

Worauf verzichten Mieter, um günstig zu wohnen?



Stiftung Abendrot, Basel

Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH

Fachtagung «Best of Research: Neue Lösungsansätze für den Wohnungsmarkt 2020»

Swiss Real Estate Institute, 2. September 2020, Studienpräsentationen III 16.00 – 16.45 Uhr

Werden Standards erwünscht oder wird ihnen gar nicht so viel Beachtung geschenkt?

Was denken sich Nutzer?

Ein tiefer Wohnungsstandard kommt je nach erwünschter Lage besser oder schlechter an

«Sie erhalten ein Wohnungsangebot an einer Lage, an der sie eigentlich nicht wohnen möchten. Was machen Sie?»

| | Ich nehme die Wohnung. | Ich nehme sie, wenn sie deutlich günstiger ist als mein Maximalbudget. | Ich suche weiter, bis ich eine Wohnung im bevorzugten Stadtkreis finde. |
|--------------------|------------------------|--|---|
| Innenstadtquartier | 4% | 30% | 65% |
| S-Bahn-Nähe | 5% | 51% | 44% |
| Wohnquartier | 6% | 25% | 69% |
| Jetziges Quartier | 1% | 19% | 80% |

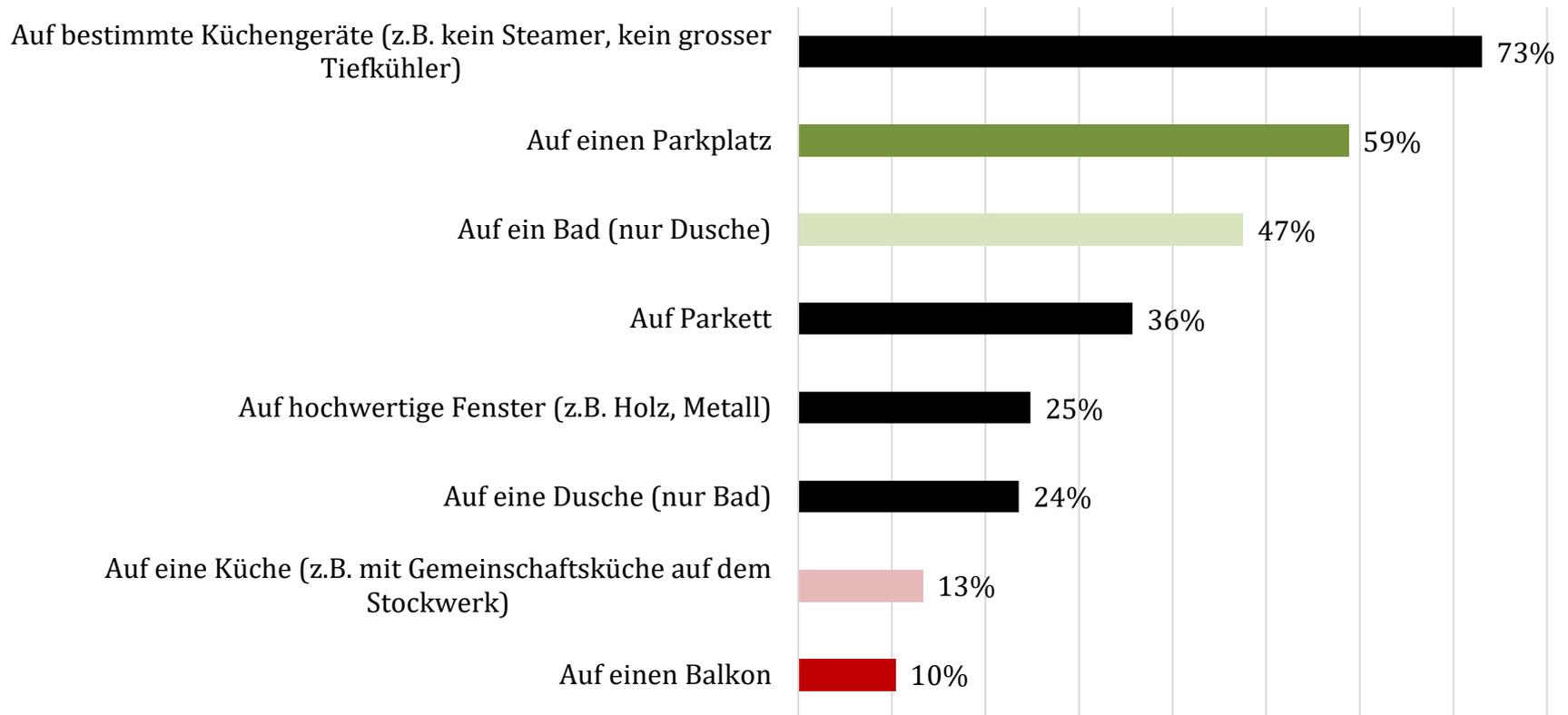
TABELLE 1: Entscheidung für den Stadtkreis nach Lagepräferenz.

Was denken sich Nutzer?

Es gibt kostensparende Massnahmen, die «No Brainer» sind, und solche, bei denen das Konzept für eine Minderheit positioniert werden muss

Worauf können Sie bei einer Wohnung, ganz generell, verzichten?

(n=798, Stadt Zürich)



Was denken sich Nutzer?

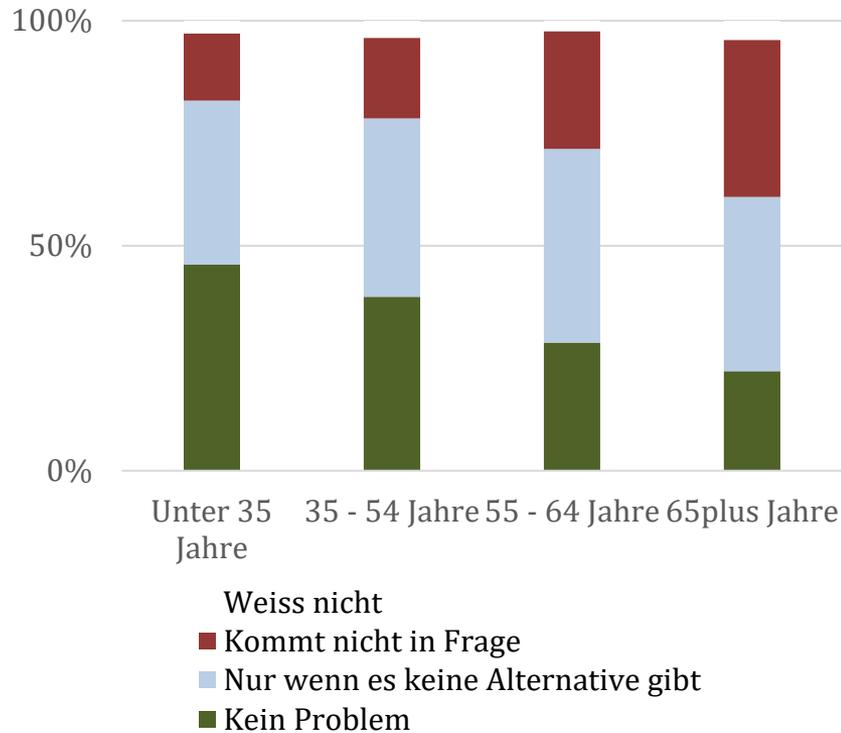
Prioritäten werden aufgrund der Lebensphase, dem Lebensstil und der Standortpräferenz gesetzt



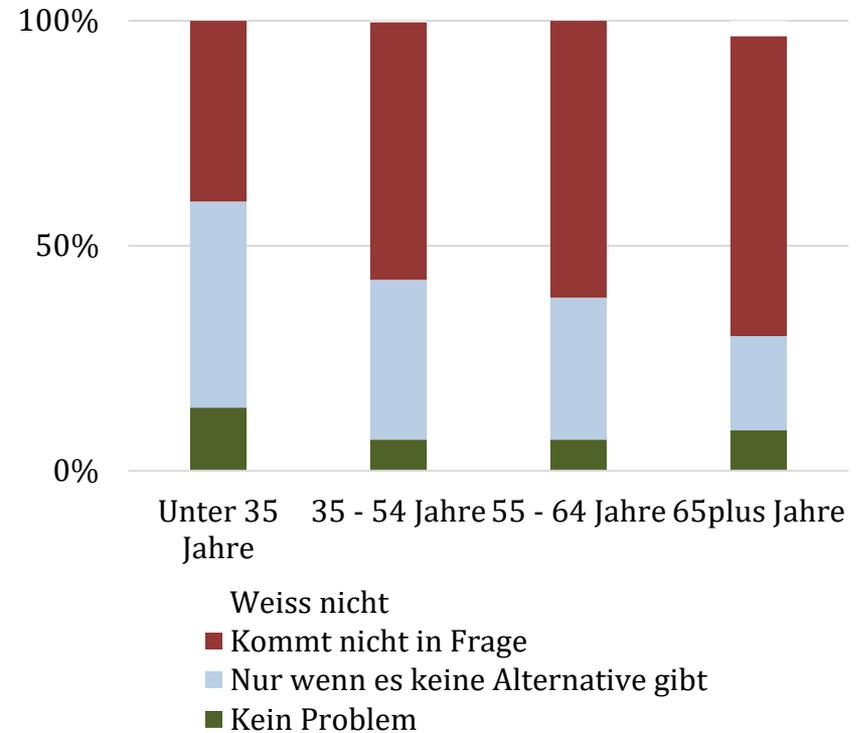
Was denken sich Nutzer?

Störfaktoren werden beispielsweise je nach Lebensphase unterschiedlich eingeschätzt –
Komfortverzicht funktioniert bei jüngeren besser als bei älteren

Geräusche aus anderen Wohnungen



Wenig Licht in der Wohnung



Was denken sich Nutzer?

Zahlungsbereitschaft ist nicht gleich verfügbares Geld: Sie stösst an eine Grenze

| Zahlungsbereitschaft | Monatliches Brutto-Haushaltseinkommen | | | | |
|----------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | Unter CHF 2500 | CHF 4501-7000 | CHF 7001-9000 | CHF 9001-12000 | Über CHF 12001 |
| Gering | 51% | 34% | 14% | 8% | 6% |
| Mittel | 27% | 36% | 40% | 46% | 47% |
| Hoch | 21% | 31% | 45% | 46% | 47% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

TABELLE 6: Zahlungsbereitschaft nach Haushaltseinkommen (grau hinterlegt: Stabilisierung der hohen Zahlungsbereitschaft).

Geringe Zahlungsbereitschaft:
 1.5 Zi: <310 CHF/m2/a
 2.5 Zi: <280 CHF/m2/a
 3.5 Zi: <270 CHF/m2/a
 4.5 Zi: <270 CHF/m2/a
 5plus Zi: <240 CHF/m2/a

Mittlere Zahlungsbereitschaft:
 1.5 Zi: 310-340 CHF/m2/a
 2.5 Zi: 280-380 CHF/m2/a
 3.5 Zi: 270-355 CHF/m2/a
 4.5 Zi: 270-340 CHF/m2/a
 5plus Zi: 240-330 CHF/m2/a

Hohe Zahlungsbereitschaft:
 1.5 Zi: >340 CHF/m2/a
 2.5 Zi: >380 CHF/m2/a
 3.5 Zi: >355 CHF/m2/a
 4.5 Zi: >340 CHF/m2/a
 5plus Zi: >330 CHF/m2/a

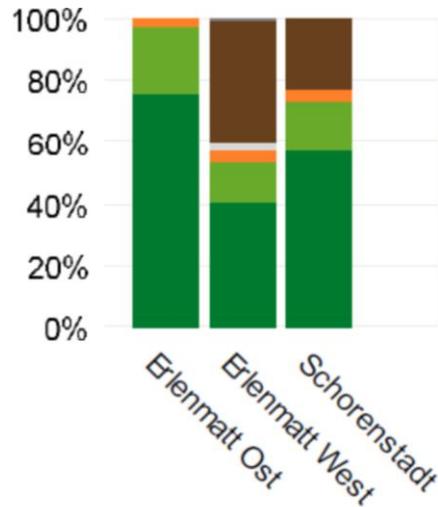
**Wann funktioniert ein bescheidener
Standard, wann nicht?**

Wann funktioniert ein bescheidener Standard, wann nicht?

Es braucht ein klares Erwartungsmanagement und eine klare Positionierung!

Wie zufrieden sind Sie mit dem Weg zur Waschküche?

■ Sehr zufrieden ■ Eher zufrieden ■ Eher unzufrieden ■ Sehr unzufrieden
■ Weiss nicht ■ Nutze ich nicht ■ Keine Angabe



Beispiele für bescheidene Konzepte

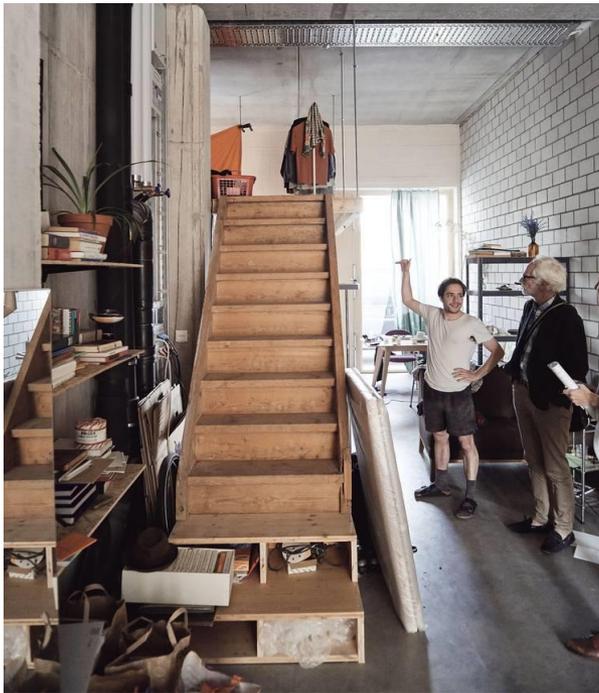
Was braucht es?

Spezifischere Zielgruppenmodelle: z.B. Berücksichtigung von steigendem Wohlstand und eigenem Gestaltungswille – Heinrich Degelo / Cooperative d'Atelier: CHF 10/m²/a



Was braucht es?

Spezifischere Zielgruppenmodelle: z.B. Berücksichtigung von steigendem Wohlstand und eigenem Gestaltungswille – Heinrich Degelo / Cooperative d'Atelier: CHF 10/m²/a



Was braucht es?

Einheitliche Konzepte: z.B. Reduktion des Standards mit Zusatzangeboten, die sich für eine bestimmte Lebensphase oder einen bestimmten Lebensstil eignen



Was braucht es?

Einheitliche Konzepte: z.B. Reduktion des Standards mit Zusatzangeboten, die sich für eine bestimmte Lebensphase oder einen bestimmten Lebensstil eignen



Was braucht es?

Trotz allem: eine hohe räumliche Wohn- und Wohnumfeldqualität



Was braucht es?

Investoren: Schlankere und offenere Studienverfahren, bei denen Nutzer/Investor und Planer zusammen an den Start gehen können – Konzeptvergabe Stiftung Habitat



Kontakt

Zimraum GmbH
Dr. Joëlle Zimmerli
Müllerstr. 48
8004 Zürich

zimmerli@zimraum.ch
www.zimraum.ch

