



ALESSANDRO DELLA BELLA / KEYSTONE

Studien zur Wohnzufriedenheit

Blick hinter die Wohnungstüre

Das Immobilien-Barometer, das der NZZ-Verlag zusammen mit dem Beratungsunternehmen Wüest & Partner herausgibt, erhebt alle zwei Jahre die Befindlichkeit der Bevölkerung zum Thema Wohnen. Gefragt wird nach der Bedeutung der Wohnumgebung und der Einrichtung innerhalb der eigenen vier Wände. Im Fokus stehen die Kriterien bei der Auswahl des neuen Wohnorts.

Die seit 1988 durchgeführte Erhebung ist die umfassendste Langzeituntersuchung zum Wohnen in der Schweiz. Das Luzerner Marktforschungsinstitut Link befragt dazu jeweils ca. 1000 Personen in der Deutschschweiz. Gegenwärtig läuft die jüngste Befragungsrunde. Ergebnisse des Immo-Barometers 2010 sind für den Herbst dieses Jahres zu erwarten.

Von den Fragestellungen ähnlich gelagert ist eine Erhebung «Wohnmonitor», die das Forschungsinstitut GFS Bern im Auftrag des Hauseigentümerverbands Schweiz HEV durchgeführt hat, zuletzt im Jahr 2006. Dem gleichen Thema widmet sich eine Univox-Umfrage, die GFS Zürich zusammen mit der EPF Lausanne durchführt. Der letzte Bericht datiert aus dem Jahr 2005, ein neuer ist in Arbeit. (dst.)

Immo-Barometer, NZZ, Wüest & Partner, 2008; Wohnmonitor, GFS Bern, HEV, 2006; Vertiefungsbericht Wohnen, GFS Zürich, Univox, EPFL, 2005.

Wie ist die Nutzung der Waschküche geregelt? Die Servicequalität von Verwaltung und Hauswartung wird von Wohnungsmietern hoch gewichtet.

Worauf Mieter achten

Das Wohnforum der ETH hat Immobilien aus der Sicht der Bewohner evaluiert. Die wissenschaftlich erfassten Bedürfnisse zeigen, was erstklassige Liegenschaften ausmacht. *Von David Strohm*

Glücklich ist, wer ein Dach über dem Kopf hat, wer in einer Wohnung wohnt, deren Mietzins bezahlbar ist, die gut liegt und genug Platz bietet. Glücklicherweise auch, wer als Eigentümer einer Liegenschaft die Mieterschaft zufrieden weiss. Doch was macht die Bewohnerinnen und Bewohner eigentlich glücklich, was suchen sie in ihren vier Wänden, was vermissen sie?

Das Wohnforum, eine Forschungsstelle am Departement Architektur der ETH Zürich, befasst sich seit mehreren Jahren mit dem Thema Qualitätsentwicklung im Bereich des Wohnens. Vor einem Jahr haben sich vier Forscher mit dem Spin-off «ImmoQ» selbstständig gemacht und ganz auf die Evaluation von Immobilien aus Bewohnerersicht spezialisiert. Mit wissenschaftlich fundierten Methoden erheben sie die Wohnqualität aus Sicht der Mieterschaft und beurteilen die Nutzungsqualitäten von Wohnliegenschaften.

«Wir geben Hauseigentümern und Verwaltungen die Grundlagen, damit sie ihren Mietern ein gutes Produkt anbieten können», sagt Andreas Huber, einer der beiden Geschäftsführer von ImmoQ. Ein erstes Zwischenergebnis ihrer Untersuchung haben die ETH-Spezialisten kürzlich vorgelegt. Die

Studie basiert auf einer Befragung von Mietern in acht unterschiedlichen Siedlungen. Inhaltlich knüpft sie an ähnliche Erhebungen des Verlags der «Neuen Zürcher Zeitung», des Hauseigentümerverbands HEV und der ETH Lausanne an (siehe Kasten).

Eine der wichtigen Erkenntnisse der Untersuchung, an der sich gemeinnützige Bauträger, mehrere Banken und private Eigentümer beteiligten, ist, wie stark die Wohnqualität aus Sicht der Bewohner variiert. Dabei fällt auf, dass die Kriterien der Bewohner von denen der Anbieter, also Hauseigentümer und Bauherrschaften, abweichen. So führt ein besonders hoher Komfort oder moderne, architektonisch anspruchsvolle Architektur nicht zwingend zu einer höheren Zufriedenheit. Im Gegenteil: Wer viel bezahlt, bewertet sein Wohnumfeld tendenziell kritischer. Trotz hohen Mieten nimmt allerdings der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen stetig ab (siehe Grafik).

Lage nicht so wichtig

Der Lage, für die Immobilienwirtschaft das wichtigste Einzelkriterium, fällt keine überragende Rolle zu. Offenbar arrangieren sich die Menschen mit ihrem jeweiligen Wohnort, auch wenn er nicht optimal gelegen ist. Ein hohes Gewicht wird dagegen einem guten

nachbarschaftlichen Klima in der Überbauung beigemessen. Auch das Erscheinungsbild, die Pflege und Gestaltung des Aussenraums, eine ökologische Bauweise sowie die Frage, wie die Waschküchen-Nutzung geregelt ist, sind bedeutende Punkte. Eine Hauswartung, die am Ort stationiert ist und gut erreichbar ist, wird klar einem externen Dienstleister vorgezogen. Bezogen auf die eigene Wohnung sind für die Mieterinnen und Mieter Faktoren

wie Licht, Schallschutz, Ausstattung und Raumaufteilung wichtig. «Entscheidend für die Bewohner ist, ob das Gesamtpaket der Leistungen für sie stimmt», sagt Andreas Huber.

Umgangston ausschlaggebend

Dazu gehört auch die Art, wie Hausverwalter und Vermieter kommunizieren. «Der Umgangston sollte stimmen», meint Marco Hoffmann, der mit Huber die junge Firma leitet. So

steige die Fluktuation unter den Wohnungsmietern spürbar an, wenn sie mit der Verwaltung nicht zufrieden sind oder das nachbarschaftliche Klima belastet ist. «Die Eigentümer sollten ihre Mieterinnen und Mieter als Kunden ansehen, denen sie ein qualitativ hochwertiges Produkt anbieten wollen», sagt der Co-Leiter von ImmoQ.

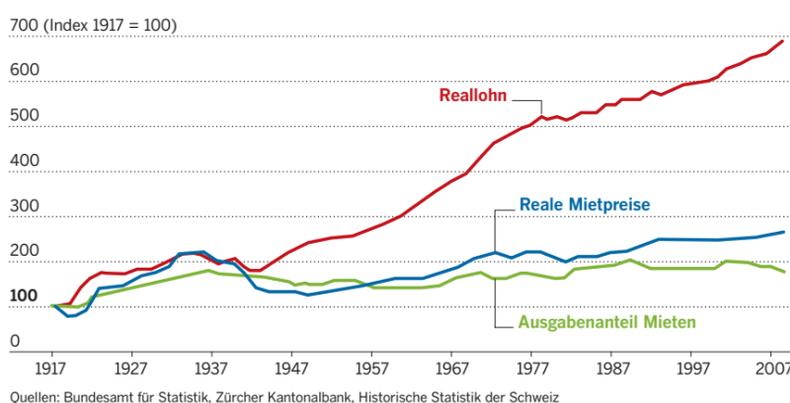
Für langfristig denkende Hausbesitzer zeigen die Resultate der Qualitätserhebung auch, wie sie ihre Liegenschaften «zukunftsfähig» halten können. Wohnzufriedenheit wird damit zu einem gleichwertigen Kriterium neben Renditeüberlegungen oder der Bewirtschaftung des Leerstands.

Zwar ist Wohnraum vielerorts so gefragt, dass die Vermieter oft wenig Mühe bekunden, für frei werdende Objekte neue Bewohner zu finden. Doch es gibt je nach Lage und Preisklasse auch Leerstand, der kostet. «Die Verwaltungen wollen deshalb wissen, warum Mieter ausziehen, was ihnen gewisse Leistungen des Eigentümers wert sind, welche Massnahmen für den Aussenraum die Mieterschaft wünscht oder wann und welche Renovationen angezeigt sind», sagt der Sozialgeograf Hoffmann.

Margrit Hugentobler, Marco Hoffmann, Andreas Huber: QE Wohnen. Evaluationsinstrumentarium zur Qualitätsentwicklung des Wohnungsangebots. KTI-Projekt 8546, ETH Wohnforum – ETH Case, Zürich, 2009.

Anteilige Wohnkosten nehmen ab

Im Langfristvergleich sind die Löhne stark, Mieten und Mietanteile nur leicht gestiegen



Quellen: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank, Historische Statistik der Schweiz



100 Jahre – grosser Jubiläumsverkauf mit vielen Angeboten

100 Jahre
FRETZ
WOHN- & KÜCHEN-DESIGN

Wir jublieren – Sie profitieren!

Unsere Gartenmöbel-Ausstellung ist eröffnet.

Wir bieten Ihnen perfekten Service angefangen bei der Innenarchitektur bis hin zur Montage sowie Preis- und Garantievorteile bei der Lieferung in die Schweiz.

Lieferung und Montage frei Haus inkl. Zollabwicklung, MwSt.-Rückerstattung