Wohnforschung 2024–2027

Forschungsprogramm des Bundesamts für Wohnungswesen

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11, Fax +41 58 480 91 10
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download
www.bwo.admin.ch

Redaktion
Marie Glaser, BWO
Christoph Enzler, BWO
Jude Schindelholz, BWO
Christoph Rotzetter, BWO
Stephanie Fürer, BWO
Nynke van Duijn, BWO

Gestaltungskonzept
Hahn + Zimmermann, Bern

Anmerkungen
Diese Publikation ist auch in französischer Sprache erhältlich.

© BWO, Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 3

Ressortforschung im Wohnungswesen 4

Positionierung der Wohnforschung 4

Umsetzung des Forschungsprogramms 2024-2027 5

Lage und Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt 6

Gesamtgesellschaftliche Trends als Herausforderungen für das Wohnungswesen 9

Vier Schwerpunkte für die Wohnforschung 10

Wohnungsmarkt und politische Rahmenbedingungen 12

Bezahlbares Wohnen 14

Ressourcenschonendes und klimaresilientes Wohnen 16

Anpassungen des Wohnungsbestandes an veränderte Bedürfnisse 18

Abgeschlossene Projekte im Rahmen des Forschungsprogramms 2020-2023 20

Vorwort

Gemäss Artikel 41 des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) dient die Wohnforschung dazu, die Markttransparenz zu erhöhen sowie Grundlagen für die Verbesserung des Wohnraumangebots und des Wohnumfelds bereitzustellen. Als Teil der Ressortforschung des Bundes hat die Wohnforschung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) zudem die Aufgabe, im Rahmen von aufeinander folgenden Mehrjahresprogrammen wohnungspolitische Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten. So verfügt das BWO über systematisches Wissen zum Wohnen in der Schweiz und konnte seit nunmehr bald 50 Jahren die wissenschaftlichen und politischen Kenntnisse in den Bereichen Wohnungsmarkt, Wohnraumversorgung und Wohnbedürfnisse erweitern. Das BWO konnte damit wichtige Anstösse für Neuerungen in der Wohnraumversorgung sowie in den rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik geben.

Heute besteht in der Schweiz ein eigenständiges, aktives und interdisziplinär vernetztes Forschungsfeld «Wohnungswesen». Dies ist zum grossen Teil der Forschungstätigkeit zu verdanken, die das BWO seit 1975, gestützt auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz und ab 2003 auf das Wohnraumförderungsgesetz, ermöglicht. Für aktuelle und zukünftige komplexe Problemstellungen bleibt es wichtig, im Dialog mit der Wissenschaft zu stehen, um gesichertes Wissen zu erhalten und wissenschaftliche Empfehlungen wirkungsvoll ins politische System einzubetten.

Das vorliegende 14. Forschungsprogramm des BWO gilt für die Legislaturperiode 2024–2027. Es wurde von der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen (EKW) an der Sitzung vom 22. November 2023 verabschiedet. Der Vorsteher des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) hat das Programm am 30. November 2023 genehmigt. Damit fand ein mehrstufiges Verfahren seinen Abschluss, das eine Konsultation der Mitglieder der EKW zum Forschungsbedarf, einen Workshop mit Expertinnen und Experten aus der nationalen Wohnforschung sowie aus dem Wohnungswesen und eine informelle Vernehmlassung bei den Bundesstellen aus nahestehenden Politikbereichen umfasste.

Das BWO betreibt angewandte Forschung. Diese greift Entwicklungen auf, die einen staatlichen Handlungsbedarf notwendig machen können, erarbeitet und vermittelt praxisorientierte (Entscheidungs-) Grundlagen und unterstützt konkrete Ansätze zur Lösung bestehender Herausforderungen. Die behandelten Fragestellungen sind von übergeordneter wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Bedeutung und mit entsprechenden Anliegen und Strategien auf Ebene Departement und Bund verknüpft. Das 14. Forschungsprogramm bezieht sich direkt und indirekt auf die Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 des Bundesrates. Die vier thematischen Schwerpunkte des aktuellen Programms beschreiben Prioritäten der Forschung vor dem Hintergrund des Wissens um die transversale und interdisziplinäre Charakteristik des Politik- und Handlungsfelds Wohnen. Sie können ineinandergreifen und überlappen. In allen vier Schwerpunkten werden ebenfalls modellhafte, regionale und lokale Problemlösungsansätze in Referenzprojekten unterstützt, evaluiert und weitervermittelt.

Das Forschungsprogramm ist eine Absichtserklärung. Es umfasst die Themen, an denen sich die Wohnforschung in den nächsten vier Jahren aus heutiger Sicht orientieren wird. Sie bilden die Grundlage für konkrete Projekte, die in Zusammenarbeit mit privaten Forschungsbüros oder Hochschulinstituten umgesetzt werden. Während der Programmphase sind Ergänzungen und Modifikationen möglich. Diese können sich aufgrund allfälliger Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt oder aufgrund der Änderung der verfügbaren Mittel sowie aus politischen Anfragen und Aufträgen ergeben.

Bundesamt für Wohnungswesen
Bern, März 2024

Ressortforschung im Wohnungswesen

Die Wohnforschung des BWO ist Teil der Ressortforschung des Bundes. Diese greift im Sinne einer Früherkennung gesellschaftliche Entwicklungen und Probleme auf, die einen staatlichen Handlungsbedarf bewirken können, und vermittelt wissenschaftliche Kenntnisse, praxisorientierte Grundlagen sowie konkrete Ansätze zur Lösung anstehender Probleme. Darüber hinaus ist es Aufgabe der Ressortforschung, die Angemessenheit und Wirksamkeit staatlichen Handelns zu überprüfen. Die Ergebnisse der Ressortforschung dienen somit den Bundesstellen in erster Linie für die Vorbereitung, den Vollzug und die nachträgliche Evaluation von Regierungs- und Verwaltungsentscheiden.

Die im Bundesgesetz über die Forschung verankerten allgemeinen Zweckbestimmungen der Ressortforschung sind für die Forschung im Bereich Wohnungswesen mit konkreten Zielen ergänzt, die im Wohnraumförderungsgesetz (WFG) festgelegt sind. Gemäss Artikel 41 WFG soll diese insbesondere dazu dienen, die Markttransparenz zu erhöhen sowie Grundlagen für eine Verbesserung des Wohnraumangebots und des Wohnumfelds zu erarbeiten. Dazu kann das Bundesamt geeigneten Institutionen und Fachleuten Studienaufträge erteilen, sich finanziell an Forschungsprojekten beteiligen und exemplarische Projekte mit innovativem und nachhaltigem Charakter fördern. Die Vielfalt der Ziele und Aufgaben verlangt, dass die Ressortforschung im Allgemeinen und besonders die Forschung im Querschnittsthema Wohnen interdisziplinär angelegt ist und unterschiedliche methodische Ansätze anwendet.

Positionierung der Wohnforschung des BWO

Der hohe Stellenwert des Wohnens für die Bevölkerung und die Wirtschaft einerseits und die Tatsache andererseits, dass das Wohnen einen starken Einfluss auf die Entwicklung der gestalteten Umwelt hat und einen erheblichen Anteil der heutigen Umweltbelastungen in der Schweiz verursacht, erfordern eine kontinuierliche und gezielte Forschung zu den Entwicklungen in Wohnungsmarkt und Wohnungswesen. Dabei ist es notwendig, die vorhandenen Forschungsmittel zielgerichtet, bedürfnisgerecht und effizient einzusetzen und in Ergänzung zu Tätigkeiten von anderen Institutionen – Bundesstellen, nationalen Forschungsprogrammen, Hochschulen, privaten Wissensproduzenten – zu agieren. Die Aufgabe der Wohnforschung des BWO ist es, die Grundlagen für ein umfassendes Verständnis des Zustands des Wohnungswesens zuhanden der Politik und der Marktakteure für wohnungspolitische Entscheide zu erarbeiten und bereit zu stellen.

Die öffentliche Forschung hat sich nicht mit der Bereitstellung, Auswertung und Publikation von Daten zu beschäftigen, die bereits durch spezialisierte private Unternehmungen erfolgen. Sie richtet sich prioritär auf Bereiche und Themen aus, die noch wenig oder nicht ausreichend abgedeckt werden, für deren Bearbeitung aber politisch und gesellschaftlich ein Bedarf nach gesichertem Wissen besteht. Eine Ausrichtung der Wohnforschung auf innovative Ansätze und Analysen umfasst auch «Nischenthemen», die im öffentlichen Interesse liegen, von anderen Institutionen aber nicht bearbeitet werden.

Durch die Zusammenarbeit mit anderen Bundesstellen und die Koordination von Forschungsmitteln können Synergien geschaffen und die Mittel effizient eingesetzt werden. Im Verlauf seiner bisherigen dreizehn Forschungsprogramme pflegte das BWO einen intensiven Wissensaustausch mit zahlreichen Bundesämtern, insbesondere dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), dem Bundesamt für Statistik (BFS), dem Bundesamt für Gesundheit (BAG), dem Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO), dem Staatssekretariat für Migration (SEM), dem Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV), dem Bundesamt für Energie (BFE), dem Bundesamt für Umwelt (BAFU), dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW), dem Bundesamt für Strassen (ASTRA), dem Bundesamt für Verkehr (BAV), dem Bundesamt für Sport (BASPO) und dem Bundesamt für Kultur (BAK).

So werden im Rahmen des Forschungsprogramms Untersuchungen in den Bereichen Wohnungsmarkt, Wohnraumversorgung und Wohnbedürfnisse durchgeführt, die neben allgemeinen Fragen zum Marktgeschehen auf aktuelle relevante Entwicklungen und Themen in der Schweiz gerichtet sind. Dies sind unter anderem sozial- und verteilungspolitische Probleme im Zusammenhang mit der Wohnungsversorgung und Inklusion benachteiligter Gruppen. Weiters sind von Belang Fragen des Mietrechts sowie der langfristigen Immobilienbewirtschaftung. Wichtige Fragestellungen ergeben sich zur Substanzerhaltung und Reparatur sowie zur Baukultur, ebenso wie zu Energiebelangen und Fragen des Klima- und Umweltschutzes. Nicht zuletzt

interessieren Aspekte der Quartierentwicklung, des Wohnumfelds, der Mitwirkung und der sozialen Integration im Wohnungswesen sowie des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Die Inhalte und Themenfelder des Forschungsprogramms reagieren auf globale und gesellschaftliche Entwicklungen und werden alle vier Jahre neu justiert.

Die Forschungsthemen des Programms 2024–2027 wurden in einem mehrstufigen Verfahren konkretisiert. In einem ersten Schritt wurden die Mitglieder der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen EKW konsultiert. Im Rahmen eines Expertenworkshops mit Fachleuten aus Wissenschaft und Wohnungswesen wurden die Themen gespiegelt und geschärft und anschliessend von Fachpersonen aus weiteren Bundesämtern kommentiert. Dieser Austausch hat gezeigt, dass die zur Diskussion gestellten Themenschwerpunkte weitgehend die aus den Entwicklungstendenzen abgeleiteten Fragestellungen und die identifizierten Forschungslücken treffen.

Umsetzung des Forschungsprogramms 2024-2027

Das Forschungsprogramm 2024-2027 ist eine Wegmarke für die Wohnforschung der kommenden vier Jahre in der Schweiz. Es umfasst Themen, an denen sich die Wohnforschung in den nächsten Jahren aus heutiger Sicht orientieren soll. Während der Programmphase können die Forschungsthemen noch Ergänzungen und Anpassungen erfahren. Diese können sich aufgrund allfälliger Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt, neuer Anliegen im Wohnungswesen, aufgrund Änderungen der verfügbaren Mittel oder aus politischen Aufträgen ergeben. Die Themen beschreiben skizzenhaft die beabsichtigten Forschungsstossrichtungen. Sie bilden die Grundlage für konkrete Projekte, die zu gegebener Zeit unter den interessierten Fachleuten ausgeschrieben werden. Im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben kann das BWO auch direkt Aufträge an Forschende und Institutionen erteilen, wenn dies innerhalb der gesetzten Fristen die bestmöglichen Resultate verspricht. Darüber hinaus unterstützt das BWO im Rahmen der verfügbaren finanziellen Mittel Forschungsvorschläge von Dritten (Bundesämtern, im Wohnungswesen tätigen Organisationen, Forschenden etc.).

Abhängig vom geplanten Projekt empfiehlt es sich, bei dessen Ausarbeitung bereits frühzeitig mit dem BWO Kontakt aufzunehmen oder das Projekt im Rahmen einer Partnerschaft gemeinsam zu entwickeln. Die Richtlinien für die Einreichung von Gesuchen sind auf der Webseite des BWO verfügbar. Die unterbreiteten Vorschläge werden in einem internen zweistufigen Prozess beurteilt. Eine Unterstützung des Vorhabens wird gesprochen, wenn ein allgemeines Interesse an neuen zusätzlichen Erkenntnissen in den vorgeschlagenen Bereichen besteht.

Die Ressortforschung des BWO verantwortet der Bereich Grundlagen Wohnen und Immobilien. Für das Jahr 2024 beträgt der Forschungskredit des BWO rund 750 000 Franken. Gemäss Finanzplan werden jährliche Beträge in der gleichen Grössenordnung bis 2027 zur Verfügung stehen. Das Forschungsmanagement stützt sich auf interne Verfahren und Instrumente ab, die auf den Richtlinien zur Qualitätssicherung in der Ressortforschung des Bundes beruhen. Alle Projekte sind ab ihrer Lancierung in der öffentlich zugänglichen Datenbank ARAMIS erfasst. Der Jahresbericht des BWO präsentiert regelmässig die wichtigsten Forschungsarbeiten. Eine Übersicht über die im Rahmen der einzelnen Programme durchgeführten Tätigkeiten findet sich im darauffolgenden Programm und stellt somit eine Grundlage für die Festlegung der neuen Forschungsthemen dar.

Bei Abschluss jeder Studie wird bestimmt, welche Form und Verbreitungskanäle sich am besten eignen, um die Ergebnisse für die interessierten Kreise optimal nutzbar zu machen. Der Schlussbericht wird systematisch auf der Website des BWO veröffentlicht. Ebenfalls wird eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse jeweils in übersetzter Version auf der Website aufgeschaltet. Je nach Bedeutung der Resultate werden diese – durch die Forschenden selbst oder durch das BWO – zusätzlich über Printprodukte und Artikel in Fachzeitschriften sowie über die Social-Media-Kanäle des BWO kommuniziert oder an Anlässen vorgestellt.

Lage und Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage seit Mitte der letzten Dekade war geprägt von einer über sieben Jahre dauernden Negativzinsphase, den zeitweiligen Einschränkungen während der Covid-19-Pandemie sowie dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, welcher steigende Preise bei Energie und anderen Gütern zur Folge hatte. Entsprechend fluktuierte auch das BIP recht stark. Im Jahr 2015 gab es aufgrund des Entscheides für Negativzinsen ein tieferes Wachstum, danach war ein mehr oder weniger starkes Wachstum zu verzeichnen, welches im Jahr 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie mit einem Negativwachstum von -2,1 % jäh stoppte. Im Folgejahr machte sich ein starker Aufholeffekt bemerkbar, welcher zu einem Wachstum von 5,4 % führte. Im Jahr 2022 halbierte sich das BIP-Wachstum, auch aufgrund des im Februar begonnenen Krieges in der Ukraine. Für das Jahr 2023 wird eine nochmalige deutliche Ermässigung erwartet. Dennoch steht die Schweiz im internationalen Vergleich überdurchschnittlich gut da.

Nachfrage

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt blieb während der letzten fast 10 Jahre mehr oder weniger hoch. Das Bevölkerungswachstum war zwischen 2016 und 2021 zwar nur etwa zwei Drittel so hoch als in den Jahren zuvor, aber seit 2022 nimmt es wieder zu. Nachdem das natürliche Bevölkerungswachstum jahrelang in der Grössenordnung von rund 20 000 Personen notierte, schwankt es seit 2020 aufgrund der Auswirkungen der Pandemie recht stark und auf tieferem Niveau. Das restliche Wachstum und damit der überwiegende Teil ist auf den Wanderungssaldo zurückzuführen, welcher in den letzten zwei Jahren stark ansteigt. Zudem sind per Ende 3. Quartal 2023 rund 65 000 Personen aus der Ukraine mit Status S zu verzeichnen, welche zusätzlich neu als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Seit 2022 sind die Asylzahlen deutlich höher als zuvor. Weiter ist aufgrund der Altersstruktur der Gesamtbevölkerung sowie der zunehmenden Individualisierung die Anzahl Haushalte stärker gewachsen als diejenige der Anzahl Personen.

Kaufkraft

Die Reallöhne haben sich in den letzten Jahren unterschiedlich entwickelt. Nachdem 2020 noch ein Anstieg um 1,5 % gemessen wurde, gab es in den Folgejahren Reallohnrückgänge zu verzeichnen: 2021 um 0,8 %, 2022 sogar um 1,9 %. Dabei ist zu beachten, dass der Lohnindex nur den Preis für Arbeit reflektiert, also auf einer gegebenen Struktur basiert, und Lohnentwicklungen als Folge einer veränderten Arbeitnehmerstruktur nicht abbildet. Die Arbeitslosigkeit war ab März 2020 infolge der Pandemie während knapp anderthalb Jahren auf einem Niveau von über 3 %. Seither hat sich die Quote zurückgebildet und ein unterer Wendepunkt wurde erreicht. Damit könnte ein unterer Wendepunkt erreicht sein. Aktuell herrscht allerdings in der Schweiz immer noch nicht nur ein Fachkräftemangel, sondern ein allgemeiner Mangel an Arbeitskräften. Aufgrund der demografischen Entwicklung steigen zurzeit ebenso viele Personen aus dem Arbeitsmarkt aus wie in diesen einsteigen und aufgrund der Altersstruktur werden in den nächsten 10 Jahren alle Babyboomer ihr Pensionsalter erreichen.

Angebot

Zwischen 2002 und 2015 ist die jährliche Produktion von Neubauwohnungen im Zuge der gestiegenen Nachfrage von knapp 29 000 auf gut 53 000 angestiegen. In dieser Grössenregion verblieb sie bis 2020. Die Negativzinsen haben ab 2015 aufgrund oftmals fehlender Anlagealternativen zu einer entsprechenden Ausweitung des Angebots geführt. Danach nahmen die Produktionsziffern deutlich ab. Bremsend wirkten die hohen Leerstände gegen Ende des Jahrzehnts, die aufkommende Teuerung, die Zinswende, welche auch wieder Alternativen für die Investoren generierte – verbunden mit einem allfälligen Rebalancing bei Pensionskassen aufgrund zu hoher Immobilienwerte in deren Bilanzen. Zudem üben Baukostensteigerungen und Verzögerungen bei Bau- und Verdichtungsprojekten Bremskraft aus, allenfalls auch die per 1. Januar 2020 eingeführten Selbstregulierungsrichtlinien bei Renditeliegenschaften, gemäss welchen ein Einsatz von 25 % Eigenkapital und eine Amortisation des zwei Drittel übersteigenden Finanzierungsanteils innert 10 Jahren gefordert wird. Eine Rolle dürfte auch die Raumplanung spielen, welche die

Siedlungsentwicklung auf die bereits bestehenden Bauzonen konzentrieren will. Auch haben sich die Bewilligungsverfahren in den letzten Jahren verlängert.

Leerstand

Die Leerstände haben sich von 2013 bis 2020 stetig erhöht. Schweizweit war eine Steigerung von 0,97 % auf 1,72 % zu verzeichnen. Deutlich gedreht hat die Entwicklung ab 2021: die Leerwohnungsquote fiel in diesem Jahr auf 1,54 %, dann im Jahr 2022 auf 1,31 % und 2023 wurde ein nochmaliger starker Rückgang auf 1,15 % verzeichnet.

Mieten und Eigentumspreise

Die Angebotsmieten haben sich als Folge der im Mietwohnungsbereich ab 2015 stark angestiegenen Leerstandsziffern bis Anfang dieses Jahrzehnts stabilisiert oder leicht zurückgebildet, je nach Region. Aufgrund der Verknappung auf dem Wohnungsmarkt wurden ab 2022 wieder Anstiege verzeichnet. Die Bestandesmieten sind gemäss BFS-Index während der letzten Jahre nur leicht angestiegen. Der leichte Anstieg ergab sich trotz mehrmaligen Senkungen des Referenzzinssatzes seit dessen Einführung im Herbst 2008. Dies zeigt, dass einerseits überdurchschnittlich viel in Renovationen investiert wird und Marktelemente vor allem bei Wohnungswechseln einen deutlichen Einfluss haben. Die Preise auf dem Eigentumsmarkt sind seit der Jahrtausendwende ziemlich konstant angestiegen. Während und nach der Pandemie wurde dann ein äusserst starker Anstieg verzeichnet, einerseits aufgrund der zunehmenden Wichtigkeit des Wohnens, anderseits aufgrund des seit Mitte des letzten Dezenniums kleiner werdenden Neubauangebots. Aktuell werden auf dem Wohneigentumsmarkt immer noch Rekordpreise verzeichnet.

Entwicklungstendenzen

Die wirtschaftliche Lage hängt zu einem Teil davon ab, wie sich die geopolitische Situation und damit zusammenhängend die Energieversorgungssicherheit entwickelt. Es kann von einem weiteren wirtschaftlichen Wachstum ausgegangen werden, aber auch zwischenzeitliche Rückschläge wären möglich. Die Arbeitslosigkeit könnte in den kommenden Jahren etwas ansteigen, aufgrund des Fachkräfte- und des allgemeinen Arbeitskräftemangels dennoch nicht stark, denn die Pensionierungen nehmen gegenüber den Eintritten in den Arbeitsmarkt Überhand. Dies bedeutet, dass der Arbeitsmarkt weiterhin auf Arbeitskräfte aus dem Ausland angewiesen sein wird. Die Lohnentwicklung könnte aufgrund der im mittelfristigen Vergleich immer noch hohen Teuerungsraten, deren Rückbildung länger dauern könnte als erwartet, ausbleiben. Das heisst, dass die Reallöhne auf der Stelle treten könnten.

Das demografische Referenzszenario des BFS weist für 2040 eine Bevölkerungszahl von 10,4 Millionen Personen aus. Die Babyboomer sind heute grösstenteils in einem Alter, wo die Kinder ausgezogen sind, und so nimmt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte stark zu. Ungeachtet der Migrationsbewegungen dürfte sich die demografische Alterung in der nächsten Dekade stark beschleunigen, womit auch die Anzahl der Privathaushalte – vor allem der kleinen – weiter stark ansteigen dürfte.

Die Wohnungsproduktion dürfte mindestens in den nächsten beiden Jahren tief bleiben. Dies lassen die rückläufigen Zahlen bei den eingereichten Baugesuchen und den erteilten Baubewilligungen erwarten. Dies bedeutet, dass bei ähnlich hoher Einwanderung wie zuletzt die Leerwohnungsziffer weiter sinken dürfte. Dies dürfte vor allem in zentralen Lagen, wo auch die grosse Mehrheit der Arbeitsplätze angesiedelt ist, teilweise zu kritischen Situationen führen. Dies umso mehr als Einwandernde oftmals zuerst aufgrund mangelhafter Kenntnisse des Wohnungsmarktes und anderer Gegebenheiten in grösseren Zentren ankommen und dort ihre «Wohnkarrieren» in der Schweiz beginnen.

Die Preise im Wohneigentumsbereich dürften sich im Nachgang zu den stark angestiegenen Hypothekarzinsen zumindest stabilisieren, wenn nicht sogar einen leichten Rückgang erfahren. Grund dafür, dass keine deutlichen Preisrückgänge erwartet werden, ist das nach wie vor kleine Neubau-Angebot. Hingegen dürften Buy-to-let-Objekte wieder auf den Markt kommen, da diese einerseits aufgrund der Zinssituation nicht mehr rentieren und sie oftmals für deren Besitzer ein Klumpenrisiko darstellen. Die Angebotsmieten dürften aufgrund der deutlichen Verknappungstendenzen weiter ansteigen. Ein ebenfalls so deutlicher Anstieg ist in den nächsten Jahren auch für die Bestandesmieten vorgezeichnet. Der Referenzzinssatz, welcher im Juni 2023 erstmals seit seiner Einführung um einen Viertelprozentpunkt angestiegen ist, könnte in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Und die Erfordernisse aus der Umsetzung der Energiestrategie 2050 führen zu einer weiteren Erhöhung der Bau-, Umbau- und Renovationskosten und zu einem teilweisen Verlust von preisgünstigem Wohnraum.

Diese Entwicklungen treffen auf Löhne, die teilweise nicht mehr so stark steigen wie bisher, und auf Renten aus der zweiten Säule, die aufgrund des Anstiegs der Lebenserwartung sinkende Tendenz aufweisen, dies bei einer deutlichen Zunahme der entsprechenden Altersgruppe. Letzteres hat auch zur Folge, dass die Relevanz der Wohnqualitäten im direkten Wohnumfeld zunimmt, da die Lebensphase nach der Pensionierung länger aktiv gelebt wird.

Die Wohnkostenbelastung dürfte in den nächsten Jahren im Durchschnitt leicht ansteigen. Problematisch wird dies für untere Einkommensgruppen, welche bereits heute überdurchschnittliche Wohnkostenbelastungen zu gewärtigen haben. Dies dürfte dazu führen, dass die Massnahmen für preisgünstigen Wohnungsbau vermehrt diskutiert und allenfalls auch umgesetzt werden.

Abb. 1 Preisindizes des Wohnungsmarktes 1996 bis 2023, Angebotspreise (Quelle: WüestPartner)

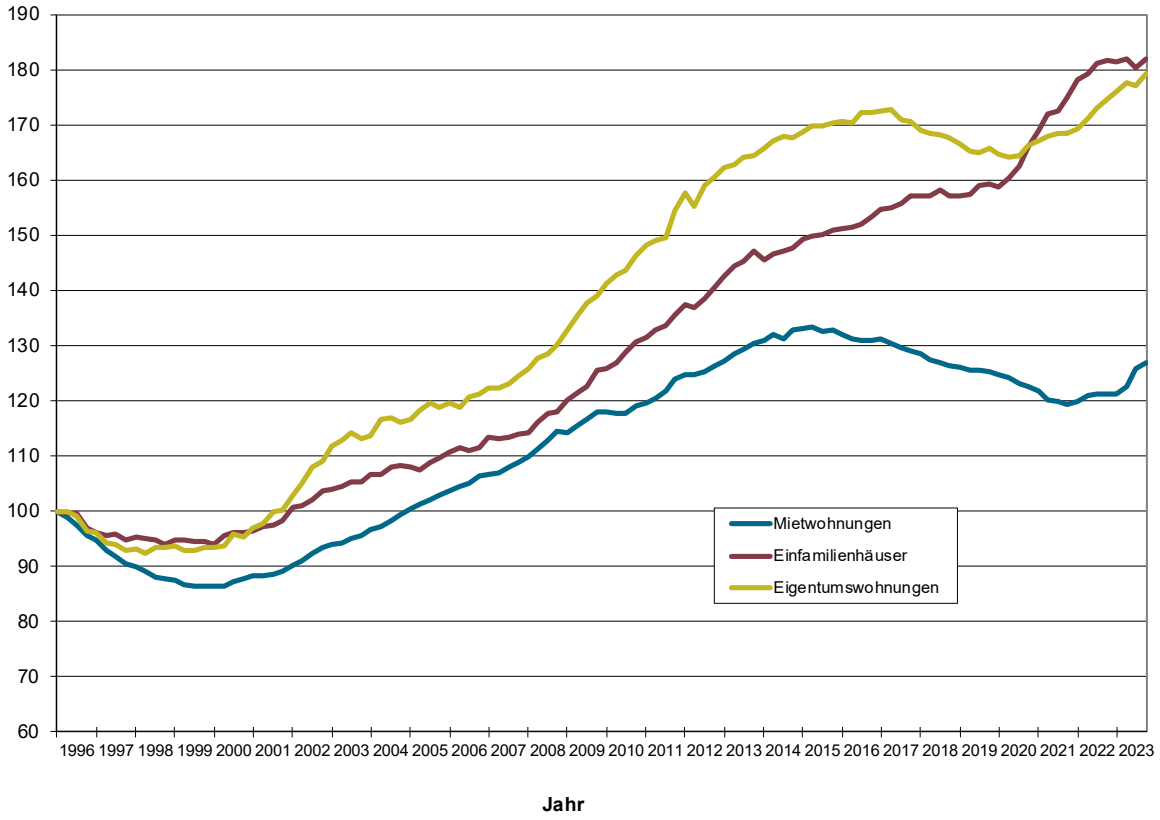
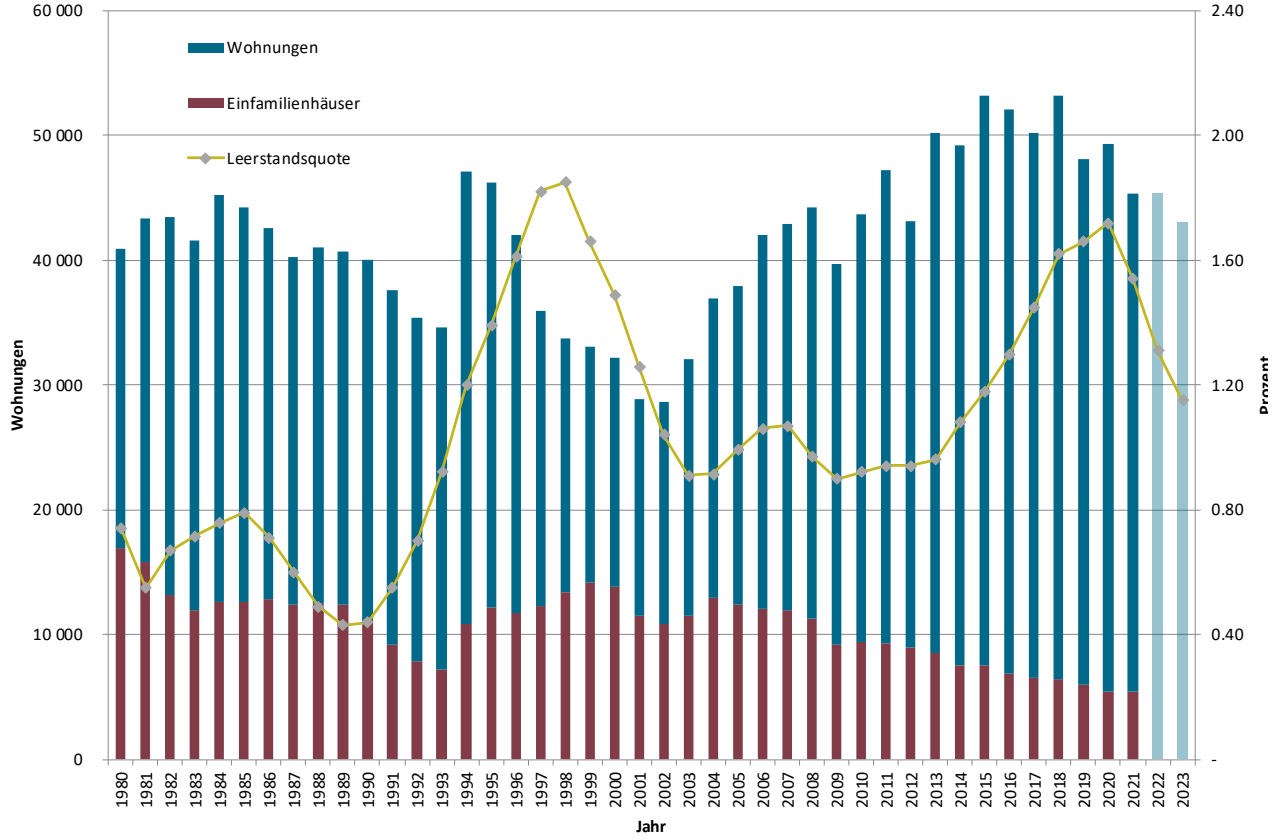


Abb. 2 Neuerstellte Wohnungen und Leerstandsquote 1980-2023 (Quelle: BFS)



Gesamtgesellschaftliche Trends als Herausforderungen für das Wohnungswesen

Der Rat für Raumordnung (ROR) beschreibt fünf gesamtgesellschaftliche Trends, welche die räumliche Entwicklung der Schweiz in den nächsten Jahrzehnten stark prägen werden.[1] Die vom ROR dargelegten «Megatrends» Globalisierung, Individualisierung, Digitalisierung, Demographischer Wandel und Migration sowie Klimawandel fordern auch das Schweizer Wohnungswesen heraus.

Der Klimawandel bringt weitreichende Folgen für den Schweizer Lebensraum. So wird die Schweiz vermehrt Extremwetterereignissen ausgesetzt sein. Die Gebäudesubstanz und die Infrastrukturen müssen an diese neuen Gegebenheiten angepasst werden. Gleichzeitig steigt, insbesondere nach Annahme des Klimaschutz- und Innovationsgesetzes, die Verpflichtung zur energetischen Sanierung des Bestandes. Dabei besteht ein öffentliches Interesse daran, diesen Prozess möglichst sozialverträglich auszugestalten sowie baukulturelle Qualitäten zu erhalten und zu fördern. Der sozialverträgliche Wandel zu ressourcenschonendem und klimaresilientem Bauen und Wohnen ist eine komplexe Herausforderung für das Wohnungswesen.

Die Globalisierung kurbelt das Schweizer Wirtschaftswachstum weiterhin an und schafft Arbeitsplätze vor allem im urbanen Raum. Hierdurch steigt die Nachfrage nach Wohnraum nicht nur, aber doch besonders im städtischen Gebiet, und mit ihr steigen die Bodenpreise. Mit wachsendem Wohlstand nimmt die Nachfrage nach Wohnfläche pro Kopf zu. Die Städte und Gemeinden stehen vor der Herausforderung dieser wachsenden Wohnraumnachfrage und stehen vor der Aufgabe, dieser mit der Gestaltung der Rahmenbedingungen für ein vielfältiges und erschwingliches Wohnraumangebot gerecht zu werden.

Gemäss den Bevölkerungsszenarien des Bundesamtes für Statistik wird die Schweiz bei gleichbleibender attraktiver Wirtschaftsentwicklung in den kommenden Jahrzehnten ein Einwanderungsland bleiben. Somit wächst mit der Gesamtbevölkerung auch deren Heterogenität. Zugleich steigt der Anteil der über 64-Jährigen an der Bevölkerung, auch bei weiterhin hoher Zuwanderung. Diese Altersgruppe wird bis im Jahr 2040 über ein Viertel der Bevölkerung ausmachen.[2] Folgen der demografischen Alterung sind die starke Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie der Anstieg des Bevölkerungsanteils mit Pflegebedarf. Der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und Wohnformen mit ergänzenden Dienstleistungen steigt an. Den bereits bestehenden Wohnraum für alle Haushalte, mit unterschiedlichen sozialen, finanziellen und gesundheitlichen Möglichkeiten gleichermassen zugänglich zu machen, stellt eine zentrale Herausforderung dar. Zusätzlich gilt es ergänzenden, an viele Bedürfnisse anpassbaren Wohnraum zu erstellen.

Die Wohnraumversorgung im Sinne des Allgemeinwohls wird durch Individualisierung zudem komplexer. Viele unterschiedliche Lebens- und Haushaltsformen prägen die gegenwärtige Gesellschaft. Innovationen, die Wohnen, Arbeiten, Individualität und Gemeinschaft klug neu denken und verbinden, sind gefragt. Zusätzlich steigern die im Zuge der Digitalisierung aufkommenden multilokalen Arbeitsmodelle – wie Homeoffice und Co-Working – den Bedarf an flexiblen Wohn- und Arbeitsflächen. Auch hier muss die traditionelle Wohnungsplanung überprüft und beispielsweise in Bezug auf die Grundrisse an neue Bedingungen angepasst werden.

Im Zuge der Globalisierung gewinnt ausserdem eine identitätsstiftende Umgebung beim Wohnen an Bedeutung. Damit wächst der Stellenwert der lokalen Baukultur und schützenswerter Ortsbilder. Diese Aspekte müssen bei der zukünftigen Wohnraumplanung berücksichtigt werden. Um all diese Herausforderungen zu meistern, bedarf es der Tatkraft aller Akteurinnen und Akteure. Es gilt, gesellschaftsverträgliche Lösungen aufzuzeigen mit einer gerechten Kosten- und Nutzenverteilung für die verschiedenen Gesellschaftsgruppen von heute sowie für künftige Generationen.

1 Rat für Raumordnung (2019): Megatrends und Raumentwicklung Schweiz, Bern

2 Bundesamt für Statistik (2020): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020-2050, Neuchâtel

Vier Schwerpunkte für die Wohnforschung

Die geschilderten, in ihren Wirkungen ungewissen Einflussfaktoren verlangen von der Wohnforschung, dass sie offen bleibt für jeweils neue Entwicklungen und sich daraus ergebende Fragestellungen. Laut den Verfassungs- und Gesetzesgrundlagen hat das BWO den Auftrag, sich für gute Wohnbedingungen aller Bevölkerungsteile einzusetzen. Diese sind eine Voraussetzung für das Wohlergehen des Landes. Sie sind nicht nur wichtig für die Bewohnerinnen und Bewohner, für deren persönliche Entfaltung und ihre Teilhabe an Bildung und Arbeitswelt. Sie stellen auch einen wichtigen Standortfaktor dar. Das Bauen und Wohnen beeinflusst zudem die Umweltqualität, sei es, weil wertvoller Boden konsumiert oder verschont wird, sei es über die Art und den Umfang des Energiekonsums.

Die Aufgabe der Wohnforschung des BWO ist es, die Grundlagen für ein umfassendes Verständnis des Zustands des Wohnungswesens zuhanden der Politik und der Marktakteure für wohnungspolitische Entscheide zu erarbeiten und bereitzustellen. Die transversalen Strategien des Bundes wie die Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 des Bundesrates, die Energiestrategie, die Strategie Baukultur und das Raumkonzept Schweiz bilden den weiteren Rahmen des Forschungsprogramms. Es ist daher naheliegend, die Forschungsthemen für die Legislaturperiode 2024–2027 an den sich längerfristig abzeichnenden Herausforderungen zu orientieren.

Das Programm umfasst folgende vier Forschungsfelder, die nachfolgend erläutert werden. Diese Forschungsfelder verstehen sich nicht als separate Gebiete. Vielmehr bestehen Zusammenhänge, Schnittstellen und Rückkoppelungen zwischen den Feldern: (1) Wohnungsmarkt und politische Rahmenbedingungen, (2) Bezahlbares Wohnen, (3) Ressourcenschonendes und klimaresilientes Wohnen, (4) Anpassung des Wohnungsbestandes an veränderte Bedürfnisse.

Auch können mittels experimenteller Pilotprojekte mögliche Wege aufgezeigt werden, wie soziodemografische Bedürfnisse, erschwingliche Wohnkosten, Energie- und Umweltanforderungen, Baukultur und wirtschaftliche Effizienz miteinander in Einklang gebracht werden können.

1. Wohnungsmarkt und politische Rahmenbedingungen

2. Bezahlbares Wohnen

3. Ressourcenschonendes und klimaresilientes Wohnen

4. Anpassung des Wohnungsbestandes an veränderte Bedürfnisse

Abb. 3 Vier Schwerpunkte für die Wohnforschung

Wohnungsmarkt und politische Rahmenbedingungen

Herausforderungen

Die Bereitstellung von Wohnraum erfolgt in der Schweiz primär über den Markt. Die Bevölkerung ist im Allgemeinen quantitativ und qualitativ ausreichend mit Wohnraum versorgt. Für den Grossteil der Bevölkerung sind die Wohnkosten gut tragbar. Die übergeordnete politische Herausforderung besteht darin, einen Ausgleich zwischen den Interessen der verschiedenen Investorentypen und Vermieterschaft sowie derjenigen der Käufer- und Mieter-/Bewohnerschaft zu finden. Ein gut funktionierender Wohnungsmarkt steht in Wechselwirkung mit einer dynamischen Wirtschaftsentwicklung. Ohne ein entsprechendes Wohnungsangebot, für welches das Investorenverhalten entscheidend ist, wird die Wirtschaftsentwicklung eingeschränkt.

Seit Frühjahr 2022 sind die Zinsen nach einer jahrelangen Negativzinsphase stark angestiegen. Sie befinden sich aber weiterhin auf im langfristigen Vergleich unterdurchschnittlichem Niveau. Der Anstieg führte einerseits im Juni 2023 zu einer ersten Erhöhung des Referenzzinssatzes. Diese Entwicklung wird vorerst weitergehen und für gewisse Bevölkerungsgruppen zu einer Belastung werden. Anderseits blieben die Auswirkungen der steigenden Zinse auf die Preise für Wohneigentum bislang bescheiden; die starke Nachfrage, die das Angebot deutlich übersteigt, wirkt stabilisierend. Der Zugang zu Wohneigentum ist damit weiterhin schwierig. Zudem erfolgt er bereits seit längerer Zeit schwergewichtig in Form von Stockwerkeigentum. In diesem Bereich gelangen aufgrund der Erstellungsjahre auch immer grössere Bestände in die Phase notwendiger Renovationen, auch energetischer Art. Aufgrund der komplizierten Entscheidfindung und der zu erreichenden Quoren bei der Beschlussfassung gestaltet sich dies teilweise schwierig. Weiter sind als Folge der Negativzinsen viele «Buy-to-let»-Objekte entstanden, bei denen sich mit steigenden Zinsen Fragen der finanziellen Tragbarkeit, der Rentabilität oder gar von Klumpenrisiken stellen könnten.

Seit etwa vier bis fünf Jahren nimmt auch die Produktion von Mietwohnungen stark ab. Neben der Zinswende und damit einhergehender Anlagealternativen sowie stark gestiegenen Baukosten wird dies von einigen Akteuren auf die Umsetzungsprobleme des revidierten Raumplanungsgesetzes, eine starre Nutzungsplanung, Beschwerdemöglichkeiten und Akzeptanzprobleme zurückgeführt. Die geforderten Innenentwicklungen dauern länger, sind komplexer und oftmals teurer als das Bauen auf der grünen Wiese.

Das Bevölkerungswachstum hat sich seit 2021 gegenüber den Jahren 2017-2020 wieder beschleunigt. Auch die Möglichkeit für viele, mindestens teilweise im Homeoffice arbeiten zu können, kann die Nachfrage nach Wohnraum ansteigen lassen. Aufgrund der demografischen Entwicklung – in den kommenden Jahren scheiden mehr Personen aus dem Arbeitsprozess aus als eintreten – dürfte das Bevölkerungswachstum anhalten und schwergewichtig auf die Einwanderung in den Arbeitsmarkt zurückzuführen sein. Vor dem Hintergrund der demografischen Alterung und des gesellschaftlichen Wandels ist zudem davon auszugehen, dass das Haushaltswachstum eher stärker als das Bevölkerungswachstum ausfallen wird.

Zielsetzungen

Im Rahmen des Forschungsprogramms sollen die Wirkungen von sektoralpolitischen Regulierungen analysiert werden, insbesondere jene in der Wohnraumförderung, der Wohnungspolitik oder der Raumplanung, aber auch solche in der Energiepolitik, der Sozialpolitik oder der Verkehrspolitik. Dabei sind Wirkungen, Nebenwirkungen und Interdependenzen im Fokus, dies alles räumlich differenziert. Welche Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen verbunden, und zwar für den Miet- und den Eigentumsmarkt sowie nach Siedlungstyp? Auch markt- und kostenrelevante Aspekte sowie der Mehrwert der Umsetzung einer hohen Baukultur sowie energetischer Erneuerungen und die Auswirkungen auf die Wohnkostenbelastung für verschiedene Bewohnergruppen sollen untersucht werden. Auf der Gegenseite sind die Auswirkungen von Anreizen bei der Anbieterschaft darzulegen. Welche hemmenden Faktoren auf die Verdichtung resp. den Wohnungsbau allgemein sind festzustellen, unter spezifischer Beachtung von Ersatzneubauten und den damit verbundenen Wirkungen?

Im Mietrecht geht es um diverse Fragestellungen, die teilweise auch in zahlreichen im Jahr 2023 eingereichten parlamentarischen Vorstössen angesprochen wurden. Welches sind die verschiedenen Auswirkungen eines gegenüber den letzten fast zehn Jahren nominal dauerhaft höheren Zinsniveaus? Diese Frage stellt sich für alle Segmente. Spezifisch zu beachten werden dort allfällige Verdrängungseffekte sein resp. wie solchen begegnet werden kann.

Im Eigentumsbereich sind die Kenntnisse vor allem beim Stockwerkeigentum zu vertiefen. Diesbezüglich ist zu untersuchen, wie die Kleinteiligkeit des Besitzes auf Erneuerungen, die Raumentwicklung generell und spezifisch die Verdichtung wirkt. Welche Modelle der Wohneigentumsförderung bestehen und wie sind sie ausgestaltet? Dazu könnte auch ein Vergleich mit im Ausland angewendeten Instrumenten hilfreich sein. Wie kann die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnraums erfolgen, speziell hinsichtlich des zu erwartenden Generationenwechsels beim Wohneigentum, und welche allfälligen unterstützenden Massnahmen sind notwendig? Welchen Beitrag leisten neue Wohnkonzepte zur Lösung möglicher Probleme wie beispielsweise dem immer höher werdenden Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum? Dieser Frage sollte vertieft nachgegangen werden.

Sobald die Steuerdaten mit Einwohnenden- und Wohnungsmarktdaten verknüpft werden können, liessen sich einige der in den letzten Jahren durchgeführten Untersuchungen entscheidend erweitern und fundiertere Erkenntnisse gewinnen. Auch andere Daten sind in Wert zu setzen, unter besonderer Beachtung ihres räumlichen, baukulturellen und sozialen Bezugs. Letzteres gilt für alle erwähnten Fragestellungen.

1

Bezahlbares Wohnen

Herausforderungen

In der Schweiz fehlt es zusehends an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere an gut erschlossenen städtischen Lagen. So musste das einkommensschwächste Fünftel aller Schweizer Haushalte im Durchschnitt der Jahre 2020 und 2021 32 Prozent des Bruttoeinkommens für die Wohnkosten aufwenden – 1998 waren es noch gut 27 Prozent. Die Wohnkostenbelastung des einkommensstärksten Fünftels der Haushalte hat über den gleichen Zeitraum um mehr als 30 Prozent abgenommen und lag im Durchschnitt der Jahre 2020 und 2021 noch bei knapp 9 Prozent. Eine hohe Wohnkostenbelastung stellt Betroffene vor grosse Herausforderungen, weil andere Grundbedürfnisse dadurch schwieriger zu befriedigen sind. Zudem können finanzschwache Bevölkerungsgruppen Schwierigkeiten haben, überhaupt eine ihrer Lebenssituation angepasste Wohnung zu finden. So führen zunehmende Knappheit und steigende Preise an attraktiven Lagen zu einer Verdrängung von finanzschwächeren Haushalten; dies wiederum belastet soziale Strukturen und beeinträchtigt den sozialen Zusammenhalt sowie die Durchmischung von Städten, Gemeinden und Quartieren.

Dieses Problem könnte sich in den nächsten Jahren aufgrund der sich abzeichnenden Knappheit am Wohnungsmarkt verschärfen und auf Gebiete ausbreiten, in denen der Wohnungsmarkt momentan noch relativ entspannt ist. Denn Demografie und Zuwanderung lassen für die nächsten Jahre eine rasche Zunahme der Nachfrage nach Wohnraum erwarten, während gegenwärtig von einer relativ schwachen Ausweitung des Angebots ausgegangen wird.

Zusätzlicher Wohnraum muss im bereits existierenden Siedlungsgebiet entstehen um der Zersiedelung entgegenzuwirken, Kulturland zu schonen und die Bodenversiegelung zu minimieren – so sieht es das Raumplanungsgesetz vor. Die Umsetzung der Entwicklung nach innen ist oft komplex und teuer und kann den Verlust von bezahlbarem Wohnraum zur Folge haben, beispielsweise weil ältere Gebäude abgebrochen und durch grössere aber teurere Neubauten ersetzt werden. Zudem können die Baubewilligungsverfahren zur inneren Verdichtung zeitintensiv und kostspielig sein. Weiters führen energetische Sanierungen oft zu Leerkündigungen und einer Verteuerung des Wohnraums. Die Schweiz steht in den kommenden Jahren also vor der Herausforderung, Städte und Gemeinden qualitätsvoll nach innen zu entwickeln, um so genügend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig gilt es, den bestehenden Gebäudepark unter Berücksichtigung baukultureller und sozialer Aspekte zu erneuern und ihn

sowohl an die zukünftigen klimatischen Verhältnisse als auch an die Klimaschutzvorgaben anzupassen – und zwar so, dass möglichst wenig bezahlbarer Wohnraum verschwindet und sogar neue bezahlbare Einheiten von guter Qualität entstehen.

Zielsetzungen

Im Rahmen des Forschungsprogramms soll untersucht werden, wie welches staatliche Handeln dazu führen kann, dass für breite Bevölkerungsschichten mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt und erhalten wird. Wird dank staatlicher Anreize oder Förderung neuer preisgünstiger Wohnraum geschaffen, so stellt sich die Frage nach der Allokation dieser Wohnungen. Soll man sicherstellen, dass jene Haushalte, welche die günstigen Wohnungen am ehesten brauchen, diese auch bekommen, oder soll man – beispielsweise zu Gunsten der sozialen Durchmischung – auf diesbezügliche Regeln verzichten? Auch die Frage der optimalen Ausgestaltung solcher Regelungen interessiert.

Des Weiteren soll darüber nachgedacht werden, wie spezifisch die Wohnsituation von auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten verbessert und gesichert werden kann. Anknüpfend an die Vorarbeiten des Nationalen Programms gegen Armut 2014-2018 und in Bezug auf das Armutsmonitoring 2030 des Bundesamts für Sozialversicherungen (BSV) gilt es zu untersuchen, welche Beratungs- und Informationsangebote sowie Angebote der Wohnhilfe hier helfen können bzw. welche dieser Angebote weiter auszubauen sind. Ausserdem ist von Interesse, welche Auswirkungen der immer schwierigere Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum auf die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Menschen und ihr Leben hat.

Neuere Forschung zeigt, dass es bereits zu Verdrängungsbewegungen auf dem Wohnungsmarkt kommt und dass insbesondere finanzschwache Bevölkerungsgruppen gezwungen sind, in weniger zentrale Quartiere und Gemeinden umzuziehen, so dass sie ihr soziales Umfeld verlassen und unter Umständen grössere Pendelstrecken auf sich nehmen müssen. Die Sanierung des Wohnungsparks und die Entwicklung nach innen können diese Effekte beschleunigen. Es lohnt sich also, auch die geographische Verteilung des bezahlbaren Wohnraums zu betrachten. Ausserdem stellt sich die Frage, wie diese Verdrängungsbewegungen verlaufen, welches ihre Folgen sind, wie sie gebremst werden und wie ihre Folgen abgefedert werden können. Aufbauend auf bestehende Erkenntnisse kann beispielsweise erforscht werden, welche Auswirkungen sie auf die betroffenen Menschen und ihren Alltag haben. Dabei gilt es zu untersuchen, wie sich die Städte verändern, aus denen die finanzschwächeren Gruppen verdrängt werden. Und wie gehen Gemeinden, welche viele der verdrängten Haushalte empfangen, mit den Ankommenden um?

Auch Modelle bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten sollen im Rahmen dieses Forschungsprogramms erkundet werden. Es könnten beispielsweise Modelle des preisgünstigen Wohnungsbaus für neue, gemischte Trägerschaften oder für gewinnorientierte Akteure entwickelt werden, welche zum Angebot an bezahlbarem Wohnraum beitragen können und Umsetzungs- und Fördermöglichkeiten geprüft werden. Ebenfalls sind ökonomische und bautechnische Fragestellungen zum preisgünstigen Bauen von Belang: welche planerischen und baulichen Massnahmen fördern die Preisgünstigkeit? Wie hält man die Erstellungskosten pro Quadratmeter und Wohnung tief – sowohl bei Neubauten als auch bei (energetischen) Sanierungen?

Darüber hinaus interessiert, welche Massnahmen zur Verflüssigung des Wohnungsmarkts implementiert werden könnten. Auf einem flüssigeren Wohnungsmarkt finden Haushalte einfacher eine neue Wohnung, wenn sich ihre Wohnbedürfnisse ändern, und der Wohnungsbestand kann effizienter genutzt werden.

2

Ressourcenschonendes und klimaresilientes Wohnen

Herausforderungen

Wohnen verursacht rund ein Viertel der Gesamtumweltbelastung der Schweiz: Es beansprucht Ressourcen, namentlich Fläche, Energie und Materialien, emittiert Treibhausgase und generiert Abfälle. Dies geschieht durch die Bereitstellung von Wohnbauten und Infrastruktur, aber auch aufgrund des Bewohnerverhaltens. Damit die Ziele der nachhaltigen Entwicklung gemäss Agenda 2030 erreicht werden, sind Anstrengungen nötig, um den Ressourcenverbrauch ohne Einbussen bei der Lebens- und Wohnqualität zu begrenzen.

Eine zentrale Herausforderung besteht dabei in der klimagerechten Anpassung des Wohnungsbestands und Wohnumfeldes, mit dem Ziel, das Wohlbefinden der Menschen zu gewährleisten. Durch den Klimawandel kann sich in Zukunft ein erhöhter Kühlungsbedarf im Sommer ergeben. In der Zwischensaison können andere energetische Eigenschaften der Gebäudehülle erforderlich sein als im Winter. Die Wärmeerzeugung erfolgt bei Wohngebäuden immer noch mehrheitlich durch fossile Energieträger, und der Energieverbrauch ist wegen unzureichender Eigenschaften der Gebäudehülle oder aus Komfortansprüchen vielfach höher als erforderlich. Eine nachhaltige Sanierung des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der grauen Energie und baukultureller sowie sozialer Aspekte ist dringlich.

Das Wohnen der Zukunft muss aber nicht nur klimatische und energetische Aspekte berücksichtigen. Die Umweltwirkungen und der Ressourcenverbrauch müssen generell über den gesamten Lebenszyklus gesenkt werden. Dabei sind bauliche Massnahmen (nachhaltige Materialien und Bauprozesse) wirkungsvoll, es gibt aber auch Hebel beim menschlichen Verhalten. Wie lässt sich ein Wandel herbeiführen, der Ressourcenverbrauch und Wohlstand entkoppelt, auf Akzeptanz in der Bevölkerung stösst und sich in allen Gesellschaftsschichten propagiert?

Weiter stellen uns auch die Zunahme des Boden- und Wohnflächenverbrauchs sowie die Zersiedelung vor grosse Herausforderungen. Neue und alternative Wohnkonzepte, die auf einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden und einen verringerten Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche abzielen, werden mancherorts erprobt und bewähren sich, fristen aber immer noch ein Nischendasein. Sind diese flächeneffizienten und suffizienten Wohnformen auf die ganze Gesellschaft skalierbar, wie lässt sich deren Akzeptanz steigern und wie sind sie im Kontext einer qualitätsvollen Innenentwicklung zu werten? Auch der Aussenraum (Frei-, Erholungs- und Naturräume) und die Biodiversität sind im Sinne einer ganzheitlichen Betrach-

tung der Bodennutzung zu berücksichtigen. Ausserdem müssen das ressourcenschonende Wohnen und die Ausgestaltung des Wohnraumangebotes kohärent sein mit den Zielen der Raumplanung und der Siedlungsentwicklung.

Nicht zuletzt stellt die Kreislaufwirtschaft das Bauen und Wohnen vor neue Herausforderungen. Bauen wird immer noch stark als linearer Prozess betrachtet. Zirkuläres Bauen stellt die etablierten Abläufe in Frage, nicht nur das Planen und Bauen, sondern auch die Finanzierung, die Logistik oder die rechtlichen Verhältnisse, wie zum Beispiel Vertragswesen, Haftung und Gewährleistung.

Zielsetzungen

Im Rahmen dieses Forschungsprogramms sollen Grundlagen für ein klimaresilientes und ressourcenschonendes Wohnen erarbeitet werden. Dabei geht es um Strategien im Bereich Effizienz, Konsistenz und Suffizienz sowie um die Erforschung der Wirkungen von baulichen wie auch verhaltensbezogenen Ansätzen. Der Blick soll dabei nicht nur auf das Gebäude gerichtet sein, sondern das Wohnumfeld (z.B. das Quartier) miteinbeziehen. Als Forschungsgegenstand kommen Beiträge zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs wie auch solche zur Verbesserung der Ressourcenverfügbarkeit gleichermassen in Frage. Die Forschung soll nicht nur auf die Herausforderungen reagieren im Sinne einer Linderung oder Abkehr von unerwünschten Entwicklungen oder Zuständen. Vielmehr soll das Wohnungswesen auch einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele leisten: Biodiversität fördern, statt nur den Artenverlust bremsen; Energie gewinnen, statt nur den Verbrauch senken; Lebensmittel erzeugen, statt nur Kulturland schonen; auf natürliche Weise kühlen, statt Hitzeinseleffekte nur abzuschwächen. Die Lösungsansätze sollen dabei eine hohe Lebens- und Wohnqualität sicherstellen und einen Beitrag für eine qualitätsvolle Baukultur leisten. Low-Tech-Ansätze sind technischen Lösungen gegenüber zu stellen sowie Strategien im Ausland miteinzubeziehen und auf lokale Gegebenheiten zu übertragen. Positive Entwicklungen sollen multipliziert und beschleunigt werden.

Besonders im Fokus steht der Gebäudebestand. Ziel ist es, die Gebäudesubstanz an den Klimawandel anzupassen und geeignete Strategien zur Förderung nachhaltiger energetischer Sanierungen zu entwickeln oder die Anreize dafür zu verbessern. Dabei sollen existierende Instrumente und Vorgaben, insbesondere jene der Wohnraumförderung, überprüft und fortlaufend an den Stand des Wissens angepasst werden. Insbesondere soll dabei auch die Gesetzgebung und deren Einfluss auf die Sanierungsvorhaben untersucht werden.

Weiter sollen Hebel für die Senkung der Umweltwirkung und des Ressourcenverbrauchs eruiert sowie die Handlungsspielräume aller Akteure aufgezeigt werden. Welche (externen) Kosten sind damit verbunden, und welche entstehen beim Unterlassen des Handelns? Diese sollen aufgezeigt und deren Überwälzung nach dem Verursacherprinzip gerechter verteilt werden. Wie lassen sich Zielwerte definieren, messen und mit Anreizen verknüpfen? Wo braucht es Gebote oder Verbote? Wie werden unbeliebte Massnahmen mehrheitsfähig?

Ein besonderes Augenmerk gilt der Wohnfläche. Dabei geht es darum, Strategien zur Reduktion des Wohnflächenverbrauchs zu prüfen und Anreize für Suffizienz zu ermitteln. Welche Fehlanreize sind zu beseitigen? Welchen Einfluss hat das Preisgefüge auf den Flächenverbrauch? Wie können Modelle zur Reduktion der Wohnfläche pro Person geschaffen und implementiert werden, welche über das Sensibilisieren hinausgehen, und wie müssen diese gestaltet sein, ohne dass sie kontraproduktive Effekte hervorrufen? Wie können öffentliche Räume von hoher Qualität zur Reduktion des individuellen Flächenverbrauchs, zur sozialen Interaktion und zu nachhaltigen Lebensweisen beitragen? Lassen sich Ansätze des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf privatwirtschaftliche Akteure übertragen?

Schliesslich ist es wichtig, Voraussetzungen und Möglichkeiten für die Kreislaufwirtschaft im Wohnbereich zu ermitteln. Dabei ist aufzuzeigen, wie der Übergang von einer linearen zu einer zirkulären Bauwirtschaft beim Wohnungsbau angestossen und verstärkt werden kann, und es geht auch darum, Kreislauffähigkeit beim Wohnverhalten einzufordern (teilen, reparieren, etc.). Fragen des Lebensstils, des Konsumverhaltens bis hin zur Liegenschaftsbewirtschaftung, die eng mit dem Wohnen verflochten sind, sind ebenfalls im Lichte der Kreislaufwirtschaft zu beantworten.

3

Anpassung des Wohnungsbestandes an veränderte Bedürfnisse

Herausforderungen

Knapp zwei Drittel der Wohngebäude in der Schweiz wurden vor 1980 erstellt. Damals waren die wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen andere als heute und auch die Umweltstandards unterschieden sich stark. Am stärksten verändert hat sich aber, dass ein Grossteil der bestehenden Wohngebäude für «traditionelle» Familien gebaut wurde, während die Haushalte heute meist kleiner sind und die Wohnformen diverser. Die heutige Nachfrage ist immer stärker geprägt von neuen vielfältigen Bedürfnissen und dem Wunsch nach flexiblen Nutzungsformen. Dabei spielt die demografische Alterung eine Schlüsselrolle und wird als Beispiel für diese Entwicklungen am häufigsten genannt. Es gibt immer mehr ältere Menschen, deren Bedürfnisse immer heterogener werden: So sind die «jungen Pensionierten» meist unabhängig und sehr mobil und haben somit andere Bedürfnisse als Menschen im vierten Lebensalter, für die die Nähe zu verschiedenen Dienstleistungen und eine barrierefreie Wohnumgebung entscheidende Kriterien darstellen.

Mit Blick auf die Umwelt und den Klimawandel werden energetische Sanierungsmassnahmen und Anpassungen der Gebäude sowie der Umgebung notwendig, um insbesondere auch während Hitzewellen eine gute Lebensqualität zu bieten. Gleichzeitig führt das begrenzte Angebot an neuen Bauflächen zu verstärktem Druck auf bestehende Gebäude. Immer häufiger kommt es zu Ersatzneubauten oder Totalsanierungen mit vorgängiger Kündigung aller Mietverträge. Dies ist aus verschiedenen Gründen problematisch: in Bezug auf das Angebot an preisgünstigem Wohnraum, die soziale Durchmischung in den Quartieren und Gemeinden aber auch bezüglich der Baukultur. Neue Lebensmodelle, aber auch die Tatsache, dass Wohnraum immer mehr Funktionen erfüllen muss (wohnen, arbeiten, lernen, pflegen), können zu einem erhöhten Flächenverbrauch führen und stehen somit im Widerspruch zur geforderten sparsamen Ressourcennutzung und zur nachhaltigen Entwicklung.

Investorinnen und Investoren sowie Eigentümerschaften stehen somit vor der Herausforderung, bestehenden Wohnraum an die neuen Anforderungen bezüglich Energie, Umwelt und Bauqualität sowie an veränderte Wohnbedürfnisse anpassen zu müssen, ohne dabei die Wirtschaftlichkeit aussen vor zu lassen. Dafür braucht es angemessene Rahmenbedingungen und Instrumente, die es teilweise bereits gibt oder die neu- und weiterentwickelt werden müssen.

Zielsetzungen

In einem ersten Schritt gilt es die Auswirkungen der soziodemografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen auf die Nachfrage zu untersuchen. Was sind die spezifischen Bedürfnisse und welche Risiken und Chancen bietet der Wohnungsmarkt angesichts der demografischen Alterung, der zunehmenden Individualisierung, der Diversifizierung der Wohnformen sowie der Migration? Welche Wohnstrukturen und welche Eigentumsverhältnisse wünschen sich die jungen Generationen? Wie wirken sich neue Lebensstile auf die Nachfrage aus, auch bei Seniorinnen und Senioren? Veränderungen im Zusammenhang mit der Berufsausübung (Homeoffice, Teilzeitarbeit, lebenslanges Lernen) dürften ebenfalls Folgen haben, die untersucht werden könnten.

In einem zweiten Schritt geht es um die tatsächliche Anpassung des Gebäudebestandes an die gegenwärtigen Bedürfnisse und um die Frage, wie sich solche Anpassungen fördern lassen. Generell könnte es zielführend sein, zu eruieren, welche aktuellen Bedürfnisse vom bestehenden Wohnraumangebot bereits besonders gut abgedeckt sind und welchen bisher zu wenig Rechnung getragen wird. So liessen sich gegebenenfalls Informations- oder Fördermassnahmen entwickeln, dank denen die Akteure des Immobiliensektors die Risiken bei einer Anpassung ihrer Wohngebäude an neue Wohnformen besser abschätzen und eingrenzen könnten.

Angesichts der demografischen Alterung wäre es sinnvoll, Möglichkeiten zur Förderung generationenübergreifender Wohnformen und geeigneter Wohnstrukturen für verschiedene Gruppen von älteren Menschen sowie für Personen mit Beeinträchtigungen zu prüfen. Insbesondere Modelle mit gemischter Bauherrschaft, die Wohneigentum, Mietwohnungen und gemeinnützigen Wohnraum kombinieren, könnten hier wertvoll sein. Methoden zur Förderung der gemeinsamen Nutzung bestimmter Räume und Einrichtungen sowie Ansätze zur Erleichterung der Wohnmobilität bei Seniorinnen und Senioren könnten ferner vertieft werden.

Ein weiterer zentraler Punkt ist die Frage, wie sich die Wohnqualität unter Berücksichtigung der Baukultur und des regionalen Kontexts, insbesondere des jeweiligen Wohnungsmarkts, verbessern lässt. Diesbezüglich gilt es auch die unterschiedlichen Rollen von Gemeinden, Kantonen und Bauherrschaften zu analysieren. Ausserdem sollten die Überlegungen die Wohnumgebung, das Quartier und die Gemeinde miteinschliessen. Wenn Erdgeschosse, Zwischen- und Aussenräume von Anfang an einbezogen werden, können attraktive Gebäudekomplexe entstehen und die Synergien zwischen Wohn- und Geschäftsräumen – insbesondere für Läden und Kleinbetriebe – verstärkt werden, was zur «Stadt der kurzen Wege» beiträgt.

In diesem Sinne würde eine Analyse der Qualitätsfaktoren bereits vorhandener baulicher Strukturen hinsichtlich aller Dimensionen (Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft, Kultur) die Resilienz des bestehenden Gebäudebestandes erhöhen. Schliesslich könnten durch die Unterstützung von Experimenten in diesem Bereich mögliche Wege aufgezeigt werden, um soziodemografische Bedürfnisse, erschwinglichen Wohnraum, Energie- und Umweltstandards, Baukultur und Wirtschaftlichkeit in Einklang zu bringen.

4

Abgeschlossene Projekte im Rahmen des Forschungsprogramms 2020-2023

Thema 1: Markt und politische Rahmenbedingungen: beobachten, verstehen, evaluieren

Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»: Abstimmungsanalyse

Auftragnehmende: Sotomo
Ansprechperson BWO: Christoph Enzler

Am 9. Februar 2020 fand die Abstimmung über die eidgenössische Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» statt. Die Vorlage wurde mit 57,1 Prozent Nein-Stimmen abgelehnt. Im Hinblick auf die Fortführung der bestehenden Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums hat das BWO die Forschungsstelle Sotomo mit einer Abstimmungsanalyse beauftragt. Anhand von Sekundärdaten wurde untersucht, welche gemeindespezifischen Merkmale für den Ja-Stimmenanteil relevant waren. Somit zeigt die Abstimmungsanalyse die Struktur der Zustimmungs- bzw. der Ablehnungsfaktoren sowie die Einschätzung der Schweizer Wohnungspolitik auf.

Monitor Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt 2020-2023

Auftragnehmende: Arbeitsgemeinschaft Meta-Sys AG/ZHAW
Ansprechperson BWO: Christoph Enzler

Der Monitor dient dazu, die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Schweizer Wohnungsmarkt zu messen und jährlich zu aktualisieren. Dabei unterscheidet er sich in drei charakteristischen Merkmalen von anderen Marktanalysen. Erstens fokussiert der Monitor auf die Entwicklung der wesentlichen Nachfragetreiber, der In- und Ausländerhaushalte und deren Einkommen. Zweitens werden Miet- und Wohneigentumsmarkt als Aggregat analysiert, um der Pufferfunktion der beiden Märkte für den jeweils anderen Markt besonders Rechnung zu tragen und eine Gesamtsicht auf die Versorgung zu erhalten. Ausserdem werden verschiedene Preis- und Kaufkraftklassen analysiert.

Wohneigentum auf Zeit

Auftragnehmende: Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ)
Ansprechperson BWO: Christoph Enzler

Das Wohneigentum auf Zeit wird in der Schweiz bisher nur an einem Objekt umgesetzt. Hierbei geht es darum, dass eine Wohnung nur für eine bestimmte Zeit gekauft wird (bspw. 30 Jahre). Nach Ablauf dieser Zeit besitzt die Investorin oder der Investor die Wohnung wieder alleine. Im Rahmen dieses KTI-Projekts wurden mit Wohneigentum auf Zeit gemachte Erfahrungen ausgewertet, eine Marktabschätzung vorgenommen und eine allfällige breitere Markteinführung vorbereitet. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden in einem Handbuch veröffentlicht.

Ursachen steigender Wohnkosten

Auftragnehmende: IAZI AG – CIFI SA/Universität Bern, Center for Regional Economic Development (CRED)
Ansprechperson BWO: Stephanie Fürer

In der Schweiz sind von 2000 bis 2021 die Mieten durchschnittlich um 30 % gestiegen. Die Preise von Wohneigentum erhöhten sich sogar um über 80 %. Das Center for Regional Economic Development (CRED) der Universität Bern hat in Zusammenarbeit mit IAZI AG die Ursachen für die gestiegenen Wohnkosten mit Fokus auf die Raumplanung untersucht. Die Studie zeigt, dass die Erhöhung der Nachfrage nach Wohnraum ein treibender Faktor für die steigenden Wohnkosten ist. Die Raumplanung kann hier Einfluss nehmen. Sie begrenzt die Baulandverfügbarkeit und Bauzonenkapazitäten. So steuert sie, wie flexibel sich das Angebot an Wohnraum an eine veränderte Nachfrage anpassen kann.

Vollständige Publikationsliste

Altieri D., Branca G. (2023). Analyse der Ungleichgewichte bei bezahlbaren Mieten im Kanton Tessin. Zusammenfassung. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Büchler S., Hauck L., Hofstetter J., Scognamiglio D., Stalder N., von Ehrlich M. (2023). Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern

Bundesamt für Statistik (2023). City Statistics - Lebensqualität in den Städten. Bundesamt für Statistik, Neuchâtel.

gfs.bern (2020). Betroffene Branchen suchen und finden Lösungen. Schlussbericht. Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen, Grenchen.

gfs.bern (2021). Mehr Mühe mit Mietkosten. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

gfs.bern (2022). COVID-Massnahmen haben gewirkt, aber nicht jedes Unternehmensproblem gelöst. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ (2021). Handbuch «Wohneigentum auf Zeit». Handbuch im Rahmen des KTI (heute Innosuisse) - Projekts.

Hochschule Luzern, Emonitor AG (2023). Nachfragemonitor Mietwohnungen. Online Plattform.

pom + Consulting AG, Rütter Soceco AG (2020). Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz. Hauseigentümerverband Schweiz, Zürich und Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

sotomo (2020). Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»: Abstimmungsanalyse. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Wüest Partner AG (2023). Wohnungspolitik in Städten und städtischen Gemeinden: Bedürfnisse und Herausforderungen. Bericht zur Umfrage im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen und des Schweizerischen Städteverbandes.

Wüest Partner AG (2020). Geschäftsmieten: Strukturanalyse. Schlussbericht. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Wüest Partner AG (2021). Geschäftsmieten: Update Strukturanalyse bis Mai 2021. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Meta-Sys AG (2022). Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Factsheets Schweiz/Espace Mittelland/Nordwestschweiz/Ostschweiz/Région lémanique/Tessin/Zentralschweiz/Zürich. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Thema 2: Gute Wohnverhältnisse für benachteiligte Bevölkerungsgruppen

Obdachlosigkeit in der Schweiz

Auftragnehmende: Hochschule für Soziale Arbeit Nordwestschweiz
Ansprechperson BWO: Marie Glaser

Diese Studie erhob erstmals die Anzahl der obdachlosen Personen sowie der von Wohnungsverlust bedrohten Personen in der Schweiz. Es wurde aufgezeigt, wie die kantonale und/oder kommunale Obdachlosenhilfe strukturiert ist, wie die Politikfelder (Wohnen, Soziales, Gesundheit etc.) miteinander in Beziehung stehen und wie sie sich mit den nichtstaatlichen Akteuren verbinden. Auf diese Weise liefert die Studie für die föderale Struktur der Schweiz wichtiges Planungs- und Umsetzungswissen zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit.

Bedarfsabhängige Sozialleistungen. Ausgaben im Bereich Wohnen

Auftragnehmende: Ecoplan
Ansprechperson BWO: Marie Glaser

Im Rahmen dieser Studie wurde geprüft, welcher Anteil bei den bedarfsabhängigen Sozialleistungen für das selbstbestimmte Wohnen ausgegeben wird, wie sich diese Ausgaben räumlich verteilen und wie sie sich entwickelt haben. Somit zeigt die Studie auf, welche finanziellen Leistungen von ausgewählten Teilen der schweizerischen Sozialwerke für die Finanzierung der Wohnkosten verwendet werden.

Vollständige Publikationsliste

Drilling M., Küng M., Mühlethaler E., Dittmann J. (2022). Obdachlosigkeit in der Schweiz. Verständnisse, Politiken und Strategien der Kantone und Gemeinden. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Ecoplan (2020). Bedarfsabhängige Sozialleistungen: Ausgaben im Bereich Wohnen. Statistische Analyse. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Thema 3: Anpassung des Gebäude- und Wohnungsbestandes an veränderte Bedürfnisse

Baumaterialien für Städte im Klimawandel

Auftragnehmende: Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) – Institut Nachhaltigkeit und Energie am Bau
Ansprechperson BWO: Stephanie Fürer

Städte erwärmen sich stärker als ländliche Gegenden. Der Materialkatalog der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) zeigt auf, mit welchen Baumaterialien sich die Umwelt weniger erwärmt. Das Nachschlagewerk richtet sich an Planerinnen und Planer sowie Bauträgerschaften, die Gebäude im urbanen Raum erstellen oder sanieren.

Das Klima von morgen: Leitlinien für das Bauwesen

Auftragnehmende: TicinoEnergia
Ansprechperson BWO: Stephanie Fürer

Im Rahmen dieses Projektes wurden bauliche Ansätze zur Verbesserung des Wohlbefindens im wärmer werdenden Klima des Alpensüdhangs identifiziert, sowie optimale Voraussetzungen für einen geringeren Energiebedarf unter-

sucht. Daraus wurden Massnahmen zur Gewährleistung eines hohen Komforts im Gebäude identifiziert und Indikatoren entwickelt, aufgrund welcher Anpassungen der Regelwerke vorgenommen werden können.

MetamorpHouse: Kompetenzen für die qualitative Innenentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen

Auftragnehmende: Mariette Beyeler, Association MétamorpHouse
Ansprechperson BWO: Jude Schindelholz

Beim Projekt MetamorpHouse geht es darum, die Eigentümerinnen und Eigentümer in Einfamilienhausquartieren zur sanften Verdichtung anzuregen und ihnen dabei Hilfe zu leisten. Das Projekt konkretisiert sich in Form von Videoreportagen, die auf einer Internetplattform publiziert werden. Auf diese Weise wird den Hausbesitzerinnen und Hausbesitzern, die ein Verdichtungsprojekt realisiert haben, eine Stimme gegeben. Die Beiträge werden von Interviews mit Expertinnen und Experten begleitet, die technische Fragestellungen vertiefen und die berichteten Erfahrungen verallgemeinern.

Vollständige Publikationsliste

Association MétamorpHouse (2023). MetamorpHouse. Online Website.

Bureau Mobil'homme (BMH) (2023). Gemeinschaftlich genutzte Räume im Wohnungsbau: Impulse für gewinnorientierte Bauträger. Zusammenfassung. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Hoffmann Caroline und Geissler Achim (2022). Baumaterialien für Städte im Klimawandel. Materialkatalog mit Empfehlungen. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Hochschule Luzern – Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) (2021). Dichte auf dem Prüfstand. Bundesamt für Wohnungswesen, Hochschule Luzern, TEC21.

Lehner S., Hohgardt H., Umbricht B. (2023). Ein Zuhause fürs Leben? Erkenntnisse zum Umzugsverhalten der Schweizer Bevölkerung. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Seiler Zimmermann Y. und Wanzenried G. (2022). Zustand des Wohnraums in der Schweiz aus der Sicht der Bewohnerschaft. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

TicinoEnergia (2023). Das Klima von morgen: Leitlinien für das Bauwesen. Die Südschweiz als Vorreiterin. Zusammenfassung. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

ZHAW Institut Urban Landscape (2020). Schritt für Schritt. Die Transformation von Einfamilienhausgebieten gestalten. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Thema 4: Attraktive Gebiete dank ausgewogenen Wohnungsmärkten

Attraktives Wohnen in Berggebieten: Ein Leitfaden für Gemeinden

Auftragnehmende: Eva Novak
Ansprechperson BWO: Stephanie Fürer

Von Abwanderung betroffene Gemeinden sind den damit verbundenen negativen Entwicklungen nicht einfach ausgeliefert, sondern können eine aktive Rolle einnehmen. Deshalb haben BWO, SAB und SECO unter der Federführung des BWO eine Wegleitung für strukturschwache Gemeinden in Berggebieten und ländlichen Räumen erarbeitet. Diese bietet Hilfestellung für Gemeinden und private Projektträger, vermittelt Instrumente der Wohnraumförderung und zeigt anhand von konkreten Beispielen auf, wie gemeinnütziger Wohnungsbau und die Wohnstandortqualität in kleinen Berg- und ländlichen Gemeinden gefördert werden können.

Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen

Auftragnehmende: EBP Schweiz AG
Ansprechperson BWO: Jude Schindelholz

Untersucht wurden die Auswirkungen von zunehmendem Home-Office auf die Wohnungsnachfrage und Wohnstandortwahl mittels Abschätzung des Ausmasses der von «remote-work» profitierenden Haushalte und der dadurch veränderten Ansprüche an den Wohnort und die Wohnform. Aus diesen Erkenntnissen konnten generelle Aussagen zur Veränderung des Wohnflächen- und Bodenkonsums abgeleitet werden. Ausserdem wurden Wohnstandorte und Regionen identifiziert, die an relativer Attraktivität gewinnen resp. verlieren. Schliesslich wurden für Immobilieneigentümer wie auch für die öffentliche Hand Empfehlungen formuliert, wie sie auf die Entwicklung neuer Arbeitsmodelle reagieren können.

Vollständige Publikationsliste

Hochschule Luzern (HSLU) – Wirtschaft (2020). Bauliche Verdichtung und Nutzungsverdichtung: Eine explorative und fallstudienbasierte Analyse. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Novak E. (2022). Attraktives Wohnen in Berggebieten. Ein Leitfaden für Gemeinden. Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB und Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

EBP Schweiz AG (2023). Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen. Zürich.

Thema 5: Wohnungspolitik, innovativ und stufengerecht umgesetzt: experimentieren, umsetzen, lernen

Transformation Areal Industriestrasse Luzern – Begleitende Evaluation des Entwicklungsprozesses

Auftragnehmende: Hochschule Luzern – Interdisziplinäres Themencluster (ITC) «Raum und Gesellschaft»
Ansprechperson BWO: Jude Schindelholz

Das Areal Industriestrasse in der Stadt Luzern zeichnet sich durch ein belebtes und vielfältiges Neben- und Miteinander an Gewerbe, Gastronomie, Wohnen und Kultur aus. Die Kooperation Industriestrasse Luzern will diese vorhandenen Qualitäten des Areals in eine neue Überbauung übertragen. Dazu waren neue Formen der Prozessgestaltung und eine Planungskultur nötig, welche zivilgesellschaftliches Engagement miteinbezieht und anerkennt. Das als Begleitforschung angelegte Projekt dokumentierte und evaluierte förderliche und hinderliche Faktoren für diese kooperative Planungskultur. Die aus dem Vorhaben gewonnenen Erfahrungen stellen die optimale Realisierung des Projekts sicher und tragen so zu dessen Erfolg und Nachhaltigkeit bei. Zudem werden die gewonnenen Erfahrungen anderen Interessierten mit ähnlichen Projekten zugänglich gemacht.

Gemeinschaftsinitiative: Bezahlbarer Wohnraum im inneren Mattertal. Gründung einer Körperschaft.

Auftragnehmende: IC Infraconsult
Ansprechperson BWO: Jude Schindelholz

Bezahlbarer Wohnraum in Zermatt ist rar; Ortsansässige und im Tourismus tätige Arbeitnehmende finden kaum einen Wohnsitz zu erschwinglichen Preisen. Die Nachbargemeinde Täsch kämpft als Folge davon mit einer demographischen Segregation sowie mit Integrationsproblemen. Um dem entgegen zu wirken, haben die beiden Gemeinden zusammen mit der Gemeinde Randa eine Gemeinschaftsinitiative «mehr Wohnraum zu tragbaren Preisen» lanciert. Durch das Bewirtschaften und Verwalten vorhandener Objekte soll der bestehende Erstwohnungsraum erhalten und der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum im inneren Mattertal verbessert werden. Der mehrjährige Prozess führte im Juni 2022 zur Gründung einer Genossenschaft, die von neun sowohl öffentlichen als auch privaten Institutionen getragen wird.

Entwicklung und Nachbetreuung eines autonomen Sanitärsystems in den Gebäuden der Genossenschaft Equilibre in Les Vergers (Meyrin)

Auftragnehmende: Genossenschaft Equilibre
Ansprechperson BWO: Jude Schindelholz

Im Ökoquartier Les Vergers hat die Genossenschaft Equilibre 65 Wohneinheiten in drei Gebäuden erstellt. Dort analysierte sie ein von ihr entwickeltes, neuartiges Sanitärsystem, das als integriertes Element mit jedem Gebäude – im Bestand oder im Neubau, in der Stadt oder auf dem Land – kompatibel ist. Die Ergebnisse der Experimente in Meyrin sowie in den beiden Vorgängerbauten der Genossenschaft Equilibre wurden anschliessend in einem Merkblatt für Bauträger zusammengetragen.

Vollständige Publikationsliste

Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft LeNa (2020): Leben auf kleinem Fuss. Kurzbericht zum Referenzprojekt im Wohnungswesen. Bau- und Wohngenossenschaft LeNa, Basel.

Coopérative Equilibre (2021). Komposttoiletten in städtischen Gebieten? Das gelingt! Zusammenfassung des Merkblatts für Bauträger. Coopérative Équilibre, Meyrin.

IC Infraconsult (2021). Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige in ausgeprägter Tourismusdestination. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Steiner T., Zemp R. (2021). Kooperative Arealentwicklung im Dialog. Erkenntnisse aus der Dialogphase der Arealentwicklung Industriestrasse Luzern. Hochschule Luzern – ITC Raum und Gesellschaft, Luzern.

Notizen