

WERTEWANDEL IN DER SCHWEIZ 2030

**Vertiefungsstudie:
Wohnformen 2030**

IMPRESSUM

Wertewandel in der Schweiz 2030. Vertiefungsstudie: Wohnformen 2030

Herausgeber

swiss**future** – Schweizerische Vereinigung für Zukunftsforschung

Forschungsteam

- Dr. Beat Schwab, Wincasa AG, Co-Studienleiter
- Dr. Sabine Friedrich, swiss**future**, Co-Studienleiterin
- Georges T. Roos, swiss**future**, Co-Studienleiter, Gesamtstudienleiter
- Dr. David Signer, Wissenschaftlicher Redaktor
- Basil Rogger, swiss**future**, Produzent und Lektor
- Maja Konrad, Wincasa AG
- Anais Hostettler, swiss**future**, Assistentin der Studienleitung
- Walter Schärer, Wincasa AG
- Gabriela Amgarten, amgartengmbh
- Cla Semadeni, swiss**future**
- Dr. Andreas M. Walker, swiss**future**
- Claudia Willi, swiss**future**, Projektadministratorin
- Franziska Zibell, Assistentin

Gestaltung | Grafik | Satz

Andrea Mettler

Bildnachweis

<http://thenounproject.com>

Druck

UD Print AG, Luzern

Verlag | Bestelladresse

swiss**future** – Schweizerische Vereinigung für Zukunftsforschung

c/o Büro für Kongressorganisation GmbH,

Kasimir-Pfyffer-Str. 2

6003 Luzern

www.swissfuture.ch | future@swissfuture.ch

Preis

Zum Preis von CHF 50.– erhalten Sie die Hauptstudie «Wertewandel in der Schweiz 2030. Vier Szenarien» in Kombination mit einer frei wählbaren Vertiefungsstudie.

Eine vollständige Liste sämtlicher Vertiefungsstudien finden Sie auf www.swissfuture.ch.

Zusätzliche Vertiefungsstudien sind zum Preis von CHF 20.– erhältlich.

Die Hauptstudie wird nicht einzeln verkauft.

Für die Versandkosten wird eine Pauschale von CHF 5.– verrechnet (Inland).

ISBN-Nr. 978-3-9523839-5-7

Printed in Switzerland

© 2012 by swiss**future**

Lesehinweis

Diese Studie bildet mit den Hauptszenarien «Wertewandel in der Schweiz 2030. Vier Szenarien» eine Einheit. Die Grundszenarien und ihre Grundannahmen sind in der Hauptstudie ausgeführt.

Forschungspartner

swissfuture hat die Vertiefungsstudie «Wohnformen 2030» mit Wincasa AG als Forschungspartner realisiert.

Forschungsteam

- Dr. Beat Schwab, Wincasa AG, Co-Studienleiter
- Dr. Sabine Friedrich, swissfuture, Co-Studienleiterin
- Georges T. Roos, swissfuture, Co-Studienleiter, Gesamtstudienleiter
- Dr. David Signer, Wissenschaftlicher Redaktor
- Basil Rogger, swissfuture, Produzent und Lektor
- Maja Konrad, Wincasa AG
- Anais Hostettler, swissfuture, Assistentin der Studienleitung
- Walter Schärer, Wincasa AG
- Gabriela Amgarten, amgartengmbh
- Cla Semadeni, swissfuture
- Dr. Andreas M. Walker, swissfuture
- Claudia Willi, swissfuture, Projektadministratorin
- Franziska Zibell, Assistentin

Experten

- Prof. Dr. Helmut Bachmaier, Tertianum AG
- Alain Benz, Universität St. Gallen, Institut für Wirtschaftsinformatik
- Helen Bisang, Stadtplanungsamt St. Gallen
- Peter Dillier, Tertianum AG
- Andreas Eckmanns, Bundesamt für Energie, Sektion Energieforschung
- Barbara Emmenegger, Hochschule Luzern Soziale Arbeit
- Steff Fischer, Fischer AG Immobilienmanagement
- Sabine Frei, futurafrosch
- Carlos Friedrich, Möbel Pfister AG, Leiter Marketing und Kommunikation
- Philippe Goffin, ETH Zürich, Institut für Technologie in der Architektur
- Fredy Hasenmaile, Credit Suisse AG, Head Real Estate Analysis
- Dr. Corinna Heye, raumdaten GmbH
- Dr. Nicola Hilti, ETH Zürich, ETH Wohnforum – ETH CASE
- Andreas Hofer, archipel – Planung und Innovation GmbH
- Alice Hollenstein, Universität Zürich, Center for Urban and Real Estate Management
- Rolf Kistler, Hochschule Luzern, iHomeLab
- Prof. Dr. Susanne Kytzia, Hochschule Technik, Rapperswil, Bauingenieurwesen
- Adrian Lehmann, Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management
- Stephan Lüthi, Wincasa AG
- Christoph Müller, socio5.ch
- Pascal Müller, Mueller Sigrist Architekten AG
- Dr. Philipp Osl, Universität St. Gallen, Institut für Wirtschaftsinformatik
- Sandra Rüfenacht, Wincasa AG
- Bojan Simic, unabhängiger Berater
- Hans Jürg Stucki, Ecoreal AG, Geschäftsführer
- Prof. Joris van Wezemaal, Universität Fribourg, Dept. of Geoscience
- Karin Weiss, Age Stiftung, Leitung Förderbeiträge / Age Projekte

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	4
Executive Summary	6
Generelle Trends	8
Vier Szenarien	9
Ego	10
Clash	14
Balance	18
Bio Control	22
Chancen und Risiken	26
Schlussfolgerungen	28

VORWORT

Wir verbringen durchschnittlich fast vierzig Jahre – oder nahezu die Hälfte – der Lebenszeit in unserer Wohnung oder unserem Haus. Für die meisten Menschen ist Wohnen sehr wichtig. Unbestritten ist jedenfalls, dass wir alle Rückzugsmöglichkeiten brauchen, wo wir uns erholen und neue Energie tanken können.

Wie werden die Menschen in der Schweiz aber in der Zukunft wohnen? Werden wir unsere Privatsphäre vermehrt öffnen gegenüber Anderen oder für mehrere Generationen unter einem Dach? Wie werden die Wohnwelten in zwanzig Jahren aussehen? Hält der Trend an, dass die durchschnittliche Belegung der Wohnungen weiter sinkt, immer mehr Leute alleine leben und die beanspruchte Fläche pro Person kontinuierlich ansteigt? Wie sehen die Wohnbedürfnisse der vielen älteren Menschen aus und wie können diese befriedigt werden? Wird angenehmes Wohnen zu einem teuren Luxusgut, das sich nur noch eine privilegierte Schicht leisten kann?

Die vorliegende Studie befasst sich mit solchen Fragestellungen und untersucht mögliche Entwicklungstendenzen der Wohnformen im Rahmen der vier Grundscenarien Ego, Clash, Balance und Bio Control (siehe Hauptstudie). Die Wohnformen der Zukunft werden in den vier Szenarien unterschiedlich beeinflusst: Zwei Szenarien gehen von einem positiven Wirtschaftswachstum aus (Ego, Balance), die anderen zwei von einer Stagnation des Bruttoinlandprodukts (BIP). Auch die Einwanderung – ein wichtiger Faktor für den Immobilienmarkt – variiert: von sehr hoch (Ego), hoch (Balance), mittel (Clash) bis sehr tief (Bio Control). In Ego und Balance haben wir eine hoch qualifizierte und in der Regel zahlungskräftige, in Bio Control fast keine Einwanderung.

Die verschiedenen Grundannahmen haben differenzierte Auswirkungen auf das Wohnen. Im Ego-Szenario ist mit einem starken Anstieg der Immobilienpreise und stürmischer Wohnbautätigkeit zu rechnen. Wohnbezogene Services und technische Installationen (z.B. für die Sicherheit) spielen eine wichtige Rolle. Im Clash-Szenario kommt der Mittelstand immer mehr unter die Räder. Viele Eigentümer können die Hypothekenzinsen nicht mehr bezahlen. Die Bausubstanz wird vernachlässigt, während dafür die klassische Nachbarschaftshilfe eine Renaissance erlebt. Beim Balance-Szenario ist der Markt weitgehend im Gleichgewicht und der Baubestand wird bewusst ergänzt unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit. Es entstehen neue gemeinschaftliche Wohnformen mit kleinen Kernbereichen für das Individuum oder die Familie und grosszügigen gemeinschaftlich genutzten Bereichen. Im Bio Control-Szenario wird in einem schwierigen makroökonomischen Umfeld trotz tiefer Zinsen wenig gebaut. Es gibt einen schleichenden Zerfall der Bausubstanz und viele Vorschriften, zum Beispiel bezüglich der Heiztemperatur. Das «Hotel-Mama» wird zu einer kostengünstigen «Zwangswohnform».

Für die Akteure am Immobilienmarkt ergeben sich in den vier verschiedenen Szenarien unterschiedliche Risiken und Chancen. Aber in allen Szenarien bleibt viel Platz für neuartige Architekturideen und innovative Dienstleistungskonzepte. Wohnen ist wohl auch in der Zukunft nicht nur ein zentrales Grundbedürfnis, sondern dürfte weiterhin ein wichtiger und attraktiver ökonomischer Markt bleiben.

Dr. Beat Schwab, Co-Studienleiter