



Ausdruck von Wohlstand und Wertschätzung für das Wohnen: Einpersonnen- und Paarhaushalte beanspruchen mehr Raum.

Für Jung und Alt geeignet

Ein neues Qualitätslabel will Wohnungen kennzeichnen, die altersgerecht gebaut sind. Bauherren sollten sich auf den demografischen Wandel vorbereiten

Eine gute Wohnung zeichnet sich durch vielerlei Qualitäten aus. Eine davon ist, dass sie den Bedürfnissen von Menschen jeden Alters gerecht wird. Etwa, in dem die Türen breit genug konzipiert sind, damit man mit dem Kinderwagen oder einem Rollator durchkommt. Oder dass der Übergang auf den Balkon keine Schwellen aufweist, über den kleine wie ältere Bewohner stolpern können.

Weil auf dem angespannten Immobilienmarkt derzeit für jede neue Wohnung problemlos Mieter oder Käufer gefunden werden, machen sich Bauherren zu wenig Gedanken über solche baulichen Details. Doch die Wohnungsmärkte sind in Bewegung und differenzieren sich zunehmend.

«Gesellschaftliche Entwicklungen führen zu einer zunehmenden Vielfalt von Haushaltsformen und Lebensweisen. Das wirkt sich auf den Wohnbereich aus», sagt Andreas Huber, Geschäftsführer von ImmoQ.

Huber und die Berater des Unternehmens, ein Spin-off der ETH Zürich, arbeiten derzeit an einer Kennzeichnung von «Generationen-gerechten» Wohnungen, die – ähnlich wie das bekannte Minergie-Label – auf den ersten Blick Auskunft geben soll, ob und wie gut sich Wohnungen für jedes Alter eignen. Dazu ist ein Verein in Gründung, der die Förderung des Generationen-gerechten Bauens bezweckt. Bis Ende Jahr, so hofft Huber, soll das erste Dutzend Mitglieder beisammen sein.

Das neue Label soll unter dem Kürzel «LEA» (Living Every Age) eingeführt werden. Die Wohnung sowie das Gebäude und die unmittelbare Wohnumgebung werden bezüglich einer Reihe architektonischer, baulicher und sozialer sowie standortbezogener Kriterien evaluiert. Die Auszeichnung für

eine Generationen-gerechte Wohnung wird nur abgegeben, wenn sämtliche Minimalforderungen erfüllt sind.

An Bedeutung gewinnen werden derartige Kriterien mit Blick auf die Entwicklung der Altersgruppen, die Wohnungen nachfragen. Richten sich Anbieter bisher bei Neubauten auf die 25- bis 54-Jährigen und hier vor allem Familien mit Kindern aus, so werden es künftig die über 55-Jährigen sein und zunehmend auch Hochbetagte, für die entsprechender Wohnraum benötigt wird (siehe Grafik).

Trifft das Szenario der Bevölkerungsentwicklung der amtlichen Statistiker zu, so wird in der Schweiz die Zahl der Menschen, die 55 Jahre oder älter sind, von heute rund 2,35 Millionen auf 3,75 steigen. Die Zahl der über 80-Jährigen könnte in den nächsten fünfzig Jahren von heute rund 382 000 auf 1,2 Millionen steigen.

Daraus, so schliessen die Experten von ImmoQ, ergebe sich «keine stagnierende oder langfristig sogar abnehmende Nachfrage nach grossen Familienwohnungen und ein erheblicher Nachholbedarf an altersgerechten Neu- und Umbauten».

Zum dominanten Nachfragesegment auf dem Wohnungsmarkt steige dann die Gruppe von Menschen in der sogenannten Nachfamilienphase und im Rentenalter auf. Da der Anteil von Frauen an der Bevölkerung im Alter zunimmt, bedeute dies, «dass sich der Wohnungsmarkt insbesondere auf die Bedürfnisse älterer Frauen ausrichten sollte», sagt Andreas Huber.

Weil sich der Wohnungsbestand nur langsam erneuert und Bauträger oft mit Verzögerung auf Veränderungen der Nachfrage reagieren, lohnt es sich, bei jedem neuen Projekt schon an übermorgen zu denken. David Strohm

Kleine Haushalte treiben die Nachfrage

Zuwanderung und steigende Raumannsprüche sind wichtigste Gründe für den hohen Wohnungsbedarf. Von David Strohm

Die stetig wachsende Wohnbevölkerung – 8 Millionen Personen leben heute in der Schweiz – wird als wesentlicher Treiber für die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt angesehen. Dank der Personenfreizügigkeit hat sich die Zuwanderung bei uns in den letzten zehn Jahren akzentuiert. Bis 2030 könnten es 9,4 Millionen Menschen sein, die hier Wohnraum beanspruchen.

Im Schatten dieser Entwicklung wirkt jedoch ein anderes Phänomen: der ständig steigende Platzbedarf. Fast 50 m² Wohnfläche pro Person beansprucht die Bevölkerung derzeit gemäss der neusten Schätzungen.

Die letzten gesicherten Daten stammen aus der Volkszählung des Jahres 2000. Damals lag die Wohnfläche pro Kopf bei 44 m². In den beiden Jahrzehnten davor hatte sie um jeweils 5 m² zugenommen. Fachleute gehen davon aus, dass sich der Trend in den nächsten 20 Jahren, wenn auch leicht abgeschwächt, fortsetzen wird und der Pro-Kopf-Wohnraum auf 55 bis 60 m² steigt.

Der wachsende Flächenbedarf ist Ausdruck des Wohlstands und der gestiegenen Wertschätzung des Wohnens generell – man leistet sich die grössere Wohnung gerne, auch wenn es ins Geld geht. Einer der Hauptgründe liegt aber in der kontinuierlichen Zunahme der kleineren Haushalte. Wer allein oder zu zweit wohnt, benötigt schlicht mehr

Platz als eine Familie. «Der Anteil der Einpersonnen- und Paarhaushalte ohne Kinder als Wohnform hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen», sagt Robert Weinert vom Beratungsunternehmen Wüest & Partner (W&P). Diese werde auch von Zuwanderern als typische Wohnform gewählt. Zudem spiegelt sie die zunehmende Alterung und Kinderlosigkeit der Gesellschaft.

Auf der anderen Seite zeigt sich, dass der Anteil der Mehrpersonnenhaushalte seit längerem stagniert (siehe Grafik). Insgesamt sind in der Schweiz seit 1970 rund 1,4 Mio. zusätzliche Haushalte gebildet worden, die zugleich den Zuwachs an Wohnungen absorbiert haben. Die sinkende Belegungsichte – sie ist im gleichen Zeitraum von durchschnittlich 2,9 auf 2,2 Personen pro Wohnung gesunken – belegt die Entwicklung.

Dem Thema widmet sich auch das Jahrbuch «Immo-Monitoring», dessen neueste Ausgabe W&P letzte Woche vorgestellt hat. Laut den Autoren hängt die Präferenz für eine bestimmte Haushaltsform stark von der jeweiligen Lebensphase und -situation sowie von der Einkommens- und Vermögenssituation und der Biografie ab.

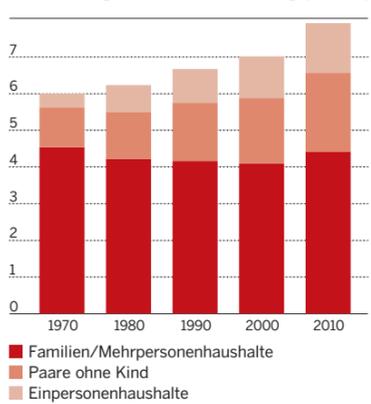
Überproportional stark gewachsen ist in den letzten Jahren die Zahl der einkommensstarken Haushalte, die –

als rege Nachfrager auf dem Mietwohnungs- und Wohneigentumsmarkt – die Preise nach oben treiben. Hohe und steigende Immobilienpreise, wie sie in den grossen Städten und in den steuergünstigen Kantonen zu verzeichnen sind, wirken dabei laut den Ökonomen von W&P stimulierend auf die Um- und Neubautätigkeit.

Quelle: Wüest & Partner AG, Zürich, Immo-Monitoring 2013/1

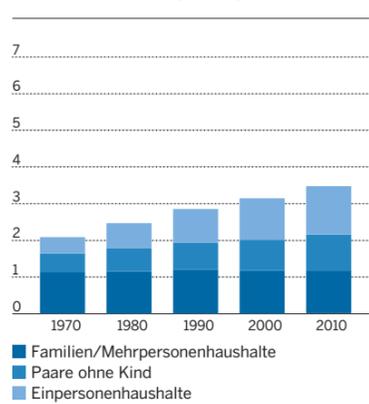
Haushaltsformen im Wandel

Entwicklung der Wohnbevölkerung (in Mio.)



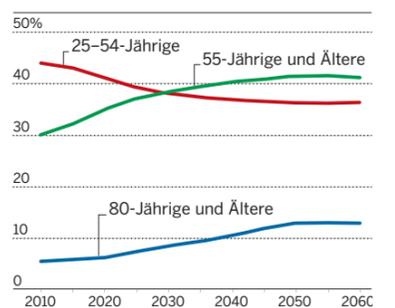
Quelle: Bundesamt für Statistik, Wüest & Partner Immo-Monitoring 1/2013

Zahl der Haushalte (in Mio.)



Ältere im Vormarsch

Anteile von Altersgruppen an der Wohnbevölkerung, Szenario 2010–2060



Quelle: Bundesamt für Statistik, Bevölkerungsszenario



Advanced Studies in Applied Ethics Weiterbildung in angewandter Ethik - eine wertvolle Investition!

Das Ethik-Zentrum der Universität Zürich führt seit über 10 Jahren erfolgreich Weiterbildung in Angewandter Ethik durch. Im Februar 2013 starten erneut unsere 1-3-jährigen berufsbegleitenden Weiterbildungsstudiengänge:

- **Master of Advanced Studies in Applied Ethics:** 4 Semester (Februar 2013 bis Januar 2015)
- **Diploma of Advanced Studies in Applied Ethics:** 3 Semester (Februar 2013 bis Juli 2014)
- **Certificate of Advanced Studies in Biomedical Ethics:** 2 Semester (Februar 2013 bis Januar 2014)

Die Studiengänge vermitteln fundierte Kenntnisse in den Fragestellungen, Methoden und Positionen der Angewandten Ethik und vertiefen diese Kompetenzen zu einer eigenständigen Analyse und Beurteilung ethischer Herausforderungen.

Darüber hinaus bieten wir 2012 & 2013 die folgenden 4-tägigen Weiterbildungskurse an:

- **Klimaethik** (22./23. Februar & 1./2. März 2013)
- **Ethical Leadership** (20./21. März 2013)
- **Ethics and Finance** (18./19. & 25./26. Oktober 2013)
- **Migrationsethik** (15./16. & 22./23. November 2013)

Weitere Informationen und Anmeldung zum gesamten Angebot unter:

www.asae.ch