

Arbeitspapier «Bedürfnisgerechtes Wohnen auf weniger Fläche»

Alexander Scheidegger und Susanne Kytzia¹

In drei Jahren fehlen in der Schweiz mehr als 50'000 Wohnungen (NZZ Ende Februar 2023). Dieses Thema beschäftigt Politik und Medien gleichermaßen. «Mehr Wohnungsbau!» lautet die offensichtliche Lösung. Dabei wird übersehen, dass wir den Wohnungsbestand heute nicht effizient nutzen – mit sinkender Tendenz. Dieser Trend könnte gebrochen werden, indem Haushalte ihre Wohnsituation zukünftig leichter an veränderte Lebenssituationen anpassen können. Wie kann die öffentliche Hand zusammen mit Akteuren im Wohnungsmarkt geeignete Voraussetzungen dafür schaffen? Welche Politiken von Bund, Kantonen und Gemeinden, aber auch Wohnimmobilienbesitzern und -verwaltern unterstützen eine effizientere Nutzung des Wohnungsbestands und wie wirken sie zusammen? Was braucht es, damit erhöhte Wohnmobilität zu einer Reduktion des individuellen Wohnflächenverbrauchs führt? Diese Fragen haben Vertreterinnen und Vertreter von institutionellen Wohnungseigentümern, von Bund und Gemeinden, Beratungs- und Nichtregierungsorganisationen sowie der Forschung an einem Workshops diskutiert, der Mitte März 2023 im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms «Nachhaltige Wirtschaft» in Zürich stattgefunden hat. In diesem Beitrag werden die Grundlagen der Diskussion sowie ihre Ergebnisse zusammengefasst.

1. Motivation: Was nützt es der Schweiz, wenn wir auf weniger Fläche wohnen?

Das Ziel, die globale Erderwärmung unter 1.5 Grad zu begrenzen, ist nicht mehr erreichbar ohne konsequente und wirksame Massnahmen zu Reduktion der Treibhausgas-Emissionen (THG) (IPCC 2021). In der Schweiz wurden 2018 rund 11.6 Tonnen CO₂ pro Kopf und Jahr emittiert – inkl. graue Emissionen. Davon fallen rund 28% auf den Gebäudebereich. Rund 75% können dem Betrieb von Gebäuden zugerechnet werden, rund 25% der Erstellung neuer Hochbauten (Matasci et al. 2021). Der Betriebsenergieverbrauch von Neubauten konnte in den letzten Jahrzehnten deutlich reduziert werden und die öffentliche Hand ist bemüht, Rahmenbedingungen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung zu schaffen. Aber es wird immer noch zu wenig in die Sanierung des Bestands investiert. Wachstum durch Innenverdichtung führt zu einem steigenden Anteil von Ersatzneubauten – überwiegend im Massivbau. Und die Herstellung der Baumaterialien – Beton, Ziegel etc. – führt zu erheblichen THG-Emissionen (esac 2021). Energetische Sanierung und effiziente Nutzung der bestehenden Wohngebäude tragen daher doppelt zum Klimaschutz bei: im Gebäudebetrieb ebenso wie bei der Baumaterialherstellung.

Vermindert sich dadurch der Wachstumsdruck auf unseren Siedlungsraum, können auch andere gesellschaftliche Ziele leichter erreicht werden. Landnutzungskonflikte spitzen sich im Schweizer

¹¹ Wir bedanken uns für kritisches Feedback und wertvolle Ergänzungen bei Nicola Hilti und Raimund Kemper.

Mittelland und in Talböden im Alpengebiet immer weiter zu. Die Zustimmung zur Revision des Raumplanungsgesetzes in den 2010er Jahren zeigt, dass eine Mehrheit der Schweizerinnen und Schweizer das Baugebiet in vielen Regionen nicht weiter wachsen lassen will. Ein Wachstum ist daher nur innerhalb des Bestands möglich, gefährdet aber vielfach die bauliche Identität bestehender Siedlungen und die Baukultur als erlebbaren Aspekt der Siedlungsqualität. Jede Veränderung der politischen und gesellschaftlichen Steuerung, die zu einer effizienteren Nutzung der bestehenden Wohngebäude dient, trägt sofort und permanent dazu bei, das Wachstum des Baugebiets zu begrenzen und Konflikte in der Bestandsentwicklung zu entschärfen.

Dabei sollen Veränderungen in der Nutzung des heutigen Wohnungsbestands ermöglicht und aktiv unterstützt werden, um die Folgen des demographischen Wandels zu bewältigen. Im laufenden Jahrzehnt werden geburtenreiche Jahrgänge pensioniert und geburtenschwache Jahrgänge rücken ins Erwerbsleben nach. Zuwanderung aus dem EU-Raum und anderen Kontinenten wird dazu beitragen, die entstehende Lücke an Arbeitskräften zu schliessen. Damit dies möglich ist, brauchen sie jedoch in vielen Fällen eine bezahlbare Wohnung in der Schweiz. Für die wachsende Zahl von Haushalten im Rentenalter muss ebenfalls Wohnraum zur Verfügung stehen, der ihrer wirtschaftlichen, sozialen und gesundheitlichen Situation entspricht. Dabei stellen die kommenden Jahrzehnte eine demographische Ausnahmesituation dar und es wäre riskant, die Entwicklung des Wohngebäudebestands zu stark auf das resultierende Nachfragewachstum auszurichten. Könnte man hingegen die politische und gesellschaftliche Steuerung (z. B. im Mietrecht) so weiterentwickeln, dass Haushalte ihre Wohnsituation zukünftig leichter an veränderte Lebenssituationen anpassen können, dann böte der heutige Wohnungsbestand ein deutlich grösseres Potenzial, diese Herausforderung zu bewältigen.

Vor diesem Hintergrund ist es eine politische und gesellschaftliche Priorität, nach Wegen für eine effizientere Nutzung des Wohngebäudebestands zu suchen. Das beinhaltet selbstverständlich auch einen gerechteren Zugang zu bezahlbarem Wohnraum.

In einem ersten Schritt müssen Massnahmen dazu entwickelt, geprüft und verhandelt werden, wie man den Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch im Durchschnitt schrittweise senken kann. Dazu sind Experimente ebenso notwendig wie eine systematische Anpassung wichtiger Rahmenbedingungen. Jede Veränderung in die gewünschte Richtung ist nützlich. Das bedeutet konkret: Jede Gebäudeeigentümerin, die im Zweifelsfall ihre 4-Zimmer-Wohnung an einen Dreipersonenhaushalt statt an einen Einpersonenhaushalt vermietet, schafft eine wesentliche Voraussetzung für nachhaltige Entwicklung; ebenso jedes Rentnerpaar, das eine Einliegerwohnung im zu gross gewordenen Einfamilienhaus vermietet. Jede Gemeinde, die Wohnmobilität in Einfamilienhausgebieten fördert, tut dies. Auch der Architekt und die Immobilienentwicklerin, die bei der umfassenden Gebäudesanierung kleine, attraktive Wohnungen für Einpersonenhaushalte oder für flexible Nutzungen planen und umsetzen, leisten wichtige Beiträge. Aber wirksam für den gesamten Siedlungsraum werden diese Massnahmen erst, wenn man sie systematisch unterstützt – politisch und gesellschaftlich. Damit wird eine (weitere) Konkretisierung von Eigentumsrechten verbunden sein ebenso wie eine Veränderung der Präferenzen der Wohnenden.

Aus Sicht der Autorinnen und Autoren besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Entwicklung hin zu einem geringeren Wohnflächenkonsum. Der bestehende Wohngebäudebestand ist ein grosses wirtschaftliches Kapital, das effizient eingesetzt werden muss. Er ist ein wichtiger Motor der Schweizer Wirtschaft (Bau- und Immobilienwirtschaft) und schafft Voraussetzungen für die Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen. Gelingt es der Schweiz, dieses Bedürfnis ihrer Einwohnerinnen und Einwohner zukünftig mit weniger Wohnraum zu

befriedigen, dann resultieren mittelfristig höhere Renditen für die Kapitalgeber, die zur weiteren Entwicklung des Bestands genutzt werden können.

2. Skizze des Handlungsspielraums: Wie senken wir den durchschnittlichen Wohnflächenbedarf?

In den letzten Jahren ist die durchschnittlich pro Person konsumierte Wohnfläche in der Schweiz stetig gestiegen. Um Massnahmen zur Umkehr dieses Trends zu entwickeln, brauchen wir ein gemeinsames Verständnis der Ursachen dieser Entwicklung. Das ist nicht ganz einfach, denn die Ursachen sind vielfältig und können sich gegenseitig beeinflussen, z. B. zunehmender Wohlstand, demographischer Wandel, individuelle Präferenzen, Veränderungen der gesellschaftlichen Wertvorstellungen bezüglich Wohnformen, Praktiken der Immobilienwirtschaft, raumplanerische und baurechtliche Vorgaben, Verteilung von Grundeigentum, Einkommen und Vermögen etc. Für die Entwicklung von Massnahmen, die von unterschiedlichen politischen, gesellschaftlichen und privatwirtschaftlichen Akteuren mitgetragen und umgesetzt werden, ist aber ein gewisser Konsens zu Ursache-Wirkungsketten notwendig. Daher haben wir uns entschieden, für die Begründung des Wohnflächenverbrauchs und der Handlungsoptionen einen Zugang über typische eigendynamische Entwicklungen von Wohnbiographien und Einflussfaktoren auf individuelle Wohnentscheidungen zu wählen. Anhand eines gemeinsamen Verständnisses der Entwicklung von Wohnbiographien kann/können

- der Einfluss des Kontexts verstanden werden, von dem problemrelevante wohnbiographische Entscheidungen gerahmt werden (z. B. die Lebenssituation des Haushaltes);
- der Zusammenhang mit gesellschaftlichen Entwicklungen auf der übergeordneten Ebene hergestellt werden (z. B. der demographische Wandel);
- konkrete Handlungsoptionen für öffentliche und unternehmerische Politiken abgeleitet werden (z. B. Massnahmen zur Förderung der Wohnmobilität);
- ein Bezug zu konkreten professionellen und/oder lebensweltlichen Erfahrungen der Menschen hergestellt werden, die an Diskussions- und Aushandlungsprozessen beteiligt sind. Dadurch wird die Auseinandersetzung weniger theoretisch und abstrakt. Probleme und Gelegenheiten werden schneller erkannt und direkter adressiert. Der Schritt von Analyse zu Handlung wird so erleichtert.

a. Kontext problemrelevanter wohnbiographischer Entscheidungen

Zur weiteren Vereinfachung der Diskussionsgrundlage beschränken wir uns auf Punkte in Wohnbiographien, die den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch massgeblich beeinflussen und potenziell entscheidend zu einer Reduktion beitragen können. Dabei gehen wir von der folgenden einfachen Überlegung aus:

Ende 2021 belegte eine Person in der Schweiz durchschnittlich 46.6. m² Wohnfläche. Überdurchschnittlich viel Wohnraum belegten erwachsene Personen in Einpersonenhaushalten (76.6 m²/Männer und 82 m²/Frauen) oder Paarhaushalten (55.5 m²). Diese Haushaltstypen machen knapp 70% aller Haushalte in der Schweiz aus (BFS, 2021). Ein Teil dieser Haushalte wird im Laufe der kommenden Jahre Kinder bekommen und dann voraussichtlich die Wohnfläche effizienter nutzen. Der grössere Teil dieser Haushalte ist aber bereits im fortgeschrittenen Alter. Haushalte, in denen ausschliesslich Personen über 65 Jahre leben, haben einen Flächenverbrauch

von durchschnittlich 71.2 m² pro Person. Eine Untersuchung basierend auf dem schweizerischen Haushaltspanel zeigt, dass diese Gruppe ihren Wohnflächenkonsum auch subjektiv als zu gross einschätzt (Delbiaggio & Wanzenried, 2018). Besonders bei Einpersonenhaushalten, die in Einfamilienhäusern leben (Ende 2020 rund 140'000 Personen), ist anzunehmen, dass sie ihre Wohnsituation (noch) nicht an eine veränderte Lebenssituation angepasst haben. Ähnliches gilt für einen Teil der 280'000 Paarhaushalte in Einfamilienhäusern sowie für einen Teil der rund 350'000 allein in einer Mietwohnung lebenden Personen im Rentenalter. Denn die Wohnmobilität nimmt im Lebensverlauf tendenziell ab und die Wohndauer am aktuellen Wohnort nimmt im Lebensverlauf zu (Höpflinger et al., 2019). So leben mehr als 50% der über 80-jährigen Personen bereits länger als 40 Jahre in der gleichen Wohnung.² Wenn über 50-jährige Menschen hingegen umziehen, erfolgt in der Regel eine Reduktion der Wohnfläche (Zimmerli, 2016).

b. Zusammenhang zur gesellschaftlichen Entwicklung auf übergeordneter Ebene

Um die aktuelle Eigendynamik des aktuellen Wohnflächenwachstums zu verstehen, muss der wohnbiographische Effekt mit der demographischen Entwicklung kombiniert werden. Die geburtenstärksten Jahrgänge sind aktuell zwischen 55 und 70 Jahre alt, also in einem Alter, in dem sich die beschriebene biographische Dynamik stark entfaltet. Bei den Jüngeren dieser geburtenstarken Jahrgänge ziehen Kinder aus, bei den Älteren wird im kommenden Jahrzehnt die Sterblichkeit insbesondere der männlichen Lebenspartner stark zunehmen.

Die geburtenstärksten Jahrgänge machen heute einen grossen Teil der gesamten Bevölkerung aus. Sofern sich die Wohnbiographien dieser Generation im kommenden Jahrzehnt ähnlich entwickeln wie die Wohnbiographien der heute über 70-jährigen Generation, wird deshalb sowohl der durchschnittliche Wohnflächenkonsum als auch der hohe Konsum von Wohnfläche weiter zunehmen. Gelingt es hingegen, einen Teil dieser Bevölkerungsgruppe in den kommenden Jahren dazu zu motivieren, ihren individuellen Wohnflächenverbrauch zu senken, dann steht wieder mehr Wohnraum für jüngere Haushalte zur Verfügung. So könnte der Trend zu einem steigenden Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche gebrochen oder sogar umgekehrt werden.

c. Ausgangspunkt für Handlungsoptionen für öffentliche und unternehmerische Politiken

Das Thema der Förderung der Wohnmobilität in der zweiten Lebenshälfte wurde im letzten Jahrzehnt viel diskutiert und vereinzelt wurden Lösungen realisiert (vgl. zum Beispiel Delbiaggio & Wanzenried, 2016, 2018; Zimmerli, 2016; Zumstein, 2021). Die Diskussion des kombinierten wohnbiographisch-demographischen Effekts steht jedoch erst am Anfang und das Potenzial möglicher Massnahmen zu diesem Effekt wurde – nach Kenntnisstand der Autorinnen und Autoren dieses Arbeitspapiers – bislang noch nicht systematisch untersucht.³

Aufgrund unserer Überlegungen sind wir aber überzeugt, dass der Wohngebäudebestand in der Schweiz zukünftig deutlich effizienter genutzt wird, wenn wir bei den heute 55- bis 70-jährigen Menschen ein Bewusstsein für die Bedeutung des Wohnflächenverbrauchs schaffen und sie zu

² https://zawonet.ch/site/assets/files/1101/zawonet_podium_2019_heyne.pdf

³ Eine Quantifizierung dieses Effekts liesse sich methodisch umsetzen, indem die hier entwickelte kausale Hypothese in einem relativ hoch aggregierten systemdynamischen Modell abgebildet wird und dessen Parameter mittels Zeitreihendaten zu relevanten Beständen (Wohnflächenverbrauch nach Altersgruppe und Haushaltstyp) und Veränderungsdaten (Wohnmobilitätsraten) geschätzt werden. Angesichts der hier entwickelten (dargestellten, da die Relevanz nicht entwickelt werden muss?) Relevanz der Problematik wird eine solche Untersuchung empfohlen. Dieser methodische Zugang eignet sich insbesondere, um Wirkungen systematischer Programme, die auf die Förderung der Wohnmobilität abzielen, beurteilen zu können.

einer Reduktion ihres Verbrauchs motivieren Als Ausgangspunkt für die Entwicklung von Massnahmen kann man auf folgenden Erkenntnissen zur Förderung der Wohnmobilität in der zweiten Lebenshälfte aufbauen.

- *Umzugsbereitschaft ist vorhanden, wenn geeignete Angebote da sind.*
Grundsätzlich ist ein wesentlicher Teil der über 50-Jährigen Menschen durchaus umzugsbereit. Zimmerli (2016) weist darauf hin, dass sich der wohnbiographisch bedingt steigende Wohnflächenverbrauch nicht linear fortsetzen wird, sofern die Generationen der Nachkriegs- und Wohlstands-Babyboomer (geboren 1943 bis 1950 bzw. 1957 bis 1966) ihrem eigenen Anspruch an Selbstbestimmung, Individualität und Mobilität gerecht werden (Perrig-Chiello/Höpflinger 2009: 16) . Jedoch findet Wohnmobilität im Alter nicht einfach statt: Es brauche attraktive Alternativen zu Familienwohnungen. Notwendig seien ein Wohnungsangebot, das den Wohnvorstellungen und der Zahlungsbereitschaft der älteren Generationen auf lokaler und regionaler Ebene entspricht (Höpflinger et al., 2019). (ebenda). Ein wesentlicher Wert für diese Zielgruppe, der in Immobilienkreisen eher wenig diskutiert werde, sei, dass eine Wohnung gemütlich bzw. gemütsvoll sein sollte (Höpflinger et al., 2019).
- *Angebote sollten lokal/regional verfügbar sein.*
Wohnungswechsel im Alter – sofern sie denn realisiert werden – beschränken sich oft auf einen nah-räumlichen Wechsel (Höpflinger et al., 2019). Von den 60- bis 69-Jährigen lebten nur 2% vor einem Jahr in einer anderen Wohngemeinde, und bei den über 70-Jährigen sind die Werte noch tiefer. Hochgerechnet auf 5 Jahre ergibt sich bei den 60- bis 69-Jährigen noch eine Wohnortsmobilität von 10% und bei den über 70-Jährigen von mehr als 5% (Höpflinger et al., 2019). Die Identität einer Person umfasst nicht nur Erinnerungen, Einstellungen und Vorlieben, sondern auch konkrete Orte und Dinge. Gerade die beiden Letztgenannten gewinnen im Alter an Bedeutung (Fässler, 2022).
- *Entscheidungen brauchen mehr Zeit.*
«Pensionierte fällen mit dem Umzug einen Entscheid für den Rest des Lebens. Somit sind sie auch treue Mieter, wenn sie einmal eingezogen sind. Pensionierte sind zwar offen für einen Umzug im Alter, stehen aber bei der Suche nicht unter Druck. Weil eine Nicht-Entscheidung immer eine Option ist, müssen eine neue Wohnung und ein neues Wohnumfeld hohe Erwartungen erfüllen. Pensionierte nähern sich langsam und von verschiedenen Seiten dem Angebot an. Der dynamische Mietwohnungsmarkt übergeht diese Zielgruppe von Wohnungssuchenden mit seinen Vermarktungsinstrumenten jedoch systematisch.» (Zimmerli, 2016)

Aufgrund dieser Erkenntnisse erwarten wir, dass die Generation der heute 55- bis 70-Jährigen tendenziell an einem ganz bestimmten Ort ein Wohnobjekt mit ganz bestimmten Eigenschaften sucht und diese Suche längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Daher sollte eine systematische Intervention ganz besonders auf der kommunalen und allenfalls regionalen Ebene ansetzen. Dazu ist eine Koordination erforderlich zwischen Akteuren, die auf lokaler Ebene in Umzugsentscheidungen, Wohnentscheidungen, Vermietungs- und Kaufentscheidungen, Planungsentscheidungen und Bauentscheidungen involviert sind. Dies sind beispielsweise Wohngebäudeeigentümer, Unternehmen im Facility Management, Immobilienmakler oder die kommunale Politik und Verwaltung (z.B. bei Baubewilligungen).

d. Beteiligung an Diskussions- und Aushandlungsprozessen

Auch wenn wir mit diesem Ansatz auf die spezifische Zielgruppe der heute 55- bis 70-Jährigen fokussieren, müssen Massnahmen immer ein lokales «Wohnsystem» adressieren mit allen relevanten Akteuren. Das kann die heutigen und zukünftigen Bewohnenden einschliessen (inkl. Nachbarschaften), Immobilienbesitzern, Investoren (bei Um- und Erweiterungsbauten), lokale Ortplaner, andere Vertreter der Orts-, Quartiers- und Standverwaltung sowie der Kommunalpolitik. Daher sind Diskussions- und Aushandlungsprozesse notwendig, um eine gemeinsame Vorstellung von einer erstrebenswerten Veränderung zu entwickeln. Wie man diese Prozesse gestaltet, wer sie ermächtigt und welche Massnahmen daraus resultieren können, hängt von dem Kontext ab, insbesondere von möglichen Eigentumsformen. Hier kann man beispielsweise von Erfahrungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau lernen; aber insbesondere im privaten und renditeorientierten Wohnungsbau müssen neue Formen der Zusammenarbeit entwickelt werden. Zentral dabei ist, Vertrauen in sich verändernde Wohnsituationen zu schaffen, z.B. durch Mitwirkung, Erleichterung von Suche und Umzug oder Vertragsgestaltung zur Erhöhung der Wohnsicherheit. Für Menschen in der Zielgruppe der 50- bis 70-Jährigen bedeutet das in den meisten Fällen, ihren Wohnraum zu verkleinern und/oder flexibler zu gestalten (z.B. mit flexiblen Grundrissen oder Jokerzimmern). Motivation für eine Anpassung der Wohnsituation sind häufig – aber nicht ausschliesslich – biographische Veränderungen. Konkrete Umzugsentscheidungen können auch durch neue Angebote ausgelöst werden, z.B. Angebote zur Unterstützung von Wohnungssuche und Umzug oder Immobilienentwicklungen im lokalen/regionalen Umfeld. Handelnde sind in erster Linie die genannten lokalen Akteure selbst.

Wo die Logiken der einzelnen lokalen Akteure eine Kooperation im Sinne des beschriebenen Zwecks systematisch verunmöglichen bzw. erschweren, sind die übergeordneten Bedingungen entsprechend anzupassen.⁴

3. Konkretisierung der Handlungsfelder (Workshop-Ergebnisse)

Diese Vorstellung einer Weiterentwicklung lokaler Wohnsysteme – verstanden als Nachbarschaften im bestehenden Siedlungsgefüge – diente als Ausgangspunkt für das Konzept eines Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern von institutionellen Immobilieninvestoren sowie Gemeindebehörden/-politik im März 2023 in Zürich. Weiter vertreten waren Beratungsunternehmen für Wohn- bzw. Wohnbaufragen, Verbände sowie Bundesämter, die die übergeordneten Rahmenbedingungen mitgestalten, ausserdem Forschende mit unterschiedlichen disziplinären sowie inter- und transdisziplinären Perspektiven.

Als Ausgangshypothese der Diskussion wurde angenommen, dass alle relevanten Akteure an einer effizienten Nutzung der bestehenden Wohngebäude interessiert sind.

- Ein wesentlicher Teil der Bewohnenden zwischen 55- und 70-Jahren ist durchaus bereit auf weniger Fläche zu wohnen, wenn passende Zugänge zu Lösungen bestünden (siehe Abs. 2).

⁴ Diese hier beschriebene Sichtweise auf einen systemischen Transitionsprozess wurde im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms «Nachhaltige Wirtschaft» im Bereich der Baustoffindustrie als Co-Evolution von Geschäftsmodellen und öffentlichen Politiken beschrieben (Kytzia et al., 2020). Es wird empfohlen und angestrebt, diesen Ansatz auf die Wohnmobilität in der zweiten Lebenshälfte zu übertragen, wobei die co-evolutionäre Betrachtung nicht auf Geschäftsmodelle und öffentliche Politiken beschränkt, sondern zusätzlich noch die Co-Evolution der Wohnpräferenzen (z.B. Präferenzen zu Wohnformen) mit einschliesst.

- Eigentümerinnen und Eigentümer können bei effizienterer Wohnraumnutzung mehr Bedürfnisse mit der gleichen Wohnfläche abdecken. So erhöhen sie ihren Umsatz pro m² Wohnfläche – sei es durch höhere Mieten oder durch zusätzliche Dienstleistungsangebote. Gleichzeitig nehmen sie so ihre gesellschaftliche Verantwortung bezüglich Klimaschutz und Wohnraumversorgung wahr.
- Auch Gemeinden handeln durch Förderung flächeneffizienten Wohnens im eigenen und im öffentlichen Interesse. Dies umfasst nicht nur den Klimaschutz, sondern auch viele andere Ziele wie die effiziente Nutzung von Infrastrukturen, die Reduktion von Landnutzungskonflikten oder im Mobilitätsmanagement.

Die Leitfragen für die Diskussion basieren auf diesen Hypothesen:

- Wie können Geschäftsmodelle von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern sowie Institutionen des Wohnungs- und Immobilienmarkts so angepasst werden, dass die Synergiepotentiale zwischen individueller Wohnqualität, langfristigen Renditen und ressourcenschonender und klimaneutraler Siedlungsentwicklung genutzt werden können?
- Unter welchen Bedingungen können Wohnende dazu motiviert werden nur so viel Wohnfläche zu konsumieren wie sie tatsächlich brauchen; insbesondere durch Veränderung der Wohnsituation in ihrer zweiten Lebenshälfte?
- Welche Rolle soll die öffentliche Hand dabei spielen?

Zielsetzung der Diskussion am Workshop war es, Transitionsprojekte anzustossen, die in Kooperation mit den beteiligten Akteuren umgesetzt werden können. Unter diesem Begriff verstehen wir Projekte, die dazu beitragen, den notwendigen Veränderungsprozess in der heutigen Nutzung von Wohnraum anzustossen. Diese Projekte unterstützen Lern- und Suchprozesse mit denen sich das gesamte institutionelle Regime des Wohnens verändert. Dazu wurden fünf Handlungsfelder abgeleitet, in denen Transitionsprojekte entwickelt werden könnten, z.B. Initiativen, Experimente und Strukturveränderung im Rahmen der Umgestaltung lokaler Wohnsysteme (Abbildung 1).

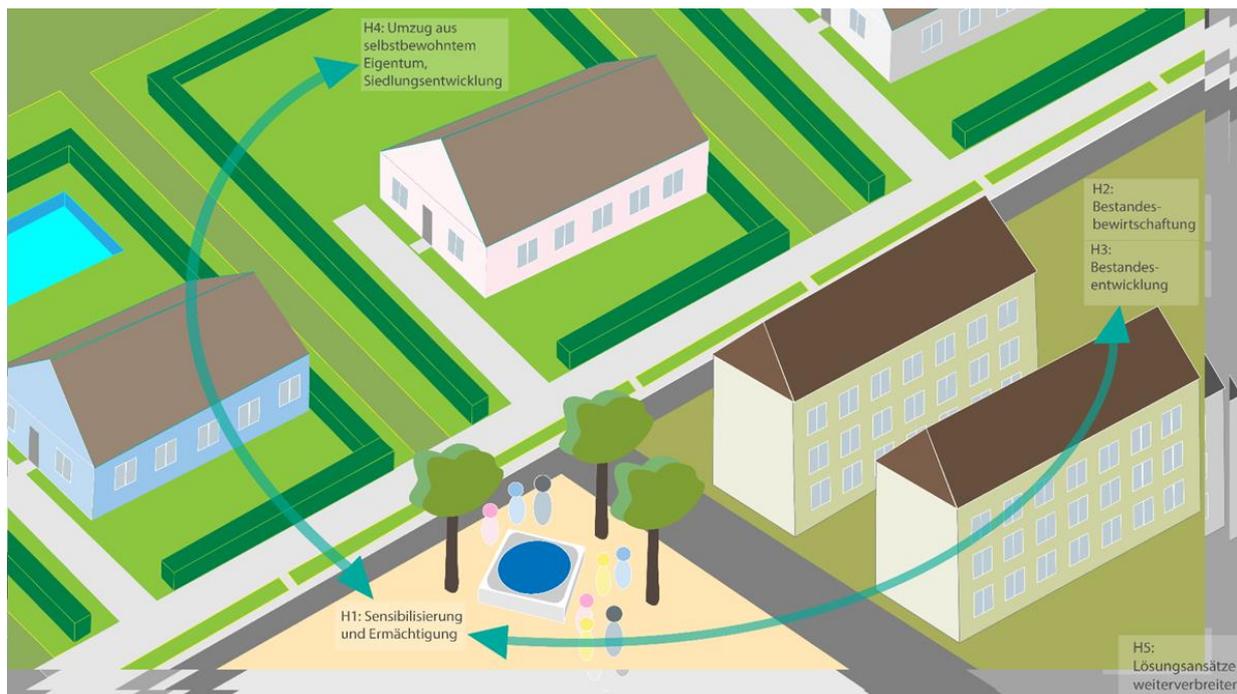


Abbildung 1: Überblick über die Handlungsfelder. Eigene Darstellung.

Die Teilnehmenden wurden vor dem Workshop gebeten, schriftlich ihre Überlegungen zu ausgewählten Handlungsfeldern zu formulieren. Diese Überlegungen wurden am Workshop diskutiert und vertieft.

Die Ergebnisse der Diskussion werden in den folgenden Abschnitten anhand dieser fünf Handlungsfelder zusammengefasst.

3.1 Ermächtigung und Sensibilisierung der Wohnenden (Handlungsfeld 1)

Zuallererst setzt die Veränderung bei den Wohnenden selbst an, damit diese ihre Wohnbedürfnisse auf kleinerer Fläche (besser als bisher?) erfüllen können. Im Handlungsfeld **Ermächtigung und Sensibilisierung** wird die Frage diskutiert, wie Wohnende der Zielgruppe systematisch angesprochen, sensibilisiert, vernetzt, motiviert und befähigt werden können, aktiv Lösungsansätzen zu entwickeln für die Anpassung ihres Wohnflächenverbrauch an ihre tatsächlichen Bedürfnisse.

Dabei können wir auf (globale) Trends aufbauen in Richtung postmaterieller Gesellschaft. Nach Auffassung einiger Workshopeteilnehmenden ist eine kulturelle Veränderungsdynamik erkennbar, in der sich Menschen weniger stark durch den Besitz an Gütern (z. B. Immobilien) definieren, sondern durch immaterielle Werte (z. B. Gemeinschaft). Diese Dynamik sollte im Zusammenhang mit der Wohnflächenfrage aufgenommen und gezielt unterstützt werden. Im kommunalen Kontext könnte man Massnahmen entwickeln, um den Dialog innerhalb der Zielgruppe gezielt zu fördern und gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln.

Diese Aufgabe könnte laut Workshopeteilnehmenden z. B. eine «regionale Fachstelle für Wohnförderung» wahrnehmen, die als eine Art Gemeinwesen- oder Nachbarschaftsstelle konzipiert wird. Sie kann auch aufsuchende Arbeit an Orten, an denen sich die Zielgruppen aufhalten, mit einbeziehen. Es geht darum, einen soziokulturellen Dialog und Prozess anzustossen und über einen längeren Zeitraum weiter zu entwickeln. Ein Gemeindepräsident sagte am Workshop: «Um wirklich Lösungen zu finden, die funktionieren und die Menschen ins «Machen» bringen, reicht

Sensibilisierung nicht aus. Es braucht Partizipation, indem mit dem Betroffenen gemeinsam neue Lösungen entwickelt werden.»

Dazu sollten aber auch Ressourcen zur Verfügung stehen, um konkrete Lösungen umzusetzen, wie beispielsweise eine gezielte Senkung von Hürden und Transaktionskosten für Wohnungswechsel im Einzelfall. Es müssen einfache Lösungen zur Verfügung stehen, z. B. ein Dialog über Bedingungen und Bedürfnisse betreffend eine Veränderung der Wohnsituation und ein Zugang zu einem diversen Pool von kommunal/regional verfügbaren Wohnungen. Hier sollten dann individuelle Beratung und Begleitung anschliessen, z. B. durch «Umzugslotsen»; zudem ist finanzielle Unterstützung für die Umzugskosten denkbar.

In diesem Kontext sollte die Verteilung der Rollen zwischen öffentlicher Hand und privaten Investorinnen und Investoren neu ausgehandelt und verbindlich geklärt werden. Private Investoren haben eine Schlüsselrolle in diesem Prozess als Eigentümer/Investoren und Auftraggeber der Immobilienbewirtschaftung (siehe Handlungsfeld 2). Damit stellen sie den möglichen Pool an kommunalen Wohnungen, der in einem solchen Prozess als «Spielmasse» genutzt werden kann. Um individuellere Lösungen zu entwickeln, könnten auch neue Wohnimmobilienprojekte im Rahmen öffentlich moderierter Beteiligungsprozesse entwickelt werden, z. B. im Rahmen von Public-Private-Partnerships. Mit solchen individuelleren Lösungen könnte auch dem Anspruch nach «Selbstbestimmung, Individualität und Mobilität» der «Babyboomer-Generation» entsprochen werden.

Auf der Seite der öffentlichen Hand liegen die Initiative und Verantwortung für solche Prozesse bei den Gemeinden. Sie können Ansätze entwickeln, in der Praxis testen und im Erfolgsfall skalieren, gegebenenfalls auch über die Gemeindegrenzen hinaus auf regionaler Ebene. Diese Prozesse stellen aber hohe Anforderungen an personelle und finanzielle Ressourcen, die viele Gemeinden heute nicht erfüllen können; die autonome Handlungsfähigkeit der Gemeinden ist hier gezielt von der übergeordneten Ebene zu stärken (vgl. Handlungsfeld 5).

Die Arbeit auf Gemeindeebene sollte aber durch eine Sensibilisierungskampagne auf nationaler Ebene gezielt unterstützt werden. Mögliche Botschaften wären: «Ich will so wohnen, wie es für mich auch längerfristig passt»; «Zu zweit oder allein ist eine Familienwohnung zu gross»; «Eine kleinere Wohnung ist gemütlicher»; «In meinem Alter tun Veränderungen gut»; «Ich übernehme gesellschaftliche Verantwortung und erhalte dafür die passende Unterstützung von der Gemeinde»; «Gemeinsam Wohnideen und Wohnlösungen entwickeln macht auch Spass.»

3.2 Bestandesbewirtschaftung (Handlungsfeld 2)

Damit diese Ermächtigung und Sensibilisierung auf fruchtbaren Boden fallen kann, braucht es nicht zuletzt passende und zugängliche Alternativen im Wohnungsbestand im näheren Umfeld (Wohnortgemeinde oder Region). Dieser Bestand wird «bewirtschaftet», d.h. betrieben, unterhalten und vermietet. Von dieser **Bestandesbewirtschaftung** können Impulse zur Anpassung der Wohnsituation ausgehen: durch Schaffen von Zugängen zu attraktiven Wohnangeboten (Pull-Strategie) und durch Schaffen von Anreizen und Vorschriften, in der bestehenden Wohnsituation den Raum effizienter zu nutzen (Push-Strategie).

Im Sinne einer «Pull-Strategie» sollte die Zielgruppe der 55 - 70-Jährigen einen systematischen und privilegierten Zugang zu Wohnungen erhalten, die ihren Bedürfnissen entsprechen (preislich, örtlich und qualitativ), wenn ein Wohnungswechsel zu einer effizienteren Nutzung von Wohnraum führt. Die Workshopteilnehmenden schilderten verschiedene Ansätze, die Zugangsschwellen für über 50-Jährige zum Mietwohnungsmarkt zu senken. Die Hürde besteht darin, dass

Wohnentscheidungen in diesem Lebensalter in der Tendenz als bedeutender und folgenreicher wahrgenommen werden als bei Jüngeren. Sofern keine Zwangslage besteht, in der eine Wohnung dringend gefunden werden muss, sind Annäherungs- und Entscheidungsprozesse bei einem Wohnungswechsel langsamer. Massnahmen, die genannt und bereits umgesetzt werden, sind beispielsweise, dass Wohnungen gezielt länger ausgeschrieben (auch in Print-Medien) und nicht nach dem Prinzip «first come – first serve» vergeben werden. Auf den ersten Blick scheint diese Forderung die jüngere Generation zu benachteiligen. Man darf aber nicht übersehen, dass durch den Wohnungswechsel der Zielgruppe insgesamt mehr Wohnraum zur Verfügung steht. Das kommt jüngeren Familien zugute – sofern geeignete Rahmenbedingungen geschaffen werden, z.B. durch eine entsprechende Preisgestaltung

Die Möglichkeiten einer «Push-Strategie» wurden im Rahmen des Workshops eher kontrovers diskutiert. Die Workshopteilnehmenden sehen kaum Möglichkeiten für private Eigentümer, ihre Vermietungspraxis den gesellschaftlichen Zielsetzungen anzupassen. Entsprechende Massnahmen werden zurzeit mehrheitlich abgelehnt wie z. B. flächendeckende Belegungsvorschriften für nicht subventionierte Wohnungen, systematische Privilegien bei guter Belegung oder bei Umzug in eine kleinere Wohnung, ein Recht der Mietenden auf kostenneutralen Wohnungstausch (nicht nur innerhalb des eigenen Portfolios) zur Erhöhung der Nutzungseffizienz. Dabei wäre es grundsätzlich im wirtschaftlichen Interesse privater Eigentümer, die Nutzungseffizienz zu erhöhen. Innerhalb des Portfolios eines Eigentümers kann es wirtschaftlich sein, den Umzug einer langfristig mietenden Partei in eine kleinere Wohnung aus dem eigenen Portfolio finanziell besonders attraktiv zu gestalten, damit die grössere Wohnung dann zu ortsüblichen Konditionen neu vermietet werden kann (z. B. Umzugs-Miet-Modell der GVBS, (Zumstein, 2021). Die Wirkung solcher Modelle wird jedoch dadurch begrenzt, dass sie nur innerhalb des Portfolios bestimmter Anbieter funktionieren. Diese sind an gegebenen Standorten historisch bedingt oft homogen und bieten somit wenig Alternativen für eine Verkleinerung. Ausserdem funktionieren sie nicht für den Auszug aus dem selbstbewohnten Eigentum. Es wäre zu erforschen, ob innerhalb eines lokalen, heterogenen Pools von Wohnungen verschiedener Eigentümer gewinnbringende Modelle für solche Transaktionen identifiziert werden können, in denen wirtschaftliche Vor- und Nachteile zwischen den Eigentümern und Mieterinnen und Mietern ausgeglichen werden. Mit interessierten Gemeinden und Eigentümern sollte die Machbarkeit solcher Lösungen in der Nische getestet und optimiert werden.

Ein solcher heterogen zusammengesetzter Wohnungspool wurde von den Workshopteilnehmenden als «kommunale Manövriermasse» bezeichnet, die den Handlungsspielraum für den angestrebten Veränderungsprozess schafft. Er könnte von der Gemeinde aber auch durch private Unternehmen im Auftrag verschiedener Grundeigentümer bewirtschaftet werden. Ein wichtiger Hebel der Gemeinde ist das Ermöglichen eines Wachstums dieses Wohnungspools, z. B. durch Baubewilligungen. Das unterstützt den Veränderungsprozess, weil durch die Dynamik der Wohnbiographien neue Einpersonenhaushalte entstehen, für die es im Bestand meist keine entsprechenden Angebote gibt. Diese Entwicklung kann durch eine veränderte Bestandsbewirtschaftung allein nicht aufgefangen werden. Aber eine veränderte Bestandsbewirtschaftung könnte auch dazu beitragen, dass weniger neue Einfamilienhaushalte entstehen. Würden beispielsweise grössere Wohnungen und Häuser vermehrt frei und mit Belegungsvorschriften vermietet, ergäbe sich so durchaus ein Marktvorteil für Nachfragerinnen und Nachfrager, die Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte suchen, z. B. Wohngemeinschaften. Allerdings sollten solche Effekte nicht überschätzt werden, da viele Haushalte in der Zielgruppe der 55- bis 70-Jährigen heute eher kleine Haushalte bevorzugen. Deshalb ist unbestritten, dass eine Transformation des Bestands in Richtung kleinere und flexiblere Wohnangebote nötig ist, um

den Trend zu höherem Wohnflächenkonsum zu verändern. In diesem Zusammenhang wiesen Workshopteilnehmenden darauf hin, dass der ältere Teil des Wohngebäudebestands wieder eine höhere Wertschätzung erfahren sollte. Gerade ältere Liegenschaften verfügen oft über kleinere Wohnungen, die sich für flächeneffizientes Wohnen eignen bzw. deren Erhalt flächeneffizientes Wohnen ermöglicht. Mit diesem Teil des Bestands sollte man zukünftig sorgfältiger umgehen und eher punktuell baulich eingreifen.

Eine solche Strategie mit wenig Wachstum erhält nur einen Hebel, wenn lokal die geeigneten räumlichen Ressourcen mobilisiert werden können. Das hängt aber von den Grundeigentümern ab und ihrer Bereitschaft, an diesem Veränderungsprozess aktiv mitzuwirken. In diesem Zusammenhang ist die Frage zu stellen und zu untersuchen, wie der Grundsatz «Eigentum verpflichtet» verstärkt eingefordert werden kann. Aufgrund der zentralen Bedeutung der hier geforderten Veränderung für die nachhaltige Entwicklung der Schweiz (siehe Abschnitt 1), sollte sich der demokratische Entscheidungsprozess Zugriff auf diese Ressourcen verschaffen und gezielte Eingriffe unterschiedlicher Tiefe in die Eigentumsfreiheit ermöglichen, bis hin zur Debatte über punktuelle Enteignungen, wo keine anderen Lösungen gefunden werden können.

3.3 Bestandesentwicklung (Handlungsfeld 3)

Der grösste Teil der Wohnungen besteht und wird in den nächsten 10 Jahren weder transformiert noch neugebaut. Und für eine nachhaltige Entwicklung sollte der Neubau in den kommenden Jahren begrenzt werden (siehe Abschnitt 1). Doch es gibt im heutigen Wohngebäudebestand wesentliche Angebotslücken für die Zielgruppe der 55- bis 70-Jährigen (siehe Handlungsfeld 2). Im Handlungsfeld **Bestandesentwicklung** wurde daher am Workshop diskutiert, wie mit baulichen Eingriffen im Bestand (Erweiterungen, Sanierungen und wie sinnvoll auch Neubauten) die Bedürfnisse der Zielgruppe systematisch adressiert werden können. Dabei folgte die Diskussion dem Ansatz des «lokalen Wohnsystems», der vom existierenden Siedlungsgefüge und bestehenden Nachbarschaften ausgeht. Fragen wie «Wer wohnt bereits **hier**? Und was fehlt **hier**?» sollen eine Entwicklung leiten, die über die Grenzen einzelner Gebäude und Parzellen hinausgeht und auch die den privaten Bereich umgebenden halböffentlichen und öffentlichen Räume mit einbezieht.

Die Workshopteilnehmenden sehen in der Bestandesentwicklung eine grosse Chance für Kooperationen zwischen institutionellen Immobilieninvestoren und Gemeinden. Bauland ist eine Schlüsselressource und Gemeinden können über die Instrumente der Raumplanung, die Bewilligungsverfahren sowie ggf. Baurechtsverfahren die Entwicklung konkreter Bauverfahren beeinflussen. Das kann genutzt werden, um öffentliche und private Interessen auszuhandeln und aufeinander abzustimmen. Nach Aussagen der Workshopteilnehmenden werden diese Möglichkeiten aber heute noch nicht systematisch genutzt, um eine effiziente Nutzung des Wohnraums zu unterstützen. Gemeinden verpassen dadurch wichtige Gelegenheiten, die Entwicklung des Wohnangebots aktiv mitzugestalten.

Im Workshop wurde die Notwendigkeit einer **aktiven Wohn- und Bodenpolitik** für Gemeinden klar herausgestellt. Sie soll dazu dienen, den Wohnflächenverbrauch zu senken und die Bevölkerung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum zu versorgen. Nach Aussagen der Workshopteilnehmenden sind Wissen, Instrumente, Konzepte und Beratungsangebote vorhanden, aber nicht systematisch zusammengefasst, zugänglich und umsetzbar. Akteure arbeiten oft nur punktuell zusammen. Es fehlt häufig eine starke und frühzeitige Kooperation verschiedener Akteure aus Wirtschaft, Gesellschaft und Politik. Die am Workshop vertretenen institutionellen

Immobilieninvestoren zeigten sich interessiert an solchen Lösungsansätzen und Kooperationsmöglichkeiten.

Gemeinden müssen sich systematisch den Fragen stellen: Wer wohnt bereits hier? Wie ist die Altersverteilung in unseren Quartieren, unserer Gemeinde? Sind die Quartiere gut altersdurchmischt und gibt es Wohnangebote für unterschiedliche Bedürfnisse? Gibt es zentral gelegene, kleine und bezahlbare Wohnungen? Gibt es in allen Quartieren genügend bezahlbare Wohnungen, die sich für ein selbständiges Leben in der zweiten Lebensphase eignen? Entsprechen Infrastruktur und Dienstleistungen den unterschiedlichen Bedürfnissen? Ermöglicht das lokale Wohnangebot sowohl zurückgezogenes als auch gemeinschaftliches Wohnen? Gibt es in allen Quartieren einen vielfältigen Mix an Wohnangeboten und Nutzungen, der Wohnmobilität in der Nähe ermöglicht, wenn sich die Bedürfnisse verändern? Aufgrund solcher Fragen ist eine Wohnraumstrategie zu entwickeln, in die die privaten Grundeigentümer systematisch eingebunden werden müssen. Für die Umsetzung dieser Strategie sollten Gemeinden eine aktivere Rolle einnehmen (z.B. im Baubewilligungsprozess). Hier wird eine Entwicklung weg von einem reinen Kontrollorgan hin zu einer aktiv beratenden Stelle gefordert. Viele, besonders kleinere Gemeinden, verfügen aber über unzureichende personelle und finanzielle Ressourcen, um diese anspruchsvollen Rollen in der Strategieentwicklung und Umsetzung allein oder in regionaler Kooperation erfolgreich wahrzunehmen. Hier gilt es zu ermitteln, welche Angebote und Rahmenbedingungen dies ermöglichen (vgl. Handlungsfeld 5). Es ist bereits viel Knowhow vorhanden, das gebündelt, systematisiert und den Gemeinden zugänglich gemacht werden sollte.

Vertreter:innen **institutioneller Immobilieninvestoren** äusserten sich am Workshop sehr positiv zu solchen Kooperationen. Sie richten ihre Projekte bereits heute an zukünftig erwarteten Wohnbedürfnissen aus und sehen hier Synergien mit dem öffentlichen Interesse. Aktuell passen sie das Wohnangebot der stark steigenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen an. Sie wählen Wohnungsschlüssel bewusst und entwickeln kleine und kompakte Grundrisse. Sie begrüßen grundsätzlich eine aktivere Rolle kommunaler Behörden, um die Entwicklung des Wohnraums im lokalen öffentlichen Interesse zu ermöglichen und zu begleiten. Es stellt sich aber die Frage, wie auch kleinere Immobilieneigentümer für eine solche Zusammenarbeit sensibilisiert und gewonnen werden können. Ein beispielhafter Ansatzpunkt sind «Entwicklungslotsen», die Immobilienentwicklungen begleiten analog zu den «Sanierungslotsen» des Energieinstituts Vorarlberg, die Eigentümer bei energetischen Sanierungen beraten. Die Wirkung solcher Beratungsangebote könnte deutlich verstärkt werden, indem man Gemeinden mehr Eingriffsmöglichkeiten gibt. Hier gilt es zu erforschen und politisch auszuhandeln, wie ein problemadäquates Gleichgewicht zwischen Eigentumsfreiheit und Kooperationsverpflichtung regulatorisch gestaltet werden kann.

Bei aller Kooperation ist aber absehbar, dass bestimmte Angebote und Praktiken eher auf öffentlichem als auf privatem Grundeigentum umsetzbar sind wie beispielsweise flexible Raumkonzepte und preisgünstige Wohnungen. Die am Workshop vertretenen institutionellen Investoren nehmen vor allem flexible Raumkonzepte als Zusatzrisiko wahr, z. B. zumietbare Räumen, Jokerzimmer, Clusterwohnungen, Gemeinschaftsflächen statt Privaträume oder Hallenwohnungen. Angebote preisgünstiger Wohnungen hingegen sind im Rahmen spezifischer Anlagestrategien möglich. Wenn solche Angebote die Wohnmobilität fördern könnten, sollten Rahmenbedingungen geschaffen werden, um entsprechende Projekte auch auf privatem Grund zu ermöglichen. Kurzfristig können Gemeinden aber auch Land erwerben, um solche Projekte an geeigneten Standorten anzustossen und damit subsidiär Lücken zu schliessen.

Workshopteilnehmende forderten ein deutlich aktiveres Flächenmanagement von Gemeinden, um deren Handlungsspielraum zu vergrössern. Dazu sollte der kommunale Landerwerb regulatorisch unterstützt werden, z. B. durch einen expliziten Auftrag in den Gemeindeordnungen. Darauf aufbauend könnten Gemeinden zielgerichtete Akquisitionsstrategien entwickeln und verfolgen, um den gesamten Wohngebäudebestand in der Gemeinde effizienter zu nutzen. Eine Möglichkeit dazu wäre die Vergabe von Baurechten für gemeindeeigenes Land an private Entwickler mit Verpflichtung zu bestimmten Wohnangeboten oder zu einem bestimmten Anteil an preisgünstigem Wohnraum. Hier könnten auch interessierte Einwohnerinnen und Einwohner zu Mitwirkungsprozessen eingeladen werden. Wie in Handlungsfeld 1 dargelegt, sind partizipative Prozesse im Sinne des Mitgestaltens und Mitentwickelns ein geeignetes Mittel zur Aktivierung der Zielgruppe. Verfügt die Gemeinde über eigenes Land, kann sie solche Prozesse nicht nur organisatorisch unterstützen, sondern auch die Schlüsselressourcen dazu zur Verfügung stellen. Ob und unter welchen Rahmenbedingungen solche Prozesse multiplizierbar und skalierbar sind, ist zu überprüfen.

Wohnraumstrategien sollten aber unbedingt auch eine insgesamt hohe Siedlungsqualität anstreben. Menschen sind eher bereit umzuziehen, wenn das neue Wohnumfeld ihren Bedürfnissen besser entspricht. Das betrifft die Gestaltung und Nutzung des (halb-)öffentlichen Aussenraums, die Nahversorgung und den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Aber auch das Image des neuen Wohnumfelds kann eine Reduktion der Wohnfläche rechtfertigen – auch im jeweiligen sozialen Umfeld. In diesem Sinne ist hohe Siedlungsqualität aber auch mit standortbedingt hohen Mietpreisen verbunden. Es stellt sich daher die Frage, ob eine in Aussicht gestellte zukünftige Verbesserung der Siedlungsqualität bereits ausreicht, um einen Wechsel der Wohnung anzustossen. Solche Anstrengungen sind bei Projekten der Areal- und Quartiersentwicklung erkennbar – vor allem in urbanen Räumen. Am Workshop wiesen Vertreterinnen und Vertreter der Investoren darauf hin, dass in solchen Projekten häufig zu viel Verantwortung an die privaten Immobilienentwickler weitergegeben wird. Siedlungsqualität entstünde nicht innerhalb der Grenzen einzelner Areale, sondern «dazwischen» und im gesamten Gefüge einer Siedlung. Zudem sind längere Zeiträume notwendig, um spürbare Verbesserungen der Siedlungsqualität zu erreichen. Für die Generation der 50+-Jährigen sind aber solche langfristigen Perspektiven deutlich weniger attraktiv, insbesondere wenn das Vertrauen in eine kontinuierliche Entwicklung fehlt.

3.4 Wohnsituation in selbstbewohntem Eigentum verändern (Handlungsfeld 4)

Dieses Handlungsfeld fokussiert auf die Frage, wie Mitglieder der Zielgruppe ihre **Wohnsituation in selbstbewohntem Eigentum verändern**. Hier sind weitere Themen angesprochen wie Finanzierung und Sicherung der Altersvorsorge, Wohnsicherheit sowie Übertragung des Eigentums an die folgende Generation.

In Gemeinden, die stark von Einfamilienhaussiedlungen geprägt sind, sollten individuelle Beratungsleistungen gefördert werden (siehe Handlungsfeld H1), die spezifisch auf Bedürfnisse von Menschen zugeschnitten werden, die zu zweit oder allein ein Einfamilienhaus bewohnen. Dazu ist der Einbezug von Notarinnen und Notaren sowie Architektinnen und Architekten nötig, um den Generationenstau bei der Weitergabe von Einfamilienhäusern abzubauen. Aber auch ein Weiterbewohnen von Einfamilienhäusern sollte unterstützt werden, indem man vielfältige Ansätze entwickelt und bekannt macht für eine intensivere Nutzung der Wohnfläche. Dies könnte beispielsweise durch Nutzungsboni für Anbauten/Aufstockungen mit Einliegerwohnungen oder flexible Konzepte erfolgen und beispielsweise eine höhere Ausnutzung des Grundstücks

ermöglichen. Aber auch neue kooperativer Finanzierungsmodelle zur Weiterentwicklung der Liegenschaft könnten Anreize schaffen, da die Zielgruppe der 55- bis 70-Jährigen ihren finanziellen Spielraum sichern möchte, z.B. Kofinanzierung durch private oder öffentliche Investoren.

Zur Förderung des Umzugs aus selbstbewohntem Eigentum müssen verschiedene Hemmnisse abgebaut werden. Im Workshop angesprochen wurden die Angst vor Komfortverlust, die finanzielle Belastung, finanzielle Unsicherheit bei einer Veränderung sowie der Verlust der Wohnsicherheit. Hier sind einfache, personalisierbare und überzeugende Konzepte gefordert, z.B. Garantien durch die Gemeinde. Wesentlichen Einfluss hat die Entwicklung des Wohnangebots und Aktivierung/Beteiligung der Zielgruppe (siehe Massnahmen in den Handlungsfeldern 1-3). Zur Gewährleistung der Wohnsicherheit wurden am Workshop ausserdem Ansätze diskutiert, Einfamilienhausgebiete im Rahmen von Public-Private-Partnerships zu entwickeln. Einfamilienhäuser könnten aus dem Privateigentum an eine öffentlich-privat getragene Gesellschaft übertragen werden, die den ehemaligen Eigentümerinnen und Eigentümern eine Teilhaberschaft ermöglicht. Diese könnte man mit besonderen Rechten verbinden, z.- B-. eine Garantie auf eine bedürfnisgerechte Wohnung vor Ort und die Übernahme der Mietkosten durch die Gesellschaft im Rahmen eines Aktienrückkaufprogramms bzw. der Dividendenausschüttung. Alternativ könnten die Teilhaberrechte auch auf Nachkommen übertragbar sein. Solche Geschäftsmodelle bedingen aber ein hohes Mass an Vertrauen zwischen den beteiligten Akteuren, das durch Beteiligung der öffentlichen Hand gefördert werden könnte. Gemeinden könnten ihrerseits von solchen Modellen profitieren, wenn es gelänge, zusammenhängende Einfamilienhausgebiete in solche Public-Private-Partnerships zu überführen. Dadurch würde eine Siedlungsentwicklung im Bestand über die Parzellengrenzen hinweg möglich. Aus Sicht einiger Workshopteilnehmenden wäre das öffentliche Interesse an einer solchen Entwicklung erheblich und würde eine entsprechende Investition öffentlicher Mittel rechtfertigen, inkl. Garantien an die ehemaligen Hauseigentümerinnen und -eigentümer.

Einige Expertinnen und Experten wiesen am Workshop auch darauf hin, dass das Steuerrecht eine intensivere Nutzung von Wohneigentum beeinflusst. Die angestrebte Abschaffung des Eigenmietwerts beispielsweise würde die Kosten einer ineffizienten Nutzung von Wohnraum durch die Zielgruppe senken. Das gleiche gelte für die Möglichkeit, den Eigenmietwert bei einer Unternutzung des selbstbewohnten Wohnraums herabzusetzen. Die möglichen Anreize einer Gestaltung der Grundstückgewinnsteuer bei der Übertragung von Grundeigentum für eine effizientere Nutzung von Wohnraum sollten vertieft untersucht werden.

3.5 Übergeordnete Unterstützung der Transition lokaler Wohnsysteme (Handlungsfeld 5)

Die in den Handlungsfeldern 1-4 beschriebenen Massnahmen zur Transition lokaler Wohnsysteme werden deutlich wirksamer, wenn sich auch übergeordnete Rahmenbedingungen verändern. Dieses letzte Handlungsfeld 5 fokussiert auf diesen Zusammenhang. Es wird unterschieden zwischen Informations- und Lenkungsmassnahmen sowie Veränderungen in den regulativen Rahmenbedingungen.

a. Wissenstransfer durch Bund, Verbände und Akteure des Bildungssystems

Für viele der beschriebenen Innovationen und Veränderungen bestehen die nötigen Bedingungen bereits. Die Umsetzung ist eine Frage des Zusammentragens, der Systematisierung und des Transfers von Wissen unter Gemeinden sowie unter Immobilieneigentümern. Dies sollte sehr rasch geschehen, durch den Bund finanziell unterstützt und durch Verbände, Beratungsunternehmen sowie Akteure des Bildungssystems ermöglicht werden. Neben der Vermittlung des Stands des Wissens können solche Massnahmen auch die Erforschung, Erprobung und Umsetzung innovativer Vorschläge beinhalten im Sinne von «Reallaboren». Gerahmt werden könnten diese Massnahmen zum Beispiel von einem Programm, das analog zu «Energie Schweiz für Gemeinden⁵» funktioniert – z. B. mit einem Label «Wohnstadt» analog zur bekannten «Energistadt». Es könnte auch eine Charta erarbeitet werden, in der sich Gemeinden und Immobilieneigentümer zu einer Kooperation für flächeneffizientes Wohnen bekennen und zur Umsetzung geeigneter Massnahmen verpflichten. Die unterzeichnenden Organisationen könnten gewisse Vorteile erhalten, z.B. Zugang zu Baurechten oder finanziellen Förderungen geknüpft an Selbst-verpflichtungen.

b. Kooperativer Föderalismus als idealer Rahmen

Die Schweiz ist mit der föderalistischen Staatsordnung ideal verfasst, damit sich lokale Transitionen lokaler Wohnsysteme autonom und entsprechend den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung entwickeln können. Es besteht ein starkes übergeordnetes Interesse an dieser Entwicklung im Kontext einer nachhaltigen Entwicklung der Schweiz: zum Klima- und Ressourcenschutz, der Wohnraumversorgung, der Entschärfung von Landnutzungskonflikten und der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung im Kontext des demographischen Wandels.

Daher sollten entsprechende Initiativen der Gemeinden von Bund und Kantonen finanziell unterstützt werden, analog zu energie- und umweltpolitischen Programmen. Während den Gemeinden und Regionen hohe Autonomie beim «Wie» der Transition gewährt werden sollte, ist bei der Finanzierung die finanzielle Beteiligung von Bund und Kantonen erforderlich und sachlich gerechtfertigt. Notwendig wird sie vor allem bei einer aktiven kommunalen Wohn- und Bodenpolitik, aber auch bei der Übernahme zusätzlicher Beratungsleistungen durch die Gemeinde.

c. Zusammenwirken von Ermöglichen, Fordern und übergeordnetem Lenken

Ein zentraler Baustein einer Strategie «Bedürfnisgerechtes Wohnen auf weniger Fläche» ist die Kooperation von privaten und staatlichen Akteuren: Wohnende, Organisationen der Immobilienwirtschaft und Gemeinden. Erfolgreiche Kooperationen können Vertrauen zwischen diesen Akteuren schaffen und neue Handlungsspielräume eröffnen. Sie sind notwendige Wegbereiter für flächendeckend wirksame Steuerungsinstrumente, die heute als politisch noch nicht umsetzbar eingeschätzt werden, z. B. gemäss einer Untersuchung des Instituts für Wirtschaftsstudien Basel im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesens (Gmünder et al., 2016).

Ein Beispiel ist eine Lenkungsabgabe auf Wohnflächenverbrauch. Sie wird so lange auf massiven politischen Widerstand stossen, so lange keine machbaren Lösungen für die Anpassung des Wohnraums bestehen. Ihre Umsetzung wäre mit Ängsten eines massiven Lebensqualitätsverlusts verbunden, die teilweise auch gerechtfertigt wären. Wenn aber nun Handlungsspielräume für eine Anpassung des Wohnflächenkonsums erkennbar und attraktiv werden, dann könnten politische

⁵ <https://www.energieschweiz.ch/energieschweiz/gemeinden/>

Widerstände gegen eine Lenkungsabgabe abnehmen. Dazu sind die Handlungsspielräume für bedürfnisgerechte Wohnmobilität mit Massnahmen der Handlungsfelder 1 bis 4 zu verbessern.

Ein weiteres Beispiel sind Anpassungen im bestehenden Mietrecht. Tatsächlich kann der «Remanenzeffekt» bei Mietwohnungen teilweise erklärt werden durch unzureichende Möglichkeiten, die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen zu erhöhen. Umgekehrt wird die Anpassung von Mieten bei Neuvermietungen vergleichsweise locker gehandhabt. Mietende in langfristigen Mietverhältnissen riskieren daher beim Wohnungswechsel eine deutliche Mieterhöhung, auch wenn sie ihre Wohnfläche reduzieren. Diesem Effekt könnte man einerseits durch die Flexibilisierung der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen begegnen, andererseits durch Kontrolle der Mieten bei Neuvermietungen. Beide Anpassungen sind von grosser verteilungspolitischer Brisanz und daher politisch sehr umstritten. Zudem ist nicht klar, ob sie tatsächlich zu einer Reduktion des durchschnittlichen Wohnflächenverbrauchs führen. Grundsätzlich führen höhere Mieten tendenziell zu weniger Flächenverbrauch, gleichzeitig werden mit einem flexiblen Mietrecht wichtige Bedürfnisse wie die Wohnsicherheit verletzt. Letzteres kann dazu führen, dass Haushalte ihr selbstbewohntes Eigentum nicht aufgeben wollen, z. B. ihr Einfamilienhaus. Damit führen Veränderungen am Mietrecht zu einer weniger zielsicheren Lenkungswirkung als zum Beispiel eine direkte Lenkungsabgabe auf Wohnflächenverbrauch.

Ein drittes Beispiel sind Steuerungsinstrumente, die bei den Immobilieneigentümern ansetzen und Anreize zu einer flächensparenden Bewirtschaftung ganzer Immobilienportfolios schaffen. So könnten Eigentümer zu einer Lenkungsabgabe oder Belegungsvorschriften verpflichtet werden, wenn sie sich nicht zu einer wohnflächensparenden Bewirtschaftungs- und Entwicklungspraxis verpflichten (gemäss Handlungsfeld 2 und 3).

d. Marktrückwirkungen und Reboundeffekt

Wie in Abschnitt 2.a. beschrieben, gehen wir in unserer Argumentation von einem vereinfachten Verständnis der Ursachen der Zunahme des durchschnittlichen Wohnflächenbedarfs aus. Damit blenden wir mögliche negative Rückkopplungseffekte aus. Wenn ein Haushalt in eine kleinere Wohnung umzieht und sein bisheriger Wohnraum verfügbar wird, dann bereiten sich andere Haushalte entsprechend mehr aus. Personen, die umgezogen sind und nun günstiger wohnen, haben wieder mehr freies Einkommen für andere Aktivitäten, z. B. Flugreisen. Um solchen Reboundeffekten entgegenzuwirken, sollten unbedingt übergeordnete Steuerungsmassnahmen zum Klima- und Ressourcenschutz eingeführt werden – namentlich die Einführung einer umfassenden CO₂-Abgabe sowie einer Lenkungsabgabe für die Wohnflächensteuerung und die konsequente Begrenzung der Bauzonen. Die Massnahmen zur Transition von lokalen Wohnsystemen (gemäss Handlungsfeldern 1 bis 4) stehen jedoch nicht in Konkurrenz zu den übergeordneten Massnahmen, sondern sind zwingend notwendig für die Akzeptanz und Legitimierung der übergeordneten Massnahmen. Nur Einwohnerinnen und Einwohner, die erkennen, dass ein Leben mit weniger Ressourcenverbrauch notwendig, machbar und attraktiv ist, werden solchen Steuerungsinstrumenten zustimmen.

4. Fazit: Potentiale und mögliche Massnahmen

Die Potentiale zur Wohnflächenreduktion in der Schweiz sind riesig. Sie sollten systematisch adressiert werden, weil damit ein wesentlicher Beitrag zur Lösung wichtiger und dringender Probleme der Schweiz geleistet werden kann. Wie gross dieser Beitrag ist, hängt vom politischen Willen und von der Innovationskraft der beteiligten Akteure ab. Je stärker diese Potentiale

erschlossen und in Einklang mit den individuellen Bedürfnissen gebracht werden können, desto grösser ist der Beitrag, um wirtschaftliche Entwicklung und gesellschaftliche Teilhabe in der Schweiz zu ermöglichen. Je weniger sie erschlossen können, desto grösser werden die Konflikte zwischen den hier besprochenen Problemen. Wie stark soll wieder Siedlungsentwicklung auf der grünen Wiese ermöglicht werden? Wie soll die Zuwanderung begrenzt und damit das Rentenalter erhöht und das ökonomische Potential der Schweiz nicht ausgeschöpft werden? Wie lange soll mit der starken Reduktion der CO₂-Emissionen zugewartet werden? Soll die Identität unserer Siedlungen riesigen Ersatzneubauten in unseren Ortskernen geopfert werden? Je weniger die Potentiale des Wohnens auf weniger Fläche genutzt werden, desto drängender werden sich diese Fragen stellen. In diesem Sinn ist die Zeit reif für ein umfassendes Programm für «Wohnen auf weniger Fläche.»

Quellenverzeichnis

- BFS (2021), Statistik der Bevölkerung und Haushalte; <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.assetdetail.23484570.html>.
- Delbiaggio, K., & Wanzenried, G. (2016, December 21). Alleine im viel zu grossen Haus. *Die Volkswirtschaft*.
- Delbiaggio, K., & Wanzenried, G. (2018). Subjektiver Überkonsum von Wohnraum: Empirische Evidenz für die Schweiz. *Raumforschung Und Raumordnung | Spatial Research and Planning*, 76(4). <https://doi.org/10.1007/s13147-018-0541-4>
- EASAC (2021), Decarbonisation of buildings: for climate, health and jobs. EASAC policy report 43. June 2021. ISBN: 978-3-8047-4263-5. www.easac.eu
- Fässler, D. B. (2022). *Leben und Wohnen im Alter in der Schweiz – Herausforderungen und Stoßrichtungen* (pp. 61–82). https://doi.org/10.1007/978-3-658-38012-0_5
- Gmünder, M., Braun-Dubler, N., Merki, M., & Perrez, J. (2016). *Analyse zur Steuerung des Wohnflächenkonsums*.
- Höpflinger, F., Hugentobler, V., & Spini, D. (Eds.). (2019). *Age Report IV: Wohnen in den späten Lebensjahren - Grundlagen und regionale Unterschiede*. Seismo Verlag.
- IPCC, 2021: Summary for Policymakers. In: *Climate Change 2021: The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change* [Masson-Delmotte, V., P. Zhai, A. Pirani, S.L. Connors, C. Péan, S. Berger, N. Caud, Y. Chen, L. Goldfarb, M.I. Gomis, M. Huang, K. Leitzell, E. Lonnoy, J.B.R. Matthews, T.K. Maycock, T. Waterfield, O. Yelekçi, R. Yu, and B. Zhou (eds.)]. In Press
- Kytzia, S., Meglin, R., Kliem, D., Scheidegger, A., & Hügel, K. (2020). Co-Evolution of Business Strategies in material and construction industries and public policies. *BEYOND 2020 – World Sustainable Built Environment Conference*.
- Nicol, A.L. and Knoepfel P. (2014) Resilient housing: a new resource-oriented approach, *Building Research & Information*, 42:2, 229-239, DOI: 10.1080/09613218.2014.862162
- Matasci, C., Gauch, M., Böni, H. & Wäger, P. (2021). The Influence of Consumer Behavior on Climate Change: The Case of Switzerland. *Sustainability* 2021, 13, 2966. <https://doi.org/10.3390/su13052966>.
- Perrig-Chiello, Pasqualina/Höpflinger, François (2009): *Die Babyboomer. Eine Generation revolutioniert das Alter*. Zürich: Neue Zürcher Zeitung.
- Zimmerli, J. (2016). Wohnmobilität im Alter – ein zukunftsfähiger Ansatz für die Siedlungsentwicklung nach innen? *DISP*, 52(3). <https://doi.org/10.1080/02513625.2016.1235883>

Zimmerli, J., & Schmidiger, M. (2016). *Demographie und Wohnungsmarkt: Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt*. Verlag IFZ - Hochschule Luzern.
http://www.ubbo.ch/view/data/4549/20160112_hslu_Demografie%20und%20Wohnungswirtschaft-2015.pdf

Zumstein, L. I. (2021). *Wohnmobilität - die bessere innere Siedlungsentwicklung?* [MAS-Arbeit in Raumplanung]. ETH Zürich.