



**Universität  
Zürich** <sup>UZH</sup>

Masterthesis  
zur Erlangung des  
Master of Advanced Studies in Real Estate

**„Wir haben beim Bauen auch nicht gross an die Zukunft gedacht“  
Chancen und Hindernisse  
einer Verdichtung in Einfamilienhaus-Quartieren  
in der Schweiz**

Verfasser: René Zettel  
Palmstrasse 29, 8400 Winterthur  
rzettel@bluewin.ch, 052 242 00 88

Eingereicht bei: Dr. Stefan Kurath

Abgabedatum: 10. August 2012

## Inhalt

Abkürzungsverzeichnis .....	IV
Abbildungsverzeichnis .....	V
Tabellenverzeichnis .....	VI
Executive Summary.....	VII
1. Einleitung .....	1
1.1 Problemstellung .....	1
1.2 Zielsetzung.....	1
1.3 Vorgehen.....	1
2. Problemlage .....	3
2.1 Die Generation der Babyboomer und der Remanenz-Effekt.....	3
2.2 Einfamilienhaus-Quartiere und Zersiedelung .....	6
2.3 Einfamilienhaus und Verdichtungspotenzial .....	8
2.4 Der Eigenheimbesitz der Generation Babyboomer .....	10
2.5 Dynamik von Wohnraummangel und Zersiedelung.....	11
2.6 Langfristiges Wohnraum-Überangebot und Wertverlust von Immobilien.....	11
2.4 Verdichtung von Einfamilienhaus-Wohnquartieren als Lösungsansatz .....	12
2.5 Ansatzpunkte für eine Verdichtung .....	13
2.5.1 Politische Steuerungsansätze .....	13
2.5.2 Finanzielle Anreize .....	14
2.6 Einfamilienhaus-Besitzer als Akteure: Forschungslücke und Fragestellung .....	15
3. Theoretische Begründung und Hypothesen.....	17
4. Darstellung und Begründung der Methodik .....	20
4.1 Begründung des qualitativen Vorgehens .....	20
4.2 Begründung der geografischen Fallauswahl.....	21
4.3 Darstellung der Vorgehensweise der Erhebung.....	22
4.3.1 Gruppendiskussion.....	22
4.3.2 Die Leitfragen für die qualitativen Einzel-Interviews .....	24
4.3.3 Interviewsituation und -ablauf .....	24
4.4 Das Sample .....	24
4.5 Auswertung der Daten .....	26
5. Ergebnisse.....	28
5.1 Motivlage .....	28
5.1.1 Stationäre Einrichtungen werden negativ bewertet .....	28
5.1.2 Ageing in Place .....	29

5.1.3 Wunsch nach Alters-Durchmischung .....	29
5.1.4. Grosses Anwesen wird zur Belastung – klein wird chic.....	31
5.1.5. Generationengerechtigkeit .....	32
5.1.6. Gegenmeinungen – Widerstände gegen Verdichtung.....	33
5.2 Ökonomische Gründe und Notwendigkeiten.....	35
5.2.1 Die ökonomische Logik weist langfristig in Richtung Verdichtung .....	35
5.2.2 Die ökonomische Logik weist kurzfristig nicht in Richtung Verdichtung ....	35
5.2.3 Kapitalmangel nach Pensionierung.....	36
5.2.4 Besteuerung des Eigenmietwerts als Verdichtungsanreiz .....	36
5.2.5 Erbfall und Teilungsfähigkeit der Immobilie .....	38
5.3 Ideen und konkrete Vorstellungen der Befragten zur Verdichtung.....	39
5.3.1 Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses .....	39
5.3.2 Vermietung nach Umbau .....	40
5.3.3 Umzug in kleine, zentrumsnahe Wohnung.....	40
5.3.4 Untervermietung ohne bauliche Veränderung .....	41
5.3.5 Teilverkauf nach Anbau oder Aufstockung.....	42
5.3.6 Zwei Parteien bilden eine WG und verkaufen ein Haus (Fallbeispiel).....	43
5.3.7 Errichtung von Alters-Wohnungen im Reihenhausblock.....	43
5.3.8 Parzelle teilen, Teil verkaufen, hindernisfrei neu bauen (Fallbeispiel) .....	44
5.3.9 Unkonventionelle Wohnformen.....	45
5.3.10 „Wir haben beim Bauen auch nicht gross an die Zukunft gedacht“ – Vorsorge.....	46
5.3.11 Vorschläge für Änderungen der Rahmenbedingungen (rechtlich und finanziell).....	47
6. Schlussbetrachtung .....	49
6.1 Fazit .....	49
6.1.1 Motive.....	49
6.1.2 ökonomische Gründe und Notwendigkeiten.....	49
6.1.3 Ideen und konkrete Vorstellungen .....	50
6.2 Diskussion.....	50
6.3 Ausblick.....	54
Literaturverzeichnis.....	55
Anhang .....	58

**Abkürzungsverzeichnis**

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
EFH	Einfamilienhaus
GWR-ZH	Gebäude- und Wohnungsregister des Kantons Zürich
m.	Mann
MFH	Mehrfamilienhaus
nicht BB	nicht Babyboomer
w.	Frau
WG	Wohngemeinschaft
S	Seite
Z	Zeile

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Gewünschte Wohnform bei einem nächsten Umzug .....	5
Abbildung 2: Bodennutzungswandel in m <sup>2</sup> pro Sekunde.....	6
Abbildung 3: Entwicklung der Wohnfläche pro Person im Kanton Zürich 2000-2009...	7
Abbildung 4: Einfamilienhaus mit Gartenidylle in den 1970igern, W&V (2012).....	9

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: In welche Wohnform werden Sie ziehen?.....	4
---	---

## Executive Summary

Die Zersiedelung des Landes ist ein viel beklagtes Phänomen in der Schweiz. Wesentliche Ursache dieser Zersiedelung sind neu entstehende Einfamilienhaus-Quartiere in peripheren Lagen. Es gibt eine Reihe von Überlegungen, wie dem Einhalt geboten werden könnte. Eine davon ist die Verdichtung im Bestand bereits existierender Einfamilienhaus-Quartiere in der Nähe von Agglomerationen, um zusätzlich Siedlungsfläche zu schaffen.

Die Generation der zwischen 1940 und 1965 geborenen zahlenstarken "Babyboomer" verfügt über 58 Prozent des Schweizer Einfamilienhaus-Bestandes, und zwar überwiegend in zentralen, gut erschlossenen Lagen.

Gegenwärtig befindet sie sich in der Umbruchsituation, dass die Kinder ausfliegen. Eine Erfahrung – auch als Remanenzeffekt bezeichnet – ist, dass die Eltern danach in ihren Häusern bleiben. Im Effekt steigt so der Wohnflächenbedarf pro Person statistisch stark an. Im Kanton Zürich steht Familien im Einfamilienhaus 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person zur Verfügung, Pensionierten hingegen 80 m<sup>2</sup>. Ältere Eigenheimbesitzer sind deshalb in der Öffentlichkeit als verantwortungslos in die Kritik geraten.

Für diese Masterthesis wurden Einfamilienhaus-Besitzer der Babyboomer-Generation im Ortsteil Seen in Winterthur interviewt.

Es hat sich herausgestellt, dass die Befragten sowohl ein Eigeninteresse an einer Verdichtung in ihrem Quartier haben als auch eigene Ideen und konkrete Vorschläge entwickeln, wie sie in ihrem persönlichen Wohnumfeld verdichten können. Die möglichen Massnahmen umfassen Abriss und Mehrfamilienhaus-Neubau, An- und Umbauten für Verkauf oder Vermietung, Parzellen-Teilungen, Begründung von Wohnprojekten mit unkonventionellen Wohnformen und anderes. Die Befragten machten zudem Vorschläge, wo Politik und Verwaltung lenkend ansetzen können.

Deutlich wurde, dass Einfamilienhaus-Besitzer nicht durch Zwang und schon gar nicht mit Schuldzuweisungen zu einer Freigabe von Wohnraum bewegt werden können. Vielmehr ist ein gesellschaftlicher Diskurs erforderlich, der die Betroffenen, insbesondere auch die Frauen, mit einbezieht, der es vermeidet, negativ mit dem Thema Alter besetzt zu werden: Vorausschauendes Bauen und Umbauen bedeutet, hindernisfreie und veränderungsfähige Gebäude zu schaffen, die für jedes Alter und jede Lebenslage attraktiv sind.

## 1. Einleitung

### 1.1 Problemstellung

Das Einfamilienhaus steht nicht im Fokus von Verdichtungsplänen. Eher fristet es das Dasein als, als Verursacher von Zersiedelung. Man findet Forderungen nach einem Verbot von Neubauten von Einfamilienhäusern. Vergessen wird dabei, dass der existierende Bestand an Einfamilienhäusern der zahlenstarken Babyboomer-Generation eine grosse Raumressource darstellt.

Die Einfamilienhäuser sind etwa vor 20-30 Jahren gebaut worden, sind gut durch Infrastruktur erschlossen und bieten reale Chancen zur Verdichtung. Dass im Laufe des Lebenszyklus Veränderungen der Familie auch das Haus betreffen, wird beim Bau des Einfamilienhauses meist nicht bedacht. Somit hat das Thema praxisbezogene Relevanz für verschiedene Akteure: für Städte und Gemeinden, für Architekten, Baugenossenschaften, Banken, Dienstleister und vor allem für Einfamilienhaus-Besitzer selbst.

### 1.2 Zielsetzung

Die vorliegende Arbeit wendet sich der Frage zu, was dazu nötig wäre, damit sich in Zukunft der Wohnflächenbedarf bei den Einfamilienhaus-Besitzern mit zunehmendem Alter nicht weiter erhöht, sondern sich verringert. Sie geht davon aus, dass Einfamilienhaus-Besitzer ein Eigeninteresse daran haben, in ihren Quartieren zu verdichten und untersucht, warum und unter welchen Bedingungen Einfamilienhaus-Besitzer der Babyboomer-Generation bereit sind, Wohnraum für andere, vor allem jüngere Personen freizugeben.

### 1.3 Vorgehen

Die dieser Arbeit zu Grunde liegende Untersuchung wendet sich deshalb direkt an die Einfamilienhaus-Besitzer. In einer qualitativen Befragung von Betroffenen, ausgewählt nach baulichen, sozialen, Familienstand- und Herkunfts-Kriterien, wurde ermittelt, aus welchen Motiven Wohnraum freigegeben oder nicht freigegeben wird, wie sich ökonomische Erwägungen auswirken und welche konkreten Ideen und Vorstellungen die Befragten hierzu haben.

Die Ergebnisse dieser Befragung wurden mit Methoden der qualitativen Sozialforschung ausgewertet.

Inhaltlich ist die vorliegende Arbeit folgendermassen gegliedert: In Kapitel 2 wird die Problemlage geschildert. Das 3. Kapitel behandelt die theoretische Einbettung und leitet daraus die Hypothesen ab. Im methodischen Teil im 4. Kapitel wird die Vorgehensweise von Auswahl der Befragten, Interviewsituation bis Auswertung dargestellt.

Im 5. Kapitel werden die Ergebnisse aufgelistet und ausführlich besprochen. Die Schlussbetrachtungen im 6. Kapitel fassen die Ergebnisse kurz zusammen, überprüfen die Hypothesen und diskutieren ausführlich die Implikationen für die Handlungsträger aus Politik und Wirtschaft und für die Betroffenen selbst; sie geben ausserdem eine Anregung für weitere Forschungen.

## 2. Problemlage

### 2.1 Die Generation der Babyboomer und der Remanenz-Effekt

„Der Ausdruck Babyboom-Generationen (auch Babyboomer genannt) bezieht sich in etwa auf die zwischen 1940 und 1965 Geborenen.“<sup>1</sup> Somit gehört die Generation der sogenannten 68er dazu, also die damaligen Schüler, Studenten und Auszubildenden, von denen viele zur Zeit der Proteste gegen den Vietnamkrieg, gegen autoritäre Erziehung und für die Emanzipation der Frau politisch aktiv waren.

2000, im Jahr der Volkszählung, war der jüngste Babyboomer 35 Jahre alt und der Älteste 60 Jahre. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Studie, 2012, reicht die Spanne von 47 bis 72 Jahren.

Die Babyboomer sind körperlich gesünder. Aufgewachsen in der Nachkriegszeit, haben sie weniger schwere körperliche Tätigkeiten verrichten müssen. Ihre Lebenserwartung dürfte deshalb höher liegen als diejenige der Generation davor.<sup>2</sup>

Von der vorangegangenen Generation lassen sie sich aufgrund anderer Bildungs- und Werteinteressen abgrenzen. Die politisch Aktiven der 68iger-Generation haben den Grundstein zur Veränderung der Gesellschaft gelegt, viele Gleichaltrige teilen deren Werte. Es ist die Generation, die nicht einfach „folgt“; für sie ist Widerspruch eine Verpflichtung. Sie sind kommunikativer. Individualität zu leben ist für sie ein wesentlicher Wert. Sie haben oftmals Wohngemeinschafts-Erfahrung. Sie sind im Schnitt besser gebildet, insbesondere Frauen dieser Generation haben dank Emanzipationsbestrebungen ein besseres Bildungsniveau als die Generation davor.<sup>3</sup>

Sie probieren aus, stellen in Frage. Dieser Wesenszug wird sich auch im Alter nicht verlieren.

Insofern kann man die bisherigen Annahmen zur Remanenz im Alter nicht eins zu eins auf diese Generation übertragen. Der Remanenzeffekt (Beharrungstendenz) bezeichnet die Beobachtung, dass Familien in den einmal bezogenen Wohnungen bleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie dem Ausfliegen der Kinder der Flächenbedarf vermindert.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Bundesamt für Statistik (BFS), 2005, S. 32

<sup>2</sup> Vgl. Höpflinger, 2009, S. 32

<sup>3</sup> Vgl. Höpflinger, 2009, S. 31-33

<sup>4</sup> Vgl. Just, 2009, S. 67

Dieses Beharren auf der Wohnsituation hat bezogen auf das Einfamilienhaus zum einen psychologische Gründe, die Verbundenheit mit dem Haus, dem Ort familiärer Erinnerung für Besitzer und Nachkommen. Eine soziale Vernetzung mit der Nachbarschaft ist über Jahrzehnte gewachsen und bildet Kontakt- und Unterstützungspotenzial. Darüber hinaus gibt das eigene Haus das Gefühl der Unabhängigkeit.<sup>5</sup>

Mindestens ebenso wichtig sind zum anderen die finanziellen Gründe: Finanziell rechnet sich ein Umzug oft nicht, da die Häuser meist nur noch gering mit Hypothekarschuld belastet sind. Zu den gleichen monatlichen finanziellen Belastungen findet man keine gleichwertige Bleibe in attraktiver Lage.<sup>6</sup>

Eine noch unveröffentlichte Studie von Joëlle Zimmerli und Petra Vogel im Auftrag des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, hat bei einer telefonischen Umfrage aus der Generation Babyboomer – in der Erhebung wurden 700 Personen über 50 Jahre im Kanton Zürich befragt – die Frage gestellt: „in welche Wohnformen werden Sie ziehen?“<sup>7</sup> Die Ergebnisse sind insofern aufschlussreich, als die Option Alten-/Pflegeheim ganz am Schluss der Rangliste steht:

	Umzug aktuell in Planung (n=44)	Umzug kommt generell in Frage (n=234)
Mietwohnung	52%	42%
Eigentumswohnung	30%	33%
Wohnung mit Altersdienstleistungen in der Überbauung	16%	21%
Eigenes Haus	11%	9%
Wohngemeinschaft	2%	10%
Eigene Wohnung und Aufenthaltsräume zum gemeinsam Nutzen	5%	8%
Wohnung mit Dienstleistungsvertrag (Betreutes Wohnen)	5%	14%
Alten- / Pflegeheim	2%	11%

Tabelle 1: In welche Wohnform werden Sie ziehen?<sup>8</sup>

<sup>5</sup> Vgl. Richter & Goller, 2009, S. 184

<sup>6</sup> Vgl. Just, 2009, S. 67

<sup>7</sup> Zimmerli & Vogel, 2012, S. 44)

<sup>8</sup> Ebda.

Aufschlussreich ist auch der Vergleich mit der älteren Generation auf die Frage, welche Wohnform beim nächsten Umzug gewünscht wird:

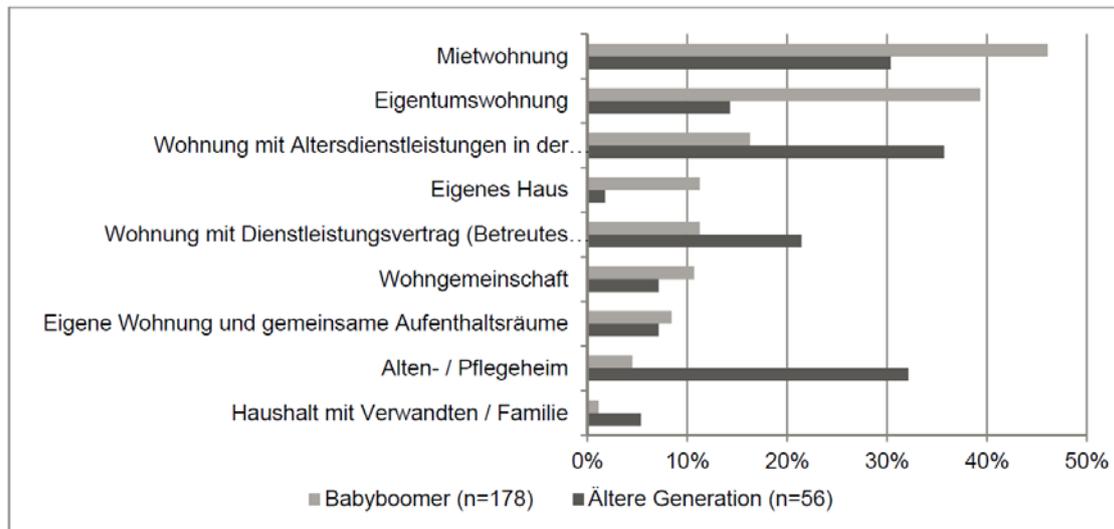


Abbildung 1: Gewünschte Wohnform bei einem nächsten Umzug<sup>9</sup>

Es ist also nicht gewagt, vorherzusagen, dass nicht nur die „Unruhigsten“ der Generation Babyboomer sich weigern werden, im Altersheim vor dem Fernseher mit Volksliedern parkiert zu werden. Die Individualität und das Bestehen auf Eigenständigkeit ist ein Markenzeichen grosser Teile der Babyboomer, was im Alter eher stärker als schwächer zum Tragen kommen wird.

Die Bedeutung der Remanenz könnte sich demzufolge im Laufe der nächsten Jahre vermindern, da sich mit diesen „anderen“ Senioren auch die Mobilität und Bereitschaft zur Veränderung vergrössert. Just (2009) drückt es so aus: „Kohorteneffekte kennzeichnen Unterschiede zwischen verschiedenen Geburtsjahrgangsguppen. Heutige Rentner unterscheiden sich in ihrem Einkommen und Konsummustern von früheren Rentnergenerationen. Höhere Einkommen und Vermögen, aber auch gesellschaftliche Werteverchiebungen können zu solchen Veränderungen führen.“<sup>10</sup>

Hier liegt also ein wichtiges gesellschaftspolitisches Potenzial, auf das in dieser Studie weiter eingegangen werden wird.

<sup>9</sup> Zimmerli & Vogel, 2012, S. 45)

<sup>10</sup> Just, 2009, S. 67

## 2.2 Einfamilienhaus-Quartiere und Zersiedelung

„Die Siedlung Schweiz wächst (nach aussen), nämlich um rund  $1\text{m}^2$  pro Sekunde.“<sup>11</sup>

Da Wälder in der Schweiz streng geschützt sind, geht das Siedlungswachstum vor allem zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen wie folgende Grafik zeigt:

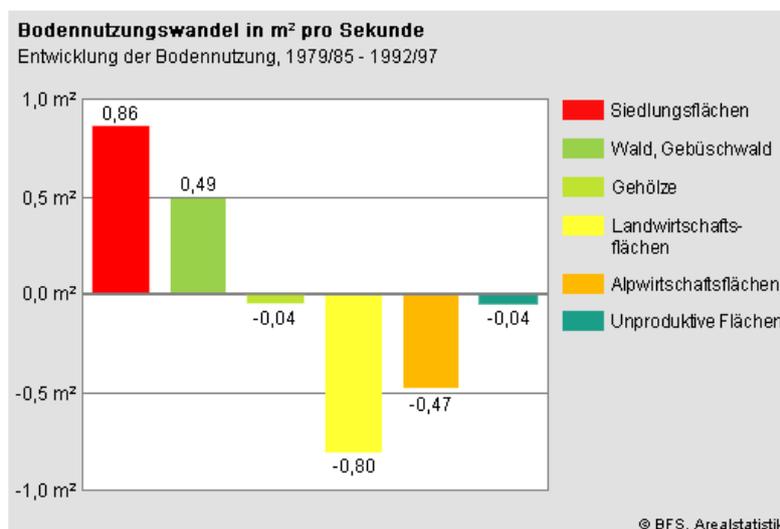


Abbildung 2: Bodennutzungswandel in  $\text{m}^2$  pro Sekunde<sup>12</sup>

Jaeger, Schwick et al (2008) schreiben hierzu: „Zersiedelung ist ein Phänomen, das in der Landschaft optisch wahrnehmbar ist. [...] Je mehr Fläche bebaut ist und je weiter gestreut die Gebäude sind, desto höher ist die Zersiedelung. [...] Auswirkungen der Zersiedelung sind zum Beispiel der Verlust von Freiflächen und Naherholungsgebieten, geringe Bebauungs- und Bevölkerungsdichten, die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeit und hohe Pendlerströme.“<sup>13</sup>

Zersiedelung wird schon lange als problematisch empfunden, etwa 1955 in dem weithin bekannten Buch „Achtung: die Schweiz“ von Lucius Burckhardt, Max Frisch und Markus Kutter.

Der Heimatschutzbund schreibt in der Ankündigung eines Positionspapiers „Raumplanung vor grossen Herausforderungen“ im Herbst 2010, dass der „ungeheure Bodenverschleiss der letzten Jahrzehnte [...] kein taugliches Modell für die Zukunft“ ist und setzt sich für qualitätsvolle Verdichtung ein.<sup>14</sup> In der Schweizer Öffentlichkeit besteht heute

<sup>11</sup> Bundesamt für Statistik (BFS), 2005

<sup>12</sup> [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/02/03/blank/key/bodennutzungswandel\\_pro\\_sekunde.html.%20Zugriff%20am%2026.07.2012](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/02/03/blank/key/bodennutzungswandel_pro_sekunde.html.%20Zugriff%20am%2026.07.2012). Zugriff am 26.07.2012

<sup>13</sup> Jaeger, Schwick, Bertiller, & Kienast, 2008, S. 20

<sup>14</sup> [http://www.heimatschutz.ch/fileadmin/heimatschutz/user\\_upload/files/Positionspapier/Positionspapier\\_Verdichten.pdf](http://www.heimatschutz.ch/fileadmin/heimatschutz/user_upload/files/Positionspapier/Positionspapier_Verdichten.pdf), Zugriff am 27.07.12

Konsens darüber, dass ein weiteres Siedlungswachstum, das zur Zersiedelung führt, nicht wünschenswert ist.

Dieses Siedlungswachstum hat mehrere Ursachen. Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2008) nennt in seiner Studie „Nutzungsreserven im Bestand – Konzeptstudie“ zum einen die allgemeine Zunahme der Bevölkerung um 13 Prozent zwischen 2000 und 2030. Zum anderen steigt aber auch der (statistische) Flächenanspruch pro Einwohner, er soll bis ins Jahr 2030 nochmals um gut neun Prozent steigen soll. Der Flächenanspruch (im Durchschnitt 255 m<sup>2</sup> Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner plus Beschäftigte) ist besonders gross in periurbanen ländlichen Gemeinden (385 m<sup>2</sup>) und Agrargemeinden (577 m<sup>2</sup>); je urbaner die Siedlung, desto geringer der Flächenanspruch (80 m<sup>2</sup> in Zentren).<sup>15</sup>

Es ist zu fragen, ob dies vor allem in „des Schweizers Wunsch [nach einem, Anm. d. V.] Einfamilienhaus im Grünen, mit Vorteil am See oder am Rand der Bauzone, möglichst weit entfernt von Nachbarn“<sup>16</sup> begründet ist, wie die ARE-Studie notiert, oder an der demographischen Entwicklungen – die Kinder ziehen aus, die Eltern bleiben im grossen Haus wohnen – liegt, wie folgendes Schaubild illustriert:

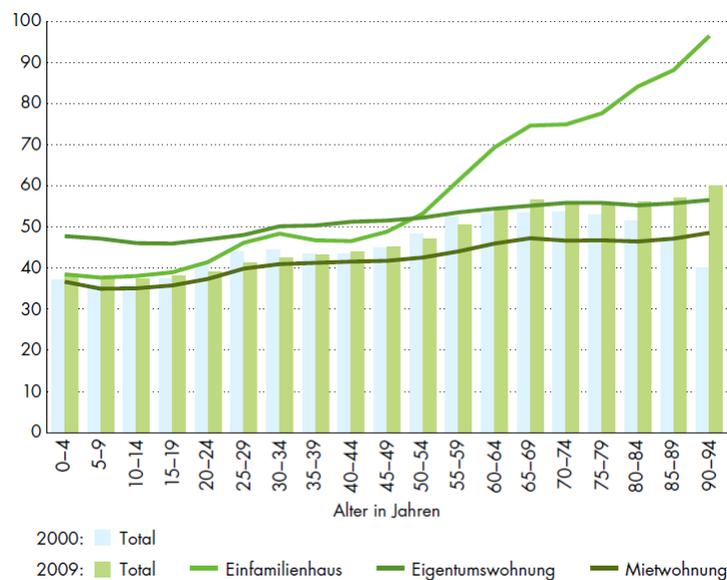


Abbildung 3: Entwicklung der Wohnfläche pro Person im Kanton Zürich 2000-2009<sup>17</sup>

„Mit den Lebensphasen [...] ändert sich auch die zur Verfügung stehende Wohnfläche. Familien wohnen in der Regel dichter als Singles und Personen im Rentenalter. Bei der

<sup>15</sup> Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008, S. 6

<sup>16</sup> Ebda.

<sup>17</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2011, S. 15

Familiengründung rücken die Menschen enger zusammen. Eine allfällige Scheidung und das Ausfliegen der Kinder lassen die individuelle Wohnfläche dann wieder sprunghaft ansteigen“, schreibt das Statistische Amt des Kantons Zürich (2011) in einer Veröffentlichung „Kanton Zürich in Zahlen 2011“, und präzisiert weiter unten: „Familien mit Kindern wohnen auch im eigenen Haus recht dicht, zu pro Person stehen ihnen etwa 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. [...] Pensionierte, die in einem Einfamilienhaus leben, (beanspruchen) pro Kopf gegen 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.“<sup>18</sup>

Die vorliegende Arbeit hat zum Ziel, sich mit diesem Phänomen zu beschäftigen. Zunächst soll deshalb die Wohnform Einfamilienhaus näher ins Blickfeld gerückt werden.

### 2.3 Einfamilienhaus und Verdichtungspotenzial

Ein Einfamilienhaus ist laut eidgenössischer Definition ein Haus, das nur eine Wohnung enthält. Die Kategorie beinhaltet Villen, Chalets, Wochenendhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Terrassenhäuser. Nicht enthalten sind Wohngebäude mit Nebennutzung und Häuser mit Einliegerwohnungen.<sup>19</sup> Das bedeutet, dass ein Einfamilienhaus für nur eine Wohnpartei konzipiert ist. Eine Begehung in Einfamilienhaus-Quartieren Winterthur-Seen hat offenbart, dass Häuser mit Einliegerwohnungen praktisch kaum vorhanden sind. In dieser Arbeit wird davon ausgegangen, dass auch für andere Einfamilienhaus-Quartiere in der Schweiz gilt, dass sie relativ homogen aus Ein-Parteien-Häusern bestehen. Soll also im Sinne einer Verdichtung eine weitere Partei darin wohnen (und nicht etwa eine Wohngemeinschaft gegründet werden), ist es nicht damit getan, eine bestehende Einliegerwohnung mit einem Durchbruch an einer Stelle und einer Ausmauerung von Türen an anderer Stelle weitere Zimmer zuzuschlagen; es muss mindestens auch ein separater Eingang geschaffen werden, was die Kosten erhöht. „Das typische Einfamilienhaus wurde zwischen 1961 und 2000 gebaut, zählt 4 bis 5 Zimmer und hat eine Fläche von 120 bis 135m<sup>2</sup>. Es ist 2- bis 3-geschossig, wird mit Öl beheizt und befindet sich in einer Agglomerationsgemeinde.“<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2011, S. 15

<sup>19</sup> [http://www.are.zh.ch/internet/baudirektion/are/de/geoinformationen/gebaeude\\_und\\_wohnungsregister/merkblaetter.html](http://www.are.zh.ch/internet/baudirektion/are/de/geoinformationen/gebaeude_und_wohnungsregister/merkblaetter.html) (Gebäuedefinition und -kategorien, Merkblatt GWR-ZH 2008), Zugriff am 21.06.12

<sup>20</sup> Gebhard & Hirsch, 2011, S. 14

Eine weitere typische Eigenschaft der Einfamilienhäuser, die ebenfalls in der Begehung der Einfamilienhaus-Quartiere Winterthur-Seen offenkundig wurde, ist, dass besonders die Babyboomer ihr Haus in der Regel mittig auf der Parzelle positioniert haben. Dies entspricht der damaligen Vorstellung, dass Kinder ringsherum spielen können sollten, dass der Garten ein wichtiger Freizeitbereich ist, ein Hobby, verbunden mit der Vorstellung, hier gesund leben zu können. Folgendes Bild illustriert den damaligen Zeitgeist mit dem damit verbundenen Flächenverbrauch.



Abbildung 4: Einfamilienhaus mit Gartenidylle in den 1970igern, W&V (2012)<sup>21</sup>

Heute verunmöglicht diese Bauweise in vielen Fällen, ein Haus einfach zum Doppelhaus zu erweitern, indem man eine zweite Haushälfte anbaut, auch dies kann ein bedeutender Kostenfaktor sein.

„Die zweite Möglichkeit ist, dass man mit Anbauten arbeitet, mit Erweiterung der bestehenden Häuser. Das ist nicht ganz einfach, weil die Häuser normalerweise in der Mitte der Parzellen situiert sind und in der Regel nur in Richtung Süden oder Westen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Wenn dies gemacht wird, verbaut man auch die Gärten.“ (Blum, Experte Verwaltung, m., S. 15, Z. 9-13)

Die Grösse der Parzellen von Einfamilienhäusern liegt durchschnittlich bei 500 m<sup>2</sup>, wobei ein kleines Grundstück über etwa 350 m<sup>2</sup> Umschwung verfügt, bei einem grossen

---

<sup>21</sup>[http://www.wuv.de/nachrichten/medien/40\\_jahre\\_mein\\_schoener\\_garten\\_heimat\\_fuer\\_zwerge\\_zweige\\_und\\_zweckmaessiges/mein\\_schoener\\_garten\\_von\\_1972\\_bis\\_2012/mein\\_schoener\\_garten\\_von\\_1972\\_bis\\_20127](http://www.wuv.de/nachrichten/medien/40_jahre_mein_schoener_garten_heimat_fuer_zwerge_zweige_und_zweckmaessiges/mein_schoener_garten_von_1972_bis_2012/mein_schoener_garten_von_1972_bis_20127), Zugriff am 26.07.2012

kann diese Zahl durchaus bei 800 m<sup>2</sup> oder darüber liegen, so äusserte der Experte und Interviewpartner Blum (Bereich Verwaltung).

Für einen Anbau, in dem eine vierköpfige Familie leben kann, wäre bei zweistöckiger Ausführung etwa 65 Quadratmeter Bodenfläche erforderlich (bei einer Wohnfläche von 120 bis 135 m<sup>2</sup>).<sup>22</sup>

Rein rechnerisch steht also durchaus Bodenfläche zur weiteren Bebauung zur Verfügung. Dies illustriert, weshalb Einfamilienhaus-Quartiere eine grosse Nutzungsreserve darstellen und damit ein Potenzial zur Verdichtung von Personen pro Bodenfläche bergen. Auf die Verdichtung als Massnahme gegen die Zersiedlung wird weiter unten näher eingegangen.

„Alle Einfamilienhaus-Quartiere in Winterthur verfügen noch über hohe Nutzungsreserven.“ (Blum, Experte Verwaltung, m., S. 72, Z. 5-6)

#### 2.4 Der Eigenheimbesitz der Generation Babyboomer

Die Altersklassen der ständigen Wohnbevölkerung decken sich in der Auswertung von Volkszählungsdaten 2000 nicht vollständig mit den Kohorten der Babyboomer. Zwar stimmen die Altersklassen der 40-49-Jährigen und 50-59-Jährigen mit den Babyboomern überein; die Altersklasse der 30-39-Jährigen muss jedoch rechnerisch halbiert werden. Um konkrete Zahlen zum Anteil der Babyboomer an den Einfamilienhaus-Inhabern zu gewinnen, wurden die in einer jährlicher Aufschlüsselung vorliegenden Zahlen der ständigen Wohnbevölkerung im Alter zwischen 30 und 39 Jahren mit dem durchschnittlichen Anteil an Einfamilienhaus-Besitzern verrechnet. Demnach wurden am Stichdatum der Volkszählung 412'000 Einfamilienhäuser von Angehörigen der Generation Babyboomer bewohnt, die überwiegende Mehrzahl der Bewohner war gleichzeitig auch Besitzer dieser Häuser.<sup>23</sup>

Diese Zahl hat sich bis zum heutigen Tage nicht wesentlich verändert, auch wenn sich die Gesamtzahl der Babyboomer-Angehörigen zwischen 2000 und 2010 von 2'618'000 Individuen um 54'000 auf 2'564'000 verringert hat, dies ist eine Veränderung von lediglich zwei Prozent.

Damit rekrutiert sich aus dieser Generation ein besonders hoher Anteil an Eigenheimbesitzern: 58 Prozent der Schweizer Eigenheimbesitzer gehören den Babyboomern an.

---

<sup>22</sup>Vgl. Gebhard & Hirsch, 2011, S. 14

<sup>23</sup> Bundesamt für Statistik (BFS), 2004, S. 94

## 2.5 Dynamik von Wohnraummangel und Zersiedelung

Dieser hohe Anteil verschärft eine Dynamik von Wohnraum-Unternutzung und Wohnraummangel. Wie bereits oben ausgeführt, bleiben die Eltern nach dem Ausfliegen der Kinder überwiegend in ihren Häusern wohnen und beanspruchen damit plötzlich im Durchschnitt doppelt so viel Fläche wie zuvor.<sup>24</sup> Die Babyboomer besitzen damit überdurchschnittlich viel Wohnraum, den sie nicht unbedingt benötigen.

Dieser Wohnraum liegt überwiegend in gut erschlossenen Lagen der Agglomerationen und die Bodenpreise sind dementsprechend hoch. Nachfolgende Generationen, die sich in der Phase der Familiengründung befinden, würden zwar ebenfalls gerne in urbanen Räumen wohnen. Sie können sich jedoch diese Lagen wegen der hohen Bodenpreise nicht leisten.<sup>25</sup> Infolgedessen streben sie an die Peripherie der Agglomerationen mit ihren tiefen Baulandpreisen, um dort zu bauen (wenngleich der Wunsch nach einem Eigenheim nicht mehr ungebrochen fortbesteht) und tragen (als ein Faktor unter anderen) zur weiteren Zersiedelung bei.<sup>26</sup>

## 2.6 Langfristiges Wohnraum-Überangebot und Wertverlust von Immobilien

In der Regel sind die Gebäude der Einfamilienhaus-Quartiere in einer relativ kurzen Zeitspanne von einer altersmässig homogenen Altersgruppe errichtet worden. Wenn nichts gegen diese homogene Altersstruktur unternommen wird, wird das Konsequenzen haben, spätestens wenn die Überalterung dieser Quartiere nicht mehr zu übersehen ist.

Eine derart homogene Bevölkerung führt nämlich irgendwann unumgänglich dazu, dass innerhalb relativ kurzer Zeit durch Todesfall oder Wegzug in einen Alterssitz viele Häuser frei werden. Die ersten frei werdenden Häuser sind für junge Familien nicht sonderlich attraktiv, denn diese möchten nicht in ein Quartier ziehen, das im Grunde „nicht mehr lebensfähig“ ist<sup>27</sup>. Insofern werden zu diesem Zeitpunkt auch keine hohen Preise mehr erzielt. Der Druck auf die Preise verstärkt sich weiter, wenn dann immer mehr Einfamilienhäuser auf den Markt drängen.<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2011, S. 15

<sup>25</sup> Vgl. Bosshard, Luchsinger, & Weiss, 2008, S. 18

<sup>26</sup> Vgl. Heye & Wezemaël, 2007, S. 42

<sup>27</sup> Interview mit Ander, Experte Politik, m., S. 3, Z. 83, 13. Juni 2012

<sup>28</sup> Vgl. Bosshard, Luchsinger, & Weiss, 2008, S. 17

Den jetzigen Bewohnern und deren Erben droht diese Dynamik somit einen Strich durch die Finanzplanung zu machen, falls sie (aufgrund der Erfahrung von immerzu steigenden Immobilienpreisen in der Vergangenheit) mit weiteren Wertsteigerungen gerechnet haben. Sie müssen sich im Gegenteil auf Wertverluste einstellen.<sup>29</sup>

Um also der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken und um einem – wenn auch vorübergehenden – Wertzerfall von Immobilien in Einfamilienhaus-Quartieren vorzubeugen, wäre es vorteilhaft, wenn möglichst frühzeitig und stetig in Einfamilienhaus-Quartieren zusätzlicher Wohnraum für jüngere Personen geschaffen würde. Bossert et al. denkt hier an Grossfamilien, finanzschwächere Haushalte, Stadtflüchtende, Selbstversorger, Wochenendaufenthalter.<sup>30</sup> Die vorliegende Arbeit forscht in diese Richtung.

#### 2.4 Verdichtung von Einfamilienhaus-Wohnquartieren als Lösungsansatz

Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE stellt in seiner Konzeptstudie „Nutzungsreserven im Bestand“ (ARE, 2008) fest, dass einerseits Siedlungen nach aussen wachsen, andererseits im Inneren der Siedlungen viele Parzellen nicht überbaut sind und aufgrund der rechtlichen Grundlage dichter überbaut werden dürften: „Es bestehen grosse Nutzungsreserven im Bestand“. Das ARE kommt zum Schluss, dass eine Verdichtung im Innern der Siedlungen in Form von Anbauten oder Aufstockungen nur an gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur ausgestatteten Standorten sinnvoll ist.<sup>31</sup>

Die Studie schlägt im Weiteren zwei Stossrichtungen vor, um Siedlungen durch Verdichten zu optimieren:

1. Flächendeckend im Innern (der Bauzone) verdichten
2. Entwicklungsschwerpunkte an zentralen Lagen (zum Beispiel ehemalige Güterbahnhöfe oder ehemalige Areale der Armee) angehen.

Parallel dazu soll die Bauzone Schweiz an ihren Rändern optimiert werden, d.h. an gut erreichbaren Standorten sollen neue Bauzonen geschaffen werden, während im Gegenzug ungünstige Bauzonen – weil zu peripher, schlecht erreichbar – aufgehoben werden. Hierzu gibt es bereits eine Volksinitiative, nach der wähen 20 Jahren keine neue Bauzone ausgewiesen werden soll, wenn nicht im Gegenzug eine entsprechende Fläche rückgezont wird. Diese Ansatzpunkte finden sich auch in Konzept zur „Siedlungsent-

---

<sup>29</sup> Vgl. Bosshard, Luchsinger, & Weiss, 2008, S. 19

<sup>30</sup> Vgl. Bosshard, Luchsinger, & Weiss, 2008, S. 18

<sup>31</sup> Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008, S. 1-2

wicklung nach innen, Arbeitshilfe zur Erarbeitung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung.“<sup>32</sup>

## 2.5 Ansatzpunkte für eine Verdichtung

### 2.5.1 Politische Steuerungsansätze

Zur politischen Umsetzbarkeit finden sich in der oben genannten Studie des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE mehrere Vorschläge, so zum Beispiel Lücken in der Zonierung zu erschliessen und unbebaute Parzellen in der Bauzone zu mobilisieren. Als Hinderungsgründe werden an erster Stelle genannt, dass die Akteure nicht wollen, weil sie Bauland horten, es zum Beispiel als langfristige Kapitalanlage (Pensionskassen) behandeln oder auf Wertsteigerung hoffen oder weil sie ihre Grundstücke lieber als Park nutzen. Weiter wird die allgemeine Passivität der Akteure beklagt, rechtliche Konflikte und Erbstreitigkeiten angesprochen. Die Handlungsmöglichkeiten der Politik sind hier begrenzt: Genannt werden Bauzonen mit Verfallsdatum, die einer Hortung vorbeugen, und die Abschaffung von Grenzabständen etwa auf der Nord- und Ostseite, um eine horizontale Verdichtung zu fördern, „denn vertikale Verdichtung scheitert oft an Einsparungen“.<sup>33</sup> Weitere politische Handlungsmöglichkeiten gibt es bei Stossrichtung 2, hier werden Zwangsmassnahmen vorgeschlagen wie Verkauf bricht Bestandesgarantie und die Altlastensanierung, die angegangen werden muss; dies betrifft allerdings in erster Linie Mischgebiete, wie sie sich zum Beispiel auf stillgelegten Güterbahnhöfen befinden und ist für die vorliegende Arbeit, die sich mit Einfamilienhaus-Quartieren beschäftigt, nicht weiter von Belang.<sup>34</sup>

Voraussetzungen für eine Verdichtung in Einfamilienhaus-Quartieren sind die Besitzer der Immobilien und hier sind die Lenkungsmechanismen der Politik neben den oben angesprochenen sehr begrenzt. Folgerichtig nennt die Studie an weiteren Massnahmen vor allem „Gespräche mit Grundeigentümern“ oder „Grundeigentümer ansprechen, beraten und überzeugen“ oder „alle Akteure anregen; auch Eigentümer kleinerer Liegenschaften/Private für Verdichtung interessieren“,<sup>35</sup> auch der Vorschlag „Beurteilen der effektiven Verdichtungsmöglichkeit z.B. durch einen Beratungspool analog immo-

---

<sup>32</sup> Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2009, S. 24,28

<sup>33</sup> Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008, S. 62-64

<sup>34</sup> Ebda.

<sup>35</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008, S. 62

check (Liegenschaftsspezialist, Raumplaner)<sup>36</sup> bleibt auf der Ebene der non-direktiven Massnahmen.

Die eigentlichen Akteure einer Verdichtung sind die Grundeigentümer. In der Studie treten sie durchgängig als Bedenkenträger auf. So heisst es unter der Überschrift „fehlendes Interesse der Grundeigentümer einer Verdichtung“:<sup>37</sup>

„Heutige Nutzer wollen keine Verdichtung; sie befürchten eine Verschlechterung ihrer Wohn- und Auenraumqualität [...] Viele Hausbesitzer sind sich der Verdichtungsmöglichkeiten ihrer Immobilie gar nicht bewusst. Dies zieht nach sich, dass sie auch nicht wissen, ob eine Immobilie nach Verdichtung ihrer Liegenschaft rentabel sein könnte. Viele Eigentümer verfolgen nicht eine ökonomisch rationale Nutzung ihrer Gebäude. [...] Gerade Privatpersonen nehmen diese Abklärungen eher selten auf sich.“<sup>38</sup> Die Folgerung daraus: „Die genannten Hindernisse gegen die bessere Nutzung sind in vielen Fällen beeinflussbar. Ziel muss es also sein, diese kritisch zu prüfen und womöglich abzubauen.“<sup>39</sup>

Hier soll eine „wachsende Sammlung“<sup>40</sup> von Beispielen und Erfahrungen, gerichtet an Grundeigentümer und Bauverwalter abhelfen: „Gute, vorbildliche Beispiele sammeln und zeigen, dass Verdichtung auch Qualität bedeuten kann und muss. Beispiele konkreter Verdichtungsstudien integrieren. Typische Hindernisse sowie erfolgreiche Vorgehen und Verfahren zeigen mit ihrem sinnvollen Einsatzgebiet.“<sup>41</sup>

Vorgeschlagen wird eine Internetplattform zur Mobilisierung von Erfahrungen („Densipedia“<sup>42</sup>; zum Zeitpunkt dieser Arbeit ist eine Plattform dieses Namens allerdings noch nicht realisiert).

Diese Denkweise hat den Einfamilienhaus-Besitzer nicht als Subjekt im Blick. Zu fragen wäre, welche Ideen und Vorschläge die Betroffenen selbst haben.

### 2.5.2 Finanzielle Anreize

Neben den politischen Steuerungsinstrumenten gibt es auch finanzielle Anreize, um Verdichtung in Einfamilienhaus-Quartieren zu fördern. Ein im Rahmen der vorliegenden Studie befragter Experte, Interviewpartner „Hr. Blum“, äusserte in seiner Eigen-

---

<sup>36</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008, S. 33-34

<sup>37</sup> Ebda

<sup>38</sup> Ebda

<sup>39</sup> Ebda

<sup>40</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008, S. 30

<sup>41</sup> Ebda

<sup>42</sup> Ebda

schaft als Kenner der Verwaltungsvorgänge, dass der Verzicht auf die Grundstücksgewinnsteuer – dies ist eine Steuer, die der Verkäufer für den Verkauf eines (Teil-) Grundstücks zu entrichten hat – einer Verdichtung förderlich wäre. Da Teilverkäufe von potenziellen Baugrundstücken für die Grundstückbesitzer ökonomisch attraktiver würden. Dies würde allerdings zulasten der Steuereinnahmen der Kantone gehen.

Ein weiterer finanzieller Anreiz wäre der Verzicht auf die Anschlussgebühren, die die Stadtwerke pauschal für Neubauten erheben, ohne die Tatsache zu berücksichtigen, dass bei einem geteilten Grundstück die Kosten für Strom, Wasser, Abwasser nicht in der vollen Höhe anfallen, da die Anschlüsse bereits gelegt sind. Der Verzicht auf die Einnahmen würde hier zulasten der kommunalen Versorger gehen.

Von den Befragten der Studie wurde immer wieder der Punkt Eigenmietwert vorgebracht, hierzu kam in der Regel der Vorschlag, diese Steuer abzuschaffen. Im Kapitel Auswertung soll dieser Aspekt näher beleuchtet werden.

## 2.6 Einfamilienhaus-Besitzer als Akteure: Forschungslücke und Fragestellung

Wie bereits oben erwähnt, sind die entscheidenden Akteure einer Verdichtung von Wohnquartieren die Eigenheimbesitzer selbst. Letztlich entscheiden sie, ob sie in ihrem Haus wohnen bleiben oder nicht, ob sie in ihrem Haushalt zusätzliche Menschen aufnehmen oder nicht, ob sie anbauen und Wohnraum schaffen oder nicht, oder ob sie alles beim Alten belassen.

Zurzeit liegt zwar eine Untersuchung zu Wohnbedürfnissen der Generation Babyboomer vor „Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft“ (Zimmeri & Vogel 2012), diese ist jedoch nicht mit der besonderen Verdichtungsproblematik verknüpft. Ebenso gibt es keine Untersuchungen, die die Betroffenen selbst als Subjekte und ihre Kompetenz zur Lösung der Verdichtungsproblematik in den Blick nehmen. Anders gesagt: Es gibt keine Untersuchung, welche die Angehörigen der Babyboomer selbst zu Wort kommen lässt. Diese Lücke möchte die vorliegende Arbeit schliessen.

Sie richtet sich an diese Gruppe der Babyboomer: Welche Motive haben ihre Mitglieder, welche Befürchtungen schrecken sie, welche Hinderungsgründe sehen sie, vor allem aber: welche Überlegungen haben sie selbst bereits angestellt, um ihr Wohnquartier zu verdichten und gleichzeitig attraktiver zu gestalten.

Die Fragestellung dieser Arbeit ist, welche Möglichkeiten und welche Hinderungsgründe für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf Einfamilienhaus-Grundstücken existieren.

### 3. Theoretische Begründung und Hypothesen

Im Kontext von Immobilienkauf und -Verkauf müsste das Konzept der unbegrenzten Rationalität, nach dem Menschen ihren Nutzen maximieren möchten und über alle Informationen verfügen, um nach rationalen Kosten-Nutzen-Erwägungen Entscheidungen zu treffen, in besonderem Masse als Erklärungsmodell taugen.

Allerdings scheint es nicht besonders rational, nach Auszug der Kinder in einem grossen Haus mit pflegeaufwändigem Garten wohnen zu bleiben und sich nicht nach Alternativen umzusehen. Anders gesagt: Das Phänomen des Remanenzeffekts kann nicht mit dem Homo oeconomicus erklärt werden. Luc Humbel schlussfolgert: „Im Kontext von Eigentum funktionieren die Leute oft irrational.“<sup>43</sup>

Zur Erklärung solcher Phänomene haben Simon und Neville (1972) das Modell des homo oeconomicus modifiziert.<sup>44</sup> Sie gehen davon aus, dass die Informationsverarbeitungskapazität des menschlichen Gehirns begrenzt ist, weshalb es auf kognitive Abkürzungen, so genannte Heuristiken, zurückgreift. Einerseits erhöhen diese Heuristiken die Effizienz des Denkprozesses. Andererseits verursachen sie systematische Fehler.

Unter anderem aus diesen Arbeiten hat sich heute der noch junge Zweig der Verhaltensökonomik entwickelt. Auch in der immobilienwirtschaftlichen Forschung ist die Verhaltensökonomie als „Behavioral Real Estate“<sup>45</sup> mit einiger Verspätung angekommen, allerdings wird hier sehr auf Management-Aspekte der Immobilienökonomie fokussiert.<sup>46</sup> Die Forschungsergebnisse dieser Arbeiten zeigen, dass selbst die ökonomischen Entscheidungen in der gewinnorientierten Immobilienwirtschaft nicht vollständig durch das Modell des Homo oeconomicus erklärbar sind. Dies gilt umso mehr für individuelle Hausbesitzer, die ihre Immobilie nicht in erster Linie als Investitionsobjekte sehen, sondern als Teil ihres Lebensentwurfes.

Im Kontext der vorliegenden Arbeit sind daher die Forschungen von Dan Ariely von Nutzen. Ariely untersucht nicht die Entscheidungsprozesse in gewinnorientierten Unternehmen, sondern die Mechanismen, die den ökonomischen Entscheidungen im Alltagshandeln zugrunde liegen.<sup>47</sup>

---

<sup>43</sup> Humbel, 2011, S. 7

<sup>44</sup> Vgl. Greiner, 2008, S. 374

<sup>45</sup> Ebda.

<sup>46</sup> Vgl. Greiner, 2008, S. 379)

<sup>47</sup> Vgl. Ariely, 2008, S. 30-33

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Arbeit sind vor allem folgende Mechanismen relevant:

- Die Überschätzung des eigenen Besitzes
- Die Überbewertung potenzieller Verluste gegenüber potenziellen Gewinnen
- Das Phänomen, dass beim Verkauf individuellen Besitzes die Preisforderung auch auf der Grundlage emotionaler Bindungen entsteht.

Ebenfalls relevant für Arbeit ist Arielys These der zwei Sphären – der ökonomischen und der sozialen. Das ökonomische Kosten-Nutzen-Denken wird in der ökonomischen Sphäre angewandt, aber in der sozialen Sphäre gilt die Logik der Reziprozität, die in der jeweiligen konkreten Situation nicht zwangsläufig mit ökonomischen Nutzenerwägungen kompatibel ist. In sozial bestimmten Situationen verhalten sich Menschen daher nicht unbedingt ökonomisch rational, sondern folgen einer anderen Logik der Gegenseitigkeit.<sup>48</sup>

Bezieht man diese theoretischen Erwägungen auf die Situation der Hausbesitzer und die Frage der Verdichtung, ergeben sich folgende fünf Hypothesen:

- I Die ältere Generation der Einfamilienhaus-Besitzer gibt Wohnraum frei und ist zur Verdichtung bereit, wenn für sie ökonomische Vorteile überwiegen.
- II Die Lebensqualität muss bei Verdichtung/Verkauf langfristig erhalten bleiben.
  - II a Der Alltag darf nicht beschwerlicher werden.
  - II b Eine Anpassung an Gebrechlichkeit im Alter muss möglich bleiben.
- III Ein Abriss des eigenen Hauses wird aufgrund der emotionalen Bindung verhindert, auch wenn diese Option ökonomisch sinnvoll wäre.
- IV Eine Verdichtung wird aufgrund der damit einhergehenden Veränderungen im sozialen Beziehungsgefüge abgelehnt (Zuzug junger Menschen, weniger Privatsphäre).
- V Einfamilienhaus-Besitzer sind ökonomisch nicht gezwungen, Siedlungsfläche freizugeben; es ist ihre freie Entscheidung, Platz zu machen oder nicht.

---

<sup>48</sup> Vgl. Ariely, 2008, S. 161-174

*Hypothese I:*

*Die ältere Generation der Einfamilienhaus-Besitzer gibt Wohnraum frei und ist zur Verdichtung bereit, wenn die ökonomischen Vorteile überwiegen.*

Die Hypothese I basiert auf dem Modell des homo oeconomicus. Bei ihrer Überprüfung muss jedoch in Rechnung gestellt werden, dass die individuelle Bewertung der ökonomischen Kosten des Verbleibs und des Verkaufs/der Verdichtung den oben geschilderten Mechanismen unterliegen.

Neben den rein finanziellen Erwägungen fließen in die Kosten-Nutzen-Erwägungen auch Aspekte der Lebensqualität ein.

*Hypothese II*

*Die Lebensqualität muss bei Verdichtung/Verkauf langfristig erhalten bleiben.*

- *Hypothese II a: Der Alltag darf nicht beschwerlicher werden.*
- *Hypothese II b: Eine Anpassung an Gebrechlichkeit im Alter muss möglich bleiben.*

Die Bewertung der aktuellen und der zukünftigen Lebensqualität unterliegt dabei den gleichen Verzerrungsmechanismen wie die Bewertung der finanziellen Kosten und Nutzen eines Verkaufs/einer Verdichtung.

## 4. Darstellung und Begründung der Methodik

### 4.1 Begründung des qualitativen Vorgehens

Aufgrund der im Problemaufriss geschilderten defizitären Forschungslage können die oben genannten Hypothesen nur explorativen Charakter haben. Die aus diesen Erwägungen heraus gewählte qualitative Forschungsmethodik ermöglicht, die Plausibilität der genannten Hypothesen zu testen und gegebenenfalls weitere Hypothesen zu entwickeln. Die Auswertung verfolgt das Ziel, die individuellen Erscheinungsformen von Bewältigungsmustern, gemeinsame Bestandteile, Deutungsmuster sowie latente Sinnstrukturen aufzufinden: „Qualitative Forschung rekonstruiert Sinn oder subjektive Sichtweisen.“<sup>49</sup> In der vorliegenden Arbeit ist das Ziel, die subjektiven Bewertungen und Überlegungen von Einfamilienhaus-Besitzern im Zusammenhang mit Entscheidungen über Verdichtungen nachzuvollziehen. Erst wenn diese subjektiv relevanten Aspekte bekannt sind, können repräsentative, quantitative Studien auf dieser Basis aufbauen.

Aus den unterschiedlichen methodischen Techniken der qualitativen Forschung wurde auf die Gruppendiskussion und das Leitfadenterview zurückgegriffen. Eine Gruppendiskussion eignet sich, um subjektive, aber auch kollektive Einstellungen offen zu legen. Mit der Gruppendiskussion zwischen Einfamilienhaus-Besitzern der Babyboomer-Generation sollten die eingangs formulierten Hypothesen einer ersten Plausibilitätsprüfung unterzogen sowie weitere relevante Aspekte gesammelt werden. Die Inhalte der Gruppendiskussion bildeten gemeinsam mit den Ausgangshypothesen die Grundlage der eigentlichen Datenerhebung durch qualitative Leitfadenterviews. In diesem Fall wurde der Leitfaden bewusst auf wenige zentrale Frageimpulse beschränkt, um den Interviewpartnern möglichst viel Raum für die Thematisierung neuer Aspekte zu geben. In der Auswertung der transkribierten Interviews folgt die Arbeit der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (2003). Mayring konzentriert sich auf inhaltliche Aspekte der Daten. Andere Auswertungsstrategien berücksichtigen wesentlich stärker paraverbale und linguistische Merkmale der Daten, um so Rückschlüsse auf tiefere Dimensionen und Mechanismen der subjektiven Sinnkonstruktion ziehen zu können. Da diese Dimensionen für die vorliegende Arbeit weniger relevant sind, ist die Wahl der Auswertungsmethodik auf Mayrings Inhaltsanalyse gefallen.

---

<sup>49</sup> Helfferich, 2005, S. 19

Die Auswahl der Interviewpartner folgte den Prinzipien des theoretischen Samplings: „Da es nicht um Repräsentativität, sondern um typische Fälle geht, werden keine Zufallsstichproben gezogen. Man sucht sich nach seinen Erkenntnissen und Interessen einzelne Fälle für die Befragung aus.“<sup>50</sup>

In diesem Fall sollte das Sample folgende Kriterien abdecken: In baulicher Hinsicht sollten Besitzer von Villen bzw. sehr grosszügigen Einfamilienhäusern, von Reihenhäusern, von einfachen und älteren Familienhäusern vertreten sein, um sowohl das bauliche Spektrum an Haustypen als auch das ökonomische Spektrum von Einfamilienhaus-Besitzern abzudecken. In Bezug auf soziale Aspekte sollte das Sample unterschiedliche Familien- und Lebenssituationen abdecken, die für Verdichtungsentscheidungen relevant sein können. Dazu gehört die Frage, ob Kinder vorhanden sind. Dies ist zum einen aufgrund der Erbschaftsproblematik relevant, zum anderen aufgrund der potenziellen Unterstützung durch die Kinder im Pflegefall. Auch für die bauliche Substanz ist es relevant, ob die Häuser für Familien mit Kindern oder für kinderlose Paare geplant wurden. Für die aktuelle Situation ist es darüber hinaus wichtig, ob sie mit ihrem Partner gemeinsam das Haus bewohnen oder alleinstehend bzw. verwitwet sind. Dies hat zum einen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die sozialen Bedürfnisse, zum anderen auf die Komplexität von Entscheidungsprozessen: Kann eine Person alleine entscheiden oder muss ein Paar eine gemeinsame Entscheidung fällen? Aufgrund der hohen Ausländerquote in der Schweiz sollten auch Migranten mit Einfamilienhaus im Sample vertreten sein. Schon im Jahr 2000 besaßen in etwa 30'000 Einfamilienhaus-Besitzer einen ausländischen Pass.<sup>51</sup>

#### 4.2 Begründung der geografischen Fallauswahl

Im Vergleich mit den zehn grössten Städten der Schweiz liegt der Anteil der Einfamilienhäuser in Winterthur, im Vergleich zu den anderen Wohnbauten, mit 21 Prozent relativ hoch, der Durchschnitt beträgt 14 Prozent.<sup>52</sup> Winterthur ist die sechstgrösste Stadt der Schweiz und der Zuzug in diese Stadt ist ungebrochen. Von einer Industriestadt anfangs des 20. Jahrhunderts hat sie sich zu Beginn des 21. Jahrhunderts zur Gartenstadt, zur Stadt der Museen im Schatten Zürichs, gemausert. Winterthur ist bestens mit Zürich

---

<sup>50</sup> Lamnek, 4. Auflage 2005, S. 386

<sup>51</sup> Bundesamt für Statistik (BFS), 2004, S. 94

<sup>52</sup> Bundesamt für Statistik (BFS), 2012

verbunden, zum Flughafen gelangt man mit der S-Bahn von Winterthur schneller als von manchem Zürcher Stadtkreis. Die Neuzuzüger werden mit Apéro und Konzert vom Musikkonservatorium begrüsst und fühlen sich in der Stadt herzlich willkommen. Winterthur präsentiert sich als eine lebenswerte Stadt, deren Strukturen und Quartiere den Bewohnern vertraut sind und deren soziale Netzwerke funktionieren.

Gleichzeitig ist es eine Stadt mit geringerer Steuerkraft. Im ganzen Kanton Zürich liegt die durchschnittliche Steuerkraft bei 3'819 Franken/pro Einwohner. In Winterthur sind es 2'696 Franken/pro Einwohner und damit weit unter dem Durchschnitt. In Zürich liegt die Steuerkraft bei 4'921 Franken/pro Kopf. (Auf 100 Steuerprozent umgerechneter Nettoertrag der allgemeinen Gemeindesteuern). Aus diesen Daten lässt sich herauslesen, dass Winterthur kein Prestigegebiet für Villenbesitzer ist, sondern von mehrheitlich einfacheren Einfamilienhäusern geprägt wird. (Küsnacht hat eine Steuerkraft von 11'940 Franken/pro Einwohner).<sup>53</sup>

Das Quartier Seen wurde als Gebiet der Feldforschung ausgewählt, weil der Einfamilienhaus-Bestand in der Zeit zwischen 1980 und 1990 dort besonders gewachsen ist. In dieser Dekade befanden sich die Babyboomer in der Familiengründungsphase, entsprechend weist das Quartier Seen nun einen hohen Anteil von Babyboomern auf.<sup>54</sup>

#### 4.3 Darstellung der Vorgehensweise der Erhebung

##### 4.3.1 Gruppendiskussion

Um Teilnehmer für die Gruppendiskussion zu rekrutieren, empfahl sich die Kontaktaufnahme zur Projektleitung der Quartiersarbeit. Die Projektleitung empfahl, den Ortsverein Seen anzusprechen. Parallel dazu wurde der reformierte Pfarrer in Seen kontaktiert, allerdings ohne Erfolg. Der Ortsverein dagegen reagierte hilfsbereit und lud gleich zur Generalversammlung des Ortsvereins ein, um potenzielle Einfamilienhaus-Besitzer anzusprechen. Aus diesem Kreis konnten zwei Teilnehmer für die Gruppendiskussion rekrutiert werden. Der Ortsverein stellte darüber hinaus Adressen von Einfamilienhaus-Besitzern in Seen zur Verfügung. Diese wurden angeschrieben und zur Gruppendiskussion eingeladen. Auf diese schriftliche Einladung hin kamen vier weitere Teilnehmer zur Gruppendiskussion. Weiterhin wurde die Einladung im eigenen Freundes- und Be-

---

<sup>53</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2012, S. 22-25

<sup>54</sup> Statistisches Amt Winterthur, 2012

kanntenkreis verteilt mit der Bitte, sie an Einfamilienhaus-Besitzer in Seen weiterzugeben. Es war auch gestreut worden, dass man jederzeit auch einfach so „hereinschneien“ konnte. Diese Rekrutierungsversuche waren jedoch nicht erfolgreich. Jeder Teilnehmer hatte sich persönlich per Mail angemeldet und bekam eine Bestätigungsmail.

Insgesamt umfasste die Gruppendiskussion sechs Teilnehmer: drei Frauen und drei Männer, darunter ein Ehepaar. Alle Teilnehmer und Teilnehmerinnen sind Babyboomer und in Winterthur Seen wohnhafte Einfamilienhaus-Besitzer. Allen gemeinsam ist auch, dass sie seit den 80iger- und 90iger-Jahren im Stadtteil Seen wohnen und in ihrem Einfamilienhaus-Quartier wohnen bleiben möchten. Alle sind verheiratet und wohnen noch mit Ehemann- oder Frau im gemeinsamen Haus. Die Kinder sind, mit Ausnahme eines noch im Studium befindlichen Sohnes, daheim ausgezogen. Drei Kinder haben schon selbst gebaut.

Um die Hemmschwelle zu senken und die Motivation der Teilnehmer zu erhöhen, wurde im Vorfeld eine zentral in Seen liegende Freizeitanlage angemietet. Zu Beginn wurde darauf hingewiesen, dass alle Teilnehmer anonym bleiben und dass ein Aufnahmegerät mitläuft. Eingangs stellte der Verfasser sich als Architekt vor, der im Studiengang Immobilienwirtschaft eine Masterarbeit zur Frage der Verdichtung des schweizerischen Einfamilienhaus-Bestandes anfertigt. Die Problemlage wurde dargestellt: Es herrscht Wohnraumnot für junge Familien, in vielen Einfamilienhäusern existiert ungenutzter Wohnraum. Daraus ergibt sich die Frage, ob dieser Wohnraum nutzbar gemacht werden könnte. Auf diese Eingangsdarstellung hin entspann sich bereits eine lebhaftige Debatte, so dass die weiteren Diskussionsimpulse, die vorbereitet waren, nicht zum Einsatz kamen.

Auf die wörtliche Transkription wurde allerdings verzichtet, da die Tonqualität in einem grösseren Raum, bei dem auch durcheinander gesprochen wurde, nicht sonderlich gut ist. Simultan wurden die wichtigsten Stichworte auf einer Wandzeitung mitgeschrieben. Die Gruppendiskussion dauerte 2,5 Stunden.

Die Auswertung der Gruppendiskussion hat die Eingangshypothesen bestätigt: Finanzielle Aspekte der Verdichtung werden diskutiert, die Frage der Gebrechlichkeit und der Alltagsbewältigung im Alter taucht auf, ebenso die emotionale Bindung an das eigene Haus und die Ablehnung von Veränderungen im sozialen Netzwerk. Neue Aspekte sind in der Debatte nicht zutage getreten. Daher wurde der Leitfaden für die Einzel-Interviews auf Basis der Ausgangshypothesen konzipiert.

#### 4.3.2 Die Leitfragen für die qualitativen Einzel-Interviews

Die Eingangsfrage der Interviews ist:

*Wie sehen Sie die Zukunft der Einfamilienhaus-Quartiere in Winterthur?*

Im Verlauf der Interviews werden dann in jedem Interview folgende drei Fragen gestellt: *Welche Ansätze des Zusammenrückens, des Verdichtens sind Ihnen bekannt?*

*Welche Hindernisse gibt es?*

*Wer ist am ehesten bereit, seinen Wohnraum zu teilen, zu verkleinern? (soziale Gruppen/Mann/Frau)*

In jedem Interview wurden diese vier Leitfragen in dieser Reihenfolge gestellt. Trotzdem unterscheiden sich die Interviews in ihrem Verlauf, da die Befragten unterschiedlich ausführlich auf die einzelnen Fragen geantwortet haben und in jedem Interview situativ unterschiedliche Nachfragen gestellt wurden. Ergänzungsfragen nach dem Familienstand, weiteren Gesprächspartnern sowie zur Verdeutlichung oder Nachfragen wurden situativ gestellt.

#### 4.3.3 Interviewsituation und -ablauf

Die Interviews haben entweder in den Privathäusern oder den Büros der Befragten stattgefunden, denn die Befragten sollten die Möglichkeit haben, in Ruhe ihre subjektive Haltung zum Ausdruck zu bringen. Nur ein Interview musste aus Zeitgründen in die Mittagspause verlegt werden. Alle Interviews wurden auf Band mitgeschnitten. Bei der Vorbereitung des Raumes wurde darauf geachtet, dass die Aufnahme nicht durch Lärmgeräusche von aussen gestört werden konnten. Die Interviewpartner sassen sich gegenüber und meist vom Fenster abgewandt. Vor Beginn und zur Lockerung für beide Beteiligte wurde über formale Dinge gesprochen wie den zeitlichen Rahmen des Interviews und die Notwendigkeit der Tonaufnahme, wobei Anonymität zugesichert wurde. Durch aktives Zuhören in Form von Blickkontakt und bestätigenden Lauten wurde während des Gesprächs Aufmerksamkeit signalisiert und der Erzählfluss in Gang gehalten. Die vollständigen Transkriptionen der acht qualifizierten Interviews finden sich im Anhang, die ausgewerteten Stellen sind kursiv markiert.

#### 4.4 Das Sample

Eine Interviewpartnerin wurde bereits auf der Generalversammlung gewonnen. Die Adresskartei des Ortsvereins Seen bildete nicht nur ein Ansatzpunkt für die Rekrutierung von Teilnehmern an der Gruppendiskussion, sondern auch für den Kontakt zu potenziel-

len Interviewpartnern für die Einzel-Interviews. Auf diesem Weg wurden zwei weitere Interview-Partner rekrutiert. Zwei Interviewpartner wurden im Schneeballverfahren gewonnen, in dem die Interviewpartner nach weiteren Personen befragt wurden, die für ein Interview in Frage kämen. Drei Experten wurden aufgrund ihrer Funktion in Politik und Verwaltung, in denen sie mit Fragen der Stadtentwicklung und demografischen Veränderungen konfrontiert sind, um ein Interview gebeten. Zwei von ihnen sind auch selbst Einfamilienhaus-Besitzer in Seen und gehören der Babyboomer-Generation an. Durch ihre Doppelfunktion als Experten und Betroffene werden sie in der folgenden Auswertung je nach analysiertem Textfragment, als „Experte“ oder Einfamilienhaus“ bezeichnet. Der dritte Experte berät als Angestellter eines Hauseigentümergebietes Eigenheimbesitzer. Er ist nicht selbst betroffen und wird entsprechend in der Auswertung ausschliesslich als Experte zitiert.

Drei Frauen und sechs Männer wurden befragt. Da das Ehepaar Dauer (alle Namen wurden anonymisiert) gemeinsam interviewt wurde, bilden insgesamt acht Interviews den Datenkorpus.

Schwierig gestaltete sich die Rekrutierung jüngerer Babyboomer und alleinstehender Gesprächspartner. Die Altersspanne reicht von 55 bis 77. Damit war der älteste Befragte nicht mehr Angehöriger der Babyboomer-Generation. Da er aber ein alleinstehender Witwer ist und damit als einziger dieses Kriterium des theoretischen Samples abdeckt, wird das Interview in die Auswertung mit einbezogen. Textpassagen aus diesem Interview werden jedoch als „nicht-BB“ gekennzeichnet. Jüngere Babyboomer konnten nicht für ein Interview gewonnen werden. Die mangelnde Gesprächsbereitschaft der jüngeren Babyboomer lässt sich möglicherweise durch den Unwillen erklären, sich mit dem Thema Alter auseinanderzusetzen: „[...] machen sich jüngere Befragte weniger Gedanken über einen Wohnungswechsel [aus Altersgründen, Verfasser] als ältere Befragte, wobei entsprechende Überlegungen erst ab einem Alter von 80 Jahren deutlich häufiger werden.“<sup>55</sup> Es liegt daher nahe, dass die Interviewpartner zu den „Bewussteren“ gehören, wie sie ein Interviewpartner und Experte benannte.

Folgende Kriterien des theoretischen Samplings können mit den Interviewpartnern abgedeckt werden: An baulichen Typen waren Landhaus, gewachsenes Haus, älteres Einfamilienhaus sowie Reihenhäuser vertreten. Unterschiedliche familiäre Situationen sind durch einen Witwer, eine Witwe sowie verheiratete Gesprächspartner abgedeckt. Das

---

<sup>55</sup> Höpflinger, 2009, S. 123

Spektrum der Kinderzahl reicht von kinderlosen Gesprächspartnern bis zu vier eigenen Kindern, von denen in einem Fall der Sohn mit Partnerin im gleichen Haus lebt. Eine der Befragten ist Migrantin. Nachfolgend werden die einzelnen Interviewpartner mit ihren anonymisierten Namen genauer charakterisiert.

*Herr Ander* lebt mit seiner Ehefrau im Einfamilienhaus mit Nebengebäude, sein Sohn lebt mit Partnerin im Nebengebäude. Er ist gleichzeitig Experte (Politik) und Betroffener.

*Herr Blum* lebt mit seiner Frau im Einfamilienhaus, im Garten entsteht ein hindernisfreier Neubau, sie haben keine Kinder. Auch Herr Blum ist gleichzeitig Experte (Verwaltung).

Das *Ehepaar Dauer* lebt in einem Landhaus mit grosszügigem Umschwung. Sie haben drei Kinder, die schon länger nicht mehr daheim leben.

*Frau Ecker* ist Witwe, Migrantin, lebt allein in einem Reihnhaus und hat eine Tochter.

*Herr Frei* ist verheiratet und lebt mit seiner Frau in einem älteren Einfamilienhaus, das um 1920 gebaut wurde. Ihre zwei Kinder sind ausgezogen.

*Frau Gut* ist verheiratet und lebt mit ihrem Ehemann im Reihnhaus. Ihre vier Kinder sind ausgezogen.

*Herr Huber* ist Witwer, lebt allein in einem einfachen Einfamilienhaus und hat zwei Kinder. Er gehört mit einem Alter von 77 Jahren nicht der Generation der Babyboomer an.

*Herr Cramer* ist der Experte, der nicht in Winterthur lebt und nicht selbst betroffen ist. Er führt Beratungen im Rahmen eines Verbandes für Hauseigentümer durch.

#### 4.5 Auswertung der Daten

Wie eingangs dargestellt, orientiert sich die Auswertung der transkribierten Interviews an der Inhaltsanalyse nach Mayring (2003). Nach Mayring lassen sich die üblichen Techniken zur systematischen Interpretation von sprachlichem Material auf einige Grundtechniken zurückführen. Es sind „drei Grundformen des Interpretierens differenzierbar: Zusammenfassung, Explikation und Strukturierung“:<sup>56</sup>

Bei der Zusammenfassung werden im ersten Schritt in den einzelnen Interviews irrelevante Sequenzen aus der weiteren Bearbeitung herausgenommen (bei den transkribier-

---

<sup>56</sup> Vgl. Mayring, 2003, S. 58

ten Interviews – s. Anhang – sind die bearbeiteten Sequenzen in Kursivschrift hervorgehoben), was etwa 15 Prozent des Materials ausmacht, in dem es um Nachfragen oder irrelevante Wiederholungen und Unerhebliches geht. Im zweiten Schritt werden die Sätze paraphrasiert, also unter Weglassung sprachlicher Ausschmückungen auf den Inhalt verkürzt. Im dritten Schritt wird eine generalisierte Reduktion vorgenommen. Inhaltsgleiche Aussagen wurden gestrichen. Damit ist die Zusammenfassung beendet, die verbleibenden Kernaussagen repräsentieren das auszuwertende Interviewmaterial.<sup>57</sup> In der Explikation werden die Kernaussagen unter Hinzuziehung weiterer Informationen erläutert und ausgedeutet. Im vorliegenden Fall waren dies insbesondere Informationen zur Besteuerung von privat genutzten Häusern und zu Erbschaftsregelungen. Im letzten Schritt werden die Kernaussagen soweit möglich den Eingangshypothesen zugeordnet. Die Kernaussagen der Interviews enthalten jedoch vielfältige neue Aspekte, so dass im Verlauf der Auswertung neue Ordnungskriterien entwickelt werden, die sich in der Struktur des folgenden Auswertungskapitels wieder finden. Ein Beispieltext für die Zusammenfassung und generalisierte Reduktion finden sich im Anhang.

---

<sup>57</sup> Vgl. Mayring, 2003, S. 58-59

## 5. Ergebnisse

### 5.1 Motivlage

#### 5.1.1 Stationäre Einrichtungen werden negativ bewertet

Altersheime sind in den Nachkriegsjahren aufgekommen und haben ihre Hochphase in den Sechziger- und Siebzigerjahren gehabt. Sie haben ein Standardmodell für das Leben im hohen Alter gebildet. In der Befragung haben sich jedoch deutliche Hinweise gezeigt, dass sich dieser Trend nicht fortsetzen wird. Die Babyboomer-Generation ist diesem Modell gegenüber negativ eingestellt. Ein Befragter spricht aus Erfahrung:

„lieber als im Altersheim im Zimmer 77 mit geschlossener Türe. Nur noch das Essen gereicht bekommen und man wird gebadet, das weiss ich von meinem Vater her. Er hatte sein Zimmer, hat zwei oder drei Möbel mitgenommen.“ (Dauer, EFH, m., S. 107, Z. 535-537)

Das Detail „zwei oder drei Möbel“ bringt den befürchteten Verlust der Individualität auf den Punkt. Ein anderer Befragter sagt deshalb knapp:

„Ich will nicht in ein Altersheim gehen.“ (Huber, nicht BB, EFH, m., S. 160, Z. 91-92)

Mehr noch als den Verlust der Individualität haben die Interviewten die Kosten angesprochen:

„Der Punkt ist natürlich klar, so ein Pflegeheim ist unbezahlbar! Dafür muss man das ganze Haus aufgeben, die Nachkommen haben dann auch nichts mehr.“ (Gut, EFH, w., S. 147, Z. 47-48)

Verlust des Eigenheims, Verlust des Erbes: die Befürchtung macht deutlich, dass die Befragte sich Gedanken zu Alternativen macht, um der Kostenfalle Pflegeheim zu entkommen. Weiter geht ein Befragter, der auch das Allgemeinwohl im Blick hat:

„dass man nicht in ein Alterspflegeheim muss. Die verschiedenen Wohnformen, die sehr teuer sind, und dies ist eine finanzielle Frage für einen selbst und für die Gemeinde.“ (Frei, EFH, m., S. 136, Z. 228-230)

In allen Interviews, in denen die Option Altersheim angesprochen wurde, wurde die Vorstellung, im Alter in ein Pflegeheim oder in eine andere Form betreuten Wohnens zu ziehen, durchgängig negativ bewertet: aus Angst vor dem Verlust der Individualität und wegen der hohen Kosten. Zwar behaupten Höpflinger und Stuckelberger, Alters- und Pflegeheime genössen einen schlechten Ruf, weil es „veraltete Vorstellungen sowie

Vorbehalte gegenüber institutionellen Wohnformen<sup>58</sup> gebe. Die Befragung jedoch hat gezeigt, dass die Interviewten Altersheime ablehnen, weil sie sie aus eigener Erfahrung bei der Pflege ihrer Angehörigen kennen.

### 5.1.2 Ageing in Place

Bedeutet die selbstständige und selbstbestimmte Lebensführung im angestammten Bereich. Alle Befragten wollten in ihrem Haus oder zumindest in ihrem Quartier auch im Alter wohnen bleiben. Gründe hierfür sind die gute Nachbarschaft:

„Wir sind hier schon auch verwurzelt und die Gemeinschaft ist hier gut.“ (Gut, EFH, w., S. 147, Z. 42-43)

Sowie die Wichtigkeit von vertrauten Strukturen im hohen Alter. Hier äusserte ein Experte aus dem Bereich Politik:

„Man weiss aus der Altersforschung, dass bei der Demenz vertraute Strukturen wichtig sind. Aus gesellschaftlicher Hinsicht ist es interessant, die Leute dort bleiben zu lassen, wo sie waren.“ (Ander, Experte Politik, m., S. 60-61, Z. 98-100)

Schliesslich nannte ein Experte aus dem Bereich Politik Kostengründe:

„die ambulante Versorgung von den alten Leuten (ist) [...] wesentlich günstiger [...] als die stationäre.“ (Ander, Experte Politik, m., S. 61, Z. 108-110)

Dies wird auch von den Betroffenen selbst so gesehen. Zitiert sei hier eine Interviewpartnerin, die bereits bei Errichtung ihres Einfamilienhauses den Umbau zu einer hindernisfreien Bleibe eingeplant hat:

„Es kommt auch die Gesellschaft günstiger, wenn man möglichst lange zu Hause bleibt.“ (Gut, EFH, w., S. 147, Z. 48-49)

Hier decken sich die Interessen der Gesellschaft und die Interessen der Betroffenen. „Ageing in Place“ ist die persönlich selbstbestimmtere und gesellschaftlich günstigere Alternative zum Alters- oder Pflegeheim.

### 5.1.3 Wunsch nach Alters-Durchmischung

#### 4.1.3.1 Unterstützung im Alltag

Viele der Befragten erhoffen sich vom Zuzug jüngerer Menschen eine praktische Unterstützung im Alltag:

„Ich denke nicht nur [...] weil die Kinder weg gehen. Unter Umständen stirbt auch ein Partner weg und es gibt viele Situationen, wo dann noch ein Einzelner eine

---

<sup>58</sup> Höpflinger & Stuckelberger, 2000, S. 165

solche Wohnsituation hat. Das wäre die absolute Chance, sich da eine kleine Form von Unterstützung anzulachen.“ (Ander, EFH, m., S. 65, Z. 239-243)

Einige der Interviewten schildern Situationen, wo dies genau so funktioniert, so dieses Ehepaar über ihren jüngeren Mieter:

„Also, wir haben da einen riesigen Feuertorn ausgegraben, gerade letzten Montag und er ist gerade nach Hause gekommen und hat gleich gefragt, ob er helfen könne. Wie froh ich da gewesen bin. Es war sehr schwer, er ist immer sehr hilfsbereit.“ (Dauer, EFH, w., S. 105, Z. 446-449)

Und viele haben dabei auch die Situation im Alter vor Augen, wenn sie gebrechlicher werden:

„Im Alter kann man sich nicht völlig absondern, man ist auf Hilfe angewiesen.“ (Frei, EFH, m., S.137, Z. 248-249)

Ein befragter Experte aus dem Bereich Politik sieht hier eine Chance, die Verdichtung der Quartiere den Betroffenen als Chance zu präsentieren und so nahezubringen. Die Befragten haben dies mehrheitlich bereits selbst erkannt und stehen dem sehr aufgeschlossen gegenüber. Seine Argumente, dass dies den Betroffenen auch zu zusätzlichen Einnahmen verhelfen könnte, hatte keinen so grossen Stellenwert, vielmehr sagten einige Befragte explizit, dass sie keine hohe Miete verlangen wollten, wenn sie an eine junge Familie vermieteten, weil ihnen das Soziale wichtiger sei:

„Ich bin da nicht auf Profit aus, mir ist es lieber, jemanden im Haus zu wissen, als alleine zu sein. Dies ist mir lieber, als das Haus als Renditeobjekt zu haben, das Soziale überwiegt dem Ökonomischen.“ (Gut, EFH, w., S. 156, Z. 350-352)

Der Personenkreis, dem man Wohnraum überlassen will, reicht von Studenten bis Familien, von Fremden bis zu den eigenen Kindern, wenn sie sich dazu entscheiden. Eine der Befragten beklagte, dass sich ihre Tochter nicht entscheiden könne, ob sie zurückziehen wollte und hat ihr eine Frist gesetzt:

„Wenn meine Tochter kein Interesse hat, dann würde ich es einer Familie, einer jungen Familie mit Kindern verkaufen wollen.“ (Ecker, EFH, w., S. 113, Z. 41-42)

Die Option, dass die eigenen Kinder wieder einziehen, besteht aus innerfamiliären Gründen nicht durchgängig, auch wenn der Experte aus dem Bereich Politik dies als Anreiz und Chance für eine Verdichtung formuliert:

„Ich denke, das wäre sogar die Möglichkeit, dass später Eltern und die Kinder am Schluss wieder zusammenleben könnten. In dem man nicht zu nahe aufeinander sitzt und dann aber trotzdem sich allenfalls gegenseitig unterstützen kann.“ (Ander, Experte Politik, m., S. 60, Z. 75-78)

#### 4.1.3.2 Lebendiges Quartier

Auch damit es mehr Abwechslung und Vermischung gibt, wünschen sich viele der Befragten für ihr Quartier, dass jüngere Leute zuziehen. Der starke Wunsch danach äussert sich in einigen durchaus drastischen Aussagen:

„Ich brauche Leben, Leben. Es ist das Leben, was ich brauche und nicht in Form eines Haustieres, das ist ein grosser Unterschied.“ (Dauer, EFH, w., S. 108, Z. 574-575)

„Nur alte Leute sind auch nicht schön, dann kommt laufend der schwarze Wagen. Einfach so gemischt, warum nicht.“ (Ecker, EFH, w., S. 121, Z. 333-334)

Hinzu kommt der ganz praktische Wunsch, dass die bestehende gute Infrastruktur des täglichen Bedarfs, der Gesundheitsversorgung etc. zumindest erhalten bleibt:

Von hier aus ist alles zu Fuss in zehn Minuten zu erreichen. Migros, Denner, Schuhladen, Bäckerei, hier bekommen Sie alles, und mit den Busverbindungen verhält es sich ebenso. Da drüben fährt der Dreier-Bus, vorne fährt der Zweier und dort in dieser Richtung ist die Bahn, einfach ideal.“ (Huber, nicht BB, EFH, m., S. 164, Z. 231-234)

Würde weiter weg („oben“) auf der grünen Wiese ein neues Einfamilienhaus-Quartier entstehen, befürchtet dieser Interviewte:

„Der einzige Laden, in dem die Leute einkaufen können, ist bei uns im Zentrum unten. Oben hat es keine Quartierläden. Das gibt wieder viel mehr Verkehr zu uns runter und die Parkplätze werden nicht ausreichen.“ (Huber, nicht BB, EFH, m., S. 164, Z. 228-230)

#### 5.1.4. Grosses Anwesen wird zur Belastung – klein wird chic

##### 5.1.4.1 Unterhalt von Haus und Garten wird zur Last

Dass das geliebte Haus mit dem grosszügigen Garten mit zunehmendem Alter zur Belastung wird, beklagen fünf der Befragten. Bei praktisch allen nimmt besonders der Garten einen grossen Raum in ihren Sorgen ein:

„[Der Garten beginnt] zur Last zu werden. Die verschiedenen Steine mit dem Unkraut dazwischen [lacht] [...] Was man zu Anfang gesucht hat [...] war ein Ideal: Dass die Kinder ums Haus rum rennen konnten. [...] Wir haben früher auch noch eine intensivere Bauweise gehabt, also effektive Gartennutzung, mit Tomaten und Beeren, jetzt ist alles nur Rasen.“ (Frei, EFH, m., S. 143, Z. 459-465)

Wiederholt beziehen sich die Befragten auf Erfahrungen mit ihren Eltern. Eine Befragte hat das Schicksal ihrer eigenen Mutter als mahnendes Beispiel vor Augen:

„Das Haus war riesig, das Grundstück war riesig und die haben alles noch alleine gemacht, bis zum Schluss. Sie war bis zum Schluss im Haus, ich habe gesehen, was das für ein Krampf war.“ (Ecker, EFH, w., S. 114, Z. 96-99)

Aus den Aussagen in den Interviews lässt sich der Schluss ziehen, dass Gartenarbeit vorwiegend von den Frauen erledigt wird:

„Die Frau hat gesagt: ‚Mein Gott, jetzt wäre ich schon wieder im Garten, müsste immer arbeiten.‘ (Ander, EFH, m., S. 69, Z. 399-400).

Dass sich die Gender-Rollen verändert haben, könnte ein Teil der Erklärung sein, warum Frauen das Einfamilienhaus-Dasein eher aufgeben wollen als die Männer, die stärker an ihrem Heim hängen.

#### 5.1.4.2 Lebensmodelle haben sich geändert

Die Lebensgewohnheiten haben sich geändert, nicht nur bei den jüngeren Generationen, auch bei der reisefreudiger gewordenen Generation Babyboomer. Dies wird ebenfalls mehrfach explizit angesprochen:

„Es ist ein kleiner Garten, trotzdem ist man praktisch blockiert mit Verreisen.“ (Ecker, EFH, w., S. 114, Z. 77-78)

Viele Befragte sind sich ausserdem sicher, dass Gartenarbeit bei der jüngeren Generation nicht mehr im Trend liegt:

„Der Garten spielt nicht mehr so eine Rolle. [...] Ruhe will man und ein knappes Gelände, damit die Kinder auch draussen spielen können. Gartenarbeiten sind eher, glaube ich, verpönt.“ (Frei, EFH, m., S. 143, Z. 471-474)

„Die jetzigen jungen Leute [...]arbeiten beide, haben auch nicht mehr so viele Kinder, dann brauchen sie auch nicht mehr so grosse Gärten. Der Garten ist ihnen eher eine Belastung.“ (Dauer, EFH, w., S. 95, Z. 119-122)

Der befragte Experte, Hr. Ander, Bereich Politik, bewertet die weitläufigen Ergebnisse früherer Einfamilienhaus-Bautätigkeit im Rückblick als negativ:

„zum Teil absurden Flächenangebotes wegen, das man nicht mehr nutzt, das Arbeit macht, es muss ja doch irgendwie unterhalten werden.“ (Ander, EFH, m., S. 65, Z. 249-251)

#### 5.1.5. Generationengerechtigkeit

Neben dem ökologischen Argument, wie es – wie oben bereits erwähnt – auch der Schweizer Heimatschutz „ungeheure Bodenverschleiss der letzten Jahrzehnte [...] kein taugliches Modell für die Zukunft“<sup>59</sup> ist und setzt sich für qualitätsvolle Verdichtung ein.

„Man sollte schon schauen, dass man möglichst viele Häuser auf eine Fläche bringt. Keine Landverschwendung wie früher machen.“ (Huber, nicht BB, EFH, m., S. 161, Z. 102-103)

---

<sup>59</sup> [http://www.heimatschutz.ch/fileadmin/heimatschutz/user\\_upload/files/Positionspapier/Positionspapier\\_Verdichten.pdf](http://www.heimatschutz.ch/fileadmin/heimatschutz/user_upload/files/Positionspapier/Positionspapier_Verdichten.pdf), Zugriff am 27.07.12

Daneben gibt es auch einige Aussagen zur Generationengerechtigkeit wie diese:

„Nach dem sie ausgezogen waren, dachte ich, das wäre nicht sozial, dass wir zwei in einem so grossen Haus wohnen.“ (Dauer, EFH, w., S. 97, Z. 198-199)

Ein interviewtes Paar, das sich mit einem anderen Einfamilienhaus-Besitzer-Paar zusammengesetzt hatte, um ein Haus freizugeben und an eine Familie zu verkaufen, hat dabei auch im Blick, als was das Quartier ursprünglich einmal gedacht gewesen sei:

„Wir hatten da alle Kinder, es ist eine Siedlung für Kinder.“ (Gut, EFH, w., S. 146, Z. 18-19)

#### 5.1.6. Gegenmeinungen – Widerstände gegen Verdichtung

Im Verlauf der Befragung wurde Ansichten gegen eine Verdichtung und Durchmischung nur sehr vereinzelt geäussert, in Form von Bemerkungen, das Quartier solle so bleiben, wie es sei. Einer der befragten Experten berichtete jedoch:

„Die Quartiersbewohner, die Grundeigentümer, wehren sich gegen das Bauvorhaben, weil sie sagen, dass es ihren Quartiercharakter zerstören werde und verlangen von der Stadt den Erlass von Bestimmungen, welche die Einfamilienhäuser schützen.“ (Blum, Experte Verwaltung, m., S. 73, Z. 59-62)

Der gleiche Experte äusserte sich auch zu psychologisch begründeten Widerständen in Bezug auf die Bereitschaft, zusammenzurücken, pessimistisch:

„Die Vorstellung, dass irgendein Fremder quasi in ihrem Garten wohnt, ist für sie Horror. Nicht nur für die Reichen, sondern durch alle Schichten durch. Die „My home is my castle“-Mentalität ist extrem.“ (Blum, Experte, m., S. 78, Z. 213-215)

In der Befragung der Betroffenen fanden sich solche extremen Ansichten allerdings nicht. Eine Interviewte wollten keine Veränderungen in ihrem persönlichen Umfeld dulden, weil sie sich selbst als nicht mehr anpassungsfähig einschätzte:

„Ich bin pingelig, da bin ich sehr kleinkariert, das muss ich zugeben, das ist mein Fehler. Da kann ich nicht darüber springen, ich bin zu lange alleine, dass ich das akzeptieren könnte.“ (Ecker, EFH, w., S. 118, Z. 212-214)

Es wurde berichtet, dass Einfamilienhaus-Besitzer im Bekanntenkreis die Grosszügigkeit von Haus und Garten als Luxus genossen, auf den sie nicht verzichten wollten. Von den Interviewten selbst antwortete jedoch nur eine Person in diesem Sinne:

„Wir haben auch ein Grundstück, das auch fast 800 Quadratmeter hat. Das ist Luxus und ich geniesse diesen.“ (Dauer, EFH, m., S. 94, Z. 80-82)

Eine Person, die allein lebt, beantwortete eine Interviewanfrage, sie lebe nur in einem kleinen 200-Quadratmeter-Haus: Wo sie da für andere Platz schaffen solle?

Aussagen wie diese sind vielleicht nur vereinzelt Meinungen – zumindest diese Befragung lässt keinen gegenteiligen Schluss zu –, jedoch sind sie dazu geeignet, eine mora-

lisch geführte öffentliche Debatte zu befeuern. In den Medien finden sich in Berichten über die Zersiedelung der Schweiz häufig Schuldzuweisungen in Richtung Einfamilienhaus-Besitzer. „Das Einfamilienhaus überwuchert die Schweiz wie ein Krebsgeschwür. Es macht unfrei. Sein Garten versklavt unschuldige Kinder. Schluss damit, meint der Architekturkritiker Benedikt Loderer. Aber: Er spricht gegen eine Wand.“<sup>60</sup>

Auch die Fokussierung auf Widerstände bei den Einfamilienhaus-Besitzern wie sie zum Beispiel in der Konzeptstudie „Nutzungsreserven im Bestand“<sup>61</sup> dargelegt werden, gehen in diese Richtung. Manche Einfamilienhaus-Besitzer lehnten ein Interview rigoros ab, da sie sich nicht ans „Knie treten“ lassen wollten; dies ist möglicherweise eine Reaktion darauf.

Andererseits deutet darauf hin, dass Verdichtungsgegner nicht zum Kreis der Befragten gehörten; es soll deshalb nicht angenommen werden, dass es hier nur geringe Widerstände gibt. Ergänzend sei deshalb die zum Zeitpunkt dieser Arbeit noch nicht veröffentlichte Studie von Zimmerli und Vogel mit Ergebnissen einer Befragung unter Babyboomern zu Wohnformen im Alter zitiert:

„Die 50- bis 59-Jährigen nennen häufiger, dass ihre Wohnung oder das Haus ein Teil der Altersvorsorge ist oder dass generell zu viele Erinnerungen mit dem Wohnraum verbunden sind. Bei vielen ist der Auszug der Kinder noch in Verarbeitung. Vor allem Mütter wollen in diesen Häusern wohnen bleiben, damit die Kinder weiterhin einen Rückzugsort in das alte Zuhause haben.“

Bei den älteren Babyboomern steht eher im Vordergrund, dass das Wohneigentum vererbt werden soll oder dass ein Umzug mit zu vielen Belastungen verbunden ist.“<sup>62</sup>

Da der Fokus der vorliegenden Arbeit auf der Frage liegt, welche Ideen und Vorschläge die Betroffenen im Hinblick auf eine Verdichtung selbst haben, genügt es an dieser Stelle, festzuhalten, dass die Motive der Einfamilienhaus-Besitzer nicht eindeutig in eine Richtung für oder gegen Verdichtung weisen. Man kann jedoch sagen, dass die Befragten, die einer Verdichtung aufgeschlossen gegenüberstehen, dies aus durchaus eigennützigen Motiven tun.

---

<sup>60</sup> Daum, 2009, S. 9)

<sup>61</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008, S. 33

<sup>62</sup> Vgl. Zimmerli & Vogel, 2012, S. 30

## 5.2 Ökonomische Gründe und Notwendigkeiten

### 5.2.1 Die ökonomische Logik weist langfristig in Richtung Verdichtung

Das Grundstück, auf dem ein Einfamilienhaus z.B. aus den 70ern heute steht, ist wegen der gestiegenen Bodenpreise im Wert stark gestiegen, die Bausubstanz hingegen hat an Wert verloren (natürliche Altersentwertung). Salopp gesagt: teurer Boden, minderwertige Häuschen, die zudem eine renditeträchtige Verwertung der Siedlungsfläche blockieren. Über kurz oder lang wird der jetzige Hausbesitzer, ein Erbe oder ein Käufer das bestehende Haus abbrechen, es weiter parzellieren oder im Ganzen dichter bebauen. Somit weist die Logik der ökonomischen Rationalität in zentrumsnahen Einfamilienhaus-Quartieren, wie sie für die Wohngebiete der hausbesitzenden Generation Babyboomer typisch sind, langfristig in Richtung Verdichtung. Dies bestätigt ein interviewter Experte:

„Es ist damit zu rechnen, dass im Verlauf der nächsten Generation der Druck auf die Parzellen gross wird, die bestehenden Einfamilienhäuser abzubauen und durch Mehrfamilienhäuser zu ersetzen. Die dann die zulässige Ausnutzung voll konsumieren.“ (Blum, Experte Verwaltung, m., S. 72, Z. 6-9)

Die jetzige Zeit kann man dann, wie bereits geschrieben, als Zwischenphase interpretieren, in der wertvolle, ausgedehnte Siedlungsfläche einer geburtenstarken Generation jetzt noch nicht, aber in Zukunft frei wird. Die Frage ist, wie man diesen Prozess beschleunigt, mit Hilfe dieser geburtenstarken Generation.

### 5.2.2 Die ökonomische Logik weist kurzfristig nicht in Richtung Verdichtung

Zunächst sei jedoch noch ein Blick auf ökonomische und rechtliche Mechanismen geworfen, wie sie im Verlauf der Interviews immer wieder angesprochen worden und wie sie sich zur Frage einer Verdichtung verhalten. Just schreibt in seinem Buch „Demografie und Immobilie“ (2009):

„Diese Beharrungstendenz liegt nicht nur daran, dass Menschen lieb gewonnene Wohnungen ungern verlassen. Es gibt auch harte ökonomische Gründe für die sinkende Umzugsfreudigkeit im Alter.“<sup>63</sup>

Ein Umzug führt meist nicht zu einer Reduktion der Kosten, sondern nur der Wohnfläche, was kein Anreiz darstellt.<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Just, 2009, S. 67)

<sup>64</sup> Vgl. Ebda.

Für diese These finden sich auch in den Interviews Bestätigungen:

„Bei der Eigentumswohnung gibt es viele Allgemeynkosten für Hauswartung, Lift, Tiefgarage usw. Man gewinnt einfach nicht, wenn man seinen alten Wohnsitz, der vielleicht schon seit 30 Jahren im Besitz ist. Da sitzt man einfach günstig und darum geht man nicht raus.“ (Dauer, EFH, m., S. 110, Z. 631-634)

Für viele betroffene Eigenheimbesitzer ist es demnach ökonomisch rational, es so zu belassen, wie es ist. Dies ist umso verführerischer, als es auch bequemer ist (solange der Unterhalt der Immobilie nicht zu beschwerlich wird); man muss sich um nichts kümmern. Dies kann jedoch später negative Konsequenzen haben.

### 5.2.3 Kapitalmangel nach Pensionierung

Nach Aussagen von Experten und Betroffenen birgt die in der Schweiz mögliche immobiliegebundene Altersvorsorge – die Möglichkeit, einen Vorbezug aus der Pensionskasse zu entnehmen und für den Eigenanteil der Immobilienfinanzierung zu verwenden – eine Gefahr für die Zeit nach der Pensionierung, wenn das Einkommen aus Berufstätigkeit wegfällt. Da sich die Rente um den Anteil des Vorbezugs reduziert, fallen die Altersbezüge entsprechend geringer aus:

„Wenn man dann noch sogar etwas aus der Pensionskasse herausgenommen hat für den Bau, so wird es gerade noch mal heikel. [...] es wird in Zukunft schwierig werden, den Lebensstandard im Alter beizubehalten.“ (Frei, EFH, m., S. 139, Z. 312-315)

Kritisch kann es werden, wenn der Fall der Frühverrentung eintritt. Die Besteuerung des Eigenmietwerts kann zu einer echten Belastung werden:

„Das ist ein Problem vor allem für ältere Leute, die kein Einkommen mehr haben. Wegen dem sollte der Eigenmietwert abgeschafft werden, insbesondere für Ältere.“ (Cramer, Experte Beratung, m., S. 84, Z. 71-72)

Die Mittel, eine Immobilie umzubauen, um Platz für andere zu schaffen, fehlten dann, zumal die Finanzierung durch einen Bankkredit schwierig wird:

„Wenn man kein Einkommen mehr hat, geben sie [die Banken, Anm. d. V.] keinen Kredit mehr“ (Frei, EFH, m., S. 138, Z. 299)

Der drohende Kapitalmangel nach Eintritt der Pensionierung legt also frühzeitiges Handeln nahe.

### 5.2.4 Besteuerung des Eigenmietwerts als Verdichtungsanreiz

Leer stehende Wohnfläche bringt real keine Einnahmen, dennoch werden diese angenommen (Eigenmietwert) und diese lediglich angenommenen Einnahmen dem zu ver-

steuernden Einkommen zugeschlagen (der Eigenmietwert wird also nicht direkt besteuert).

Der Eigenmietwert wird von allen Befragten thematisiert:

„Die grossen Häuser, die nur von zwei Personen bewohnt werden, da ist der Eigenmietwert immer ein Thema. Ich höre es immer wieder, dass die Steuerbehörde relativ hart ist mit der Unternutzung und so weiter. Einen Nachbarn, der seit eh und je zu zweit im grossen Haus wohnt, habe ich auch mal gefragt, ob er es mit Unternutzung bei der Steuerbehörde probiert habe. Er hat gesagt, dass die Behörde antwortete, [...] wenn Sie sich ein grosses Haus bauen, wird davon ausgegangen, dass es auch genutzt wird.“ (Dauer, EFH, m., S. 102, Z. 352-359)

Da der Eigenmietwert nicht getrennt besteuert wird, kann er zu Sprüngen in der Einkommenssteuer führen, was als ärgerlich empfunden wird:

„Wir müssen jetzt gerade 22'000 Franken, [...] mehr versteuern [...], das macht so viel aus, dann kommt man gerade noch in eine andere Progression rein.“ (Gut, EFH, w., S. 157, Z. 393-395)

Vermieten Eigenheimbesitzer allerdings diese Flächen, verwandeln sie diese angenommenen Einnahmen in reale Einnahmen:

„die Mieteinnahmen [stellen] [...] ein reales Einkommen dar und kein fiktives“ (Dauer, EFH, m., S. 102, Z. 350-351)

Der interviewte Herr Dauer ist diesen Weg gegangen und stellt fest:

„Das Haus hat einen relativ hohen Eigenmietwert und mit der Teilung des Hauses konnten wir auch den Eigenmietwert reduzieren. Das heisst, was der Mieter bezahlt, muss selbstverständlich als Einkommen versteuert werden.“ (Dauer, EFH, m., S. 101, Z. 337-340)

Unter dem Strich bedeutet dies einen ökonomischen Vorteil. Die Besteuerung des Eigenmietwertes ist in der Schweiz ein Gegenstand immer wieder aufkommender Debatten. Auch einige Befragte plädieren dafür, sie insbesondere für Ältere abzuschaffen (Vgl. Cramer, Experte Beratung, m., S. 84, Z. 71-72).

Im Fall von unternutztem Einfamilienhaus-Wohnraum ist sie jedoch ein Anreiz, zu vermieten und somit zu verdichten. Dennoch war dieser Anreiz den wenigsten der Befragten präsent. Der interviewte Herr Dauer vermutet, dass hinter der Besteuerung Interessen der Banken stehen, denn würde sie entfallen, würden die Banken:

„sehr viele von ihren Hypotheken verlieren. Es würden die Hypotheken zurückbezahlt, weil es dann ein schlechtes Geschäft ist, wenn man eine hat. Jetzt hat man noch den vermeintlichen Vorteil, dass man es an den Steuern abziehen kann, wobei den Hypothekarzins muss man ja doch zahlen und der wird vergessen.“ (Dauer, EFH, m., S. 109, Z. 600-603)

### 5.2.5 Erbfall und Teilungsfähigkeit der Immobilie

Laut Zimmerli und Vogel ist der Erbfall, wie oben erwähnt, mehr bei den älteren Babyboomern präsent.<sup>65</sup> Tritt der Erbfall ein und es sind mehr als zwei Erben vorhanden, die sich nicht auf eine gemeinsame Bewirtschaftung der Immobilie einigen, müssen sie wahrscheinlich verkaufen:

„Es kommt drauf an, wenn ein Kind es haben möchte, müsste es die anderen auszahlen. Oder sie würden es behalten und vermieten es dann. Ich weiss halt auch nicht, was sie machen werden.“ (Gut, EFH, w., S. 155, Z. 324-326)

Ein Erbe dürfte allerdings mit der Auszahlung des anderen Erbteils finanziell überfordert sein. Das bedingen die stark gestiegenen Grundstückspreise in den agglomerationsnahen Siedlungen fast zwangsläufig:

„Ja, sobald es zu einer Erbteilung kommt, wird sich der ökonomische Druck durchsetzen. Wenn keines der Kinder genügend Geld hat, um das Haus zu übernehmen, muss es verkauft werden.“ (Blum, Experte Politik, m., S. 78, Z. 222-224)

Die Wahrscheinlichkeit, dass der Käufer alles beim Alten belässt, ist wegen der oben dargestellten Diskrepanz zwischen Grundstückswert und Gebäudewert unwahrscheinlich, wahrscheinlich ist Abriss und Teilung oder Neubau eines Mehrfamilienhauses.

Einige Befragten wollen daher vorsorgen, einerseits um Zwistigkeiten auszuschliessen:

„Wir müssen dies [...] regeln, damit unsere Kinder sich nicht verkrachen. Im Erbfall kommt nicht nur das Materielle zum Vorschein, es kommt dann auch Persönliches an den Tag.“ (Gut, EFH, w., S. 155, Z. 332-334)

andererseits, um den Besitz zu erhalten. Ein Befragter, durch ein geerbtes Vermögen gutgestellt, überlegt, sein Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus umzuwandeln (durch Abriss oder Anbau), um für sich selbst eine hindernisfreie Wohneinheit zu schaffen und später jedem Kind eine Wohneinheit mit Grundstücksanteil vererben zu können. Dabei geht es ihm explizit nicht um die Rendite:

„Wenn ich hier ein Mehrfamilienhaus hinstelle, dass ich den Landpreis gar nicht oder sehr, sehr tief einschätze und dies würde für alle gut sein. Da bin ich ganz sozial eingestellt, ich möchte damit nicht ein Renditeobjekt haben und es möglichst teuer verkaufen. Das will ich nicht, ich möchte es bezahlbar machen, also eine gute Form.“ (Frei, EFH, m., S. 138, Z. 281-285)

---

<sup>65</sup> Vgl. Zimmerli & Vogel, 2012, S. 30

### 5.3 Ideen und konkrete Vorstellungen der Befragten zur Verdichtung

Bei der Durchführung der Interviews fiel auf, dass die Frauen generell eher bereit waren, das Einfamilienhaus zu verkaufen als die Männer. Dies zeigte sich häufig dann, wenn es um den Garten ging. Die Frauen empfinden ihn als Last, wenn – wie in den meisten Fällen – die Gartenarbeit ihnen obliegt. Die Männer heben mehr die positiven Aspekte heraus, den Luxus, Platz zu haben und hängen insgesamt emotional mehr an ihre Immobilie.

Häufig zu beobachten war ausserdem das Misstrauen gegenüber den klassischen Kapitalanlage-Institutionen, hier wird die starke Stellung des Bankensektors erwähnt [„Bankenlobby“] als auch auf die gegenwärtige Finanzkrise Bezug genommen. So wollen Befragte frei werdendes Kapital aus Immobilienverkäufen folgerichtig auch direkt wieder in Immobilien anlegen:

„Es ist besser angelegt, das sehen Sie ja heute, als wenn Sie auf der Bank das Geld hätten. Das Vertrauen hätte ich nicht.“ (Ecker, EFH, w., S. 118, Z.206-208)

In Folgendem sind die konkreten Vorstellungen und Ideen der befragten Einfamilienhaus -Besitzer, wie sie in ihrem persönlichen Umfeld nicht benötigten Wohnraum und Gartenflächen freigeben können, wiedergegeben, in der ungefähren Reihe der Wichtigkeit, die die Betroffenen der jeweiligen Option beimessen. Da es sich nicht um eine quantitative Befragung handelt, ist diese Reihenfolge subjektiv und hat lediglich illustrierenden Charakter.

#### 5.3.1 Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses

Sehr präsent ist bei den Interviewpartnern die Möglichkeit, ihr altes Haus abzurechen und ein neues Mehrfamilienhaus zu errichten.

„Es ist auch wesentlich lohnender, die bestehenden Einfamilienhäuser abzurechen. (Blum, Experte Verwaltung, m., S. 72, Z. 21-22)

„Dort haben wir Bekannte, welche auch das Einfamilienhaus abgerissen haben. Ein altes, das war noch älter als unseres, dort haben sie auch ein Mehrfamilienhaus gebaut. Sie sind schon alt und haben einen Teil verkauft. Es wurde Stockwerkeigentum begründet, sie können mit dem Gewinn aus dem Verkauf die Hypothek finanzieren. Eine Wohnung bewohnen sie selber.“ (Frei, EFH, m., S. 132, Z. 66-71)

Allerdings werden in den Interviews auch die inneren Widerstände gegen diese Lösung spürbar:

„Es braucht für mich Überwindung, es abzurechen, da es besser sei für die Zukunft, aber das Rationale überwiegt bei mir schlussendlich schon. So sieht es aus, das ist das Emotionale.“ (Frei, EFH, m., S. 133-134, Z. 133-135)

### 5.3.2 Vermietung nach Umbau

Eher im Bereich des Vorstellbaren ist der Umbau des bestehenden Hauses mit nachfolgender Vermietung, der ebenfalls eine prominente Stellung in den Köpfen einnimmt.

Hier gibt es grundsätzlich drei Varianten:

„Meistens gibt es einen Anbau, eine Aufstockung oder einen Ausbau des Dachstockes.“ (Cramer, Experte Beratung, m., S. 83, Z. 45-46)

Als unumgänglich wird der separate Eingang genannt:

„Mein Sohn mit seiner Freundin hat einen eigenen Eingang und wir haben auch einen eigenen Eingang. Wenn wir wollen, können wir uns treffen, aber wir müssen nicht, wenn wir nicht wollen.“ (Ander, EFH, m., S. 60, Z. 70-72) „Im Wohntürmchen, günstig. Es hat die ganze Infrastruktur und eben mit eigenem Zugang.“ (Ander, EFH, m., S. 62, Z. 162-164)

Zwecks Barrierefreiheit bietet es sich an, Obergeschoss von Untergeschoss zu trennen; um auch eine gute akustische Trennung zu erreichen, ist der Neubau eines Treppenhauses das Mittel der Wahl:

„Hier in dieser Strasse hat sich ein Nachbar ein neues Treppenhaus bauen lassen, damit er sein Einfamilienhaus erweitern kann. Jetzt ist er im Obergeschoss mit eigenem Treppenhaus und im unteren Geschoss wohnt nun die Tochter mit ihrem Mann.“ (Dauer, EFH, m., S. 97, Z. 177-180)

„Es sind zwei Familien, die haben es mit Aufwand gemacht.“ (Dauer, EFH, m., S. 40, Z. 180-181)

„Ich war erstaunt, was unser vorderer Nachbar alles hingekriegt hat mit dem neuen Treppenhaus“ (Dauer, EFH, m., S. 105, Z. 479-480)

Weniger aufwändig ist ein Anbau mit separatem Eingang, im Fall dieses Interviewten ein bereits vorhandener Hobbyraum-Anbau (der ursprünglich wegen der Ausnutzungsziffer nicht als Wohnraum genutzt werden durfte, die Vorschriften wurden allerdings später gelockert):

„Die erste Erweiterung war der 50 Quadratmeter grosse Hobbyraum, den wir, als wir nach unten gezogen sind, als Arbeits- und Schlafraum eingerichtet haben.“ (Dauer, EFH, m., S. 98, Z. 234-236)

Die Bedingungen, die für eine befriedigende Abtrennung erfüllt sein müssen, fassen die Befragten mit einer klaren baulichen Trennung, einer akustischen Trennung und gegenseitige Rücksichtnahme zusammen.

### 5.3.3 Umzug in kleine, zentrumsnahe Wohnung

Zwar nicht der Umzug in ein Pflegeheim, jedoch in eine kleine und zentrumsnahe Mietwohnung war als Option für viele der Befragten sehr präsent, auch wenn, wie von

Just beschrieben, ökonomische Gründe eher dagegen sprechen, da es attraktive zentrumsnahe und gleichzeitig erschwingliche Wohnungen nicht gibt:<sup>66</sup>

„Aber die Wohnungen gibt es nicht! Sie sehen, wo etwas gebaut wird, das ist alles ausserhalb. Ich will nicht noch weiter von der Stadt weg, ich will eher in die Stadt rein.“ (Ecker, EFH, w., S. 115, Z. 108-110)

Obwohl in Winterthur das Negativbeispiel eines leer stehenden Hochhauses bekannt ist, wurde diese Bauform mehrmals genannt, aus der Einsicht, dass im Zentrum die raren Siedlungsflächen maximal ausgenutzt werden müssten:

„Bei den Hochhäusern spielt es keine Rolle mehr, ob diese mehr oder weniger Stockwerke haben, das merkt man nicht einmal.“ (Gut, EFH, w., S. 152, Z. 234-235)

Ansprüche an eine gute Nachbarschaft sind aber auch in einer neuen Umgebung wichtig:

„Es ist wichtig für uns Menschen auch im Verdichteten, dass genügend Plätze und Räume für Begegnungen vorhanden sind, damit man Gemeinschaft hat.“ (Gut, EFH, w., S. 153, Z. 238-240)

Die oben ausgeführte Aussage von Just, dass es auch harte ökonomische Gründe für die sinkende Umzugsfreudigkeit im Alter gibt<sup>67</sup>, findet hier ihre Bestätigung. Allerdings, wären attraktive Wohnungen zentrumsnah vorhanden, wäre die Generation Babyboomer zumindest teilweise bereit, dort hinzuziehen. Psychologische Widerstände jedenfalls gibt es nicht bei allen.

#### 5.3.4 Untervermietung ohne bauliche Veränderung

Keine bauliche Veränderung, dafür eine Untervermietung einzelner Zimmer wird ebenfalls häufig genannt, quasi als Einstiegsmöglichkeit, um zu testen, wie man mit der neuen Situation klar kommt:

„Man könnte zum Beispiel als Anfang mal ein Zimmer an eine Studentin oder Studenten zu vermieten. Irgend so etwas, damit das Haus nicht ganz leer ist.“ (Gut, EFH, w., S. 146, Z. 10-12)

Von zwei der Befragten war dieser Weg bereits eingeschlagen worden:

„Wir fanden, das ist jetzt eigentlich ja eine absolute Platzverschwendung. Wir brauchen es jetzt wirklich nicht, hatten aber das Gefühl, wir wollten uns nicht ewig binden. Das kann man nur jemand Jungen zumuten. Doch es ist sehr eng, nicht so gross und dann hatten wir es zweimal einer Frau vermietet. Die eine, die

---

<sup>66</sup> Vgl. Just, 2009, S. 67

<sup>67</sup> Ebda.

in der Nähe zum Reitstall sein wollte, und die andere war eine, die ihre ZHW-Zeit absolviert hat.“ (Ander, EFH, m., S. 64, Z. 220-225)

Bei Ehepaar Dauer lag die Einstiegsschwelle in die Untervermietung niedrig:

„Dann haben wir begonnen, ein Zimmer zu vermieten. Am Anschlagbrett bei der Migros fand ich, dass jemand ein Zimmer suchte in Seen und darauf habe ich mich gemeldet.“ (Dauer, EFH, m., S. 97, Z. 199-201)

Das Ehepaar Dauer hat mittlerweile viel Erfahrung mit Vermietung und bewertet alle positiv:

"Bis jetzt hat uns noch kein Mieter gestört, [...]. Wir haben wirklich immer Glück gehabt. Eine Bereicherung; wir haben immer einen guten Kontakt, die laufen ja auch durch unseren Garten usw. Dann grüsst man sich, aber nicht, dass man tagtäglich miteinander Frühstück und Abendessen isst oder irgendetwas, das macht man nicht“ (Dauer, Dauer, EFH, w., m., S. 99, Z. 261-266)

Während dieser Untervermietung hat das Ehepaar deshalb begonnen, durch geringfügige und kostengünstige Veränderungen die Situation zu verbessern:

„Oben haben wir nur wenig gemacht, nur die Küche und eine Türe wurden eingebaut.“ (Dauer, EFH, m., S. 98, Z. 236-237)

Eine andere interviewte Person betonte allerdings die Hinderungsgründe:

I. Herr Cramer Z.: „C: Aus meiner Sicht ist es schwierig, in einem Einfamilienhaus Zimmer zu vermieten. Dann hat man am Schluss ein gemeinsames Bad, Küche und Hauseingang, ohne ein abgeschlossenes Treppenhaus. Ich sehe auch keine Mehrfachnutzung nach „Bed and Breakfast“, weil die meisten Hausbesitzer, die in diesem Alter sind, möchten keine fremden Leute in den eigenen vier Wänden haben. Wenn es nicht abgetrennt ist, wie in einem Dreifamilienhaus zum Beispiel.“ (Cramer, Experte Beratung, m., S. 84, Z. 84-89)

### 5.3.5 Teilverkauf nach Anbau oder Aufstockung

Ein Anbau oder eine Aufstockung mit anschliessendem Teilverkauf der Parzelle hat den Vorteil, dass man über den Verkaufspreis die Investitionen refinanzieren kann. Einer der befragten Experten, Bereich Beratung, hält dies für eine Option, die häufiger als ein Neubau realisiert wird:

„Es gibt Möglichkeiten mit einem Anbau und oder einer Aufstockung. [...] Dass [...] einzelne Einfamilienhäuser abgebrochen und ein Reiheneinfamilienhaus oder Mehrfamilienhäuser gemacht [werden,] [...] ist von den Bauvorschriften eher nicht oft möglich. Meistens gibt es einen Anbau, eine Aufstockung oder einen Ausbau des Dachstockes.“ (Cramer, Experte Beratung, m., S. 83, Z. 42-46)

Von den Befragten hat jedoch nur eine Person einen Anbau geplant, der aber am Tod seiner Frau gescheitert ist:

„Das habe ich schon mal abgeklärt, als meine Frau noch gelebt hat. [...] Wir wollten einen Anbau machen, alles auf einer Ebene, Küche, Wohnen, Schlafen und dies hätte also Platz gehabt.“ (Huber, nicht BB, m., S.158, Z. 27-29)

Auch hier hatte der geplante Anbau zum Ziel, eine hindernisfreie Etagenwohnung im Erdgeschoss zu schaffen und oben Platz für andere zu bilden, um so im Alter länger im Haus bleiben zu können.

### 5.3.6 Zwei Parteien bilden eine WG und verkaufen ein Haus (Fallbeispiel)

Zwei Interviewpartner, beides Frauen, konnten sich die Wohnform Wohngemeinschaften vorstellen. In einem Fall gab es bereits konkrete Pläne, mit einem anderen Paar zusammenzuziehen und das freiwerdende Haus zu verkaufen:

„Wir sind so zusammengesessen und haben gemeinsam herausgefunden, dass zwei Familien, die besonders gut miteinander auskommen, ein Haus umbauen könnten. Für zwei Ehepaare, altersgerecht und das andere Haus weitergeben könnten für Familien mit Kindern.“ (Gut, EFH, w., S. 146, Z. 15-18)

Konkret stellt die interviewte Person sich das so vor:

„Wir gehen in das Haus, welches besser umzubauen ist und das andere wird verkauft. Mit dem Finanziellen muss man sich halt arrangieren.“ (Gut, EFH, w., S. 91, Z. 148)

Diese Idee, mit einem befreundeten Paar ein Einfamilienhaus gemeinsam umzubauen, dort einzuziehen und das leer gewordene Haus zu verkaufen, bringt mit sich, dass man in der Bauphase im einen Haus quasi zur Probe bereits zusammen wohnt (und gegebenenfalls die Notbremse ziehen kann; diese Option sollte vertraglich bereits vorgesehen sein). Darüber hinaus ist diese Wohnmöglichkeit während der Bauphase praktikabel und kostengünstig.

### 5.3.7 Errichtung von Alters-Wohnungen im Reihenhausblock

Als Spezialfall kann die Gründung einer Arbeitsgruppe in einer ehemaligen Modell-Reihenhaussiedlung (eine der ersten Reihenhaussiedlungen in Winterthur) betrachtet werden, aus der Vorschläge kamen, wie man Durchmischung erreichen kann, da die homogene Altersstruktur als Problem empfunden wird:

„Also bauliche Veränderungen und andere Gedanken sind sogar gekommen. Weil wir nicht so dicht bebaut sind, noch mehr zu bebauen und dies gleich als Alterswohnungen.“ (Gut, EFH, w., S. 148, Z. 70-72)

Allerdings, berichtet die Befragte, brauche man hierzu in der Eigentümergemeinschaft Einstimmigkeit und darüber herrsche noch kein Konsens. Das Bestreben sei aber, die Reihenhäuser für Familien freizugeben. Kinder seien gut für die Siedlung:

„Alle hüten die Kinder [lacht]. Jetzt, wo die Frauen wieder eher arbeiten gehen, müssen die Grossmütter wieder die Kinder hüten.“ (Gut, EFH, w., S. 149, Z 108-110)

Wichtig sei, dass das soziale Umfeld erhalten bleibe, was der Fall sei, wenn man im eigenen Quartier umziehen könne.

### 5.3.8 Parzelle teilen, Teil verkaufen, hindernisfrei neu bauen (Fallbeispiel)

Einer der Befragten – Herr Blum, Experte Verwaltung und gleichzeitig Einfamilienhaus-Besitzer – hat auf seiner Parzelle geteilt und neu gebaut, um dort einzuziehen und das ursprüngliche Haus verkauft. Dieses war drei Stockwerke hoch, ein hindernisfreier Umbau somit schwierig, ausserdem war es renovierungsbedürftig:

„Wir stellten uns die Frage, ob wir [...] irgendwo etwas Neues, Kleineres bauen, oder ob wir verdichten. Das Problem war, dass man praktisch keine kleinen Einfamilienhausparzellen findet, selbst mit Beziehungsnetz.“ (Blum, EFH, m., S. 75, Z. 120-123)

Der Mangel an kleinen Einfamilienhaus-Baugrundstücken weist darauf hin, dass diese Möglichkeit von anderen Einfamilienhaus-Besitzern noch zu wenig genutzt wird. Auch bei anderen Interviewten dieser Befragung ist dieses Modell wenig bekannt:

„Wir beschlossen, im Garten zu verdichten. Schlussendlich haben wir nach intensiver Auseinandersetzung ein Haus auf zwei Geschossen gebaut. Es ist ganz einfach, es funktioniert eigentlich auch ökonomisch. Da ich das alte Haus verkauft habe, zu einem rechten Preis. (Blum, EFH, m., S. 75, Z. 123-126)

Zu Frage der Finanzen spezifiziert er weiter:

„Im Alter haben wir auf dem Haus weniger Hypotheken darauf. Durch die Wertsteigerung zwischen 1979 und 2012 minus Altersentwertung konnten wir einen Gewinn realisieren. [...] Wir müssen das Land ja nicht gross rechnen. Das Land hatten wir ja schon.“ (Blum, EFH, m., S. 76, Z. 143-147)

Das Ergebnis – ein zweites, kleineres Haus, hindernisfrei gebaut und vom ursprünglichen Anwesen klar getrennt, wertet er ökonomisch als Erfolg:

Ich habe dann einen kleinen Teil des Landes mitgenommen für ein neues kleineres Haus. Die Baukosten sind ja heute tief und ich habe für die nächsten zwanzig Jahre ausgesorgt.“ (Blum, EFH, m., S. 75, Z. 126-128)

Es hätte auch eine Alternative gegeben, das alte Haus abzureissen, um das Grundstück noch dichter zu bebauen:

„Dies wäre von der Grösse der Grundstücke hier in der Umgebung problemlos möglich, diese neu mit Doppeleinfamilienhäusern zu bebauen.“ (Dauer, EFH, m., S. 93, Z. 35-37)

dies brachte er jedoch nicht übers Herz:

„Wenn man mal gebaut hat, kann man nicht mehr viel ändern, weil die Bausubstanz einem doch zu teuer ist, diese einfach abzureissen.“ (Dauer, EFH, m., S. 93, Z. 33-34)

Die Frage stellt sich, ob dieses Modell – Verkauf von Grundstücksteilen oder ganzen Immobilien, um vor Ort neue, hindernisfreie Wohnformen entstehen zu lassen – übertragbar ist. Der befragte Experte aus dem Bereich Politik, Herr Ander, hält dies prinzipiell für möglich, gibt aber zu bedenken:

„Ist halt die Frage, ob man in der Quartiererhaltungszone ist und es halt im schlimmsten Fall ein Entgegenkommen mit einem Gestaltungsplan ist.“ (Ander, Experte Politik, m. S. 68, Z. 349-350)

Er weiss, dass sich Initiativen gebildet haben, die den Bau von hindernisfreien Immobilien planen und auf Grundstückssuche im Quartier sind:

„Die Gruppierungen fragen die Stadt an, dabei müssen sie sich selber um Land bemühen. Da bin ich gerade froh um unser Gespräch, dass ich einer solchen Gruppierung den Tipp für den Verkauf von Einfamilienhäusern, um das Projekt zu finanzieren, geben kann, um an das Land zu kommen.“ (Ander, Experte Politik, m., S. 68, Z. 369-372)

### 5.3.9 Unkonventionelle Wohnformen

Diese erwähnten Initiativen umfassen Modelle wie Mehrgenerationenhäusern oder Altersgemischtes Wohnen und sind als Gemeinschaftsprojekte konzipiert. Die meisten Befragten diese Studie ziehen diese Optionen nicht ernsthaft in Betracht.

„Alleine im Haus bleibt.“ – „Das sowieso nicht, aber dass ich so etwas sehr gerne, wenn ich noch gesund bin, so eine Alters WG ausprobiere [unter den Tisch gibt es ein Geräusch, anscheinend hat Herr Dauer Frau Dauer am Weiterreden gehindert, Anm. d. V.] (Dauer, Dauer, EFH, w., m., S. 107, Z. 544-547)

Der interviewte Experte aus dem Bereich Politik, Herr Ander, kann die oben erwähnten Initiativen spezifizieren:

„In der Regel ist es ja sowieso so, dass eigentlich Frauen mehrheitlich bestimmen, wo und wie man wohnt. Von daher denke ich natürlich schon, dass sie die Bestimmenden sind. Mehrheitlich, muss ich jetzt auch wieder sagen.

[...] Die solche Gemeinschaften gründen, sind mehrheitlich Frauen. Auch in dem Beispiel der Alters-WG in Seen sind es mehrheitlich Frauen. Wobei sie es sonst eigentlich schwieriger haben. Es ist konfliktreicher mit Frauen im Alter und überhaupt Frauen alleine. Dies ist keine sexistische Haltung, sondern es sagen viele, dass sie froh sind, wenn es gemischt ist. Auch Männer sind wahrscheinlich heute froh, wenn es gemischt ist. Da es eine andere Dynamik gibt.“ (Ander, Experte Politik, m., S. 68, Z. 366-378)

Auch hier wird der Gender-Aspekt, die unterschiedliche Rolle der Geschlechter, erkennbar. Wie bereits oben erwähnt, sind Frauen eher bereit, ihren Wohnraum auf-

zugeben; hier wird deutlich, dass sie auch eher bereit sind, bei neuen Wohnformen zu experimentieren.

### 5.3.10 „Wir haben beim Bauen auch nicht gross an die Zukunft gedacht“ – Vorsorge

Von den Befragten hatte sich nur eine Person schon beim Bauen Gedanken um die Zukunft gemacht und baulich vorgesorgt; sie hatte damals bereits beim Bau einer Muster-Reihenhaussiedlung mitgewirkt und aus vorausgegangenen ähnlichen Projekten Planungserfahrung:

„Als wir gebaut haben, hatten wir uns schon Gedanken gemacht und haben in den obersten Stock, das ist ja auf drei Stockwerken, bereits Leerrohre eingezogen, damit später auch eine Küche eingebaut werden könnte. Da draussen ist der Balkon, wo wir nur noch eine Treppe erstellen müssten und wir hätten einen separaten Zugang. Im Haus drinnen müsste beim Treppenhaus eine Wand eingezogen werden, damit oben eine kleine separate Wohnung entsteht.“ (Gut, EFH, w., S. 146, Z. 21-27)

Ein anderer – Witwer und der einzige Interviewte, der einer älteren Generation angehört als die der Babyboomer – sagte, auf sein Leben rückblickend:

„Ich denke, man sollte schon beim Neubau daran denken, dass sich die Familie auch wieder verkleinert.“ (Huber, nicht BB, EFH, m., S. 161, Z. 120-122)

Für alle anderen Interviewten kann stellvertretend die Aussage des Experten und betroffenen Einfamilienhaus-Besitzers Hr. Blum stehen, die deshalb auch Titel dieser Studie ist:

„Wir haben beim Bauen auch nicht gross an die Zukunft gedacht“ (Blum, EFH, m., S. 76, Z. 164-168)

Herr Blum hatte auf seiner Parzelle genug Raum, ein zweites Haus zu errichten und diesmal gleich hindernisfrei zu planen:

„Wir wissen ja nicht, wie es uns gesundheitlich gehen wird. In dem alten Haus ist es relativ schwierig, einen Treppenlift einzubauen. Für das neue Haus haben wir den Treppenlift bereits eingeplant, das heisst, wenn einer von uns Rollstuhlfahrer würde, könnte man sich trotzdem im Haus bewegen. Auch die Türbreiten, die Bäder, alles ist für das Alter ausgerichtet.“ (Blum, EFH, m., S. 76, Z. 135-139)

Im Grunde, so der Tenor in vielen Interviews, wäre es vorausschauender gewesen, man hätte von Anfang an jedes Einfamilienhaus barrierefrei und veränderbar ausgeführt. Doch nun erfordert die Bausubstanz in den meisten Fällen aufwändige Lösungen, um die man sich rechtzeitig Gedanken machen muss. Doch wann ist rechtzeitig?

„mit Fünfzig denkt niemand daran. Mit sechzig auch noch niemand und mit siebzig ist man immer noch zu jung.“ (Ander, Experte Politik, m., S. 59, Z. 57-58)

Der Experte Hr. Cramer (Bereich Beratung) hat beobachtet:

„Eine Vorsorge passiert eher selten, die meisten Leute treffen erst so mit siebzig die ersten Abklärungen. Ob sie bleiben oder ob sie ausziehen sollen, also, das Einfamilienhaus entweder verkaufen oder vermieten sollen.“ (Cramer, Experte Beratung, m., S. 83, Z. 57-59)

Herr Ander mahnt deshalb:

„Man muss früher einen Weg finden, wie man wirklich auch im angestammten Bereich bleiben kann.“ (Ander, Experte Politik, m., S. 59, Z. 58-60)

Bei der Befragung ist der Eindruck entstanden, dass es vielen Befragten erst während des Interviews bewusst geworden ist, dass sie sich mit dem Thema befassen sollten. Hier könnte sich ein Beratungsangebot entwickeln, wie Experte Ander (Bereich Politik) meint:

„Das könnte ja so ein neuer Zweig der Architektur sein, dass man bestehende Strukturen den neuen Lebenssituationen anpassen kann.“ (Ander, Experte Politik, m., S. 62-63, Z. 167-169)

### 5.3.11 Vorschläge für Änderungen der Rahmenbedingungen (rechtlich und finanziell)

Nach Aussage eines Interviewten während der Gruppendiskussion ist sein Anbauvorhaben an den Vorschriften zu Grenzabständen gescheitert. Er hatte eine Ausnahmegenehmigung beantragt, die aber behördlicherseits nicht bewilligt wurde, obwohl der Nachbar sein Einverständnis erklärt hatte. Hier wurde der Wunsch geäußert, dass man die Abstands-Vorschriften generell modifiziere und den Erfordernissen einer Verdichtung anpasse oder Ausnahmegenehmigungen grosszügiger handhaben könne.

In die gleiche Kategorie fallen Mehrlängenzuschläge.

„Wir haben Bauvorschriften, welche dem Verdichten nicht unbedingt förderlich sind. Ein Thema sind die Mehrlängenzuschläge. Sobald man Mehrlängenzuschläge hat, braucht es grössere Grenzabstände. Bei den geringen Tiefen der Bauparzellen verhindert diese das einfache Anhängen eines Hauses.“ (Blum, Experte Verwaltung, m., S. 77, Z. 188-191)

Je breiter die Fassade, also die der Strasse zugewandte Seite des Hauses ist, desto mehr verschiebt sich das genehmigte Baufenster nach hinten (in die Tiefe) weg von der Strasse. Im Extremfall kann dann bei einem breiten Haus weder vorne oder seitlich (wegen des Mehrlängenzuschlags), noch hinten (wegen des Grenzabstands) angebaut werden. Mit diesem Mechanismus wollte die Stadtplanung einst eine als Einfamilienhaustypisch empfundene aufgelockerte Bebauung erreichen, wie sie heute einer Verdichtung entgegensteht. Auch diese Vorschrift sollte überdacht werden.

Die Ausnutzungsziffer definiert, wie viel Wohnfläche pro Grundstücksfläche entstehen darf. Generell ist das Verfahren in jedem Kanton unterschiedlich geregelt (ebenfalls

gebräuchlich, wenn auch nicht so häufig, ist die Bebauungsziffer, die die überbaute Fläche pro Grundstück regelt), zudem wird sie in jeder Gemeinde unterschiedlich gehandhabt. Zwar enthalten im Stadtteil Winterthur Seen die zugelassenen Ausnutzungsziffern in der Regel noch Bebauungsreserven auf den Parzellen, dennoch meinten Interviewpartner, dass man sie anheben sollte. Ein befragter Experte (Bereich Beratung) gab jedoch zu bedenken:

„Falls die Ausnutzungsziffer geändert würde, könnte ein Einfamilienhaus-Quartier in ein Mehrfamilienhaus-Quartier umgewandelt werden, aber da müsste die ganze Bau- und Zonenordnung angepasst werden.“ (Cramer, Experte Beratung, m., S. 82, Z. 8-10)

Hier sind Politik und Verwaltung gefragt, die ihrerseits allerdings auf die Wünsche der Bürgerschaft reagieren müssen. Letztendlich hängt es wieder an den Einfamilienhaus-Besitzern selber und an ihrer Fähigkeit, sich auf eine generelle Marschrichtung zu einigen.

Auch finanzielle Mechanismen wurden genannt, die sich auf einer Verdichtung hemmend auswirken. Zum einen die Grundstücksgewinnsteuer, die der Verkäufer aus dem Erlös für seine Immobilie entrichten muss:

„Ich denke, man könnte zum Beispiel auch auf die Grundstücksgewinnsteuer verzichten. Wenn jemand die Hälfte seiner Einfamilienhausparzelle verkauft, damit ein anderer ein Haus bauen kann.“ (Blum, Experte Verwaltung, m., S.79, Z. 250-252)

Zum anderen stellen die Beiträge für Wasser, Abwasser und Strom, die von der Gemeinde pauschal erhoben werden, eine nicht zu rechtfertigende finanzielle Belastung dar, wie der integrierte Experte aus dem Bereich Verwaltung meint:

„Auch möglich ist das Verzicht auf die Anschlussbeiträge, wenn die Parzellen doppelt gefüllt werden, die Röhren sind ja schon vorhanden und bezahlt.“ (Blum, Experte Verwaltung, m., S. 79, Z. 271-273)

## 6. Schlussbetrachtung

### 6.1 Fazit

Die Aussagen in den Interviews wurden drei Kategorien zugeteilt: psychologische Motive, ökonomische Gründe und Notwendigkeiten und Ideen und konkrete Vorstellungen der Befragten.

Darüber hinaus wurden Unterschiede zwischen den Geschlechtern deutlich; die Frauen waren eher bereit, ihr Einfamilienhaus aufzugeben und neue Wohnformen auszuprobieren und zeigten sich darin engagierter als die Männer, die stärker an ihrem Eigentum hingen.

Ein weiteres Querschnittsthema war Misstrauen gegenüber Finanzinstitutionen und der Wunsch, freiwerdendes Kapital sofort wieder in eine Immobilie zu investieren.

#### 6.1.1 Motive

Als (psychologisches) Motiv, Verdichtung in ihrem persönlichen Umfeld zuzulassen, nannten Einfamilienhaus-Besitzer, den Wunsch im vertrauten Umfeld wohnen zu bleiben. Die Erwartung, von jüngeren Nachbarn Unterstützung im Alltag zu erhalten, den Wunsch, den als Last empfundenen Garten zu verkleinern und eine soziale Einstellung der jüngeren Generation gegenüber. Ablehnende Gründe äusserten die Interviewten kaum, allerdings führten die befragten Experten Widerstände gegen die Zerstörung des Quartiercharakters und eine „My home is my castle“-Mentalität an und unterstützten bzw. ergänzten damit Befunde in der einschlägigen Literatur zum Remanenzeffekt.

#### 6.1.2 ökonomische Gründe und Notwendigkeiten

Ökonomische Sachverhalte pro oder contra Verdichtung nannten die Interviewten folgende: Wegen des Auseinanderklaffens von hohen Bodenpreisen und geringwertiger Bausubstanz weist die ökonomische Logik langfristig in Richtung Abriss und Neubau von Mehrfamilienhäusern und damit langfristig in Richtung Verdichtung. Kurzfristig geht die ökonomische Logik gegen Verdichtung, da Einfamilienhaus-Besitzer kaum erschwingliche Räumlichkeiten finden, die für sie attraktiver sind, vor allem hindernisfrei und zentrumsnah oder im angestammten Quartier. Ein Kapitalmangel nach der Pensionierung kann Um- oder Anbaumassnahmen verhindern. Die Besteuerung des Eigenmietwerts kann dieses Problem verschärfen, wirkt andererseits aber als Verdichtungsanreiz, dass sich Vermietung ungenutzten Wohnraums lohnt. Das Vorkommen von Erbstreitigkeiten bei mehreren Kindern ist ein Anreiz, die Parzelle teilbar und so schon zu Lebzeiten für mehrere Parteien nutzbar zu machen.

### 6.1.3 Ideen und konkrete Vorstellungen

Die Spannbreite der konkreten Vorstellungen reichte von Minimalinvestitionen bis Totalabriss, von Hochhausappartement bis Mehrgenerationen-Gemeinschaftsprojekt. Genannt wurden:

Totalabriss und Neubau eines Mehrfamilienhauses, wobei besonders bei den männlichen Interviewpartnern die inneren Widerstände deutlich wurden, Umbau mit nachfolgender Vermietung und Umzug in eine kleine und zentrumsnahe Mietwohnung etwa in einem Hochhaus.

Als weniger tiefgreifende Massnahme wurde die Untervermietung einzelner Zimmer beschrieben. Weniger präsent war der Anbau oder eine Aufstockung mit anschliessendem Teilverkauf zur Refinanzierung der Baumassnahme.

Eine Interviewte plant eine Wohngemeinschaft, sie wollen mit einem anderen Paar zusammenziehen und das freiwerdende Haus verkaufen. In einer Reihenhaussiedlung gibt es Überlegungen, ein Mehrfamilienhaus mit Alterswohnungen zu errichten, um die Einzelhäuser für Familien freizugeben. Auf der Parzelle hindernisfrei neu zu bauen, das Grundstück zu teilen und das alte Haus zu verkaufen war eine weitere Option.

Neuartige Wohnformen wie altersgemischtes Wohnen und Mehrgenerationenhäuser wurden ebenfalls erwähnt, von der Befragten jedoch nicht ernsthaft in Betracht gezogen. Jedoch gibt es sie nach Aussage von Experten/Interviewpartnern und es engagieren sich in ihnen vorwiegend Frauen.

Die Bedeutung weitsichtiger Planung wurde vielen Befragten erst während der Interviewsituation klar. Lediglich eine Person hatte schon beim Bau vorgesorgt, Experten beklagten, dass sich die meisten Betroffenen zu spät Gedanken um die Zukunft ihrer Immobilie machten und konstatierten Beratungsbedarf.

In Bezug auf rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen schlugen die Befragten vor, Vorschriften zu Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag anzupassen sowie Ausnutzungsziffer (oder Bebauungsziffer) anzuheben, die Grundstücksgewinnsteuer (für Verdichtung im Bestand) abzuschaffen und Anschlussgebühren für An- und Neubauten zu senken.

## 6.2 Diskussion

Vergleicht man die Ergebnisse der Befragung mit den Hypothesen, ergibt sich ein gemischtes Bild:

Hypothese I: Dass die Babyboomer-Generation der Einfamilienhaus-Besitzer Wohnraum freigibt, wenn die ökonomische Vorteile überwiegen, muss mit Blick auf die Befragung in ein anderes Licht gerückt werden. Motive, Wohnraum freizugeben, waren zunächst nicht-ökonomischer Natur. An erster Stelle stand Lebensqualität: der Wunsch nach Entlastung von Unterhalts-Arbeiten, gutnachbarschaftlicher Kontakt mit Jüngeren und Kindern, Hilfe im Alltag, um möglichst lange die Unterbringung in einer Pflegeinstitution zu vermeiden und eigenständig in vertrauter Umgebung bleiben zu können. Das Ökonomische kam dann als Ermöglichungs- bzw. Hinderungsfaktor hinzu, Gewinnabsichten spielten, wenn überhaupt, eine untergeordnete Rolle.

Hypothese II: Dass die Lebensqualität bei einer Verdichtung oder einem Verkauf erhalten bleibt, stand bei den Befragten ausser Frage, sonst würden sie keinen Platz freigeben oder verkaufen. Erwartet wurde vielmehr ein Gewinn an Lebensqualität: Der Alltag muss leichter werden, etwa durch Verkleinerung von Wohnraum und Garten oder durch Gewinn nachbarschaftlicher Unterstützung (was Hypothese II a bestätigt). Bei einer Anpassung an Gebrechlichkeit (Hypothese II b) stand nicht die Verdichtung im Vordergrund, sondern der hindernisfreie Umbau der bestehenden Immobilie.

Hypothese III: Für die These, dass emotionale Bindungen den Abriss des eigenen Hauses verhindern, fanden sich in den Aussagen klare Belege; bei den Männern schien dies stärker zuzutreffen

Hypothese IV: Der These, dass Verdichtung aus Angst vor sozialen Veränderungen durch junge Menschen und Verlust an Privatheit abgelehnt wird, widersprachen die Interviewpartner klar. Fast alle wünschten sich eine altersgemässe Durchmischung. Sie berichteten allerdings von Einzelfällen im Bekanntenkreis, wo dies der Fall war.

Hypothese V: Dass Einfamilienhaus-Besitzer ökonomisch nicht gezwungen sind, Siedlungsfläche freizugeben, traf in dieser Generalität nicht zu. Hier spielen die finanziellen Reserven die Hauptrolle, die im Berufsleben gebildet wurden; hinzukommen Erbschaften, mit denen etwa die Hälfte der Babyboomer rechnen kann.<sup>68</sup>

Finanziell wenig potente Hausbesitzer (bei denen zudem Geld aus der Pensionskasse in der Immobilie gebunden ist) können sich wegen einer zu gering ausfallenden Rente ge-

---

<sup>68</sup> Vgl. Zimmerli & Vogel, 2012, S. 14

zwungen sehen, Wohnraum abzutrennen und zu vermieten oder zu verkaufen. Wird hieran nicht rechtzeitig vor der Pensionierung gedacht, fehlt später das Kapital für Umbauten, Verkauf und oder Einbussen an Lebensstandard können die Folge sein.

Tritt der Erbfall ein, wird wegen des Auseinanderklaffens von Bodenpreis und Gebäudesubstanz die ökonomische Logik eine Verdichtung von Abriss und Neubau eines Mehrfamilienhauses erzwungen, insbesondere, wenn mehrere Erben vorhanden sind und die Immobilie nicht teilbar ist.

Während dieser empirischen Arbeit haben sich jedoch weitere wesentliche Aspekte ergeben, die durch die Hypothesen nicht abgedeckt wurden.

Bei der Lektüre der einschlägigen Literatur ist der Eindruck entstanden, dass Einfamilienhaus-Besitzer und mit ihnen die Babyboomer, die den grössten Anteil stellen, vor allem als Problemfall für eine Verdichtung wahrgenommen werden. Häufig wird auf den Remanenzeffekt und seine möglichen psychologischen und wirtschaftlichen Ursachen Bezug genommen. Eigenheimbesitzer beharrten auf ihrem Besitz, möchten keine baulichen Veränderungen im Quartier, was sich in Einsprachen und Klagen von Nachbarn zeige, die auf diese Weise Bauanträge anbau- oder aufstockungswilliger Hausbesitzer in die Länge zögen, Kosten verursachten und Verdichtungsmassnahmen zum Scheitern brächten, selbst wenn die Klagen zumeist abschlägig beschieden würden, wie die Praxis zeige.<sup>69</sup>

Auch der gesellschaftliche Diskurs scheint in diese Richtung zu gehen, darauf deuten Medienberichte hin (s. Kapitel 5.1.6). Und waren auch im Verlauf dieser Befragung die meisten Hausbesitzer, die um ein Interview gebeten worden, auskunftsfreudig und gerne dazu bereit, wurde in einem Fall eine Absage schroff so begründet, das Thema sei ein heisses Eisen. Man solle Hausbesitzern nicht ans Knie treten.

Dies deutet darauf hin, dass man sich mit der Frage, wer eigentlich die Zersiedelung verursache, auf vermintes Terrain begibt. Bilden Schuldzuweisungen den Kern einer gesellschaftlichen Debatte, werden Lösungswege nach und nach verschüttet. Die Fokussierung auf Widerstände gegen eine Verdichtung birgt deshalb die Gefahr, dass eben diese Widerstände anschwellen.

---

<sup>69</sup> Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008, S. 33-34

„Einer zukunftsfähigen Planung muss es damit gelingen, die Diskrepanz zwischen normativen Wertvorstellungen der entwerfenden Disziplinen sowie Alltagsrealitäten zu reduzieren – jedoch ohne dabei eigene Ziele aufzugeben.“<sup>70</sup>

Einfamilienhaus-Besitzer können kaum durch Zwang und schon gar nicht mit Schuldzuweisungen zu einer Freigabe oder Teilung bewegt werden. Es muss ein von ihnen gewollter freiwilliger Prozess sein. „Die intensivere Nutzung von Einfamilienhaus-Siedlungen wirkt sich belebend auf die Nachbarschaft aus und wirkt der Tendenz entgegen, dass sich ehemals lebendige Gegenden zu Einfamilienhaus-Brachen entwickeln.“<sup>71</sup> Bei intakter Nachbarschaftshilfe könnte dies auch eine Kostendämpfung im schweizerischen Gesundheitswesen bedeuten.

Die vorliegende Befragung deutet darauf hin, dass Einfamilienhaus-Besitzer insgesamt nicht so auf ihrem Besitz bestehen wie vielfach angenommen. Mit grösserer Berechtigung kann angenommen werden, dass besonders die Generation Babyboomer hier gelassener agiert. Und als sicher kann gelten, dass es in dieser Gruppe Vertreter gibt, die in der Verdichtung ihres Einfamilienhaus-Quartiers vor allem die Chancen sehen. Diese Vertreter sind gebildet, gut vernetzt und damit in ihrem Umfeld einflussreich.

Als ein zentrales Ergebnis dieser qualitativen Befragung kann deshalb gewertet werden, dass es sich lohnt, mit denen betroffenen Einfamilienhaus-Besitzern ins Gespräch zu kommen. Sie sind selbst Experten ihrer Situation und wissen Lösungen, bei denen Politik und Verwaltung mit Lenkungsmaßnahmen ansetzen kann.

Eine gesellschaftliche Debatte, will sie im Sinne einer Verdichtung erfolgreich sein, muss – auch dies ein Ergebnis dieser Studie – die Tatsache berücksichtigen, dass mehrheitlich Frauen die treibende Kraft hinter einer Veränderung der Wohnform sind. „Frauen [...] spielen in der Anregungsphase sowie bei der Vorauswahl eine wichtige Rolle, liefern gewissermassen eine Art ‚Weichenstellung‘ für die Entscheidung.“<sup>72</sup>

Diese Debatte muss vermeiden, negativ mit dem Thema Alter besetzt zu werden. Moeckli schreibt dazu: „Produkte und Dienstleistungen müssen altersgerecht, dürfen aber nicht altersdeklariert sein.“<sup>73</sup> Schliesslich sind, zum Beispiel, „hindernisfreie Woh-

---

<sup>70</sup> Kurath, 2011, S. 548

<sup>71</sup> Hornung, 2010, S. 139

<sup>72</sup> Wiswede, 2007, S. 358

<sup>73</sup> Moeckli, 2011, S. 91

nungen [...] für Alt und Jung attraktiv.“<sup>74</sup> Denn, so Höpflinger weiter, „Hindernisfreiheit bedeutet generell mehr Komfort und eine bessere Vermietbarkeit, was den Wert einer Immobilie steigert.“<sup>75</sup>

Wird diese Debatte erfolgreich geführt, stösst sie einen gesellschaftlichen Handlungsprozess an, der städtebaulich eine Verdichtung von Einwohnern in attraktiven Siedlungsgebieten bewirkt, der die Dynamik der Zersiedelung der Landschaft umkehrt, der gesellschaftspolitisch junge Generationen in den Agglomerationen hält und der es den betroffenen Einfamilienhaus-Besitzern leichter macht, im Alter möglichst lange in einer lebendigen, vertrauten Umgebung zu leben.

### 6.3 Ausblick

Diese Studie basiert auf einer qualitativen Befragung von fachlichen Experten und betroffenen Einfamilienhaus-Besitzern der Babyboomer-Generation und damit von Experten ihrer eigenen Situation. Sie kann keine Aussagen zur zahlenmässigen Häufigkeit machen, mit der die geäusserten Ansichten und Optionen in der Zielgruppe verbreitet sind.

Sie möchte jedoch anregen, eine quantitative Umfrage durchzuführen, die gleichzeitig ein Baustein der notwendigen gesellschaftlichen Debatte um eine Verdichtung und Aufwertung der Einfamilienhaus-Quartiere der Generation Babyboomer in der Schweiz sein kann.

---

<sup>74</sup> Höpflinger, 2009, S. 144

<sup>75</sup> Höpflinger, 2009, S. 146

## Literaturverzeichnis

- Ariely, D. (2008): Denken hilft zwar, nützt aber nichts, Warum wir immer wieder unvernünftige Entscheidungen treffen, München 2008
- Bosshard, M., Luchsinger, C., & Weiss, T. (2008): Einfamilienhauswirklichkeit als Chance, in Collage 1(2008), S. 17-19
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2009): Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen, Arbeitshilfe zur Erarbeitung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung, Bern 2009
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2008): Nutzungsreserven im Bestand, Konzeptstudie, Bern 2008
- Bundesamt für Statistik BFS (2005): Arealstatistik Schweiz, Zahlen – Fakten – Analysen, Neuchâtel 2005
- Bundesamt für Statistik BFS (2005): Eidgenössische Volkszählung 2000, Alter und Generationen, Das Leben in der Schweiz ab 50, Neuchâtel 2005
- Bundesamt für Statistik BFS (2004): Eidgenössische Volkszählung 2000, Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse, Neuchâtel 2004
- Bundesamt für Statistik BFS (2012): Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2012, Zürich 2012
- Daum, M. (2009): Wohnform der Duckmäuser, Benedikt Loderer kämpft gegen das Einfamilienhaus, in: Neue Zürcher Zeitung Nr. 218, 21. September 2009, S. 9
- Gebhard, F./Hirsch, V. (2011): Wie wohnt die Schweiz? Die Gebäude- und Wohnungsstatistik gibt Auskunft darüber, in: ValeurS, Bauen, Wohnen, Siedlungslandschaft Schweiz 2(2011)
- Greiner, M. (2008): Verhaltenstheorie: Behavioral Real Estate, in: Immobilienökonomie, Band IV (Hrsg.): K.-W. Schulte, München 2008, S. 374-393
- Helfferich, C. (2005): Die Qualität qualitativer Daten. Wiesbaden 2005
- Heye, C./Wezemaal, J. E. (Februar 2007). Herausforderungen des sozio-demographischen Wandels für die Wohnbauindustrie, in: disP 2(2007)169, S. 41-55
- Höpflinger, F. (2009): Age Report 200,9 Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter, Zürich/Genf 2009

- Höpflinger, F./Stuckelberger, A. (2000): Demographische Alterung und individuelles Altern, Ergebnisse aus dem nationalen Forschungsprogramm, 2. Auflage Zürich 2000
- Hornung, D. (2010): Wie lange noch ein Einfamilienhaus, in: Age Stiftung/Beyeler M. (Hrsg.): Weiterbauen, Wohneigentum im Alter neu nutzen, Basel 2010, S. 135-140
- Humbel, L. (2011): Der grösste Feind der Verdichtung ist der Nachbar, in: Metron Themenheft 27, 7 Tools zur Innenentwicklung: die Metron Dichtepox 27 (2011), S. 7-8
- Jaeger, J./Schwick, C./Bertiller, R./Kienast, F. (2008): Landschaftszersiedelung Schweiz - Quantitative Analyse 1935 bis 2002 und Folgerungen für die Raumplanung, Wissenschaftlicher Abschlussbericht, Nationales Forschungsprogramm NFP 54, Zürich 2008
- Just, T. (2009): Demografie und Immobilien, München 2009
- Kurath, S. (2011): Stadtlandschaften Entwerfen? Grenzen und Chancen der Planung im Spiegel der städtebaulichen Praxis, Bielefeld 2011
- Lamnek, S. (2005): Qualitative Sozialforschung, 4. Auflage, Weinheim/Basel 2005
- Mayring, P. (2003): Qualitative Inhaltsanalyse, 8. Auflage, Weinheim/Basel 2003
- Moeckli, S. (2011): Demographischer Kollaps? Was die Schweiz und die Welt erwartet, Glarus/Chur 2011
- Richter, P. G./Goller, K. (2009): Ortsidentität und Ortsbindung, in: P. G. Richter, (Hrsg.): Architekturpsychologie, 3. Auflage, Lengerich 2009
- Stadt Winterthur Fachstelle Statistik und Grundlagen (2010): Angaben aus der Volkszählung 2010, Winterthur 2010
- Statistisches Amt des Kantons Zürich (2011): Kanton Zürich in Zahlen 2011, Zürich 2011
- Statistisches Amt des Kantons Zürich (2012): Kanton Zürich in Zahlen 2012, Zürich 2012
- Wiswede, G. (2007): Einführung in die Wirtschaftspsychologie, 4. Auflage, München 2007
- Zimmerli, J., & Vogel, P. (2012): Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter- Heute und in Zukunft, Zürich 2012

## Interviews

- Interview mit Herrn Ander, Experte Politik, m., S. 60-73, Z.1-455, 08. Mai 2012
- Interview mit Herrn Blum, Experte Verwaltung, m., S. 74-83, Z. 1-319, 13. Juni 2012
- Interview mit Cramer, Experte Beratung, m., S. 84-93, Z. 1-325, 29. Mai 2012
- Interview mit Ehepaar Dauer, EFH, m., w., S. 94-113, Z. 1-618, 21. Mai. 2012
- Interview mit Frau Ecker, EFH, w., S. 114-131, Z. 1-594, 09. Juli 2012
- Interview mit Herrn Frei, EFH, m., S. 123-138, Z. 1-521, 17. Juni 2012
- Interview mit Frau Gut, EFH, w., S. 146-157, Z. 1-408, 04. Juli 2012
- Interview mit Herrn Huber, nicht BB, EFH, m., S. 158-165, Z. 1-265, 07. Juni 2012

## Internetquellen

- Bundesamt für Statistik (BFS) (2012): Bodennutzungswandel in m<sup>2</sup> pro Sekunde. Online verfügbar unter: [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/02/03/blank/key/bodennutzungswandel\\_pro\\_sekunde.html.%20Zugriff%20am%2026.07.2012](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/02/03/blank/key/bodennutzungswandel_pro_sekunde.html.%20Zugriff%20am%2026.07.2012). [abgerufen am 26.07.2012]
- Schweizer Heimatschutz (2011): Positionspapier, Verdichtung braucht Qualität. Online verfügbar unter: [http://www.heimatschutz.ch/fileadmin/heimatschutz/user\\_upload/files/Positionspapier/Positionspapier\\_Verdichten.pdf](http://www.heimatschutz.ch/fileadmin/heimatschutz/user_upload/files/Positionspapier/Positionspapier_Verdichten.pdf), [abgerufen am 27.07.12]
- Kanton Zürich Baudirektion (2008): Gebäudedefinition und -kategorien, Merkblatt GWR-ZH. Online verfügbar unter: [http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/geoinformationen/gebaeude\\_und\\_wohnungsregister/merkblaetter.html](http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/geoinformationen/gebaeude_und_wohnungsregister/merkblaetter.html), [abgerufen am 21.06.12]
- Mein schöner Garten (2012): Einfamilienhaus mit Gartenidylle in den 1970igern, W&V. Online verfügbar unter: [http://www.wuv.de/nachrichten/medien/40\\_jahre\\_mein\\_schoener\\_garten\\_heimat\\_fuer\\_zwerge\\_zweige\\_und\\_zweckmaessiges/mein\\_schoener\\_garten\\_von\\_1972\\_bis\\_2012/mein\\_schoener\\_garten\\_von\\_1972\\_bis\\_20127](http://www.wuv.de/nachrichten/medien/40_jahre_mein_schoener_garten_heimat_fuer_zwerge_zweige_und_zweckmaessiges/mein_schoener_garten_von_1972_bis_2012/mein_schoener_garten_von_1972_bis_20127), [abgerufen am 26.07.2012]

## Anhang

**Interview mit dem Experten, Herrn Ander [fiktiver Name], Babyboomer, noch berufstätig, über die Jahre gewachsenes Haus mit Kindern, mit mittelgrossem Garten aus den 1980er Jahren, vom 08.05.12, um 15 Uhr. Dauer: 60 Minuten. Das Interview wurde in Schweizer Mundart geführt und in Standardsprache transkribiert.**

1 I: So, jetzt lege ich das Aufnahmegerät in die Mitte. Sie sind damit einverstanden,  
2 dass ich das Interview aufnehme. Es sollte nicht länger gehen als 60 Minuten.

3

4 A: Ich habe auch nicht länger Zeit.

5

6 I: Ich bin Ihnen dankbar, dass Sie sich überhaupt die Zeit für mich nehmen. Wie se-  
7 hen Sie die Zukunft des Einfamilienhaus-Quartieres in Winterthur?

8

9 A: Das kann man natürlich sowie so nicht über eine Leiste schlagen. *Es gibt ja sehr*  
10 *verschiedene Einfamilienhäuser und abgesehen davon, ist es nicht nur eine Frage*  
11 *von der Zonierung. Also. Wir können ja nicht sagen, dass wir die Einfamilienhäuser*  
12 *nicht mehr wollen, sonst müssten wir nur die Zonen abschaffen, dann gäbe es sie*  
13 *nicht mehr. Dann gibt es höchst unterschiedliche Einfamilienhaus-Quartiere. Auf der*  
14 *einen Seite der Landhausstil und auf der anderen Seite die Häuser, die mit eher*  
15 *knappen Grundflächen funktionieren. Die haben auch unterschiedliche Entwick-*  
16 *lungsperspektiven. Im vornehmen und grosszügigen Einfamilienhaus liesse sich viel*  
17 *machen. So würden sie sich an und für sich anbieten, dass man etwas daraus machen*  
18 *könnte. Aber auch verlassen könnte. Und dann gibt es solche, die in engeren Ver-*  
19 *hältnissen sind, dort passiert eher etwas. In den etwas einfacheren Einfamilienhäu-*  
20 *sern passiert, glaube ich, eher etwas, als in aufwändigen. Weil sich dort die Bewoh-*  
21 *nerschaft wahrscheinlich länger schwer tun damit, die Umgebung aufzugeben.*

22

23 I:Mhh.

24

25 A: Wir reden natürlich heute nicht nur über die Frage, wie ist es dann eigentlich mit  
26 den Einfamilienhäusern. *Sondern wir reden über die Frage, wie viel Wohnfläche*  
27 *braucht ein Einzelner? Und stellen eigentlich fest, das wissen wir ja alle, dass es*

28 *eine Zunahme des Flächenbedarfes gibt. Ich denke, da haben wir langsam Flächen*  
29 *erreicht, wo es dann letztlich bald nicht mehr darauf ankommt, ob es irgendwo in*  
30 *einer grossen Überbauung mit riesigen Flächen für zwei Personen, oder ob es nur*  
31 *noch das Einfamilienhaus ist, wo es ähnliche Ausmasse gibt. Heute gibt es Eigen-*  
32 *tumswohnung, überhaupt grössere Wohnungen, die heute einen enormen Flächenbe-*  
33 *darf haben.*

34

35 I: Mhh.

36

37 A: *So kann man nur noch sagen, dass der Landverbrauch dafür in der Regel kleiner*  
38 *ist, wenn man in die Höhen baut. Das grosse Problem scheint mir eigentlich weniger*  
39 *das Einfamilienhaus zu sein, sondern der zunehmende Flächenbedarf pro Person.*

40

41 I: *Woher kommt das, dass wir mehr Flächenbedarf haben?*

42

43 A: *Das ist eine Wohlstandserscheinung.*

44

45 I: *Hat der grössere Flächenbedarf auch mit dem Auszug der Kinder zu tun?*

46

47 A: *Am eigenen Beispiel: Wir sind eine Familie gewesen, am Schluss mit zwei Kin-*  
48 *dern. Und heute sind wir wieder eine Hausgemeinschaft, wieder mit vier Personen.*  
49 *Also, wir haben die Wohnanlage so aufgeteilt, dass jetzt unser Sohn mit seiner*  
50 *Freundin mit uns zusammen wohnt. Ich glaube, wenn man so etwas vorhersehen*  
51 *könnte, dann wäre es so, dass man Grundstrukturen von so einem Einfamilienhaus*  
52 *so wie früher auf den Bauernhöfen mit dem „Stöckli“ konzipieren sollte, dass sie*  
53 *einmal in einem späteren Zeitraum abtrennbar sind, mit Einliegerwohnungen oder*  
54 *Ähnlichem, damit das Haus aufgeteilt werden kann. Man müsste mit fünfzig eigent-*  
55 *lich nochmal seine Wohnsituation ändern. Im Hinblick gerade eben auf die zweite*  
56 *Lebenshälfte in einer Umgebung, dass man dann wirklich dort bleibt bis man stirbt.*  
57 *Das hat sich als Irrtum heraus gestellt, weil mit Fünfzig denkt niemand daran. Mit*  
58 *sechzig auch noch niemand und mit siebzig ist man immer noch zu jung. Man muss*  
59 *früher einen Weg finden, wie man wirklich auch im angestammten Bereich bleiben*  
60 *kann. Aber nicht so, dass es ein riesen Unsinn ist, dass man noch viel zu viel Räum-*  
61 *lichkeiten hat. Man müsste eigentlich bei der Architektur früh genug darauf achten,*  
62 *wie später eine sinnvolle Aufteilung gemacht werden kann.*

63

64 I: Ist nun die Architektur gefragt, dass sie der möglichen Neuorganisation mehr Be-  
65 achtung schenkt?

66

67 A: *Man müsste es eigentlich nur genügend früh thematisieren. Wir haben eigentlich*  
68 *eine absolut ideale Situation mit einer Wohnanlage, die gewachsen ist. Da hat sich*  
69 *eine natürliche Möglichkeit ergeben, eine Unterteilung zu machen und das ist wun-*  
70 *derbar. Mein Sohn mit seiner Freundin hat einen eigenen Eingang und wir haben*  
71 *auch einen eigenen Eingang. Wenn wir wollen, können wir uns treffen, aber wir*  
72 *müssen nicht, wenn wir nicht wollen. Wir haben die Infrastruktur, die wir teilen, wie*  
73 *die Waschküche und so Sachen. Trockner und Waschmaschine kann man aber auch*  
74 *benützen, ohne dass man dem anderen durchs Haus laufen muss, sondern man*  
75 *kommt über den Keller zu den Räumlichkeiten. Ich denke, das wäre sogar die Mög-*  
76 *lichkeit, dass später Eltern und die Kinder am Schluss wieder zusammenleben könn-*  
77 *ten. In dem man nicht zu nahe aufeinander sitzt und dann aber trotzdem sich allen-*  
78 *falls gegenseitig unterstützen kann. Sich gegenseitig die Post holen, alles was in so*  
79 *einem anderen Wohnumfeld vielleicht besser möglich sind. Das würde ich sehen, in*  
80 *dem man es wirklich mal zum Thema machen würde.*

81 *Wir haben ja jetzt, ich weiss nicht, ob Sie das wissen, im Bereich Gotzenwil haben*  
82 *wir Untersuchungen gemacht und haben festgestellt, dass das Gebiet Gotzenwil und*  
83 *das neben dran, eigentlich am Schluss fast nicht mehr lebensfähig sein wird. Es wer-*  
84 *den dort alle miteinander älter und immer älter und es bleibt sich immer gleich. Es*  
85 *gibt keine Durchmischung und eigentlich müsste man fast zwingend neu einzonen,*  
86 *damit das Gebiet lebensfähig bleibt. Damit es tatsächlich einmal doch noch ein „Lä-*  
87 *deli“ geben würde oder irgendetwas anderes.*

88

89 I: Sprechen Sie damit das Älterwerden in den eigenen vier Wänden, das „ageing in  
90 place“ an?

91

92 A: Ja, natürlich.

93

94 I: Hat das auch einen ökonomischen Vorteil?

95

96 A: Für die Wirtschaft kann ich das nicht sagen. *Was man aber weiss ist, dass die*  
97 *steigende Lebenserwartung es mit sich bringt, dass gewisse Altersbeschwerden im-*

98 *mer häufiger auftreten. Man weiss aus der Altersforschung, dass bei der Demenz*  
99 *vertraute Strukturen wichtig sind. Aus gesellschaftlicher Hinsicht ist es interessant,*  
100 *die Leute dort bleiben zu lassen, wo sie waren. Die wahlverwandtschaftlichen Bezie-*  
101 *hungen verdünnen sich ja auch immer mehr. Darum sollte man schauen, dass die*  
102 *Leute im angestammten Umfeld bleiben können. Ob das wirtschaftlich interessant ist?*  
103

104 I: Wenn ein Vergleich zwischen dem Älterwerden zu Hause, im Altersheim oder  
105 dem Pflegeheim gemacht wird?

106

107 A: Ja gut. *Wenn Sie es so anschauen, dann ist es auf jeden Fall wirtschaftlich. Die*  
108 *letzten Jahre kosten ziemlich viel. Man muss schauen, dass die ambulante Versor-*  
109 *gung von den alten Leuten ausgebaut wird, die wesentlich günstiger ist als die stati-*  
110 *onäre.*

111

112 I: Die Statistiken belegen den Ausbau der ambulanten Versorgungen und die statio-  
113 nären Plätze werden weniger. Heisst dies, dass es umso wichtiger ist, dass man zu  
114 Hause alt werden kann mit Hilfe?

115

116 A: Genau...

117

118 I: Mit der eigenen Familie?

119

120 A: *Ja, oder mit fremder Hilfe. Genau.*

121

122 I: Was ist mit dem Ort? Ist man an den Ort gebunden oder an die eigenen vier Wän-  
123 de? Was macht es aus, dass man sich zu Hause fühlt?

124

125 A: *Es ist eine Wechselwirkung von allem. Menschen sind ja sehr unterschiedlich. Die*  
126 *einen reagieren eher auf die Umgebung, die anderen brauchen das gesellschaftliche*  
127 *Umfeld. Dritte verwirklichen sich selber über das Interieur. Das kann man nicht*  
128 *über eine Leiste schlagen. Ich glaube, das ist zu individuell, als dass man da eine*  
129 *Regel ableiten könnte. Aber vielleicht könnte man es erforschen durch eine Befra-*  
130 *gung. Was ist einem am wichtigsten, am zweit- und dritt wichtigsten? Ich glaube, dass*  
131 *es wirklich am Schluss ein Ensemble ist. Also, ich würde z.B. sagen, Oberseen ist*  
132 *vom politischen Umfeld her nicht unbedingt mein Wunschgebiet. Ich würde gerade*

133 so gerne in Töss wohnen. Eigentlich. Jetzt ist es aber dort. Dann ist es eher die Land-  
134 schaft und die Umgebung. Wenn ich vielleicht irgendwo im Chrugeler unten eins  
135 von den „Chrugeler Hüsli“ bewohnen würde, wäre es vermutlich auch die Umge-  
136 bung. Die Leute, die dort sind, und die Gesamtwirkung. Aber da irgendwo eine Hie-  
137 rarchie herbeizuführen, das ist das Wichtigste und Zweitwichtigste. Das ist schon ein  
138 Stück weit individuell.

139

140 I: Um zur die Ausgangsfrage zurückzukehren: „wie sehen Sie die Zukunft der Ein-  
141 familienhaus-Quartiere in Winterthur?“. Es gibt einen Bestand, den man nicht ein-  
142 fach abreißen kann, es sind bestehende Bauzonen, die Gesetzgebung und vor allem  
143 die Bewohner, die eine Heimat dort gefunden haben. Sehen Sie Möglichkeiten, wie  
144 man Wohnraum, wie Sie selber zu Hause, wieder auffüllt?

145

146 A: *Denkbar ist auch, Fremde in sein Haus aufzunehmen. Das ist denkbar und da gibt*  
147 *es noch Grundstücke, die noch unternutzt sind, wo noch zusätzlich überbaut werden*  
148 *könnte. Wo es noch Ausnutzungsreserven darauf hat, das wird sicher auch zuneh-*  
149 *mend gemacht.*

150

151 I: Welche Ansätze des Zusammenrückens sind Ihnen bekannt? Wie an Ihrem eigenen  
152 Beispiel des zurückkehrenden Sohnes.

153

154 A: *Der ist geblieben, er hat einfach noch eine Partnerin mitgebracht. Dann ist es eng*  
155 *geworden und dann mussten wir es aufteilen.*

156

157 I: War das ein grosser Aufwand? Da Sie ja nicht von Anfang an daran gedacht ha-  
158 ben.

159

160 A: Doch, ja nein. Es hat sich so entwickelt. Es ist zuerst ein Atelier gewesen, dann ist  
161 die Tochter zurückgekommen und man wollte ihr was ermöglichen. Dann ist sie  
162 wieder ausgezogen und wir hatten zwischendurch eine Studentin der ZHW. *Im*  
163 *Wohntürmchen, günstig. Es hat die ganze Infrastruktur und eben mit eigenem Zu-*  
164 *gang.* Irgendwann ist dann mein Sohn so alt gewesen, dass er in das Atelier gezogen  
165 ist und dann ist noch seine Freundin dazu gekommen. Und dann hat meine Frau –  
166 dann haben wir – unser Haus neu organisiert. *Man hätte vermutlich viel mehr Mög-*  
167 *lichkeiten, um sich neu zu organisieren. Das könnte ja so ein neuer Zweig der Archi-*

168 *tektur sein, dass man bestehende Strukturen den neuen Lebenssituationen anpassen*  
169 *kann.*

170

171 I: Das sehen Sie als Chance für die Architektur...

172

173 A: *Das sehe ich als Chance für die Architektur und für das Einfamilienhaus.*

174

175 I: Eine Win-win-Situation?

176

177 A: *Absolut! Es ist ein riesiges Potential mit dem grossen Einfamilienhaus-Bestand,*  
178 *diesen wieder zu nutzen und aufzufüllen. Es ist dann auch die Frage, wenn die Ent-*  
179 *wicklung mit der Zuwanderung weiter voranschreitet. Mit der Verlagerung in die*  
180 *drei Metropolitanräume hinein, dann stellt sich ja schon auch die Frage von zusätz-*  
181 *lichen Einzonungen wieder. Also von zusätzlichem Siedlungsgebiet. Und da glaube*  
182 *ich schon, dass man dort sehr zurückhaltend sein muss bezüglich Wohnformen. Dass*  
183 *man einfach einmal die bestehenden Flächen versucht zu verdichten. Ob es weiterhin*  
184 *Zonen gibt, wo man freistehende Einfamilienhäuser baut, das ist für mich sehr frag-*  
185 *lich.*

186

187 I: Wie sehen Sie die Zukunft des Einfamilienhauses?

188

189 A: *Ja. Vielleicht eher in Richtung, dass man eher Reiheneinfamilienhäuser baut. Wo*  
190 *das Einfamilienhaus-Feeling zwar vermittelt wird, aber es nicht mehr ist.*

191

192 I: Siedlungsplanung für Reihenhäuser „verdichtet“, ist dies im Bestand nicht auch  
193 möglich?

194

195 A: *Das kann man schon mit Anpassung der Bauzonen. Aber dann ist die Frage, wer*  
196 *der Grundbesitzer ist.*

197

198 I: Bereitschaft des Hausbesitzers?

199

200 A: *Es könnte auch jemand aufkaufen und dann gezielt etwas daraus machen. Nur da*  
201 *ist dann wahrscheinlich schon bald die Frage eines Gestaltungsplans. Man kann via*  
202 *Gestaltungsplan vielleicht noch etwas Gescheiteres machen.*

203

204 I: Spekulationsgefahr? Nur teuren Wohnraum schaffend?

205

206 A: Das passiert jetzt zum Teil. Wo wir mitten drin sind und wir auch schauen müs-  
207 sen, was da so passiert. Oder in unserem Grüngürtel haben wir bereits die ersten Bei-  
208 spiele. *Zur Erhaltung der Lebensqualität dieser Stadt, muss man schauen, dass man*  
209 *da mehr Gegensteuer geben kann. Wenn es dann halt am Schluss eine privilegierte*  
210 *Wohnsituation für nur ganz wenige ist, aber es hat eine Wohltatswirkung eben für*  
211 *alle. Für die gesamte Gesellschaft, die damit die Gartenstadt erleben kann, auch*  
212 *wenn man nicht dort wohnt.*

213

214 I: Ist die Vermietung an Studenten ein guter Ansatz für günstigen Wohnraum in den  
215 Einfamilienhaus-Quartieren?

216

217 A: Absolut! Es ist uns bewusst gewesen, dass wir dies irgendwann über kurz oder  
218 lang wahrscheinlich wieder nutzen werden. *Wir haben aber das Gefühl gehabt, dass*  
219 *es eine völlige Verschwendung sei, dass wir da Raum haben. Unsere Tochter ist aus-*  
220 *gezogen und der Sohn ist noch zu klein gewesen. Wir fanden, das ist jetzt eigentlich*  
221 *ja eine absolute Platzverschwendung. Wir brauchen es jetzt wirklich nicht, hatten*  
222 *aber das Gefühl, wir wollten uns nicht ewig binden. Das kann man nur jemand Jun-*  
223 *gen zumuten. Doch es ist sehr eng, nicht so gross und dann hatten wir es zweimal*  
224 *einer Frau vermietet. Die eine, die in der Nähe zum Reitstall sein wollte, und die*  
225 *andere war eine, die ihre ZHW-Zeit absolviert hat. Es hat auch für uns weitere Vor-*  
226 *teile gehabt, wenn man in die Ferien gegangen ist. Also, es kommt da noch dazu,*  
227 *dass es wirklich Vorteile hat, an andere zu vermieten.*

228

229 I: Was sind die Hindernisse, dass es nicht mehr gemacht wird?

230

231 A: *Ich glaube, die Leute denken gar nicht so weit. Und vielleicht haben sie Angst,*  
232 *sich auf was Neues einzulassen. Wir hatten dann irgendwo eine Nachbarin, nicht*  
233 *allzu nahe eigentlich, und ist sich doch sehr häufig begegnet. Wo vorher nur die ei-*  
234 *gene Familie war und das ist sicher. Dann hat man es auch nicht nötig. Vielleicht.*  
235 *Wir mussten jetzt nicht sagen, dass es eine wirtschaftliche Notwendigkeit ist, dass*  
236 *wir es machen, darum konnten wir es auch relativ günstig vermieten. Ja gut. Aber*  
237 *wahrscheinlich hat man es auf der einen Seite nicht nötig, will sich nicht auf etwas*

238 *Neues einlassen und es ist immer so gewesen. Beharrungsvermögen. Dabei würde es*  
239 *wirklich viele Chancen eröffnen. Ich denke nicht nur an das Sinken der Bewohner-*  
240 *zahl, weil die Kinder weg gehen. Unter Umständen stirbt auch ein Partner weg und*  
241 *es gibt viele Situationen, wo dann noch ein Einzelner eine solche Wohnsituation hat.*  
242 *Das wäre die absolute Chance, sich da eine kleine Form von Unterstützung anzula-*  
243 *chen.*

244

245 I: Unterstützung in Form von Mieteinnahmen? Wird die Notwendigkeit eventuell im  
246 Alter steigen? Hindernis Finanzierung in der Pension?

247

248 A: Ich finde es schon wichtig, dass man sich das Modell überlegt, wenn man in der  
249 Situation ist. *Aber nicht nur deswegen, sondern auch des zum Teil absurden Flä-*  
250 *chenangebotes wegen, das man nicht mehr nutzt, das Arbeit macht, es muss ja doch*  
251 *irgendwie unterhalten werden.*

252

253 I: Wird der grosse Flächenbedarf auch durch die Gesetzgebung gefördert?

254

255 A: Nein.

256

257 I: Kann man das besser regulieren?

258

259 A: *Da gibt es schon auch Gedanken dazu, dass man Wohnflächen besteuert, oder*  
260 *irgendwo andere Lenkungsmechanismen. Die Frage ist einfach, die Schweizerinnen*  
261 *und Schweizer sind furchtbar eigentumsfreundlich und bis jetzt hat sich eigentlich*  
262 *noch nie eine solche Idee durchgesetzt. Wenn ich schon nur daran denke, an die Fra-*  
263 *ge der Mehrwertabschöpfung und alles, das schaffen wir ja fast nie alles.*

264

265 I: Es gibt Überlegungen?

266

267 A: Ja. *Man muss solche Überlegungen anstellen. Vor allem, das ist ja der Schweizer*  
268 *Weg immer wieder, wenn man es nicht verordnen kann, muss man dafür werben und*  
269 *das müssen so Alterseinrichtungen. Wir haben in Winterthur so eine, wie heisst sie*  
270 *schon wieder heute, früher hiess es „Dachkomitee zu Gunsten Betagter“. Das war ein*  
271 *bisschen ein schwerfälliger Begriff gewesen, welcher dann vereinfacht wurde in Al-*

272 *tersforum. Ich denke, dass sind so Themen, die in solchen Gremien aufgenommen*  
273 *werden müssen.*

274

275 I: Sollte für das Thema in der gesamten Schweiz geworben, gestreut werden?

276

277 A: Das Thema streuen? Unbedingt!

278

279 I: Sollten dabei die Chancen aufgezeigt werden?

280

281 *A: Ja, am einfachsten wäre, wenn man mit Beispielen arbeitet. Propagieren in Al-*  
282 *tersforen, es gibt sie zu verschiedensten Themen. Für mich wäre das jetzt etwas, ich*  
283 *bin natürlich nicht mehr in diesem Bereich tätig. Man hat das Thema „hindernisfrei-*  
284 *es Wohnen“, wie kann man seine Wohnung, nicht nur eben Einfamilienhäuser, seine*  
285 *Wohnung anpassen, dass man auch länger drin bleiben kann. Da muss man ja auch*  
286 *die Leute ansprechen, die das Gefühl haben, für sie sei es im Moment ein Thema.*  
287 *Die Dreissigjährigen darauf ansprechen, die haben noch keinen Handlungsbedarf,*  
288 *oder. Aber gezielt das Segment ansprechen, von denen, die solchen Raum haben und*  
289 *ihnen aufzeigen, wie sie allenfalls sogar zu zusätzlichen Einnahmen kommen, oder es*  
290 *eben andere Vorteile haben kann. Es greift momentan ja auch um sich, dass soge-*  
291 *nannte „Servicewohnen“. Eine Art von Servicewohnen, in dem eine Nachbarin zum*  
292 *Nachbarn sagen kann: „würdest du?“. Wir haben im Moment ja wirklich mit unseren*  
293 *zwei Jungen nebenan ideale Zustände. Wenn wir weg sind, schauen sie und umge-*  
294 *kehrt auch und man kann sich sogar irgendwo hinfahren und. Es bieten sich*  
295 *wahnsinnig viele zusätzliche Möglichkeiten, wenn man so doch nebeneinander sein*  
296 *kann. Ich glaube, die Voraussetzung ist, dass man mehr oder weniger eine saubere*  
297 *Trennung hat.*

298

299 I: Privatsphäre?

300

301 A: Weiterhin Privatsphäre haben.

302

303 I: Weiterbauen dort, wo Infrastrukturen vorhanden sind? Anpassen der rechtlichen  
304 Rahmenbedingungen?

305

306 A: *Es gibt sicherlich so manche Hindernisse bei geschützten Substanzen, wo man*  
307 *keinen zweiten Ein- und Ausgang machen kann. Das sind aber weniger Einfamilien-*  
308 *häuser, sondern eher im Mehrfamilienhausbereich. Ich muss sagen, dass ich noch nie*  
309 *solche Rückmeldungen bekommen habe, dass solche in Einfamilienhaus-Situationen*  
310 *aufgrund von gesetzlichen Hindernissen gestoppt wurden. Natürlich kann man sa-*  
311 *gen, da ist eine Zonenordnung. Da ist eine gewisse Ausnützung, da kann man sich da*  
312 *und dort fragen, ob man die Ausnützung raufsetzen könnte. Und trotzdem etwas*  
313 *Gescheites ermöglichen. Das mag mal so sein, konkret ist es mir aber nie begegnet.*

314

315 I: Sind die Hindernisse eher psychologisch?

316

317 A: Ich glaube schon. Dies ist mir bei meiner Schwiegermutter begegnet, sie hat noch  
318 ein Haus mit einer Einliegerwohnung. Sie hat noch einen Garten, den Garten hat sie  
319 immer gepflegt, sie ist aber bereits achtzig gewesen. Anstatt dass sie jetzt gesagt hät-  
320 te, es ist mir eigentlich gleich, ob die Bewohner des Hauses oder der Einliegerwoh-  
321 nung den Garten auch noch benutzen, auch nur wenn sie nur eine Wiese daraus ma-  
322 chen. Sie geht den Garten lieber noch pflegen, dabei ist es sehr mühsam, sie hat nicht  
323 einmal ein Auto. Sie läuft noch weit, vom [Datenschutz] her bis halb nach [Daten-  
324 schutz] vor und pflegt ihn lieber selber. Da sie ihn immer schon selber gepflegt hat.  
325 *Das ist vielleicht der sorglosere Umgang mit dem Besitz, aber der ist bei uns sehr*  
326 *tief verwurzelt.*

327

328 I: Gibt es eine Veränderung in den Wohnbedürfnissen?

329

330 A: *Ja. Wohngemeinschaftserfahrene, aber auch geschädigte aus der 68er-*  
331 *Generation. Es gibt immer wieder die Rückkehr zur Vergangenheit. Mir begegnet*  
332 *dies viel, dass ich in regelmässigen Abständen Gespräche habe mit, genau jetzt mit*  
333 *meiner Generation, vielleicht sogar noch etwas älter sogar, die gemeinsam versu-*  
334 *chen, Wohnformen zu entwickeln. Ich weiss nicht, ob Sie das kennen, es ist in der*  
335 *Nähe zum Bahnhof Seen. Dort hat es eine Alterswohngemeinschaft, wie heisst diese*  
336 *auch schon wieder? Es sieht so aus wie ein Schiff und im Winterthurer Jahrbuch ist*  
337 *es beschrieben, wie es gemacht wurde. Es gibt mindestens momentan noch zwei*  
338 *Gruppierungen, die der Meinung sind, dass der Staat dies machen müsse. Es steht zu*  
339 *wenig Land vom Staat zur Verfügung für solche Projekte. Das greift etwas um sich.*  
340 *Auch das Bewusstsein, dass man durch geschickte Organisation sich Pflege im Alter*

341 *in einem anderen Rahmen ermöglichen kann, als am Schluss im Krankenhaus. Das*  
342 *man sagt: „Wenn wir uns zu sechst zusammenschliessen und jeder so viel zahlt, kön-*  
343 *nen wir irgendwie permanente Verantwortliche für Pflege finanzieren.“ Solche Ge-*  
344 *schichten kommen immer mehr.*

345

346 I: Kann der Verkauf von Teilen des Quartieres die Finanzierung sichern und neuen  
347 Wohnformen am Ort ermöglichen? Teilabbruch?

348

349 A: *Ja. Ist halt die Frage, ob man in der Quartiererhaltungszone ist und es halt im*  
350 *schlimmsten Fall ein Entgegenkommen mit einem Gestaltungsplan ist. Es ist eine*  
351 *typische Zeiterscheinung, dass solche Themen im Moment bei der älteren Bevölke-*  
352 *rung virulent sind. Alle suchen in so eine Richtung. Aber es sind natürlich die Be-*  
353 *wussteren, also Leute, die bewusster leben und gelebt haben.*

354

355 I: Wer ist am besten geeignet, seinen Wohnraum zu verkleinern?

356

357 A: *Das sind vor allem Gruppen, die quasi irgendwo ein Nomadentum pflegen, in dem*  
358 *sie sich bewegen und offen für Neues sind. Denen fällt es vermutlich auch leichter,*  
359 *Formen zu finden, dass man profitiert von der Situation. Das ist eine sehr nüchterne*  
360 *Angelegenheit. Ich kann das liefern, ich kriege das dann auch wieder zurück, darum*  
361 *möchte ich das so organisieren.*

362

363 I: Wer strebt mehr nach neuen Wohnformen, Frau oder Mann? Wer entscheidet im  
364 Haushalt?

365

366 A: *Ist dies geschlechterspezifisch? In der Regel ist es ja sowieso so, dass eigentlich*  
367 *Frauen mehrheitlich bestimmen, wo und wie man wohnt. Von daher denke ich natür-*  
368 *lich schon, dass sie die Bestimmenden sind. Mehrheitlich, muss ich jetzt auch wieder*  
369 *sagen. Die Gruppierungen fragen die Stadt an, dabei müssen sie sich selber um Land*  
370 *bemühen. Da bin gerade froh um unser Gespräch, dass ich einer solchen Gruppie-*  
371 *rung den Tipp für den Verkauf von Einfamilienhäusern, um das Projekt zu finanzia-*  
372 *ren, geben kann, um an das Land zu kommen. Meist sind solche Gemeinschaften*  
373 *durchsetzt mit Frauen. Die solche Gemeinschaften gründen, sind mehrheitlich Frau-*  
374 *en. Auch in dem Beispiel der Alters-WG in Seen sind es mehrheitlich Frauen. Wobei*  
375 *sie es sonst eigentlich schwieriger haben. Es ist konfliktreicher mit Frauen im Alter*

376 *und überhaupt Frauen alleine. Dies ist keine sexistische Haltung, sondern es sagen*  
377 *viele, dass sie froh sind, wenn es gemischt ist. Auch Männer sind wahrscheinlich*  
378 *heute froh, wenn es gemischt ist. Da es eine andere Dynamik gibt.*

379

380 I: *Gilt dies auch für ein Einfamilienhaus-Quartier mit der Durchmischung von Jung*  
381 *und Alt?*

382

383 A: *Das ist so eine Idealvorstellung. Wo ich mir nicht so sicher bin, ob diese wirklich*  
384 *funktioniert. Das haben wir auch schon versucht, das altersdurchmischte Wohnen.*  
385 *Es gibt jetzt ein solches Experiment, „das Mehrgenerationenhaus“. Das geht von*  
386 *idealen Vorstellungen aus und ich habe so die Erfahrungen, dass es eigentlich nicht*  
387 *so gut funktioniert. Wir haben in Oberwinterthur neben dem Kinderheim ein Mehr-*  
388 *familienhaus der Wohnbaugenossenschaft, wir waren der Meinung, dass dies doch*  
389 *schön sei. Aber es funktioniert nicht, da die Bewohner sich von dem Kinderlärm ge-*  
390 *stört fühlen.*

391

392 I: *Ist das Einfamilienhaus dafür besser?*

393

394 A: *Dort kann es funktionieren. Ja. Das Gemeinsame miteinander. Ja. Man muss sich*  
395 *vermutlich auch einrichten. [Datenschutz] ihre Mutter war gerade kürzlich da und*  
396 *ich habe mit Erstaunen gehört, dass sie jetzt an ihren alten Wohnort zurückgekehrt*  
397 *sind. Die haben in [Datenschutz] ein Einfamilienhaus gehabt. Ihr Mann ist schon*  
398 *früher pensioniert gewesen, er ist in aller Welt unterwegs gewesen. Die Frau hat*  
399 *gesagt: „Mein Gott, jetzt wäre ich schon wieder im Garten und müsste immer arbei-*  
400 *ten.“ Sie haben das Haus verkauft und sind zurück in die Nähe von dort, wo sie frü-*  
401 *her gewohnt haben, in eine normale Überbauung zur Miete. Ich glaube, es gibt*  
402 *schon ein neues Bewusstsein, ich stelle das häufig fest. Es gibt ja auch das Zurück-*  
403 *kommen in die Stadt. Wir haben ja so einen Einfamilienhaus-Gürtel rund um Winter-*  
404 *thur herum. Da hat es diverse, die zurückkommen. [Datenschutz deshalb den nächs-*  
405 *ten Satz gestrichen] Also vier Paare, die wirklich wieder zurückgekommen sind. Die*  
406 *sind: ein Paar, d nach [Datenschutz] gezogen ist, ein Arzt, der da irgendwo ins [Da-*  
407 *tenschutz] rausgezogen ist, die kommen wieder zurück nach Winterthur. Sie gehen*  
408 *irgendwo in eine Situation, die nicht mehr so aufwändig ist, wo sie nicht mehr immer*  
409 *gleich in Auto steigen müssen, wo sie gut angeschlossen sind an den öffentlichen*  
410 *Verkehr. Die meisten sind auch Reisende und da gibt es schon eine Bewegung.*

411

412 I: Möchten die Rückkehrer vielleicht in die Einfamilienhaus-Quartiere zurück, wo sie  
413 ihre Kindheit verbracht haben?

414

415 A: Ja. Natürlich.

416

417 I: Ich möchte gar nicht länger werden, haben Sie noch Ergänzungen und/oder Hin-  
418 weise?

419

420 A: Ja. Ich weiss nicht, warum sie es nur auf den Einfamilienhaus-Bestand beschrän-  
421 ken, *es ist ja nicht nur eine Einfamilienhaus-Problematik. Es ist eine Problematik*  
422 *überhaupt, auch in anderen Überbauungen mit sehr viel Wohnraum. Der unterbelegt*  
423 *ist und schlicht weg nicht genutzt wird. Ich habe mal in jungen Jahren eine städti-*  
424 *sche Mustersiedlung gefordert als [Datenschutz] und mit dem Ansatz, dass man An-*  
425 *gebote machte oder eine Überbauung macht, die den gesamten Lebenszyklus ab-*  
426 *deckt. Idealistische Vorstellungen, der Stadtrat hat es dann nie realisieren wollen. Im*  
427 *Tägelmoos in Winterthur wird noch eine Überbauung entstehen durch eine Genos-*  
428 *senschaft, ein Teil wird von der GAIWO übernommen. Das heisst, zumindest theore-*  
429 *tisch kann man sagen. Es hat dann auch ein Spitexzentrum in der Nähe und eine*  
430 *Pflegewohngruppe nebenan. Somit wäre ein Verbleiben gesichert. Meine Gedanken*  
431 *gingen natürlich weiter, dass es auch noch Versorgungsmöglichkeiten haben sollte,*  
432 *das ist aber nicht steuerbar von der Politik her.*

433

434 I: Können die Einfamilienhaus-Quartiere sich auch für zukünftige Arbeitsplätze  
435 transformieren? Meine Arbeit soll natürlich auch adaptierbar sein.

436

437 A: *So lange noch viele verfügbar sind, solange passiert auch wenig, man wird erst*  
438 *erfinderisch, wenn es nicht mehr anders geht. Oder, wenn man selber drauf kommt,*  
439 *aus ideologischen Überlegungen oder aus Vernunftgründen. Was sollen wir aus ei-*  
440 *nem solchen „Wohntürmchen“ machen einfach als Abstellkammer, da tun wir doch*  
441 *lieber jemanden rein, wenn es jemanden gibt, den es interessiert.*

442

443 I: Gibt es ein Interesse für solchen Wohnraum?

444

445 A: Ich glaube schon. *Man verkehrt halt in bestimmten Kreisen, darum kann man*  
446 *nicht so sagen, ob das Interesse vorhanden ist, aber es sind natürlich drängende*  
447 *Probleme. Die Frage von Verdichtungen treibt uns im Moment immer wieder um in*  
448 *unserer Stadt. Was machen wir mit irgendwelchen, relativ schlecht genutzten Wohn-*  
449 *quartieren, zerstören wir da Lebensqualität, wenn man da reine Überbauungen ma-*  
450 *chen oder zulassen würde? Wodurch dann auch günstiger Wohnraum verloren geht.*  
451 *Es sind Themen, die auch schon die Politik beschäftigt. Der Zusammenhang zwi-*  
452 *schen quasi verfügbarem Land, Wohnraum und Preis.*

453

454 I: Leider. –Die sechzig Minuten sind leider bereits um. Ich bedanke mich ganz herz-  
455 lich bei Ihnen für das Interview

**Interview mit dem Experten, Herrn Blum [fiktiver Name], Babyboomer, noch berufstätig, Einfamilienhaus-Besitzer ohne Kinder, mit grossem Garten, von Ende 1970er Jahre, vom 13.6.12, um 12 Uhr. Dauer: 40 Minuten. Das Interview wurde in Schweizer Mundart geführt und in Standardsprache transkribiert.**

1 I: Gut, Sie sind einverstanden, dass wir das Interview machen und dass ich es auch  
2 aufzeichne. Meine erste Frage ist: „Wie sehen Sie die Zukunft der Einfamilienhaus-  
3 Quartiere in Winterthur?“

4

5 *B: Alle Einfamilienhaus-Quartiere in Winterthur verfügen noch über hohe Nutzungs-  
6 reserven. Es ist damit zu rechnen, dass im Verlauf der nächsten Generation der  
7 Druck auf die Parzellen gross wird, die bestehenden Einfamilienhäuser abzubauen  
8 und durch Mehrfamilienhäuser zu ersetzen. Die dann die zulässige Ausnutzung voll  
9 konsumieren. Die zweite Möglichkeit ist, dass man mit Anbauten arbeitet, mit Erwei-  
10 terung der bestehenden Häuser. Das ist nicht ganz einfach, weil die Häuser norma-  
11 lerweise in der Mitte der Parzellen situiert sind und in der Regel nur in Richtung  
12 Süden oder Westen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Wenn dies gemacht wird,  
13 verbaut man auch die Gärten.*

14

15 I: Sind die Gärten die Qualität des Einfamilienhaus-Quartiers?

16

17 *B: Die wesentliche Qualität der Einfamilienhaus-Quartiere, in der Gartenstadt Win-  
18 terthur, sind die Gärten. Durch die Verdichtungsmöglichkeit mit Anbauten von zu-  
19 sätzlichen Wohneinheiten, werden die Gärten gefährdet. Wenn man neu überbaut,  
20 mit kleinen Mehrfamilienhäusern, kann der Gartengestaltung entsprechend Gewicht  
21 gegeben werden. Die Gärten können wieder gestaltet werden. Es ist auch wesentlich  
22 lohnender, die bestehenden Einfamilienhäuser abzubauen. In der Regel sind die  
23 Parzellengrössen in Winterthur 600 bis 800 Quadratmeter, immer noch. Dort gilt eine  
24 Baumassenziffer von 2.0, so kann man von 1'200m<sup>3</sup> bis 1'600m<sup>3</sup> Raumvolumen rea-  
25 lisieren. Wenn dies auf die Wohnfläche umgelegt wird, kommt man auf ca. 1'500m<sup>3</sup>  
26 oberirdisches Bauvolumen, wenn man dann diese durch drei teilt, kommt man auf  
27 eine Wohnfläche in der Grössenordnung von 500m<sup>2</sup>, das heisst es gibt zwei bis drei  
28 Wohneinheiten. Mit der Verdichtung ist mindestens eine Verdoppelung des Bestan-  
29 des an Wohneinheiten erreichbar, ohne dass wir erhebliche Qualitätseinbussen ha-*

30 *ben im Bezug auf die Aussenräume. Das ist Fakt, weshalb die Einfamilienhaus-*  
31 *Quartiere aus meiner Sicht langfristig dem Untergang geweiht sind.*

32

33 I: Auslaufmodell Einfamilienhaus?

34

35 B: Aus meiner Sicht, leider. *Ich finde es sehr schade, aber ich befürchte, dass die*  
36 *planerischen, rechtlichen und vor allem die ökonomischen Randbedingungen zu die-*  
37 *ser Umwälzung führen werden.*

38

39 I: Ökonomisch?

40

41 B: Dies ist eine ganz einfache Rechnung. Wir haben heute ein Beispiel im Stocke-  
42 merberg [liegt nicht im Untersuchungsgebiet] oben, eine Einfamilienhausparzelle,  
43 diese sind in der Grössenordnung von 3'500m<sup>2</sup>. Das ist eine stolze Fläche. Jetzt hätte  
44 man doch dort wieder neu vier bis fünf Einfamilienhäuser oder acht Doppelhäuser  
45 oder man könnte auch zwölf Wohnungen erstellen. Wenn man für das Land einen  
46 Preis von 2'000.-SFr. pro Quadratmeter rechnet, dann sieht man, dass das für den  
47 Grundeigentümer, der verkauft hat, ein sehr lukratives Geschäft ist. Und dann muss  
48 man schauen, wie man den Landanteil auf Wohneinheiten aufteilen kann. *Wenn sie*  
49 *derart hohe Landpreise haben, müssen sie zwangsläufig schauen, dass sie den Land-*  
50 *anteil auf möglichst viele Wohneinheiten verteilen können.* Wenn man einen Land-  
51 preis von sieben Millionen hat und zwölf Wohneinheiten, ergibt dies immer noch  
52 einen sehr hohen Landanteil. Wenn sie aber nur vier Wohneinheiten haben, so laufen  
53 Ihnen die Landkosten völlig aus dem Ruder. Das ist momentan sehr interessant. [Satz  
54 aus Datenschutz gestrichen] Entschuldigung, die Parzelle ist nur 2'500m<sup>2</sup> gross und  
55 nicht 3'500m<sup>2</sup>, aber die 2'500m<sup>2</sup> stimmen, das ist einiges.

56

57 I: Es wird also bereits verdichtet?

58

59 B: Ja, aber dort läuft jetzt eine interessante Geschichte. *Die Quartiersbewohner, die*  
60 *Grundeigentümer, wehren sich gegen das Bauvorhaben, weil sie sagen, dass es ihren*  
61 *Quartiercharakter zerstören werde und verlangen von der Stadt den Erlass von Be-*  
62 *stimmungen, welche die Einfamilienhäuser schützt.*

63

64 I: Wie reagierte der Stadtrat?

65

66 B: Der Stadtrat hat ganz klar gesagt, dass sie das nicht machen. Dies wäre ein ganz  
67 klarer Präzedenzfall mit Eingeständnissen, die sie nicht wollen. In Winterthur hat es  
68 eine rot-grüne Stadtregierung, die sowieso der Meinung ist, dass die Reichen, Mäch-  
69 tigen, die da oben sitzen, nicht speziell geschützt werden sollen. *Durch die Grundeig-*  
70 *entümer gibt es Bestrebungen, dass sie sich untereinander durch eine privatrechtli-*  
71 *che Grundeigentümerbauordnung gegenseitig verpflichten wollen, dass sie auf ihren*  
72 *Parzellen nur maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser bauen oder Gebäude im*  
73 *Charakter von Einfamilienhäusern.* In einem Brief des Stadtrats steht, dass die einzi-  
74 ge Möglichkeit, das Quartier zu schützen, eine private Grundeigentümerbauordnung  
75 sei. *Davon wird aber abgeraten, weil die Eigentümer den zukünftigen Wert ihrer*  
76 *Grundstücke herabsetzen. Was ihnen im Moment, wenn sie sich zusammenrotten und*  
77 *etwas von der Stadt wollen, völlig egal ist. Wenn dann aber jeder Einzelne aufs No-*  
78 *tariat geht und unterzeichnet, dass er auf seinem Land nur kleine Brötchen backen*  
79 *kann, dann sieht es ganz anders aus.* Empfohlen wurde den Eigentümern, dass sie  
80 sich einen guten Anwalt beiziehen, der gleichzeitig auch noch Raumplaner ist. Man-  
81 che Grundeigentümerbauordnungen aus den 60er- und 70er-Jahren haben zum Teil  
82 vernünftige Überbauungen von ganzen Quartieren verhindert, darüber muss gespro-  
83 chen werden. Dass man sich nur auf ganz wenige Regelungen beschränkt und das  
84 Problem kaum mehr wegwirgt. Auch im Sulzerareal in Oberwinterthur mussten ge-  
85 wisse Entwicklungssachen privatrechtlich geregelt werden, da wir öffentlich-  
86 rechtlich nie nachgekommen sind. Da wurde aber festgehalten, dass, sobald eine öf-  
87 fentlich-rechtliche Regelung besteht, die privat-rechtlichen Regelungen abgelöst  
88 werden. Damit haben wir es nicht unter den Grundeigentümer untereinander ge-  
89 macht, sondern nur zugunsten der Stadt und damit kann es die Stadt ablösen. Und die  
90 Leute da oben trauen der Stadt, mit Recht, natürlich nicht.

91

92 I: Trotzreaktion anstatt Zukunftsdenken?

93

94 B: *Gewisse Reservate brauchen Reiche. Entscheidend für die Stadtentwicklung sind*  
95 *nicht die Einfamilienhauszonen, dort entscheidet sich nicht die Entwicklung. Ich*  
96 *meine die grossen Reserven, die haben wir in den Zentrumsgebieten im Grünen, im*  
97 *Hegi und der Stadtmitte. Da sind sehr grosse Reserven, sehr nahe. Die möchten wir*  
98 *natürlich schon voll ausnützen können. Da sprechen wir von Dichten mit einer Aus-*  
99 *nützung von 200% und mehr.*

100

101 I: Sind damit die Industriebrachen gemeint?

102

103 *B: Im Moment sind es nicht die Industriebrachen selber. Da braucht es noch eine*  
104 *gewisse Zeit, bis die überbaut werden. Das Problem ist dort wieder etwas anders.*  
105 *Auf der politischen Ebene möchte man nicht, dass die Industriebrachen einfach in*  
106 *Wohnbauland umgewandelt werden. Sondern man möchte Arbeitsplätze schaffen.*  
107 *Zum Teil hat die Politik noch naive Vorstellungen, man müsse nur Büros und Ge-*  
108 *werberäume bauen und danach gäbe es Arbeitsplätze.*

109 Es ist ein Nachfragemarkt, kein Angebotsmarkt, eine ganz banale ökonomische  
110 Grundweisheit. Wir haben jetzt schon 40'000 bis 50'000 Quadratmeter freie Büro-  
111 flächen. Wir werden noch einmal ca. 30'000 dazu bekommen, wenn die Stadtverwal-  
112 tung und die AXA Winterthur zentralisieren. Wenn man diese Büroflächen schon  
113 kaum abbringt, meint man immer noch, dass man nur ein paar Bürohäuser aufstellen  
114 müsste und damit kämen die internationalen Konzerne.

115

116 I: Meine zweite Frage: Welche Ansätze von Verdichten sind Ihnen bekannt?

117

118 *B: Wir haben ein Einfamilienhaus, das haben wir 78-79 gebaut, das war damals ein*  
119 *gutes Haus gewesen und ist es heute immer noch. Es ist über drei Stockwerke gebaut*  
120 *und es ist auch ein gewisser Erneuerungsbedarf da. Wir stellten uns die Frage, ob*  
121 *wir das ganze Haus verkaufen. Vielleicht irgendwo etwas Neues, Kleineres bauen,*  
122 *oder ob wir verdichten. Das Problem war, dass man praktisch keine kleinen Einfami-*  
123 *lienhausparzellen findet, selbst mit Beziehungsnetz. Wir beschlossen, im Garten zu*  
124 *verdichten. Schlussendlich haben wir nach intensiver Auseinandersetzung ein Haus*  
125 *auf zwei Geschossen gebaut. Es ist ganz einfach, es funktioniert eigentlich auch öko-*  
126 *nomisch. Da ich das alte Haus verkauft habe, zu einem rechten Preis. Ich habe dann*  
127 *einen kleinen Teil des Landes mitgenommen für ein neues kleineres Haus. Die Bau-*  
128 *kosten sind ja heute tief und ich habe für die nächsten zwanzig Jahre ausgesorgt. Es*  
129 *muss zwanzig Jahre nichts gemacht werden. Ich muss mir im Alter keine Sorgen*  
130 *mehr machen. Ins alte Haus müssten jetzt ca.150'000 investiert werden, um es fit zu*  
131 *machen.*

132

133 I: Ist es Ihre Altersvorsorge?

134

135 B: Ja, das ist noch ein anderes Thema. *Wir wissen ja nicht, wie es uns gesundheitlich*  
136 *gehen wird. In dem alten Haus ist es relativ schwierig, einen Treppenlift einzubauen.*  
137 *Für das neue Haus haben wir den Treppenlift bereits eingeplant, das heisst, wenn*  
138 *einer von uns Rollstuhlfahrer würde, könnte man sich trotzdem im Haus bewegen.*  
139 *Auch die Türbreiten, die Bäder, alles ist für das Alter ausgerichtet.*

140

141 I: Sie haben den Neubau im eigenen Garten über den Verkauf des Hauses finanziert?

142

143 B: *Ja. Im Alter haben wir auf dem Haus weniger Hypotheken darauf. Durch die*  
144 *Wertsteigerung zwischen 1979 und 2012 minus Altersentwertung konnten wir einen*  
145 *Gewinn realisieren. Wir haben ein kleineres Haus gebaut, zu den heutigen Baukosten*  
146 *natürlich. Wir müssen das Land ja nicht gross rechnen. Das Land hatten wir ja*  
147 *schon, oder.*

148

149 I: Warum wird dies nicht mehr gemacht?

150

151 B: *Weil die meisten Häuser mitten im Grundstück positioniert sind. Meist sind es*  
152 *Süd- oder West-orientierte Parzellen, das Haus wird schön in die Mitte gesetzt. Nor-*  
153 *den oder Osten mit dem minimalen Abstand, dass man im Westen oder Süden den*  
154 *Garten hat. Wenn man jetzt etwas machen will, da müsste ja im Süden oder im Wes-*  
155 *ten ans Haus angebaut werden.*

156

157 I: Planungsfehler?

158

159 B: *Nein, überhaupt nicht, die Leute haben doch gar nie an so etwas gedacht. Man*  
160 *wollte nur das Haus optimal platzieren. Man hat ein Grundstück gehabt und die Auf-*  
161 *gabe des Architekten war, einfach möglichst viel Qualität, Aussenraum und Innen-*  
162 *raum zu realisieren. Es war völlig richtig in den 60er- bis 80er-Jahren, mit 1'000m<sup>2</sup>*  
163 *Land vorne einen wunderbaren Garten zu haben. Da etwas völlig Selbstständiges,*  
164 *Abgekoppeltes zu machen, dafür sind die Parzellen in der Regel zu klein. Wir müssen*  
165 *jetzt auch auf der Westseite anbauen, aber wir haben Richtung Süden einen Garten*  
166 *von einer Tiefe von acht bis neun Metern. Nachher hat nur das alte Haus einen Gar-*  
167 *ten mit noch rund hundert Quadratmetern, ein Niveau tiefer als wir oben. Wir haben*  
168 *beim Bauen auch nicht gross an die Zukunft gedacht, wir hatten ja genügend Platz.*

169

170 I: Sollte mehr an die Zukunft gedacht werden?

171

172 *B: Wir haben praktisch keinen Einfamilienhausbau mehr in Winterthur. Sobald auch*  
173 *in der zweigeschossigen Wohnzone grössere Areale auf den Markt kommen, werden*  
174 *sie von Spekulanten für einen sehr hohen Preis aufgekauft. Über Architektenwettbe-*  
175 *werbe können städtische Vorstellungen durchgesetzt werden. Eine modulartige Er-*  
176 *weiterbarkeit in einer Siedlung, die heute gebaut wird, ist nirgends vorgesehen. Ein*  
177 *gutes Beispiel: einen Bauherrn [Datenschutz] wollte man zu übergrossen Wohnun-*  
178 *gen zwingen. Von den Leuten der Stadtentwicklung, die behaupten, dass sie etwas*  
179 *vom Bauen verstehen, vom Markt haben sie nicht viel Ahnung. Jedenfalls wurden*  
180 *nicht mehr 5,5 Zimmer gemacht, sondern nur 3,5 und 4,5 Zimmer, mit einem in der*  
181 *Mitte, welches flexibel zugeordnet werden kann. Das ist intelligent, dann kann man*  
182 *auch reagieren, wenn es nötig sein sollte, grosse Wohnungen anzubieten. So hat man*  
183 *3,5- und 4,5-, aber auch die Möglichkeit von 2,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen. Die*  
184 *Flexibilität finde ich sehr wichtig.*

185

186 I: Welche Hindernisse zur Verdichtung kennen Sie?

187

188 *B: Wir haben Bauvorschriften, welche dem Verdichten nicht unbedingt förderlich*  
189 *sind. Ein Thema sind die Mehrlängenzuschläge. Sobald man Mehrlängenzuschläge*  
190 *hat, braucht es grössere Grenzabstände. Bei den geringen Tiefen der Bauparzellen*  
191 *verhindert diese, das einfache Anhängen eines Hauses. Das ist mal ein Problem, es*  
192 *ist einfach mal ein Beispiel. Die Ausnutzungsvorschriften lassen das Verdichten in*  
193 *der Regel zu, das ist nicht das Problem. Die andere Hürde ist dann immer die Stadt-*  
194 *gestaltung. Die Stadtgestaltung sieht es lieber, wenn abgebrochen und neu gebaut*  
195 *wird. Was die Architekten früher gemacht haben, ja das ist schon recht, aber ja, das*  
196 *kann man schon auch anschauen, aber heute bauen wir besser. Die von der Energie-*  
197 *fachstelle sehen es auch lieber, wenn man neu baut. Es sind dann möglichst kompak-*  
198 *te Baukörper Minergie P, das ECO schenken wir uns noch in Winterthur. Das sind*  
199 *so die Vorstellungen, die man dort hat. Da ist man ganz froh, wenn alte Häuser ver-*  
200 *schwinden, die diesen Anforderungen nicht entsprechen. Das finde ich aber schade.*  
201 *Damit geht ein Teil der Geschichte der Stadt Winterthur verloren, wenn man die*  
202 *Einfamilienhaus-Quartiere einfach ausradiert. Der Gartenstadtcharakter kann auch*  
203 *mit grossvolumigen Bauten erhalten werden. Dass es funktionieren kann, hat das*  
204 *Projekt an der Seidenstrasse bewiesen. [zwei Sätze, die aus Datenschutzgründen ge-*

205 strichen werden mussten] *Zur gleichen Zeit wurden die Quartiererhaltungszonenvor-*  
206 *schriften entworfen, mit diesem grossräumigen Beispiel sollten die Vorschriften, die*  
207 *zur Erhaltung der Gartenstadt sind, ausprobiert werden. [zwei Sätze Unerhebliches*  
208 *und aus Datenschutzgründen nicht zu verwenden]*

209

210 I: Gibt es Hindernisse in den Köpfen der Besitzer?

211

212 *B: Die Verwurzelung der Einfamilienhaus-Eigentümer mit ihren Häuser, diese Iden-*  
213 *tifikation, die ist enorm hoch. Die Vorstellung, dass irgendein Fremder quasi in ih-*  
214 *rem Garten wohnt, ist für sie Horror. Nicht nur für die Reichen, sondern durch alle*  
215 *Schichten durch. Die „My home is my castle“- Mentalität ist extrem. Das Haus sollte*  
216 *möglichst freistehend sein, damit der Hund rundumlaufen kann, mit einem Zaun*  
217 *drum herum und der Hund jeden todbeisst, der rein kommt. Das ist so die Mentalität,*  
218 *die wir immer noch haben.*

219

220 I: Wird sich dies in den zukünftigen Generationen verändern?

221

222 *B: Ja, sobald es zu einer Erbteilung kommt, wird sich der ökonomische Druck durch-*  
223 *setzen. Wenn keines der Kinder genügend Geld hat, um das Haus zu übernehmen,*  
224 *muss es verkauft werden. Sobald es verkauft wird, wenn man nicht gerade einen Rei-*  
225 *chen findet, der es als Villa weaternutzen will. Dann denke ich, dass es abgebrochen*  
226 *und verdichtet neu gebaut wird.*

227

228 I: Meine letzte Frage: Wer ist am ehesten bereit zu verdichten?

229

230 *B: Wohnbaugenossenschaften, wenn sie Einfamilienhäuser raufbuttern wollen. Da*  
231 *ist eine ganz klare Situation, die machen es, damit sie mehr Wohnraum schaffen kön-*  
232 *nen und vermieten. Das ist aber eher der Sonderfall, Ausnahmefall, was man sonst*  
233 *machen kann, ist ganz schwer. Die Leute lassen sich auch von der Stadt nichts sagen.*  
234 *Da wird die Baufreiheit Eigentums-garantie benannt. Jetzt vor allem, seit dem wir*  
235 *eine rot-grüne Stadtregierung haben, lässt man sich von denen gerade gar nichts*  
236 *mehr sagen. Es ist eine gewisse Beratungs-resistenz da, es geht, wie alles in unserem*  
237 *System, nur über das Geld. Über die ökonomischen Zwänge. Wenn man zum Beispiel*  
238 *die Einfamilienhäuser sehr hoch besteuern würde, zum Beispiel die nicht ausgenutz-*  
239 *ten Einfamilienhausparzellen, würde dies vermutlich einen Wandel bringen. Mit sol-*

240 *chen fiskalischen, tarifarischen Massnahmen könnte das Eine oder Andere bewirkt*  
241 *werden, aber ich glaube, dies würde hier sehr schwierig.*

242

243 I: Eigenmietwert als Steuerungselement?

244

245 B: Abschaffen?

246

247 I: Nein, beibehalten, eventuell erhöhen zur Freigabe des Wohnraumes.

248

249 *B: Mit steuerlichen Massnahmen kann man immer was bewirken. Die Frage ist, was*  
250 *sinnvoll wäre. Ich denke, man könnte zum Beispiel auch auf die Grundstückge-*  
251 *winnsteuer verzichten. Wenn jemand die Hälfte seiner Einfamilienhausparzelle ver-*  
252 *kauft, damit ein anderer ein Haus bauen kann. Das wäre etwas, was den Einfamili-*  
253 *enhaus-Eigentümer tatsächlich entlasten würde. Er kann verkaufen, den Gewinn*  
254 *kassieren, ohne dass er zahlen muss. Aus meiner Sicht wäre dies das effizienteste*  
255 *Mittel. Dies wäre eine einmalige Geschichte, es müsste nicht dauernd der Eigen-*  
256 *mietwert angepasst werden, dies stellt einen enormen administrativen Aufwand dar.*  
257 *Man würde dann einmal darauf verzichten und es kann ein Gewinn realisiert wer-*  
258 *den. Wenn er 400m<sup>2</sup> verkaufen kann, hat er 400'000 Franken in der Tasche, ohne*  
259 *dass sein Haus im gleichen Mass an Wert verliert. Er verliert vielleicht 100'000*  
260 *Franken an Wert, aber er muss dann kein Franken Grundgewinnsteuer bezahlen. Als*  
261 *allererstes müsste man die Ziele definieren, die man tatsächlich erreichen will. Es ist*  
262 *immer gleich, die Politiker fangen immer mit den Massnahmen an, was sie alles bas-*  
263 *keln könnten. Meine Meinung ist, es müsste strukturierter vorgegangen werden. Es*  
264 *müssen zuerst ganz klare Ziele vereinbart werden, dann erst schauen, welche Mass-*  
265 *nahmen diese Ziele unterstützen. Das sind effiziente Massnahmen. Eines ist aber*  
266 *auch klar, sobald Massnahmen gemacht werden, kostet es irgendjemanden irgendet-*  
267 *was. Die Gemeinden werden jaulen, wir können doch nicht auf die Grundstückge-*  
268 *winnsteuer verzichten. Es ist immer irgendjemand, der direkt oder indirekt dafür*  
269 *bezahlt. Da in unserem Land niemand bezahlen will, passiert auch nichts. Vielleicht*  
270 *gibt es noch andere, ich bin jetzt gerade etwas überfordert, da so ein Programm zu*  
271 *entwickeln. Das mit der Grundstückgewinnsteuer wäre auf jeden Fall eine Idee. Auch*  
272 *möglich ist das Verzichten auf die Anschlussbeiträge, wenn die Parzellen doppelt*  
273 *gefüllt werden, die Röhren sind ja schon vorhanden und bezahlt. Was die Stadt da*

274 noch kassiert, kassiert sie neben raus als zusätzlichen Gewinn. *Ich denke, auf dieser*  
275 *Ebene wären Förderungsmaßnahmen sehr effizient und würden was bringen.*

276

277 I: Müsste darüber vertieft diskutiert werden?

278

279 B: *Ja. Aber es ist die Frage, auf welcher Stufe dies gemacht wird. Grundstückge-*  
280 *winnsteuer wäre der Kanton, die Anschlussgebühren wären bei den Werken.*

281

282 I: Die Zeit ist fast um und ich habe nur noch eine Frage zu Ihrer Person. Haben Sie  
283 Kinder?

284

285 B: Nein.

286

287 I: Haben Sie Ergänzungen oder Fragen an mich?

288

289

290 B: Nein. Wir haben über alles gesprochen. Es sind sehr intelligente und interessante  
291 Fragen gewesen. *Ich schätze es sehr, dass man sich mit dem Thema befasst. Die Ver-*  
292 *dichtungsstrategie der Stadt ist, nicht mehr im Zentrum zu verdichten, wo mit dem*  
293 *öffentlichen Verkehr alles erschlossen ist. Eigentlich will man, das ist auch noch ein*  
294 *Problem, man will eigentlich ja gar nicht unbedingt in denen Gebieten, die mit dem*  
295 *öffentlichen Verkehr schlecht erschlossen sind, verdichten. Dies würde zwangsläufig*  
296 *wieder Verkehr in die Stadt hineinbringen. Im Gesamtverkehrskonzept besteht das*  
297 *Interesse, den motorisierten Individualverkehr wirklich zu eliminieren. Ich glaube*  
298 *auch, dass man immer mehr die raumplanerischen Fragen, die Entwicklungsfragen*  
299 *und die tatsächlichen Möglichkeiten, miteinander betrachten müsste. Auch die finan-*  
300 *ziellen, ökonomischen Fragen. Wir haben viel zu lange nur auf Rendite und auf Teu-*  
301 *fel komm raus gebaut und jetzt haben die planerischen Vorstellungen dermassen ein*  
302 *Übergewicht, dass es ab und zu zum Davonlaufen ist. Ich bin immer für die Realität*  
303 *gewesen. Vor sechzehn Jahren haben wir einen ehemaligen Bahnarbeiter als Stadtrat*  
304 *gehabt, war absolut der beste Bauvorstand, den Winterthur je gehabt hat. Kurze Ent-*  
305 *scheidungswege, vernünftige Entscheide, ein hohes Durchsetzungsvermögen und*  
306 *eine Akzeptanz bei allen gesellschaftlichen Akteuren, so viele Sachen, die wir jetzt*  
307 *vermissen, haben wir damals gehabt.*

308

309 I: Stellen Sie die Qualität der Akteure in Frag?

310

311 *B: Ja, man muss immer alle Funktionen unter einen Hut bringen.* Ich bin halt an und  
312 für sich ein sehr wirtschaftlich denkender Mensch [Datenschutz], der Stadtbaumeis-  
313 ter hat nach dem Architekturstudium seinen MBA gemacht, eigentlich sind jetzt sehr  
314 gute Voraussetzungen, einen Schritt weiterzukommen. Das Problem ist momentan,  
315 dass das Städtebauamt die Führungsrolle beansprucht, das ist auf der einen Seite gut,  
316 dadurch wird die Qualitätssicherung gewährleistet und auf der anderen Seite ist es  
317 sehr schwierig.

318

319 I: Herzlichen Dank für das interessante Gespräch.

**Interview mit dem Experten, Herrn Cramer [fiktiver Name], Anfang vierzig, berufstätig, lebt im Stockwerkeigentum, hat Kinder, vom 29.05.12, um 16 Uhr. Dauer: 40 Minuten. Das Interview wurde in Schweizer Mundart geführt und in Standardsprache transkribiert.**

1 I: Gut, Sie sind einverstanden, dass wir das Interview machen und dass ich es auch  
2 aufzeichne. Meine erste Frage ist: „Wie sehen Sie die Zukunft der Einfamilienhaus-  
3 Quartiere in Winterthur?“

4

5 C: *Ich denke, dass das Einfamilienhaus-Quartier weiterhin bestehen bleiben wird,*  
6 *weil der Wunsch nach dem Einfamilienhaus besteht. Es wird auch in der Stadt Win-*  
7 *terthur weiterhin bestehen. Es wird auch noch genügend Interessenten geben, die ein*  
8 *Einfamilienhaus kaufen werden. Falls die Ausnützungsziffer geändert würde, könnte*  
9 *ein Einfamilienhaus-Quartier in ein Mehrfamilienhaus-Quartier umgewandelt wer-*  
10 *den, aber da müsste die ganze Bau- und Zonenordnung angepasst werden.*

11

12 I: Sehen Sie da eine Veränderung?

13

14 C: *Einen Handlungsbedarf sehe ich nicht. Ich bin der Meinung, dass es verschiedene*  
15 *Wohnstrukturen geben muss, vom Einfamilienhaus, über Stockwerkeigentum und*  
16 *Mietwohnungen. Dies sollte alles in einer Stadt Platz haben. Es wäre schade, wenn*  
17 *die Einfamilienhaus-Quartiere eliminiert werden würden und diese in die Aussenge-*  
18 *meinden verdrängt würden.*

19

20 I: Was bedeutet ein Einfamilienhaus-Quartier für eine Stadt und ein Dorf?

21

22 C: *Weil es immer Menschen gibt, die dies suchen und die sollen es auch in einer*  
23 *Stadt wie Winterthur finden. Insbesondere, da Winterthur auch als Gartenstadt gilt.*  
24 *Allgemein kann man davon ausgehen, dass es im Einfamilienhaus-Quartier mehr*  
25 *Grünraum gibt als in reinen Mehrfamilienhaus-Quartieren.*

26

27 I: Was ist mit dem frei werdenden Wohnraum?

28

29 C: *Meine Erfahrung zeigt, dass Leute, die am Schluss ein zu grosses Haus haben,*  
30 *irgendeinmal die Entscheidung fällen, dass sie ausziehen, sich etwas anderes suchen.*

31 *Dann kommt wieder jemand rein, welcher die Fläche beansprucht, also eine neue*  
32 *Familie so zu sagen.*

33

34 I: Ziehen Familien in den Bestand ein?

35

36 *C: Unsere Erfahrung zeigt, dass meistens Familien in ein Einfamilienhaus in Winter-*  
37 *thur einziehen. Die, die wir verkaufen, werden für normal von Familien gekauft.*

38

39 I: Meine nächste Frage. Welche Ansätze vom Zusammenrücken, Verdichten sind  
40 Ihnen bekannt?

41

42 *C: Es gibt Möglichkeiten mit einem Anbau und oder einer Aufstockung. Das sind die*  
43 *Möglichkeiten oder es werden einzelne Einfamilienhäuser abgebrochen und ein Rei-*  
44 *heneinfamilienhaus oder Mehrfamilienhäuser gemacht. Wobei, dies ist von den Bau-*  
45 *vorschriften eher nicht oft möglich. Meistens gibt es einen Anbau, eine Aufstockung*  
46 *oder einen Ausbau des Dachstockes.*

47

48 I: Sind diese Massnahmen für den Eigengebrauch?

49

50 *C: Erfahrungsgemäss, ja. Es ist selten, dass jemand aus einem Einfamilienhaus ein*  
51 *Zweifamilienhaus macht. Was es zum Teil gibt, dass ein Zweigenerationenhaus ent-*  
52 *steht. Ich denke aber, dass es in den meisten Fällen weiterhin zum Eigengebrauch*  
53 *genutzt wird.*

54

55 I: Wird Vorsorge fürs Alter getroffen?

56

57 *C: Eine Vorsorge passiert eher selten, die meisten Leute treffen erst so mit siebzig*  
58 *die ersten Abklärungen. Ob sie bleiben oder ob sie ausziehen sollen, also, das Einfa-*  
59 *milienhaus entweder verkaufen oder vermieten sollen.*

60

61 I: Der ungenutzte Wohnraum wird nicht weitergegeben?

62

63 *C: Meinen Sie, dass jemand am Schluss zwei Zimmer vermietet?*

64

65 I: Ja, zum Beispiel.

66

67 C: Da ist nach meiner Ansicht gar kein Bedarf.

68

69 I: Kann der Eigenmietwert im Alter zum Problem werden?

70

71 C: Das ist ein Problem vor allem für ältere Leute, die kein Einkommen mehr haben.

72 Wegen dem sollte der Eigenmietwert abgeschafft werden, insbesondere für Ältere.

73

74 I: Muss er ganz abgeschafft werden?

75

76 C: Nach meiner Ansicht müsste er ganz abgeschafft werden. Es gibt keine Rechtferti-

77 gung für einen Eigenmietwert, sei es bei jungen Leute oder älteren Leuten. Es gibt

78 auch keine unterschiedlichen Steuern, ob man ein Auto besitzt oder ob man es nur

79 geleast hat.

80

81 I: Kann der Eigenmietwert nicht auch steuernd auf die Freigabe von Wohnraum wir-

82 ken?

83

84 C: Aus meiner Sicht ist es schwierig, in einem Einfamilienhaus Zimmer zu vermieten.

85 Dann hat man am Schluss ein gemeinsames Bad, Küche und Hauseingang, ohne ein

86 abgeschlossenes Treppenhaus. Ich sehe auch keine Mehrfachnutzung nach „Bed and

87 Breakfast“, weil die meisten Hausbesitzer, die in diesem Alter sind, möchten keine

88 fremden Leute in den eigenen vier Wänden haben. Wenn es nicht abgetrennt ist, wie

89 in einem Dreifamilienhaus zum Beispiel.

90

91 I: Verändert das Verdichten mit Neubauten nicht auch das Quartiersbild?

92

93 C: Es ist dann mehr ein verdichtetes Bauen, nicht ein Zusammenrücken innerhalb

94 der Wohnfläche. Man hat am Schluss ein verdichtetes Quartier und ich denke, dass

95 ein Quartier sich weiterentwickeln sollte. Man sollte nicht verhindern, dass eine

96 Verdichtung stattfinden kann.

97

98 I: Wie werden sich die Einfamilienhaus-Quartiere in Seen in der Zukunft entwi-

99 ckeln?

100

101 *C: Es wird gewisse Abbrüche von Altliegenschaften geben. Es wird vermutlich Mehr-*  
102 *familienhäuser-Neubauten geben. Damit wird es ein Nebeneinander von Einfamilien-*  
103 *und Mehrfamilien-Häusern geben. Ich denke, es wird eine gewisse Substanzerneue-*  
104 *rung stattfinden, andere werden abgebrochen und neu gebaut.*

105

106 *I: Würde dies eine Anpassung der Bauzonen bedeuten?*

107

108 *C: Das wäre natürlich sinnvoll, wenn man Wohnraum schaffen möchte. Die entspre-*  
109 *chenden Zonen müssten aufgebessert werden, um verdichtet zu bauen, damit man das*  
110 *Quartier innerhalb der nächsten fünfzig Jahre erweitern kann.*

111

112 *I: Welche Hindernisse gibt es in der Verdichtung?*

113

114 *C: Einerseits ist es sicherlich der Heimatschutz und die Denkmalpflege, die das zum*  
115 *Teil verhindern.*

116

117 *I: Welche noch?*

118

119 *C: Die ganzen Abläufe im Baubewilligungsverfahren könnten noch vereinfacht wer-*  
120 *den. Damit es für die Leute einfacher wird, vor allem sollte es die Möglichkeit geben,*  
121 *dass man etwas Neues machen kann. Mit der Unterstützung von den Ämtern und*  
122 *nicht nur gesagt bekommen, es gehe nicht.*

123

124 *I: Ausnützung?*

125

126 *C: Genau.*

127

128 *I: Werden Verdichtung durch die jetzigen Besitzer angestrebt?*

129

130 *C: Normalerweise geht es mehr über den Verkauf des Hauses. Der Käufer entschei-*  
131 *det, ob er es im jetzigen Zustand bewohnen will oder es umbaut oder einen Ersatz-*  
132 *neubau erstellt. Ich denke, es sind eher die Käufer, als die bestehenden Eigentümer.*

133

134 *I: Veränderungen vor allem beim Handwechsel?*

135

136 C: *Ja, die Veränderungen finden hauptsächlich nach einem Eigentümerwechsel statt.*

137

138 I: *Wo und was soll in Zukunft gebaut werden?*

139

140 C: *Ich denke, es sollte beides weiterhin entwickelt werden. Es sollten Einfamilien-*  
141 *häuser möglich sein und es sollten Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Es sollten*  
142 *keine Monokulturen entstehen, nur Mehrfamilienhäuser oder nur Hochhäuser. Es*  
143 *sollte auch Abwechslung geben können, dass der, der im Einfamilienhaus wohnen*  
144 *möchte, dies auch kann. Der es nicht möchte oder der es sich nicht leisten kann, geht*  
145 *dann halt ins Mehrfamilienhaus.*

146

147 I: *Beobachten Sie eine Verkleinerung der Parzellen?*

148

149 C: *Ich denke, dass dadurch der Kaufpreis entsprechend kleiner wird, wenn der Um-*  
150 *schwung kleiner ist. Aber auch, dass das Bedürfnis der heutigen Einfamilienhaus-*  
151 *Besitzer nach einem grossen Garten eher abnimmt. Es genügt ein Garten, wo man*  
152 *draussen Abendessen kann. Dazu vielleicht noch eine kleine Wiese, aber man*  
153 *braucht nicht noch 500 Quadratmeter Umschwung.*

154

155 I: *Was denken Sie, könnte, ausser den Kosten, noch dafür verantwortlich sein?*

156

157 C: *Ein Grund wird sein, dass mehr Doppelverdiener im Einfamilienhaus wohnen.*  
158 *Früher ist es klassisch gewesen, dass ein Familienteil erwerbstätig ist, das andere*  
159 *Familienteil ist zuhause und kümmert sich um die Kinder. Man hat damals auch*  
160 *mehr Kinder gehabt als heute und durch das hat sich auch die ganze Wohnform ver-*  
161 *ändert. Man ist mehr unterwegs, keiner mag sich nur zu Hause um den Garten küm-*  
162 *mern.*

163

164 I: *Warum brauchen wir immer mehr Wohnfläche?*

165

166 C: *Jeder möchte auf einer grösseren Fläche wohnen. Früher wuchs man zusammen*  
167 *im 12-Quadratmeter-Zimmer auf, heute möchte man ein Einzelzimmer für jedes*  
168 *Kind. Man kann es sich leisten und man möchte es auch, der Komfort ist gestiegen.*

169

170 I: *Gibt es Grenzen?*

171

172 C: Grenzen gibt es keine. Ich bin auch der Meinung, dass es ist schwierig ist, wenn  
173 vom Staat Grenzen gesetzt werden. *Also Wohnraumbeschränkung macht, ja ich fin-*  
174 *de, es sollte jeder so wohnen, wie er möchte. Sonst könnte auch die Wohnform Loft*  
175 *wieder abgeschafft werden. Ich finde, es ist eine Errungenschaft unserer Gesell-*  
176 *schaft, dass man seine Vorstellungen erfüllen kann.*

177

178 I: Wohlstanderscheinung?

179

180 C: *Ja. Nicht nur auf das Einfamilienhaus bezogen, sondern allgemein. Wenn man*  
181 *sich die Mietflächen anschaut in einer Mietwohnung, diese sind auch entsprechend*  
182 *grösser geworden. Das ist ja auch der Grund, eben ein Teil der Preissteigerung bei*  
183 *den Mietwohnungen. Die Mietflächen vor zwanzig Jahren waren durchschnittlich*  
184 *auch kleiner.*

185

186 I: Ist das Einfamilienhaus für grösseren Flächenbedarf verantwortlich?

187

188 C: *Nein. Das sehe ich nicht so. Wenn man so schaut, was heute gebaut wird, sind es*  
189 *wahrscheinlich weniger Einfamilienhäuser als Mehrfamilienhäuser an Wohneinhei-*  
190 *ten. Da macht das Einfamilienhaus nur einen kleinen Teil aus.*

191

192 I: Ist es Nachfrage oder der Markt?

193

194 C: Ich denke, der Markt würde auch kleinere Flächen anbieten, wenn dies nachge-  
195 fragt würde. *Wenn der Investor kleinere Wohneinheiten verkaufen könnte, am*  
196 *Schluss auch diese gut bezahlt würden, dann würde er auch kleinere Wohneinheiten*  
197 *erstellen.*

198

199 I: Ist der Einfamilienhausbau Investoren-Sache?

200

201 C: *Der Investor baut eher Stockwerkeigentum. Wer viel aus seinem Grundstück*  
202 *rausholen möchte, der muss entweder ein grosses Areal haben, wo er viele Einfami-*  
203 *lienhäuser bauen kann. So viele grosse Parzellen gibt es aber nicht mehr. Dadurch*  
204 *werden mehr Mehrfamilienhäuser gebaut, immer mehr im Stockwerkeigentum, weil*

205 *halt die ganzen Investorenüberlegungen bei Mietwohnungen, ja, da holt er die Ren-*  
206 *diten nicht raus, die man sollte.*

207

208 I: *Eigenmietwert versus Alter und Rente?*

209

210 *C: Im September wird darüber abgestimmt, über die Eigenmietwertabschaffung bei*  
211 *Leuten in der Pension. Das wär eine Möglichkeit, denn es sind nicht nur ältere Ein-*  
212 *familienhaus-Besitzer nicht wohlhabend, um dort gewisse Verbesserung zu schaffen.*  
213 *Eine weitere sinnvolle Variante wäre, den Eigenmietwert ganz abzuschaffen. Dort*  
214 *wird es aber, das hat man in der parlamentarischen Diskussion gesehen, sehr*  
215 *schwierig zu erreichen sein.*

216

217 I: *Was denken Sie, weshalb?*

218

219 *C: Es resultieren durch dieses System Mehreinnahmen. Der Staat finanziert sich*  
220 *durch den ungerechten Eigenmietwert, der Staat hat immer mehr Ausgaben und pro-*  
221 *biert, die Steuern beizubehalten. Der andere Grund ist der Druck von den Banken,*  
222 *die versuchen, das Hypothekengeschäft am Leben zu erhalten. Die Angst haben,*  
223 *wenn das abgeschafft würde, die Leute ihren Verschuldungsgrad reduzieren. Was*  
224 *aus meiner Sicht auch eine Aufgabe vom Staat sein müsste, zu schauen, dass die Ver-*  
225 *schuldung von der Bevölkerung möglichst klein gehalten ist.*

226

227 I: *Ist das Einfamilienhaus heute noch eine Altersvorsorge?*

228

229 *C: Dies ist schwierig zu sagen, es gibt Prognosen von Finanzinstituten, die sagen,*  
230 *dass der Wert der Einfamilienhäuser zurück gehen werde. Ich bin der Meinung, es ist*  
231 *immer noch etwas, man sollte es nicht als Anlageobjekt sehen, sondern man hält es*  
232 *für den Eigenbedarf. Dann ist das Einfamilienhaus Lebensqualität für den einzelnen.*  
233 *Ob am Schluss der Wert steigt, kann man beim Haus nicht sagen, auch nicht bei der*  
234 *Stockwerkeigentumswohnung. Das ist wie bei Aktien, da kann man auch nicht sa-*  
235 *gen, es geht rauf oder runter. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass das Einfamilien-*  
236 *haus normalerweise eine gute Anlage gewesen ist. Auch in Zukunft wird es noch*  
237 *attraktiv sein.*

238

239 I: *Ist das Einfamilienhaus im Alter günstiger Wohnraum?*

240

241 *C: Man hat auch Unterhaltsaufwand, man hat einen Garten, den man pflegen muss.*  
242 *Im Alter ist es wahrscheinlich eine einfachere Wohnform, wenn man eine Wohnung*  
243 *hat, die man abschliessen kann. Man hat nicht noch den Unterhalt, der gemacht*  
244 *werden muss und es ist dann auf mehrere Köpfe verteilt. Stockwerkeigentum ist eine*  
245 *rentablere Wohnform, schlussendlich.*

246

247 I: Beobachten Sie eine Häufung, ins Stockwerkeigentum zu wechseln?

248

249 *C: Es gibt so einige, die sich ab siebzig die Überlegung machen, in eine Wohnung zu*  
250 *ziehen. Sei es eine Mietwohnung, sei es eine Eigentumswohnung. Das Einfamilien-*  
251 *haus, das einen aufwändigen Garten hat, die vielen Treppen, die dem Betreffenden*  
252 *immer mehr Schwierigkeiten machen, legt dann den Wechsel nahe.*

253

254 I: Gibt es Hindernisse zum Wechseln?

255

256 *C: Ein finanzielles Hindernis können die Grundstückgewinnsteuern sein, die beim*  
257 *Verkauf entstehen und sehr stark belasten. Insbesondere, weil auch die gesamte Teu-*  
258 *erung versteuert wird, das ist sicher einschneidend. Bei der Verfügbarkeit sehe ich*  
259 *keine Probleme, da der Verkauf gut planbar ist. Man findet normalerweise die ent-*  
260 *sprechende Wohnung in einer vernünftigen Zeit. Sei es in Miete oder als Stockwerk-*  
261 *eigentum.*

262

263 I: Wohin ziehen die Älteren?

264

265 *C: Ich denke schon, dass man in seinem Quartier bleiben möchte oder zumindest in*  
266 *der gleichen Stadt bleiben kann. Bei entsprechender Planung kann dies auch reali-*  
267 *siert werden. Obwohl es einen relativ kleinen Leerwohnungsanteil in den Städten*  
268 *gibt, werden doch sehr viele Wohnungen den Mieter wechseln.*

269

270 I: Beraten Sie Ihre Mitglieder?

271

272 *C: Wir haben viele Mitglieder, die Einfamilienhaus-Besitzer sind, die lassen sich*  
273 *regelmässig beraten, was man machen kann, wie man vorgehen soll, wie die Abläufe*  
274 *sind im Ganzen.*

275

276 I: Was raten Sie Ihren Mitgliedern?

277

278 C: Wir versuchen, das Bedürfnis des Besitzers herauszufinden und für ihn die indivi-  
279 duell beste Lösung finden zu können. Am besten, man bleibt noch im eigenen Haus,  
280 sucht sich eine Eigentumswohnung und verkauft dann sein Einfamilienhaus. Oder  
281 man geht eher in ein Altersheim oder vielleicht in eine Altersresidenz. Die Bedürf-  
282 nisse des jeweiligen Eigentümers können sehr unterschiedlich sein.

283

284 I: Wer ist am ehestens bereit, sein Wohnraum zu teilen, oder zu verkleinern?

285

286 C: Teilen, denke ich mal, eher jüngere Menschen teilen, wenn man auch die norma-  
287 len Wohngemeinschaften anschaut. Ich kenne sehr viel jüngere Menschen, die bis  
288 dreissig oder fünfunddreissig in einer Wohngemeinschaft wohnen. *Bei älteren Leu-*  
289 *ten sehe ich das sehr selten, dass sich Ältere zusammen tun in einer Wohngemein-*  
290 *schaft. Teilweise gibt es dies eher als betreutes Wohnen, dass man eine Überbauung*  
291 *erstellt, die eigentlich mit Ein-, Zweizimmerwohnungen bestückt ist und dann einen*  
292 *grösseren Gemeinschaftsraum hat. Vielleicht auch noch ärztliche Leistungen oder*  
293 *Pflegeleistungen gleich mit im Haus sind. Es geht wohl eher in Richtung Altersresi-*  
294 *denz.*

295

296 I: Keine Wohnraumteilung?

297

298 C: Ich denke, es ist keine Wohnform für Ältere.

299

300 I: Warum ist die junge Generation eher bereit?

301

302 C: Die jüngere Generation verlässt das elterliche Haus. Es ist der selbstständige  
303 Schritt, den man sich finanziell leisten kann, um nicht mehr bei den Eltern wohnen  
304 zu müssen. Man probiert auch irgendwo, mehr Geselligkeit zu haben, man ist auch  
305 offenen für Kontakte. Man ist im Alter eher weniger bereit, dann vor allem nicht im  
306 eigenen Haus. *Ich denke mal, dass man eher in eine Wohn-oder Alterswohnsiedlung*  
307 *geht, als im Einfamilienhaus zusammenzurücken.*

308

309 I: Noch Ergänzungen zu Ihrer Person. Sind Sie selber Einfamilienhaus-Besitzer?

310

311 C: Nein, nur Eigentumswohnung.

312

313 I: Haben Sie Kinder?

314

315 C: Ja, zwei.

316

317 I: Sie gehören nicht zur Babyboomer-Generation, wie alt sind Sie?

318

319 C: Ich bin zweiundvierzig.

320

321 I: Haben Sie noch Ergänzungen zum Interview, zum Thema Einfamilienhaus.

322

323 C: Nein eigentlich nicht, Danke.

324

325 I: Herzlichen Dank für Ihr Gespräch.

**Interview mit dem Ehepaar Herr und Frau Dauer [fiktiver Name], Babyboomer, im Ruhestand, Landhaus, Kinder ausgezogen, mit grossem Garten aus den 1980er Jahren, vom 21.05.12, um 17 Uhr. Dauer: 60 Minuten. Das Interview wurde in Schweizer Mundart geführt und in Standardsprache transkribiert.**

1 I: Sie sind einverstanden, dass ich das Interview auch aufzeichne. Wie sehen Sie die  
2 Zukunft der Einfamilienhaus-Quartiere in Winterthur?

3

4 *Herr D: Ja, das wird es weiterhin geben, aber eher in einer verdichteten Bauweise.*

5 Wir sehen dies in unserer näheren Umgebung bei neuen Einheiten, mit mindestens  
6 zwei bis sechs Familien, in bester Baulage.

7

8 I: Sind dies Einfamilienhäuser?

9

10 Frau D: Nein, es sind eher Wohnungen.

11

12 Herr D: Es sind Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen. Die Kleinsten sind,  
13 glaube ich, mit zwei Einheiten. Kennen Sie die neue Überbauung da oben in Ober-  
14 seen?

15

16 I: Mh.

17

18 Herr D: *Es ist beste Lage, die Leute wünschten sich lieber, dass wie gehabt, weiter-*  
19 *hin Einfamilienhäuser hinkommen.* Jetzt ist es ein sehr verdichtetes Projekt, welches  
20 nun über einen ausgeschriebenen Architektenwettbewerb umgesetzt wird.

21

22 I: Ist das also die Zukunft vom Einfamilienhaus-Quartier?

23

24 *Herr D: Ja, das sehe ich ja überall in unserer Umgebung, die neuen Häuser sind*  
25 *sehr nahe. Ich kenne Beispiele, bei welchen ich mich frage, ob man diese nicht bes-*  
26 *ser zusammengebaut hätte, anstelle von „Kistli an Kistli“ mit minimalem Abstand zu*  
27 *realisieren.* Was mir dann nicht mehr so gefällt. Wir sind früher in einem Doppelein-  
28 familienhaus gewesen und finden dies kein Problem. *Das Doppeleinfamilienhaus*  
29 *finde ich eine sehr gute Sache, da man auch da ums Haus laufen kann.*

30

31 I: Kann auch nachträglich im Bestand verdichtet werden?

32

33 *Herr D: Wenn man mal gebaut hat, kann man nicht mehr viel ändern, weil die Bau-*  
34 *substanz einem doch zu teuer ist, diese einfach abzureissen. Um dann auf jede Par-*  
35 *zelle zwei Häuser zu machen. Dies wäre von der Grösse der Grundstücke hier in der*  
36 *Umgebung problemlos möglich, diese neu mit Doppel Einfamilienhäusern zu bebau-*  
37 *en, von der Fläche gesehen.*

38

39 I: Welche Haltung haben Sie dazu, wenn die Häuser aufgekauft, die Parzellen ver-  
40 dichteteter bebaut würden? Hätte das Auswirkungen auf die Qualität der Einfamilien-  
41 haus-Quartiere?

42

43 *Herr D: Ich weiss jetzt nicht, was man unter Qualität versteht. Das eine ist der Kom-*  
44 *fort, den jeder Einzelne haben will. Das andere ist die begrenzte Flächenressource,*  
45 *mit der wir umgehen müssen. Ich bin froh, dass man heute mehr auf die Ausnützung*  
46 *der Fläche schaut. Nicht mehr um jedes Haus 1'000 Quadratmeter Umschwung*  
47 *macht, dann erst das nächste Einfamilienhaus hinstellt. Wie man das in früheren Jah-*  
48 *ren gemacht hat und wie ich es vor allem in der französischen Schweiz festgestellt*  
49 *hatte. Da hat man extrem grosse Parzellen gemacht, die Gemeinden haben gesagt,*  
50 *dass sie keine Parzellen unter 1'000 Quadratmetern machen. Dies ist aber schon*  
51 *dreissig Jahre her.*

52

53 Frau D: Oder fast vierzig.

54

55 *Herr D: Diese Ansicht gibt es, glaube ich, nicht mehr. Gerade heute ist eine Villa in*  
56 *Wülflingen in der Zeitung, im Landboten, die sehr kritisiert wird, ein sehr luxuriöses*  
57 *Haus soll errichtet werden und die Nachbarn finden es alle zu gross.*

58

59 I: Was heisst für Sie eine Verdichtung im Einfamilienhaus?

60

61 *Herr D: An der Oberseenerstrasse hat es Vierer-Blöcke, vier Einfamilienhäuser ne-*  
62 *ben einander. Gestern beim Vorbeilaufen habe ich gesehen, dass die armen Leute*  
63 *nicht mal einen Platz für ihr Cheminéeholz haben. Obwohl sie vermutlich ein Che-*  
64 *minée haben. Die Fahrräder stehen irgendwie neben der Haustür. Ich finde es sehr*  
65 *schade, wenn man schon ein eigenes Haus hat und man doch nicht mehr das Not-*

66 *wendigste abstellen kann. Da hätte man besser eine Eigentumswohnung, die eine*  
67 *Vertikalschichtung mit drei, vier Geschossen hat. Einfamilienhäuser, die zu nahe*  
68 *zueinander stehen, sind nicht gut, es wäre besser, halt keine mehr zu machen.*

69

70 I: Soll der Einfamilienhaus-Bestand in Winterthur erhalten werden?

71

72 Herr D: *Ja, natürlich, die Bestehenden bleiben doch bestehen. Das ist für mich doch*  
73 *ausser Diskussion. Die Frage ist, was dort gemacht wird, wo noch gebaut werden*  
74 *kann. Dass man zumindest weniger freistehende Einfamilienhäuser macht. Ich sehe*  
75 *überall, vor allem in den Aussenquartieren, dass man das Ganze zusammenschiebt.*  
76 *Es sind immer noch Einfamilienhäuser, im besten Fall, oder es sind Reihenhäuser.*  
77 *Mit einem Minimum an Fläche, dies hat sicher auch mit dem Geld zu tun. Leute, die*  
78 *sich ein Grundstück mit 700 Quadratmetern kaufen können, leisten sich etwas Luxu-*  
79 *riöses. Es ist Komfort, da gibt's in Winterthur noch Parzellen, ob diese noch so be-*  
80 *baut werden, weiss ich nicht. Das ist luxuriös, das ist für mich Luxus. Wir haben*  
81 *auch ein Grundstück, das auch fast 800 Quadratmeter hat. Das ist Luxus und ich*  
82 *geniesse diesen.*

83

84 I: Luxus. Was macht diesen aus?

85

86 Herr D: *Ja. Ich finde die Distanz zu den nächsten Häusern sehr schön. Wenn wir*  
87 *draussen sitzen, hören wir in der Regel den Nachbarn und wir reden uns nicht drein.*  
88 *Dies ist ganz anderes in einem Reihnhaus, wo alle acht Meter der nächste Sitzplatz*  
89 *kommt, das ist nicht vergleichbar. Für mich ist das freistehende Einfamilienhaus eine*  
90 *sehr luxuriöse, komfortable Sache, die man sich heute vielleicht aus verschiedenen*  
91 *Gründen nicht mehr leisten kann. Erstens, weil man mit dem Land doch rationeller*  
92 *umgehen will, zweitens, kann es verdichteter günstiger erstellt werden. Es ist eine*  
93 *Preisfrage, wenn man weniger Land kaufen muss. Sehr oft bauen die späteren Eigen-*  
94 *tümer nicht mehr selber, sondern es ist ein Investor, der das Grundstück kauft. Die-*  
95 *ser macht dann sowieso möglichst viele Häuser drauf und hofft auf Käufer, welche*  
96 *die Häuser kaufen. Heute kaufen nicht mehr die späteren Besitzer das Grundstück,*  
97 *sondern ein Investor kauft das Grundstück und will möglichst viel Profit realisieren.*  
98 *Da macht er anscheinend mit kleinen Einheiten mehr Gewinn als mit grossen. Es ist*  
99 *vermutlich eine wirtschaftliche Sache, ob es den Leuten gefällt oder nicht, sie neh-*  
100 *men das, was es dann gibt.*

101

102 I: Findet Rendite über Verdichtung schon statt?

103

104 *Herr D: Ja, ich habe den Eindruck, dass die Verdichtung weniger als Ideal ange-*  
105 *schauf wird, sondern dass es eine finanzielle Angelegenheit ist. Dass man die Häuser*  
106 *zusammenschiebt, um mit möglichst wenig Land die Ausnützungsziffer bis ans letzte*  
107 *auszunützen. Zurück zur Frage: „wie ist die Zukunft des Einfamilienhaus?“ Ich gehe*  
108 *davon aus, dass es diese weiterhin gibt. Aber auf kleinere Einheiten aus finanziellen*  
109 *Gründen.*

110

111 I: Ist die Architektur gefragt, die neue Modelle entwirft?

112

113 *Herr D: Ich bin dafür, dass man sogenannte „Schuhschächteli“, ein Haus auf dem*  
114 *anderen oben, nicht macht. Besser, man lässt es zu, dass die Leute die Objekte grös-*  
115 *ser machen können und es dafür mehr Grün ringsum gibt. Es gibt da Beispiele, wo*  
116 *Haus an Haus gebaut ist. Zwischen den Häusern nur der minimale Abstand. Ich*  
117 *wohne nicht in so einem Haus und hoffe, die Leute sind dort auch glücklich.*

118

119 *Frau D: Ich finde, es hat auch noch einen anderen Aspekt. Die jetzigen jungen Leute*  
120 *wollen ja gar nicht mehr so grosse Gärten. Es ist Arbeit und meistens arbeiten beide,*  
121 *haben auch nicht mehr so viele Kinder, dann brauchen sie auch nicht mehr so grosse*  
122 *Gärten. Der Garten ist ihnen eher eine Belastung. Sie haben lieber weniger Land, es*  
123 *gibt halt schon viel zu tun. Es ist sehr teuer, wenn man die Gartenpflege machen*  
124 *lässt. Es gibt schon noch naturverbundene Menschen, die einen Garten haben wollen,*  
125 *aber die wohnen dann eher ausserhalb. Wir sind ja hier auch sehr nahe bei den Bau-*  
126 *ern, aber [lacht] es rutscht halt alles weiter raus und es verdichtet sich. Meine Erfah-*  
127 *rung und was ich von den Jungen höre, wollen diese nicht mehr einen grossen Gar-*  
128 *ten. Die wollen lieber nur noch etwas Pflegeleichtes, wo es nicht viel zu tun gibt.*

129

130 I: Woher kommt dies?

131

132 *Frau D: Man hat irgendwie die Zeit nicht mehr, man ist abgelenkt durch so viele Sa-*  
133 *chen. Wenn ich so sehe, wie die jungen Familien so viel zu tun haben, die können ja*  
134 *gar nicht mehr im Garten liegen.*

135

136 Herr D: Ich sehe das anders, es ist doch eine Frage des Angebotes. Wenn es im An-  
137 gebot nur noch die Objekte gibt, auf die ein Architekt lieber sieben statt nur drei Ein-  
138 heiten auf ein Grundstück macht, ist das Angebot eine kleine Parzelle. Das Angebot  
139 von grossen Häusern mit viel Umschwung ist zwischenzeitlich sehr teuer geworden,  
140 weil es nur sehr wenig davon noch gibt. Diese werden momentan total überzahlt, die  
141 freistehenden Einfamilienhäuser, man muss halt mit dem zufrieden sein, was es auf  
142 dem Markt gibt. *Grosse Häuser mit grosser Parzelle sind heutzutage fast nicht mehr*  
143 *kaufbar, die Leute passen sich halt an. Wie meine Frau gesagt hat, dass sie weniger*  
144 *Garten vielleicht sogar als ihren Vorteil begreifen.*

145

146 *Frau D: Vielleicht geht dies doch auch parallel. Ich meine, die Planung der Einfami-*  
147 *lienhäuser geht vielleicht parallel zur Entwicklung der Gesellschaft. Ich kann mir*  
148 *das schon vorstellen, dass sich Angebot und Nachfrage irgendwo begegnen werden.*

149

150 Herr D: Wissen Sie, wie viele Einfamilienhäuser durch ein Konsortium erstellt und  
151 wie viele durch den späteren Besitzer realisiert werden? Wir haben dies hier selber  
152 als Bauherr realisiert. [Verf. Herr Dauer lässt sich über die Realisation der neuen  
153 Einfamilienhäuser durch Konsortien aus, die für die Arbeit nicht relevant ist.]

154

155 I: Sind somit die Investoren aufgefordert, besser zu bauen?

156

157 *Herr D: Sie reagieren wahrscheinlich schon. Wir sind auch für einen haushälter-*  
158 *ischen Umgang mit dem Land. Das ist meine Meinung, dass es extrem wichtig ist,*  
159 *darauf zu achten. So schön auch unsere Wiese ist, dass man sich halt etwas beschei-*  
160 *dener gibt. Fussballspielen muss ich halt etwas weiter weg und nicht vor dem Haus.*

161

162 I: Welche Möglichkeiten vom Zusammenrücken im Einfamilienhaus kennen Sie?

163

164 Herr D: Alle fünfzehn Häuser hier im Quartier sind individuell durch die Besitzer mit  
165 ihrem Architekten vor dreissig Jahren, mit grosszügigen Umschwüngen realisiert  
166 worden. Wie es halt zu dieser Zeit angeboten wurde. Diese Häuser umzubauen, ist  
167 relativ aufwändig. *Wenn ich von fünfzehn Häusern spreche, unser Haus haben wir*  
168 *geteilt. Leider haben wir beim Neubau nicht daran gedacht oder haben dem kein*  
169 *Gewicht beigemessen. Wir haben nicht daran gedacht, dass wir später zwei Einhei-*  
170 *ten daraus machen möchten. Jetzt haben wir aber trotzdem zwei Einheiten daraus*

171 *gemacht, mit gewissen Einschränkungen, die sicherlich nicht ganz jedermans Sache*  
172 *sind. Der Hauseingang und die Waschküche sind nicht getrennt, die Einliegerwoh-*  
173 *nung ist das gesamte obere Stockwerk. Wir haben eine Küche in ein Schlafzimmer*  
174 *eingebaut. Oben sind die komfortablen Nasszellen, wir haben dafür bei uns im unte-*  
175 *ren Stockwerk den komfortablen Zugang zum Aussensitzplatz. Dafür haben wir halt*  
176 *die einfacheren Nasszellen. Wir haben einfach nicht noch ein weiteres Bad zum Gä-*  
177 *ste-WC/Duschen eingerichtet. Natürlich könnte man es noch besser machen. Hier in*  
178 *dieser Strasse hat sich ein Nachbar ein neues Treppenhaus bauen lassen, damit er*  
179 *sein Einfamilienhaus erweitern kann. Jetzt ist er im Obergeschoss mit eigenem Trep-*  
180 *penhaus und im unteren Geschoss wohnt nun die Tochter mit ihrem Mann. Es sind*  
181 *zwei Familien, die haben es mit Aufwand gemacht. Wir haben es nur mit Sparflamme*  
182 *getrennt, wir können damit leben und haben bis anhin mit den Mietern Glück gehabt,*  
183 *dass wir uns eigentlich vertragen.*

184

185 I: Ich nehme an, dass Sie Kinder haben und die schon ausgezogen sind.

186

187 Frau D: Ja, ja.

188

189 I: Was hat Sie motiviert, das Haus erneut zu teilen?

190

191 *Frau D: Also, ich hätte nicht alleine leben wollen in diesem grossen Haus. Das war,*  
192 *ist für mich unvorstellbar. Schon als die Kinder ins Teenageralter kamen, sind wir in*  
193 *den unteren Stock gezogen. Wir haben damals schon die Kinder oben schalten und*  
194 *walzen lassen, weil sie halt eine andere Vorstellung von sauber und vom Aufräumen*  
195 *haben als ich. Ich wollte nicht mehr reinreden. Wir sind einfach in den unteren Stock*  
196 *gezogen, als sie ausgezogen sind, blieben wir unten. Damals hatten wir oben keine*  
197 *Küche, [langer Lacher], gegessen haben wir natürlich zusammen,[lacht], und ge-*  
198 *duscht haben wir auch oben. Nach dem sie ausgezogen waren, dachte ich, das wäre*  
199 *nicht sozial, dass wir zwei in einem so grossen Haus wohnen. Dann haben wir be-*  
200 *gonnen, ein Zimmer zu vermieten. Am Anschlagbrett bei der Migros fand ich, dass*  
201 *jemand ein Zimmer suchte in Seen und darauf habe ich mich gemeldet.*

202

203 Herr D: So hat es angefangen...

204

205 Frau D: und dann haben wir ein Zimmer vermietet. Mindestens eins, ein Kind, hat  
206 noch hier gewohnt.

207

208 I: Zimmervermietung, als noch ein Kind hier wohnhaft war?

209

210 Frau D: Ja. Wo noch eines oben gewohnt hat, haben wir auch ein oberes Zimmer  
211 vermietet. Wir haben unten gegessen, die Frau hat nicht daheim gekocht, sie hat ein-  
212 fach hier geschlafen und gewaschen. *Wir haben heute immer noch einen schönen*  
213 *Kontakt. Wir haben einfach immer Glück gehabt mit den Leuten.* Danach, als alle  
214 ausgezogen waren, haben wir aus einem Schlafzimmer eine Küche gemacht. Es ist  
215 nun eine Wohnküche, es hat noch drei Zimmer und eine separate Dusche und ein  
216 Bad/WC oben.

217

218 Herr D: Es hat damit angefangen, als die Kinder schon selbstständiger waren. Zuerst  
219 war eine Frau da, die ein Zimmer hatte. Später waren auch noch unsere Kinder mit  
220 Partnern oben über mehrere Jahre. *Es sind nicht nur Fremde gewesen. Wir haben die*  
221 *Wohnküche eingerichtet für unseren Sohn mit seiner Partnerin, die dann oben wohn-*  
222 *ten.* Jetzt sind es die dritten Leute, die bei uns wohnen, in der Regel waren es zwei  
223 Personen, ein Paar. Jetzt ist es nur ein Herr, der das alleine bewirtschaftet. *Was wir*  
224 *nicht wollen, ist eine WG, ein Kommen und Gehen, weil wir doch nahe aufeinander*  
225 *sind.* Wir haben lange über eine klarere Trennung nachgedacht, aber es ist wegen der  
226 Möblierung und dem Grundriss schlecht, darum ist dies noch nicht der Fall. Aber  
227 wenn man es noch mehr abtrennen will, so wäre es hier möglich. Anfänglich haben  
228 wir hier unten einen Hobbyraum realisiert.

229

230 Frau D: Aber das haben wir doch noch gemacht, als die Kinder noch da gewesen  
231 sind.

232

233 Herr D: Ja, ich zeige nur auf, was wir nach der Realisierung vor dreissig Jahren an  
234 Erweiterungen gemacht haben. *Die erste Erweiterung war der 50 Quadratmeter*  
235 *grosse Hobbyraum, den wir, als wir nach unten gezogen sind, als Arbeits- und*  
236 *Schlafraum eingerichtet haben. Oben haben wir nur wenig gemacht, nur die Küche*  
237 *und eine Türe wurden eingebaut. Die ehemaligen Schlafzimmer gehören nun zur*  
238 *Vermietung, also der gesamte obere Stock.* Die Garage benutzen wir gemeinsam.

239 Meist hatten die Mieter kein Auto und die Fahrräder standen da drin. Wenn sie ein  
240 Auto hatten, stand es vor der Garage.

241

242 Frau D: Da haben wir eine Türe gemacht, die Küche ist immer noch vom Korridor  
243 aus direkt erschlossen. Wir hören uns, wenn die Türe zur Küche offen gelassen ist.  
244 Wenn er aber in den Zimmern ist, hören wir uns nicht.

245

246 Herr D: Es ist eben die offene Treppe zu uns runter.

247

248 Frau D: Der jetzige Mieter musiziert auch, aber wir hören ihn kaum, wenn er in den  
249 hinteren Zimmern ist.

250

251 I: Wie empfinden Sie diese Situation?

252

253 Frau D: Also, für mich ist es nie störend, wenn er musiziert. Wir hatten noch nie Ex-  
254 zesse gehabt, Leute die...

255

256 Herr D: ... Partys gemacht hätten oder so.

257

258 *Frau D: Wenn sie mal ein Fest machen, viele Leute einladen, dann sagen sie es im*  
259 *Vorfeld, dann weiss man es und zieht sich dementsprechend zurück.*

260

261 *Herr D: Bis jetzt hat uns noch kein Mieter gestört, ich kann mir natürlich vorstellen,*  
262 *dass es solche gibt, die sich so aufführen, dass man es nicht akzeptieren könnte. Wir*  
263 *haben wirklich immer Glück gehabt. Eine Bereicherung; wir haben immer einen*  
264 *guten Kontakt, die laufen ja auch durch unseren Garten und so weiter. Dann grüsst*  
265 *man sich, aber nicht, dass man Tag täglich miteinander Frühstück und Abendessen*  
266 *isst oder irgendetwas, das macht man nicht.*

267

268 *Frau D: Nein; wir sind aber auch viel auswärts und dann ist jemand im Haus. Er*  
269 *schaut dann zum Garten und gibt den Geranien Wasser.*

270

271 Herr D: Das Haus ist dann belebt.

272

273 Frau D: Es ist einfach. Es wird geschaut, er ist da und dies haben eigentlich alle ge-  
274 macht. *Auch wenn es im Winter sehr schneit, hat unser Mieter den ganzen Platz ge-*  
275 *räumt.*

276

277 Herr D: Aber es ist nicht so, dass sie nicht in unsere Räume können, wenn wir nicht  
278 da sind. Sie können rein, es ist ganz offen.

279

280 Frau D: Wir haben es immer schön gehabt.

281

282 *Herr D: Je nach dem können wir auch in die Räume der Mieter rein. Die Vorherigen*  
283 *haben die Türen nie abgeschlossen. Wenn wir aus einem dringenden Grund müssten,*  
284 *bei Wassereinbruch oder so, könnten wir rein. Es ist halt nicht so, dass jeder seine*  
285 *Räume abschliesst, wir sind nicht durch den Schlüssel voneinander getrennt.*

286

287 Frau D: Ja. Und um an die Waschküche zu kommen, muss man die Treppe runter  
288 und rechts die Türe rein. Es grenzt direkt an unseren Wohnbereich an, aber es war bis  
289 jetzt noch nie ein Thema gewesen, dass es störend sei.

290

291 *Herr D: Mit mehr Aufwand könnte sicherlich mehr gemacht werden. Man könnte in*  
292 *der Wohnküche zum Beispiel eine Waschmaschine installieren, dies ist machbar.*  
293 *Somit wäre der gemeinsame Zugang zur Waschküche mal gelöst. Zusätzlich könnte*  
294 *noch eine Türe, am Ende der Treppe, eingebaut werden. Damit wäre ganz einfach die*  
295 *Trennung, wo jeder seine Sache abschliessen kann, erledigt.*

296

297 I: Vertrauen oder auch Menschenkenntnis?

298

299 Frau D: Ja, beides.

300

301 *Herr D: Ja, wir vertrauen darauf, dass er nicht die Schränke ausräumen geht. Es ist*  
302 *zu uns offen und zum Mieter ebenfalls, es ist gegenseitig.*

303

304 I: Wie gehen Sie bei der Auswahl der Mieter vor?

305

306 Herr D: Wir schreiben es nicht mehr aus, das machen wir nicht. Anfänglich haben  
307 die, die ausgezogen sind, gleich wieder einen Nachmieter gebracht. Eben Bekannte,

308 Studenten oder so. Der Mieterwechsel hat immer auf Empfehlung der Vorgänger  
309 stattgefunden. In letzter Zeit machen wir einen Aushang im Kantonspital, in der  
310 Meinung, dass es dort viele gibt, die eine Wohnung hier suchen. Erstaunlicherweise  
311 hatten wir nie jemanden. Oh doch, eine ist es gewesen. Einmal ist jemand eingezo-  
312 gen, die wirklich im Spital gearbeitet hat, diese ist aber nicht lange geblieben. Der  
313 jetzige Mieter hat als Besucher den Anschlag im Spital mitbekommen. Früher hatten  
314 wir es auch mal in den einschlägigen Internetseiten publiziert, dies ist nicht lustig.  
315 Wir wollen keine WG, es soll kein Kommen und Gehen geben. Dafür ist es bei uns  
316 einfach zu offen.

317

318 I: Ist es günstiger Wohnraum?

319

320 *Herr D: Es ist sehr günstiger Wohnraum, weil wir sagen, dass es jemand sein muss,*  
321 *der auf uns Rücksicht nimmt und natürlich auch umgekehrt. Es kostet jetzt 1000 SFr.*  
322 *der gesamte obere Stock.*

323

324 Frau D: Alles inklusive!

325

326 Herr D: Die gesamte Energie, Strom, Wasser und Heizung ist inbegriffen. *Das wäre*  
327 *auch etwas, was beim Neubau berücksichtigt werden müsste, wenn man alles separat*  
328 *abrechnen möchte, bräuchte es die entsprechenden Zähler.* Dies haben wir schlicht  
329 weg nicht. Es handelt sich um eine Untervermietung, wie wenn jemand ein Zimmer  
330 vermietet. Wir vermieten halt vier Zimmer, alles geht über unsere Nebenkostenrech-  
331 nung und wir verrechnen es pauschal.

332

333 I: Ist dies interessant für Sie?

334

335 *Frau D: Ja. Wegen dem Eigenmietwert macht das schon was aus.*

336

337 *Herr D: Das ist wahrscheinlich das Schwergewichtigste. Das Haus hat einen relativ*  
338 *hohen Eigenmietwert und mit der Teilung des Hauses konnten wir auch den Eigen-*  
339 *mietwert reduzieren. Das heisst, was der Mieter bezahlt, muss selbstverständlich als*  
340 *Einkommen versteuert werden. Wenn wir niemand haben, was fast noch nie vorkam,*  
341 *versteuern wir nur unsere untere Hälfte und die obere Hälfte wird nach Mietzinsein-*  
342 *nahmen abgerechnet bei den Steuerbehörden.*

343

344 *Frau D: Das ist schon günstiger und wir bekommen ja auch 1000 SFr.*

345

346 Herr D: Den Eigenmietwert versteuern wir ohne Einkommen. Mit der Steuerbehörde  
347 ist dies so abgemacht, dass der Mietzins versteuert wird. Wir zahlen unseren Hausan-  
348 teil und der obere Teil ist nach Ertrag der Miete, wenn wir eine Lücke haben, ist es  
349 weniger. Und wenn wir durchvermietet haben, ist es mehr. *Es ist finanziell ein Vor-*  
350 *teil, da wir als erstes einen geringeren Eigenmietwert versteuern müssen und zwei-*  
351 *tens stellen die Mieteinnahmen auch ein reales Einkommen dar und kein fiktives.*  
352 Was ich von Nachbarn höre. *Die grossen Häuser, die nur von zwei Personen be-*  
353 *wohnt werden, da ist der Eigenmietwert immer ein Thema. Ich höre es immer wieder,*  
354 *dass die Steuerbehörde relativ hart ist mit der Unternutzung und so weiter. Einen*  
355 *Nachbarn, der seit eh und je zu zweit im grossen Haus wohnt, habe ich auch mal*  
356 *gefragt, ob er es mit Unternutzung bei der Steuerbehörde probiert habe. Er hat ge-*  
357 *sagt, dass die Behörde antwortete, dass sie das Haus so gross gebaut hätten und*  
358 *noch nie mehr als zwei Personen wohnhaft gewesen seien. Wenn sie sich ein grosses*  
359 *Haus bauen, wird davon ausgegangen, dass es auch genutzt wird.*

360

361 Frau D: Er ist nie mit einer Familie drin gewesen, sie sind nur immer zu zweit gewe-  
362 sen.

363

364 I: Wäre Ihr Modell auch denkbar für ihre Nachbarn?

365

366 Frau D: Nein. Ich kann mir nicht vorstellen, dass die Nachbarn jemanden haben  
367 möchten. Junge Theaterleute aus aller Welt haben mal temporär Wohnraum gesucht.  
368 Wir haben uns damals auch gemeldet, ich habe auch diese Nachbarn gefragt. Die  
369 haben dann jemanden genommen, das hat aber lange zu reden gegeben. Es gibt ihnen  
370 viel zu viel zu denken, wenn und aber. *Es braucht vermutlich schon Menschen, die*  
371 *etwas unkompliziert sind oder so, es eignen sich nicht alle, jemand Fremden im Haus*  
372 *zu haben.*

373

374 Herr D: Ich weiss von Leuten, die dies als untragbar anschauen, wenn da oben je-  
375 mand Fremder durchgeht. *Es ist nicht jedermans Sache, wir sind halt etwas anders*  
376 *gepolt. Wahrscheinlich, weil es uns nicht stört und wir es akzeptieren. Manchmal*

377 sind Besucher erstaunt, wenn sie unseren Mieter hören. Manche denken, wir seien  
378 alleine im Haus, und sind dann erstaunt.

379

380 *Frau D: Auf der anderen Seite sind das ungenutzte Räume. Ich komme halt auch aus*  
381 *einer kleinen Wohnung, ich bin in einer kleinen Wohnung aufgewachsen. Es ist für*  
382 *mich einfach. Ich habe es mit den Kindern sehr genossen, dass wir den Raum gehabt*  
383 *haben. Aber jetzt wäre ich traurig, wenn das alles leer wäre und es nur noch gerei-*  
384 *nigt werden müsste. In dem Zimmer bügelt man, in dem macht man seine Hausarbeit*  
385 *und im nächsten geht man relaxen, das gibt es alles. Manche Frauen richten sich ihr*  
386 *eigenes Zimmer ein, ich verstehe dies schon, aber ich brauche das nicht. Jedes Indi-*  
387 *viduum ist halt anders.*

388

389 Herr D: Wie oft braucht man theoretisch die gesamten Zimmer wirklich? Wir haben  
390 Enkel, die zu uns kommen, wir haben noch ein separates Kinderzimmer.

391

392 Frau D: Oder ein Besuchszimmer, man muss halt etwas umstellen, aufräumen oder  
393 anders einräumen.

394

395 Herr D: Aber wir haben keine separaten Zimmer mehr mit WC/Dusche. Dies hätten  
396 wir theoretisch oben, aber wir haben diese vermietet. Andere halten dies in einer  
397 komfortablen Reserve für jemanden, der nur drei oder vier Tage bleiben will.

398

399 I: Wie war die Reaktion Ihrer Kinder?

400

401 Herr D: Ich glaube, das ist denen egal.

402

403 Frau D: [Lachen] Das ist denen egal.

404

405 Herr D: Am Anfang haben sie es ja selber oben genutzt.

406

407 Frau D: Ja. Bei der ersten Mieterin ist unser Sohn noch da gewesen, die haben es  
408 zusammen gut gehabt.

409

410 Herr D: Wir haben den Wohnraum schon früh für unsere Kinder freigegeben. Als sie  
411 ausgezogen waren, war es selbstverständlich, dass jemand anderes rein kommt. Es

412 wurde nie erwartet, dass wir die leeren Räume abstauben. Es ist völlig normal. Sie  
413 haben es ja auch genutzt und es kann auch eine Drittperson sein.

414

415 I: Eine Familie mit Kindern als Mieter?

416

417 Herr D: *Für das ist das Haus momentan nicht geeignet, es fehlt der Auslauf. Übers*  
418 *Wochenende sind auch zwei Patenkinder des Mieters da gewesen, die ständig zu un-*  
419 *serem Sitzplatz gekommen sind.*

420

421 Frau D: Aber wir haben Freude gehabt und wir haben ja Spielsachen da.

422

423 *Herr D: So sieben- oder achtjährig sind sie gewesen. Wir haben ja auch Enkel und*  
424 *wir hatten Spass an den Kindern und ihnen hat es auch Spass gemacht.*

425

426 *Frau D: Es ist belebend und bereichernd für uns und sie haben noch französisch*  
427 *gesprochen. Wir mussten dann noch etwas üben. Für uns ist die Vermietung der*  
428 *Räumlichkeiten eine Bereicherung. Nicht, dass wir ohne vereinsamen, aber man trifft*  
429 *sich, grüsst sich und wenn der eine oder andere in die Ferien geht, weiss man Be-*  
430 *scheid. Es ist keine anonyme Angelegenheit, weil wir doch nahe beieinander sind.*  
431 *Man sagt es einander, wenn man mehrere Tage weg ist und leert einander auch den*  
432 *Briefkasten.*

433

434 Frau D: Also, wir haben ja nur einen.

435

436 Herr D: [Lacht] Der Erste leert den Briefkasten.

437

438 I: Ermöglicht es auch eine längere Verweildauer im eigenen Haus?

439

440 Herr D: *Ob es auf das einen Einfluss hat, glaube ich jetzt weniger. Ich gehe momen-*  
441 *tan nicht davon aus, dass der Mieter das Haus übernehmen würde oder er uns pfl-*  
442 *gen würde. Wenn wir selber das Gefühl haben, dass wir das Haus nicht mehr pflegen*  
443 *können oder können nicht mehr, haben wir nicht den Eindruck, dass wir von oben*  
444 *unterstützt würden.*

445

446 *Frau D: Also, wir haben da einen riesigen Feuertorn ausgegraben, gerade letzten*  
447 *Montag und er ist gerade nach Hause gekommen und hat gleich gefragt, ob er helfen*  
448 *könne. Wie froh ich da gewesen bin. Es war sehr schwer, er ist immer sehr hilfsbe-*  
449 *reit.*

450

451 Herr D: Dies ist aber nicht das Problem und kann nicht verallgemeinert werden. Wir  
452 haben schon Mieter gehabt, die fast nie da gewesen sind. Die helfen dann auch nicht.  
453 Wir gehen aber nicht davon aus, dass wir durch den Mieter die Aufenthaltsdauer von  
454 uns verlängern würden. Der jetzige Mieter hilft uns.

455

456 Frau D: Er macht gerne den Garten.

457

458 Herr D: Wir hatten mal eine Mieterin, die im Spital und in der Spitex arbeitete. Die  
459 war eigentlich nie da, sie war immer bei ihren Patienten. Am Abend kam sie erst spät  
460 nachhause, die haben wir nur selten gesehen.

461

462 Frau D: Sie arbeitete im Spital, in der Spitex und war laufend unterwegs.

463

464 *Herr D: Dann haben wir auch Studenten da gehabt, die auch etwas mehr dagewesen*  
465 *sind, die hätten vermutlich bei Nachfrage auch geholfen.*

466

467 I: Denken Sie, dass eines Ihrer Kinder später zurückkommt?

468

469 Herr D: Das wissen wir nicht. Unser Sohn, der Kinder hat, hat selber eine Eigen-  
470 tumswohnung in Winterthur. Wir haben drei Kinder. Die eine Tochter wohnt schon  
471 lange in Zürich und will nicht hierher zurück. Der andere Sohn kommt auch be-  
472 stimmt nicht hierher zurück. Alle haben ihr berufliches Umfeld nicht in Winterthur.  
473 Mit Ausnahme des Sohnes, der eine Eigentumswohnung hier hat, theoretisch wäre es  
474 möglich, dass er hierher zurück kommen würde.

475

476 I: Welche Hindernisse zum Verdichten fallen Ihnen ein?

477

478 *Herr D: Die Ausnützung; ob da noch was drin liegt zur Vergrösserung der Häuser.*  
479 *Ich war erstaunt, was unser vorderer Nachbar alles hingekriegt hat mit dem neuen*  
480 *Treppenhaus etc. Die Ausnützungsziffer hat sich vermutlich geändert, aber wir sind*

481 *mit unserem Raumkonzept bereits an der Grenze. Man kommt mit der Ausnützung an*  
482 *die Grenze, dies ist überhaupt keine Frage. Als wir den Hobbyraum angebaut haben,*  
483 *hat es schon ein Theater gegeben, dass nicht mehr alles in die Ausnützungsziffer*  
484 *reinpasse, aber inzwischen ist es in Ordnung. Wir mussten unterzeichnen, dass wir*  
485 *den Hobbyraum nicht zum Wohnraum machen. Inzwischen sind die Vorschriften ein*  
486 *wenig gelockert worden. Auf jeden Fall wurde der unterzeichnete Eintrag wieder*  
487 *gelöscht.*

488

489 Frau D: Stimmt ja, habe ich total vergessen.

490

491 Herr D: Schon vor zehn Jahren wurde dies wieder gelöscht. Nun können wir den  
492 Anbau auch als Wohnraum nutzen. *Die Grenze kommt, wir sind hier in der W2, das*  
493 *ist die geringste Ausnutzung, die man in Winterthur haben kann, da kommt man an*  
494 *die Grenze.*

495

496 I: Gibt es da Handlungsbedarf?

497

498 *Herr D: Ja. Wenn man hier verdichten will, müsste die Zone angepasst werden. Es*  
499 *ist aber das Ziel von der Stadt und den Gemeinden, dass es eine Abstufung gibt. Man*  
500 *will Zonen für Einfamilienhäuser, für verdichtetes Bauen und Industriezonen. Man*  
501 *will eine Durchmischung. Ich glaube nicht, dass es Gemeinden gibt, die keine Einfa-*  
502 *milienhauszonen mehr möchten. Die Gemeinden sind immer sehr stolz auf ihre Ein-*  
503 *familienhaus-Quartiere gewesen. Man sagt ja auch hier in Winterthur, dass mit den*  
504 *grossen Überbauungen im Hegi usw. nicht die guten Steuerzahler hergeholt wurden,*  
505 *sondern nur die Massen. Ich finde es in Ordnung, dass es verschiedene Zonen gibt.*  
506 *Dass man hier nun aufzonen würde, dass jeder noch ein zweites Haus hinbauen*  
507 *kann, braucht es in meinen Augen nicht und eine W2-Zone darf es geben.*

508

509 Welche Hindernisse gibt es noch in der Verdichtung?

510

511 Herr D: [Verf.: Herr Dauer wiederholt nochmals die ganzen Einschränkungen im  
512 Haus] Da, unser Mieter.

513

514 Frau D: Jetzt kommt er gerade nach Hause.

515

516 I: Ah ja? [Mieter läuft über den Rasen auf die Wohnzimmerfront zu und grüsst mit  
517 einem Kopfnicken].

518

519 Herr D: Das ist recht intim, aber wir akzeptieren es. Wir könnten ja auch sagen, dass  
520 es so nicht geht. Es ist ein Schleichweg zum Bus, der noch über den privaten Grund  
521 vom Nachbarn läuft, dieser akzeptiert dies auch. Wir laufen schon immer so, wir  
522 haben kein Wegerecht, es wird einfach akzeptiert.

523

524 I: Meine nächste Frage: wer ist bereit, seinen Wohnraum zu teilen, zu verteilen?

525

526 Frau D: Welcher Typ Mensch? Ich weiss halt nicht. *Es gibt halt viele Menschen, die  
527 Angst vor ganz vielen Sachen haben. Oder auch schlechte Erfahrungen gemacht ha-  
528 ben, dass diese es vielleicht halt weniger machen.*

529

530 Herr D: Es geht schon in Richtung Kommunen oder so, es geht hin zu Patchwork. Ist  
531 vermutlich nicht der heutige Sinn, was man unter Patchwork versteht. Es gibt heute  
532 auch neue Alterswohnformen, bei denen die alten Menschen in ein grosses Haus zie-  
533 hen sollen, um sich gegenseitig zu helfen. *Da gibt es verschiedene Projekte, die da  
534 momentan geplant oder ausgeführt werden. Ich finde diese neuen Wohnformen sehr  
535 sympathisch, also lieber als im Altersheim im Zimmer 77 mit geschlossener Türe.  
536 Nur noch das Essen gereicht bekommen und man wird gebadet, das weiss ich von  
537 meinem Vater her. Er hatte sein Zimmer, hat zwei oder drei Möbel mitgenommen.  
538 Die neuen Wohnformen kenne ich nicht, aber sie sind im Tun, die sind aber nicht der  
539 Ersatz für hier.*

540

541 Frau D: *Aber ich sehe uns schon in einer solchen neuen Wohnform. Also, wenn ich  
542 jetzt alleine wäre im Alter.*

543

544 Herr D: *Dass man nicht alleine im Haus bleibt.*

545

546 Frau D: *Das sowieso nicht, aber dass ich sehr gerne, wenn ich noch gesund bin, so  
547 eine Alters-WG ausprobiere.* [Unter dem Tisch knallt es, anscheinend hat Herr D  
548 Frau D am Weiterreden gehindert]

549

550 Herr D: Jetzt kann man sich fragen, warum es gewisse Leute nicht wollen. Da oben  
551 wohnt in einem Haus, seit Jahren eine Witwe mutterseelenalleine. Sie kann nicht mal  
552 autofahren, sie wird ab und zu gefahren oder holt sich ein Taxi. *Sie ist in ihrem Ein-*  
553 *familienhaus alleine und hat richtig Angst.*

554

555 Frau D: *Man kann nicht einmal bei ihr vorbeigehen und spontan klingeln. Zuerst*  
556 *muss man anrufen, dass man sie besuchen möchte.*

557

558 Herr D: Die Menschen sind halt so unterschiedlich. Darum kann keine Regel aufge-  
559 stellt werden. Es gibt welche, denen sagt es wegen ihrem Naturell zu und andere  
560 schotten sich ab. Wir kennen solche, die alle Sicherheitsmassnahmen ausschöpfen,  
561 um alles verriegeln zu können. Es geht sogar so weit, dass man anrufen muss, dass  
562 jemand aufmacht, obwohl man weiss, dass die Person zuhause ist.

563

564 I: Gibt es Sicherheit, einen Mieter im Haus zu haben?

565

566 Herr D: *Wenn man sich gut versteht, würde ich dies sicher sagen. Vor allem ist das*  
567 *Haus öfters belegt. Sicherheit ist, wenn jemand im Haus ist.*

568

569 Frau D: *Für mich gibt es mehr Leben. Weil ich nicht das Gefühl habe, dass ich Si-*  
570 *cherheit brauche.*

571

572 Herr D: Wir haben mit der Sicherheit kein Problem.

573

574 Frau D: *Aber ich brauche Leben, Leben. Es ist das Leben, was ich brauche und nicht*  
575 *in Form eines Haustieres, das ist ein grosser Unterschied. Dass andere sich mit ei-*  
576 *nem Hund oder einer Katze unterhalten. Ich kann nicht mit einem Tier kommunizie-*  
577 *ren, aber ich kommuniziere sehr gerne mit Menschen, das bin halt ich.*

578

579 I: Können die neuen Wohnformen auch im Quartier entstehen?

580

581 Frau D: Hm. Mit anderen Menschen.

582

583 Herr D: Ich glaube, das kann man nicht steuern. Ich glaube nicht, dass man in ir-  
584 gendeiner Art und Weise der Person, die alleine im Einfamilienhaus wohnt, sagen

585 kann, dass sie ein Zimmer vermieten soll. Das käme niemals in Frage für diese  
586 Nachbarin, weil sie sich abschottet. *Das kann nicht befohlen werden, weil ihr das*  
587 *Haus gehört. Sie wird dort wohnhaft bleiben, solange sie noch kochen kann. Irgend-*  
588 *wann, wenn es nicht mehr geht, wird es die Möglichkeit des Zusammenrückens ge-*  
589 *ben.* Sie wird sicherlich nicht jemanden in das Haus nehmen auf Befehl [Herr D.  
590 erzählt nochmal 2 Minuten von ihrem Zusammenrücken].

591

592 I: Ist der grosse Eigenmietwert ein Argument?

593

594 *Herr D: Den Eigenmietwert findet kein Einfamilienhaus-Besitzer lustig, dies wird*  
595 *Ihnen ja bekannt sein. Es regt sich jeder darüber auf und ich frage mich schon auch.*  
596 *Das Gegengewicht ist der Hypothekarzins, der abgezogen werden kann. Alle fünf*  
597 *Jahre haben wir in Bern oben einen Vorstoss, damit der Eigenmietwert abgeschafft*  
598 *wird. Dafür würden auch nicht mehr die Hypotheken als Minderung eingesetzt wer-*  
599 *den können und alles versandet jedes Mal. Mein Verdacht ist, dass es die Bankenlob-*  
600 *by ist, die würden sehr viele von ihren Hypotheken verlieren. Es würden die Hypo-*  
601 *theken zurückbezahlt, weil es dann ein schlechtes Geschäft ist, wenn man eine hat.*  
602 *Jetzt hat man noch den vermeintlichen Vorteil, dass man es an den Steuern abziehen*  
603 *kann, wobei den Hypothekarzins muss man ja doch zahlen und der wird vergessen.*  
604 *Hauptsache, man kann etwas abziehen, ich verstehe das nicht. Ich habe den Ein-*  
605 *druck, dass es schon etwas geändert hat, aber warum es nicht in die Gänge kommt,*  
606 *ist für mich die Bankenlobby. Die würden ihre Hypotheken verlieren. Und über-*  
607 *haupt, wenn wir von Eigentum reden, der Eigentümer ist zu mehr als 50% die Bank*  
608 *und nicht der Besitzer des Hauses, von dem spricht niemand. Man kann ein Haus bis*  
609 *zu 80% beleihen. Ganz problemlos und dann hat man das Gefühl, man hätte ein*  
610 *Haus. Man hat es ja hinten und vorne nicht. Glück muss man haben, wenn die Hypo-*  
611 *thek hält und man den Zins zahlen kann. Ob ich einen Mietzins zahle oder den Hypo-*  
612 *thekarzins, manchmal ist das eine höher und manchmal das andere, aber Eigentümer*  
613 *bin ich nicht. Eigentümer ist die Bank. Dies ist doch eine komische Situation und ich*  
614 *finde, dass es viele Leute nicht realisieren, dass sie nicht Eigentümer sind. Wenn man*  
615 *doch das Ganze bis aufs letzte beliehen hat, ist man doch nicht Eigentümer, ich*  
616 *wüsste nicht warum. Man kann so seine Sprüche machen und so tun. Aber, wenn die*  
617 *Bank sagt, bitte das Geld zurück, ja dann verbläst es einem und dann kann man ge-*  
618 *hen.*

619

620 I: Ist es ein Unterschied, für eine Veränderung im Alter, ob man in einer Mietwoh-  
621 nung lebt oder Einfamilienhaus-Besitzer ist?

622

623 *Herr D: Wenn man Mieter ist, wird man schneller wechseln, obwohl, im Alter wird*  
624 *man es nicht mehr machen, da sie oft günstige Wohnungen bewohnen. Die profitie-*  
625 *ren überhaupt nicht, wenn sie ihre 4½ mit einer 2½ tauschen, die gleich viel kostet*  
626 *oder sogar noch mehr. Darum bleiben die Menschen, solange es noch geht, wohnen.*  
627 *Das ist schade für den Wohnraum. Das Optimum ist nur rauszuholen, wenn das Fi-*  
628 *nanzielle stimmt, das stimmt nicht immer. Da oben hat auch eine Frau, die alleine im*  
629 *Einfamilienhaus wohnte, dieses verkauft und ist in eine Eigentumswohnung gezogen.*  
630 *Ganz genau weiss ich es nicht, aber die Frau hat gesagt, dass sie finanziell kaum bes-*  
631 *ser dasteht als zuvor. Bei der Eigentumswohnung gibt es viele Allgemekosten für*  
632 *Hauswartung, Lift, Tiefgarage usw. Man gewinnt einfach nicht, wenn man seinen*  
633 *alten Wohnsitz, der vielleicht schon seit 30 Jahren im Besitz ist. Da sitzt man einfach*  
634 *günstig und darum geht man nicht raus.*

635

636 I: Machen Sie sich Gedanken über die Zukunft?

637

638 *Herr D: Eigentlich nicht so genau. Für uns ist die Situation richtig. Ob es später,*  
639 *wenn es nicht mehr geht, von einem unserer Kinder übernommen wird, kann ich*  
640 *nicht sagen. Die Kinder sind alle auch schon in ihren Häusern, Eigentumswohnun-*  
641 *gen. Die Einfamilienhäuser sind teuer geworden und es ist fast nicht möglich, ohne*  
642 *Verkauf zu vererben. Der Verkaufserlös wird dann unter den Erben aufgeteilt.*

643

644 I: Sind alle Ihre Nachbarn in Ihrem Alter und hat es schon Besitzerwechsel gegeben?

645

646 *Herr D: Von den 15 Häusern ist ungefähr noch die Hälfte im Ursprungsbesitz. Die*  
647 *Häuser werden gehandelt und es findet ein Wechsel statt [er zeigt einen Quartiers-*  
648 *plan und geht jedes Gebäude durch]. Da ist neu eine junge Familie drin. Da ist ein*  
649 *älteres Ehepaar, da ist ein älteres Ehepaar, da auch [langes Lachen], die haben es*  
650 *noch nicht vor langem gekauft. Da ist ein älteres Ehepaar, da oben auch ältere Leu-*  
651 *te. Ja, ich gebe es zu, es sind vor allem ältere Bewohner. Aber da hat es auch Kinder,*  
652 *da hinten. Es hat junge Familien, zwei, drei, und dann hat es halt wieder ältere Leu-*  
653 *te, die sich das als Wohnsitz genommen haben. Ich kenne jetzt gerade zwei Häuser,*

654 *welche von älteren Ehepaaren erstanden wurden, weil halt auch wieder Ältere das*  
655 *nötige Geld haben, sich dies zu kaufen.*

656

657 Frau D: Meinen Sie mit der Frage, ob die Preise der Einfamilienhäuser fallen, wenn  
658 diese miteinander durch die alten Bewohner verkauft werden? Irgendwie, wenn man  
659 so alt ist, hat man das Gefühl, es ist mir egal.

660

661 *Herr D: Die neuste Bebauungsecke hier, bebaut vor zehn Jahren, ist auch schon*  
662 *dichter bebaut. Wenn Sie es vergleichen zu uns, sind es schon mehr Einheiten. Ob die*  
663 *Leute damit zufrieden sind, weiss ich nicht. Das sind ganz neue Siedlungen, wie Ha-*  
664 *senställe. Das ist so ein Trend der letzten fünfzehn Jahre, dass man eher weniger*  
665 *Umschwung hat. Wenn wir auf die Arbeitersiedlungen eingehen, z.B. Weiherhöhe.*  
666 *Dort hat man schon vor achtzig, hundert Jahren dicht gebaut, aber jeder hat da auch*  
667 *noch einen Garten gehabt.*

668

669 *Frau D: Die haben halt auch dort gepflanzt zur Selbstversorgung.*

670

671 Herr D: Hier im Rotenbrunnen kommt jetzt in die hintere Bautiefe eine zweite Haus-  
672 reihe hin, die hatten so viel Umschwung gehabt, auch bei den Arbeiterreihenhäusern.

673

674 I: Jetzt am Schluss möchte ich Sie noch um weitere Interview-Möglichkeiten anfra-  
675 gen. Konkret sollten es Einfamilienhaus-Besitzer sein, die alleinstehend sind.

676

677 Herr D: [Winkt ab und möchte keine Empfehlungen abgeben.] Nein, wir haben alles  
678 gesagt.

679

680 I: Herzlichen Dank für Ihre Bereitschaft und die Zeit, die Sie sich für mich genom-  
681 men haben.

**Interview mit Frau Ecker [fiktiver Name], Migrationshintergrund, Babyboomer, verwitwet, Hausfrau, Kind ausgezogen, Reiheneinfamilienhaus in einer Siedlung aus den 1980ern mit mittelgroßem Garten und grosser Allgemeinfläche, vom 09.07.12, um 14 Uhr. Dauer: 60 Minuten.**

1 I: Gut, Sie sind einverstanden, dass wir das Interview machen und dass ich es auch  
2 aufzeichne. Meine erste Frage ist: „Wie sehen Sie die Zukunft der Einfamilienhaus-  
3 Quartiere in Winterthur?“

4

5 *E: Es hat keinen Platz mehr, auf Deutsch gesagt. Es wird immer weniger Land ha-*  
6 *ben, dass sich die Leute das leisten können. Der Boden wird immer teurer, leider.*  
7 *Für die Jungen finde ich es schade, weil jeder gerne etwas Eigenes hätte. Ich behalte*  
8 *das Haus, ich behalte das Haus für die Zukunft meiner Tochter. Wenn meine Tochter*  
9 *eine Familie gründen will, dann gehe ich sofort in eine Alterswohnung, das ist für*  
10 *mich überhaupt kein Problem. Aber ich würde es nicht jetzt schon verkaufen, son-*  
11 *dern ich möchte ihr noch ein paar Jahre Gelegenheit geben, vielleicht fünf Jahre.*  
12 *Dann werde ich weiterschauen, was ich dann mache. Ich werde nie nur das Haus*  
13 *verkaufen, von dem Geld leben, sondern ich möchte wieder Eigentum, dass es wieder*  
14 *angelegt ist, das ist ganz klar. Vermieten, muss ich ehrlich sagen, würde ich es nicht,*  
15 *da geht zu viel kaputt. Dann haben Sie Schwierigkeiten mit Mietern, für das bin*  
16 *schon dann zu alt, dass ich mich herumstreite. Ich möchte nur hauptsächlich meiner*  
17 *Tochter die Möglichkeit offen halten. Wenn die sagt, ich will nie und nimmer, dann*  
18 *suche ich mir bald dann einmal eine Wohnung. Aber die Wohnung finden, das ist es.*  
19 *Wenn Sie von so einer schönen Lage weg in eine gleichwertige Wohnung wollen,*  
20 *gleiche Anbindung mit Zug und Bus, das wird schwierig. Also, ich würde sofort in*  
21 *die Stadt, ganz in die Stadt rein, gern sogar, aber da kriegen Sie nichts.*

22

23 I: Und wenn, dann zu einem hohen Preis?

24

25 *E: Ja, das ist logisch, ich will das Maximum rausholen. Damit ich mir das Maximum*  
26 *auch dort leisten kann. Für mich ist hauptsächlich meine Tochter ausschlaggebend,*  
27 *Weitergeben in der Familie. Das war schon bei meinem Mann so, der ist aufgewach-*  
28 *sen in einem Mehrfamilienhaus, das hatte sein Vater geerbt. Da waren sechs Woh-*  
29 *nungen, die Schwiegermutter hat das Haus verkauft, denn es waren drei Kinder da.*  
30 *Für einen wäre es nicht gegangen, jeder hat wieder was Eigenes mit dem Geld ge-*

31 *macht. Wir haben das zusammengelegt, mein Mann mit seiner Erbschaft, ich mit*  
32 *meiner, damit wir uns das leisten konnten. Das gleiche ist bei den anderen Familien.*

33

34 I: Wie sehen Sie die Zukunft der anderen Häuser in diesem Quartier, werden diese  
35 auch in der Familie weitergegeben?

36

37 E: Da habe ich keine Ahnung. *Ich bin schon angesprochen worden von einem Paar*  
38 *in der Siedlung, die meines gern kaufen würden. Die wollen eher mehr Raum, nicht*  
39 *nur ihres, sondern noch eines dazu, als Anlage und das werde ich nicht machen. Ich*  
40 *finde es nicht gut, wenn eine Familie mehrere Häuser hat, sie hätten zu viel Macht,*  
41 *zu viele Stimmen bei Abstimmungen. Wenn meine Tochter kein Interesse hat, dann*  
42 *würde ich es einer Familie, einer jungen Familie mit Kindern verkaufen wollen. Das*  
43 *Haus ist nicht so gross, ich habe nur 4 ½ Zimmer. Den letzten Stock, gebe ich zu,*  
44 *brauche ich nicht, der ist mehr oder weniger leer. Aber es ist nicht so gebaut, dass*  
45 *ich sagen kann, ich vermiete das, ich würde mich gestört fühlen. Ich bin schon zu*  
46 *lange alleine, dass ich das irgendwie, nein.*

47

48 I: Ist es baulich nicht möglich?

49

50 E: Nein, es ist nicht möglich! Sie sehen, da ist der Keller. Ich müsste etwas gemein-  
51 sam nutzen. *In meinem eigenen Haus mit Fremden zusammen, das ist nicht gut. Äh,*  
52 *nein, das geht nicht.*

53

54 I: Mit Ihrer Tochter zu teilen?

55

56 E: *Ja, die Tochter. Möchte sie mit ihrer Mutter zusammenleben? Darum sage ich,*  
57 *wenn die Tochter sagt: „ich brauche es.“ Da überlege ich nicht lang.*

58

59 I: Möchte man im Alter nicht doch wieder die Tochter um sich wissen?

60

61 E: *Ich glaube nicht, meine Tochter ist alleinstehend, die ist noch nicht verheiratet.*  
62 *Ich kann mir nicht vorstellen, weil sie berufstätig ist und jetzt hat sie ihren neuen*  
63 *Beruf noch dazu. Ich möchte nicht zur Last fallen, ich gehe dann lieber in eine Al-*  
64 *terswohnung. In eine kleinere, wo ich für mich selber schauen kann. Kochen soweit*

65 *es geht, wenn das nicht mehr geht, gehe ich halt ins Altersheim essen. Irgendwelche*  
66 *Lösungen gibt es dann schon.*

67

68 I: Möchten Sie nicht möglichst lange hier bleiben, wie es am günstigsten ist?

69

70 E: Im Moment schon, aber wie gesagt, es fällt mit meiner Tochter, davon ist sehr viel  
71 abhängig.

72

73 I: Was ist, wenn Ihre Tochter mehr als die fünf Jahre für ihren Entscheid, hierher zu  
74 ziehen, braucht? Verweilen Sie dann länger?

75

76 *E: Ja genau, solange es geht. Ich nehme jetzt schon ab und zu eine Putzfrau, damit*  
77 *ich nicht zu viel arbeite. Aber der Garten, es ist ein kleiner Garten, trotzdem ist man*  
78 *praktisch blockiert mit Verreisen. Ich kann nur über den Winter weg, dann bin ich in*  
79 *Wien.*

80

81 I: Könnte die Situation mit dem Teilen des Hauses nicht verbessert werden?

82

83 E: Ein Stockwerk vermieten! Wie wollen Sie da raufkommen? Ich kann Ihnen das  
84 Haus gerne zeigen, damit Sie es sehen, es hat keine Möglichkeit. *Ich habe zwar oben*  
85 *das ganze Dach ausgebaut, damit damals meine Teenagertochter ungestört war. Sie*  
86 *sehen, es ist alles ausgebaut, hat sogar ein eigenes Bad. Ich will es der Tochter wei-*  
87 *tergeben, ich will dann lieber was Neues. Ich könnte mir schon vorstellen, nochmals*  
88 *woanders zu leben. Die eine Schwägerin, die hat das Haus verkauft. Der Sohn hat*  
89 *ein grösseres woanders gekauft, die haben ihn auch unterstützt. Sie selber haben ihr*  
90 *Reihenhaus in Winterthur verkauft und haben sich eine Eigentumswohnung in Seu-*  
91 *zach genommen. Die ist glücklich, weil sie weniger Arbeit hat, man ist frei.*

92

93 I: Ihre Bindung an das Haus ist nicht so gross, dass Sie es ohne Probleme verkaufen  
94 würden, woher kommt es?

95

96 *E: Meine Mutter wäre gerne in eine Alterswohnung oder in eine Wohnung. Das*  
97 *Haus war riesig, das Grundstück war riesig und die haben alles noch alleine ge-*  
98 *macht, bis zum Schluss. Sie war bis zum Schluss im Haus, ich habe gesehen, was das*  
99 *für ein Krampf war. Das möchte ich nicht. Ich bringe es deswegen nicht fertig, weil*

100 *ich meiner Tochter noch diese Möglichkeit offen halten will. Wenn die sagt, wenn die*  
101 *mir ins Gesicht sagt: „nie und nimmer“, und das sagt sie nicht. Sie sagt eher: „Ja,*  
102 *tu’s doch vermieten.“ Habe ich aber gesagt: „weisst du, wie ich es dann zurück*  
103 *kriege?“ Dann muss ich alles streichen, dann ist viel kaputt, das lohnt sich nicht. Es*  
104 *ist wirklich besser, wenn man dann selber noch drinnen ist. Dann sperre ich halt so.*  
105 *Klar steht es leer, das ist schon logisch. Ich würde es lieber ihr geben, da habe ich*  
106 *kein Problem, wirklich. Aber wenn ich zum Beispiel eine Wohnung finden würde, wo*  
107 *ich sage „das ist der Traum“, dann würde ich mit der Tochter Rücksprache nehmen.*  
108 *Ob ihr das auch gefällt, da würde ich schneller handeln, glaube ich. Aber die Woh-*  
109 *nungen gibt es nicht! Sie sehen, wo etwas gebaut wird, das ist alles ausserhalb. Ich*  
110 *will nicht noch weiter von der Stadt weg, ich will eher in die Stadt rein. Wenn sie*  
111 *wirklich alt sind, dann mit dem Rollator herumfahren, dann sind Sie in der Stadt*  
112 *besser dran [lacht]. Dann können Sie wenigstens noch auf den Markt, damit Sie noch*  
113 *Leute sehen. Da oben, was jetzt gebaut wird, das ist zu weit weg, das lohnt sich für*  
114 *mich nicht, das ist ein Nachteil. Da brauchen Sie ein Auto, ich will kein Auto mehr*  
115 *im Alter. Bei mir steht das Auto da, das gehört aber der Tochter. Nur zum Einkaufen,*  
116 *aber sonst fahren wir mit dem Zug. Wenn ich ganz in die Stadt reinziehe, dann kann*  
117 *ich ganz auf das Auto verzichten, was brauch ich dann noch. Ich habe dann alle Mö-*  
118 *bel, ich habe alles. Ich brauche nichts mehr kaufen, dass ich noch in ein Einkaufszent-*  
119 *rum muss. Von daher zieht es mich eher in die Grossstadt rein, aber da kriegen Sie*  
120 *nichts. [Minute 12 bis 14 geht es jetzt über diverse Bauten in der Stadt und sind nicht*  
121 *relevant für die Untersuchung.]*

122

123 I: Sie möchten, dass die Kernstadt verdichtet wird?

124

125 E: Ja, richtig, genau. *Es hat dazwischen ziemlich viele Lücken. Die Zersiedelung fin-*  
126 *de ich furchtbar. Man müsste alle Lücken füllen, nicht zu eng, dass noch genug Luft*  
127 *ist, aber wirklich das füllen, so wächst für mich eine Stadt. Nicht einfach, da ist das*  
128 *Zentrum, da kommt ein halber Kilometer fast nichts und dann wieder das nächste*  
129 *kleinere Quartier. Ich bin damals sehr erschrocken. 1968 bin ich in die Schweiz ge-*  
130 *kommen. Das erste Mal für ein Jahr von der Firma aus, Da war Winterthur, Wülflin-*  
131 *gen und ich wohnte in Neftenbach, die Solo, war das damals. Nur alle Kilometer war*  
132 *wieder ein Haus, immer wieder so zerrissen. Ich habe mir gedacht, was ist denn das*  
133 *für eine komische Verbindung? Der Bus ist nur wenig gegangen, ich glaube, am*  
134 *Morgen einmal und am Abend einmal. Gott, das ist heut auch ganz anders, das ist*

135 natürlich auch gewachsen, gehört fast zu Winterthur dazu, aber das war für mich  
136 furchtbar.

137

138 I: Hier Verdichten, da ja die Infrastruktur und die Reserven vorhanden sind?

139

140 E: Da wollten Sie ja schon oben Gotzenwil überbauen. Wenn Sie sehen, wenn Sie  
141 mit dem Auto in die Stadt fahren, was das für Kolonnen sind. Ich frage mich, wie sie  
142 das machen wollen. Wenn ich da einsteige mit dem Bus, in Seen geht es noch am  
143 Morgen. Wenn Sie in der Stadt sind, ist es überfüllt, in der S12 hat es keinen Platz  
144 mehr. Das ist noch ein Glück, dass wir nach Seen vorfahren können, da weiss man,  
145 man kriegt noch einen Platz.

146

147 I: Sind wir hier schon zu weit vom Zentrum weg?

148

149 E: Ja. Sie sehen die Tösstalstrasse, was da für ein Verkehr ist, das ist wahnsinnig.  
150 Jetzt sieht man es leider nicht mehr, weil vorne alles verbaut ist. Früher, als die Häu-  
151 ser noch nicht gebaut waren, hat man sie gesehen, Auto um Auto wie ein „Räbe-  
152 liechtliumzug“, vom Haus aus gesehen, wie die Autos gefahren sind, wie viel Ver-  
153 kehr es gibt. *Es ist wirklich so, es ist eine Zersiedelung. Es wird dann noch schlim-*  
154 *mer, wenn die da oben fahren, was glauben Sie, was da dann los ist? Dann ist der*  
155 *Bus auch voll. Ich muss ja schon ehrlich sagen, in der Schweiz sind es wahnsinnig*  
156 *viele Leute, wenn ich es vergleiche. Österreich ist fast, nicht ganz, doppelt so gross*  
157 *und wir haben gleich viele Einwohner. Da ist viel mehr Platz da. Wenn ich in Öster-*  
158 *reich Zug fahre, da sehen Sie Felder mit Hasen, Rebhühnern. Die sehen Sie vom Zug*  
159 *aus, haufenweise, darum kommen auch sehr viele Jäger aus der Schweiz in Niederös-*  
160 *terreich zur Jagd. Hier sieht man das gar nicht, da sehen Sie nie eienn Feldhasen oder*  
161 *ein Rebhuhn, das sehen Sie nie und nimmer.*

162

163 I: Wien ist eine Millionenstadt und jeder fünfte Österreicher wohnt dort.

164

165 E: *Wieso ist das so zustande gekommen? Warum hat man die Stadt nicht immer wei-*  
166 *ter ausgebaut? Winterthur ist ja noch nicht fertig, zwischendurch hat es immer wie-*  
167 *der so Grünflächen, keine Parks, sondern, wo noch gebaut werden könnte.*

168

169 I: Geben Sie, im Fall, Ihre Tochter möchte dies so, das Haus im Erbvorbezug weiter?

170

171 *E: Oder ob sie mir die Miete zahlt, ich zahle ja fast keine Miete mehr, das ist ja we-*  
172 *nig. Ich bin nicht so, dass ich eine grosse Hypothek drauf habe. Mit mir wurde schon*  
173 *geschimpft, weil ich einfach viel zu viel Steuer zahle, aber mir ist es so viel lieber.*

174

175 I: Die Belastung ist der Eigenmietwert?

176

177 *E: Ja. Den Eigenmietwert könnte ich durch eine Hypothek verringern. Ich könnte*  
178 *jetzt eine neue Küche machen, aber das bringt mir nichts, wozu, sage ich mir. Wenn*  
179 *es meine Tochter nicht will, jeder andere will eine Küche nach seinem Geschmack.*  
180 *Da zahl ich 50'000 bis 60'000 und das krieg ich nie und nimmer.*

181

182 I: Wenn die Tochter das Haus übernimmt, gehen Sie in eine Eigentumswohnung?

183

184 *E: Nein, da würde ich dann in eine normale Alterswohnung gehen. Da würde ich mir*  
185 *keine eigene kaufen. Ich würde erst, wenn sie sagt, ich will überhaupt nicht. Das*  
186 *kann ja auch sein. „Ich will nicht, kauf dir eine Wohnung und was dann übrig bleibt,*  
187 *ist für dich und mich.“ Und fertig, das ist dann klar. Aber für mich würde ich nicht*  
188 *noch zusätzlich ein Eigentum kaufen. Ich würde in eine Mietwohnung gehen, die*  
189 *paar Jahre, was da noch kommt. Beim Verkauf würde ich das Geld wieder investie-*  
190 *ren, wenn ich was finde, es ist aber schwierig. Ich könnte mir aber vorstellen, dass*  
191 *die Tochter nicht einmal, momentan, ich weiss es nicht. Sie ist dazu zu verträumt,*  
192 *dass sie die Wirklichkeit so sieht. Das sie eher geeignet wäre für eine Wohnung, sie*  
193 *sitzt zwar gerne draussen, aber sie macht nicht gerne Gartenarbeit.*

194

195 I: Das Haus ist für eine Familie?

196

197 *E: Nein, es muss nicht unbedingt Familie sein, auch Ehepartner zu zweit wenigstens.*  
198 *Für mich alleine, das ist logisch, das brauche ich nicht mehr, aber nur hergeben,*  
199 *dass es weg ist. Also, das finde ich schade.*

200

201 I: Wie alt ist Ihre Tochter?

202

203 *E: Jetzt wird sie dann vierunddreissig. Man sollte schon wissen, was man will. Ich*  
204 *habe in dem Alter schon fast drin gewohnt, darum gebe ich ihr noch fünf Jahre. Viel-*

205 leicht, dann sehe ich ja, dann kann ich mit ihr sprechen und schauen, ob ich was Ent-  
206 sprechendes finde, dass ihr vielleicht auch gefällt. *Es ist besser angelegt, das sehen*  
207 *Sie ja heute, als wenn Sie auf der Bank das Geld hätten. Das Vertrauen hätte ich*  
208 *nicht.*

209

210 I: Kommt auch eine Alters-WG in Frage?

211

212 *E: Nein, ich würde lieber eine kleine Wohnung für mich selber haben. Ich bin pinge-*  
213 *lig, da bin ich sehr kleinkariert, das muss ich zugeben, das ist mein Fehler. Da kann*  
214 *ich nicht darüber springen, ich bin zu lange alleine, dass ich das akzeptieren könnte.*  
215 Man wird eigen, ganz sicher, ich würde es nicht vertragen. Vielleicht, nein, ich glau-  
216 be nicht, ich brauch mein eigenes Reich. Da bin ich wahrscheinlich zu lange jetzt  
217 schon alleine, es reicht mir schon ein Wohn- und ein Schlafzimmer oder Kabinett  
218 oder so. *Ich habe mir auch schon etwas angeschaut, es gibt ja da von der GAIWO*  
219 *oder wie die heissen. Da gibt es von der Post vis-à-vis ein neueres Haus, die haben*  
220 *schon das vierte Mal eine Wohnung ausgeschrieben. So sehen Sie, dass es dort*  
221 *Schwierigkeiten gibt. Da ist sicher niemand gestorben in der Zeit, sondern da gib es*  
222 *Reibereien und das möchte ich mir ersparen. Ich will meine Ruhe, ich will nicht*  
223 *streiten. Wenn mir was nicht passt, dann will ich das nicht ausdiskutieren. Oder noch*  
224 *in einer Gemeinschaft, zwei haben recht oder, das möchte ich nicht.*

225

226 I: Gibt es hier in der Reihenhaussiedlung denn keine Unstimmigkeiten?

227

228 E: Klar, klar. *Ich war nicht so begeistert, wie sie dann das Gemeinschaftshaus ge-*  
229 *macht haben und da habe ich auch Einspruch gemacht. Ursprünglich wollten sie*  
230 *mehr zum Weg hinauf, ich habe von meinem Mann gehört, dass das eigentlich für die*  
231 *Feuerwehr die Durchfahrt sein sollte. Ich habe dies bei der Besprechung angespro-*  
232 *chen, zuerst hat niemand darauf Rücksicht genommen. Da bin ich halt stinkfrech zur*  
233 *Feuerpolizei gegangen und habe gefragt, ob das so geht, ob das noch so gesichert*  
234 *ist. Das sind ja alles Holzhäuser da hinten, ich bin weniger betroffen. Hinten hat es*  
235 *viele Holzhäuser, wenn da eines brennt, so schnell kann man da nicht dazu, das ist*  
236 *sehr eng. Aber das wollten sie zuerst nicht wahrhaben, prompt hat der gesagt, nein,*  
237 *und dann hat es wieder Einspruch gegeben. Den Namen will ich nicht nennen, der ist*  
238 *zu mir gekommen und hat mich effektiv beschimpft. Er setzte sich ein, dass dies ge-*  
239 *macht werde und ich treibe einen Keil dazwischen und so. Nein, sagte ich, ich will*

240 nur, dass das korrekt ist. Mir ist es nur um die Sicherheit gegangen, das ist überhaupt  
 241 nicht genannt worden. *Es gibt halt schon auch viele, die egoistisch sind, das hat man*  
 242 *alles gelernt in der Siedlung. Es ist nicht ein Einfamilienhaus, es ist wie eine Miet-*  
 243 *wohnung, es ist das gleiche. Da glaubt man, man hat ein Haus, aber das ist nicht so,*  
 244 *man muss sich auch zurücknehmen. Ich kann mich erinnern, am Anfang ist es mit*  
 245 *den Katzen losgegangen. Diejenigen, die eine Katze hatten, die hat nur immer beim*  
 246 *Nachbarn hingemacht. [lacht] Das war so! Da hat man sich halt auch an die Häuf-*  
 247 *chen im Garten und das Wegmachen gewöhnt. Das war am Anfang auch nicht ganz*  
 248 *ohne. Aber man ist doch, wenn man drinnen ist, dann ist man zu und ich finde die*  
 249 *Jahreszeiten noch ideal. Es ist schön und man kann raus sitzen und im Herbst hat*  
 250 *man genug, dann kann man sich wieder zurückziehen und ist wieder für sich.*

251

252 I: Meine zweite Frage: Welche Ansätze, Möglichkeiten von Verdichtung sind Ihnen  
 253 bekannt?

254

255 E: *In diesem Quartier bin ich nicht dafür, das ist eine Verschandelung. Es ist eine*  
 256 *Siedlung und so soll es bleiben. Ich habe nichts dagegen, wenn wieder eine Familie*  
 257 *rein kommt, die haben dann den Platz. Jetzt bin ich aber noch ein paar Jahre hier,*  
 258 *damit müssen sie sich zurecht finden und vorher gehe ich nicht raus. Meine Tochter,*  
 259 *die entscheidet. Aber ich finde, wenn Sie da verdichten wollen, nein, furchtbar.*

260

261 I: Wie soll die Kernstadt verdichtet werden?

262

263 E: *Es sollte schon noch Grünflächen haben. Es heisst ja, die grüne Stadt Winterthur,*  
 264 *die Gartenstadt, es sollte schon noch irgendwie grün bleiben. Mir kommt es so vor,*  
 265 *wie so eine Grüne-Witwen-Siedlung da, [Anmerkung Verfasser: „grüne Witwen“*  
 266 *sind nur zeitweilig von der Ehemännern getrennt, hier gemeint ist wohl nur das zeit-*  
 267 *weilige „grüne“ Bewusstsein] zum Einkaufen müssen sie mit dem Bus. In der Sied-*  
 268 *lung kann ich um mein Haus herum, habe vielleicht einen Coop oder das Gemüse.*  
 269 *Ja, ich kann normal einkaufen, normal wie ich es von Wien her kenne. Das ist da*  
 270 *[Verf. in Wien] halt schon anders. Wo in der Stadt? Ich habe nur gesehen, das Quar-*  
 271 *tier „Eisweiher“. Da hat es anschliessend noch so Pünten [Verf. Gärten] und dann*  
 272 *einen Bauer. Das ist logisch, der ist auch privat und der will es auch nicht aufgeben.*  
 273 *Aber das sind die Lücken, wo dann immer diese Flächen leer stehen mehr oder we-*

274 *niger. Ich frage mich, ob der als Bauer das wirklich noch, ob dies noch rentiert. Es*  
275 *sind ja nur mehr ein paar Felder, die er dort hat.*

276

277 I: Sollen die Einfamilienhäuser im Zentrum durch Mehrfamilienhäuser ersetzt wer-  
278 den?

279

280 *E: Nein, ich bin eher für das Gewachsene. In Winterthur hatte man ja früher mal*  
281 *schöne alte Häuser, in den Siebzigerjahren war das, abgerissen am Graben. Auch in*  
282 *der Marktgasse oder am Untertor. Also, das ist furchtbar, das tut so richtig weh.*  
283 *Wenn es vom Krieg zerbombt ist, ist es logisch, dass man es wieder aufbaut. Aber so*  
284 *schöne alte Fassaden, das kriegen sie gar nicht mehr hin. Das finde ich schade,*  
285 *wenn so was verschwindet.*

286

287 I: Wie sehen Sie es beim jüngeren Bestand der Einfamilienhäuser in Stadtnähe, kön-  
288 nen diese abgebrochen werden?

289

290 E: Ja, ja schon. Das kommt darauf an, wie sie aussehen. Es hat Architekten gegeben  
291 in Winterthur, die Häuser sind wahrscheinlich jetzt achtzig. *So Reihenhäuser, wo*  
292 *man jetzt auch kämpft darum, dass man die behält und dass die nicht abgerissen*  
293 *werden. Das finde ich wirklich schade, wenn die abgerissen werden, das ist Ge-*  
294 *schichte.*

295

296 I: Darf daran nichts verändert werden, wie die Reihenhäuser beim Eisweiher, die  
297 angebaut wurden?

298

299 *E: Ja, aber das passt irgendwie dazu. Man hat dann wahrscheinlich grössere Bade-*  
300 *zimmer, aber man sieht noch das Alte auch, es passt irgendwie, es ist gewachsen.*  
301 *Hingegen die Blauen Häuser, also, das tut mir weh. Es tut mir leid, die Farbe ist ein-*  
302 *fach furchtbar. Die Farbe ist furchtbar, die hätte anders gestaltet werden können oder*  
303 *wenigstens verschieden. Aber nicht so dominant, das tut weh. Vielleicht in Pastell-*  
304 *farben, aber so ist es schlimm, da gefallen mir die alten Häuser besser.*

305

306 I: Grundsätzlich kann der Bestand, das Gewachsene, Schützenswerte, auch angebaut  
307 werden?

308

309 *E: Ja, das stört mich nicht. Aber hier, hier würde es mir nicht gefallen, wenn man*  
310 *den Autounterstand abreisst und irgendeiner so einen Klotz hin baut. Dann sind es*  
311 *vielleicht drei Wohnungen.*

312

313 I: Wird es hier diskutiert?

314

315 E: Es war einmal, aber für mich kommt so was nicht in Frage, man muss sich auch  
316 mal trennen können. *Es sollte für ältere Leute vielleicht mehr in der Stadt möglich*  
317 *sein, dass man da irgendwie was Kleineres kaufen könnte. Ich brauche keine 4 ½-*  
318 *Wohnung, aber doch noch irgendeine schöne Wohnung.*

319

320 I: Doch Abbruch von Bestehenden und Neubau in der Kernstadt?

321

322 E: Ja, schon. Wenn die Bausubstanz kaputt ist, das ist unmöglich, das kann man nicht  
323 mehr. Für das sind nicht wir, da ist der Stadtbaumeister zuständig, dass er sagt, das  
324 lohnt sich nicht mehr.

325

326 I: Soll dann in die Höhe gebaut werden?

327

328 *E: Ja. Ich bin eigentlich nicht so dafür, dass man dem Anderen die Sicht nimmt. Je-*  
329 *der sollte noch Sonne kriegen. Wo früher das Militär war, in der Nähe der Eiswei-*  
330 *hersiedlung, da finde ich es ideal, vis-à-vis die Wiese, das finde ich ideal. Da sollte*  
331 *man wirklich noch bauen, weil da schon ein Bus fährt. Der Bus könnte öfter fahren,*  
332 *da könnte man aufs Auto verzichten. Dort könnte man wirklich, aus Älteren und Jün-*  
333 *geren, also eine Mischung machen. Nur alte Leute sind auch nicht schön, dann*  
334 *kommt laufend der schwarze Wagen. Einfach so gemischt, warum nicht.*

335

336 I: Wie sehen Sie das gemeinsame Altern?

337

338 *E: Wir haben alle miteinander gebaut und sind ähnlich alt. Für mich ist es kein*  
339 *Problem, wenn meine Tochter es nimmt, bin ich weg. Die andern sind zu zweit, das*  
340 *ist natürlich anders, ich bin verwitwet. Diejenigen, die zu zweit sind und nicht weg*  
341 *können, für die ist es schwieriger. Ich bin nicht so fixiert, dass ich bleiben muss. Es*  
342 *ist wirklich nur so, weil ich mir sag, ich warte noch auf die Tochter.*

343

344 I: Sie haben früh Verlust erfahren.

345

346 E: Ja, sicher. *Ich weiss, was das Haus für Arbeit ist. Ich brauche einen Gärtner,*  
347 *wenn Sie einen Mann haben, der macht dies vielleicht eine gewisse Zeit noch selber.*  
348 *Ich brauche für alle Sachen immer einen Handwerker. Zum Glück habe ich noch im*  
349 *Bekanntenkreis Leute, die mir sagen, jetzt musst du das machen, oder das oder das.*  
350 *Ich habe einmal oder zweimal im Jahr einen Gärtner und sonst Streichen oder so-*  
351 *was, ich steige nicht auf eine Leiter rauf. Das ist logisch, da brauchen Sie immer*  
352 *einen Handwerker. Dafür möchte ich nicht mehr Geld ausgeben. Da reicht mir was*  
353 *Kleineres, wo dann wirklich alles gemacht wird. Und ich habe die nächsten zwanzig*  
354 *Jahre, bis ich dann vielleicht nicht mehr bin, Ruhe.*

355

356 I: Meine nächste Frage ist: Welche Hindernisse gibt es beim Verdichten?

357

358 E: Es sollte einfach passen. Also nicht einfach Hochstamm. Ich weiss, es ist schwie-  
359 rig, ich weiss, es braucht mehr Platz, aber irgendwann ist halt mal fertig [lacht]. Ich  
360 weiss auch nicht, wie man das machen soll. Irgendwann ist es halt fertig, dann hat es  
361 halt keinen Platz mehr. *Ich finde es schade, wenn man es wie Bienenhäuser macht.*  
362 *Wenn Sie schauen, überall, wo es zu dicht ist, gibt es einfach mehr Konflikte. Das*  
363 *sieht man auch in Wien, wo am Rand Silos gebaut werden, das sind Ghettos. Weil die*  
364 *Jungen dann auch zu weit weg sind von der Stadt. Das ist nicht gut, wenn die dann*  
365 *so weit draussen sind. Es sollt schon drinnen sein, aber auch nicht verbaut. Irgend so*  
366 *eine Wohnsiedlung und rund herum hat es wunderschöne Häuser und die in den*  
367 *Wohnsilos haben keinen Platz.*

368

369 I: Wollen die Jungen überhaupt noch einen grossen Garten?

370

371 E: *Der hier ist nur klein und trotzdem ist man dadurch unfrei. Wenn Sie Kinder ha-*  
372 *ben, sind Sie unfrei, weil sie in die Schule müssen. Kinder haben Gärten gern. Hier*  
373 *hatten wir viele Kinder, das kann man sich gar nicht vorstellen. Unsere Tochter war*  
374 *Einzelkind, vielleicht gab es noch ein zweites Einzelkind, sonst haben alle zwei, drei,*  
375 *sogar ein paar hatten vier Kinder gehabt. Da war viel los, es waren fast schon zu*  
376 *viele Kinder.*

377

378 I: Sollen die Gärten der Gründerzeitevillen bebaut werden?

379

380 E: Wie wollen sie das hinkriegen? *Sie können ja niemanden zwingen, zum Glück!*  
381 *Wenn jemand sagt: „Ich will das behalten, wenn es verfällt.“ In Winterthur haben*  
382 *wir ja so einen Menschen, der Häuser um Häuser kauft und diese dann praktisch*  
383 *verfallen lässt. Dem wird man nicht Herr, er wartet, bis was kaputt geht, bis die Fas-*  
384 *sade zusammenfällt. Dann kann er wieder neu bauen. Das sieht man an der Gertrud-*  
385 *strasse, dort sind ein paar alte Häuser abgerissen worden. Da kommt so ein Kubus-*  
386 *haus hin, so was Modernes, da gibt es keinen Balkon und nichts, es schaut furchtbar*  
387 *aus. Auf den Plänen habe ich es furchtbar gefunden. Also, ich brauche einen Balkon,*  
388 *ich kann mir das ohne Balkon nicht vorstellen.*

389

390 I: Sind die Architekten gefragt, wieder Wohnqualität auch im Verdichteten zu schaf-  
391 fen?

392

393 E: Ja, die Häuser brauchen wieder Gesichter.

394

395 I: Welche Hindernisse im Verdichten gibt es? Schon angesprochen wurden Hinder-  
396 nisse beim Erhalt von Bestehendem und Ängste, nicht zu eng, zu dicht zu werden.

397

398 E: Das kann ich Ihnen grad sagen. Bei der Planung, als wir das Grundstück gekauft  
399 haben, wäre das eigentlich nur ein Doppelhaus gewesen, dann aber haben wir jeman-  
400 den für das Mittelhaus gesucht. Derjenige hat dann das Eck da genommen, dann hat  
401 sich noch jemand dazwischen gesetzt. *Normal wäre der Abstand grösser, ein Haus*  
402 *wäre dazwischen, kann man sagen. Und man merkt jetzt. Ich kann im ersten Stock*  
403 *das Fenster nicht benutzen, weil vis-à-vis, das ist ein Schlafzimmer, wenn ich Licht*  
404 *make, stört es natürlich auch drüben. Ich fühle mich dann auch immer verantwort-*  
405 *lich, dass ich nicht zu viel störe. Dann muss ich automatisch am Abend auch die Sto-*  
406 *ren runterlassen, wenn sie dann offen sind und ich Luft haben will. Es ist wirklich*  
407 *eng, man ist nicht mehr frei. So ein Abstand sollte es sein, damit ein gewisser Sicht-*  
408 *schutz besteht.*

409

410 I: Ich frage jetzt doch mal nach. Sie kommen von Wien und Wien hat viele Einwoh-  
411 ner.

412

413 E: Ich könnte dort nicht mehr sein. Es ist für mich schwierig, im Winter bin ich gern  
 414 in Wien. Man ist im Haus und kann viele Theater und Museen besuchen. Aber im  
 415 Sommer, ein Horror, die haben natürlich nicht so, wie wir heute, ein bisschen über  
 416 20° C, sondern die haben 30° C. Beton und natürlich Asphalt, vor Kurzem hat mein  
 417 Vater angerufen, der hatte 40° C am Sitzplatz. 40°C gemessen, das heisst was, ich  
 418 kann mir das nicht mehr vorstellen. *Gut, wenn ich zu Besuch bin, die haben alle was*  
 419 *Eigenes, da ist man schon etwas verwöhnt. Wenn ich zur Freundin gehe, die hat in*  
 420 *Wien ein riesiges Haus zu zweit. Fast mit einem Park, kann man sagen. Da lässt es*  
 421 *sich natürlich schön leben, auch im Hochsommer, ist es immer angenehm kühl. Aber,*  
 422 *wenn ich in einer normalen Mietwohnung wäre, das ist dann schon happig.*

423

424 I: Wird man wohnmässig geprägt oder fehlen positive Erfahrungen?

425

426 E: Die Erfahrung hat man in dem Alter gemacht, dass nicht immer alles so rund läuft.  
 427 *Gerade, wenn Sie alleine sind, sind Sie natürlich auch schnell überstimmt. Wenn Sie*  
 428 *zu zweit sind, dann kann man sich besser wehren. Es sind zwei zu einem, das ist ir-*  
 429 *gendwie ein Schutz. Wenn man sich schön abgeschottet hat, dann muss ich mich*  
 430 *nicht wehren. Das ist jetzt meins, ich habe meine Ruhe. [lacht]. Ich wollte der Toch-*  
 431 *ter das nicht auch noch wegnehmen. Wir sind eingezogen, der Mann ist zwei Jahre*  
 432 *später gestorben und er hat sehr viel selber gemacht. Die Platten verlegt, den Par-*  
 433 *kettboden gemacht und geschaut, was möglich ist, selber zu machen. Kaum war mein*  
 434 *Ehemann, er war nicht einmal unter der Erde, ist meine Mutter schon gefragt wor-*  
 435 *den, von Leuten der Siedlung, ob ich das Haus verkaufe. Das war für mich dann*  
 436 *schon überraschend! Für meine Tochter wäre es furchtbar gewesen, wenn ich sie*  
 437 *von hier weggenommen hätte, sie hat sich hier schon wohl gefühlt. Ich weiss nicht,*  
 438 *ob es besser gewesen wäre, ich hätte die Möglichkeit gehabt, nach Wien zu gehen.*  
 439 Die Freundin hätte mir bei ihrer Firma grad eine Stelle angeboten. Aber die Gross-  
 440 stadt, wenn Sie da aufgewachsen sind, die ersten paar Jahre, wäre dies zu viel Schock  
 441 gewesen, glaube ich. *Ich bin hauptsächlich wegen der Tochter da geblieben. Ich hät-*  
 442 *te das Haus verkaufen müssen. Wenn Sie nach zwei Jahren da drinnen wohnen, da*  
 443 *hätten Sie den Verlust. Wo anders nur eine Wohnung, das geht nicht. Ich bin wegen*  
 444 *meiner Tochter da geblieben. Wenn ich jetzt alleinig gewesen wäre, wäre ich ausge-*  
 445 *zogen, ganz sicher, da wäre ich nicht im Haus geblieben.*

446

447 I: Das Haus war aber damals schon auch ein Schutz?

448

449 *E: Ja. Ich habe schon gewusst, wer da wohnt, wie es ist und ich habe meine Ruhe*  
450 *gehabt.*

451

452 *I: Meine dritte Frage: Wer ist am ehesten bereit, Wohnraum zu teilen oder zu ver-*  
453 *kleinern? Mir ist bewusst, dass das für Sie nicht in Frage kommt. Können Sie sich*  
454 *aber vorstellen, dass es Menschen gibt und wenn ja, wer ist das?*

455

456 *E: Ja, ganz sicher. Das hat meine Tochter schon oft gesagt, sie hat gesagt, dass sie*  
457 *sich das Teilen gut vorstellen könnte. Sie ist ein Einzelkind und dann ist es schon*  
458 *irgendwie anders. Für sie wäre das nicht schwierig. Sie hat lange Zeit in einer WG*  
459 *gewohnt, was ich immer bewundert habe. Ich könnte das nicht. Wenn ich nicht meine*  
460 *Ordnung habe, nein, das könnte ich nicht.*

461

462 *I: Ist das durch das lange Alleinsein?*

463

464 *E: Ich denke, dass das von daher kommt. Ja, ich könnte ja eine Studentin ins Dach*  
465 *nehmen. Alle Bekannten lachen mich aus, das sind noch alles Ehepaare. Die sagen:*  
466 *„Nein, das kannst du nicht, das geht nicht mit dir.“ Wenn die es sagen, dann wird es*  
467 *stimmen. Weil ich einfach so pingelig bin und wenn andere nicht so sind, dann regt*  
468 *man sich nur unnötig auf.*

469

470 *I: Sind Sie schon immer pingelig gewesen?*

471

472 *E: Weiss ich nicht, vielleicht bin ich so geworden. Die Disziplin, wenn sSie dann*  
473 *alleine sind, Sie müssen immer Ordnung halten. Vielleicht hat es damit angefangen,*  
474 *oder vielleicht, weil meine Mutter gesagt hat. Wir waren drei Töchter. Sie hat immer*  
475 *gesagt: „keine wird das so hinkriegen wie ich“. Meine Eltern haben ein Geschäft*  
476 *gehabt, dann sind die Dienstmädchen zu mir in die Wohnung gekommen und haben*  
477 *dann immer die Fenster geputzt. Wenn ich nicht nachgekommen bin, dann hat es*  
478 *immer jemand anderes gemacht. Wie ich dann in die Schweiz gezogen bin und mei-*  
479 *ne Mutter das erste Mal zu Besuch gekommen ist. Da habe ich eine ganze Woche*  
480 *alles geputzt. In der Wohnung hätte man vom Fussboden essen können, wirklich.*  
481 *Meine Mutter ist zur Tür reingekommen, [lacht] und ich habe wirklich die letzten*

482 *Lumpen ausgewrungen. Es war sauber. Sie hat wirklich kontrolliert und dann*  
483 *zugeben müssen, dass es picobello ist. Vielleicht hat es damit angefangen.*

484

485 I: Sind Sie schon im Einfamilienhaus gross geworden? Mit Bediensteten?

486

487 *E: Wir hatten ein oder zwei Hilfen gehabt, weil die Eltern ein Gasthaus hatten. Dann*  
488 *ist es natürlich anders, es ist einem viel abgenommen worden. Man ist auch unselbst-*  
489 *ständig gewesen, das musste man ja alles zuerst noch lernen. Ich weiss nicht, ob ich*  
490 *auch schon früher so pingelig war.*

491

492 I: Wie ist Ihre Tochter?

493

494 E: Überhaupt nicht pingelig. Als die Tochter in die Pubertät gekommen ist, hat es  
495 schon Schwierigkeiten gegeben. Das Zimmer war nicht so aufgeräumt. Ich habe ih-  
496 ren Wohnungsschlüssel. [lacht] Und ich bin so gemein und ab und zu schaue ich  
497 wieder mal rein. Ich sage es ihr nicht, das dürfte sie ja gar nicht wissen. Aber ich  
498 merke doch, sie hat es im Griff. Schon nicht so wie ich, aber sie hat es im Griff. Das  
499 Bett ist jeden Tag gemacht, das habe ich ihr immer gesagt, dass das wichtig ist. Nicht  
500 einfach nur heraus und man lässt es so zurück. Das Geschirr in der Küche vom  
501 Frühstück bleibt halt so stehen. Da kann man nichts machen, aber das ist sie. Wir  
502 sind da schon sehr unterschiedlich. *Es würde nie funktionieren mit uns zweien zu-*  
503 *sammen.*

504

505 I: Sind Frauen oder Männer eher bereit?

506

507 *E: Frauen sind eher bereit, sich an eine andere Umgebung zu gewöhnen. Das sieht*  
508 *man bei meinen Eltern. Meine Mutter wollte und der Vater nicht, unbedingt nicht.*  
509 *Sie hat ja die Arbeit gehabt, als Frau. Die Frauen wissen, was auf sie zukommt. Der*  
510 *Mann mag auch nicht mehr so, aber man will doch noch alles alleine machen. Also,*  
511 *muss man sich verkleinern, das ist ganz klar. Das ist mir schon bewusst.*

512

513 I: Haben die Männer mehr Angst vor dem Neuen?

514

515 E: Ich weiss nicht. *Mein Vater sagt immer „ich gehe erst weg, wenn man mich hier*  
516 *raus trägt.“ Das ist so der alte Spruch, den die meisten haben. Ich weiss es nicht. Ich*

517 *glaube, es ist Angst, dass man dann nicht mehr das hat, was man gehabt hat. Er*  
 518 *wohnt alleine in dem Haus. Es ist grösser als meines, das Grundstück ist eine Ka-*  
 519 *tastrophe, so gross. Da hat es fast drei Gärten und zum Glück hat er jemanden, der*  
 520 *ihm noch hilft. Meine Schwester sagt immer: „geh doch ins Alterswohnen nach*  
 521 *Wien. In ein Altersheim, du bist ganz alleine da draussen.“ Sie muss extra immer*  
 522 *raus fahren, die Tabletten herrichten, er ist jetzt fünfundachtzig. Sie macht alles, die*  
 523 *Tabletten herrichten, aber er macht noch die Wäsche. Dann hat er jemanden, der für*  
 524 *ihn bügelt, er kocht sich selber. Zum Zuschauen ist es schlimm, wenn man weiss,*  
 525 *irgendwann ist es fertig. Wahrscheinlich bekommt er einen Schlaganfall oder so.*  
 526 *Dann ist er im Spital und dann ist sowieso fertig, so lang macht er halt.*

527

528 I: Könnte er Wohnraum abgeben, für Hilfe und dass er nicht alleine ist?

529

530 E: Nein. *Es könnte die Tochter kommen, die Jüngste. Ihr gehört dann das Haus, das*  
 531 *ist schon so abgemacht und sie , nein. Sie sagt sogar selber, sie wird es dann viel-*  
 532 *leicht einmal verkaufen. Sie hat keine Kinder, sie braucht nicht so ein grosses Haus,*  
 533 *sie wird es dann auch in der Familie verkaufen. Aber solange er lebt, bleibt es so.*

534

535 I: Sie macht jeden Tag den Weg von Wien?

536

537 E: Nicht jeden, einmal die Woche. In Niederösterreich, das sind 35 Kilometer. Da  
 538 draussen, da geht der Bus nur am Morgen und am Abend. Und er fährt noch Auto.

539

540 I: Schön.

541

542 E: Ist es nicht. *In dem Alter sollte man nicht mehr Auto fahren. Wir haben schon oft*  
 543 *gesagt, dass er den Führerschein abgeben soll. Aber dann ist er verloren, das weiss*  
 544 *er. Die Zersiedelung ist nicht gesund, durch das gibt es auch viel Verkehr. Sie müs-*  
 545 *sen alles wieder mit dem Auto, mit dem Bus machen. Nur, wenn ich einkaufen gehe,*  
 546 *nehme ich das Auto. Wenn ich wirklich älter bin, dann zöge ich in die Stadt und hätte*  
 547 *dann kein Auto mehr. Mit dem Bus geht das immer noch, aber irgendwann wird das*  
 548 *vielleicht auch zu schwierig. Dann sind Sie automatisch gezwungen, in eine Alters-*  
 549 *wohnung oder Altersheim zu gehen. Das muss aber im Zentrum sein. Darum sage ich*  
 550 *für mich alleine, wenn die Tochter sagte: „ok“. Und ich finde in der Stadt eine Woh-*  
 551 *nung, sofort. [Anmerk. Verf.: Wiederholung des Themas mit der Tochter über 2 Mi-*

552 nuten] Ich darf sie natürlich nicht unter Druck setzen. Ich hab die Tochter schon öfter  
553 darauf angesprochen. Dann hat sie gesagt: „Du setzt mich unter Druck, das habe ich  
554 nicht gern“.

555

556 I: Ein solcher Entscheid bindet auch.

557

558 *E: Ja, natürlich und sie sieht es auch. Sie hat natürlich auch gesehen, dass ich allei-*  
559 *ne mit ihrem Haus bin. Was ich für Verpflichtungen habe, man hat immer Arbeit im*  
560 *Haus. Das hat man bei einer Wohnung viel weniger. Sie vermisst jetzt, sie wohnt jetzt*  
561 *nicht mehr in einer WG, sondern endlich mal alleine. Da sieht sie, wie es ist, da ist*  
562 *der Balkon nicht vorhanden, sondern nur so ein kleiner Sitzplatz im Schatten. Sie*  
563 *vermisst das schon sehr, früher in der WG haben sie einen wunderschönen Sitzplatz*  
564 *gehabt. Im Erdgeschoss, rundherum alles Grün und keine Arbeit, weil das Gärtner*  
565 *gemacht haben. Vielleicht merkt sie es langsam, dass es doch schön ist, wenn man*  
566 *draussen sitzen kann. In der Sonne, im eigenen Garten, jetzt warte ich mal. Alleine*  
567 *wird sie es nicht wollen.*

568

569 I: Eigentlich bin ich mit meiner Befragung schon durch. Sie sind ja schon sehr lange  
570 in der Schweiz, Sie möchten nicht nach Wien zurück, sondern hier in Winterthur  
571 bleiben?

572

573 *E: In Winterthur, aber im Zentrum drin, das wär der Traum, muss ich sagen. Das*  
574 *wäre der Traum. Da sind Sie nie alleine. In der Stadt drinnen sehen Sie immer Leute,*  
575 *das ist auch in Wien so. Aber ich könnte es mir nicht mehr vorstellen. Im Winter*  
576 *finde ich es toll. Im Winter bin ich längere Zeit weg, da bin ich wirklich weg, die*  
577 *Feiertage bin ich weg. Da bin ich in Wien und nutze es wirklich. Die Theaterbesuche*  
578 *und die Museen, da ist viel mehr los. Skifahren mache ich nicht mehr, so hat man die*  
579 *Gelegenheit, in die Grosstadt zu gehen. Ich kriege von Österreichern keine Besuche,*  
580 *denen gefällt es hier nicht. Sie sagen, sie haben selber die Berge und schöne Städte.*  
581 *Es ist ihnen hier zu entlegen, weil es ist keine richtige Stadt ist, aber auch nicht auf*  
582 *dem Land. Es ist etwas dazwischen.*

583

584 I: Sehr schön, ich möchte gar nicht mehr allzu lange werden. Haben Sie noch Fragen  
585 oder möchten Sie noch was anfügen?

586

587 E: Nein. Sie haben ja gesagt, dass es für Ihre Arbeit ist. Ich frage mich wirklich, wie  
588 das einmal weitergeht mit Winterthur. Ob die das wirklich dichter machen. Also,  
589 jetzt nicht in der Siedlung, das kann ich mir nicht vorstellen. Aber die Parzellen, die  
590 dazwischen sind, dass da was passiert.

591

592 I: Herzlichen Dank für das interessante Interview.

593

594 E: Ich danke auch.

**Interview mit Herrn Frei [fiktiver Name], verheiratet, Babyboomer, berufstätig, Kinder ausgezogen, kleines Einfamilienhaus aus dem Jahre 1921, Mitte der 1980er Jahre gekauft, mit grossem Garten, vom 17.06.12, um 16 Uhr. Dauer: 60 Minuten. Das Interview wurde in Schweizer Mundart geführt und in Standardsprache transkribiert.**

1 I: Gut, Sie sind einverstanden, dass wir das Interview machen und dass ich es auch  
2 aufzeichne. Meine erste Frage ist: „Wie sehen Sie die Zukunft der Einfamilienhaus-  
3 Quartiere in Winterthur?“

4

5 *F: Generell würde ich sagen, es wird kaum abnehmen oder sich kaum verändern,*  
6 *dies ist jetzt eine Einschätzung. Es kann Unterschiede zwischen verschiedenen Ein-*  
7 *familienhaus-Quartieren in der Stadt geben. Es gibt beispielsweise Einfamilienhaus-*  
8 *Quartiere, wo ich wohne, die ältere Häuser haben und auch neue. Wo ich weiss,*  
9 *dass Junge drin sind oder ein Erbgang ansteht. Ich kenne aber auch Einfamilienhaus-*  
10 *Quartiere von ehemaligen Vorarbeitersiedlungen in Winterthur, die zum Teil abge-*  
11 *rissen werden und zum Teil unter Heimatschutz stehen. Da gibt es ganz bestimmte*  
12 *Auflagen, welche sich auswirken könnten. Da weiss ich aber zu wenig, wie sich das*  
13 *auswirkt mit der Zeit. Grundsätzlich denke ich, dass die Quartiere mehr oder weni-*  
14 *ger bestehen bleiben. Ich lebe in einem Einfamilienhaus-Quartier, das in der Nähe*  
15 *zu einem Quartier von Mehrfamilienhäusern liegt. Da besteht die Möglichkeit des*  
16 *Verdichtens ganz klar. Wir prüfen bereits Varianten des Verdichtens hier, das heisst*  
17 *konkret: Es gibt verschiedene Möglichkeiten. Entweder noch ein Einfamilienhaus auf*  
18 *dem Grund zu erstellen oder der Abriss und das Erstellen eines kleinen Mehrfamili-*  
19 *enhauses.*

20

21 I: Sie möchten Verdichten?

22

23 F: Ja, das ist sicher, die Verdichtung wird hier kommen, die Frage ist nur noch, wie,  
24 und die finanzielle Sache muss noch geklärt werden.

25

26 I: Sie verfügen über genügend Ausnutzungsreserven?

27

28 F: Von der Ausnutzungsziffer her geht dies sehr gut und ist kein Problem.

29

30 I: Aus welchen Gründen möchten Sie hier verdichten?

31

32 *F: Die Verdichtung steht an, nicht für eine Gewinnmaximierung, sondern für einen*  
33 *Erbgang. Ich habe zwei Kinder und die Frage ist, ein Einfamilienhaus aufzuteilen,*  
34 *wird schwierig werden. Das ist ein grosser Aspekt, der in der ganzen Sache eine Rol-*  
35 *le spielt. Es geht in erster Linie um den Erbgang. In zweiter Linie um den Erhalt des*  
36 *Eigentums, vom Gebäude an und für sich. Es wird so aussehen, dass man die Hypo-*  
37 *thek, die ich aufnehmen muss, finanzieren muss über den Verkauf oder Vermietung,*  
38 *dies ist aber noch nicht diskutiert. Unsere Gedanken gehen in diese Richtung in ver-*  
39 *schiedenen Facetten.*

40

41 I: Wird sich die Verdichtung im Laufe der Zeit auch auf andere Quartiere ausbreiten?

42

43 *F: Ich habe das Gefühl schon, so wird es auch für Winterthur sein. Jetzt gefühlsmäs-*  
44 *sig, wie überall, dass man zuerst dort verdichtet, wo die Verkehrssituation sehr gut*  
45 *ist. Winterthur hat eine sehr kleine Altstadt, die Quartiere sind spinnenförmig sehr*  
46 *gross und darum spielt dies eine Rolle. Wir liegen hier sehr gut, wir haben fünf Mi-*  
47 *nuten zur S-Bahn, zwei bis fünf Minuten zu Bushaltestellen. Zu zwei Linien, die ge-*  
48 *samtstädtisch relevant sind und da kommt die Verdichtung schneller. Hingegen,*  
49 *wenn wir Richtung Osten gehen, an die Peripherie hinaus, Kollbrunn, Iberg, Süd-*  
50 *hang, dort wird es vermutlich noch eine Weile gehen. Da hat es noch Landreserven,*  
51 *welche wahrscheinlich noch überbaut werden.*

52

53 I: Kommt der Druck beim Generationenwechsel?

54

55 *F: Ja, das ist richtig so. Der Druck ist da und das ist eigentlich der wichtigste Druck.*  
56 *Der wichtigste Punkt, welchen ich im Moment habe.*

57

58 I: Möchte man das Haus oder das Grundstück in der Familie erhalten?

59

60 *F: Es ist das Land und nicht das Haus.*

61

62 I: Meine nächste Frage ist: Welche Ansätze vom Verdichten kennen Sie oder sind  
63 Ihnen bekannt?

64

65 F: Ich kenne verschiedene Ansätze, so zum Beispiel im Sonnenbergquartier, da ist  
66 ein altes Einfamilienhaus-Quartier im Nord-Osten von Seen. *Dort haben wir Bekann-*  
67 *te, welche auch das Einfamilienhaus abgerissen haben. Ein altes, das war noch älter*  
68 *als unseres, dort haben sie auch ein Mehrfamilienhaus gebaut. Sie sind schon alt und*  
69 *haben einen Teil verkauft. Es wurde Stockwerkeigentum begründet, sie können mit*  
70 *dem Gewinn aus dem Verkauf die Hypothek finanzieren. Eine Wohnung bewohnen*  
71 *sie selber.* Das ist eine Verdichtung. Und dann kenne ich Einfamilienhäuser, bei de-  
72 nen konkret ein zweites angebaut worden ist. Herr X will zu seinem Einfamilien-  
73 haus, auf dem übrigen freien Gelände, hinten ein weiteres Haus hinstellen. Etwas  
74 weiter weg hat es bereits etwas verdichtete Formen. Bei Reiheneinfamilienhäusern,  
75 bei denen wird es vermutlich etwas schwieriger sein, noch was hinzuzustellen.

76

77 I: Kann auch Wohnraum bereits nach dem Auszug der Kinder freigegeben werden?

78

79 F: Jawohl. Hier, das ist der alte Teil gewesen, da ist ein Wohnzimmer angebaut. *Das*  
80 *alte Haus wurde früher von zwei Familien bewohnt, da sieht man, wie klein früher*  
81 *der Wohnbedarf gewesen ist, im Gegensatz zu heute. Früher. Vom Grundriss her ist*  
82 *nicht viel möglich, der alte Teil besteht im Ganzen aus 60m<sup>2</sup> Bodenfläche.* Das ist  
83 relativ wenig, wenn Sie sich die Zimmer anschauen und das Treppenhaus, das so viel  
84 Platz wegnimmt. Sie können nicht mehr eine Wohnung einrichten und oben auch  
85 noch eine, das geht nicht. Man ist auf die beiden Stockwerke angewiesen. Wir haben  
86 den Dachstock bereits ausgebaut, als die Kinder noch hier waren. Der ist jetzt leer,  
87 der Wohnraum unterm Dach wird jetzt momentan nur genutzt, wenn Gäste kommen.  
88 Dann vielleicht für ein Hobby, das liegt jetzt noch etwas in der Zukunft. *Aber es ist*  
89 *jetzt zu viel Wohnraum, ganz klar. Wenn ich und meine Frau hier zusammen leben,*  
90 *ist es zu viel, danach können wir zumindest steuerlich etwas geltend machen. Aber im*  
91 *Moment sind bauliche Veränderung nicht zu machen, es eben doch zu klein. Der Ab-*  
92 *riss ist gegeben.*

93

94 I: Ist der Abriss und grösser Bauen für das Quartier möglich, sinnvoll?

95

96 F: Das ist möglich. Ja, es steht nicht unter Denkmalpflege. Unser Haus und das vom  
97 Nachbarn wurden 1921 erbaut und es gab hier nur Acker und Wiesen. Der Vorgän-  
98 ger hat mir gesagt, dass es hier eine Dynastie von Lehrern gab, darum habe ich es  
99 auch bekommen, 1984 als ich es gekauft habe. Er sagte mir, dass ihre Vorfahren da-

100 mals noch als Spinner betrachtet wurden, weil sie mitten in den Acker gebaut hatten,  
101 anstatt ins Dorf. Heute ist man froh über die Lage, mitten in der Stadt. Die zwei Häu-  
102 ser haben dann verschiedene Phasen, Bauphasen ausgelöst von verschiedenen Ein-  
103 familienhäusern. Zuerst sind die am [Datenschutz] gebaut worden und danach folg-  
104 ten die rings rum und erst danach sind die Mehrfamilienhäuser gekommen.

105

106 I: Die Veränderung, Verdichtung wird kommen, sind Ihnen dazu Hindernisse be-  
107 kannt?

108

109 *F: Was hinderlich sein könnte, sind im Grundbuch eingetragene Rechte. Wir haben*  
110 *ein Durchleitungsrecht, dort drüben mit dem Nachbarn. Ein Hindernis kann auch die*  
111 *Höhe sein, wir sind auf einem kleinen Hügel, die Abwasserfassungen müssen ja ein*  
112 *bestimmtes Gefälle haben, Zu- und Ableitungen müssen ein bestimmtes Gefälle ha-*  
113 *ben und haben wir Anschlüsse in beide Richtungen, das könnte schwierig sein,, es ist*  
114 *aber möglich. Das Hindernis besteht da drin, dass es einen finanziellen Unterschied*  
115 *gibt, es wird teurer. Es gibt aber keine Auflagen zur Form des Daches beispielsweise,*  
116 *dies sehen Sie ja auch aus der Umgebung heraus. Es hat ganz verschiedene Formen,*  
117 *man kann so bauen wie man will, natürlich innerhalb der Ausnützungsziffer, die ge-*  
118 *geben ist.*

119

120 I: Das Aufrücken mit dem grösseren Bauvolumen zum Nachbarn?

121

122 *F: Wir haben bereits ein gegenseitiges Näherbaurecht mit dem Nachbarn da drüben.*  
123 *Dies ist historisch, da die beiden Parzellen früher zusammen waren und erst vorher*  
124 *geteilt wurden, bevor wir gekommen sind. Durch das hat sich ein Näherbaurecht er-*  
125 *geben, welches wir übernommen haben. Davon haben wir auch beim Anbau profi-*  
126 *tiert.*

127

128 I: Meine nächste Frage: Wer ist am ehesten bereit, Wohnraum, das Grundstück zu  
129 teilen?

130

131 *F: Die Frau ist mehr bereit, zu teilen und sich zu beschränken im Raum. Bei mir geht*  
132 *es wahrscheinlich noch länger, ich bin nicht dagegen. Aber ich habe hier viel Arbeit,*  
133 *Herzblut hineingesteckt. Ich hänge noch auf eine Art an diesem Haus. Es braucht für*

134 *mich Überwindung, es abzubrechen, da es besser sei für die Zukunft, aber das Ratio-*  
135 *nale überwiegt bei mir schlussendlich schon. So sieht es aus, das ist das Emotionale.*

136

137 I: Der ökonomische Druck wird das Emotionale überwiegen?

138

139 F: Wahrscheinlich jawohl, einen ökonomischen Druck gibt es nicht. Ich bin in der  
140 guten Lage, von den Eltern geerbt zu haben, ich kann es selber finanzieren.

141

142 I: Mit dem ökonomischen Druck meine ich die Übernahme durch Ihre Kinder.

143

144 F: Jawohl. Das ist eben der Grund, wieso wir das ins Auge fassen. Hier ein kleines  
145 Mehrfamilienhaus zu bauen, das besser aufgeteilt werden kann. *Das Problem ist*  
146 *beim Einfamilienhaus der Erbgang. Im Erbrecht ist es noch heikel, Sie können ja*  
147 *nicht dem einen Kind das Haus geben und dem anderen das Geld. Da kommt sofort*  
148 *der Staat, wo wegen unterschiedlichen Einschätzung, schnell sagen sie, dass es eine*  
149 *Schenkung von der Seite an die, oder von der Seite an die sei, je nach Verhältnis. Im*  
150 *Prinzip ist geteilt durch zwei Kinder, die Immobilie und das mobile Vermögen durch*  
151 *zwei, dann muss man sich arrangieren mit den Hypotheken. Ich habe das schon ein-*  
152 *mal gehabt beim Erbgang bei meinen Eltern. Genau dasselbe Problem, wie es hier*  
153 *sein wird. Darum sage ich das, dass es einfacher ist, wenn man bei der Immobilie*  
154 *etwas vorsteuert. Damit man es einfacher teilen kann. Irgendwie wie in der Form, du*  
155 *zwei Wohnungen und du zwei Wohnungen, beispielsweise, oder drei.*

156

157 I: Daran wird nicht schon beim Kauf/ Bauen gedacht?

158

159 F: Nein, nein. *An das haben wir überhaupt nicht gedacht, als wir hierhergekommen*  
160 *sind. 1984 sind ganz klar die Verkehrslage, die Ruhe und die Kinder – die kleinen*  
161 *Kinder müssen irgendwo spielen – die drei Fragen sind im Vordergrund gestanden*  
162 *und nichts anderes.*

163

164 I: Braucht es Aufklärung? Sind die Architekten gefragt?

165

166 F: Ja. *Ich glaube, das ist eine Chance. Ich schaue dies als Chance an, früher wurde*  
167 *von jungen Menschen nicht darüber gesprochen. Es kommt jetzt zum ersten Mal auf,*  
168 *dass sie sich Gedanken machen. Im Prinzip sollte dies auch an Junge herangetragen*

169 werden, die Einfamilienhäuser suchen, oder die welche kaufen wollen, weil sie Fami-  
170 lie gründen. Das modulare Bauen, dass man rechtzeitig so planen kann, dass es spä-  
171 ter ausbaufähig ist. Über das haben wir uns überhaupt gar keine Gedanken gemacht.  
172 Es ist im Prinzip ein „my home is my castle“ Gedanken. Also nicht gerade der „Re-  
173 duitgedanken“, aber in diese Richtung geht es. Früher war es wichtig, dass man  
174 rings rum laufen konnte, wenn man es sich leisten konnte. Es war ja schon damals  
175 teuer. Die Fragen, was später sein wird, sind völlig im Hintergrund gewesen.

176

177 I: Besteht Aufklärungsbedarf?

178

179 F: Ich erachte es heute als sehr wichtig. Es sollte institutionalisiert werden. Eben  
180 auch bei den Jungen, bei den zukünftigen Besitzern. Da würde man sehr viel rausho-  
181 len und ich glaube auch, dass die Bereitschaft auch da ist.

182

183 I: Sollen Verdichtungsmöglichkeiten der alternden Generation und der jüngeren Ge-  
184 neration aufgezeigt werden?

185

186 F: Jawohl. Gerade in dieser Zeit mit geringem Zinsniveau. Vielleicht bleiben diese  
187 sogar mittelfristig so.

188

189 I: Wie könnten Lenkungsmassnahmen zur Verdichtung aussehen?

190

191 F: Es findet ja bald eine Abstimmung statt, dass der Eigenmietwert abgeschafft wer-  
192 den soll. Das Thema ist topp aktuell. Zum einen ist die Eigentumsförderung von jun-  
193 gen Familien wichtig, auf der anderen Seite gibt es auch rechtliche Möglichkeiten,  
194 dass eine modulare Bauweise vorgeschrieben wird. Das ist ja sowieso der Trend,  
195 dass man weniger auf die Bodennutzung schaut, sondern mehr auf die Kubatur. Dies  
196 allgemein etwas zurückschraubt, allgemein zugunsten von den Ansichten, dass später  
197 ausgebaut werden kann. Ich weiss nicht, wie das rechtlich geht, das ist nur so eine  
198 Idee. Es wär nachhaltiger, es würde länger gehen, aber dies wäre sinnvoller. Kurz-  
199 fristige Hürden fiskalpolitischer Natur haben, glaube ich, keine Chancen in den Ab-  
200 stimmungen. Und dann kommen auch noch die ökologischen Aspekte, die wir bis  
201 jetzt ganz ausgeklammert haben. Dies wird auch ganz klar kommen, das ist dann  
202 eher die Bauweise, die begünstigt werden muss. Ich sehe es in Richtung juristischer  
203 Begünstigung, Zonen und ökonomischer Begünstigungen.

204

205 I: Ökologisch heisst, es muss neu gebaut werden?

206

207 F: Nicht unbedingt neu bauen, da würde ich schon eine Gesamtsicht annehmen. Das  
208 ist ja immer schwierig bei einem Haus, weil es ja auch Energie, Rohstoffe braucht  
209 für den Abbruch und für den Neubau. Dies versuche ich auch bei meinem Fall zu  
210 klären, dies ist gar nicht so einfach abzuschätzen. *Auf dies muss schon auch geachtet*  
211 *werden, nicht nur, was im Moment eine bessere Energiebilanz macht. Sondern lohnt*  
212 *sich, das Alte zu verdichten, etwas neu zu bauen oder ist es vielleicht ein Ressour-*  
213 *cenverschleiss? Es braucht einen nachhaltigen Prozess, vielleicht müsste man noch*  
214 *eine Generation warten, bis man abreisst, keine Schnellschüsse.*

215

216 I: Sie meinen das Weiterbauen mit dem Bestand?

217

218 F: Richtig, jawohl [Jetzt geht es um die geschickte Ausrichtung der beiden Häuser,  
219 dies ist nicht relevant für die Untersuchung ca. 2Min.].

220

221 I: Kann Verdichten auch das Leben in den eigenen vier Wänden ins hohe Alter er-  
222 möglichen?

223

224 F: Ja, das glaube ich. Wenn man Treppen vermeidet, dies ist für unseren Neubau  
225 auch ein Hauptkriterium. Wir wollen so bauen, dass wir hier bleiben können und der  
226 Neubau auf die Bedürfnisse im Alter zugeschnitten ist. Es ist ganz klar ausgerichtet  
227 auf das körperliche Dasein, solange wie möglich. Dies soll auch möglich sein mit der  
228 Unterstützung der Spitex, dass man eine Pflegeform findet auch als Betagter, dass  
229 man nicht in ein Alterspflegeheim muss. Die verschiedenen Wohnformen, die sehr  
230 teuer sind, und dies ist eine finanzielle Frage für einen selbst und für die Gemeinde.  
231 Dies wird sehr teuer, die Rechnungen sind Ihnen sicher bekannt, da schmilzt ein  
232 Vermögen von mehreren Hundertausend schnell dahin. Da haben wir Bekannte, die  
233 dies erlebt haben. Ich will eine Form finden, die fair ist gegenüber dem Staat. Ich  
234 will dies nicht den Steuern vorenthalten, das Pflegesystem auch entlastet und der  
235 Staat damit nicht unnötig belastet wird. So bin ich auch erzogen worden, dass man  
236 das Geld braucht, wenn man es hat, auch für sich selber. Nicht die Formen, die jetzt  
237 aufkommen, wo das Pensionskassengeld abgezogen wird und verbraucht wird mit

238 Weltreisen. Am Schluss hat man nichts mehr und muss aufs Sozialamt. Das will ich  
239 vermeiden, das geht nicht mit meiner Philosophie überein.

240

241 I: Verdichten, weiterbauen ist auch für das Allgemeinwohl interessant?

242

243 F: Ja und nicht nur. *Sondern auch persönlich für einem selber, weil ich glaube, dass*  
244 *die Form am besten ist, so lange wie möglich zu Hause zu bleiben und eine externe*  
245 *Pflege zu beanspruchen, wie die Spitex. Die Einschränkung mit neuen Nachbarn, sei*  
246 *es die eigenen Kinder oder halt die neuen Mieter, ist auch positiv. Wir als alte Leute*  
247 *können uns im Neubau in die eigenen vier Wände zurückziehen, haben aber auch*  
248 *Kontakt zu Aussenstehenden, wenn irgendetwas passiert. Im Alter kann man sich*  
249 *nicht völlig absondern, man ist auf Hilfe angewiesen. Dies wären ideale Konzepte,*  
250 *wenn man das so einrichten könnte.*

251

252 I: Wann ist der richtige Zeitpunkt, sich solche Gedanken zu machen?

253

254 F: Von mir aus gesehen und da kann ich auch für meine Frau sprechen, möglichst  
255 früh. Ich bin ein Typ, der planen muss. Auch wenn eine Planung nicht so stattfindet,  
256 wie man sie gemacht hat. In der Realität ist besser, man hat einen Plan, als dass man  
257 es zu spät macht. *Ich habe angefangen, mich nach meinem Fünfzigsten mit dem Ren-*  
258 *tenalter zu beschäftigen.* Nun bin ich sechzig, jetzt kommt schon der nächste Schritt,  
259 wie Sie sehen. Ich mache mir Gedanken, wie es ist, nachher auch zum Aufteilen.  
260 Vielleicht kommt es ganz anders, aber man muss die Planung machen. *Mit sechzig*  
261 *muss man sich fragen: „Was passiert mit mir, kann ich noch die Treppe laufen?“,*  
262 *wenn Sie zu viele Treppen haben im Einfamilienhaus. Oder muss ich eine Wohnung*  
263 *suchen, die keine Treppen hat, oder gehe ich in eine Alterswohnung? Da muss es*  
264 *zuerst mal welche haben. Für eine Alterswohnung muss man sich früh genug darum*  
265 *bemühen, wenn man diese Wohnform so will. Ich persönlich möchte schon so lange*  
266 *wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben, wenn diese altersgerecht sind.*

267

268 I: Kann es auch zu spät sein?

269

270 F: Ja, wenn ich mir dies so vorstelle bei unserer Situation. Wenn man eine Form fin-  
271 det, dass es möglich ist, ein Mehrfamilienhaus zu bauen, dann ist es keine Frage.  
272 Wenn dies nicht geht mit einem Doppel- oder Dreifachhaus, sind wir auch bereit,

273 auszuziehen. *Dies habe ich vorher schon gesagt, dass ich damit Mühe habe im Mo-*  
274 *ment. Aber bei mir ist es ein Prozess, der auch wachsen muss und darum fange ich*  
275 *auch genügend früh an mit dem Planen.* Möglich ist auch der Umzug in eine Woh-  
276 nung, Miet- oder Eigentum, wo alles auf einer Ebene ist. Das wäre die nächste Phase,  
277 bevor das Pflegeheim kommt, das weiss man aber nicht.

278

279 I: Im Weiterbauen können Sie das Grundstück günstig einrechnen?

280

281 F: Jawohl, ganz genau, das habe ich auch so im Sinn. *Wenn ich hier ein Mehrfamili-*  
282 *enhaus hinstelle, dass ich den Landpreis gar nicht oder sehr, sehr tief einschätze und*  
283 *dies würde für alle gut sein. Da bin ich ganz sozial eingestellt, ich möchte damit*  
284 *nicht ein Renditeobjekt haben und es möglichst teuer verkaufen. Das will ich nicht,*  
285 *ich möchte es bezahlbar machen, also eine gute Form.* Ich bin auch vom Erbe her,  
286 das habe ich Ihnen schon gesagt, geht es mir gut. Ich bin auch Besitzer im Rahmen  
287 einer Erbengemeinschaft von Wohnungen in der Stadt Zürich und da haben wir auch  
288 die Philosophie. Wir haben dort durchschnittliche Mietzinsen, die eher noch darunter  
289 liegen, dafür haben wir langjährige Mieter und es ist allen wohl. Aber wir haben  
290 auch kein Renditeobjekt. Es sind periodische Zahlungen, die kommen, man wird  
291 nicht reich, aber es ist Sicherheit. Diese Philosophie haben meine Frau und ich auch  
292 hier für das Haus, das wir hier erstellen wollen. Darum auch der Schritt, dass das  
293 Land für eine Überbauung sehr tief eingeschätzt werden würde.

294

295 I: Ist der Eigenmietwert im Alter, nach der Pensionierung, ein Problem, wenn man  
296 nicht über genügend Reserven verfügt?

297

298 F: *Ganz klar, das ist ein grosses Problem und auch die Finanzierung bei den Ban-*  
299 *ken. Wenn man kein Einkommen mehr hat, geben sie keinen Kredit mehr.* Das habe  
300 ich bei mir schon auch abgeklärt, das ist bei mir möglich, darauf muss schon geachtet  
301 werden. *Der Eigenmietwert ist ein effektives Hindernis für ältere Leute.* Nehmen wir  
302 mal an, dass ich als Lehrer kein grosses Erbe im Hintergrund hätte. Einfach so das  
303 normal Angesparte, 100'000 bis 400'000 Franken, so würde der Eigenmietwert zum  
304 Problem, nachher oder nach der Pensionierung. Dort finde ich, müsste auch was ge-  
305 macht werden. Es kommt wieder der staatspolitische Gedanke im Hintergrund gegen  
306 das persönliche Interesse. Persönlich bin ich schon der Meinung, dass man Kapital,  
307 das ruht, nicht besteuern muss. Konkret nochmal auf ihre Frage zurückkommend. Im

308 Alter glaube ich, wenn die Pension und die AHV, wenn wir die anschauen, wenn es  
309 eine Übergangszone ist, die noch längerfristig gilt. *Wenn man sich früher pensionie-*  
310 *ren lässt, verschärft sich dies noch mehr und da hat man schon die Schwierigkeit mit*  
311 *dem Eigenmietwert. Da die Pension und die AHV ja ca. 80% des Schlusslohnes sind,*  
312 *sicher nicht mehr. Wenn man dann noch sogar etwas aus der Pensionskasse heraus-*  
313 *genommen hat für den Bau, so wird es gerade noch mal heikel. Da sehe ich gerade*  
314 *noch ein Problem, es wird in Zukunft schwierig werden, den Lebensstandard im Alter*  
315 *beizubehalten.*

316

317 I: Also muss die Frage der Finanzierungsmöglichkeiten früh genug geführt werden?

318

319 F: Ja, genau, Formen wie, dass man Geld aus der Pensionskasse abzieht und danach  
320 eine Weltreise macht, lehne ich völlig ab, das ist egoistisch. Vielleicht sollten die  
321 Pensionskassen einen Pool erstellen, in welchem Geld angespart wird, und dieses  
322 wirklich nur für das Leben in der Rente ermöglicht. Ja, es ist wieder ein nächstes  
323 „Kässeli“. *Ich bin aber überzeugt, dass man heute eher ein knappes Geldkleid im*  
324 *Alter hat. Man hat auch mal gesagt, dass es gut geht, die Pensionskassen sind ge-*  
325 *füllt, aber das sind die Boomjahre gewesen. Man hat ja gesehen, wie schnell das*  
326 *zusammengebrochen ist mit dem Deckungsgrad. Aus meiner Umgebung kenne ich*  
327 *viele, die einen Teil des Pensionskassengeldes für ihre Immobilie gebraucht haben.*  
328 *Dieses fehlt später, das wird zum Problem. Es ist im Prinzip ein nicht gelöstes Prob-*  
329 *lem, sondern ein verschobenes Problem, es wurde nach hinten verschoben.*

330

331 I: Ergibt dies einen Teufelskreis?

332

333 F: *Ja, ich muss dann mein Haus verkaufen und möglichst teuer.*

334

335 I: Das ich nicht bekomme.

336

337 F: Je nach Markt, dieses Geld wird dann gebraucht für das Alter, eventuell sogar für  
338 die Pflege. Da ist man schon schnell mal wesentlich über 100'000 im Jahr, das ist  
339 bereits viel Geld, wenn man auch bedenkt, dass die Krankenkasse nicht alles bezahlt.  
340 Mein Vater hatte vor ein paar Jahren nur seine Grundversorgung gehabt, er ist 95  
341 geworden, zum Glück bis dahin noch fast kerngesund. *Dann war er nur eine kurze*  
342 *Zeit pflegebedürftig, aber wir haben 120'000 Franken bezahlt im Jahr. Also 10'000*

343 *im Monat. Die Krankenkasse und die Pension, meine Mutter musste auch noch von*  
344 *etwas leben, haben dies nicht ganz abgedeckt. Das hat natürlich schon ein kleines*  
345 *Vermögen gebraucht, dies war nur eine Grundversorgung gewesen und keine spe-*  
346 *zielle Pflege. Dies sind die Preise nicht nur in Hochpreisgemeinden im Kanton, son-*  
347 *dern auch hier in Winterthur werden diese Preise bezahlt. Ich sehe, dass da grosse*  
348 *Probleme auf uns zukommen. Darum sage ich, möglichst lange in den eigenen vier*  
349 *Wänden leben mit Spitex, also externe Betreuung, so lange wie es geht.*

350

351 I: Ist der Vorbezug zur Eigenheimfinanzierung eine Fehlüberlegung?

352

353 F: Grundsätzlich finde ich es eine Fehlüberlegung. Die kam aus einer Zeit, in den  
354 90er-Jahren, als die Immobilienpreise stetig anstiegen und keine nennenswerten Ge-  
355 fahren in der Beschäftigungslage bestanden. Bevor die verschiedenen Krisen ge-  
356 kommen sind. Erstaunlich für mich sind die vielen Auffangnetze, die bereitgestellt  
357 werden, die sogleich wieder hinterfragt werden und die unsicher sind. Ich habe Zei-  
358 ten erlebt, wo die Pensionskassen als absolut sicher gegolten haben. Jetzt ist es auch  
359 wieder knapp. Ich bin bei der städtischen Pensionskasse, weil ich in einer Privatschu-  
360 le unterrichte, ist der Deckungsgrad bei knapp über 80%. Klar, wir hatten den Luxus,  
361 mit 63 pensioniert zu werden, das finde ich auch einen Luxus und das geht jetzt auf  
362 65.

363

364 I: Ist unser Gespräch auch für Pensionskassen von Interesse?

365

366 F: Ja, genau, dass man irgendwie so etwas macht, dass man Geld herausnehmen  
367 kann. Aber es monatlich wieder bis zur Pensionierung zurückbezahlt werden muss,  
368 damit am Schluss der Betrag wieder auf 100% ist. Da kann man ja auch auf 80%  
369 heruntergehen als Untergrenze. So etwas stelle ich mir vor, dass nochmal eine  
370 Zwangsanhäufung gemacht wird. *Somit nicht das Alter wieder über den Staat finan-*  
371 *ziert wird, also über Steuergelder.*

372

373 I: Ist die Immobilie keine Altersvorsorge mehr, da diese nicht mehr finanzierbar ist,  
374 da der Vorbezug danach fehlt?

375

376 F: Der Gedanken dazu ist, dass der Vorbezug möglich sein soll, aber es muss eine  
377 Einschränkung im Lebensstil kommen, da der Betrag wieder zurückbezahlt werden

378 muss. Die Gelder müssen am Schluss wieder vorhanden sein. Ich glaube nicht, dass  
379 der Mensch fähig ist, das selber einzusehen, die Freiheit ist schön, aber sie wird nur  
380 kurzfristig gedacht [lacht]. Jetzt sind wir etwas philosophisch [lacht].

381

382 I: Ist das gemeinsame Altern von ganzen Quartieren auch eine Gefahr für die Preis-  
383 entwicklung der Immobilien?

384

385 *F: Ja, es ist eine Gefahr. Wenn es Quartiere gibt, die gemeinsam altern und ist dies*  
386 *ein weiteres Thema, das untersucht werden müsste, die Auswirkungen der Demogra-*  
387 *phie. Ich erinnere mich an das Quartier, als wir hierher gezogen sind. Wir waren die*  
388 *Jüngsten und die einzigen Jungen, die hierher gezogen sind. Dies hat natürlich auch*  
389 *mit dem Alter der Immobilie zu den anderen zu tun. Es gibt aber ganz typische Ent-*  
390 *wicklungen, wo ganze Quartiere miteinander altern, dies schon auch ein Problem in*  
391 *der Zukunft werden könnte. Mit der Pensionierung passiert bis dahin noch nicht viel,*  
392 *ausser es geht der Wirtschaft sehr gut, erhöhte Qualität von der Wirtschaft erhöht*  
393 *auch die Mobilität. Sobald die Krisen da sind, wie wir sie jetzt in schöner Regelmäs-*  
394 *sigkeit haben, werden die Bewohner dieser Quartiere auch ein längeres Beharrungs-*  
395 *vermögen haben. Die Immobilien könnten später alle miteinander auf den Markt*  
396 *kommen, das ist ganz schlecht fürs Quartier und für die Gemeinde. Die Verdichtung*  
397 *könnte dies aufbrechen, individualisieren und ist eine Möglichkeit, die aber auch*  
398 *dort schwer sein wird. Es kommt eben auch auf die Situation drauf an, wie das Haus*  
399 *gekauft wurde. Es gab mal eine Zeit, da entstanden viele Reihenhäuser zu günstigen*  
400 *Preisen, weil man ein ganz bestimmtes Segment von Käufern wollte. Dies ist ja*  
401 *schön und gut, aber man spricht dann nur ein bestimmtes Segment an und die können*  
402 *sich dann nicht mehr gross bewegen finanziell. Man hat das Beharrungsvermögen*  
403 *eben auch weiter und es kommen folgende Probleme. Darum ist es halt wichtig, dass*  
404 *man genügend früh schaut. Man sollte verschiedene Auflagen machen für eine Bau-*  
405 *verdichtung. Es ist eine Idee, modularartig kostengünstig zu verdichten. Natürlich ist*  
406 *es schwierig, Vorschriften zu machen, die ein einfaches Verdichten später möglich*  
407 *machen, da ganz viel rein spielt und ganz viele Regelkreise betroffen sind.*

408

409 I: Sie haben gesagt, Ihre Kinder und Sie können sich vorstellen, dass diese hierher  
410 zurückkehren?

411

412 *F: Dies steht in den Sternen. Heute ist Mobilität grösser und man darf nicht damit*  
413 *rechnen. Aber es ist eine Anlage, wenn sie nicht zurückkommen, dann können sie es*  
414 *vermieten.*

415

416 *I: Möchte man im Alter die Kinder gerne wieder um sich wissen?*

417

418 *F: Ich weiss nicht, ob ich dies hoffen darf [lacht]. Verlangen darf man dies nicht, die*  
419 *Mobilität ist grösser geworden. Man muss eigentlich von den Kindern aus denken, es*  
420 *ist schön und gut, dass sie uns pflegen, wir haben dies auch gemacht bei den Eltern,*  
421 *aber man kann dies nicht grundsätzlich voraussetzen. Es ist schön, wenn es so ist,*  
422 *aber ich glaube, die alte Generation muss wissen, dass sie das nicht verlangen kann.*  
423 *Im Prinzip geht es um Folgendes: wer A sagt zu einer Individualität, wenn man jung*  
424 *ist. Das ist bei uns möglich gewesen, da wir in den Boomjahren nach dem Krieg auf*  
425 *die Welt gekommen sind. Derjenige muss auch B sagen zu einer Individualität im*  
426 *Alter. Das gehört halt auch dazu und das ist die Gesamtsicht. Dies heisst konkret,*  
427 *dass es schön sein würde, wenn die Kinder zu uns sorgen würden. Wenn sie in der*  
428 *Nähe sind, aber wir können uns nicht darauf verlassen, das wollen wir auch nicht,*  
429 *meine Frau und ich. Darum sind so Wohnformen wichtig, dass man alles auf einer*  
430 *Ebene hat oder später eine Pflegeheimmöglichkeit beansprucht. Man kann sich auch*  
431 *vorstellen, irgendwie so Wohnformen zu finden, wo man sich zurückziehen kann in*  
432 *seinem Zimmer, aber ein Gemeinschaftsraum hat mit Alten zusammen, da gibt es*  
433 *ganz verschiedene Formen.*

434

435 *I: Könnte dies auch im Quartier entstehen?*

436

437 *F: Ja, ich glaube das kommt. Ich habe auch gehört vom Mattenbachquartier, dass es*  
438 *dort gemacht wurde, mitten in einem Mehrfamilienhausquartier. Dort hat jemand*  
439 *sein Mehrfamilienhaus total renoviert, hat daraus Alterswohnungen gemacht und*  
440 *bietet zugleich auch noch die Betreuung an. Solche Formen kann ich mir auch hier*  
441 *vorstellen, aber natürlich möchte ich nicht, dass es nur durch Alte benutzt wird. Son-*  
442 *dern auch durch Junge, da wir dies ja unseren Kindern vererben möchten und sie*  
443 *dann damit leben sollen. Ist es genügend konkret? Es ist noch schwierig, es sind ganz*  
444 *viele Ideen, weil man noch nicht so weiss, wie es raus kommt.*

445

446 I: Sie denken also, dass die Einfamilienhaus-Quartiere nicht fertig gebaut sind, sich  
447 weiterentwickeln werden mit zum Beispiel einer Verdichtung.

448

449 F: Wenn man auf die Seite hinausschaut, hat man auch noch ein schönes Beispiel. Da  
450 hat es ein Püntenareal von sechs bis sieben Pünten, welche die Freihaltefläche der  
451 Arealbebauung von den Mehrfamilienhäusern aus seiner Zeit ist. Die haben damals  
452 sehr verdichtet gebaut, mussten dann aber noch Freihalteflächen haben. Das finde ich  
453 in einem solchen Quartier, wo dicht gebaut wird, auch jetzt unsinnig, früher war dies  
454 vom Gesetz her vorgeschrieben. Hier besteht auch wieder die Möglichkeit zum dicht-  
455 teren Bauen.

456

457 I: Wird der Garten zur Last im Alter und/oder wird er auch nicht mehr gebraucht?

458

459 *F: Das ist er bereits. Jetzt beginnt er, zur Last zu werden. Die verschiedenen Steine*  
460 *mit dem Unkraut dazwischen [lacht] .Das, was man zu Anfang gesucht hat, in unse-*  
461 *rer Generation als wir noch jung waren. Dies war ein Ideal, dass die Kinder ums*  
462 *Haus rumrennen konnten. Man kann zur Entspannung noch etwas im Garten ma-*  
463 *chen, aber das wird jetzt langsam zum Problem. Wir haben früher auch noch eine*  
464 *intensivere Anbauweise gehabt, also effektive Gartennutzung, mit Tomaten und Bee-*  
465 *ren, jetzt ist alles nur Rasen.*

466

467 I: Wie sieht das die junge Generation?

468

469 *F: Da hat es einen Wechsel gegeben, glaube ich. Wenn ich meine Tochter höre, sie*  
470 *ist jetzt dreissig gewesen, in ihrem Kollegenkreisen wird immer nach Eigentum ge-*  
471 *sucht. Ganz klar, aber der Garten spielt nicht mehr so eine Rolle. Es ist vielmehr die*  
472 *Lage, also die Verkehrslage, sprich die Anbindung. Ruhe will man und ein knappes*  
473 *Gelände, damit die Kinder auch draussen spielen können. Gartenarbeiten sind eher,*  
474 *glaube ich, verpönt. Es hat schon noch solche, aber nicht mehr so flächendeckend,*  
475 *wie es damals gewesen ist, als Idee, als Philosophie. So in den 70er- und 80er-Jahren*  
476 *war das ganz typisch gewesen.*

477

478 I: Der Selbstversorger?

479

480 F: Nein, der Krieg war bereits zu weit weg gewesen. *Es war ein reines Hobby gewe-*  
481 *sen. Entspannen im Grünen war gleichbedeutend mit einem gesunden Leben. Es war*  
482 *natürlich auch ein Renommiergehabe, wir können uns diesen grossen Garten leisten.*  
483 Die heutigen Jungen schauen nicht mehr auf das. Sie sehen schon noch das Schöne  
484 eines Gartens, aber man will die Arbeit nicht, darum lieber klein.

485

486 I: Vertragen die Jungen auch mehr Nähe?

487

488 F: Auf dem Papier gegen aussen. Persönlich ist es zwiespältig, weil ich Beispiele  
489 habe wie früher auch auf beiden Seiten. *Man sagt, Junge vertragen mehr Nähe, ich*  
490 *glaube es nicht. Ich glaube, auch Alte vertragen mehr Nähe als früher. Es ist eine*  
491 *längerfristige Entwicklung, die keine grossen Unterschiede zwischen den Generatio-*  
492 *nen machen würde. Die Kriegs- und Vorkriegsgeneration musste sich extrem ein-*  
493 *schränken, nachher ist es zu einem Prestige geworden, genügend Raum zu haben.*  
494 *Die Räume sind auseinander gegangen und kommen jetzt, glaube ich, wieder zurück.*  
495 Man sieht es zwar noch nicht an den Zahlen, Quadratmeter Wohnflächen werden  
496 immer grösser. *Jeder Statistiker sagt, sie liegen falsch, der Quadratmeterverbrauch*  
497 *wird zunehmen. Aber das Ideologische kommt immer noch eine Weile vor diesen*  
498 *Zahlen, vor der Statistik. Ich glaube, es gibt eine Retourbewegung in allen Generati-*  
499 *onen und nicht nur bei den Jungen.* Es ist sicher auch das vorhandene Angebot, es ist  
500 schwierig, für das gesamte Volk zu sprechen. Von mir aus gesehen ist es eben zum  
501 Teil auch eine Angebotsache, wenn man die Gemeinden anschaut um den Zürichsee  
502 herum. Aber wer mietet oder kauft dort die Wohnungen? Es sind meistens Leute in  
503 meinem Alter. Also ältere, die dies noch als Prestige anschauen. Auf der anderen  
504 Seite sieht man hier in Winterthur auch das Gegenteil, wo das nicht so wichtig ist.  
505 Aber auch hier hat es Ausnahmen. *An diesem Hang hat es auch ein neues Einfamili-*  
506 *enhaus-Quartier gegeben, wo es auch grosszügige Objekte hat, wo dies sicherlich*  
507 *eine Rolle gespielt hat. Diese wurden hingestellt, dann erst spekulativ im Nachhinein*  
508 *verkauft. Um gewisse gut betuchte Leute anziehen zu wollen und diese wollen einen*  
509 *bestimmten Wohnraum haben. Das glaube ich, gehört schon zum Renommiergehabe*  
510 *und ich glaube, dort ist eine Entwicklung im Gange.* Ich glaube, es geht eher zurück,  
511 dies kann aber noch nicht mit Zahlen belegt werden.

512

513 I: Es war ein sehr interessantes Interview und ich bedanke mich ganz herzlich. Haben  
514 Sie noch Fragen oder möchten Sie noch was anfügen?

515

516 F: Nein, ich glaube nicht. Das Ökologische, das Demographische, das Emotionale  
517 und so weiter wurde angesprochen.

518

519 I: Herzlichen Dank.

520

521 F: Ich danke auch.

**Interview mit Frau Gut [fiktiver Name], verheiratet, Babyboomer, berufstätig, Kinder ausgezogen, Reiheneinfamilienhaus in einer Siedlung aus den 1980ern Jahren mit mittelgroßem Garten und grosser Allgemeinfläche, vom 04.07.12, um 10 Uhr. Dauer: 50 Minuten. Das Interview wurde in Schweizer Mundart geführt und in Standardsprache transkribiert.**

1 I: Gut, Sie sind einverstanden, dass wir das Interview machen und dass ich es auch  
2 aufzeichne. Meine erste Frage ist: „Wie sehen Sie die Zukunft der Einfamilienhaus-  
3 Quartiere in Winterthur?“

4

5 G: Ich möchte hauptsächlich über dieses Quartier erzählen. Da ich sonst über andere  
6 Einfamilienhaus-Quartiere nicht so Bescheid weiss. *In unserem Quartier möchten*  
7 *alle möglichst lange in den eigenen vier Wänden und in der Gemeinschaft bis ins*  
8 *hohe Alter sein. Wir suchen nach Möglichkeiten, die das ermöglichen. Ich habe mir*  
9 *dazu selber auch Gedanken gemacht, zum jetzigen Zeitpunkt, nachdem unsere Kin-*  
10 *der ausgezogen sind. Man könnte zum Beispiel als Anfang mal ein Zimmer an eine*  
11 *Studentin oder Studenten zu vermieten. Irgend so etwas, damit das Haus nicht ganz*  
12 *leer ist. Das sind so unsere Überlegungen, wobei ich im Haus noch zwölf Geigen-*  
13 *schüler im oberen Stock unterrichte. Damit ist das Haus nicht ganz leer. Irgendein-*  
14 *mal kommt der Zeitpunkt, wo man schwächer wird und dann gibt es verschiedene*  
15 *Möglichkeiten. Wir sind so zusammengesessen und haben gemeinsam herausgefunden,*  
16 *dass zwei Familien, die besonders gut miteinander auskommen, ein Haus um-*  
17 *bauen könnten. Für zwei Ehepaare, altersgerecht und das andere Haus weitergeben*  
18 *könnten für Familien mit Kindern. Die Siedlung ist ja gebaut, wir hatten da alle Kin-*  
19 *der, es ist eine Siedlung für Kinder. Damit haben wir wieder eine Durchmischung,*  
20 *die passiert dann schon. Man kann sich fragen, ob dies zwangshalber [lacht] ge-*  
21 *schieht oder ob man freiwillig geht oder ob man sich noch Zeit lässt. Als wir gebaut*  
22 *haben, hatten wir uns schon Gedanken gemacht und haben in den obersten Stock,*  
23 *das ist ja auf drei Stockwerken, bereits Leerrohre eingezogen, damit später auch eine*  
24 *Küche eingebaut werden könnte. Da draussen ist der Balkon, wo wir nur noch eine*  
25 *Treppe erstellen müssten und wir hätten einen separaten Zugang. Im Haus drinnen*  
26 *müsste beim Treppenhaus eine Wand eingezogen werden, damit oben eine kleine*  
27 *separate Wohnung entsteht. Damit besteht die Möglichkeit, dass jemand ins Haus*  
28 *kommt, unter gewissen Bedingungen. Zum Beispiel, dass eine Mietzinsreduktion ver-*  
29 *einbart wird, dafür müssen sie den Garten bestellen und zu unseren Katzen schauen,*

30 *wenn wir weg sind oder mal einkaufen gehen. Das sind so beispielsweise Sachen, die*  
31 *man vielleicht nicht mehr machen kann. Da gibt es auch Angebote der Pro Senectute,*  
32 *die angeboten werden, bei denen einem geholfen wird. Das sind andere Modelle, wo*  
33 *man möglichst lange bleiben kann und auch jemand anderes im Haus hat.*

34

35 I: Der Untermieter verlängert die Verweildauer im Alter?

36

37 *G: Ja, ganz klar! Wenn man nicht mehr einkaufen mag, den Garten nicht mehr*  
38 *bestellen kann. Wir können an unserer geraden Treppe ganz gut einen Treppenlift*  
39 *installieren, das Haus kann verändert werden, damit wir möglichst lange drin blei-*  
40 *ben können. Schlussendlich kommt man ganz am Schluss nicht ums Pflegeheim rum,*  
41 *wenn es dann soweit ist, aber dies ist wirklich nach einer möglichst langen Zeit in*  
42 *den eigenen vier Wänden. Wir sind hier schon auch verwurzelt und die Gemeinschaft*  
43 *ist hier gut. Dies will man auch möglichst lange haben, oder? [lacht]*

44

45 I: Machen Sie sich damit auch finanzielle Überlegungen?

46

47 *G: Der Punkt ist natürlich klar, so ein Pflegeheim ist unbezahlbar! Dafür muss man*  
48 *das ganze Haus aufgeben, die Nachkommen haben dann auch nichts mehr. Es kommt*  
49 *auch die Gesellschaft günstiger, wenn man möglichst lange zu Hause bleibt.*

50

51 I: Kommt eventuell ein Kind zurück?

52

53 *G: Das könnte natürlich schon auch sein. Ich habe eine Tochter, die bereits über*  
54 *vierzig und nicht verheiratet ist. Zum Beispiel sie könnte kommen. Oder wenn man*  
55 *alleine ist, könnte man sich sagen, dass wir jetzt zwei Eingänge machen und so. Das*  
56 *könnte man gut machen. Ich habe auch noch einen Sohn, der nicht verheiratet ist. Da*  
57 *könnte man auch vielleicht, die anderen haben auch bereits selber Häuser.*

58

59 I: Jemand Fremdes?

60

61 *G: Eben ja, manchmal ist es fast besser jemand Fremdes. Eben einfach klare Bedin-*  
62 *gungen, sie haben fast keinen Mietzins, dafür machen sie dieses und jenes.*

63

64 I: Die Miete wäre tief?

65

66 *G: Ja natürlich, da wir dann nicht mehr alleine sind und die können günstig wohnen.*

67

68 I: Denkt die gesamte Gemeinschaft so?

69

70 *G: Nein, nein es gibt auch Paare, die zusammen ein Haus umbauen wollen. Also*

71 *bauliche Veränderungen und andere Gedanken sind sogar gekommen. Weil wir nicht*

72 *so dicht bebaut sind, noch mehr zu bebauen und dies gleich als Alterswohnungen.*

73 *Sogar die Autos in eine Einstellhalle zu tun. Aber da sind wir längstens nicht alle*

74 *einverstanden und wir brauchen Einstimmigkeit. Wir sind hier eine Miteigentümer-*

75 *gemeinschaft und wir haben ein gemeinsames Land. Die Häuser sind Eigentum und*

76 *die Gärten auch, aber alles rundherum gehört der Gemeinschaft. Es wäre aber*

77 *schade, die Siedlung ist wunderschön konzipiert. Das hat die [Datenschutz] als Kon-*

78 *zept gemacht, wie die Ausrichtung sein muss, wie die Dachgiebel sein müssen und*

79 *alles. Schlussendlich sind drei Architekten gewesen, der [Datenschutz] dort unten,*

80 *oben der [Datenschutz] und wir haben die [Datenschutz] gehabt.*

81

82 I: Wie finanzieren Sie die Umbauten?

83

84 *G: Indem man das andere Haus, ausser man hätte so viel Geld, verkauft. Auch wird*

85 *diskutiert, dass man sich einer Genossenschaft anschliesst. Zum Beispiel ist die*

86 *GAIWO, die noch so Alterswohnungen baut, dass man sich der Genossenschaft an-*

87 *schliesst, denn finanzieren können wir das nicht alle. Noch etwas, es müssten die*

88 *Autos unten rein und noch gebaut werden. Aber, wenn zwei Familien jetzt sagen, wir*

89 *gehen in das Haus, welches besser umzubauen ist und das andere wird verkauft. Mit*

90 *dem Finanziellen muss man sich halt arrangieren. Andererseits ist es auch klar, dass*

91 *man nicht so einfach rausgeht. Da wir einen günstigen Hauszins haben und eine*

92 *Wohnung sehr teuer sein wird. Wir zahlen nicht viel Zinsen oder [lacht] nicht mehr.*

93

94 I: Sind alle Bewohner in Ihrem Alter? Altert die Siedlung gemeinsam?

95

96 *G: Ja, das ist es eben. Das ist es. Es ist nicht mehr durchmischt! Doch jetzt hat es*

97 *eine kleine Änderung gegeben. Ein Ehepaar hat das Haus ihren Kindern übergeben,*

98 *sie haben sich etwas anderes gesucht. Nun sind dort die Jungen drin mit zwei Kin-*

99 *dern. Ein Ehepaar aus dem Bündnerland, wo die Kinder ebenfalls draussen sind, hat*

100 *dort oben das Elternhaus geerbt und ist dorthin gezogen. Sie haben das Haus einer*  
101 *Familie mit zwei Kindern verkauft. Dann ist noch das Ehepaar, das aus dem Welsch-*  
102 *land stammt, wo die Kinder auch draussen sind, die sind wieder nach der Pensionie-*  
103 *rung dort hingezogen. Die haben es auch verkauft, dort wohnt auch wieder eine Fa-*  
104 *milie mit zwei Kindern, jetzt haben wir wieder sechs Kinder.*

105

106 I: Sind die Kinder gut für die Siedlung?

107

108 *G: Ja, auf jeden Fall. Enkel haben ja auch ganz viele, alle hüten die Kinder. [lacht]*  
109 *Jetzt, wo die Frauen wieder eher arbeiten gehen, müssen die Grossmütter wieder die*  
110 *Kinder hüten.*

111

112 I: Verändert sich die Gesellschaft?

113

114 *G: Ja, natürlich, wir sind ja auch noch fitter als meine Eltern, als sie so alt gewesen*  
115 *sind wie ich jetzt.*

116

117 I: Anbauen?

118

119 *G: Ich finde es eher etwas schwer. Ein Anbau dort nach vorne oder ich weiss auch*  
120 *nicht. Ich finde, es geht besser innwändig, das haben wir ja auch von Anfang an ge-*  
121 *schaht. Wir wollten zuerst unsere Eltern überzeugen, auch hierher zu ziehen. Bei der*  
122 *Einteilung hätten wir einfach das Haus etwas breiter gemacht und hätten so etwas*  
123 *angehängt. Aber sie wollten nicht vom Wohnort und ihrem Haus weg. Am Schluss,*  
124 *muss ich schon sagen, wäre ich wahnsinnig froh gewesen, sie wären näher gewesen.*  
125 *Wir hatten damals noch kein Auto und ich ging immer mit dem Bus, so zwei- oder*  
126 *dreimal in der Woche und habe ihr das Essen gebracht. Also gekocht und nach dem*  
127 *Rechten geschaut. Auch die Spitex war da und die Pro Senectute zum Putzen und*  
128 *alles. Sie ist dann zuhause verstorben, dafür haben wir gesorgt, aber hier wäre es*  
129 *einfacher gewesen.*

130

131 I: Entwickeln sich die Quartiere weiter?

132

133 G: Ja, das Gefühl habe ich. Es muss auch, es muss sich weiterentwickeln. Was wol-  
134 len wir jetzt. Wir kämpfen da mit Gotzenwil, oder? [lacht] „Bleibt grün“, es kann ja  
135 nicht mehr so weitergehen.

136

137 I: Sie haben bereits etliche Antworten auf meine zweite Frage gegeben. Trotzdem  
138 möchte ich diese aber dennoch stellen. Sind Ihnen weitere Ansätze des Verdichtens  
139 bekannt?

140

141 G: Eben die schon genannten Ansätze. *Dann kenne ich noch Mehrfamilienhäuser,*  
142 *die schon von vorne weg pro Stock eine Drei- oder Vierzimmer-Wohnung über drei*  
143 *Stockwerke haben an der Hörnlistrasse. In der Mitte wohnte die Grossmutter, zu*  
144 *oberst waren sie und unten haben sie vermietet.* Das ist wie hier, wo man zu oberst  
145 was machen kann. Unsere Nachbarin, die ihre Mutter ganz oben hatte und dadurch  
146 nur ganz kurz in eine Pflegegruppe musste.

147

148 I: Warum ist Nachverdichten hier schade?

149

150 G: *Es ist ein Zeitzeugnis, es war eine der ersten Reihenhaussiedlungen in Winterthur.*  
151 Wir wohnten vorher am Eisweiher, elf Jahre in einem der Reihenhäuser. Dann woll-  
152 ten sie ein paar in der Mitte abrechen, eine Tiefgarage erstellen, einfach eine riesige  
153 Sache. Wir begannen uns dann aber zu wehren und haben ein Mieterkomitee gegrün-  
154 det. Damals wurden wir fast aus der Genossenschaft ausgeschlossen, das war ein  
155 Theater. Danach hatten wir den Gedanken gehabt, dass wir so etwas im Sinne und  
156 Geist, wie am Eisweiher wollen. Mein Mann machte ein Inserat in der Zeitung. *Zu-*  
157 *erst sind wir zur Stadt gegangen wegen Land, da haben sie noch gesagt,*  
158 *„D’Winterthurer“ wollen um die Häuser laufen können. Die wollen nicht in eine*  
159 *Reihenhaussiedlung, wir müssten zuerst die Leute haben.* Sie könnten uns nicht ein-  
160 fach so Land geben, erst danach würden wir dies konzipieren. Danach haben wir das  
161 Inserat gemacht, ein einziges, und vierzig Zuschriften bekommen. Danach folgte die  
162 erste Sitzung, dabei wurden Gruppen gegründet, dies war auch noch so spannend.  
163 [lacht] „Eher Gemeinschaft“, „eher Individualität“ und in der Mitte „Gleichgewich-  
164 tet“ Gruppen wurden gebildet. Das hat der [Datenschutz], das ist ein Psychologe, er  
165 hat die drei Gruppen vorgeschlagen. Er war nur kurz dabei. Für mich dachte ich, es  
166 gibt nun einfach so drei Gruppen, das glaube ich nicht, dass es einen Einfluss hat,  
167 wenn man sich selber einschätzt. Aber nein, es ist geblieben von dem „eher Gemein-

168 schaft“ und „eher Individualität“. *Die in der Siedlung am Rand sind, sind eher die*  
169 *Individualisten und die, die im Kuchen in der Mitte sind, sind eher die anderen. Der*  
170 *Prozess war nicht einfach, es hat viele Auseinandersetzungen gegeben, aber es ist*  
171 *gegangen. Auf jeden Fall, nach fünf Jahren ist die Siedlung gestanden.*

172

173 I: Das ist aber schnell!

174

175 G: Finde ich auch.

176

177 I: Gehen Sie den jetzigen Prozess „gemeinsam Alt werden“ wieder gleich an?

178

179 *G: Ja, jetzt haben wir wieder eine Sitzung gehabt, nun ist eine Arbeitsgruppe ent-*  
180 *standen, wo ich dabei bin. Ich vertrete in der Gruppe eher die Veränderung im Be-*  
181 *stand, beziehungsweise die Veränderung bei uns selber, damit wir bleiben können*  
182 *und ich lehne es eher ab, die Siedlung zu verändern.*

183

184 I: Wie ist die Arbeitsgruppe aufgeteilt?

185

186 G: Wir sind in der Gruppe nur zu dritt. *Jemand, der ganz fest hier bauen will, ich, wo*  
187 *eigentlich nicht möchte, und jemand, der neutraler ist. Auf die nächste Sitzung wer-*  
188 *den wieder Gedanken gesammelt, dann müssen diese wieder ruhen und wir schauen,*  
189 *was entsteht.*

190

191 I: Woher kommt es, das damals die Winterthurer ums Haus rum laufen wolten?

192

193 G: Wir fanden eine Reihenhaussiedlung einfach so lässig. Wir sind dann auch noch  
194 eine anschauen gegangen vom Architekten [Datenschutz]. Auch diese hat uns so sehr  
195 gefallen, dass wir dies umso mehr wollten, nur die Stadt fand die Idee nicht gut. Es  
196 ist die Erste gewesen von einem gemeinsamen Miteinander. Dies sollte nicht ein-  
197 fach zerstört werden. Wie auch die alten Reihenhäuser an der Weberstrasse und die  
198 am Eisweiher. Die hat man ganz lässig vergrössert, dies war ja auch, was wir errei-  
199 chen wollten. Wir wollten einfach verhindern, dass ganze vier Reihen abgebrochen  
200 werden. Die Häuser wurden mit Anbauten ergänzt und es wurde mit dem Bestand  
201 gearbeitet. Zum Beispiel ist die alte Fassade Bestandteil, der nun innenliegenden  
202 Räume [gekürzt um 3 Minuten, die Architektur der Häuser wird erklärt].

203

204 I: Ist die Gemeinschaft der Siedlung im Alter wichtig?

205

206 G: *Ja, wir haben ja auch ein Gemeinschaftshaus.*

207

208 I: Welche Hindernisse sind Ihnen bei Verdichten, Wohnraum weitergeben bekannt?

209

210 B: *Da gibt es verschiedene Sachen, wie die Zonen. Das verdichtete Bauen ist ein*  
211 *Thema, wie wollen wir die vielen Leute, welche wir sind und immer noch wachsen,*  
212 *gescheit unterbringen? Bei den Einfamilienhäusern ist sicherlich das Eigentum ein*  
213 *Problem. Da kann man nicht einfach etwas umsetzen im Quartier, ausser man würde*  
214 *ein Haus nach dem anderem aufkaufen. Das sind schon die Schwierigkeiten, die wir*  
215 *auch hier haben.*

216

217 I: Ist eine Verdoppelung der Häuserbelegung beim Teilen des Wohnraumes mit neu-  
218 en Familien möglich?

219

220 G: *Am Anfang waren die Häuser von Familien bewohnt gewesen, bis die Kinder aus-*  
221 *zogen, danach wäre es wieder so, dann hat es wieder viele Kinder und dies wäre*  
222 *schön.*

223

224 I: Kommen auch Ängste auf beim Weiterbauen?

225

226 G: *Meinen sie zu verändern? Angst habe ich eigentlich nicht, ich möchte nur, dass*  
227 *die Siedlung nicht verunstaltet wird, dies ist das einzige, was mich am dichteren*  
228 *Bauen hindert. Etwas, was ist für mich wichtig! Der Raum und Plätze für Begegnun-*  
229 *gen. Kennen Sie die neue Überbauung im Hegi draussen? Bei der alten St. Galler-*  
230 *strasse gleich links. Die sind nicht hoch, aber sie sind so nahe beieinander, da sehen*  
231 *sie sich einander in alle Fenster rein. Es ist so eng, die haben dort einfach eine Chan-*  
232 *ce verpasst. Dort wäre Winterthur breit, dort hätten sie in die Höhe bauen können.*  
233 *Mein Sohn war mit seiner Familie für Jahre in Singapur, ich habe ihn mehrmals be-*  
234 *sucht, da habe ich andere Sachen gesehen. Bei den Hochhäusern spielt es keine Rolle*  
235 *mehr, ob diese mehr oder weniger Stockwerke haben, das merkt man nicht einmal.*  
236 *Sie wohnten in einer Überbauung mit drei Türmen mit je einundvierzig Stockwerken.*  
237 *Untendurch gab es ein grosses Schwimmbad, ein Fitnessanlage, Tennisplätze. Es*

238 *hatte einfach viel Platz ringsum gehabt, zwischen den Wohnhäusern. Es ist wichtig*  
239 *für uns Menschen auch im Verdichteten, dass genügend Plätze und Räume für Be-*  
240 *gegnungen vorhanden sind, damit man Gemeinschaft hat. Der Mensch ist ein Her-*  
241 *dentier, er ist nicht für die Einsamkeit, das ist er nicht, er braucht Gesellschaft.*

242

243 I: Brauchen die Besitzer von freistehenden Einfamilienhäusern auch Gemeinschaft?

244

245 G: Ich finde die Einfamilienhaussiedlungen in den Dörfern, die finde ich katastro-  
246 phal. So pingelig und ihr Rasen und alles so.

247

248 I: Wird sich dies in Zukunft ändern?

249

250 G: Das weiss ich nicht, vielleicht hat die nächste Generation plötzlich von allem ge-  
251 nug. Was ich gelesen habe ist, dass zum Beispiel in Amerika, auch hier schon viel  
252 weniger junge Menschen die Autoprüfung machen. Es kann sein, das sie irgendein-  
253 mal von allem die Nase voll haben. Zum Beispiel die 500 Freundschaften im Face-  
254 book, da weiss ich ja nicht, das ist ja nicht eins zu eins, es ist nur dort drauf und nicht  
255 real. Die werden irgendwann so genug haben von den ganzen Sachen. *Dann wird es*  
256 *wieder eine Gegenbewegung geben, wir haben auch die 68er erlebt.* Wir haben da  
257 gerade die Kinder gehabt, haben die Bewegung mitgemacht, natürlich ohne Partner-  
258 tausch und Drogen. Ich habe damals mit Wollspinnen, Wolle färben begonnen, wir  
259 wollten möglichst viel selber machen. Man war sogar stolz, wenn man nur zwei  
260 Jeans hatte. [lacht] Jetzt muss ich aber noch sagen, wie es dazu kam und wie es vor-  
261 her war. Die Mode war so diktiert gewesen, wir durften nicht mal Hosen in die Schu-  
262 le anziehen, nichts. Sogar mitten im kalten Winter sind wir in Stiletto an Konzerte  
263 gegangen und haben uns die Füße abgefroren. Damals war auch die Mode kurzärm-  
264 lig mit Mini, was ich da eins gefroren habe. Da habe ich mir geschworen, dass ich  
265 kein Modediktat mehr will, nur noch bequem und warm. Das war dann die Gegen-  
266 bewegung und wir haben nächtelang durchdiskutiert, es war eine schöne Zeit. *Man*  
267 *hatte so genug von allem und hat sich dadurch gegenüber anderen geöffnet, nicht*  
268 *alles in der Familie verborgen.*

269

270 I: Ist der Babyboomer offener für Veränderungen?

271

272 G: Ja, ja. [2 Minuten unerhebliches über Aussteiger] *Jetzt kommen die 68er ins Alter*  
273 *und wir werden uns andere Formen suchen.*

274

275 I: Sind Sie im Einfamilienhaus grossgeworden?

276

277 G: *Ja, wir waren eine ganz perfekte Familie. Da ist nichts nach aussen gekommen,*  
278 *alles Schlechte haben wir im Inneren des Hauses behalten. Wir haben als perfekte*  
279 *Familie gegolten [langer Lacher]. Mit dem Haus konnte dies abgeschirmt werden,*  
280 *auch die Familie von meinem Mann. Möglichst nichts Negatives nach aussen. Jetzt*  
281 *kommen auch so Alters WG's und auch andere Wohnformen.*

282

283 I: Sie sprachen von der Spitex, kann diese in die Siedlung eingebunden werden?

284

285 B:[Lacht] *Über dies haben wir auch schon diskutiert und gelacht, dass wir das Ge-*  
286 *meinschaftshaus in ein Spitexzentrum umbauen mit Akutbetten. [lacht] Dies wäre*  
287 *auch eine Möglichkeit, das ist alles offen. Wir hier sind für Neues genügend offen.*

288

289 I: Weil Sie Babyboomer [68er] sind?

290

291 G: Ja. Genau das ist es und noch etwas. *In einer Reihenhaussiedlung trägt man auch*  
292 *das Negative nach aussen, man kann hier nicht irgendetwas verbergen. Wenn man*  
293 *Streit hat und das Fenster steht offen, hören es alle anderen oder viele. Auch wenn es*  
294 *einem schlecht geht und man geht nach draussen. Die Nachbarin sieht einen heulen,*  
295 *kann man dies nicht verbergen. Man bekommt es mit, dies finde ich eben gut, da man*  
296 *sich helfen kann. Es ist nicht aushorchen, sondern man geht hin, sagt, dass es einem*  
297 *nicht gut gehe und Hilfe brauche. Auch werden die Konflikte in der Gemeinschaft*  
298 *ausgetragen, so auch schon bei der Planung.*

299

300 I: Ist dies der Grund, dass Sie sich gemeinsam nach 28 Jahren in eine weitere Pla-  
301 nung begeben?

302

303 G: *Ja. Das wurde eine ganz amüsante Sitzung, unsere erste, als wir Brainstorming*  
304 *machten. Dabei hat ein Irisch -stämmiger mit seinem Akzent zu einem anderen ge-*  
305 *sagt: „Weisst du eigentlich schon so genau, wie du alt wirst?“ [lacht]. Dies weiss*  
306 *man ja alles nicht.*

307

308 I: Was hat das Brainstorming sonst noch für Gedanken gebracht?

309

310 G: Ja. Eben die drei Sachen, die ich zuvor erzählte. Wichtig ist, dass manches anders  
311 kommt, als man es plant.

312

313 I: Sie haben vier Kinder?

314

315 G: Ja.

316

317 I: Was geschieht im Erbfall mit dem Haus?

318

319 *G: Das werden sie mal erben, wenn wir das Geld nicht fürs Pflegeheim vorher brau-*  
320 *chen, hoffen wir mal das Beste.*

321

322 I: Hausverkauf und geteilt durch vier?

323

324 *G: Es kommt drauf an, wenn ein Kind es haben möchte, müsste es die anderen aus-*  
325 *zahlen. Oder sie würden es behalten und vermieten es dann. Ich weiss halt auch*  
326 *nicht, was sie machen werden. Ebenfalls kommt noch das Ferienhaus dazu, dass ich*  
327 *und mein Bruder geerbt haben. Dabei hatten wir unsere Schwester ausbezahlt. [An-*  
328 *merk. Verf. 3 Minuten geht es um das Ferienhaus im Bündnerland] Wir wollen in*  
329 *unserem Testament festhalten, dass der Gebäudewert durch eine Bank eingeschätzt*  
330 *wird, damit es seine Richtigkeit hat. Wir haben für das Ferienhaus einen rechten*  
331 *Streit gehabt, weil einfach ein Fantasiepreis, viel zu hoch, eingesetzt wurde und gar*  
332 *keine Einschätzung. Wir müssen dies auch für hier regeln, damit unsere Kinder sich*  
333 *nicht verkrachen. Im Erbfall kommt nicht nur das Materielle zum Vorschein, es*  
334 *kommt dann auch Persönliches an den Tag.*

335

336 I: Wer ist am ehesten bereit, Wohnraum zu verkleinern? Die Frau oder der Mann?

337

338 *G: Ich glaube nicht, dass es da einen Unterschied zwischen Männern und Frauen*  
339 *gibt. Ich denke, dass generell verschiedene Sichtweisen vorhanden sind. Es gibt Ehe-*  
340 *paare, die gerne jemanden um sich haben, und andere, die es sich unter keinen Um-*  
341 *ständen vorstellen können.*

342

343 I: Teilt Ihr Mann die gleiche Auffassung?

344

345 G: Ja. Da sind wir uns einig.

346

347 I: Sie sagen, dass Sie den Wohnraum günstig, mit Auflagen zur Hilfe, weitergeben.

348 Warum wird dieser günstig weitergegeben?

349

350 *G: Ich bin da nicht auf Profit aus, mir ist es lieber, jemanden im Haus zu wissen, als*  
351 *alleine zu sein. Dies ist mir lieber, als das Haus als Renditeobjekt zu haben, das So-*  
352 *ziale überwiegt dem Ökonomischen.*

353

354 I: Wie sehen Sie Ihre finanzielle Zukunft im Alter?

355

356 *G: Das Haus ist unser Ersparthes, wir konnten doch mit vier Kindern nichts beiseite-*  
357 *legen, die erst noch alle studierten und Instrumente gespielt haben. Das Einzige ist*  
358 *eben das Haus.*

359

360 I: Wie finanzieren Sie in der Pension, ohne Einkünfte, allfällige Investitionen ins  
361 Haus?

362

363 G: Jetzt mit den günstigen Zinsen machen wir es so, dass wir uns einen fiktiven  
364 Hauszins festlegten und diesen auf ein separates Konto einbezahlen. Auf der Bank,  
365 wo wir die Hypothek haben, solange es so tief ist, können wir dort doch Etliches an-  
366 sparen. Wenn die Zinsen wieder ansteigen, könnten wir halt nichts mehr beiseitele-  
367 gen.

368

369 I: Sind Pensionskassengelder im Haus investiert?

370

371 *G: Nein. Aber wir haben wirklich mit null Eigenkapital gestartet. Die zweite Hypo-*  
372 *thek wurde durch meine Eltern aufgenommen, wir mussten den vollen Zins, von*  
373 *glaube ich sieben Prozent, bezahlt. Den Resten bekamen wir von meinem Schwieger-*  
374 *vater, da mussten wir auch unsere fünf Prozent bezahlen. Anfangs hatten wir einen*  
375 *Hauszins gehabt von ca. 3000SFr und noch die Kinder waren in der Ausbildung. Da*  
376 *konnten wir gar nichts mehr auf die Seite tun, da musste ich auch wieder arbeiten*

377 gehen. Ich habe musikalische Grundschule gegeben und Geige. *Mit der Pension kön-*  
378 *nen nicht mehr so grosse Sprünge gemacht werden, obwohl wir ein höheres Zinsni-*  
379 *veau eingerechnet haben.*

380

381 I: Was wäre bei einer kommenden Investition?

382

383 G: Da müsste halt wieder Geld aufgenommen werden.

384

385 I: Gibt eine Bank Kredite ohne Einkünfte im Alter?

386

387 *G: Wir haben durch das andere Geld eine kleine Hypothek. Wenn ich aber an die*  
388 *anderen Häuser denke, die jedes fast über eine Million kosteten und die Belastung*  
389 *die ansteigt, das ist verrückt, wie das rauf ist.*

390

391 I: Meinen Sie damit den Eigenmietwert?

392

393 *G: Ja. Der ist jetzt recht rauf, hier auch. Wir müssen jetzt gerade 22'000 Franken,*  
394 *welche wir mehr versteuern müssen, das mach so viel aus, dann kommt man gerade*  
395 *noch in eine andere Progression rein.*

396

397 I: Wird der Eigenmietwert kleiner bei der Vermietung von Wohnraum.

398

399 *G: Das weiss ich gar nicht, ich habe mich nicht damit befasst, aber da gibt es sicher*  
400 *Möglichkeiten, wenn wir das Haus teilen. Es ist immerhin ein Einkommen über den*  
401 *Mietertrag.*

402

403 G: Ich möchte gar nicht mehr allzu lange werden. Haben Sie noch Fragen oder  
404 möchten Sie noch was anfügen?

405

406 G: Nein.

407

408 I: Herzlichen Dank für das interessante Interview.

**Interview mit Herrn Huber [fiktiver Name], verwitwet, geboren 1935, im Ruhestand, Kinder ausgezogen, schlichtes Einfamilienhaus mit grossem Garten aus den 1980er Jahren, vom 07.06.12, um 17 Uhr. Dauer: 50 Minuten. Das Interview wurde in Schweizer Mundart geführt und in Standardsprache transkribiert.**

1 I: Sie sind damit einverstanden, dass ich das Interview auch aufzeichne. Wie sehen

2 Sie die Zukunft der Einfamilienhaus-Quartiere in Winterthur?

3

4 *H: Nicht mehr so schön, wie es bis jetzt gewesen ist. Wenn ich mich umschaue, dann*  
 5 *habe ich viel Platz. Es ist noch möglich, einen Baum zu pflanzen. Bei den Neuen hat*  
 6 *es keinen Platz mehr für Bäume, die sind so nahe aufeinander. Irgendeinmal müssen*  
 7 *wohl die Grenzabstände verändert worden sein. So nahe aufeinander, ich finde das*  
 8 *nicht mehr so schön.*

9

10 I: Wie sehen Sie die Zukunft dieses Quartieres?

11

12 *H: In den meisten Häusern ist noch die erste Generation drin. Gegenüberliegend*  
 13 *sind bereits wieder Junge drin, nebenan auch. Die Häuser wurden modernisiert, sie*  
 14 *sind nicht mehr wie sie vorher gewesen sind. Wenn die alten Besitzer noch drin sind,*  
 15 *wurde noch nichts verändert. Ausser vis-à-vis, aber nur äusserlich. Die Fassade wur-*  
 16 *de neu gestrichen. Im Inneren wurde nichts geändert, dass mal die Heizung ersetzt*  
 17 *werden musste, das ist klar. Ich sage zu meinen Kindern, ich habe zwei: "Wenn ich*  
 18 *nicht mehr da bin, dann reisst das Haus ab und baut was Neues." Heutzutage hat*  
 19 *man andere Grundrisse, baut und lebt anders als früher.*

20

21 I: Kommen dann beide Kinder zurück, die sich die Parzelle teilen würden?

22

23 *H: Das könnten sie dann machen, das wäre möglich.*

24

25 I: Geht dies von der Ausnutzungsbegrenzung her?

26

27 *H: Doch. Das habe ich schon mal abgeklärt, als meine Frau noch gelebt hat. Sie war*  
 28 *zuletzt behindert, sie konnte nicht mehr gut laufen. Wir wollten einen Anbau machen,*  
 29 *alles auf einer Ebene, Küche, Wohnen, Schlafen und dies hätte also Platz gehabt.*

30

31 I: Was wäre mit dem oberen Geschoss geschehen?

32

33 *H: Vielleicht vermietet oder vielleicht wäre ein Kind zurückgekommen [Räuspert*  
34 *sich]. Aber es ist gar nicht mehr in Frage gekommen, meine Frau verstarb dann rela-*  
35 *tiv rasch.*

36

37 I: Das tut mir leid.

38

39 H: Das Kellergeschoss ist aus Beton, auf dem kann man wieder neu aufbauen.

40

41 I: Waren die Behörden bereits für das Anbauprojekt involviert?

42

43 H: Nein noch nicht, ich habe mal den Grundriss aufgezeichnet und mit den Nachbarn  
44 gesprochen.

45

46 I: Kennen Sie Erweiterungspläne in der Nachbarschaft?

47

48 H: Ja vis-à-vis. Dort sind junge Leute eingezogen, die haben das komplett umgestal-  
49 tet und das ist schön geworden.

50

51 I: Findet die Transformation der Quartiere beim Wechsel statt? Ist dies die Zukunft?

52

53 H: Ja, ja. Verallgemeinern lässt sich dies aber nicht. Vis-à-vis der Herr [Daten-  
54 schutz], der ist bei der [Datenschutz].

55

56 I: Ja.

57

58 *H: Er plant bereits einen Anbau, den er mit seiner Frau bewohnen könnte, und den*  
59 *restlichen Teil würde er dann vermieten.*

60

61 I: Ist ein Anbau und die Vermietung eventuell interessant im Alter? Wissen Sie, wa-  
62 rum dies Ihr Nachbar macht, kommen eventuell Kinder zurück?

63

64 H: Gar nicht. Sie sind alleine, aber ihr Haus ist unpraktisch auf drei Geschossen ver-  
65 teilt.

66 *Danach haben sie alles auf einer Ebene. Wegen dem Alter, alles auf einer Ebene,*  
67 *keine Treppe mehr. Sie sind jetzt auch schon um die sechzig. Da denkt man schon*  
68 *darüber nach, wie es in zehn, fünfzehn Jahren aussehen könnte.*

69

70 I: *Planen Sie ihre Zukunft auf einem Geschoss, um möglichst lange in ihrem Haus*  
71 *verbleiben zu können?*

72

73 H: *Ja, natürlich.* Bei den anderen Nachbarn, da sieht es gar nicht danach aus. Unten  
74 da sind es die [Datenschutz], dort ist jetzt der Sohn drin, der macht gar nichts. Vis-à-  
75 vis bei [Datenschutz], da geht auch nichts. Aber der [Datenschutz], der das Einfami-  
76 lienhaus von seinen Eltern übernahm, hat ein wenig modernisiert. Auf der anderen  
77 Strassenseite, im Eck drin, ist ein modernes Einfamilienhaus. Modern, also gleich alt  
78 wie meins. [lacht] *Jetzt hat er angefangen, nicht gerade umzubauen, aber alles zu*  
79 *erneuern. Er macht dies für seinen Sohn, damit alles tipp topp in Ordnung ist, wenn*  
80 *er dann einzieht.*

81

82 I: *Wird er auch wohnhaft bleiben, wenn der Sohn zurückkehrt?*

83

84 H: *Das habe ich ihn nicht gefragt. Es könnte auch sein, dass es ihm zu anstrengend*  
85 *ist und er vielleicht in eine Alterswohnung will.*

86

87 I: *Kann im Alter das geliebte Haus und Garten zu viel werden?*

88

89 H: *Ist schon möglich. Ich habe mir vorgenommen, dass ich hier bleibe. Wenn es*  
90 *nicht mehr geht, gibt es noch die Spitex oder jemand von der Gemeinde, die einem*  
91 *das Essen bringen. Da gibt es doch Möglichkeiten. Ich will nicht in ein Altersheim*  
92 *gehen.*

93

94 I: *Sie wollen in Ihren eigenen vier Wänden älter werden?*

95

96 H: *Ja.*

97

98 I: *Meine nächste Frage ist: Welche Ansätze des Verdichten im Quartier sind Ihnen*  
99 *bekannt?*

100

101 *H: Ja, eigentlich finde ich, man sollte verdichten. Es ist Luxus, ein Haus zu haben*  
102 *mit viel Land. Man sollte schon schauen, dass man möglichst viele Häuser auf eine*  
103 *Fläche bringt. Keine Landverschwendung wie früher machen.*

104

105 I: Ist ein Nachverdichten, der aus der gleichen Zeit stammenden Häuser in der Um-  
106 gebung möglich?

107

108 H: Ja. Die wurden alle miteinander gebaut. Es war eine Erbgemeinschaft gewesen,  
109 die damals das Land verkauft hat. Dann sind innerhalb von ein, zwei Jahren alle  
110 sechs Häuser entstanden.

111

112 I: Aha.

113

114 H: *Ich wäre auch dafür, dass man verdichteter bauen würde.*

115

116 I: Keine Einfamilienhäuser mehr, sondern Mehrfamilienhäuser? Mehrgenerationen-  
117 häuser?

118

119 *H: Mit den mehreren Generationen ist es heutzutage ein wenig schwierig. Ich sehe*  
120 *dies weniger. Es sind nicht mehr die gleichen Familien, wie wir früher. Aber ich*  
121 *denke, man sollte schon beim Neubau daran denken, dass sich die Familie auch wie-*  
122 *der verkleinert.*

123

124 I: Wie meinen Sie das?

125

126 *H: Das es später möglich ist, Wohnraum abgeben zu können, zu vermieten oder so.*

127

128 I: Warum wird nicht daran gedacht? Sind es die Architekten oder ist es noch zu weit  
129 weg?

130

131 *H: Ja, weil man gerne viel Platz hat. Schon vorher hatten wir eine schöne grosse*  
132 *Fünfstzimmerwohnung gehabt. Da wäre es schwer gefallen, ein Einfamilienhaus zu*  
133 *bauen mit nur vier Zimmern. Das hat man dazumal auch gar nicht gemacht.*

134

135 I: Kommen die Überlegungen, Wohnraum freizugeben nach dem Auszug der Kin-  
136 der?

137

138 *H: Man gewöhnt sich an den Platz, den man hat. Seit sechs Jahren bin ich in diesem*  
139 *Haus alleine. Ich habe nicht das Gefühl, zu viel Wohnraum zu haben, mir passt das*  
140 *eigentlich so. Meine Tochter arbeitet im Spital und schläft tagsüber immer hier,*  
141 *wenn sie Nachtdienst hat. Hier ist es ruhiger als in ihrer Wohnung. Sie kann hier gut*  
142 *den Tag durchschlafen.*

143

144 I: Sie teilen sich Ihren Wohnraum schon?

145

146 H: Das kann man fast so sagen [lacht]. Sie ist dann zu Besuch bei mir, weil ich genü-  
147 gend Platz habe. Ab und zu kommen auch Verwandte, ein Ehepaar aus dem Wel-  
148 schen, die bei mir übernachten. Wenn sie kommen, bleiben sie meistens eine Nacht  
149 da. Es ist genügend Platz da, damit sie übernachten können.

150

151 I: Sind Ihnen Hindernisse für das Weiterbauen, enger Bauen bekannt?

152

153 H: Das habe ich mir gar noch nicht überlegt. Wenn man grillieren will und es wird  
154 etwas laut. Vielleicht haben nicht alle gerade nur fünf Meter Abstand zum nächsten  
155 Gartensitzplatz gerne. *Es muss dann halt auch mehr Rücksicht genommen werden.*  
156 Man kann nicht bis spät nachts draussen sein und rumlärmen.

157

158 I: Hört man sich hier nicht?

159

160 H: Der Nachbar hat den Gartensitzplatz in die andere Richtung. Die einzigen, die ich  
161 höre, sind die vis-à-vis da drüben, das Einfamilienhaus. Im Sommer haben sie viel  
162 Besuch. Die Schützenkollegen kommen hierher und dann grillieren sie auch draus-  
163 sen. Mich hat das gestört, aber dafür muss ich auch keine Bedenken haben, wenn ich  
164 mal Gäste da habe und wir am Abend ein wenig laut sind. *Das wird halt gegenseitig*  
165 *akzeptiert, es ist ein Geben und Nehmen.*

166

167 I: Von den Seiten der Behörden Hindernisse?

168

169 H: Nein. *Drüben, die wollen eine Alterswohnung bauen, alles auf einer Ebene und*  
170 *da sind mir keine Hindernisse bekannt.*

171

172 I: Ist Ihnen Abstand zum Nachbarn wichtig?

173

174 H: Es kommt darauf an, wie der Nachbar aussieht, [langes Lachen], da gibt es schon  
175 mal kuriose Sachen. Als wir alle eingezogen sind, haben die [Datenschutz] die Initia-  
176 tive ergriffen und alle eingeladen. Jedes Jahr einmal haben wir unser Strassenfest  
177 gemacht und da hat man sich gut kennen gelernt. Zuvorderst war der Herr [Daten-  
178 schutz], er ist auch bereits gestorben, der hatte am 5. Geburtstag, dann kam der Herr  
179 [Datenschutz] im nächsten Haus, der hatte am 6. Geburtstag und dann komme ich  
180 und habe am 7. des Monats Geburtstag. [Lachen] Zu dritt haben wir dann ein soge-  
181 nanntes Sternzeichenfest gemacht, bis es der Herr [Datenschutz] erfahren hat und  
182 auch zu dieser Zeit Geburtstag hatte. Von da an gab es ein Sternzeichenfest zu viert.

183

184 I: Von sechs Hausbesitzern haben vier innerhalb von zehn Tagen Geburtstag. Bildet  
185 man eine Gemeinschaft mit den Nachbarn?

186

187 H: *Nicht zu eng. Nie miteinander in die Ferien gegangen, aber immer netten Kontakt*  
188 *gehabt. Ich kenne andere, die mit dem Nachbarn nicht reden, das kommt schon auch*  
189 *vor.*

190

191 I: Helfen Sie sich untereinander?

192

193 H: *Ah ja, klar. In den Winterferien habe ich den Schlüssel immer den [Datenschutz]*  
194 *gegeben und die haben zum Haus geschaut. Im Sommer dasselbe und umgekehrt*  
195 *auch.*

196

197 I: Wird das Quartier sich wandeln und wieder mehr Bewohner haben?

198

199 H: Ich denke schon, dass es neu bewohnt und verdichteter wird.

200

201 I: Kann eine Verdichtung für den Eigentümer lukrativ sein?

202

203 *H: Ja, ja, natürlich, der Eigenmietwert wird zusätzlich als Einkommen aufgerechnet.*  
204 *Ich habe mich langsam abgefunden. Schon seit zwanzig, dreissig Jahren wird darum*  
205 *verhandelt, dass man diesen abschaffen soll. Aber der Bund, die Gemeinde wird an*  
206 *einem anderen Ort das Geld reinholen müssen, ich weiss nicht, ob es da eine grosse*  
207 *Änderung gibt.*

208

209 I: Durch Vermietung von Wohnraum kann der Eigenmietwert reduziert werden.

210

211 H: Das kann so überlegt werden.

212

213 I: Wohnen Sie hier günstig?

214

215 *H: Ja klar. Ich habe keine Hypothek mehr und versteuere nur noch den Eigenmiet-*  
216 *wert. Wenn ich in eine Alterswohnung gehen würde, kostet das einen Haufen Geld.*  
217 *Um die 7000 Franken, habe ich gehört. So viele Mietzinseinnahmen kann ich gar*  
218 *nicht aus der Vermietung des Hauses herausholen. Vorne, da ist der Witwer gestor-*  
219 *ben, das wird nun vermietet. Das Haus stand sehr lange leer, im Inserat war ein*  
220 *Mietzins von 4250 Franken verlangt worden. Etwas überteuert, fanden alle Nach-*  
221 *barn. Ich hätte einen Tausender weniger verlangt. Vermutlich fand sich deshalb lange*  
222 *kein Mieter. Wie der Mietzins nun ist, weiss ich nicht. Unter verdichtetem Bauen*  
223 *kommt mir jetzt gerade etwas in den Sinn. Kennen Sie Seen ein wenig? Den Hang*  
224 *hinauf, dort wird gewaltig gebaut. Ich dachte immer, dass es eine Einfamilienhaus-*  
225 *Zone sei. Dort werden jetzt hauptsächlich Mehrfamilienhäuser im Stockwerkeigen-*  
226 *tum gebaut. Es sind schon gewaltige Häuser, die dort gebaut werden. Ich erschrak*  
227 *darüber schon ein wenig. Ich finde es nicht richtig, dass Überbauungen aufs Land*  
228 *ohne Infrastruktur gebaut werden. Der einzige Laden, in dem die Leute einkaufen*  
229 *können, ist bei uns im Zentrum unten. Oben hat es keine Quartierläden. Das gibt*  
230 *wieder viel mehr Verkehr zu uns runter und die Parkplätze werden nicht ausreichen.*  
231 *Von hier aus ist alles zu Fuss in zehn Minuten zu erreichen. Migros, Denner, Schuh-*  
232 *laden, Bäckerei, hier bekommen Sie alles, und mit den Busverbindungen verhält es*  
233 *sich ebenso. Da drüben fährt der Dreier-Bus, vorne fährt der Zweier und dort in*  
234 *dieser Richtung ist die Bahn, einfach ideal.*

235

236 I: Schön.

237

238 H: Ältere Quartiere wie der Stadtrain, sind auch Einfamilienhaus-Quartiere, die en-  
239 ger zusammengebaut sind, aber alle haben noch Gärten und sind noch so erhalten  
240 geblieben. Wie auch die Siedlung Rotebrunnen, dort sind immer zwei Häusern zu-  
241 sammengebaut und hinten liegt zur Selbstversorgung der Garten. *Da konnten sie*  
242 *alles anpflanzen, vom Gemüse bis zu Obst und all die Sachen, von denen man dann*  
243 *gelebt hat. Das ist nun auch vorbei, da die meisten keine Zeit mehr haben für die*  
244 *Gartenarbeit. Ich habe während meiner Berufszeit auch nur den Rasen gemacht und*  
245 *im Frühjahr umgestochen, den Rest hat meine Frau erledigt.* Wir hatten dann von  
246 den frischen Kräutern, Zwiebeln bis zu mehreren Obstsorten alles, was wir brauch-  
247 ten. Jetzt nutze ich den Garten selbst und genieße die frischen Sachen im Sommer.  
248 *Ich habe den schönen Vogelgesang der Amseln im Garten, hören Sie hin, jetzt singt*  
249 *auch eine ganz in der Nähe. Im Winter, wenn ich das Vogelhäuschen aufstelle, kom-*  
250 *men auch seltene Vögel hier her.* Diesen Winter hat es Distelfinken gehabt und frü-  
251 her kam auch immer ein grosser, wie heisst auch der Vogel, mit der schönen roten  
252 Brust?

253

254 I: Einfamilienhaus-Quartiere bieten auch Lebensraum für Tiere?

255

256 H: Ja. Jetzt weiss ich es wieder! Der Gimpel, er ist immer schön anzusehen.

257

258 I: Ich möchte noch mehr Einfamilienhaus-Besitzer, die keine Kinder haben, inter-  
259 viewen, kennen Sie da jemanden?

260

261 H: Herr und Frau [Datenschutz] haben keine Kinder. Auch die Nachbarn [Daten-  
262 schutz] haben keine Kinder und auch im letzten Haus die [Datenschutz], die haben  
263 auch keine Kinder.

264

265 I: Ich bedanke mich ganz herzlich bei Ihnen für das Interview.

**Beispiel für Auswertung: Tabelle Interview Experte Herr Blum (fiktiver Name)**

(G. Reduktion bedeutet Generalisierte Reduktion)

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
Blum 72. Seite Zeile 5-6	<i>Alle Einfamilienhaus-Quartiere in Winterthur verfügen noch über hohe Nutzungsreserven.</i>	Die Grundstücke können dichter bebaut werden.	Nutzungsreserve EFH-Quartieren.
Blum 72. S Z. 6-9	<i>Es ist damit zu rechnen, dass im Verlauf der nächsten Generation der Druck auf die Parzellen gross wird, die bestehenden Einfamilienhäuser abzubauen und durch Mehrfamilienhäuser zu ersetzen. Die dann die zulässige Ausnutzung voll konsumieren.</i>	Die erbberechtigten Kinder werden die Häuser abbrechen, um gerecht aufzuteilen und Gewinn maximieren zu können.	Im Erbfall wird aus dem EFH ein MFH.
Blum 72. S. Z. 9-10	<i>Die zweite Möglichkeit ist, dass man mit Anbauten arbeitet, mit Erweiterung der bestehenden Häuser.</i>	Das EFH könnte mit Anbauten erweitert werden.	Bausubstanz erweitern.
Blum 72. S. Z. 10-13	<i>Das ist nicht ganz einfach, weil die Häuser normalerweise in der Mitte der Parzellen situiert sind und in der Regel nur in Richtung Süden oder Westen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Wenn dies gemacht wird, verbaut</i>	Durch EFH Position in der Mitte der Parzelle Anbauschwierigkeiten.	Herausforderung für die Architektur. Planung für Neubauten. Lebenszyklus der Bewohner bedenken. Problem: Gärten

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
	<i>man auch die Gärten.</i>		verschwinden.
Blum 72. S. Z. 17-18	<i>Die wesentliche Qualität der Einfamilienhaus-Quartiere, in der Gartenstadt Winterthur, sind die Gärten.</i>	Der Gartenbestand bildet Identität von Winterthur.	Gärten bieten Lebensqualität für alle Einwohner.
Blum 72. S. Z. 18-19	<i>Durch die Verdichtungsmöglichkeit mit Anbauten von zusätzlichen Wohneinheiten, werden die Gärten gefährdet.</i>	Durch An- und Erweiterungsbauten Verlust von Gärten.	Identitätsverlust für Winterthur.
Blum 72. S. Z. 19-21	<i>Wenn man neu überbaut, mit kleinen Mehrfamilienhäusern, kann der Gartengestaltung entsprechend Gewicht gegeben werden. Die Gärten können wieder gestaltet werden.</i>	Der Neubau ist auch eine Chance für eine zeitgemässe Gartengestaltung.	Chancen der Neugestaltung der Gärten bei MFH.
Blum 72. S. Z. 21-22	<i>Es ist auch wesentlich lohnender, die bestehenden Einfamilienhäuser abzubauen.</i>	Hohe Bodenpreise lassen sich nur durch grössere Bauten ausgleichen.	Ökonomie bestimmt Prozesse.
Blum 72. 16. S. Z. 28-30	<i>Mit der Verdichtung ist mindestens eine Verdoppelung des Bestandes an Wohneinheiten erreichbar, ohne dass wir erhebliche Qualitätseinbussen haben im Bezug auf die Aussenräume.</i>	Die jetzige Zonenordnung lässt eine Verdoppelung des Gebäudevolumens zu.	Gleiche Qualität bei Verdoppelung.  Aussenräume leiden nicht.

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
Blum 73. S. Z. 30-31	<i>Das ist Fakt, weshalb die Einfamilienhaus-Quartiere aus meiner Sicht langfristig dem Untergang geweiht sind.</i>	Ökonomische Interessen überwiegen.	Einfamilienhaus nur noch für Reiche.
Blum 73. S. Z. 35-37	<i>Ich finde es sehr schade, aber ich befürchte, dass die planerischen, rechtlichen und vor allem die ökonomischen Randbedingungen zu dieser Umwälzung führen werden.</i>	Die EFH-Quartiere werden sich in Zukunft hin zu Mehrfamilienhausquartieren wandeln.	Transformation der EFH-Struktur hin zur MFH.
Blum 73. S. Z. 48-50	<i>Wenn sie derart hohe Landpreise haben, müssen sie zwangsläufig schauen, dass sie den Landanteil auf möglichst viele Wohneinheiten verteilen können.</i>	Durch den Anstieg der Landpreise über die letzten Jahrzehnte müsste auf den Grundstücken dichter gebaut werden um diesen zu tragen.	Hohe Grundstückspreise zwingen zu mehr Einheiten.
Blum 73. S. Z. 59-62	<i>Die Quartiersbewohner, die Grundeigentümer, wehren sich gegen das Bauvorhaben, weil sie sagen, dass es ihren Quartiercharakter zerstören werde und verlangen von der Stadt den Erlass von Bestimmungen, welche die Einfamilienhäuser schützt.</i>	Quartiersbewohner wollen das EFH-Quartier unter Schutz stellen.	EFH-Quartiere befinden sich schon in der Umwandlung.
Blum 74. S. Z.	<i>Durch die Grundeigentümer gibt es Bestrebungen, dass sie sich untereinander</i>	Verpflichtung zum Einfamilienhaus mittels Grundeigentümerbau-	Individuelle Eigentümerinteressen beinhalten Kon-

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
69-73	<i>der durch eine privatrechtliche Grundeigentümergegenbauordnung gegenseitig verpflichten wollen, dass sie auf ihren Parzellen nur maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser bauen oder Gebäude im Charakter von Einfamilienhäusern.</i>	ordnung.	fliktpotential.
Blum 74. S. Z. 75-77	<i>Davon wird aber abgeraten, weil die Eigentümer den zukünftigen Wert ihrer Grundstücke herabsetzen. Was ihnen im Moment, wenn sie sich zusammenschließen und etwas von der Stadt wollen, völlig egal ist.</i>	Entwicklung in der Zukunft / Wert der Liegenschaft.	EFH-Eigentümer neigen zur Überbewertung ihrer Liegenschaft.
Blum 74. S. Z. 77-79	<i>Wenn dann aber jeder Einzelne aufs Notariat geht und unterzeichnet, dass er auf seinem Land nur kleine Brötchen backen kann, dann sieht es ganz anders aus.</i>	Individueller Konflikt zwischen ökonomischen und emotionalen Interessen.	Interessenskonflikte.
Blum 74. S. Z. 94	<i>Gewisse Reservate brauchen Reiche.</i>	Reiche leisten sich Reservate.	Verdichtung ist kein Thema für Reiche.

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
Blum 74. S. Z. 94-95	<i>Entscheidend für die Stadtentwicklung sind nicht die Einfamilienhauszonen, dort entscheidet sich nicht die Entwicklung.</i>	Die EFH Quartiere sind nicht entscheiden für die Stadtentwicklung.	EFH-Quartiere nicht im Fokus von Verdichtungsplänen.
Blum 74. S. Z. 95-97	<i>Ich meine die grossen Reserven, die haben wir in den Zentrumsgebieten im Grüzen, im Hegi und der Stadtmitte. Da sind sehr grosse Reserven, sehr nahe.</i>	Die Reserven befinden sich in der Kernstadt.	Grosse, sehr nahe Reserven (Grütze / Hegi / Stadtmitte).
Blum 74. S. Z. 97-99	<i>Die möchten wir natürlich schon voll ausnützen können. Da sprechen wir von Dichten mit einer Ausnutzung von 200% und mehr.</i>	Die Kernstadt mit der vorhandenen Infrastruktur soll massiv verdichtet werden.	In die Höhe bauen.
Blum 75. S. Z. 103-108	<i>Im Moment sind es nicht die Industriebrachen selber. Da braucht es noch eine gewisse Zeit, bis die überbaut werden. Das Problem ist dort wieder etwas anders. Auf der politischen Ebene möchte man nicht, dass die Industriebrachen einfach in Wohnbauland umgewandelt werden. Sondern man möchte Arbeitsplätze schaffen. Zum Teil hat die</i>	Die Stadt möchte lieber Arbeitsplätze statt Wohnraum schaffen.	Arbeitsplätze in den Brachen, statt Wohnraum.

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
	<i>Politik noch naive Vorstellungen, man müsse nur Büros und Gewerberäume bauen und danach gäbe es Arbeitsplätze.</i>	Bürogebäude schaffen noch keine Arbeitsplätze.	Politik differenziertes Denken erwünscht.
Blum 75. S. Z. 118- 119	<i>Wir haben ein Einfamilienhaus, das haben wir 78-79 gebaut, das war damals ein gutes Haus gewesen und ist es heute immer noch.</i>	EFH entsprach Zeitgeist der 1980iger.	EFH über 30 Jahre alt.
Blum 75. S. Z. 119- 120	<i>Es ist über drei Stockwerke gebaut und es ist auch ein gewisser Erneuerungsbedarf da.</i>	EFH über 3 Stockwerke und renovierungsbedürftig.	Vorsorge, Auseinandersetzung mit dem Alter.
Blum 75. S. Z. 120- 123	<i>Wir stellten uns die Frage, ob wir das ganze Haus verkaufen. Vielleicht irgendwo etwas Neues, Kleineres bauen, oder ob wir verdichten. Das Problem war, dass man praktisch keine kleinen Einfamilienhausparzellen findet, selbst mit Beziehungsnetz.</i>	Alternativen gesucht, keine Klein-Parzellen für Neubau vorhanden.	Kleine Grundstücke nicht zu finden.
Blum 75. S. Z. 123	<i>Wir beschlossen im Garten zu verdichten.</i>	Neubau wird im Garten des bestehenden Hauses realisiert.	Verdichtung durch Verlust des Gartenanteils.

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
Blum 75. S. Z. 125- 127	<i>Es ist ganz einfach, es funktioniert eigentlich auch ökonomisch. Da ich das alte Haus verkauft habe, zu einem rechten Preis. Ich habe dann einen kleinen Teil des Landes mitgenommen für ein neues kleineres Haus.</i>	Durch Verkauf des Hauses, der Abtrennung einer kleinen Parzelle wurde der Neubau finanziert.	Altersgerechter Neubau durch Verkauf.
Blum 75. S. Z. 127- 131	<i>Die Baukosten sind ja heute tief und ich habe für die nächsten zwanzig Jahre ausgesorgt. Es muss zwanzig Jahre nichts gemacht werden. Ich muss mir im Alter keine Sorgen mehr machen. Ins alte Haus müssten jetzt ca.150'000 investiert werden, um es fit zu machen.</i>	Mit dem altersgerechten Neubau, steht zwanzig Jahre keine Renovation an.	Ökonomische Alterssicherung durch Neubau.
Blum 76. S. Z. 135- 139	<i>Wir wissen ja nicht, wie es uns gesundheitlich gehen wird. In dem alten Haus ist es relativ schwierig, einen Treppenlift einzubauen. Für das neue Haus haben wir den Treppenlift bereits eingeplant, das heisst, wenn einer von uns Rollstuhlfahrer würde, könnte man sich trotzdem</i>	Beim Ursprungsbau wurde nicht an die Zukunft gedacht, kein Treppenlift machbar.	Reflexion über Zukunft im Alter. Planung von „Aging in Place“, aber defizitäres Altersbild.

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
	<i>im Haus bewegen. Auch die Türbreiten, die Bäder, alles ist für das Alter ausgerichtet.</i>		
Blum 76. S. Z. 143- 145	<i>Durch die Wertsteigerung zwischen 1979 und 2012 minus Altersentwertung konnten wir einen Gewinn realisieren.</i>	Koppelung von ökonomischen und sozialen Interessen.	Zweifachen Vorsorge fürs Alter.
Blum 76. S. Z. 146- 147	<i>Wir müssen das Land ja nicht gross rechnen. Das Land hatten wir ja schon, oder.</i>	Optimale Nutzung von Ressourcen.	EFH Ressource auf verschiedenen Ebenen.
Blum 76. S. Z. 151- 155	<i>Weil die meisten Häuser mitten im Grundstück positioniert sind. Meist sind es Süd- oder Westorientierte Parzellen, das Haus wird schön in die Mitte gesetzt. Norden oder Osten mit dem minimalen Abstand, dass man im Westen oder Süden den Garten hat. Wenn man jetzt etwas machen will, da müsste ja im Süden oder im Westen ans Haus angebaut werden.</i>	Durch die Anordnung der Häuser in der Parzellenmitte ist es fast nicht möglich diese anzubauen.	Bei der Planung an mögliche Erweiterung denken.
Blum 76. S. Z.	<i>Nein, überhaupt nicht, die Leute haben doch gar nie an so etwas gedacht.</i>	Niemand denkt beim Bauen an die Zukunft.	Architektenaufgabe.

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
159			
Blum 76. S. Z. 159- 162	<i>Man wollte nur das Haus optimal platzieren. Man hat ein Grundstück gehabt und die Aufgabe des Architekten war, einfach möglichst viel Qualität, Aussenraum und Innenraum zu realisieren.</i>	Früher wurde nur nach aktuellen individuellen ästhetischen Bedürfnissen gebaut.	Interdisziplinäres Denken und Bauen gefordert.
Blum 76. S. Z. 162- 163	<i>Es war völlig richtig in den 60er- bis 80er-Jahren, mit 1'000m<sup>2</sup> Land vorne einen wunderbaren Garten zu haben.</i>	Dem Zeitgeist der 60er bis 80er Jahre entsprach das Hobby „Gärtnern“.	Lebensqualität= Garten.
Blum 76. S. Z. 163- 164	<i>Da etwas völlig selbständig, abgekoppelt zu machen, dafür sind die Parzellen in der Regel zu klein.</i>	Für unabhängige Bauten eignen sich selten EFH-Parzellen	EFH-Parzellen zu klein.
Blum 76. S. Z. 167- 168	<i>Wir haben beim Bauen auch nicht gross an die Zukunft gedacht, wir hatten ja genügend Platz.</i>	Landentwicklung in der Schweiz hat sich innerhalb von 30 Jahren verändert.	Zukunftsaspekte Alter und Zersiedelung.
Blum 77. S. Z. 172	<i>Wir haben praktisch keinen Einfamilienhausbau mehr in Winterthur.</i>	Kein EFH-Neubau mehr in Winterthur.	EFH-Zonen bebaut.
Blum 77. S. Z.	<i>Eine modularartige Erweiterbarkeit in einer Siedlung, die heute gebaut</i>	Erweiterungsfähiges Bauen sollte vorgesehen sein.	Modulartig verspricht Realitätsanpassung.

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
175- 176	<i>wird, ist nirgends vorgesehen.</i>		
Blum 77. S. Z. 188- 191	<i>Wir haben Bauvorschriften, welche dem Verdichten nicht unbedingt förderlich sind. Ein Thema sind die Mehrlängenzuschläge. Sobald man Mehrlängenzuschläge hat, braucht es grössere Grenzabstände. Bei den geringen Tiefen der Bauparzellen verhindert diese, das einfache Anhängen eines Hauses.</i>	Der Mehrlängenzuschlag verhindert das grössere Volumen auf den Parzellen gebaut werden können.	Bauvorschriften verhindern Nutzung des Grundes.
Blum 77. S. Z. 192- 195	<i>Die Ausnützungsvorschriften lassen das Verdichten in der Regel zu, das ist nicht das Problem. Die andere Hürde ist dann immer die Stadtgestaltung. Die Stadtgestaltung sieht es lieber, wenn abgebrochen und neu gebaut wird.</i>	Die Stadtgestaltung favorisiert Abbruch und Neubau.	Verschiedenen Interessenslagen: Bauvorschriften und Stadtgestaltung.
Blum 77. S. Z. 196- 200	<i>Die von der Energiefachstelle sehen es auch lieber, wenn man neu baut. Es sind dann möglichst kompakte Baukörper Minergie P, das ECO schenken wir uns noch in Win-</i>	Die alten Einfamilienhäuser entsprechen nicht mehr dem heutigen Anspruch an die Energieeffizienz.	Energieeffizienz als Entscheidungsparameter.

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
	<i>terthur. Das sind so die Vorstellungen, die man dort hat. Da ist man ganz froh, wenn alte Häuser verschwinden, die diesen Anforderungen nicht entsprechen.</i>		
Blum 77. S. Z. 200- 203	<i>Das finde ich aber schade. Damit geht ein Teil der Geschichte der Stadt Winterthur verloren, wenn man die Einfamilienhaus-Quartiere einfach ausradiiert. Der Gartenstadtcharakter kann auch mit grossvolumigen Bauten erhalten werden.</i>	EFH-Quartiere prägen auch Stadtbaugeschichte.  Gartenstadtcharakter kann trotz MFHs erhalten bleiben.	Ambivalente Haltung zwischen Negation und Akzeptanz.
Blum 78. S. Z. 205- 207	<i>Zur gleichen Zeit wurden die Quartiererhaltungsvorschriften entworfen, mit diesem grossräumigen Beispiel sollten die Vorschriften, die zur Erhaltung der Gartenstadt sind, ausprobiert werden.</i>	Es werden neue Wege ausprobiert damit Verdichtung und der Charakter der Stadt bewahrt, aber nicht konserviert wird.	Die Quartiererhaltungsvorschrift soll den Teilerhalt und das Weiterbauen möglich machen.
Blum 78. S. Z. 212- 213	<i>Die Verwurzelung der Einfamilienhausesigentümer mit ihren Häusern, diese Identifikation, die ist enorm hoch.</i>	Starke Verwurzelung mit dem Besitz.	Hohe Identifikation mit dem Besitz.
Blum 78. S.	<i>Die Vorstellung, dass irgendein Fremder quasi in</i>	Abschottungsbedürfnis nach Aussen, quer	Privatheit/ Separierung als höchstes

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
Z. 213- 215	<i>ihrem Garten wohnt, ist für sie Horror. Nicht nur für die Reichen, sondern durch alle Schichten durch.</i>	durch alle Schichten.	Gut (nicht schichtspezifisch!).
Blum 78. S. Z. 215- 218	<i>Die „My home is my castle“- Mentalität ist extrem. Das Haus sollte möglichst freistehend sein, damit der Hund rundumlaufen kann, mit einem Zaun drum herum und der Hund jeden todbeisst, der rein kommt. Das ist so die Mentalität, die wir immer noch haben.</i>	My home ist my castle Hunde als Bewacher, deshalb freistehend.	Rückzugsort- und Verteidigungsverhalten.
Blum 78. S. Z. 222- 226	<i>Ja, sobald es zu einer Erbteilung kommt, wird sich der ökonomische Druck durchsetzen. Wenn keines der Kinder genügend Geld hat, um das Haus zu übernehmen, muss es verkauft werden. Sobald es verkauft wird, wenn man nicht gerade einen Reichen findet, der es als Villa weaternutzen will. Dann denke ich, dass es abgebrochen und verdichtet neu gebaut wird.</i>	Bei mehreren Erben ist es meist nicht möglich, dass einer das EFH übernimmt. Nur Reiche können eine Villa kaufen.	ökonomische Interessen beschleunigen Verdichtung.
Blum	Wohnbaugenossenschaft-	Wohnbaugenossen-	Wohnbaugenos-

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
78. S. Z. 230- 232	<i>ten, wenn sie Einfamilienhäuser raufbuttern wollen. Da ist eine ganz klare Situation, die machen es, damit sie mehr Wohnraum schaffen können und vermieten.</i>	schaften sind verpflichtet günstigen Wohnraum zu schaffen.	schaften müssten dichter bauen.
Blum 78. S. Z. 232- 234	<i>Das ist aber eher der Sonderfall, Ausnahmefall, was man sonst machen kann, ist ganz schwer. Die Leute lassen sich auch von der Stadt nichts sagen. Da wird die Baufreiheit Eigentumsgarantie benannt.</i>	Abwehrhaltung der Menschen gegen Verdichtung.	Eigentums Garantien und Baufreiheit verhindern Verdichtung.
Blum 78. S. Z. 236- 237	<i>Es ist eine gewisse Beratungsresistenz da, es geht, wie alles in unserem System, nur über das Geld. Über die ökonomischen Zwänge.</i>	Motivation zu Verdichtung entsteht nur durch ökonomischen Nutzen.	Individueller Nutzen muss dargestellt werden.
Blum 78. 79. S. Z. 237- 241	<i>Wenn man zum Beispiel die Einfamilienhäuser sehr hoch besteuern würde, zum Beispiel die nicht ausgenutzten Einfamilienhausparzellen, würde dies vermutlich einen Wandel bringen. Mit solchen fiskalischen, tarifarischen Massnahmen könnte das Eine oder Andere bewirkt</i>	Regulierung oder Anreizschaffung zur Verdichtung über Steuern, oder auch Steuererleichterung.	Fiskalpolitisch Massnahmen könnten Veränderungen schaffen.  Umsetzbarkeit von

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
	<i>werden, aber ich glaube, dies würde hier sehr schwierig.</i>		diesen Massnahmen wird bezweifelt.
Blum 79. S. Z. 249- 250	<i>Mit steuerlichen Massnahmen kann man immer was bewirken. Die Frage ist, was sinnvoll wäre.</i>	steuerlichen Massnahmen entwickeln um Verdichtung zu bewirken.	Durch Steuern Verdichtung lenken.
Blum 79. S. Z. 250- 254	<i>Ich denke, man könnte zum Beispiel auch auf die Grundstückgewinnsteuer verzichten. Wenn jemand die Hälfte seiner Einfamilienhausparzelle verkauft, damit ein anderer ein Haus bauen kann. Das wäre etwas, was den Einfamilienhauseigentümer tatsächlich entlasten würde. Er kann verkaufen, den Gewinn kassieren, ohne dass er zahlen muss.</i>	Beim Verkauf von Teilen des Grundstückes um Verdichtung zuzulassen soll auf die Grundstücksgewinnsteuer als Anreiz verzichtet werden.	Idee zur Lenkung von Verdichtung über finanzielle Interessen.
Blum 79. S. Z. 254- 257	<i>Aus meiner Sicht wäre dies das effizienteste Mittel. Dies wäre eine einmalige Geschichte, es müsste nicht dauernd der Eigenmietwert angepasst werden, dies stellt einen enormen administrativen Aufwand dar. Man würde dann einmal darauf ver-</i>	Mit dem Verzicht auf die Grundstücksgewinnsteuer bei der Bereitschaft zur Teilung des Grundes.	Erhöhung der Motivation gegen Zersiedelung, geringe administrative Kosten.

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
	<i>zichten und es kann ein Gewinn realisiert werden.</i>		
Blum 79. S. Z. 258- 260	<i>Wenn er 400m<sup>2</sup> verkaufen kann, hat er 400'000 Franken in der Tasche, ohne dass sein Haus im gleichen Mass an Wert verliert. Er verliert vielleicht 100'000 Franken an Wert, aber er muss dann kein Franken Grundgewinnsteuer bezahlen.</i>	Finanzieller Anreiz und dadurch Investitionsmöglichkeit zu verdichten.	Motivation nur durch individuellen Nutzen.
Blum 79. S. Z. 260- 263	<i>Als allererstes müsste man die Ziele definieren, die man tatsächlich erreichen will. Es ist immer gleich, die Politiker fangen immer mit den Massnahmen an, was sie alles basteln könnten.</i>	Meistens fehlt die Zieldefinition.	Politische Entscheidungsprozesse nötig.
Blum 79. S. Z. 263- 265	<i>Es müssen zuerst ganz klare Ziele vereinbart werden, dann erst schauen, welche Massnahmen diese Ziele unterstützen.</i>	Wenn klar ist was erreicht werden will, können die richtigen Massnahmen getroffen werden um dies zu erreichen.	Klare Zieldefinition vor Massnahmenpaket.
Blum 79. S. Z. 267- 269	<i>Die Gemeinden werden jaulen, wir können doch nicht auf die Grundstücksgewinnsteuer verzichten. Es ist immer irgendjemand, der direkt oder in-</i>		Stagnation durch individuelle Interessen.

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
	<i>direkt dafür bezahlt. Da in unserem Land niemand bezahlen will, passiert auch nichts.</i>		
Blum 79. S. Z. 271- 273	<i>Auch möglich ist das Verzicht auf die Anschlussbeiträge, wenn die Parzellen doppelt gefüllt werden, die Röhren sind ja schon vorhanden und bezahlt.</i>	Vorhandene Infrastrukturen sollen genutzt werden, ohne dass diese, bereits bezahlte Infrastruktur, nochmal belastet wird.	Doppelte Nutzung der vorhandenen Infrastruktur soll kostengünstiger werden.
Blum 80. S. Z. 274- 275	<i>Ich denke, auf dieser Ebene wären Fördermassnahmen sehr effizient und würden was bringen.</i>	Fördermassnahmen für Verdichtung mit der vorhandenen Infrastruktur muss sich für den Steuerzahler rechnen.	Aufzeigen von Mehrwert und Nutzen für den Einfamilienhausbesitzer. Ressource EFH.
Blum 80. S. Z. 279- 280	<i>Ja. Aber es ist die Frage, auf welcher Stufe dies gemacht wird. Grundstücksgewinnsteuer wäre der Kanton, die Anschlussgebühren wären bei den Werken.</i>	Problematisch sind die verschiedenen Träger (Kanton oder Werke).	Stagnation der Entscheidungsprozesse.
Blum 80. S. Z. 291	<i>Ich schätze es sehr, dass man sich mit dem Thema befasst.</i>		Relevanz des Themas.
Blum 80. S. Z.	<i>Die Verdichtungsstrategie der Stadt ist, nicht mehr im Zentrum zu verdichten,</i>		

Nr.	Sequenzen	Paraphrasierung	G. Reduktion
291-295	<i>wo mit dem öffentlichen Verkehr alles erschlossen ist. Eigentlich will man, das ist auch noch ein Problem, man will eigentlich ja gar nicht unbedingt in denen Gebieten, die mit dem öffentlichen Verkehr schlecht erschlossen sind, verdichten.</i>	Die Strategie der Stadt ist nicht die Verdichtung der Kernstadt, sondern ausserhalb. Dies widerspricht aber der Reduktion des individuellen Verkehrs.	Ambivalente Haltung der Stadt.
Blum 80. S. Z. 297-300	<i>Ich glaube auch, dass man immer mehr die raumplanerischen Fragen, die Entwicklungsfragen und die tatsächlichen Möglichkeiten, miteinander betrachten müsste. Auch die finanziellen, ökonomischen Fragen.</i>	Das ganze Thema ist nur interdisziplinär zu lösen.	Interdisziplinäre Herangehensweise mit Berücksichtigung der Ökonomie, Ökologie, und der sozialen Aspekte.
Blum 80. S. Z. 300-302	<i>Wir haben viel zu lange nur auf Rendite und auf Teufel komm raus gebaut und jetzt haben die planerischen Vorstellungen dermassen ein Übergewicht, dass es ab und zu zum Davonlaufen ist.</i>	Früher zählten nur Renditen und heute überwiegen die planerischen Vorstellungen.	Das Gleichgewicht von planerischen Vorstellungen und Rendite ist erstrebenswert.
Blum 81. S. Z. 311	<i>Ja, man muss immer alle Funktionen unter einen Hut bringen.</i>	Alle Interesse zu beachten ist eine Herausforderung.	Zweifel an den Hauptakteuren.

### **Ehrenwörtliche Erklärung**

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Wir haben beim Bauen nicht gross an die Zukunft gedacht“ Chancen und Hindernisse einer Verdichtung in Einfamilienhaus-Quartieren in der Schweiz“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch nicht veröffentlicht.

Winterthur, den 10.08.2012

---

René Zettel