bauen + rechnen : Nachfragetrends im Wohnungsbau

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2008)**

Heft 7-8: **Beijing et cetera**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Nachfragetrends im Wohnungsbau

Die Nachfrage bestimmt das Angebot. Dieses Prinzip gilt für alle Märkte und damit – so liesse sich auf den ersten Blick folgern – auch für den Immobilienmarkt im Allgemeinen und den Wohnungsmarkt im Speziellen. Nun gelten jedoch im Immobilienmarkt Rahmenbedingungen, die diesen Schluss relativieren: Die Bodenknappheit, insbesondere in der Schweiz, und die langsame Reaktionszeit auf der Angebotsseite infolge langwieriger Planungs- und Bauprozesse sind nur zwei Faktoren, die das Kräftespiel im freien Markt erschweren.

Umso wichtiger ist es also für Wohnungsanbieter, die Nachfrageseite gut zu kennen und zu erforschen, um auf spezifische Bedürfnisse der Gesellschaft gezielt reagieren zu können. Regionale Unterschiede zeigen hingegen auch, dass die Bedeutung dieser «Nachfragekenntnis» nicht überall gleich gross ist. So lassen sich bei einem Nachfrageüberhang, wie dies in Grossstädten häufig der Fall ist, auch «schlechte» Wohnungen gut vermieten, ohne dass sich der Anbieter um Nachfragetrends speziell kümmern müsste.

Der Erforschung solcher Nachfragepräferenzen im Wohnungsmarkt widmet sich beispielsweise das ETH Wohnforum. Auch der Immo-Barometer der Neuen Zürcher Zeitung und Wüest & Partner vermittelt seit bald zwei Jahrzehnten ein Bild zur Befindlichkeit der Bevölkerung in Wohnbelangen.

Fragt man ganz allgemein nach den Elementen der Lebensqualität, so wird schnell klar, dass die Wohnqualität dabei einen sehr hohen Stellenwert einnimmt. Die Wohnzufriedenheit ist erfreulicherweise in allen Regionen der Schweiz gut bis sehr gut. Am unteren Ende dieser Zufriedenheitsskala rangieren die Mieter in den Grossstädten. Der Zusammenhang zum eingangs erwähnten Nachfrageüberhang in den Zentren ist offensichtlich: Wenn das Wohnungsangebot knapp ist, begnügt man sich mit einer suboptimalen Lösung. Umzugsabsichten resultieren hauptsächlich aus Unzufriedenheit mit der Wohnsituation und aus sich verändernden Haushaltsgrössen.

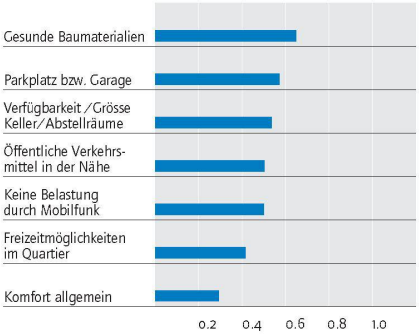
Wonach suchen diese Umzugswilligen? Rund die Hälfte davon – mit steigender Tendenz – möchte Wohneigentum erwerben, wobei der Trend zum Einfamilienhaus eher stagniert und der Anteil der potenziellen Stockwerkeigentümer in den vergangenen acht Jahren deutlich zugenommen hat. Unabhängig davon, ob Miete oder Eigentum das Ziel ist, wird bezüglich der Wohnungsgrösse das Segment der 3- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen am meisten nachgefragt, nämlich bei rund zwei Dritteln der Umzugswilligen.

Die Grösse der Wunschwohnung ist nur ein Punkt unter vielen. Die Merkmale einer Wohnung lassen sich in interne und externe Beurteilungskriterien unterteilen, also Eigenschaften der Wohnung selbst und Qualitäten der Umgebung und des Quartieres. Zu den wichtigsten internen Kriterien zählen der Preis, die Grösse und die Besonnung der Wohnung; Dauerbrenner, die bei der Planung nach wie vor eine hohe Aufmerksamkeit verdienen. Gleich danach folgen Faktoren des Komforts, wie ein guter Schallschutz oder die Grösse der Nasszellen. Die gute Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Verkehr als externes Kriterium steht ebenfalls weit oben auf der Liste und hat in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen.

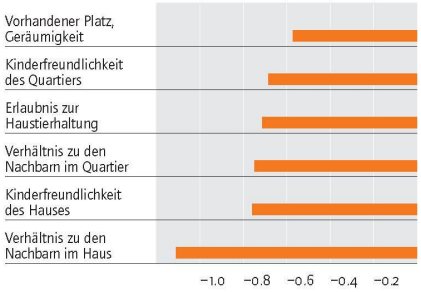
Am wenigsten Gewicht wird laut den Umfragen dem Verhältnis zu den Nachbarn und der Kinderfreundlichkeit beigemessen. Letzteres kann möglicherweise mit der abnehmenden Zahl der Familienhaushalte erklärt werden. Derzeit noch mit geringem Gewicht, jedoch mit stark zunehmender Tendenz wird die Nähe von Mobilfunkantennen eingestuft. Ebenso achten Wohnungssuchende immer mehr auf gesunde Baumaterialien.

Bei diesen Nachfragepräferenzen lassen sich also sowohl langjährige Konstanten wie auch Tendenzen feststellen, die gesellschaftliche Entwicklungen abbilden. Generell deuten die Umfrageergebnisse darauf hin, dass bei der Wohnungssuche soziale Faktoren an Gewicht verlieren, während bautechnisch-strukturelle Kriterien bedeutender werden. Diese Trends zu verfolgen lohnt sich für Anbieter und Planer im Wohnungsbau. Die Beliebtheit von Projekten, die eine ganz bestimmte Marktnische besetzen, zeigt dies deutlich. Es geht darum, sich vom Mittelmass zu differenzieren, sei es durch einen Concierge im Wohnturm oder durch günstige Rohbauwohnungen. Auch bei knappem Angebot und hoher Nachfrage kann die optimale, gezielte Produkteplatzierung für ein Projekt entscheidend sein.

Wüest & Partner AG, Zürich, Marcel Scherrer, David Belart
www.wuestundpartner.com



Quelle: Immo-Barometer NZZ / Wüest & Partner



Quelle: Immo-Barometer NZZ / Wüest & Partner