



Immobilienwirtschaft aktuell 2018

Beiträge zur immobilienwirtschaftlichen Forschung

Immobilienmanagement

- Einpersonenhaushalte in der Schweiz: Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit
- Mieterpräferenzen bezüglich Nasszellen und Küchen

Immobilieninvestments

- Auswirkungen der Betriebskostenquote auf die Entwicklung der Eigenkapitalrendite
- Le crowdfunding en immobilier en Suisse: situation actuelle et potentiels de développement
- Real estate investments in CEE region

Spezialimmobilien

- Optimale Gestaltung von Wartezonen in Spitalambulatorien

Immobilienrecht

- Ausgewählte vertragsrechtliche Aspekte beim Einsatz von BIM mit Koordinationsmodell
- Baurekurse im Kanton Zürich. Analyse des Rechtsschutzes im öffentlichen Planungs-, Bau- und Umweltrecht

Urban Management

- Mietpreise im Verhältnis zu den Einkommen – Wo die Mieten in der Stadt Zürich relativ teuer sind
- Der finanzpolitische Planungsprozess für Hochbauinvestitionen im Kanton Zürich



**Universität
Zürich^{UZH}**

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management



Immobilienwirtschaft aktuell 2018

Beiträge zur immobilienwirtschaftlichen Forschung

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© 2018, vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich

ISBN 978-3-7281-3884-2 (Printausgabe)

ISBN 978-3-7281-3885-9 (E-Book)

DOI 10.3218/3885-9

Das Werk einschliesslich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ausserhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

www.vdf.ethz.ch

verlag@vdf.ethz.ch

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	XI
Tabellenverzeichnis	XIII
IMMOBILIENMANAGEMENT	1
Einpersonenhaushalte in der Schweiz: Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit – Sophie Brouyère	3
1 Abstract	3
2 Alleinlebende auf dem Wohnungsmarkt	4
2.1 Zielsetzung	4
2.2 Wichtige Definitionen themenbezogener Begriffe	5
3 Einpersonenhaushalte in der Schweiz	5
4 Methode, Vorgehen	7
5 Wohnsituation der Einpersonenhaushalte	8
5.1 Vergleich von Ein- und Mehrpersonenhaushalten	8
5.2 Einfluss der sozioprofessionellen Merkmale	10
6 Guideline für Investoren	12
7 Literaturverzeichnis	15
Mieterpräferenzen bezüglich Nasszellen und Küchen – Karol Interewicz	17
1 Abstract	17
2 Problemstellung	17
2.1 Zielsetzung der Arbeit	18
2.2 Definitionen	18
3 Hintergrundinformation	19
4 Methode, Vorgehen	20
4.1 Methodik	20
4.2 Bestimmung der Eigenschaften und Ausprägungen	20
4.3 Reduzierter Versuchsplan	21
4.4 Konstruktion des Fragebogens	21
4.5 Stichprobe	22

5	Analyse, Ergebnisse	22
5.1	Effektstärke der Eigenschaften	23
5.2	Wahrscheinlichkeiten	23
5.3	Zahlungsbereitschaft	27
6	Schlussfolgerung/Empfehlung	28
6.1	Beantwortung der Forschungsfragen	28
6.2	Fazit	29
6.3	Anwendungsbezogene Ergebnisnutzung	30
6.4	Diskussion	31
7	Literaturverzeichnis	31

IMMOBILIENINVESTMENTS **33**

Auswirkung der Betriebskostenquote von Schweizer Immobiliengesellschaften auf die Entwicklung der Eigenkapitalrendite – Philipp Gnädinger		35
1	Abstrakt	35
2	Zielsetzung und Methode	36
3	Theoretische Grundlagen	37
3.1	Segmente	37
3.2	Arten von Betriebs-, Administrations- und Verwaltungskosten	38
3.3	Definition und Bedeutung relevanter Kennzahlen	38
3.3.1	Betriebskostenquoten (Bilanzsumme oder Eigenkapital)	38
3.3.2	Verschuldungsgrad	39
3.3.3	Eigen- und Gesamtkapitalrendite	40
4	Empirische Analyse	41
4.1	Alle Gesellschaften	41
4.2	Segment Rendite	43
4.3	Exkurs Kennzahlen	45
5	Beurteilung der Ergebnisse	46
5.1	Zeitperioden und Durchschnitte	46
5.2	Anpassung der Daten	46
5.3	Ergebnisbeiträge von anderen Segmenten	47
5.4	Anzahl der Beobachtungen	47
5.5	Regression	47
5.6	Regionale Aktivitäten	47
5.7	Verwendung von Durchschnitten	48

6	Fazit	48
7	Literaturverzeichnis	50

Le crowdfunding en immobilier en Suisse: situation actuelle et potentiels de développement – André de Oliveira		51
1	Introduction	51
1.1	Contexte et problématique	51
1.2	Objectifs et méthodologie de l'étude	51
2	Définitions et principes	52
2.1	Caractéristiques générales du crowdfunding	52
2.2	Caractéristiques du crowdfunding en immobilier	53
2.2.1	Fonctionnement du crowdfunding en immobilier	53
2.2.2	Cadre légal	53
2.3	État des lieux en Suisse: bilan et statistiques	55
3	Analyse théorique du crowdfunding en immobilier	55
3.1	Modèle transactionnel du Crowdfunding en immobilier	56
3.2	Modèle transactionnel du Crowdlending en immobilier	57
3.3	Stratégies de portefeuille	58
4	Business model: perspectives et potentiel de développement	59
4.1	Démarche d'analyse, hypothèses et fonctionnement du modèle	59
4.1.1	Plateforme	59
4.1.2	Projet	60
4.1.3	Investisseurs	61
4.2	Résultats	62
4.2.1	Marché du crowdfunding	62
4.2.2	Plateforme	63
5	Synthèse et perspectives	66
5.1	Conclusions principales de l'étude	66
5.2	Discussion et perspectives	67
6	Bibliographie	67

Real estate investments in CEE region. Are there any diversification benefits from direct CEE real estate investments to Western European real estate portfolios? – Marek Dobias		69
1	Abstract	69
2	Context	69

3	Methods	70
3.1	Boom-bust principle	71
3.1.1	Interest rates	73
3.1.2	Economic growth	73
3.2	Qualitative indicators	74
3.3	Modern portfolio theory	74
3.3.1	Direct property index	75
3.3.2	Weight parameters	75
4	Results	76
4.1	Qualitative analysis	76
4.2	Quantitative analysis	77
4.2.1	Analysis of returns	77
4.2.2	Correlation analysis	79
4.2.3	Optimal portfolio analysis	79
4.2.4	Correlations	81
4.2.5	Correlation of GDP and real estate return	81
5	Conclusion	82
6	Literature	83

SPEZIALIMMOBILIEN 85

Optimale Gestaltung von Wartezonen in Spitalambulatorien – Thomas Sojak	87
1 Einleitung	87
2 Zusammenhang zwischen Wohlbefinden und Architektur	88
2.1 Wohlbefinden des Patienten	88
2.2 Evidence-Based-Design (EBD)	90
3 Wartezonen im Spitalumfeld	91
3.1 Aktuelle Forschung	91
3.2 Wahrnehmung der Wartezonen durch den Patienten	91
3.3 Räumliche Gestaltung der Wartezonen	93
4 Praxisexperiment am Kantonsspital St. Gallen	94
4.1 Untersuchungsdesign	94
4.2 Phase 1: Baseline-Erhebung	94
4.3 Phase 2: Veränderung der Grünpflanzen	95
4.4 Phase 3: Veränderung der Möblierung	95
4.5 Beurteilung der Wartezone in den einzelnen Phasen	96

5	Schlussbetrachtung und Empfehlungen	96
6	Literaturverzeichnis	98

IMMOBILIENRECHT **101**

Ausgewählte vertragsrechtliche Aspekte beim Einsatz von BIM mit Koordinationsmodell – Samuel Klaus		103
1	Executive Summary	103
2	BIM-Grundlagen	104
2.1	Begriff und Bedeutung	104
2.2	Koordinationsmodell und Modellelemente	104
2.3	BIM-Software und open/closed BIM	104
2.4	Projektdefinition und BIM-Abwicklungsplan	105
2.5	BIM-Manager und BIM-Koordinator	105
3	Vertragsstruktur	105
3.1	Einzel- statt Mehrparteienverträge	105
3.2	Zentraldokumente: BIM-AVB, BAP und RASCI-Tabelle	106
4	Leistungsdefinition	107
4.1	BIM als Arbeitsmethode	107
4.2	Aufgaben, Verantwortlichkeit und Haftung	107
4.3	BIM-Leistungen und Vergütung	108
5	Prozessbezogene Aspekte	108
5.1	BIM-Strategie, BIM-Ziele und Use Cases	108
5.2	Terminologie und Standards	109
5.3	Elementerstellung und Modellierungszyklen	109
5.4	Analyse, Validierung und Freigabe	109
5.5	Mitwirkungs-, Prüf- und Abmahnpflichten	110
5.6	Reporting und Dokumentation	110
6	Informationstechnologische Aspekte	111
6.1	Software und Lizenzen	111
6.2	Datenhaltung und Datenhoheit	111
6.3	Datensicherheit, Datenschutz und Vertraulichkeit	112
6.4	Datenaustausch und Formate	112
6.5	Herausgabe und Archivierung	113
7	Urheber- und Lizenzrechte	113
7.1	Urheberrechte und Regelungsbedarf	113
7.2	Zuteilung und Lizenzierung	114
7.3	Drittrechte und Rechtsgewährleistung/Schadloshaltung	114

8	Fazit	115
9	Literaturverzeichnis	116

Baurekurse im Kanton Zürich. Analyse des Rechtsschutzes im öffentlichen Planungs-, Bau- und Umweltrecht – unter spezieller Berücksichtigung der Thematik des Vergleichs – Pascal Vetterli		119
1	Einleitung	119
2	Rechtliche Grundlagen	120
2.1	Prozessuale Kosten- und Entschädigungsfolgen	120
2.2	Kausalhaftung bei Anordnung der aufschiebenden Wirkung	120
2.3	Staatshaftung	121
2.4	Schadenersatz nach Art. 41 OR	121
2.4.1	Schaden	122
2.4.2	Kausalzusammenhang	122
2.4.3	Widerrechtlichkeit	122
2.4.4	Verschulden	123
3	Ökonomische Grundlagen	124
3.1	Property-Rights-Ansatz	124
3.2	Transaktionskosten	125
4	Empirische Untersuchungen	126
4.1	Befragung von Gemeinden: Rekurse gegen Baubewilligungen im Kanton Zürich	127
4.2	Befragung von Juristen: Rekurse gegen Baubewilligungen im Kanton Zürich – Thematik des Vergleichs	129
5	Schlussbetrachtung	132
6	Literaturverzeichnis	133

URBAN MANAGEMENT **135**

Mietpreise im Verhältnis zu den Einkommen – Wo die Mieten in der Stadt Zürich relativ teuer sind – Stephen Schüz		137
1	Abstract	137
2	Einleitung	137
3	Theoretische Grundlagen	139
3.1	Mieten und Immobilienmärkte	139
3.2	Hinweise zur Einkommensbildung	141

4	Kontext, Methodik und Datenbeschaffung	141
4.1	Methodik der Datenanalyse im Raum Zürich	142
4.2	Volkswirtschaft und Bevölkerung der Stadt Zürich	142
4.3	Quartiere und Statistische Zonen	143
4.4	Gebäude und Wohnungen	143
4.5	Mieten	144
4.6	Einkommen	144
5	Auswertung und Analyse	145
5.1	Medianmieten und Medianeinkommen	145
5.2	Rental Cost Ratio – RCR	146
5.3	Räumliche Verteilung der relativen Mieten	146
6	Schlussfolgerung	150
7	Literaturverzeichnis	151

**Der finanzpolitische Planungsprozess für Hochbauinvestitionen
im Kanton Zürich – Jan Metzger**

		155
1	Abstract	155
2	Einleitung	155
2.1	Zielsetzung und These	156
2.2	Abgrenzung des Themas	157
2.3	Vorgehen und Methodik	157
3	Theoretische Grundlagen	159
3.1	Theorie der politischen Planung	159
3.2	Public Real Estate Management (PREM) und Public Governance	160
3.3	Theorie des Immobilienlebenszyklus	164
4	Anwendung – finanzpolitischer Planungsprozess	165
5	Erkenntnisse – Verbesserungspotenziale	167
6	Schlussbetrachtung und Ausblick	168
7	Literaturverzeichnis	169

Autorenverzeichnis

171

Abbildungsverzeichnis

Einpersonenhaushalte in der Schweiz: Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit

Abb. 1: Zweizimmerwohnung. Beispiel für einen Grundriss 15

Auswirkung der Betriebskostenquote von Schweizer Immobiliengesellschaften auf die Entwicklung der Eigenkapitalrendite

Abb. 1: Betriebskostenquote (Bilanzsumme) und Bilanzsumme Gesellschaften 39

Abb. 2: Kennzahlen: Alle Gesellschaften 41

Abb. 3: Trendanalyse: Alle Gesellschaften 43

Abb. 4: Kennzahlen: Segment Rendite 44

Abb. 5: Trendanalyse: Segment Rendite 45

Abb. 6: Übersicht Kennzahlen pro Gruppe 45

Le crowdfunding en immobilier en Suisse: situation actuelle et potentiels de développement

Fig. 1: Fonctionnement du modèle 59

Fig. 2: Investisseurs et projets du marché et de la plateforme, et la relation entre l'offre en projets et demande en investissements de la plateforme 62

Fig. 3: Évolution des revenus et coûts de la plateforme 63

Fig. 4: Finances du marché secondaire 64

Fig. 5: Point de rentabilité avec différents taux d'échec 65

Real estate investments in CEE region. Are there any diversification benefits from direct CEE real estate investments to Western European real estate portfolios?

Fig. 1: Real estate market cycle vs. economic cycle with average annualised UK returns since December 1986 in % 72

Fig. 2: IPD returns in Europe between 2007 and 2016 78

Fig. 3: Opt. portfolio weight distribution at maximum Sharpe ratio of 5,63 % 80

Ausgewählte vertragsrechtliche Aspekte beim Einsatz von BIM mit Koordinationsmodell	
Abb. 1: Zentraldokumente	106
Baurekurse im Kanton Zürich. Analyse des Rechtsschutzes im öffentlichen Planungs-, Bau- und Umweltrecht – unter spezieller Berücksichtigung der Thematik des Vergleichs	
Abb. 1: Handlungsbedarf beim Rekursrecht	132
Mietpreise im Verhältnis zu den Einkommen – Wo die Mieten in der Stadt Zürich relativ teuer sind	
Abb. 1: Rental Cost Ratio – Mieten von 2014–2016 im Verhältnis zu Einkommen 2015	147
Abb. 2: RCR im Verhältnis zum steuerbaren Medianeinkommen	147
Abb. 3: Durchschnitt RCR der Kreise geordnet nach durchschnittlicher Fahrzeit zum Zürcher Hauptbahnhof	148
Abb. 4: Die 25 höchsten RCRs – Mieten von 2014–2016 im Verhältnis zu Einkommen 2015 – in der Stadt Zürich	149
Abb. 5: Die 25 tiefsten RCRs – Mieten von 2014–2016 im Verhältnis zu Einkommen 2015 – in der Stadt Zürich	150
Der finanzpolitische Planungsprozess für Hochbauinvestitionen im Kanton Zürich	
Abb. 1: Planungsprozess für Hochbauinvestitionen auf vier Ebenen	167

Tabellenverzeichnis

Einpersonenhaushalte in der Schweiz: Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit

Tab. 1:	Fokus Verzicht – «Worauf könnten Sie zugunsten einer geringeren Wohnungsmiete (bzw. eines geringeren Kaufpreises) verzichten?»	10
Tab. 2:	Ergebnisse der Regressionsanalyse – Veränderung der Anzahl der Zimmer (im Vergleich zur Kontrollgruppe) nach Alter, Geschlecht, Einkommen und Makrolage	11

Mieterpräferenzen bezüglich Nasszellen und Küchen

Tab. 1:	Eigenschaften und Ausprägungen für Kleinwohnungen	21
Tab. 2:	Eigenschaften und Ausprägungen für Grosswohnungen	21
Tab. 3:	Effektstärke der Eigenschaften beim Umfrageteil zu Kleinwohnungen	23
Tab. 4:	Effektstärke der Eigenschaften beim Umfrageteil zu Grosswohnungen	23
Tab. 5:	Wahrscheinlichkeiten von 2-Zimmerwohnungen	24
Tab. 6:	Wahrscheinlichkeiten von 3-Zimmerwohnungen	24
Tab. 7:	Wahrscheinlichkeiten von 4-Zimmerwohnungen	25
Tab. 8:	Wahrscheinlichkeiten von 5-Zimmerwohnungen	26
Tab. 9:	Wahrscheinlichkeiten von 6-Zimmerwohnungen	27
Tab. 10:	Zahlungsbereitschaft für Eigenschaftsausprägungen bei Kleinwohnungen	27
Tab. 11:	Zahlungsbereitschaft für Eigenschaftsausprägungen bei Grosswohnungen	28
Tab. 12:	Vorschlag Kosten-Nutzen-Verhältnis optimierter Ausstattungskombinationen für Kleinwohnungen	30
Tab. 13:	Vorschlag Kosten-Nutzen-Verhältnis optimierter Ausstattungskombinationen für Grosswohnungen	30

Auswirkung der Betriebskostenquote von Schweizer Immobiliengesellschaften auf die Entwicklung der Eigenkapitalrendite

Tab. 1:	Immobilienunternehmen	37
Tab. 2:	Direkte und indirekte Kosten (Segment Rendite)	38

**Le crowdfunding en immobilier en Suisse: situation actuelle
et potentiels de développement**

Tab. 1: Comparatif entre crowdlending et crowdinvesting	57
---	----

**Baurekurse im Kanton Zürich. Analyse des Rechtsschutzes
im öffentlichen Planungs-, Bau- und Umweltrecht – unter
spezieller Berücksichtigung der Thematik des Vergleichs**

Tab. 1: Übersicht Gemeinde-Umfrage	127
Tab. 2: Nachbarrekursquote vs. sämtliche Gemeindeattribute	129
Tab. 3: Übersicht Juristen-Umfrage	130
Tab. 4: Rekursgründe	131
Tab. 5: Vergleichszahlungen und Verfahrensdauer nach Objektart	131

**Der finanzpolitische Planungsprozess für Hochbauinvestitionen
im Kanton Zürich**

Tab. 1: Unterschiede CREM und PREM	161
------------------------------------	-----

IMMOBILIENMANAGEMENT

Einpersonenhaushalte in der Schweiz: Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit

Sophie Brouyère

1 Abstract

Einpersonenhaushalte bilden in der Schweiz den zahlenmässig stärksten Haushaltstyp. Sie verfügen in der Regel über kleinere Haushaltsbudgets als Mehrpersonenhaushalte und geben im Durchschnitt einen höheren Anteil ihres Einkommens für Wohnen aus als andere Haushalte. Dadurch ergeben sich spezifische Wohnbedürfnisse, die jedoch bis heute nur wenig erforscht wurden. Diese Arbeit zeigt, dass die Wohnzufriedenheit der Einpersonenhaushalte deutlich niedriger ausfällt als jene der Mehrpersonenhaushalte. Die Unzufriedenheit ist insbesondere stärker ausgeprägt in Bezug auf die Lärmisolation der Wohnung, aber auch auf den Standard, die Verfügbarkeit eines Balkons, den Komfort und die Wärmeisolation.

Aus dieser Beobachtung ergibt sich ein Verbesserungspotenzial: Für diese Zielgruppe könnte bedürfnisgerechter gebaut werden. Die Mehrheit der Einpersonenhaushalte benötigt im Vergleich zu den Mehrpersonenhaushalten kleinere und preisgünstigere Wohnungen. Eine gute Lösung für die Mehrheit der Einpersonenhaushalte dürfte eine kompakte Wohnung mit effizientem Grundriss, einem grosszügigen Wohn- und Essbereich (offene Küche), genügend Licht, kleinem Schlafzimmer, eventuell mit einem zusätzlichen kleinen Zimmer, einem Balkon und einem Keller sein. Eine gute Lärmisolation ist ebenfalls sehr wichtig.

Ältere Alleinlebende (ab 65 Jahren) leben oft in sehr grossen Wohnungen oder Häusern. Ihre Wohnzufriedenheit ist zugleich am höchsten. Wenn für sie ein Umzug infrage kommt, möchten sie im Stadtzentrum in der Nähe einer umfassenden Infrastruktur wohnen. Von Bedeutung ist für sie dabei die Verfügbarkeit eines Lifts im Gebäude und das Vorhandensein von Parkplätzen in der näheren Umgebung. In diesem Fall suchen sie überdurchschnittlich häufig kleine Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern. Ein Bedarf an solchen Mikroapartments ist auch bei jüngeren Alleinlebenden (bis 34 Jahre) zu beobachten. Hier spielt das Einkommen eine massgebliche Rolle.

Die Grösse der gewünschten Wohnungen steigt mit dem Einkommen. Auch die Ansprüche, z.B. an den Standard der Wohnung, nehmen mit dem Einkommen zu.

Eine passende Lage zu finden ist sehr wichtig für Einpersonenhaushalte. Im Vergleich zu anderen Haushalten sind diese eher in den Städten zu finden. Eine gute Anbindung an den ÖV sowie Grünflächen in der Nähe der Wohnung sind für sie wichtiger.

2 Alleinlebende auf dem Wohnungsmarkt

In den letzten 50 Jahren hat sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte in der Schweiz mehr als verdoppelt. Heute bilden die Einpersonenhaushalte den bedeutendsten Haushaltstyp in der Schweiz. Im Gegensatz dazu verändert sich der Immobilienbestand naturgemäss sehr langsam.

Die Frage nach der passenden Wohnung für Alleinlebende ist nicht einfach zu beantworten und in der Schweiz haben sich bisher sehr wenige Studien mit dem Thema beschäftigt. In diesem Kontext ist es interessant für die Investoren, die spezifischen Bedürfnisse von Alleinlebenden besser zu verstehen. Die Bedürfnisse der Endnutzer könnten in Zukunft für die professionellen Immobilienakteure noch wichtiger werden.

Dazu sind kleine Wohnungen – geeignet für Alleinlebende – besonders interessant für Investoren: Ein Gebäude mit vielen kleinen Wohneinheiten erzielt in der Regel eine höhere Rendite pro Quadratmeter.

2.1 Zielsetzung

Das Ziel des vorliegenden Artikels ist es, das Wissen über die Einpersonenhaushalte zu erweitern und neue Informationen zum Thema Wohnen zu gewinnen. Innerhalb dieses Themas werden besonders die Wohnsituation, Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit betrachtet. Um geeignete Wohnungen für die Menschen zu bauen, ist es notwendig zu wissen, was ihre Wünsche sind. Die gewonnenen Informationen könnten als Guideline für die Investoren dienen, die sich für Einpersonenhaushalte interessieren.

Die Grundfragen lauten: Wie wohnen die Einpersonenhaushalte heute in der Schweiz? Sind sie zufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation? Und wie möchten sie künftig wohnen? Für die Beantwortung dieser Fragen ist eine Unterfrage zentral: Wie unterscheiden sich Wohnsituation, Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit der Einpersonenhaushalte von denen der Mehrpersonenhaushalte?

In dieser Forschungsarbeit wird die detaillierte Analyse der Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit von Einpersonenhaushalten vorgestellt. Dabei liegen die folgenden Haupthypothesen zugrunde:

- Die Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit von Einpersonenhaushalten unterscheiden sich deutlich von den Bedürfnissen der Mehrpersonenhaushalte.
- Innerhalb der Einpersonenhaushalte beeinflussen verschiedene sozio-professionelle Merkmale Wohnbedürfnisse, Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit von alleinlebenden Menschen.

2.2 Wichtige Definitionen themenbezogener Begriffe

Alleinlebend, Einpersonenhaushalte und Single: Diese Forschungsarbeit unterscheidet «Singles» von Alleinlebenden und konzentriert sich ausschliesslich auf den zweiten Fall. Der Begriff «alleinlebend» bezieht sich auf Einpersonenhaushalte, d.h. auf Personen, die allein in einer Wohnung wohnen. Die Kategorisierung ist abhängig vom offiziellen Wohnstatus des Haushaltes.

Wohnbedürfnisse, Wohnwünsche: Diese Arbeit geht davon aus, dass die Verfügbarkeit einer bezahlbaren Wohnung zu den Grundbedürfnissen in einer modernen Gesellschaft zählt. Andere Aspekte einer Wohnung können ebenfalls Bedürfnisse befriedigen. Die Grenze zwischen Wohnbedürfnissen und Wohnwünschen kann nicht immer klar gezogen werden.

3 Einpersonenhaushalte in der Schweiz

Die Schweiz ist eines der Länder, welches das Alleinleben am stärksten fördert. Die Wahrscheinlichkeit, an einem gewissen Punkt im Leben allein zu wohnen, ist hoch. Eric Klinenberg listet die dazu beitragenden Elemente in seinem Buch «Going Solo» (2012, S. 11–16) auf. Das Streben nach individuellem Wohlbefinden hat an Bedeutung gewonnen. Die Emanzipation und Berufstätigkeit der Frauen in den modernen Gesellschaften bieten ihnen Selbstständigkeit und eröffnen die Möglichkeit, allein zu wohnen. Darüber hinaus hat auch die Entwicklung neuer Kommunikationskanäle die Rahmenbedingungen verändert. So können Menschen allein leben, aber ständig mit anderen verbunden sein – am Anfang durch das Telefon, danach über Radio und Fernseher, schliesslich über das Internet. Seit einigen Jahren eröffnet das Smartphone neue Möglichkeiten der Kommunikation. Als nächsten Faktor nennt Klinenberg die Urbanisierung. So können die Alleinlebenden eine eigene städtische Subkultur entwickeln. Als letztes Element wird die längere Lebensdauer genannt: Viele ältere Menschen – besonders Frauen – leben nach dem Tod des Partners allein.

Gemäss einer Credit-Suisse-Studie (2017, S. 16) hat sich in der Schweiz die Anzahl der Einpersonenhaushalte im 20. Jahrhundert stark erhöht: 1960 war dieser Haus-