

# DER WANDEL DER WOHNBEDÜRFNISSE UND SEINE AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**Dr. Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen**

## 1. Nichts ist konstanter als der Wandel

Ein Bedürfnis ist laut Meyers Lexikon die Empfindung eines Mangels, verbunden mit dem Wunsch, ihn zu beheben. Dabei wird zwischen existenziellen Bedürfnissen und Luxus- und Prestigebedürfnissen unterschieden.

Das Wohnen als Tätigkeit gehört zur ersten Kategorie, die Wohnung als Objekt ist häufig Gegenstand der zweiten. Wohnbedürfnisse können deshalb den quantitativen Wohnungsbedarf, nutzungsspezifische Anforderungen an eine Wohnung oder auch blosser Wohnwünsche betreffen. Ihr Wandel kann dementsprechend auf einer Veränderung der Bevölkerungszahl, auf normativen Vorgaben zur Wohnflächenversorgung, auf der Verknappung natürlicher Ressourcen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen, technologischen Neuerungen und Werbeeinflüssen beruhen.

Der Bedürfniswandel im Wohnungswesen vollzieht sich seit den Höhlenbewohnern im Schlepptau der zivilisatorischen Entwicklung. Inwieweit sich die Bedürfnisse befriedigen liessen, hing jedoch schon immer von den verfügbaren Einkommen und Vermögen ab, weshalb die Erfüllung höherer Ansprüche während der längsten Zeit unserer Geschichte das Privileg einiger Weniger war. Zum Thema von Sozialreformern und später der Wohnungswirtschaft wurde es erst, als sich die Kaufkraft und Massenproduktion in vielen Ländern verstärkten. Lange ging es freilich um ein blosses Dach über dem Kopf. Dann wollten die Menschen sukzessive mehr Raum, Licht und Sonne, bessere Hygiene und Ausstattung, etwas Ruhe und Aussenräume. Auch spezielle Anliegen von Behinderten, Betagten und Familien fanden Gehör. Und wenn man die Sache nüchtern betrachtet, so stehen diese Aspekte für viele Leute auch heute noch im Vordergrund. Wer mit den Batzen rechnen muss und weder auf das erste noch das zweite Lüftchen des Zeitgeistes reagiert, für den hat die Verfügbarkeit von preislich tragbarem und qualitativ befriedigendem Wohnraum vor ästhetischen und technologischen Neuerungen und unverbaubarer Aussicht meist weiterhin Priorität.

Wir haben uns hier aber nicht versammelt, um dem Durchschnitt das Wort zu reden, sondern weil man im steten Wandel der Wohnbedürfnisse in einer Phase zu stehen glaubt, die seit einigen Jahren einen markanten Paradigmenwechsel verspricht. Und in der Tat: stellt man auf neuere Studien über die Gründe der Wohnungswahl ab, so bestätigen sich zwar noch viele traditionelle Qualitätsansprüche. Es gewinnen jedoch städtebauliche Elemente, das Wohnumfeld, das Ambiente einer Wohnanlage, „frauenspezifische“ Kriterien, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie Aspekte des allgemeinen Wohlbefindens an Gewicht, welches sich in giftfreien Materialien, geringem Energieverbrauch, guter Luftqualität, öffentlicher Sicherheit und angenehmen Nachbarn manifestiert. Ferner werden schon manchenorts nicht mehr nur Wohnungen an sich, sondern begleitende Dienstleistungen wie Sicherheits-, Reinigungs-, Betreuungs-, Mahlzeiten- und andere Angebote nachgefragt.

## 2. Ursachen des Bedürfniswandels

Wir kennen die Gründe dieser Entwicklung. Wichtige Zäsuren waren die gesellschaftlichen Umwälzungen der späten Sechziger- und der Erdölchock der frühen Siebzigerjahre. Erstere lösten in weiten Kreisen eine Veränderung der tradierten Werthaltungen aus. Letzterer brachte einen starken Einbruch der Bau- und allgemeinen Wirtschaftstätigkeit, der die Bevölkerung mit den Grenzen des Wachstums konfrontierte und den Vorrang der quantitativen Bedarfsdeckung zugunsten qualitativer Anliegen zurückzudrängen begann. Zwar kam es in der Folge immer wieder zu Boom- und Rezessionsphasen, welche dem einen oder anderen Aspekt zur Dominanz verhelfen. Der Samen für kontinuierliche und tiefgreifende Veränderungen war jedoch gelegt, und es begannen sich im Wechselspiel von wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Fakten, internationalen Einflüssen und innenpolitischem Handeln Mentalitäten und Bedürfnisse durchzusetzen, die auch die Wohnungswirtschaft zunehmend herausforderten.

Ich will hier für die Vergangenheit nicht auf Details eingehen. Hält man sich jedoch stichwortartig nur einige wenige Phänomene vor Augen, so lässt sich leicht erkennen, dass der Umweltschutz, das neue Eherecht, die Zweidrittelsgesellschaft, die Zunahme der Mobilität, die Legalisierung gleichgeschlechtlicher Partnerschaften, die Liberalisierung des Welthandels, die technische Revolution, die Umwälzungen in der Arbeitswelt, der Immigrationsdruck und die Alterung der Bevölkerung den Bedürfniswandel schon bisher ganz wesentlich geprägt haben müssen. Auch heute stehen wir mitten in diesen langfristigen Trends und nicht an einer Schwelle grundlegend neuer Verhältnisse. Hingegen haben sich verschiedene Entwicklungen beschleunigt und akzentuiert. Die internationalen wirtschaftlichen Verflechtungen, die Energie- und Umweltproblematik, Verschiebungen in der Alterspyramide, Renten- und Immigrationsthemen sind stark ins öffentliche Bewusstsein eingedrungen, so dass sich auch zwangsläufig die Frage nach ihren künftigen Auswirkungen auf das Wohn- und Siedlungswesen stellt.

Gemäss der lapidaren Aussage eines deutschen Zukunftsforscher werden wir in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weniger, älter, ärmer und bunter werden.<sup>1</sup>

Einzelnen Szenarien zufolge wird die Schweizer Bevölkerung von 2030 an schrumpfen. Der Anteil der über 65 Jahre alten Personen und der Hochbetagten nimmt stark zu. Die Zahl der Menschen in der Phase der Familiengründung wird sich in den nächsten 30 Jahren dramatisch reduzieren. Damit setzt sich die Verkleinerung der Haushalte fort. Singles aller Altersklassen bauen ihre dominierende Stellung aus. Familien stellen heute noch knapp die Hälfte aller Haushalte, und 15 Prozent aller Haushalte, in denen Kinder leben, weisen einen alleinerziehenden Elternteil auf.

Die finanzielle Situation weiter Bevölkerungskreise wird sich zwar weiter verbessern. Gleichzeitig bleiben viele Menschen mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten konfrontiert, die sich infolge unsicherer Rentenerwartungen, Arbeitslosigkeit, Familienzerrfall, Lohn- und zunehmender Bildungsmängel noch akzentuieren dürften.

Schliesslich werden die altvertrauten gesellschaftlichen Schichten vermehrt durch soziale Milieus abgelöst, die sich durch vielfältige Wertvorstellungen, Lebensstile und Konsumgewohnheiten unterscheiden. Parallel dazu hält der Zustrom ausländischer Bewohner an, welche entsprechend ihrer kulturellen Zugehörigkeit unterschiedliche Lebens- und Wohnvorstellungen haben.

All diese Entwicklungen sind eingebettet in so genannte Megatrends und mit diesen wechselseitig verknüpft. Beispiele sind nebst den schon erwähnten Phänomenen die Individualisierung der Gesellschaft, die Gesundheits- und Wellness-Welle, neue Arbeitsformen, die Tertiarisierung der Wirtschaft, die Kommunikationstechnik und Digitalisierung sowie die Erlebnis- und Freizeitorientierung.

<sup>1</sup> V.Eichener, *Konsequenzen des demographischen Wandels für die bayerischen Wohnungsunternehmen, Bochum 2004*

### 3. Konsequenzen für den Wohnungsbau

Diese Tendenzen werden das Wieviel, Wo und Was des Wohnungsbaus in den nächsten Jahren entscheidend beeinflussen.

- *Quantitativ* wird der demografische Wandel die Nachfrage nach Neuwohnungen mittelfristig beträchtlich senken. Das heutige Bauvolumen dürfte zwar noch einige Jahre Abnehmer finden. In etwa einem Jahrzehnt ist jedoch mit einem sinkenden Produktionsbedarf zu rechnen, wozu besonders die wachsende Zahl frei werdender Wohnungen beiträgt. Allerdings hängt die Wohnungsproduktion auch von der künftigen Entwicklung des Ersatzbedarfs ab. Die Abbruch- und Umwandlungsquote ist heute sehr gering. Würde hingegen jährlich ein Prozent des Wohnungsbestandes ersetzt, so ergäbe das ungefähr ein Volumen im Umfang der heutigen Jahresproduktion.

- *Räumlich* werden die demografische und wirtschaftliche Entwicklung zur weiteren Differenzierung von Schrumpfs- und Wachstumsgebieten führen. Das Bundesamt für Statistik schätzt, dass langfristig fast 75 Prozent der Bevölkerung in städtischen Gebieten leben werden. In den Abwanderungsräumen dürfte die geringere Nachfrage zu höheren Wohnungsleerständen, Mietzinssenkungen und Problemen mit der Substanzerhaltung beitragen. In den Wachstumszonen werden alleinstehende Junge und Betagte und die höheren Einkommenserwartungen die Zahl der Haushalte und die Nachfrage nach Wohnraum und dessen Kosten erhöhen.

Vor allem in städtischen Verhältnissen werden ethnische und wirtschaftliche Unterschiede die Ausprägung und Separierung von Teilmärkten beschleunigen. Auf der einen Seite bestehend aus Wohnungen und ganzen Quartieren für Menschen mit bescheidenen Ansprüchen, schmalem Portemonnaie, ausländischer Herkunft oder sozial randständigem Verhalten; auf der anderen Seite bestehend aus einem Angebot für beruflich mobile, urbane und finanzkräftige Leute.

Familien mit Kindern werden ohne gezielte Verbesserung der innerstädtischen Wohnqualität weiterhin die stadtnahen Agglomerationsgürtel bevorzugen, und auch der Wunsch nach Wohneigentum wird viele Haushalte noch einige Zeit in die fernere Landschaft treiben. Pendeln wird aber immer kostspieliger, ältere Eigentümer zieht es in die Stadt und in die Nähe öffentlicher Verkehrsmittel zurück. Zudem kommen immer mehr freiwerdende Eigentumsobjekte auf den Markt, was einzelne Auguren bereits die Entstehung von „Einfamilienhaus-Brachen“ prophezeien lässt.

- *Inhaltlich* muss und wird sich der Wohnungsbau an den skizzierten Trends und Nachfrageveränderungen orientieren. Hauptnachfrager sind je länger je weniger die jungen Mittelstandsfamilien mit Kindern, sondern Singles, Heimarbeiter, Trendsetter, Techno-Freaks, Rentnerpaare, Mobile und andere Untergruppen. Damit ist bezüglich der Angebotspalette eine weitere Segmentierung des Wohnungsmarktes mit zum Teil sehr speziellen Nischenprodukten absehbar.

Zusammengefasst bedeutet das, dass wir in Zukunft vielfältige, veränderbare und nutzungsneutrale Wohnungs- und Gebäudetypen für unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse in städtischen Milieus und anderen Gebietstypen brauchen.

Wohnungen, die in einer zunehmend "körperzentrierten" Gesellschaft dienen, der Entwicklung der digitalen Technik Rechnung tragen und die ungestörte Nutzung privater Aussenräume ermöglichen.

Wohnraum- und Gebäudeangebote, welche die Kombination von Wohnen und Arbeiten und die Realisierung neuer Arbeitszeitmodelle erleichtern, über ein attraktives und sicheres Umfeld verfügen und den Postulaten der nachhaltigen Entwicklung entsprechen.

Ferner Wohnkonzepte, die vielfältige Eigentums- und Besitzesformen, Mitwirkungs- und Kommunikationsmöglichkeiten sowie flankierende Dienstleistungen offerieren.

Damit ist zu erwarten, dass Kleinstwohnungen ihre Funktion als Erstwohnungen verlieren. Sie müssen als Zweitwohnungen genutzt, zu grösseren Einheiten zusammengelegt oder abgebrochen werden. Auch mit teuren Grosswohnungen ist langfristig Vorsicht am Platz. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in dezentralen Lagen dürfte über kurz oder lang Sättigungserscheinungen zeigen. Unproblematisch dürfte in Wachstumsregionen die Nachfrage nach mittelgrossen Wohnungen bleiben, welche die genannten Ansprüche an geräumige Zimmer, Balkone und Terrassen, an Küche und Bad, Abstell- und Stauräume befriedigen.

Als Nischenprodukte werden immer mehr Loftwohnungen in umgenutzten Industrie-, Bahn- und Militärarealen, Oekohäuser, Pieds à terre, Blobs, Seniorenresidenzen, Atelierhäuser, Futurehomes, Objekte mit esoterischem Einschlag, luxuriöse Attikawohnungen und Seniorenresidenzen, Wohnungen für Temporäraufenthalter und Wohngemeinschaften, daneben aber auch bewusst einfache und kostengünstige Unterkünfte ihre Abnehmer finden. Zu diesem Zweck könnte im Zuge der raschen Vermehrung der Baumärkte auch der Selbstbau von Wohnraum ein grösseres Gewicht erlangen.

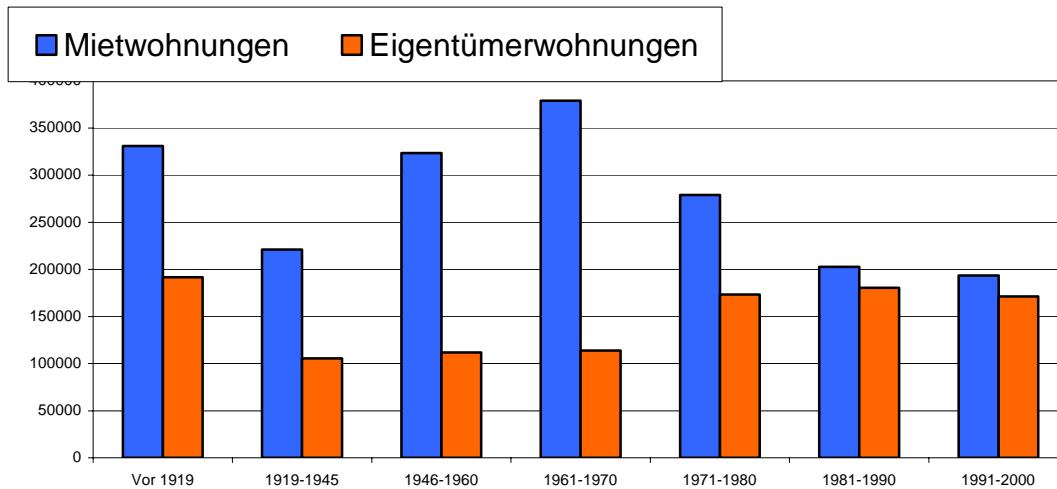
Der heute schon bei jedem zehnten Neubau angewandte Minergiestandard wird sich rasch verbreiten. Heizsysteme mit fossilen Brennstoffen weichen solchen mit Alternativenenergien. Bei kleineren Objekten ist eine Zunahme des Holzbaus zu erwarten.

Obwohl die Bevölkerung kleinere Gebäudekomplexe vorzieht, könnte ferner der Zwang zur inneren Verdichtung der zaghaften Renaissance von Hochhäusern in Gebieten mit Wohnungsknappheit zusätzlichen Schub verleihen. Denkbar ist auch die Zunahme von baulichen Provisorien, von „Wohnmöbeln“, Mobile-Homes, und - im Zuge der Agrarreform - von neuen Formen des Lebens auf dem Bauernhof.

#### **4. Was kann man erwarten?**

Wie gross das Bedürfnis nach solchen Wohnformen und damit das Marktpotenzial effektiv ist, lässt sich schwer sagen. Erstens müssen die Wohnungen, wie schon erwähnt, für eine breite Bewohnerschaft bezahlbar bleiben. Schon heute machen die Wohnkosten bei jedem fünften Haushalt mindestens ein Drittel des Einkommens aus. Zweitens besitzt das Wohnen im Vergleich zum raschen Wandel in anderen Bereichen eine eigenartige Beharrungskraft, da der gleiche Strukturwandel, der neue Lebensstile und Wohnbedürfnisse hervorruft, durch seine Dynamik auch übernommene Wohnvorstellungen zementiert. Wer das Veränderungstempo nicht mithalten will oder kann, zieht sich in seine vertraute Umgebung und die eigenen vier Wände zurück.

Auch die Tatsache, dass sich ein Grossteil der künftigen Bedürfnisse nur über bauliche Massnahmen befriedigen lässt, steht einem raschen Wandel der Wohnlandschaft entgegen. Neu- und Umbauten sind im Verhältnis zum bestehenden Wohnungsbestand marginal. Sollen deshalb die veränderten Wohnvorstellungen Aussicht auf Verwirklichung haben, so ist ihnen durch stärkere Eingriffe im Bestand, d.h. durch Abbruch, Erneuerungen und Umnutzungen zum Durchbruch zu verhelfen. Hier hinkt aber die Entwicklung den beschriebenen Bedürfnissen hinterher. Drei Viertel aller Mietwohnungen stammen aus den Bauperioden vor 1980. Davon sind bis heute erst rund zwei Drittel umfassend oder teilweise erneuert worden. Die Massnahmen beziehen sich häufig auf Malerarbeiten, neue Fenster, Böden und Modernisierungen von Küche und Bad. Noch zu selten sind Fassaden- und Dachisolationen, das Ersetzen von Heizungen oder die zur Erfüllung neuer Wohnwünsche meist unabdingbaren Strukturveränderungen.

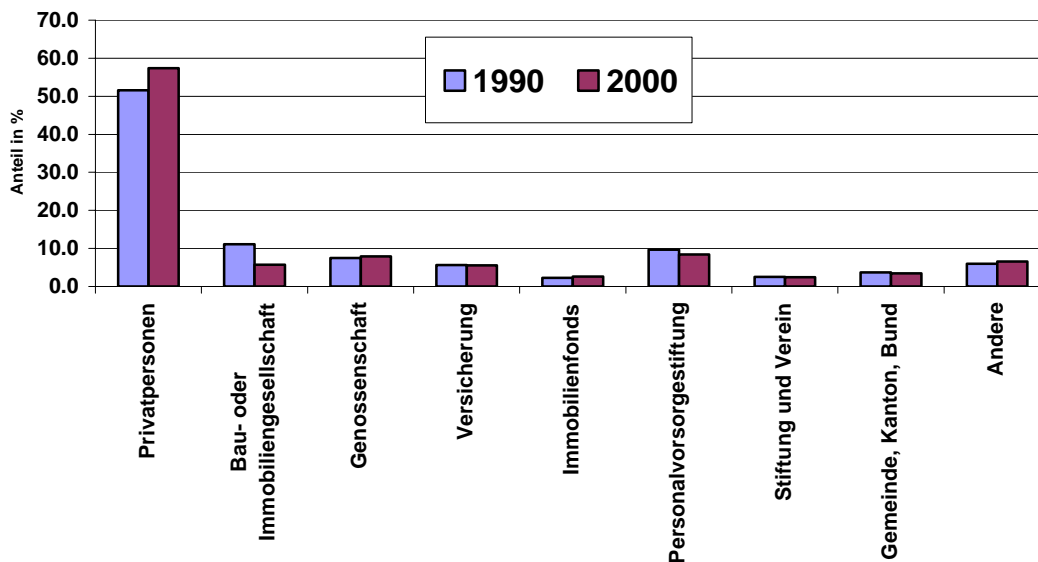


Grafik: Bauperioden der Miet- und Eigentümerwohnungen Schweiz 2000

Eine intensivere Erneuerungstätigkeit wird jedoch durch zahlreiche Hindernisse gehemmt. Die in Inflationszeiten üblich gewesene Aufstockung von Hypotheken zur Finanzierung der Erneuerungsarbeiten ist vorbei. Renovationsfonds sind häufig leer. Die nach Erneuerungen erforderlichen Mietzinsaufschläge lässt der Markt manchenorts nicht zu, oder es stehen je nach Massnahme miet- und baurechtliche Vorschriften oder Auflagen des Denkmalschutzes im Weg. Renovationen und bauliche Verbesserungen sind deshalb häufig kaum finanzierbar und nicht oder nur wenig rentabel. Auch ein Abbruch mit Neubau ist vielfach keine Lösung, weil die Objekte hoch belehnt sind und mit Restwerten in den Büchern stehen, die eine radikale Abschreibung erschweren.

Schliesslich, und das ist am Entscheidendsten, hängt die Anpassung des Marktes an die sich abzeichnenden Veränderungen nicht nur von den Bedürfnissen und der effektiven Nachfrage, sondern auch vom Angebot, bzw. dem Verhalten der Investoren ab. Dieses wird einerseits von ihren Motiven und Strategien und andererseits von den Verhältnissen auf dem Boden-, Bau- und Kapitalmarkt sowie den gesetzlichen Rahmenbedingungen bestimmt.

Für unsere ausländischen Gäste möchte ich hier kurz einfügen, dass die Wohnungsproduktion in der Schweiz primär eine Aufgabe der Privatwirtschaft ist. Die Finanzierung erfolgt über das Bankensystem. Das Bau- und Planungsrecht liegt weitgehend im Kompetenzbereich der Kantone und Gemeinden. Zwei Drittel der Bevölkerung wohnen in Mietwohnungen. Diese gehören zu über 55 Prozent Privatpersonen. Auf gemeinnützige Bauträger und die öffentliche Hand entfallen im Durchschnitt rund 10 Prozent des Angebots mit höheren Anteilen in einzelnen Städten. In den Rest teilen sich institutionelle Investoren und Immobilienfirmen. Für die tiefe Eigentumsquote verantwortlich sind die relativ späte Einführung des Stockwerkeigentums, ein funktionierender und qualitativ guter Mietwohnungsmarkt, das ungünstige Verhältnis von Kosten und Einkommen und der hohe Anteil der ausländischen Bevölkerung. Seit einigen Jahren steigt die Eigentumsquote. Der Grossteil der Wohnungsproduktion entfällt heute auf Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser. Der verbleibende Mietwohnungsbau konzentriert sich auf höhere Einkommensschichten und auf Regionen mit gutem Entwicklungspotenzial, was tendenziell zu einer Verknappung des preisgünstigen Angebots führt.



Grafik: Besitzstruktur der Mieter- und Genossenschaftswohnungen, 1990 und 2000

## 5. Die zentrale Rolle des Investors

Was die Motive und Strategien betrifft, so braucht es für die Realisierung von Innovationen Investoren und Promotoren, welche die Chancen im künftigen Wohnungsmarkt erkennen, Geschmack an neuen und unkonventionellen Herausforderungen finden, geeignete Fachleute engagieren und einer überdurchschnittlichen Wettbewerbs- und Baukultur verpflichtet sind.

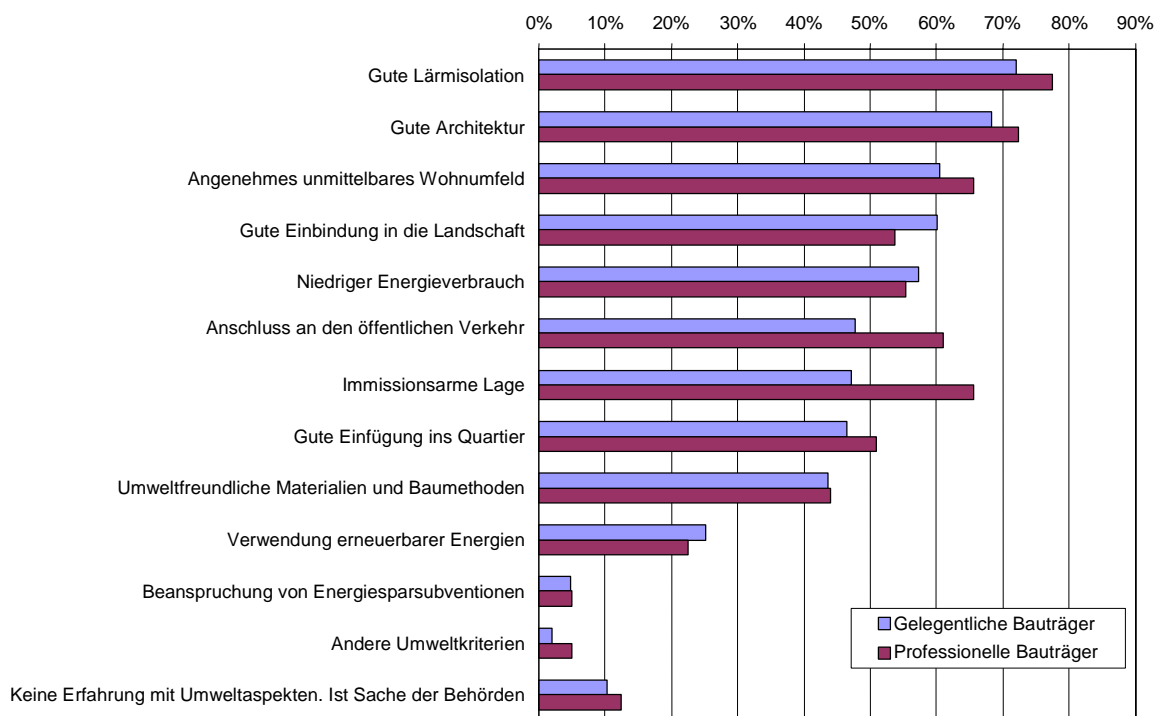
Wie aus einem Vergleich der Ergebnisse zweier Befragungen aus den Jahren 1985<sup>2</sup> und 2004<sup>3</sup> hervorgeht, ist in dieser Beziehung ein gewisser Optimismus gerechtfertigt. Während man vor 20 Jahren mit „neuen“ Postulaten für den Wohnungsbau noch weitherum auf taube Ohren stiess, ist heute eine aufgeschlossenerere Haltung feststellbar, obwohl sich die Analyse der künftigen Bedürfnisse und die Handlungsempfehlungen inhaltlich schon in mancher Hinsicht deckten. Zwar hatte anfangs der Achtzigerjahre die Forderung nach Mitwirkungsmöglichkeiten der Bewohner in Bau- und Verwaltungsfragen, nach Gemeinschaftsräumen und ähnlichen Dingen dem Zeitgeist entsprechend grosses Gewicht. Man stand aber auch schon für nutzbare Aussenbereiche, flexible Grundrisse, grössere Küchen, nutzungsneutrale Räume und verdichtete Siedlungsformen ein.

Auf die zögerliche Verwirklichung der Postulate angesprochen, gab in den Achtzigerjahren ein Grossteil der Investoren zu verstehen, dass ihnen die Anliegen wohl bekannt aber aus verschiedensten Gründen nicht wichtig seien. Ihre Relevanz und ihr Nutzen wurden angezweifelt. Sie seien nur mit Mehrkosten und Umtrieben verbunden. Zudem wollten sie sich als Eigentümer von der Mieterschaft nicht dreinreden lassen. Man kenne den Markt selber gut genug. Ferner seien auch die Bauvorschriften und die Kreditpolitik der Banken für Experimente nicht optimal. Wie Benedikt Loderer letztthin formulierte, war es während Jahren kurzum so, dass die Investoren wussten, was die Leute wollten, und die Leute wussten, dass sie nichts anderes kriegten.

<sup>2</sup> IPSO, *Diskrepanzen zwischen Investorenverhalten und aktuellen Postulaten des Wohnungs- und Siedlungsbau*, Bundesamt für Wohnungswesen (unveröffentlicht), Bern 1986

<sup>3</sup> R. Schüssler/Ph. Thalmann, *Was treibt und hemmt den Wohnungsbau*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 76, Grenchen 2005

An dieser Haltung vermochten vorerst auch Leitfäden und Handbücher nicht viel zu ändern, mit denen man zu guten Projekten anregen und durch eine entsprechende Animation der Nachfrage ein Umdenken auf der Angebotsseite auslösen wollte.<sup>4</sup> Was an Enthusiasmus und gutem Willen allenfalls vorhanden war, drohte in der Immobilienkrise der Neunzigerjahre sogar ganz zu erlöschen. Die Flaute führte mit ihren hohen Leerwohnungsbeständen jedoch zu einem Käufermarkt, in welchem die unterschiedlichen Bedürfnisse der Kunden plötzlich viel mehr zählten. In der Wohnungsproduktion wurden nicht nur grössere Balkone zum unverzichtbaren Attribut. Auch in anderen Belangen begann das Angebot auf die Segmentierung des Marktes, d.h. auf die veränderten Haushaltformen, Standortpräferenzen, Lebensstile, Materialien, Umweltanforderungen und baulich-ästhetischen Vorstellungen zu reagieren. Das zeigt sich nicht nur in einer grossen Fülle realisierter und geplanter Bauvorhaben, in Presseartikeln, Architekturzeitschriften und Inseraten. Auch die der zweiten Studie von 2004 entnommene nachstehende Grafik zeigt, dass zum Beispiel die Qualitäts- und Umweltaspekte für Ersteller von Neuwohnungen wichtig geworden sind.



Grafik: Bedeutung von Qualitäts- und Umweltaspekten für Ersteller von Neuwohnungen

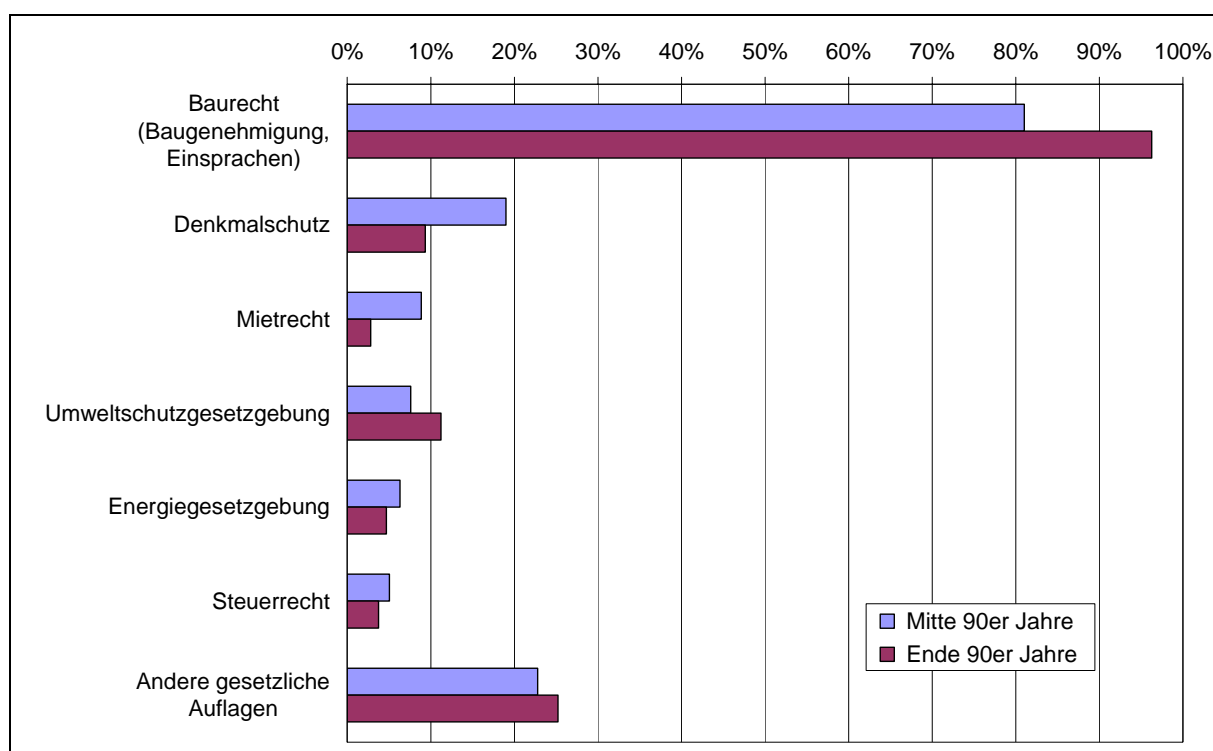
<sup>4</sup>vgl. z.B.:  
H. Rusterholz/O. Scherer, *Aus Fabriken werden Wohnungen*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 38, Bern 1988  
E.Meyrat-Schlee/P. Willmann, *Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 42, Bern 1988  
M. Albers/A. Henz/U. Jakob, *Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 43, Bern 1989

## 6. Zweckmässige Rahmenbedingungen

Auch wenn der tägliche Gang durch die gebaute Umwelt trotz zahlreicher Perlen noch häufig das Gegenteil lehrt, dürfen wir also hoffen, dass sich die Investoren gegenüber den kommenden Bedürfnissen offen zeigen. Das allein genügt aber nicht. Wie schon oben gesagt, ist der Investor auch auf gute Rahmenbedingungen angewiesen. Er muss wissen, woran er ist, was er an einem bestimmten Standort tun kann und lassen muss, und wie sich die Verkehrs-, die Sozial-, die Eigentums-, Energie- oder Ausländerpolitik entwickeln wird. Während für den zweiten Bereich vorwiegend der Bund die Marschrichtung bestimmt, hängt der erste entscheidend vom einzelnen Gemeinwesen ab. Dieses muss klare Siedlungsstrategien formulieren, Revitalisierungszonen für Gewerbe- und Industriegebiete bestimmen, vernünftige Bauvorschriften für Neubauten und Erneuerungen erlassen, die Effizienz der Planungs- und Bewilligungspraxis erhöhen, bodenpolitische Vorstellungen entwickeln, zu Vorleistungen im Wohnumfeld bereit und gegenüber den „neuen“ Anliegen generell offen und flexibel sein.

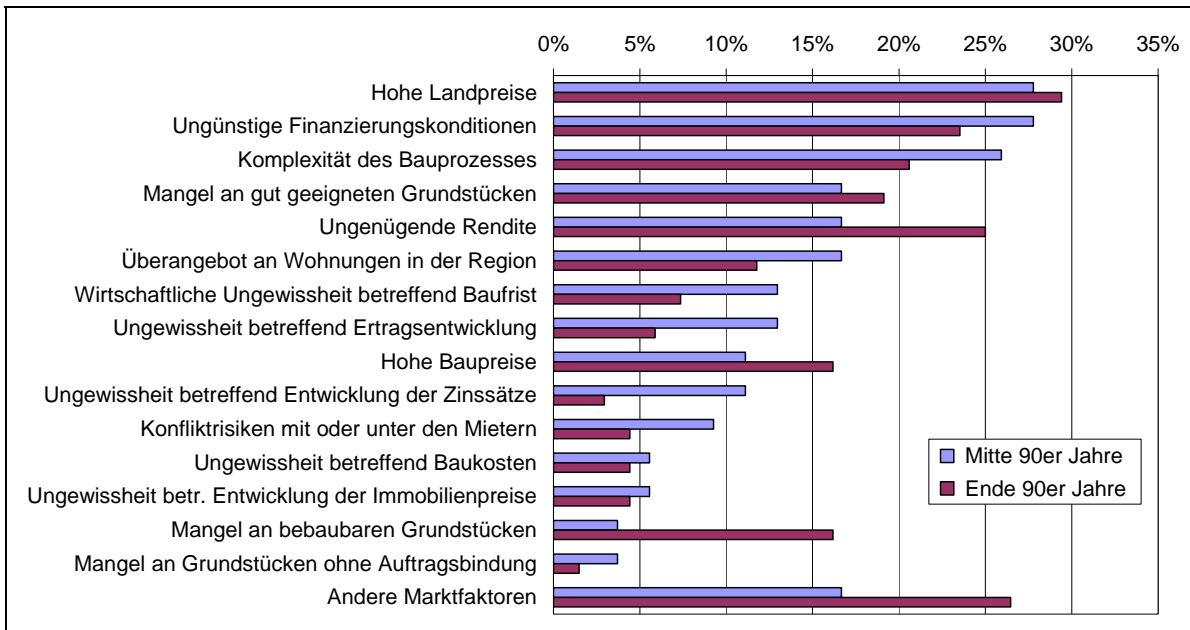
Ferner ist hilfreich, wenn zwischen Investoren, Benutzern, Kreditgebern und der öffentlichen Hand im Sinne partnerschaftlicher Zusammenarbeit vermehrt Allianzen geschmiedet und Projekte gemeinsam vorbereitet und realisiert werden. Betroffene Anwohner und weitere Akteure sind frühzeitig zu informieren und soweit möglich und sinnvoll in die Planungsprozesse miteinzubeziehen. Auch die Ausbildung auf allen Stufen des bauwirtschaftlichen Prozesses, die Verbreitung exemplarischer Lösungen oder die selektive Ausrichtung von Hilfen durch die öffentliche Hand sind Bestandteil eines innovationsfördernden Umfelds.

Wie die nachstehenden Übersichten aus der Investorenbefragung 2004 zeigen, bemängelt ein grosser Anteil der Akteure im Bereich der Rahmenbedingungen vor allem die Schwierigkeiten mit den Bauvorschriften und den Bewilligungs- und Einspracheverfahren. Als ein weiterer wichtiger Hemmschuh wird der Mangel an Bauland genannt. Das Kernproblem im Bodenmarkt sind jedoch im Allgemeinen nicht die zu geringen Bauzonen, sondern die unzureichende Verfügbarkeit des ausgewiesenen Landes. Dazu kommen Zonenordnungen, welche häufig einer besseren Ausnützung der Parzellen im Wege stehen.



Grafik: Gesetzliche Schwierigkeiten der Bauträger nach Bauperiode





Grafik: Schwierigkeiten der Bauträger im Zusammenhang mit der Marktsituation

Alles in allem ist also der Weg in neue Wohnwelten trotz hoffnungsvoller Ansätze noch lang. Wir wüssten zwar recht gut, was wir in Zukunft brauchen, und wo uns der Schuh drückt. Wir hätten auch Rezepte für sinnvolles Handeln. Was häufig fehlt, ist deren Anwendung, doch das ist auch ein politisches und damit ein anderes Problem.

Grenchen, im März 2006