

Zukunft des Wohnens – Konsequenzen des demographischen Wandels für die Immobilienmärkte

Prof. Dr. Volker Eichener

Fachhochschule Düsseldorf

ETH Forum Wohnungsbau 2008
Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte
17. April 2008
Lake Side, Zürich



Prof. Dr. Volker Eichener
 Fachhochschule Düsseldorf
 InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum

Zukunft des Wohnens – Konsequenzen des demographischen Wandels für die Immobilienmärkte

ETH Wohnforum Wohnungsbau 2008
 «Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte»
 Zürich, 17. April 2008

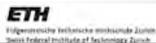
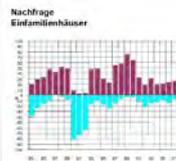
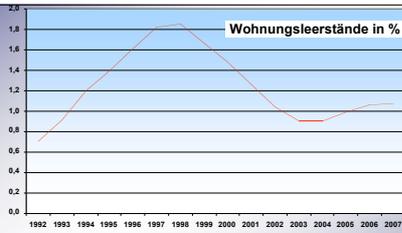


Prof. Dr. Volker Eichener ©
 2008



Heile Welt?

In der Schweiz
 sind die
 Wohnungsmärkte
 noch
 intakt

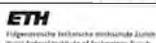
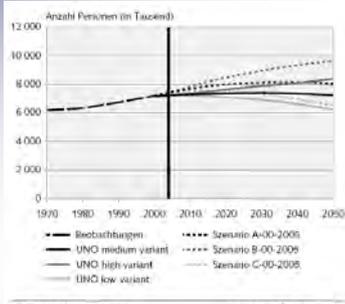


Quelle: HEV Schweiz 2008

Prof. Dr. Volker Eichener ©
 2008

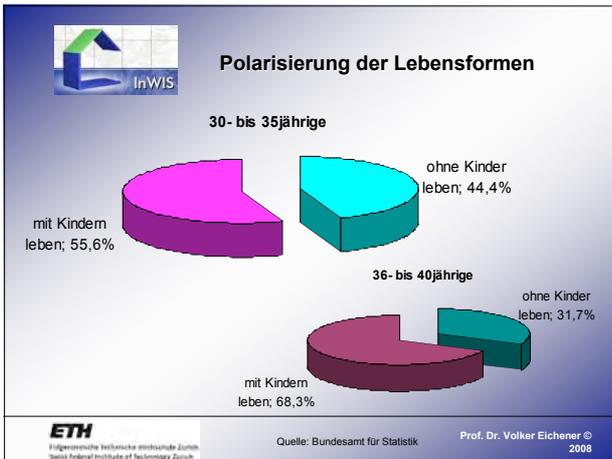


Bevölkerungsprognosen für die Schweiz: Irgendwann beginnt der Rückgang

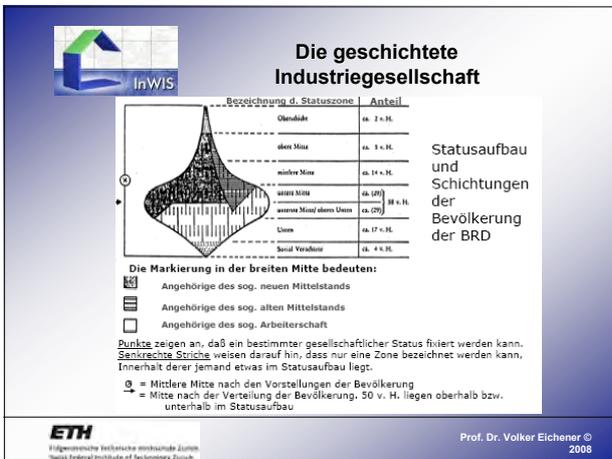


Quelle: Bundesamt für Statistik

Prof. Dr. Volker Eichener ©
 2008









Trendscouting III: Quartiersgestaltung

- ✓ Individuelle Häuser (Fassaden, Eingangsbereiche)
- ✓ Schmale, geschwungene Straßen
- ✓ Abwechslungsreiche Quartiere
- ✓ Konsumorientierte Treffpunkte
- ✓ Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld, Kristallisationspunkte für Nachbarschaft
- ✓ Infrastruktur im Quartier, gute Kindergärten und Schulen
- ✓ Treffpunkte für Jugendliche
- ✓ Sauberer, gepflegter Zustand des Wohnumfelds



Quelle: eigene Befragung in Neubaugebieten
der Stadt Münster, n=1.008

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Wohntrends I:

**Das Wohnen wird
milieuspezifisch.**



Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Das Produkt von gestern: Monotonie und Betonwüste



Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Aufstiegsorientiertes Milieu: Das Bedürfnis nach Statusdemonstration erfüllen



ETH
Föderation der Helvetischen Eidgenossenschaft
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Müssen Reihenhäuser langweilig sein?



Reihenhäuser der wbg Nürnberg,
Nürnberg-Langwasser (2003)

ETH
Föderation der Helvetischen Eidgenossenschaft
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Cooler Architektur für das liberal-intellektuelle Milieu



Einfamilienhäuser, Cottbus (2002)

ETH
Föderation der Helvetischen Eidgenossenschaft
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Faktor Ambiente. Gleiches Produkt, unterschiedliche Zielgruppen



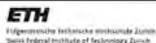
Finanzbeamter



Grundschullehrer



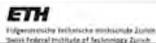
Werbetexter



Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Milieuspezifischer Wohnungsbau: Gefühlte Ökologie: Ambiente ist wichtiger als Technik



Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Häuser für das grün-alternative Lebensgefühl



Siedlung
Arkadien, Asperg
(2002)

- 84 WE, verschiedene Wohnungstypen
- Gemeinschaftliches Wohngefühl gehört zum Konzept
- Wohnen für jung und alt
- Die Häuser gruppieren sich um einen zentralen Platz als Treffpunkt



Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008

 **Esoterik-Wohnen: «Vasati-Wohnen»**



  **"Die Metaphysik des Raumes"**

ETH
 Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
 Swiss Federal Institute of Technology Zürich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
 2008

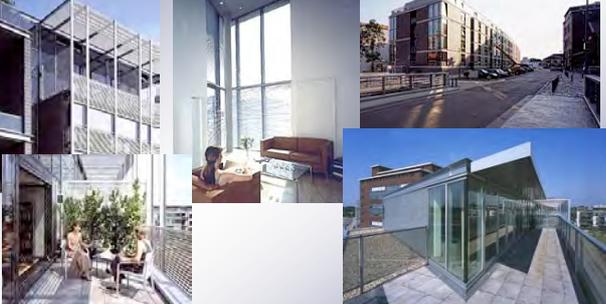
 **Wohntrends II:**

Das Marktsegment des Wohnens für Kinderlose wächst am stärksten.

ETH
 Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
 Swiss Federal Institute of Technology Zürich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
 2008

 **Urbanes Wohnen: Norman-Foster-Wohnungen im Duisburger Innenhafen**

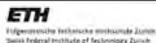


ETH
 Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
 Swiss Federal Institute of Technology Zürich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
 2008



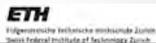
Historischer Charme – trendig modernisiert



Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



Wohnräume im Loft



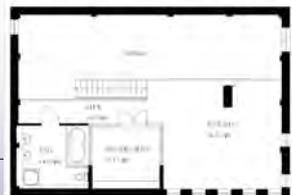
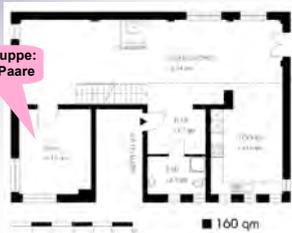
Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



Hauptzielgruppe:
kinderlose Paare

«Meine Traumwohnung»:

- ✓ Offenes Raumgefühl.
- ✓ Wintergarten mit Dachfenster.
- ✓ Kaminofen.
- ✓ Große, halboffene Küche.
- ✓ Sichtbare Materialien:
Stahltrepp
Holzbalkendecke.
- ✓ Bodenbelag nach Wahl:
Laminat in hellem Ahorn-
oder dunklem Kempasdekor.
- ✓ Miete 5,50 €/qm.



**Aus dem Einfamilienhaus in die Eigentumswohnung:
Komfortwohnen für postfamiliäre Paare**



**Barbarossapark,
Aachen**

ETH
Föderation der Schweizerischen Eidgenossenschaft
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008

Neue Urbanität für das liberal-intellektuelle Milieu



- Maisonnestil
- Glasfronten
- Gartenhöfe, Dachgärten
- Variable Grundrisse

Stadthäuser, Hannover-Herrenhausen (2004)



ETH
Föderation der Schweizerischen Eidgenossenschaft
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008

Neue Urbanität für die modernen Lifestyle-Gruppen




**Wohnanlage Beethovenpark,
Köln (1994)**

- 23 Gebäude
- 7 Haustypen
- 382 WE
- 6 GE

- Stadtvillen ermöglichen hohe Wohnqualität in verdichteter Bauweise
- Mischung aus Wohnen und Gewerbe schafft Urbanität
- Hohe Qualität der Landschaftsarchitektur wertet Freiflächen auf

ETH
Föderation der Schweizerischen Eidgenossenschaft
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Klassische Lofts: Morbider Charme

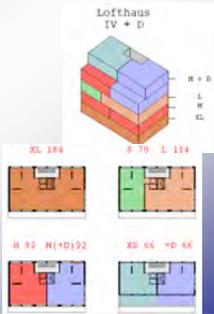


ETH
Föderation der Eidgenössischen Technischen Hochschulen
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Vollflexibles Loftkonzept, stapelbar (zeeb digel Architekten, Tübingen 2006)



- Verschiedene Lofttypen in einem Gebäude
- 66 bis 184qm (S bis XL)
- Keine tragende Innenwände – flexible Grundrisse
- Hohe Decken – große Fensterflächen

ETH
Föderation der Eidgenössischen Technischen Hochschulen
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Wohntrends III:

**Neue Balancen zwischen
Öffentlichkeit und Privatheit.**

ETH
Föderation der Eidgenössischen Technischen Hochschulen
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008

Einerseits Gruppenwohnprojekte...

ETH
 Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
 Swiss Federal Institute of Technology Zürich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
 2008

**...andererseits Sehnsucht nach
 Privatheit**
 Innovativer Mietwohnungsbau, Zürich

ETH
 Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
 Swiss Federal Institute of Technology Zürich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
 2008

**Verschiebbare Fassadenelemente:
 Einstellbare Balance von Transparenz
 und Privatheit**
 Mietwohnungsbau, Zürich

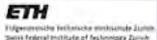
ETH
 Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
 Swiss Federal Institute of Technology Zürich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
 2008



Wohntrends IV:

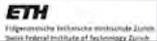
Qualitätsfaktor Bad.



Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Das konventionelle Bad



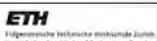
Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Das konventionelle Bad: selbst in der Komfortvariante eng, gedrängt, um die Sanitärobjekte gezirkelt



www.koch-sanitaertechnik.de



Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Das «moderne» Komfortbad: Schlachthausambiente



ETH
Fogerische technische Hochschule Zurich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener 
2008



Singleleben: Das Bad wird zum Wohnraum



ETH
Fogerische technische Hochschule Zurich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener 
2008



Die Trends: Wellness und Design



ETH
Fogerische technische Hochschule Zurich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener 
2008



Badsanierung 60er-Jahre-Wohnungen

vorher

nachher



Quelle: www.systembaeder.de

Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



3 Ausbaustufen für altersgerechte Wohnungsanpassung Beispiel: Dusche



leichte
Beeinträchtigungen:
Haltegriff

mittlere
Beeinträchtigungen:
Duschsitz

starke
Beeinträchtigungen:
Bodengleiche Dusche



Quelle: Feddersen Architekten

Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



Bei solchen Bädern gibt es auch im Plattenbau keine Vermietungsprobleme mehr.

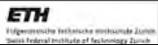


Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



Wohntrends V:

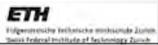
Smart Homes.



Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



Selbstverständliche Elektronik im Auto (Beispiel VW Golf)



Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



Intelligent Wohnen: Die Musterwohnung in Hattingen



Zugang per Fingerabdruck



Abwesenheitsszenario



Zentralsteuerung



Sicherheitssystem



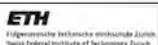
Intelligente Heizungssteuerung mit Heizszenarien



Steuerung über Bildschirm / Multimedia



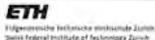
Nachtbeleuchtung per Bewegungsmelder



Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



Für die Euro 2008...



Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



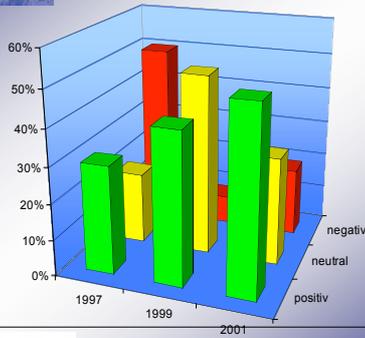
Moderne Technik für das Leben im Alter



Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



Empirische Ergebnisse: Die Akzeptanz steigt



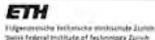
Quelle: Meyer et al. 2001

Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



Wohntrends VI:

Wohnbegleitende Dienstleistungen.



Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



Verschiedene Möglichkeiten zur Organisation wohnbegleitender Dienstleistungen.



- ◆ Professionelle Dienstleister.
- ◆ Service-Card.
- ◆ Nachbarschaftstreff.
- ◆ Nachbarschaftshilfeverein.
- ◆ Tauschring/Kooperationsring.
- ◆ Netzwerke (bürgerschaftliches Engagement auf Gruppenbasis).

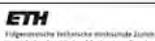


Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



Zusammenfassung: Das individualisierte Wohnen

- Basiswohnung wie bisher + wählbare Extras (gegen Aufpreis):**
- ◆ Dienstleistungen wie Treppenhausreinigung, Winterdienst und Grünpflege.
 - ◆ Besondere Ausstattung wie Parkettböden.
 - ◆ Eingebaute Beleuchtungselemente, z.B. Downlights.
 - ◆ Wellness, Fitness.
 - ◆ Audiosystem mit eingebauten Lautsprechern in jedem Raum, Verkabelung und Steuerung.
 - ◆ Smart-Home-Pakete: Entertainment-Paket, Komfortpaket, Sicherheitspaket, Seniorenpaket, Kinderpaket...



Prof. Dr. Volker Eichener © 2008



Die Angebote des EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

- ✓ Themenkonferenzen zu aktuellen Fragen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- ✓ Weiterbildungsseminare und Workshops zu vielfältigen Themen
- ✓ Maßgeschneiderte Inhouse-Seminare zu allen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Themen
- ✓ Kurse zu ausgewählten Themen und für verschiedene Zielgruppen
- ✓ Modular aufgebaute Fortbildungsangebote für alle Qualifikationsebenen (Präsenz- und Fernstudien): Fachwirt, staatlich geprüfter Betriebswirt, Immobilienökonom GdW...)
- ✓ Studium mit Bachelor-Abschluss an der Fachhochschule Gelsenkirchen
- ✓ Ausbildung zu Kaufleuten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- ✓ Maßgeschneiderte Komplettpakete aus Bildung, Forschung und Beratung

ETH

Fürgeressene technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Die Angebote des InWIS im EBZ

- ✓ Analysen und Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung, Erstellung von Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen
- ✓ Zielgruppenanalysen und -prognosen
- ✓ Kunden- und Interessentenbefragungen
- ✓ Mieterbefragungen, Wohnzufriedenheitsanalysen
- ✓ Erstellung von Mietspiegeln (Tabellen- und Regressionsmietspiegel)
- ✓ Standortanalysen
- ✓ Beratung und Entwicklung von Konzepten für die Produktentwicklung, Modernisierung, Quartiers- und Stadtentwicklung
- ✓ Portfolioanalysen und Portfoliomanagement
- ✓ Erarbeitung von strategischen Entwicklungskonzepten für Wohnungsunternehmen und Kommunen
- ✓ Evaluationsstudien
- ✓ ...und vieles mehr

ETH

Fürgeressene technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008



Prof. Dr. Volker Eichener

Professor für Politikwissenschaft, Fachhochschule Düsseldorf

Leiter Forschung im EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Wiss. Direktor, InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum im Europäischen Bildungszentrum

Europäisches Bildungszentrum/InWIS
Springorumallee 20, 44795 Bochum

Tel. mobil 0171-6956550 - Sekr. 0234-9447-700 - Fax 0234-9447-777

email: Volker.Eichener@inwis.de

www.e-b-z.de www.inwis.de

Das EBZ ist das Aus- und Weiterbildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Es bietet ein abgestimmtes Angebot von Ausbildung, Fortbildung, Weiterbildung, Studium, Forschung und Beratung.

Das InWIS ist ein gemeinnütziges, interdisziplinäres Forschungsinstitut. Schwerpunkte liegen in wohnungspolitischen Analysen, Evaluationsstudien, Marktanalysen und -prognosen, Standortanalysen sowie in der Erstellung von Mietspiegeln. Zu den Auftraggebern zählen die Bundesregierung, verschiedene Landesregierungen, Kommunen, Wohnungsunternehmen, Stiftungen.

ETH

Fürgeressene technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Prof. Dr. Volker Eichener ©
2008
