

immobilia

IMMO'19

The Swiss Property Fair
22.-23.01.2019


Medienpartner immobilia



ZUKUNFT WOHNEN

MARIE A. GLASER & TANJA HERDT – SEITE 04

IMMOBILIENPOLITIK. Mietspiegel: Rezept für den Schweizer Mietwohnungsmarkt?	10
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Steigende Nachfrage nach Spezialimmobilien	20
BAU & HAUS. Innenarchitektinnen wollen mehr Sichtbarkeit	40



«Wohnqualität entsteht im Quartier»

Verdichtung bedingt mehr Aufmerksamkeit für die Qualität des öffentlichen und halböffentlichen Raums, finden Marie Antoinette Glaser, Leiterin des ETH Wohnforums, und Tanja Herdt, wissenschaftliche Projektleiterin. Dieser Raum liegt ebenso in der Verantwortung der Eigentümer wie die Liegenschaft selbst.

Fotos: Urs Bigler

IVO CATHOMEN* ●

– Das ETH Wohnforum schreibt über sich selbst: «In unserer Arbeit fokussieren wir uns auf die Gestaltung einer lebenswerten Wohnumwelt.» Was ist eine lebenswerte Wohnumwelt?

– Marie Antoinette Glaser: Sie bemisst sich anhand zweier Dimensionen – räumliche Qualität und soziale Qualität. Unter einer lebenswerten Wohnumwelt verstehen wir ein Umfeld, das Sicherheit gewährleistet, Nachbarschaftsbeziehungen und Begegnungen ermöglicht, die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben erlaubt

» Die Erwartungen an den Wohnraum sind vom Zeitgeist abhängig.«

TANJA HERDT

sowie eine Anbindung an Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen bietet. Zusammengefasst all das, was es für ein reichendes tägliches Leben an einem Ort braucht.

Vieles hat also mit dem öffentlichen Raum zu tun. Was sind die Erwartungen an diesen?

– MG: Wenn wir über städtische Räume sprechen, werden bauliche und soziale Dichte immer wichtiger. Wir werden uns gezwungenermassen näherkommen. Das bedeutet wiederum, dass der öffentliche und halböffentliche Raum bewusster geplant und auf diese Dichte abgestimmt sein muss. Es geht um Grünräume, Freiräume, mehrfach benutzbare Räume usw.

Wir kommen uns räumlich näher, entfernen uns aber in sozialer Hinsicht voneinander. Ist das die Folge planerischer Versäumnisse oder einfach eine gesellschaftliche Entwicklung?

– MG: Es ist primär eine Folge unserer flexibilisierten Arbeitswelt. Arbeitnehmer sind zunehmend multilokal – heisst, sie wohnen und arbeiten nicht am selben Ort. Wir haben eine hohe Arbeitsmobilität, Frauen sind vermehrt auch Vollzeit ausser Haus berufstätig, und Kinder werden ausser Haus betreut. Da bleibt weniger Zeit für nachbarschaftliche Kontakte.

Es gibt sie immer noch, aber sie verändern sich massgeblich. Sie sind zudem an Lebensphasen gebunden. Im Alter, wenn der Bewegungsradius kleiner wird, erlangen sie grössere Bedeutung.

– Tanja Herdt: Gleichzeitig werden die Haushalte kleiner. Die Zahl der Einpersonenhaushalte war noch nie so gross. In der Stadt Zürich zählen wir inzwischen 45% Haushalte mit einer einzigen Person. Umgekehrt ist die Kernfamilie – zwei Elternteile und zwei Kinder – auf dem Rückzug. Das hat einen erhöhten Bedarf nach Netzwerken ausserhalb des Familienverbands zur Folge.

– MG: Die tradierten Formen von Gemeinschaften lösen sich zudem auf. Dagegen legen Wahlverwandtschaften und Interessengemeinschaften stark zu. Wir suchen Gleichgesinnte, mit denen wir wohnen, arbeiten oder unsere Freizeit verbringen möchten. Coworking-Spaces oder gemeinschaftliche Wohnformen, das Fitnessstudio usw. nehmen diese Bedürfnisse auf. Je mehr wir uns individualisieren, umso stärker wächst die Bedeutung solcher Gemeinschaften.

– Braucht es den öffentlichen und halböffentlichen Raum noch, wenn unsere Beziehungen nicht mehr örtlich verankert sind?

ANZEIGE

TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

**WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG**

**24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24**

www.trockag.ch

Dietikon Boniswil
Chur Horw
Muttenz Zofingen

» Über die Qualität des öffentlichen Raums können wir die zunehmende Nähe auffangen.« MARIE ANTOINETTE GLASER



• BIOGRAPHIE

TANJA HERDT

ist Architektin mit Schwerpunkt Städtebau und nachhaltiger Siedlungsentwicklung. Sie ist sowohl in der Praxis als auch in Lehre und Forschung tätig. Sie studierte an der TU-Darmstadt und der ETH Zürich Architektur und Städtebau mit dem Abschluss Dipl.-Ing. und promovierte am Departement Architektur der ETH Zürich mit dem Abschluss Doktorin der Wissenschaften. ●

– MG: Ich halte ihn für extrem wichtig. Es ist der Raum, mit dem wir uns identifizieren und wo wir uns verorten. Die Verankerung im lokalen Gefüge trägt zu einem lebenswerten Wohnumfeld bei.

– Gerade in Kleinzentren und im ländlichen Raum ist die Entwicklungsrealität eine andere. Hier ist der öffentliche Begegnungsraum fast vollständig verschwunden.

– TH: Das hat vor allem mit der Mobilität zu tun. Ab den 1970er-Jahren wurde das Auto zur Massenware. Man wurde mobil und verteilte Arbeiten und Freizeit auf unterschiedliche Standorte. Der öffentliche Raum – wo man sich früher auf dem Weg zur Arbeit, zum Einkaufen, zur Schule oder ins Restaurant begegnete – wird heute vom Auto dominiert.

Die Hauptstrasse oder der Marktplatz als Begegnungsort der Dorfgemeinschaft wurden durch diese räumliche Aufteilung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit stetig ausgehöhlt. Viele Kommunen versuchen die Aussenraumqualität über die Reduktion und Neugestaltung des Strassenraums zurückzugewinnen.

– MG: Hier gilt es jedoch, allzu grosse Erwartungen zu dämpfen. Auch sorgfältigste Planung garantiert die Wiederbelebung nicht. In ländlichen Gebieten ist die Siedlungsdichte heute einfach zu gering, als dass sich neue Nutzungen einstellen würden.

– Dies lässt sich dann auch durch planerische Tätigkeit nicht korrigieren?

– MG: Es ist viel früher anzusetzen, indem am Ort Arbeitsplätze geschaffen oder er-

halten werden müssten, die wiederum ein dörfliches Leben ermöglichen.

– Gehen wir vom Umfeld in den Kern des Wohnens, in die eigenen vier Wände. Was zeichnet die Qualität des privaten Wohnraums aus?

– TH: Das ist nicht nur eine Frage des Raumangebots, sondern auch der Ansprüche. Letztere sind kulturell und von der persönlichen Lebenssituation beeinflusst. Es gibt bestimmte Erwartungen und Bedürfnisse, die durch die Ausstattung in einem bestimmten Abschnitt des Lebens erfüllt sein wollen.

– Können Sie die Entwicklung über die Zeit schildern?

– TH: Zwei der übergreifenden Trends der letzten Jahre waren steigender Wohnflächenkonsum – also der zunehmende Flächenverbrauch pro Person – und offene Wohnflächen.

– MG: Im Weiteren hat sich als Standard etabliert, dass für jeden Bewohner ein persönlicher Raum – quasi ein Rückzugsraum – zur Verfügung steht. Das war noch in den 1960er- und 1970er-Jahren noch ganz anders. Nun zeichnet sich ab,

ANZEIGE



www.visualisierung.ch



• **BIOGRAPHIE**

MARIE ANTOINETTE GLASER

ist Kulturwissenschaftlerin und leitet seit Dezember 2015 das ETH Wohnforum – ETH CASE. Sie absolvierte Studien der Literaturwissenschaft, Ethnologie und Europäischen Ethnologie in München, Wien und Washington D.C. Von 2002 bis 2004 war sie Stipendiatin der Andrea von Braun Stiftung. Sie leitet Forschungsprojekte und unterrichtet als Dozentin am Departement Architektur. •

dass die Wohnflächen pro Person im Wohnungsbau nicht mehr weiter steigen. Am privaten Wohnungsmarkt und im genossenschaftlichen Wohnungsbau werden wieder kleinere Wohnungen gebaut – auch aus der Erkenntnis heraus, dass sich die Wohnbedürfnisse verändern, dass sich die sozialen Formen, in denen wir zusammenleben, rascher wandeln und dass es vielfältige Gruppen mit unterschiedlichen Lebensstilen und Ansprüchen ans Wohnen gibt. Aus unserer Forschung ergibt sich, dass es vermehrt kleinere Wohnungen für heterogene kleinere Haushaltsformen braucht.

– **Sie analysieren Trends und Szenarien im Wohnsektor. Was kann die Immobilienwirtschaft daraus lernen?**

– MG: Eine Lehre ist, dass es nebst der Hardware immer auch um die Software geht. Gehe ich als Bewirtschafter auf die Bedürfnisse meiner Zielgruppen ein? Weiss ich überhaupt, wer meine Zielgruppen sind? Ein Segment, das die Immobilienwirtschaft künftig noch stärker interessieren müsste, ist das Wohnen im Alter. Hier könnten sich Eigentü-

mer und Bewirtschafter noch bewusster werden, was es bedeutet, wenn eine wachsende Gruppe der Mieterschaft über sechzig ist. Hier sind z. B. Koope-

» **Vernetzung zwischen den Akteuren findet noch viel zu selten statt.»**

TANJA HERDT

rationen im Quartier mit Anbietern von Dienstleistungen, Alterszentren usw. möglich und notwendig.

– **Die Herausforderung der Investoren ist, für eine unbekannte Nutzergruppe über einen sehr langen Zeitraum ein angemessenes Wohnangebot zu schaffen. Wie können Bauträger mit dieser Ungewissheit umgehen?**

– MG: Durch die Vielfalt der Gruppen und sozialen Zusammensetzungen sowie aufgrund der raschen Veränderung ist es sinnvoll, unterschiedlich grosse Wohnungen anzubieten, damit ein Wech-

sel innerhalb der Liegenschaft möglich ist. Damit würden vermehrt grössere Wohnungen für Familien frei, die bisher nur noch von einer Person bewohnt wurden. Zusätzliche Flexibilität bieten Konzepte wie Schaltzimmer, zumietbare Ateliers und Gästezimmer innerhalb einer Siedlung oder Coworking-Spaces im Erdgeschoss. Es gibt intelligente Konzepte, die Sharing-Möglichkeiten bieten und gleichzeitig die Privatsphäre der eigenen Wohnung respektieren. Wohnformen wie Wohngemeinschaften und Cluster-Wohnen, die ausgeprägtesten Formen der Sharing-Idee, sind relevante Nischenangebote, die in bestimmten Lebensabschnitten interessant sind.

– **Verstehe ich richtig, dass die scharfe Trennung zwischen privatem Raum und öffentlichem Raum immer mehr verwischt?**

– MG: Wir verhalten uns in unserem täglichen Leben bereits so. Wir essen oder telefonieren im öffentlichen Raum. Wir posten Bilder im Internet. Wenn wir zuhause am Notebook arbeiten, ziehen wir Öffentlichkeit in unseren privaten Raum

» Wir warten gespannt auf neue Angebote einer für die Bedürfnisse der Wohnenden sensibilisierten Immobilienwirtschaft.«

MARIE ANTOINETTE GLASER



hinein. Die zunehmende Vermischung von dem, was als privat und dem, was als öffentlich gilt, findet täglich statt. Räumlich zeigt sich das daran, dass bestimmte wenige Räume privat bleiben, aber andere Funktionen, anders als früher, vermehrt geteilt und auch aus der Wohnung ausgelagert werden können, wie z. B. ein Arbeitsraum, Fitness, Aufenthalts- und Wohnzimmer. Solche gemeinschaftlichen Nutzungen müssen dann intelligent organisiert werden, damit sie funktionieren. Dafür braucht es «Kümmerer» und Regeln. Hier eröffnet sich für die Bewirtschafter in Zukunft ein neues Feld.

– **Mir kommt die leidige Erdgeschossnutzung in den Sinn. Wären dies mögliche Nutzungen?**

– TH: Es braucht nicht in jedem Erdgeschoss ein Café oder Verkaufsflächen, wie man sie in den Visualisierungen der Bauprojekte immer wieder darstellt. Aber gewisse gemeinschaftliche Angebote wie Coworking-Spaces oder Freizeiträume für das Quartier können durchaus gefragt sein – also Sharing-Konzepte, die im Wohnungs- und Angebotsmix integriert sind.

– **Die von Ihnen skizzierte Wohnwelt kostet viel Geld. Gleichzeitig ist kostengünstiger Wohnraum gefordert. Wie passt das zusammen?**

– MG: Durch die Verdichtung und den damit einhergehenden Mehrwert wäre eine Finanzierung von Aufwertungsmassnahmen durchaus möglich. Der Bauherr erhält die Möglichkeit zur höheren Ausnutzung und stellt im Gegenzug Flächen für die Gemeinschaft zur Verfügung – Stichwort städtebaulicher Vertrag. Ich sehe darin eine «Win-win-Möglichkeit» für eine ökonomisch tragfähige Lösung.

– **Eine Wohnform möchte ich mit Ihnen diskutieren: das Einfamilienhaus (EFH). Es ist beliebt, oft kritisiert, aber sehr verbreitet. Wie passt das EFH in die Wohnlandschaft der Zukunft?**

– MG: In der Wohnlandschaft wird das EFH immer eine bedeutende Rolle spielen. Der Bestand und die Bewohner kommen unweigerlich ins Alter, was die drängende Frage aufwirft, welche Strategien für den zukunftsweisenden und sozial verträglichen Umgang die passenden sind.

– TH: Das EFH ist eine Form, die nur für eine bestimmte Lebensphase konzipiert

und realisiert wurde und nur dieses Lebensmodell bedient. Diese Phase dauert in der Regel 20 bis 25 Jahre. Die Überalterung der Bewohner stellt eine ganz besondere Herausforderung dar. Sie benötigen Dienstleistungen und Infrastrukturen, die nicht überall gleich verfügbar sind. Sobald die Bewohner nicht mehr «automobil» sind, sind sie mit erheblichen Problemen konfrontiert.

– **Geben Sie eine Prognose ab?**

– TH: EFH-Quartiere sind Siedlungsgebiete, die sich nur schwer weiterentwickeln lassen, aber weiterhin gefragt sind. Der Standortvorteil der Vergangenheit ist auch ein Teil des Schicksals dieser Quartiere, weil sich Städte und Dörfer an zentralen Lagen mit gutem Infrastrukturanchluss weiterentwickeln werden. Diese neuen, zentrumsnahen Einrichtungen sind für die EFH-Quartiere nicht verfügbar. ●



***IVO CATHOMEN**
Dr. oec. HSG, ist Redaktor der Zeitschrift Immobilia.