

Immobilien

# Aufbruch in die Wohn-Zukunft

Die Innenentwicklung und die Energiewende rücken die älteren Wohngebäude in den Blickpunkt. Dort ist nach wie vor der grösste Teil der Wohnungen in der Schweiz zu finden. Die Grenchner Wohntage gingen der Frage nach, wie zukunftsfähiges Wohnen im Bestand ermöglicht werden kann.

Von Stefan Gyr



4,5 Millionen Wohnungen gibt es in der Schweiz. Etwa die Hälfte wurde vor 1971 erstellt.

**R**und 1,7 Millionen Wohngebäude mit total 4,5 Millionen Wohnungen stehen in der Schweiz. Der Löwenanteil der Wohnungen befindet sich in älteren Gebäuden. Etwa jede zweite Wohnung wurde vor 1971 erstellt. Diese Gebäude älteren Baujahrs bieten Wohnraum für 45 Prozent der Bevölkerung – häufig zu günstigen Preisen. Ein Fünftel der Bevölkerung lebt in einer nach dem Jahr 2000 erbauten Wohnung. Das geht aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik des

Bundesamts für Statistik hervor. An den Grenchner Wohntagen, der Fachtagung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), wurden die neuesten Zahlen vorgestellt.

Gemäss den statistischen Analysen sind die Wohngebiete in der Schweiz wenig dicht bebaut: Von den Gebäuden mit Wohnnutzung verfügen rund 95 Prozent über weniger als fünf Geschosse. 64 Prozent der Wohnbauten sind Einfamilienhäuser beziehungsweise Gebäude mit nur einer Wohneinheit. In diesen Wohnungen

lebt weniger als ein Drittel der Schweizer Wohnbevölkerung. Mehr als die Hälfte der Wohnungen weist drei oder vier Zimmer auf. Die Grösse und andere Merkmale der Wohnungen unterscheiden sich stark, je nachdem, ob das Objekt von der Eigentümerschaft oder von Mietern bewohnt wird, wie Christelle Bérard Bourban vom Bundesamt für Statistik erklärt. Bei grössten Wohnungen und Einfamilienhäusern handelt es sich häufig um selbstbewohntes Eigentum. Kleinere Wohnungen sind

meist Mietwohnungen. 2,2 Millionen Mietwohnungen gibt es in der Schweiz, was 59 Prozent des gesamten Wohnungsbestands entspricht.

## Wie die Generation 50 plus tickt

Eine wichtige Akteursgruppe auf dem Wohnungs- und Wohneigentumsmarkt sei die Generation 50 plus, sagt Holger Hohgardt von der School of Management and Law an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW). Fast die Hälfte aller Pensionierten lebt im Eigenheim, und die über 54-Jährigen stellen rund 45 Prozent aller Wohneigentümer in der Schweiz.

Wie ticken über 50-jährige Personen mit Wohneigentum? Dieser Frage ist die School of Management and Law in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV) und dem Bundesamt für Wohnungswesen nachgegangen. Viele der befragten 1625 Wohneigentümer können sich wegen der langen Wohndauer über eine Wertsteigerung und eine tiefe Hypothekbelastung freuen. Gemäss der Studie ist nahezu jede befragte Person mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden. Ein Grossteil möchte deshalb auch im Alter im Eigenheim wohnen bleiben. Die durchschnittliche Verkaufsbereitschaft beläuft sich auf tiefe 26 Prozent.

Ob diese Menschen im Alter weiterhin unbeschwert in den eigenen vier Wänden leben können, sei fraglich, meint Hohgardt. Denn es sei unklar, ob sich die positive Immobilienpreisentwicklung auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Zudem stehen manche der angehenden Pensionierten finanziell unter Druck, weil sie Vorsorgegelder für das selbstbewohnte Wohneigentum eingesetzt haben. Bei den über 50-jährigen Wohneigentümern steigt die Verkaufsbereitschaft laut Hohgardt oft nur bei Lebensereignissen wie zum Beispiel dem Tod des Partners. Als Folge davon werde über eine längere Zeit übermässig viel Wohnfläche beansprucht, nachdem die



Ernst Hauri nahm zum letzten Mal als Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen an den Grenchner Wohntagen teil. Er ging kurz darauf in Pension.

Kinder ausgeflogen sind. Diese Generation nehme zudem an, ihr Wohneigentum sei gut instandgehalten. Dadurch könnten bauliche Sanierungsmassnahmen verzögert werden. Da diese Personen selber nur begrenzt Veränderungsdruck verspürten, stelle sich die Frage, inwiefern die Öffentlichkeit entsprechende Anreize setzen soll, sagt Hohgardt.

## Unterstützung für Senioren

Die Soziologin Joëlle Zimmerli hat mit ihrer Firma Zimraum GmbH in den zehn grössten Schweizer Städten untersucht, wie viele Senioren in den letzten Jahren von Leerkündigungen wegen Ersatzneubauten betroffen waren. Ersatzneubauten waren in keiner der Städte ein Massenphänomen. Die Verdichtung nach innen spielte sich vorwiegend auf Transformationsarealen ab. Der Wohngebäudebestand

wurde noch kaum angetastet. Wenn Wohnbauten ersetzt und erneuert wurden, waren gemäss Zimmerli Senioren nicht überdurchschnittlich stark betroffen. Vermieter und Eigentümer konnten die über 80-jährigen Bewohner als Einzelfälle behandeln. Auf der anderen Seite ergaben sich mit den Abrissen vor allem temporäre Wohngelegenheiten für junge Menschen.

Viele Senioren haben allerdings Schwierigkeiten, bei Kündigungen ohne weitere Unterstützung zurechtzukommen und eine neue Bleibe zu finden. Manche müssen zuerst über heutige Wohnungsangebote und Bewerbungsprozesse informiert werden, bevor sie sich auf Wohnungssuche begeben können. Viele benötigen zunächst einige Zeit, um sich auf die Situation einzustellen. Schliesslich gibt es Härtefälle, die wegen geringen finanziellen Möglichkeiten, fehlenden sozialen Netzwerken oder gesundheitlichen Einschränkungen auf eine enge Begleitung angewiesen sind. Zimmerli weist auf das Beispiel der Zürcher Stiftung Dr. Stephan à Porta hin, die mit verschiedenen Angeboten für Senioren wie auch für jüngere Mieter auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Situationen eingehe: mit viel Information, direkten Gesprächen, dem Einbezug von Verwandten und der sozialen Dienste, einem Mieterbüro, einem individuellen Begleitangebot von der Caritas und Um-



« Viele Senioren haben Schwierigkeiten, bei Kündigungen ohne weitere Unterstützung zurechtzukommen und eine neue Wohnung zu finden. »

Joëlle Zimmerli, Soziologin

zugsangeboten aus dem eigenen Wohnungsportfolio.

Die Zahl grösserer Erneuerungsprojekte dürfte aber in Zukunft steigen. In Städten und Gemeinden, die auf die bauliche Entwicklung nach innen setzen, werden mehr Senioren von Leerkündigungen betroffen sein. Wohnungseigentümern, Liegenschaftsverwaltungen, der öffentlichen Hand und sozialen Institutionen stehe aber genügend Zeit zur Verfügung, sich auf solche Projekte vorzubereiten, erklärt Zimmerli. Umfangreiche Erneuerungsprozesse hätten eine lange Vorlaufzeit. Die Behörden könnten die Informationen nutzen, die ihnen in der langen Planungszeit zufließen. In Stadtentwicklungsstrategien und Erneuerungsplänen könnten sie aufzeigen, wie sie mit solchen Prozessen umgehen wollen.

### Die Mieter und die Energiewende

Neben der Innenentwicklung verändert auch die Energiewende die Rahmenbedingungen für den Unterhalt und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands. Der Gebäudepark gehört zu den grössten Energieverbrauchern. Doch mehr als die Hälfte der Schweizer Wohnungen werde

von Mietern bewohnt, die selbst keinen Einfluss auf die energetische Ausrichtung der Gebäude haben, sagt Katia Horber-Papazian, Honorarprofessorin an der Universität Lausanne. Sowohl die Mieter als auch die Eigentümer sind für Anliegen der Energiewende empfänglich, wie eine Umfrage der Universität Lausanne bei über 1500 Personen in fünf Waadtländer Gemeinden ergeben hat. Das grösste Hemmnis für die Eigentümerschaft ist die Schwierigkeit, die Kosten für energetische Gebäudesanierungen auf die Mieterschaft zu überwälzen, da die Mieten an die geltenden Hypothekarzinsen angepasst werden müssen. Zurzeit könnten die nach der Sanierung berechneten Mieten daher womöglich tiefer ausfallen als vor den Arbeiten.

Für die Studie der Universität Lausanne wurden in Gruppeninterviews Vorschläge zum Interessensausgleich zwischen Eigentümern und Mietern bei energetischen Gebäudesanierungen erarbeitet. Am originellsten ist die Idee eines Rahmenvertrags zwischen Mietern und Eigentümern im Sinne einer Ausnahmeregelung. Danach sollen die Sanierungskosten nach einem fairen Verteilschlüssel überwältigt, die Mietzinsen über mehrere Jahre gestaffelt erhöht

und danach die Mieten wieder an den Hypothekarzins angepasst werden. Wichtig seien auch der Dialog zwischen Mieter- und Eigentümerschaft und die Sensibilisierung der Mieter für ein umweltfreundliches Wohnverhalten, erklärt Horber-Papazian.

Für finanziell schlecht gestellte Personen könnten energetisch ineffiziente Wohnungen zur Armutsfalle werden, sagt Gabriela Muri Koller vom Departement Soziale Arbeit der ZHAW. Erhöhte Mietzinsen nach energetischen Sanierungen übersteigen oft das knappe Budget dieser Menschen und können zum Wohnungsverlust führen. Eine vom Bundesamt für Wohnungswesen finanzierte Studie der ZHAW zeigt: Benachteiligte Bevölkerungsgruppen leben häufig in sanierungsbedürftigen Wohnungen. Kommt es zu Sanierungen, müssen sie oft eine neue Wohnung suchen und können kaum bis gar nicht von den gesunkenen Energiekosten profitieren.

Können oder wollen sie einen Wohnungswechsel nicht in Kauf nehmen, sparen sie beispielsweise bei den Ausgaben für Essen, Kleider, Freizeit und Mobilität. Die sogenannten vulnerablen Gruppen entwickeln auch selektive Heiz- und Beleuch-

## Erstellungswert von 3,7 Billionen Franken

Eine jährliche Wertschöpfung von 70 Milliarden Franken und über 560 000 Vollzeitangestellte: Der Schweizer Immobilienwirtschaft kommt eine grosse volkswirtschaftliche Bedeutung zu. Der Schweizer Gebäudepark umfasst 2,7 Millionen Bauten mit einem Erstellungswert von rund 3,7 Billionen Franken und verfügt über eine Milliarde Quadratmeter Geschossfläche. Knapp zwei Drittel davon entfallen auf Wohngebäude, die mit einer Zunahme von rund 14 Prozent der Flächen zwischen 2011 und 2017 die grösste Veränderung erfahren haben. Diese Zahlen haben die pom + Consulting AG und Rütter + Partner in einer Studie zusammen mit dem Bund, dem Hauseigentümerverband und weiteren Partnern ermittelt.

Fläche werde zunehmend zu einem knappen und teuren Gut in der Schweiz, erklärt Peter Staub, CEO der pom + Consulting AG. Vor allem in den grossen Städten wie Genf, Zürich und Basel führt das Platzproblem zu sozialen

und ökologischen Herausforderungen. Der Verdichtungsdruck und die Zunahme der Einpersonenhaushalte fördern neue Wohnformen wie Micro- und Cluster-Living. Solche Trends wirken sich laut Staub auf die Rollen und Prozesse aus und erfordern neue Geschäftsmodelle, in deren Zentrum die Kundenbedürfnisse stehen.

Bei den Kosten stehe zunehmend der Lebenszyklus im Fokus und nicht mehr nur der Bauprozess. Die Nachhaltigkeit und die Betriebskosten gewinnen deshalb an Bedeutung. Dabei liegen die Betriebskosten bei neueren Wohngebäuden um 18 bis 23 Prozent tiefer als bei Bestandsgebäuden mit Baujahr vor 2010. Dafür sind bei neueren Bauten die Stromkosten wegen der stärkeren Technologisierung höher, Wärme- und Wasserverbrauch dagegen massiv tiefer.

Damit bestehe bei Altbauten das grösste Potenzial zur Kostenoptimierung, so Staub. Das hindere allerdings private Immobilienbesitzer nicht daran, ihre

Gebäude bis in alle Ewigkeit zu renovieren, während professionelle Eigentümer eher auf Neubauten setzen – dies nicht zuletzt auch wegen des Potenzials der Digitalisierung. (stg)



Peter Staub, CEO der pom + Consulting AG.



Nyon will die Verdrängung von Personen mit mittleren oder bescheidenen Einkommen verhindern.

tungspraktiken. Sie beheizen beispielsweise einzelne Räume das ganze Jahr über nicht oder spülen das Geschirr nur kalt. Wegen ihres tiefen Einkommens verfügen diese Haushalte nur über beschränkte Handlungsmöglichkeiten, um ihre Energiekosten effektiv zu reduzieren, sagt Muri Koller. Die Mechanismen, die zur Benachteiligung von vulnerablen Gruppen führen, seien oft das Ergebnis eines ungeklärten Zuständigkeitsbewusstseins der beteiligten Institutionen und Politikfelder. Eine sektorenübergreifende Politik sei das einzige Mittel, eine sozial gerechtere Energiewende zu erreichen.

### Nyons Wohnraumstrategie

Nyon hat eine Wohnraumstrategie erarbeitet, die vor allem darauf zielt, in einem sehr dynamischen Markt der Verdrängung von Personen mit mittleren oder bescheidenen Einkommen entgegenzuwirken. In der Waadtländer Stadt am Genfersee ist die Einwohnerzahl in etwas mehr als 50 Jahren von 6000 auf 21 000 Personen gestiegen. Bis 2030 wird mit einem weiteren Zuwachs von rund 8000 Personen gerechnet. Weil Genf den zusätzlichen Wohnraum nicht bereitstellen kann, der wegen der Wirtschaftsentwicklung notwendig wäre, lassen sich viele Menschen in Nachbargemeinden wie Nyon nieder. Ein Teil des

Immobilienbestands in Nyon erreiche allmählich das Ende des ersten Lebenszyklus, sagt Bernard Woeffray, Leiter der Stadtplanung. Die entsprechenden Gebäude wurden nach Vorgaben gebaut, bei denen Energie-, Lärm- und strukturelle Fragen weniger wichtig waren als heute. Die Eigentümer müssen die Gebäude sanieren, was

Abriss neu erstellten Gebäuden. Die soziale Durchmischung müsse gewährleistet sein, denn sie bilde die Grundlage des urbanen Lebens, so Woeffray. Zudem muss sich der Mietpreis pro Quadratmeter weiterhin auf einem für die betroffene Bevölkerung erschwinglichen Niveau bewegen. Schliesslich müssen die Einwohner von

«Unsere Wohnraumstrategie ist eine Notwendigkeit, will man mit der städtischen Entwicklungsdynamik verantwortungsvoll umgehen.»

Bernard Woeffray, Leiter Stadtplanung Nyon



sich oft als sehr teuer erweist, wenn es technisch überhaupt machbar ist. Häufig stellt sich die Frage, ob ein Abriss, gefolgt von einem Neubau, nicht sinnvoller wäre.

Auch wenn letztlich die Investoren entscheiden, stellt die Gemeinde bei allen Projekten eine Reihe von Forderungen. So muss die Wohnbevölkerung innerhalb der Gemeinde eine neue Bleibe finden, grundsätzlich in renovierten oder nach einem

Nyon Vorrang bei neu geschaffenen Wohneinheiten haben. Die in der Gemeinde verwurzelte Wohnbevölkerung, die sonst wegziehen müsste, soll in Nyon bleiben können. «Die Wohnraumstrategie der Gemeinde erhebt keinen Anspruch auf besondere Tugendhaftigkeit», sagt Woeffray. «Vielmehr ist sie eine Notwendigkeit, will man mit der städtischen Entwicklungsdynamik verantwortungsvoll umgehen.» ■