einteilung in die Klassen erfolgt aufgrund des Alters der Referenzperson des Haushalts.

Abb. 8: Die 9 Nachfragersegmente nach Nationalität



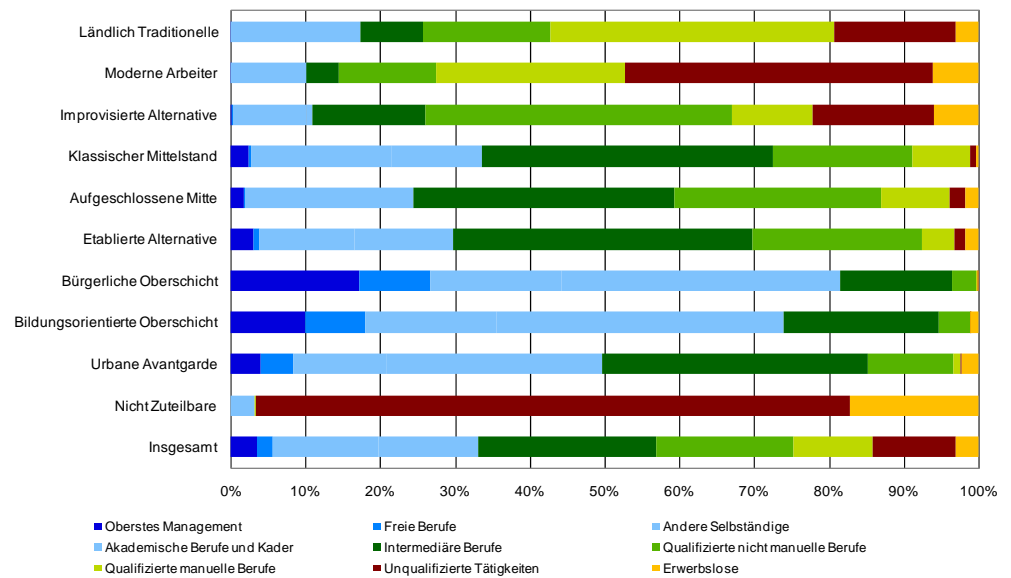
Quelle: BFS VZ 2000, BFS ESPOP, BFS Statistik der Wohnbautätigkeit, Modellierung und Fortschreibung Fahrländer Partner & sotomo. Die Einteilung in die Klassen erfolgt aufgrund der Nationalität der Referenzperson.

Abb. 9: Die 9 Nachfragersegmente nach Ausbildungsniveau



Quelle: BFS VZ 2000, BFS ESPOP, BFS Statistik der Wohnbautätigkeit, Modellierung und Fortschreibung Fahrländer Partner & sotomo. Die Klassierung erfolgt aufgrund des Ausbildungsniveaus der Referenzperson.

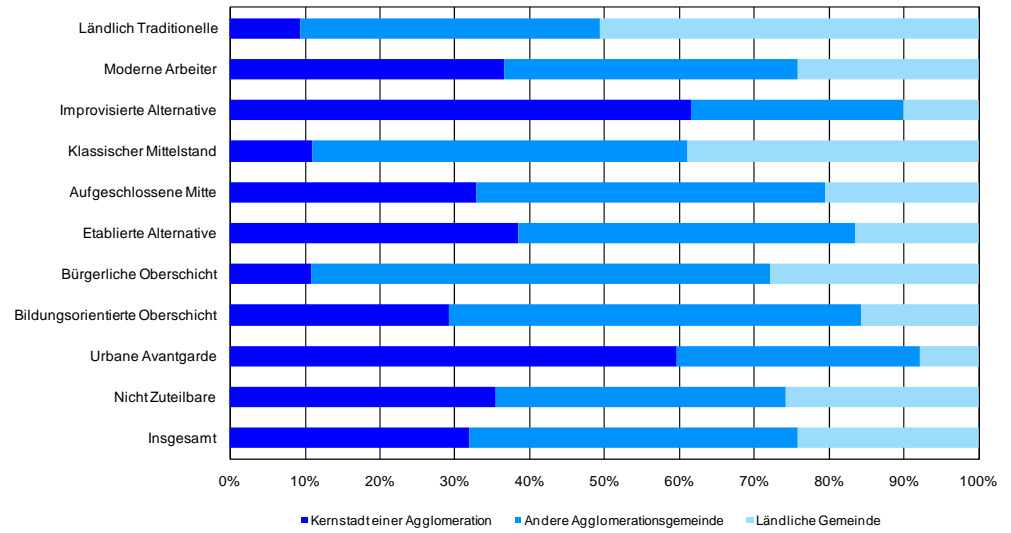
Abb. 10: Die 9 Nachfragersegmente nach beruflicher Stellung



Quelle: BFS VZ 2000, BFS ESPOP, BFS Statistik der Wohnbautätigkeit, Modellierung und Fortschreibung Fahrländer Partner & sotomo. Die Klassierung erfolgt aufgrund der beruflichen Stellung der Referenzperson.

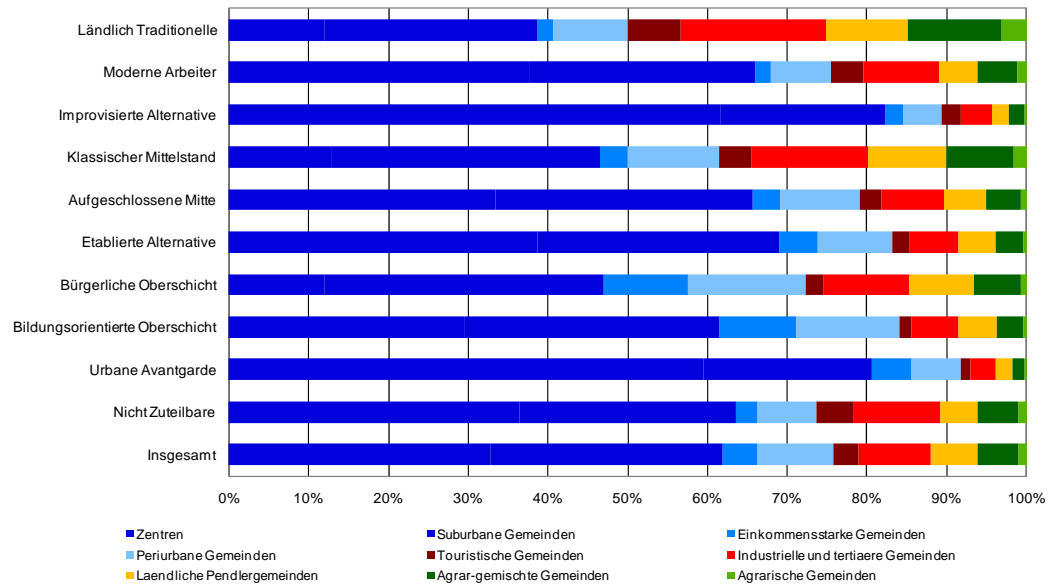


Abb. 11: Die 9 Nachfragersegmente nach Urbanitätsgrad



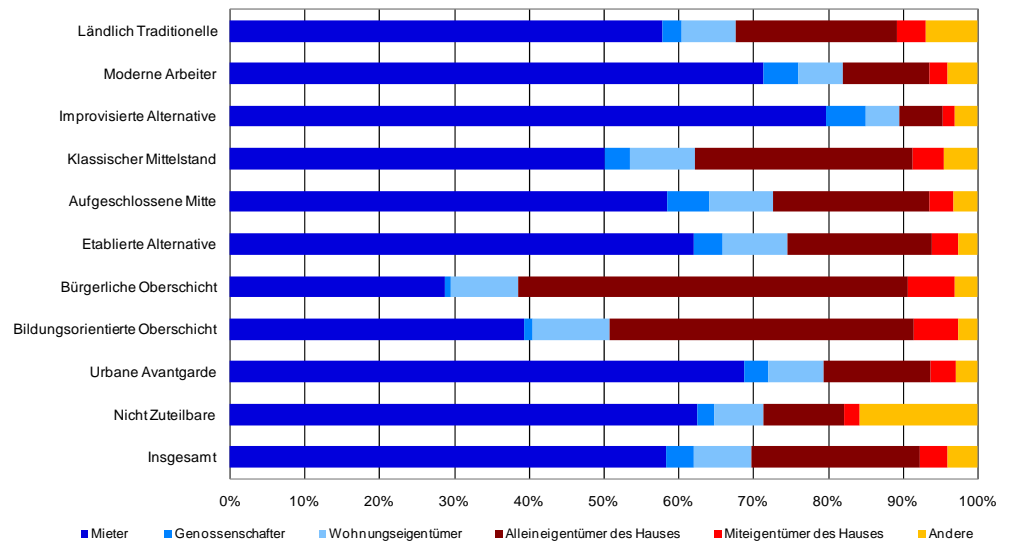
Quelle: BFS VZ 2000, BFS ESPOP, BFS Statistik der Wohnbautätigkeit, Modellierung und Fortschreibung Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 12: Die 9 Nachfragersegmente nach Gemeindetyp



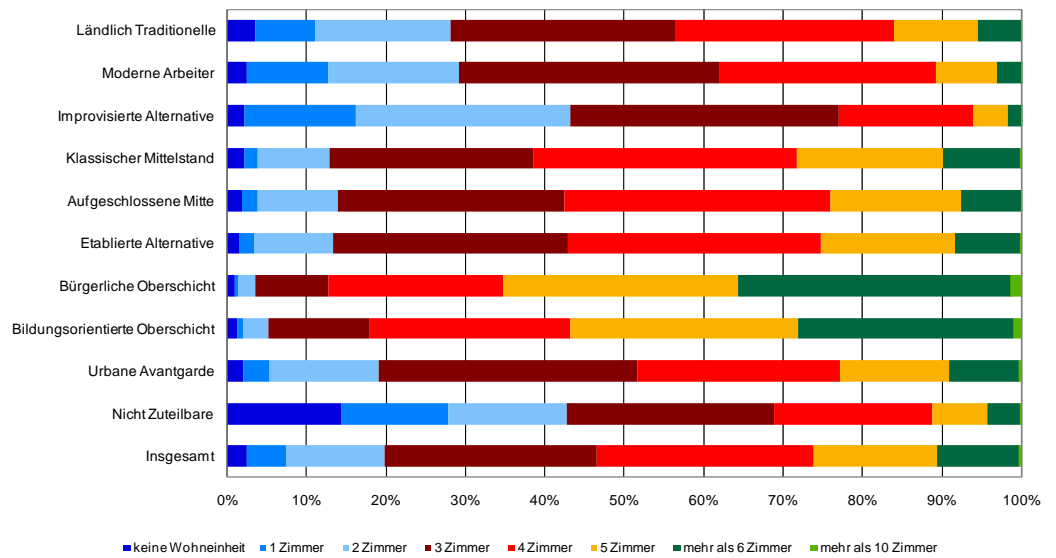
Quelle: BFS VZ 2000, BFS ESPOP, BFS Statistik der Wohnbautätigkeit, Modellierung und Fortschreibung Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 13: Die 9 Nachfragersegmente nach Teilmarkt



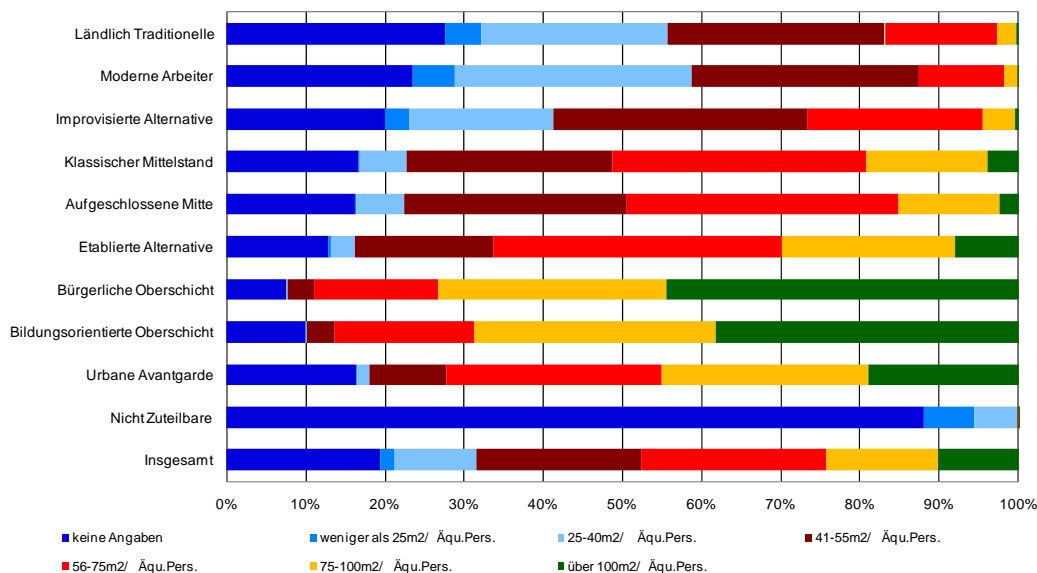
Quelle: BFS VZ 2000, BFS ESPOP, BFS Statistik der Wohnbautätigkeit, Modellierung und Fortschreibung Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 14: Die 9 Nachfragersegmente nach Zimmerzahl



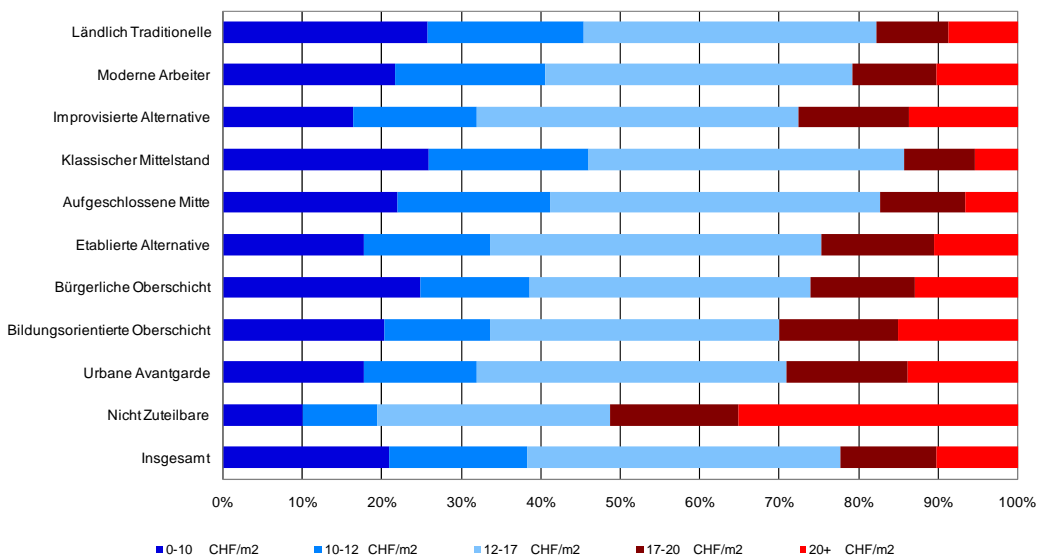
Quelle: BFS VZ 2000, BFS ESPOP, BFS Statistik der Wohnbautätigkeit, Modellierung und Fortschreibung Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 15: Die 9 Nachfragersegmente nach Flächenverbrauch



Quelle: BFS VZ 2000, BFS ESPOP, BFS Statistik der Wohnbautätigkeit, Modellierung und Fortschreibung Fahländer Partner & sotomo. Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson.<sup>1</sup>

Abb. 16: Die 9 Nachfragersegmente nach Mietzins pro m2



Quelle: BFS VZ 2000, BFS ESPOP, BFS Statistik der Wohnbautätigkeit, Modellierung und Fortschreibung Fahländer Partner & sotomo.

<sup>1</sup> Mittels einer Äquivalenzskala werden Haushalte unterschiedlicher Grösse normiert. In der hier verwendeten, gebräuchlichen OECD-Skala wird die erste Person im Haushalt mit 1 gewichtet, jede weitere Person älter als 16 Jahre mit 0.5, Kinder unter 16 Jahren mit 0.3.

---

## **Fortschreibung und Modellierung von Prognosen**

### **Periodische Fortschreibung und Überarbeitung**

Die ursprünglichen Verteilungen der Nachfragersegmente werden basierend auf der Volkszählung 2000 berechnet. Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Dynamik müssen die Segmente deshalb einerseits mengenmässig fortgeschrieben werden andererseits verändert sich auch die Bevölkerungsstruktur der Gemeinden. Dies sind üblicherweise längerfristige Prozesse, auf kleinräumiger Ebene – insbesondere in den Quartieren der Zentren – können solche Verschiebungen aber auch kurzfristig erfolgen und müssen entsprechend abgebildet werden.

Die Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt werden deshalb jährlich basierend auf den aktuellsten verfügbaren Daten fortgeschrieben. So kann sichergestellt werden, dass insbesondere in Gemeinden mit grosser Entwicklungstätigkeit den Veränderungen der Struktur durch Zuzüger entsprechend Rechnung getragen wird. Aber auch innerhalb des Bestands ergeben sich beispielsweise durch Fluktuation, Geburten und Todesfälle sowie durch Wegzüge der Kinder, Heiraten und Scheidungen Veränderungen.

### **Langfristiger Beurteilungshorizont**

Die Nachfragersegmente und insbesondere auch die Präferenzen und Möglichkeiten der einzelnen Segmente sind nicht statisch, sondern die Verteilungen werden sich künftig pointiert entwickeln. Einerseits ist vor dem Hintergrund der erwarteten soziodemographischen Veränderungen sowie der gesamtwirtschaftlichen Dynamik langfristig von massiven Verschiebungen der einzelnen Segmente auszugehen, andererseits werden sich auch die Präferenzen im Zeitverlauf verändern.

Diese künftigen Erwartungen werden auf der Basis von Szenarien modelliert um eine langfristige Positionierung von Wohnimmobilien zu unterstützen. In Kombination mit dem Prospektivmodell von Fahrländer Partner können so fundierte und transparente Aussagen über die Nachhaltigkeit einer Positionierung bzw. über die notwendigen Entwicklungsschritte von Gemeinden unterstützt werden.

---

## **Regionalisierung**

Die Daten liegen im besiedelten Gebiet der Schweiz auf folgenden Regionalisierungsstufen vor:

- Hektare
- Stadtquartier
- Gemeinde
- höhere Aggregate (z.B. Bezirk, MS-Region, Kanton)

---

## **Datengrundlagen & Datenstand**

- Eidgenössische Volkszählung 2000 des Bundesamts für Statistik
- Jährliche Bevölkerungfortschreibung des Bundesamts für Statistik (ESPOP)
- Jährliche Statistik der Wohnbautätigkeit des Bundesamts für Statistik
- Umfangreiche Sekundärliteratur und Recherchen
- Eigene Datenbanken und Modelle

---

## Literatur

### Grundlagenliteratur

Bourdieu, P. (1987)

Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft. Suhrkamp, Frankfurt am Main.

Häussermann, H. & W. Siebel (2000)

Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Juventa Verlag, München.

Vester, M., P. von Oertzen, P. & H. Geiling (2001)

Soziale Milieus im gesellschaftlichen Strukturwandel. Zwischen Integration und Ausgrenzung. Suhrkamp, Frankfurt am Main.

### Spezifische Literatur

Ecoplan & Fahrländer Partner (2007)

EFICAS - Langfristige Perspektiven im Schweizer Immobilienmarkt. Hrsg.: Pensimo Management AG, Stäubli Verlag, Zürich.

Heye, C. & J. van Wezemaal (2007)

Herausforderungen des sozio-demographischen Wandels für die Wohnbauindustrie. disP Nr. 169. Vol. 43 (2), S. 41-55.

Heye, C. & A. Odermatt (2006)

Einfluss der Umzüge auf die sozialräumlichen Prozesse im urbanen Raum Zürichs. disP Nr. 167. Vol. 42 (4), S. 52-64.

Hermann, M., C. Heye & H. Leuthold (2005)

Soziokulturelle Unterschiede in der Schweiz - Vier Indizes zu räumlichen Disparitäten, 1990 - 2000. Hrsg.: Bundesamt für Statistik, Neuchâtel.

Hermann, M. & H. Leuthold (2003)

Atlas der politischen Landschaften: Ein weltanschauliches Porträt der Schweiz. vdf, Zürich.

Matter, D. et al. (2008)

Wohnimmobilien 2008 – 2023. Hrsg.: BAK Basel Economics und Fahrländer Partner, Basel, Zürich.

---

## Kontakt

Fahrländer Partner:

Domink Matter, dm@fpre.ch

Dr. Stefan Fahrländer, sf@fpre.ch

sotomo – Gesellschaft, Politik und Raum:

Dr. Michael Hermann, michael.hermann@sotomo.ch