

Wirtschaft

100 Millionen Euro

steckt der Industriekonzern ABB in die Industrieautomation. Am Stammsitz des übernommenen Steuerungsherstellers Bernecke + Rainer Industrie-Elektronik (B&R) im oberösterreichischen Eggelsberg sollen so 1000 neue Arbeitsplätze entstehen. (sda)

Aktien Top

Addex Therap.	3.09	+7.67%
Tornos Hold. N	15.3	+7.37%
Schaffner Hold. N	310	+6.53%

Aktien Flop

Flugh. Zürich N	198.3	-5.57%
Swisscom N	451	-4.73%
Zürich Insur. Grp N	298.1	-4.15%

Devisen und Gold

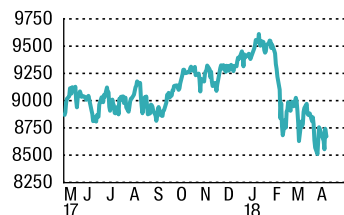
Dollar in Franken	0.9603	-0.32%
Euro in Franken	1.1786	-0.02%
Gold in Fr. pro kg	40 797	+0.22%

Zinssätze in %

Geldmarkt	05.04.	Vortag
Fr.-Libor 3 Mt.	-0.735	-0.735
Fr.-Libor 6 Mt.	-0.6498	-0.6498

SMI -0.82%

8 671.04



Ohne Gewähr. Quelle: vwd group 07042018

USA frieren Vermögen russischer Oligarchen ein.

Die US-Regierung hat ihre Sanktionen auf sieben russische Geschäftsleute ausgeweitet, darunter



Viktor Vekselberg. 12

Kinder fliegen aus – das Nest bleibt

Immobilien Eine Wohnung sollte den Bedürfnissen des Alters entsprechen. Eine bessere Verteilung ist möglich, dafür müssten aber die stillen Reserven im Gebäudebestand genutzt werden. Projekte in diese Richtung laufen schon.

Andreas Lorenz-Meyer

Die Schweizer Bevölkerung verbraucht immer mehr Wohnfläche. Betrug der durchschnittliche Pro-Kopf-Konsum hierzulande 1980 noch 34 Quadratmeter, war er 2015 schon bei 45 Quadratmetern angelangt. «Der hohe Wohnflächenkonsum ist ein Zeichen für Wohlstand», sagt Christoph Enzler vom Bundesamt für Wohnungswesen. «Damit einher geht aber auch ein hoher Bodenverbrauch, der das verfügbare Kulturland sowie Frei- und Grünflächen reduziert.» Zudem werde die Bodenversiegelung gefördert und die Biodiversität beeinträchtigt.

Einen Grund dafür sehen Gabrielle Wanzenried und Katia Delbiaggio von der Hochschule Luzern – Wirtschaft unter anderem darin, dass Wohnflächenkonsum und -bedarf nicht übereinstimmen. In rund 350 000 Schweizer Wohnungen leben Menschen, die nach eigener Einschätzung über zu viel Wohnfläche verfügen. 53 Prozent davon sind Menschen, die älter als 65 Jahre sind. Die Zahl 350 000 entspricht knapp 10 Prozent sämtlicher Haushalte. In rund 250 000 Haushalten leben umgekehrt Personen, denen die Wohnung zu klein ist – knapp 70 Prozent davon Menschen jünger als 50. Die Zahlen der Studie basieren auf dem Schweizer Haushaltspanel 2014, einer repräsentativen Umfrage mit Angaben zur subjektiven Einschätzung des Wohnflächenkonsums. Wanzenried: «Wir wissen zwar nur, ob ein Haushalt das Wohnobjekt als zu gross, zu klein oder als passend einstuft, wir haben aber keine Angabe dazu, um wie viel das Wohnobjekt zu gross ist. Jedoch ist die Anzahl der betroffenen Wohnungen per se schon interessant.»

Besteuerung der Wohnfläche hätte kaum einen Effekt

Durch den Umzug eines Haushalts von einer zu grossen in eine kleinere Wohnung liesse sich vermeiden, dass mehr Neubauten entstehen und mehr Boden sowie weitere Ressourcen verbraucht werden. Doch wie erreicht man das? Am meisten Einsparpotenzial gibt es bei den «Privilegierten», eine von vier Gruppen von Wohnraumkonsumenten, die im Rahmen der Studie erkannt wurden. Die anderen heissen «Unersättliche», «Bescheidene» und «Genügsame». Die «Privilegierten» sind deshalb aussichtsreich, weil sie überdurchschnittlich viel verbrauchen und sich dessen auch bewusst sind. Doch wo leben sie? Die Wissenschaftlerinnen führten eine Fallstudie in Luzern durch. Dabei wurden die Panneldaten mit Daten der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamts für Statistik angereichert. Ergebnis: «Linke Seeseite» und «rechte Seeseite» weisen überdurchschnittlich viele Haushalte mit subjektiv zu viel Wohnraum auf. So wie in Luzern liesse sich im Prinzip in jeder anderen Schweizer Stadt verfahren. Del-



Nach eigener Einschätzung verfügen ältere Menschen über zu viel Wohnraum. Bild: Christof Schürpf/Keystone (Luzern, 23. 11. 2016)

«Das Einkommen spielt keine Rolle bei der Wahrscheinlichkeit, ob jemand in einer zu grossen Wohnung wohnt.»



Katia Delbiaggio
Professorin an der Hochschule Luzern

biaggio: «Aus dem Panel sind die sozio-ökonomischen Eigenschaften der Haushalte bekannt, die zu viel oder zu wenig Wohnraum haben. Zudem besitzen Städte in der Regel statistische Informationen darüber, wer in welchem Alter, mit welcher Nationalität und in welcher Haushaltsstruktur in welchen Wohnungen oder Häusern wohnt. Bis zu einem gewissen Grad lassen sich so Quartiere mit mehr Einsparpotenzial identifizieren. Das ermöglicht zielgerichtete Massnahmen.» Massnahmen, die den bestehenden Wohnraum besser verteilen. Wie sehen diese aus? Eine Besteuerung der Wohnfläche hätte kaum Effekte, meint Delbiaggio: «Wir haben festgestellt, dass das Einkommen keine signifikante Rolle spielt bei der Wahrscheinlichkeit, ob jemand in einer zu grossen Wohnung wohnt.» Tauschplattformen für Wohnungen, Umzugsdienste für Senioren, mehr Wohnungen für ältere Menschen, aber auch für Singles wären die besseren Alternativen.

Eine andere Möglichkeit: «MetamorphHouse». Die Architektin Mariette Beyeler hat diese Strategie zur «sanften

Innenentwicklung» erarbeitet, finanziell unterstützt vom Bundesamt für Wohnungswesen. MetamorphHouse soll stille Reserven in Einfamilienhausgebieten aktivieren. «Dabei geht es nicht nur um die Schaffung von mehr Wohnraum», erklärt Beyeler. «Es geht auch um die Schaffung von mehr Wohnungen.» Also statt Einfamilienhaus ein Haus mit zwei Wohnungen. Das reicht von der Familien- bis zur Singlewohnung und fördert den Generationen- und Bewohnermix einer Siedlung. Beyelers Konzept sieht vor, dass Gemeinden zuerst die Bürger informieren, was Innenentwicklung allgemein bedeutet und was vor Ort machbar ist. Zudem finden «Expertenrunden» statt mit Fachleuten wie Notaren, Bankern und der Architektin. Bei diesen Runden können sich die Bürger über Finanzierung, Rechtliches oder Nachlassplanung informieren. Parallel läuft die individuelle Beratung für Einfamilienhausbesitzer, die wissen wollen, wie sich ihr Haus in zwei Wohnungen umgestalten liesse. Meist haben ältere Haushalte die nötigen Reserven für eine zweite Wohnung. Wobei Reserven einmal die

Wohnreserven meinen, also Flächen, die kaum noch oder gar nicht mehr genutzt werden. Das sind oft die ehemaligen Kinderzimmer. Dazu kommen Baureserven, die es vor allem bei älteren Häusern aus der Zeit vor 1990 gibt. «Baureserven ermöglichen einen Anbau oder eine Aufstockung», erklärt Beyeler. Dadurch wird die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung ohne Qualitätseinbussen realistisch. Ohne Zubau kommen meist nur zwei kleine Wohnungen zu Stande. Das Konzept ist noch neu, aber schon gefragt. Das erste Projekt startete in der Gemeinde Villars-sur-Glâne in der Westschweiz. Sieben Einfamilienhausbesitzer haben konkrete Absichten, eine zusätzliche Wohneinheit zu schaffen. Ein zweites Projekt läuft in Courroux im Kanton Jura. In diesem Jahr starten Tests in vier Gemeinden im Kanton Waadt. Dort geht es darum, auf weitere Einzonungen für Einfamilienhäuser zu verzichten und Haushalte, die in einem Einfamilienhaus leben wollen, in bestehende Siedlungen zu lenken. Die Testläufe sollen zeigen, wie das geht. Anschliessend überträgt man MetamorphHouse auf die übrigen Waadtländer Gemeinden.

Die Zahl der Haushalte wird um einen Viertel steigen

Auch in Wohlten bei Bern ist man dabei, mehr Wohnungen zu schaffen. «Das Potenzial ist gross, da unsere Gemeinde eine beachtliche Zahl von Einfamilienhäusern hat», sagt Felix Haller, Leiter Abteilung Bau und Planung. «Oft sind die Häuser unternutzt, da nur ein älteres Paar darin wohnt und die Kinder längst ausgeflogen sind.» Das Haus werde häufig zur Last, besonders bei einem grossen Garten. Die Eigentümer haben zwei Möglichkeiten: Sie ziehen aus in eine kleinere Wohnung und geben das Haus an eine Familie weiter. Oder sie bleiben im Haus und bauen dort eine zweite Wohnung ein. Genau das soll in Wohlten passieren. Sieben individuelle Konzepte werden gerade ausgearbeitet. Haller: «Wie viele Eigentümer das dann auch umsetzen, werden wir sehen.» Im Frühjahr folgt die «Expertenrunde». Haller bezeichnet MetamorphHouse als «Massnahme zur haushälterischen Nutzung des Bodens». Die Bürger müssen dabei laufend informiert werden. «Die Leute brauchen Zeit, um sich zu einem solchen Schritt zu entscheiden.»

Würde der durchschnittliche Wohnflächenkonsum sinken, so Christoph Enzler vom Bundesamt für Wohnungswesen, könnten in der bestehenden Bausubstanz mehr Personen wohnen. Was vielleicht auch nötig sein wird. Die Szenarien des Bundesamtes für Statistik lassen ein starkes Bevölkerungswachstum vermuten. Vor allem dadurch bedingt steigt die Anzahl Haushalte bis 2045 von 3,7 auf 4,6 Millionen – eine Zunahme um 23 Prozent. Schon in zwei Jahren, 2020, werden es laut Bundesamt für Statistik 4 Millionen Haushalte sein.