

INVEST

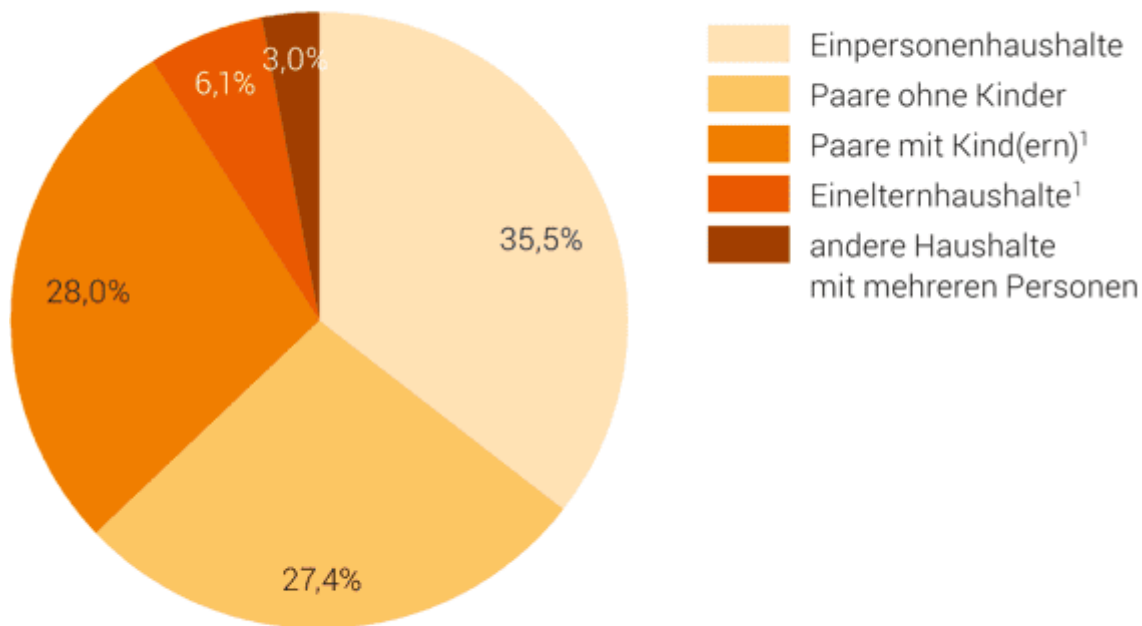
Microliving: Kleine Wohnungen, grosse Gewinne

Kleinhaushalte machen einen markanten Teil des Wohnungsmarktes aus. Somit bietet sich grosses Potenzial und dafür braucht es dezidiertes Know-How.

Von **Carine Hayoz Zahnd***
vor 3 Stunden

Seit 1850 hat sich die Bevölkerung der [Schweiz](#) verdreifacht, die Zahl der Haushalte aber versiebenfacht. In den nächsten Jahren wird sich die Anzahl der Single- und Zweipersonen-Haushalte weiter erhöhen. In mehr als der Hälfte der Haushalte wohnt eine oder zwei Personen, das entspricht laut dem Bundesamt für Statistik 45 Prozent der ständigen Wohnbevölkerung. Die spezifischen Bedürfnisse der Kleinhaushalte haben Einfluss auf die Entwicklung des Mietwohnungsbaus.

Privathaushalte nach Haushaltstyp



¹ ohne Altersbeschränkung

Quelle: BFS – Strukturerhebung (SE) 2017

© BFS 2019

Privathaushalte nach Haushaltstyp.

Quelle: BFS 2019

MEHR ZUM THEMA



FINANZIERUNGSRECHNUNG

Das Vermögen der Schweizer ist 2017 erneut angestiegen



ANDREAS MÜNCH

«Auf gleicher Stufe wie die Neat»



EINZELHANDEL

Schweizer Retailhandel im Wandel

Wohnbauten – Zielrichtung nutzungsflexible und rückbaubare Immobilien

Die unmittelbare Umgebung der Wohnliegenschaft ist für Kleinhaushalte von zentraler Bedeutung. Die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Einkauf, Freizeit, Restaurants, Bars, öffentlichem Verkehr sind in diesem Segment sehr gefragt.

Neben dem Bedürfnis nach bestmöglicher Mobilität und Infrastruktur, zeigt sich der Bedarf nach Ruhe und Erholung. Die Qualität der urbanen Dichte kann durchaus am Stadtrand oder in der Agglomeration liegen. Die Umnutzung von Industriebrachen in attraktiven Wohnquartiere hat sich bereits bewährt.

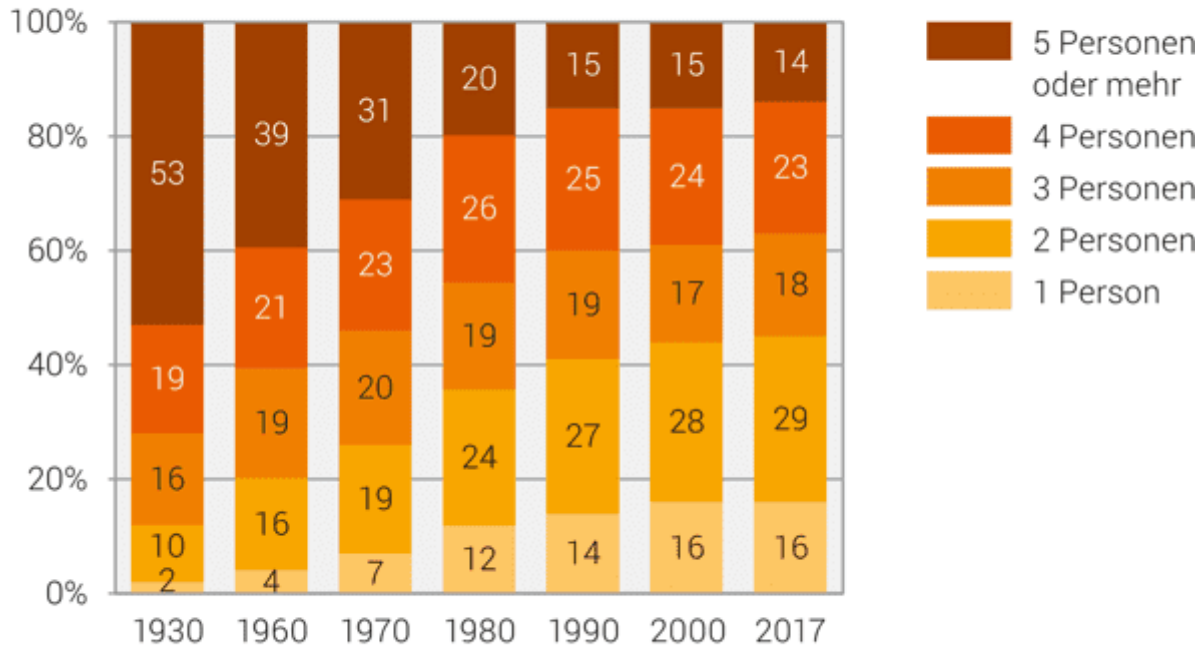
Andererseits kämpfen gerade die Stadtzentren mit leerstehenden Büroräumen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die Wohn-Immobilie wird sich mehr in Richtung nutzungsflexible und rückbaubare Immobilien verändern. Es ist sinnvoll, den gefragten Nutzungsmix weiter auszubauen und sowohl Wohnen im Industriequartier, im Bürohaus wie auch Wohnen im Parterre der Innenstädte an wenig frequentierten Zonen zu ermöglichen.

Millennials haben ein verändertes Investitionsverhalten

Kleinhaushalte sind weniger interessiert am Erwerb von Eigentum, streben aber trotzdem eine langfristige Mietdauer an. Insbesondere jüngere Mieter, die Millennials, fördern die «Sharing Economy» und investieren eher in Annehmlichkeiten im Wohnumfeld und in Freizeiterlebnisse wie Restaurantbesuche, Kino und Reisen.

Je kleiner die Wohnung ist, desto wichtiger werden konzeptionelle Innovationen im Grundriss. Zu den wichtigsten Merkmalen zählen Wohnungsausrichtung, Wohnatmosphäre, Belichtung, Nutzungsflexibilität, Möblierbarkeit und Aussenraumqualitäten. Layouts mit einer geschickten Ausrichtung der Balkone/Terrassen, einer klugen Anordnung der Küche und Sanitärbereiche, genügend Stauraum (Reduits) schaffen stimmungsvolle Grundrisse und gleichzeitig ein hohes Mass an Privatsphäre.

Personen in Privathaushalten nach Grösse des Haushaltes



Quellen: BFS – 2017: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP);
1930–2000: eidgenössische Volkszählung (VZ)

© BFS 2018

Personen im Privathaushalt nach Grösse des Haushaltes.

Quelle: BFS 2018

Investments in Food und Küchen

Super Food, Organic Food, Street Food, Food Waste – Ernährung ist Trend. Selbst langweilige Shoppingmeilen werden durch innovative Food-Angebote wiederbelebt. Insbesondere eine gesunde Ernährung spielt in der heutigen Gesellschaft eine grosse Rolle. So ist folglich unabhängig vom Alter oder Einkommen die Küche und deren Ausstattung zentral. Alleinlebende und kinderlose Paare kochen gerne zu Hause.

Offene Küchen sind der Favorit, die räumliche Symbiose zwischen Wohnzimmer und Küche wird stark nachgefragt. Gerade bei Kleinwohnungen ist eine durchdachte Umsetzung einer gut ausgestatteten, offenen und zweckmässigen Küche vorteilhaft. Eine attraktive Umgebung mit Urban Gardening auf dem Balkon und die Möglichkeit, Abfall bereits im Haus getrennt zu sammeln, ist ebenfalls sehr beliebt. Cafés, Bäckereien und Restaurants im nahen Umfeld der Wohnliegenschaft runden das Angebot ab.

So gilt es, Veränderungen zu antizipieren, welche die grosse Nachfrage an Kleinhaushalten bewirken wird – etwa rund um die Themen Wohnumfeld,

öffentliche Verkehrsmittel, Urban Gardening und gesunde Ernährung. Daraus kann ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil für alle im Mietwohnungsmarkt tätigen Akteure entstehen. Je nach Interesse finden Investoren individuelle, moderne und zukunftssträchtige Anlagemöglichkeiten.

*Carine Hayoz Zahnd ist Wipswiss Vorstandsmitglied sowie Inhaberin der [Allarch GmbH](#)



FINANZIERUNGSRECHNUNG

Das Vermögen der Schweizer ist 2017 erneut angestiegen

Dank steigenden Aktienkursen und höheren Immobilienpreisen sind die Vermögen der Schweizer Haushalte angestiegen. Aber die Schulden auch. [Mehr](#)



ANDREAS MÜNCH

«Auf gleicher Stufe wie die Neat»

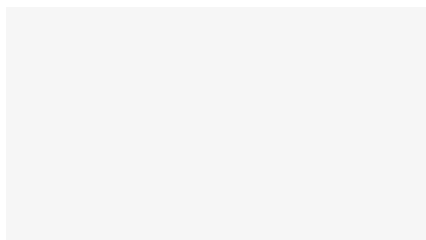
Der Migros-Logistikchef über Cargo Sous Terrain, die Herausforderung «Frische» für den Detailhandel – und der Geist von Dutti in der Logistik. [Mehr](#)



EINZELHANDEL

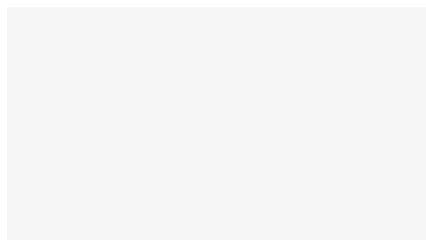
Schweizer Retailhandel im Wandel

Das Umsatzwachstum von Onlineanbietern hat in den letzten Jahren dasjenige des stationären Handels bei weitem übertroffen. [Mehr](#)



BÖRSENINTERVIEW

«Facebook würde mit Libra ein



VALUE-WERT

Hornbach: Gute Gelegenheit zum