Markt

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **100 (2013)**

Heft 11: **Spezialitätenwohnen = Logement fin = Fine housing**

PDF erstellt am: **17.05.2024**

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

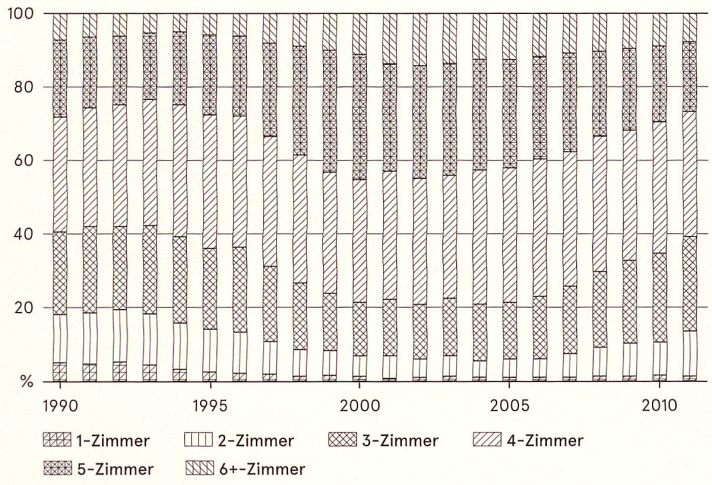
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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

http://www.e-periodica.ch

Bescheidenheit im Wohnungsbau

Bau von Grosswohnungen entgegen gesellschaftlichen Entwicklungen



Struktur der Wohnbautätigkeit 1990 bis 2011 (BFS)

Der individuelle Wohnflächenkonsum steigt seit Jahrzehnten kontinuierlich um rund fünf Quadratmeter pro Dekade an. Im Jahr 2000 waren es bereits 44 Quadratmeter, und heute dürfte der Wert bei rund 48 Quadratmetern liegen. Schätzungen gehen davon aus, dass der Wohnflächenbedarf für 2030 auf rund 55 Quadratmeter pro Person zu liegen kommt.[1] Parallel dazu waren die Mietwohnungspreise starken Veränderungen unterworfen. Nach einer rasanten Talfahrt vom Spitzenniveau im Jahr 1990 haben sich die Preise bis zur Jahrtausendwende stabilisiert. Seither haben sie wieder leicht zugelegt, aktuell liegt ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für Wohnraum bei rund 195 Franken.[2] Die Kombination dieser beiden Faktoren führt dazu, dass Wohnen ein steigender Kostenfaktor für viele Personen geworden ist.

Die individualisierte Gesellschaft

Ein wesentlicher Grund für die Entwicklung des Wohnflächenkonsums dürfte neben dem Wohlstandseffekt in der demographischen Entwicklung liegen: die Zunahme bei den älteren Personen, die Individualisierung unserer Bevölkerung, höhere Scheidungsraten und längere Ausbildungszeiten führen zu einer Zunahme der Kleinhaushalte. Deutlich abzulesen ist diese Entwicklung in der Entwicklung der Schweizer Haushaltsstruktur zwischen 1970 und 2010. 1970 wurden rund 50 Prozent der Wohnungen von Kleinhaushalten belegt, 2010 waren es bereits rund 70 Prozent. Im Gegenzug hat die Anzahl der Grosshaushalte mit mehr als vier Personen in derselben Periode von 30 Prozent auf unter 20 Prozent abgenommen. Leicht rückläufig ist die Anzahl der mittleren Haushalte, die aktuell rund zehn Prozent beträgt.[3] Die Anzahl der Kleinwohnungen ist in den Grosszentren erwartungsgemäss noch höher und erreicht eine Quote von 80 Prozent.

Pro Jahr werden aktuell rund 45 000 neue Wohnungen produziert, was rund einem Prozent des Bestands entspricht. Vor dem Hintergrund der Zunahme der Kleinhaushalte könnte man erwarten, dass ein Grossteil der neu erstellten Wohnungen dieses Segment bedient. Ein Blick auf die Bautätigkeit ab 1990 muss diese Erwartung aber enttäuschen.

Vor allem Durchschnittswohnungen

In der Wohnbautätigkeit spiegelt sich, was in vielen Raumprogrammen durchschnittlicher Investoren nachzulesen ist. Die grosse Mehrheit der Wohnungen wird im mittleren Segment mit drei bis fünf Zimmern angesiedelt, ergänzt durch ein paar kleine, ein bis zwei Zimmer grosse Wohnungen sowie wenige Grosswohnungen mit sechs oder mehr Zimmern. Es werden somit Wohnungen produziert, die das kleine und schrumpfende Segment der mittleren Haushalte bedienen. Für das wachsende Segment der Kleinhaushalte gibt es kein adäquates Angebot im Neubau.

Nicht nur quantitativ sondern auch qualitativ unterliegt die Wohnbauproduktion zyklischen Schwankungen. In den 1990er Jahren, geprägt zumindest am Anfang von sinkenden Preisen und einem schwierigen Umfeld für Immobilien, hat sich das Angebot an grösseren Wohnungen deutlich erhöht. Es war die Zeit, in der Grossstädte wie Zürich ihre Wohnbauinitiativen zur Förderung von Grosswohnungen und Familien in der Stadt gestartet haben.[4] Es war aber auch die Zeit, in der boomende Aktienbörsen und partiell stark steigende private Einkommen nach adäquaten Wohnungen verlangten. Seit gut fünf Jahren ist dennoch eine moderate Vermehrung kleiner Wohnungen zu beobachten. Viele private Haushalte sind im schwierigen wirtschaftlichen Umfeld vorsichtig geworden und überprüfen ihre Zahlungsbereitschaft für das Wohnen. Die steigenden Anlagekosten zwingen heute zudem auch die Produzenten und Entwickler, Projekte zu optimieren und den Wohnungsmix zu verbessern.

Gewinn durch Reduktion des Konsums

Die aktuelle Wohnbauproduktion weist einen ähnlichen Mix auf wie im Jahr 1990. Die Produktion wurde in diesen zwei Dekaden jedoch um rund 30 Prozent auf rund 48 000 Wohnungen pro Jahr gesteigert, davon sind aber nach wie vor nur rund 15 Prozent kleine Wohnungen. Ähnliche Zahlen sind in den Grossstädten zu sehen, wo die kleinen Wohnungen rund 25 Prozent der Neubauwohnungen ausmachen. Die Wohnbauproduktion scheint der veränderten Nachfrage nach wie vor ungenügend Rechnung zu tragen.

Bescheidenheit im Konsum von Wohnraum ist möglich, wenn ein Wohnungsangebot besteht, das die veränderten Marktbedürfnisse decken kann. Kombiniert mit guten und neuen Grundrisslösungen kann eine Reduktion des Konsums nicht als Verzicht, sondern vielmehr als Gewinn an Lebensqualität empfunden werden. In dem Segment der Kleinhaushalte ist ein gutes Potenzial für Entwickler und Investoren verborgen, das heute noch zu wenig ausgeschöpft wird; entsprechende Projekte – wie etwa das Projekt MIN/MAX für Kleinhaushalte in Glattbrugg – sind aktuell lanciert oder in Bearbeitung (Vgl. Wettbewerb, S. 46).

— Marcel Scherrer

1 Vgl. www.are.ch
2 Vgl. www.wuestund-partner.com; Historische Angebotspreisindizes (ab 1970), 50%-Quantil
3 Definitionen Kleinhaushalte: Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Mittlere Haushalte: Drei-Personen-Haushalte. Grosshaushalte: Vier und mehr Personen.
4 1998: Legislaturziel 10 000 Wohnungen in 10 Jahren.