Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 83 (2008)

Heft: 12

Artikel: Vor grossen Herausforderungen : der Wohnungsbedarf der Zukunft

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107742

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Der Wohnungsbedarf der Zukunft

Vor grossen Herausforderungen

Die Zusammensetzung der Bevölkerung, die Haushaltgrössen und die regionale Nachfrage nach Wohnungen werden sich in den nächsten Jahren weiter stark verändern. Die Zahl der älteren Menschen steigt kontinuierlich weiter, und in manchen Regionen ist mit einem deutlichen Rückgang der Nachfrage nach Mietwohnungen zu rechnen.

Foto: Hansueli Trachsel

Die Statistiker gehen davon aus, dass die Wohnbevölkerung der Schweiz zwischen 2010 und 2020 um eine halbe Million Menschen wachsen wird.

Von Jürg Zulliger

Der künftige Bedarf an Wohnungen ist von ganz unterschiedlichen Faktoren bestimmt: Im Vordergrund steht zum einen die Bevölkerungsentwicklung, die wiederum von der Geburten- und Sterblichkeitsrate sowie den internationalen und internen Wanderungsbewegungen der Menschen abhängig ist. Einiges spricht dafür, dass die Schweiz auch in Zukunft ein Einwanderungsland bleiben wird; vor allem bis 2020 ist mit einem anhaltenden Bevölkerungswachstum zu rechnen, das sich dann aber abschwächen wird.

Als sehr einschneidend gelten die Veränderung der Haushalte und der stetig wachsende Anteil älterer Menschen. Nach den jüngsten Prognosen des Bundesamtes für Statistik werden vor allem die Einpersonenhaushalte weiterhin einen markanten Zuwachs verzeichnen – von rund 1,2 Millionen im Jahr 2005 bis auf voraussichtlich 1,6 Millionen im Jahr 2030. Jeder zusätzliche Haushalt erhöht natürlich den Bedarf an Wohnungen; wenn die Bautätigkeit konstant hoch bleibt wie in den letzten Jahren, dürfte allein aufgrund der Zunahme der Haushalte auf lange Sicht ein grosser Teil der jährlich erstellten Neubauten auch Abnehmer finden. Doch die Nachfrage verläuft auch noch aufgrund anderer Einflussgrössen schwankend; je nach verfügbaren Einkommen, Zinsen und Wirtschaftsentwicklung schränken sich die Haushalte ein, oder sie steigern den Konsum von Wohnraum in Phasen der Prosperität.

Drei Szenarien der Statistiker

Um die künftige Entwicklung abschätzen zu können, stützen sich die meisten Forscher und Prognostiker auf die Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Statistik. Dabei sind drei Szenarien zu unterscheiden:

Das Szenario «Trend» unterstellt, dass die Schweizer Wohnbevölkerung von 2010 bis 2020 um rund 500 000 Personen wachsen wird, und zwar vor allem in den urbanen Gebieten. Dieses Szenario beruht auch auf der Annahme eines moderaten Wirtschaftswachstums und politischer Stabilität – in einem gewissen Sinn die Fortschreibung der Entwicklung der letzten Jahre. Für diese

Welche Wohnungen werden in Zukunft gefragt sein? Viele Seniorinnen und Senioren werden grössere Wohnungen an zentraler Lage bevorzugen.

Foto: *wohnen*

Variante ist vor allem die Tatsache massgeblich, dass die Einwohnerzahl steigt; noch stärker als die Einwohnerzahl fällt aber das Wachstum bei der Anzahl Haushalte aus, und zwar wegen des erwähnten anhaltenden Trends zu kleineren Haushaltgrössen.

Szenario «Prosperität»: Die Schweiz profitiert verstärkt vom globalen Wirtschaftswachstum und verzeichnet auch eine etwas stärkere Zuwanderung von Arbeitskräften als beim Szenario «Trend».

Szenario «Stagnation»: Bei dieser Variante geht man von globalen Problemen und unterdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum aus – unter anderem bedeutete dies auch einen rückläufigen Wohnflächenkonsum pro Kopf.

Die Studie «Eficas»* im Auftrag der Pensimo Management AG hat mit Modellen die verschiedenen Varianten durchgerechnet und stellt die künftige Entwicklung von Gesamtnachfrage dem Gesamtangebot auf dem Wohnungsmarkt gegenüber. Gesetzt den Fall, dass das Szenario «Trend» Wirklichkeit wird, ist bis 2010 gesamtschweizerisch von steigenden Leerständen bei Mietwohnungen auszugehen, und zwar aufgrund der hohen Bautätigkeit und des anhaltenden Trends zu Wohneigentum. Die Konkurrenzierung durch Eigentumswohnungen kommt vor allem bei den grösseren Mietwohnungen zum Tragen; ob Miete oder Kauf aus der Sicht der Haushalte als vorteilhafter erscheint, hängt im Einzelnen aber auch von den Preis- und Zinsentwicklungen ab.

Grosse regionale Unterschiede

Die These von steigenden Wohnungsleerständen bis 2010 gilt für weite Teile der Schweiz, insbesondere für einen Grossteil des Mittellandes, die Nordwest- und Ostschweiz. Doch es gibt auch Ausnahmen – dazu zählen vor allem die Achse Zürich, Zug, Luzern, die Region Freiburg und der Genferseebogen. An diesen Standorten dürfte bis 2010 die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter steigen. Regional unterschiedlich wird sich gemäss Szenario «Trend» die Bevölkerungsentwicklung auch in der Zeitperiode von 2010 bis 2040 verändern: Die verstärkte Nachfrage (Gründe: Bevölkerungswachstum und sinkende Haushaltsgrösse) wird sich im Wesentlichen auf die schon zuvor attraktiven Regionen Zürich, Innerschweiz und Genferseebogen konzentrieren.

Für diesen Zeitraum lassen die Prognosen auch eine anziehende Nachfrage nach Mietwohnungen in den Regionen Basel, Freiburg und im Tessin erwarten. Ab 2020 wird sich gemäss dem Szenario «Trend» das Bevölkerungswachstum aber verlangsamen; es ist also damit zu rechnen, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum – abgesehen von den genannten Städten und Regionen – abschwächen wird. In vielen Schweizer Gemeinden wird die Nachfrage «nicht mehr das Niveau von 2005 erreichen», heisst es in der Studie «Eficas».

Bevölkerungswachstum wahrscheinlich

Ernst Hauri vom Bundesamt für Wohnungswesen meldet bei diesem Punkt aber Vorbehalte an: «Schon die Vergangenheit hat gezeigt, dass Bevölkerungsprognosen teils zu tief angesetzt waren.» Er geht davon aus, dass die Schweiz in den letzten zwei Jahren einen Pfad zwischen den Szenarien «Trend» und «Prosperität» eingeschlagen hat; und wenn sich dies fortsetzt, dürfte der Bevölkerungszuwachs etwas stärker ausfallen, und damit wären künftig auch weniger Gemeinden von der in der Studie erwähnten schwachen Nachfrage betroffen. Kaum bestritten ist aber die These von den unterschiedlichen Geschwindigkeiten der regionalen Entwicklung.

Das Bevölkerungswachstum und die Nachfrage werden vor allem den zentralen, urbanen Regionen zugute kommen. Damit setzt sich auch das fort, was schon heute in manchen Randregionen zu beobachten ist: Bevölkerungsschwund, sinkende Nachfrage und sinkende Preise. Nicht überall, aber in etlichen Märkten dürfte sich der Wettbewerb um Kunden für Mietwohnungen verschärfen. Vom Trend in die Metropolitanregionen Zürich, Basel und Genf-Lausanne werden aber nicht nur die Zentren und Innenstädte profitieren, sondern auch Gemeinden im äusseren Einzugsbereich der Metropolitanregionen (also zum Beispiel auch in den Kantonen Aargau, Zug, Schwyz oder St. Gallen) – immer vorausgesetzt, dass diese Standorte für Pendler gut erreichbar sind.

Senioren mit mehr Vermögen

Eine entscheidende Einflussgrösse für den künftigen Wohnungsmarkt ist der veränderte Altersaufbau der Bevölkerung. Die Zahl der Rentner-Haushalte in der Schweiz wird weiter steigen. Im Jahr 2040 wird voraussichtlich ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein. Infolgedessen steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte, der Anteil klassischer Familienhaushalte geht prozentual zurück. Dennoch wird deswegen die Nachfrage nach kleinen Wohnungen (vor allem

Foto: Theo Iff

1-Zimmer-Wohnungen) keinesfalls zunehmen, im Gegenteil. Angesichts steigender Komfort- und Flächenansprüche sind Angebote mit mehr Zimmern und mehr Fläche gefragt.

Wenn die geburtenstarken Jahrgänge in Rente gehen, werden sich diese Senioren vermutlich von den heutigen Rentnern unterscheiden: Sie haben im Durchschnitt ein besseres Erwerbseinkommen erzielt als ihre Vorgängergeneration, und sie werden zumindest teilweise über ein recht hohes Renteneinkommen und auch über Vermögen verfügen. All dies wird es dieser Gruppe erlauben, auch an guten Lagen und zu höheren Preisen einen Wohnsitz zu nehmen. Weiter ist es plausibel, dass sie aufgrund anderer Möglichkeiten und Gewohnheiten während des Erwerbslebens auch andere Präferenzen im Alter haben werden: Sie werden vermutlich mobiler sein, mehr reisen, mehr Kultur- und Freizeitangebote und auch neue Medien nutzen, als die Rentnerinnen und Rentner vor ihnen dies getan haben. Daraus lassen sich natürlich konkrete Anforderungen an Mietwohnungen für ältere Menschen ableiten, wie etwa die Nähe zu einem mittleren oder grösseren Zentrum, sehr gute Verkehrsanbindung, selbstverständlich eine hindernisfreie Bauweise usw.

Chance für Gemeinnützige

Die Anbieter von Wohnraum, die Bauträger und Investoren müssen sich in Zukunft noch mehr überlegen, welche konkreten Bedürfnisse sie abdecken wollen. Ein Ansatz vor allem im kommerziellen Segment könnte lauten, das klassische Geschäft des Wohnungsbaus und des Vermietens durch eine Marketingkomponente zu erweitern. Um den Wert ihrer Anlagen zu sichern und die höchst möglichen Erträge zu erwirtschaften, wird in diesem Segment künftig die Produktgestaltung stärker in den Vordergrund treten, d.h., die Investoren werden Themen wie Definition und Angebot von Zusatznutzen, vielfältigere Dienstleistungen über die Wohnfläche hinaus, Markenimage usw. mehr Gewicht beimessen. Um sich gegenüber solchen Tendenzen abzuheben, bieten sich für gemeinnützige Bauträger alternative Strategien und Konzepte an. Es spricht dafür, dass es in den kommenden Jahrzehnten auch für soziale und gemeinnützige Bauträger wie Genossenschaften ein eigenständiges Betätigungsfeld geben wird.

Baugenossenschaften sind prädestiniert, um neue Wohnmodelle für das Alter anzubieten. Im Bild das Projekt der Genossenschaft Begleitetes Wohnen Urtenen-Schönbühl (BE).

Ernst Hauri vom Bundesamt für Wohnungswesen meint dazu: «Wenn sich die Lohnschere weiter öffnet und wir auch künftig einen Bestand an Sockelarbeitslosigkeit haben werden, ist der Bedarf an Wohnraum im gemeinnützigen Segment weiter klar ausgewiesen.» Auch wenn es in der Finanzbranche, in der Industrie oder in der Verwaltung eine verstärkte Nachfrage nach hoch qualifizierten und gut bezahlten Arbeitskräften gibt, wäre es doch ein Irrtum zu glauben, in Zukunft würde die Bevölkerung als Ganzes solche Spitzeneinkommen erzielen. Hinzu kommt, dass der Trend in die Städte – sowohl der Nachfrager als auch der Investoren – das Wohnen an zentraler Lage für einen wesentlichen Teil der Bevölkerung zunehmend unbezahlbar macht und eine soziale Entmischung bzw. das Abdrängen in die Agglomerationen und aufs Land zu befürchten sind.

Auf Kernkompetenz konzentrieren

Als weitere Kernkompetenz, der sich speziell die gemeinnützigen Bauträger widmen könnten, schlägt Hauri das Thema Wohnen im Alter vor. Auch wenn die künftigen Rentner zum Teil mit beträchtlichem Vermögen und finanziell gut abgesichert alt werden, sei es dennoch falsch zu glauben, alle Rentner der Zukunft würden per se reich sein. Ernst Hauri: «Es braucht vor allem neue Modelle für das Wohnen im Alter. Es ist wichtig, dass die Menschen solange wie möglich zuhause bleiben können.» Denn die externe Pflege werde in vielen Fällen gar nicht mehr finanzierbar sein. «Die jüngsten Erfahrungen zeigen», sagt Hauri, «dass die gemeinnützigen Bauträger in diesem Thema experimentierfreudig agieren und aufgrund ihrer Erfahrung mit Gemeinschaftseinrichtungen und gemeinschaftlichem Wohnen auch über Know-how verfügen.»

** Quelle: Studie Eficas: Langfristige Perspektiven im Schweizer Immobilienmarkt, Ecoplan & Fahrländer Partner, herausgegeben von Pensimo Management AG.*

Privathaushalte nach Haushaltsgrösse am Jahresende, in Tausend

	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Total	**3248**	**3436**	**3610**	**3741**	**3836**	**3901**
Einpersonenhaushalte	1182	1290	1392	1475	1538	1588
Mehrpersonenhaushalte	2067	2146	2217	2266	2298	2314
mit 2 Personen	1037	1129	1221	1298	1354	1388
mit 3 Personen	408	412	413	407	389	390
mit 4 Personen	425	421	410	397	389	384
mit 5 und mehr Personen	197	185	173	164	157	151
Anzahl Personen pro Haushalt	2,23	2,17	2,17	2,08	2,04	2,02

Einpersonenhaushalte werden in den nächsten Jahren stark zunehmen.

Quelle: SCENARIO / Bundesamt für Statistik

Anzeige

Konzept – Ausführung – Abrechnung

Bedarfsgerechte Messsysteme zur Datenerfassung vor Ort über Bus oder Funk. Einfach, präzis und zuverlässig.

Kompetenz durch langjährige Erfahrung

Rapp Wärmetechnik

Rapp Wärmetechnik AG
Dornacherstrasse 210, 4018 Basel
Tel. +41 61 335 77 44
Fax +41 61 335 77 99
www.rapp.ch, rappwt@rapp.ch