

Titel

Grundsätzliche Zufriedenheit, punktueller Verbesserungsbedarf und dezidierte Vorstellungen rund um die eigene Wohnsituation

SCHLUSSBERICHT „WOHNMONITOR“
IM AUFTRAG DES HEV SCHWEIZ

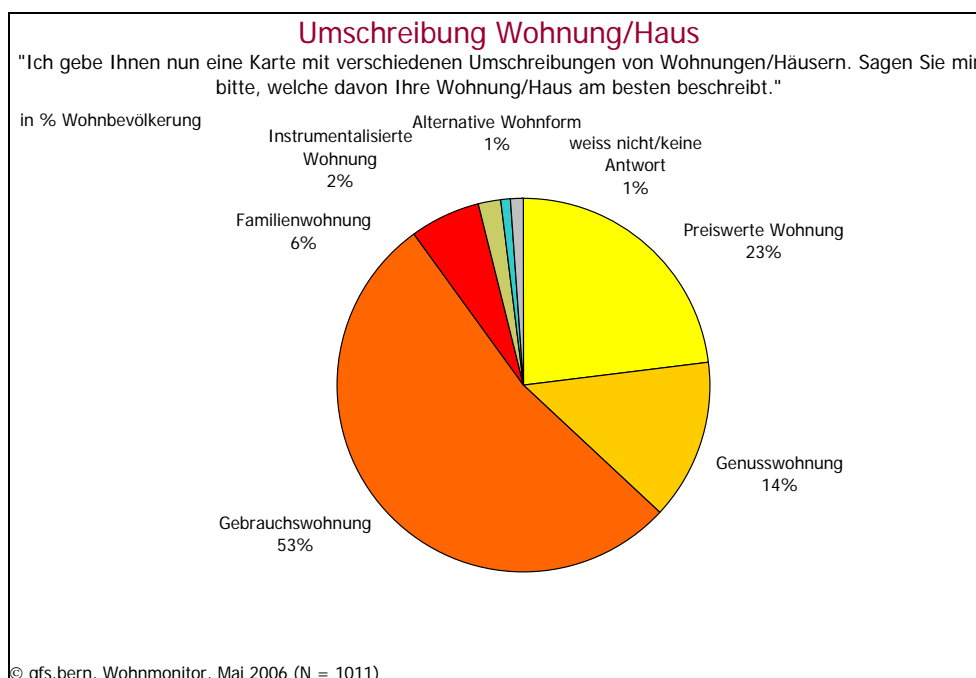
Projektteam:
Urs Bieri, Politikwissenschaftler
Claude Longchamp, Politikwissenschaftler
Stephan Tschöpe, Projektassistent
Silvia Ratelband-Pally, Administratorin



Das Wichtigste in Kürze

Die Schweizer Bevölkerung ist mit ihrer eigenen Wohnsituation hochgradig zufrieden. Dieser Schluss lässt sich auch 2006 gleichermaßen ziehen. Diese Zufriedenheit lässt sich dabei durchaus sowohl auf der emotionalen, als auch auf der objektiv-funktionalen Ebene finden. Die Befragten sind in ihrer Wohnumgebung hochgradig geborgen, stolz und glücklich, und nur am Rande mit Sorge erfüllt. Diese Einstellung zieht sich so in der Stossrichtung auch durch alle beobachteten Merkmalsgruppen – auch ein tiefes Einkommen ändert die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnumgebung nur marginal.

Zufriedenheit finden wir in einem zweiten Schritt auch in Bezug auf die Verknüpfung Mietzins-Leistung. Nach wie vor gehen Mehrheiten davon aus, dass das Preis-Leistungsverhältnis in ihrer Wohnsituation gerade richtig ist. Auch wenn dieses Verhältnis offenbar regelmässig überprüft wird und damit keineswegs unveränderbar ist, stimmt zumindest aktuell das Gefühl auch hier.



Die Wohnbevölkerung in der Schweiz lebt grösstenteils in Gebrauchswohnungen, zu gewichtigen Teilen ergänzt mit preiswerten Wohnungen, Genusswohnungen und Familienwohnungen. Auch wenn diese Wohnungen sich sowohl durch Ausbaustandart, Wohnzweck, und zu einem gewissen Teil auch durch die Struktur ihrer Bewohner unterscheiden, zeigen sich in einem wesentlichen Punkt nur marginale Unterschiede: Die Bewohner aller dieser Wohncharakteristika sind mehrheitlich zufrieden mit ihrer Wohnumgebung. Offensichtlich bietet der Schweizer Wohnungsmarkt für die meisten (zumindest mehrheitlichen) Wünschen und Geldbeutel ein valables und zufrieden stellendes Angebot. Entsprechend wohnt auch rund die Hälfte aller Befragten schon länger als 10 Jahre am jeweiligen Wohnort – verbindet man damit die Erkenntnis, dass die Hauptmotivation zum Umziehen neue Anforderungen an die Wohnumgebung und nur am Rande unsteuerbare externe Faktoren sind, bedeutet dies nichts anderes, als dass dieser lange Verbleib durchaus freiwillig und aufgrund einer Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation erfolgt.

Oder in sehr kurzen Worten: Der Ausdruck "Sweet home" stimmt auch als Beschreibung für die objektive und subjektive Erwartung der Schweizer Wohnbevölkerung an ihre eigene Wohnung - mehrheitlich unabhängig vom Ausbaustandart der Wohnung.

Der Schweizer Wohnungsmarkt scheint auf der einen Seite flächendeckende Zufriedenheit auszulösen, lässt auf der anderen Seite aber gerade bei der Wohnungssuche durchaus ungedeckte Bedürfnisse zurück. Gerade im Bereich Gebrauchswohnungen, Wohnungen unter 2.5 Zimmer, unter Konkubinats-Ehepaaren, bei der Suche nach einer Gebrauchswohnung sowie in der lateinischen Schweiz wird dieses ungedeckte Bedürfnis verstärkt wahrgenommen. Bezeichnenderweise können wir einen direkten Zusammenhang zwischen ungedeckten Bedürfnissen und der Zufriedenheit mit der eigenen Wohnumgebung festhalten: Befragte, welche bei der Wohnungssuche nicht alle Bedürfnisse decken können, sind in ihrer Kompromisswohnung dann auch unzufriedener. Nichts desto trotz kann aber nicht genug betont werden, dass die Schweizer Wohnbevölkerung mit ihrer Wohnsituation hochgradig zufrieden ist, was auch der konstatierte Zusammenhang nicht entscheidend zu ändern vermag.

Untersuchen wir die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung im Detail, erscheint rund um Wohn-Elemente, Umfeld-Elemente und Störfaktoren eine breite Palette von Wünschen und Ablehnung. Dabei fallen auf der einen Seite die Wohneigentümer/Mieter als unterschiedliche Anspruchsgruppe auf. Wohneigentümer haben offensichtlich höhere Ansprüche in Bezug auf die Ausgestaltung der Wohnung, setzen in etwa die gleichen Anforderungen an ihr Wohn-Umfeld, wie wir dies bei Mietern beobachten, und reagieren auf Störfaktoren erkennbar statischer. Mieter gehen hingegen bei der Wohnungssuche vermehrt Kompromisse ein, reagieren dann aber auch deutlich schneller mit Umzug auf Störfaktoren. Auf der anderen Seite erkennen wir anhand unserer Wohncharakteristik drei Anspruchsgruppen, welche andere Ansprüche an Wohn-Elemente, Umfeld-Elemente und Störfaktoren legen. Es sind dies einerseits die Bewohner einer Genusswohnung, welche überdurchschnittlich stark Wert legen auf eine Wohnung, welche möglichst viele Ansprüche im Detailbereich erfüllt, je nach lebensweltlichem Bedarf stadtnah ist oder auf dem Land viele kindergerechte Möglichkeiten bietet, sowie von Störfaktoren grundsätzlich verschont ist. Dann fallen die Bewohner von preiswerten Wohnungen auf, welche ihre tiefen Wohnkosten durchaus mit einem weitgehenden Verzicht und Toleranz gegenüber Störfaktoren erkaufen wollen. Schlussendlich unterscheiden sich auch noch die Bewohner von Familienwohnungen, welche namensgerecht aus allen Faktoren besonders diejenigen betonen, welche eine Wohnung oder deren Umgebung familienfreundlicher gestalten.

Die Datenbasis

Die Ergebnisse der Befragung "Wohnmonitor" basieren auf einer repräsentativen Befragung von 1011 EinwohnerInnen ab 18 Jahren in der ganzen Schweiz, welche gfs.bern befragt hat. Die Befragung wurde dabei zwischen dem 8. und 26. Mai 2006 durchgeführt.

Der statistische Fehler bei der Stichprobengrösse für die jeweiligen befragten Gruppen beträgt:

Tabelle 1: Ausgewählter statistischer Stichprobenfehler nach Stichprobengrösse und Basisverteilung		
Stichprobengrösse	Fehlerquote Basisverteilung	
	50:50	20:80
N = 1000	3.2%	2.6%
N = 500	4.4%	3.6%
N = 100	10.0%	8.1%
N = 50	14.0%	11.5%

Lesebeispiel: Bei rund 200 Befragten und einem ausgewiesenen Wert von 50 Prozent liegt der effektive Wert zwischen 50 % +/- 7,1 Prozent, bei einem Basiswert von 20 Prozent zwischen 20 % +/- 5,7 %.

Um Fehlinterpretationen zu minimieren nehmen wir keine Subgruppenanalysen unter 50 vor.

Der vollständige Schlussbericht ist unter www.gfsbern.ch downloadbar.

Das Inhaltsverzeichnis

1. DIE EINLEITUNG	6
1.1. DAS MANDAT	6
1.2. ZIELSETZUNGEN UND FRAGESTELLUNGEN	6
1.3. DER FORSCHUNGSANSATZ.....	8
1.4. DER FRAGEBOGEN	9
1.5. DIE BEFRAGUNG.....	10
1.6. DIE DATENANALYSE	11
1.7. DIE GRAFISCHE AUFARBEITUNG	13
1.8. DIE BERICHTERSTATTUNG	13
2. DIE BEFUNDE	15
2.1. DIE ÜBERSICHT.....	15
2.2. SUBJEKTIVER BEZUG ZUR AKTUELLEN WOHN-SITUATION.....	15
2.2.1. <i>Die Zwischenbilanz</i>	19
2.3. OBJEKTIVER BEZUG ZUR AKTUELLEN WOHN-SITUATION.....	20
2.3.1. <i>Die subjektive Kategorisierung</i>	20
2.3.2. <i>Das Verhalten rund um den Wohnungswechsel</i>	22
2.3.3. <i>Die Zwischenbilanz</i>	25
2.4. DAS WUNSCHBILD UND DESSEN DISKREPANZ	26
2.4.1. <i>Das Wunschbild zu Wohnelementen</i>	27
2.4.2. <i>Das Wunschbild zu den Umfeldvariablen</i>	31
2.4.3. <i>Die Störkraft verschiedener Störfaktoren</i>	35
2.4.4. <i>Die Zwischenbilanz</i>	40
3. DIE SYNTHESE	42

1. Die Einleitung

1.1. *Das Mandat*

Wohnen ist aktuell einem massiven Transformationsprozess unterworfen. Sowohl aufgrund der demographischen Entwicklung wie auch als Folge einer zunehmenden Individualisierung und daraus resultierenden neuen Lebensformen, erscheint die klassische Zweiteilung von Wohnsituationen, Familien- und Alterswohnungen, nicht mehr adäquat. Rüstige Rentner und gut verdienende Single-Haushalte verlangen ebenso neue Wohnformen wie sozial Schlechtgestellte. Die Folge ist eine breitgefächerte, deutlich vielschichtigere und neuartige Nachfrage nach Wohnungen und Wohneigentum.

Der Wohnmonitor soll diese veränderten Umstände aufgreifen und breit abklären, was dies für Auswirkungen für das Wohnen aktuell und in naher Zukunft hat. Der vorliegende Wohnmonitor ist explizit nicht als Marktstudie zu verstehen. Wir werden nicht aufzeigen, in welcher Region man idealerweise welche Wohnform baut, um höchstmögliche Rendite zu garantieren. Vielmehr soll der Wohnmonitor Sprachrohr der Schweizer Gesellschaft sein und ihren Bedürfnissen abseits von raumplanerischen oder renditeorientierten Überlegungen auch kommunikativ eine Plattform bieten.

1.2. *Zielsetzungen und Fragestellungen*

Vorliegende Erhebung dient als thematische Nullmessung oder so genannte Grundlagestudie. Unter Grundlagestudie verstehen wir primär eine weitgehende thematische Auslegeordnung. Dabei sollen die wichtigsten thematischen Strömungen auf einer allgemeinen Ebene befragt und analysiert werden. Gefragt ist also nicht eine Klärung aller relevanten Punkte bis ins kleinste Detail, sondern überhaupt erst die wichtigen Fragen als solche zu erkennen und in einen Gesamtkontext zu stellen. Der Auftraggeber richtet an die Studie dabei die vier folgenden, wegleitenden Fragestellungen:

1. Was bedeutet wohnen?
2. Nach welchen Kriterien wird die Wohnsituation gewählt?
3. Was unterscheidet die Wunschwohnung und die aktuelle Wohnung?
4. Was sucht man auf dem Wohnungsmarkt?

Die vier Fragestellungen sind dabei zentrale Elemente in unserer Definition von strategischem Handeln:

**Übersicht 1:
Definition des strategischen politischen Handelns**

Strategisches politisches Handeln differenziert zwischen

- der Definition von Zielen (Soll-Zustand),
- der Analyse der Ausgangslage (Ist-Zustand),
- der Wahl einer geeigneten Strategie zur Reduktion der Soll/Ist-Differenz,
- der Umsetzung der Strategie und
- die fortlaufende Begleitung bzw. Evaluierung der Umsetzungsarbeiten.

Quelle: gfs.bern

Die Fragestellungen deckt sich dabei integral mit Punkt 2 der Definition. Die anderen Elemente strategischen Handelns sind nicht Bestandteil dieser Studie, wohl aber deren Weiterverarbeitung.

Aus diesen Überlegungen heraus lässt sich eine ganze Reihe an verfeinernden Fragestellungen generieren:

Was bedeutet wohnen

- Wohnen als Single um die 30
- Wohnen als Familie
- Wohnen im Alter
- Wohnen als Ausländer
- Wohnen als Doppelverdiener ohne Kinder

Nach welchen Kriterien wird die Wohnsituation gewählt

- Wie zufrieden ist man mit der aktuellen Wohnsituation
- Was macht eine zufriedenstellende Wohnsituation aus
- Was macht eine nicht zufriedenstellende Wohnsituation aus
- Gründe für Wohnungswahl

Wunschwohnung versus aktuelle Wohnung

- Wunschwohnung aktuell
- Wunschwohnung Zukunft
- Wunschstandort Agglomeration/Stadt/Land

Wohnungssuche

- Was ist auf dem Markt auffindbar
- Was fehlt auf dem Markt
- Was ist überflüssig
- An was scheiterten gewünschte Wohnungsangebote
- Welche Wohnungsdienstleistungen gewünscht
- Was muss im Wohnumfeld vorhanden sein
- Was darf im Wohnumfeld nicht vorhanden sein

Umfeldvariablen des Wohnens

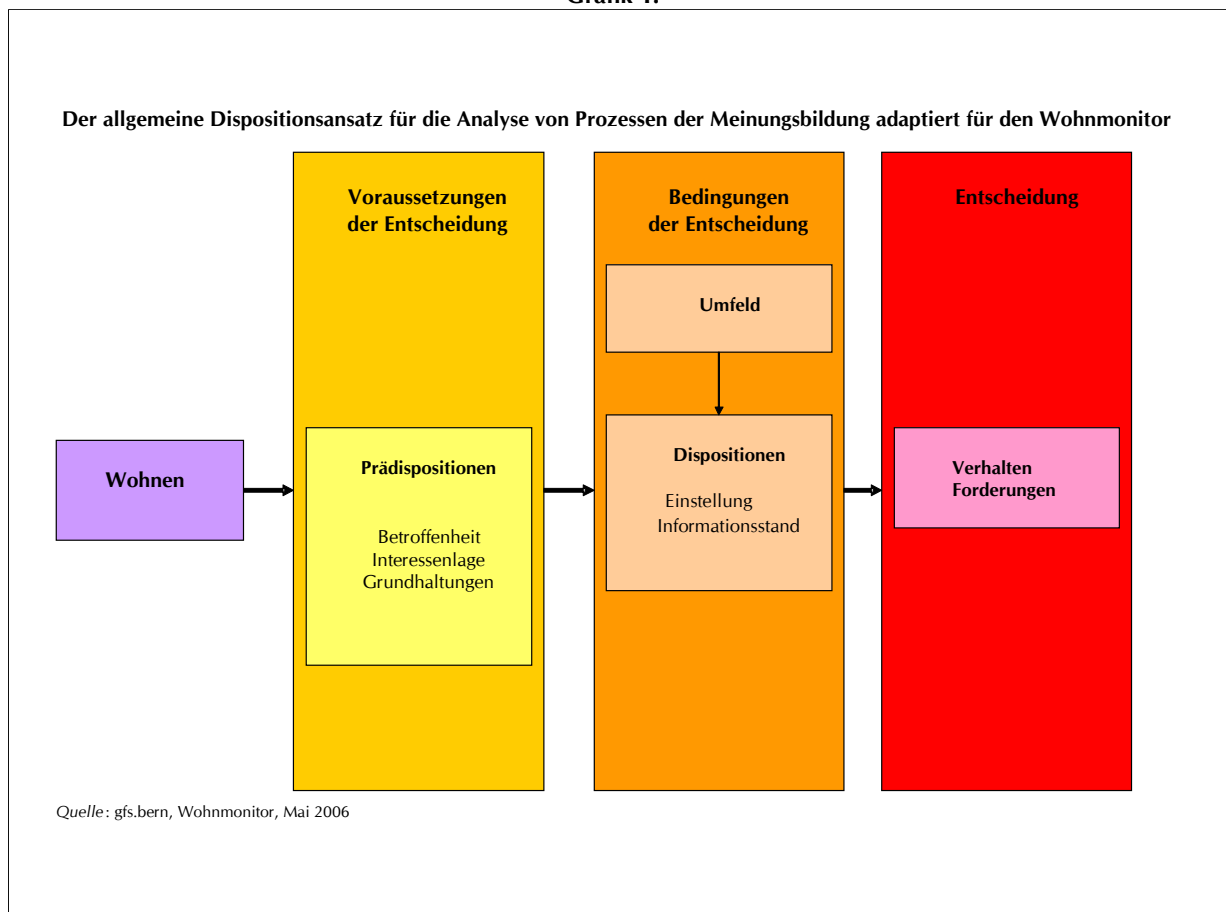
- Wie viel Miete möglich
- Schon mal Wohnungsnot direkt oder indirekt erlebt?
- Anzahl Umzüge, Gründe
- Sesshaftigkeit

Die Gesamtheit aller Fragestellungen dient schlussendlich als erkenntnisleitendes Interesse bei der Ausarbeitung des Berichtes.

1.3. Der Forschungsansatz

Der Gegenstand unserer Untersuchung ist die Einstellung der Schweizer Wohnbevölkerung gegenüber dem Begriff "Wohnen". Der Untersuchungsansatz ist der Sozialpsychologie entlehnt, die verschiedene Konzepte vorgeschlagen hat, wie man das Verhältnis zwischen Individuen und Gegenständen untersuchen kann. Aus diesen haben wir einen eigenen Mix entwickelt, den Dispositionsansatz, der sich besonders in der Analyse politischer Entscheidungen bewährt hat. Wir benutzen im vorliegenden Fall eine leicht abgewandelte Form des Dispositionsansatzes, da es sich bei unserem Untersuchungsgegenstand nicht um eine Beurteilung einer abstimmungsreifen Problemlösung handelt, sondern vielmehr um eine Produkt (Wohnung), das beurteilt (Einstellungen) und schlussendlich mit Forderungen (Auswirkung der Beurteilung) belegt wird.

Grafik 1:



Dispositionen werden dabei als entscheidungsrelevante Einstellungen definiert. Einstellungen ihrerseits sind Reaktionen von Gruppen oder Individuen, die sie typischerweise gegenüber Objekten haben. Dabei kann es zu reflexartigen Reaktionen kommen, und es können auch Stereotypen wirksam werden. Dispositionen oder Einstellungen basieren auf Prädispositionen, die sich durch eine höhere Verbreitung im Alltag auszeichnen und in der Regel auch stabil sind. Dispositionen ist dagegen eigen, dass sie sich über die Zeit entwickeln, indem sie die äusseren Umstände reflektieren. Dabei ändert sich mindestens einer der individuellen Bestimmungsgründe für Einstellungen. Zu diesen zählt die Sozialpsychologie die Affekte, das Wissen und die Beurteilungen. Affekte beinhalten das emotionale Verhältnis zu einem Gegenstand, das die spontane Beurteilung bestimmt, aber auch Stimmungslagen reflektiert. Das Wissen ergibt sich aus der sachlichen Beschäftigung mit einem Gegenstand, welche die Sichtweise auf das Objekt verändern kann. Schliesslich beinhalten die Bewertungen die Meinungen, die sich aus der eigenen Erfahrung, aber auch aus dem öffentlichen Diskurs ergeben.

1.4. Der Fragebogen

Wie bei Umfragearbeit bestens bewährt wurde der Fragebogen in zwei Schritten erstellt: Im ersten Schritt wurden die Indikatoren bestimmt, die für die Überprüfung der Fragestellungen nötig sind. Im zweiten Schritt wurde ein Fragenbogen formuliert, der sich für Bevölkerungsbefragungen eignet. Der Kunde war während des gesamten Entstehungsprozesses aktiv eingebunden. Der Fragebogen soll dabei so ausgestaltet sein, dass eine Vergleichbarkeit mit zukünftigen Befragungswellen in idealer Weise ermöglicht wird. Das Vorgehen beim Fragebogen folgte den Erfahrungen, die wir bei anderen Analysen aus dem Monitoringbereich gesammelt haben.

Tabelle 1:
Übersicht über die Module und Indikatoren der -Studie "Wohnmonitor"

<i>Haushalts-/Personenbezogene Merkmale</i> Geschlecht Alter Schulabschluss Berufstätigkeit Länge Arbeitsweg Zivilstand Anzahl Kinder
<i>aktuelle Wohnsituation</i> Eigentumsverhältnisse der eigenen Wohnung Anzahl Zimmer Anzahl Quadratmeter subjektive Verortung der eigenen Wohnsituation
<i>Umzugsverhalten</i> Anzahl Umzüge Begründung Umzugsverhalten
<i>Einstellung eigene Wohnsituation</i> Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation emotionale Verortung Verhältnis Kosten-Nutzen anhand Miete
<i>Erwartungen an den Wohnungsmarkt</i> Wunschvorstellungen in der Wohnsituation Wunschvorstellungen zum Wohnumfeld erlebte Diskrepanz zwischen Wunsch und Angebot

1.5. Die Befragung

Die Ergebnisse der Befragung "Wohnmonitor" basieren auf einer repräsentativen Befragung von 1011 EinwohnerInnen ab 18 Jahren aus der ganzen Schweiz welche gfs.bern befragt hat. Die Befragung wurde dabei zwischen dem 8.5. und 26.5.2006 durchgeführt.

Die Befragung der EinwohnerInnen wurde mittels persönlicher face-to-face-Interviews realisiert. Die Interviews selber führten 73 ausgebildete BefragterInnen durch. Sie wurden vorgängig über Ziel und Ablauf der Befragung instruiert. Wir stellen damit sicher, dass ein einzelner Interviewer im Durchschnitt maximal 15 Interviews durchführt und ein Interviewer-Einfluss möglichst minimiert wird. Die von den BefragterInnen produzierten Angaben wurden nachträglich plausibilisiert und auf allfällige Einflüsse der InterviewerInnen untersucht. Die Qualität der gelieferten Arbeit war für die Entlohnung relevant.

Bei einer Stichprobe entscheiden zwei Faktoren über die Qualität der später gewonnenen Aussagen entscheidend mit. Auf der einen Seite definiert sich die Datenqualität über die Grösse des Stichprobenfehlers. Dieser Index weist die Irrtumswahrscheinlichkeit und Irrtumsgrösse einer getroffenen statistischen Aussage aus. Einerseits geht man in der Umfrageforschung immer von einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5% aus, d.h. bei jeder 20. Aussage kann es sich bei einer getroffenen Aussage auch um einen Irrtum handeln. In allen anderen Fällen ist die Grösse des Irrtums abhängig von der Stichprobengrösse – je mehr realisierte Interviews, desto kleiner wird der mögliche Fehler:

Tabelle 2:
Ausgewählter statistischer Stichprobenfehler nach Stichprobengrösse und Basisverteilung

Stichprobengrösse	Fehlerquote Basisverteilung	
	50:50	20:80
N = 1000	3.2%	2.6%
N = 700	3.8%	3.0%
N = 200	7%	5.6%
N = 100	10.0%	8.1%

Lesbeispiel: Bei rund 200 Befragten und einem ausgewiesenen Wert von 50 Prozent liegt der effektive Wert zwischen 50 % +/- 7 Prozent, bei einem Basiswert von 20 Prozent zwischen 20 % +/- 5,6 %.

Gerade bei Untergruppenanalyse weist die untersuchte Gruppe schnell weniger Befragte als 50 aus, was bei einem Stichprobenfehler von über 14% eine adäquate Interpretation nahezu verunmöglicht. Um Fehlinterpretationen zu minimieren, nehmen wir keine Subgruppenanalysen unter 50 vor.

Das andere Element einer qualitativ hoch stehenden Analyse ist die Gewährleistung von Repräsentativität. Repräsentativität bedeutet nichts anderes, als dass jede Person aus der Grundgesamtheit genau die gleichen Chance haben muss, an der Befragung teilnehmen zu können. Werden bei der Stichprobenziehung systematisch Gruppen ausgeschlossen, ist eine Befragung nicht repräsentativ.

Wir gewährleisten die Repräsentativität in unseren face-to-face-Befragungen durch eine gemischte Zufalls-/Quoten-Stichprobe:

- Die Ortsauswahl geschieht aufgrund des jeweils aktuellen Ortsverzeichnisses des Bundesamtes für Statistik. Dabei werden die Ortschaften nach ihrer Einwohnerzahl gewichtet, sodass alle Individuen die gleiche Chance haben, befragt zu werden. Die konkrete Ortsauswahl geschieht sprachregional geschichtet, sodass ein repräsentatives Abbild entlang der Sprachgrenzen gewährleistet ist.
- Die Personenauswahl in den einmal ermittelten Befragungszentren erfolgt nach einem Quotenverfahren, welches repräsentative Vorgaben für das Geschlecht und Alter macht. In jedem Befragungszentrum werden maximal zwölf Interviews durchgeführt.
- Die Ortschaften bzw. Befragungszentren werden von Befragung zu Befragung neu ausgewählt, sodass die Wahrscheinlichkeit konstanter Interviews bei der gleichen Person sehr gering ist. Diese Methode verhindert auch, dass Befragte direkt an ihrem Wohnort bzw. in ihrem Bekanntenkreis die Interviews realisieren.

1.6. Die Datenanalyse

Die neu generierten Daten wurden wie folgt analysiert. Zuerst leisteten wir die beschreibende Analyse. Dabei werden vor allem Häufigkeiten in Form von Prozentwerten beschrieben.

Zusammenhänge zwischen zwei Variablen, also zwischen der Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation und dem Geschlecht beispielsweise, werden mittels Korrelationen gemessen. Das normalerweise verwendete Mass ist der Koeffizient Cramers V. Der Vorteil dieser Masszahl ist, dass sie unabhängig vom Skalenniveau bei den Indikatoren verwendet werden kann. Damit bestimmen wir die Stärke des Zusammenhangs. Dieser ist umso mehr gegeben, als Cramers V von Null differiert. Davon unterscheiden wir die Frage, ob der in der Befragung gefundene und vermessene Zusammenhang auch auf die Grundgesamtheit verallgemeinert werden darf. Hierfür verwenden wir den üblichen Signifikanztest χ^2 . Dieser sagt, mit welcher Sicherheit eine Verallgemeinerung auch auf nicht befragte Personen gemacht werden kann. In der Regel verwenden wir ein Sicherheitsmass von 95 Prozent.

Gilt es, die Zusammenhänge zwischen mehr als zwei Variablen zu bestimmen, kommen multivariate Analysemethoden zum Einsatz. Dabei muss man drei Operationen unterscheiden:

- den Vergleich von Variablen,
- die Gruppierung von Antworten und
- die Kausalanalyse zwischen mehreren unabhängigen und einer abhängigen Variable.

Der Vergleich von Variablen auf der Ebene der einzelnen Antworten wird durch die multidimensionale Skalierung geleistet. Diese vergleicht die Antworten zu mehreren Fragen miteinander und identifiziert so Muster. Diese Muster lassen sich visuell darstellen, wobei Variablen mit vielen ähnlichen Mustern als Punkte in einem (zweidimensionalen) Diagramm erscheinen, die nahe beieinander liegen. Demgegenüber erscheinen

Punkte, welche Variablen ohne gemeinsame Muster symbolisieren, weit auseinander. Der Vorteil dieses Vorgehens besteht darin, rasch verwandte und unverwandte Indikatoren bestimmen zu können, ohne dass aber die Gründe für die Verwandtschaft von alleine ersichtlich würden.

Eingesetzt wird diese Methode, um sich einen raschen Überblick über Argumente oder Prädispositionen zu verschaffen, die aufgrund ihrer Beurteilungen durch die Bürgerschaft verwandt sind.

Gilt es, Befragte aufgrund ihrer Antwort zu einer Anzahl von Indikatoren zu klassieren, kommt die Clusteranalyse zum Zug. Sie vergleicht zwei oder mehrere Gruppen von Befragten hinsichtlich ihrer Ähnlichkeit. Dabei ordnet sie jede befragte Personen der vorbestimmten Zahl von Gruppen so zu, dass die sich die Gruppen möglichst stark unterscheiden. Dabei werden nicht alle Indikatoren gleich stark gewichtet, wie dies bei einem Index der Fall ist. Vielmehr werden sie so gewichtet, dass sie zu einer optimalen Teilung der Bürgerschaft in die gewünschte Zahl von Gruppen beitragen.

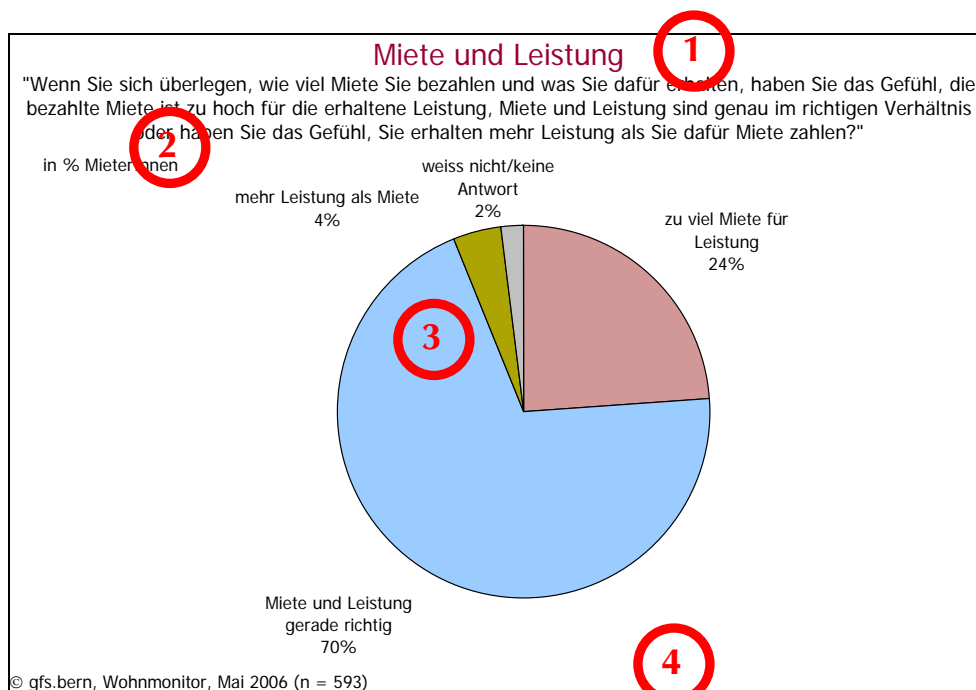
Eingesetzt wird dieses Verfahren vor allem dann, wenn man aus den einzelnen Antworten der Befragten zu verschiedenen Argumenten eine "konsolidierte Haltung" bestimmen will, die über den Einzelfall hinaus eine höhere Gültigkeit für sich beanspruchen kann. Diese Konsolidierung hat den Vorteil, wenn es gilt, Personen abstrakt zu typisieren, das heisst etwas auf der Dimension "Luxusorientierte vs. Praktikabilitäts-Orientierte" (zu der man Argumente testet) zu verorten.

Die Erklärung von Zusammenhängen zwischen mehreren unabhängigen Variablen und einer abhängigen Variable leistet die multivariate Regressionsanalyse. Diese basiert analog zu Korrelationen auf Koeffizienten, die die Stärke des Zusammenhangs bestimmen. Der Unterschied zur Korrelationsrechnung besteht allerdings darin, dass die Regressionsanalyse nicht nur eine unabhängige Variable ausmisst, sondern eine beliebige Zahl von Variablen mit einbeziehen kann. Dies kommt komplexen Realitäten deutlich näher. Die Regressionsanalyse bestimmt auf diese Weise, welche der unabhängigen Variablen wie stark auf die abhängige Variable wirken, wenn man die Effekte der anderen unabhängigen Variablen mitberücksichtigt. Dabei stellt man auf den Beta-Koeffizienten ab. Dabei gibt es ebenfalls wie bei der Korrelationsrechnung auch Sicherheitsmasse, die angeben, mit welcher Wahrscheinlichkeit ein in der Stichprobe gefundener Zusammenhang auch in der Grundgesamtheit gilt. Konkret handelt es sich auch hier um den Signifikanztest, der analog zur obigen Beschreibung funktioniert.

Eingesetzt wird dieses Verfahren vor allem dort, wo es gilt, die Zusammenhänge zwischen der Beurteilung verschiedener Anschauungen einerseits und einer Einstellung oder Handlungsbereitschaft andererseits zu bestimmen. Dies kann an sich auch mit der Korrelationsrechnung geleistet werden, doch hat diese Form der Analyse den Nachteil, dass man die gleiche Beziehung mit verschiedenen Argumenten immer wieder nachweist. Dies schliesst die Regressionsrechnung aus, denn sie sagt, welches Argument am besten die untersuchte Einstellung erklärt, welches an zweiter Stelle steht und so weiter.

1.7. Die grafische Aufarbeitung

Alle Grafiken im Schlussbericht liegen dem gleichen Schema zugrunde, das im Folgenden kurz erläutert werden soll:



Im Titel (1) lässt sich sowohl eine schlagwortartige Zusammenfassung der Frage wie in Anführungszeichen auch der genaue Fragetext ablesen. Der Fragetext selber ist auf Hochdeutsch, wird von unseren Interviewern aber auf schweizerdeutsch vorgelesen.

Die Referenzgrösse (2) gibt darüber Aufschluss, auf welche Gruppe sich die Auswertung in der Grafik bezieht. In den meisten Fällen ist dies die Gesamtheit aller Einwohner der Schweiz

Die Resultate (3) zeigen in grafisch visualisierter Form die Ergebnisse. Je nach angestrebter Aussage visualisieren wir Resultate mittels Kuchen, Balken oder Säulen.

Der Fusszeile (4) entnimmt man sowohl den Zeitraum der Befragung wie auch die Anzahl der befragten Personen, die für die Aussage in der Grafik relevant sind. (n=593).

1.8. Die Berichterstattung

Das Projektteam bestand aus den SpezialistInnen von gfs.bern in der gesellschaftlichen Verortung des Themas "Wohnen". Die gleichen Personen führen für den Hauseigentümerverband Schweiz seit Jahren diverse Analysen und Umfragen durch.

Leitung:	Urs Bieri, Politikwissenschaftler, Projektleiter gfs.bern
Stellvertretung:	Claude Longchamp, Politikwissenschaftler, Institutsleiter gfs.bern
Datenanalyse:	Stephan Tschöpe, Projektassistent gfs.bern
Grafik, Desktop:	Silvia Ratelband-Pally, Projektadministratorin gfs.bern.

Die Studie wurde nach den Grundsätzen der Branchenvereinigungen, denen gfs.bern angehört (SMS-SWISS INTERVIEW, ESOMAR), durchgeführt.

2. Die Befunde

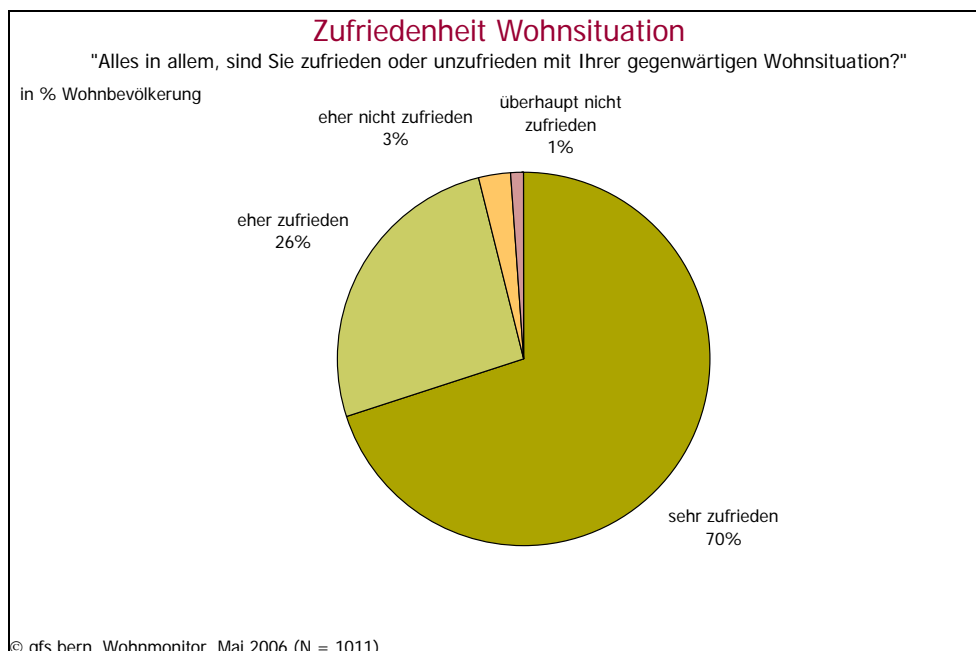
2.1. Die Übersicht

Der Teil zu den Befunden gliedert sich wie folgt:

- Im Kapitel 2.2. nähern wir uns der Wohnumgebung in einem ersten Schritt subjektiv, und untersuchen die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung und den emotionalen Bezug.
- Kapitel 2.3. gibt Einblick in objektive Messkriterien rund um die aktuelle Wohnsituation wie Wohncharakteristik und Zügelverhalten.
- Das Kapitel 2.4. befasst sich auf verschiedenen Ebenen mit Wunschvorstellungen an die eigenen Wohnumgebung.
- Das Kapitel 3. synthetisiert die Erkenntnisse aus den einzelnen Kapiteln und setzt sie in die entscheidenden Zusammenhänge.

2.2. Subjektiver Bezug zur aktuellen Wohnsituation

Die Schweizer EinwohnerInnen zeigen sich mit ihrer Wohnsituation hochgradig zufrieden:

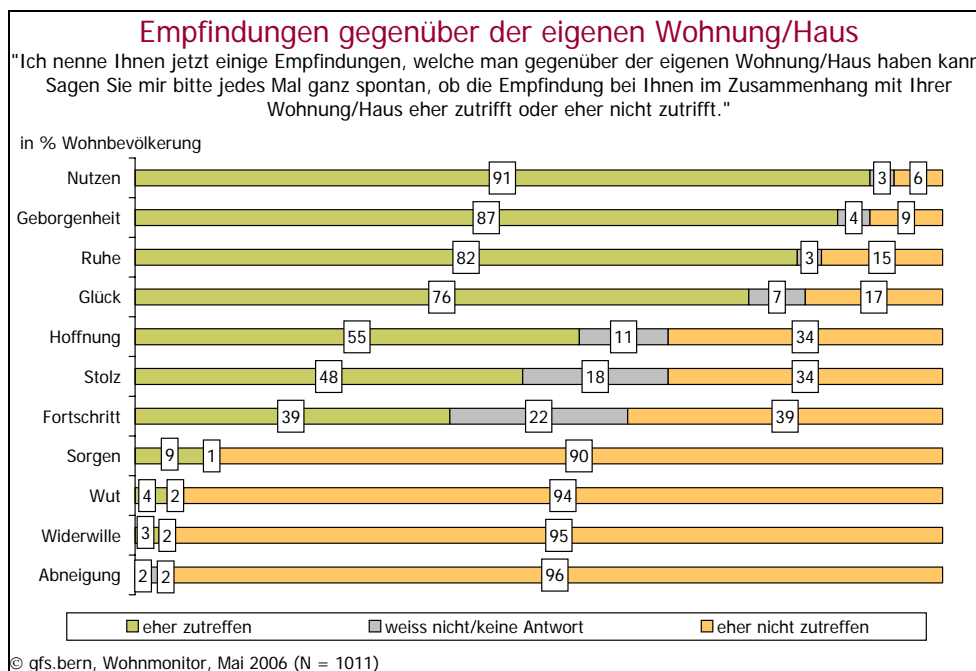


70% aller Einwohner der Schweiz sind mit ihrer gegenwärtigen Wohnsituation sehr zufrieden, zusätzliche 26% fühlen sich zumindest eher zufrieden. Auf der anderen Seite machen die Unzufriedenen eine marginale Gruppe von 4% aus.

Im Zeitvergleich schreibt sich damit auch 2006 eine Entwicklung fort, welche wir seit 2002 beobachten: Die Wohnbevölkerung in der Schweiz ist mit ihrer aktuellen Wohnsituation nicht nur seit Jahren hochgradig zufrieden, sie ist dies im Vierjahresvergleich sogar leicht gestiegen. Wiesen wir 2002 noch 64% hochgradig zufriedene Bewohner aus, sind es 2006 leicht gestiegene 70%. Allerdings ist die Befragung 2002 aufgrund eines unterschiedlichen Fragebogens und einer anderen Befragungsmethode (telefonisch) nicht direkt vergleichbar, womit der Unterschied auch nicht überinterpretiert werden darf. Nichts desto trotz scheint die aktuelle Wohnsituation für die Schweizer Wohnbevölkerung in den letzten vier Jahren tendenziell angenehmer zu werden.

Auch wenn sich entlang der Einkommensstruktur und Besitzverhältnissen leichte Unterschiede in dieser Zufriedenheit zeigen, ist es keineswegs so, dass Befragte, welche ihre Wohnsituation einzig nach finanziellen Kriterien wählen müssen, deutlich unzufriedener sind. Mit einem Maximalwert von 15% Unzufriedenheit bei Befragten mit Einkommen unter 3000 CHF zeigen sich auch tiefe Einkommensklassen mit ihrer Wohnsituation klarmehrheitlich zufrieden.

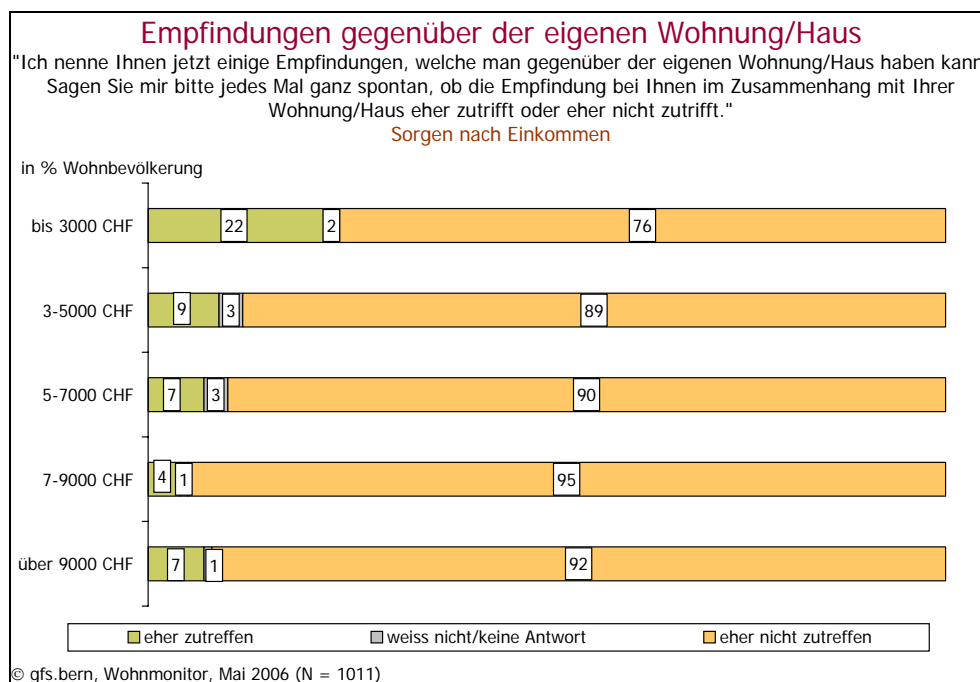
Dies mag schon als erster Hinweis für einen Tatbestand dienen, dass das Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden auf deutlich mehr begründet ist als nur auf einer rein objektiv gemessenen Ausgestaltung des Wohnraums. Wohnen scheint offensichtlich stark mit einer emotionalen Komponente verknüpft zu sein. Mittels einer entsprechenden Messung können wir diese Emotionalität auch differenzieren:



Am meisten manifestiert sich diese Zufriedenheit mit Begriffen rund um einen spürbaren Nutzen, Geborgenheit, Ruhe und Glück. Dies visualisiert gut die für das eigene Wohlbefinden wichtigen Dimensionen. Auf der einen Seite muss die eigene Wohnumgebung einen objektiv messbaren Nutzen erfüllen. Als Bewohner hat man gewisse Ansprüche an die Wohnung, welche sie einzulösen hat. Das dies offenbar sehr gut gelingt, ist sicherlich ein erster Grund für die vorgängig postulierte hohe Zufriedenheit. Auf der anderen Seite umfasst Wohnen aber auch eine rein emotionale Komponente: Gerade Geborgenheit und Glück sind Wohlfühlelemente, welche im Beschrieb einer Wohnung sicher keinen Platz finden, offensichtlich aber von zentraler

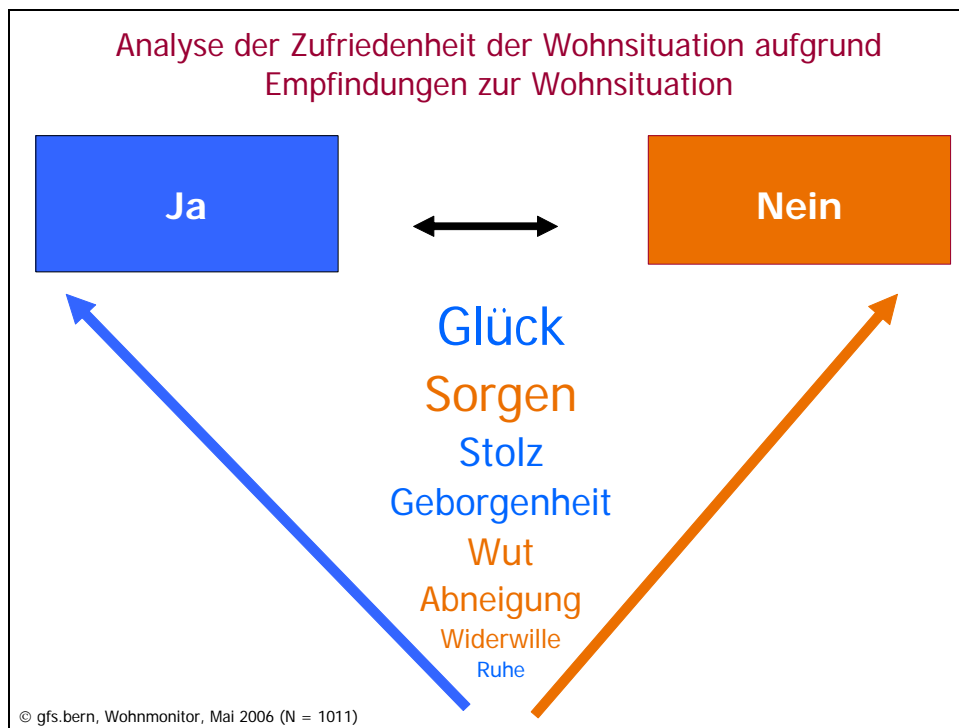
Bedeutung sind. Deutlich abgeschwächt schwingen auch Gefühle wie Hoffnung, Stolz und Fortschritt mit. Zudem unterstreicht eine Sichtweise auf die Emotionen die vorgängig postulierte hochgradige Zufriedenheit: Nur marginale Gruppen bringen negative Emotionen ins Spiel, am deutlichsten noch auf der Sorgenebene. Wut, Widerwille oder Abneigung, also die emotionale Abkehr von der eigenen Wohnsituation, ist in der Schweizer Wohnbevölkerung, bis auf vernachlässigbare Ausnahmen, nicht vorhanden.

Allerdings stimmt eine solche Aussage nicht für alle Merkmalsgruppen gleichermaßen:



So unterscheiden sich gerade Befragte mit tiefem Einkommen (und Bildung) deutlich von der übrigen Wohnbevölkerung. In dieser Gruppe findet sich mit 20% ein deutlich erhöhter Anteil an Sorgenden und zudem in allen positiven Emotionen eine spürbar tiefere Zuordnung. Auch wenn Befragte mit tiefem Einkommen mit ihrer eigenen Wohnsituation nur marginal weniger zufrieden sind, als wir dies im schweizerischen Durchschnitt beobachten, scheint diese Zufriedenheit mit weniger positiver Emotionalität gefüllt zu sein, als wir dies für besser Verdienende festhalten können. Es drängt sich der Verdacht auf, dass schlecht Verdienende gegenüber ihrer eigenen Wohnsituation im Vergleich einen stärkeren Zweckoptimismus an den Tag legen. Demgegenüber stehen Besitzer von Wohneigentum, welche sich durch eine flächendeckend positive Emotionalität und die Nicht-Existenz negativer Emotionen auszeichnen.

Nicht alle Emotionen sind für das Zustandekommen der hohen Zufriedenheit gleichermaßen wichtig, eine Regressionsanalyse gibt hier Aufschluss:

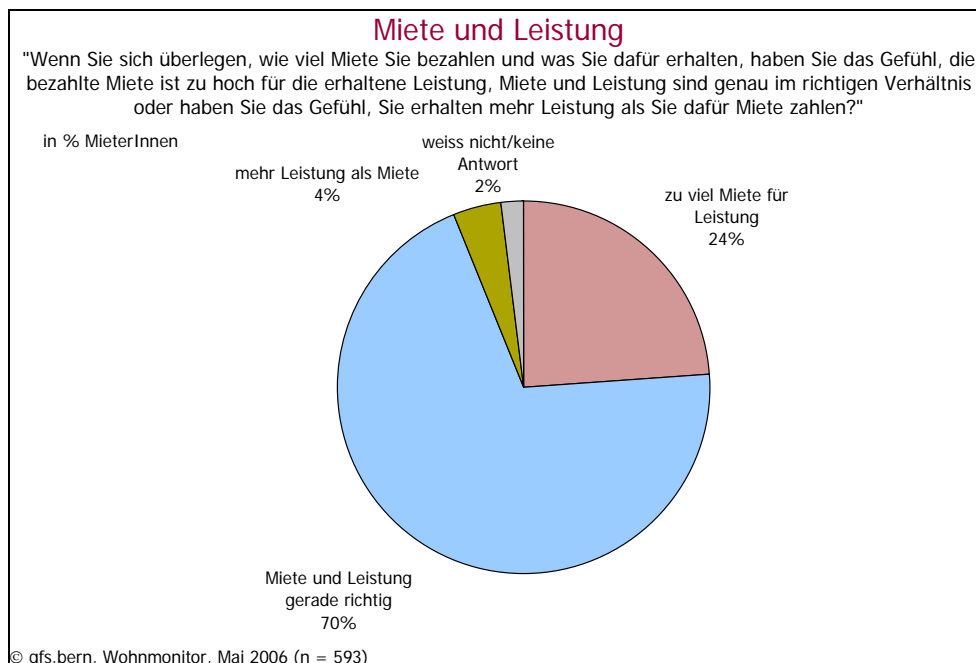


An erster Stelle fällt auf, dass der vorgängige Spitzenreiter "Nutzen" keine spürbare Wirkung auf die Zufriedenheit hat. Auf den ersten Blick scheint dies der flächendeckenden Nennung des Elements "Nutzen" zu widersprechen, auf den zweiten Blick ist ein solches Fehlen allerdings folgerichtig für die grosse Wichtigkeit des Nutzens: Ein spürbarer Nutzen in der eigenen Wohnsituation ist so elementar, dass er eine Grundvoraussetzung für die Wahl der Wohnsituation ist, und nicht erst für die Zufriedenheit mit derselben.

Neben dem erklärbar fehlenden Nutzen wirken auf die Zufriedenheit vor allem reine Emotionen rund um Glück, Stolz, und Geborgenheit. Befragte, welche mit Ihrer Wohnsituation überdurchschnittlich eines der drei Elemente in Verbindung bringen, sind mit grosser Wahrscheinlichkeit dann auch überdurchschnittlich zufrieden.

Im Wirkungszentrum der negativen Emotionen steht auf der anderen Seite die Sorge. Sie vermag von allen negativen Emotionen am meisten auf die Zufriedenheit einzuwirken und entsprechend zu einer Unzufriedenheit zu führen.

Die Zufriedenheit lässt sich in einem zweiten Schritt nicht nur auf der Emotionen-Ebene, sondern durchaus auch im Mieter-Alltag finden:



Eine klare Mehrheit aller befragten MieterInnen hält nämlich fest, dass die aktuelle Mietzinshöhe mit dem individuell angebotenen Leistungskatalog durchaus übereinstimmt. Nur für eine klare Minderheit gibt es in dieser Frage eine Negativbilanz. Offensichtlich nehmen die MieterInnen in der Schweiz die Mietzinsentwicklung bisher nur klar minderheitlich als ungebührlichen Kostentreiber wahr – Kosten und Leistung sind aus ihrer Sicht grossmehrheitlich im richtigen Verhältnis. Allerdings ist ein solcherart positiver Zusammenhang keineswegs sakrosankt, zeigt sich doch der Wert der Mieter, welche die Miete als zu hoch erachten, im Vierjahresvergleich leicht erhöht. Offensichtlich überprüfen die Mieter diesen Zusammenhang regelmässig und sind durchaus bereit, ihre Meinung dazu neuen Gegebenheiten anzupassen. Wir sprechen in diesem Zusammenhang von einer so genannt volatilen Einstellung, welche sich bei einer entsprechenden Entwicklung rund um den Mietzins durchaus deutlich ändern kann.

Bezeichnenderweise ist auch die Zufriedenheit mit dem eigenen Mietzins entlang der Einkommensstruktur nicht signifikant unterschiedlich. So sind auch Befragte mit tiefem Einkommen mit dem Mietzins ähnlich zufrieden, wie wir dies für Gutverdienende festhalten. Offensichtlich scheint es auf dem Schweizer Wohnungsmarkt für jeden Geldbeutel mehrheitlich genügend Angebote mit einer idealen Kosten-Nutzen-Struktur zu geben. Der einzige statistisch signifikante Unterschied zeigt sich entlang der Sprachgrenze. In der Deutschschweiz geben die Befragten einer weitergehenden Zufriedenheit mit dem Mietzins Ausdruck, als wir dies in der lateinische Schweiz beobachten können.

2.2.1. Die Zwischenbilanz

Die Schweizer Bevölkerung ist mit ihrer eigenen Wohnsituation hochgradig zufrieden. Dieser Schluss lässt sich auch 2006 gleichermassen ziehen. Diese Zufriedenheit lässt sich dabei durchaus sowohl auf der emotionalen, als auch auf der objektiv-funktionalen Ebene finden. Die Befragten sind in ihrer Wohnumgebung hochgradig geborgen, stolz und glücklich, und nur am Rande mit Sorge erfüllt. Diese Einstellung zieht sich so in der

Stossrichtung auch durch alle beobachteten Merkmalsgruppen – auch ein tiefes Einkommen ändert die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnumgebung nur marginal.

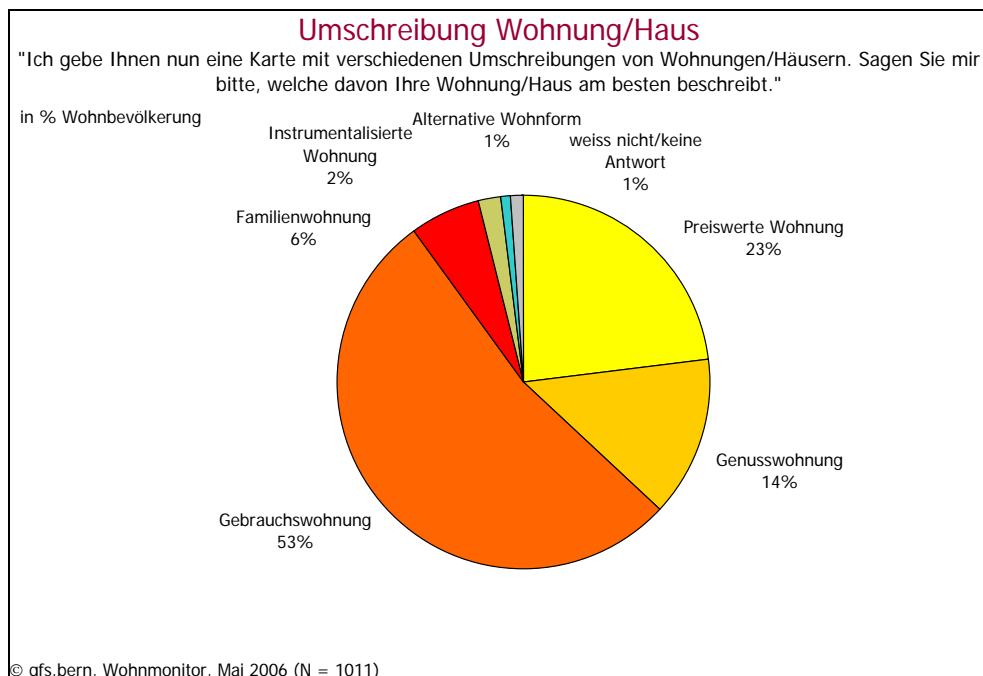
Zufriedenheit finden wir in einem zweiten Schritt auch in Bezug auf die Verknüpfung Mietzins-Leistung. Nach wie vor gehen Mehrheiten davon aus, dass das Preis-Leistungsverhältnis in ihrer Wohnsituation gerade richtig ist. Auch wenn dieses Verhältnis offenbar regelmässig überprüft wird und damit keineswegs unveränderbar ist, stimmt zumindest aktuell das Gefühl auch hier.

2.3. Objektiver Bezug zur aktuellen Wohnsituation

Neben der subjektiven Einstellung wird die eigene Wohnsituation gleichermassen auch durch die objektiv messbare Ausgestaltung definiert. Dass 40% aller EinwohnerInnen der Schweiz Wohneigentum besitzen, und rund zwei Drittel dieses Wohneigentums in Form von Einfamilienhäusern vorhanden ist, findet sich dabei in verschiedenen Erhebungen zur Wohnsituation in der Schweiz wie auch in unserer Studie. Die Schweiz bleibt offensichtlich auch 2006 ein Land der MieterInnen auf der einen Seite und der minderheitlichen Einfamilienhaus-Besitzer auf der anderen Seite.

2.3.1. Die Wohncharakteristik

Allerdings ist es keineswegs so, dass sich MieterInnen und WohneigentümerInnen nur gerade anhand der Besitzverhältnisse differenzieren. Vielmehr können wir in unserer Analysearbeit vier Bilder möglicher Wohnformen herausarbeiten, welche in der Schweizer Bevölkerung besonders vertreten sind:



- Am häufigsten bezeichnen die Befragten ihre eigene Wohnsituation als "Gebrauchswohnung", also als Wohnung mit durchschnittlichem Ausbaustandard, funktional und versetzt mit einem durchschnittlichen Preis. Überdurchschnittlich oft finden sich Gebrauchswohnungen im Segment 3/3.5-, resp. 5/5.5-Zimmer und im Bereich unter 150m². Überdurchschnittlich oft finden

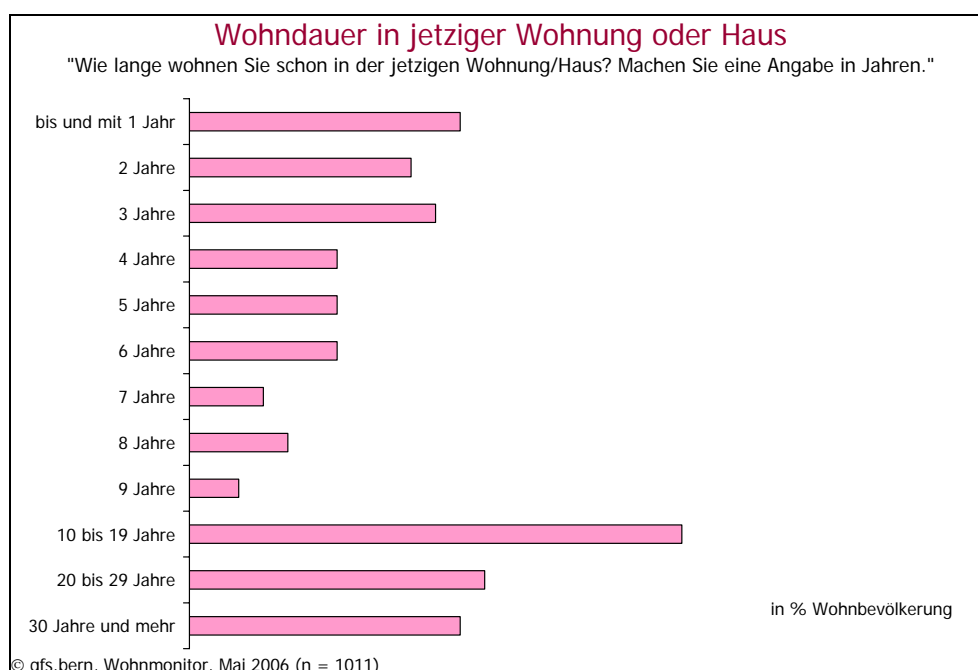
sich Unverheiratete (ob alleine oder im Konkubinat lebend), AusländerInnen und Personen ohne Kinder in solchen Wohnverhältnissen. Unterdurchschnittlich oft bewohnten Befragte mit tiefem Einkommen und ältere Personen solche "Gebrauchswohnungen". Die Wohnsituation in einer Gebrauchswohnung ist dabei keineswegs negativ besetzt – auch in der "Gebrauchswohnung" finden wir nur einen marginalen Anteil an Unzufriedenheit und klare Mehrheiten sehr zufriedener BewohnerInnen.

- Rund ein Viertel aller EinwohnerInnen der Schweiz bewohnen nach ihrer eigenen Auskunft eine "preiswerte Wohnung", also eine Wohnung, bei welcher ein tiefer Preis im Mittelpunkt steht und der Ausbaustandard entsprechend tiefer angesiedelt ist. Wohnungen unter 3 Zimmer und unter 70 m² erscheinen hier überdurchschnittlich, das preiswerte bezieht sich damit nicht nur auf den Ausbaustandard, sondern durchaus auch auf die Wohnungsgrösse. Ohne grosse Überraschung finden sich überdurchschnittlich viele schlecht Ausgebildete oder schlecht Verdienende in dieser Wohnkategorie, wie aber auch überdurchschnittlich viele ältere Personen. Eine "preiswerte Wohnung" vermag zudem überdurchschnittlich oft eine (punktuelle) Unzufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation wecken, wenn wir allerdings auch in dieser Wohnform klarmehrheitlich hohe Zufriedenheit vermerken können. Offensichtlich ist auf dem Schweizer Wohnungsmarkt das Label "preiswert" keineswegs flächendeckend mit einem negativen Wohngefühl versetzt. Im Gegensatz zur "Gebrauchswohnung" ist die Wohnsituation "preiswerte Wohnung" aber bei keiner Merkmalsgruppe eine mehrheitliche Wohnform, bezeichnenderweise auch nicht bei Befragten mit tiefen Einkommen. Gerade bei BewohnerInnen von preiswerten Wohnungen zeigt sich das Gefühl, mehr Leistung zu erhalten, als man auch vergütet, überdurchschnittlich.
- Als dritthäufigste Wohnform finden wir die "Genusswohnung". Die "Genusswohnung" zeichnet sich durch einen überdurchschnittlichen Ausbaustandard, überdurchschnittlich oft verbunden mit Stockwerkeigentum, eine hohe Exklusivität, aber auch einen entsprechenden Preis aus. 6 und mehr Zimmer finden sich hier ebenso überdurchschnittlich wie mehr als 150 m² Wohnfläche. Rund ein Sechstel aller Befragten lebt in solchen Wohnverhältnissen. Es versteht sich von selbst, dass eine solche Wohnform überdurchschnittlich bei Befragten mit hohem Einkommen vorkommt, wie auch bei Erwerbstätigen, WohneigentümerInnen und Befragten mittleren Alters. Bezeichnenderweise vermag die "Genusswohnung" die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation deutlich zu steigern: Befragte in "Genusswohnungen" sind mit ihrer Wohnsituation fast vollständig sehr zufrieden, und ausnahmslos nicht unzufrieden. Auch hier herrscht im Übrigen das überdurchschnittliche Gefühl, für seine Wohnungskosten überdurchschnittlich viel Leistung zu erhalten.
- An vierter Stelle genießt auch die Wohnform der "Familienwohnung" einen gewissen Stellenwert. Ähnlich der "Gebrauchswohnung" steht bei einer solchen Wohnform die Funktionalität im Vordergrund, hier allerdings einseitig ausgerichtet auf die Bedürfnisse einer Familie mit Kindern. Als Besonderheit finden sich im Segment "Familienwohnung" überdurchschnittlich viele Wohnungen mit mehr als 6 Zimmern und Wohnungen über 120 m². Grundsätzlich macht diese Wohnform in keiner Merkmalsgruppe mehr als 10% aus, nichts desto trotz finden sich aber durchaus Unterschiede in der Häufigkeit: "Familienwohnungen" sind überdurchschnittlich oft in Wohneigentum und werden ebenso herausragend oft von Befragten unter 40 Jahren bewohnt. Dass

diese Befragten überdurchschnittlich oft verheiratet sind und Kinder haben, liegt in der Ausrichtung dieser Wohnform und vermag sicher nicht weiter zu überraschen. Allerdings kann nicht genug betont werden, dass gerade Familien grossmehrheitlich eine "Gebrauchswohnung" bewohnen, und nicht eine "Familienwohnung" – der Entscheid zu Kindern bedeutet offensichtlich noch lange nicht einen Entscheid, die eigene Wohnsituation dezidiert auf diese auszurichten.

2.3.2. Das Verhalten rund um den Wohnungswechsel

Ebenso interessant wie die subjektive Klassifizierung der Wohnungscharakteristik ist in einem zweiten Schritt der Blick auf den Bewohner selber. Im Folgenden wollen wir Einblick darüber gewinnen, wie lange die Bewohner durchschnittlich in derselben Wohnumgebung bleibt, und aus welchen Gründen ein Wechsel geschieht:



Betrachten wir in einem ersten Schritt die Wohndauer, spaltet sich die Schweizer Wohnbevölkerung mehr oder weniger hälftig in zwei Gruppen. Auf der einen Seite finden sich Befragte, welche in den letzten 10 Jahren auf mindestens einen Wechsel zurückblicken können, während auf der anderen Seite eine nur leicht kleinere Gruppe seit mehr als 10 Jahren am selben Ort wohnt. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt dabei 12 Jahre, wobei Mieter mit einer leicht unterdurchschnittlichen Wohndauer (10 Jahre) und Wohneigentümer mit einer entsprechend überdurchschnittlichen Wohndauer (17 Jahren) auffallen. Allerdings bewegen sich bei weitem nicht alle Einwohner in dieser Spannbreite. Tendenziell erkennen wir zwei Gruppen: Die Gruppe der Kurzfristbewohner bewohnt ein Wohnraum im Durchschnitt unter 4 Jahren, während die Gruppe der Langfristbewohner bis zu 50 Jahren in der selben Wohnung/Haus lebt. Beide Gruppen machen dabei rund 50% der Befragten aus.

Die durchschnittliche Wohndauer variiert dabei zwar zwischen einzelnen Merkmalsgruppen, allerdings nirgends richtungsändernd – die Gruppe der "Kurzfrist"-Bewohner und diejenige der "Langfrist"-Bewohner zeigen sich überall. Drei Gruppen fallen allerdings mit einer erkennbar anders ausgeprägten Verweildauer auf. So

erweisen sich Familien, Befragte, welche Wohneigentum bewohnen, Befragte, welche in einer Wohnumgebung mit ausgesprochen positivem Preis-Leistungs-Verhältnis wohnen, sowie bezeichnenderweise Befragte mit tiefem Einkommen als überdurchschnittlich sesshaft. Jede einzelne dieser Merkmalsgruppen scheint dabei bei ihrem Entscheid zum längeren Verweilen durch einen konkreten Vorteil (Kinderfreundlichkeit, Wohneigentum, Preis-Leistung, Preiswertigkeit) angetrieben zu werden, was erste Erkenntnisse über die Motivation zum Wegzug aufzeigt: Offensichtlich sucht man zu einem nicht unerheblichen Teil so lange nach einer individuell "guten" Wohnung, bis man sie gefunden hat. In einer solchen Wohnung steigt dann auch die Verweildauer. Oder in anderen Worten. Es zeichnet sich schon aufgrund der unterschiedlichen Verweildauer in einzelnen Merkmalsgruppen ab, dass der Entscheid zum Wegzug zu einem grossen Teil direkt etwas mit der dann bewohnten Wohnumgebung zu tun hat.

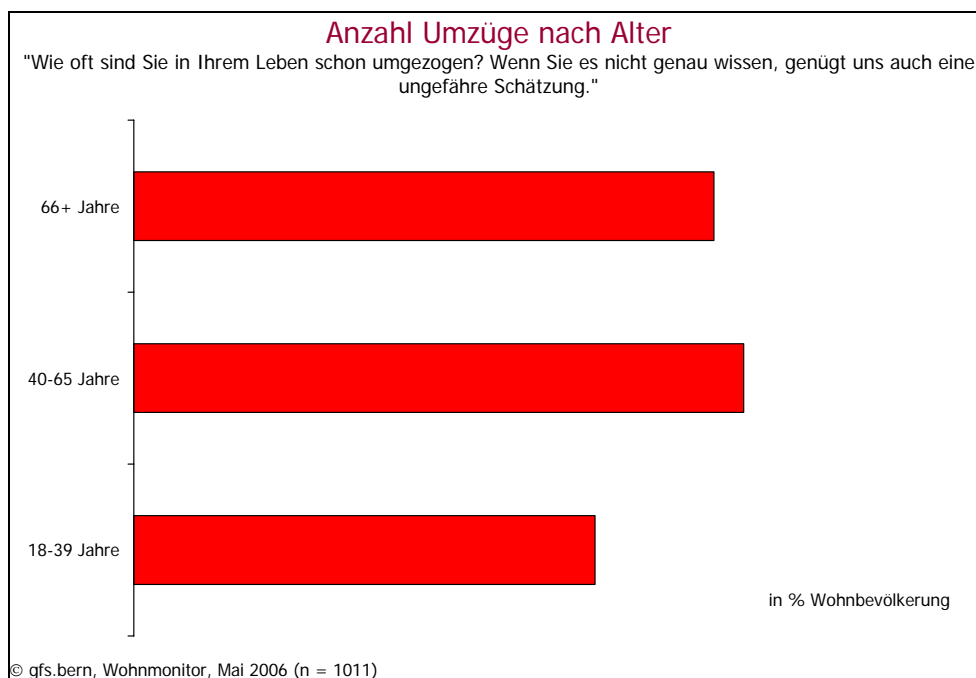
Nur minim Unterschiede erkennen wir im Übrigen entlang unserer Wohnungscharakteristik. Einzig Befragte in preiswerten Wohnungen fallen mit einer leicht höheren Verweildauer auf, während Befragte in Genusswohnungen ganz leicht kürzer in derselben Wohnung verweilen.

Kompakt zeigt sich auf der anderen Seite die Wohnbevölkerung in Bezug auf die Anzahl Wohnungswechsel:



So liegt der schweizweite Durchschnitt zwischen zwei und drei Umzügen. Dieser Durchschnittswert zeigt sich in allen Merkmalsgruppen in etwa gleichermassen. Einzig Befragte, welche mit ihrer Wohnsituation überdurchschnittlich unzufrieden sind, fallen mit durchschnittlich 5 Umzügen auf.

Allerdings lässt sich im Umzugsverhalten durchaus ein Zeitgeist erkennen:



Gerade Befragte unter 40 Jahren kommen schon jetzt wie Befragte über 65 Jahren auf drei bis vier Umzüge. Die Vermutung liegt aber nahe, dass sich die Anzahl Umzüge bei unter 40 Jährigen im weiteren Verlauf stärker erhöhen wird als bei über 65 Jährigen. Die Vermutung liegt damit nahe, dass im Laufe der nächsten Jahrzehnte der Umzugsschnitt entsprechend gegen oben wachsen wird.

Interessanterweise beobachten wir auch anhand des Umzugsverhaltens keinen Unterschied entlang unserer Wohnungscharakteristika. Oder in andere Worten: Keine der untersuchten Wohnungscharakteristik scheint ein erhöhtes Umzugsverhalten zu provozieren, sondern nur marginal eine kürzere oder längere Verweildauer in derselben Wohnung auszulösen. Dies ist neben der in allen Wohnformen konstatierten mehrheitlichen Zufriedenheit ein weiterer Hinweis darauf, dass alle herausgearbeiteten Wohnungscharakteristika einen durchaus zufrieden stellenden Zweck erfüllen können und offensichtlich keine primär als Warteraum für den "Aufstieg" in eine der anderen Kategorien bewertet wird.

Eine hohe Verweildauer unabhängig von der bewohnten Wohncharakteristik heisst aber keineswegs, dass man nicht nach einer anderen Wohnform strebt:



Bei einer solchen Betrachtung erhärtet sich der vorgängig ausgesprochene Verdacht, dass ein Wohnungswechsel an erster Stelle direkt etwas mit anderen Anforderungen an die eigene Wohnumgebung zu tun hat. Mit grossem Abstand wurde der letzte Umzug nämlich aufgrund einer Änderung im eigenen Beziehungsumfeld nötig, sei dies Aufgrund Heirat, Scheidung, Auszug aus dem Elternhaus, Zusammenzug mit Partner, Familiengründung, etc. Als ähnliche Motivation ist auch der Umzug von Mietwohnung in Eigentumsverhältnisse, oder der Wechsel in eine grössere Wohnung zu verstehen, auch hier steht der Umzug im Zeichen einer wohnlichen Veränderung. Erst an fünfter Stelle kommen mit beruflichen Veränderungen der erste (und einzig aktiv geäusserte) Grund für einen Wohnungswechsel, unabhängig von geänderten Ansprüchen an die Wohncharakteristik. Damit sind veränderte Wünsche an die eigenen Wohnumgebung für den Entscheid zum Umzug deutlich wichtiger, als wir dies für wohnungslosgelöste Gründe festhalten können.

2.3.3. Die Zwischenbilanz

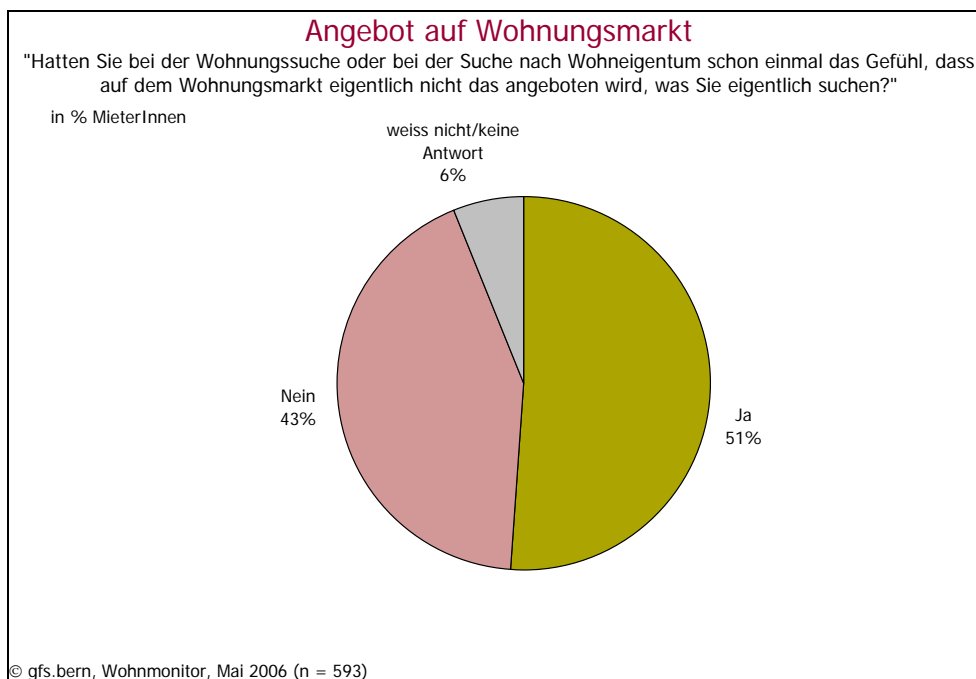
Die Wohnbevölkerung in der Schweiz lebt grösstenteils in Gebrauchswohnungen, zu gewichtigen Teilen ergänzt mit preiswerten Wohnungen, Genusswohnungen und Familienwohnungen. Auch wenn diese Wohnungen sich sowohl durch Ausbaustandart, Wohnzweck, und zu einem gewissen Teil auch durch die Struktur ihrer Bewohner unterscheiden, zeigen sich in einem wesentlichen Punkt nur marginale Unterschiede: Die Bewohner aller dieser Wohncharakteristika sind mehrheitlich zufrieden mit ihrer Wohnumgebung. Offensichtlich bietet der Schweizer Wohnungsmarkt für die meisten (zumindest mehrheitlichen) Wünschen und Geldbeutel ein valables und zufrieden stellendes Angebot. Entsprechend wohnt auch rund die Hälfte aller Befragten schon länger als 10 Jahre am jeweiligen Wohnort – verbindet man damit die Erkenntnis, dass die Hauptmotivation zum Umziehen neue Anforderungen an die Wohnumgebung und nur am Rande unsteuerbare externe Faktoren sind, bedeutet dies nichts anderes, als dass dieser lange Verbleib durchaus freiwillig und aufgrund einer Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation erfolgt.

Oder in sehr kurzen Worten: Der Ausdruck "Sweet home" stimmt auch als Beschreibung für die objektive und subjektive Erwartung der Schweizer Wohnbevölkerung an ihre eigene Wohnung - mehrheitlich unabhängig vom Ausbaustandart der Wohnung.

2.4. Das Wunschbild und dessen Diskrepanz

In den vorgängigen Kapiteln haben wir der Schweizer Wohnbevölkerung eine grosse Zufriedenheit mit ihrer Wohnumgebung attestiert und aufgezeigt, dass diese Zufriedenheit sowohl auf einer positiven Emotionalität gegenüber der eigenen Wohnumgebung, sowie auch auf der objektive Ansicht, mit dieser Umgebung die eigenen funktionalen Ansprüche richtig erfüllt zu wissen, beruht.

Im gleichen Atemzug haben wir aber auch mehrfach festgehalten, dass diese weitgehende Zufriedenheit kein sakrosankter Endzustand ist und sich durchaus ändern kann. Ein Faktor, welcher eine solche Änderung theoretisch auslösen könnte, ist die (aktuell weitgehende) Zufriedenheit mit der angebotenen Ausgestaltung der eigenen Wohnung. Fühlt man sich vom Wohnungsmarkt nicht mehr adäquat bedient, und ist gezwungen, bei der Wohnungsfindung fremdgesteuerte Kompromisse einzugehen, könnte die Zufriedenheit durchaus zu bröckeln beginnen. Dass ein solcher Zustand keineswegs Utopie sein muss, zeigt ein befragtenseitiger Blick auf den Wohnungsmarkt:



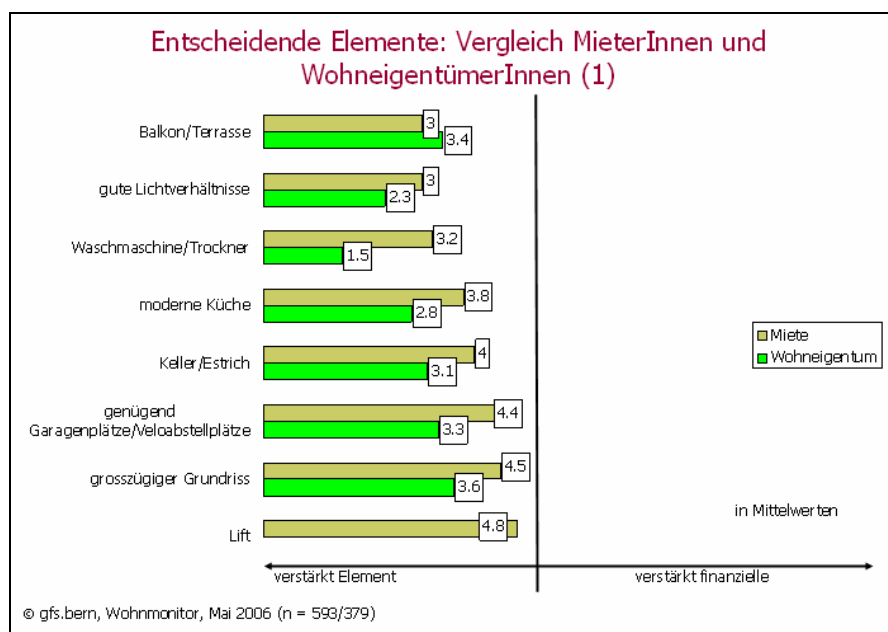
So haben knappmehrheitliche 51% aller MieterInnen während ihrer Wohnungssuche schon einmal eine Wunschvorstellung aufgrund eines lückenhaften Angebots nicht erfüllen können. Minderheitliche 43% sind auf der anderen Seite bisher davon verschont geblieben. Es versteht sich von selbst, dass der durchschnittliche Markt (losgelöst von Überlegungen, ob der Wohnmarkt angebots- oder nachfrageorientiert ist) nicht jederzeit jede mögliche Nachfrage befriedigen kann. Der hohe Anteil an ebensolchen Situationen mag aber durchaus ein Hinweis darauf sein, dass der Markt einer mehrheitlichen Nachfrage nicht immer gerecht wird.

Dass dies eine direkte Auswirkung auf die Zufriedenheit innerhalb der eigenen Wohnsituation haben kann, macht ein zweiter Blick dezidiert offensichtlich. Finden sich nämlich unter den Befragten, welche mit ihrer aktuellen Wohnsituation sehr zufrieden sind, nur minderheitliche 39% mit einer solchen Erfahrung, macht der Anteil Befragter, welche sich vom Markt schon einmal schlecht bedient fühlten, unter den "eher Zufriedenen" gesteigerte 67% und unter den Unzufriedenen sogar 77% aus. Gerade die Unzufriedenen visualisieren es deutlich. Die Unzufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation rührt zu einem gewichtigen Teil auch daher, dass man auf dem Wohnungsmarkt nicht das gefunden hat, was man eigentlich sucht. Im Übrigen beobachten wir einen erhöhten Anteil von vergebens Suchenden in den Agglomerationen/Städten, Befragte, welche im Bereich Gebrauchswohnung suchten, Personen in 1-2.5-Zimmer-Wohnungen, Konkubinats Haushalte, sowie Befragte aus der lateinischen Schweiz. In diesen Regionen und rund um diese Bedürfnisse scheint der Markt die Bedürfnisse der Suchenden schlechter abzudecken, als dies bei den jeweiligen Gegenpolen der Fall zu sein scheint.

Als Folge dieser Erkenntnis interessiert in einem weiteren Schritt auf der Detailebene, welche Elemente aus Sicht der Befragten mit welcher Gewichtung in ihrer Wohnumgebung vorhanden sein müssen. Wir nähern uns einer solchen Analyse in mehreren Schritten. In einem ersten Schritt geben wir Einblick in die eigentliche Wunschvorstellung zu Wohnelementen, ergänzen diese Einschätzung mit dem Wunschbild rund um Umfeldvariablen und verorten am Schluss in dieses Bild die Störkraft verschiedener unangenehmer Einflussfaktoren.

2.4.1. Das Wunschbild zu Wohnelementen

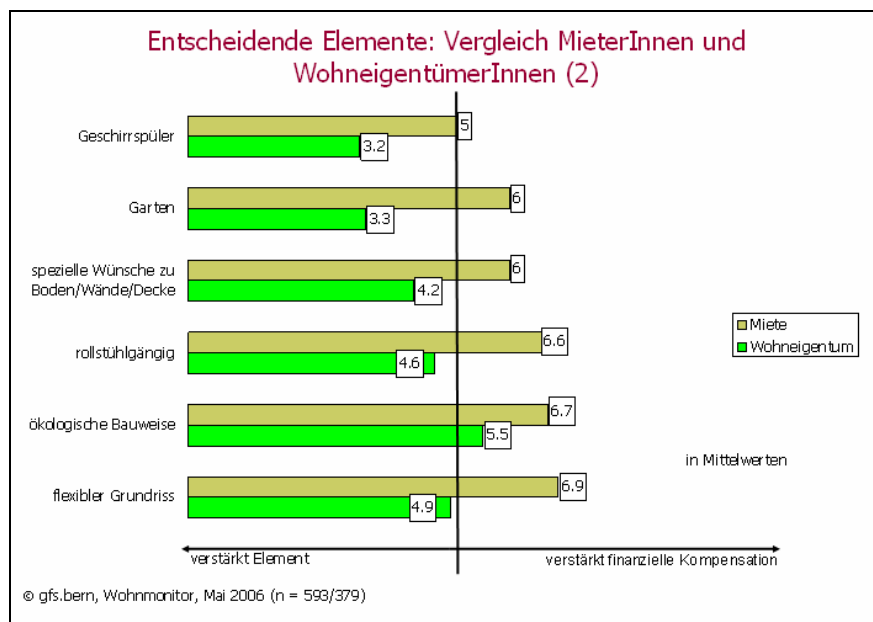
Wenn wir den Befragten eine Auswahl an entscheidenden Elementen einer Wohnumgebung vorsetzen, und sie bitten zwischen dem Vorhandensein des Elements und dessen Zusatzkosten abzuwiegen, wird schnell klar, dass keineswegs alle Elemente für die individuelle Wohnumgebung gleichermassen wichtig sind:



Aus Mietersicht stehen dabei Balkon/Terrasse, gute Lichtverhältnisse und ein Waschmaschine/Trockner im Zentrum der unverzichtbaren Wohnelemente. Als

mittelmässig wichtig wird eine moderne Küche und ein Keller/Estrich erachtet, während genügend Garagenplätze, ein grosszügiger Grundriss, sowie ein Lift nur noch als knapp wichtiger als eine finanzielle Kompensation erachtet werden.

Bei den Hauseigentümern sieht eine solche Unverzichtbarkeitserklärung leicht anders aus: Zwar finden sich auch hier der Wunsch nach einer Waschmaschine/Trockner sowie gute Lichtverhältnisse als unverrückbarer Anspruch, allerdings wird dieser Kern ergänzt durch einen Geschirrspüler, Balkon/Terrasse, eine moderne Küche, einen Keller/Estrich, genügend Garagenplätze sowie einen Garten. Wohneigentümer stellen offensichtlich einen klar grösseren Anspruch an ihre Wohnumgebung und erachten dementsprechend eine viel breitere Palette an Wohnelementen als unverzichtbar.



Aus Mietersicht erkennbar weniger wichtig sind hingegen ein Geschirrspüler, Garten, spezielle Wünsche zu Boden/Wände/Decken, Rollstuhlgängigkeit, ökologische Bauweise sowie ein flexibler Grundriss. Bei allen diesen Elementen (und verstärkt bei den letzten Drei) wird nur in minderheitlichen Fällen dem Element und nicht einer finanziellen Erleichterung den Vorrang gegeben.

Anders sieht es bei den Wohneigentümern aus. Zwar finden sich auch bei dieser Gruppen Elemente, welche als verzichtbarer eingestuft werden, als der vorgängig erwähnte Kern, allerdings wird nur gerade bei zwei Elementen zugunsten finanzieller Erleichterungen ein Verzicht ausgesprochen: Sowohl die ökologischen Bauweise (dies allerdings nur knapp), wie auch der flexible Grundriss erscheint nicht zuoberst auf der Prioritätenliste von Wohneigentümern.

Auf der Ebene unserer vorgängig festgehaltenen Wohncharakteristik zeigen sich in einem weiteren Schritt interessante Unterschiede:

Tabelle 3:
Unterschiedliche Verzichtbarkeit von Wohnelementen entlang der Wohncharakteristik

<p>Genusswohnung: <i>generell: Unverzichtbarkeit aller Elemente über Durchschnitt</i></p> <p>Zuatzbegehren Geschirrspüler Lift</p>	<p>Gebrauchswohnung: <i>generell: Unverzichtbarkeit aller Elemente im Durchschnitt</i></p>
<p>preiswerte Wohnung: <i>generell: Unverzichtbarkeit aller Elemente unter Durchschnitt</i></p> <p>Zuatzbegehren kein Geschirrspüler kein flexibler Grundriss keine moderne Küche kein Garagenplatz kein Lift kein Balkon/Terrasse (nur Wohneigentümer) keine spezielle Wünsche Boden/Decken (nur Wohneigentümer)</p>	<p>Familienwohnung: <i>generell: Unverzichtbarkeit aller Elemente im Durchschnitt</i></p> <p>Zuatzbegehren flexibler Grundriss Garten Rollstuhlgängigkeit (nur Wohneigentümer) ökologische Bauweise</p>

Quelle: gfs.bern, Wohnmonitor

Auf der generellen Ebene können wir festhalten, dass es in den vier Wohncharakteristika zwei konträre Ansichten über die Unverzichtbarkeit von Wohnelementen gibt. Auf der einen Seite beobachten wir bei Bewohnern einer Genusswohnung zu allen Wohnelementen eine klar verstärkte Unverzichtbarkeitserwartung. Am explizitesten äussern sich diese beim unverzichtbaren Wunsch nach einem Geschirrspüler und einem Lift, welcher wir vor allem bei Mietern aus den anderen drei Wohncharakteristika nicht mehrheitlich beobachten. Auf der anderen Seite zeichnen sich Bewohner einer preiswerten Wohnung damit aus, dass sie auf alle Wohnelemente durchschnittlich eher verzichten können als Bewohner der anderen drei Wohnformen. Deziidiert verzichten können solche Bewohner auf Geschirrspüler, flexiblen Grundriss, moderne Küche, Garagenplatz, Lift, Balkon/Terrasse (Wohneigentümer) und spezielle Ansprüche an Boden/Decken. Daneben fallen Befragte in Familienwohnung mit einer verstärkten Unverzichtbarkeit rund um flexiblen Grundriss, Garten, Rollstuhlgängigkeit (nur Wohneigentümer) und ökologische Bauweise auf, während Befragte in einer Gebrauchswohnung weder eine besondere Verzichtsstruktur, noch einen besonderen Bedarf an den Tag legen. Damit verhalten sich Bewohner in allen vier Wohncharakteristika folgerichtig: Bewohner von preiswertem Wohnraum machen klare Abstriche, Befragte in einer Genusswohnung haben besondere Ansprüche, und Bewohner einer Familienwohnung suchen zusätzliche Fläche für die Kinder.

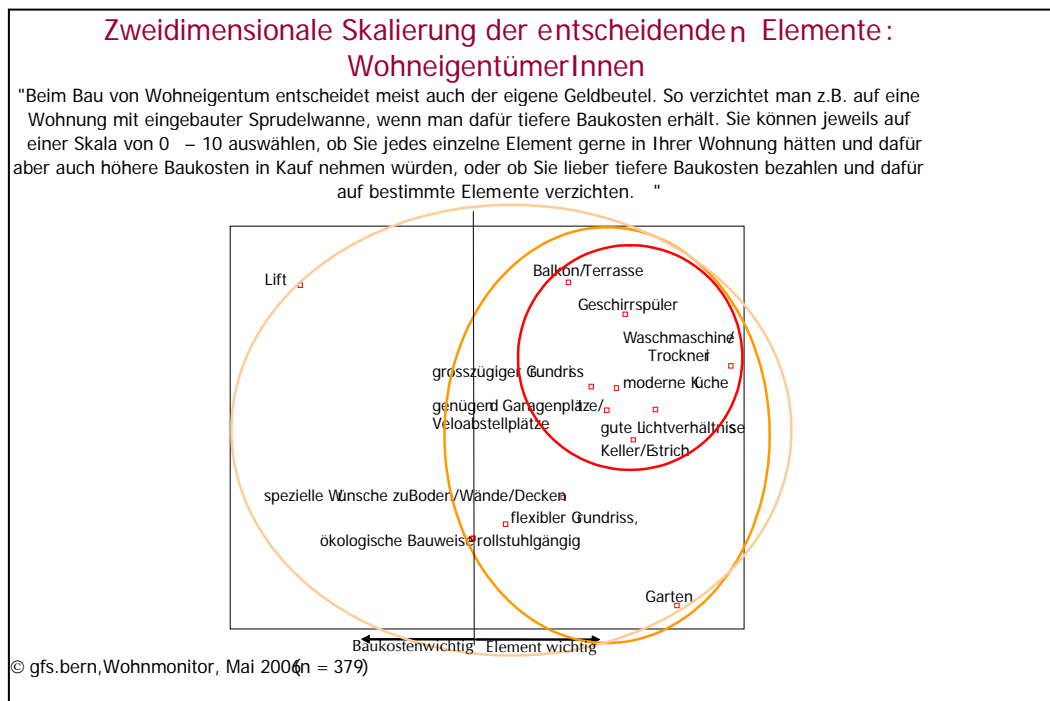
Eine Hierarchisierung von Wohnelementen ist allerdings nur eine mögliche Annäherung an das Wunschbild der Schweizer Wohnbevölkerung. In der Hierarchisierung fehlt nämlich ein zentrales Element zum Verständnis, wie die nachgefragte Ideal-Wohnung dann auch aussehen soll – der Bezug der Wohnelemente

untereinander. So können wir in dieser ersten Analyse nur aufzeigen, in welcher Reihenfolge man auf die Wohnelemente verzichtet, nicht aber, welche Elemente mit welchem Gewicht als Einheit in die Wohnung gehören. Hilfe erhalten wir durch die multidimensionale Skalierung, welche ähnliche beurteilte Elemente auch in eine räumliche Nähe stellt:



Im Bedürfniszentrum der Mieter steht die Waschmaschine/Trockner. Aus Mietersicht wird die Nichtexistenz derselben nur äusserst ungerne akzeptiert, da ändert auch ein allfällig tiefer angesetzter Mietzins nur sehr wenig. Ähnlich einer Zwiebel orten MieterInnen in einer zweiten Schale eine grosse Wichtigkeit auch dem Vorhandensein eines Kellers/Estrichs, guten Lichtverhältnissen sowie einem Balkon/Terrasse zu. Alle Punkte gehören zu den erweiterten Grundvoraussetzungen bei der Wohnungswahl und werden auch nur sehr ungerne gegen einen tieferen Mietzins substituiert. Eine dritte Schale mit Elementen, welche von MieterInnen als wichtiger erachtet werden als ein tieferer Mietzins, erkennen wir rund um einen grosszügigen Grundriss, eine moderne Küche und genügend Garagenplatz. In einer weiteren Schale werden Wünsche nach speziellen Boden/Decken/Wänden, ein Geschirrspüler sowie ein Lift nur noch knapp einem tieferen Mietzins vorgezogen. Gerade bei speziellen Böden/Decken/Wänden signalisieren die MieterInnen durchaus weitgehende Kompromissbereitschaft. Nur noch im Bereich des sehr weiten Wunschbildes finden sich Garten, ökologische Bauweise, flexibler Grundriss sowie Rollstuhlgängigkeit (aus der Sicht des durchschnittlichen Mieters, nicht des Rollstuhlgängers). Bei diesen Bedürfnissen wird ein tieferer Mietzins gegenüber deren Vorhandensein bevorzugt.

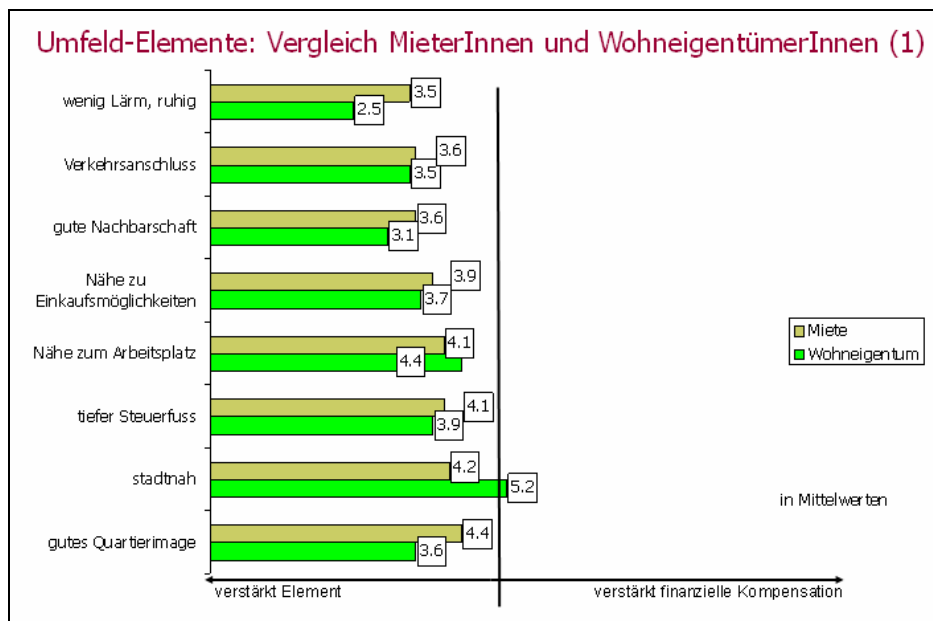
Nicht gleich zeigt sich die Bedürfnisgewichtung für WohneigentümerInnen:



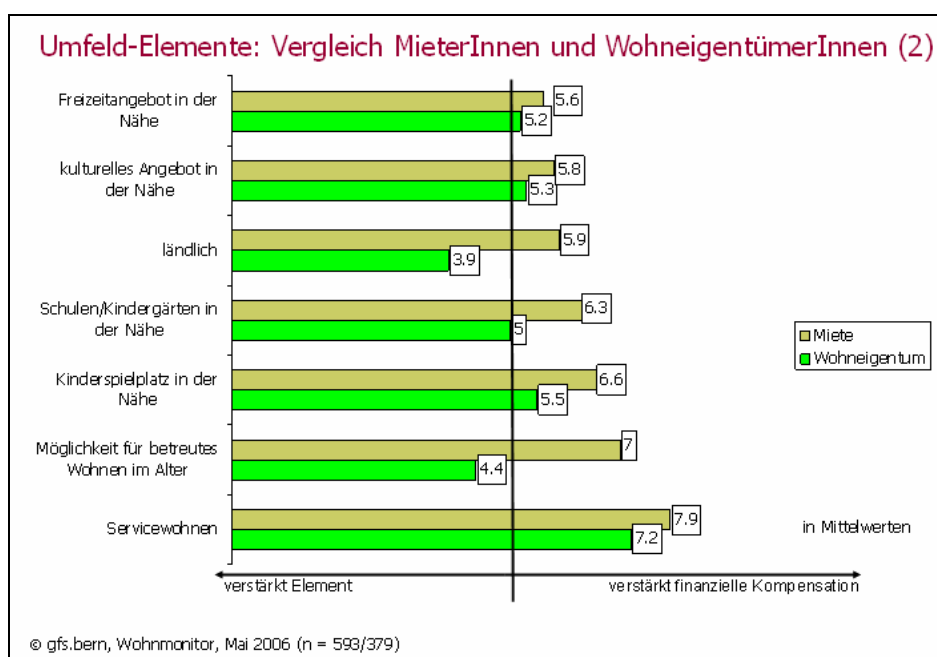
Im Gegensatz zu den MieterInnen geht die Palette an unumstösslichen Wünschen deutlich weiter. So finden sich nur gerade der Wunsch nach speziellen Böden/Wänden/Decken, ein flexibler Grundriss, ökologische Bauweise, ein Garten oder ein Lift nicht unter den flächendeckend primären Bedürfnissen. Zudem äussert man nur beim Lift und bei der ökologischen Bauweise eine spürbare Handlungsbereitschaft Richtung Kostenersparnis durch Verzicht. Ohne grosse Überraschung führt Wohneigentum zu einer deutlich grösseren Erwartungshaltung an die Ausgestaltung des Wohnraums.

2.4.2. Das Wunschbild zu den Umfeldvariablen

Unterschiedliche Gewichtungen in der Erwartungshaltung lassen sich in einem zweiten Schritt auch in Bezug auf Umfeldvariablen festhalten:



Auf den ersten Blick lässt sich festhalten, dass Umfeldvariablen des Wohnens gegenüber den eigentlichen Wohnelementen eine leicht kleinere Rolle spielen. Das Niveau der Unverzichtbarkeit ist sowohl bei Mietern wie auch bei Wohneigentümern weniger prägnant, man ist offensichtlich in Bezug auf Umfeldvariablen schneller bereit, zugunsten finanzieller Erleichterungen einen Verzicht anzudeuten. Nichts desto trotz zeigen sich auch rund um diese Umfeldvariablen Elemente, welche unverzichtbarer sind als andere. Mieter geben ihrer Unverzichtbarkeit primär rund um Verkehr, Ruhe und gute Nachbarschaft Ausdruck. Erkennbar schwächer erachten sie auch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, zum Arbeitsplatz, einen tiefen Steuerfuss, Stadtnähe, sowie ein gutes Quartierimage als unverzichtbar. Damit ist die Liste der unverzichtbaren Elemente aus Mietersicht dann aber geschlossen. Ein Freizeitangebot, Schulen, Kindergärten, Kinderspielplätze oder ein kulturelles Angebot in der Nähe, Landluft sowie Möglichkeiten für betreutes Wohnen oder Service-Wohnungen werden für eine entsprechende finanzielle Reduktion als verzichtbar deklariert.



Mit drei Ausnahmen verhalten sich die Wohneigentümer in Bezug auf Umfeldvariablen in etwa gleich wie die Mieterschaft. Die Ausnahmen beziehen sich auf der einen Seite auf die Lage des Wohneigentums. So legen Wohneigentümer klar weniger Wert auf eine Stadtlage, während im Gegenzug verstärkt Wohnraum in ländlichen Regionen gesucht wird. Offenbar ist das Einfamilienhaus auf dem Land auch heute noch ein zentraler Wunschbestandteil. Auf der anderen Seite wünschen sich Wohneigentümer auch stärker die Möglichkeit für betreutes Wohnen im Alter und sind hier auch verstärkt bereit, in die eigene Brieftasche zu greifen.

Auch in Bezug auf die Umfeldvariablen zeigen sich im Übrigen Unterschiede entlang der getesteten Wohncharakteristika:

Tabelle 4:
Unterschiedliche Verzichtbarkeit von Umfeld-Elementen entlang der Wohncharakteristik

<p>Genusswohnung: <i>generell: Unverzichtbarkeit aller Elemente über Durchschnitt</i></p> <p>Zuatzbegehren Nähe Arbeitsplatz (nur Mieter) tiefe Steuern (nur Mieter) Quartierimage stadtnah/landnah Schule/Kindergärten in Nähe (nur Wohneigentümer) Kinderspielplatz in Nähe (nur Wohneigentümer)</p>	<p>Gebrauchswohnung: <i>generell: Unverzichtbarkeit aller Elemente im Durchschnitt</i></p>
<p>preiswerte Wohnung: <i>generell: Unverzichtbarkeit aller Elemente unter Durchschnitt</i></p> <p>Zuatzbegehren keine Einkaufsmöglichkeiten in Nähe nicht stadtnah gute Verkehrsverbindungen keine Ansprüche an Quartierimage tendenziell Wunsch nach betreutem Wohnen (Alter)</p>	<p>Familienwohnung: <i>generell: Unverzichtbarkeit aller Elemente im Durchschnitt</i></p> <p>Zuatzbegehren Nähe Arbeitsplatz (nur Mieter) Schule/Kindergärten in Nähe Kinderspielplatz in Nähe gutes Quartierimage (nur Mieter) gute Nachbarschaft (nur Wohneigentümer) tiefer Steuerfuss (nur Wohneigentümer)</p>

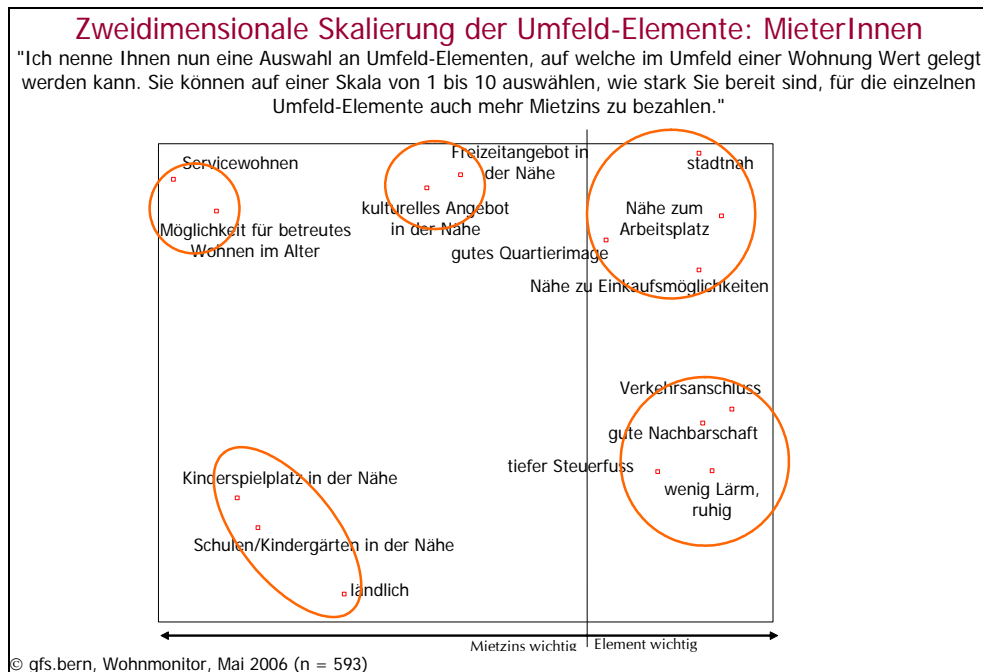
Quelle: gfs.bern, Wohnmonitor

Wie schon bei den Wohnelementen sichtbar, verläuft der grösste Unterschied entlang den Ansprüchen seitens der Bewohner einer Genusswohnung oder einer preiswerten Wohnung. Die Befragten aus einer preiswerten Wohnung sind auch rund um die Umfeld-Elemente durchaus bereit, einen tieferen Mietzins/Kaufpreis mit Abstrichen zu erkaufen. Faktisch verzichten Bewohner von preiswerten Wohnungen gerade im Angebot um sie herum gerne auf Vieles, betonen dafür aber verstärkt die Wichtigkeit von guten Verkehrsverbindungen, damit Fehlendes zumindest gut erreichbar ist.

Interessant sind auf der anderen Seite die Ansprüche der Befragten in Genusswohnungen. Wenn wir nämlich einen Blick auf die Umfeld-Ansprüche werfen, wird offensichtlich, dass sich unter dieser Wohncharakteristik zwei verschiedene Anspruchshaltungen verstecken. Auf der einen Seite finden sich Bewohner einer exklusiven Stadtwohnung mit ebensolchen Ansprüchen. Auf der anderen Seite bewohnen die Befragten aber auch eine Genusswohnung in ländlichen Regionen, hier aber deutlich mehr verknüpft mit Ansprüchen aus Familiensicht – die Familien-Genusswohnung.

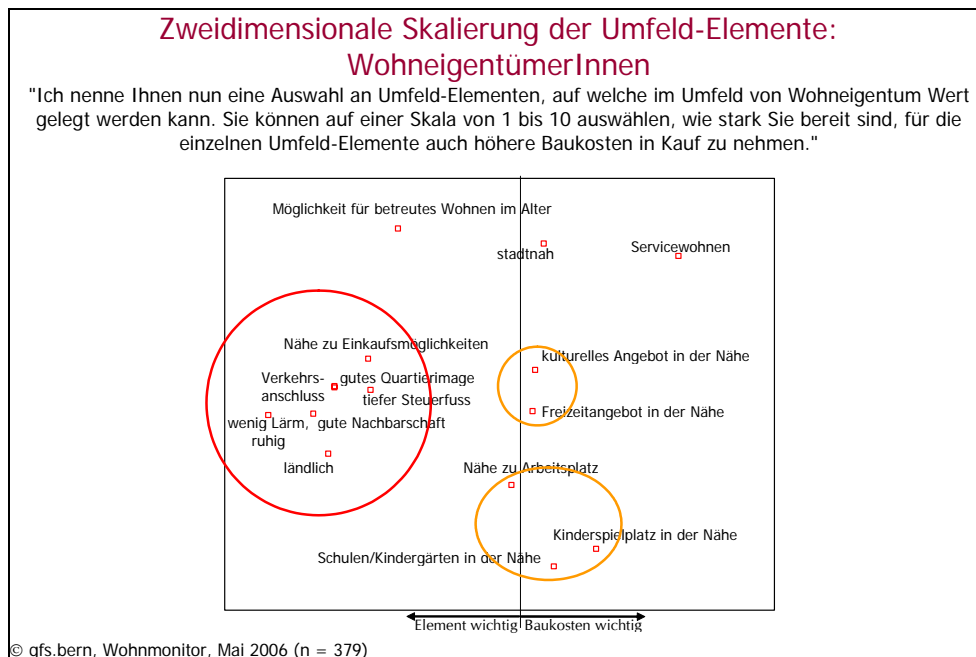
Schlussendlich vermag es nicht zu erstaunen, dass Bewohner einer Familienwohnung auch in den Umfeldvariablen überdurchschnittlich wert auf ein familiäres und familiengerechtes Umfeld legen.

Verdichten wir die Umfeld-Variablen ebenfalls zu Umfeld-Gruppen, fallen zwei gefestigte Gruppen auf, die relativ unabhängig voneinander für Mehrheiten unter den Mietern wichtig erscheinen:



Auf der einen Seite finden wir den Anspruch von kurzen Wegen, sei dies gegenüber der Stadt, der Arbeit oder auch den Einkaufsmöglichkeiten. Eine solche Gruppe wünscht sich offenbar ein stadtnahes oder agglomeriertes Umfeld. Auf der anderen Seite findet sich die Gruppe der ausserstädtisch orientierten Umfeldvariablen wie gute Verkehrserschliessung, Ruhe, aber auch tiefer Steuerfuss oder eine gute Nachbarschaft. Beide Gruppen werden von offensichtlich unterschiedlichen Mietersegmenten mit hoher Deziertheit als wichtig erachtet. Daneben erkennen wir drei verschiedene "Special Interests", auf die aber grundsätzlich zugunsten eines tieferen Mietzinses im nahen Wohnumfeld auch verzichtet wird. Ein gutes Freizeitangebot positioniert sich hier ebenso, wie auch servicebezogenes Wohnen, oder eine starke Ausrichtung nach einem guten Kinderbetreuungsangebot. Alle drei haben bei der Wohnungsauswahl anhand von Umfeldvariablen eine sekundäre Bedeutung.

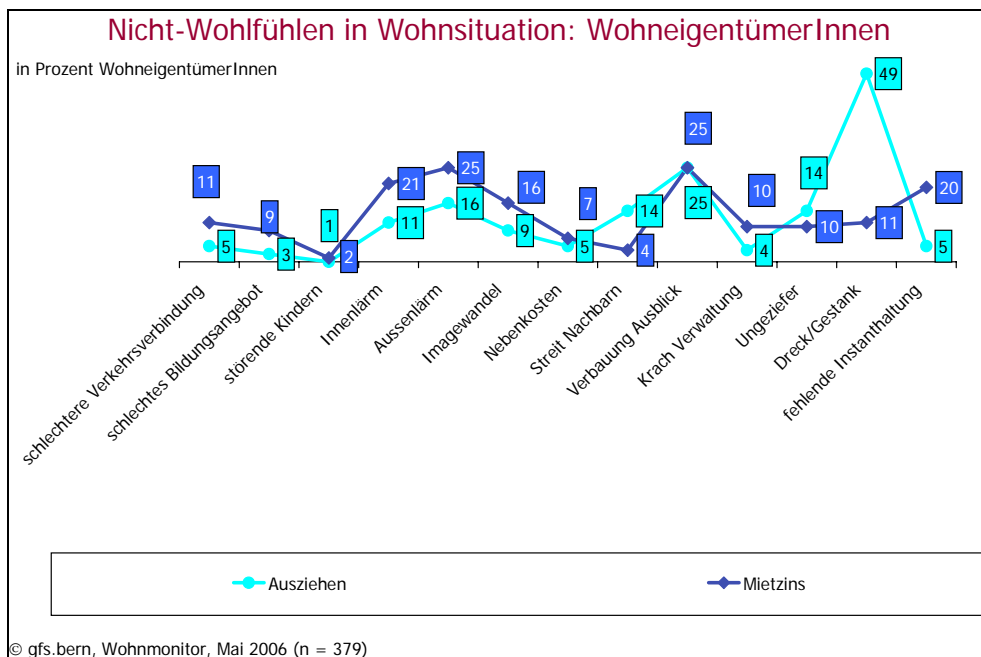
Mit leichten Unterschieden finden wir vergleichbare Gruppen dann auch bei WohneigentümerInnen:



Auf der einen Seite lösen sich die bei den Mietern beobachteten mehrheitlichen Gruppen der städtischen und ausserstädtischen Ansprüche auf und fliessen gemeinsam in ein umfassendes und ebenso mehrheitliches Anspruchspaket ein. Dieses Anspruchspaket ist dann aber entkoppelt von der Stadtnähe. Oder in anderen Worten: Im Bezug auf die Umfeldvariablen wünschen sich Wohneigentümer mehrheitlich ein breites Set an Umfeld-Variablen, siedeln ihr Wunschumfeld aber grundsätzlich eher auf dem Land als in der Stadt an. Die vorgängig getroffene Annahme, dass Wohneigentum auch 2006 überdurchschnittlich mit ländlichem Wohngefühl verbunden ist, zeigt sich also auch in einer solchen Betrachtungsweise. Neben diesem mehrheitlich gewünschten Komplettpaket finden sich auch bei den Umfeld-Variablen eine ganze Reihe von "Spezial Interests", die allerdings grösstenteils keine Mehrheit anzusprechen vermögen. Stadtnähe, Servicewohnen, Schulen/Kindergärten/Kinderspielplätze oder ein Freizeit-/Kulturangebot in der Nähe mögen für die Spezialwünsche als Beispiel dienen. Der einzige Spezialwunsch, welcher Kostenersparnis vorgezogen wird, findet sich interessanterweise im betreuten Wohnen im Alter. Hier scheint sich im Wohneigentumsbereich durchaus ein weitergehendes Marktbedürfnis aufzutun.

2.4.3. Die Störkraft verschiedener Störfaktoren

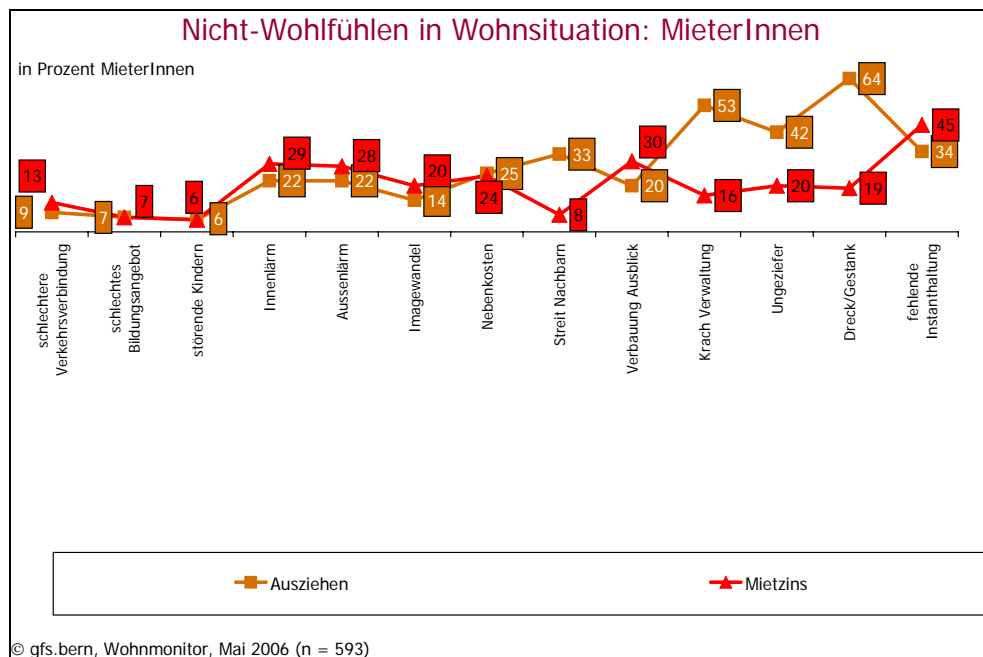
Weitgehend unterschiedsfrei differenzieren schlussendlich MieterInnen und WohneigentümerInnen auch den Grad diverser Störfaktoren, welche auf die Wohnsituation einwirken:



So sind sowohl für MieterInnen wie auch für WohneigentümerInnen Kinderlärm, ein schlechtes Bildungsangebot und eine Verschlechterung bei der Verkehrsanbindung nur marginal Grund für einen tieferen Mietzins (oder tiefere Baukosten) oder gar einen Umzug. Offensichtlich ist bei diesen vier Elementen die Toleranzschwelle sowohl unter den Mietern als auch unter den Wohneigentümern ausgesprochen hoch und eine radikale Korrektur relativ unwahrscheinlich.

Ein bisschen mehr Widerstand (allerdings immer noch minderheitlicher) wächst bei störenden Haustieren, Lärm oder einem Imagewandel des Quartiers. Auch in diesen Punkten ist die Toleranzschwelle erkennbar mehrheitlich, und eine allfällige Reaktion findet sich vor allem im pekuniären Bereich.

Erkennbar mehr Handlungsrelevanz lösen hingegen alle anderen getesteten Störfaktoren aus: Probleme mit Nebenkosten, Streit mit den Nachbarn und eine Verbauung des Ausblicks lösen gerade bei Mietern einen relativ ausgeprägten Handlungswillen aus. Dabei ist explizit auch ein Wegziehen spürbar Teil der möglichen Handlungen. Auf Seiten der Wohneigentümer lösen Probleme mit Nebenkosten und Streit mit Nachbarn verstärkt Verunsicherung aus, was durchaus auch auf eine weitgehende Inexistenz solcher Probleme zurückzuführen ist. Beim verbauten Ausblick zeigt sich aber der mehrheitliche Handlungsbedarf auch bei den Wohneigentümern, wobei der Wegzug und die finanzielle Kompensation in etwa gleichwertige Handlungsfelder darstellen.



Nur noch wenig Toleranz finden wir bei schlechten Vermietern/Krach mit der Verwaltung (bei Wohneigentümern), Ungeziefer und einer Erhöhung des Mietzinses (nur Mieter): In allen drei Punkten reagiert der Mieter dezidiert mit Wegzug, während sich der Wohneigentümer offensichtlich mit allen drei Punkten noch nicht gross auseinander gesetzt hat und entsprechend eine solche Einschätzung nicht flächendeckend vornehmen kann.

Sowohl bei Mieter wie auch bei Wohneigentümer führt Dreck und Gestank zu einem mehrheitlich klar geäusserten Willen zum Wegzug. Finanzielle Kompensation erscheint in beiden Gruppen nicht als valable Kompensation, die handlungslose Toleranz sowieso nicht. Ähnliches lässt sich aus Mietersicht auch für fehlende Instandhaltung festhalten, während unter Wohneigentümer auch hier eine Beurteilung für eine gewichtige Gruppe nicht möglich ist.

Zusammengefasst: Gerade bei Störfaktoren, die direkt in der eigenen Wohnung auftreten (Dreck, fehlende Instandhaltung, Ungeziefer), ist der Wille zum Umzug oder zur Abgeltung durch tiefere Mietzinse klar mehrheitlich. Bei der Gewichtung dieser zentralen Störfaktoren zeigen sich auch die wesentlichen Unterschiede zwischen MieterInnen und WohneigentümerInnen. So haben WohneigentümerInnen auch bei den stark störenden Faktoren eine erkennbar höhere Hemmschwelle, mittels Verkauf des Wohneigentums zu reagieren. Nur gerade Dreck und Gestank lösen bei einer relativen Mehrheit eine Verkaufsreaktion aus.

Es mag nicht erstaunen, dass die Störfaktoren auch innerhalb der vier ausgetesteten Wohncharakteristika zum Teil anders gewichtet werden:

Tabelle 4:
Unterschiedlicher Einfluss verschiedener Störelemente entlang der Wohncharakteristik

<p>Genusswohnung: <i>generell: Toleranzgrenze überdurchschnittlich tief</i></p> <p>explizit keine Toleranz bei: Innenlärm/Aussenlärm (ausziehen) Ungeziefer/Haustiere (ausziehen) Imagewandel Quartier (ausziehen) Verbauung Aussicht (ausziehen) Dreck und Gestank (ausziehen)</p>	<p>Gebrauchswohnung: <i>generell: Toleranzgrenze durchschnittlich</i></p> <p>explizit keine Toleranz bei: fehlende Instandhaltung (finanzielle Vergütung)</p>
<p>preiswerte Wohnung: <i>generell: Toleranzgrenze überdurchschnittlich hoch</i></p> <p>erhöhte Toleranz bei: Verbauung Aussicht Ringhörigkeit Aussenlärm Haustiere fehlende Instandhaltung (nur Wohneigentümer) schlechte Verkehrsverbindung (nur Wohneigentümer)</p>	<p>Familienwohnung: <i>generell: Toleranzgrenze durchschnittlich</i></p> <p>explizit keine Toleranz bei: Aussenlärm Ungeziefer</p> <p>Erhöhte Toleranz bei Haustiere Erhöhte Toleranz bei Dreck und Gestank (allerdings klar nicht mehrheitlich)</p>

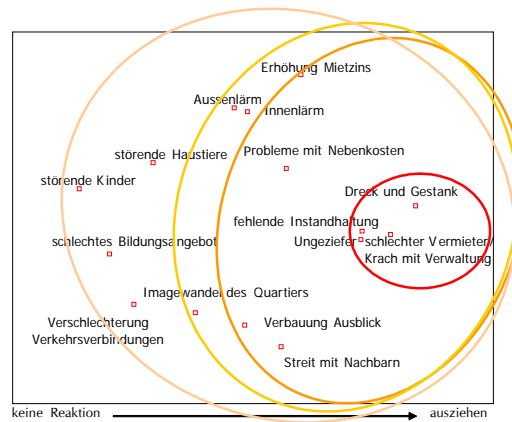
Quelle: gfs.bern, Wohnmonitor

Ohne grosses Erstaunen auszulösen, beobachten wir wiederum entlang der Differenz Genusswohnung-preiswerte Wohnung den grössten Unterschied. So reagieren Bewohner einer Genusswohnung auf Störungen ausgesprochen schnell und ohne Umweg über eine Mietzinsreduktion mit Auszug, während Befragte aus einer preiswerten Wohnung überdurchschnittlich viel ohne Handlungsabsicht tolerieren. Offenbar ist man bei preiswerten Wohnungen eher bereit, auch bei erst zukünftig auftauchenden Störfaktoren nicht zu reagieren und die Störung stillschweigend dem sowieso schon tiefen Mietzins anzurechnen.

Verdichten wir auch die Störfaktoren aus Mietersicht in einem weiteren Schritt, ergibt sich wiederum eine zwiebelartige Abhängigkeit, wie wir sie schon bei den Wohnelementen der Mieterschaft erarbeiten konnten:

Zweidimensionale Skalierung des Nicht-Wohlfühlens: MieterInnen

"Ich nenne Ihnen nun eine Auswahl von Situationen, wieso man sich in seiner aktuellen Wohnsituation nicht wohl fühlen kann. Stellen Sie sich vor, in Ihrer Wohnumgebung gibt es eine solche Situation, wie würden Sie darauf reagieren: a) würde Sie die Situation nicht wirklich stören, b) stört Sie die Situation, allerdings ohne dass Sie was dagegen unternehmen, c) würden Sie die Situation akzeptieren, wenn dafür der Mietzins billig ist oder billiger wird, d) würden Sie beim Eintreffen einer solchen Situation aus der Wohnung ausziehen?"

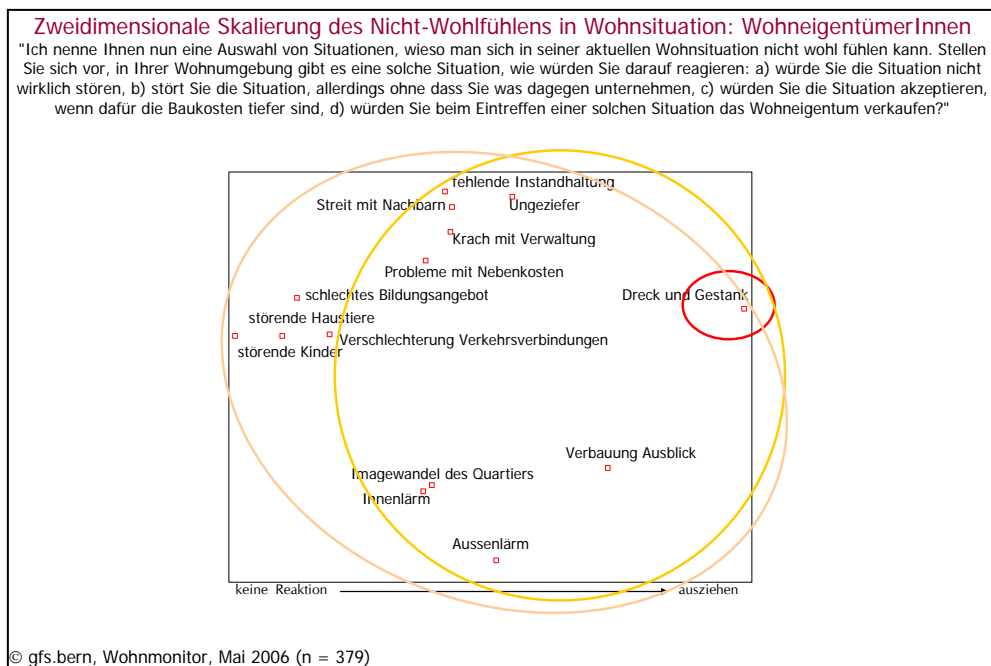


© gfs.bern, Wohnmonitor, Mai 2006 (n = 593)

So führt ein harter Kern an Störfaktoren rund um Dreck/Gestank, fehlende Instandhaltung, Ungeziefer oder Krach mit dem Vermieter ziemlich direkt zu einem Auszug. Spürbar mehr Toleranz und eine Verlagerung weg vom Auszug hin zu finanziellen Abgeltungen beobachten wir rund um Mietzinsanpassungen, Probleme Nebenkosten, Verbauung Ausblick, sowie Streit mit Nachbarn. Trotz der Verlagerung bleibt der Wegzug auch bei dieser Schale durchaus spürbar eine Option. Schon im Bereich des mehrheitlich Tolerierten finden sich diverse Lärmimissionen. Weitgehend handlungs-irrelevant sind in einem letzten Schritt Störungen durch Kinder, Haustiere, und die Verschlechterung des Bildungsangebots wie auch der Verkehrsverbindungen.

Alles in allem erscheint die Toleranzschwelle der Mieterschaft relativ gross, ausserhalb des relativ kleinen Kerns von Störfaktoren, welche direkt zum Wegzug führen, zeigt sich eine grosse Spannbreite, in der eine Kompensation auf der finanziellen Ebene zumindest vorstellbar ist.

Trotz der relativ breit gefächerten Toleranzschwelle zeigen sich, wie schon vorgängig herausgearbeitet, Mieter gerade in Bezug auf Störfaktoren handlungsbereiter, als wir dies in verdichteter Form bei den Wohneigentümer erkennen:



So gehört zum wegzugsfördernden Kern nur gerade der Problemfaktor Dreck und Gestank, während die Handlungsrelevanz aller anderen Punkte deutlich schwächer und unklarer ausfällt. Offensichtlich zeigen sich Wohneigentümer in Bezug auf Störfaktoren auf den ersten Blick flexibler, als wir dies bei den Mietern festhalten konnten. Die Begründung für diese Flexibilität liegt im Gegenzug allerdings in einer Unflexibilität: Auf der einen Seite ist der Umzug als Option bei Wohneigentümern mit deutlich grösserem Aufwand und finanziellen Risiken verbunden, als bei Mietern. Auf der anderen Seite ist eine finanzielle Rückvergütung für Wohneigentümer bei Störfaktoren schwieriger, da es bei den meisten Störfaktoren keinen haftbaren Verursacher gibt.

2.4.4. Die Zwischenbilanz

Der Schweizer Wohnungsmarkt scheint auf der einen Seite flächendeckende Zufriedenheit auszulösen, lässt auf der anderen Seite aber gerade bei der Wohnungssuche durchaus ungedeckte Bedürfnisse zurück. Gerade im Bereich Gebrauchswohnungen, Wohnungen unter 2.5 Zimmer, unter Konkubinats-Ehepaaren, bei der Suche nach einer Gebrauchswohnung sowie in der lateinischen Schweiz wird dieses ungedeckte Bedürfnis verstärkt wahrgenommen. Bezeichnenderweise können wir einen direkten Zusammenhang zwischen ungedeckten Bedürfnissen und der Zufriedenheit mit der eigenen Wohnumgebung festhalten: Befragte, welche bei der Wohnungssuche nicht alle Bedürfnisse decken können, sind in ihrer Kompromisswohnung dann auch unzufriedener. Nichts desto trotz kann aber nicht genug betont werden, dass die Schweizer Wohnbevölkerung mit ihrer Wohnsituation hochgradig zufrieden ist, was auch der konstatierte Zusammenhang nicht entscheidend zu ändern vermag.

Untersuchen wir die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung im Detail erscheint rund um Wohn-Elemente, Umfeld-Elemente und Störfaktoren eine breite Palette von Wünschen und Ablehnung. Dabei fallen auf der einen Seite die Wohneigentümer/Mieter als unterschiedliche Anspruchsgruppe auf. Wohneigentümer haben offensichtlich höhere Ansprüche in Bezug auf die Ausgestaltung der Wohnung, setzen in etwa die gleichen Anforderungen an ihr Wohn-Umfeld, wie wir dies bei Mietern beobachten, und

reagieren auf Störfaktoren erkennbar statischer. Mieter gehen hingegen bei der Wohnungssuche vermehrt Kompromisse ein, reagieren dann aber auch deutlich schneller mit Umzug auf Störfaktoren. Auf der anderen Seite erkennen wir anhand unserer Wohncharakteristik drei Anspruchsgruppen, welche andere Ansprüche an Wohn-Elemente, Umfeld-Elemente und Störfaktoren legen. Es sind dies einerseits die Bewohner einer Genusswohnung, welche überdurchschnittlich stark Wert legen auf eine Wohnung, welche möglichst viele Ansprüche im Detailbereich erfüllt, je nach lebensweltlichem Bedarf stadtnah ist oder auf dem Land viele kindergerechte Möglichkeiten bietet, sowie von Störfaktoren grundsätzlich verschont ist. Dann fallen die Bewohner von preiswerten Wohnungen auf, welche ihre tiefen Wohnkosten durchaus mit einem weitgehenden Verzicht und Toleranz gegenüber Störfaktoren erkaufen wollen. Schlussendlich unterscheiden sich auch noch die Bewohner von Familienwohnungen, welche namensgerecht aus allen Faktoren besonders diejenigen betonen, welche eine Wohnung oder deren Umgebung familienfreundlicher gestalten.

3. Die Synthese

3.1. Das Wohlbefinden als Einstellungsbasis

Die Wohnbevölkerung in der Schweiz ist mit ihrer Wohnsituation hochgradig zufrieden. Diese Zufriedenheit zieht sich dabei durch alle Merkmalsgruppen, ohne dabei die Mehrheiten umzudrehen. Die Zufriedenheit ist dabei erkennbar vielfältiger als nur einfach eine objektive ideale Erfüllung der eigenen Ansprüche an die eigene Wohnumgebung. Faktisch erkennen wir die Begründung für eine solche Ausgestaltung:

- Erstens fusst die Zufriedenheit auf einem hochgradig erfüllten Nutzenverständnis. Die Befragten scheinen mehrheitlich in ihrer Wohnumgebung die richtigen Leistungen im richtigen Umfang zu erhalten und damit auch keinen Bedarf zu entwickeln, aufgrund fehlender zentraler Bedürfnisse einen Unmut gegenüber der Wohnsituation entstehen zu lassen. Bezeichnend dabei ist, dass dieser eingelöste Nutzen faktisch flächendeckend ist und damit nicht als Verstärker, sondern als eigentliche Basis für die Zufriedenheit zu verstehen ist – ist der Nutzen einer Wohnung nicht gegeben, wird man umgehend durch einen Umzug Abhilfe schaffen.
- Zweitens beinhaltet die Zufriedenheit eine starke emotionale Komponente. Geborgenheit, Ruhe und ein Glücksgefühl sind hier die herausragenden Komponenten, welche eine durch den richtigen Nutzen gegebene Basis-Zufriedenheit durchaus positiv verstärken können. Oder in anderen Worten: die hochgradige Zufriedenheit mit der eigenen Wohnumgebung ist deutlich mehr, als das Bewohnen einer leistungsseitig zufrieden stellenden Wohnsituation. Das fliegende Wort "Trautes Heim" behält auch 2006 durchaus seine Gültigkeit.
- Drittens stimmt aus Sicht der Schweizer Wohnbevölkerung nicht nur der Nutzen und die Emotionalität, sondern ebenso auch der dafür notwendige Mitteleinsatz. Auch sprechen sich grosse Mehrheiten dafür aus, dass sie für Ihre (zufriedenstellende) Wohnumgebung nicht zu tief in die Taschen greifen müssen. Interessanterweise ist dieses Gefühl auch bei Befragten mit tiefem Einkommen ähnlich ausgestaltet: Auch die Suche nach Wohnungen mit tiefem Mietzins und entsprechenden Abstrichen im Wohnungsstandard führen offensichtlich nicht zu einer abnehmenden Zufriedenheit, was durchaus für die Qualität des Schweizer Wohnungsmarktes spricht, für jedes Budget ein valables Angebot zur Verfügung zu stellen.

3.2. Die intervenierenden Variablen: Wunsch und Störung

Diese hohe Zufriedenheit ist aber keineswegs ein ungefährdeter Selbstläufer. So konnten wir im Verlaufe unserer Analyse nicht nur aufzeigen, dass ein vom Wohnungsmarkt unerfüllter Wunsch zufriedensheimindernd wirkt, sondern auch, dass solche Mängel in der täglichen Wohnungssuche durchaus auftreten. Gerade bei einer solchen spürbaren Verknüpfung zwischen Zufriedenheit und adäquatem Angebot auf dem Wohnungsmarkt empfiehlt es sich, einen diversifizierenden Blick auf die Wünsche und Kritikpunkt der Schweizer Wohnbevölkerung zu werfen:

<p>Genusswohnung (14%): <i>generell: Unverzichtbarkeit aller Elemente über Durchschnitt</i></p> <p><i>Toleranzgrenze überdurchschnittlich tief</i></p> <p>Zuatzbegehren Geschirrspüler Lift Nähe Arbeitsplatz (nur Mieter) tiefe Steuern (nur Mieter) Quartierimage stadtnah/landnah Schule/Kindergärten in Nähe (nur Wohneigentümer) Kinderspielplatz in Nähe (nur Wohneigentümer)</p> <p>explizit keine Toleranz bei: Innenlärm/Aussenlärm (ausziehen) Ungeziefer/Haustiere (ausziehen) Imagewandel Quartier (ausziehen) Verbauung Aussicht (ausziehen) Dreck und Gestank (ausziehen)</p>	<p>Gebrauchswohnung (53%): <i>generell: Unverzichtbarkeit aller Elemente im Durchschnitt</i></p> <p><i>Toleranzgrenze durchschnittlich</i></p> <p>explizit keine Toleranz bei: fehlende Instandhaltung (finanzielle Vergütung)</p>
<p>preiswerte Wohnung (23%): <i>generell: Unverzichtbarkeit aller Elemente unter Durchschnitt</i></p> <p><i>Toleranzgrenze überdurchschnittlich hoch</i></p> <p>Zuatzbegehren kein Geschirrspüler kein flexibler Grundriss keine moderne Küche kein Garagenplatz kein Lift kein Balkon/Terrasse (nur Wohneigentümer) keine spezielle Wünsche Boden/Decken (nur Wohneigentümer) keine Einkaufsmöglichkeiten in Nähe nicht stadtnah gute Verkehrsverbindungen keine Ansprüche an Quartierimage tendenziell Wunsch nach betreutem Wohnen (Alter)</p> <p>erhöhte Toleranz bei: Verbauung Aussicht Ringhörigkeit Aussenlärm Haustiere fehlende Instandhaltung (nur Wohneigentümer) schlechte Verkehrsverbindung (nur Wohneigentümer)</p>	<p>Familienwohnung (6%): <i>generell: Unverzichtbarkeit aller Elemente im Durchschnitt</i></p> <p><i>Toleranzgrenze durchschnittlich</i></p> <p>Zuatzbegehren flexibler Grundriss Garten Rollstuhlgängigkeit (nur Wohneigentümer) ökologische Bauweise Nähe Arbeitsplatz (nur Mieter) Schule/Kindergärten in Nähe Kinderspielplatz in Nähe gutes Quartierimage (nur Mieter) gute Nachbarschaft (nur Wohneigentümer) tiefer Steuerfuss (nur Wohneigentümer)</p> <p>explizit keine Toleranz bei: Aussenlärm Ungeziefer</p> <p>erhöhte Toleranz bei: Haustiere Dreck und Gestank (allerdings klar nicht mehrheitlich)</p>

Quelle: gfs.bern, Wohnmonitor

Dabei wird offensichtlich, dass die Einstellung gegenüber Ansprüchen und die Störfaktoren generell von der Wohnungscharakteristik abhängen. Genuine Gegenstücke finden wir dabei bezeichnenderweise bei den Befragten in Genusswohnungen und solchen in preiswerten Wohnungen. Während Befragte in Genusswohnungen sowohl in Bezug auf Wohnelemente, Umfeldfaktoren, wie aber auch gegenüber Störfaktoren deutlich dezidiertere Forderungen haben, zeigen sich Bewohner von preiswerten Wohnungen grundsätzlich mit einer klar tieferen Anspruchshaltung und deutlich erhöhten Toleranzschwelle aus. Offensichtlich wird in beiden Gruppen die richtige Verknüpfung zwischen Mitteleinsatz und erwartbaren Leistungen hergestellt. Die Tatsache, dass beide Gruppe durch eine mehrheitliche Zufriedenheit auffallen, bestätigt einmal mehr, dass gerade auch Wohnungen im preiswerten Segment einen durchaus valablen Kompromiss zwischen Preis und Leistung aufweisen.

Interessanterweise bevorzugt eine Mehrheit der Befragten eine so genannte Gebrauchswohnung, also eine Wohnung mit durchschnittlichem Ausbaustandard, funktional und versetzt mit einem durchschnittlichen Preis. Folgerichtig werden an eine solche Wohnung dann auch keine aussergewöhnlichen Ansprüche gestellt, noch ist man auf der anderen Seite überdurchschnittlich bereit, Störfaktoren zu tolerieren. Bezeichnenderweise ist auch diese mehrheitliche Wohnform nur schwach innovationsfördernd. Weder Servicewohnen, noch betreutes Wohnen sind in diesem Bereich ein erkennbarer Wunsch. Alleine die Tatsache, dass eine Mehrheit der Schweizer Wohnbevölkerung eine solche Wohncharakteristik bewohnt, weist darauf hin, dass sich der Wohnungsmarkt zu Recht relativ langsam und marginal mit diesen potenziellen zukünftigen Wohnformen auseinandersetzt. Interessanterweise finden wir aber gerade in dieser Gruppe überdurchschnittlich viele Befragte, welche auf dem Wohnungsmarkt nicht alle nachgefragten Elemente gefunden haben. Gerade der Wohnungsmarkt der Gebrauchswohnungen scheint also überdurchschnittlich viele offene Bedürfnisse stehen zu lassen.

Schlussendlich erkennen wir auch die klassische Familienwohnung als Bedürfnis, wenn auch mit erkennbar kleinem Vorzeichen: Nur gerade 6% aller Befragten ordnen sich einer solchen Wohnform zu. Hier stehen dann auch primär Bedürfnisse aus Familiensicht überdurchschnittlich im Vordergrund. Bezeichnenderweise ist es nur eine klare Minderheit aller Familien in der Schweiz, welche ihre Wohnsituation so dezidiert auf Familien oder Kinder ausrichten.

3.3. Was sollte ein aufmerksamer Leser memorieren

Die erste Auslegeordnung in einer Monitoringstudie öffnet bewusst verschiedene Blickwinkel und will Informationen aus verschiedensten Richtungen sammeln. Entsprechend bemühen wir uns in der Berichterstattung dann auch, diese Informationen nicht nur aus einer Sichtweise zu lesen und zu interpretieren. Ziel 2006 ist es, eine breite Basis für weitergehende Forschung zu haben und für zukünftige pointiertere Fragestellungen ein Verständnis zur Schweizer Wohnbevölkerung zu haben, welches über eine einzelne, meist situative Fragestellung hinausgeht. Mit dieser bewusst offenen Berichterstattung wollen wir den geneigten Leser auch ermuntern, die Datenlage ebenso breit zur Kenntnis zu nehmen und daraus die für ihn relevanten Fragen und Antworten herauszufiltern.

Nichts desto trotz erlauben wir uns in einem letzten Kapitel einige Punkte hervorzuheben, welche wir für diese erste Erhebung als besonders bezeichnend halten:

1. Die hochgradige Zufriedenheit der Schweizer Wohnbevölkerung beruht nicht nur auf einer objektiven Ausgestaltung der eigenen Wohnumgebung, sondern wird spürbar durch eine positive Emotionalität ergänzt. Befriedigendes Wohnen ist auch 2006 mehr als nur eine Wohnumgebung verknüpft mit den richtigen Leistungen.
2. Es gibt verschiedene Bedürfnisse und entsprechend auch verschiedene Wohnformen. In allen vier herausgearbeiteten Wohnformen finden wir mehrheitliche Zufriedenheit.
3. Der Schweizer Wohnungsmarkt deckt viele Bedürfnisse ab und ist damit integraler Bestandteil der hochgradigen Zufriedenheit. Nichts desto trotz finden sich gerade im Bereich Gebrauchswohnungen unerfüllte Wünsche.

Reden wir in unserem Bericht von einer hochgradigen Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation, haben wir dabei diese drei Aussagen im Hinterkopf.

Anhang

Das gfs.bern Team

[identität]



URS BIERI

Politikwissenschaftler, Projektleiter
Schwerpunkte: Berufsbildung,
politische Kommunikation, Abstimmungen,
Wahlen, Kampagnenvorbereitung
und -begleitung, Datenbanken,
Prospektivmethoden.

[identität]



CLAUDE LONGCHAMP

Politikwissenschaftler,
Institutsleiter, Verwaltungsrat
Schwerpunkte: Abstimmungen, Wahlen,
Parteien, Europäische Integration,
Technologiepolitik, politische Kultur und
politische Kommunikation, Geschichte
und Methoden der Demoskopie.

[identität]



STEPHAN TSCHÖPE

Projektassistent
Schwerpunkte: Statistische Datenanalyse,
EDV-Programmierungen,
Hochrechnungen, Visualisierungen.

[identität]



SILVIA-MARIA RATELBAND-PALLY

Administratorin
Schwerpunkte: Desktop-Publishing,
Visualisierungen, Projektadministration,
Vortragsadministration.