

Neue Räume Neue Räume

Neue
Neue Räume
Räume

Räume
Räume
Räume
Räume

Neue
Neue
Neue
Neue

Studienbericht

Neue Räume – Wohnen und
Arbeiten der Zukunft



Studienbericht

Neue Räume – Wohnen und Arbeiten der Zukunft

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung forschte in einer zweiteiligen Studie nach unserem Bild vom idealen Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum. Als wichtigste Spannungsfelder traten die Ambivalenz zwischen dem Wunsch nach Individualität und dem Bedürfnis nach Gemeinschaft sowie die Abgrenzung zwischen Arbeit und Privatem hervor. Wie eine Balance gelingen kann, hängt von der jeweiligen Zielgruppe ab und wird massgeblich durch die Faktoren Preis und Mobilität beeinflusst.

CHANCEN

FÜR

DIE

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die Anforderungen und Wünsche von Wirtschaft und Gesellschaft an den Immobilienmarkt verändern sich ständig. So beeinflussen neue Technologien, demografischer und sozialer Wandel oder Ereignisse wie die Corona-Pandemie unsere Vorstellungen vom Lebens- und Arbeitsraum. Dass Veränderung tatsächlich möglich ist, haben vor allem die Erfahrungen mit der Corona-Pandemie bewiesen. Die HIG Immobilien Anlagestiftung untersuchte in den letzten zwei Jahren, wohin die Reise geht. Mit ihrer Studie «Neue Räume» befragte sie Experten und Laien in einem zweistufigen Verfahren und forschte nach unserem Bild vom idealen Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum. Denn für die Immobilienwirtschaft stellt sich die Frage: Ist jetzt die Zeit für «neue Räume»?

DIE WIEDERENTDECKUNG DES LOKALEN

Im ersten Schritt der Studie wurde in einer qualitativen Erhebung das Vorstellungsspektrum von Möglichkeiten, Chancen und Risiken ausgelotet. Hierzu hat das Forscherteam Einzelgespräche mit Geschäftsleitern und Personalverantwortlichen aus verschiedenen Branchen sowie mit Anbietern und Verwaltern von Wohnimmobilien geführt, um deren Einschätzungen, Erwartungen und Ideen für die künftige Entwicklung des Immobilienmarktes in Erfahrung zu bringen.

Ergebnisse

DEZENTRALISIERUNG

OFFENBART

INFRASTRUKTURMANGEL

Die Dezentralisierung unserer Lebensräume und damit die Wiederentdeckung des Lokalen offenbart einen Infrastrukturmangel, der in den meisten Schweizer Wohngebieten besteht: Es fehlt an Grünräumen, sozialen Treffpunkten, Kaffeebars und Freizeitangeboten, wodurch der Nutzungsdruck auf die Naherholungsgebiete steigt. Es gilt daher, «neue Räume» zu schaffen oder zu erschliessen, die von der Bewohnerschaft einer Überbauung, einer Siedlung oder eines Quartiers gemeinschaftlich genutzt werden können. Warum nicht eine Kaffeemaschine in den Treffpunkt Waschküche stellen, warum nicht auf dem Abstandsgrün angenehme Beleuchtung und ggf. Sitzmöglichkeiten installieren und die Nutzungsinitiative der Bewohnerschaft überlassen? ... Auch Gewerbetreibende und Dienstleistungsanbieter werden sich damit auseinandersetzen müssen, wie sie dem Trend zur Dezentralisierung folgen können – etwa durch Lösungen wie die automatenbasierten Quartierläden des Start-ups «Rüedu». Allenfalls sind die Grenzen zwischen kommerziellen Angeboten und subventionierten Lösungen fließend und die Frage, ob ein Angebot nur für die Bewohner einer Siedlung oder für alle Anwohner zugänglich sein soll, muss diskutiert werden.

PRAGMATISCHER

UMGANG

MIT

RÄUMEN

Die ersten Ergebnisse der Studie zeigen, dass viele Menschen heute weniger statusorientiert als pragmatisch und ökonomisch denken. Gerade im Wissen darum, dass Wohnraum an guter Lage teuer ist, wählt man vielleicht eine kleinere Wohnung und begrüsst die Möglichkeit, bei Bedarf Zusatzräume hinzumieten zu können. Kostengünstige Stauräume, individuell und/oder gemeinsam nutzbare Aussenflächen wie Innenhöfe, Schrebergärten oder bedarfsweise hinzumietbare Ressourcen wie Büroräume, Gästezimmer, Eventlokale usw. sind von Interesse. Vielleicht gilt es, diese Räume von Grund auf neu zu denken. Warum nicht

eine Gästewohnung über Airbnb anbieten? Warum nicht Reservation, Zugang und Bezahlung über eine App steuern? Warum nicht diese Räume professionell vermarkten und verwalten lassen, statt sie der Verantwortung von Hauswarten und Mieterschaft zu überlassen? Ein erweitertes Infrastruktur-Angebot für Siedlungen könnte auch neue Services wie Warenlogistik für Lebensmittel, Pakete oder eingeschriebene Briefe beinhalten. Allenfalls sind allgemeine Concierge-Services wie Botengänge und Blumengiessen ein Anliegen der Bewohnerschaft. Schliesslich könnte eine Siedlungs-App zur Verwaltung der Mobilitätsangebote, mietbaren Zusatzräume und sonstigen Services von grossem Nutzen sein, um die Ressourcen effizient und konfliktfrei zu managen. Eine solche App könnte auch als Tool genutzt werden, um Sharing zu betreiben oder auf Veranstaltungen hinzuweisen und damit das Quartierleben zu fördern.

«Die Qualität müsste einfach stimmen. Denn die Bereitschaft, in knapperen Wohnflächen zu wohnen, ist durchaus da, sofern auch das Angebot an Gemeinschaftsflächen zufriedenstellend ist.»

Philippe Koch, Professor für Stadtpolitik ZHAW

HOMEOFFICE

RUFT

NACH

«NEUEN RÄUMEN»

Kritisch fallen die Überlegungen aus, wenn wir Homeoffice im Kontext des Wohnraums betrachten, denn viele Menschen müssen sich mit improvisierten Lösungen begnügen. Zu diskutieren ist die Frage, ob das künftige Homeoffice ein neuer eigenständiger Wohnraum, ein multifunktionaler Wohnraum oder ein Raum ausserhalb der Wohnung sein soll. Die Immobilienwirtschaft muss über Homeoffice als getrenntes Büro oder Co-Working-Space in der Siedlung nachdenken. Wo Personen mit unterschiedlichen Arbeitgebern tätig sind, gäbe es sogar einen Bedarf an Bürogebäuden in Siedlungen oder Quartieren, in denen Firmen ihren Mitarbeitenden einen Arbeitsplatz zur Verfügung stellen könnten.

Im Zuge der Diskussion um neue Arbeitsräume wird die Raumaufteilung einer typischen Schweizer Wohnung hinterfragt. Meist ist das Wohnzimmer heute verwaist, während die Familienmitglieder jedes für sich vor ihren persönlichen Devices sitzen, um zu gamen, zu chatten oder Netflix zu schauen. Rückzug manifestiert sich auch beim Schlafzimmer. So sind getrennte Schlafzimmer heute kein Ausdruck eines Zerwürfnisses, sondern für viele ein Bedürfnis und eine Selbstverständlichkeit. Neuer Lebensmittelpunkt einer Familie ist die Küche oder das Esszimmer. Die Küche von morgen wird weniger als offene Küche, sondern als Wohnküche gesehen. Als eigenständiger, multifunktionaler Lebensraum wird in der warmen Jahreszeit auch die Loggia oder Terrasse empfunden, dies umso mehr, als der Nutzungsdruck auf öffentliche Freiräume durch Homeoffice und wachsende Bevölkerungszahlen gestiegen ist. All diese Trends sprechen für mehr Zimmer auf gleichem Raum, für Raumkonzepte, die auf das Individuum ausgerichtet und somit gestaltbar und flexibel sind.

«Die Champions League oder die WM sind am ehesten noch jene Momente, wo meine drei Männer gemeinsam vor dem Fernseher sitzen.»

Gymnasiallehrerin, Baar

**FAZIT:
VERÄNDERUNG
SCHEINT
MÖGLICH**

«Neue Räume» denken heisst wieder dezentraler denken. Es gilt, die Ambivalenz zwischen dem Wunsch nach Individualität und dem Bedürfnis nach Gemeinschaft sowie die Abgrenzung zwischen Arbeit und Privatem auszubalancieren. Neue Nutzungen wie Mobilitäts-Apps und Co-Working-Spaces werden bereits erprobt, und der erste Teil der Studie «Neue Räume» hat das Bedürfnis danach erhärtet. Da Politik und Gesetzgeber Arbeiten und Wohnen aber immer noch als getrennte Bereiche betrachten, lassen die heutigen Baugesetze zu wenig Spielraum, um «neue Räume» für eine flexiblere Arbeits- und Freizeitgestaltung in den Wohnquartieren zu entwickeln. Die Immobilienwirtschaft ist gefordert, diese «neuen Räume» zu er-

schliessen und den Wandel zusammen mit Behörden, Investoren und Bewohnern zu gestalten. Die Pandemie hat die Akzeptanz von Veränderung gefördert. Diesen Geist gilt es zu nutzen.

«Die Baugesetze sind 10 bis 15 Jahre alt. Gerade im politischen Rahmen braucht es künftig sehr viel mehr Spielraum. Die Politik geht immer noch davon aus, dass Wohnen und Arbeit strikt getrennt sind und dies ist einfach absolut nicht mehr zeitgemäss.»

Roland Thoma, CEO HIG Immobilien Anlage Stiftung



GEMEINSAM ALLEIN ODER QUARTIERLEBEN MIT SERVICE?

Das Ergebnis der qualitativen Befragung verweist auf eine neue Pluralität von Bedürfnissen, die aus dem Funktionszuwachs unserer Lebensräume resultiert. Wenn Arbeiten und Wohnen wieder stärker aufeinandertreffen, haben «neue Räume» die Aufgabe, den Wunsch nach Individualität und das Bedürfnis nach Gemeinschaft auszubalancieren. Genau hier setzte der zweite Schritt der Studie an: In einer quantitativen Online-Befragung von 331 Teilnehmenden ermittelte die HIG, wie die Balance der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse aus Sicht verschiedener Zielgruppen idealerweise gelingt, wo Kompromisse gemacht werden können und welche idealtypischen Wohnszenarien am beliebtesten sind.

Anhand der qualitativen Erhebung im ersten Studienschritt wurden drei Szenarien entworfen, die je eine spezifische Wohnform beschreiben. Für die Datenerhebung entwickelte die HIG ein eigenes Instrument zur Online-Befragung. Die Befragten wählten zunächst ihr bevorzugtes Szenario und hatten dann die Möglichkeit, Optionen für Nutzungen wie Mobilität, Gemeinschaftsräume oder Services zu ergänzen. Die Anzahl und Art der Optionen wirkten sich direkt auf den Preis der Wohnung aus. Die Teilnehmenden mussten also abwägen, für welche Angebote sie bereit waren, mehr zu bezahlen – und für welche nicht.

Link zur Online-Befragung:

www.neue-raeume.ch

Studiendesign Online-Befragung

GRUNDGESAMTHEIT

am Thema Wohnen Interessierte in der Deutschschweiz

STICHPROBE

331 Teilnehmende im Alter von 18 bis über 80 Jahren, gute soziodemografische Durchmischung bezüglich Geschlecht, aktueller Wohnsituation und Wohnort (Stadt/Agglomeration/Land) sowie Berufstätigkeit

METHODE

interaktive, strukturierte Online-Befragung (schriftlich) mit geschlossenen und offenen Fragen

AUSWERTUNG

deskriptive Statistik und Inhaltsanalyse der Antworten auf offene Fragen

REKRUTIERUNG

Bewerbung der Teilnahme über Social Media und ausgewählte Printkanäle

UNTERSUCHUNGSZEITRAUM

Oktober/November 2022

Bewertungsgrundlage: 3 idealtypische Wohnszenarien

SZENARIO A:

GEMEINSAM ALLEIN

WOHNEN

Szenario A richtet sich in erster Linie an alleinstehende Personen wie Senioren oder Studierende. Sechs bis zehn Alleinstehende teilen sich eine oder mehrere Etagen eines Hauses. Jede Mietpartei hat eine eigene kleine Wohnung mit Wohn- und Schlafzimmer, Kochnische und Dusche/Bad. Gemeinsam teilt sich die Bewohnerschaft zusätzliche Räume und hat Zugang zu preiswerten Services wie Spitex, Putzservice oder Kurierdienst.

SZENARIO B:

QUARTIERLEBEN

MIT

SERVICES

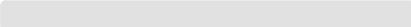
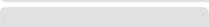
Szenario B sieht einen Wohnungsmix für Alleinstehende, Paare und Familien in einem Quartier mit rund 200 Wohneinheiten vor. Die Wohnungen sind klein und beinhalten Wohn- und Schlafzimmer sowie offene Küchen und Dusche/Bad. Den Mieterinnen und Mietern stehen jedoch zusätzliche Räume für Nutzungen wie Homeoffice oder Gästezimmer im Quartier zur Verfügung. Ergänzt wird diese Wohnform wiederum durch verschiedene Serviceangebote.

SZENARIO C:

MICRO-LIVING-POOL

Szenario C wurde speziell für Personen mit einem hohen Mobilitätsbedarf entworfen. Dabei handelt es sich um moderne Liegenschaften mit 10-20 möblierten Appartements an zentralen Lagen in der Schweiz. Die funktionalen Kleinwohnungen sind mit Kochnische und Dusche/Bad ausgestattet. Die Mieter können wochenweise zwischen den einzelnen Standorten wechseln und haben Zugang zu einem umfassenden Dienstleistungsangebot.

Auswertung

Szenario A		48%
Szenario B		65%
Szenario C		24%

Anteil Befragter, die das jeweilige Wunschscenario bewertet haben
(Möglichkeit der Mehrfachnennung)

n= 331

Mit 48 Prozent hat knapp die Hälfte der Befragten das Szenario A bewertet. Die Teilnehmenden sahen diese Wohnform primär für Singles und Paare. Sie wünschten sich eine Vergünstigung auf das ÖV-Abo, einen Parkplatz in der Tiefgarage, einen Putzservice und eine Grillstelle. Besonders beliebt bei dieser Wohnform war zudem eine Kaffee-Ecke (41 Prozent). Alle anderen Optionen wie Spielplatz, Spitex oder Gästezimmer wurden im Vergleich zu den Ergebnissen bei den Szenarien B und C hingegen nur spärlich gewählt.

Szenario B wurde von 65 Prozent der Teilnehmenden ausgewählt und ist somit die auf den ersten Blick beliebteste Wohnform – was zum Teil daran liegen kann, dass diese Wohnform bereits heute weit verbreitet ist. In der Erhebung wurde sie auch am besten bewertet: 94 Prozent der Personen, die dieses Szenario gewählt hatten, bewerteten die allgemeine Lebensqualität als gut, sehr gut oder hervorragend (im Vergleich zu 91 Prozent bei Szenario A und 87 Prozent bei Szenario C). Die Teilnehmenden sahen die Wohnform «Quartierleben mit Service» als geeignet für einen breiten Zielgruppenmix: primär für Familien (39 Prozent), gefolgt von Paaren (25 Prozent) und Singles (13 Prozent). Dementsprechend öfter im Vergleich zu den Szenarien A und C wurden Zusatzleistungen wie Spitex und KITA sowie ein Outdoor-Spielplatz für Kinder (45 Prozent gegenüber 25 Prozent beim Szenario A) gewählt. Ein Indoor-Spielplatz hingegen war eher unbeliebt und wurde nur von 16 Prozent der Teilnehmenden gewählt. Bei den Mobilitätsoptionen wünschten sich die Teilnehmenden besonders häufig einen Einstellraum für Fahrräder und Motorräder usw. (44 Prozent gegenüber 29 Prozent bei Szenario A und 23 Prozent bei Szenario C). Hinzumietbare Räume standen beim Szenario B hoch im Kurs: 48 Prozent wünschten

sich ein Gästezimmer, 43 Prozent einen Garten, 40 Prozent einen Hobbyraum und 39 Prozent ein Lager oder einen Kellerraum. Diese Werte fallen um einiges höher aus als bei den Szenarien A und C.

Mit 24 Prozent wählte knapp ein Viertel der Teilnehmenden das Szenario C als Bewertungsgrundlage. Das vergleichsweise geringe Interesse kann daran liegen, dass dieses Szenario Individualität und Mobilität klar ins Zentrum stellt und somit etwas von den gängigen Wohnformen abweicht. Zudem sind neue, (noch) unkonventionelle Lebensstile und Wohnformen eher bei jungen Menschen anzutreffen, die Altersgruppe der 18- bis 34-Jährigen war an der Erhebung jedoch nur mit 20 Prozent – im Vergleich zu 63 Prozent der 35- bis 60-Jährigen – vertreten. Dieser These entspricht auch, dass die Teilnehmenden der Studie die Wohnform «Micro-Living-Pool» insbesondere jungen Erwachsenen (zu 56 Prozent) und primär Singles (zu 66 Prozent) zugeordnet haben – bei den Szenarien A und B sehen die Befragten hingegen einen breit durchmischten Mix der Bewohnerschaft. Interessant ist, dass Personen, die das Szenario C bewertet haben, die Grundidee sehr spannend fanden (5.0 Punkte im Vergleich zu 4.5 bei Szenario A und 4.7 bei Szenario B). Wie zu erwarten war, sind die Mobilitätsangebote im Szenario C höher gewichtet als bei den anderen beiden Szenarien. Die Teilnehmenden wünschten sich häufiger Bike- und Car-Sharing-Angebote, dafür waren die Personen eher bereit, auf einen Parkplatz zu verzichten (nur 19 Prozent wünschten sich einen eigenen Parkplatz in der Tiefgarage gegenüber 44 Prozent bei Szenario A und 45 Prozent bei Szenario B).

ALLE
DREI
SZENARIEN
SCHEINEN
REALISTISCH

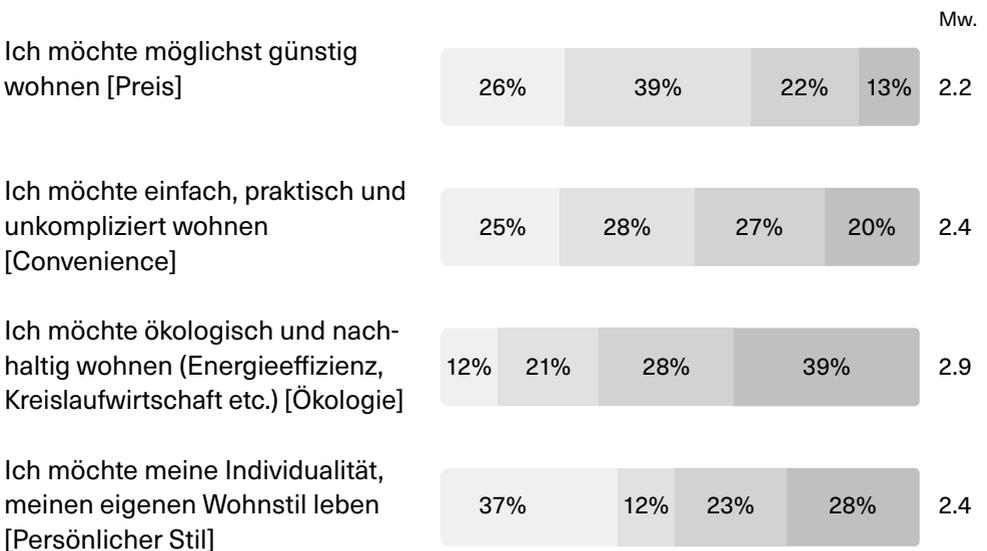
Bei der Frage, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das gewählte Szenario im Jahr 2027 umgesetzt wird, unterscheiden die Befragten kaum merklich zwischen den einzelnen Wohnformen. Rund 50 Prozent schätzen die Wahrscheinlichkeit jeweils als hoch oder besonders hoch ein – auch beim Szenario C.

Übergreifende Erkenntnisse

FINANZIELLER KOMPROMISS ZUGUNSTEN VON INDIVIDUALITÄT

Der Preis (möglichst günstiges Wohnen) ist den Befragten bei der Wahl einer Wohnung im Durchschnitt wichtiger als der persönliche Stil (Möglichkeit zur Individualisierung des Angebots), die Convenience (praktisches und unkompliziertes Wohnen) und die Ökologie (Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft). Dem widerspricht, dass die Individualität oft an erster Stelle genannt wurde. Mit 37 Prozent ist aber nur ein gutes Drittel der Befragten bereit, mehr für eine Wohnung zu bezahlen, wenn dem Bedürfnis nach Individualität damit Rechnung getragen wird. Für die Convenience sind 25 Prozent der Teilnehmenden bereit, mehr zu bezahlen, für Ökologie lediglich 12 Prozent.

Was ist Ihnen beim Wohnen wichtig?



1. Priorität 2. Priorität 3. Priorität 4. Priorität

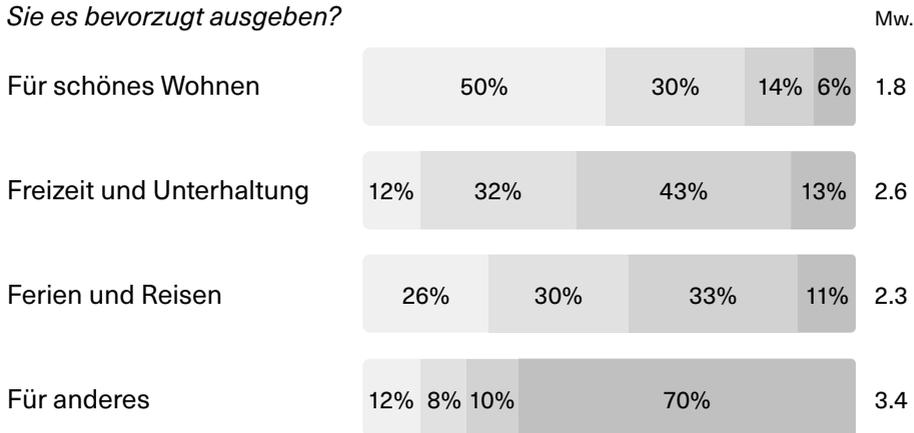
Mittelwerte (Mw.): Je tiefer der Wert, desto höher die Priorität:

1= 1. Priorität, 4= 4. Priorität (Mittelwerte über 4er Skala)

n= 331

Die Ergebnisse der Prioritäten beim Wohnen spiegeln sich auch in der Frage, wofür die Teilnehmenden ihr Geld ausgeben würden, wenn es ihnen unbegrenzt zur Verfügung stünde: 50 Prozent der Befragten wären bereit, Geld für schönes Wohnen auszugeben, gefolgt von Ferien und Reisen sowie Freizeit und Unterhaltung. Bei diesem Ergebnis ist eine Verzerrung, die aus einer höheren Gewichtung des Wohnens in der themenbezogenen Umfrage resultiert, allerdings nicht auszuschliessen.

Wenn Geld keine Rolle spielen würde, wofür würden Sie es bevorzugt ausgeben?



1. Platz 2. Platz 3. Platz 4. Platz

Mittelwerte (Mw.): Je tiefer der Wert, desto höher die Priorität:

1= 1. Platz, 4= 4. Platz (Mittelwerte über 4er Skala)

n= 331

WICHTIGSTES

ANGEBOT:

MOBILITÄT,

BESONDERS

ÖV-ABOS

Das Mobilitätsangebot im Wohnumfeld ist den Befragten am wichtigsten im Vergleich zu Angeboten wie Gemeinschafts- und Begegnungszonen im Quartier, preiswerten Services, der Kombination von Arbeiten und Wohnen vor Ort, der Nähe zu Freizeitangeboten und zum Ortszentrum (46 Prozent sagen, Mobilität ist «sehr wichtig» gegenüber 13 bis 19 Prozent bei den anderen Angeboten).

Von allen genannten Mobilitätsoptionen bevorzugten die Teilnehmenden in allen drei Szenarien eine Vergünstigung auf ÖV-Abonnemente und einen Parkplatz in der Tiefgarage (letzteres mit Ausnahme von Szenario C) vor Optionen für Bike- und Car-Sharing (öffentlich oder privat).

Was ist Ihnen an Ihrem Wohnumfeld wichtig?



sehr wichtig (4)
 wichtig (3)
 weniger wichtig (2)
 nicht wichtig (1)

Mittelwerte (Mw.): Je höher der Wert, desto wichtiger die Aussage

(Mittelwerte über 4er Skala)

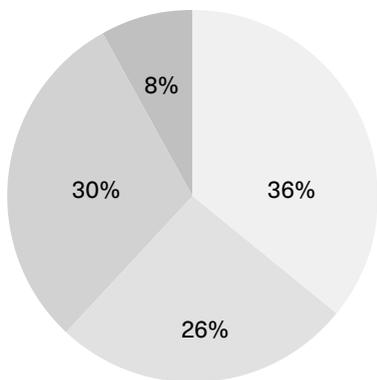
n= 331

LAND
VOR
STADT
VOR
AGGLO

36 Prozent der Befragten möchten am liebsten auf dem Land wohnen, gefolgt von 30 Prozent, welche die Stadt bevorzugen und 26 Prozent, die sich in der Agglomeration am wohlsten fühlen. Lediglich 8 Prozent möchten in einer Grossstadt wohnen. Diese Aussage wird aber dadurch relativiert, dass die Mehrheit der Personen bereits heute an ihrem Wunschort wohnt.

Bei allen Szenarien interessiert sich jeweils ziemlich genau ein Drittel der Befragten für eine Wohnung zum Kauf. 40 Prozent der Teilnehmenden wohnen bereits heute in einer Eigentumswohnung oder in einem Eigenheim – was ziemlich genau dem Schweizer Durchschnitt entspricht.

Wo möchten Sie wohnen?



■ auf dem Land ■ Agglomeration ■ Stadt ■ Grossstadt
n= 331

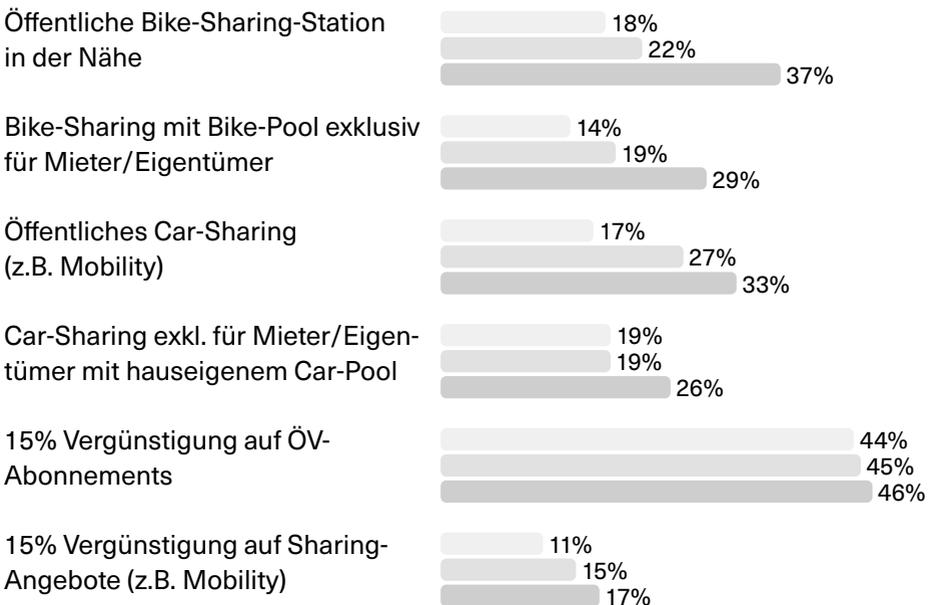
AM
HÄUFIGSTEN
GEWÄHLT:
GRILLSTELLE
UND
PLATZ
FÜR
ENTSORGUNG

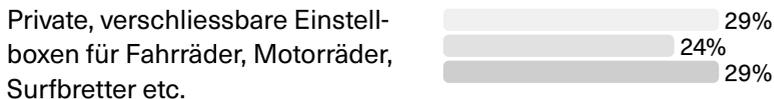
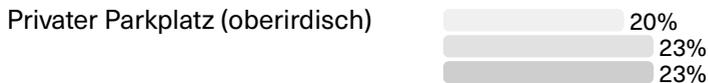
In allen Szenarien am häufigsten gewählt wurde die Option eines Entsorgungs- und Recyclingangebots (53 bis 56 Prozent). Auch eine Grillstelle war sehr beliebt (41 bis 48 Prozent).

Bei den Serviceangeboten wurde in allen Szenarien der Putz- und Raumpflegeservice am häufigsten gewählt und war somit beliebter als ein Wäsche- und Bügelservice, Concierge-/Kurierdienst oder Postservice.

Priorisierung der einzelnen Angebots- und Serviceoptionen

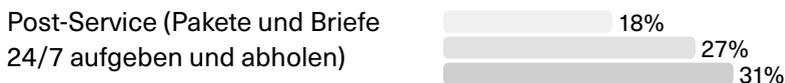
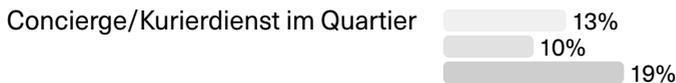
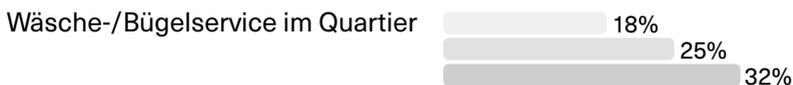
a. Mobilität





Szenario A Szenario B Szenario C
 n= 157 / 216 / 78

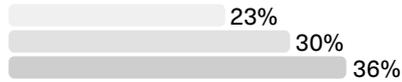
b. Services



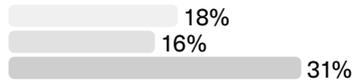
Szenario A Szenario B Szenario C
 n= 157 / 216 / 78

c. Arbeit und Freizeit

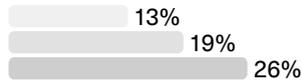
Arbeitsplatz in einem Co-Working-Space exklusiv für Mieter/Eigentümer (ET)



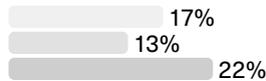
Abschliessbares Büro in einem Co-Working-Space exklusiv für Mieter/ET



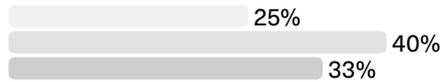
Vergünstigung auf Mitgliedschaften in nahen öffentlichen Co-Working-Spaces



Sitzungszimmer mit Grossbildschirm, Video-Call-Anbindung, Kaffeemaschine exklusiv für Mieter/ET



Zumietbare Hobbyräume mit Strom und Wasser zur Nutzung als Werkstatt, Bastelraum, Atelier etc.



Zumietbarer Garten mit Schuppen, Gerätekiste für den Anbau von Gemüse, Blumen etc.



Zumietbare Lager und Kellerräume



Gästezimmer mit Bad (tageweise bei Bedarf mietbar)

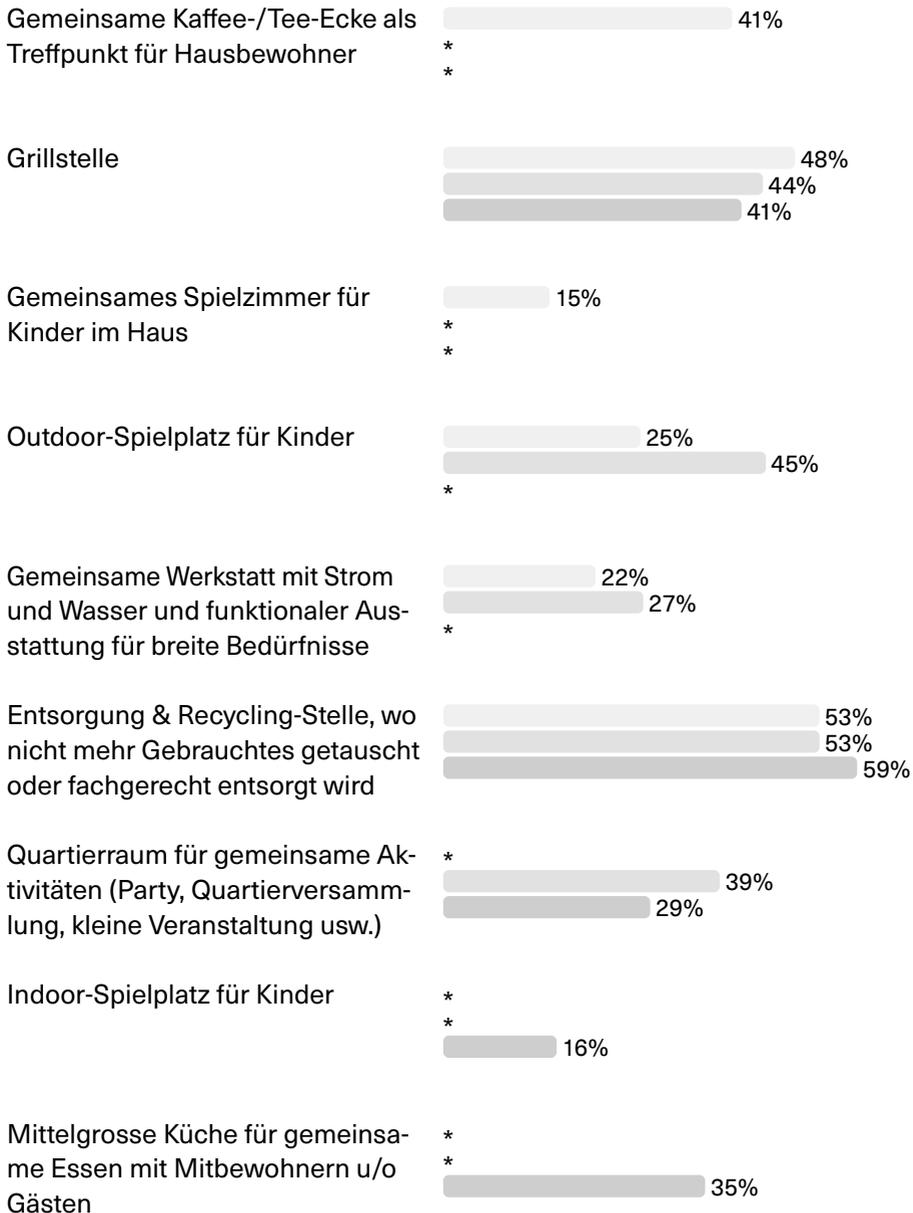


Szenario A Szenario B Szenario C

* kein Wert, da nicht als Option aufgeführt

n= 157 / 216 / 78

d. Gemeinschaftsräume



Szenario A Szenario B Szenario C

* kein Wert, da nicht als Option aufgeführt

n= 157 / 216 / 78

FAZIT:
BEDÜRFNISGERECHTE
ANGEBOTE
IM
DIALOG
ENTWICKELN

Etwas mehr als 200 Personen haben angegeben, dass sie über die Studie auf dem Laufenden gehalten werden möchten. Dies lässt auf ein grosses Interesse am Thema der Befragung schliessen.

Viele Immobilienentwickler dürften sich angesichts der Studienergebnisse in ihrem Kurs bestätigt sehen. Wer ein zielgruppen- und ortssensibles Raumangebot wie zum Beispiel Kleinwohnungen in städtischen Zentren, WG-taugliche Wohnungen in Hochschulnähe und kostengünstige Nutzungen wie Grillplatz oder Kaffee-Ecke erstellt, folgt damit den Bedürfnissen der durchschnittlichen Nutzerschaft. Parkplatzreduktion ist dem Sachzwang Flächenmangel geschuldet. Auf ein eigenes Auto zu verzichten, wenn die ÖV-Anbindung gut ist und gegebenenfalls ein Sharing-Angebot zur Verfügung steht, scheint aber – zumindest bei Teilen der Bevölkerung – auch einem neuen Bedürfnis oder einer neuen Einstellung zu entsprechen. So naheliegend einige Studienergebnisse scheinen, so überraschend sind andere. Warum zum Beispiel wurde bei einer Wohnform für Senioren kein Spitex-Angebot gewählt? Warum sind Gästezimmer für Paare und Singles weniger interessant? ... Um die tatsächlichen Bedürfnisse einer potenziellen oder bestehenden Bewohnerschaft zu ermitteln, ist es ratsam, neben der Marktanalyse auch dialogbasierte Partizipation in die Immobilienentwicklung zu integrieren.



IMPRESSUM

Herausgeber: HIG Immobilien Anlage Stiftung

Studiendesign: mrc marketing research & consulting ag

Konzeption und Ausführung Studie: Creafactory®

Design: Creafactory®

Bilder: Getty Images

Druck: Anderhub Druck-Service AG

Papier: Munken Lynx Rough (FSC®)

© 2023 HIG Immobilien Anlage Stiftung



