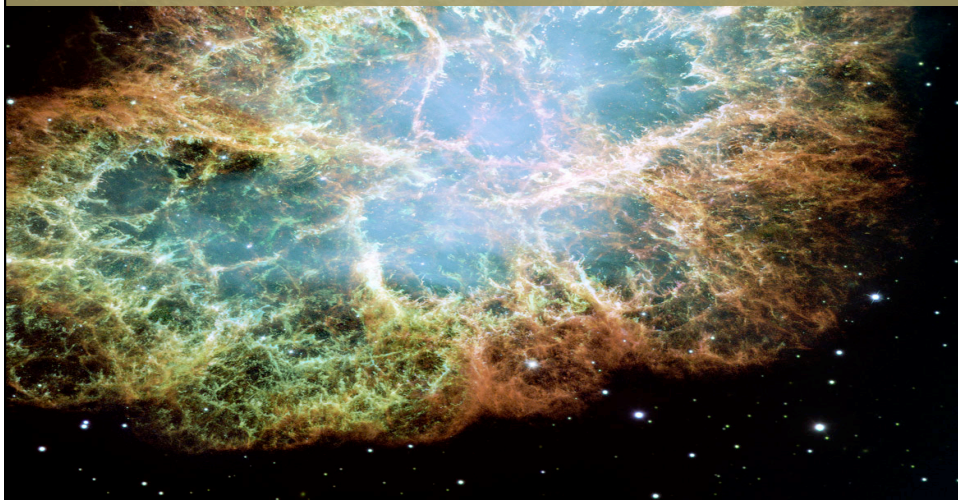


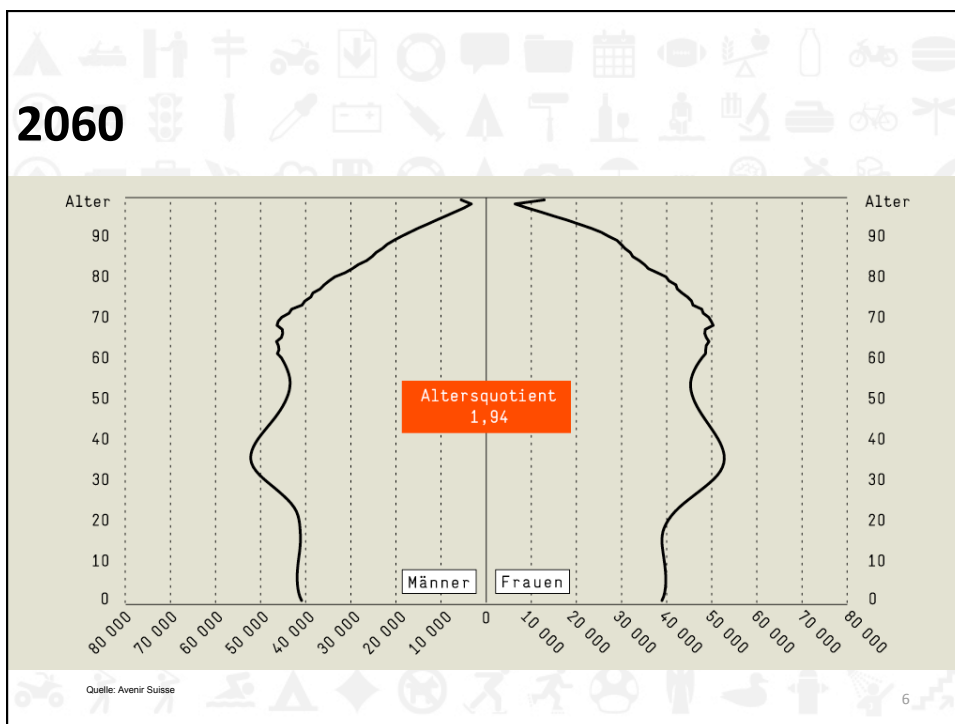


Die Zeit – und damit die Zukunft - verstehen wir nicht mehr zyklisch, nicht mehr linear, sondern „pointillistisch“: Jeder Moment könnte ein Urknall sein.

















**Die Dinge werden intelligent: Gebäude, Textilien, Fahrzeuge. Das Internet der Dinge.**

11



**Komfort, Energie-Effizienz und Sicherheit – die zentralen Anwendungen in Gebäuden.**

12





## Energiewende in der Schweiz

Der Gebäudesektor ist für  
40% der CO<sub>2</sub>-Emissionen  
der Schweiz  
verantwortlich.

Eine Energiewende wird  
die Bauwirtschaft auf jeden  
Fall betreffen.

15

## Wertewandel







**Von materiellen zu post-materiellen Werten: Auf der Maslowschen Bedürfnispyramide sind wir aufgestiegen.**

17

## Szenario-Technik

„Wohnformen 2030“ sind vier Szenarien zur Schweiz.

Sie gehen von von unterschiedlichen Annahmen aus.

Speziell ist dabei die Bedeutung des Wertewandels.



18

## Definition von Wohnformen

### Wie wohnt die Bevölkerung in der Schweiz 2030?

Das Angebot von und die Nachfrage nach Wohnraum, dessen Hülle, Grundriss und Organisation, dessen Lage und Umfeld....

... unter dem Aspekt des Wertewandels: Inwiefern sich in den Wohnformen 2030 Werthaltungen ausdrücken bzw. inwiefern Veränderungen bei Wohnformen durch den Wertewandel angetrieben worden sind .

19

## Neue Formen in alten Wohnungen

Wenn in den nächsten 20 Jahren gleich viele neue Wohneinheiten gebaut werden wie in den letzten Jahren, wird der Wohnungsbestand auf 4.84 Mio. ansteigen (plus 840'000 im Vergleich zu 2009).

Mit anderen Worten: Nur 1/8 der Wohnungen werden jünger als 20jährig sein.



20



## Die Schweiz 2030

**Ego-Szenario**  
Wettbewerbsgesellschaft

**Balance-Szenario**  
Nachhaltigkeitsgesellschaft

**Clash-Szenario**  
Konfliktgesellschaft

**Bio-Control-Szenario**  
Angstgesellschaft

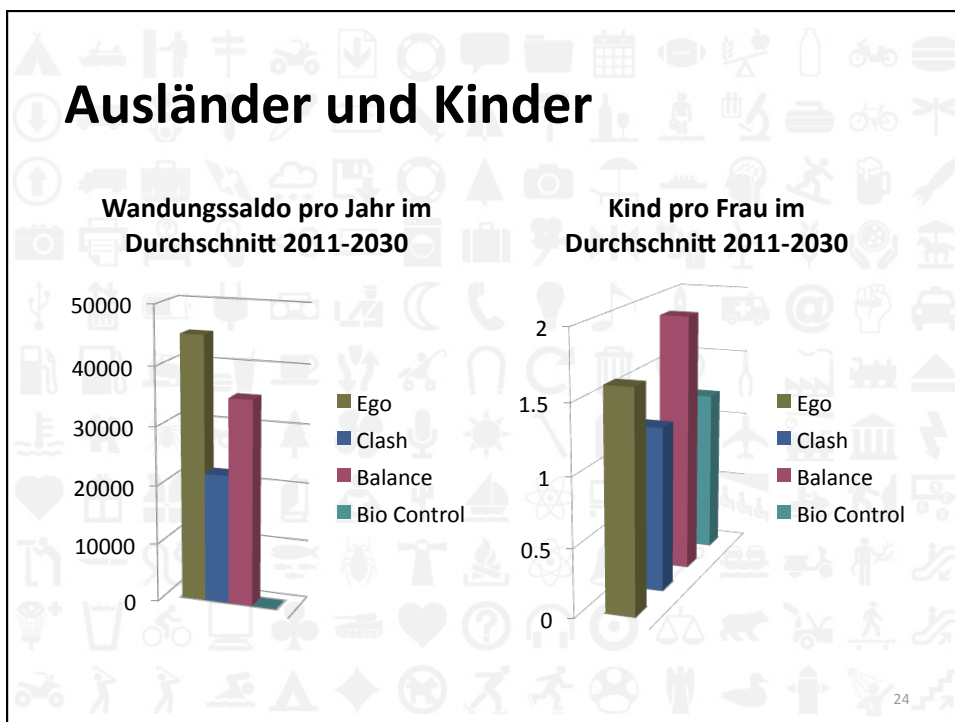
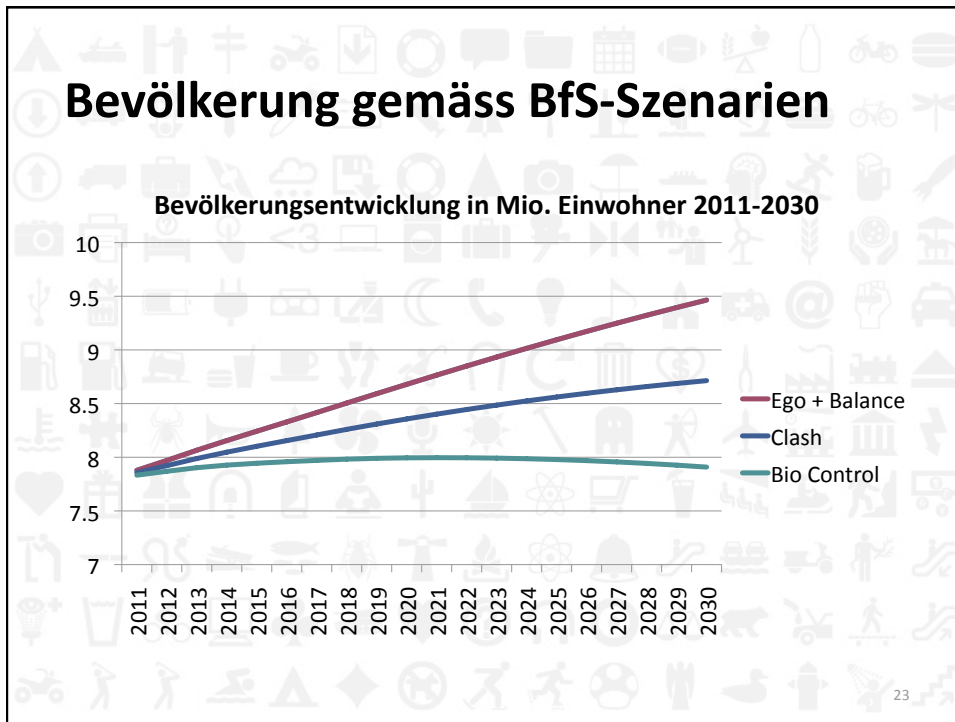
Die **Szenarien** beschreiben, wie sich die Schweiz zu einer dieser vier Gesellschaften entwickeln kann: Die ökonomischen, politischen, gesellschaftlichen Umstände und den dazugehörigen **Wertewandel**.

21

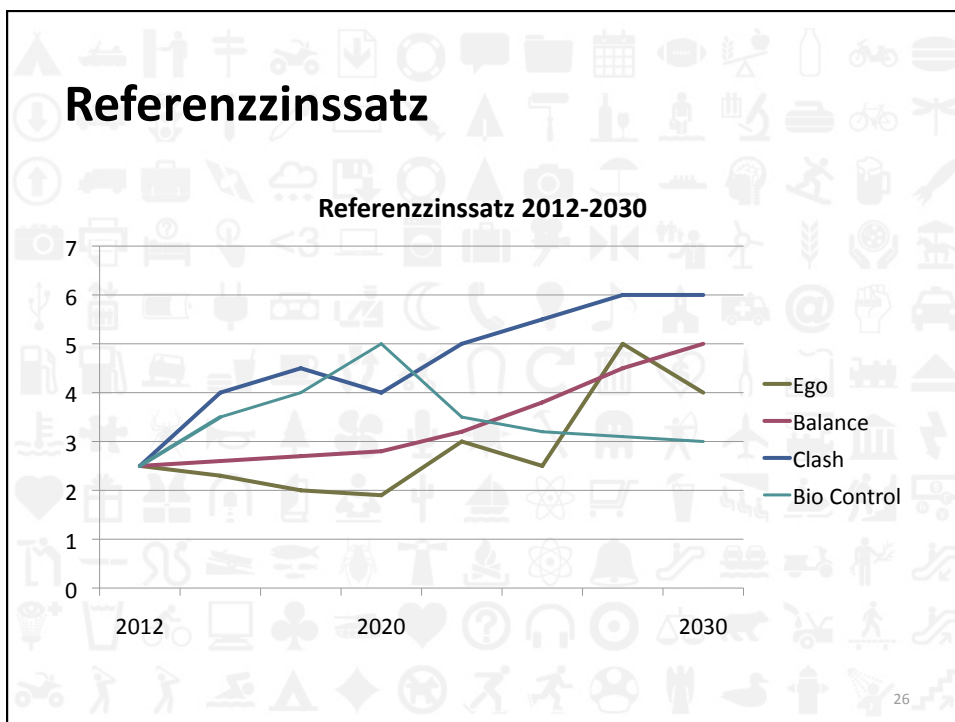
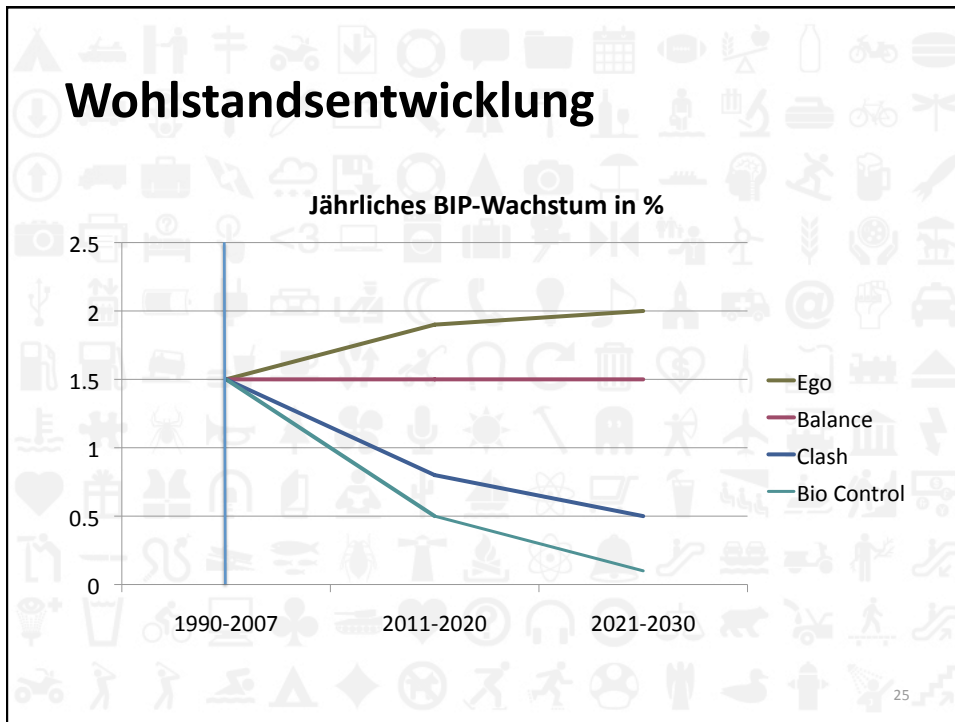
## Wie viele Menschen leben 2030 in der Schweiz?

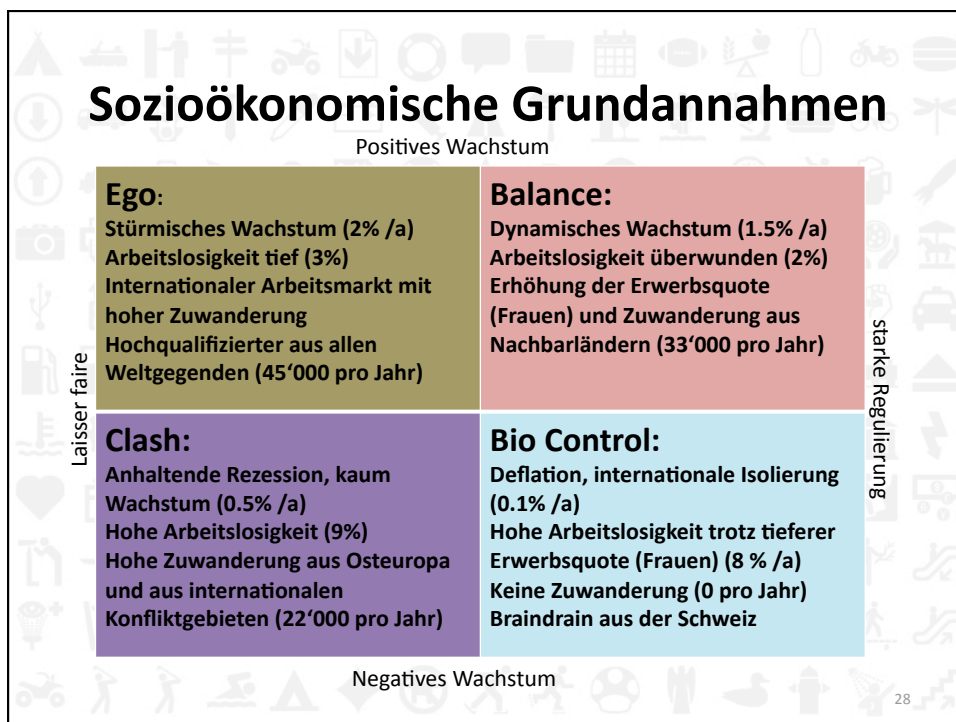
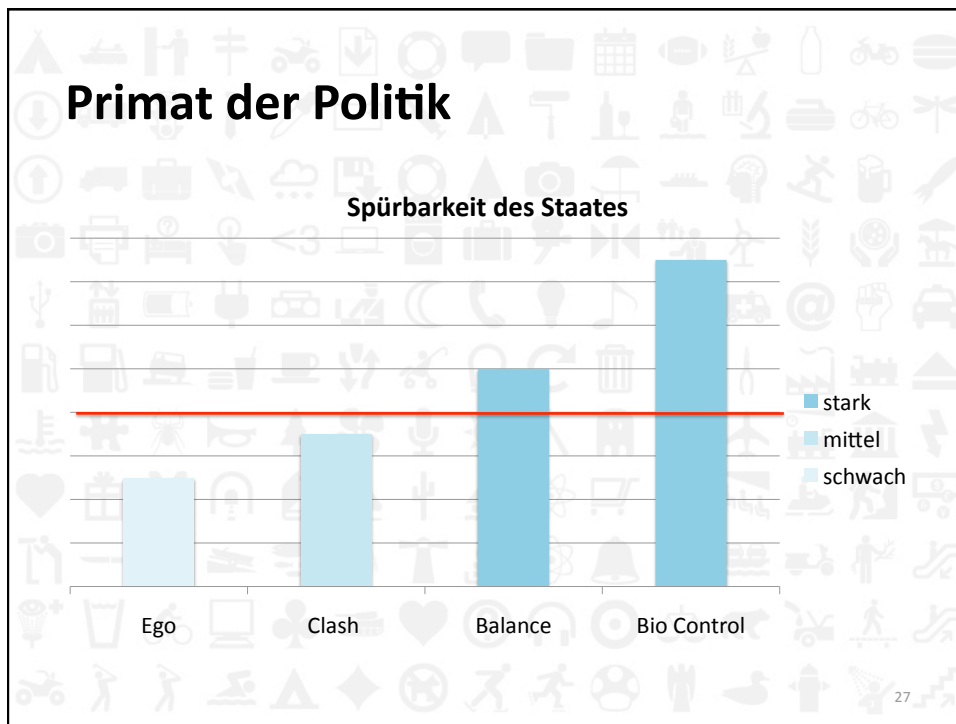
- 9.5 Mio.?
- 8.7 Mio.?
- 7.9 Mio.?

22









## Immobilienmarkt 2030

Steigende Bautätigkeit

Schwindende Regulierung	<b>Ego:</b> Stürmische Wohnbautätigkeit Deregulierung (Raumplanung, Grundstückgewinn-Steuer...) Hohe Volatilität der Grundstückpreise	<b>Balance:</b> Rege, raumplanerisch und energetisch anspruchsvolle Wohnbautätigkeit Aufwendige Sanierungen langsam gestiegene Miet- und Grundstückpreise	Wachsende Regulierung
	<b>Clash:</b> Immobilienblase platzt Rückgang der Wohnbautätigkeit, Vernachlässigung bestehender Bausubstanz Raumplanerischer Wildwuchs	<b>Bio Control:</b> Kaum mehr neue Wohnbauten, da sinkende Nachfrage und steigende Regulierung zunehmend staatlicher Wohnungsmarkt	

Sinkende Bautätigkeit

29

## EGO 2030: Die mobile Immobilie für globale Nomaden



30



## EGO 2030:

### Die mobile Immobilie für globale Nomaden

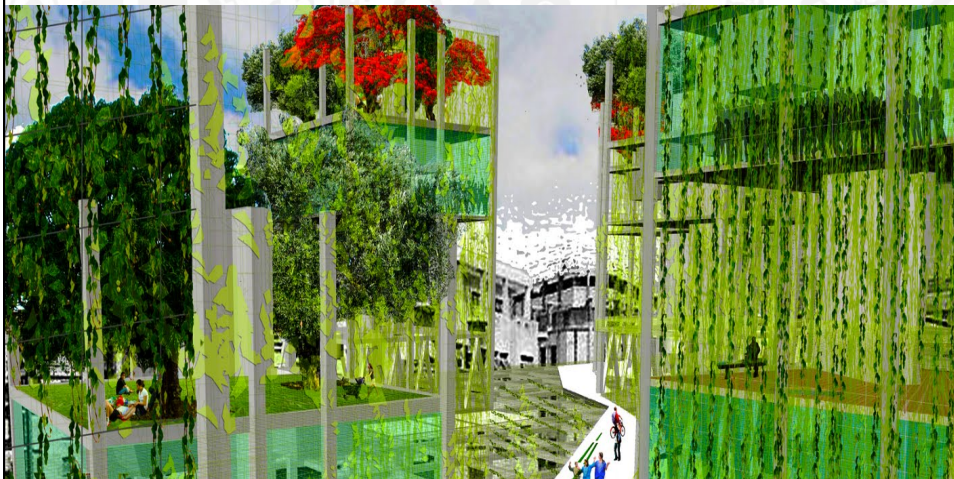
- Hohe internationale Nachfrage nach luxuriösen Wohnbauten
- Hohe Volatilität – Spekulation
- Architektonische Extravaganzen
- Wenig Rücksicht auf Umgebung
- Hoher Individualisierungsgrad
- Kaum Leerwohnungen - trotzdem funktioniert Wohnungsmarkt



31

## BALANCE 2030:

### Villa Kunterbunt der „atmenden“ Familie



32

## BALANCE 2030:

### Villa Kunterbunt der „atmenden“ Familie

Hohe Nachfrage nach speziellen Siedlungsformen

Hohe Ansprüche und Auflagen schränken architektonischen Spielraum ein

Aufwertung durch Aussenbezug und Quartierverbesserungen

Hohe Investitionen in Energie-Sanierungen

Wohnen und Arbeiten rücken tendenziell wieder zusammen



33

## CLASH 2030:

### Die Parallelgesellschaft



34

## **CLASH 2030:** **Die Parallelgesellschaft**

Hohe Nachfrage nach sicheren,  
hochwertigen Siedlungen mit  
integrierten Services

Wertminderung von  
Liegenschaften in gewissen  
Quartieren

Hoher Preisdruck im  
allgemeinen Wohnungsbau

Unterhaltsinvestitionen sind  
schwierig zu amortisieren



35

## **BIO CONTROL 2030:** **Die Angstgesellschaft**



36



## **BIO CONTROL 2030: Die Angstgesellschaft**

Subventionen für sozialen  
Wohnungsbau

Hoher Mieterschutz und  
anderer Regulierungen schränkt  
Rentabilität und  
Gestaltungsmöglichkeiten ein

Trotz sinkendem  
Bevölkerungsdruck schwierig,  
gut erhaltene Wohnungen zu  
finden



37

**Danke für die Aufmerksamkeit**

38