

# HIGHLIGHTS

Ausgabe 1/2005 • HIG Immobilien Anlage Stiftung

## *Wohnzeiten: eine Forschungsinitiative der HIG*

Entspricht das heutige Wohnangebot den tatsächlichen Bedürfnissen des Marktes und der Wohnungssuchenden? Und wie wird sich der Trend entwickeln? Die neueste Forschungsinitiative der HIG will diesen Fragen gerade in prospektiver Perspektive nachgehen. Im Fokus steht eine marktgerechte, nachhaltige Gestaltung des HIG Portfolios im Interesse von Mietern und Anlegern.



*Fritz Burri  
Geschäftsführer HIG*



*Franz Steinegger  
Präsident des Stiftungsrates*



# HIG-Studie: Wohnbedürfnisse im gesellschaftlichen Wandel

An der Anlegerversammlung der HIG Immobilien Anlage Stiftung vom Dezember 2004 erhielten alle Teilnehmer ein Buch geschenkt. Der Buchdeckel zeigte dasselbe Bild wie der Geschäftsbericht. Was hat es damit auf sich? Die Antwort: Die HIG befasst sich mit der Zukunft.

«Wohnzeiten» heisst das Buch. Was hat Wohnen mit Zeit zu tun? Die Zeiten ändern sich – und mit ihr gesellschaftliche Strukturen, Anschauungen und Bedürfnisse. Trägt das heutige Wohnangebot – sei es Miete oder Eigentum – diesen Entwicklungen Rechnung? Fragen, welche die HIG selbstverständlich beschäftigen, investiert sie doch einen Grossteil der ihr anvertrauten Vorsorgegelder in Wohnbauten.

## Kompetenz ausweiten und beweisen

Deshalb hat die HIG eine Studie in Auftrag gegeben, die untersuchen soll, inwiefern das heutige Wohnangebot tatsächlich den Bedürfnissen des Marktes und der Wohnungssuchenden entspricht. Natürlich erhofft man sich von der Studie Aufschlüsse darüber, wo allenfalls ungedeckter Bedarf besteht, und in welcher Form solcher befriedigt werden kann. Vor allem ungewohnten, innovativen Wohnformen will man auf die Spur kommen. Die Erkenntnisse werden die Kompetenz der HIG für die Gestaltung des künftigen Portfolios und die Entwicklung von Projekten – in Hinsicht auf Nachhaltigkeit und Marktfähigkeit – erweitern. Darüber hinaus will die HIG diese Kompetenz auch nach aussen manifestieren und somit einen Beitrag an das Know-how der gesamten Immobilienbranche leisten. Sowohl die einzelnen Arbeitsschritte als auch allfällige Erkenntnisse sollen deshalb systematisch dokumentiert und dem interessierten Publikum zugänglich gemacht werden. Die Studie wird von Prof. Dr. Heinz Gutscher und PD Dr. Michael Siegrist an der *Abteilung für Sozialpsychologie des Psychologischen Instituts der Universität Zürich* durchgeführt, gemeinsam mit Spezialisten in Kommunikation, Architektur und Marktforschung der Zuger *Creafactory*® und *mrc marketing research & consulting ag*.

## Andere Bedürfnisse

Der erste Ausfluss der Studie, das Buch «Wohnzeiten», ist eine Literaturstudie. Es fasst vorhandene Erkenntnisse «zum Thema Wohnbedürfnisse» im gesellschaftlichen Wandel zusammen und bildet so die Grundlage für weitere Studienschritte. Die Autorin,



Janine Pilloud, studiert Publizistik und Sozialpsychologie an der Universität Zürich. Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Literaturstudie auf einen Nenner zu bringen ist unmöglich, sind doch die Texte von Pilloud bereits Zusammenfassungen meist auf einzelne Aspekte fokussierter Untersuchungen. Doch lassen sich durchaus Tendenzen herauschälen, die über primäre menschliche Bedürfnisse – z.B. Essen und Schlafen – hinausgehen. So widmet sich das erste Kapitel den sekundären Bedürfnissen, die durch die Tätigkeit «Wohnen» abgedeckt werden, und stellt den Zusammenhang zwischen Lebens- und Wohnform her. Bedürfnisse wie z.B. Alleinsein/Zusammensein lassen sich zwar generell feststellen, doch gelten sie für Individuen in unterschiedlichem Mass und verändern sich auch im Laufe der Zeit. Demzufolge gibt es auch nicht die ideale Wohnform, sondern gefragt wäre vielmehr eine Fülle von unterschiedlichen Lösungen.



### Neue Wohnformen?

Ein weiteres Kapitel befasst sich mit dem gesellschaftlichen und sozialen Wandel – weg von der klassischen Kleinfamilie zur Pluralisierung und Individualisierung der Haushalts- und Familienformen. Stichworte sind: Die erwerbstätige Frau, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, ethnische Durchmischung, immer mehr ältere Menschen, hohe Scheidungsrate, doppelte Singlehaushalte, Zunahme der Haustierhaltung usw. Die Annahme liegt nahe, dass sich dieser Wandel in neuen Wohnformen und damit in einem anderen oder erweiterten Wohnangebot reflektieren sollte. Doch ist dies auf dem Schweizer Immobilienmarkt sichtbar? Vielleicht bezeichnenderweise kommen die im Buch erwähnten Beispiele alternativer Wohnlösungen aus dem nahen Ausland. Die Autorin folgert, dass ein nachhaltiges Wohnangebot einerseits vielfältig genug sein sollte, um unterschiedlichste Bedürfnisse möglichst optimal zu erfüllen, andererseits Bauten so flexibel konzipiert sein sollten, dass sie sich wandelnden Bedürfnissen ihrer Bewohner leicht anpassen lassen.

### Betroffene und Experten

Mit der Literaturstudie «Wohnzeiten» ist die erste Studienphase (Desk research) abgeschlossen. Einer heuristischen Schwierigkeit muss die Untersuchung in ihrer nächsten, qualitativ/empirischen Phase Rechnung tragen: Die Wohnzufriedenheit scheint stark geprägt zu sein vom Umfeld, das man kennt. Es macht Mühe, sich dazu Alternativen vorzustellen. Faktisch heisst das: Man empfindet das als gut, was am wenigsten schlecht passt. Die Hypothese, dass der Schweizer Wohnungsmarkt zu wenig auf veränderte Ansprüche und Bedürfnisse reagiert, soll nun geprüft werden. Falls die Hypothese stimmt, soll dieser Studienschritt Impulse für ein optimiertes Wohnungsangebot liefern. Dazu werden zuerst «Betroffene», also zum Beispiel Personen, welche keine Wohnung finden, die ihren speziellen Anforderungen genügt, zu moderierten Diskussionen in Fokusgruppen an der Universität Zürich eingeladen. Rekrutiert werden diese Personen über Inserate im Immobilienenteil zweier Tageszeitungen, um sowohl urbane als auch ländliche Situationen zu berücksichtigen. Die Teilnehmer erhalten übrigens die Gelegenheit, ihre konkreten Wohnwünsche auf einer eigens für die Studie erstellten Website zu inserieren.

Anschliessend werden Wohnbau-Experten mit den Resultaten der Fokusgruppen «Betroffene» konfrontiert. Ziel dieser Konfrontation ist es, die in der Diskussion gewonnenen Erkenntnisse zu verdichten und zu verifizieren sowie bauliche Lösungen für die von den Betroffenen formulierten Bedürfnisse vorzuschlagen. Dazu werden auch Architekten und Exponenten von Verbänden, Behörden, Immobilien-Anbietern, -Verwaltern und -Anlegern ebenfalls zu Diskussionen in Fokusgruppen eingeladen. Geplant ist, die Resultate des qualitativen Studienteils bis Ende 2005 – rechtzeitig zur nächsten Anlegerversammlung – zu veröffentlichen.

### Investitionsrelevant

Relevante neue Erkenntnisse werden für die HIG ohne Zweifel den Bedarf nach fundierten Grundlagen für Investitionsentscheide schaffen. Das heisst, die qualitativen Resultate müssen in diesem Fall auch quantifiziert werden können. Es ist deshalb als Option vorgesehen, dass die Studie mit einer quantitativ repräsentativen Erhebung bei den Zielgruppen abschliesst. Dieser dritte Studienteil wird voraussichtlich im Jahr 2006 stattfinden und angemessen publiziert.



Janine Pilloud

Wohnzeiten

Wohnbedürfnisse im gesellschaftlichen Wandel

Verlag Rügger

ISBN 3-7253-0796-2

Fr. 24.- / EUR 15.40

Interessenten für die Teilnahme an einer der Fokusgruppen  
melden sich bitte bei Frau Gabriela Ciapparelli,  
HIG Immobilien Anlage Stiftung, Telefon 01 213 61 64  
oder per E-Mail an [gabriela.ciapparelli@hig.ch](mailto:gabriela.ciapparelli@hig.ch)

Die Studienresultate können ebenfalls beim HIG-Sekretariat  
abonniert werden.

Aktuelle Informationen zur HIG Studie:

**[www.wohnalternativen.ch](http://www.wohnalternativen.ch)**

**HIG** | Immobilien  
Anlage  
Stiftung

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Hochhaus zur Schanze • Talstrasse 65 • Postfach • 8039 Zürich • Tel. 01 213 61 61 • Fax 01 213 61 60 • E-Mail [info@hig.ch](mailto:info@hig.ch) • [www.hig.ch](http://www.hig.ch)