



**Universität
Zürich^{UZH}**

Abschlussarbeit
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

**"Die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum –
Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt"**

Verfasserin:	Debatin Eva – Christiane
Eingereicht bei:	Ulrike Gölker Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH
Abgabedatum:	29.08.2016

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	IV
Abbildungsverzeichnis.....	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1 Einleitung.....	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung.....	3
1.3 Abgrenzung des Themas.....	4
1.4 Vorgehen.....	5
2 Hintergrund.....	6
2.1 Gesellschaftliche Entwicklung – Demographischer Wandel.....	6
2.2 Immobilienmarkt der Schweiz.....	8
2.3 Marktteilnehmer und ihre Rollen.....	10
2.4 Marktstruktur der Immobilienwirtschaft.....	14
2.4.1 Angebot an hindernisfreiem Wohnraum.....	14
2.4.2 Nachfrage nach hindernisfreiem Wohnraum.....	17
2.5 Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt	18
2.5.1 Wandel der Nachfrage	18
2.5.2 Gesetze und Normen zum hindernisfreien Bauen	20
2.5.3 Technische und bauliche Aspekte der Hindernisfreiheit	21
2.5.4 Ökonomische Herausforderungen	24
2.5.5 Fördermassnahmen für die Bereitstellung hindernisfreier Bauten	27
2.5.6 Information und Wissen der Marktteilnehmer.....	28
2.5.7 Zertifizierung und Image in der Gesellschaft	31
3 Methodik.....	33
3.1 Hypothesen zur Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum.....	33
3.2 Methodisches Vorgehen.....	34
3.3 Auswahl der Gesprächspartner	35
3.4 Struktur der Interviews	37
3.5 Auswertung der Expertengespräche	38

4	Darstellung der Ergebnisse	39
4.1	Hypothese I: Veränderung der Nachfrage und deren Auswirkung	39
4.2	Hypothese II: Effekte der Implementierung der Gesetze und Normen	42
4.3	Hypothese III: Notwendigkeit von staatlichen Interventionen	43
4.4	Hypothese IV: Sensibilisierung der Gesellschaft	45
4.5	Hypothese V: Adaption der Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien	48
4.6	Hypothese VI: Imagewandel in Bezug auf hindernisfreies Bauen	51
5	Schlussbetrachtung	54
5.1	Fazit	54
5.2	Diskussion	57
5.3	Ausblick	60
	Literaturverzeichnis	61
	Anhang	66

Abkürzungsverzeichnis

BehiG	Behindertengleichstellungsgesetz
BehiV	Behindertengleichstellungsverordnung
BFE	Bundesamt für Energie
BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
e.V.	eingetragener Verein
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone
KFW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LEA	Living Every Age – Label
OBSAN	Schweizerisches Gesundheitsobservatorium
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SILC	Statistics on Income and Living Conditions, Erhebungen der Einkommen und Lebensbedingungen in der Schweiz
StG	Steuergesetz

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Alterspyramide 2015	6
Abbildung 2: Alterspyramide 2045	6
Abbildung 3: Wohnbevölkerung der Schweiz nach Altersgruppen 1950 – 2040	7
Abbildung 4: Mietwohnungen nach Eigentübertyp in der Schweiz 2000	10
Abbildung 5: Gebäudebestand Mehrfamilienhäuser in der Schweiz 2014.....	15
Abbildung 6: Zugänglichkeit der Wohnungen	16
Abbildung 7: Anteil der Kosten für Hindernisfreiheit bei Wohngebäuden.....	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswahl der Experten und Datum der Interviews.....	36
---	----

Executive Summary

Vor dem Hintergrund der fortschreitenden demographischen Alterung kommt der Entwicklung von hindernisfreiem Wohnraum eine bedeutende Rolle zu. Er stellt die Grundvoraussetzung für ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen dar und eröffnet den Betroffenen dadurch die Möglichkeit länger in der eigenen Wohnung zu verbleiben. Diese Relevanz hat die Gesetzgeber dazu veranlasst das Behindertengleichstellungsgesetz zu implementieren.

Neben der öffentlichen Hand, den Städten und Gemeinden sind aufgrund des marktwirtschaftlich organisierten Wohnungswesens in der Schweiz auch Investoren angewiesen sich mit dem Thema zu befassen – insbesondere, da sich aufgrund steigender Nachfrage ein wachsendes Marksegment entwickelt. Dabei ist die Deckung des Bedarfs an hindernisfreiem Wohnraum, der den sich wandelnden Ansprüchen der älteren Menschen an die Qualität der Wohnung bzw. des Wohnumfelds gerecht wird, nicht nur durch Neubauten, sondern insbesondere auch durch den Bestand anzustreben.

Die vorliegende Arbeit gibt einen Überblick über den aktuellen Stand der Forschung und beschreibt die auf den Immobilienmarkt wirkenden Einflussfaktoren. Die Einschätzung der Experten bezüglich der Nachfrage und des Angebots sowie die Anreize und Hemmnisse, die durch die Einflussfaktoren entstehen, verweisen damit auf die Motive der Angebotsseite. Vermögen die langfristigen Chancen und Potentiale die Anbieter zu überzeugen, werden sie ihre Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien dahingehend ausrichten. Die Herausforderung für die öffentliche Hand liegt somit darin, bestehende Hemmnisse abzubauen und innerhalb der Städte und Gemeinden Strategien für die erfolgreiche Bewältigung des bevorstehenden demographischen Wandels zu entwickeln.

Es zeigt sich, dass es nicht nur speziell auf das Alter ausgerichteter Wohnungen, sondern vielmehr bezahlbarer, hindernisfreier Wohnungen an gut erschlossenen Lagen bedarf. Aus diesem Grund stellt sich eine entsprechende Versorgung in ländlichen Regionen schwieriger dar.

Die beteiligten Akteure, d.h. Fachleute, Investoren sowie die öffentliche Hand, sind in der Verantwortung, durch Kommunikation und die Verbreitung von Information ein gesellschaftlich verankertes Verständnis zu entwickeln. Hierdurch kann hindernisfreies Bauen als Investition in einen nachhaltigen Gebäudebestand, der allen dient, und nicht als Auflage verstanden werden.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

Die demographische Entwicklung führt in der Schweiz, ebenso wie in vielen anderen Industrieländern wie beispielsweise in Japan und Deutschland, zu einer anteilmässig wachsenden Zahl an älteren Menschen und stellt damit den Staat und die Gesellschaft vor grosse Herausforderungen.

Dabei steht die wachsende Zahl älterer Menschen einer prozentual sinkenden Anzahl Jüngerer¹ gegenüber, die über die sozialen Ausgleichssysteme für deren Versorgung aufkommen muss. Zudem sind die Lebens- und Wohnbedürfnisse der Älteren einem fortlaufenden Wandel ausgesetzt. So zeigt sich, dass es – z.B. aufgrund des frühzeitigen Ablebens des Partners oder durch die Akzeptanz neuer Lebensentwürfe – zu einer Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten kommen wird.²

Diese Prozesse werden gegebenenfalls die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt beeinflussen, wodurch neue innovative Lösungen in diesem tradierten Wirtschaftszeig gefragt sind. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung verlängern sich die beschwerdefreie Lebenszeit und damit die Möglichkeit und der Wunsch vieler älterer Menschen lange im vertrauten Wohnumfeld zu bleiben, mit dem Ziel weitgehend selbstbestimmt zu leben und nur bei Bedarf Hilfe und Pflege in Anspruch zu nehmen.³ Folglich stellen die altersgerechte Wohnung, deren Basis grundsätzlich eine hindernisfreie Wohnung ist, sowie das Umfeld der Wohnung wichtige Voraussetzungen dar, um ein selbstständiges Leben zu führen, und schaffen damit ein hohes Mass an Lebensqualität. Diesem Wunsch sollte aufgrund der sozialen und ökonomischen Implikationen durch eine geeignete Gestaltung der Wohnung und deren Umfeld entsprochen werden.

Die zukünftige Nachfrage nach Wohn- und Versorgungsangeboten für ältere Menschen oder für Menschen mit Einschränkungen sollte vor diesem Hintergrund für die Immobilienbranche von grossem Interesse sein, da diese einen potentiellen Wachstumsmarkt darstellt. In den letzten Jahren haben sich allerdings hauptsächlich Pflegeimmobilien und betreutes Wohnen aus Anbietersicht als ein Marktsegment etabliert, in welches vermehrt investiert wird. Der wachsende Markt für Senioren vor dem Eintritt in das

¹ Vgl. BFS 2015a, S.7

² Vgl. BFS 2008, S. 6

³ Vgl. Zimmerli/Schmidiger 2016, S. 18

Pflegealter⁴ wird jedoch weiterhin kaum bearbeitet. Konzepte für dieses wachsende Segment der anspruchsvollen und individualisierten Generation an jungen Alten finden nach wie vor wenig Beachtung. Dies obwohl hindernisfreier Wohnraum, auch mit der Option auf temporäre Hilfeinstallationen, allen Bewohnern, unabhängig von einer körperlichen Einschränkung, zugutekommen kann. Somit dienen zwei Drittel⁵ aller Massnahmen⁶ nicht nur den Alten und Behinderten, sondern auch dem allgemeinen Komfort aller Bewohner (z.B. Familien mit Kindern oder temporär Verunfallte) und tragen damit zu einer guten Vermietbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer Immobilie bei.

Während sich in der Schweiz die Politik noch zurückhaltend zeigt, werden in anderen europäischen Ländern bereits Förderprogramme^{7/8} zur Anpassung des Wohnraums bereitgestellt, da die Wohnsituation sowie die Versorgungsformen einen grossen Einfluss auf die Entwicklung der Kosten des Sozialstaates haben. Denn nicht das fortgeschrittene Alter an sich ist mit hohen Pflegekosten verbunden, sondern meist die letzten ein bis zwei Jahre vor dem Tod, bei denen sich die betroffenen Personen in Pflegeheimen befinden. Gemäss einer Publikation des schweizerischen Gesundheitsobservatoriums⁹ werden sich die Kosten für die Langzeitpflege von alten Menschen, die 2005 noch CHF 7,3 Milliarden betrugen auf jährlich CHF 18 Milliarden im Jahr 2030 mehr als verdoppeln. Dabei besteht das grösste Sparpotential bei einem verzögerten Eintritt ins Pflegeheim. Demnach könnten die Kosten bei einem durchschnittlich ein Jahr späteren Eintritt ins Pflegeheim um CHF 2,2 Milliarden reduziert werden.¹⁰ Dies würde wiederum erlauben vermehrt ambulante Einsätze zu finanzieren. Voraussetzung dafür sind allerdings eine hindernisfreie Wohnung sowie deren Umgebung und die Möglichkeit durch gezielte Wohnungsanpassungen mögliche Unfälle zu vermeiden, Einsätze von ambulanter Pflege und Betreuung wie z.B. Spitex zu reduzieren und somit Umzüge in Pflegeheime hinauszögern zu können.

⁴ Vgl. Zimmerli 2012, S. 18

⁵ Vgl. Huber et.al 2004, S. 41

⁶ Massnahmen wie ein schwellenloser Zugang, vertikale Erschliessung durch einen genug grossen Lift, sowie ausreichende Zirkulationsbereiche, Türbreiten usw.

⁷ Vgl. KfW Förderprogramm, Altersgerecht Umbauen, Deutschland

⁸ Vgl. Wohnbauförderung der Bundesländer, Altersgerechter und barrierefreier Umbau (Beispiel Wien)

⁹ Vgl. Weaver et al. 2008, S. 2

¹⁰ Vgl. Pellegrini/ Jaccard Ruedin/ Jeanrenaud 2006, S. 3

Vor diesem Hintergrund wird es für die Immobilienbranche immer wichtiger werden ihr Angebot hinsichtlich dieses wachsenden Kundensegments anzupassen und attraktive Wohnungen anzubieten. Informationskampagnen durch die öffentliche Hand und die Fachverbände könnten zu einer Sensibilisierung der Gesellschaft für dieses Thema führen, wodurch ein allgemeiner Imagewandel, ähnlich dem des energieeffizienten Bauens, stattfinden dürfte.

1.2 Zielsetzung

Die Arbeit soll aufzeigen, warum innerhalb der Immobilienbranche durch die postulierte Nachfrage aufgrund des soziodemographischen Wandels keine ausreichenden Anreize entstehen dieses Marktsegment mit potentiellen neuen Umsatzquellen zu erschliessen.

Um auf die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum, der durch das Handeln der Marktteilnehmer entsteht, angebotsseitig gezielt einwirken zu können, müssen deren Handlungsweisen verstanden werden. Nur dadurch können, anstelle von gesetzlichen Vorgaben, bestehende Anreize für die Investoren analysiert und verstärkt bzw. gezielt neue geschaffen werden. Es soll dennoch für den Fall, dass das Angebot die potentiell bevorstehende Nachfrage aufgrund eines etwaigen Marktversagens nicht zu decken vermag, auch die Möglichkeit staatlicher Interventionen thematisiert werden.

Die Betrachtung der Marktmechanismen und deren Einflussgrößen stellt dabei die theoretische Basis dar und wird durch die Folgenabschätzung und der Frage nach politischen Interventionen komplementiert. Sie geben Aufschluss über das Handeln in der Immobilienbranche und ergeben dadurch mögliche Ansatzpunkte für eine Bewältigung der zukünftigen Herausforderungen.

Vor diesem Hintergrund stellen sich folgende Fragen:

- Besteht aus Sicht der Akteure/Immobilienbranche ein zunehmender Bedarf an hindernisfreiem Wohnraum, der nicht bedient werden kann und sich zu einem relevanten Nachfragesegment entwickelt?
- Inwiefern ist die Nachfrage, bedingt durch die soziodemographische Entwicklung, für die Akteure hinsichtlich ihres Handelns und ihrer Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien heute und in Zukunft von Bedeutung?
- Sehen die Akteure in der Verbreitung von Wissen und einem daraus entstehenden Imagewandel in der Gesellschaft Chancen für mehr hindernisfreies Bauen?

- Welche Hemmnisse und Anreize beeinflussen das Handeln der Akteure und wie könnten diese überwunden bzw. verstärkt werden?

1.3 Abgrenzung des Themas

Im Rahmen der Arbeit wird der Immobilienmarkt hinsichtlich der Bereitstellung von hindernisfreien Mietwohnungen in der Schweiz betrachtet. Dabei werden neben den unterschiedlichen Anbietern von Mietwohnungen, die in Kapitel 2.3 näher beschrieben werden, Fachspezialisten, die in dem Themengebiet beratend aktiv sind, befragt. Die Nachfrageseite ist in diesem Zusammenhang entsprechend ihres demographischen Wandels und des dadurch entstehenden Bedarfs an Wohnungen relevant. Der sozio-demographische Wandel wird in Kapitel 2.5.1 thematisiert, in den Interviews allerdings nicht weiter vertieft.

In Bezug auf die Begrifflichkeiten werden in dieser Arbeit Wohnungen und Wohngebäude als hindernisfrei bezeichnet, die mindestens der SIA-Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“ des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) entsprechen.

Als hindernisfrei „Plus“ werden zunächst solche Wohnungen und Gebäude betrachtet, welche mindestens zwei Hauptmerkmale aufweisen. Zum einen muss die Zugänglichkeit zum Haus und zur Wohnung gewährleistet sein. Zum anderen sollte das Bad keine Badewanne enthalten, sondern bereits über eine bodenebene Dusche verfügen, da davon ausgegangen werden kann, dass viele ältere Menschen im Bedarfsfall keinen Gebrauch von der Möglichkeit der Anpassbarkeit machen.

Im Laufe der Arbeit und der Gespräche mit den Experten wurde allerdings deutlich, dass ein allfälliges „Plus“ von den Gesprächspartnern unterschiedlich beurteilt wurde. Die oben beschriebenen rein baulichen Zusatzbedingungen wurden vielfach durch geeignete und benötigte Dienstleitungen, ansprechende und benutzerfreundliche Wohnumfelder sowie soziale Komponenten ergänzt, die ebenso vielfältig sein können wie die Behinderungen oder die Beschwerden der Menschen im Alter. Das „Plus“ kann so mannigfaltig sein wie die Menschen selbst und zeigt damit die grundsätzliche Herausforderung der Thematik auf.

Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden hindernisfreie Wohnungen für die Anforderungen von Menschen jedes Alters im Sinne einer universellen Nutzbarkeit zu bauen.

1.4 Vorgehen

Die vorliegende Arbeit weist einen einerseits theoretischen und andererseits explorativen Charakter auf, indem sie das Marktumfeld der Immobilienbranche beleuchtet und durch Expertengespräche gegenwärtige Motive aufspürt, welche die Entwicklung des hindernisfreien Bauens derzeit prägen.

Die Arbeit gliedert sich in fünf Teile. Nach der Einleitung im ersten Teil wird im zweiten Teil auf die soziodemographische Entwicklung in der Schweiz eingegangen und der Immobilienmarkt und seine Akteure beschrieben. Um die Relevanz des Kundensegments abschätzen zu können, werden der Bedarf und die Nachfrage analysiert. Anschliessend werden die Einflussgrössen, die auf den Markt wirken, thematisiert. Dieser theoretische Teil der Literaturrecherche und des Marktüberblicks dient als Basis für die Auswahl der Experten sowie der Zusammenstellung der in den Interviews gestellten Fragen.

Im dritten Teil der Arbeit wird das methodische Vorgehen basierend auf den Auswahlkriterien dargestellt. Anhand von Experteninterviews sollen die Hypothesen überprüft und daraufhin im vierten Abschnitt die Resultate ausgewertet und analysiert werden.

Die Schlussbetrachtung der Arbeit folgt im fünften Teil. Dabei werden die Ergebnisse zusammengefasst, diskutiert und ein Ausblick zum Thema hindernisfreies Wohnen aufgezeigt.

2 Hintergrund

2.1 Gesellschaftliche Entwicklung – Demographischer Wandel

Die Bevölkerung der Schweiz unterliegt, wie die vieler anderer Nationen, einem demographischen Wandel. Aufgrund sinkender Geburtenraten und einer kontinuierlichen Steigerung der Lebensdauer verschiebt sich die Altersstruktur der Gesellschaft und die Spitze der Alterspyramide wird breiter.

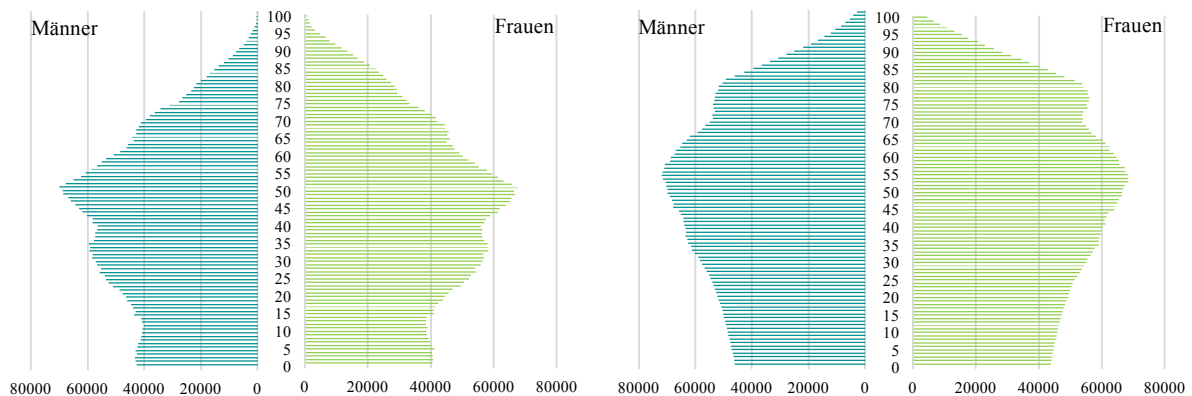


Abbildung 1: Alterspyramide 2015, vgl. BFS 2015a Referenzszenario A-00-2015, (links)

Abbildung 2: Alterspyramide 2045, vgl. BFS 2015a Referenzszenario A-00-2015, (rechts)

Der demographische Wandel birgt damit entscheidende sozialpolitische und makroökonomische Herausforderungen, die hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Sozialversicherungen, das Gesundheitswesen oder den Arbeitsmarkt zu den zentralen Themen des Staates gehören.

Hauptverantwortlich hierfür werden in den nächsten Jahren die geburtenstarken Jahrgänge sein, bei welchen die beträchtlichste Veränderung stattfinden wird.¹¹ Erst nachdem diese Jahrgänge verstorben sind, wird die demographische Alterung der Bevölkerung¹² wieder rückläufig sein, wenn auch auf einem hohen Niveau.¹³ Die Einwanderung von jungen Menschen aus dem Ausland hilft aktuell jedoch noch diese demographische Alterung in der Schweiz abzuschwächen.

¹¹ Vgl. Perrig- Chiello/ Höpflinger 2009, S. 23

¹² Vorgang, der das Durchschnittsalter einer Bevölkerung (Medianalter, in dem sich eine Bevölkerung zwei gleich grosse Teile Älterer und Jüngerer teilt) ansteigen lässt.

¹³ Vgl. BFS-Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung 2015a, S.8

Die Wohnbevölkerung zwischen 20 und 64 Jahren wird sich, gemäss Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik¹⁴, in den nächsten 30 Jahren zahlenmässig von 5,17 Mio. im Jahr 2015 um knapp über 400'000 auf 5,57 Mio. erhöhen. Anteilsmässig an der Gesamtbevölkerung sinkt sie im gleichen Zeitraum allerdings um ca. 16 % erheblich. Im Gegensatz dazu steigt die Bevölkerung der über 65-Jährigen rapide an. Von 1,5 Mio. im Jahr 2015 wächst sie um knapp 1,19 Mio. Das entspricht einem anteilmässigen Zuwachs an der Gesamtbevölkerung von über 8 %. Zwischen 2020 und 2035 wird die Bevölkerungsalterung aufgrund der oben angesprochenen geburtenstarken Jahrgänge besonders ausgeprägt sein. Der Altersquotient¹⁵ wird von 29,1 auf 48,1 im Jahr 2045 ansteigen.

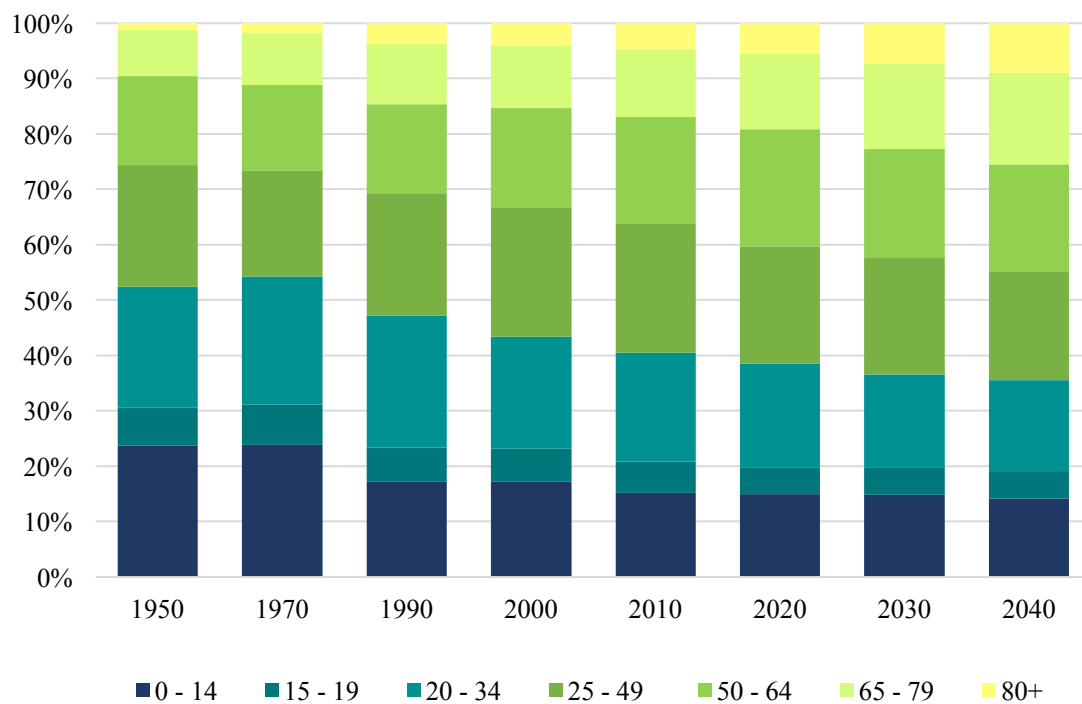


Abbildung 3: Wohnbevölkerung der Schweiz nach Altersgruppen, 1950 – 2040, vgl. BFS¹⁶

Allerdings sind die Veränderungen, über die Verschiebung in der Altersstruktur hinaus, weitreichender. Da die heutige ältere Generation andere Voraussetzungen und Ansprüche als die früheren oder künftigen Alten mit sich bringt, wirkt sie sich in Bereichen wie Familie, Gesundheit und Wohnen anders auf die Gesellschaft aus. Dabei

¹⁴ Vgl. BFS-Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung 2015a, S.5, Annahme mittleres Szenario

¹⁵ Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren zu den 20-64-jährigen Personen

¹⁶ Vgl. BFS Szenarien, Daten auf Anfrage, Mail vom 18.08.2016, ab 2010 nach dem Referenzszenario A-00-2015

stehen zwei Generationen im Vordergrund der aktuellen Diskussion. Einerseits die heutigen Alten, im Folgenden Senioren genannt, andererseits die „neuen“ Alten, die Babyboomer. Letztere sind die Kinder der geburtenstarken Nachkriegsjahrgänge, welche zwischen 1943 und 1963 geboren wurden und sich heute am Ende ihrer Erwerbstätigkeit sowie kurz vor dem Eintritt in die nachberufliche Lebensphase befinden. Sie wuchsen in einer Zeit des Wohlstands und des Beginns einer globalisierten Welt auf. Im Gegensatz zu den Senioren weisen sie eine grundsätzlich höhere Bildung, neue Rollen- und Wertvorstellungen und individuellere Lebensentwürfe auf.¹⁷ Dies führt neben dem beruflichen Bereich, in dem die Erwerbstätigkeit auch fern des Pensionsalters weiter fortgeführt wird, auch zu Veränderungen im privaten und familiären Leben, wo Lebensformen, z.B. durch Scheidungen, neue Beziehungen usw., pluralistischer werden. Damit unterscheiden sich die Lebens- und Konsumbedürfnisse der Babyboomer einerseits von denen der Senioren und haben andererseits einen grossen Einfluss auf ihre Umwelt, die Wohnbedürfnisse und somit den Immobilienmarkt.

2.2 Immobilienmarkt der Schweiz

Der Immobilienmarkt der Schweiz folgt wirtschaftlichen Grundsätzen und ist bezüglich seiner Wohnungserstellung und deren Verteilung kapitalistisch organisiert. Unter diesem Gesichtspunkt und der Tatsache, dass die Wohnraumversorgung primär privatwirtschaftlich strukturiert ist und Eingriffe in den freien Markt nur erfolgen, wenn es Defizite, Konflikte oder Missbräuche gibt¹⁸, sind Immobilien als Wirtschaftsgüter zu verstehen, die durch Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Damit zeichnet sich beispielsweise ein Wohnungsmangel durch eine Nachfrage aus, die nicht befriedigt werden kann. Im Unterschied zum perfekten Markt, der als Koordinationsmechanismus zwischen Angebot und Nachfrage eine Informations-, Preisfindungs- und Tauschfunktion¹⁹ einnimmt, unterscheidet sich der Wohnungsmarkt von anderen Gütermärkten und ist nicht vollkommen. Dies zeigt sich gemäss Odermatt²⁰ anhand der folgenden exemplarisch aufgezeigten Besonderheiten:

¹⁷ Vgl. Podding 2006, S. 211

¹⁸ Vgl. Hager 1996, S. 86-87

¹⁹ Vgl. Fabozzi/Modigliani/Ferri 1998, S. 6

²⁰ Vgl. Odermatt 1997, S. 135

1. Aufgrund der immobilienimmanenten Eigenschaften wie Lage, Grösse und Ausstattung herrscht keine Homogenität und Austauschbarkeit des Gutes Wohnung.
2. Die Planungs- und Bauzeiten des Gutes Wohnung beanspruchen einen Zeitbedarf für Anpassungsprozesse.
3. Während die Nachfrageseite eine kleinteilige und heterogene Marktstruktur aufweist und nicht perfekt informiert ist, präsentiert sich die Angebotsseite auch aufgrund der Knappheit des Gutes Wohnung in einer starken Position, welche die unterschiedlichen Handlungspotentiale der Akteure widerspiegeln.
4. Die Angebotsseite verhält sich gegenüber der Nachfrageseite nicht immer rational. Im Falle eines Nachfrageüberschusses selektieren die Anbieter die Wohnungsinteressenten unter nicht-ökonomischen Kriterien, wie beispielsweise nach Alter und Herkunft. Dadurch entsteht für gewisse Bevölkerungsgruppen eine künstliche Knappheit an potentiellen Wohnungen.
5. Ein Wohnungswechsel ist immer mit einem grossen Ressourcenaufwand verbunden, da dieser Kosten (z.B. für den Umzug) sowie andere Aufwendungen, wie beispielsweise die Angewöhnung an eine neue Umgebung, bedeutet.

Aufgrund dieser Besonderheiten sowie der regelmässigen Eingriffe des Staates in Form von regulatorischen Rahmenbedingungen und Subventionen besteht ein entscheidender Unterschied zwischen der Preisbildung des Immobilienmarkts und des allgemeinen Marktmodells der Ökonomie, bei dem Angebot und Nachfrage automatisch zu einem Marktgleichgewicht führen.²¹ Dabei hat die Preisbildung einen wichtigen Einfluss auf das Handeln der Akteure. Während die Anbieterseite gewisse Renditen auf das eingesetzte Kapital erzielen muss, ist der Preis von Wohnraum für die Nutzerseite ebenfalls von grosser Bedeutung, da dieser bestimmt, welche Wohnung überhaupt nachgefragt werden kann und wie hoch das darüber hinaus verfügbare Einkommen ist. Dies ist insbesondere relevant, wenn man betrachtet, dass die Gesamtausgaben für Wohnen und Energie eines Schweizer Haushalts bei durchschnittlich 21 % des Einkommens liegen. Demzufolge ist der Versorgungsmarkt für Wohnraum von gesamtgesellschaftlichem Interesse.

²¹ Vgl. Van Wezemael 2005, S.83

2.3 Marktteilnehmer und ihre Rollen

Der Markt für Immobilien ist durch unterschiedliche Eigentümerstrukturen geprägt. Betrachtet man dabei die Immobilieneigentümer, welche die Nutzung der Wohnung an Dritte übertragen und im Gegenzug dafür eine Entschädigung, d.h. Miete, leisten, bilden sich drei Kategorien heraus. Auf der einen Seite stehen die Privateigentümer, die den grössten Teil der Mietimmobilien²² besitzen. Auf der anderen Seite befinden sich die gemeinnützigen und kommerziellen Anbieter, welche im Folgenden näher beschrieben werden. Dabei unterscheiden sich gemäss Odermatt²³ die Handlungsweisen der Eigentümertypen hinsichtlich der unterschiedlichen Zielorientierung (wie z.B. günstige Mieten, Rendite der Kapitalanlage aufgrund von Nettomietenträgen oder Veräusserungsgewinnen), die sich im Hinblick auf räumliche, qualitative und quantitative Kriterien wiederum in ihrem Wohnungsangebot widerspiegelt.

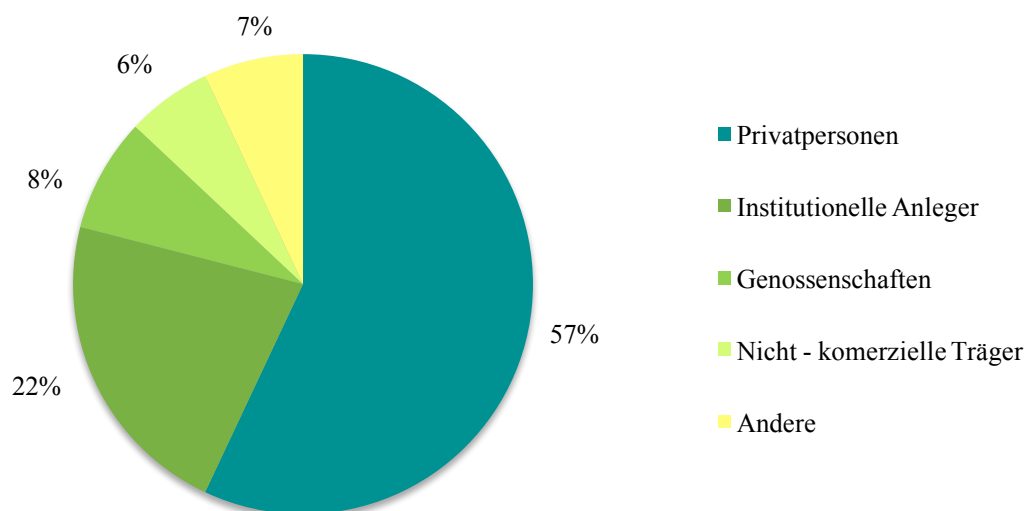


Abbildung 4: Mietwohnungen nach Eigentümertyp in der Schweiz 2000, vgl. BFS 2000, Volkszählung²⁴

Die gemeinnützigen Anbieter zeichnen sich durch nicht gewinnstrebendes Wirtschaften aus, da ihr Handeln oft von anderen Motiven getrieben ist. Durch das Prinzip der Kostenmiete ist es ihnen möglich günstigere Mieten als auf dem privaten Wohnungsmarkt anzubieten. Innerhalb der Gruppe der gemeinnützigen Anbieter befinden sich die öffentliche Hand, Stiftungen und Vereine sowie Teile der Genossenschaften. In der Schweiz stellen die Wohnbaugenossenschaften den federführenden Träger des gemein-

²² Vgl. BFS 2000, Volkszählung

²³ Vgl. Odermatt 1997, S. 178

²⁴ Seit der Volkszählung 2000 wurde das Merkmal Eigentümertyp nicht weiter nachgeführt

nützigen Wohnungsbaus dar und nehmen für sich in Anspruch Qualität und Fortschritt innerhalb der Architektur sowie der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit zu vereinen. Der Begriff der Gemeinnützigkeit entstand im Sinne des Steuergesetzes (StG) 1921 durch das Bundesgesetz über die Stempelabgaben (641.10, StG). Seit 2003 wird es im Bundesgesetz zur Wohnraumförderung unterstützend definiert und in der Wohnraumförderungsverordnung präzisiert. Dabei steht die Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum im Vordergrund der gemeinnützig organisierten Immobilienanbieter.

Die öffentliche Hand hingegen kann durch unterschiedliche Instrumente Einfluss auf den Wohnungsbau nehmen. Sie verfolgt ähnliche Ziele wie die Genossenschaften hinsichtlich der Hilfe und Unterstützung finanziell benachteiligter oder schwacher Mitglieder der Bevölkerung, jedoch ohne jegliche Art von Mitbestimmungsrechten der Bewohner. Ausserdem kommt ihr als entschiedenes Merkmal auch eine planerische Aufgabe und damit eine erweiterte Rolle zu.²⁵ Sie kann Grundstücke im Baurecht vergeben, finanzielle Unterstützung bieten oder selbst Projekte lancieren. Neben der Koordination und der Vernetzung unterschiedlicher Marktakteure kann die öffentliche Hand auch Anreize mit Lenkungsfunction schaffen.

Stiftungen und Vereine sind Einrichtungen, bei welchen das Vermögen (z.B. eines Stifters) für einen bestimmten Zweck Verwendung finden muss. Verbinden sich hieraus Immobilieninvestitionen mit einem gemeinnützigen Ziel, kann dies bei Stiftungen und Vereinen zu einer Art von Wohnraumförderung für spezifische Gruppen führen.

Durch das oben genannte Prinzip der Kostenmiete entfällt die Intention der Gewinnerzielung. Die gemeinnützigen Liegenschaften dienen in der Regel zur Bereitstellung eines normativ festgelegten, sogenannten bedarfsgerechten Wohnungsangebots, welches aus Vermietbarkeitsgründen und nicht aus Gründen der Renditeerhöhung kontinuierlich saniert und erneuert wird.²⁶

Als kommerzielle Anbieter gelten einerseits institutionelle Anleger, zu denen Pensionskassen, Versicherungen, Anlagestiftungen und Anlagefonds zählen, und andererseits Bau- bzw. Immobiliengesellschaften sowie private, natürliche Personen, welche Wohnungen vermieten. Sie haben das grundsätzliche Ziel ihr eingesetztes bzw. treuhänderisch verwaltetes Kapital zu erhalten und zu vermehren. Allerdings bestehen

²⁵ Vgl. Odermatt 1997, S. 194

²⁶ Vgl. Odermatt 1997, S. 192

zwischen den verschiedenen Anlegern grosse Unterschiede hinsichtlich Organisationsform und Strategie.

Innerhalb der Gruppe der privaten, natürlichen Personen finden sich Eigentümer unterschiedlichster Struktur, wie z.B. Einzelpersonen in Häusern oder Stockwerkeigentum oder aber auch ganze Erbgemeinschaften. Dieser Immobilienbestand ist meist langfristig ausgelegt und wird als alternative Geldanlage, Altersvorsorge oder auch zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.²⁷ Aufgrund der Heterogenität dieser Kategorie werden unterschiedliche Strategien bezüglich Vermietung und Sanierung bzw. Erneuerung verfolgt, wodurch eine Vielzahl von Handlungsmustern entsteht. Aus diesem Grund werden die privaten, natürlichen Personen im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht weiter behandelt.

Die institutionellen Anleger lassen sich gemäss Hübschle²⁸ in Sozial- und Privatversicherungen sowie Immobilienfonds unterteilen. Dabei verfolgen die am Immobilienmarkt tätigen Lebensversicherungen das Kapitaldeckungsverfahren, dessen Ziel es ist, die Gelder der Rentenzahlungen sicher und rentabel anzulegen, während dieses Verfahren innerhalb der Sozialversicherung nur die Pensionskassen anwenden. Die Immobilienfonds gelten in der Schweiz als Anlagefonds, deren Vermögen in Immobilien angelegt sind. Als kollektive Kapitalanlage, die durch Anteilscheine aufgeteilt ist, bietet ein solcher Fond die Möglichkeit einer besseren Risikoverteilung und Diversifikation aus Sicht des Investors. Die Fonds werden durch eine Fondleitung, in der Regel eine Bank, verwaltet und tätigen Immobilienanlagen für verschiedene Investorengruppen wie z.B. staatliche und private Sozialversicherer.²⁹

Ziel der Pensionskassen und Lebensversicherungsgesellschaften ist eine langfristige und sichere Kapitalanlage, die unter anderem durch einen Fokus auf Wohnbautätigkeit sowie eine langfristig orientierte Besitz- und die Vermietungsstrategie der Liegenschaften erreicht wird. Im Vordergrund stehen neben dem Sicherheitsziel die Wertvermehrung, die Werterhaltung ebenso wie die Inflationsabsicherung, welche in der Regel mit einer aktiven Erneuerungsstrategie verfolgt wird, um Vermietbarkeit und Verzinsung langfristig zu garantieren.

²⁷ Vgl. Van Wezemael 2005, S.97

²⁸ Vgl. Hübschle et al. 1990, S. 29-31

²⁹ Vgl. Odermatt 1997, S. 186

Die Immobilienfonds verfolgen ebendiese Ziele, wobei bei ihnen ein besonderes Gewicht auf die Renditekomponente entfällt. Falls die Fondsrendite unter die der anderen Anlageklassen sinkt, kann dies aufgrund von Rücknahmebegehren der Anleger zu erzwungenen Veräusserungen von Liegenschaften führen.³⁰ Daher erscheinen institutionelle Anleger in erster Funktion als Käufer, aber auch als Bauherren von Immobilien und selten als Verkäufer ihrer Immobilien, wobei sie auch teilweise Immobilien verkaufen, um Gewinne zu erzielen oder das Portfolio zu optimieren. Eine Ausnahme bilden in dieser Hinsicht die Immobilienfonds, die wenig rentable oder problematische Liegenschaften häufiger veräussern und damit versuchen ihre Portfolien zu optimieren.³¹

Bezüglich der Gebäude und der Vermietung versuchen die institutionellen Investoren meist ein grosses Nutzersegment anzusprechen, um damit ihr Ziel der Vermietbarkeit zu verfolgen. Allerdings zeigen sich vermehrt auch auf spezielle Nutzergruppen ausgerichtete Geschäftsbereiche wie z.B. Spezialisierung auf Seniorenwohnen, Familienwohnen oder andere neue Wohnformen.

Die Bau- und Immobiliengesellschaften bilden eine heterogene Gruppe. Während die Baugesellschaften Liegenschaften meist nur temporär besitzen und damit eher als Entwickler auftreten, gibt es unter den Immobiliengesellschaften auch Eigentümer, die ihre Immobilien langfristig halten. Diese zum Teil hochprofessionellen Akteure haben ähnlich wie Immobilienfonds die Rendite als übergeordnetes Ziel und sind in der Regel zu einem hohen Grad fremdfinanziert.

Der Immobilienmarkt für Mietwohnungen wird somit fast vollständig von kommerziellen Anbietern bedient, während gemeinnützige Eigentümer in diesem Segment nur eine marginale Rolle spielen.³² Damit besitzen die institutionellen Anleger bedeutende Marktmacht gegenüber gemeinnützigen Anbietern sowie privaten Eigentümern, die meistens nicht über einen grossen Immobilienbestand und ein professionelles Immobilienmanagement verfügen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass zwischen ländlichen und städtischen Regionen Unterschiede bestehen, da institutionelle Investoren vermehrt

³⁰ Vgl. Hübschle et al. 1990, S. 30

³¹ Vgl. Odermatt 1997, S. 187

³² Vgl. Odermatt 1997, S. 191

in Immobilien in städtischen Gebieten investieren, da sie dort von einer sicheren Vermietung profitieren und weniger Leerstände zu verzeichnen haben.³³

2.4 Marktstruktur der Immobilienwirtschaft

Der Wohnungsmarkt wird gemäss Odermatt³⁴ durch wesentliche Strukturen, wie Wirtschaft, Politik und Arbeitsmarkt, sowie weitere soziale Aspekte beeinflusst. Dabei sind einerseits die Art des Wirtschaftssystems und die damit verbundene Regelung der Eigentums- und Nutzungsrechte bezüglich Boden und Immobilien und andererseits die demographische Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Nachfrage, von grundlegender Bedeutung. Neben der quantitativen Entwicklung der Nachfrage, d.h. dem durch das Bevölkerungswachstum induzierten Bedarf, spielt auch der soziale Wandel der Lebensstile und dahingehend die Veränderung der Ansprüche eine Rolle. Die Immobilienwirtschaft ist darüber hinaus ein bedeutender Wirtschaftszweig, der mit 11 % einen beachtlichen Teil zur Schweizer Wirtschaftsleistung beiträgt³⁵ und neben privaten Eigentümern von den hohen Anlagevolumen der institutionellen Investoren geprägt ist. Gemäss einer Immobilienstudie der Credit Suisse³⁶ können Anleger mit Wohnrenditeliegenschaften heute höhere Renditen erzielen als z.B. mit 10-jährigen Schweizer Staatsanleihen. Vor diesem Hintergrund wird weiter, z.T. ungeachtet der Entwicklung der Nachfrage z.B. durch Leerstände, in den Bau neuer Mietwohnungen investiert, da das aktuelle Tiefzinsumfeld wenig andere Anlagealternativen bietet. Vor diesem Hintergrund ist es insbesondere relevant die Nachfrageseite des Mietwohnungsmarkts und deren zukünftige Entwicklung und Einflussfaktoren besser zu verstehen.

2.4.1 *Angebot an hindernisfreiem Wohnraum*

Die Quantifizierung des Angebots und der Nachfrage an hindernisfreiem bzw. altersgerechtem Wohnraum erweist sich als schwierig, da kaum zuverlässige Zahlen zur Verfügung stehen. Das Bundesamt für Statistik erhebt dazu keine Daten und auch auf Nachfrage konnte keine Fachstelle Auskunft über die Existenz von amtlichen Statistiken zum Bestand oder fehlenden Bedarf an hindernisfreiem oder altersgerechtem

³³ Vgl. CS Economic Research 2016, S. 27-28

³⁴ Vgl. Odermatt 1997, S. 169

³⁵ Vgl. Staub/Rütter 2014, S. 4

³⁶ Vgl. CS Economic Research 2016, S. 4

Wohnraum geben. Die Datenlage beschränkt sich damit hauptsächlich auf wenig repräsentative Erhebungen³⁷, durch die der Bestand nur unzulänglich bewertet werden kann.

Durch das sich derzeit in der Einführungsphase befindliche LEA Label wird deutlich, dass bereits die Festlegung der Kriterien für eine Bewertung und eine darauf basierende Statistik zu der Hindernisfreiheit von Immobilien schwer zu definieren ist.

Derzeit können daher nur über das Alter des Gebäudebestandes Rückschlüsse auf die Hindernisfreiheit gezogen werden. Der Gesamtgebäudebestand der Wohnbauten in der Schweiz beträgt 1'695'769³⁸, davon sind 973'819 Einfamilienhäuser. Die 721'950 Gebäude gliedern sich in Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung sowie Wohngebäude mit Nebennutzung. Davon sind knapp 41 % vor 1945, 32 % zwischen 1946 und 1980, und 27 % nach 1981 erstellt worden. Durch die Einführung des Behindertengleichstellungsgesetzes im Jahr 2004 kann die Annahme getroffen werden, dass die meisten Bauten ab 2006 hindernisfrei erstellt wurden. Das entspräche 48'963 Gebäuden bis einschliesslich 2014 und damit 7 % des Gebäudebestands.

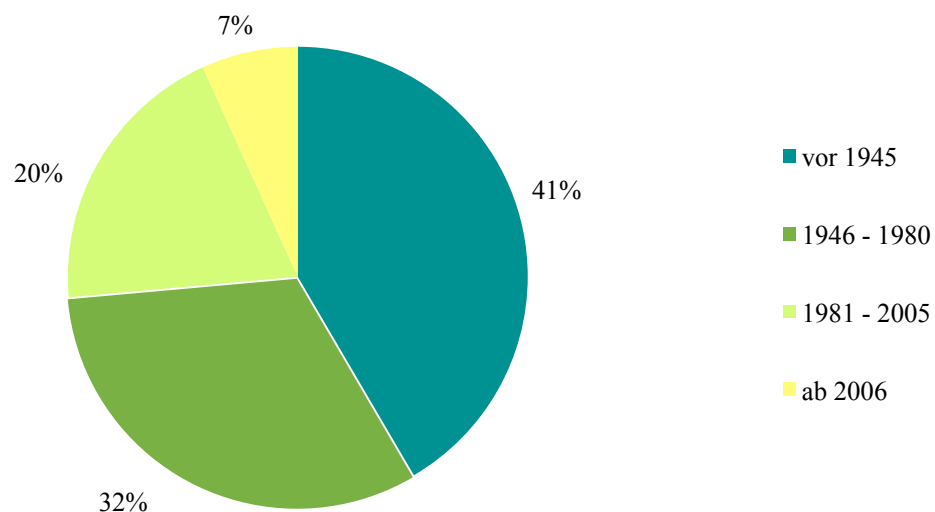


Abbildung 5: Gebäudebestand Mehrfamilienhäuser in der Schweiz 2014, vgl. BFS 2016 S.9

Umfragen bei Haushalten sind durch z.T. unprofessionelle und subjektive Sichtweise der Befragten oftmals ungenau in ihren Aussagen und weisen in manchen Fällen eine Stichprobenverzerrung auf. Dies zeigen auch die Befragungen des Age Reports III³⁹, bei

³⁷ Vgl. Procap 2015

³⁸ Vgl. BFS 2016, S. 9

³⁹ Vgl. Höpflinger/Wezemael 2014

welchem mehr als tausend Personen über 60 Jahren befragt wurden, um zu versuchen das Angebot an hindernisfreiem Wohnraum und dessen Veränderung über die letzten Jahre abzubilden. Daraus ergab sich, dass knapp über ein Viertel der Befragten ihre Mietwohnung als uneingeschränkt hindernisfrei einstuft, während knapp ein Drittel die Wohnung mit Einschränkungen beurteilt. Von den Befragten erachten 40 % ihre Wohnung als ungeeignet hinsichtlich einer Mobilitätseinschränkung. Innerhalb der wiederholten Befragung zwischen 2003 und 2013 erhöhte sich der Anteil aller unbeschränkt hindernisfreien Wohnungen, wobei aus oben genannten Gründen und der Subjektivität der Befragten daraus nicht automatisch auf eine Wende des Angebots geschlossen werden kann.

Die Zahlen des Bundesamtes für Statistik zeigen ein ähnliches Bild. Dabei gaben bei der Erhebung der Einkommen und Lebensbedingungen in der Schweiz (SILC - Statistics on Income and Living Conditions) im Jahr 2012 31 % der befragten Haushalte an, dass ihre Wohnung für eine Person mit eingeschränkter Mobilität leicht oder sehr leicht zugänglich wäre. Dies entspricht unter der Annahme, dass jeder Haushalt eine Wohnung beansprucht, rund 1,05 Mio. Wohnungen. Folglich ist jedoch jede zweite Wohnung nicht oder nur sehr schwer zugänglich.

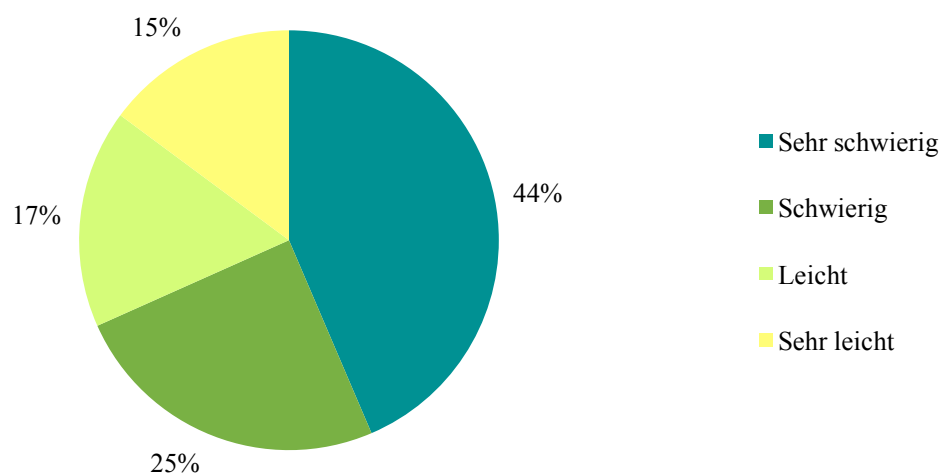


Abbildung 6: Zugänglichkeit der Wohnungen, Privathaushalte in %, vgl. BFS SILC 2012, in BFS 2015b

Die Einhaltung der SIA-Norm 500 könnte ein weiteres Kriterium zur Abbildung des Angebots sein, welches beispielsweise durch die Wohnbaustatistiken bei Umbauten und Neubauten abgefragt werden könnte.

Neben den fehlenden empirisch belegten Zahlen zum Bestand und Bedarf von hindernisfreiem oder altersgerechtem Wohnraum fehlen ebenfalls regionale Zahlen, die

Gebiete aufzeigen könnten, in denen erhöhter Handlungsbedarf besteht. Hieraus könnten zielgerichtet Anreize für das Investitionsverhalten der Immobilienbranche geschaffen werden.

2.4.2 Nachfrage nach hindernisfreiem Wohnraum

Da es, wie in Kapitel 2.4.1 beschrieben, keine verlässlichen Zahlen zu Angebot und Nachfrage gibt, werden zur Bestimmung der Nachfrage nach hindernisfreiem Wohnraum in Anlehnung an die Forschung des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung und dem Kuratorium Deutsche Altershilfe⁴⁰ die Zielgruppen definiert, die künftig Bedarf haben werden. Zunächst wird die Anzahl der Haushalte betrachtet, die heute von über 65-Jährigen bewohnt werden. In der Schweiz waren das gemäss der Erhebung des Bundesamts für Statistik (BFS) aus dem Jahr 2014⁴¹ knapp über 1 Mio. von gesamthaft 3,58 Mio. Haushalten. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung kann aufgrund des demographischen Wandels in den nächsten Jahren mit einer Erhöhung dieser Zahl gerechnet werden⁴². Es kann allerdings nicht davon ausgegangen werden, dass diese Zahl genau dem Bedarf an hindernisfreiem oder altersgerechtem Wohnraum entspricht, da nicht alle der über 65-Jährigen Personen auf hindernisfreien Wohnraum angewiesen sind. Aus diesem Grund wird dieser Zahl die Anzahl der Menschen mit Hilfs- oder Pflegebedarf gegenübergestellt. Gemäss Höpflinger et al.⁴³ sind gut 4 % der zuhause lebenden Bevölkerung über 65 Jahren als mittelmässig bis stark pflegebedürftig einzustufen und weitere 6 % als höchstens leicht pflegebedürftig. Diese relativ niedrigen Zahlen sind darauf zurückzuführen, dass Personen, deren Einschränkungen ein Alltagsleben ohne haushaltsinterne Unterstützung nicht mehr erlauben, zwangsläufig in eine Alters- oder Pflegeeinrichtung ziehen müssen. Da viele ältere Menschen allerdings auch ohne Pflegebedarf auf eine hindernisfreie Wohnung angewiesen sind, kann man vereinfacht von einem Bedarf ausgehen, der sich innerhalb der beiden Zahlen bewegt.

Gemäss einer deutschen Studie zum Wohnen im Alter⁴⁴ sind ca. 25 % der Seniorenhaushalte von Mobilitätseinschränkungen betroffen. Übertragen auf die Zahlen der Schweiz würde das einer Anzahl von knapp über 250'000 Haushalten entsprechen.

⁴⁰ Vgl. Kremer-Preiß 2011

⁴¹ Vgl. BFS 2014, Sektion Demographie und Migration, Ständige Wohnbevölkerung 2014, Daten auf Anfrage, Mail vom 20.06.2016

⁴² Vgl. BFS 2015a, S. 73

⁴³ Vgl. Höpflinger/ Bayer-Oglesby/ Zumbrunn 2011, S. 46

⁴⁴ Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen 2009

Es ist allerdings zu beachten, dass nicht jede hindernisfreie Wohnung einer Person mit entsprechendem Bedarf zukommt und Personen vor dem 65. Lebensalter, die aufgrund einer Behinderung oder Mobilitätseinschränkung auf eine hindernisfreie Wohnung angewiesen sind, in dieser Herleitung nicht beachtet werden.

Der Bedarf an hindernisfreiem Wohnraum wird somit zum einen, wie zuvor beschrieben, durch die qualitative Anzahl der Nachfrager bestimmt, zum anderen wandelt sich jedoch auch die Qualität der Nachfrage, die im Folgenden näher beschrieben wird.

2.5 Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt

2.5.1 *Wandel der Nachfrage*

Der vorgängig in Kapitel 2.1 thematisierte demographische Wandel wirkt sich zunehmend auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus. Aktuelle Untersuchungen, wie z.B. die zu den Wohnbedürfnissen im Alter im Kanton Zürich⁴⁵ und der Age Report III⁴⁶ zeigen, wie sich der Bedarf der älteren Bevölkerung heute und in Zukunft hinsichtlich Lebensraum verändern wird. Dabei wird insbesondere auch auf die Generation der Senioren sowie die der sogenannten „jungen Alten“, der Babyboomer, eingegangen. Diese Generation der Nachkriegskinder wird in ihren Lebens- und Konsumbedürfnissen aufgrund des höheren Bildungs- und Lebensstandards anspruchsvoller und wählerischer sein als die heutigen Senioren.⁴⁷

Der Verbleib im privaten Haushalt entspricht dabei dem Wunsch der meisten älteren Menschen⁴⁸ und kann durch eine altersgerechte Wohnform gegebenenfalls länger ermöglicht werden. Dabei war die Umzugsmobilität der Babyboomer mit 14 % im Jahr 2010 knapp dreimal so hoch wie die der älteren Generation.⁴⁹ Je nachdem kann die Ausgestaltung der Wohnung und deren Umgebung dazu beitragen den Umzug in ein Alters- und Pflegeheim hinauszuzögern und somit den eigenen Haushalt weiter zu führen. Neben dem Partner und der Familie können auch unterschiedliche Unterstützungsmöglichkeiten wie Haushaltshilfen, Spitex oder andere Dienstleistungen im Wohnumfeld vielen älteren Menschen helfen ihren Haushalt noch lange selbstständig zu führen.

⁴⁵ Vgl. Zimmerli 2012

⁴⁶ Vgl. Höpfinger/ Wezemaël 2014

⁴⁷ Vgl. Perrig- Chiello/ Höpfinger 2009, S. 84

⁴⁸ Vgl. Zimmerli/ Schmidiger 2016, S. 18

⁴⁹ Vgl. Zimmerli 2012, S. 42

Die Wohnmobilität spielt dabei eine grosse Rolle. Während die Senioren eher aus fremdbestimmten Gründen (wie z.B. aus gesundheitlichen oder praktischen) umziehen, ist der Anlass für einen Umzug bei der Generation der Babyboomer meist noch selbstbestimmt und z.B. durch den Wunsch nach einer qualitativ besseren Wohnung und unter Berücksichtigung weiterer Standortvorteile⁵⁰ motiviert. Es überwiegen demnach die qualitativen Merkmale einer neuen Wohnung, die in Kombination mit der Wohnmobilität der Babyboomer ein grosses Potential⁵¹ für den Immobilienmarkt darstellen. Umfragen⁵² haben gezeigt, dass ältere Personen einen allfälligen Wohnungswechsel innerhalb der Gemeinde oder der regionalen Umgebung, idealerweise in gut angeschlossene Gemeinden oder Zentren, bevorzugen. Neben der Infrastruktur-anbindung und dem Dienstleistungsangebot (wie Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke) spielt das soziale Umfeld (wie Bekannte oder Familie) eine sehr wichtige Rolle.

Einen weiteren bedeutenden Einfluss auf die Nachfrage haben die Haushaltstypen. Den Prognosen des Bundesamtes für Statistik⁵³ zufolge wird die Grösse der Privathaushalte stetig zurückgehen und immer mehr Menschen werden in Einpersonen- oder Paarhaushalten leben. Zwischen 2005 und 2030 soll sich die Anzahl der in Privathaushalten lebenden Personen um 9 % erhöhen, während in der gleichen Zeit die Anzahl der Haushalte überproportional um 20 % wachsen soll. Es wird vorhergesagt, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte im gleichen Zeitrahmen von 1,2 Mio. auf 1,6 Mio. ansteigt, was einer Zunahme von 34 % entspricht. Gleiches soll bei den Zweipersonenhaushalten geschehen, die von 1 Mio. auf 1,4 Mio. ebenfalls um 34 % ansteigen. Bei den grösseren Haushalten wird in der gleichen Zeit ein Rückgang um ca. 10 % prognostiziert.⁵⁴

Dies lässt sich einerseits durch die Mobilität sowie die Tendenz junger Paare räumlich getrennt zu leben erklären. Andererseits tragen die höheren Scheidungsraten, der steigende Anteil Alleinerziehender sowie die erhöhte Lebenserwartung, durch die mehr verwitwete oder ältere Paare in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, dazu bei.

⁵⁰ Vgl. Zimmerli 2012, S. 58

⁵¹ Vgl. Zimmerli/ Schmidiger 2016, S. 26

⁵² Vgl. Höpflinger/Wezemaël 2014, S.98

⁵³ Vgl. BFS 2008

⁵⁴ Vgl. BFS 2008, S.1

2.5.2 *Gesetze und Normen zum hindernisfreien Bauen*

Im Januar 2004 sind das „Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen“, das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) sowie die dazugehörige Verordnung (BehiV) in Kraft getreten und konkretisieren damit Art. 8 der Bundesverfassung. Der Gesetzgeber verpflichtet den Bauherren durch das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG), „[...] Benachteiligungen zu verhindern, zu verringern oder zu beseitigen, denen Menschen mit Behinderungen ausgesetzt sind“⁵⁵. Diesem Gesetz unterstellt sind Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten, welche den oben genannten Anforderungen genügen müssen. Beim Umbau von bestehenden Wohnungen können je nach Verhältnismässigkeit Anpassungen durch den Gesetzgeber verlangt werden. Durch das Gesetz kann nun auch ein Beschwerde- und Klagerecht von Privatpersonen und Behindertenorganisationen geltend gemacht werden. Das Behindertengleichstellungsgesetz formuliert allerdings nur die Mindestanforderungen und kann von den jeweiligen Kantonen durch kantonale Baugesetze noch strenger geregelt werden. Die kantonalen Gesetze weisen dabei grosse Unterschiede auf, so müssen beispielsweise in Zürich Neubauten erst ab fünf, in der Stadt Basel hingegen ab zwei Wohnungen behindertengerecht sein.

Die SIA-Norm 500 ist die Grundlage für hindernisfreie Bauten in der Schweiz und ist von Bund, Kantonen und den Fachverbänden anerkannt. Die aktuelle, im Jahr 2009 veröffentlichte und angepasste Normgebung deckt allerdings nur grundsätzliche Themen in Bezug auf die Umsetzung von altersgerechtem Wohnraum ab. Hierzu gehören die Erschliessung bis zu den Wohnungen, minimale Raumabmessungen und Schwellenfreiheit. Um im Alter und mit körperlichen Einschränkungen selbstständig in seiner eigenen Wohnung verbleiben zu können, reicht eine barrierefreie Wohnung nach SIA-Norm 500 vielfach nicht aus. Darum existieren daneben eine Vielzahl weitreichender Richtlinien, Leitfäden und Merkblätter der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen. Planungsrichtlinien wie die von Felix Bohn⁵⁶ beschreiben ergänzende sowie erhöhte Anforderungen an Materialisierung, Sichtbarkeit und weitere wichtige nutzerrelevante Aspekte. Innerhalb der Wohnung sind dabei bodenebene Duschen und Haltegriffe, die Gestaltung der Wohnräume hinsichtlich haptischer,

⁵⁵ Bundesgesetz BehiG Art.1 2013

⁵⁶ Vgl. Bohn 2014

visueller und akustischer Eigenschaften sowie spezifische Elektroinstallationen (z.B. Alarmierungssysteme oder elektrische Rollläden) und dergleichen eine wesentliche Voraussetzung. Diese können allerdings auch im Nachhinein durch z.T. geringfügige Anpassungen auf die Bedürfnisse der Mieter umgesetzt werden. Allerdings ist es vielfach angezeigt, gewisse Anpassungen bereits in der Planungsphase von Neubauten und Sanierungen zu berücksichtigen, um Kosten und Aufwendungen zu verringern, was auch das Forschungsprojekt der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) Zürich und der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen zum Thema behindertengerechtes Bauen und Vollzugsprobleme im Planungsprozess verdeutlicht.⁵⁷ Aber auch ausserhalb der Wohnung bedarf es einer Wohnumgebung, die hindernisfrei gestaltet ist und welche die für den Alltag notwendigen Dienstleistungen (wie Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke) sowie Infrastrukturen bereitstellt, damit der älteren Bevölkerung auch fern ihrer Wohnung die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht wird.

2.5.3 *Technische und bauliche Aspekte der Hindernisfreiheit*

Die Bereitschaft bei Neubauten entsprechende Anpassungen der Gebäude vorzunehmen, um mehr altersgerechten Wohnraum zu schaffen, reicht alleine nicht aus. Insbesondere im Bestand sind auch technische und bauliche Veränderungen notwendig, die ein Hemmnis darstellen können.

Typischerweise haben die Wohnbauten in der Schweiz eine lange Lebensdauer und bestehen vielfach über die von der SIA vorgegebenen Nutzungsdauern, z.B. beim Tragwerk 80 Jahre, über Generationen hinweg. Aus diesem Grund sollten Gebäude so geplant werden, dass sie über die Lebenszeit eines Menschen hinaus durch unterschiedliche Wohnmodelle genutzt werden können. Dabei stellen der Zugang und die Benutzbarkeit die wichtigsten Voraussetzungen dar. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, können Bauten nicht angepasst werden und somit keine Grundlage für hindernisfreies Wohnen bieten. Eine Architektur, die aufgrund durchdachter Planung einigen essentiellen Grundsätzen folgt, hat das Potential im Bedarfsfall leichter, schneller und kostengünstiger den geänderten Bedürfnissen angepasst zu werden.

⁵⁷ Vgl. Huber et al. 2004

Durch die Gesetze und die SIA-Norm 500 sind klare Vorschriften für die Umsetzung hindernisfreien Wohnraums gegeben. Ebenso können sich Eigentümer, Planer und Investoren entsprechender Planungshilfen bedienen. Im Hinblick auf die Kosten ist es wichtig die Hindernisfreiheit frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubeziehen. Das Konzept des hindernisfreien und anpassbaren Wohnungsbaus nach der SIA-Norm 500 gestaltet sich zweistufig. Es sieht vor, dass Wohnbauten möglichst kostenneutral hindernisfrei, d.h. ohne Stufen oder enge Gänge und Türen, gestaltet und im Bedarfsfall den Anforderungen der Bewohner angepasst werden können. Der Aspekt der Hindernisfreiheit kommt auch hinsichtlich verbesserten Komforts allen anderen Benutzergruppen zugute, z.B. mit schweren Einkäufen, Kinderwagen oder bei Umzügen. Dafür bedarf es allerdings einem Paradigmenwechsel mit dem Ziel, Wohnungen und bauliche Gegebenheiten für alle Menschen anzubieten und ihnen möglichst freie Wahl sowie grösstmögliche Selbstständigkeit und Sicherheit zu bieten, insbesondere auch dann, wenn durch das Alter Beschwerden eintreten.

Bei Neubauten oder bei Baubewilligungen aufgrund von Umnutzungen, Umbauten oder Sanierungen wird das Vorhaben auf seine Hindernisfreiheit und das Potential zur Umsetzung von Verbesserungen von den Bewilligungsbehörden geprüft, welche dann durch die zuständigen Organe vom Eigentümer erwirkt werden können.⁵⁸ Ergänzend kommt der Aspekt der Verhältnismässigkeit hinzu, der insbesondere bei Sanierungen einen gewissen Interpretationsspielraum offen lässt. Können nicht alle Hindernisse behoben werden, kann nach Absprache der Priorisierung, mit der Behörde eine Lösung erarbeitet werden, um beispielsweise nur einen Teil der Wohnungen hindernisfrei zu gestalten und kleine gezielte Anpassungen vorzunehmen.

Oberstes Ziel der Planung sollte ein Gebäudekonzept sein, welches erlaubt das Gebäude ohne Einschränkungen nutzen zu können. Dabei geht es nach Bohn⁵⁹ um einige wichtige Grundprinzipien, die beachtet werden sollten. Neben der einfachen Struktur der Bauten, z.B. durch markante architektonische Orientierungspunkte, ist auf die Ergonomie der Bauteile zu achten, wie beispielsweise die Anordnung der Küchenelemente oder die Höhe der Toilette und des Haltegriffs. Das Zwei-Sinne-Prinzip, gemäss welchem mindestens zwei Sinne angesprochen werden sollen (hören, sehen, fühlen), spielt ebenfalls eine grosse Rolle und sollte insbesondere bei Bedienelementen

⁵⁸ Vgl. Bertels 2015, S.10

⁵⁹ Vgl. Bohn 2014, S.10

und Informationen beachtet werden. Durch gute Beleuchtung und kontrastreiche Beschriftung können Menschen mit Sehschwächen ebenso wie Hörbehinderte unterstützt werden.

In einem Gebäude, das auch älteren Menschen zu genügen vermag, sind je nach Ausgangslage (Neubau oder Altbau) gewisse wichtige Punkte zu beachten und umzusetzen. Wie oben beschrieben, sollte der Neubau ebenso wie der Bestand je nach Verhältnismässigkeit möglichst viele der Anforderungen erfüllen. Bohn unterscheidet dabei minimale von erhöhten Anforderungen, die eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen.⁶⁰

Bei der Erschliessung des Hauses, im Eingangsbereich, dem Treppenhaus sowie beim Lift ist neben rutschfesten, ebenen und genug grossen Flächen (Masse variieren je nach Höhe der Anforderung) auf ausreichende Beleuchtung (min. 200 Lux, empfohlen 300 Lux) und Beschriftung zu achten. Abstellflächen für Rollstühle oder Kinderwagen sowie geeignete Materialisierung und Handläufe dienen ebenfalls der komfortableren und sichereren Benutzbarkeit. Innerhalb der Wohnung stellen Schwellen (maximal 25 mm) und adäquat angebrachte Bedienelemente (wie beispielsweise Schalter und Fenstergriffe mit einer maximalen Höhe von 1,10 m) ebenso wie die Materialien von Oberflächen wichtige Voraussetzung für die Bedienbarkeit dar. Neben der Dimension der Zimmer (mind. 14 m², Breite min. 3 m), des Korridors (mind. 1,20 m breit) und des Balkons (mind. 1,60 m tief) bedarf es bei Küchen und Bädern besonderer Anforderungen. Während die Küche (mind. 7 m² mit Wendekreis 1,40 m) neben der Funktion als Arbeitsplatz für die Selbstständigkeit im Haushalt eine wichtige Rolle spielt, ist sie auch als Aufenthaltsort von Bedeutung. Wie bei jeder Küchenplanung ist auf die Gestaltung der Arbeitsabläufe sowie eine gute Ergonomie zu achten, um neben genügend Arbeits- und Abstellfläche die Geräte gut bedienen zu können. Dabei sind Griffe an den Elementen und Drehschalter am Herd eine Erleichterung für die älteren Mieter. Neben einer pflegeleichten, vorteilhaften Materialisierung und ausreichender Beleuchtung (mind. 500 Lux) sollte die Küche so gestaltet sein, dass eine möglichst flexible Anpassung an individuelle Bedürfnisse möglich ist.

Das Bad sollte bei der Erstellung bereits eine ausreichende Grösse aufweisen (keine Dimension unter 1,80 m), da man diese Funktionen nur mit grossem Aufwand in einen

⁶⁰ Vgl. Bohn 2014, S.12-35

anderen Raum verlagern kann. Im Bad ist neben der Beleuchtung die rutschfeste Materialisierung von höchster Priorität. Neben einer bodenebenen Dusche sind Haltegriffe oder ein Duschsitz im Alter sehr wichtig. Durch geeignete Wandverstärkungen an den richtigen Stellen kann bei Bedarf ein solcher Griff problemlos nachträglich installiert werden und somit zur Sicherheit und Selbstständigkeit der betroffenen Nutzer beitragen.

Die Verantwortung für die Konzeption einer hindernisfreien Wohnung und gegebenenfalls zusätzlicher Ausstattung wird dabei meist den Architekten übertragen oder a priori gar nicht erst beachtet. Laut der Studie *Demographie und Wohnungswirtschaft* von Zimmerli und Schmidiger⁶¹ setzen sich die Hälfte der Immobilienentwickler mit dem Thema nicht auseinander oder übergeben die Verantwortung an den Planer. Dadurch bleiben die Chancen, bereits in den frühen Phasen der Planung und damit häufig auch im Bau oder der Sanierung entsprechende Vorkehrungen für eine spätere Bedarfsanpassung zu berücksichtigen, ungenutzt.

2.5.4 *Ökonomische Herausforderungen*

Neben den baulichen Herausforderungen und den technischen Kompetenzen stellen die vermeintlich hohen ökonomischen Aufwendungen ein grosses Hemmnis für die verbreitete Umsetzung dar. Die Anforderungen für hindernisfreies Bauen werden allgemein mit höheren Kosten in Verbindung gebracht, wobei die Studie im Rahmen eines Nationalfondsprojekts⁶² zum Thema behindertengerechtes Bauen und Vollzugsprobleme im Planungsprozess von Huber et al. zeigt, dass vielen Akteuren der Baubranche das genaue Ausmass der Kosten nicht bewusst ist. Die Studie zeigt jedoch auf, dass bei frühzeitiger Berücksichtigung der Hindernisfreiheit, insbesondere in der Planungsphase eines Neubaus, keine oder nur vernachlässigbare zusätzliche Kosten entstehen. Dabei entfallen die Kosten meist auf den Einbau eines Lifts, der allerdings wiederum die Vermietbarkeit und dadurch auch die Mieterträge potentiell erhöht. Damit steht diesen Zusatzkosten auch ein höherer Ertrag für den Eigentümer gegenüber.

Während sich die Kosten für hindernisfreien Wohnraum bei Neubauten auch durch Erfahrungswerte besser quantifizieren lassen, sind die Massnahmen im Bestand schwieriger zu beurteilen. Insbesondere die Mehrkosten einer hindernisfreien Sanierung

⁶¹ Vgl. Zimmerli/ Schmidiger 2016, S. 43

⁶² Vgl. Huber et al. 2004

gegenüber einer nicht hindernisfreien sind schwer zu definieren, da es unterschiedliche Eingriffstiefen und Grade der Hindernisfreiheit gibt. Die Studie im Rahmen des oben genannten Nationalfondsprojekts⁶³ und das Forschungsprojekt des deutschen Bundesministeriums zum Thema Wohnen im Alter⁶⁴ erlauben eine Einschätzung der Grössenordnung der Kosten. Anhand eines Kostenvergleichs zeigt das Forschungsprojekt, dass die Zusatzkosten für die Gesamtsanierung unter Berücksichtigung der Hindernisfreiheit (beinhaltet den Einbau eines Lifts) bei 20-30 % liegen, wobei der Lift alleine ca. 80 % dieser Mehrkosten verursacht. Ein weiterer Mehraufwand von ca. 20 % gegenüber einer Standardsanierung ergibt sich bei einer zusätzlichen Anpassung der Bäder.

Diese Zahlen werden auch durch die Studie des Nationalfondsprojekts bestätigt, bei der die gesamten Mehrkosten bei 20 % liegen und der Kostenanteil für den Zugang und die vertikale Erschliessung mit 83 % beziffert wird. Die Studie betrachtet allerdings Wohnbauten und öffentliche Bauten und zeigt dadurch ein differenzierteres Bild.

Daraus ergibt sich bei Wohnbauten eine leichte Verschiebung der Zahlen. Während sich der Kostenanteil für die vertikale Erschliessung auf 72 % beläuft, fallen 21 % auf sanitäre Bereiche und 6 % auf Türöffnungen.

Die Studie zeigt ausserdem, dass die Zusatzkosten für die Erstellung hindernisfreien Wohnraums bei Neubauten mit der Grösse des Gebäudes korrelieren. Je nach Erstellungskosten liegen diese für Gebäude bis CHF 5 Mio. bei 3.4 % und erst ab einer Bausumme von über CHF 15 Mio. bei 1.6 %. Grund dafür ist die Struktur der Wohnbauten, bei der oft nur zwei bis drei Wohnungen pro Geschoss mit dem Lift erschlossen werden können. Hinzu kommen Sanitärbereiche und Aussenräume, die schwellenlos erschlossen sein müssen. Hinsichtlich der Grösse des Gebäudes zeigen sich auch bei den Zusatzkosten für Anpassungen im Bestand ähnliche Skaleneffekte, wobei die Mehrkosten bei Sanierungen von Wohnbauten mit über CHF 15 Mio. bereits bei 4 % und diejenigen mit Baukosten bis CHF 5 Mio. noch bei 7 % liegen. Damit wird deutlich, dass eine nachträgliche Anpassung im Bestand ungefähr doppelt so teuer ist wie die Mehrkosten bei Neubauten.

⁶³ Vgl. Huber et al. 2004

⁶⁴ Vgl. Kremer-Preiß 2011

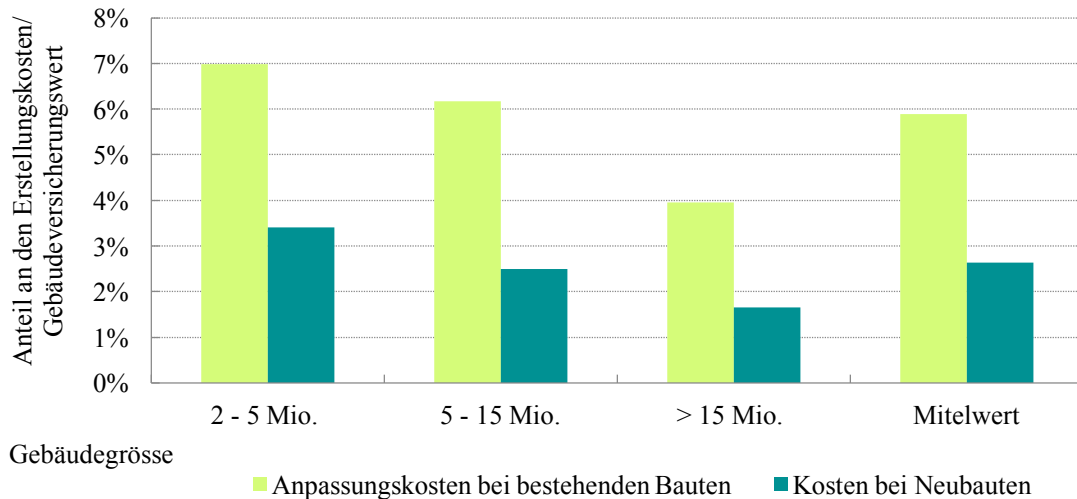


Abbildung 7: Anteil der Kosten für Hindernisfreiheit bei Wohngebäuden, vgl. Huber et al. 2004, S. 31

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der hindernisfreien Ausgestaltung von Neubauten sind die sogenannten Wahrnehmungshilfen. Diese bieten durch erhöhte Kontraste oder akustische Signalisation Erleichterung für Seh- und Hörbehinderte wie auch für viele ältere Menschen. Der Anteil der Kosten für deren Umsetzung ist minimal und beträgt lediglich 1 % der Mehrkosten, was ca. 0.3 % der gesamten Erstellungskosten entspricht⁶⁵. Aufgrund des geringen Mehraufwandes sowie des grossen Nutzens sind diese Aspekte unbedingt in der Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

Die Studie geht weiter davon aus, dass sich die oben aufgeführten Zusatzkosten mit den Jahren immer weiter verringern werden, da der Gebäudebestand zunehmend hindernisfrei umgebaut werden wird, wodurch intelligente architektonische Lösungen weiterentwickelt werden und der Anspruch der Bevölkerung an Komfort weiter steigen wird.

Fraglich ist jedoch, ob, wie und durch wen die bis dahin erforderlichen Mehrinvestitionen getragen werden können. Folgende Szenarien, welche keinen Eingriff des Gesetzgebers benötigen, sind dabei denkbar. Einerseits würde eine erhöhte Nachfrage nach hindernisfreiem Wohnraum, insbesondere durch kaufkräftigere Mieter, eine Erhöhung der Mieten für Wohnungen mit diesen spezifischen Eigenschaften ermöglichen. Dies würde automatisch zu einer Anpassung auf der Angebotsseite führen, da die Investitionskosten auf die Mieten überwälzt werden können. Andererseits könnte bei einer Substitution von Mietwohnungen durch Eigentumswohnungen oder bei einem

⁶⁵ Vgl. Huber et al. 2004 S. 48

Überangebot von Mietwohnungen ein Leerstand von konventionellen Wohnungen entstehen, der nur verringert werden kann, indem der Vermieter für den Mieter kostenneutrale, hindernisfreie Anpassungen ausführt. Für den Fall, dass durch die oben genannten Szenarien nicht das benötigte Angebot bereitgestellt werden kann, benötigt es strengere gesetzlichen Auflagen oder eine finanzielle oder ökonomische Kompensation, z.B. durch Fördergelder oder Ausnutzungsboni, der Investoren durch die öffentliche Hand.

2.5.5 Fördermassnahmen für die Bereitstellung hindernisfreier Bauten

Subventionen und Fördergelder sind zweckgebundene finanzielle Unterstützungen, die das Ziel haben positive externe Effekte zu internalisieren. Derzeit wird hindernisfreier Wohnraum, im Gegensatz zu anderen Ländern, wie beispielsweise Deutschland⁶⁶, nicht monetär gefördert. Dennoch gibt es in der Schweiz zu anderen Themenbereichen Förderprogramme, die beispielhaft für ein etwaiges hindernisfreies Förderprogramm sein könnten.

Ein sehr bekanntes Programm ist das der Energie Schweiz, welches das Ziel hat die Energieeffizienz zu erhöhen und den Anteil erneuerbarer Energien zu steigern. Die Massnahmen betreffen Bereiche wie beispielsweise Gebäude, aber auch Mobilität sowie Gemeinden und Städte.

Der Bund und die Kantone fördern durch das 2010 entwickelte Gebäudeprogramm energieeffiziente Sanierungen und die Verwendung von erneuerbare Energien in Gebäuden. Zum einen wird die energieeffiziente Sanierung der Gebäudehülle gefördert, zum anderen gibt es in vielen Kantonen unterschiedliche Programme zur Förderung regenerativer Energiequellen und zur Optimierung der Gebäudetechnik, wie beispielsweise den Einbau einer Wärmepumpe oder einer Solaranlage. Dabei müssen Anträge vorgängig genehmigt werden, und die Fördergelder werden erst nach der Umsetzung und Einreichung der dokumentierten Massnahmen ausgezahlt. Durch diese Fördergelder sowie den Imagewechsel in der Bevölkerung treffen Bauwirtschaft und Bauherren zunehmend und bewusst Entscheidungen für den Einsatz nachhaltiger Bauweisen und die energieeffiziente Sanierung. Hierdurch soll eine kontinuierliche Erneuerung des

⁶⁶ KfW Förderprogramm Altersgerecht Umbauen

Gebäudebestandes in der Schweiz unter Berücksichtigung der erklärten Ziele stattfinden.

Neben diesem Ansatz, der auch auf die Förderung von hindernisfreiem Wohnraum übertragen werden könnte, könnten auch Städte und Gemeinden die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum zusätzlich unterstützen.

Beispielsweise werden bei Arealüberbauungen, die mindestens dem Minergie-Standard entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % übertreffen, heute bereits vielfach Ausnützungsboni gewährt. Dies wäre neben Arealüberbauungen ebenfalls bei Regelbauten, die hindernisfrei geplant und umgesetzt werden, möglich. Teilweise wird dies bereits heute angewendet, wie im Kanton Nidwalden, wo der Gemeinderat für hindernisfreies Bauen bezüglich der Bauziffern einen Bonus gewähren kann. Somit kann die Gemeinde durch Umzonung oder Verdichtung aktiv auf die Bereitstellung von entsprechendem hindernisfreiem Wohnraum und damit indirekt auf die Auswirkungen des demographischen Wandels reagieren.

2.5.6 *Information und Wissen der Marktteilnehmer*

Die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum erfordert hinsichtlich des Nachfrage- und Angebotsverhaltens von den Akteuren einen gewissen Kenntnisstand. Dabei sind neben den gesetzlichen Anforderungen, welche erfüllt werden müssen, auch das Wissen um den Nutzen von grosser Bedeutung. Die Studie von Zimmerli und Schmidiger⁶⁷, sowie die Studie von Matter et al.⁶⁸ zeigen, dass den verschiedenen Akteuren zum Teil das Wissen fehlt oder dieses Wissen nicht verarbeitet und entsprechend umgesetzt wird. Wie in den vorgängigen Kapiteln beschrieben, mangelt es sowohl an dem Bewusstsein um die Bedeutung hindernisfreien Wohnraums als auch an den Kenntnissen zu möglichen technischen und baulichen Anpassungen sowie den daraus entstehenden Kosten.

Die Studie⁶⁹ von Matter et al. zeigt, dass hindernisfreies Bauen grundsätzlich allerdings nicht an der technischen Machbarkeit scheitern muss. Die Studie verdeutlicht anhand von den typischen Wohnbauten der Stadt Basel exemplarische Lösungen auf, die bereits

⁶⁷ Vgl. Zimmerli/ Schmidiger 2016

⁶⁸ Vgl. Matter et al. 2015

⁶⁹ Vgl. Matter et al. 2015

seit Jahren Anwendung im Umbau finden und auf ähnliche Bautypen angewendet werden können. Obgleich die Kosten beim Umbau die Entscheidungen eines Investors für die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum beeinflussen, kann dieses Argument aufgrund der geringen Mehrkosten bei Neubauten kaum gelten. Insbesondere durch das seit 2004 in Kraft getretene Behindertengleichstellungsgesetz liegen die Mängel hauptsächlich in der Umsetzung und der fehlenden systematischen Ausführungskontrolle. Dabei sind die Planer, Bauherren, Fachspezialisten und Behörden von grosser Relevanz. Durch ihr Wissen können andere Akteure der Baubranche für das Thema sensibilisiert und Betroffene informiert werden.

Der zweite Teil der Studie im Rahmen des oben genannten Nationalfondsprojekts⁷⁰ zum Thema behindertengerechtes Bauen und Vollzugsprobleme im Planungsprozess untersucht die psychologischen Faktoren, die dafür verantwortlich sind, dass in der Schweiz Barrieren – und somit die Missachtung baulicher Bedürfnisse behinderter Menschen – die Regel und nicht die Ausnahme sind. Dabei werden explizit architektonische Hemmnisse untersucht.

Die Studie der Hochschule Luzern⁷¹, welche durch die Betrachtung der Angebots- und Nachfrageseite Fehleinschätzungen und Potentiale aufdeckt, untermauert die Ergebnisse. Sie zeigt auf, dass es sowohl bei Architekten als auch bei Behörden und Bauherren Lücken hinsichtlich der Wissensvermittlung und der Kenntnisse von Kosten und gesetzlichen Grundlagen gibt.

Nur etwa die Hälfte der Befragten konnte die durch hindernisfreies Bauen entstehenden Mehrkosten richtig einschätzen, während die andere Hälfte die Kosten überschätzte. Die Konsequenz der überhöhten Kostenschätzung auf Planer- und Bauherrenseite ist eine Zurückhaltung bei der Umsetzung. Auch bei den Baubehörden sind Kosteneinschätzungen wichtig, damit die Verhältnismässigkeit, mit der Anpassungen vom Bauherren erwirkt werden können, richtig eingeschätzt wird. Es zeigte sich, dass ein Drittel der befragten Personen innerhalb der Baubehörden keine explizite Aussage zu einer Einschätzung der Zusatzkosten machen konnte. Die Folge einer Überschätzung der Kosten ist damit häufig eine falsche Einschätzung der Verhältnismässigkeit, wodurch entsprechende Interventionen verhindert werden. Vor diesem Hintergrund ist die Aufklärung über die Kosten, die durch hindernisfreies Bauen entstehen, von grosser

⁷⁰ Vgl. Siegrist/ Manser/ Gutscher 2004

⁷¹ Vgl. Zimmerli/ Schmidiger 2016

Wichtigkeit. Insbesondere bei Behörden und Planern sollte das Thema vertieft werden, damit diese Bauherren und andere Akteure der Immobilienbranche besser beraten können.

Bei der Frage, ob die Entwickler, Investoren und Eigentümer bei Neu- und Umbauten Standards für hindernisfreies Bauen anwenden, gaben fast ein Drittel der Befragten⁷² an keine der heutigen Standards anzuwenden. Die Autoren der Studie vermuten, dass es sich bei diesen Standards um erhöhte Anforderungen in Bezug auf die gesetzlich vorgeschriebene SIA-Norm 500 handelt. Erhöhte Standards, wie beispielsweise die Planungsrichtlinien von Felix Bohn, werden nur von einer Minderheit der Befragten angewendet. Die Studie des Nationalfondsprojekts⁷³ deutet an, dass es ein Vollzugsproblem der gesetzlichen Vorschriften gibt, welches es zu beheben gilt. Denn auch bei Bauten, die nach der Einführung des Behindertengleichstellungsgesetzes gebaut wurden, bestehen Mängel, die darauf hindeuten, dass entweder der Planer die gesetzlichen Vorgaben nicht beachtet hat oder die Behörden die gesetzlichen Vorgaben nicht ordentlich vollzogen haben.

Hinsichtlich des Wissensstands geben Architekturbüros an, über ausreichend Informationen zu hindernisfreiem Bauen zu verfügen und es auch zu nutzen, allerdings wird in der Konsequenz hieraus nicht automatisch hindernisfrei gebaut. Aus der Befragung von Investoren, Eigentümern und Liegenschaftsverwaltern der Hochschule Luzern⁷⁴ geht hervor, dass die Angebotsseite zum Teil falsche Annahmen bezüglich der Zielgruppe der Pensionierten trifft. Sie unterschätzen die lebensstilorientierten und sicherheitsrelevanten Wohnaspekte ihrer Kunden, was dazu führen kann, dass das Angebot an der Nachfrage vorbei entwickelt wird. Ein Grossteil der Investoren besitzt nicht einmal statistische oder nur annähernd systematisch aufbereitete Daten zum Alter und der Haushaltszusammensetzung ihrer Mieter. Es kann also nur eine Minderheit der Verwalter einen möglichen Handlungsbedarf überhaupt empirisch validieren.⁷⁵

Letztlich wird hindernisfreies Bauen erst durch ein Umdenken der Akteure der Immobilienbranche möglich. Die Befragten⁷⁶ sehen hindernisfreies Bauen als „Zusatz-

⁷² Vgl. Zimmerli/ Schmidiger 2016, S. 41

⁷³ Vgl. Siegrist/ Manser/ Gutscher 2004

⁷⁴ Vgl. Zimmerli/ Schmidiger 2016, S.19

⁷⁵ Vgl. Zimmerli/ Schmidiger 2016, S. 45

⁷⁶ Vgl. Siegrist/ Manser/ Gutscher 2004, S. 59

massnahme“, welche durch lästige Speziallösungen, wie beispielsweise einen Hintereingang für Rollstuhlfahrer, in die Architektur integriert werden muss. Das Verständnis, dass Architektur dafür verantwortlich ist Gebäude zu erschaffen, welche für alle unterschiedlichen Benutzergruppen zugänglich sind, ist derzeit noch nicht erreicht.

2.5.7 *Zertifizierung und Image in der Gesellschaft*

Um die Hindernisfreiheit von Bauten und Wohnungen besser bestimmen und kategorisieren zu können, kann eine Zertifizierung oder ein Label, ähnlich des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK), ein guter Indikator sein. Dies könnte insbesondere weniger versierten Nutzern bei der Suche nach geeignetem Wohnraum behilflich sein.

Einen Weg in diese Richtung geht das zu diesem Zweck im Jahr 2013 vom Verein LEA – „Living Every Age“ gegründete Label. Das „weltweit erste Label zur Bewertung und Zertifizierung von Wohnungen für Menschen mit körperlichen Einschränkungen“⁷⁷ wird dabei von unterschiedlichen Unternehmen, Verbänden und Institutionen unterstützt.

Der Leitgedanke des Labels besteht darin, Wohnungen in Neubau- und Bestandsbauten hindernisfrei und generationengerecht zu planen oder anzupassen. Derzeit gibt es, wie in Kapitel 2.5.2 beschrieben, bereits Gesetze, Normen und Planungsrichtlinien. Leider werden diese teilweise nicht konsequent eingehalten, nur unzureichend umgesetzt oder sind vom Gesetzgeber nicht verbindlich vorgeschrieben.

Im Rahmen der Überprüfung durch eine unabhängige Stelle werden die Kriterien durch eine Software geprüft und kategorisiert. Dabei können verschiedene Wohnungen innerhalb eines Gebäudes unterschiedlich zertifiziert werden. Dies bringt aus Sicht der Entwickler den Vorteil, dass nicht jede Wohnung in einem Gebäude dem Anspruch hindernisfrei und altersgerecht zu sein genügen muss. Die Eigentümer können durch diese systematisch aufgebaute und kontrollierte Klassifizierung dahingehend profitieren, dass sie bei der Vermietung und bezüglich der Nachhaltigkeit des Gebäudes einen Mehrwert generieren, der ihnen Wettbewerbsvorteile auf dem Markt sichert. Auf der Seite der Mieter sehen die Entwickler wiederum die Möglichkeit durch die Kategorisierung in verschiedene Klassen eine hindernisfreie oder altersgerechte Wohnung zu finden, die ihren Anforderungen und Ansprüchen auch tatsächlich gerecht wird, indem

⁷⁷ Vgl. LEA-Label, Vereinsporträt im Jahrbuch Nachhaltiges Bauen Schweiz 2016

sie auf eine urheberrechtlich geschützte Marke vertrauen können. Allerdings betrachtet das Label hauptsächlich bauliche Massnahmen und lässt soziale Aspekte sowie räumliche Zusammenhänge, welche die Möglichkeit von Dienstleistungen bieten, die wiederum für ältere Menschen ebenso wichtig sind, ausser Acht.

Das Zertifikat könnte, ähnlich wie die Labels zu energiesparenden Bauweisen, ein wichtiger Schritt sein, um eine Vereinheitlichung bzw. eine Qualitätssicherung herbeizuführen, welche innerhalb der Schweiz eine Steigerung der Transparenz und Akzeptanz und somit eine Veränderung in der Gesellschaft bewirken kann. Allerdings ist dies nur ein Anfang.

Grundsätzlich sollten schon aufgrund der Menschenrechte keine Menschen ausgegrenzt werden. Theoretisch sowie moralisch besteht dagegen kaum ein Einwand, doch stellt man gerade bei Bauten immer noch grosse Barrieren fest, die eine vollständige Partizipation der Betroffenen unmöglich machen.

Aus der Studie im Rahmen des Nationalfondsprojekts⁷⁸ geht hervor, dass die Frage, warum es so viele architektonische Barrieren gibt, in der Sozialforschung kaum untersucht wurde. Dabei sind unterschiedliche Motive von Relevanz. Einerseits erkennt die Gesellschaft das Problem der Ausgrenzung zu wenig, andererseits fehlt das Wissen hinsichtlich der Massnahmen für eine Integration und der daraus entstehenden Kosten.

Diese Hemmnisse der Gesellschaft können nur mit Wissen und Information zum Thema überwunden werden. Die Stadt Bern beispielsweise widmet sich diesem Thema in einem Massnahmenpapier zum hindernisfreien Wohnraum, indem sie Informationsveranstaltungen für Eigentümer, Verwaltungen, Planer und Investoren anbietet, um diese für das Thema zu sensibilisieren. Ein Newsletter soll ebenfalls auf das Thema hinweisen und weitere Beratungsstellen aufzeigen. Die Baubehörden werden aufgefordert stärker auf die Vorteile hinzuweisen und sollten allenfalls beratend wirken. Des Weiteren sollen hindernisfreie Wohnungen auch explizit auf Plattformen für ältere Mieter angeboten werden.

⁷⁸ Vgl. Siegrist/ Manser/ Gutscher 2004

3 Methodik

3.1 Hypothesen zur Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum

Nach den in der Einleitung formulierten Forschungsfragen und dem theoretischen Fundament, welches in Kapitel 2 erarbeitet wurde, werden im Folgenden Hypothesen aufgestellt, welche als Leitfaden für die weitere Analyse dienen. Dabei wurde darauf geachtet, dass diese wissenschaftlichen Hypothesen logisch bzw. widerspruchsfrei, falsifizierbar und empirisch überprüfbar sind.⁷⁹ Die Hypothesen liefern somit mögliche Erklärungen für Ergebniszusammenhänge, die nach der Überprüfung bestätigt, also verifiziert, oder widerlegt und damit falsifiziert werden sollen.

Folgende Hypothesen sollen untersucht werden.

- I. Durch die Zahlen des BFS zur Alterung der Gesellschaft lässt sich eine Nachfrage an hindernisfreiem Wohnraum prognostizieren, die durch den derzeitigen Immobilienbestand nicht gedeckt werden kann.
- II. Die bestehenden Gesetze und Normen sowie deren Umsetzung führen dazu, dass dem Wohnungsmarkt durch Neubau- und Sanierungstätigkeit genug hindernisfreier Wohnraum zugeführt wird.
- III. Wenn die Anbieter nicht ausreichend hindernisfreien Wohnraum zur Verfügung stellen, sollte der Staat durch die Bereitstellung von Fördermassnahmen den Bau von hindernisfreiem Wohnraum unterstützen.
- IV. Das Wissen um die Alterung der Gesellschaft führt zu einer Sensibilisierung der Akteure und dem Anspruch einen erhöhten Wissensstand zum Thema hindernisfreien Wohnraums zu erlangen.
- V. Der demographische Wandel und die damit verbundene Alterung der Gesellschaft führen zu einer Anpassung der Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien der Immobilieneigentümer.
- VI. Durch einen Imagewandel in der Gesellschaft und der damit verbundenen Tendenz zur Anpassung von Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien in der Immobilienbranche wird hindernisfreier Wohnraum von einer Speziallösung zum Standard.

⁷⁹ Vgl. Opp 1976, S. 214

3.2 Methodisches Vorgehen

Für die Beantwortung der im Rahmen dieser Arbeit genannten Forschungsfragen wurde die Methodik der Experteninterviews gewählt. Die Grundlage hierfür ist der theoretische Teil, der auf unterschiedlichen, bereits zum Thema existierenden Datenquellen beruht. Durch die qualitative Forschung werden im Unterschied zu quantitativen Forschung keine standardisierten Daten erhoben, sondern kontextbezogene Einzelfälle aufgezeigt, deren typische Eigenschaften herausgearbeitet und analysiert werden. Dabei sollen die über den Sachverhalt aufgestellten Hypothesen während der Untersuchung ständig hinterfragt und weiterentwickelt werden. Die qualitative Forschung eignet sich aus diesem Grund einerseits zur Ursachenforschung und Ideengenerierung und andererseits, um Vorschläge für Verbesserungen zu sammeln.

Aufgrund der Fragestellungen wurden Experteninterviews vorbereitet. Dies erfolgte zunächst anhand von explorativen Gesprächen und Telefoninterviews mit Architekten, Verwaltungen, Behörden, Vertretern der Verbände sowie Fachspezialisten, die zu diesem Themenbereich bereits geforscht und publiziert haben. Diese Gespräche wurden nicht aufgezeichnet und dienen in erster Linie der Vorbereitung auf die Gespräche mit den ausgewählten Akteuren und zur Ermittlung von deren Kompetenzen. Anhand der Gespräche und der daraus resultierenden Ergebnisse wurden die Akteure – als typische Vertreter ihrer Spezialgebiete – so festgelegt, dass sie eine Stichprobe ergeben, die aussagekräftige Informationen liefern kann.

Durch die subjektive Sicht der ausgewählten Gesprächspartner bezüglich des zu erforschenden Themas können Aussagen über das Verhalten gemacht, Zusammenhänge besser erfasst und verstanden sowie Massnahmen abgeleitet werden.

Die Daten und Erkenntnisse aus den Experteninterviews vermögen jedoch nie das ganze Spektrum abzudecken, sondern dienen dazu interessante und aussagekräftige Bereiche aufzuspüren und diese durch eine Auswahl prioritärer Fragen vertieft zu betrachten.

3.3 Auswahl der Gesprächspartner

Die Auswahl der Gesprächspartner erfolgte aufgrund der in Kapitel 2.3 beschriebenen Akteure der Immobilienbranche sowie unter Einbezug der vorgängig durchgeführten Gespräche in Anlehnung an das „theoretische Sampling“ nach Strauss und Corbin⁸⁰. Dabei wurden die Akteure nach Merkmalen, wie beispielsweise Art und Grösse der Organisation, in einem Samplingraster aufgeteilt und ausgewählt. Es geht also nicht um Repräsentativität einer grossen Menge, sondern um typische Fälle, im Sinne der Repräsentation, die aufgezeigt werden sollen.⁸¹ Es wurde angestrebt die unterschiedlichen subjektiven Blickwinkel der Interviewpartner so zu vereinen, dass diese die in der Praxis vorhandene Bandbreite an Meinungen exemplarisch abzubilden vermögen und sich die Ergebnisse und Aussagen anschliessend interpretieren und vergleichen liessen.

Die elf Experten, die zwischen dem 23. Juni und 19. Juli befragt wurden, wurden so ausgewählt, dass sie aufgrund ihrer Tätigkeit, Erfahrung und Ausbildung Zugang und Wissen zu diesem Thema besitzen und innerhalb ihrer Organisation eine Stellung innehaben, die es erlaubt Entscheidungsprozesse mitzugestalten und selbst einschätzen zu können.

Grundsätzlich wurde darauf geachtet, dass Anbieter angesprochen wurden, die sich mit dem Thema hindernisfreies Bauen oder Wohnen im Alter befasst haben und dadurch in den Portfolios teilweise Immobilien mit Spezialausrichtung besitzen. Im Laufe der Gespräche stellte sich jedoch heraus, dass Institutionen, die eine ausschliesslich auf die Zielgruppe von behinderten oder älteren Menschen spezialisierte Ausrichtung verfolgen, keine repräsentative Interessensgruppe der vorliegenden Arbeit sind.

Bei den gemeinnützigen Anbietern wurde zudem darauf geachtet, dass neben zwei Genossenschaften auch eine Stiftung und die öffentliche Hand interviewt werden konnten. Hierbei ist darauf zu achten, dass es sich bei der Stiftung nicht direkt um einen Anbieter von Wohnungen handelt. Vielmehr fördern sie zukunftsfähige Lösungen mit finanziellen Beiträgen. Die Experten der kommerziellen Anbieter wurden aufgrund der verschiedenen Anlageformen ihres angelegten Vermögens ausgesucht. Unter den

⁸⁰ Vgl. Truschkat/ Kaiser-Belz/ Volkmann 2011, S.354

⁸¹ Vgl. Lamnek 2005, S. 386

Befragten befinden sich Vertreter von Pensionskassen, Anbieter von Immobilienfonds sowie Aktien- und Immobiliengesellschaften. Ferner wurden zwei Gespräche mit Fachspezialisten geführt, die neben der Anbieterseite zu einer technisch und nutzerorientierten Perspektive zum Thema beitragen konnten.

Typus	Abkürzung	Datum
Gemeinnützige Anbieter		
Wohnbaugenossenschaft	GA I	15.07.16
Wohnbaugenossenschaft	GA II	05.07.16
Öffentliche Hand	GA III	05.07.16
Stiftung	GA IV	23.06.16
Kommerzielle Anbieter		
Anlagestiftung	KA I	23.07.16
Anbieter von Immobilienfonds	KA II	08.07.16
Aktiengesellschaft	KA III	24.06.16
Immobilien-gesellschaft	KA IV & KA V	08.07.16
Fachspezialisten		
Fachspezialist	FS I	23.06.16
Fachspezialist	FS II	28.06.16

Tabelle 1: Auswahl der Experten und Datum der Interviews

3.4 Struktur der Interviews

Die Experteninterviews wurden anhand von Leitfadengesprächen geführt, die den Experten vorgängig zugesendet wurden. Dabei handelt es sich um eine teilstandardisierte Befragung mit einer Grundstruktur an Fragen, die jeweils allen Gesprächspartnern gestellt wurden, und abweichenden Fragen, die an die unterschiedlichen Akteure angepasst wurden – je nachdem, ob sie Anbieter oder Fachspezialisten waren (siehe Anhang). Durch die offene Befragungsmethode konnten die subjektiven Meinungen und das jeweilige Wissen der Befragten direkt in das Gespräch integriert und gegebenenfalls vertieft werden. Die Interviews wurden meist am Arbeitsort des Befragten durchgeführt. Nach einer kurzen Einleitung in das Thema wurden situativ der Ablauf des Interviews und dessen Aufbau besprochen. Dabei gliederte sich das Gespräch in fünf Teile:

Teil 1 bildete die Grundlage des Gesprächs, indem Informationen zum Gesprächspartner sowie dessen Organisation abgefragt wurden. Ausserdem half dieser Abschnitt dabei den Interviewpartner im Vergleich zu den anderen Experten einzuordnen.

Im zweiten Teil wurde die allgemeine Einschätzung des Marktes hinsichtlich Angebot und Nachfrage unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der damit einhergehenden fortschreitenden Alterung diskutiert.

Teil 3 diente der Erfassung des Kenntnisstandes hinsichtlich der Kosten und der Normen sowie der Einschätzung des Handlungsbedarfs bei den Gesprächspartnern.

Der vierte Teil wurde nur den Experten mit direktem Immobilienbestand und nicht den Fachspezialisten gestellt und thematisiert den Umgang mit dem eigenen Immobilienbestand hinsichtlich der Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum.

Im fünften Teil wurden anschliessend die Anreize und Hemmnisse direkt abgefragt, bevor die Experten die Möglichkeit hatten für sie offene Punkte anzusprechen oder allenfalls eigene wichtige Fragen zu ergänzen, die bis dahin unerwähnt geblieben waren.

Neben der Möglichkeit der Begehung einer speziell für die Bedürfnisse von Behinderten und Alten konzipierten Siedlung stellten die meisten Gesprächspartner Dokumentationen zu ihren Organisationen zur Verfügung, welche ebenfalls zur Information und Auswertung der Daten beigetragen haben.

3.5 Auswertung der Expertengespräche

Die Gespräche wurden auf Tonband aufgezeichnet. Während des Gesprächs wurden Stichworte schriftlich festgehalten und nach dem Gespräch teilweise durch kurze Kontextinformation ergänzt. Die einzelnen Fragen bilden die Grundlage, um die in Kapitel 3.1 aufgestellten Hypothesen falsifizieren oder verifizieren zu können.

Dabei sind die Fragen des zweiten Teils, d.h. der allgemeinen Einschätzung des Marktes, die Basis für die erste Hypothese. Die zweite und dritte Hypothese leitet sich aus den ersten vier Fragen des dritten Teils ab, während die fünf weiteren Fragen des dritten Teils die Grundlage der vierten Hypothese bilden. Die Fragen des vierten Teils dienen der Beantwortung der fünften Hypothese und die sechste Hypothese stützt sich auf die Frage 22. Die Fragen 19 bis 21 sind keiner Hypothese direkt zugewiesen, da sie als Abschluss die Anreize und Hemmnisse der Immobilienbranche nochmals direkt abfragen, was bei den meisten Gesprächen genutzt wurde, um eine zusammenfassende Rekapitulation der vorhergegangenen Antworten zu geben.

Die Auswertung (siehe Anhang) erfolgte aufgrund des deskriptiven Charakters der Interviews anhand einer bandbasierten Analyse, d.h. einer selektiven Transkription. Dabei wurden die Tonbandaufnahmen abgehört und filtrierte und nur die Äußerungen der Experten verschriftlicht, die für das Thema relevant sind. Dadurch wurden einzelne Teile des Originaltexts herausgearbeitet, sowie weitere Inhalte paraphrasiert und andere, die nicht von Bedeutung sind, vernachlässigt. Die für die Hypothesen entscheidenden Kernaussagen wurden gesammelt und in den Ergebnissen zusammengefasst.

4 Darstellung der Ergebnisse

Im folgenden Kapitel werden die Hypothesen jeweils kurz beschrieben und die Befragungsergebnisse dargelegt. In der Schlussbetrachtung folgen das Fazit und die entsprechende Diskussion.

4.1 Hypothese I: Veränderung der Nachfrage und deren Auswirkung

Die Prognosen des Bundesamtes für Statistik zeigen, wie in Kapitel 2.1 beschrieben, ein klares Bild bezüglich der demographischen Entwicklung in der Schweiz. Dabei handelt es sich allerdings mehr um eine quantitative Vorhersage im Sinne einer Anzahl von alten Menschen und nicht um eine qualitative Vorhersage der Konstitution dieser alten Menschen. Aus den Prognosen geht hervor, dass die Bevölkerung älter wird und dass die Alten gesünder und länger selbstständig sind. Doch die spezifischen Anforderungen der Menschen an die bauliche Substanz sowie den genauen Bedarf an Hilfestellungen und Pflege vermögen die Statistiken nicht aufzuzeigen.

Die Thematik der Nachfrage bezieht automatisch das Angebot mit ein. Dabei ist es aufgrund der mangelnden Datenlage und der Definition von hindernisfreiem Wohnraum schwer eine genaue Prognose des vorhandenen und zukünftigen Angebots zu geben. Es stellt sich die Frage, ob aus Sicht der Experten ein Bedarf besteht, der heute und in Zukunft gedeckt werden kann, und warum diese Nachfrage nicht bedient wird. Darüber hinaus ist zu hinterfragen, auf welche Daten sich der Bedarf stützt und ob der Markt funktionsfähig ist – also ob sich Angebot und Nachfrage finden. Daraus leitet sich folgende Hypothese ab.

Durch die Zahlen des BFS zur Alterung der Gesellschaft lässt sich eine Nachfrage an hindernisfreiem Wohnraum prognostizieren, die durch den derzeitigen Immobilienbestand nicht gedeckt werden kann.

Sämtliche Akteure bewerten das derzeitige Angebot an hindernisfreiem Wohnraum als unzureichend, wobei sich, unter anderem aus der Sicht von GA IV, durchaus „seit der Einführung des BehiG schon einiges verbessert hat“. Grundsätzlich bewerten die Befragten die Neubauten als hindernisfrei und sehen insbesondere im Umgang mit dem Bestand ein Problem. So ist die Meinung sämtlicher Anbieter, ebenso wie die von FS I,

dass „der Neubau [ist] tendenziell schon hindernisfrei, im Bestand jedoch vieles noch nicht“ hindernisfrei ist.

„Das BehiG wurde eingeführt, weil in jedem Kanton ein anderes Baugesetz herrscht“, wodurch man versucht hat „das hindernisfreie Bauen über die Gleichstellung einzuführen“, so FS II. Dadurch werden die Eigentümer verpflichtet Gebäude ab acht Wohnungen hindernisfrei umzusetzen. Allerdings hat dies zur Folge, dass in manchen Kantonen durch den entsprechend hohen Schwellenwert (d.h. Anzahl an Wohnungen) viele Gebäude nicht erfassen werden.

Einige der Gesprächspartner leiten den Bestand überschlagsmässig über das Alter der Bestandsbauten und der Neubautätigkeit ab. GA II gibt an, dass diese Zahl schätzungsweise im „einstelligen Prozentbereich bei 3-4 %“ liegt.

GA II spricht ähnlich wie auch KA II ausserdem die Problematik einer „ineffizienten Allokation von Wohnraum“ an. Diese entsteht durch eine grosse Anzahl älterer Personen, welche für sich zu viel Wohnfläche beanspruchen – sei es durch die alleinige Nutzung von Einfamilienhäusern oder grossen Wohnungen – wodurch wiederum Familien Schwierigkeiten haben ausreichenden Wohnraum zu finden. Die Ursache für diese Problematik ist dabei oft in den Mietniveaus zu finden, denn „wenn man in einer grossen Wohnung günstig wohnt, zieht man nicht in eine kleinere, teurere, das ist auch ein Problem“ so FS II.

Es wird deutlich, dass durch den demographischen Wandel eine erhöhte Nachfrage besteht, die sich weiter verschärfen wird. Für die meisten der befragten Anbieter, wie unter anderem KA II, stellt die „dynamische und garantierte Nachfrage“, d.h. eine Nachfrage die räumlich variiert, aber aus seiner Sicht definitiv gegeben ist, ein attraktives Marktsegment dar. KA III ist bezüglich des Bedarfs an hindernisfreiem Wohnraum der Ansicht, dass man sich „durchmogelt, wenn man den Bedarf verkennt“, während FS II die Marktsituation folgendermassen einschätzt: „Man bringt, mindestens in den grossen Agglomerationen, jede Wohnung zu allen Konditionen weg- da ist kein Druck da“ spezielle Anpassungen über das Mindestmass hinaus auszuführen.

Daneben gibt GA II Folgendes zu bedenken: Obwohl die „Die Nachfrage ist statistisch, [bzw.] demographisch enorm gegeben. Das heisst aber nicht, dass man die ganze Schweiz abreissen muss und nach den neusten Normen neu bauen muss, es gibt eine gewisse Elastizität.“ Neben den vielen älteren Menschen, die ohne Probleme in einer Wohnung leben, die nicht hindernisfrei ist, suchen zahlreiche Bewohner den Fehler bei

sich und schränken dadurch ihren Alltag enorm ein, um in ihrer Wohnung bleiben zu können. Es ist daher laut FS II „schwierig zu sagen, denn einerseits ist die Frage: Wo ist der Anfang vom Bedarf? Wenn man Schwierigkeiten hat die Treppe hoch zu kommen oder wenn man es nicht mehr schafft?“ Doch der „Bedarf an Flexibilität, [...] Wohnungen für alle Lebenslagen (alt oder mit gebrochenem Bein) zu haben, ist gross.“

Ebenfalls einstimmig wird die Frage nach der zur Verfügung stehenden Datenlage beantwortet. Die prognostizierte Nachfrage leitet sich von den Alterszahlen des BFS und der „allgemeinen Informationslage“ ab. Nur vereinzelt werden intern Datenbanken geführt, die abgestützt auf die Zahlen des Bundesamtes für Statistik Informationen liefern können. Zwar werden insbesondere bei Neubauten vorgängig Marktanalysen durchgeführt, um den Wohnungsmix zu bestimmen, aber grossflächige Datensätze sind keinem der Gesprächspartner bekannt. Die Zahlen gehen also nur von einer quantitativen, d.h. mengenmässig alternden Gesellschaft aus. FA II weist darauf hin, dass zudem eine Statistik der Angebotsseite schwer durchzuführen sei, denn damit müsste klar geregelt sein, welche Wohnung als hindernisfrei in der Statistik auftauchen würden und welche nicht. Möglich wäre es durch das Merkmal „nach SIA 500 erstellt“ zu differenzieren, was allerdings voraussetzen würde, dass alle Neu- und Umbauten, die unter das BehiG fallen, auch normgerecht umgesetzt werden. Dies wird von einigen Experten stark bezweifelt und in Kapitel 4.2 und 4.3 weiter thematisiert.

Die Frage, ob der Markt funktionsfähig ist, d.h. sich Angebot und Nachfrage finden, und dadurch der Bedarf ausreichend gedeckt werden kann, muss regional unterschiedlich betrachtet werden. GA II und KA II betonen, dass eine effiziente Allokation des Wohnraums nicht gegeben ist. Allerdings ist das nicht nur ein Problem des hindernisfreien Bauens, sondern des Bauens im Allgemeinen. So kann „Bautätigkeit [für das momentane Angebot] nie statistisch relevant etwas verändern“, da Bauen Zeit kostet und die Prozesse langsam sind. Die Bautätigkeit hinkt der gesellschaftlichen Entwicklung daher immer hinterher. Hinzu kommt das „geographische Problem mit den Allokationen“, so KA II. Während in vielen Gemeinden das Angebot an hindernisfreiem Wohnraum nicht ausreicht, bieten andere Gemeinden durch den Bau von grossen Siedlungen, teilweise mit Serviceangeboten, einen Überschuss an hindernisfreiem oder zum Teil sogar speziell altersgerechtem Wohnraum an, der nicht vermietet werden kann.

4.2 Hypothese II: Effekte der Implementierung der Gesetze und Normen

Seit dem Inkrafttreten des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) und der dazu gehörenden Verordnung (BehiV) im Jahr 2004 müssen nach dem Gesetz Wohngebäude mit mehr als acht Wohnungen den Anforderungen „Benachteiligungen zu verhindern, zu verringern oder zu beseitigen, denen Menschen mit Behinderungen ausgesetzt sind“⁸² genügen. Je nach Kanton sind die Auflagen sogar noch strenger, wie beispielsweise in der Stadt Basel, wo sie bereits ab zwei Wohnungen gelten. Wenn folglich alle Umbauten und Neubauten, die unter dieses Gesetz fallen, seit 2004 konsequent hindernisfrei umgebaut wurden, entsteht in dieser Konsequenz kontinuierlich mehr hindernisfreier Wohnraum. Daraus leitet sich die folgende Hypothese ab.

Die bestehenden Gesetze und Normen sowie deren Umsetzung führen dazu, dass dem Wohnungsmarkt durch Neubau- und Sanierungstätigkeit genug hindernisfreier Wohnraum zugeführt wird.

Hinsichtlich der Gesetze und Normen gehen die Meinungen der Experten sehr auseinander. Dennoch ist die allgemeine Meinung, dass das Gesetz keiner weiteren Verschärfung bedarf. Zu viele regulatorische Vorgaben werden insbesondere von den Architekten als mühsam erachtet, berichten die Fachspezialisten. Dies wird auch durch GA IV bestätigt, die der Meinung ist „Gesetze sollten nicht verschärft, sondern Anreize geschaffen werden“.

Die gemeinnützigen Anbieter sind der Ansicht, dass die bestehenden Gesetze und Normen konsequent umgesetzt werden und bei Wettbewerben und Baugesuchen die Thematik sehr genau beleuchtet wird. Während auch der Grossteil der kommerziellen Anbieter von einer soliden Umsetzung der baulichen Massnahmen überzeugt ist, so ist die Einhaltung der SIA-Norm 500 z.B. für KA II das „Normalste von der Welt“ und wenn man überhaupt den gesetzlichen Hebel ansetzt, dann am ehesten beim Bestand, zeigt sich die Seite der Fachspezialisten und KA III kritischer bezüglich der fachgerechten und durch die Normen auferlegten Umsetzung. KA I merkt hingegen an, dass „sehr viele Leute relativ "dumm" nach der Norm bauen und sich zu wenig fragen wie gute Gebäude und deren Umgebung funktionieren“.

⁸² Bundesgesetz BehiG Art.1 2013

FS II sieht zwei fundamentale Grundbedingungen. Einerseits muss der Zugang zum Haus und der Wohnung hindernisfrei gewährleistet sein und zweitens muss eine Nasszelle hindernisfrei sein. Die SIA-Norm 500 schreibt allerdings nur die Möglichkeit der Anpassbarkeit vor und gewährt damit den Einbau einer Badewanne anstatt einer bodenebenen Dusche. Neben den technischen Herausforderungen, die ein etwaiger Umbau einer eingebauten Wanne zu einer bodenebenen Dusche mit sich bringen würde, ist die Hemmschwelle der Mieter, insbesondere jener im vorgeschrittenen Alter hoch, so die Fachspezialisten. „Gerade bei den älteren Leuten ist es aber auch so, dass sie den Fehler bei sich suchen [...] das heisst, die Leute schränken sich enorm ein um in ihrer Wohnung zu bleiben“ und verzichten auf Anfragen zu Anpassungen durch den Vermieter, auch aus Angst vor Kündigung.

Dadurch, dass Baugesuche meist im Massstab 1:100 eingereicht werden, sind viele Hindernisse in diesem Planungsstadium nicht ersichtlich. Zudem können aus Kapazitätsgründen nicht in allen Kantonen sämtliche Baugesuche auf Hindernisfreiheit überprüft werden. Dadurch entstehen aus Kosten- bzw. Effizienzgründen oder aber auch unbeabsichtigterweise durch Vernachlässigung einer fachgerechten Umsetzung im Laufe des Bauprozesses immer wieder Hindernisse. So weisen laut FS I „80 % aller Bauten Mängel bei der Hindernisfreiheit auf“. In vielen Kantonen findet eine Abnahme durch Behörden nicht statt. Eine „Ausweitung der Kapazität der Fachspezialisten“, die bis zur Bauvollendung und anschliessenden Kontrolle die Bauten hinsichtlich Hindernisfreiheit überprüfen, würde eine konsequente und korrekte Umsetzung sicherstellen, so FS I.

4.3 Hypothese III: Notwendigkeit von staatlichen Interventionen

Neben der Gesetzgebung hat der Staat die Möglichkeit durch Subventionen und Fördergelder positive externe Effekte zu internalisieren. Dies wäre beispielsweise, wie in Kapitel 2.5.5 beschrieben, durch Förderprogramme oder Ausnützungsboni möglich und könnte gegebenenfalls den Bau von hindernisfreiem Wohnraum unterstützen. Welche Rolle spielt eine solche staatliche Intervention für die Akteure? Besteht aus ihrer Sicht die Notwendigkeit, dass die öffentliche Hand in die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum korrigierend eingreift? Aus diesen Fragen lässt sich folgende Hypothese ableiten.

Wenn die Anbieter nicht ausreichend hindernisfreien Wohnraum zur Verfügung stellen, sollte der Staat durch die Bereitstellung von Fördermassnahmen den Bau von hindernisfreiem Wohnraum unterstützen.

Die Meinungen der Experten zu der Notwendigkeit von Fördermassnahmen lassen sich grob in Lager unterteilen. Zum einen in diejenigen, die der Ansicht sind, dass Fördermassnahmen nicht nötig sind, wie z.B. durch GA IV und KA I vertreten, welche vielmehr eine Schärfung des Bewusstseins“– d.h. eine Sensibilisierung für das Thema, anstatt monetärer Fördermassnahmen fordern. Im Gegensatz dazu könnte sich FS I ein Subventionsprogramm, ähnlich des Gebäudeprogramms für energieeffizientes Bauen, bei dem die Fördermittel erst nach der korrekten Umsetzung vergeben werden, durchaus vorstellen. Er sieht allerdings die Hauptaufgabe der öffentlichen Hand darin Fachpersonal zu schulen, welches die bauliche Umsetzung der Gesetze kontrolliert und gegebenenfalls korrigierend eingreift.

Ebenfalls mit den Experten diskutiert wurde die Thematik eines in Kapitel 2.5.5 beschriebenen Bonus als indirekte Subventionierung. Durch die Bau- und Zonenordnung haben Gemeinden und Städte die Möglichkeit hindernisfreies Bauen zu fördern. KA II z.B. betont, "Gemeinden müssen sich überlegen, wie viele alte Leute sie haben und ob sie langfristig ein Konzept haben. [...] Also die übergeordnete Planung mit einem Konzept ist gefragt.“ Dann können sie durch günstigeres Bauland, Landreserven im Baurecht, welche an Forderungen geknüpft sind, oder durch Ausnützungsboni die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum unterstützen. Denn „jede Beschleunigung, oder jeder Anreiz Richtung Neuerung führt dazu, dass man auch in den Bereichen [der Hindernisfreiheit] Anpassungen macht“ welcher nach den aktuellen Normen erstellt werden muss, so GA I. Dabei zeigt sich, dass sowohl kommerzielle als auch gemeinnützige Anbieter angeben, solche Konzepte schon zusammen mit Städten oder Gemeinden umgesetzt zu haben.

Bei bestehenden Bauten könnte, gemäss FS II, ein sogenannter „Liftbonus“ dazu beitragen, die Kosten für den Einbau eines Lifts durch Erhöhung der Ausnutzungsziffer auszugleichen, was den Bau eines weiteren Geschosses ermöglichen und zugleich die Verdichtung begünstigt würde.

Durch die Förderung von hindernisfreiem Wohnraum, im Sinne einer Prävention für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung der Gesundheitskosten, aufgrund der Zunahme von älteren Menschen, würden sowohl der Staat als auch die Kantone sowie Gemeinden profitieren. Die Gemeinden können somit dem Umzug von älteren Personen in Pflegeheime entgegenwirken und ihre Kosten hinsichtlich der Bereitstellung einer solchen Infrastruktur deutlich reduzieren betonen insbesondere KA IV und KA V. Denn „durch solche Wohnformen kann man natürlich schon vieles erzielen, dass die Kosten gesenkt werden“, so KA V. „Es braucht eine Reaktionsstrategie auf die demographischen Veränderungen.“ Nur so können Gemeinden dazu beitragen den Bau von hindernisfreiem Wohnraum zu fördern, so KA III. Dabei sollen „vernetzte“ Lösungen – im Sinne von Dienstleistungsangeboten, aber auch der Nähe zu Dienstleitungen und Infrastruktur – an adäquaten Orten gefördert werden. Gemeinden, die sich zusammenschliessen und gemeinsam wegweisende Konzepte entwickeln, gibt es laut KA II leider noch zu selten. Vernetzte Lösungen, die auch die Option auf einen späteren Umzug in ein direkt angrenzendes oder nahegelegenes Pflegeheim ermöglichen, werden aus Sicht von KA IV dabei viel zu wenig betrachtet. Dabei geben KA IV und KA V aber auch zu bedenken, dass es für viele Gemeinden eine Know-how und Kapazitätsfrage ist, die sich nicht alle Gemeinden leisten können.

4.4 Hypothese IV: Sensibilisierung der Gesellschaft

Hinsichtlich des Nachfrage- und Angebotsverhaltens erfordert die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum von den Akteuren, wie in Kapitel 2.5.6 beschrieben, einen gewissen Kenntnisstand. Die Studie Demographie und Wohnungswirtschaft von Zimmerli und Schmidiger⁸³ zeigt, dass den verschiedenen Akteuren Wissen fehlt oder dieses Wissen nicht genügend verarbeitet und umgesetzt wird. Es mangelt an dem Bewusstsein für die gesellschaftliche Bedeutung des altersgerechten Wohnraums, aber auch an den Kenntnissen zu möglichen technischen und baulichen Anpassungen sowie den dadurch verursachten Kosten. Da die Investitionskosten in der Bauwirtschaft einen übergeordneten Stellenwert haben und Projektdefinitionen bereits in einem frühen Stadium auf Basis von groben Kostenschätzungen erfolgen, ist insbesondere die Fähigkeit die entsprechenden Kostenfolgen einschätzen zu können von grosser Bedeutung. Überschätzen die Baufachleute und Anbieter diese Kosten, entsteht eine negative

⁸³ Vgl. Zimmerli/Schmidiger 2016

Haltung gegenüber dem hindernisfreien Bauen. Zudem stellt sich die Frage, in welcher Form und in welchem Umfang entsprechendes Fachwissen vermittelt wird und wer für diesen Wissenstransfer zuständig sein sollte.

Das Wissen um die Alterung der Gesellschaft führt zu einer Sensibilisierung der Akteure und dem Anspruch einen erhöhten Wissensstand zum Thema zu erlangen.

Das Wissen zum hindernisfreien Bauen lässt sich grundsätzlich in drei Teile aufgliedern. Zum einen in die Sensibilisierung und das Bewusstsein der Gesellschaft, zum anderen in das technische und fachliche Know-how der am Bau beteiligten Akteure sowie in deren Kenntnis bezüglich der resultierenden Kosten. Die befragten Experten beurteilen das Wissen hierzu jedoch sehr unterschiedlich.

Die Sensibilisierung ist nach FS I und GA IV derzeit noch nicht genügend fortgeschritten. Allerdings betont GA IV, dass dies zwar ein langsamer Prozess ist, die Situation aber „schon besser ist als noch vor zehn Jahren“. Grundsätzlich wird das Bewusstsein für das Thema immer stärker und „wir sind auf einem guten Weg“. Hindernisfreies Bauen wird immer noch, so FS II, als Bauen für „Spezialgruppen“ angesehen, was zu einer „übertriebenen Vorstellung“ davon führt, was hindernisfreies Bauen eigentlich ist. Auch KA I sieht in der Segmentierung des hindernisfreien Bauens ein Problem, denn „es geht darum gute Wohnungen zu bauen, die für möglichst viele Nutzergruppen funktionieren“. Die Tatsache, dass drei Viertel der Massnahmen, wie FS I betont, sowohl Familien mit Kindern als auch allen anderen Bewohnern zugutekommen, wird selten beachtet. Die Sensibilisierung, insbesondere auch der Gesellschaft kann einerseits durch persönliche Auseinandersetzung erfolgen oder aber auch durch die Medien. Wie beispielsweise Solarenergie derzeit durch das Solarflugzeug „Solar Impuls“ viel in den Medien thematisiert wird, könnte dies, gemäss FS I, in einer vergleichbaren Art auch für die Sensibilisierung zum Thema Hindernisfreiheit, sei es durch Alter oder Behinderung, beitragen.

Zum technischen und fachlichen Wissen sind die eigenen Kenntnisse unterschiedlich, und die Beurteilung des Wissens der anderen Akteure geht auseinander. Die meisten Anbieter geben an die SIA-Norm 500 zu kennen, verlassen sich aber beim Bau und der

Machbarkeit auf die Baufachleute, insbesondere die Architekten. Dabei gibt es nach KA II schätzungsweise 10-20 % Architekten, welche sich mit dem Thema besser auskennen, während 80-90 % einen geringen Kenntnisstand aufweisen. Allerdings ist zu beachten, dass auch innovative Ideen eines fachkundigen Architekten durch die fehlerhafte Umsetzung eines Unternehmers bzw. durch Spar- und Optimierungsmaßnahmen eines General- und Totalunternehmers teilweise zunichte gemacht werden können.

Die gemeinnützigen Anbieter geben an, dass sich die Architekten mit diesem Thema auseinandersetzen und momentan kaum noch Wettbewerbe eingereicht werden, die nicht den Anforderungen entsprechen. Sie schätzen auch die „Beratungsstellen, die eine Kontroll- und Beratungstätigkeit haben“, als relativ gut funktionierend ein, die von vielen Architekten auch genutzt werden, so GA II.

Es ist jedoch zu beachten, dass der Begriff „hindernisfrei“ vom Grossteil der Gesellschaft, so FS II, nach wie vor als lediglich rollstuhlgängig angesehen wird. Auf beispielsweise eine kontrastreiche Gestaltung des Wohnraums sowie der Erschliessungszonen, was für viele Alte und Behinderte im Alltag von grosser Bedeutung ist, wird kaum eingegangen. Nur zwei der kommerziellen Anbieter geben an, ihren Architekten und Baufachleuten Standards für hindernisfreies Bauen vorzugeben und Verträge auch hinsichtlich der Berücksichtigung dieser Standards abzuschliessen.

Die Beurteilung der Kosten für hindernisfreies Bauen fällt sehr unterschiedlich aus und lässt sich keiner speziellen Art von Anbietern zuordnen. Dabei gehen die Einschätzung der Mehrkosten von „extrem hoch“ mit ca. 15 %, durch GA II, der allerdings allgemein bereits über eine Verteuerung des Bauens klagt, bis hin zu 0 % bei einem Neubau, so GA III. Im Schnitt werden jedoch von den meisten Teilnehmern Mehrkosten für hindernisfreies Bauen bei Neubauten zwischen 0 % bis 5 % angeben. Die Zahlen für Umbauten hingegen liegen mit einer Ausnahme zwischen 10 % bis 30 %. Für Wohnen mit Service und der Option zur Nachrüstbarkeit wird ein weiteres Plus von rund 10 % angegeben.

Die Pflicht mehr Wissen zum Thema zu vermitteln sehen die Anbieter unter anderem bei den Hochschulen sowie den Fachverbänden. GA IV sieht insbesondere auch jeden einzelnen Akteur in der Immobilienbranche in der Verantwortung sich entsprechendes Wissen anzueignen.

4.5 Hypothese V: Adaption der Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien

Die Immobilienwirtschaft unterliegt einem ständigen Wandel geprägt von soziodemographischen Entwicklungen, neuen Anforderungen durch Gesetze bzw. Normen sowie Trends und der Änderung der Wünsche bezüglich des eigenen Wohnraums. Nachdem im zweiten Teil der Arbeit die theoretischen Grundlagen zum Thema hindernisfreies Bauen beleuchtet wurden und im vierten Teil die Sicht der Akteure auf den Markt sowie die Gesetze und Normen und das Fachwissen bzw. die Kenntnisse zu den entsprechenden Kosten dargestellt wurden, soll im Rahmen dieser Hypothese der Immobilienbestand der jeweiligen Akteure betrachtet werden.

Der Gebäudebestand und dessen Bewohner können dabei wichtige Indikatoren für die Erarbeitung von Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien hinsichtlich Hindernisfreiheit darstellen. Aufschlussreich ist deshalb die Bedeutung, welche die Anbieter und deren Organisationen dem Thema beimessen. Es stellt sich somit die Frage, ob für sie durch die demographische Entwicklung ein neues attraktives Marktsegment entsteht, welches sie motiviert ihre Portfolios entsprechend anzupassen oder ob sie einen anderen Schwerpunkt definiert haben. Daraus leitet sich folgende Hypothese ab.

Der demographische Wandel und der damit verbundene Anreiz durch die Entstehung eines attraktiven Marktsegments führen zu einer Anpassung der Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien der Immobilieneigentümer.

Der Grossteil der Anbieter, deren Portfolio sowohl Bestands- als auch Neubauten beinhaltet, gibt an, dass ihr Immobilienbestand zu 20-30 % hindernisfrei bewertet werden kann. Dabei stützen sie sich meist auf die Altersstruktur der Gebäude und nicht auf empirisch erhobene Daten.

Konkrete Zahlen und Fakten zum Immobilienbestand und der Alters- und Haushaltsstruktur der Mieter finden sich insbesondere bei den Genossenschaften und bei zwei der kommerziellen Anbieter. Teilweise wird für nähere Informationen zu diesen Daten auf die zuständige Bewirtschaftung verwiesen.

Sämtliche Gesprächspartner messen dem hindernisfreien Bauen eine hohe Bedeutung zu. KA II gibt an, dass alle Objekte systematisch bezüglich Hindernisfreiheit geprüft

werden, „ob man mit vernünftigem Aufwand die Wohnungen hindernisfrei gestalten kann“. Aufgrund der wachsenden Nachfrage, welche die Akteure zum Teil innerhalb der Organisation schon verzeichnen (wie beispielsweise durch GA II genannt: „das merkt man explizit, man hat jetzt ein bisschen ein Problem“), stellt hindernisfreies Bauen für alle Befragten ein attraktives Marktsegment dar. Allerdings gibt KA I zu bedenken, dass es nicht das Hauptsegment sein wird, Dabei liegt der Fokus, so GA III, darauf „das Portfolio auf die Zukunft auszurichten“, was neben ökonomischen und ökologischen Aspekten wie energetischen Massnahmen auch die gesellschaftliche Perspektive, unter welche das Alter und das hindernisfreie Bauen fallen, berücksichtigt. Neben der zu deckenden expliziten Nachfrage ist eine hindernisfreie Wohnung für ein grösseres Spektrum an Mietern, wie Alte, Behinderte und Familie, über die gesamte Lebensdauer attraktiv. Dadurch wird jedem Mieter ein längerer Verbleib in derselben Wohnung ermöglicht, was für die Anbieter einen gewissen Grad an Mieterbindung und damit einhergehend weniger Mieterwechsel und weniger Leerstände bedeutet.

Allerdings kommt mehrfach die aktuelle Marktproblematik, d.h. die zum Teil tiefen Leerstandsziffern und der Mangel an (zahlbaren) Wohnungen zur Sprache, durch die eine grundsätzlich positive Bereitschaft zur Erstellung von hindernisfreiem Wohnraum verzerrt wird. „Wenn man in den Hauptboomregionen der Schweiz, wie Genf, Zürich und Basel, alles zur Hand rausgerissen bekommt, das man baut, warum muss man dann noch mehr machen?“, so KA III. Dies zeigt sich ebenfalls hinsichtlich der langfristigen Mieterbindung, die teilweise gar nicht angestrebt wird. Im Extremfall ist ein Mieterwechsel geradezu erwünscht. Dies betrifft insbesondere langjährige, zu günstigen Konditionen abgeschlossene Mietverträge, bei denen durch einen Mieterwechsel eine Sanierung und damit eine signifikante Mieterhöhung möglich wären.

Aufgrund der für die Akteure wichtigen Bedeutung von hindernisfreiem Bauen berücksichtigen sie dieses Angebotssegment in ihren Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien. „In einer nachhaltigen und langfristigen Perspektive kann man natürlich sagen, dass es ein Investment in eine sicherere Vermietung ist, weil man sich den Markt, von den Leuten die das Nachfragen werden - und der wächst - langfristig erschliesst“, so GA II.

Die Strategien der Anbieter beinhalten daher neben generellem Wachstum und der Erstellung von neuem Wohnraum eine spezifische Berücksichtigung dieser Zielgruppe.

Für alle Befragten ist die Lage einer Immobilie ein wichtiges Kriterium, ebenso wie die Nahversorgung in Bezug auf den öffentlichen Verkehr und andere Dienstleistungen. Die Wichtigkeit dieser „vernetzten“ Strukturen betont insbesondere auch KA III, während KA II und KA IV noch weiter gehen und sogenannte „Hub-Konzepte“ in ihren Strategien mit einbeziehen. Diese beinhalten idealerweise ein System von „vier Stufen“ mit unterschiedlicher Ausprägung der zugehörigen Dienstleistungen, d.h. „hindernisfreies Wohnen, Wohnen mit Service, Wohnen mit Betreuung und Pflegeheim, die räumlich und preislich zusammenspielen.“

Eine weitere schon vorgängig diskutierte Problematik ist die tatsächliche fachgerechte Umsetzung. Denn insbesondere die Akteure, welche Immobilien selbst nicht entwickeln oder diese durch General- und Totalunternehmer ausführen lassen, bekunden Probleme bei der Umsetzung der Hindernisfreiheit. KA II äussert in diesem Zusammenhang folgende Bedenken. „Ob es dann immer so konsequent umgesetzt wird ist eine andere Frage. Aber die Sensibilität und das Bewusstsein, dass man das anschauen muss, ist definitiv da.“

In Bezug auf ihre Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien können die Akteure hinsichtlich der Bedeutung der Mehrkosten, welche durch die hindernisfreie Bauweise entstehen, folgendermassen gegliedert werden. Die Anbieter, die hindernisfreies Bauen als gesetzlich gegeben ansehen, beurteilen die Mehrkosten für einen Neubau als marginal oder nicht existent. Dabei gibt GA II zu bedenken, dass heute, im Vergleich zu vor 15 Jahren, „15 % Mehrkosten beim Neubau“ zu beziffern sind. „aber das ist eine gesellschaftliche Entwicklung, die Implementierung der Normen und Vorschriften, das ist so und muss nicht mehr wegdiskutiert werden“. Zwei der kommerziellen Anbieter entstehen durch die zusätzlichen Dienstleistungen, die sie teilweise anbieten, und den grundsätzlich erhöhten Standard Mehrkosten, was allerdings weniger auf die Hindernisfreiheit zurückzuführen ist.

Die Tendenz eines Hemmnisses für die fortschreitende Erneuerung des Immobilienbestandes sehen die Experten hingegen in den Mehrkosten, wobei auch dort eine breite Fächerung von Meinungen zu spüren ist. So reichen die Aussagen von „Erneuerung ist es ein wahnsinniges Thema“ von GA II zu „wenn es möglich ist, wird es gemacht“ von GA III. Die durch GA II und GA III implizierte Machbarkeit wird jedoch durch GA I in Frage gestellt, der weniger die Kosten als die technische Machbarkeit bei Bestandsbauten als Hemmnis ansieht.

Darüber hinaus gehen die verschiedenen Akteure sehr unterschiedlich mit der Integrierung dieser Thematik in ihre Planungs- und Bauprozesse um. Die gemeinnützigen Anbieter z.B. berichten, dass sie bereits im Wettbewerbsprogramm die wichtigsten Grundlagen hierzu festhalten.

Die kommerziellen Anbieter hingegen geben an, Listen mit den wichtigsten zu erfüllenden Kriterien und Baufachleute zu haben, wobei sich aufgrund der verschiedenen Ausprägung der Entwicklungstätigkeit unterschiedliche Herangehensweisen herausbilden. So zeigt sich, dass Anbieter, die ihre Projekte selbst entwickeln, einen vordefinierten Baustandard festgelegt haben, nach dem gebaut werden muss. Anders stellt sich die Situation für Anbietern dar, die Gebäude von General- und Totalunternehmern erstehen, „denn die machen ihre Wohnungskonzepte mal grundsätzlich investorentauglich. Die SIA 500 ist grade so erfüllt, aber viel mehr Innovatives nicht, da sie möglichst viel damit verdienen wollen“, so KA II. Dadurch gestaltet sich die spätere Einflussnahme unter Umständen schwieriger und kostenintensiver.

4.6 Hypothese VI: Imagewandel in Bezug auf hindernisfreies Bauen

Die in den vorgängigen Kapiteln beschriebenen Massnahmen, wie z.B. Gesetze, Normen und Subventionen, können hindernisfreies Bauen erwirken oder unterstützend dienen, um entsprechende Anreize zu schaffen.

Ein entscheidender Anreiz für die flächendeckende Umsetzung besteht allerdings neben der in Kapitel 4.4 bereits thematisierten Verbreitung von Wissen aus einer sozialen Motivation heraus, die durch die Sensibilisierung und das Bewusstsein der Immobilienbranche und der Gesellschaft dazu führt, hindernisfreien Wohnraum nicht nur als behördliche Auflage und Erfüllung der Norm, sondern als Standard zu verstehen. Ein Imagewechsel wäre diesbezüglich wünschenswert, wodurch Planer und Immobilienanbieter Wohnräume und Wohnumfelder schaffen, die für Menschen in allen Lebensphasen geeignet sind.

Diese Sensibilisierung kann sowohl durch Informationen bzw. Wissen verstärkt als auch durch ein allfälliges Label oder eine Zertifizierung unterstützt werden. Daraus leitet sich folgende Hypothese ab.

Durch einen Imagewandel und der damit verbundenen Tendenz zur Anpassung von Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien in der Immobilienbranche wird hindernisfreier Wohnraum von einer Speziallösung zum Standard.

Die Einführung eines Labels oder Zertifikates sehen die meisten der Gesprächspartner als kritisch an. Dabei kommen mehrere Themen zur Sprache. Neben der grundsätzlichen „Labelsattheit“, die unter anderem GA II andeutet, wird die praktische Umsetzung eines solchen Labels durch die meisten Befragten stark angezweifelt.

Zum einen kann das Label nur funktionieren, wenn es glaubwürdig ist und die Bevölkerung weiss, wofür das Label steht und dieses auch breitflächig akzeptiert. Dafür benötigt es einen enormen Werbeaufwand und eine Bewertung des vielschichtigen und komplexen Immobilienmarkts. Zudem kann das Label nur vergeben werden, wenn alle Kriterien einer Kategorie des Labels eingehalten werden. Das hat zur Folge, dass es kaum Toleranzen für Ausnahmen bieten kann, ohne unter Druck zu geraten.

Neben den baulichen Kriterien sollte nach Ansicht der Gesprächspartner unbedingt auch die soziale Komponente mit einbezogen werden. So ist es wenig zuträglich eine hindernisfreie Wohnung mit höchstem baulichen Standard, ausserhalb an einem steilen Hang gelegen, ohne entsprechende Dienstleitungen für Personen mit einer Mobilitätseinschränkung zu zertifizieren. Bei ihren Antworten nahmen die Befragten teilweise direkt Bezug auf das sich derzeit in der Entwicklung befindende Label LEA – Living Every Age.

Durch das Label wird, nach derzeitigem Informationsstand, auch ein Gebäude ausgezeichnet, welches „nur“ den gesetzlichen Anforderungen entspricht. „Man muss [daher] aufpassen, dass man nicht Bauten auszeichnet, die sich an das halten, was gesetzlicher Standard ist“ so FS II, was grundsätzlich keinerlei Auszeichnung bedürfte und eine hindernisfreie Wohnung dadurch zu einer Speziallösung macht, die eigentlich Standard sein sollte. „Es wäre also ein Erfolg, wenn es kein Label oder eine Auszeichnung mehr bräuchte, weil es alle machen“, so GA II.

Ogleich das Label durchaus auch zu einem gewissen Bewusstsein für das Thema beitragen könnte, wie auch Preise und Awards zu anderen Themen zeigen, muss letztendlich „mehr stimmen als das Zertifikat. [...] Die Wahl der Wohnung hängt am Schluss nicht vom Zertifikat ab, darum stellt sich die Frage ob es wirklich einen Mehrwert bringt“ so KA II.

Der Grossteil der Akteure glaubt somit an einen Imagewandel, durch den der Lift, schwellenlose Wohnungen sowie bodenebene Duschen und technische Entwicklungen immer mehr zum Standard werden. Durch den Imagewandel würde hindernisfreies Bauen sein Alleinstellungsmerkmal verlieren und „ein Standard werden, nur so findet keine Ausgrenzung mehr statt“, so FS II. GA IV glaubt, „die Ansprüche der Gesellschaft werden höher. Mündige Konsumenten werden mehr fordern wodurch sich ein Wandel vollzieht den auch die Investoren erkennen werden.“ Diese Einschätzung wird durch KA II wirtschaftlich untermauert. „Der Markt macht das, was nachgefragt wird. Wenn der Markt funktioniert, wird hindernisfreies Bauen zum Standard werden“. Gleichzeitig gibt er aber auch zu bedenken, dass „ob es allerdings räumlich und preislich aufgeht, das ist dann eine andere Frage“. FS II ist ebenfalls der Ansicht, dass sich ein Wandel vollzieht, die „Tendenz zu grossen übergreifenden Räumen, zu Liften und technischen Entwicklungen wie Gegensprechanlage mit Video, elektrische Rollläden, das wird immer mehr zum Allgemeingut“. Allerdings gibt er auch zu bedenken, dass dieser Wandel der „Grosszügigkeit und Automatisierung aber mehr mit Wohlstand anstatt mit Umdenken zu tun“.

Ein wirklicher Wandel in der Gesellschaft „verlangt aber ein Gesamtverständnis von allen beteiligten Akteuren“, so KA I.

5 Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

Eingangs wurden die Fragen aufgeworfen, ob aus Sicht der Immobilienbranche ein erhöhter Bedarf an hindernisfreiem Wohnraum besteht, der nicht bedient werden kann, sich folglich zu einem neuen relevanten Nachfragesegment entwickelt und ob sich demnach diese Nachfrage auf das Handeln und die Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien der Akteure auswirkt. Ebenfalls sollten die Verbreitung von Wissen sowie ein allfälliger Imagewandel beleuchtet und Anreize und Hemmnisse aufgezeigt werden.

Die hierauf bezogenen in Kapitel 3.1 aufgestellten Hypothesen und die Befragungsergebnisse ergeben folgende Schlussfolgerungen, welche die Einschätzung des Marktes sowie die Anreize und Hemmnisse aus Sicht der Immobilienbranche näher beleuchten.

Die Hypothese, dass sich durch die Zahlen des BFS zur Alterung der Gesellschaft eine Nachfrage prognostizieren lässt, die durch den derzeitigen Immobilienbestand nicht gedeckt werden kann, kann nicht bestätigt werden. Zwar zeigt sich gemäss den Daten aus Kapitel 2.1 und der Meinung der Experten eine bevorstehende wachsende Nachfrage, allerdings ist aufgrund der mangelnden flächendeckenden und regional aufgeschlüsselten Datenlage schwer zu beurteilen, ob der Bedarf heute und in Zukunft gedeckt werden kann. Zudem ist auch eine nur partiell gedeckte Nachfrage kritisch zu beachten, da es bedingt durch regionale Unterschiede im Angebot zu einer ineffizienten Allokation an entsprechendem Wohnraum kommen kann.

Die regulatorischen Rahmenbedingungen bieten bei der Erweiterung des Anteils von hindernisfreiem Wohnraum im Vergleich zum gesamten Immobilienbestand eine wichtige Voraussetzung. Dennoch muss die Hypothese, dass die bestehenden Gesetze und Normen dazu führen, dass dem Wohnungsmarkt durch Neubau- und Sanierungstätigkeit genug hindernisfreier Wohnraum zugeführt wird, aus zweierlei Sicht widerlegt werden. Zum einen verfügt die Schweiz über einen grossen Immobilienbestand, welcher derzeit nicht hindernisfrei ist und dem auch durch die in den letzten Jahren gesunkene Neubau- und Sanierungstätigkeit⁸⁴ nur ein geringer Anteil an hindernisfreiem Wohnraum zugeführt wird. Zum anderen werden die bereits genannten, bestehenden Gesetze

⁸⁴ Vgl. BFS 2016, S.7

aufgrund von fehlendem Kenntnisstand oder auch durch Vorsätzlichkeit nicht immer konsequent umgesetzt.

Die Befragungsergebnisse zur dritten Hypothese, welche die Notwendigkeit von staatlichen Fördermassnahmen bei ungenügender Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum durch die Anbieter hinterfragt, lassen sich in zwei Kategorien einteilen. Während einerseits direkte staatliche Interventionen in den Markt grundsätzlich abgelehnt werden, die Wohnraumversorgung also marktwirtschaftlich erfolgen sollte⁸⁵, zeigen die Befragungsergebnisse eine tendenziell positive Rückmeldung hinsichtlich indirekter Anreize wie z.B. Ausnützungsboni sowie Kooperationen mit den Städten und Gemeinden. Aufgrund der sozialen und auch wirtschaftlichen Verantwortung des Staates gegenüber den Bürgern ist eine entsprechende Strategie der öffentlichen Hand eine wichtige Grundlage. Dabei sind Konzepte, die sowohl dem Anbieter als auch der Gesellschaft dienen, von Vorteil.

Der vierten Hypothese, dass das Wissen um die Alterung der Gesellschaft zu einer Sensibilisierung der Akteure führt und damit das Hemmnis der Mehrkosten gegenüber hindernisfreiem Wohnraum überwunden werden kann, muss klar widersprochen werden. Obgleich die Experten die Mehrkosten relativ gut einschätzen können, sind die Kosten, insbesondere in der heutigen Niedrigzinsphase und dem damit verbundenen Druck auf die Rendite von Immobilieninvestitionen, immer noch ein grosses Hemmnis. Bereits minimale Mehrkosten wirken sich derzeit, relativ gesehen, deutlich auf die Wirtschaftlichkeit aus. Ebenfalls zu beachten ist, dass es sich bei den Gesprächspartnern um Baufachleute und professionelle Bauherren handelt, welche die Kosten besser einschätzen können als private Eigentümer. Obwohl sich das Bewusstsein der Akteure ebenso wie das der Gesellschaft hinsichtlich des hindernisfreien Bauens bereits gesteigert hat, ist eine weiterführende Sensibilisierung und die Vermittlung von Wissen aus Sicht der Experten notwendig.

Bezugnehmend auf die fünfte Hypothese, welche den demographischen Wandel und die damit verbundenen Anreize (d.h. die Entstehung eines neuen Marktsegments) zu einer Anpassung der Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien der Immobilieneigentümer

⁸⁵ Vgl. Hager 1996, S. 86-87

thematisiert, zeichnet sich aus der Sicht der Experten Zustimmung ab. Allerdings ist unter Berücksichtigung der Auswahl der Experten darauf zu achten, dass es sich um Akteure im Immobilienmarkt handelt, die ein fundiertes Wissen zu dem Thema haben und sich aktiv mit Erneuerungsstrategien in ihrem Immobilienportfolio auseinandersetzen. Dennoch gaben gerade die institutionellen Anbieter an selbst keine Information zur Mieterstruktur zu besitzen und somit diese Informationen in ihrer Entwicklungs- und Erneuerungsstrategie auch nicht miteinzubeziehen. Es herrscht zwischen den institutionellen Investoren ein Wettbewerb, der dazu beiträgt neue Immobilienstrategien zu entwickeln, um neue Renditequellen und damit auch Investoren zu erschliessen.

Die sechste Hypothese, die davon ausgeht, dass durch einen Imagewandel und der damit verbundenen Tendenz zur Anpassung von Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien in der Immobilienbranche hindernisfreier Wohnraum von einer Speziallösung zum Standard wird, kann durchaus positiv bewertet werden. Die Experten sehen dies grundsätzlich auch als ein Ziel an, welches es zu erreichen gilt. Allerdings muss betont werden, dass es weniger an der Sensibilisierung der Gesellschaft und dem Bewusstsein der Akteure liegt, sondern eher an einer generellen Steigerung des Wohnraumkomforts und der gesellschaftlichen Ansprüche.

Die Ergebnisse der in Kapitel 1.2 aufgeworfenen Fragestellungen sowie der darauf aufbauenden Hypothesen in Kapitel 3.1 zeigen, dass die befragten Akteure eine wachsende Nachfrage und darin auch die Entstehung eines neuen Marktsegments erkennen. Aufgrund dieses Anreizes versuchen sie in der Regel auch mit Hilfe der Anpassung ihrer Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien die Attraktivität ihres Immobilienportfolios langfristig sicherzustellen. Allerdings lassen sich bei den jeweiligen Umsetzungen aufgrund von folgenden Hemmnissen Schwächen erkennen.

Obgleich die Experten die Mehrkosten eines hindernisfreien Neubaus meist auf null bis wenige Prozent einschätzen, erlaubt die angespannte aktuelle Lage auf dem Schweizer Immobilienmarkt vielen Investoren kaum Spielraum, um ihre erfordernten Renditen zu erzielen, zumal eine angebotsseitige Differenzierung aufgrund der kontinuierlich hohen unspezifischen Nachfrage bisher kaum notwendig ist. Bei Umbauten stellen neben den oben genannten Faktoren die deutlich höheren Kosten sowie die technische Machbarkeit zudem ein grosses Hemmnis dar.

Es zeigt sich, dass über bauliche Aspekte hinaus das Wohnumfeld und die soziale Integration, im Sinne einer hindernisfreien Wohnumgebung, zwingend mit einbezogen werden muss. Dies wird zum Teil nicht oder nicht frühzeitig berücksichtigt. So entstehen Wohnungen, die grundsätzlich hindernisfrei sind, durch ihre preislich oder räumlich ineffiziente Allokation dem Nachfragesegment allerdings nicht zu entsprechen vermögen. Es wird somit deutlich, dass sich diese Hemmnisse für manche Akteure in der Immobilienbranche als unüberwindbar darstellen und diese somit auf die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum verzichten.

Mögliche Anreize hingegen bestehen einerseits in der Sensibilisierung der Gesellschaft sowie der Immobilienbranche und andererseits, indem der nachfrageseitige Druck eine qualitätsfördernde Steuerung innerhalb des Marktes einnimmt. Ebenso könnten Förderprogramme oder ein Label zusätzliche Anreize für einige Akteure bieten.

5.2 Diskussion

Die vorliegende Arbeit weist durch die Befragung einer kleinen Anzahl an Experten einen explorativen Charakter auf, wobei sich aufgrund der selektiven Auswahl der Interviewpartner interessante Aspekte aufzeigen. Da mit grosser Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass sich viele der Marktteilnehmer grundsätzlich weniger mit dem Thema des hindernisfreien Bauens auseinandersetzen als die Experten, sind die unterschiedlichen Perspektiven der Anbieter und der Fachspezialisten, aber auch die differenzierten Meinungen der Anbieter unter sich von hoher Relevanz.

Die Schwierigkeit die effektive Nachfrage an hindernisfreiem Wohnraum zu eruieren wurde bereits im theoretischen Teil aufgezeigt und erneut durch die Befragung der Experten bestätigt. Dies zeigt die Komplexität der Nachfrage sowie der Entwicklung entsprechender Prognosen auf. Durch demographische und bauliche regionale Unterschiede kann die Nachfrage und dahingehend auch das Angebot kaum pauschal betrachtet werden. Ländliche Regionen können ihren kleinteiligen und tendenziell durch die Art der Bauweise nicht hindernisfreien Gebäudebestand durch soziale Netzwerke, wie beispielsweise familiäre oder nachbarschaftliche Beziehungen, bis zu einem gewissen Grad kompensieren. Agglomerationen und städtische Gebiete profitieren hingegen durch tendenziell gut vernetzte hindernisfreie Liegenschaften, d.h. durch die Verfügbarkeit von zusätzlichen sozialen Dienstleistungen in der Nachbarschaft. Die grösste Aufgabe besteht somit darin auch in ländlichen Regionen und Gebieten mit

einem hohen Anteil an Bestandsbauten hindernisfreie Wohnungen anzubieten, um älteren Menschen, wie in Kapitel 2.1 beschreiben, eine Möglichkeit zu bieten in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu verbleiben. Dies ist besonders wichtig, da die bisher intakten Mehrgenerationenmodelle auch in ländlichen Regionen zunehmend zerfallen.

Die heutigen Gesetze und Normen können hinsichtlich der ineffizienten Allokation von Wohnraum kaum gegensteuern. Die bereits im theoretischen Teil angesprochene Problematik bei der Umsetzung der bestehenden Gesetze und Normen wird aufgrund der Befragung teilweise bekräftigt. Während die meisten Anbieter die Umsetzung als konform und unproblematisch ansehen, äussern insbesondere die Fachspezialisten grosse Schwierigkeiten. Dies zeigt die schon bei einer kleinen Anzahl von Befragten vorhandene Diversität in Bezug auf die Sensibilität und das Bewusstsein zu diesem Thema. Es ist jedoch zu beachten, dass die Einbeziehung des hindernisfreien Bauens in die behördlichen Bewilligungsprozesse von Bauvorhaben bei den jeweiligen Kantonen stark differenziert, wodurch die Experten die Dringlichkeit der Verschärfung der Betreuung, Beratung und Kontrolle durch die Baubehörden unterschiedlich beurteilen.

Während monetäre Subventionen von allen Befragten als kritisch angesehen wurden, gingen bei Ausnutzungsboni und anderen staatlichen Anreizen die Meinungen auseinander. Die Befürchtung durch etwaige Fördermassnahmen falsche Anreize zu setzen ist gross und sollte dementsprechend kritisch hinterfragt werden. Ob es aufgrund dessen zu einem Angebot kommen kann, das regional, preislich und sozial dem Umfeld entsprechend umgesetzt wird und damit die Nachfrage zu decken vermag, ist ebenfalls ein Thema, das sehr genau beleuchtet werden müsste.

Aufgrund der im zweiten Teil genannten Studien, wie z.B. die zum Thema Vollzugsprobleme im Planungsprozess, und der Aussagen der Experten, kann davon ausgegangen werden, dass der Wissensstand der Akteure aber auch der Gesellschaft hinsichtlich des Themas weiter verbessert werden kann. Um dies zu unterstützen, bedarf es allerdings eines Bewusstseins für die Wichtigkeit dieser Thematik und damit eines Grundinteresses der beteiligten Akteure.

Da die Bevölkerung stetig älter wird, ist es unerlässlich die Gesellschaft weiter zu sensibilisieren und Lösungen zu entwickeln, die beispielsweise durch Preise oder

Auszeichnungen exemplarisch für eine Trendwende hin zu hindernisfreiem Wohnraum stehen.

Ein tiefgreifender Imagewandel hinsichtlich des Themas ist zwar noch nicht erfolgt, doch begünstigt der Anspruch der Gesellschaft an einen höheren Komfort das hindernisfreie Bauen. Von einem Standard kann deswegen derzeit allerdings noch nicht gesprochen werden.

In Bezug auf die Umsetzung wurden im Rahmen dieser Arbeit primär die in der SIA-Norm 500 festgelegten Anforderungen beachtet sowie die beiden Hauptaspekte des Zugangs der Wohnung und die über die SIA-Norm 500 hinausgehende Anforderung an eine von Beginn an hindernisfreie Nasszelle berücksichtigt. Damit geht es zunächst um bauliche Anforderungen an Hindernisfreiheit, mit der Möglichkeit auf Nachrüstbarkeit, und weniger um Zusatzangebote durch externe Dienstleister. Grundlage dafür ist die Überzeugung, dass durch eine hindernisfreie gebaute Umwelt die Basis, d.h. die „Hardware“, geschaffen wird, um effizient und zu einem möglichst späten Zeitpunkt Hilfeleistungen, d.h. „Software“, anzubieten, welche die Bewohner so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden unterstützen kann.

Es zeigte sich, dass insbesondere durch die Anmerkung des „Plus“ innerhalb der Befragungen von einigen Experten fokussiert auf die Bereitstellung von Dienstleistungen (d.h. der Software) eingegangen wurde. Somit entwickelte sich das „Plus“ von rein baulichen Komponenten hin zu einem Versuch bauliche Aspekte mit vernetzten sozialen und dienstleistungsorientierten Strukturen zu vereinen. Das von KA II angesprochene „Hub-Konzept“, welches neben einem Altersheim auch Wohnungen anbietet, damit die Bewohner von den Services des Altersheims profitieren können, ist ein durchaus spannender und sinnvoller Ansatz, der von Städten und Gemeinden, aber auch von privaten Anbietern unterstützt werden sollte.

Die Diskussion über die Notwendigkeit von altersgerechtem Wohnraum aufgrund der demographischen Entwicklung zeigt jedoch oftmals nicht das vollständige Bild. So ist den Studien, wie der von Zimmerli und Schmidiger⁸⁶, ebenfalls zu entnehmen, dass der geburtenstarken Generation der sogenannten Babyboomer, wie in Kapitel 2.1 beschrieben, eine geburtenschwächere Generation folgt, die nach 1963 geboren wurde.

⁸⁶ Vgl. Zimmerli/ Schmidiger 2016, S. 27

Demnach wird es nach einer zeitweise erhöhten Nachfrage wiederum einen Rückgang der älteren Bevölkerung geben, welche in etwa der heutigen Anzahl entspricht.

Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass eine Wohnimmobilie in der Schweiz in der Regel eine Bestandsdauer von mindestens 50 Jahren überdauert, ist im Hinblick auf die Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien eines nachhaltigen Portfolios, welches auch in Zukunft von einer guten Vermietbarkeit profitieren will, von einer zu starken Spezialisierung der Immobilien aufgrund von demographischen Trends abzusehen. Zusätzlich sollten Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien auch auf den Bestand ausgerichtet sein, um ein Angebot zu schaffen, welches es ermöglicht eine breite Mieterschaft anzusprechen und auf unterschiedliche Lebensphasen zu reagieren.

5.3 Ausblick

In Zukunft sind insbesondere Städte und Gemeinden angehalten Konzepte für den Umgang mit der alternden Bevölkerung zu entwickeln. Diese Konzepte können Investoren die Basis für die Entwicklung von hindernisfreien Wohnungen, entweder in Neu- oder Bestandsbauten, an gut angebundenen Lagen bieten. Durch einen Fokus auf eine funktionierende Nahversorgung der Bewohner sowie die Möglichkeit für weitere Dienstleister, sich mit Unterstützungsangeboten an diesen Orten anzusiedeln, eröffnen sich grosse Potentiale für die Gemeinden und die Nutzer. Dabei sollte sichergestellt werden, dass sich die Immobilien durch eine hohe Wohnqualität und Sozialverträglichkeit auszeichnen. Die Konzepte sollten sich insbesondere auch den grossen Herausforderungen, wie der Bereitstellung von bezahlbarem hindernisfreiem Wohnraum und der Strategie für ländliche Regionen, widmen.

Ergänzend sollte die Sensibilisierung des Themas weiter vorangetrieben werden, indem negative Altenbilder abgelegt werden und das Alter als Teil des Lebenszyklus angesehen wird.

Vor diesem Hintergrund bedarf es zusätzlicher Forschungsarbeit zu den Strategien von Gemeinden und Städten hinsichtlich der Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum in einer Umgebung, die das Leben der älteren und behinderten Menschen unterstützt.

Die Bau- und Immobilienbranche sollte ferner Konzepte entwickeln, welche sowohl im Neubau als auch im Bestand kostengünstige und technisch realisierbare Lösungen fördern.

Literaturverzeichnis

- Bertels, E. (2015): Was ist ein inklusives Gebäude? 52 Fragen und Antworten rund um das hindernisfreie Bauen in der Schweiz, 2015. Online verfügbar unter: http://www.ericbertels.ch/downloads/Broschuere_52_Fragen_und_Antworten.pdf, [zuletzt abgerufen am 21.08.2016]
- Bohn, F. (2014): Altersgerechte Wohnbauten: Planungsrichtlinien, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich 2014
- Brüsemeister, T. (2008): Qualitative Forschung: Ein Überblick, In Qualitative Forschung, Wiesbaden 2008, S. 53-228
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2008): Haushaltsszenarien, Entwicklung der Privathaushalte zwischen 2005 und 2030, Neuchâtel 2008
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2016): Bau- und Wohnungswesen 2014, Neuchâtel 2016
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2015a): Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen, Behinderung und Wohnverhältnisse, Neuchâtel 2015
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2015b): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2015–2045, Neuchâtel 2015
- Deutscher Verband für Wohnungswesen (Hrsg.) (2009): Städtebau und Raumordnung e.V.: Wohnen im Alter, Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2009
- Fahrländer Partner AG (Hrsg.) (2011): Ältere Menschen in der Wohnwirtschaft aus Sicht von Liegenschaftsverwaltungen, Studie im Auftrag der Zürcher Frauenzentrale, Age Stiftung, Zürich 2011
- Gerheuser, F. (2004): Wohnversorgung und Wohnverhältnisse. Entwicklungen 1990 – 2000, Auswertung der eidgenössischen Volkszählung 2000, (Hrsg.) Bundesamt für Statistik, Neuchâtel 2004

- Hager, A. (1996): Siedlungswesen in der Schweiz, Grenchen 1996
- Huber M./ Manser J./ Curschellas P./ Christen K./ Reichelt D. (2004): Behindertengerechtes Bauen – Vollzugsprobleme im Planungsprozess, Teil A: Technische und finanzielle Machbarkeit, ETH Zürich, Professur für Architektur und Baurealisation, Nationalfondsprojekt 45, Zürich 2004
- Höpflinger, F. (2009): Wandel des Alters – neues Alter für neue Generationen, Die zweite Lebenshälfte – dreifache Wandlungsprozesse, Zürich 2009
- Höpflinger, F./ Bayer-Oglesby, L./ Zumbrunn, A. (2011): Pflegebedürftigkeit und Langzeitpflege im Alter: Aktualisierte Szenarien für die Schweiz, Buchreihe des Schweizerischen Gesundheitsobservatoriums, Bern 2011
- Höpflinger, F./ Van Wezemaal, J. E. (Hrsg.) (2014): Wohnen im höheren Lebensalter: Grundlagen und Trends, Zürich 2014
- Hübschle J./ Schulz, H.-R./ Hager, A./ Müller U. (1990): Sozialversicherungssparen und Immobilienmarkt, Nationales Forschungsprogramm „Boden“, Bericht 64, Bern 1990
- Kremer-Preiß, U. (2011): Wohnen im Alter: Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; ein Projekt des Forschungsprogramms " Experimenteller Wohnungs-und Städtebau" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt-und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2011
- Lamnek, S. (2005): Qualitative Sozialforschung, 4. Auflage, Weinheim 2005
- Matter, C./Neuhaus, F./ Paisiou, S./ Schmider, D./ Schumacher, C./ Selva, L. (2015): Hindernisfreies Wohnen: Mobilisierungspotenzial des Wohngebäudebestandes am Beispiel des Kantons Basel-Stadt, Basel 2015
- Odermatt, A. (1997): Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes, Ein handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz, Münster 1997

- Opp, K.-D. (1976): Methodologie der Sozialwissenschaften, Einführung in Probleme ihrer Theorienbildung, Hamburg 1976
- Ott, W./ Binz, A. (2002): Projekt Neu Bauen statt Sanieren, Jahresbericht 2002, Bericht z.H. des Bundesamts für Energie BFE, Bern 2002
- Ott, W./Jakob, M./Baur, M./Kaufmann, Y./Ott, A (2005): Mobilisierung der energetischen Erneuerungspotenziale im Wohnbaubestand, Bundesamtes für Energie, ecoconcept, Bern 2005
- Pellegrini, S./ Jaccard Ruedin, H./ Jeanrenaud, C. (2006): Kosten der Pflegeheime und SPITEX-Dienste Prognosen für 2030, Schweizerisches Gesundheitsobservatorium, Arbeitsdokument Nr. 18, Neuchâtel 2006
- Perrig-Chiello, P./ Höpflinger, F. (2009): Die Babyboomer: Eine Generation revolutioniert das Alter, Zürich 2009
- Poddig, B. (2006): Die „Neuen Alten“ im Wohnungsmarkt, in: Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Forum Wohneigentum, 3. Aufl., Berlin 2006, S. 211-217
- Schmidt, C./ Straubhaar, T. (1996): Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftswachstum. Eine Simulationsanalyse für die Schweiz, Revue Suisse d'Economie Politique et de Statistique, 132(1996), S. 395-414
- Schulz, H.-R./ Würmli, P. (2010): Eigentumsverhältnisse und Nutzung der Gebäude und Wohnungen, in: Bundesamt für Wohnungswesen BWO (Hrsg.), Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 75: Wohnen 2000 – Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung, Neuchâtel 2010
- Siegrist M./ Manser J./ Gutscher H. (2004): Behindertengerechtes Bauen – Vollzugsprobleme im Planungsprozess, Teil B: Psychische Ursachen der Missachtung baulicher Bedürfnisse behinderter Menschen, Psychologisches Institut der Universität Zürich Nationalfondsprojekt 45, Zürich 2004

- Statistisches Amt Kanton Zürich (Hrsg.) (2015): Rationalisierte Bevölkerungsprognosen für den Kanton Zürich 2014-2040, Szenario «Trend ZHr», Prognoselauf 2015, Zürich 2015
- Staub, P./ Rütter, H. (2014): Die Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz, Zürich 2014
- Suter, R./Eckert, J. P. (2004): Immo-Survey 2004, Das Anlageverhalten schweizerischer institutioneller Immobilieninvestoren, Zürich 2004
- Truschkat, I./Kaiser-Belz, M./Volkmann, V. (2011): Theoretisches Sampling in Qualifikationsarbeiten: Die Grounded-Theory-Methodologie zwischen Programmatik und Forschungspraxis, in: Grounded Theory Reader, Wiesbaden 2011, S.353-379
- Van Wezemaal, J.E. (2005): Investieren im Bestand, Eine handlungstheoretische Analyse der Erhalts- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz, Ostschweizerische Geographische Gesellschaft (Hrsg.), St. Gallen 2005 (zugl. Dissertation Universität Zürich 2005)
- Weaver, F./ Jaccard Ruedin, H./ Pellegrini, S./ Jeanrenaud, C. (2008): Kostenentwicklung der Langzeitpflege von heute bis zum Jahr 2030 in der Schweiz (Originaltitel: Les coûts des soins de longue durée d'ici à 2030 en Suisse), Schweizerisches Gesundheitsobservatorium, Arbeitsdokument 34, Neuchâtel 2008
- Widmer, T./Koch, P./ Strebel, F. (2013): Die Rolle von Gemeinden bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten, Zürcher Politik- & Evaluationsstudien, Zürich 2013
- Zaugg, V., Van Wezemaal, J. E., & Odermatt, A. (2004): Wohnraumversorgung für alte Menschen: ein Markt, in: Geographica Helvetica, 59(2004)4, S. 313-321
- Zimmerli, J. (2012): Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter - Heute und in Zukunft, Studie im Auftrag des Amts für Raumentwicklung Kanton Zürich, Zürich 2012
- Zimmerli, J./Schmidiger, M. (Hrsg.) (2016): Demografie und Wohnungswirtschaft, Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt, Zug 2016

Internetquellen

Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen:

<http://www.hindernisfrei-bauen.ch>, [zuletzt abgerufen am 30.06.2016]

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2000): Gebäude nach Eigentübertyp, VZ 2000, Online verfügbar unter: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/02/blank/key/gebaude/eigentuemer.html>, [zuletzt abgerufen am 28.07.2016]

Procap (Hrsg.) (2015): Hindernisfrei Wohnen – Aktuelle Situation, Online verfügbar unter: http://www.procap.ch/index.php?id=703&type=0&&tx_ttnews%5Btt_news%5D=1234&cHash=26745457d53aadb632470e2fcae241d6, [zuletzt abgerufen am 01.08.2016]

Stadt Wien (2014): Altersgerechter und barrierefreier Umbau – Förderungsantrag, Online verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauenwohnen/wohnbauforderung/wohnungsverbesserung/umbau-altersgerecht.html>, [zuletzt abgerufen am 13.08.2016]

Anhang

1 Leitfaden Anbieter



**Universität
Zürich^{UZH}**

Leitfaden zur Einzelbefragung im Rahmen des Experteninterviews

In diesem Interview und der Abschlussarbeit werden Wohnungen und Wohngebäude als hindernisfrei „Plus“ bezeichnet, die mindestens der SIA Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“ entsprechen sowie weiterführende Empfehlungen für altersgerechtes Wohnen berücksichtigen. Ein nach diesen Massstäben erstellter Wohnraum ist somit nicht nur für Senioren, sondern auch für Behinderte oder Familien attraktiv.

Teil 1: Informationen zum Gesprächspartner und der Organisation

- Zur Person:
 - Position/Funktion
 - Tätigkeiten/Kompetenzen
 - Stellenbezogene Zielsetzung
 - Allenfalls persönliche Zielsetzung
- Zur Organisation:
 - Grösse der Firma (Anzahl Mitarbeiter)
 - Immobilienbestand/Portfoliostruktur
Anzahl, Alter (Neubauten/Bestand), Grösse (Anzahl Zimmer),
Region (Stadt, Agglomeration, Land), Wert
 - Finanzierung
 - Ziel/Zweck der Organisation
 - Verfügung von fachlichem Know-How, Kompetenzaufteilung

Teil 2: Allgemeine Einschätzung des Marktes (Angebot und Nachfrage) bezüglich der Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum „Plus“ unter Berücksichtigung des demographischen Wandels.

1. Wie schätzen Sie den **derzeitigen Bestand** an hindernisfreiem Wohnraum („Plus“) ein?
2. Sehen Sie, bedingt durch den demographischen Wandel, einen **Bedarf** an hindernisfreiem Wohnraum („Plus“), der nicht bedient werden kann? Heute? In der Zukunft?
3. Empfinden Sie den **Markt** für hindernisfreien Wohnraum („Plus“) als funktionsfähig und kann dieser die potentielle Nachfrage decken? Finden sich Nachfrage und Angebot?
4. Sehen Sie für den Sozialstaat **Konsequenzen** bei einem allfälligen Mangel an hindernisfreiem Wohnraum („Plus“)? Wie könnten diese Konsequenzen aussehen?

Teil 3: Beurteilung der Massnahmen, des Handlungsbedarfs und der Reaktion auf die Nachfrage.

5. Welcher Anbieter kann Ihrer Ansicht nach die **potentielle Nachfrage** an hindernisfreiem Wohnraum „Plus“ am **effizientesten bedienen**? Wieso?
6. Welchen Akteuren schreiben Sie den **grössten Handlungsbedarf** hinsichtlich der Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum „Plus“ zu? In welcher Form?
7. Sehen Sie eine Notwendigkeit der **öffentlichen Hand** in die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum **korrigierend einzugreifen**? Wieso?
8. Welche **Möglichkeiten** hat die öffentliche Hand und welche ist Ihrer Meinung nach, aus Sicht des Staates, das **effizienteste Mittel**?
9. Beurteilen Sie Ihren **Kenntnisstand** zu den derzeitigen Gesetzen und Normen, sowie weiterführenden Hilfsmitteln wie Merkblätter?
10. Fehlt es nach Ihrem Ermessen an **Wissen zum Thema** des hindernisfreien Bauens?
11. Wen sehen Sie dabei in der Pflicht dieses **Wissen zu vermitteln**?
12. Wie hoch schätzen Sie die **Kosten** für hindernisfreie Anpassungen im Neubau und im Bestand ein? In % der Erstellungskosten (BKP2).
13. Wie hoch schätzen Sie die **Erträge** einer hindernisfreien Wohnung, im Vergleich zu einer regulären Wohnung, in % ein?

Teil 4: Analyse des Umgangs mit dem eigenen Immobilienbestand (Wohnbauten), hinsichtlich des demographischen Wandels.

14. Wie schätzen Sie Ihren **Gebäudebestand** hinsichtlich Hindernisfreiheit („Plus“) ein?
 - 14.1. Gibt es hierzu Zahlen/Statistiken?
15. Welche **Bedeutung** messen Sie in Ihrer Organisation hindernisfreiem Wohnraum („Plus“) zu?
 - 15.1. Sehen Sie/Ihre Organisation darin ein attraktives **Marktsegment**?
 - 15.2. Oder haben Sie/Ihre Organisation einen anderen Grund zum Handeln?
16. Leiten Sie daraus spezifische **Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien** für Ihr Immobilienportfolio ab?

17. Welche Bedeutung haben die **(Mehr)Kosten** des hindernisfreien Bauens „Plus“ für Sie, hinsichtlich Ihrer Entwicklungs- und Erneuerungspraxis? Stellen sie ein Hemmnis dar?
18. Nehmen Sie bei der **Planung Rücksicht** auf hindernisfreies Bauen „Plus“ und sensibilisieren Sie die Planer/Anbieter auf dieses Thema?
- 18.1. Definieren Sie in Ihrem Projektbeschrieb Anforderungen zu diesem Thema?

Teil 5: Hinterfragen der bestehenden Hemmnisse und möglichen Anreize.

19. Welches sind **Ihre derzeitigen Motive/Anreize** hindernisfrei („Plus“) zu Bauen oder Umbauen?
20. Worin sehen Sie die grössten **Hemmnisse** hinsichtlich der Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum „Plus“?
21. Würden sich Ihre Anlagestrategie (Entwicklungs- und Erneuerungsstrategien) aufgrund **staatlicher Interventionen** (Subventionen, Gesetze, Normen) ändern?
22. Wäre eine allgemeine **Imagesteigerung**, wie beispielsweise ein Label oder eine Zertifizierung, ein geeigneter Anreiz?

Abschluss:

- Gibt es vor dem Abschluss des Interviews aus Ihrer Sicht offene Punkte die nicht erwähnt worden sind?
- Blieb eine wichtige Frage ungestellt?
- Möchten Sie mit ein paar kurzen Worten noch ein Fazit zum Thema geben?

2 Leitfaden Fachspezialisten



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Leitfaden zur Einzelbefragung im Rahmen des Experteninterviews

In diesem Interview und der Abschlussarbeit werden Wohnungen und Wohngebäude als hindernisfrei „Plus“ bezeichnet, die mindestens der SIA Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“ entsprechen sowie weiterführende Empfehlungen für altersgerechtes Wohnen berücksichtigen. Ein nach diesen Massstäben erstellter Wohnraum ist somit nicht nur für Senioren, sondern auch für Behinderte oder Familien attraktiv.

Teil 1: Informationen zum Gesprächspartner und der Organisation

- Zur Person:
 - Position/Funktion
 - Tätigkeiten/Kompetenzen
 - Stellenbezogene Zielsetzung
 - Allenfalls persönliche Zielsetzung
- Zur Organisation:
 - Grösse der Firma (Anzahl Mitarbeiter)
 - Finanzierung
 - Ziel/Zweck der Organisation
 - Verfügung von fachlichem Know-How, Kompetenzaufteilung

Teil 2: Allgemeine Einschätzung des Marktes (Angebot und Nachfrage) bezüglich der Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum „Plus“ unter Berücksichtigung des demographischen Wandels.

1. Wie schätzen Sie den **derzeitigen Bestand** an hindernisfreiem Wohnraum („Plus“) ein?
2. Sehen Sie, bedingt durch den demographischen Wandel, einen **Bedarf** an hindernisfreiem Wohnraum („Plus“), der nicht bedient werden kann? Heute? In der Zukunft?
3. Empfinden Sie den **Markt** für hindernisfreien Wohnraum („Plus“) als funktionsfähig und kann dieser die potentielle Nachfrage decken? Finden sich Nachfrage und Angebot?
4. Sehen Sie für den Sozialstaat **Konsequenzen** bei einem allfälligen Mangel an hindernisfreiem Wohnraum („Plus“)? Wie könnten diese Konsequenzen aussehen?

Teil 3: Beurteilung der Massnahmen, des Handlungsbedarfs und der Reaktion auf die Nachfrage.

5. Welcher Anbieter kann Ihrer Ansicht nach die **potentielle Nachfrage** an hindernisfreiem Wohnraum „Plus“ am **effizientesten bedienen**? Wieso?
6. Welchen Akteuren schreiben Sie den **grössten Handlungsbedarf** hinsichtlich der Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum „Plus“ zu? In welcher Form?
7. Sehen Sie eine Notwendigkeit der **öffentlichen Hand** in die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum **korrigierend einzugreifen**? Wieso?
8. Welche **Möglichkeiten** hat die öffentliche Hand und welche ist Ihrer Meinung nach, aus Sicht des Staates, das **effizienteste Mittel**?
9. Beurteilen Sie Ihren **Kenntnisstand** zu den derzeitigen Gesetzen und Normen, sowie weiterführenden Hilfsmitteln wie Merkblätter?
10. Fehlt es nach Ihrem Ermessen an **Wissen zum Thema** des hindernisfreien Bauens?
11. Wen sehen Sie dabei in der Pflicht dieses **Wissen zu vermitteln**?
12. Wie hoch schätzen Sie die **Kosten** für hindernisfreie Anpassungen im Neubau und im Bestand ein? In % der Erstellungskosten (BKP2).
13. Welche Bedeutung haben Ihrer Meinung nach die **(Mehr)Kosten** des hindernisfreien Bauens „Plus“ für die Eigentümer, hinsichtlich Ihrer Entwicklungs- und Erneuerungspraxis? Stellen sie ein Hemmnis dar?
14. Wie hoch schätzen Sie die **Erträge** einer hindernisfreien Wohnung, im Vergleich zu einer regulären Wohnung, in % ein?
15. Sind Sie der Meinung, dass die Eigentümer in der **Planung Rücksicht** auf hindernisfreies Bauen „Plus“ nehmen und die Planer auf dieses Thema sensibilisieren sollten?

Teil 5: Hinterfragen der bestehenden Hemmnisse und möglichen Anreize.

16. Worin sehen Sie **derzeitige Motive/Anreize** hindernisfrei („Plus“) zu Bauen oder Umzubauen?
17. Worin sehen Sie die grössten **Hemmnisse** hinsichtlich der Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum „Plus“?
18. Erachten Sie **staatliche Interventionen** (Subventionen, Gesetze, Normen) als sinnvoll?
 - 18.1. Sollten sie weiter verschärft werden?
19. Wäre eine allgemeine **Imagesteigerung**, wie beispielsweise ein Label oder eine Zertifizierung, ein geeigneter Anreiz?

Abschluss:

- Gibt es vor dem Abschluss des Interviews aus Ihrer Sicht offene Punkte die nicht erwähnt worden sind?
- Blieb eine wichtige Frage ungestellt?
- Möchten Sie mit ein paar kurzen Worten noch ein Fazit zum Thema geben?

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum – Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt“ 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 noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 29. August 2016

Eva- Christiane Debatin