

Vom Wohnungs- zum Konsummarkt

Autor(en): **Brunner, Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 12: **Liegt Schnee vor der Tür, stürmen die Kinder ins Freie : Schneemänner bauen, Höhlen graben, Flocken fangen oder einfach herumtollen**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106803>

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.

VOM WOHNUNGS- ZUM KONSUMMARKT

Wo sonst klassische Töne vernehmbar sind, kam ein höchst profanes Thema zur Sprache: die Firma wüest & partner präsentierte im Kleinen Tonhallsaal ihr «Immo-Monitoring 2000». Der Blick auf die nächstjährige Entwicklung lässt erstmals seit zehn Jahren einen Mietanstieg erwarten. Eine Prognose für das Jahr 2010 erklärt die Kleinfamilienwohnung zu einem Auslaufmodell.

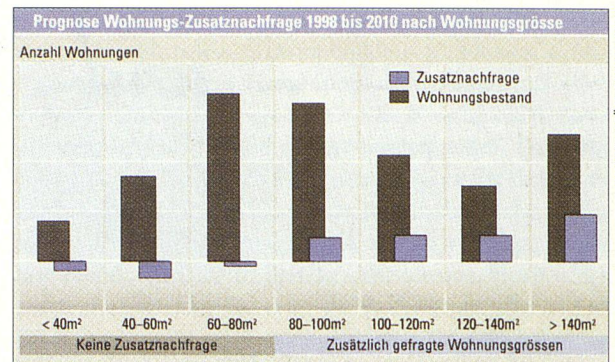
PETER BRUNNER

Platin sei bewusst als Grundfarbe für das «Immo-Monitoring 2000» ausgewählt worden, führte Hannes Wüest anlässlich der Präsentation aus. Dieser Farbton symbolisiere und charakterisiere den Zustand des Immobilien- und Wohnungsmarktes. Die Marktkräfte seien insgesamt fit und robust und würden es auch in Zukunft bleiben.

WOHNEN HEUTE... Die Wohnimmobilien haben 1999 einen Marktwert von rund 1300 Milliarden Franken erreicht. Dies ist etwa das Vierfache des Bruttoinlandsproduktes. Veränderungen in diesem Markt würden die gesamte schweizerische Volkswirtschaft beeinflussen, führte Dieter Marmet in seinem Referat zur aktuellen Lage aus. Die Nachfrage nach grösseren und luxuriösen Wohnungen nehme zu.

Zwischen 50 und 60 Prozent der Gesamtnachfrage entfalle dabei auf die Grossräume Zürich, Basel, Bern und Bassin lémanique. Grosszügige Grundrisse, Balkone, Ruhe und zentrale Lage sind die Anforderungen an den Wohnungsmarkt, wobei der Konsument aufgrund der konjunkturellen Entwicklung bereit ist, dafür mehr Geld auszugeben. Nach Dieter Marmet lassen sich viele neue Bedürfnisse der Wohnungssuchenden im heutigen Mietbereich nicht verwirklichen. Die strukturellen Defizite führen dazu, dass viele in den Eigenheimbereich ausweichen. «Der Mietwohnungsmarkt ist ein Occasionsmarkt.»

...UND WOHNEN MORGEN «Zukunftsforschung ist die Kunst, sich zu kratzen, bevor es beisst», leitete Daniel Tochtermann seine Ausführungen zu den Eckwerten auf dem Wohnungsmarkt der Jahre 2000–2010 ein. Diese Dekade werde mit jener vergangener Epochen wenig Gemeinsamkeiten aufweisen. Das Bevölkerungswachstum schwäche sich in den kommenden Jahrzehnten ab. Wir erleben eine demografische Alterung und eine damit verbundene steigende Zahl an Sterbefällen bei gleichzeitigem Rückgang der Geburten.



Tochtermann führte aus, dass das Kleinfamilien-Wohnmodell ein Auslaufmodell sei und sich die Verlagerung von Klein- zu Grosswohnungen unvermindert fortsetze. Die Hauptnachfrager der Zukunft werde die Generation der Lebensmitte, die sogenannte «Second-Life-Generation», sein. Sie belegen in zehn Jahren 40 Prozent aller bewohnten Wohnungen. Ein Umstand, der zu veränderten Ansprüchen an die architektonische Gestaltung führt.

Neben der demografischen Entwicklung wird die Individualisierung und biografische Mobilität zunehmen. Einpersonen- und Konsensualpaarhaushalte lösen das Nachkriegsmodell der Kleinfamilie ab. Gefragt sind künftig moderne, grossflächige Wohnungen, die zum vorübergehend gewählten Lebensstil der jeweiligen Nachfrager passen. Von der Immobilienwirtschaft wird dabei immer mehr Vielfalt verlangt: Multifunktionale Wohnungen für beliebige Nutzungen werden künftig unerlässlich sein. Laut Tochtermann werden Kleinwohnungen von 60–80 Quadratmetern verschwinden.

Der Wohnungsrückfluss durch die Auflösung von Haushalten (Sterbefälle und Übertritte in Kollektivhaushalte) wird von heute 22 000 Einheiten auf fast 30 000 Einheiten im Jahre 2010 ansteigen. Dieser Rückfluss setzt sich aus überdurchschnittlich vielen alten und kleinen Wohnungen zusammen. Rund die Hälfte der heute zurückfliessenden Wohnungen wurde vor 1945 gebaut und fast zwei Drittel der Wohnungen verfügen über weniger als vier Zimmer. Die geografische Verteilung zeigt eine deutliche Konzentration auf die städtischen Gebiete. Dies wird strukturelle Sanierungen und Ersatzneubauten zur Folge haben und ohne Frage auch zu einem wichtigen Thema der Wohnbaugenossenschaften werden. Der Wohnungsmarkt wird noch stärker als bisher Züge eines Konsummarktes annehmen.

Immo-Monitoring 2000. Band 1 Wohnungsmarkt. Verlag W & P, Zürich 1999. Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich. Tel. 01/289 90 00 ■