



Energiesparpotenziale in Haushalten von älteren Menschen (NFP 71)

Schlussbericht

Rüschlikon / Uster, Januar 2019

Dieses Forschungsprojekt wurde im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms „Steuerung des Energieverbrauchs“ (NFP 71) des Schweizerischen Nationalfonds (SNF) durchgeführt. Informationen zum Nationalen Forschungsprogramm sind auf www.nfp71.ch zu finden. Das Projekt wurde finanziell unterstützt vom Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz).

Auftraggeber

Schweizerischer Nationalfonds (SNF), Nationales Forschungsprogramm 71 „Steuerung des Energieverbrauchs“

Auftragnehmer

Rütter Soceco, Sozioökonomische Forschung und Beratung

Hässig Sustech

Projektleitung

Dr. Heinz Rütter

Dr. Werner Hässig

AutorInnen

Heinz Rütter

Anja Umbach-Daniel

Carsten Nathani

Werner Hässig

Laura Andreoli

Pino Hellmüller

Sara Wyss

Team

Rütter Soceco: Dr. Heinz Rütter, Anja Umbach-Daniel, Dr. Carsten Nathani, Laura Andreoli, Pino Hellmüller, Corina Rieser, Dr. Christian Schmid, Marius Schneider

Hässig Sustech: Dr. Werner Hässig, Sara Wyss

Beratende Experten

Heinz Gutscher, Professor em. für Sozialpsychologie

Francois Höpflinger, em. Titularprofessor für Soziologie, Leitungsmitglied Zentrum für Gerontologie ZfG, Universität Zürich

Begleitgruppe

Thomas Ammann, Resortleiter Energie- und Bautechnik, HEV Schweiz

Mariette Beyeler, freischaffende Architektin, Gründerin und Geschäftsführerin von metamorphouse / Weiterbauen

Heinz Gutscher, Professor em. für Sozialpsychologie

Francois Höpflinger, em. Titularprofessor für Soziologie, Leitungsmitglied Zentrum für Gerontologie ZfG, Universität Zürich

Margrit Hugentobler, Leiterin Forschungsstelle ETH Wohnforum - ETH Case 2009-2015, leitende wiss. Mitarbeiterin bis 2016

Emil Kowalski, Leiter "Wohnen im Alter", Bracher und Partner AG

Hans Rodolf Schelling, Geschäftsführer, Zentrum für Gerontologie ZfG, Universität Zürich

Doris Sfar, Leiterin Grundlagen und Information, Bundesamt für Wohnungswesen

Rüschlikon / Uster, Januar 2019

Zitationsweise: Rütter, H., Umbach-Daniel, A., Nathani, C., Hässig, W., Andreoli, L., Hellmüller, P., Wyss, S. (2019): Energiesparpotenziale in Haushalten von älteren Menschen. Schlussbericht, Nationales Forschungsprogramm 71 "Steuerung des Energieverbrauchs". Rüschlikon/Uster.

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	5
2.	Einleitung	16
3.	Forschungsdesign: Überblick zum methodischen Vorgehen	18
4.	Determinants of housing space demand	23
4.1	Introduction	23
4.2	Methods and data	24
4.3	Results	26
4.3.1	Housing and population statistics	26
4.3.2	Swiss household survey	32
4.3.3	Discussion	37
5.	Fallstudien	39
5.1	Fallstudie 1: Einfamilienhäuser (EFH)	39
5.1.1	Sample	39
5.1.2	Soziodemografische Merkmale und Lebensstil	40
5.1.3	Einstellungen und Verhalten bzgl. Umweltschutz und Energiesparen	40
5.1.4	Wohnsituation und Wohnbedürfnisse	40
5.1.5	Strategie „Energetische Sanierungen“	43
5.1.6	Strategie „Verdichtung“	51
5.1.7	Strategie „Keine Veränderung“	58
5.2	Fallstudie 2: Stockwerkeigentum (StWE)	60
5.2.1	Sample	60
5.2.2	Lebensstil: Energetische Sanierer und Verdichter sind gut situiert	60
5.2.3	Einstellungen und Verhalten bzgl. Umweltschutz und Energiesparen	61
5.2.4	Wohnsituation und Wohnbedürfnisse	61
5.2.5	Strategie Umzug von EFH in StWE	64
5.2.6	Strategie „Energetische Sanierungen“	68
5.2.7	Strategie „Verdichtung“	73
5.2.8	Strategie „Keine Veränderung“	77
5.3	Fallstudie 3: Wohnbaugenossenschaften	79
5.3.1	Sample	79
5.3.2	Porträts und Strategien der Wohnbaugenossenschaften und Immobilienfonds	79
5.3.3	Befragte Bewohnerinnen und Bewohner	82
5.4	Fallstudie 4: Alterssiedlungen	89
5.4.1	Sample	89
5.4.2	Porträts der Wohnbaugenossenschaften	89
5.4.3	Befragte Bewohnerinnen und Bewohner	90
6.	Massnahmen zur Förderung von Energiespar-Strategien	99
6.1	Entwicklung der Massnahmen	99
6.2	Zielgruppen: Konzentration auf EFH und Mietüberbauungen	99
6.3	Massnahmen für das Wohnsegment Einfamilienhaus-Besitzer/innen	104

6.3.1	Massnahmenvorschläge Projektteam	104
6.3.2	Resultate Fokusgruppen	109
6.4	Massnahmen für das Wohnsegment Mietüberbauungen	110
6.4.1	Massnahmenvorschläge des Projektteams für die Erstellung von Mietshäusern	111
6.4.2	Resultate Fokusgruppe	113
6.4.3	Massnahmenvorschläge des Projektteams für den Betrieb	115
6.4.4	Resultate Fokusgruppe	116
7.	Bevölkerungsbefragung	120
7.1	Zielgruppen der Befragung	120
7.2	Methodisches Vorgehen	120
7.3	Resultate	124
7.3.1	Veränderung der Wohnsituation im Alter	124
7.3.2	Akzeptanztest Kommunikationskampagne und Beratungsangebot (EFH-Besitzer/innen)	130
7.3.3	Akzeptanztest Umzugsangebot (Mieter/innen)	137
7.3.4	Akzeptanztest politische Massnahmen und marktwirtschaftliche Anreize	138
8.	Abschätzung der Energieeinsparpotenziale	144
8.1	Einleitung und Fragestellung	144
8.2	Wirkungsmechanismen	144
8.3	Berechnungsmethode und Datengrundlage	153
8.4	Ergebnisse	157
9.	Umsetzungsprojekt	165
9.1	Einleitung	165
9.1.1	Ziele: Sensibilisieren und eine soziale Innovation anstossen	165
9.1.2	Integrierter Ansatz statt einzelne Informationsangebote	166
9.2	Interventionskonzept	166
9.2.1	Überblick	166
9.2.2	Zielgruppen	166
9.2.3	Ablauf Veranstaltungen	166
9.2.4	Artikelserie	167
9.3	Erfahrungen mit den Pilot-Veranstaltungen und Resultate	168
9.3.1	Evaluation	168
9.3.2	Resultate	168
9.3.3	Resumée	169
9.3.4	Empfehlungen für Interventionen zur Reduktion des Wohnflächen- und Energieverbrauchs	169
9.3.5	Methodische Diskussion	170
9.4	Ausblick: Fortsetzung der begonnenen Arbeit mit weiteren Praxispartnern	170
	Abbildungsverzeichnis	
	Literatur	
	Anhang	

1. Zusammenfassung

Projektziele und methodisches Vorgehen

Das Projekt hat den *Wohnenergiebedarf* der Babyboomer-Generation, die *Einstellungen und Verhaltensweisen* älterer Menschen in Bezug auf das Wohnen sowie *Energiespar-Strategien, die ältere Menschen umsetzen können*, untersucht.

Aufbauend auf Sekundärdatenanalysen, umfangreichen Fallstudien, Interviews und Fokusgruppen erstellte das Projektteam Vorschläge für Massnahmen, mit denen ältere Haushalte zu mehr Energieeffizienz beim Wohnen – sprich zum Ergreifen bestimmter Energiespar-Strategien (ESS) – motiviert werden können. Eine repräsentative Bevölkerungsbefragung überprüfte die Akzeptanz dieser Massnahmen bei den Zielgruppen der Studie. Schliesslich wurde das Energieeinsparpotenzial der Massnahmen anhand von Referenz- und Massnahmenszenarien mittels Modellrechnungen berechnet.

Aufbauend auf den Erkenntnissen des Forschungsprojektes testete das Projektteam in einem Pilotprojekt ein neues Interventionsformat: In Workshops wurden Hausbesitzer/innen 55+ motiviert, sich aktiv mit ihrer Wohnzukunft auseinanderzusetzen. Die Workshops zeigten den Teilnehmer/innen die Potenziale der baulichen Verdichtung von Wohnraum, von energetischen Sanierungen sowie der Verkleinerung der Wohnfläche auf. Der integrative Ansatz der Workshops bezog auch finanzielle und erbrechtliche Aspekte mit ein. Das Pilotprojekt wurde gemeinsam mit dem Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) umgesetzt.

Haushalte älterer Menschen tragen überproportional zum Energieverbrauch bei

Mit dem Altern der Baby-Boomer-Generation gewinnt die Wohnsituation älterer Menschen auch aus energetischer Sicht an Interesse. Der sich weiter fortsetzende demografische Wandel wird in der Schweiz allgemein zu einem starken Anstieg des Anteils kleiner Haushalte und der Haushalte, in denen ältere Menschen leben, führen. Dies hat einen *Einfluss auf den Wohnflächen- und Energiebedarf*. Der Energieverbrauch von Privathaushalten ist im Allgemeinen von zahlreichen Faktoren abhängig. Dazu gehören der Wohnraumbedarf, das Alter und der energetische Standard des Gebäudes, die Art und Effizienz der Heizungsanlage, die Nutzungsintensität und die Gewohnheiten der Bewohner/innen. Der Pro-Kopf-Verbrauch wird zudem substantiell von der Grösse des Haushalts sowie der Belegung einer Wohnung beeinflusst. Die statistischen Analysen des Projekts zeigen: Der Wohnflächenbedarf und der damit verbundene Energiekonsum erhöhen sich erheblich mit zunehmenden Alter. Die Studie weist auf ein grosses *Energiesparpotenzial von Babyboomer-Haushalten* hin – dieses Haushaltssegment wird in den kommenden Jahren schneller als der Rest der Bevölkerung wachsen. Einfamilienhausbesitzer/innen weisen dabei nur schon rein von der Grösse der bewohnten Wohnfläche pro Person her den grössten Handlungsspielraum auf.

Dieser Fokus auf eine Siedlungsentwicklung nach innen entspricht auch der Stossrichtung des Bundes: In Etappe 1 der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG1) wurde der Bund beauftragt, Vorgaben zuhanden der Kantone zu erlassen, die das Gebot einer „haushälterischen“ und „zweckmässigen“ Bodennutzung strenger einfördern.

Gegensteuer geben – Energiespar-Strategien für Baby-Boomer-Generation

Das NFP 71-Projekt hat *Fallstudien* in den Wohnsegmenten Einfamilienhäuser (EFH), Stockwerkeigentum (StWE), Mietwohnungen, Genossenschaften sowie Alterssiedlungen durchgeführt. In diesen Fallstudien wurden Eigentümer/innen von EFH und StWE sowie Mieter/innen und Investoren / Betreiber / Verwaltungen von Miet- und Genossenschaftswohnungen zu ihren Einstellungen und Erfahrungen bzgl. der drei Energiespar-Strategien (1) energetische Sanierungen, (2) bauliche und/oder soziale Verdichtung sowie (3) Umzug in eine kleinere Wohnung befragt. Insgesamt wurden über 80 leitfadengestützte Interviews durchgeführt und inhaltsanalytisch ausgewertet.

Es zeigt sich, dass die *Auseinandersetzung mit dem eigenen Alter werden* und mit der zukünftigen Lebens- und Wohnsituation ein *Schlüsselfaktor* ist für die Umsetzung von Energiesparpotenzialen älterer Haushalte. Der Moment, wenn die Kinder ausziehen, ist dabei von besonderer Bedeutung.

Unsicherheit bzgl. zukünftiger Wohn- und Lebenssituation

Alle im Rahmen der Fallstudien Befragten zeigen eine generelle Unsicherheit in Bezug auf ihre zukünftige Wohn- und Lebenssituation. Sie tendieren dazu, sich so viele Optionen offen zu halten wie möglich – dies trifft insbesondere auf Personen zu, die noch keine Energiespar-Strategie geplant oder umgesetzt haben.

Motive für Energiespar-Strategien

Auch wenn die Wohn- und Lebenssituation der Befragten der Fallstudien, auch innerhalb der einzelnen Segmente (Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum, Miet- und Genossenschaftswohnungen), sehr heterogen ist – die Motivation und die Hemmnisse, sich für Energiesparstrategien zu entscheiden und diese umzusetzen, ähneln sich:

Energetische Sanierung / bauliche Verdichtung: Klimaschutz / Energiesparen versus Finanzen

Zwei Drittel derjenigen Personen, die ihr EFH oder StWE energetisch saniert haben, und viele Personen, die ihr EFH zusätzlich durch bauliche Massnahmen oder sozial durch Untervermietung verdichtet haben, geben als Gründe den Klimaschutz oder – z.T. zusätzlich – Energiesparen an. Bei energetischen Sanierungen spielen auch die Motive Steigerung des Wohnkomforts und eine bestehende Sanierungsfälligkeit des Gebäudes eine Rolle. Finanzielle staatliche Subventionen haben für die Entscheidung zu sanieren oder baulich zu verdichten für die Befragten nur eine geringe Bedeutung. Andererseits wurde von Befragten als Entscheidungsgrund gegen eine energetische Sanierung oder bauliche Verdichtung die grosse Investition genannt und die Unsicherheit, ob die Investition sich im Alter noch rentiert. Ein weiteres sehr relevantes Problem, das insbesondere in einer Fokusgruppe mit EFH-Besitzern sehr deutlich wurde, ist die Frage der Finanzierbarkeit einer Sanierung mit einer Aufstockung der Hypothek bzw. mit einer neuen Hypothek. Mit einem gemäss FINMA-Bestimmungen für die Tragbarkeit des Unternehmens unterlegten Zinssatz von 5% ist für viele Eigentümer bereits ab dem Zeitpunkt der letzten Jahre vor der Pensionierung häufig die Tragbarkeit nicht gegeben, auch wenn sie eine sehr langfristige Hypothek von z.B. 10 Jahren mit entsprechender Zinsabsicherung aufnehmen würden. Ausserdem birgt auch der Heimat-/Denkmalschutz für einige Befragte grosse Hürden. Für die Wahl der Sanierungs- und/oder Verdichtungsstrategie wurden in den Interviews auch der grosse Einfluss von Architekt/innen, Planer/innen und

Handwerker/innen deutlich, während Energieberatungsangebote von öffentlichen oder privaten Anbietern von den Befragten eher wenig genutzt wurden. Für Stockwerkeigentümer/innen spielen das Management sowie vor allem die Existenz eines genügend geäußerten Sanierungsfonds eine zentrale Rolle.

Motive für soziale Verdichtung: Zusätzliches Einkommen, Leben in Gemeinschaft und Teilen von Wohnraum

Wenn Befragte ihr EFH oder ihr StWE sozial verdichten stehen finanzielle Gründe im Vordergrund – der Wunsch, durch Vermietung von nicht (mehr) selbst genutztem Wohnraum ein zusätzliches Einkommen (Miete) zu erzielen. Weitere Motive für Verdichtung sind, dass das EFH / die Eigentumswohnung – häufig nach Auszug der Kinder – als zu gross empfunden wird, sowie mit anderen Personen / der Familie zusammenleben zu wollen, was für manche der Befragten auch Gefühlen der Einsamkeit und Unsicherheit (Einbruchsschutz) entgegenwirkt. Oft genannt wird bei sozialer Verdichtung auch ein moralisch-ethisches Argument: Die Befragten wollen ihren (grossen) Wohnraum mit anderen Personen teilen.

Ein Grund gegen soziale Verdichtung sehen Personen mit und ohne einschlägige Erfahrungen darin, dass die Intimsphäre beeinträchtigt wird. Personen, die sozial verdichtet haben, schätzen aber andererseits die Vorzüge des Zusammenlebens mit anderen.

Umzug in eine kleinere Wohnung

Befragte, die aus ihrem alten EFH oder ihrer Wohnung im Alter in eine – meist – kleinere Wohnung umziehen, tun dies häufig in Zusammenhang mit einer neuen Lebens-/Wohnsituation im Alter: Nach dem Auszug der Kinder, wenn sie sich verkleinern möchten oder weil ihr altes Haus / ihre alte Wohnung und/oder Wohnumgebung nicht altersgerecht ist. Viele wünschen sich eine barrierefreie Wohnung, einen altersgerechten Zugang zu ihrer Wohnung (z.B. Lift) und eine zentrale Lage mit ÖV-Anschluss und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Der Wunsch, so lange wie möglich selbstständig wohnen zu können, steht hier im Vordergrund. Ein in diesem Zusammenhang häufig geäußertes Argument ist, dass eine kleinere Wohnung weniger Arbeit macht (bzgl. Putzen und Gartenarbeit). Ein weiteres Motiv ist, den eigenen Kindern Platz zu machen oder – das moralisch-ethische Argument – dass die Befragten grösseren Familien Platz machen wollen. Gründe, die gegen einen Umzug sprechen, sind für die Befragten, dass sie ihre gewohnte Umgebung nicht verlassen möchten, die Angst vor einem höheren Mietzins bzw. einen höheren Mietzins nicht zahlen zu können, fehlender Platz für Hobbies und Platzbedarf für die Beherbergung von Gästen.

Positive Erfahrungen – grosse Zufriedenheit nach Umsetzung von Massnahmen

Die Zufriedenheit mit Veränderungen an der eigenen Wohnsituation mit einer der drei genannten Energiespar-Strategien ist bei den befragten Eigentümer/innen von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum sowie auch den Mieter/innen sehr hoch: Eine energetische Sanierung oder bauliche bzw. soziale Verdichtung z.B. reduzieren den Energieverbrauch substanziell, erhöhen den Wohnkomfort, geben ein „gutes Gefühl“, etwas für die Umwelt getan zu haben und resultieren in grosser Freude an der neuen, fortschrittlichen Wohnsituation – die z.T. auch Verwandte und Freunde anregt, sich wohnlich zu verändern. Und ein Umzug in eine kleinere Wohnung bringt ein „gutes Gewissen“ mit sich, weil Platz für junge Familien entsteht, und wird oft wahrgenommen als eine „Befreiung“ von einem Zuviel an Dingen; viele

Befragte gewöhnten sich auch schnell an etwas weniger Platz, genossen eine hindernisfreie (altersgerechte) Wohnung, eine zentrale Lage, etc.

Fazit Analysen

Die Studie zeigt:

- *Das ungenutzte Energiespar-Potenzial ist bei älteren Haushalten (Babyboomer-Generation) sehr gross.*
- *Für den Wissenstransfer und die Umsetzung von Massnahmen zur Förderung von Energiespar-Strategien ist es sinnvoll sich auf diejenigen Zielgruppen zu konzentrieren, die das grösste Potenzial für Energie-Einsparungen aufweisen¹:*
 - (1) Eigentümer/innen von EFH
 - (2) Investoren von grossen Mietüberbauungen: Mieter/innen selbst können keine baulichen / energetischen Massnahmen veranlassen – sie können nur einen Umzug in eine kleinere Wohnung in Betracht ziehen. Älteren Mieter/innen fehlen heute aber vielerorts – angesichts tiefer Langzeitmieten und teurer Neubauwohnungen – die Optionen für einen Wohnungswechsel. Hier sind die Investoren von Mietüberbauungen sowie Verwaltungen und Betreiber gefragt, neue Möglichkeiten zu schaffen und bei Neubauten auf einen entsprechenden Wohnungsmix zu achten.
 - (3) Genossenschaften: Grosse, professionell geführte Genossenschaften kennen seit langem Regelungen für die Vergabe von Wohnungen und die Umplatzierung von (älteren) Mieter/innen, wenn sie die Kriterien (Anzahl Personen pro Anzahl Zimmer) nicht mehr erfüllen und setzen diese Regelungen konsequent um. Es besteht aber noch Potenzial, in Kooperation mit anderen Genossenschaften – sowohl grossen als auch kleinen – einen regional/lokal besseren Austausch zu ermöglichen, so dass Mieter/innen, die ihren Wohnraum verkleinern möchten, dies in ihrem gewohnten Lebensumfeld und zu ebenfalls günstigen Mieten realisieren können.
- *Thema Wohnen im Alter noch für viele ein Tabu:* Die Beschäftigung bzw. persönliche Auseinandersetzung mit dem eigenen Älter werden und mit der zukünftigen Lebens- und Wohnsituation erweist sich gemäss der Studie als ein Schlüsselfaktor für die Umsetzung von Energiesparpotenzialen älterer Haushalte. Der Moment, wenn die Kinder ausziehen, ist dabei von besonderer Bedeutung. Die Studie zeigt jedoch, dass dies zurzeit eher noch ein grosses Tabu-Thema ist – das eigene Älter werden und die sich verändernde Wohnsituation nach dem Auszug der Kinder schaffen Unsicherheit bzgl. der künftigen Wohn- und Lebenssituation.
- *Wertorientierte Ansätze wichtig:* Finanzielle Anreize – bislang wahrgenommen als zu gering bzw. nicht ausschlaggebend für energetische Sanierungen oder bauliche Verdichtung – müssen mindestens erweitert werden um wertorientierte Ansätze (z.B. Argumentation via Umwelt-/Klimaschutz und soziale Verantwortung) sowie um umfassende Informations- und Beratungsangebot.
- *Ebene Politik und Rahmenbedingungen:* Wie bereits erwähnt ist die Finanzierbarkeit (Tragbarkeit von Hypotheken) von energetischen Sanierungen und baulichen Verdichtungen für Personen nach 60 ein grosses Hemmnis. Hier sind deshalb dringend innovative Anpassungen am bestehenden praktizierten System notwendig, die auch volkswirtschaftlich vertretbar sind (Gefahr einer

¹ Das Stockwerkeigentum wird nicht weiterverfolgt, weil energetische Sanierungen/Erneuerungen nur im Gemeinschaftsentscheid der StWE getroffen werden können und zudem ein Wechsel in eine kleinere Wohnung weniger häufig als bei Mietern in Frage kommt, da es sich bei der Wohnung um Eigentum handelt.

Immobilienkrise). Ferner gibt es auch Potenzial, im Rahmen der Baugesetze zusätzliche Anreize zu schaffen (z.B. spezifische Gewährung von höheren Ausnutzung für energetische Erneuerungen).

Entwicklung und Akzeptanztest von Massnahmen

Aufbauend auf den Fallstudien hat das Projektteam vier Massnahmenvorschläge entwickelt, mit Experten und Expertinnen (Begleitgruppe) und Zielgruppen (Fokusgruppen mit Besitzer/innen von EFH sowie mit Investoren und Betreibern von grossen Liegenschaften, Mieterverband, etc.) diskutiert und in einer repräsentativen Befragung auf ihre Akzeptanz in der Bevölkerung (Personen 55+) hin geprüft.

Leitend bei der Entwicklung von Massnahmen war, einen nachhaltigen Wissenstransfer in die Praxis anzustossen und die Personengruppe der 55+ zu konkreten Veränderungen zu motivieren, die zur Senkung des Energieverbrauchs beitragen. Dabei sollte an der Lebenswelt der in der Studie Befragten angesetzt werden und deren Erfahrungen und auch Anregungen aufgenommen werden.

Die 4 entwickelten Massnahmenvorschläge sind:

(1) Kommunikationskampagne

Eine breite *Kommunikationskampagne* zum Wohnen im Alter und den damit verknüpften drei Energiespar-Strategien (ESS) (a) energetische Sanierungen, (b) bauliche und soziale Verdichtung und (c) Umzug in eine kleinere Wohnung, die primär Eigentümerinnen und Eigentümer von EFH adressiert²: Die Kampagne soll Lust machen auf die Auseinandersetzung mit dem eigenen Älter werden und den damit verbundenen Bedürfnissen und Herausforderungen, insbesondere bzgl. Wohnen. Sie soll motivieren, eine der drei ESS umzusetzen. Sie soll in diesem Sinne „Wollen“ generieren & „Können“ und „Tun“ unterstützen. Der Slogan dieser Kommunikationskampagne könnte lauten: „Zukunft bauen! – Wohnen und Leben in der zweiten Lebenshälfte“.

Die einzelnen Elemente einer solchen Kommunikationskampagne wurden in einer repräsentativen Bevölkerungsbefragung über 55-Jähriger, in der Deutsch- und Westschweiz wohnhafter Personen³ auf die Akzeptanz bei diesem Bevölkerungssegment hin geprüft. Die folgenden von uns vorgeschlagenen Elemente stossen bei EFH-Eigentümer/innen (55+)⁴ auf grosses bis mittelgrosses Interesse – es überwiegt die Akzeptanz eher individueller Formen der Informationsbeschaffung, aber auch interaktivere Elemente kommen bei einem Teil der EFH-Eigentümer/innen gut an:

- Artikel in der Presse lesen (85%)
- Sich im Internet über das Thema informieren (75%)
- Eine Ausstellung zum Thema besuchen (58%)
- Dokumentationen und Spielfilme zum Thema anschauen (55%)
- Informationsanlässe zum Thema besuchen (49%)

² Sekundär könnte eine solche Kampagne – bzgl. ESS c) – auch Mieterinnen und Mieter ansprechen.

³ Repräsentative Online-Befragung, durchgeführt vom Befragungsinstitut Demoscope, 1'080 Befragte in Deutsch- und Westschweiz

⁴ Die Daten beruhen auf den Angaben derjenigen befragten Eigentümer/innen von EFH, die kurzfristig (in den nächsten 5 Jahren) eine Veränderung ihrer Wohnsituation planen (15%) oder die dies nicht planen, für die eine Veränderung ihrer Wohnsituation aber in einem längeren Zeithorizont denkbar ist (58% > insg. 73% der befragten EFH-Eigentümer/innen).

- An einem Erfahrungsaustausch mit Personen teilnehmen, die sich in einer ähnlichen Situation befinden (42%)
- An Wohnbesichtigungen von Leuten teilnehmen, die konkret etwas an ihrer Wohnsituation verändert haben (35%)

(2) Beratungsangebot für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

Ein Beratungsangebot für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, das ebenfalls Eigentümerinnen und Eigentümer von EFH adressiert: Durch die umfassende Beratungsdienstleistung soll die Unsicherheit bzgl. Wohnen und Leben im Alter konstruktiv angegangen und eine gut informierte Planung ermöglicht werden, die energetische Aspekte des Wohnens ebenso einbezieht wie eher traditionelle Themen bzgl. Wohnen im Alter – das Beratungsangebot führt die bislang separat angebotenen Elemente Wohn-, Finanz-, Energie- und Lebensberatung zusammen bzw. integriert diese. Die Beratung unterstützt „Können“ & „Tun“. Sie spricht ebenfalls alle drei Energiespar-Strategien (ESS) an. Das Angebot sollte gleichzeitig mit der Kommunikationskampagne lanciert werden.

In der Bevölkerungsbefragung wurden die EFH-Eigentümer/innen⁵ gefragt, ob sie an einem Beratungsangebot zum Thema „Wohnen und Bauen in der zweiten Lebenshälfte“ interessiert wären – 37% bejahten dies – Frauen etwas häufiger als Männer und jüngere (55- bis 74-Jährige) häufiger als ältere Befragte (75- bis 84-Jährige)⁶. Als geeigneten Anbieter eines solchen Angebots sehen die Befragten vor allem Pro Senectute (62%), Fachstellen für Altersfragen der Gemeinden (54%) oder den Hauseigentümerverband Schweiz (48%).⁷

Die folgenden von uns vorgeschlagenen potenziellen *Elemente eines Beratungsangebots* stossen bei EFH-Eigentümer/innen (55+)⁸ auf grosses bis mittelgrosses Interesse⁹:

- Umfassende Informationen zu den Möglichkeiten, die einem offen stehen bezüglich Lebens- und Wohnsituation (94%)
- Informationen zu Steuerfragen, die finanzielle Förderung von Sanierungen oder rechtliche Aspekte in Zusammenhang mit dem Wohnen und Bauen in der zweiten Lebenshälfte (91%)
- Ihr persönliches Lebens- und Wohnkonzept entwickeln (84%)
- Eine Finanzplanung und Informationen zu Erbschaftsfragen (80%)
- Best Practices: Wohnbesichtigungen bei Leuten, die konkret etwas an ihrer Wohnsituation verändert haben, wie beispielweise Untervermietung, bauliche Verdichtung, energetische Sanierung oder Umzug in eine kleinere Wohnung, das live zu erleben (72%)
- Standortbestimmung in Zusammenhang mit der Pensionierung - wo stehe ich und wo will ich hin? (68%)

⁵ Die Daten beruhen auf den Angaben derjenigen befragten Eigentümer/innen von EFH, die kurzfristig (in den nächsten 5 Jahren) eine Veränderung ihrer Wohnsituation planen (15%) oder die dies nicht planen, für die eine Veränderung ihrer Wohnsituation aber in einem längeren Zeithorizont denkbar ist (58%).

⁶ Erst über 84-Jährige wünschen sich wieder häufiger eine solche Beratung.

⁷ Frauen sehen vor Pro Senectute, Männer in erster Linie die Fachstellen der Gemeinden und den Hauseigentümerverband als Anbieter.

⁸ Eigentümer/innen von EFH, die grundsätzlich an einem Beratungsangebot interessiert sind

⁹ Für die Analyse dieser Frage der Bevölkerungsbefragung wurden die Antwortkategorien „grosses Interesse“ und „etwas Interesse“ zusammengefasst.

(3) Vermittlung von kleinerem Wohnraum – Interesse bei Mieter/innen gross

Für den Mietermarkt ist es zudem wichtig, die Investoren, Betreiber und Verwaltungen (auch Genossenschaften) von Mietüberbauungen zu erreichen: Gemeinsam mit ihnen sollen Wege gesucht werden, wie der Fluss der Mieter/innen besser geplant und Wechsel von grösseren in kleinere Wohnungen erleichtert werden können sowie, wie ältere Menschen überzeugt werden können, in kleinere Wohnungen umzuziehen.

Das Votum der befragten Mieter und Mieterinnen in der Bevölkerungsbefragung zeigt das *beachtliche Potenzial* auf: 27% der Mieter/innen geben an, dass es „eher wahrscheinlich“¹⁰ wäre, dass sie *ein Angebot ihres Vermieters annehmen würden, innerhalb der gleichen Siedlung in eine kleinere Wohnung mit tieferem Mietzins zu ziehen*. Personen, die in einer normalen Mietwohnung (oder einem gemieteten Haus) wohnen, bejahen dies zu 28% sowie 32% der Mieter/innen, die in einer Genossenschaftswohnung oder der Wohnung einer Stiftung leben. Für Deutschschweizer Mieter/innen ist dies eher eine Option (29%) als für Westschweizer Mieter/innen (20%), ebenso eher für Personen im Alter von 60-69 Jahren als für jüngere (55-59 Jahre) oder ältere Personen (70+).

(4) Politische und marktwirtschaftliche Instrumente, Rahmenbedingungen

Flankierend sollte die Diskussion über ausgewählte politische und marktwirtschaftliche Instrumente lanciert bzw. neu forciert werden. Primäre Zielgruppe sind hier Parlamentarier/innen aller Couleur sowie Verwaltungsstellen von Bund, Kantonen und Gemeinden. Die Durchsetzung spezifischer Massnahmen dürfte schwierig sein und einen langen Atem benötigen. In der Bevölkerung 55+ sieht das Meinungsbild wie folgt aus:

- Abschaffung des Eigenmietwerts: 54% Zustimmung
- Anreize für den Bau von altersgerechten Wohnungen: 50%
- Besondere Anreize für den Bau von energieeffizienten altersgerechten Wohnungen: 47%
- Bessere Kreditmöglichkeiten für Leute im Rentenalter: 35%
- Energetische Sanierungspflicht für Altbauten: 25%
- Generell höhere Ausnutzungsziffer von Grundstücken: 24%
- Höhere Ausnutzungsziffer (Bonus) bei gutem Energiestandard: 23%
- Energetische Sanierungspflicht für Altbauten: 22%
- Energetische Sanierungspflicht für Rendite-Liegenschaften (mit langen Übergangsfristen): 21%
- Ausnutzungsbonus bei der Zusammenlegung von zwei oder mehreren Grundstücken: 15%
- Sanierungspflicht für Stockwerkeigentümer: 10%
- Reduzierte Grenzabstände (8%)

Szenarien zur Abschätzung den Energieeinsparpotenziale

Ziel der Szenarien-Berechnungen ist es, die energetischen Wirkungen der Energiesparstrategien: „Umzug in eine kleinere Wohnung“, „Bauliche Verdichtung der eigenen Wohnung“ und „Energetische Sanierung der eigenen Wohnung“ grob

¹⁰ Den Befragten standen in der Befragung die beiden Antwortkategorien „eher wahrscheinlich“ und „eher unwahrscheinlich“ zur Auswahl.

abzuschätzen. Die Ergebnisse sollen helfen, die möglichen Massnahmen zu priorisieren und ihren Beitrag zur Energiestrategie 2050 zu bewerten.

Um zu verstehen, wie sich die verschiedenen Massnahmen auf den Energieverbrauch auswirken, werden in der Folge die Wirkungsmechanismen der einzelnen Massnahmen anhand von Einzelbeispielen kurz erläutert. Den Wirkungsmechanismen liegt die Annahme zu Grunde, dass die Angebotsseite des Wohnungsmarktes die Nachfrage in jedem Szenario perfekt antizipiert, d.h. der Wohnungsmarkt stellt jederzeit die benötigten Wohnungen zur Verfügung. Angebotsseitige Anpassungsprozesse als Reaktion auf eine veränderte Nachfrage werden nicht berücksichtigt.

(1) *Umzug in eine kleinere Wohnung:* Im Referenzfall gehen wir davon aus, dass ein Seniorenhaushalt in einer „grossen Wohnung“ wohnt. In einem bestimmten Alter wird der Haushalt aufgelöst (durch Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim oder durch den Tod der Haushaltsmitglieder). Im Massnahmenfall zieht der Seniorenhaushalt in eine neu gebaute „kleine Wohnung“. Die freiwerdende „grosse Wohnung“ wird von einem durchschnittlichen (in Bezug auf die Personenzahl) Haushalt für die Grösse der Wohnung belegt. Um die Fälle vergleichen zu können, müssen in beiden Fällen die gleichen Haushalte existieren. Da wir im Massnahmenfall davon ausgehen, dass nach dem Umzug des Seniorenhaushalts in eine kleinere Wohnung ein durchschnittlicher Haushalt in seine „alte Wohnung“ einzieht, muss dieser durchschnittliche Haushalt auch im Referenzfall vorhanden sein. Dies impliziert, dass im Referenzfall eine grosse Wohnung gebaut werden muss, in die dieser Haushalt einziehen kann. Im Vergleich zum Referenzfall wird im Massnahmenfall also eine „kleine Wohnung“ anstelle einer „grossen Wohnung“ gebaut. Dies bedeutet, dass eine geringere Menge an jährlicher Heizenergie sowie eine geringere Menge an grauer Energie für den Bau der Wohnung benötigt wird. Die Wirkung hält an, bis der Seniorenhaushalt aufgelöst wird. Später auftretende Effekte werden vernachlässigt.

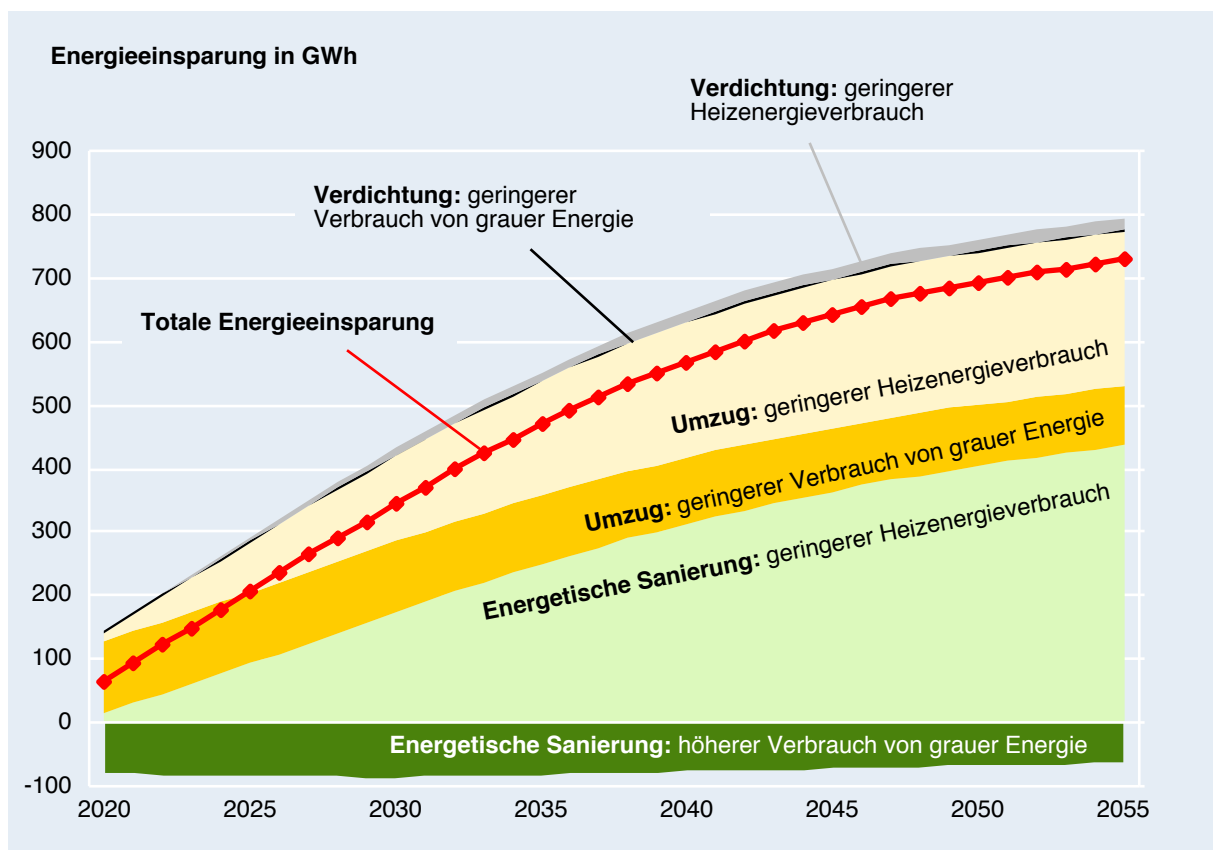
(2) *Verdichtung der eigenen Wohnung:* Der Wirkungsmechanismus der baulichen Verdichtung ist jenem von „Umzug in eine kleinere Wohnung“ sehr ähnlich: Der Referenzfall ist dabei identisch. Im Massnahmenfall baut der Seniorenhaushalt seine Wohnung / sein Haus in zwei kleinere Wohnungen um, und zieht in eine davon. Die andere Wohnung wird von einem – für ihre Grösse – durchschnittlichen (in Bezug auf die Personenzahl) Haushalt belegt. Der energetische Standard der beiden Wohnungen bleibt im Vergleich zur alten Wohnung unverändert. Wie im Referenzszenario wird der ältere Haushalt an einem bestimmten Punkt aufgelöst. Um die beiden Fälle zu vergleichen, müssen in beiden Szenarien die gleichen Haushalte existieren. Dies bedeutet, dass es auch im Referenzfall einen durchschnittlichen Haushalt für eine „kleine Wohnung“ gibt, der eine Unterkunft benötigt. Folglich muss im Referenzfall eine kleine Wohnung gebaut werden. Der Unterschied zwischen Massnahmen- und Referenzfall ergibt sich somit aus dem Bau einer neuen „kleinen Wohnung“ anstelle der Umwandlung einer „grossen Wohnung“ in zwei „kleine Wohnungen“. Dies wirkt sich sowohl auf den jährlichen Heizenergieverbrauch als auch auf den Verbrauch von grauer Energie für den Bau aus. Wie bei der vorherigen Massnahme berücksichtigen wir die Auswirkungen bis zur Auflösung des Seniorenhaushalts und vernachlässigen die danach auftretenden Effekte.

(3) *Energetische Sanierung der eigenen Wohnung:* Diese Massnahme geht davon aus, dass einige der Einfamilienhäuser im Besitz von Seniorenhaushalten aufgrund spezifischer Hindernisse nicht energetisch saniert werden. Für den Lebenszyklus eines Gebäudes gehen wir von folgender Annahme aus: Die Nutzungsdauer eines Gebäudes beträgt 80 Jahre. Im Idealfall (aus energetischer Sicht) werden nach 20 Jahren die Heizung und die Fenster ersetzt (kleine Sanierung), nach 40 Jahren wird die gesamte Gebäudehülle erneuert (grosse Sanierung) und nach 60 Jahren werden

Heizung und Fenster erneut ersetzt. Im Referenzfall führt der Seniorenhaushalt die beiden kleinen Sanierungen durch, lässt aber die grosse aus. Im Massnahmenfall werden alle Sanierungen termingerecht durchgeführt. Aus dem Unterschied zwischen Massnahmen- und Referenzfall ergeben sich folgende Effekte: Die Sanierung der Gebäudehülle führt zu einer Verbesserung des Energiestands des Gebäudes ab dem 40. Lebensjahr und reduziert somit den jährlichen Heizenergieverbrauch. Die energieeffiziente Sanierung ist jedoch mit einem Anstieg des Verbrauchs von grauer Energie verbunden.

Basierend auf einem einfachen Haushalts- und Wohnungsbestandsmodell sowie Informationen aus der Bevölkerungsbefragung (vgl. Kapitel 7) wurde die energetische Wirkung der drei Massnahmen berechnet, wenn diese ab dem Jahr 2020 jährlich durchgeführt werden. In Abbildung 1.1 sind die Wirkungen differenziert nach Heizenergie und Verbrauch von grauer Energie dargestellt.

Abbildung 1.1: Energiesparpotenziale der drei Energiesparstrategien



Die durch alle drei Massnahmen induzierten *Heizenergieeinsparungen* (hellgrüne, beigefarbene und graue Flächen in Abbildung 1.1) nehmen in den ersten Jahren ab Massnahmenstart zu. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Heizenergieverbrauch durch die Massnahmen für mehrere Jahre beeinflusst wird. Die Wirkungen der Massnahmenumsetzung in aufeinander folgenden Jahren summieren sich dementsprechend auf. Ab dem Zeitpunkt, in dem die Wirkung der im ersten Jahr umgesetzten Massnahmen ausfällt, hört dieses Wachstum auf und die eingesparte Heizenergie konvergiert. Das Wachstum flacht jedoch schon früher ab, da der Heizenergieverbrauch pro Flächeneinheit mit fortlaufendem Baujahr sinkt.

Im Jahr 2050 betragen die durch die Massnahmen induzierten jährlichen Einsparungen an Heizenergie 400 GWh (energetische Sanierung, vgl. hellgrüne Fläche für das

Jahr 2050 in Abbildung 1.1), 240 GWh (Umzug in eine kleinere Wohnung, vgl. beigefarbene Fläche für das Jahr 2050 in Abbildung 1.1) und 18 GWh (bauliche Verdichtung, vgl. graue Fläche für das Jahr 2050 in Abbildung 1.1). Kumuliert über alle Jahre von 2020 bis 2050 entspricht dies einer Gesamteinsparung an Heizenergie von 7'230 GWh (energetische Sanierung, vgl. die gesamte hellgrüne Fläche bis 2050 in Abbildung 1.1), 4'990 GWh (Umzug in eine kleinere Wohnung, vgl. die gesamte beigefarbene Fläche bis 2050 in Abbildung 1.1) und 370 GWh (bauliche Verdichtung, vgl. die gesamte graue Fläche bis 2050 in Abbildung 1.1). Im Vergleich zu den anderen beiden Massnahmen ist der Effekt von baulichen Verdichtungen vernachlässigbar gering. Dies ist auf zwei Gründe zurückzuführen: Erstens werden im Vergleich zu „Umzug in eine kleinere Wohnung“, die alle Haushaltstypen berücksichtigt, nur Eigentümer von Mehrfamilienhäusern berücksichtigt. Zweitens zeigte die Bevölkerungsbefragung, dass im Vergleich zu den Haushalten, die bereit sind, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, ein geringerer Anteil bereit ist, ihre Häuser zu verdichten.

Die Auswirkungen der Massnahmen auf den Verbrauch von *grauer Energie* (dunkelgrüne, gelbe und schwarze Flächen in Abbildung 1.1) treten immer im Jahr der Umsetzung der Massnahmen auf und sind daher im Zeitablauf von ähnlicher Grössenordnung. Der Grund, warum die Effekte (aller drei Massnahmen) leicht rückläufig sind, ist der im Laufe der Zeit abnehmende Verbrauch von grauer Energie pro Flächeneinheit. Die umgesetzten energetischen Sanierungen führen zwischen 2020 und 2050 zu einem kumulierten Mehrverbrauch von rund 2'490 GWh grauer Energie (vgl. die gesamte dunkelgrüne Fläche bis 2050 in Abbildung 1.1). Im Gegensatz dazu prognostiziert unser Modell kumulierte Energieeinsparungen von rund 3'310 GWh durch Umzüge in kleinere Wohnungen (vgl. die gesamte gelbe Fläche bis 2050 in Abbildung 1.1) und 70 GWh durch bauliche Verdichtungen (vgl. die gesamte schwarze Fläche bis 2050 in Abbildung 1.1).

Hinsichtlich der Priorisierung der Massnahmen zeigen die Ergebnisse deutlich, dass sowohl die „Umzüge in kleinere Wohnungen“ als auch die „energetischen Sanierungen“ erhebliche Potenziale zur Energieeinsparung haben, während das Potenzial der „baulichen Verdichtung“ begrenzt zu sein scheint.

Die jährlichen Gesamtenergieeinsparungen (Graue Energie und Heizenergie, vgl. rote Linie in Abbildung 1.1) betragen im ersten Jahr der Umsetzung (2020) 60 GWh und wachsen in den Folgejahren stetig. Bis 2050 – dreissig Jahre nach der ersten Implementierung – erreichen sie eine Höhe von rund 690 GWh. Kumuliert über alle Jahre von 2020 bis 2050 beträgt die gesamte Energieeinsparung rund 13'480 GWh (vgl. Fläche unter der roten Linie bis 2050 in Abbildung 1.1).

Um die Grössenordnung der Einsparpotenziale besser beurteilen zu können, ist es hilfreich, sie in *Bezug zu den Energieeinsparzielen der Energiestrategie 2050* zu setzen. Leider beinhaltet die Strategie nur Ziele für den Verbrauch von Heizenergie, nicht aber für den Verbrauch von grauer Energie. Ein Vergleich ist also nur für erstere möglich: Im Jahr 2050 beträgt die jährliche Einsparung von Heizenergie rund 660 GWh (vgl. hellgrüne, beigefarbene und graue Fläche im Jahr 2050 in Abbildung 1.1) dies *entspricht 4,3% des Einsparziels für 2050*. Diese Zahlen zeigen, dass die Massnahmen das Potenzial haben, einen wesentlichen Beitrag zu den Energieeinsparzielen der Energiestrategie 2050 im Bereich Raumheizung zu leisten. Bei der Interpretation dieser Ergebnisse ist jedoch stets zu beachten, dass sie von den getroffenen Annahmen abhängig und demzufolge mit Unsicherheiten behaftet sind.

Umsetzungsprojekt zur Ausschöpfung des Energiesparpotenzials von Haushalten älterer Menschen

Um ältere Menschen zu einem Beitrag an die Energiewende zu motivieren, hat das Projektteam in Kooperation mit dem Praxispartner Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) ein *Umsetzungsprojekt* initiiert und durchgeführt, das ein neues Informations- und Beratungsangebot für Personen im Alter über 55 Jahren entwickelte, in der Praxis testete und evaluierte. Ziel des Umsetzungsprojektes ist es gewesen, eine langfristige, kontinuierliche und nachhaltige Umsetzung effektiver Massnahmen mit Stakeholdern zu initiieren und etablieren. Dies soll dazu beitragen, den Energieverbrauch in Schweizer Haushalten der Babyboomer-Generation und nachfolgender Generationen deutlich und langfristig zu senken.

Das Projekt operationalisierte ausgewählte, im Rahmen des NFP 71-Projekts entwickelte und auf Akzeptanz getestete Massnahmen zur Umsetzung der Energiespar-Strategien, integrierte sie in ein neues Interventionsformat, setzte sie in einem Pilot mit dem Praxispartner HEV um und evaluierte sie.

Konkret wurden zwei Veranstaltungen, sogenannte Motivations-Workshops für Hausbesitzer/innen im Alter 55+, durchgeführt. Die Workshops hatten das Ziel, die Teilnehmenden zu motivieren, sich aktiv mit ihrer Wohnzukunft und der Zukunft ihrer Immobilie auseinanderzusetzen. Workshop 1 fokussierte auf das Thema Weiterbauen des Einfamilienhauses (bauliche und energetische Veränderung), Workshop 2 auf das Thema Umziehen. Die Workshops zeigten den Teilnehmer/innen die Potenziale der baulichen Verdichtung von Wohnraum, von energetischen Sanierungen sowie der Verkleinerung der Wohnfläche auf. Der integrative Ansatz der Veranstaltungen bezog auch finanzielle und erbrechtliche Aspekte mit ein.

Die Veranstaltungen stiessen auf grosses Interesse bei der Zielgruppe und die Evaluation ergab, dass die Ziele erreicht werden konnten: Die interaktiven Workshops motivierten die Teilnehmenden u.a. ihre zukünftige Wohn- und Lebenssituation verstärkt zu planen, sich mit Fachpersonen und den eigenen Kindern über ihre zukünftigen Wohnwünsche auszutauschen oder in Einzelfällen sehr direkt, ihr Haus oder ihre grosse Wohnung gegen eine kleinere Wohnung zu tauschen.

Es ist vorgesehen, die Sensibilisierung mit weiteren Aktivitäten und verschiedenen Stakeholdern weiterzuführen, um eine Breitenwirkung zu erzielen.

2. Einleitung

Mit dem Altern der Baby-Boomer-Generation gewinnt die Wohnsituation älterer Menschen auch aus energetischer Sicht an Interesse. Der zu erwartende demografische Wandel wird in der Schweiz allgemein zu einem starken Anstieg des Anteils kleiner Haushalte und der Haushalte, in denen ältere Menschen leben, führen. Dies hat einen Einfluss auf den Wohnenergiebedarf: Der Energieverbrauch von Privathaushalten ist im Allgemeinen von zahlreichen Faktoren abhängig. Dazu gehören der Wohnraumbedarf, Alter und energetischer Standard des Gebäudes, Art und Effizienz der Heizungsanlage, Nutzungsintensität und die Gewohnheiten der Bewohner. Der Pro-Kopf-Verbrauch wird ausserdem von der Grösse des Haushalts und der Belegung einer Wohnung beeinflusst.

Zielsetzung

Ziel des Projekts ist ein vertieftes Verständnis der Wohnsituation älterer Menschen und ihres Wohnenergieverbrauchs. Ausserdem werden ihre Einstellungen und altersspezifische Hemmnisse für energiebezogene Effizienz- und Suffizienzmassnahmen untersucht. Auf dieser Grundlage werden Massnahmen und Anreize zur Ergreifung von Energiespar-Strategien entwickelt, bewertet und priorisiert und in der Umsetzungsphase des Projekts in einem Pilotprojekt umgesetzt. Ausserdem wird das vorhandene Energiesparpotenzial ermittelt. Der Schwerpunkt des Projekts liegt auf

- der *Reduktion der Wohnfläche*, indem ein freiwilliger Umzug in eine kleinere Wohnung gefördert wird
- der *strukturellen oder sozialen Verdichtung der Wohnfläche* sowie
- *energieeffizienten Renovationen bzw. Sanierungen*

Dabei werden verschiedene Segmente des Wohnungsmarktes berücksichtigt.

Die spezifischen Projektziele lauten wie folgt:

- Auswertung der Wohnbedingungen, des Wohnraumbedarfs und des Heizenergieverbrauchs in Haushalten älterer Menschen
- Untersuchung der Einstellungen und Verhaltensweisen älterer Menschen im Hinblick auf den freiwilligen Umzug in eine kleinere Wohnung, die Verdichtung von Gebäuden und Renovationen für mehr Energieeffizienz
- Entwicklung von Lösungen für die Förderung dieser Massnahmen
- Abklärung der Akzeptanz und der Wirksamkeit der identifizierten Massnahmen für alle Segmente des Wohnungsmarktes
- Analyse des Energiesparpotenzials dieser Massnahmen auf der Basis von Szenarioanalysen und Modellrechnungen
- Entwicklung und Umsetzung einer Intervention, die ältere Menschen motiviert, ihren Wohnflächen- und den damit verbundenen Energieverbrauch zu reduzieren.

Bedeutung für die Energiewende

Mit Fokus auf die Wohnsituation älterer Menschen leistet das Projekt einen Beitrag dazu, das Potenzial von Massnahmen zur Senkung des Wohnenergieverbrauchs besser einschätzen zu können. Dies wird auch als Grundlage für die Bewertung von Effizienzmassnahmen in anderen Bereichen von Wirtschaft und Gesellschaft dienen. Energieeinsparungen im Wohnbereich können auf zwei Arten erzielt werden:

Durch die Senkung des Wohnenergieverbrauchs in Haushalten älterer Menschen und durch die Minimierung der grauen Energie beim Wohnungsbau. Das Projekt formuliert Empfehlungen zu Massnahmen und Anreizen, die sich an politische Entscheidungsträger richten und zum Erreichen der Ziele der "Energiesstrategie 2050" und der Klimarahmenkonvention beitragen.

Der Fokus des Projektes auf eine Senkung des Wohnflächenverbrauchs bzw. auf eine Siedlungsentwicklung nach innen entspricht zudem der Stossrichtung der Raumplanung des Bundes: In Etappe 1 der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG1) wurde der Bund beauftragt, Vorgaben zuhanden der Kantone zu erlassen, die das Gebot einer „haushälterischen“ und „zweckmässigen“ Bodennutzung strenger einfordern.¹¹ Insbesondere Einfamilienhaus (EFH)-Quartiere, die ursprünglich für Familienhaushalte konzipiert worden waren, bergen ein grosses Nutzerdichtepotenzial, dass ohne oder mit geringen baulichen Massnahmen erschlossen werden könnte.

Das Projekt entwickelt aufbauend auf den wissenschaftlichen Analysen ein neues Interventionsformat, dass das Verhalten und die Entscheidungen älterer Menschen, insbesondere von EFH-Eigentümer/innen, zugunsten von mehr Energieeffizienz und Suffizienz bzgl. Wohnflächen- und Energieverbrauch beeinflusst.

Aufbau des Berichts

Der vorliegende Bericht präsentiert das methodische Vorgehen sowie die Resultate der empirischen Erhebungen und Analysen aller oben genannten Arbeitsschritte:

- Kapitel 3 gibt zunächst einen Überblick über das Forschungsdesign des Projekts.
- Kapitel 4 referiert die Resultate der statistischen Analysen zu den Treibern des Wohnflächenverbrauchs.
- Kapitel 5 beschreibt die Ergebnisse der Fallstudien.
- Kapitel 6 zeigt, welche Massnahmen zur Förderung von Energiespar-Strategien entwickelt worden sind und wie diese von der Zielgruppe der Baby Boomer bewertet werden.
- Kapitel 7 enthält die weiteren Resultate der repräsentativen Bevölkerungsbefragung.
- Kapitel 8 umfasst Methoden und Ergebnisse der Modellrechnungen zur Abschätzung der Energiesparpotenziale der entwickelten Energiesparstrategien.
- Kapitel 9 beschreibt schliesslich die Ziele, das Konzept und die Erfahrungen des Umsetzungsprojekts.

¹¹ Die Umsetzungsvorgaben des Bundes zu RPG1 zielen auf eine haushälterischere und zweckmässige Bodennutzung (vgl.: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/revision-des-raumplanungsgesetzes--rpg-/rpg-1--anspruchsvolle-umsetzung-der-siedlungsentwicklung-nach-in.html>). Sie fordern die «Siedlungsentwicklung nach innen» oder «Innenentwicklung». Im Zentrum steht das strategische Ziel der Steigerung der Nutzerdichte im Verhältnis zur Bauzonenfläche. «Bauliche Verdichtung» ist dabei eines der möglichen Mittel.

3. Forschungsdesign: Überblick zum methodischen Vorgehen

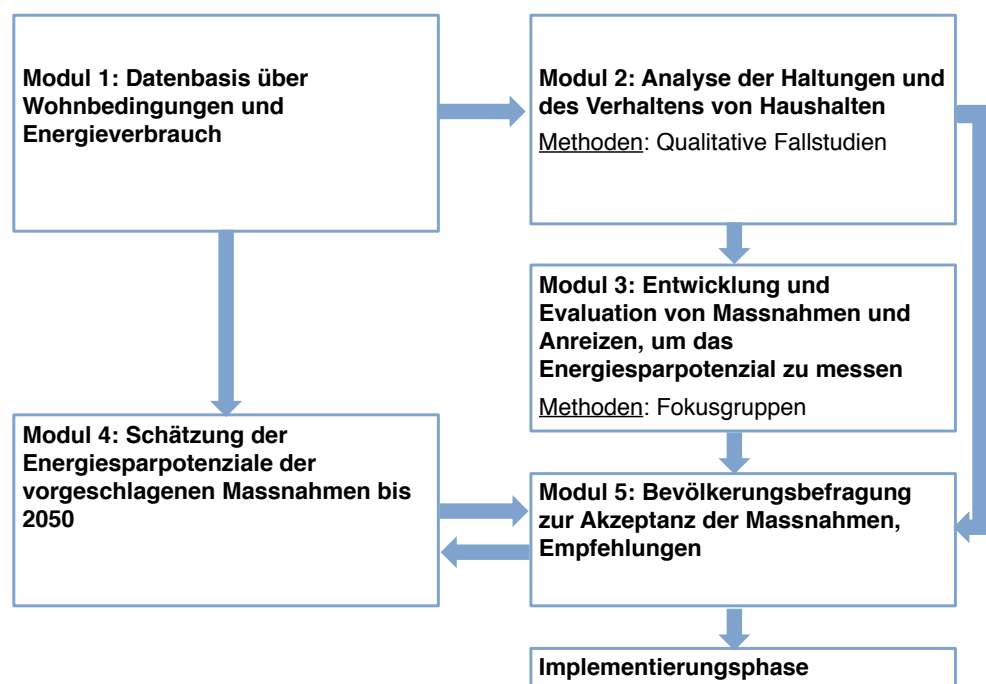
Das Forschungsdesign basiert auf empirischen Erkenntnissen und leitet sich aus sozialpsychologischen Theorieansätzen ab. Es wendet einen Mixed-Methods-Ansatz an, der quantitative statistische Analysen bestehender Datenquellen, qualitative Methoden (Fallstudien und Fokusgruppen), quantitative Erhebungen (Bevölkerungsbefragung) und statistische Modellierungen (Berechnung von Szenarien) kombiniert.

Nachfolgend werden die zentralen Methoden kurz beschrieben. Einzelheiten zum methodischen Vorgehen finden sich jeweils zu Beginn der Kapitel zu den Resultaten der einzelnen Analysen und Erhebungen.

Das Projekt besteht aus den folgenden sechs Modulen:

- (1) Empirische Analyse der Wohnverhältnisse, des Wohnraumbedarfs und des Heizenergieverbrauchs älterer Menschen und anderer Haushalte;
- (2) Fallstudien zu Entscheidungen über Umzüge, Verdichtung und energetische Sanierung in Seniorenhaushalten
- (3) Entwicklung und Evaluierung von Massnahmen und Anreizen zur Ausschöpfung von Wohneffizienz- und Suffizienz-Potenzialen
- (4) Abschätzung der durch die untersuchten Massnahmen realisierbaren Energieeinsparpotenziale
- (5) Befragungsbasierte Akzeptanzanalyse, Priorisierung von Massnahmen und Empfehlungen
- (6) Implementierungsphase: Entwicklung, Test und Evaluation eines neuen Interventionsformats zur Senkung des Wohnflächen- und Energieverbrauchs

Abbildung 3.1: Projektdesign: Module und Forschungsmethoden



Zielgruppe

Das Projekt zielt auf Menschen im Alter von 55 Jahren und darüber. Es werden mehrere Altersgruppen mit unterschiedlichen persönlichen Lebensumständen unterschieden, z.B. die Altersgruppe der 55- bis 65-Jährigen, die weitgehend zur Babyboomer-Generation gehört und sich dem Ruhestand nähert, die Altersgruppe der 65- bis 75-Jährigen und die Altersgruppe der über 75-Jährigen.

Wohnsegmente

Da die Ergebnisse der Analyse weitgehend vom spezifischen Kontext der einzelnen Haushalte abhängen, wird in der Analyse zwischen folgenden Wohnungssegmenten unterschieden: (a) Einfamilienhäuser, (b) Eigentumswohnungen, (c) Mietwohnungen / Genossenschaftswohnungen und (e) Wohnungen in speziellen Seniorenwohnanlagen.

Modul 1: Empirische Analyse der Wohnverhältnisse und des Wohnflächenbedarfs älterer und anderer Haushalte

Ziel und erwartete Ergebnisse: Ziel dieses Moduls ist es, eine fundierte Datenbasis zur Analyse der Wohnverhältnisse und insbesondere des Wohnflächenbedarfs älterer und anderer Haushalte in der Schweiz zu entwickeln. Die Erkenntnisse aus diesem Modul werden für die Erstellung der qualitativen Analysen in den Modulen 2 und 3 verwendet. Die erarbeitete Datenbasis dient zudem als Mengengerüst für die Entwicklung eines Haushalts- und Wohnungsbestandsmodells zur Abschätzung des Energieeinsparpotenzials durch die Effizienz- und Suffizienz-Massnahmen in älteren Haushalten in Modul 4.

Methodischer Ansatz: In einem ersten Schritt wurde eine Datenbank mit quantitativen Informationen zu Wohnverhältnissen der Schweizer Haushalte erstellt. Die Datenbank, die aus einer Verknüpfung der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) mit der Bevölkerungsstatistik (STAPOP) beruht, enthält u.a. die folgenden Informationen zu allen Haushalten bzw. zu den Wohnungen in denen diese wohnen: Haushaltstyp, Haushaltsgrosse, Referenzalter des Haushalts, Gebäudekategorie, Baujahr, Wohnfläche, Anzahl Zimmer und Region. Weiter wurde die Datenbank ergänzt mit Informationen aus der Strukturerhebung (SE), die insbesondere auch Informationen zu den Besitzverhältnissen der Wohnungen enthält, jedoch nur für eine Stichprobe von Haushalten.

Aufgrund der beschriebenen Datengrundlage wurde, anhand von deskriptiven Auswertungen sowie ökonometrischen Untersuchungen versucht, die Faktoren des Wohnflächenverbrauchs von Schweizer Haushalten herauszuarbeiten. Bei den Analysen war der Fokus insbesondere auf das Haushaltsalter gerichtet.

Als weitere Datenquelle wurden Daten aus dem Schweizer Haushalt-Panel (SHP) ausgewertet. Dies ist eine jährliche Panel-Studie, die eine Stichprobe von Haushalten in der Schweiz seit 1999 im Zeitablauf untersucht. Sie wird vom Schweizerischen Nationalfonds unterstützt. Neben dem Alter der Haushaltsmitglieder erfasst die Erhebung auch deren Wohnsituation, einschliesslich der Anzahl der Personen im Haushalt, der Grösse der Wohn- und Eigentumsverhältnisse, des Haushaltseinkommens und der Informationen über den Umzug in ein neues Zuhause sowie der Gründe für den Umzug. Die Erhebung umfasst Daten von ca. 7'600 Haushalten. Von diesen Haushalten haben 439 Mitglieder, die älter als 50 Jahre sind. Das SHP bietet eine exzellente Datenbasis für eine empirische Analyse der Wohnungssituation älterer Haushalte und deren Entwicklung in den letzten 15 Jahren. Die statistische

Analyse dient dazu, Faktoren zu bewerten, die den Wohnraumbedarf (z.B. Einkommen, Familiensituation, Alter, Kohorte) und die Wohnmobilität beeinflussen.

Modul 2: Fallstudien

Ziel und erwartete Ergebnisse: Modul 2 ermittelt die Einstellungen und Verhaltensweisen der Haushalte in Bezug auf drei mögliche Aktivitäten bzw. Strategien zur Einsparung von Wohnenergie: (1) Wohnmobilität (Umzug in kleinere Wohnungen), (2) bauliche und soziale Verdichtung der eigenen Wohnung und (3) Investitionen in energieeffiziente Sanierungen der eigenen Wohnung. Ziel der Fallstudien ist es, Lücken im Verständnis von Wohn- und Sanierungsentscheidungen älterer Haushalte in den verschiedenen Wohnungssegmenten zu schliessen. Im Mittelpunkt stehen Entscheidungsprozesse, die zur Umsetzung von Massnahmen führen (Wohnmobilität, Verdichtung, Renovierung) oder solche behindern. Erkenntnisse aus bestehenden Studien und Erkenntnisse über verhaltensbeeinflussende Faktoren bilden die Grundlage für die Gestaltung der Fallstudien.

Methodischer Ansatz: Qualitative Fallstudien wurden in der Deutschschweiz und der Westschweiz unter Berücksichtigung der folgenden Wohnungssegmente bzw. Stakeholder durchgeführt:

- Eigentümer/innen: (1) Einfamilienhäuser, (2) Eigentumswohnungen, (3) Grossinvestoren
- Mieter/innen: (4) Wohnungsgenossenschaften, (5) Sondersiedlungen für Senioren

Mieter/innen in Wohnungen oder Häusern im Eigentum von Privatpersonen und Mieter/innen in Wohnanlagen von Institutionen oder Pensionskassen werden nicht als gesonderte Fallstudien betrachtet. Diese Gruppen werden jedoch in den Fokusgruppen (Modul 3) einbezogen und werden auch bei der segmentspezifischen Bevölkerungsbefragung (Modul 5) berücksichtigt. Grossinvestoren von Wohnüberbauungen werden in den Fallstudien auf der Angebotsseite einbezogen. Mieter/innen in Sonderwohnanlagen werden in einer separaten Fallstudie als positives Beispiel für Personen untersucht, die bereits umgezogen sind. Wichtige Fragen bei dieser Gruppe von Mieter/innen sind die Pull-Faktoren, die ältere Menschen dazu veranlasst haben, umzuziehen. Vermieter (Grossinvestoren, Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, Sonderwohnungsbauprojekte) werden in die Fallstudie einbezogen, um deren Präferenzen und Ansprüche zu ermitteln. Dadurch wird sichergestellt, dass die Perspektiven beider Seiten – Vermieter und Mieter/innen – abgedeckt werden. Es wird zwischen drei bzw. vier Untergruppen in jedem der untersuchten Segmente unterschieden: Umzug, bauliche oder soziale Verdichtung des eigenen Wohnraums, energieeffiziente Sanierung und keine Massnahme.

Die Fallstudien umfassen problemorientierte Interviews (Witzel 1982) mit Stakeholdern aus jeder Haushaltskategorie. Pro Segment wurden zwei Face-to-Face-Interviews für einen Pretest durchgeführt, die anderen Interviews wurden z.T. persönlich und z.T. telefonisch durchgeführt. Die Möglichkeiten zur Verdichtung bestehender Einfamilienhäuser wurden auf der Grundlage der Arbeiten von Beyeler (2010) auf ihre Eignung und Akzeptanz hin untersucht. Die Adressen der Interviewpartner/innen wurden aus dem Netzwerk des Projektteams sowie von den Projektpartnern Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) und Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ sowie weiteren Akteuren (Baugenossenschaften, Alterssiedlungen) zur Verfügung gestellt.

Insgesamt werden sieben Fallstudien mit rund 80 Interviews in der Deutsch- und Westschweiz durchgeführt (siehe Tabelle 1). Die Ergebnisse der Fallstudien dienen als Grundlage für Modul 3 und die segmentspezifischen Erhebungen in Modul 5.

Weitere Hinweise zur Methodik finden sich in Kapitel 5.

Abbildung 3.2: Fallstudien und Fokusgruppen nach Haushaltstyp und möglicher Energiespar-Strategie

Occupants/stakeholders	Possible courses of action			Case study	Focus group
	Renovation	Densification	Move		
Single-family-home owners	x	x	x	x	x
Commonhold owners	x	x	x	x	x
Tenants in privately owned properties and/or in housing schemes owned by institutions/pension funds			x		x
Tenants in housing associations			x	x	x
Tenants in special housing schemes (cross-generational schemes, etc.)			x	x	x
Landlords					
Major investors	x	x	x	x	x
Housing associations	x	x	x	x	x
Special housing schemes	x	x	x	x	x

¹ Formerly tenants in privately owned property or in housing scheme owned by institutions/pension funds
² Formerly owners of a single-family home

Quelle: Rütter Soceco, eigene Erstellung

Modul 3: Entwicklung und Prüfung von Massnahmen und Anreizmechanismen zur Ausnutzung der Effizienz- und Suffizienzpotenziale

Ziel und erwartete Ergebnisse: Ziel von Modul 3 war es, Massnahmen und Anreize zu entwickeln, die dazu beitragen, die Potenziale der Energieeffizienz und der Suffizienz in älteren Haushalten auszuschöpfen. Dabei wurden auch die Rollen der verschiedenen Stakeholder (vgl. Modul 2) berücksichtigt. Die vorgeschlagenen Massnahmen und Anreize wurden mit Fokusgruppen diskutiert und evaluiert.

Methodischer Ansatz: Als Grundlage für diesen Schritt dienen die Erkenntnisse zu den fördernden und hemmenden Faktoren aus Modul 2 (Fallstudien) und aus der sozialwissenschaftlichen Literatur. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Entwicklung von Konzepten zur strukturellen Verdichtung von Einfamilienhäusern, die für viele Hausbesitzer attraktiv sind. Die Arbeiten von Beyeler (2014) und Zettel (2012) bilden die Grundlage dieser Konzepte. Aufbauend auf den erarbeiteten Massnahmen und Anreizen wurden zwei Fokusgruppen mit Stakeholdern jeweils unterschiedlicher Wohnsegmente aus der Deutsch- und Westschweiz gebildet, wobei jede Fokusgruppe aus 8 bis 12 Teilnehmern bestand.

Weitere Informationen zum methodischen Vorgehen finden sich in Kapitel 6.

Modul 4: Abschätzung der durch die untersuchten Massnahmen erzielten Energieeinsparpotenziale

Ziel und erwartete Ergebnisse: Dieses Modul liefert eine grobe Abschätzung der Auswirkungen einer Realisierung der drei Energiesparstrategien «Umzug in eine kleinere Wohnung», «bauliche Verdichtung der eigenen Wohnung» und «energetische Sanierung der eigenen Wohnung». Die Ergebnisse tragen dazu bei, die

möglichen Massnahmen zu priorisieren und ihren Beitrag zur Energiestrategie 2050 zu bewerten.

Methodischer Ansatz: Zur Abschätzung der Auswirkungen auf den Energieverbrauch wurde für die Jahre zwischen 2020 und 2050 ein Szenario zur Entwicklung des Schweizer Haushalts- und Wohnungsbestand entwickelt. Dieses dient als Referenzszenario, welches verglichen wird mit drei Massnahmenszenarien, in denen jeweils eine der drei Energiesparstrategien umgesetzt wird. Zur Erstellung der Szenarien wurde ein einfaches Haushalts- und Gebäudebestandsmodell entwickelt. Das Modell basiert auf den heutigen Bevölkerungs-, Haushalts-, Wohnungs- und Gebäudebeständen, Bevölkerungs- und Haushaltsszenarien des BFS sowie diverser auf Literatur gestützter Annahmen zu Lebenszyklen von Gebäuden. Anhand der Baujahre wurden die Gebäude bzw. die Wohnungen zudem mit Kennzahlen zu ihrem Heizenergieverbrauch sowie zur grauen Energie, die in den Bauten steckt angereichert. Für die Erstellung der Massnahmenszenarien wurde davon ausgegangen, dass jeweils ein gewisser Anteil der Seniorenhaushalte die vorgeschlagenen Energiesparstrategien zu einem bestimmten Umfang (z.B. Umzug in eine 20% kleinere Wohnung) umsetzt. Diese Annahme basieren weitgehend auf den Ergebnissen aus Modul 5 (Bevölkerungsbefragung). Bei der Berechnung der möglichen Energieeinsparungen werden sowohl die Heizenergie als auch die in den Baustoffen enthaltene graue Energie berücksichtigt.

Modul 5: Befragungsbasierte Akzeptanzanalyse, Priorisierung von Massnahmen und Empfehlungen

Ziel und erwartete Ergebnisse: Ziel von Modul 5 war es, die Ergebnisse der Fallstudien und Fokusgruppen zu validieren und die Akzeptanz der definierten Massnahmen und Anreize zu testen. Die Ergebnisse werden auch in Modul 4 (Szenario-Analysen) verwendet.

Methodischer Ansatz: Um dies zu erreichen, wurden die vorgeschlagenen Massnahmen und Anreize, die auf den Ergebnissen der vorangegangenen Module basieren, evaluiert und priorisiert. Dazu wurde eine online-gestützte Bevölkerungsbefragung bei Personen ab einem Alter von 55 Jahren durchgeführt. 1'081 Personen wurden befragt. Einzelheiten zum methodische Vorgehen finden sich in Kapitel 7.2.

Modul 6 – Implementierungsphase

Aufbauend auf den Studienresultaten und einer Marktanalyse entwickelte das Projektteam gemeinsam mit dem Praxispartner HEV Schweiz ein Konzept für eine Serie von „Motivations-Veranstaltungen“ für EFH-Besitzende. Informationen zu Vorgehen und Konzept finden sich in Kapitel 9.

4. Determinants of housing space demand

4.1 Introduction

This chapter presents selected results from the first module of the project. As a starting point we observe that *only patchy knowledge exists on housing conditions and heat energy consumption in elderly households* in Switzerland. At the beginning of the project, the most up-to-date statistical data referred to the year 2000, when the last population census took place. The census data allow to relate attributes such as space demand, building age and heating systems to the age and family situation of households thus allowing to roughly estimate their heat energy consumption with additional assumptions. According to the 2000 census data, there is a strong correlation between the age of the reference person in the household and the living space demand per person. The latter increases from about 40 m² in households with reference persons who are forty years old to 60 m² for 65- to 80-year-olds and 70 m² for 90-year-olds¹². Possible reasons for this increase include the following:

- the household size, that typically increases with family building and decreases when children move out,
- household income increasing with age,
- an above-average share of house and condominium owners in elder generations, that are larger than tenant dwellings,
- regional variations, i.e. more elderly people living in agglomerations and rural areas where dwellings are larger
- lifestyle factors, e.g. that older people may tend to remain in their family homes after their children have moved out,
- factors hampering residential mobility in old age, i.e. long housing duration and low rents, that make it difficult to find dwellings at a similar price in the same location.

The existing data fail to provide an up-to-date impression of the housing conditions of the elderly today. Key influencing factors such as income and the distinction between age and cohort or trends after 2000 may only be established with new detailed statistical analyses.

Objective

The objective of the work presented in this chapter was to analyse the housing conditions, especially those influencing energy consumption, and housing space demand of elder households in Switzerland in comparison with other households as well as the determinants of space demand.

We analysed two data sources, first a new data set from Swiss Statistics combining Swiss housing and population statistics and second the Swiss household panel (SHP). Regarding the determinants of space demand we aimed at specifically analysing the relation between space demand and age, household income, building type (single-family houses, SFH vs. multi-family houses, MFH), type of region (city, agglomeration, countryside) and type of inhabitant (tenants vs. owners), but also other

¹² Data from SFSO.

factors such as whether the existence of children has an impact on space demand after the children have left the dwelling.

4.2 Methods and data

To analyse the housing space demand of elder households and their influencing factors we evaluated as mentioned above two data sources, first data from the Swiss building and housing statistics combined with data from the Swiss population survey, that we from now on term population and housing statistics (PHS) and second the Swiss household panel (SHP).

Population and housing statistics

The first dataset was supplied by Swiss statistics and combines data from the Swiss building and housing statistics with data from the Swiss population statistics at the household level. To each household from the population survey a dwelling from the building and housing survey is assigned. The combined analysis of these two statistics is possible since recently and opens an extensive potential for new insights. The database contains information for almost all private households in Switzerland (over 3.5 million data sets). Missing are a small number of households, for which a dwelling could not be assigned. For each household the following variables are included:

- Building category (single-family dwelling, multi-family dwelling, residential buildings with ancillary use, building with partial residential use),
- construction year of building,
- heating and hot water system in building,
- energy carrier in building,
- housing space per household,
- number of rooms per household,
- number, age and marital status of household members,
- type of region (urban area, urban agglomeration area, rural area).

From the number, age and marital status of household members we estimated the household type (single, couple without children, couple with children, single parent with children, multi-generation household, non-family household), the household head and the latter's age.

We focussed on the household types singles and couples without children in order to better single out age-specific results. We thus avoid a distortion of results by including different household sizes (number of household members).

As statistical methods for analysing the database we used descriptive statistics and a regression analysis.

OLS Regression

In order to identify the determinants of housing space demand we additionally performed a simple OLS Regression adding a variable at each step according to the following regression specifications:

$$(i) \quad LS = \alpha + \beta Age + \epsilon$$

$$(ii) \quad LS = \alpha + \beta Age + \gamma_1 REG_1 + \gamma_2 REG_2 + \epsilon$$

$$(iii) \quad LS = \alpha + \beta Age + \gamma_1 REG_1 + \gamma_2 REG_2 + \delta_1 BC_1 + \delta_2 BC_2 + \delta_3 BC_3 + \epsilon$$

The following variables were included in the regression analysis:

Variable	Variable Type	Value Range
Living space per household (LS)	Numeric	0-9999 square meters
Age of the household head (AGE)	Numeric	0-111 years
Building category (BC)	Categoric	Single-family dwelling (BC_0)
		Multy-family dwelling (BC_1)
		Residential buildings with ancillary use (BC_2)
		Buildings with partial residential use (BC_3)
Region type (REG)	Categoric	Urban area (REG_0)
		Urban agglomeration area (REG_1)
		Rural area (REG_2)

We are aware that it is likely that an important determinant for the housing space use is given by income, which we do not observe. Furthermore, income may exhibit a significant correlation with the age of people and also the building category in which households live. Given this fact we run a certain risk to get biased results with the regressions specified above. Nevertheless, we believe that the regression results still provide a valuable insight in the determinants of housing space demand. Furthermore, income as an influencing factor is analysed with data from the Swiss Households panel, described below.

Swiss Household panel

To evaluate other factors influencing housing space demand (e.g. income, family situation, type of resident (tenant vs. owner) we used the Swiss Household Panel (SHP) as a further data source. It is a yearly panel study following a random sample of households in Switzerland over time since 1999. In addition to the number and age of household members, the survey also records their housing situations, the size of the dwelling and ownership, household income and information on relocation to a new home and the reasons for moving. The survey currently consists of three samples in total. The first started in 1999 with approx. 5'000 interviewed households. Due to dropouts in participation a second sample of approx. 2'500 households was added in the year 2004 and since 2013 the SHP contains a third sample of approx. 4'000 interviewed households and its members. For the purposes of the present study only the first two samples were included in the analysis (SHP I, SHP II). Thus, for the reference years 2009-2013 the data of about 4'000 responding households per year was analysed. Nearly half of these households have members who are over 55 years of age. For this reason, the SHP provides an excellent database for an empirical analysis of elder households housing situation and their development.

To conduct an in-depth analysis on different household types and thereby taking various aspects of the household members into account, the data of the household

questionnaire was matched with the data of the individual questionnaire. The individual questionnaire contains information about every household member such as relationship status within the household, age, gender or subjective perception of the living situation.

In this study the reference age of a household was constructed as follows. If the reference person (main contact for the interviews) was living in a relationship with another household member, the age of the older partner was considered as the reference age. If the household represented a residential community the age of the reference person was decisive.

With regard to the subjective perception of the living situation we calculated an average value for households with the reference person living in a partnership or took the value of the reference person if the household was considered a residential community.

The data were descriptively analysed on the household level.

Comparison of data sources

The two data sets have specific strengths and limitations with regard to analysing the determinants of space demand. The PHS is a complete inventory of all dwellings and private households in Switzerland and thus is the best available source to capture the housing situation of elder households in comparison with other household types. It further contains the floor area as an indicator for the target variable housing space and includes some possible determinants of space demand, i.e. the age of the household head, the building category (esp. SFH vs. MFH) and the type of region. As a limitation other probable influencing factors such as household income, the type of inhabitant (tenant vs. owner) or other lifestyle factors are missing.

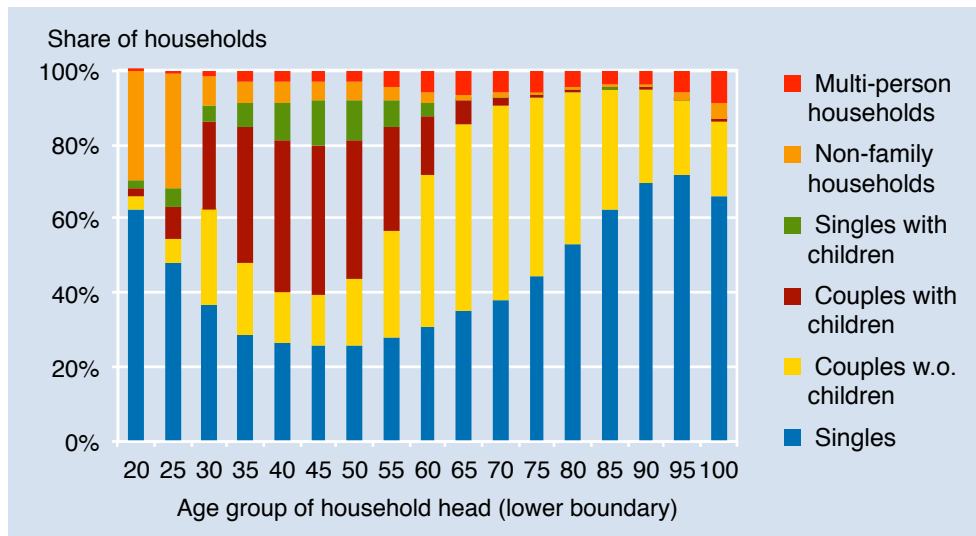
The SHP includes these and other variables and thus allows to analyse their influence on space demand, but – as a sample survey – is much more limited with regard to the number of observations. Furthermore, housing space can only be measured by the number of rooms in a dwelling, which is a less adequate indicator than the area in square meters.

Therefore, we analysed both data sources to gain insights into the determinants of space demand.

4.3 Results

4.3.1 Housing and population statistics

In the study we focus on households where the age of the household head is 55 years or higher. The following figure displays for each age group the distribution of household types. For the age groups of more than 65 years the households mainly consist of singles and couples without children. With increasing age the share of single households increases. The share of non-family households are typically negligible, the share of multi-person households is below 10%. For the age group between 55 and 65 years couples with children and single parents with children are also significant but decreasing. Therefore, we focus on single households and couples without children, since these are the predominant household types of elder people.

Figure 4.1: Distribution of household types by age group of the household head

Source: Swiss Statistics (2014a, 2014b); calculations Rütter Soceco

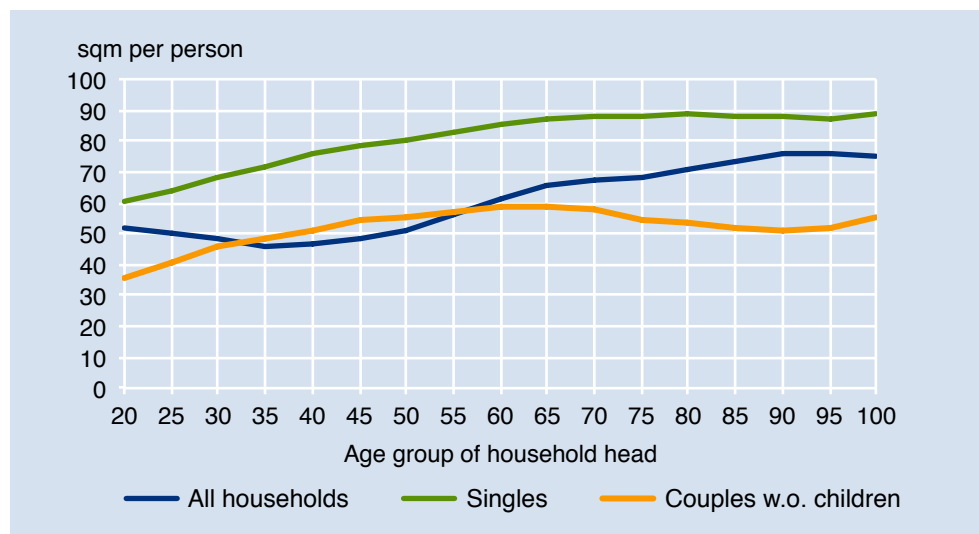
Reading example: On the x-axis of the figure the number 65 denotes the age group between 65 and 69 years of age.

In the following we analyse the relation of age, building category and type of residence region with housing space demand.

Household age

The following figure shows the space demand of singles and couples without children by age group. When looking at all households, we observe that the housing space demand per person largely stays constant at approximately 50 m² until the age of 50 to 54 years (cf. Figure 4.2). It then increases to 65 m² per capita at the age of 65 to 69 and to 75 m² per capita at the age of 90 and higher. This development is influenced by various factors including age, household size and type. In order to disentangle structural and age-related effects, the figure also shows the development of space demand per person in single households and households of couples without children. For single-person households we see a steady increase from 60 m² per capita to almost 90 m² at the age of 65 and a stable development thereafter. For couples without children we observe an increase from 35 m² per person to 60 m² per person at the age of 60 to 65 years and then a decrease to 50 m² per person¹³. At this point it should be noted that the presentation across age groups may display both age related and cohort effects.

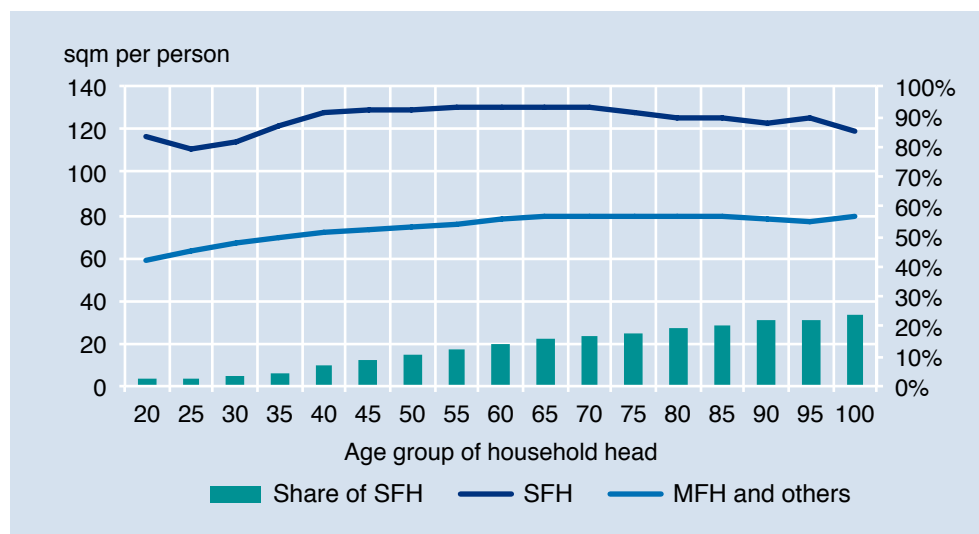
¹³ The increase for people older than 100 years is neglected, since the number of households in this segment is small

Figure 4.2: Housing space demand per person by age group of the household head

Source: Swiss Statistics (2014a, 2014b); calculations Rütter Soceco

Building category: share of single-family homes

The development of housing space in the two household types can partly be explained by the occupation of single-family homes. For single households, space demand per person is much larger in single-family homes than in multi-family houses (Figure 4.3). In SFH it increases to 130 sqm at the age of 40 to 44 years, remains constant until the age of 70 to 74 years and then drops to 120 sqm. In MFH and other building types, space demand constantly increases from 60 to 80 sqm at the age of 65 to 69 and then remains constant. The share of households with single-family homes increases with age reaching 20% at the age of 90 years. The two factors result in the observed increase of housing space demand of single households.

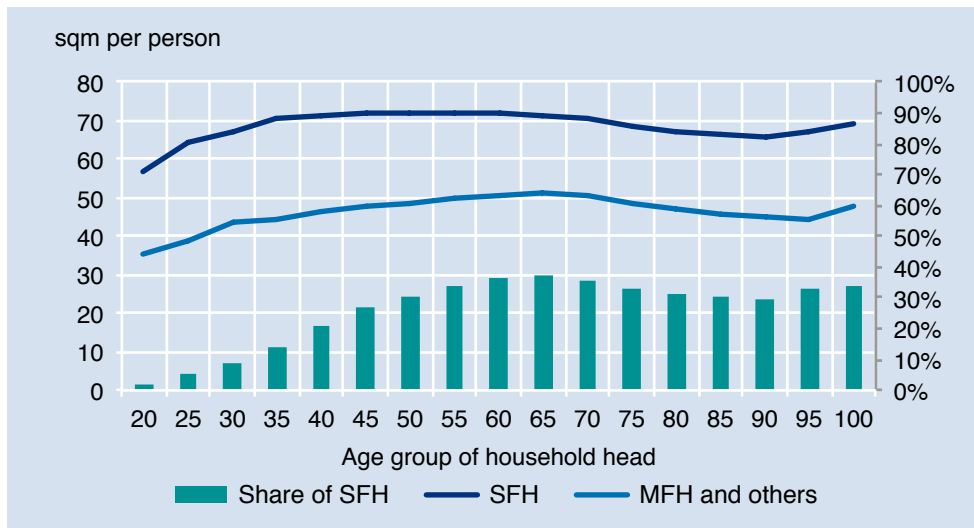
Figure 4.3: Space demand of single households and share of single-family houses by age group of household head

Source: Swiss Statistics (2014a, 2014b); calculations Rütter Soceco

The decrease of housing space in couples' households after the age of 70 years can also partly be explained by the occupation of single-family homes in this population segment, as Figure 4.4 shows. Across the whole age range, housing space per

capita in single-family homes is approximately 20 m² higher than in multi-family houses. Furthermore, it decreases after the age of 65, i.e. couples above the age of 65 tend to live in smaller single-family homes than younger couples. As a second effect, the share of couples with single-family homes decreases after the age of 65 to 69 years. Together, the two factors contribute to the decreasing space demand after the age of 65 years.

Figure 4.4: Space demand of two-person households and share of single-family houses by age of household head



Source: Swiss Statistics (2014a, 2014b); calculations Rütter Soceco

Type of residence region

The type of region, that people live in, is a further determinant of space demand due to differences in land availability and rent levels. Our analysis of the population and housing statistics show that housing space per person increases from cities to urban agglomerations to the rural areas for almost all age groups, also when focussing on single households and couples without children (cf. Annex Figure 1 and Annex Figure 2). We therefore analysed the distribution of types of region in the different household types and age groups. For single-person households, the share of households living in cities decreases after the age of 40 and slightly increases after the age of 75 years, while the share living in the countryside increases and then remains stable after the age of 50 (cf. Annex Figure 3). Thus, the regional distribution of households contributes to the increase of space demand between the age of 40 and 60 and to the decrease of space demand after the age of 80. For two-person households, variation among age groups is stronger than for single households (cf. Annex Figure 4). Here the share of households living in the cities increases to almost 40% until the age of 40, then decreases to 25% until the age of 70, before it increases again. The share of households living in the countryside grows after the age of 40, peaks at 65 and then decreases again. The share of households living in urban agglomerations remains rather stable between 35% and 40% across age groups. Thus, the regional distribution of households contributes to increasing space demand until the age of 70 and then has a decreasing effect.

As mentioned above, important determinants of space demand missing in the descriptive analysis probably are household income and the distinction between tenants and owners (which probably also is influenced by household income), that are

not available in the housing and population statistics. To some extent the variable “living in a single-family home” can be seen as a proxy for income.

The descriptive analysis performed above indicates relations between age, space demand and other influencing factors. In order to analyse the explaining power of these factors and their interlinkages we performed a regression analysis described in the following.

Results of the regression analysis

In the OLS regression analysis introduced in the methodology section, housing space demand is modelled as a function of age of household head, type of region and type of building. These variables are consecutively introduced into the regression. Table 4.1 contains the results of the OLS regressions.

Regression (i)

Looking at the most simple linear regression (Columns *a-i* and *b-i* in Table 4.1) the following results occur:

- Age and housing space demand are significantly correlated. For single-person households on average the space demand increases by 0.43 square meters with every age year. For couples without children the average space demand increases by 0.37 square meters per year in average.
- The share of housing space variance which are explained by the model is low, 4.6% for single-person households and 1.3% for couples without children.

As mentioned earlier in the methodology section, the model is highly prone to be subject to an omitted variable bias due to the fact that both the target variable (housing space demand) as well as the independent variable are likely to be correlated with income.

Regression (ii)

In the second regression the region where the household is located is added to the model as a dummy variable. The default value refers to urban regions. The results are shown in columns *a-ii* and *b-ii* in Table 4.1.

- The type of region also has a significant impact on space demand. The latter is higher in agglomerations and rural areas compared to urban areas.
- By including the type of region, now 8.4% of the variance is explained in the case of single households and 5.5% in the case of couples. In both cases the influence of age slightly decreases.

Regression (iii)

In the third regression the building category is added as a dummy variable. The default value refers to single-family houses. The results are shown in columns *a-iii* and *b-iii* in Table 4.1.

- The age effect decreases markedly but is still significant.
- The region effect decreases as well, however, it is still relatively high and significant.
- The effect of the building category is relatively high. Not surprisingly it is highly negative for multi-dwelling buildings in comparison to single-family houses.
- The explained variance increases significantly from 8.4% to 21.7%.

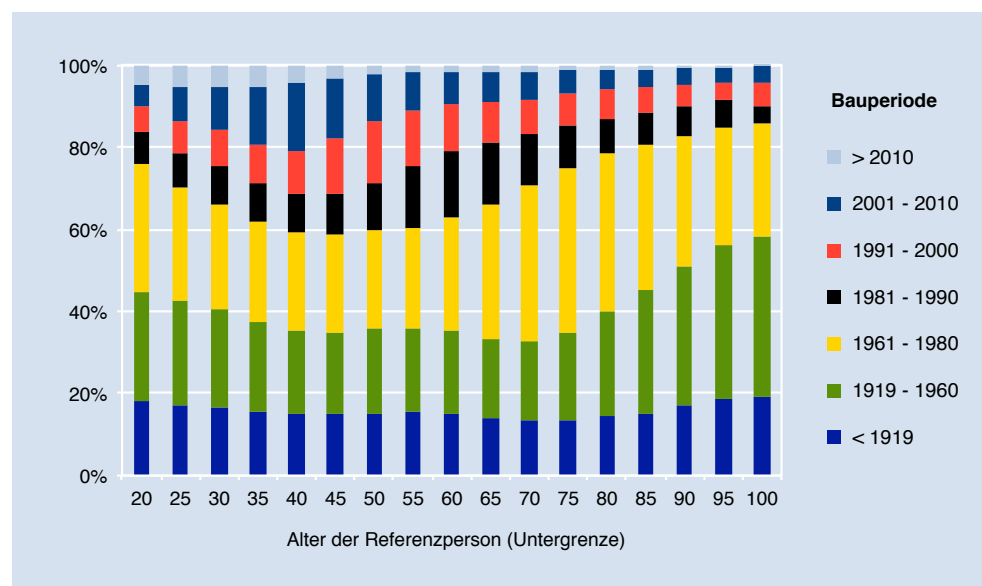
Table 4.1: OLS Regression on housing space demand

	One-person households			Couple households without children		
	(a-i)	(a-ii)	(a-iii)	(b-i)	(b-ii)	(b-iii)
Constant	55.736*** (0.102)	50.151*** (0.103)	103.182*** (0.15)	89.232*** (0.186)	79.204*** (0.187)	125.049*** (0.202)
Household Age	0.432*** (0.002)	0.401*** (0.002)	0.264*** (0.002)	0.337*** (0.003)	0.297*** (0.003)	0.128*** (0.003)
Suburban Region		8.859*** (0.079)	6.027*** (0.073)		12.312*** (0.116)	7.385*** (0.108)
Rural Region		19.309*** (0.086)	10.814*** (0.082)		24.496*** (0.119)	11.714*** (0.113)
Multy-dwelling unit			-47.78*** (0.106)			-42.865*** (0.103)
Residential buildings v			-48.394*** (0.122)			-40.232*** (0.139)
Buildings with partial r			-47.251*** (0.197)			-35.779*** (0.281)
Observations	1'235'768	1'235'768	1'235'768	963'582	963'582	963'582
Residual SE	38.26	37.50	34.67	46.74	45.74	41.92
Degrees of freedom	1'235'766	1'235'764	1'235'761	963'580	963'578	963'575
R ²	0.046	0.084	0.217	0.013	0.055	0.206
Adj-R ²	0.046	0.084	0.217	0.013	0.055	0.206
Significance Levels: *** p<0.0001 ** p<0.001 * p<0.01 . p<0.1						

Source: Swiss Statistics (2014a, 2014b); calculations Rütter Soceco

Building vintage by age

A factor that potentially influences energy consumption of elder households and thus the energy saving potential of housing space reduction is the age of the building, that the households live in. Here the data from the housing and population statistics show that elder households live in significantly older buildings than the younger generations (Figure 4.5). Yet no information is available on the energy standard of the buildings. This result suggests that there might be an above-average energy saving potential, when elder households reduce their housing space demand, more so, when the left dwellings are renovated in an energy efficient manner.

Figure 4.5: Share of building vintage by age of household head

Quelle: BFS, GWS / STATPOP, 2013; Rütter Soceco, eigene Berechnungen

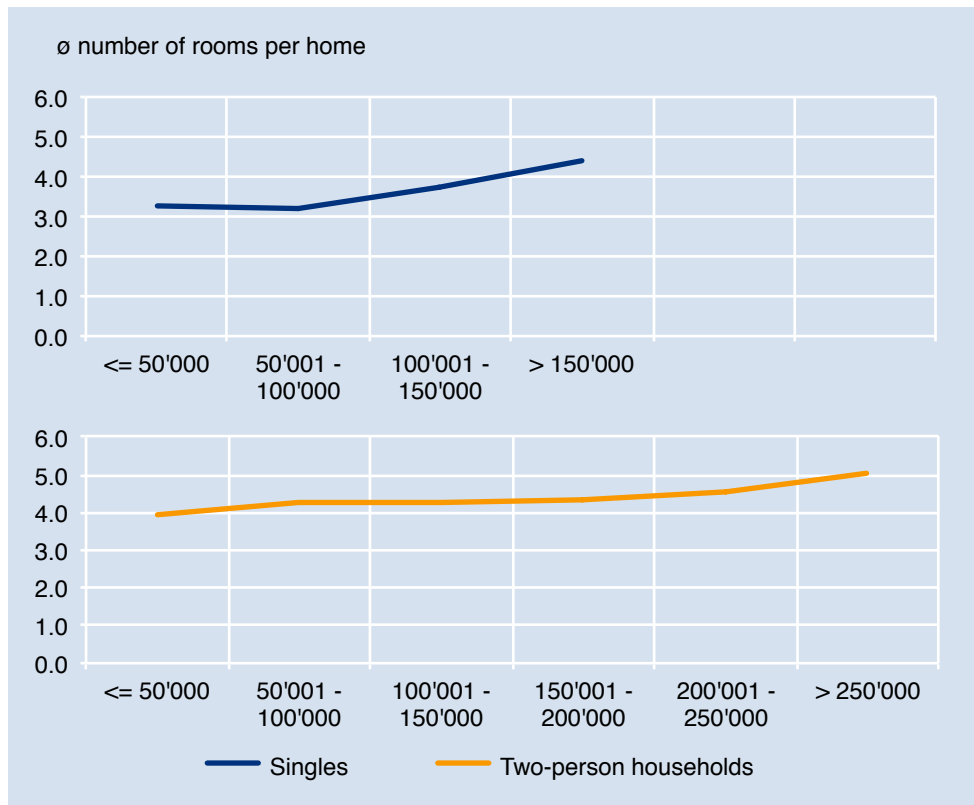
4.3.2 Swiss household survey

The Swiss household survey allows to analyse other potential determinants of housing space demand, e.g. household income (including all relevant income types e.g. salaries, pensions, rents, interest), type of resident and specific lifestyle factors. Space demand is measured as the number of rooms instead of floor space. The definition of households also differs from housing and population statistics: two-person households are now captured a more general category compared to couples without children in the PHS. The number of households included in the survey places certain limits on the depth of the analysis. In the following figures, we only show results, for which at least 20 observations are available.

Income, age and space demand

With regard to income the household survey reveals that the average number of rooms increases with household income (cf. Figure 4.6). For single households, the average number of rooms increases from roughly 3 rooms for households with an income of less than 50'000 CHF to 4.4 rooms for households with more than 150'000 CHF of income. In the case of two-person households, the average room number grows from 4 rooms at an income of less than 50'000 CHF to 5 rooms at an income of more than 250'000 CHF. The graph may underestimate growth of housing space, since housing space within the same size category (number of rooms) will probably also increase with income.

Figure 4.6: Average dwelling size of single and two-person households by household income category



Source: Swiss Household Panel SHP I & II, 2013; calculations Rütter Soceco

Comment: Results based on less than 20 observations are not shown

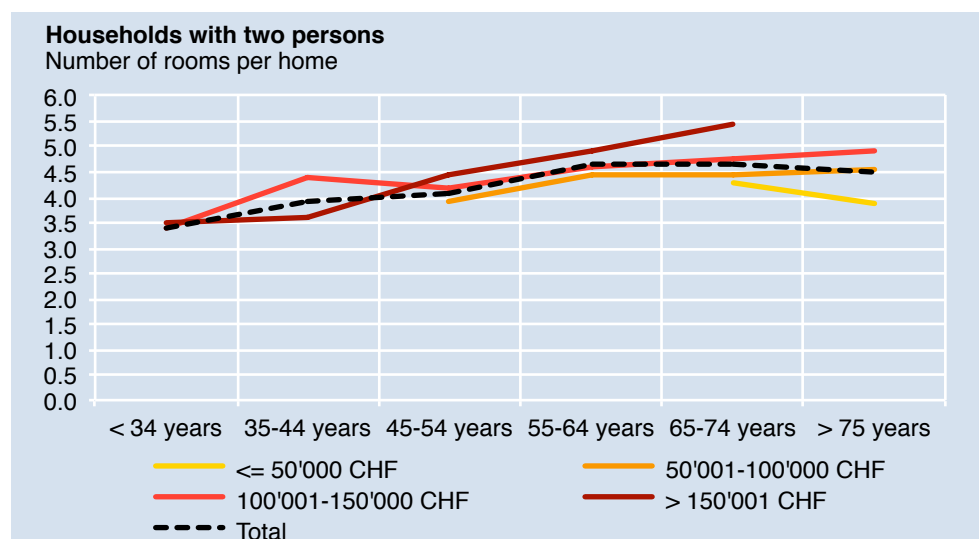
Since household income and age of the household head are typically correlated, an interesting question is whether age-related increase is mainly due to increase of household income, or whether other factors such as lifestyle also play a role. The following figure shows the development of dwelling size for various categories of household income. We can observe the following trends:

- For households with an income below 50'000 CHF, for which sufficient data are only available for household age of more than 65 years, we observe a decrease of dwelling size from 4.3 to 3.9 rooms per dwelling.
- For the income category between 50'000 and 100'000 CHF, we observe a fairly constant development of dwelling size for the age groups older than 55 years, whereas the data show an increase from 4.0 to 4.5 rooms between the age groups 45 to 54 and 55 to 64 years.
- Households with an income between 100'000 and 150'000 CHF show a fairly steady increase of dwelling size across age groups, from 3.5 rooms at an age below 35 years to 5.0 rooms for the age group above 75 years.
- Households with an income of more than 150'000 CHF show the strongest growth across age groups. Dwelling size increases from 3.5 to 5.5 rooms. A part of this development could be due to the heterogeneity of this household segment, since it includes all households with an income above 150'000 CHF and the share of higher-income households could be larger in elder households.

The figure thus shows that generally dwelling size also increases with age within income categories. If dwelling size were fully determined by income, the income-

related lines would be fairly horizontal across age groups. Altogether, dwelling size seems to be depending both on income and on other age-related factors.

Figure 4.7: Average dwelling size of two-person households by age group and income category



Source: Swiss Household Panel SHP I & II, 2013; calculations Rütter Soceco

Comment: Results based on less than 20 observations are not shown

Resident type: owners vs. tenants

It is known from the earlier Swiss population censuses that the dwelling size of owners on average is larger than that of tenants. According to recent data from Swiss Statistics, the share of owner households increases with the age of household heads. On average, 37% of households own by their dwellings, while the rest are tenants, members of cooperatives or in another setting (BFS 2015c). In households with members older than 65 years this share is 47%.

Figure 4.8 contains an analysis of the average dwelling size of tenants vs. owners across age groups. It shows that the dwelling size of owners is significantly larger (between one and two rooms) than that of tenants, for both single and two-person households. Furthermore, there is no clear trend across age groups. The increase of dwelling size with age appears to be due to shifting shares of tenants and owners in the respective age groups.

Existence of children

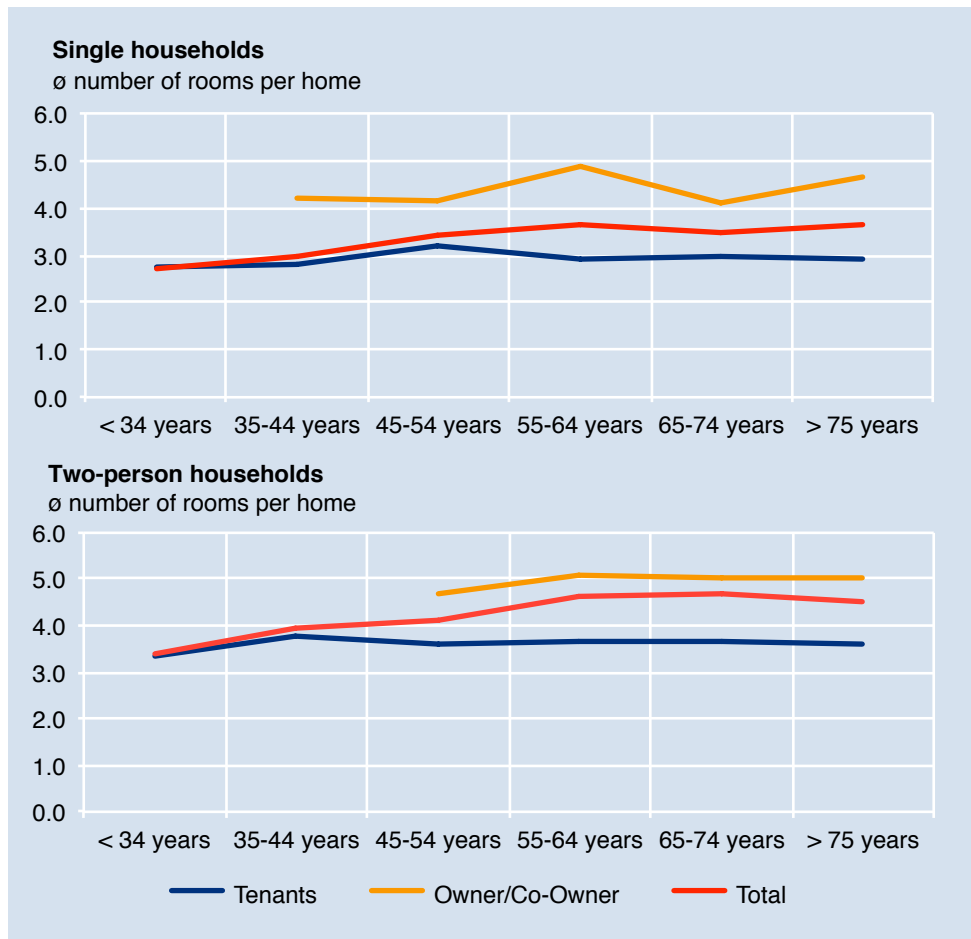
The data from the Swiss household panel are also evaluated to check if the existence of children is a factor explaining differences in dwelling size. In Figure 4.9 the dwelling size of singles resp. couples of age of 55 and higher that never had children is compared to that of singles resp. couples of the same age group with children living outside the dwelling. The results show a significantly larger dwelling size for households with existing children. Whereas 66% of singles without children live in dwellings with less than four rooms, this is the case for only 50% of singles with children. 36% of couples without children live in dwellings with less than four rooms, while only 16% of couples with children occupy this segment of dwellings. On the other hand only 9% of couples without children live in dwellings with 6 rooms and more, whereas this is the case for 29% of couples with children. The results thus

support the hypothesis that parents tend to stay in their family homes after their children have left.

Housing duration and rent

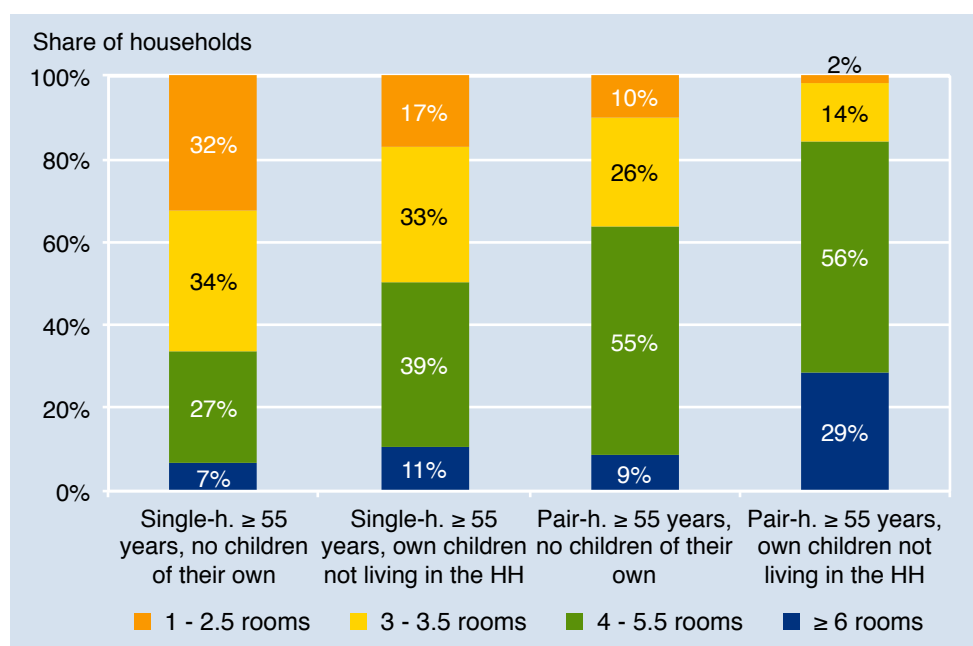
On average elder households remain at their place of living for a long time. Figure 4.10 displays the share of housing duration as a function of the age of the household head. It shows that the housing duration significantly increases with household age.

Figure 4.8: Dwelling size by age of household head and resident type



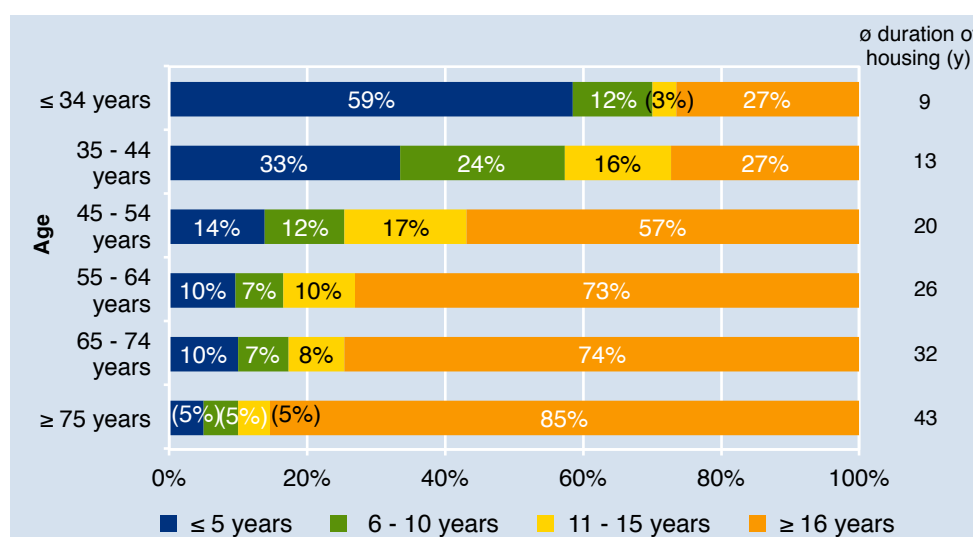
Source: Swiss Household Panel SHP I & II, 2013; calculations Rütter Soceco

Comment: Results based on less than 20 observations are not shown

Figure 4.9: Dwelling size as a function of existence of children

Source: Swiss Household Panel SHP I & II, 2013; calculations Rütter Sococo

Whereas households under the age of 34 years have an average housing duration of 9 years, households at the age of 75 and more have been living for 44 years at the same place. This corresponds with a low relocation activity of elder households (Annex Figure 5). Whereas approximately 30% of people at the age of 34 and less have relocated in the last year, this is the case for only around 3% of people aged 75 and more. It remains to be analysed whether the low relocation share corresponds to the preferences of elder people or whether specific hindering factors prevent them from relocating.

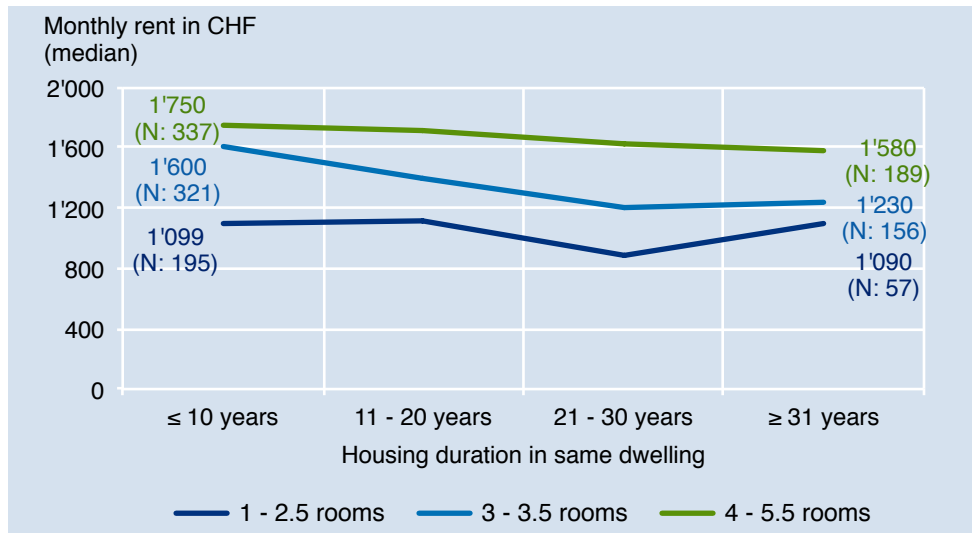
Figure 4.10: Housing duration by age of household head

Source: Swiss Household Panel SHP I & II, 2013; calculations Rütter Sococo

The long housing duration of elder households may correspond with low rents, which may prevent elder households from relocating since they may experience difficulties of finding adequate dwellings in their neighbourhood. This hypothesis is supported by Figure 4.11, that displays the median rent per month as a function of housing

duration for various dwelling sizes. For dwellings with three and more rooms there is a clear downward tendency. For dwellings with one to two-and-a-half rooms this tendency is less clear, though the result may be impaired by the low number of observations for households living in dwellings for more than thirty years.

Figure 4.11: Monthly rent of tenant households by housing duration and dwelling size



Source: Swiss Household Panel SHP I & II, 2013; calculations Rütter Soceco

4.3.3 Discussion

Our evaluation of the Swiss housing and population statistics and of the Swiss household panel shows that housing space demand grows with the age of the household head, even when focussing on single households and two-person households. On average a 65-year old single household occupies 90 sqm compared to 75 sqm in the case of a 40-year old single. And a couple in the age group of 65 to 69 years disposes of 60 sqm per person compared to roughly 50 sqm for a couple in the age group of 40 to 45 years. Our analysis shows that several factors contribute to this development. Income is an important factor, but housing space demand also grows with age within income categories. Therefore, factors independent of income are also relevant. One factor that is age- and income-dependent, is habitation of single-family homes and condominiums. Space demand is markedly higher than in multi-family houses resp. rented apartments and the share of households that occupy SFH and condominiums increases with age. This significantly contributes to higher space demand. The regional distribution of elder households also slightly increases space demand.

We were also able to show empirically that the existence of children has an influence on space demand of elder households, even after the children have left the household. Singles and couples with children live in larger dwellings than those without children. This is also supported by Zimmerli (2012), who found that almost 60% of persons with children live in the same dwelling, in which at least one of the children have been raised. One reason may be the ability to host the children on visits.

Apart from socio-demographic and lifestyle factors there may also be factors that prevent elder households from relocating to smaller homes. One is that housing duration also increases with age of the households. This leads to stronger ties to the local neighbourhood and reduced willingness to relocate (Höpflinger 2014). Long

housing duration leads to low rents compared to market rents. This may make it difficult for elder tenant households to find adequate dwellings in the neighbourhood at comparable rents.

The aim of the work presented in this paper was to analyse the housing space demand of elder households and to identify some of their main influencing factors. It lays the empirical basis for the rest of the work in the NRP project, that will study the potential for incentives to reduce space requirements and to carry out energy efficiency measures in the population segment of elder households.

5. Fallstudien

Die Fallstudien ermittelten die Einstellungen und Verhaltensweisen älterer Haushalte in Bezug auf drei mögliche Aktivitäten zur Einsparung von Wohnenergie, sogenannte Energiespar-Strategien:

- (1) Wohnmobilität (Umzug in kleinere Wohnungen)
- (2) bauliche oder soziale Verdichtung der eigenen Wohnung und
- (3) Investitionen in energieeffiziente Sanierungen der eigenen Wohnung

Ziel der Fallstudien war es, Lücken im Verständnis von Wohn- und Sanierungsentscheidungen älterer Haushalte in den verschiedenen Wohnungssegmenten zu schliessen. Im Mittelpunkt standen die Entscheidungsprozesse, die zur Umsetzung von Massnahmen führen (Wohnmobilität, Verdichtung, Renovierung) oder solche behindern.

Die Resultate werden separat für die untersuchten Wohnsegmente – Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum, Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Alterssiedlungen – präsentiert.

5.1 Fallstudie 1: Einfamilienhäuser (EFH)

5.1.1 Sample

In der Fallstudie Einfamilienhäuser (EFH) wurden 25 Personen befragt.

Diese 25 Befragten werden bei der Darstellung der Resultate unterschieden nach den drei „Energiespar-Strategien“ *energetische Sanierung*, *bauliche oder soziale Verdichtung* und *„keine Veränderung“*.

- **Verdichter:** Neun Befragte haben ihre EFH baulich oder sozial verdichtet (7 D-CH, 2 W-CH). Da für sie bezüglich Veränderungen ihrer Wohnsituation die Verdichtung im Vordergrund stand bzw. steht, dies also ihre Hauptstrategie ist, werden sie im Folgenden „Verdichter“ genannt. Davon haben zwei nur verdichtet, und zwar sozial verdichtet (1 D-CH, 1W-CH); alle anderen Befragten haben verdichtet und – bei baulicher Verdichtung meistens gleichzeitig – energetisch saniert.
- **Energetische Sanierer:** Elf Befragte haben ihre EFH energetisch saniert (5 D-CH, 6 W-CH) bzw. für diese Befragten stand bzw. steht die energetische Sanierung als Hauptstrategie im Vordergrund („Energetische Sanierer“). Hinzu kommen sieben Personen, die ihre EFH energetisch saniert haben, aber als Haupt-Strategie verdichtet haben (vgl. oben).
- **Ohne Veränderung:** Fünf Personen haben ihre EFH weder energetisch saniert noch verdichtet und planen auch keine dieser Strategien umzusetzen und planen auch keinen Umzug in ein kleineres Wohnobjekt („keine Veränderung“) (4 D-CH, 1 W-CH).

Bei der Planung der Interviews wurden die Befragten jeweils nur einem Strategie-Typ zugeordnet, und zwar nach ihrer Hauptstrategie, also Sanierung, Verdichtung oder keine Veränderung. Befragte, die neben der energetischen Sanierung oder Verdichtung jeweils auch verdichtet bzw. energetisch saniert haben, wurden auch

zu ihren Motiven, Einstellungen und Erfahrungen dazu befragt. Resultate der Interviews von Personen, die aus EFH in Stockwerkeigentum oder Mietwohnungen umgezogen sind, werden in den entsprechenden nachfolgenden Subkapiteln referiert.

5.1.2 Soziodemografische Merkmale und Lebensstil

Energetische Sanierer und Verdichter sind sozial und politisch engagierter als befragte ohne Veränderungs-Strategie

Die befragten EFH-Besitzer/innen unterscheiden sich in soziodemografischen Merkmalen und in ihrem Lebensstil. Personen, die eine der beiden Energiespar-Strategien energetische Sanierung oder Verdichtung gewählt haben, weisen im Vergleich zu Personen ohne Veränderung tendenziell eher eine politische Orientierung ins links-grüne Spektrum auf. Ausserdem engagieren sich diese Personen – zum Teil sehr stark – sozial oder politisch. Es handelt es sich bei den Personen mit Energiespar-Strategie (Verdichter, Sanierer) demnach um eher progressive, aktive, engagierte Personen.

5.1.3 Einstellungen und Verhalten bzgl. Umweltschutz und Energiesparen

Energetische Sanierer und Verdichter sind aktiver bzgl. Aktivitäten für den Schutz der Umwelt als Befragte ohne Veränderungs-Strategie

Personen, die ihr EFH energetisch saniert oder ihr EFH / ihr Grundstücke verdichtet haben, ergreifen wesentlich mehr und differenziertere Massnahmen zum Umweltschutz als Besitzer/innen von EFH, die nichts an ihrer Wohnsituation verändert haben und keine Veränderung planen. Befragte der Gruppen "Verdichter" und "Sanierer" thematisieren z.T. von sich aus, dass sie bewusst umweltfreundlich handeln (wollen) und argumentieren mit ihrer Haltung gegenüber der Natur ("Schöpfung" im Sinne einer christlich-umweltbewussten Grundhaltung oder auch "Naturverbundenheit" als Landwirt).

Bewusstes Handeln: Befragte der Gruppen "Verdichter" und "Sanierer" thematisieren z.T. von sich aus, dass sie bewusst umweltfreundlich handeln (wollen) und argumentieren mit ihrer Haltung gegenüber der Natur ("Schöpfung" im Sinne einer christlich-umweltbewussten Grundhaltung oder auch "Naturverbundenheit" als Landwirt), z.T. sagen sie auch einfach nur, dass sie "bewusst handeln".

„Das was uns der Schöpfer geschenkt hat, sollen wir so nutzen, dass möglichst wenig Schaden davonträgt und möglichst viele davon Gebrauch machen können.“ (Verdichter, D-CH)

„Wenn man mit der Natur derart verbunden ist, dann kann man die Umwelt nicht *nicht* schützen.“ (Energetischer Sanierer, D-CH, Landwirt)

5.1.4 Wohnsituation und Wohnbedürfnisse

Viele Paarhaushalte mit häufigen Übernachtungsgästen

Alle Befragten wohnen seit mehr als zehn Jahren in ihren EFH und auch an dem Ort, in dem Sie leben. Die Gründe bzw. die Motive, weshalb sie einst in ihr Haus gezogen sind, sind sehr vielfältig; die befragten Personen unterscheiden sich nicht nach den drei betrachteten Strategie-Gruppen. Die meisten Befragten wohnen zu

zweit in einem Haushalt und bei den meisten sind die Kinder bereits ausgezogen. Dafür haben acht der 25 Befragten regelmässig Übernachtungsgäste wie Enkelkinder und Kinder, weitere fünf Befragte haben ab und an solche Übernachtungsgäste. Dabei unterscheiden sich die drei Strategie-Gruppen nicht auffällig voneinander.

Verdichter und Energetische Sanierer haben kleinere Wohnflächen

Verdichter bewohnen eine Wohnfläche zwischen 80m² und 180m², Energetische Sanierer zwischen 84m² und 250m² und Befragte ohne Veränderung 150m² bis 170m²; d.h. die beiden Gruppen mit einer Energiespar-Strategie weisen eine höhere Bandbreite und auch zum Teil kleinere Wohneinheiten auf als die Gruppe ohne Veränderung. Von der Anzahl Zimmer her unterscheiden sich die drei Gruppen nicht auffällig.

Vor allem Befragte ohne Veränderung und Energetische Sanierer haben „gerne viel Platz“

Die Befragten aller drei Gruppen sind ohne Ausnahme sehr zufrieden mit ihrer heutigen Wohnsituation. *Befragte ohne Veränderung* geben an, „gerne viel Platz“ zu haben (Platz für ein Arbeitszimmer, Platz für Gäste - u.a. Kinder und Grosskinder zum Übernachten; auch „Privatsphäre“ wird genannt); drei der fünf Befragten sagen aber auch, dass sie ihr Haus als zu gross oder „leer“ empfinden und antizipieren z.T. ihr eigenes Alter und die Erschwernisse im Zusammenhang mit der Pflege des Gartens.

Auch die Energetischen Sanierer haben gerne viel Platz, nur zwei Befragte thematisieren die Grösse ihrer EFH als negativen Faktor, sind allerdings auch hin- und hergerissen zwischen „gerne Platz haben“ sowie „zu grossem Haus“ und einem schlechten Gewissen aus Umweltschutzgründen.

„Die Grösse war mit der Familie sehr angenehm, doch jetzt wo die Kinder langsam ausziehen, haben ich und mein Mann uns bereits Gedanken gemacht, was wir machen, wenn die Tochter auch noch auszieht. Ich habe gesehen bei meinem Vater, nach dem Tod meiner Mutter, wie er ganz alleine in einem Haus, das für eine siebenköpfige Familie gebaut war, lebte. Das wollen wir nicht. Ich gebe aber zu, dass ich es mag, ein Zimmer für's Basteln zu haben. Aber wir sind pragmatisch und umweltbewusst und denken deshalb bereits ans Umziehen.“ (Energetische SaniererIn, D-CH)

Die Verdichter sind ebenfalls sehr zufrieden mit der Grösse ihrer Wohnfläche. Fünf der neun Befragten finden die Grösse gut, einer von neun plant z.T. noch eine Verdichtung, weil ihnen das Haus zu gross ist, einer von zehn ist auch nach der Verdichtung nicht zufrieden, findet das Haus noch immer zu gross und sie haben bereits eine Eigentumswohnung gekauft, in die sie umziehen werden.

Garten ist eine Quelle der Freude – aber Sorge, dass er im Alter zur Last wird

Fast alle befragten EFH-Besitzer/innen geben an, dass ihr Garten für sie eine Quelle der Freude ist, nur wenige haben Mühe mit der Gartenarbeit. Acht Befragte antizipieren jedoch, dass ihr Garten ihnen im Alter zur Last werden könnte.

„Ich habe einen sehr grossen Garten mit viel Umschwung. Der Garten war mir immer eine grosse Freude aber heute ist er immer mehr eine Belastung. Ich finde, ein Garten ist etwas für zwei Personen.“ (Verdichter, F-CH) „Früher war der grosse Garten uns eine grosse Freude. Heute ist er, wie das Haus, zu gross.“ (Verdichter, F-CH)

Die drei Gruppen Verdichter, Sanierer, Personen ohne Veränderung unterscheiden sich nicht auffällig.

Grosse Verbundenheit mit näherer Wohnumgebung

Die meisten Befragten fühlen sich sehr verbunden mit ihrer näheren Wohnumgebung/dem Quartier. Die meisten Befragten haben Kinder oder Freunde, die in der Nähe wohnen und finden dies auch wichtig. Die Mehrheit der Befragten hat zudem ein gutes Verhältnis zu ihren Nachbarn und berichtet, dass es Nachbarschaftshilfe gibt. Die drei Gruppen Verdichter, Sanierer, Personen ohne Veränderung unterscheiden sich nicht auffällig.

Unterschiedliche Wohnbedürfnisse - „viel Platz“ häufiges Bedürfnis von vielen Befragten

Die drei Gruppen von Befragten unterscheiden sich bezüglich ihrer Wohnbedürfnisse. Befragte ohne Veränderung nennen auf die offene Frage hin, was ihnen wichtig ist an ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld neben Ruhe hauptsächlich „viel Platz / eine grosszügige Wohnung“; Privatsphäre und die „Freiheit machen zu können was man will“. Auch die Energetischen Sanierer haben gerne „Platz“ sowie Garten / Umschwung / „draussen sein können“, ausserdem häufig gerne Naturnähe; zudem wird das Haus als „Rückzugsort“ und auch als „Hobby“ betitelt. Verdichter hingegen erwarten neben Ruhe vor allem eine zentrale Lage - dieses Merkmal sticht hervor und unterscheidet sie von den anderen beiden Gruppen.

Bei der geschlossenen Frage nach den drei wichtigsten Aspekten bzgl. Wohnung und Wohnumfeld stehen bei Befragten ohne Veränderung Ruhe, eine grosszügige Wohnfläche / viel Platz pro Person und Eigenbesitz im Vordergrund. Energetische Sanierer nennen am häufigsten Gemütlichkeit, Eigenbesitz, eine zentrale Lage und eine grosszügige Wohnfläche / Platz für Gäste. Auch für Verdichter ist nach der zentralen Lage eine grosszügige Wohnfläche / Platz für Gäste sowie Ruhe (wichtig).

Dass das eigene Haus altersgerecht sein soll, sagen vier Befragte, darunter keine Personen ohne Veränderung.

Verdichter tendenziell kontaktfreudiger

Verdichter zeigen sich tendenziell kontaktfreudiger und offener für ein (engeres) Zusammenleben mit anderen Personen als energetische Sanierer und Personen ohne Veränderung. Sechs der sieben Befragten aus der Deutschschweiz geben an (Westschweiz: keine Angaben), dass sie gerne Kontakt haben bzw. Kontakt pflegen, zwei sagen, dass sie dies ab und zu tun bzw. gerne ihre Ruhe haben. Aber auch vier derjenigen, die gerne Kontakt pflegen, geben an, dass sie auch Rückzugsmöglichkeiten schätzen. *Energetischen Sanierern* und Befragten, die nichts verändern, sind im Zusammenleben mit anderen vor allem genügend Platz wichtig, auch wenn ein Grossteil von ihnen auch gerne Besuch empfängt. Bei *Befragten, die nichts verändert haben* bzw. verändern wollen, kommen häufig Aussagen vor wie, dass ihnen „persönliche Freiheit“ und „Privatsphäre“ wichtig ist.

Wohnbedürfnisse erfüllt

Fast alle Befragten äussern, dass ihre Häuser ihre Wohnbedürfnisse gut bis sehr gut erfüllen. Vor allen jene Personen, die nichts verändert haben und auch keine Veränderung planen, sagen, dass Ihre Wohnbedürfnisse erfüllt sind. In den beiden Gruppen energetische Sanierer und Verdichter gibt es einzelne, die anmerken, dass ihre Häuser nicht altersgerecht sind bzw. sie dies bei der Sanierung bereits behoben haben oder in Zukunft beheben könnten.

Das EFH als Altersvorsorge

Die meisten Befragten möchten ihr Haus später an ihre Kinder, in einigen Fällen an die Grosskinder, weitergeben bzw. vererben. In vier Fällen ist jedoch noch offen, ob die Kinder sich die Übernahme des Hauses werden leisten können. Für 20 der 25 Befragten stellt ihr Haus eine Art Altersvorsorge dar.

21 der 25 Befragten haben Hypotheken für den Erwerb ihrer Häuser aufgenommen. Davon tätigen heute noch mindestens acht Befragte Amortisationen. Kapital aus der Pensionskasse haben lediglich drei der 25 Befragten vorbezogen.

Weit verbreitete Ferienwohnungen

Zehn von 25 Befragten besitzen eine Ferienwohnung; eine weitere Person ist Dauermieterin einer Ferienwohnung. Diese Wohnungen sind unterschiedlich gross, z.T. gross bis sehr gross (über 100m²). Beheizt werden die Ferien-/Zweitwohnungen überwiegend mit wenig umweltfreundlichem Erdöl, nur in einem Fall mit Fernwärme und in einem Fall mit Holzpellets. Die meisten Befragten heizen diese Wohnungen jedoch nur in der relativ kurzen Zeit, in der sie sie bewohnen. Unterschiede bezüglich der drei Befragtengruppen lassen sich nicht erkennen.

5.1.5 Strategie „Energetische Sanierungen“

Meist etappierte Sanierungen

Diejenigen Befragten, die ihre Häuser energetisch saniert haben, taten dies mehrheitlich zwischen Anfang der 90er Jahre und dem Befragungsjahr 2015. Energetisch saniert wurden EFH der Jahrgänge bis 1958 (D-CH) bzw. 1990 (F-CH) – von elf Befragten haben nur zwei EFH mit Baujahr nach 1960 energetisch saniert. Die Befragten haben sehr unterschiedliche Bauelemente ihrer Häuser saniert und kombinierten meist die Sanierung mehrerer Bauelemente miteinander. Die Sanierungen fanden meistens etappiert statt. Nur eines der sanierten Objekte entspricht Minergie-Standard bzw. ist Minergie-zertifiziert.

Energiesparen und Umweltschutz sind häufigste Motive

Den Anstoss für die energetische Sanierung gab am häufigsten der Wunsch, Energie zu sparen und die Umwelt zu schützen, z.T. in Kombination mit dem Gedanken, Geld sparen zu wollen oder weil eine Sanierung nötig war. Bei einigen Befragten setzte aber die Sanierungsfälligkeit des Hauses oder einzelner seiner Bestandteile den Sanierungsprozess in Gang.

Auf die geschlossene Frage hin, welche Faktoren eine Rolle spielten für die Entscheidung, energetisch zu sanieren, nannten die Befragten am häufigsten das Energiesparpotenzial und Umweltschutz (11 von 18), gefolgt von Komfortüberlegungen (6 von 18). Finanzielle Förderbeiträge der öffentlichen Hand motivierten die Befragten nicht zur Sanierung – diese werden gerne genommen, die Befragten sehen sie angesichts hoher Investitionen aber nur als „eine Bagatelle“ an.

Fachleute wie Energieberater/innen sowie Architekten und Architektinnen oftmals erste Ansprechpartner; häufig eigenes Vorwissen

Um sich zu informieren, gingen die Befragten sehr unterschiedlich vor – häufig haben sie zunächst Fachleute wie Energieberater/innen und Architekten und Architektinnen angesprochen. Sieben der elf Sanierer geben an, auch über eigenes Wissen

verfügt zu haben bzw. sich dieses – z.B. durch den Besuch einer Fachmesse – angeeignet zu haben. Auch suchten die Befragten häufig Beratung bei ausführenden Firmen. Die Befragten bewerten die Energieberatung als wichtig. Diese sei informativ gewesen und habe verschiedene Varianten für die Sanierung aufgezeigt und geprüft.

Finanzierung mit Eigenmitteln und Hypotheken, Förderbeiträge nicht ausschlaggebend

Bei der Finanzierung der energetischen Sanierungen haben die Befragten überwiegend Eigenmittel in die Hand genommen und zum Teil ergänzend Hypotheken aufgenommen bzw. aufgestockt. Förderbeiträge haben acht Befragte erhalten. Diese bewerten die Befragten als nicht ausschlaggebend für die Entscheidung, zu sanieren – sie haben sie aber gerne als „Zustupf“ angenommen und eine ohnehin schon vorhandene Motivation wurde durch sie gestärkt.

„Es ist aber schön, wenn es so was gibt.“ Und: „Neben den Gesamtkosten von 400'000 CHF war es ja nicht viel, eine Bagatelle.“

„Schlussendlich ist es ca. 10% von den ganzen Ausgaben.“ Sei aber trotzdem gut, dass sie etwas erhalten haben. Einerseits durch Energieberatung auf Fördergelder aufmerksam gemacht wurden, andererseits durch die Medien. Er habe selber darüber gelesen. „Die Fördergelder waren nicht unbedingt wichtig. Ich hätte auch ohne Fördergelder saniert. Es ist aber schön, dass man etwas bekommt. Dann sagt man sich, so jetzt machen wir vorwärts und packen das an. Das war bei uns das „Tüpfchen auf dem i“, dass wir sagen, so jetzt machen wir das.“

Aufmerksam auf Fördergelder wurden die Befragten durch die Energieberatung oder der Architekt/die Architektin hat diese mit der Energieberatungsstelle zusammen von Gemeinde und Kanton beantragt. Förderbeiträge gibt es gemäss Auskunft zweier Befragter nur bei Gesamtsanierungen und / oder wenn die Häuser dank Sanierungen Minergie-Standard erreichen würden. Nicht immer standen Förderbeiträge zur Verfügung, weil sie z.B. zum Zeitpunkt der Entscheidung für eine Sanierung gerade ausgeschöpft waren.

Gründe, die gegen die Sanierung gesprochen haben

Viele Befragte haben auch Gründe gegen eine Sanierung abgewogen. Der am häufigsten genannte Grund, der gegen eine Sanierung gesprochen hätte, waren die hohen Kosten bzw. finanzielle Hemmnisse, sechs Befragte äussern sich in diese Richtung. Neben zu wenig Eigenmitteln machten sich die Sanierer Gedanken über die Nicht-Amortisierbarkeit von Investitionen, hohe Planungskosten bei komplizierten baulichen Voraussetzungen und darüber, dass Banken Sanierern ab 65 Jahren eventuell die Hypothek nicht erhöhen würden.

„Man muss sich diese Investitionen auch leisten können. Wir haben Glück gehabt mit der Erbschaft.“

„Wenn wir gewusst hätten, dass die Kinder so schnell ausziehen, hätten wir gewisse Sachen zurückstellen können. Wir haben 2006 etwas gemacht, was wir 2014/2015 wieder zurückbauen mussten.“ Und: „Es hat immerhin zehn Jahre gehalten. Aber man kann nicht von einer Amortisation reden. Finanziell sowieso nicht.“

„Bei einem Verkauf schauen Immobilienmakler nicht darauf, ob es Sonnenkollektoren hat. Die reissen das Haus sowieso ab, Ausnutzung erhöhen und vielleicht auch eine Erdsonde installieren.“ Und: „In der Umgebung haben viele Erdsonden. Wir können uns das leider nicht finanzieren, obwohl es für die Natur gut wäre.“

„Es braucht viel Geld für die Planung, da es eine komplizierte Situation ist. Das ist eine zusätzliche finanzielle Last, besonders weil wir keine Fördermittel beantragen konnten.“

„Ich weiss, mit 65 hätte ich das nicht mehr machen können. Dann wird die Hypothek nicht erhöht, daher ist es besser, Sanierungen vor 65 zu machen.“

Vier Befragte sprechen das Thema „Unsicherheit über die Zukunft des Hauses“ an; sie überlegten sich, ob sie eine Investition an die Hand nehmen sollten oder nicht und wollten sich Gestaltungsoptionen offenhalten, solange nicht definitiv geklärt war, wie lange sie im Haus wohnen bzw. wer wann nachfolgen würde.

„Wenn vielleicht ein Kind ins Haus eingezogen wäre, dann hätten wir das Haus in zwei Wohnungen unterteilt. Dann hätten wir gerade das Dach saniert. Bevor wir nicht wissen, wie es in Zukunft weitergeht, wollen wir nicht alles plombieren. Wir möchten noch frei sein, später Änderungen vorzunehmen.“

„Wir haben beschlossen, die Sanierung durchzuführen. Wir sind beide noch fit und wenn wir zehn Jahre im sanierten Haus bleiben können, dann ist das gut so. In zehn Jahren werden wir dann im Familienrat besprechen, wie vorgehen.“

Ein Befragter berichtet, dass sie eine bauliche Sanierung wieder rückgängig machen mussten, da sich die Zusammensetzung des Haushalts schneller änderte als gedacht.

„Wenn wir gewusst hätten, dass die Kinder so schnell ausziehen, hätten wir gewisse Sachen zurückstellen können. Wir haben 2006 etwas gemacht, was wir 2014/2015 wieder zurückbauen mussten.“

Ein anderer Befragter gibt zu bedenken, dass man eine Investition in ein Objekt tätigen würde, das einem später gar nicht mehr gehöre. Insbesondere eine Investition in ein altes Haus ruft solche Gedanken hervor:

„Wenn wir davon ausgehen, dass wir nach fünf Jahren ausziehen, dann lohnt es sich eigentlich nicht mehr, ein 80-jähriges Haus energetisch zu sanieren.“

Eine weitere Gruppe von Argumenten, die gegen eine Sanierung sprechen, betreffen bautechnische Einschränkungen, insbesondere der Denkmalschutz und der komplizierte Umbau bei manchen EFH oder Restriktionen des Grundwasserschutzes bei der Installation einer Erdsonde. Aber auch der Wunsch, aus ästhetischen Gründen bestimmte Einrichtungs-elemente wie Klinker- und Parkettböden oder Elemente des alten Heizsystems (Radiatoren) zu erhalten – dies verunmöglichte bspw. den Einbau einer Wärmepumpe. Bei Energetischen Sanierern, deren EFH-Sanierung schon länger zurückliegt, waren heute übliche Sanierungsmassnahmen wie Wärmedämmung noch gar kein Thema.

Kaum Schwierigkeiten im Sanierungsprozess

Die Mehrheit der Befragten hat im Sanierungsprozess selbst keine Schwierigkeiten erlebt oder wahrgenommen – nur fünf Befragte geben an, Schwierigkeiten erlebt zu haben. Dazu gehörten Auseinandersetzungen mit Fachleuten (sich als Laie durchsetzen müssen) und Probleme mit Baufirmen, mangelndes Know-how von Fachleuten, Probleme mit dem Heimatschutz bei alten Häusern, bau- und heizungstechnische Probleme sowie gegenüber der Finanzkraft von Senior/innen skeptische Banken.

Eheleute immer gleicher Meinung, grosses Verständnis bei anderen Familienangehörigen / Kindern und Freunden

Eheleute haben energetische Sanierungen immer gemeinsam besprochen und beschlossen. Alle Befragten geben an, sie und ihre Partnerin bzw. ihr Partner hätten die gleiche Meinung gehabt. Fast alle Sanierer geben an, dass sie das Sanierungsvorhaben in der Familie, d.h. i.d.R. mit ihren Kindern besprochen haben. Die

Reaktion der Kinder hätten von Verständnis, „tragen es mit“ bis „alle möchten umweltbewusst leben“ / Grundhaltung innerhalb der Familie gereicht. Auseinandersetzungen im persönlichen Umfeld wegen der Sanierungspläne hat fast niemand erlebt, sie hätten eher Unterstützung erfahren, insbesondere dort, wo Freunde „bereits Ähnliches gemacht haben“.

Positive Veränderung an der Wohnsituation

- *Energieverbrauch gesunken:* 13 der 18 Befragten berichten, dass sich ihr Energieverbrauch dank der Sanierung – z.T. sehr deutlich – verringert hat. Die Aussagen reichen von „Verbrauch um ein Drittel gesenkt“ oder gar „benötigen ca. die Hälfte der Energie“ über „20% weniger“ bis hin zu „wenig Veränderung da schon vorher wenig geheizt“.

- *Mehr Komfort:* Ebenfalls sehr häufig erwähnen die Befragten, dass die Sanierung zu mehr Komfort / einem besseres oder angenehmerem Wohnklima geführt habe (11 Befragte)

„Das ‚Wohnbefinden‘ ist besser. Das Wohnklima ist besser geworden.“ „Es ist einfach heimeliger, wohlicher.“

„Sie sind in einem Raum, der 21 Grad zeigt und die Wände sind kalt. Diese Wände strahlen ab und das spürt man irgendwie. Obwohl der Raum 21 grad zeigt. Und das war nach der Dachisolation nicht mehr der Fall.“

„Im Sommer ist nicht mehr so viel Wärme in das Haus reingekommen; im oberen Bereich hat sich die Temperatur verbessert.“

„Isolation und neue Fenster machen immer etwas aus, wenn es um den Komfort geht. Das ist positiv.“

„Lärmschutz durch Isolation der Fassade und neue Fenster.“

„Ein allgemein besseres Wohnklima, es zieht nicht mehr rein“

„Wir haben jetzt ein anderes Wärmeklima, weil die Wärme wird differenzierter verteilt als bei einer Ölheizung - jetzt haben wir ein ausgeglichenes Wohnklima.“

- *Ein gutes Gefühl, etwas für die Umwelt zu tun/getan zu haben:* Zwei Befragte erwähnen, dass sie dank der Sanierung ein gutes (Lebens-)Gefühl wegen dem Umweltschutz haben. Beide Befragte hatten dies bereits als „Motivation“ genannt, energetisch zu sanieren.

„Es ist ein gutes Gefühl in Wasser zu baden, das von der Sonne geheizt ist.“ Zuvor hätten sie das Wasser teilweise elektrisch nachheizen müssen, zusätzlich zum Öl.

„Im Lebensgefühl ist es etwas anderes, wenn man ein Vollbad nimmt und denkt, es ist durch Sonnenenergie möglich.“ Das sei wahrscheinlich subjektiv, so eine Art „Ökoro-mantik“. Sei ein gutes Gefühl. „Es ist ein gutes Gefühl, wenn man sieht, wie man mit normal verfügbaren Umweltenergien leben kann.“

Hohe Zufriedenheit, Erwartungen erfüllt

Nahezu alle Befragten sind „sehr zufrieden“ mit ihren Sanierungen, lediglich eine Person gibt an, noch immer Probleme mit dem Heimatschutz zu haben. Ebenfalls fast alle Befragten geben an, dass sich ihre Erwartungen an die Sanierung erfüllt haben – wegen der Energieeinsparung und der Verbesserung des Wohnklimas. Wiederum eine Person meint, dass es für sie „kaufmännisch nicht optimal“ gelaufen sei.

Unterschiedliche Bewertungen des Kosten-Nutzen-Verhältnisses

Die Bewertungen des Kosten-Nutzen-Verhältnisses fallen sehr unterschiedlich und eher skeptisch aus in der Deutschschweiz, während in der Westschweiz fast alle

Befragten das Kosten-Nutzen-Verhältnis positiv einschätzen. Positiv sei, dass das Gebäude an Mehrwert gewonnen habe, dass man „mit viel Eigenleistung die Kosten im Griff behalten“ habe, sowie ein „Steuereffekt“ (Abzugsfähigkeit der Pelletheizung und Umgestaltung des Gartens). Vier Befragte verweisen darauf, dass eine Amortisation der Sanierung nicht möglich sei, dass aber dennoch positive Argumente dafürsprechen würden wie das Gefühl, etwas Gutes für die Umwelt getan zu haben.

Was würden Sie rückblickend anders machen?

Sieben Befragte sagen spontan „nichts“. Dann aber schieben fast alle etwas nach. Neben dem anderen oder besseren Angehen bautechnischer oder heizungs- und lüftungstechnischer Probleme würden die Befragten Folgendes rückblickend anders machen: Noch früher beginnen mit der Sanierung, mehr auf einmal bzw. alles auf einmal sanieren, vorausschauender planen und abwarten, bis man wisse, wie man das Haus verändern möchte.

Was würden Sie anderen raten, die in einer ähnlichen Situation sind?

Die Befragten würden anderen die folgenden Ratschläge geben:

- „Es tun, weil es sich lohnt!“
- Sich gut informieren und sich selbst Wissen aneignen
- Sich beraten lassen, Berater und Fachleute beiziehen
- Grundsätzliche Überlegungen zur zukünftigen Wohnsituation machen
- Finanzielle Vor- und Nachteile bedenken
- Alles auf einmal sanieren bzw. eine Komplettsanierung machen
- Berechnen, ob sich ein Umbau lohnt oder ob man nicht besser einen Ersatzneubau macht
- Überlegungen zum Heizsystem machen
- Ausnutzungsziffer in Wohnzone ist beachten, da sie Grenzen setze
- Sorgfältige Auswahl der ausführenden Firmen – nicht die günstigste Firma wählen und Empfehlungen einholen
- Die Bauarbeiten überwachen

Gedanken zum Wohnortswechsel aus Altersgründen

Auf die Frage hin, ob Sie schon über einen Wohnortswechsel aus Altersgründen nachgedacht haben, sagt rund die Hälfte der Energetischen Sanierer, dass sie schon einmal darüber nachgedacht haben. Drei der fünf Deutschschweizer/innen können sich einen Umzug in Zukunft auch vorstellen, zwei möchten so lange wie möglich in ihren EFH bleiben. Vier der sechs Westschweizer Befragten wollen „lieber nicht“ umziehen, wenn möglich gerne in ihren EFH bleiben.

Die „umzugswilligen“ Deutschschweizer stehen in Bezug auf diese Frage jedoch an völlig unterschiedlichen Punkten: Ein Befragter gibt an, so lange wie möglich im Haus bleiben zu wollen – sie würden „nicht für den worst case planen“.

„Es gibt aber Personen, die planen in die Zukunft, als müssten sie bereits nächstens einen Rollstuhl benötigen. Es gibt Architekten, die sagen, man muss sich viele Gedanken machen, was man im Alter haben könnte. Damit man bereits planen kann, was man alles brauchen wird. Das ist eine Möglichkeit. Man richtet sich auf das Alter ein und man richtet sich auf den worst case ein. Aber für uns stimmt das nicht. Man muss im Moment glücklich sein und für die nächsten paar Jahre so planen, das es stimmt. Danach ist nicht einfach ‚Nach uns die Sintflut‘, aber man hat mehrere Optionen. Diese Optionen sind genauso gut oder schlechter als wenn man das bereits lange im Voraus

geplant hat. ... Ich möchte noch einiges bewegen und etwas machen nach der Pensionierung und nicht mich schon auf den worst case einrichten."

Ein noch jüngeres Babyboomer-Paar betrachtet sein Haus als „Basis für nächste Lebensphase“. Sie haben sich bereits viele Gedanken gemacht, sich mit ihren Kindern besprochen und sich auch Gedanken über Möglichkeiten der Verdichtung gemacht und abgeklärt - man könne aber nicht mehr viel machen bei ihrem Haus. Ein anderer Befragter findet sein Haus zu gross und hat sich mit seiner Frau eine ‚Deadline‘ gesetzt, in welchem Alter sie in eine Wohnung ziehen wollen; es habe ausserdem viele Treppen. Man müsse realistisch sein, in einer Wohnung sei alles auf einer Ebene und man brauche nicht mehr so viel Platz. Zudem möchten sie zentral wohnen. Sie haben sich die Deadline gesetzt, mit ca. mit 75 Jahren auszuziehen.

„Wenn jemand von uns mit 70 Jahren nicht mehr gut laufen kann, dann werden wir schon früher ausziehen.“

Ein Befragter aus der Westschweiz und seine Frau planen ihren Umzug bereits. Sie gehen davon aus, dass es in fünf Jahren ein Thema wird und dass sie sich einen Alterswohnsitz für sich suchen werden. Ihre Tochter werde dann mit der Familiengründung soweit sein und könne dann sagen „ob sie jetzt hierbleibt oder nicht“. Sie planen sich eine Wohnung im gleichen Ort zu suchen, auch wegen der Nähe zur Familie, die dann evtl. in ihr Haus zieht.

Von jenen Befragten, die saniert und verdichtet haben (Deutschschweiz) hat ebenfalls die Hälfte bereits einmal über einen Umzug aus Altersgründen nachgedacht. Davon hat ein Befragter bereits geplant, in eine Wohnung im Dorfzentrum umzuziehen.

„Jetzt möchten wir die Zeit hier noch geniessen. Das Haus und den Garten und die obere Wohnung als Mitfinanzierung. Wenn wir dann sehen, dass es aus Altersgründen besser wäre sich zu vereinfachen, werden wir eine Wohnung im Dorf nehmen.“

Dieser Befragte ist im Gemeinderat aktiv und befasst sich in dem Gremium mit Altersfragen. Die übrigen Befragten wollen hingegen möglichst lange in ihren Häusern bleiben, sehen ihre Häuser als Alterswohnsitze.

Was spricht für energetische Sanierungen?

Auf die Frage hin, was für eine energetische Sanierung spricht, nennen zehn der 18 Befragten Energie sparen im Sinne von Energie einsparen und/oder von Energiekosten senken. Fünf sprechen Umweltschutz an im Sinne von Umweltbewusstsein, Sorgfalt zur Umwelt, sorgsamer Umgang mit Ressourcen; Nachhaltigkeit; „etwas Gutes für die Umwelt tun“, Energiebilanz verbessern, „gut für Natur/Umweltschutz“. Sechs Befragte erwähnen eine Steigerung des Komforts (Verbesserung des Wohnklimas, Verbesserung des Wohlbefindens) und jeweils eine Person nennt eine optische Verschönerung des Hauses, eine Wertsteigerung des Hauses und ganz allgemein: „es lohnt sich“.

Wie könnte man Haushalte älterer Personen dazu bewegen, energetisch zu sanieren?

Die Befragten nannten die folgenden Ideen:

- *Informieren und Überzeugen:* Wichtig sei zu informieren und die positiven Wirkungen energetischer Sanierungen aufzuzeigen wie die Verbesserung der Energiebilanz, die Reduktion der Energiekosten. Man müsse auch über das Wohlbefinden bzw. die Komfortsteigerung argumentieren und überzeugen, aufzeigen, dass es sich lohnt, gut zu isolieren. Ein Beispiel seien neue Fenster, das sei „wie

Tag und Nacht", bringe Komfort und Lärmschutz. Man höre keinen Lärm mehr. Man müsste den Leuten diese Aspekte schmackhaft machen.

- *Qualitative statt finanzielle Argumente:* Man müsse vor allem *qualitative statt finanzielle Argumente* bringen wie Werterhaltung, Wertvermehrung, und Steigerung des Komforts (subjektives Wohlbefinden dank eines guten Raumklimas). Mit finanziellen Argumenten könne man nicht viele überzeugen, da viele ältere Leute eine gute Vorsorge hätten und nicht mehr allzu fest auf ihre Finanzen achten müssten, man solle eher über den besseren Komfort argumentieren.
- *Förderanreize (Staat, Gemeinden) für ältere Hausbesitzer/innen:* Dies wird als wichtig erachtet, da sich Investitionen für diese Altersgruppe oft nicht lohnen würden. Ein anderer Befragter meint, dass Leute mit kleiner Rente unterstützt werden sollten.
- Man müsse das *Problem angehen, dass das alte Wohnobjekt günstiger ist als neues zu kaufen/zu mieten:* In ihrem Freundeskreis würden sie das oft diskutieren – immer wieder Thema sei der Kostenaspekt.

„Der Anreiz, aus einem EFH auszuziehen, das vielleicht zu gross geworden ist, ist einfach nicht da. Durch die ganze Kostenstruktur lebt man relativ günstig im Haus. Für eine Wohnung muss man heutzutage das Doppelte zahlen und man ist nur zur Miete. Man läuft immer Gefahr, aus der Wohnung raus zu müssen. Oder, wenn es eine Mietzinserhöhung gibt, die man selber nicht mit beeinflussen kann. Man ist diesen Sachen ausgesetzt und macht daher einen schlechten Tausch. Dies, obwohl man vielleicht denkt, man würde oder möchte sogar ausziehen. Man wechselt nicht, weil es zu teuer ist. Warum soll man das Geld aus dem Fenster schmeissen.“

Es sei auch ein Steuervorteil.

- *Unsicherheit angehen, ob sich die Investition im Alter noch lohnt:* Ein Befragter meint, er sehe ein konkretes Problem darin, dass man nicht wisse wie lange man noch in seinem EFH wohne und ob sich eine Investition lohne.

„Man weiss nicht genau, wie lange man noch dort wohnt. Das ist eine schwierige Einschätzung. Wenn man dann sieht, dass vielleicht eine Erdsonde Sinn machen würde und dann schaut man die Kosten an. Wenn wir noch 10 bis 15 Jahren dortbleiben könnten, dann könnte man sagen, dass es sich lohnt, aber wenn es weniger lang ist, dann sagt man nein, weil der nächste kauft nur das Grundstück und reisst alles ab und macht etwas neues. Dann lohnt es sich nicht.“

„Die Investitionskosten sind relativ teuer. Man muss sich fragen, welche Perspektiven man hat. Wenn die Kinder das Haus nicht wollen, dann wird es abgerissen. Das ist der Punkt.“

- *Mit Werten argumentieren:* Es sei eine Werte-Frage. Es komme drauf an, welche Haltung die Leute hätten. Die Energieberatung könne Werte betonen. – Wenn man sein EFH energetisch saniert habe, gebe das „ein besseres Gefühl“, man sollte weiche Faktoren hervorheben: „Aber es ist ein anderes Feeling.“ Die weichen Faktoren seien wichtig, wie: „Ich bemühe mich, die Umweltenergien zu nutzen und so weiter.“ Das mache viel aus bezüglich dem persönlichen Wohlbefinden.
- *Grundüberzeugung muss gegeben sein:* Es brauche eine Grundüberzeugung. Wirtschaftlich halte eine energetische Sanierung kaum einem Kriterium stand.
- *Anreize setzen zum Energiesparen:* Man sollte Anreize setzen, dass die Leute in bestehenden Wohnungen bewusster mit Energie umgehen. Es werde allgemein immer zu viel geheizt, es sei sehr warm, auch in öffentlichen Räumen. Förderbeiträge seien sicher mal ein Anreiz. Man sollte ein neues Verhalten schmackhaft machen, den Leuten zeigen, dass man auch mit tieferer Temperatur gut leben könne. Auch Argumentieren / Überzeugen, dass Ressourcen nicht endlos seien.

- *Ökologische, altersgerechte Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften für (ehemalige) Hauseigentümer/innen:* Ein Befragter sinniert, dass es für ihn und seine Frau, die sehr umweltbewusst seien, Ökosiedlungen interessant seien. Genossenschaften sollten speziell für solche Leute Siedlungen bauen, die energetisch einen guten Standard aufweisen würden, wie Minergie, aber für selbstständige ältere Leute gebaut seien und altersgerecht sein.

Wie könnte man älteren Personen eine energetische Sanierung erleichtern und wie könnte man sie dabei allenfalls unterstützen?

Hier nennen die Befragten ähnliche Punkte wie auf die Frage wie man ältere Haushalte dazu bewegen könnte, energetisch zu sanieren:

- Förderanreize (Staat, Gemeinden) für insbesondere ältere Hausbesitzer/innen, da sich Investitionen für diese Altersgruppe oft nicht lohnen würden. Vor allem bei grösseren Sanierungen lebe man nicht mehr lange genug, damit Einsparungen bei den Energiekosten die Investitionskosten decken.
- Sinnvolle Investitionen aufzeigen: Man müsse schauen, was für ältere Personen sinnvolle Investitionen sein könnten.
- Verlässliche/Stabile Vergabe von Fördergeldern
- Energieberatung: Es brauche vor allem in der Umsetzung Beratung, eine Person, die begleitet. Man sollte nicht nur Handwerker beiziehen, sondern eine Zweitmeinung einholen. Regionale Energieberatungsstellen seien gute Angebote.
- Wirrwarr Energiestandards: Für Laien sei es heute schwierig, die grosse Palette an Energie-Standards zu durchschauen. Man sei auf die Unterstützung des Architekten angewiesen.
- Wärmebilder von Häusern machen: Man sehe die Schwachpunkte und könne dann sagen, wenn man nicht alles sanieren will, dann wenigstens die Schwachpunkte.
- Beratungsangebot erhöhen /ausbauen: Die Beratungen müssten nicht nur einen Überblick über die Sanierungsmöglichkeiten geben, sondern umfangreicher sein, damit man Sicherheit gewinne und die richtigen Entscheidungen treffe. Sinnvoll wäre ein spezielles Beratungsangebot für ältere Hauseigentümer - wichtig sei dabei, dass das Fachwissen von einer neutralen Stelle komme. Dort werde aufgezeigt, was alles möglich sei.

„Es nützt nichts, wenn man nur sagt, man möchte das und das machen. Die Leute müssen genau informiert werden was es für sie bedeutet, wenn sie das oder jenes machen.“

„Wir sind so alt, was sollen wir jetzt da noch machen. Es ist uns alles zu viel. Wir warten, bis wir ins Altersheim kommen. Jemand anders soll sich später mit energetischen Sanierungen beschäftigen.“

„Man kann sie am besten mit Informationen unterstützen. Es ist für ältere Menschen nicht immer so einfach, sich mit neuen Technologien auseinanderzusetzen und hier sollte vor allem angesetzt werden.“

- Unterstützung im Prozess / Coaching: Vermittlung von Fachleuten, Coaching nach jedem Planungsschritt und/oder vor Entscheidungen im Sanierungsprozess

„Es ist auch wichtig, dass die Leute zu den richtigen Personen herangeführt werden. Dass man gute Adressen erhält. Vor allem wenn man unsicher ist.“

„Es müsste eine Art "Coaching" geben: Wenn die Leute einen Schritt gemacht haben oder vor einer Entscheidung müsste man sich weiterhin beraten lassen können.“

„Wenn man sich nicht mit diesen Fragen auseinandersetzt ist man überfordert. Daher ist es wichtig, dass man gut beraten wird.“

- Unterstützung beim Umplatzieren der Möbel: Man sollte ein Angebot schaffen, dass ältere Menschen bei der Vorbereitung der Bauarbeiten, z.B. beim Umplatzieren der Möbel, unterstützt.

5.1.6 Strategie „Verdichtung“

Jahr und Art der Verdichtung

Diejenigen Befragten, die ihre Häuser verdichtet haben, taten dies zwischen 1999 und 2015 (eine Ausnahme: 1970), zwei planten die Verdichtung zum Befragungszeitpunkt noch. Verdichtet wurden EFH der Jahrgänge 17. Jahrhundert bis 1988, die meisten EFH wurden zwischen 1933 und Mitte der 70er Jahre erbaut.

Die Befragten haben wie folgt verdichtet:

Bauliche Verdichtung:

- EFH umgebaut zu zwei / drei Wohnungen gemacht
- Aus einer ehemaligen Arztpraxis eine Einliegerwohnung gemacht (Studio-Wohnung); plant zusätzlich Verdichtung des Grundstücks, indem ein weiteres EFH erstellt wird
- Anbau (zusätzliche Wohnung), davon in einem Fall ein kleineres Glied des EFH abgetrennt und mit Anbau erweitert
- Aufstockung (zusätzliche Wohnung auf das Haus gebaut)

Soziale Verdichtung:

- Untervermietung von Zimmern mit/ohne eigene Nasszelle durch Umnutzung bzw. Ausnutzung bestehender Räumlichkeiten (keine baulichen Veränderungen am EFH)

Alle Befragten vermieten die zusätzliche Wohnfläche.

Veränderung der Wohnfläche

Bei sozialer Verdichtung und in den drei Fällen, in denen EFH zu zwei oder drei Wohnungen umgebaut wurden, hat sich die Wohnfläche der Häuser insgesamt nicht verändert. Die Befragten bewohnen nach der Verdichtung jedoch eine kleinere Wohnfläche als vorher. Bei baulicher Verdichtung, bei der das Wohnobjekt insgesamt nicht vergrössert, sondern nur zu zwei oder drei Wohnungen umgebaut wird, verkleinert sich die Wohnfläche der Eigentümer dabei mehr als bei sozialer Verdichtung. Bauliche Verdichtung durch einen Anbau oder eine Aufstockung führte in den betrachteten Fällen zwar zu einer Verkleinerung der jeweiligen Wohnfläche der Eigentümer/innen, jedoch sind deren selbst bewohnte Wohnungen weiterhin relativ gross. Schliesslich blieb bei einer Umnutzung einer bislang nicht privat genutzten Wohnfläche (Arztpraxis im Haus) die Wohnfläche der Eigentümerin gleich gross.

Bei sozialer Verdichtung, d.h. der Untervermietung von einem oder mehreren Zimmern, erhöhte sich die Anzahl der Bewohner/innen pro EFH um eins pro vermietetes Zimmer. Bei baulicher Verdichtung erhöhte sich die Anzahl der Bewohner/innen um eine bis vier Personen (Familien).

Anstoss für die Verdichtung

Auf die offene Frage hin, was den Anstoss für die Verdichtung gegeben hat, nannten die Befragten folgende Motive:

Bauliche Verdichtung

- Haus zu gross für zwei Personen nach Auszug der Kinder
- Nutzung von leerstehenden Büroräumlichkeiten
- Eine energetische Sanierung des Wohnobjekts
- Anbau für betagte Schwiegereltern
- „sozialer Aspekt Hausgemeinschaft“
- Finanzielle Gründe: Anlagemöglichkeit; Kindern zu Eigentum verhelfen
- Bauliche Veränderungen in der Nachbarschaft

Soziale Verdichtung (Untervermietung)

- Finanzielle Gründe (Mieteinnahmen)
- „Sicherheitsgefühl“
„Es wurde in den letzten Jahren vermehrt in der Gegend eingebrochen und mit jemand zweitem im Haus fühle ich mich sicherer.“
- EFH als zu gross empfunden
„Wir hatten lange das Gefühl, seit die Kinder ausgezogen sind, dass das Haus zu gross ist und haben uns überlegt, was wir machen sollen. Schliesslich haben wir diesen Schritt gewagt.“

Gründe / Motivation

Anschliessend wurden die Befragten gefragt, was die Gründe bzw. die Motivation für die Verdichtung waren. Im Wesentlichen wiederholen sich die Motive, welche bereits den Anstoss zur Verdichtung gaben:

Bauliche Verdichtung

- „Lebensphilosophie“ Ressourcen sparen, ökologisch leben wollen
- Auf das Alter hin eine kleinere Wohnung haben wollen
- Leerstehende Büroräumlichkeiten nutzen wollen
- Mehr Komfort – sie wollten eine Alterswohnung für sich schaffen und die anderen Stockwerke vermieten.
- Einkommen (Mieteinnahmen) und eine Art Altersvorsorge
- Anlagemöglichkeit der Eigenmittel
- Kindern zu Eigentum verhelfen
- Von Anfang an Plan, dass aus Arztpraxis mal ein Studio werden sollte
- Betreuung der betagten Eltern bzw. Schwiegereltern
- Gründung einer Hausgemeinschaft, Zusammenleben mit Kindern
- Bauliche Veränderungen in der Nachbarschaft

Soziale Verdichtung (Untervermietung)

- Finanzielle Gründe (Mieteinnahmen)
„Erstens brauchen wir nicht soviel Raum und zweitens hatten wir immer Postdocs gehabt vom Unternehmen X. Es gibt nicht viel günstigen Wohnraum in Gemeinde Y. Für die Doktoranden oder wenn Personen für ein Projekt beim Unternehmen X in die

Schweiz kamen, für ein bis drei Jahre, da waren sie immer froh über diese Möglichkeit. Und Unternehmen X war auch froh."

- EFH für zwei Personen zu gross
- „Struktur, Sicherheit, Gesellschaft und Einkommen":
„Jemanden im Haus zu haben, bringt Struktur im Leben, Sicherheit, Gesellschaft und ein wenig Einkommen."
- Wohnmöglichkeit für junge Leute schaffen
„Ausserdem will ich dem Jungen aushelfen, weil es nur wenige Wohnmöglichkeiten gibt in der Umgebung."
- Den Platz teilen: Eine Befragte gab an, dass sie „das Haus füllen", den Platz besser nutzen wollten, auch aus Umweltschutzgründen:
„Wegen dem Geld haben wir es nicht gemacht. Viel eher hatten wir das Gefühl, wir sollten den Platz teilen und das Haus besser füllen."

Vorgehen, um sich zu informieren

Befragte, die Zimmer untervermietet haben, haben dazu im Vorfeld keine Informationen eingeholt. Befragte, die baulich verdichtet haben, haben dazu Architekten beauftragt und/oder lokale Baufirmen engagiert.

Beizug von Fachleuten

Befragte, die Zimmer untervermietet haben, haben dazu keine Fachpersonen beigezogen. Befragte, die baulich verdichtet haben, haben insbesondere Architekten mit der Planung und Umsetzung des Umbaus beauftragt und/oder lokale, ausführende Baufirmen. Zum Teil haben die Befragten weitere Fachleute zur Entscheidungsfindung beigezogen, um sich beraten zu lassen, ob sie anbauen oder einen Ersatzneubau machen sollten. Sich mit Architekten und anderen Fachleuten zu beraten schätzen die Befragten als wichtig ein.

Finanzierung von baulichen Verdichtungen

Die Befragten haben bauliche Verdichtungen hauptsächlich mit Eigenmitteln finanziert, z.T. auch zusätzlich mit Hypotheken oder einem Kredit.

Schwierigkeiten bei der Verdichtung

Die Befragten nannten die folgenden Gründe, die gegen eine Verdichtung gesprochen hätten:

Soziale Verdichtung (Untervermietung): Die drei Befragten hatten keine Schwierigkeiten bei der Untervermietung von Zimmern ihres EFH.

Bauliche Verdichtung: Auch hier nannten die Befragten kaum Schwierigkeiten bzw. lediglich Schwierigkeiten, wie sie in jedem Bauprozess auftreten (können): Schwierigkeiten, geeignete Handwerker zu finden, bautechnische Probleme und die Bauzonordnung der Gemeinde.

Aushandlung mit Haushaltsmitgliedern und anderen nahestehenden Personen

Soziale Verdichtung (Untervermietung): Bei allen drei Befragten hatten die übrigen Haushaltsmitglieder (Ehefrau/-mann) die gleichen Vorstellungen zur Verdichtung.

Bauliche Verdichtung: Auch hier geben die Befragten an, dass die übrigen Mitglieder des Haushalts (Ehefrau/-mann) gleiche oder ähnliche Vorstellungen hatten bzw. dass es keine / kaum Auseinandersetzungen dazu gab. Einigen Befragten war es wichtig, ihre Kinder in den Entscheidungsprozess einzubeziehen, wobei die Haltung der Kinder sich über die Zeit auch einmal veränderte oder es auch zu Diskussionen gekommen ist. So berichtet eine Befragte, dass sie eine Auseinandersetzung mit ihrer Tochter hatte, diese es lieber gesehen hätte, wenn am EFH nichts verändert worden wäre.

Veränderung der Wohnsituation

Bauliche Verdichtung

- Zuerst Nähe zu den Eltern, heute zu den Kindern, die im gleichen Haus leben
- Pflege der Eltern/Schwiegereltern: Mit dem Einzug der betagten Eltern/Schwiegereltern habe die Pflege begonnen.
- Gegenseitige Unterstützung: Sie werden sich auch gegenseitig unterstützen können mit Tochter in der unteren Wohnung.
- Keine Veränderung der Wohnsituation durch Umwandlung der Arztpraxis in ein Studio.
- Die Wohnung sei von einem Immobilienmakler vermietet worden. Bis jetzt hätten sie keine Probleme gehabt mit den Mietern. Zudem habe die vermietete Wohnung einen separaten Eingang.
- Soziale Unterstützung: Man müsse nicht alles selber machen, könne organisatorisches Teilen.
- „Weniger Quadratmeter, gleiche Anzahl Zimmer“

Soziale Verdichtung (Untervermietung)

- Einschränkung: Ein Befragter gibt an, dass er und seine Frau sich teilweise eingeschränkt fühlen, da alle im Haus lebenden Personen den gleichen Eingang und das Treppenhaus benutzen.
- Weniger Raum für sich selbst
- Absprachen zur Nutzung des Badezimmers notwendig (geteilte Dusche)
„Ich muss die Küche jetzt teilen und mir steht ein Raum weniger zur Verfügung. Ausserdem muss ich mich mit ihm absprechen wegen dem Duschen - die Dusche steht in sein Badzimmer.“
- Geteilte Küche und (dadurch) das Gefühl, dass sich die Untermieter im Haus „ausbreiten“
„Am Anfang habe ich noch für ihn gekocht. Das kann ich jetzt nicht mehr, weil ich müder geworden bin. Seitdem er selbst kocht, habe ich das Gefühl, dass er sich vermehrt ausbreitet im Haus.“
- Weniger Intimsphäre, dafür neue Freundschaft mit Untermietern entstanden
„Vor allem hat sich die Intimsphäre verändert, weil wir neu jemand Fremdes im Haus haben. Allerdings hatten wir grosses Glück, dass wir eine gute Untermieterin gefunden haben - sie ist jetzt eine gute Freundin geworden.“

Hohe Zufriedenheit mit der Verdichtung, Erwartungen erfüllt

Alle Befragten – egal ob soziale oder bauliche Verdichtung – sind mit der heutigen (neuen) Wohnsituation zufrieden, zum Teil sehr zufrieden. Nur ein Befragter, der Zimmer untervermietet gibt an, dass es „die üblichen kleinen Probleme beim Zusammenleben mit anderen“ gebe. Ebenfalls geben alle Befragten an, dass sich ihre

Erwartungen an die neue Wohnsituation erfüllt haben und diejenigen Befragten, die eine Einschätzung dazu geben, meinen dass das Kosten-/Nutzen-Verhältnis der Verdichtung gut ist.

Was würden Sie rückblickend anders machen?

Sieben Befragte sagen spontan „nichts“. Dann aber schieben fast alle etwas nach. Die Befragten würden rückblickend Folgendes anders machen:

Soziale Verdichtung (Untervermietung): Zwei Befragte würden nichts anders machen. Eine Befragte, die sich daran stört, dass ihr Untermieter sich in ihrer Küche „ausbreitet“, würde sich „von Anfang an besser Grundregeln überlegen und kommunizieren“.

Bauliche Verdichtung: Zwei Befragte würden nichts anders machen. Eine Befragte würde sich nicht mehr selbst um die Vermietung kümmern wollen, das war ihr zu aufwendig. Ein Befragter würde sich mehr Zeit für die Planung lassen und „vielleicht abwarten, bis klar ist, wie man Haus verändern möchte. Aber gewisse Sachen kann man nicht wissen.“ Ein anderer Befragter würde den Anbau „vielleicht noch ein wenig grösser bauen, ein paar Quadratmeter mehr“ und die Waschmaschine in die Wohnung integrieren.

Was würden Sie anderen raten, die in einer ähnlichen Situation sind?

Die Befragten würden anderen die folgenden Ratschläge geben:

Bauliche Verdichtung

- Ein Befragter, der Probleme mit Heimatschutz und altem Haus hat, regt an, Personen in ähnlicher Situation zusammenbringen und zu vernetzen für einen Erfahrungsaustausch.
„Personen, die ähnliche Situation haben, zusammenführen damit man sich gegenseitig Ratschläge geben kann und Erfahrungen austauschen kann. Das wäre gut.“
- Optionen abwägen, mit vielen Experten diskutieren und alles selbst nochmals nachrechnen und überprüfen.
„Erst so kann man gut informiert die verschiedenen Möglichkeiten richtig abwägen.“
- Mehrere Optionen betrachten und abwägen und dazu gute Berater beiziehen, die „einige Varianten unvoreingenommen und gut erklären können“.
- Gute Berater beiziehen: Berater beiziehen, die „einige Varianten unvoreingenommen und gut erklären können“. „Ich habe das Gefühl, dass viele Berater immer nur von einer Lösung ausgehen. Es ist aber gut, auch andere Sachen anzuschauen.“
„Gut überlegen und sich nicht mit der ersten Lösung zufriedengeben.“
- Austausch mit anderen, die bereits Erfahrungen gemacht haben, um Sicherheit zu gewinnen.
„Sich mit Leuten unterhalten, die so etwas bereits gemacht haben. Sich bei diesen Personen erkundigen, ihre Erfahrungen sammeln, wo hatten sie Probleme. Das ist wichtig, gibt Sicherheit. Man sieht, was möglich ist.“
- Beim Umbau vor Ort sein und den Umbau überwachen
„Ja nicht in die Ferien fahren während Umbau. Man muss so nahe wie möglich beim Umbau dabei sein, alles zu fragen und gut schauen.“
- Vorteil Fachwissen: Man habe einen Vorteil als Bauingenieur, ausführende Firmen würden sich mehr Mühe geben.

„Wenn die Arbeiter wissen, dass man von der Sache etwas versteht, dann geben sie sich mehr Mühe.“

Soziale Verdichtung (Untervermietung)

- Grundregeln kommunizieren: Eine Befragte, die sich daran stört, dass ihr Mieter sich in ihrer Küche „ausbreitet“, würde sich „von Anfang an besser Grundregeln überlegen und kommunizieren“.
- „Man sollte es machen!“

Gedanken zum Wohnortswechsel aus Altersgründen

Soziale Verdichtung (Untervermietung): Personen, die sozial verdichtet haben, haben dies im Zusammenhang mit einer veränderten Wohnsituation – häufig nach Auszug der Kinder – getan. Sei es, weil sie ihr EFH zu gross empfanden und / oder auf diese Weise Mieteinnahmen generieren konnten. Für diese Personen ist ihr jetziges Wohnobjekt eher nicht der Alterswohnsitz. Wie die beiden folgenden Fälle zeigen, machen sich die „sozialen Verdichter“ viele Gedanken über einen Wohnsitzwechsel im Alter bzw. planen dieses konkret oder haben bereits sogar eine Entscheidung getroffen: Ein Befragter gibt an, dass er und seine Frau bereits eine Eigentumswohnung gekauft haben, die ihr Alterswohnsitz sein soll. Ein anderer Befragter macht sich über die Finanzierbarkeit des EFH im Alter Gedanken und macht die zukünftige Wohnsituation davon abhängig. Er meint, dass sie sich das Haus nicht mehr leisten können. Zudem würden sie nicht mehr soviel Platz brauchen. Er und seine Frau planen deshalb, sich auf seine Pensionierung hin wohnlich zu verändern. Ihnen würde eine Alters-WG gefallen.

Bauliche Verdichtung: Bei der baulichen Verdichtung wurde vermutet, dass diese bereits im Hinblick auf das Wohnen im Alter vorgenommen wurde. Wie die interviewten Fälle zeigen, ist dies nur bei jenen Befragten der Fall, die ihr Haus durch einen Anbau oder eine Aufstockung verdichtet haben. Diese Personen betrachten ihre Wohnung als Alterswohnsitz und haben dies z.T. bewusst so geplant. Von denjenigen Personen, die ihr EFH bei Beibehaltung der gleichen Wohnfläche in zwei oder mehrere Wohnungen umgebaut haben, gibt nur eine Befragter an, dass sich sein EFH bereits heute in einem Zustand befindet, der sich als Alterswohnsitz eignet. Ein weiterer Befragter plant eine weitere bauliche Verdichtung am EFH, zwei andere Befragte planen jedoch einen Umzug in andere (altersgerechte) Wohnobjekte.

„Es ist so, dass wir älter werden. Es ist gesunder Menschenverstand, eine Alterswohnung zu bauen und die Werkstatt zu verkleinern. Wir sind jetzt zu zweit in der grossen Scheune. Das sind 300m² für zwei Personen. Ja... das gibt auch alles Arbeit. Wir haben schon eine Putzfrau, eigentlich passt es mir so, aber, wenn ich dann gebrechlich werde, dann werde ich froh sein, eine Alterswohnung im Parterre zu haben. Da möchte ich auch sterben.“

Was spricht für eine Verdichtung?

Auf die Frage hin, was für eine Verdichtung spricht, sagen Personen, die sozial verdichtet haben, dass sie es gut finden, dank ihrer Mieter/innen eine „Aufgabe“ zu haben. Ausserdem spreche dafür, dass Untervermietung Mieteinnahmen generiere, Einsamkeit entgegenwirke und mehr Sicherheit (gegen Einbrüche) biete. Personen, die baulich verdichtet haben, nennen als Vorteile von Verdichtung:

- Kostengünstig: Eine Wohnung statt das ganze EFH zu bewohnen sei kostengünstiger
- Zusammenwohnen mit Kindern oder Enkeln und füreinander sorgen, Stichwort „Generationenhäuser“

- Möglichkeit, das Haus den Kindern zu vererben
- Ein zu grosses Haus umnutzen und einen Teil vermieten können

Wie könnte man Haushalte älterer Personen dazu bewegen, zu verdichten?

Die Verdichter nennen die folgenden Argumente, mit denen man ihrer Meinung nach ältere Personen überzeugen könnte, ihre EFH zu verdichten:

Bauliche Verdichtung

- Verdichtung ist eine Möglichkeit, mit den eigenen Kindern oder Enkeln zusammen zu wohnen.
- Eine Verdichtung ermöglicht, dass zwei Parteien dort wohnen können (wenn man selbst nicht mehr dort wohnt). Kinder können somit auch gemeinsam das Erbe der Eltern antreten.
- Es werden Mieteinnahmen generiert.
- Man sollte Generationenhäuser fördern.
- Verdichtung ermöglicht die Gestaltung einer altersgerechten Wohnung im Parterre.
- Der Komfort bleibt gegenüber dem alten EFH gleich / es gibt keine Komfort-Einbusse.
- Beispiele regen an – im Ort habe jemand das gleiche gemacht.
- Wohnen im Alter als Problem auf kommunaler Ebene ansprechen

Soziale Verdichtung

- Es sei kostengünstiger als allein in einem EFH
- Man müsse abwägen zwischen Intimsphäre und Gesellschaft haben
- Aufzeigen, dass man mit Untermietern keine grossen Probleme hat

Generell

- Es sei gefährlich, sich *nicht* mit dem Thema Wohnen im Alter auseinanderzusetzen; nur so können man selbst entscheiden wie man wohnen wolle im Alter

Wie könnte man älteren Personen eine Verdichtung erleichtern und wie könnte man sie dabei allenfalls unterstützen?

Hier nennen die Befragten ähnliche Punkte wie auf die Frage wie man ältere Haushalte dazu bewegen könnte, zu verdichten:

- Frühen Wechsel anstreben: Der Wechsel müsse zwischen 55 und 65/70 Jahren stattfinden - dann „kann man selber planen und Sachen machen“. Das mache auch mehr Spass. Man solle „frühzeitig schauen“.
- Änderung der Zonenordnung: Die Parzellen im Quartier seien zu klein für eine bauliche Verdichtung, weshalb Verdichtung oft schwierig sei. Man müsse von der bestehenden Einteilung der Häuser (Zonenordnung) wegkommen.
- Neutrale Beratung / Information von Gemeinden: In Gemeinde passiere viel in Richtung Verdichtung. Aber man könnte noch mehr machen in Bezug auf Information, Unterstützung, Beratungen -> Informationsanlässe oder direkte Beratungen. Das hätten Architekten nicht so gerne. Es wäre aber neutraler, wenn man sich bei der Gemeinde beraten lassen könnte, von Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung und Architektur.

- Erfahrungsaustausch fördern: Personen in ähnlicher Situation zusammenführen, Austausch mit Ratschlägen /Empfehlungen.
- Online-Börse für Untervermietung: Online-Börse, die zwischen jungen Leuten (Studenten, Lehrlinge, etc.) und älteren Leuten vermittelt.
- Beratung durch Pensionskassen: Pensionskassen sollten ältere Menschen beim Entscheidungsprozess beraten und finanzielle Unterstützung anbieten

5.1.7 Strategie „Keine Veränderung“

Vier der fünf Befragten, die keine Veränderung an ihrer Wohnsituation vorgenommen haben und dies auch nicht planen, geben an, dass sie sich schon Gedanken gemacht haben über einen Wohnsitzwechsel aus Altersgründen. Ein Befragter hat sich bereits Gedanken gemacht, hat aber noch keine konkreten Pläne. Anstoss war seine bevorstehende Pensionierung. Zwei andere Befragte geben an, wahrgenommen zu haben, dass ihre EFH nicht altersgerecht (kein Lift bzw. Treppen) und zu wenig zentral gelegen sind (grosse Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten und ÖV). Sie wollen sich in Bezug auf die Frage Umzug noch Gedanken machen bzw. diskutieren diese: Im einen Fall überlegt sich das Ehepaar, die ehemalige Praxis in der Stadt zu einer altersgerechten Wohnung umzubauen und das Haus im Dorf zu vermieten. Für sie ist „viel vom Gesundheitszustand abhängig“. Und wenn einer von ihnen alleine im Haus wäre, würden sie ausziehen, da das Haus eine Person alleine überfordere. Im anderen Fall hat der Befragte seine Situation schon oft mit Nachbarn aus dem Quartier, das „gemeinsam gealtert“ sei, diskutiert. Für ihn ist klar, dass sie umziehen werden und sie haben sich auch schon nach Wohnungen umgeschaut. Dem vierten Befragten ist es wichtig, dass das EFH in der Familie bleiben kann. Am liebsten würde er aber darin wohnen bleiben bzw. nur ausziehen, wenn er das EFH den Kindern übergeben könnte. Er ist allerdings ob der Grösse des EFH hin- und hergerissen, findet das EFH „doch zu gross für nur zwei Leute“.

„Immer wenn wir uns treffen an einem Grillabend oder Spielabend, wird das immer diskutiert. Alle sagen, dass sie ein grosses Haus nun leer haben. Aber jetzt kommt auch die Enkel-Phase. Da kann man das Gewissen leicht entlasten, aber grundsätzlich haben alle das Problem.“

Die Vorteile eines Umzugs sieht ein Befragter beim Umweltschutz (Sparen von Heizenergie). Zwei Befragte sehen hingegen Nachteile: Sie würden sich in einer Eigentumswohnung eingeengt fühlen und würden nicht gerne „eine tolle Nachbarschaft aufgeben“.

Kein Umzug - das Haus geniessen wollen

Eine Befragte sagt, dass ein Umzug aus Altersgründen für sie kein Thema sei. Sie möchte auch nicht in eine kleinere Wohnung ziehen, „nur wenn es gar nicht mehr anders ginge“. Sie und ihr Mann würden ihr Haus „geniessen“ - ihr Mann habe viel gearbeitet und nicht viel vom Haus gehabt. Zudem wäre es ihnen in einer kleinen Wohnung langweilig, ein grosses Haus und ein Garten gäben immer etwas zu tun. Aber auch sie machen die zukünftige Wohnsituation vom ihrem Gesundheitszustand abhängig.

Gedanken zu energetischen Sanierungen

Auf die Frage hin, was ihnen beim Begriff energetische Sanierung durch den Kopf geht, fällt den Befragten nicht sehr viel ein:

- „Isolation von alten Häusern“ (Dach, Wände, neue Fenster) (3 Befragte)

- „Abschied von der Ölheizung" (1 Befragter)
- „viel und schwierige Arbeit" (1 Befragter, der angibt, bisher alles selbst saniert zu haben in seinem EFH)

Drei der fünf Befragten haben schon einmal überlegt, ihr Haus zu sanieren. Zwei finden, dass ihr EFH bereits „in einem gutem Zustand" ist, eine Person hat bereits die Fenster ersetzt und eine Person „denkt öfters darüber nach, würde es gerne machen, würde gerne das Dach dämmen". Den Anstoss gab bei zwei Befragten die Teuerung des Heizöls in der Vergangenheit, bei einem Befragten gab es keinen besonderen Anlass. Einer der Befragten hatte einen Energieberater beigezogen. Von einer energetischen Sanierung hält sie ab, dass Öl doch nicht teurer geworden ist (finanzielle Überlegungen), die Frage, ob sich die Investitionskosten amortisieren lassen sowie die „viele Arbeit".

Die beiden Befragten, die sich noch nicht überlegt haben, ihr EFH energetisch zu sanieren, sagen, dass der Ersatz ihrer alten Öl-Heizungen ein Thema ist, finden aber, dass ihr Haus sonst in einem guten Zustand ist. Ausserdem fragen sie sich, ob sich eine Investition noch lohnt, da sie noch ca. zehn bis 20 Jahre im Haus wohnen bleiben werden. Einer der beiden Befragten merkt an, dass eine solche Investition ein „Asset für die Vermietung" wäre.

Auf die Frage hin, was es bräuchte, damit sie ihr Wohnobjekt sanieren, antwortet ein Befragter, dass höhere Subventionen bzw. finanzielle Unterstützung wichtig wäre – es würde sich „her rentieren, wenn die Energiepreise höher wären". Ausserdem würde er es in Betracht ziehen, wenn er es für bzw. mit seinen Kindern machen würde.

Gedanken zu Verdichtungen

Alle fünf Befragten haben sich schon einmal überlegt, ihr EFH zu verdichten. Davon haben jeweils drei an die Untervermietung von Zimmern gedacht und drei Befragte an eine bauliche Verdichtung. Als Anstoss gab eine Befragte an, dass sie sich überlegt habe, was wäre, wenn einer von ihnen beiden alleine im Haus wäre. Ein anderer Befragter gab an, dass er es für seine Kinder machen würde und es ihn freuen würde, wenn diese mit den zukünftigen Enkelkindern im umgebauten EFH wohnen würden.

Ein Befragter, der über die Untervermietung von Zimmern nachgedacht hat, hat sich dagegen entschieden, „weil ich lieber alleine bin". Er möchte nicht mit fremden Menschen im Haus leben – jemand aus der Familie wäre ok. Ausserdem wäre ein Umbau nötig (separates Badezimmer und WC).

Ein Befragter, der über eine bauliche Verdichtung nachgedacht haben, gibt an, dass eine grosse Investition nötig wäre, Bauen zurzeit sehr teuer sei. Ausserdem stört auch er sich an einem Verlust von Privatsphäre. Zudem befürchtet er „Umtriebe", da sie während des Umbaus vorübergehend ausziehen müssten. Eine Befragte meint, dass ihr Grundstück zwar ausbaufähig sei, allerdings eigne sich ihr EFH nicht für einen Ausbau und müsste abgerissen werden, was sie schade fände.

5.2 Fallstudie 2: Stockwerkeigentum (StWE)

5.2.1 Sample

In der Fallstudie „Stockwerkeigentum“ wurden 19 Personen befragt, darunter

- 14 Männer, 5 Frauen
- Alter:
 - Zehn sind jüngere, noch erwerbstätige Babyboomer (Jahrgang 1951 bis 1960)
 - Drei mittelalte Babyboomer (Jahrgang 1945 bis 1950)
 - Vier ältere Babyboomer (Jahrgang 1940-1944) und noch ältere Befragte (II 1939, I 1937).
 - Bei zwei Befragten ist das Alter unbekannt
- Fast alle Befragten sind Akademiker.
- Zehn Personen, die – überwiegend aus EFH, vereinzelt aus Stockwerkeigentum oder einer Mietwohnung heraus – in eine kleinere Wohnung (Eigentum oder Mietwohnung) umgezogen sind („Umzuger“, 7 D-CH, 3 W-CH), fünf Personen, die ihre Eigentumswohnungen energetisch saniert haben („Energetische Sanierer“, 4 D-CH, 1 W-CH), zwei Personen, die ihre Eigentumswohnungen - baulich oder sozial - verdichtet haben („Verdichter“, 1 D-CH, 1 W-CH) und drei Personen, die ihre Eigentumswohnungen weder energetisch saniert noch verdichtet haben und auch keine dieser Strategien umzusetzen werden („keine Veränderung“, alle W-CH).¹⁴

5.2.2 Lebensstil: Energetische Sanierer und Verdichter sind gut situiert

Energetische Sanierer und Verdichter sind bis auf eine Ausnahme gut bis sehr gut situiert (Haushaltseinkommen 8'000 CH bis über 15'000 CHF). Umzuger und Befragte, die nichts verändert haben sind bezüglich dieses Merkmals heterogener aufgestellt, es gibt sehr gut situierte aber auch mittelmässig gut situierte Personen.

In Bezug auf ihren Lebensstil unterscheiden sich die Befragten – anders als die EFH-Besitzer/innen (vgl. Fallstudie 1) – nicht auffällig. So engagieren sich z.B. Befragte aller Kategorien sozial oder politisch. Während allerdings alle befragten Energetischen Sanierer und Verdichter sowie Befragte, die nichts verändert haben, sozial oder politisch engagiert sind (oder waren – eine Person hat sich aus der Politik zurückgezogen), trifft dies nicht auf alle Umzuger zu bzw. ist nicht von allen bekannt. Ebenso überwiegt bei allen Befragten eine links-grüne oder grün-liberale politische Orientierung. Bei den Energetischen Sanierern und bei den Umzügern gibt es lediglich je einen FDP-Anhänger.

¹⁴ Bei der Planung der Interviews wurden die Befragten jeweils nur einem Strategie-Typ zugeordnet, und zwar nach ihrer Hauptstrategie, also Sanierung, Verdichtung oder keine Veränderung. Befragte, die neben der Sanierung oder Verdichtung jeweils auch verdichtet bzw. saniert haben, wurden auch zu ihren Motiven, Einstellungen und Erfahrungen dazu befragt.

5.2.3 Einstellungen und Verhalten bzgl. Umweltschutz und Energiesparen

Umweltschutz - mehr als Abfalltrennung; blinder Fleck Heizverhalten?

Bis auf zwei geben alle Befragten an, dass Umweltschutz für sie grundsätzlich ein Thema ist. Neben den „üblichen Sachen“ wie Abfalltrennung / Recycling, gibt die überwiegende Mehrheit der Befragten an, weitere Aktivitäten für den Umweltschutz zu unternehmen (ÖV-Nutzung, wenig konsumieren, ökologisches Gärtnern). Das gleiche trifft zu bezüglich Energiesparen. Die Befragten unterscheiden sich dabei nicht wesentlich. Das proaktive Umweltverhalten korrespondiert mit der politischen Einstellung: Die überwiegend links-grünen oder links-liberalen Befragten geben an, auch viel für den Umweltschutz zu tun. Aber auch die beiden Mitte-Wähler machen etwas mehr als Abfalltrennung (keine „Chemie“ im Garten, kompostieren, oft den ÖV nutzen).

5.2.4 Wohnsituation und Wohnbedürfnisse

Viele Paarhaushalte, häufige Übernachtungsgäste

Die meisten Befragten wohnen zu zweit in einem Paarhaushalt; oft sind die Kinder bereits ausgezogen. Dort wo noch Kinder im Haushalt leben, werden diese in absehbarer Zeit ausziehen. Sieben der 19 Befragten haben regelmässig Übernachtungsgäste wie Enkelkinder und Kinder, die auf Besuch kommen und übernachten, sechs weitere Befragte haben ab und an solche Übernachtungsgäste. Dabei unterscheiden sich die vier Kategorien nicht auffällig voneinander.

Wohnobjekte

Energetisch saniert haben die Befragten ihre Eigentumswohnungen aus den 1970er- und 1980er-Jahren. Baulich verdichtet hat ein Befragter seine Wohnung in einem 1997 erstellten Minergie-Haus. Keine Veränderung, d.h. keine energetische Sanierung oder bauliche Verdichtung und keinen Umzug weisen – erwartungsgemäss – Befragte auf, die in neueren Gebäuden (erstellt 1990 und später) leben.

Wohnfläche haben Umzuger zwischen 80m² und 144m², Verdichter zwischen 230m² (davon selbst bewohnt 200m²) und 300m² (davon selbst bewohnt ca. 200m²), Energetische Sanierer zwischen 95m² und 300m² und Befragte ohne Veränderung 100m² bis 120m². D.h. die Umzuger und die Energetischen Sanierer weisen eine höhere Bandbreite und auch kleinere Wohneinheiten (unter 100m²) auf als die Verdichter und die Gruppe ohne Veränderung. Allerdings ist zu beachten, dass auch mehr Personen in diesen beiden Kategorien befragt wurden.

Von der Anzahl Zimmer her unterscheiden sich die vier Gruppen ebenfalls: Umzuger: 3 bis 5 Zimmer, Verdichter: 7 (davon selbst bewohnt 6) bis 8 (davon selbst bewohnt 6) Zimmer, Sanierer 3 ½ bis 8 Zimmer, ohne Veränderung 3 ½ bis 5 ½ Zimmer. Die Verdichter stechen hervor mit ihrer grossen Anzahl an Zimmern, die einerseits einen Grund für die Verdichtung bildet, andererseits aber auch nach der Verdichtung sehr hoch bleibt.

Hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Die meisten Befragten sind zufrieden bis sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation.

Beurteilung der Grösse ihrer Wohnung

Gezielt auf die Wohnungsgrösse angesprochen ist das Bild unterschiedlich: Insbesondere jene drei Befragten, die nichts verändert haben bzw. wollen, sind sehr zufrieden. Eine Person (120m²) meint, dass „es passt“. Eine alleinstehende Person findet ihre 100m² ebenfalls „eine gute Grösse“, da sie „bevorzuge Wohnungen mit relativ viel Platz“. Ein Befragter (102m²) findet seine Wohnung „o.k.“, seine Frau hätte jedoch gerne ein grösseres Wohnzimmer. Zwei Umzuger äussern sich kritisch zur Grösse ihres alten EFH und geben an, dass dies der Grund war, weshalb sie in (kleinere) Eigentumswohnungen umgezogen sind. Umzuger mit grösseren Wohnungen finden ihre Wohnungen gut.

Ein Verdichter (200m², 4 Personen) findet seine grosse Wohnung „angemessen“. Der andere Verdichter (ist auch ein Sanierer; 300m², 3 Personen) findet seine Wohnung ebenfalls schön, hat aber ein „schlechtes Gewissen“, weshalb er auch untervermiete.

„Ich finde es sehr schön und angenehm aber ich habe ein schlechtes Gewissen, dass ich auf so viel Fläche wohne, wenn so grosse Wohnungsnot besteht in Lausanne. Auch deswegen nehme ich gerne Untermieter auf.“

Einer der vier Energetischen Sanierer (95m², 2 Personen) findet seine Wohnung „perfekt“ von der Grösse her. Die drei anderen Sanierer finden ihre Wohnungen „o.k.“. Ein weiterer Sanierer (150m², 3 Personen) fände es besser, wenn die Wohnung noch grösser wäre, weil sie viel Besuch haben.

„Wir dachten, wenn die Kinder weg sind, würden wir weniger Platz brauchen - das Gegenteil ist aber der Fall - es verkehren mehr Personen in der Wohnung als vorher.“

Grosse Verbundenheit mit der Wohnumgebung

Die meisten Befragten fühlen sich sehr verbunden mit ihrer näheren Wohnumgebung/dem Quartier. Die Verdichter und einige Sanierer, Umzuger und Befragte, die nichts machen, haben Kinder oder enge Verwandte in der Nähe. Die Verdichter geben zudem an, dass sie und ihre Nachbarn sich sehr gut kennen würden, dass sie sich verbunden mit der Nachbarschaft fühlen, wenn es auch keine Freundschaften gibt. Die Umzuger beschreiben ihr Verhältnis zu den Nachbarn ebenfalls als „sehr positiv“ bzw. „gut aber neutral mit gewisser Nachbarschaftshilfe“. Befragte, die nichts machen, haben sehr unterschiedliche Beziehungen zu ihren Nachbarn, diese reichen von „distanziert, nur Grüssen“ und einmal im Jahr die Eigentümerversammlung bis „sehr gut“ und „ohne Probleme an Eigentümerversammlungen“.

Etwas näher soll hier auf die Aussagen der Energetischen Sanierer eingegangen werden, da diese in ihrem Stockwerkeigentum gemeinsame Sanierungsprozesse erlebt haben: Die Sanierer beschreiben das Verhältnis zu ihren Nachbarn im Haus sehr unterschiedlich: Die einen berichten von einem sehr guten Verhältnis oder einen "guten, aber nicht zu engem Verhältnis". Es gebe Nachbarschaftshilfe und sie empfinden sich zum Teil als eine Gemeinschaft, pflegen z.B. gemeinsam die Umgebung und Bauten wie die Aussentreppen. Die zweite Gruppe spricht hier schwierige Prozesse bei Sanierungen an: So seien „Renovationen immer ein Thema, da Nachbarn grösstenteils Rentner sind und nicht so viel Geld haben“ oder sie sprechen von einem „schwierigen Verhältnis“ – einige Eigentümer würden nicht im Haus wohnen und sich deshalb „nicht für Details interessieren“ und von Schwierigkeiten, die eigenen Interessen durchsetzen zu können.

Unterschiedliche Wohnbedürfnisse

Die vier Gruppen von Befragten unterscheiden sich bezüglich ihrer Wohnbedürfnisse. Die häufigsten spontanen Nennungen auf die offene Frage, was ihnen wichtig ist an ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld:

- Umzuger: Zentrale Lage (guter ÖV-Anschluss, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe), „genügend Platz“ und Ruhe sind die drei meist genannten Attribute
- Verdichter: „bescheiden leben“, Energieeffizienz, Aussicht, Ruhe, zentrale Lage (alles Einzelnennungen)
- Energetische Sanierer: „genügend Raum“, eine schöne Aussicht/Seeblick
- Befragte ohne Veränderung: Ruhe

Die geschlossene Frage nach den drei wichtigsten Aspekten bzgl. Wohnung und Wohnumfeld ergab folgendes Bild: Das am mit Abstand am häufigsten genannte Bedürfnis ist eine *zentrale Lage* der Wohnung und zwar in allen Befragten-Kategorien. Dass die Wohnung *altersgerecht* ist, darauf legen hauptsächlich *Umzuger* Wert, von den Befragten der übrigen Kategorien wurde dieses Bedürfnis nur vereinzelt genannt. Gleichzeitig ist Umzügern – entgegen einer Arbeitshypothese der Studie – eine grosse Wohnfläche bzw. viel Platz pro Person wichtig. Bei Sanierern sticht der Eigenbesitz als Bedürfnis im Gegensatz zu den anderen Kategorien hervor.

Erfüllt das Wohnobjekt die Wohnbedürfnisse?

Fast alle Befragten äussern, dass ihre Wohnungen ihre Wohnbedürfnisse gut bis sehr gut erfüllen. Zwei Umzuger äussern dazu, dass ihre Wohnungen alle Bedürfnisse erfüllen bis auf die Altersgerechtigkeit und dass sie deshalb nochmals einen Umzug planen.

Wohnmobilität

Bezüglich Wohnmobilität zeigt sich zwischen den drei Gruppen kein auffälliger Unterschied. Es lässt kein Muster erkennen in der Frage, ob die Befragten ihre Umzüge positiv oder negativ erlebten, beides kommt in allen drei Gruppen vor.

Erwerb und Weitergabe des Wohnobjekts an die Kinder

Bezüglich der Art des Erwerbs ihres Wohnobjekts unterscheiden sich die Befragte der drei Gruppen nicht auffällig. Alle Befragten haben ihre Wohnungen gekauft. Von elf der 18 Befragten mit Eigentumswohnung ist bekannt, dass sie Hypotheken für den Erwerb ihrer Eigentumswohnungen aufgenommen haben. Davon tätigen heute noch mindestens neun Befragte Amortisationen (es liegen nicht von allen Befragten Angaben dazu vor). Die heute noch bestehende hypothekarische Belastung im Vergleich zum (vermuteten) Verkehrswert der Liegenschaften ist dabei sehr unterschiedlich. Kapital aus der Pensionskasse hat lediglich ein Befragter vorbezogen, eine weitere Person plant dies zur Tötigung einer grösseren Amortisation.

Nur ein Teil der Befragten, die Kinder haben, möchten ihre Wohnung später an ihre Kinder weitergeben bzw. vererben, wenn diese Interesse zeigen würden. Für mehrere jüngere Babyboomer ist dies noch kein Thema bzw. sie haben sich noch keine Gedanken gemacht. Ein Umzuger hat im Sinn, die Wohnung „eher zu verkaufen und ihnen das Geld weiterzugeben bzw. zu vererben“. Hier zeigt sich ein Unterschied zu EFH-Besitzer/innen: Besitzer/innen von Eigentumswohnungen wollen ihren Besitz deutlich seltener an ihre Kinder vererben als EFH-Besitzer/innen. Für acht der 18

Befragten mit Eigentumswohnung stellt ihre Eigentumswohnung eine Art Altersvorsorge dar.

Zweit-/Ferienwohnungen

Zweit- oder Ferienwohnungen besitzen sechs Befragte. Diese Wohnungen sind unterschiedlich gross, z.T. aber gross bis sehr gross (über 100m²). Beheizt werden die Ferien-/Zweitwohnungen überwiegend mit Holz und Elektroöfen, in zwei Fällen mit Öl bzw. mit Öl und Holz. Unterschiede bezüglich der drei Befragtengruppen lassen sich nicht erkennen.

5.2.5 Strategie Umzug von EFH in StWE

Vorherige Wohnobjekte

Acht der zehn befragten Umzuger haben vor ihrem Umzug in einem EFH (Eigentum) gewohnt, zwei Personen in einer Mietwohnung. Die EFH waren zwischen 1924 und den 80er-Jahren erbaut worden.

Wahl der Wohnform Eigentumswohnung: Im Alter selbstständig wohnen können und Arbeitsbelastung in einem EFH

Gefragt nach den Gründen, weshalb die Befragten in die Eigentumswohnungen gezogen sind, nannten die Befragten die Folgenden: Hervor stechen die beiden Argumente, im Alter selbstständig wohnen bleiben zu können und die Arbeitsbelastung durch ein grosses EFH (mit Garten) im Alter, die jeweils von mehreren Befragten genannt werden.

„Mein Vater zog direkt vom EFH ins Altersheim. Das wollte ich selber nicht.“

„Es war undenkbar, dass wir ewig im Haus bleiben können. Unsere Autonomie war uns wichtig.“

„Weil ich (und meine Frau) das Geld, das wir erhalten hatten, in eine Liegenschaft einsetzen wollten, in der wir nach der Pensionierung wohnen konnten.“

„Am Anfang ist es uns noch nicht so gross vorgekommen, mit zunehmendem Alter wurde die Belastung für die Arbeiten im und ums Haus immer grösser. Insgesamt 850m² Land, inkl. Doppelgarage und Schwimmbad, der Garten nicht so gross.“

„Das Haus war Arbeit und Verpflichtung. Wir wollten uns entlasten. Der Garten war ein dauernder Aufwand.“ Und: „Die Arbeitsbelastung im Haus: Viele Räume zu unterhalten, war aufwändig, auch wenn wir zu zweit sind. Viel Raum für nichts.“

Die weiteren Gründe sind individuell, sie wurden jeweils nur von einem Befragten bzw. einer Befragten genannt: Im Stadtzentrum wohnen wollen, in einem Minergie-Haus wohnen wollen, um unabhängig vom Öl(preis) zu sein, die „Chance, sich frühzeitig von Dingen zu trennen“, wenig emotionale Bindung ans EFH, gemeinschaftlich mit den eigenen Kindern wohnen wollen¹⁵, der Unsicherheit auf dem Mietwohnungsmarkt entgegen, Eigenbesitz.

Anschliessend wurden die Befragten gefragt, ob es weitere Gründe gegeben hat. Zwei Befragte verneinen dies. Ein Befragter wiederholte bzw. vertiefte die

¹⁵ „Wir wollten nicht in einem kleinen EFH wohnen. Wir sahen Synergien darin, zusammenzuziehen. [...] Etwas Fertiges gab es kaum. Schliesslich bauten wir ein 3-Familienhaus mit drei Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Eine Tochterfamilie hat vier, die andere drei Kinder.“ Und: „Wir wollten unser Interesse am Gemeinsamen ausleben. Wir haben oft auch andere Familien bei uns. Es ergaben sich Synergien: Umgang mit Kindern, Geräte teilen, Garten beleben und bearbeiten. Das Modell Kleinfamilie stösst an Grenzen. Bei uns gibt es für alle drei Parteien ein Privatleben mit Freiheiten, gewisse Dinge sind ritualisiert gemeinsam. Die Gesellschaft muss das wiederfinden.“

Argumentation für das gemeinschaftliche Wohnen mit Kindern (diese Argumente sind oben eingeflossen). Die übrigen Befragten nannten ergänzend die folgenden Gründe:

- *Zentral wohnen wollen, um mobil zu bleiben im Alter*
- *In die Nähe der Kinder ziehen bzw. in dem Ort ziehen, an dem die Kinder leben* - auch weil der Aufwand für das Hüten der Enkelkinder dadurch reduziert werden konnte.
- *Wohnqualität des Wohnorts hat abgenommen* – Suche nach neuem Wohnort
- *In der alten Wohnregion bleiben wollen*
- *Schlechte Isolation und altes Heizsystem im alten EFH*
- *Die Kinder interessierten sich nicht für das EFH* – hätten die Kinder das EFH später übernehmen wollen, hätte der Befragte mit einem Umzug noch gewartet.
- *Rechtzeitig das Haus (auf)räumen*
- *Das Haus war keine Kapitalanlage und die Kinder können das EFH nicht halten*
- *Finanzielle Gründe; Grösse und Preis der Wohnung*
- *Hohe Heizkosten im alten EFH*
- *Moralische Gedanken - als alte Personen nicht Wohnungen für Familien besetzen wollen*
- *Mietwohnung aus Scheu vor Auseinandersetzungen in Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft*
- *Mietwohnung, um Geld statt Immobilien vererben zu können*

Grösse der Wohnobjekte und weitere Nutzung der alten Wohnobjekte

Ein Vergleich der Wohnobjekte (Wohnfläche und Anzahl Zimmer) vor und nach den Umzügen der Befragten zeigt, dass sich die Mehrheit der Umzöger mit dem Umzug in eine Eigentumswohnung bezgl. Wohnfläche und Anzahl Zimmer verkleinert hat. Nur ein Befragter, der von einem EFH eine Eigentumswohnung gewechselt ist und ein Mieter, der eine Eigentumswohnung erworben hat, haben sich dadurch vergrössert. Das Schicksal der alten Wohnobjekte, mehrheitlich EFH, stellt sich sehr unterschiedlich dar. Es kann nicht per se davon ausgegangen werden, dass die alten, meist grösseren Wohnobjekte (EFH) nach dem Auszug der älteren Befragten intensiver genutzt oder dass sie energetisch saniert werden.

Die Wohnsituation der befragten Umzöger hat sich aus deren eigener Sicht wie folgt verändert: Während einige nüchtern auf die geringere Wohnfläche verweisen, kommentieren andere Befragte weitere Aspekte, wie z.B. ein (deutlich) besserer Energiestandard der neuen Wohnung (deutlich), ein gutes Innenraumklima (Anti-Strahlung, Materialien) und mehr Komfort, eine zentralere Lage, weniger Aufwand für Unterhalt und Garten, dank MFH Renditeobjekt.

Beim Heizsystem und der Warmwasseraufbereitung geht mit Umzügen häufig die Entwicklung weg vom Heizöl und hin primär zur vermehrten Nutzung von Gas einher, ferner zu Wärmepumpen und – in einem Fall – zu Solarthermie.

Vorgehen beim Umzug - Unterstützung nicht gefragt

Für die Suche nach einer Eigentumswohnung haben fünf von sieben Befragten Internetportale konsultiert. Ein Befragter hat das neue Wohnobjekt über ein Zeitungsinserat gefunden, einer hat sich vor Ort „umgeschaut“, einer hat es „zufällig gesehen“ und einer hat „schliesslich selbst gebaut“.

Vier von sieben Befragten haben keinerlei Unterstützung gebraucht bzw. nachgefragt bei der Wohnungssuche. Die Befragten geben an, dass sie auch keine Unterstützung in Anspruch nehmen wollten. Im Falle des Ersatzneubaus hat die Befragte einen Architekten hinzugezogen; eine Befragte hat einen Mitarbeiter ihrer Immobilienfirma für die Wohnungssuche hinzugezogen, ein anderer Befragter einen Architekten als Berater.

Gründe, die gegen einen Umzug gesprochen hätten

Den Befragten gingen bei der Planung ihres Umzugs die folgenden Gedanken durch den Kopf, die gegen einen Umzug gesprochen hätten: auf dem Lande wohnen bleiben wollen, man mag die „schöne alte Wohnumgebung“, nicht gerne von den netten Nachbarn wegziehen wollen, Desinteresse der Kinder an der Übernahme des EFH.

Wenig Schwierigkeiten beim Umzug

Nur wenige Befragte nennen Schwierigkeiten beim Umzug: Finanzielle Schwierigkeiten – im alten EFH sei es am günstigsten, Aufwand beim Räumen – sie mussten vieles wegwerfen, letztlich hätten sie dies aber als sehr befreiend erlebt.

Aushandlung mit Mitgliedern des Haushalts und anderen nahestehenden Personen

Die meisten Befragten geben an, dass ihre Partnerin bzw. ihr Partner die gleiche Meinung bzw. Haltung zum Umzug hatte wie sie selbst. Ein Befragter erzählt, dass seine Ehefrau gegen den Umzug gewesen sei, sich aber in die Situation gefügt habe. Ein weiterer Befragter berichtet von Diskussionen mit den eigenen Kindern. Ein Befragter berichtet, dass es beim Entsorgen von Büchern zu Auseinandersetzungen gekommen sei. Bei einem Befragten war der Zeitpunkt des Umzugs noch nicht ideal für die Kinder, ins alte EFH zu ziehen.

Hohe Zufriedenheit mit der Eigentumswohnung

Fünf Befragte sind sehr zufrieden mit ihrer Eigentumswohnung; eine Befragte konnte es noch nicht sagen, da sie noch nicht umgezogen ist. Ebenfalls fünf Befragte sagen, dass sich ihre Erwartungen an die Eigentumswohnung erfüllt haben.

Keiner der Befragten würde rückblickend etwas anders machen bei einem Umzug wie sie ihn vollzogen haben.

Ratschläge an andere

Ratschläge, die sie anderen geben würden, die sich in einer ähnlichen Situation befinden:

- Sich gut organisieren, Räume und Möbel aufzeichnen, alles gut anschreiben, planen
- Umzug mit Bekannten organisieren (falls Lastwagen vorhanden)
- Bei einem Verkauf des EFH: „So viel wie möglich dem neuen Besitzer überlassen.“
- Frühzeitig das Haus ausräumen
„Vor allem wegen der emotionalen Last. Das Haus war voll mit Erinnerungsstücken und es brauchte viel Zeit, um sich entscheiden zu können was ich behalten darf.“
- Sich frühzeitig entscheiden für einen Umzug, da mehr Zeit zum Umziehen und mehr Optionen zur Verfügung stehen.

„Wir finden es von Vorteil, wenn man einen Umzug aus einem zu gross gewordenen Haus nicht vorschiebt, da Umzüge viel einfacher und angenehmer sind, wenn man sich viel Zeit lassen kann. Auch hat man so mehr Optionen.“

Gedanken über einen nochmaligen Umzug

Zwei Befragte sagen, dass die jetzige Wohnung ihr Alterswohnsitz sein soll, zwei Befragte würden nochmals umziehen, falls sie das Gefühl bekommen würden, dass ihre Wohnung doch zu gross ist bzw. falls es nötig wäre und zwei Befragte sagen, dass dies noch unklar ist.

Was für einen Umzug in eine kleinere Wohnung spricht

Die Befragten nennen die folgenden Gründe, die ihrer Meinung nach für einen Umzug in eine kleinere Wohnung sprechen:

- Grösserer Komfort einer kleinen Wohnung an: So sei in einer Wohnung „alles auf einer Ebene“. Und eine (kleine) Wohnung mache weniger Arbeit als ein (grosses) EFH.
- Auch wenn man weniger Wohnfläche habe - mit einem guten Grundriss habe man „gefühlte x m2 mehr“ Wohnraum
- In einer Wohnung gebe es „weniger leerstehenden Raum“
- Ethische Argument: Ein Umzug in eine kleinere Wohnung sei ethisch besser, man solle als älterer Mensch nicht Wohnungen für Familien besetzen.

Motivation älterer Personen für einen Umzug in kleinere Wohnungen

Wie könnte man ältere Menschen für einen Umzug in kleinere Wohnungen motivieren? Die Befragten äusserten die folgenden Ideen dazu:

- Emotionen und die „innere Verpflichtung“ gegenüber den Kindern als Knackpunkt – man müsse dies thematisieren und über den Gewinn eines Umzugs aufklären (Freiheiten, Bequemlichkeit, geringere finanzielle Last).
 „Emotionen sind der Knackpunkt! Viele meinen, sie verlieren viel - denken nicht an den Gewinn wie Freiheiten, Bequemlichkeit, geringere finanzielle Last.“ Und: „Die innere Verpflichtung - ich muss das noch behalten für die Kinder.“ Man müsste den Dialog suchen mit den Kindern.
- Zu überwindende Hemmnisse: Loslassen falle schwer, Statussymbol Haus, das eigene Altern eingestehen – man müsse an seinen geistigen und körperlichen Abbau denken und sich klarmachen, dass man in gewissen Wohnsituationen einfach nicht mehr weiterleben könne, wenn man sehr alt sei und die Vorteile zeigen, wenn man sich früher mit dem Thema befasse
 „Man hat viel investiert. Jemand neues baut alles um und macht alles neu! Viele stören sich daran, dass vieles nachher anders läuft. Lösen fällt vielen schwer!“
 „Man gibt das nicht gerne her! Bedeutet für manche einen Gesichts- oder Werteverlust.“
- Das Gespräch mit den Kindern suchen und gemeinschaftliches Leben (mit den Kindern) als Win-Win-Situation betrachten, gegen die Vereinsamung im Alter
 „Personen im mittleren Alter, Eltern, sollten bewegt werden, um frühzeitig miteinander und mit den Kindern zu reden. Man sollte verschiedene Wohnformen ausprobieren. Es ist wichtig, die Bedürfnisse abzuklären. Generationen könnten wieder eher zusammengeführt werden. Man kann den Wert erkennen im Zusammenleben, den gegenseitigen Nutzen. Man sollte nicht vereinsamen.“

- Frühzeitig umziehen und die Vorteile eines frühen Umzugs (in altersgerechte Wohnung) aufzeigen wie eine Wohnung suchen zu können, die zu den eigenen Bedürfnissen passt

„Es ist wichtig, dass Umzüge früh passieren: Wenn man aus Notwendigkeit umziehen oder in ein Altersheim ziehen muss, dann kann weniger auf die eigenen Bedürfnisse eingegangen werden. Man kriegt dann nur das was gerade frei ist.“

- Positive Beispiele zeigen - man solle zeigen, „wie schön heutige Alterswohnungen sein können“
- Wohnobjekte zur Verfügung stellen, die den Bedürfnissen der älteren Haushalte entsprechen

Erleichterung des Umzugs und Unterstützung beim Umzug

Schliesslich gaben die Befragten noch Ratschläge, wie man ältere Haushalte den Umzug erleichtern könnte und wie man sie dabei unterstützen könnte. Einige Befragte sind skeptisch, ob sich ältere Menschen überhaupt von anderen zu einem Umzug bewegen lassen - ein Umzug sei sehr individuell, so dass man nur schwer Ratschläge geben können bzw. müsse. Die Erkenntnis müsse von innen kommen, es sei unsinnig, jemandem zum Umzug zu bewegen, wenn eine Aufgabe da sei wie z.B. die Grosselternrolle.

- Eine Situationsanalyse und ein entsprechender Plan seien sehr wichtig.
- Auch ein frühzeitiges Auseinandersetzen mit der künftigen Situation (Wohnen im Alter) sei wichtig.
- Ein zu grosses EFH könnte man sozial verdichten: z.B. könne man Studenten in ein EFH holen, diese könnten u.a. mit Gegenleistungen bezahlen.
- Da wo Personen völlig allein seien, da sei Unterstützung sinnvoll, insbesondere durch Angehörige. Allerdings gebe es die Schwierigkeit, dass ältere Menschen sich dann abgeschoben fühlen.
- Anreize: Allenfalls könne man ältere Menschen belohnen, ihnen Hilfe bei der Räumung des EFH helfen.
- Angehörige sollten Vertrauen schaffen in eigene Betreuungsleistungen und ihren älteren Angehörigen Sicherheit geben.
- Finanzberater sensibilisieren: Es könne vielleicht helfen, wenn die Finanzberater, die für den Kauf von Immobilien zuständig sind, sensibilisiert würden und die Vorteile von einem Umzug in kleinere Liegenschaften ihren Klienten aufzeigen könnten.

5.2.6 Strategie „Energetische Sanierungen“

Oft etappenweise Sanierungen

Energetisch saniert haben Befragte ihre Eigentumswohnungen aus den 1970er- und 1980er-Jahren. Zwei Befragte, die ihr StWE energetisch saniert haben, taten dies 2009 bzw. 2014, die anderen drei Befragten sanierten ihr STWE etappenweise zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die Befragten haben sehr unterschiedliche Bauelemente ihres StWE saniert und kombinierten meist die Sanierung mehrerer Komponenten miteinander. Alle befragten Sanierer ersetzen alle oder einen Teil der alten Fenster. Vier Befragte dämmten verschiedene Fassaden ihrer Wohnungen und / oder Terrassendächer oder die Kellerdecke und den Estrichboden. Zwei Befragte

ersetzen das Heizsystem. Keines der sanierten Objekte entspricht nach der Sanierung dem Minergie-Standard oder ist Minergie-zertifiziert.

Anstoss für die Sanierung individuell

Zunächst wurden die Befragten offen gefragt, was den Anstoss für die energetische Sanierung gegeben hat. Die Gründe waren vielfältig:

- Sehr allgemein: Man habe sich innerhalb der Stockwerkeigentümerversammlung Gedanken gemacht. Oder: Innerhalb der Stockwerkeigentümerversammlung habe jemand berechnet, was eine Sanierung kosten würde und somit die anderen angeregt.
- Die Lebenszeit der Fenster sei abgelaufen (2 Befragte)
- Persönliches Interesse an Umweltthemen
- Wunsch nach einer Verbesserung des Komforts in der Küche und durch Dämmung der Kellerdecke.

Impulse aus der Stockwerkeigentümergeinschaft, Umweltschutz, Energiesparen und Sanierungsbedarf häufigste Motive

Auf die anschliessende geschlossene Frage, welche Faktoren eine Rolle spielten für die Entscheidung, energetisch zu sanieren, machten die Befragten folgende Angaben. Drei der fünf Befragten gingen zunächst gar nicht auf die Frage ein. Sie berichteten stattdessen von den Prozessen der Entscheidungsfindung und Planung in den StWE-Gemeinschaften. Dies könnte bedeuten, dass diese Prozesse sehr zentral für StWE sind und evtl. wichtiger als persönliche Motivationen.

Genannte Gründe:

- Umweltschutz, Energiesparen
- Bedarf an neuen Fenstern – in beiden Fällen zog der Ersatz der Fenster weitere energetische Sanierungen nach sich
- Komfort, Verbesserungen im Unterhalt
- Kosten („Es sollte vernünftig und bezahlbar sein.“)

Aushandlungsprozesse in StWE-Gemeinschaften

Langwierige oder schwierige Aushandlungsprozesse in StWE-Gemeinschaften werden immer wieder als Hauptthemnis für energetische Sanierungen in diesem Wohnsegment angeführt. In den Interviews mit StW-Eigentümer/innen war auffällig war, dass dieses Thema von den Befragten selbst aufgebracht wurde auf die Frage nach Gründen/Motiven für die Sanierung. Später in den Interviews wurde nochmals gezielt nach den Aushandlungsprozessen in den StW-Eigentümerschaften gefragt. Die Befragten berichteten Folgendes:

- Akt der Selbstverwaltung: Für einen Befragten ist es eine Frage der Selbstverwaltung von StWE-Gemeinschaften bzw. er scheint überzeugt, dass es ein normaler Prozess ist – man mache sich Gedanken, eine Sanierung müsse „vernünftig und bezahlbar sein“ und es brauche eine Geldquelle. Es habe viele Versammlungen gegeben, in denen das Thema traktandiert wurde, die zum Teil „zäh“ gelaufen seien. Schliesslich habe man sich aber einigen können.
- Erneuerungs-Fonds und „Kompromiss-Sanierung“: Ein Befragter berichtet, dass die StWE-Gemeinschaft bereits an ihrer ersten StWE-Versammlung (Neubau) die Idee aufgegriffen habe, einen Erneuerungs-Fonds für das Gebäude einzurichten für Sanierungen. Als der Bedarf für eine Erneuerung der Fenster bei

mehreren StW-Eigentümern aufgekommen sei, habe eine Partie die Kosten für eine energetische Sanierung berechnet. Da eine Fassadendämmung sehr teuer gewesen wäre, habe man sich auf eine „Kompromiss-Sanierung“ geeinigt (Fenster, neues Heizsystem, nur Anstrich der Fassade). Der Befragte berichtet weiter, dass es nur wenig Schwierigkeiten gegeben habe, weil sich viele Eigentümer/innen nicht für das Thema interessiert hätten.

- „Vorbildlicher Prozess“ und langjährige gute StWE-Gemeinschaft: Bei einer anderen StWE-Gemeinschaft gaben ebenfalls sanierungsfällige Fenster den Anstoss für eine Sanierung: Man habe sich zusätzlich für die Sanierung der Terrassenböden entschieden. Wegen neuer Bauvorschriften mussten diese stärker isoliert werden als anfangs gedacht. Dies habe jede Einheit rund 120'000 CHF gekostet. Der Prozess sei vorbildlich gewesen, was der Befragte mit einer professionellen Verwaltung bzw. einem transparenten Prozedere (Regeln) und einer guten Kommunikation verbindet. Die Bewohner/innen bzw. StW-Eigentümer/innen der Siedlung mit Terrassenwohnungen seien ausserdem eine langjährige Gemeinschaft, die von Beginn von einem Architekten beraten wurde beim Aufbau ihrer StWE.
- Schwierige StWE-Gemeinschaft – zufällige Entscheide: In einer eher schwierigen StWE-Gemeinschaft lebt ein anderer Befragter. Er erzählt, dass die Motivation der Eigentümer schwierig war und ist, weil alle unterschiedliche Wahrnehmungen und Einstellungen hätten bzgl. energetischen Sanierungen. Die Entscheidung für ein neues Heizsystem sei bspw. rein zufällig zustande gekommen.
- Innerfamiliäre StWE: Schliesslich gab es einen speziellen Fall – hier lebt der Befragte in einer Stockwerkeigentümergeinschaft mit seinem Vater. Beide bewohnen eine Doppelhaushälfte, die als StWE gilt. Dieser Befragte hat das Thema Aushandlungsprozesse in StWE als einziger nicht von selbst gebracht, vermutlich weil es kaum Diskussionen mit seinem Vater gibt bzw. dieser ihm solche Entscheidungen mehr oder weniger überlässt.

StW-Eigentümer/innen informieren sich oft selbst, Baukommissionen sondieren vor

Um sich zu informieren, gingen die Befragten sehr unterschiedlich vor:

- In zwei Fällen gab es in den StW-Eigentümerschaften selbst Fachspezialisten, die Wissen über energetische Sanierungen hatten oder die sich und dann die anderen StW-Eigentümer informiert haben.
- In einem Fall hat sich die Baukommission und in der Zwei-Parteien-StW-Eigentümergeinschaft der Befragte selbst über energetische Sanierungen informiert. Die Baukommission hat einen Bauphysiker beigezogen.
- In einem Fall hat die Verwaltung „das in die Hand genommen“ und der Bauausschuss der StW-Eigentümergeinschaft hat Offerten eingeholt.

Beizug von Fachleuten

Die StW-Eigentümerschaften haben die folgenden Fachleute beigezogen, häufig in einer frühen Planungsphase:

- Fassadenspezialist
- Bauphysiker, Statiker, Handwerker
- Studenten mit einer thermischen Aufnahme des Gebäudes beauftragt
- Ausführenden Firmen für die Dämmung und die Fenster

Finanzierung der Sanierung über Erneuerungsfonds und Gemeinschaftswohnungen

Die StW-Eigentümerschaften haben die Sanierungen hauptsächlich mit ihren Erneuerungsfonds finanziert. In einem Fall wurde zusätzlich die Hypothek auf die spezielle Finanzierungsmöglichkeit Hauswartwohnung erhöht, die allen StW-Eigentümer/innen gemeinsam gehört. In einem anderen Fall haben die Eigentümer/innen zusätzlich Eigenmittel ergänzt, in einem weiteren Fall haben die StW-Eigentümer/innen ihren Erneuerungsfonds generell erhöht. Der Befragte mit innerfamiliärem StWE hat nur Eigenmittel für die Sanierung aufgewendet. Fördergelder hat nur eine StW-Eigentümerschaft beantragt für eine Teilsanierung (Schallschutzfenster).

Gründe, die gegen die Sanierung gesprochen haben

Auf die Frage, ob auch Gründe gegen die Sanierung gesprochen haben, antwortet nur einer der Befragten mit einem klaren nein. Drei Befragte nennen „die Finanzen“, „die Investition“ als möglichen Hinderungsgrund bzw. die „individuelle“ finanzielle Situation der StW-Eigentümer/innen. Ein anderer Befragter nennt bautechnische Probleme bei älteren Häusern – einiges sei zu kompliziert gewesen, so dass sie es verworfen haben. Ein weiterer Befragter nennt den „Verlust an Ästhetik“ durch den Ersatz der alten Doppelfenster, die man im gleichen Stil nur mit sehr viel Geld hätte erneuern können.

Schwierigkeiten bei der Sanierung

Alle Befragten bis auf jenen mit innerfamiliärem StWE berichten von zum Teil schwierigen Aushandlungen in ihren StW-Eigentümergeinschaften. Diskussionen habe es über die Farbe der neuen Storen, im Wege stehende Kränen, Abrechnungen, etc. gegeben. Zum Teil seien die Diskussionen eskaliert und in einem Fall kam es sogar zu Gerichtsprozessen. Schwierig sei, dass alle StW-Eigentümer/innen einem Sanierungsvorhaben zustimmen müssen. Ein Befragter berichtet, dass es nur wenig Schwierigkeiten gegeben habe, weil die viele der Eigentümer nicht für das Thema Sanierung interessiert hätten. Ein Befragter beklagt zusätzlich eine schlechte Bauplanung, ein anderer Probleme mit dem Heimatschutz.

Aushandlung mit Haushaltsmitgliedern und anderen nahestehenden Personen

Eheleute haben energetische Sanierungen immer gemeinsam besprochen und beschlossen. Alle Befragten geben an, sie und ihre Partnerin bzw. ihr Partner hätten die gleiche Meinung bzw. Haltung gehabt. Mit Kindern oder weiteren Angehörigen haben die Befragten keine Aushandlungen erlebt. Ein Befragter berichtet von seinem Sohn, der auch Architekt sei und Minergiehäuser baue, sie hätten „ein ähnliches Denken“. Der Befragte, der in StW-Eigentümergeinschaft mit seinem Vater lebt, berichtet, dass sein Vater keine Einwände hatte.

Veränderung der Wohnsituation

Drei der fünf Befragten stellen eine positive Veränderung ihrer Wohnsituation bzgl. Komfort (Schallschutz, Wärmehaushalt, angenehmes Raumklima), und / oder Kosten und Energieverbrauch, Ästhetik/Aussehen des Gebäudes fest. Ein Befragter stellt keine Veränderung fest (Ersatz Fenster in Doppelhaushälfte, wenig Dämmung an Kellerdecke und Estrichboden). Der fünfte Befragte meint, es sei schwierig dazu eine Aussage zu machen und ausserdem käme auch sehr auf das Verhalten der Bewohner/innen an.

Hohe Zufriedenheit, Erwartungen nur zum Teil erfüllt

Alle Befragten sind „zufrieden“ bis „sehr zufrieden“ mit ihren Sanierungen. Aber nur zwei der fünf Befragten sagen, dass sich ihre Erwartungen erfüllt haben. Im einen Fall haben sich die Erwartungen an eine Erhöhung des Komforts und eine Reduktion des Ölverbrauchs nicht bzw. nur zum Teil erfüllt, in einem anderen Fall wäre der Befragte gerne weitergegangen bei der Sanierung, aber das Haus sei zu alt für grössere bautechnische Anpassungen.

Was würden Sie rückblickend anders machen?

Die Befragten würden nur wenig anders machen bei einer energetischen Sanierung. Ein Befragter verweist darauf, dass der schwierige Aushandlungsprozess in der StW-Eigentümergeinschaft auch sein Gutes gehabt habe – durch die Ablehnung des Heizungersatzes wurde der Planungsprozess verlängert, was dazu führte, dass die Option Anschluss an einen Wärmeverbund neu ins Blickfeld rücken konnte, was sich als gute Lösung herausstellte. Der Befragte, der Probleme mit dem Heimatschutz hatte, würde sich ein Beispiel an seinen Nachbarn nehmen und den Behörden eine geplante Sanierung nicht melden.

Was würden Sie anderen raten, die in einer ähnlichen Situation sind?

Die Befragten haben – auch aufgrund ihrer eigenen Sanierungsgeschichte - unterschiedliche Ratschläge zur Hand:

- Alles genau prüfen („Man muss es sehr genau anschauen.“)
- Sich gut informieren
- Es sei schwierig etwas zu raten; es komme auf die Grösse des Hauses/der Siedlung an. Wichtig sei immer der Aushandlungsprozess unter den Eigentümern.
- Ein professionelles Vorgehen sei wichtig, man solle Fachleute einbeziehen
- Die Sanierungen etappiert durchführen, weil das steuertechnisch interessant sei
- Der Erneuerungsfonds müsse genügend gross sein, damit man flexibel bei Investitionen sei
- Bei den ausführenden Unternehmen „aufpassen“
- Generell: Die Fassade müsse ab und zu renoviert werden. Etwas muss am Haus immer verbessert werden

Gedanken zum Wohnortswechsel aus Altersgründen

Auf die Frage hin, ob Sie schon über einen Wohnortswechsel aus Altersgründen nachgedacht haben, sagen drei der fünf Befragten, die energetisch saniert haben, dass sie schon einmal darüber nachgedacht haben. Anstoss dazu war bei einem Befragten „mein Alter und die Grösse des Hauses“ (Doppelhaushälfte im StWE), konkrete Pläne hat er aber noch nicht gemacht. Zwei weitere Befragte haben bereits Pläne gemacht für einen Umzug – während dies bei dem einen „noch nicht spruchreif“ ist, hat der andere sein ehemaliges Büro im Untergeschoss des MFH bereits umgebaut zu einer Wohnung, die sie jetzt vermieten und in die sie später ziehen wollen – in ihre jetzige Wohnung werde dann eines ihrer Kinder einziehen. Die zwei anderen Befragten wollen „so lange wie möglich in der Wohnung bleiben“.

Was spricht für energetische Sanierungen?

Auf die Frage hin, was für eine energetische Sanierung spricht, antworteten die Befragten: ein besseres Raumklima, Umweltschutz, finanzielle Gründe, ein „gutes Gewissen“.

Wie könnte man Haushalte älterer Personen dazu bewegen, energetisch zu sanieren?

Die Ideen der Befragten sind sehr individuell:

- Gute Information: Wichtig sei eine saubere Information: Man könne an der generellen Haltung zur Sanierung arbeiten und Anreize zur Sanierung setzen.
- Gratis-Beratungen
- Nicht das Argument Amortisation bringen: Man solle nicht erklären, dass die Sanierung in 20 Jahren amortisiert sei, das sei nicht attraktiv für ältere Haushalte.
- Wärmeverbundanlage: Eine Wärmeverbundanlage könne auch für Wohnungen älterer Menschen eine Option sein.
- Erfolgserlebnisse vermitteln, die sich nicht nur auf die Reduktion des Energieverbrauchs beziehen.
- Energiesparen sei nicht das richtige Argument für sparsame ältere Menschen, da diese eher sparsam mit Energie umgehen würden.
- Optische Anreize: Es sei generell schwierig, Anreize zu geben - ausser man biete einen optischen Gegenwert, dann sage niemand nein. Komfort müsse man sowieso bieten, denn die Wohnung müsse ja warm sein.
- Finanzielle Unterstützung

Wie könnte man älteren Personen eine energetische Sanierung erleichtern und wie könnte man sie dabei allenfalls unterstützen?

Hier nennen die Befragten folgende Punkte:

- Auf die Leute zugehen und anstossen
„Man muss auf die Leute zugehen: Wie ihr das jetzt mit dem Interview macht. Der eine oder andere braucht einen Anstoss.“
- Betonen, dass der Zeitpunkt wichtig ist
„Der Zeitpunkt ist wichtig, im Alter kann sich vieles schnell ändern. Einer, der früher Bäume ausgerissen hat, ist plötzlich vollständig abhängig.“
- Gute Information: Wichtig sei wohl eine saubere Information: Man könne an der generellen Haltung zur Sanierung arbeiten und Anreize zur Sanierung setzen.
- Positive Beispiele zeigen
„Man muss den Leuten Beispiele zeigen. Man sollte eine Siedlung besuchen gehen, die etwas umgesetzt haben und wo die Parteien sehr zufrieden sind darüber.“
- Stockwerkeigentümer-Gesetz (Stockwerkeigentums-Regeln, ZGB) ändern: Die Einstimmigkeitsregel verhindere viele Sanierungsvorhaben.

5.2.7 Strategie „Verdichtung“

Zum Thema Verdichtung von StWE wurden zwei Personen befragt.

Jahr und Art der Verdichtung

Der Befragte, der baulich verdichtet hat, tat dies Anfang 2015. Er hat dabei 30m² seiner ursprünglich 230m² grossen Wohnung mit baulichen Massnahmen abgetrennt (zwei Zimmer, Küche und Bad) und vermietet diese Einliegerwohnung an das älteste seiner Kinder. In seiner jetzt 200m² grossen Wohnung lebt der Befragte nach wie vor mit vier Personen (Ehefrau und zwei erwachsene Kinder). D.h., dass die

Verdichtung die Wohnfläche der vierköpfigen Familie um 30m² verkleinert hat bzw. das auf den insgesamt 230m² nach der Verdichtung eine Person mehr lebt.

Der Befragte, der sozial verdichtet hat, vermietet zwei Zimmer und ein Bad (an Untermieter (zwei Studenten) seiner Doppelhaushälfte (insg. ca. 100m² von ca. 300m²). Seine Küche teilt er mit den Untermietern. Er vermietet die Zimmer bereits seit vielen Jahren und beherbergt immer wieder andere Untermieter.

In beiden Fällen hat sich also durch die Verdichtung die Wohnfläche der Eigentumswohnungen insgesamt nicht verkleinert, sondern die Ausnutzung der Wohnfläche (Anzahl Personen pro m²) hat zugenommen.

Motive für die Verdichtung: Bessere Ausnutzung der Wohnfläche

Beide Befragte geben an, dass der Anstoss zur Verdichtung war, dass sie ihre Wohnungen besser ausnutzen wollten. Damit verbunden waren für den baulichen Verdichter Motive wie ‚Flächeneffizienz‘, dass die kleinere Wohnung weniger Putzaufwand mit sich bringt, sowie finanzielle Überlegungen und dass sein Kind wieder in seiner Nähe wohnt. Der soziale Verdichter nannte als Motive ein Gerechtigkeitsgefühl wegen der Wohnungsknappheit in seiner Stadt, ebenfalls finanzielle Überlegungen und eine Möglichkeit, der Einsamkeit entgegenzuwirken.

Bereits beim Hausbau potenzielle Verdichtung eingeplant

Der *bauliche Verdichter* hat sich bereits bei der Planung des MFH bei Architekten informiert, wie man eine Wohnung zu planen kann, um sie einmal verkleinern zu können. Entwurfsarchitekten sieht er als Schlüsselpersonen für die Planung solch flexibler Wohnungen. Der *soziale Verdichter* hat sich nicht informiert.

Beide Verdichter haben die Verdichtung selbst in die Hand genommen. Sie haben ausführende Firmen für einzelnen Bauarbeiten engagiert: Der *bauliche Verdichter* hatte – dank der vorausschauenden Planung des MFH – im abzutrennenden Teil der Wohnung bereits beim Bau des MFH alle elektrischen Installationen vorbereitet. Die verbleibenden Arbeiten übernahm ein Elektriker. Weitere externe Aufträge wurden vergeben für die Abwasseranschlüsse sowie für den Einbau der Eingangstüren für beide Wohnungen. Der *soziale Verdichter* hat ebenfalls eine ausführende Bau-firma engagiert für den Umbau des Badezimmers und den Fensterersatz im Badezimmer.

Finanzierung mit Eigenmitteln

Die Befragten haben die Verdichtungen mit Eigenmitteln finanziert. Die bauliche Verdichtung kostete insgesamt zwischen 20'000 und 25'000 CHF (inkl. Einbauküche). Der Befragte meint, dass die Verdichtung relativ günstig war, weil die Voraussetzungen für eine Verdichtung bereits beim Bau des MFH geschaffen worden waren (z.B. elektrische Installationen). Die teuerste Einzelkomponente waren die beiden Wohnungstüren.

Gründe, die gegen die Sanierung gesprochen haben

Der *bauliche Verdichter* berichtet, dass seine Frau Bedenken hatte wegen des organisatorischen Aufwandes für den Umbau. Der *soziale Verdichter* hatte Bedenken, wegen der Untervermietung weniger Privatsphäre zu haben.

Wenig Schwierigkeiten bei der Verdichtung

Der *bauliche Verdichter* hat selbst keine grossen Schwierigkeiten beim Umbau der Wohnung erlebt. Er ist der Ansicht, dass „ein normaler Architekt das kann“. Der *soziale Verdichter* hatte beim Ersatz der Fenster im Badezimmer Probleme mit der Baubehörde. Ausserdem hätte er mit Untermietern ab und zu Probleme gehabt, was er aber als „normal“ betrachtet.

Aushandlung mit Haushaltsmitgliedern und anderen nahestehenden Personen

Der *bauliche Verdichter* gibt an, dass seine Frau einerseits Bedenken hatte wegen des zeitlichen Aufwands für den Umbau und andererseits bezüglich der Abtrennung bzw. Verlusts einer der beiden Terrassen der Wohnung. Der alleinlebende *soziale Verdichter* hat keine Aushandlungsprozesse erlebt.

Veränderung der Wohnsituation

Der *soziale Verdichter* gibt an, dass sich seine Wohnsituation durch die Untervermietung nicht gross verändert habe, weil die zwei jetzt vermieteten Zimmer im zweiten Stock vorher leer standen. Er habe lediglich ein Badezimmer für die Untermieter umgebaut, sonst aber nichts verändert. Der *bauliche Verdichter* geht davon aus, dass der gesamte Haushaltsstromverbrauch etwas ansteigen wird (ca. 10%) wegen der zusätzlichen Küche. Der Heizenergieverbrauch werde aber sinken wegen der Zunahme der Abwärme der nun fünf statt vier auf derselben Wohnfläche lebenden Personen.

Zufriedenheit mit der Verdichtung, ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis

Beide Verdichter sind zufrieden mit ihrem Wohnobjekt und mit ihrer Wohnsituation nach der Verdichtung, ihre Erwartungen wurden erfüllt. Der *bauliche Verdichter* meint, dass sich die Einliegerwohnung in rund zwei bis drei Jahren dank der Mieteinnahmen amortisiert haben wird. Daher lohne sich bauliche Verdichtung auch finanziell. Auch der *soziale Verdichter* meint, dass „das Kosten-/Nutzen-Verhältnis stimmt“.

Was würden Sie rückblickend anders machen?

Der *bauliche Verdichter* würde nichts anders machen, ausser sich vorab mehr Gedanken machen zur Lösung der Abtrennung der Terrasse, so dass beide Parteien zufrieden sind. Ausserdem ist er unsicher bezüglich der unklaren rechtlichen Situation der Einliegerwohnung.

„Unsicher bin ich bezüglich der rechtlichen Situation. Ich weiss nicht, ob das in Ordnung ist, dass es in Gemeinde X jetzt eine neue Wohnung gibt und die Gemeinde nichts davon weiss. Von den Baugesetzen her ist alles stimmig, aber eine vollwertige eigene Wohnung ist es auch nicht, insbesondere bezüglich Schallschutz und sie hat keine eigenen Stromzähler.“

Der *soziale Verdichter* würde ebenfalls nichts anders machen. Er sagt, er könne vom Platz, der Anzahl freistehender Zimmer her, noch mehr Untervermieter aufnehmen – aber das wolle er nicht wegen seiner kleinen Küche.

Was würden Sie anderen raten, die in einer ähnlichen Situation sind?

Der *bauliche Verdichter* plädiert für Überzeugungsarbeit – man müsse gute Lösungen bekannt machen. Denn von Kolleg/innen würden sie immer wieder hören, dass sich ihre Wohnungen nicht dafür eignen würden.

„Viele Kolleginnen und Kollegen haben eher Ausreden, wenn wir darüber sprechen. Sie meinen oft, dass das in ihrem Fall gar nicht geht. Dabei gibt es sehr gute Lösungen. Man sollte den Leuten bewusst machen, dass es einen Unterschied gibt zwischen Flächen- und Grundstückseffizienz.“

Der soziale Verdichter rät zur Kommunikation von Grundregeln und einer schriftlichen Vereinbarung mit den Untermietern.

„Von Anfang an klare Grundregeln zu kommunizieren, eine schriftliche Vereinbarung (zur Nutzung der Räumlichkeiten; Anm. Autorin) treffen und trotzdem flexibel sein“.

Gedanken zum Wohnortswechsel aus Altersgründen

Beide Verdichter haben sich bereits Gedanken über einen Wohnortswechsel aus Altersgründen gemacht. Der *bauliche Verdichter* gibt an, dass sie ihre Wohnung bereits so geplant hätten, dass sie lange darin wohnen bleiben können. Aber sie würden nicht bis ins hohe Alter planen. Einen Umzug können sie sich nicht vorstellen. Der soziale Verdichter hat sich ebenfalls bereits Gedanken – Anstoss waren „vor allem mein Alter und die Grösse des Hauses“. Er würde umziehen, aber nur wenn es nicht anders gehen würden oder wenn er „etwas Vergleichbares“ finden würde.

Was spricht für eine Verdichtung?

Auf die Frage hin, was für eine Verdichtung spricht, antworteten die Befragten Folgendes:

Bauliche Verdichtung

- Weniger Wohnfläche pro Kopf und dadurch höhere Energieeffizienz
- Finanzielle Vorteile durch das regelmässige Einkommen aus dem Mietzins
- Weniger Aufwand für die Reinigung der Wohnung

Sozialer Verdichter

- Leerstehende Wohnflächen nutzen
- Studenten eine Unterkunft geben
- Gesellschaft im Haus haben
- Mieteinnahmen

Wie könnte man Haushalte älterer Personen dazu bewegen, zu verdichten?

Der *bauliche Verdichter* regt an, die Vorteile von Verdichtung aufzuzeigen. Der soziale Verdichter schlägt vor, dass Untermieter Dienstleistungen für ihre älteren Vermieter/innen übernehmen könnten. Man müsse argumentieren, dass älteren Menschen so die Chance hätten, länger in ihren Wohnungen wohnen bleiben zu können.

Wie könnte man älteren Personen eine energetische Sanierung erleichtern und wie könnte man sie dabei allenfalls unterstützen?

Der *bauliche Verdichter* schlägt vor, dass Fachplaner die Vorteile von Verdichtungen und auch individuelle Lösungen aufzeigen könnten. Der *soziale Verdichter* kann sich

vorstellen, auch Wohngemeinschaften für ältere Menschen zu gründen, wo sie sich gegenseitig helfen.

5.2.8 Strategie „Keine Veränderung“

Gedanken über Umzüge

Nur eine der drei befragten Personen gibt an, dass sie sich schon Gedanken gemacht hat über einen Wohnsitzwechsel aus Altersgründen. Konkret geplant hat sie diesen Schritt aber (noch) nicht: Sie gibt an, dass sie sich immer Gedanken über ihre zukünftigen Lebensziele macht, sie könne sich einen Umzug vorstellen, könne sich aber auch vorstellen, dass ihre jetzige Wohnung ihr Alterswohnsitz sein wird. Sie sieht momentan „keinen Bedarf“ umzuziehen, ihre Wohnung entspreche ihren Bedürfnissen. Ein Grund für einen Umzug in eine kleinere Wohnung wäre für sie, wenn sie nach ihrer Pensionierung öfter in ihrer Ferienwohnung leben würde – dann wäre ihr ihre jetzige Wohnung zu gross. Die anderen beiden Befragten sagen, dass sie sich einen Umzug nur vorstellen könnten, wenn es gar nicht anders ginge bzw. wenn es altersbedingt nötig werde. Sie sehen ihre jetzige Wohnung als Alterswohnsitz. Eine der beiden Personen begründet dies damit, dass sie „eine gute Situation verlassen würde“ und sich „in einer neuen Umgebung erst zurechtfinden müsste“. Dies seien Nachteile bei einem Umzug. Auch die zweite Person mit ablehnender Haltung befürchtet, „vermutlich nichts Vergleichbares mehr (zu) finden“.

„Die Gründe, die gegen einen Umzug sprechen sind, dass ich eine gute Situation verlassen würde und mich in einer neuen Wohnsituation zurechtfinden müssen.“

Gedanken zu energetischen Sanierungen

Beim Begriff „energetische Sanierung“ denken die Befragten an „Energiesparen“ und die baulichen Massnahmen dazu. Zwei der drei Befragten haben schon einmal überlegt, ihre Wohnung zu sanieren: Einer der beiden hat selbst den Vorschlag an der Eigentümerversammlung eingebracht, weil er „eine sinnvolle Sanierung begrüssen würde“. Man sei aber zum Schluss gekommen, dass eine Dämmung nicht sinnvoll, da unwirtschaftlich wäre. Hingegen überlegen sie (noch), ob eine thermische Solaranlage möglich wäre. Sie planen dies aber nicht konkret, weil das Haus noch nicht so alt und deshalb die Bereitschaft der anderen Eigentümer gering sei. Die andere Person hat es mit ihrem Partner diskutiert. Der Anstoss kam von den Nachbarn, die ihre Fenster ersetzt hätten. Sie hätten sich überlegt, die eigenen Fenster auch zu ersetzen. Anderer Sanierungen könnten sie als StW-Eigentümer nicht individuell machen. Sie hätten die Fenster nicht ersetzt, weil sie die Kosten-/Nutzen-Relation negativ einschätzen würden. Die dritte Befragte hat sich über energetische Sanierungen keine Gedanken gemacht, weil sie in einem erst 2008 errichteten Minergie-Haus wohnt.

Gedanken zu Verdichtungen

Beim Begriff „Erhöhung der Ausnutzung“ ihrer Wohnung stellten sich zwei Befragten eine soziale Verdichtung vor, eine bauliche Verdichtung kam ihnen spontan nicht in den Sinn. Eine Befragte verwies darauf, dass das MFH auf einem Grundstück erbaut wurde, auf dem vorher nur eine Person gelebt hatte. Ein Befragter hat sich schon einmal überlegt, Zimmer zu vermieten bzw. hat dies zeitweise sogar bereits gemacht für kürzere Zeitabschnitte. Er könnte sich gut vorstellen, einen Untermieter für das leere Zimmer aufzunehmen, dies sei ein Thema gewesen, seit die Kinder ausgezogen sind. Die anderen beiden Befragten haben sich eine Erhöhung der Ausnutzung

noch nie überlegt. Beide sagen aber, dass sie es sich vorstellen könnten – im einen Fall kann sich die Befragte eine Untervermietung vorstellen, im anderen Fall eine Einliegerwohnung (bauliche Verdichtung). Auf die Frage hin, was sie davon abhält, sagen beide, dass sie (noch) keinen Grund dafür sehen bzw. keinen Bedarf haben und in einem Falle noch keinen Platz, da die Kinder noch zu Hause wohnen. Die Person, die bereits einmal untervermietet hat, hat sich noch nicht entschieden, an welche Personengruppe sie zukünftig untervermieten will (Studenten, Flüchtlinge oder andere Bedürftige).

5.3 Fallstudie 3: Wohnbaugenossenschaften

In der Fallstudie „Wohnbaugenossenschaften“ stand die Strategie „Umzüge von älteren Haushalten in kleinere Wohnungen“ im Vordergrund. Wohnbaugenossenschaften kennen Belegungsvorschriften für ihre Wohnungen, die beim Einzug in eine Wohnung und bei Unterbelegung z.B. nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod eines Partners greifen. Hintergrund der Analyse ist die Frage, ob andere Wohnsettings wie z.B. grosse Wohnüberbauungen mit Mietwohnungen von Genossenschaften lernen könnten, um den Wohnflächenverbrauch (stärker) zu steuern. Daneben wurden die Leitungen von Genossenschaftsverwaltungen auch zu ihren Sanierungsstrategien befragt und analysiert, wie diese ältere Haushalte betreffen.

5.3.1 Sample

In die Fallstudie „Wohnbaugenossenschaften“ (WBG) wurden zwei Deutschschweizer sowie in der Westschweiz ein Immobilienfonds für Genossenschaften und zwei seiner Genossenschaften sowie eine weitere Genossenschaft einbezogen. Bei allen WBG und beim Immobilienfonds wurde jeweils ein Interview mit der Genossenschaftsleitung durchgeführt sowie jeweils ein bis drei Interviews mit älteren Mieter/innen bzw. Genossenschafter/innen. An den Interviews mit Genossenschaftsleitungen nahmen z.T. zwei Personen teil. Insgesamt wurden sechs Vertreter/innen von Genossenschaftsleitungen und acht Genossenschafter/innen interviewt.

5.3.2 Porträts und Strategien der Wohnbaugenossenschaften und Immobilienfonds

ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft in der Stadt und im Grossraum Zürich. Sie besass und verwaltete zum Befragungszeitpunkt 67 Siedlungen mit 500 MFH und über 100 EFH, die insgesamt rund 4'600 Wohnungen umfassten.

In den älteren Siedlungen wohnen tendenziell ältere Personen, die lange in der Siedlung bleiben; in den Neubau-Siedlungen wohnen dagegen mehr Familien, wodurch der Altersdurchschnitt tiefer ist. Die ABZ strebt einen Wohnungsmix von 50% Wohnungen mit bis zu 3 ½ Zimmern und 50% Wohnungen ab 4 Zimmern an. Mit ihren aktuellen Neubau-Projekten versucht die Genossenschaftsleitung, diesen Mix durch mehr Familienwohnungen zu erreichen. Bzgl. Wohnfläche habe man Anfang des Jahrhunderts Wohnungen grösser dimensioniert, jetzt würden wieder Wohnungen mit geringerer Fläche gebaut. Die strategischen Überlegungen dahinter fussen auf der 2000-Watt-Strategie der Stadt Zürich und dem Ziel, einen tieferen Mietzins anbieten zu können.

Die ABZ beabsichtigt, gemeinschaftliche Wohnformen und unterschiedliche Wohnformen im Alter zu fördern. Bislang hat die ABZ eine Alterssiedlung in ihrem Portfolio, die Siedlung „Ruggächern“. Eine weitere Hausgemeinschaft 55+ befand sich zurzeit der Interviews im Bau und in einer weiteren Siedlung prüft die Genossenschaft die Machbarkeit für ein solches Projekt.

Vermietungsrichtlinien: Bei Mietantritt gilt im sogenannten „freien Wohnungsbau“ die Belegungsregel ‚Anzahl Personen plus 1 Zimmer‘ bzw. ‚Zimmerzahl minus 1 = Mindestbelegung‘. Bei „subventionierten Wohnungen“ gilt die Regel ‚Zimmerzahl =

Personenzahl'. Während des Mietverhältnisses gilt, dass zwei Personen in einer 4-Zimmer-Wohnung bleiben können – z.B. nach dem Auszug der Kinder. Eine alleinstehende Person müsste jedoch ausziehen. Kommt es bei älteren Haushalten – z.B. in Folge eines Todesfalles – zu einer Unterbelegung, nimmt die Vermietungsabteilung Kontakt auf zu der alleinstehenden Person auf. Der Mietvertrag wird im Todesfall überschrieben auf die übrig gebliebene Person, dort wird auch festgehalten, dass die Wohnung jetzt unterbelegt ist mit einer Person und dass das Umsiedlungsgesuch mit erhöhter Priorität behandelt wird. Die Bewohnerin bzw. der Bewohner füllt ein Umsiedlungsformular aus, in dem sie bzw. er Wünsche deklarieren kann wie z.B. ob die Person im Quartier bleiben möchte, wie hoch der maximale Mietzins sein sollte, etc. Häufig seien die Betroffenen sehr eingeschränkt und würden möglichst im gleichen Haus bleiben wollen. Die Vermietung nimmt die Wünsche entgegen und versucht, Angebote zu machen. Es gebe Einzelfälle, in denen es nicht gelinge, eine Lösung zu finden und eine Person die Genossenschaft verlässt. Ein oft gehörter Ablehnungsgrund sei die zu geringe Wohnungsgrösse der angebotenen Wohnung.

Ersatzneubauten werden langfristig geplant. Die ABZ verfügt gemäss Genossenschaftsleitung über genügend Ausweichwohnungen, in die sie die Mieter und Mieterinnen vor dem Abbruch des Altbaus umsiedelt.

BGZ Baugenossenschaft Zürichsee

Die Baugenossenschaft Zürichsee (BGZ) hat zum Befragungszeitpunkt acht Siedlungen mit insgesamt 300 Mietwohnungen besessen und verwaltet, davon sieben in Küsnacht mit gemischter Bewohnerschaft und eine Siedlung mit Alterswohnungen in Stäfa. Darüber hinaus betreut die BGZ Mandate für andere Genossenschaften in Küsnacht.

Auch wenn die Mieterschaft heterogen ist, hat die Genossenschaft – verglichen mit dem kantonalen Durchschnitt – überdurchschnittlich viele über 65-jährige Mieter/innen. Dies führt die Genossenschaftsleitung auf die „natürliche Entwicklung von Familien“ in der Genossenschaft zurück. Die Strategie der BGZ bezgl. ihrer Genossenschaftler/innen zielt darauf den Bewohner-Mix zu erhalten. Sie würden versuchen, immer wieder eine Verjüngung der Mieterschaft zu erreichen, ältere Mieter/innen seien jedoch die stetigeren bzw. treueren Mieter/innen.

Strategie Ersatzneubauten: Die BGZ baut insbesondere Ersatzneubauten. Dabei entstehen jeweils etwas mehr und grössere Wohnungen, als abgebrochen werden. Der Wohnungsmix unterscheidet sich je nach Standort; ein Standort hat jeweils unterschiedliche Zielgruppen – Familien oder Pendler. Die BGZ ersetzt allerdings nicht alle Altbauten, um auch Wohnungen mit tieferen Mietzinsen im Portfolio zu behalten. Bei diesen Altbauten machen sie sogenannte „Sanierungen light“.

Die BGZ hat eine Alterssiedlung in ihrem Portfolio – die Siedlung „Lanzle“. Es handelt sich bei der Siedlung um ein neugebautes MFH mit 28 Mietwohnungen. Die Siedlung ist entstanden auf Initiative der Gemeinde Stäfa, welche die Siedlung in einem Wettbewerb ausgeschrieben und u.a. die BGZ aufgefordert hatte, an dem Wettbewerb teilzunehmen. Die Mieterinnen und Mieter der Siedlung „Lanzle“ sind überwiegend Frauen im Alter von 65 bis 75 Jahren.

Generell gelten in der BGZ die Belegungsregeln „Anzahl Personen plus 1 1/2 Zimmer“ und Einkommenslimiten. Die BGZ macht bei Unterbelegung ein Angebot. Die BGZ hat sowohl Wohnungen im freien Wohnungsbau als auch subventionierte Wohnungen in ihrem Portfolio. Die BGZ unterstellt alte Siedlungen mit kleinen Wohnungen freiwillig dem Vermietungsreglement der Gemeinde, um auch günstige Wohnungen erhalten und anbieten zu können. Im freien Wohnungsbau gibt es zwar auch

Obergrenzen bei der Belegung bzgl. Einkommen. Aber die Bewohner/innen dürfen bei Unterbelegung in ihren grossen Wohnungen wohnen bleiben. Die BGZ geht hier auf Betroffene zu und versucht sie zu überzeugen, die Wohnung zu wechseln.

Die Ersatzneubauten der BGZ entsprechen sämtlich dem Minergie-Standard.

Patrimob

Die Patrimob ist keine Wohnbaugenossenschaft im eigentlichen Sinne, sondern eine Art Immobilienfonds für Genossenschaften mit Sitz in Lausanne. Sie hat mehrere Genossenschaften im eigenen Portfolio, führt aber auch Projekte für Genossenschaften aus, die danach nicht zu ihrem Portfolio gehören. Die Gesellschaft baut hauptsächlich günstige Wohnungen, die z.T. vom Staat finanziell unterstützt werden (Sozialwohnungen). Ausserdem zielt ihre Strategie z.T. auf bestimmte Gruppen wie Studenten, Familien und ältere Personen. Die grösste ihrer Genossenschaften hat über 1'500 Wohnungen – davon werden über 1'100 genossenschaftlich vermietet, einzelne sind als StWE verkauft worden und weitere werden als Studentenwohnungen vermietet. Insgesamt hat die Patrimob fünf Genossenschaften entwickelt.

Das Hauptziel von Patrimob ist es, günstigen Wohnraum für die gesamte Bevölkerung anzubieten. Ausserdem hat eine gute Durchmischung der Bewohner/innen eine hohe Priorität. Dennoch hat Patrimob auch Alterssiedlungen gebaut, vor allem günstige und Sozialwohnungen. Von den derzeit laufenden Projekten sind ca. 20% bis 25% Alterssiedlungen. Momentan gebe es einen grossen Bedarf. In den Alterssiedlungen bauen sie eher 2-Zimmer-Wohnungen und einzelne 3-Zimmer-Wohnungen. Vor einigen Jahren haben sie ein Gebäude erstellt mit einem ähnlichen Konzept, für Student/innen und ältere Menschen. Die Studenten und Studentinnen wohnten in Studios und die älteren Menschen in Alterswohnungen. Das Konzept war, dass die Student/innen den älteren Menschen aushelfen würden. Allerdings haben sie die Erfahrung gemacht, dass die älteren Menschen eher den Studenten und Studentinnen geholfen haben, indem sie z.B. für sie gekocht haben. Ein Problem war, dass Student/innen und ältere Personen einen sehr unterschiedlichen Lebensrhythmus hatten.

Die Wohnungsvergabe übernimmt eine Verwaltungsfirma. In der Regel gibt es keine speziellen Kriterien von Patrimob aus. Nur bei Spezialsiedlungen gibt es Kriterien. Bei den Sozialwohnungen sind die Kriterien von der Regierung geregelt. Bei ihnen gilt bei den meisten Genossenschaften die Regel „Anzahl Personen plus 1 = Anzahl Zimmer“. Bei Nicht-Einhaltung der Belegungsvorschriften müssen die Mieter/innen in kleinere Wohnungen ziehen.

In den Alterssiedlungen gibt es eine Kommission, die die Interessierten vorab trifft und sicherstellt, dass der Bedarf bei ihnen besteht. Kriterien für Bedarf sind: Alter 55+, eingeschränkte Mobilität, Krankheit, etc. Es handelt sich bei den Bewohner/innen deshalb eher um Personen im Alter 70+.

Umzüge innerhalb von Siedlungen kommen nicht sehr oft vor. Meistens heisst es bei den Genossenschaften, dass Bewohner/innen den ersten Anspruch auf frei werdende Wohnungen haben. Bei den Alterssiedlungen werden die Bewohner/innen beim Umzug unterstützt.

Da Patrimob in den meisten Fällen nach der Erstellung der Liegenschaften Eigentümerin bleibt, legt die Gesellschaft einen hohen Wert auf Langlebigkeit und wenig Unterhalt über die Lebensdauer der Gebäude. Auch baut sie in der Regel nachhaltig, weil es zum Teil vorgeschrieben wird von ihren Genossenschaften und auch, weil ihre Mieterschaft von der hohen Qualität profitieren könne. Patrimob baut oft Minergie-, zum Teil auch Minergie-Eco Gebäude.

5.3.3 Befragte Bewohnerinnen und Bewohner

Soziodemografische Merkmale

Befragt wurden vier Frauen und vier Männer, alle mit Schweizer Nationalität. Fünf Befragte sind verheiratet, zwei leben in Partnerschaft in getrennten Wohnungen (geschieden bzw. verwitwet) und eine Person ist alleinstehend (geschieden). Bei der höchsten Schul-/Berufsbildung überwiegt die Berufslehre (4), gefolgt von drei Akademiker/innen und einer Person mit Abschluss der obligatorischen Schule. Fünf der acht Befragten sind pensioniert, davon sind zwei noch zeitweise erwerbstätig; zwei Personen sind erwerbstätig und eine Person ist Hausfrau. Es überwiegen Berufe mit geringem Status und ohne Führungsfunktion; ein Befragter gehörte dem unteren und einer dem mittleren Kader an, ein Befragter war selbstständig tätig. Die Höhe des Haushaltseinkommens streut sehr (zwischen 2'000 CHF und 12'000 CHF).

Wohnsituation und Wohnbedürfnisse

Wohndauer

Bis auf einen Befragten wohnen alle Genossenschafter/innen in Neubauten, entsprechend leben sie seit einigen wenigen Jahren bis zu zehn Jahren dort. Ein Befragter lebt seit 1997 in einer älteren Siedlung. Sechs von acht Befragten leben jedoch schon seit mehreren Jahrzehnten in ihren Gemeinden.

Viele Paarhaushalte, zum Teil regelmässig Übernachtungsgäste

Wie erwähnt sind fünf der acht Befragten verheiratet, sie leben in Paarhaushalten zusammen, in einem Fall zu dritt mit noch dem jüngsten Kind. Eine der beiden in Partnerschaft lebenden Befragten lebt mit ihrem Sohn zusammen, die andere lebt allein. Eine Befragte hat angegeben, alleinstehend zu sein. In den beiden Haushalten, in denen noch Kinder leben, hat sich die Haushaltsgrosse seit Einzug in die derzeit bewohnten Wohnungen verkleinert durch den Auszug älterer Kinder, die übrigen Befragten sind bereits zu zweit bzw. allein in ihre Wohnungen eingezogen.

Drei der acht Befragten haben regelmässig Übernachtungsgäste (einmal der Partner, einmal ein Enkelkind, einmal ein Untermieter/Wochenaufenthalter). Zwei weitere Befragte berichten, dass ihre Siedlungen externe Gästezimmer haben, in denen sie ab und zu Besucher/innen unterbringen.

Wohnobjekte: Überwiegend Neubauten mit kleinen Wohnungen

Sieben der acht Befragten leben in Neubauten. Die meisten der Genossenschaftswohnungen haben 2.5 oder 3 Zimmer mit jeweils rund 60m² bis 70m² Wohnfläche, eine Wohnung hat 3.5 Zimmer und 94m², eine Wohnung 4.5 Zimmer und ca. 110m².

Vier der acht Befragten haben vor ihrem Umzug in ihre derzeitigen Genossenschaftswohnungen in Mietwohnungen ausserhalb von Genossenschaften gelebt, vier Personen haben bereits vorher in (ihrer) Genossenschaft gelebt.

Die Grösse der Mietobjekte änderte sich durch die letzten erfolgten Umzüge wie folgt: In drei Fällen von langjährigen Genossenschafter/innen hat sich die Wohnfläche wegen der Belegungsvorschriften durch ihre Umzüge verkleinert, eine weitere befragte Genossenschafterin hat die Belegung der Wohnung dank Untervermietung eines Zimmers die Belegungsdichte nach dem Auszug eines Kindes wieder erhöht, sieht sich aber mittel- bis langfristig mit einem Umzug in eine kleinere Wohnung konfrontiert. Jene Befragte, die aus Genossenschafts-externen Mietwohnungen in ihre

Genossenschaftswohnungen gezogen sind, haben durch ihre Umzüge zum Teil ihre Wohnfläche ebenfalls verringert, zum Teil aber auch vergrößert.

Wohnbedürfnisse: Ausstattung der Wohnung, zentrale Lage, Ruhe und Platz für Gäste

Auf die offene Frage nach ihren Wohnbedürfnissen nannten sich die Befragten am häufigsten das Bedürfnis nach einer hellen, sonnigen Wohnung, gefolgt von einer schönen Ausstattung der Wohnung (z.B. Balkon), einer zentralen Lage, einer altersgerechten Wohnung bzw. einem altersgerechten Zugang zur Wohnung, Ruhe und das Leben in einer Gemeinschaft bzw. mit Freunden und Bekannten in der Nähe. Die geschlossene Frage nach den drei wichtigsten Aspekten bzgl. Wohnung und Wohnumfeld ergab folgendes Bild: Am häufigsten gewünscht werden eine zentrale Lage, eine ruhige Wohnung und Platz für Gäste (je vier Nennungen), ferner Gemütlichkeit (drei Nennungen) sowie Komfort, Kostengünstigkeit und eine altersgerechte Wohnung (je zwei Nennungen).

Gesellige Genossenschafter/innen

Auf die Frage hin, was ihnen im Zusammenleben mit anderen wichtig ist, stimmen vier Befragte zu, dass ihnen viel Platz wichtig ist, zwei von ihnen sagen, dass sie gerne ein Zimmer mehr hätten, sei es für ein Hobby oder um ein Zimmer für sich allein zu haben. Jene zwei Personen, die bei der Frage nach ihren Wohnbedürfnissen angaben, gerne in einer Gemeinschaft zu leben, verweisen auf die Belegungsvorschriften der Genossenschaft und geben an, dass sie diese gut finden bzw. sich sogar noch mit weniger Wohnraum zufriedengeben würden. Sieben von acht Befragten haben gerne und zum Teil auch häufig Kontakt zu ihren Nachbarn. Und sieben von acht Befragten haben gerne Besuch und bekommen oft Besuch.

Erfüllt das Wohnobjekt die Wohnbedürfnisse?

Für die Hälfte der Befragten erfüllt ihre jetzige Wohnung ihre drei wichtigsten Wohnbedürfnisse. Ein Befragter ist nicht zufrieden mit seiner Wohnung, weil sie nicht altersgerecht sei – er plant einen nochmaligen Umzug in einen Neubau. Eine Befragte ist nicht zufrieden bezüglich ihres Komfort-Bedürfnisses. Für einen Befragten ist seine Wohnung nicht ruhig genug und eine Befragte vermisst gemeinschaftliches Leben und Kontakte zu Nachbarn.

Zufriedenheit mit der Wohnsituation, oft Gewöhnung an kleine Wohnung nötig

Sieben von acht Befragten sind (dennoch) sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Dinge, die sie an ihrer Wohnsituation stören, ordnen sie als kleinere Probleme ein, wie z.B., dass man die Waschküche mit den anderen Parteien im Haus teilen muss. Eine Befragte ist wegen der geringen Grösse ihrer Wohnung (noch) unzufrieden – sie sagt aber, dass sie sich daran gewöhnen und dass es ihr „schon gefallen“ werde. Sie hätte gerne ein Zimmer mehr als Hobbyzimmer. Ein weiterer Befragter gibt an, dass er und seine Frau sich erst umgewöhnen mussten nach ihrem Umzug von einer 4-Zimmer- in die 2.5-Zimmerwohnung. Alle anderen finden die Grösse ihrer Wohnung gut.

Die beiden Befragten, die sehr stark den Genossenschaftsgedanken mittragen bzw. gemeinschaftliches Leben anstreben, stehen in besonderer Weise zu ihren kleinen Wohnungen. Ein Befragter spricht vom Sich-einfügen in den Kreislauf menschlichen Lebens, die andere Befragte hat ein schlechtes Gewissen, obwohl sie in einer vergleichsweise kleinen Wohnung wohnt.

Strategie „Umzug in kleinere Wohnungen“

Gründe / Motive für einen Umzug

Auf die offene Frage nach den Gründen, weshalb sie in ihre jetzigen Genossenschafts-Wohnungen gezogen sind, nennen die Befragten die folgenden:

■ Richtlinien / Belegungsvorschriften der Genossenschaft (3x)

„Sobald sich die Personenzahl reduziert, muss man die Wohnung wechseln. Man lebt nach dieser Idee der Genossenschaft. Bei einigen Personen muss man aber leider Druck ausüben. [...] Man sollte sich selber melden, wenn sich die Personenzahl reduziert. Damit eben nicht passiert, dass ein 90-jähriger alleine in einem EFH wohnt und nur Parterre benutzen kann, weil er nicht mehr die Treppen hochsteigen kann.“

„Ich musste von der Genossenschaft aus in eine kleinere Wohnung umziehen. Mein Mann ist vor vier Jahren gestorben und dann war ich alleine in einer 4-Zimmer-Wohnung. Ich hatte in der 4-Zimmer-Wohnung nur 7m² mehr als jetzt. Ich finde es lachhaft von der Genossenschaft. Das ist der Hauptgrund für den Umzug, sonst wäre ich in der 4-Zimmer-Wohnung geblieben bis ich nicht mehr die Treppen hochgekommen wäre.“

■ In einer Gemeinschaft wohnen wollen (2x)

■ Im Quartier wohnen bleiben wollen

„Die Familie hat sich verändert und die EFH wurden umgebaut. Ich musste (noch) nicht von der Genossenschaft aus umziehen, ich hätte wieder in das 6-Zimmer-EFH zurückgehen können. Aber es war absehbar, dass in naher Zukunft meine Kinder ausziehen werden und ich sowieso etwas Neues hätte suchen müssen. Ich lebe sehr gerne da, mein Umfeld ist hier und ich habe einen Garten. Daher war es gut gewesen, gleich vom Nr. 17 in die Nr. 10 umzuziehen. Wenn ich dann weiter weg hätte umziehen müssen, das wäre für mich einschneidender gewesen als in eine 4,5-Zimmer-Wohnung zu ziehen.“

■ Auf das Alter hin andere Wohnbedürfnisse

„Wir hatten uns bereits Gedanken gemacht, auf das Alter hin in eine kleinere und auch ruhigere Wohnung zu ziehen. Auch höher wohnen war wichtig, wir waren zuvor im Parterre.“

■ Verkauf der alten Wohnung und Verteuerung des Mietzinses

„Das Haus, indem wir die 4.5 Zimmer-Wohnung hatten, wurde verkauft. Dann wurden die Preise viel teurer. Wir wussten von dem Neubau und haben dann beschlossen umzuziehen.“

■ Wegen der Pensionierung aus einer Dienstwohnung herausmüssen

■ Unzufriedenheit mit dem Komfort der alten Wohnung

Auf die Frage nach weiteren Gründen nannten die Befragten zusätzlich:

■ Eine altersgerechte / barrierefreie Wohnung (Lift) (3x)

■ Finanzielle Gründe (2x): Verteuerung des Mietzinses nach einer Sanierung des alten Wohnobjekts / „zahlbare Wohnung“

■ In Nähe der Kinder bleiben wollen

■ In Nähe der Bekannten/Freunde/Hobbies bleiben wollen

■ Im Ort wohnen bleiben wollen

■ In einem Neubau wohnen wollen

■ In einem ökologischen Haus wohnen wollen

■ Eine ruhige Lage

■ Eine spezielle Lage

Vorgehen bei Wohnungssuche und Umzug

Die drei befragten Genossenschafter/innen der ABZ, die bereits zuvor in Siedlungen der ABZ gewohnt hatten, wurden von der Genossenschaft kontaktiert und es wurden ihnen neue Wohnungen angeboten. Die beiden Genossenschafter der BGZ und eine Befragte der Westschweiz haben ihre Wohnungen über persönliche Kontakte gefunden und sich bei den Genossenschaften um die Wohnungen beworben. Ein Befragter war selbst an der Konzeption des Neubaus seiner Genossenschaft beteiligt und konnte deshalb dort eine Wohnung erhalten.

Vier Befragte berichten, dass ihnen beim Umzug selbst Freunde, Bekannte oder Kinder geholfen haben.

Keine Nachfrage nach Unterstützung

Die Befragten hätten darüber hinaus keine weitere Unterstützung in Anspruch genommen bzw. nachgefragt.

Gründe, die gegen einen Umzug gesprochen hätten

Zwei Befragten, die bereits vor ihrem Umzug in einer Genossenschaftswohnung gewohnt hatten, sagen, dass sie in ihren Wohnungen geblieben wären, wenn sie nicht wegen der Unterbelegung hätten wechseln müssen. Drei weitere Befragte sind ebenfalls – aus verschiedenen Gründe – nicht gerne umgezogen, wegen Gewöhnung an die alte Wohnung, wegen der weiterer Entfernung der neuen Wohnung zur Innenstadt, wegen des höheren Mietzinses der neuen Wohnung oder wegen der weiteren Entfernung der neuen Wohnung von Kindern und Grosskindern.

Kaum Schwierigkeiten beim Umzug

Sechs von acht Befragten haben beim Umzug an sich keine Schwierigkeiten erlebt. Ein Befragter berichtet, dass es ihm und seiner Frau schwergefallen sei, wegen der geringeren Grösse der neuen Wohnung vieles entsorgen zu müssen.

„Weil die neue Wohnung kleiner war, mussten wir relativ viel entsorgen oder weitergeben. Es war schwer Gegenstände zu entsorgen, die mit Erinnerungen in Verbindung gesetzt waren.“

Eine Befragte gibt an, dass ihr der neue, höhere Mietzins zu schaffen gemacht habe, zumal sie zur Zeit des Umzugs arbeitssuchend war.

Aushandlung mit Mitgliedern des Haushalts und anderen nahestehenden Personen: Trennung von Gegenständen fällt schwer

Drei befragte Männer berichten, dass es ihren Ehefrauen schwerer als ihnen selbst gefallen sei, umzuziehen, in einem Fall wegen der Trennung von vielen Gegenständen. Ein Befragter sagt, dass er und seine Frau die gleichen Vorstellungen hatten. Zwei Personen, die bereits vorher in ihrer Genossenschaft gewohnt hatten, sagen, es hätte wegen der Belegungsvorschriften gar keine Diskussionen gegeben.

„Es ist ja sozial, wenn wieder eine Familie das Haus nutzen kann, also wenn man das Haus weitergibt. Wir kamen auch so zum Haus. Das ist so ein einer Genossenschaft.“

Das gleiche berichtet ein Befragter, der wegen seiner Pensionierung aus einer Dienstwohnung ausziehen musste. Hingegen hat sich der Sohn einer Genossenschafterin (vergeblich) dafür eingesetzt, dass seine Mutter in ihrer alten Wohnung bleiben konnte.

Zufriedenheit mit der neuen Wohnung

Sechs Befragte sind mit ihrer neuen Wohnung zufrieden bis sehr zufrieden. Eine Befragte meint, dass sie sich mit ihrer Wohnung noch anfreunden müsse, sie stört sich daran, keinen Platz zu haben für ihr Hobby und dass die Wohnung dunkler ist als ihre alte Wohnung. Fünf Befragte sagen, dass sich ihre Erwartungen an die neue Wohnung erfüllt haben. Ein Befragter sagt, er habe keine Erwartungen gehabt und sei zufrieden. Eine Befragte betont, dass sie umziehen musste und deshalb keine Erwartungen hatte.

Rückblick und Ratschläge

Fünf Befragte sagen spontan, dass sie rückblickend nichts anders machen würden bei einem Umzug würden wie sie ihn vollzogen haben. Einige Befragte ergänzen dann aber, dass sie noch mehr Gegenstände aussortieren, sich den Grundriss der neuen Wohnung genauer anschauen bzw. sich genauer über die Umgebung orientieren würden (Strassenlärm und lärmiger Schulhof). Eine Befragte würde eine Wohnung mit mehr Gemeinschaft suchen.

Ratschläge, die sie anderen geben würden, die sich in einer ähnlichen Situation befinden, lehnen sich an die selbst gemachten Erfahrungen bei ihren Umzügen an:

- Gedanken machen, was man in die neue Wohnung mitnehmen will und viel entsorgen

„Nein, eigentlich gleich. Ich würde höchstens nochmals über die Bücher gehen und wirklich genau schauen, was ich mitnehme. So nach dem Motto: Man hat nie genug Platz geschaffen um am neuen Ort einzuziehen.“

„Ich würde noch mehr Sachen entsorgen vor dem Umzug.“

„Alles aufschreiben, was wichtig ist. Sich Gedanken darüber machen, was man mitnehmen möchte. Das ist Match-entscheidend. Oder sich fragen, wie weit muss ich mich einschränken? Es kann ja sein, dass man sich nicht einschränken muss, aber auf das Alter hin muss man sich eher verkleinern. Wichtig ist, dass man das miteinander bespricht, wenn man nicht alleine wohnt und alles so früh wie möglich macht. Wir haben beispielweise alles, was kaputt war, entsorgt.“

„Nicht zu fest an Gegenständen festhalten. Je mehr man beim Umzug entsorgen kann, umso einfacher wird dieser.“

- Ein auf Umzüge älterer Menschen spezialisiertes Umzugsunternehmen engagieren
- Im Quartier bleiben wegen der besseren räumlichen Orientierung
- Auf die Zimmergrösse achten (wegen Hobbys)
- Lärmquellen meiden
- Grosse Wohnungen an Familien abgeben

„Wenn man in günstigen Wohnungen alleine nur noch zu zweit wohnt, sollte man diese Wohnungen Familien mit Kindern weitergeben. Man müsste mehr auf diesen Aspekt schauen.“

Gedanken über einen nochmaligen Umzug

Vier Befragte sehen ihre jetzige Wohnung als Alterswohnsitz an. Zwei dieser Befragten betonten, dass ihre Wohnung altersgerecht sei (Lift, rollstuhlgängig). Ein Befragter (mit grosser Wohnung) sagt, er würde in eine kleinere Wohnung umziehen, wenn er eine Wohnung in der gleichen Preisklasse wie die jetzige finden würde. Die vier anderen Befragten planen hingegen einen nochmaligen Umzug – ein Befragter will in eine altersgerechte Wohnung (Neubau) umziehen, eine Befragte muss aufgrund der Belegungsvorschriften nochmals umziehen, da ihre Kinder bald ausziehen, eine

Befragte will sich ebenfalls wohnlich verändern, da bald das letzte Kind auszieht und eine Befragte sucht mehr Gemeinschaft.

Was für einen Umzug in eine kleinere Wohnung spricht

Die Befragten nennen die folgenden Gründe, die ihrer Meinung nach für einen Umzug in eine kleinere Wohnung sprechen. Am häufigsten genannt wurde das Argument, dass eine kleinere Wohnung weniger Aufwand zum Putzen gibt:

■ Geringerer Aufwand für das Putzen (4x)

„Ich höre von anderen Frauen, dass man in kleineren Wohnungen viel weniger zum Putzen hat als positive Folge. Mich stört das Putzen aber nicht.“

„Wenn man älter wird, nimmt der Aspekt der Arbeit zu. Eine 4-Zimmer-Wohnung oder eine 2.5-Zimmer-Wohnung gibt einfach nicht gleich viel Arbeit.“

■ „Der soziale Aspekt“ (grosse Wohnungen für Familien freigeben) (2x)

„Sicher der soziale Aspekt: Platz machen für neue Generationen, junge Familien.“

„Zudem der soziale Aspekt. Es ist asozial, mit wenigen Personen in grossen Wohnungen zu wohnen. Wir sind auch mal froh gewesen, als Familie in ein EFH einziehen zu können. Wenn man in einer Genossenschaft wohnt, sollte man wissen, dass bei einer Reduktion der Personenzahl man in eine kleinere Wohnung ziehen muss.“

■ „Energieeffizienz und dadurch Kosten für Energie sparen“, Umweltschutz (2x)

■ Eine altersgerechte Wohnung beziehen (2x)

■ Neubauten: Komfort / Wohnklima / Lärmschutz, besserer Ausbaustandard (Energie, Lüftung, Technik) (2x)

■ Alleine nicht so viel Platz brauchen

„Ich bräuchte auch nicht mehr so viel. Wenn ich alleine wäre, würde mir eine 2- bis 2.5-Zimmer-Wohnung völlig ausreichen. Alleine würde ich sofort in eine kleinere Wohnung ziehen.“

■ Tiefere Kosten (Mietzins)

Wie könnte man ältere Menschen für einen Umzug in kleinere Wohnungen motivieren?

Die Befragten äusserten dazu die folgenden Ideen:

■ Standortbestimmung / Neuorientierung vornehmen mit einem Umzug (2x):

„Weiter kann man durch den Umzug eine Art Standortbestimmung machen. Neues Umfeld, neue soziale Schichten. Einfach mal etwas Neues machen und nicht so verharren.“

„Es kann auch neue Türen öffnen. Man kommt vielleicht auch in ein anderes Umfeld. Man kann neue Kontakte knüpfen, sich neu orientieren.“

■ Wohnungen an Familien weitergeben (2x):

„Aber in erster Linie ist dieser Aspekt wichtig: Günstigere Wohnungen für Familien mit Kindern weitergeben, vor allem wenn man nur noch alleine oder zu zweit in einer Wohnung wohnt.“

„Und wenn man zu zweit ist, dann gibt man nicht gerne einen Raum, ein Zimmer ab. Aber alleine wäre das für mich kein Problem.“

■ Sich durch einen Umzug in einen Neubau ersparen, im Alter nochmals umziehen zu müssen:

„Die Unannehmlichkeiten ersparen, immer wieder umzuziehen. Wenn man in eine ältere Wohnung einzieht, dann weiss man nie, wann der nächste Umbau kommt.“

■ Rechtzeitig umziehen, solange man noch genügend Energie dazu hat:

„Ich sehe es jetzt mit einigen Bekanntschaften. Zwei Freunde, die in einem grossen EFH wohnen, suchen nun eine kleinere Wohnung. Das machen sie jetzt mit ca. 70, da

sie die Energie haben für einen solchen Umzug. Allgemein ist das ein gutes Alter, weil man sich Zeit lassen kann. Für Leute in der Situation ist ein Umzug einfach.“

Unterstützung für ältere Umzuger

Schliesslich gaben die Befragten noch Ratschläge, wie man älteren Menschen den Umzug erleichtern könnte und wie man sie dabei unterstützen könnte:

- Umzugsservice anbieten (2x): Zwei Befragte regen an, einen Komplett-Service für den Umzug anzubieten (Organisation, Durchführung und Wohnungsputz)
- Auslegeordnung machen: Eine Befragte rät, eine Auslegeordnung für sich selbst zu machen und sich bewusst zu machen, was man möchte und welche Wohnbedürfnisse für einen wichtig sind und danach gezielt eine Wohnung zu suchen.
- Aufruf in Gemeindezeitung: Für Unterstützung für den Umzug in der Gemeindezeitung eine Anzeige aufgeben.

5.4 Fallstudie 4: Alterssiedlungen

In der Fallstudie „Alterssiedlungen“ stand die Strategie „Umzüge von älteren Haushalten in kleinere Wohnungen“ im Vordergrund. Es interessierte, welche Motive ältere Menschen veranlassen, in Alterssiedlungen zu ziehen, welche Erfahrungen sie beim Umzug machen und welche Förderfaktoren und Hemmnisse sich identifizieren lassen.

5.4.1 Sample

In die Fallstudie „Spezialsiedlungen“ wurden drei Deutschschweizer Alterssiedlungen und zwei Westschweizer Siedlungen einbezogen. Zwei der Deutschschweizer Siedlungen gehören zum Portfolio der Wohnbaugenossenschaften ABZ und BGZ (vgl. Abschnitt 5.4) und eine Siedlung wurde von der auf Wohnen im Alter und Servicedienstleistungen spezialisierten Immobilienfirma Bracher und Partner AG geplant und gebaut. Die beiden Westschweizer Siedlungen gehören zum Portfolio der Immobilienstiftung Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées à Genève, die sich ebenfalls auf Wohnen im Alter spezialisiert hat.

Bei allen Siedlungen wurden Interviews mit Vertreter/innen aus den Leitungen der Siedlungen bzw. der Entwickler der Siedlungen durchgeführt sowie jeweils ein bis drei Interviews mit älteren Bewohner/innen der Siedlungen. Insgesamt wurden *vier Interviews mit sieben Entwicklern/Betreibern* und *neun Interviews mit Bewohner/innen* durchgeführt.

5.4.2 Porträts der Wohnbaugenossenschaften

Alterssiedlung „Läbesgarte“ des gleichnamigen Altersdienstleistungszentrums

Integriert in das Altersdienstleistungszentrum „Läbesgarte“ baute die Immobilienfirma Bracher und Partner AG in den Jahren 2005 und 2012 zwei MFH mit 57 Wohnungen. Davon gehören sechs kleine Wohnungen dem Läbesgarte selbst, 51 sind als Eigentumswohnungen verkauft worden und sind mit Dienstleistungsverträgen an das benachbarte Alters- und Pflegeheim „Läbesgarte“ angeschlossen. Die Eigentumswohnungen sind zwischen 85m² und 130 m² gross. Wenn die Bewohner/innen Dienstleistungen benötigen, können sie diese gegen Bezahlung beziehen und man habe alles vor Ort wie z.B. einen Arzt. Die Wohnungen sind zentral gelegen mit Einkaufsmöglichkeiten und ÖV in der Nähe. Ca. 50% aller Wohnungen sind 2 1/2 Zimmer-Wohnungen, etwas weniger als 50% 3 1/2 Zimmer-Wohnungen, einige wenige 4 1/2 Zimmer-Wohnungen und Attika-Wohnungen. In der Regel wohnen ein oder zwei Personen in den Wohnungen. In den 57 Wohnungen wohnen 20 Spitex-Fälle, eine weitere Gruppe von Bewohner/innen geht zum Essen in das benachbarte Alters- und Pflegeheim.

Die Eigentümer/innen und Mieter/innen sind in der Regel über 70 Jahre alt, einige über 80 Jahre alt, wenn sie die Wohnungen kaufen oder von den Eigentümer/innen mieten. Diejenigen, die Wohnungen kaufen, sind meistens ehemalige Hausbesitzer.

Alterssiedlung „Lanzle“ der BGZ

Die Alterssiedlung „Lanzle“ gehört zu Baugenossenschaft Zürichsee (BGZ; vgl. Abschnitt 5.3.2). Sie ist deren einzige Alterssiedlung. Es handelt sich bei der Siedlung

um ein neugebautes MFH mit 28 Mietwohnungen. Die Siedlung ist entstanden auf Initiative der Gemeinde Stäfa, welche die Siedlung in einem Wettbewerb ausgeschrieben und u.a. die BGZ aufgefordert hatte, an dem Wettbewerb teilzunehmen. Die Alterssiedlung befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Gesundheitszentrum - die Bewohner/innen können Dienstleistungen von dort beziehen. Die Mieter/innen sind überwiegend um Frauen im Alter von 65 bis 75 Jahren. Fast alle Mieter/innen stammen aus der Gemeinde Stäfa. Sogenannte Kontaktfrauen – Freiwillige aus der Gemeinde – kümmern sich um die Mieter/innen.

Alterssiedlung „Ruggächern“ der ABZ

Die Absicht des Vorstands der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ; vgl. Abschnitt 5.3.2) ist es, gemeinschaftliche Wohnformen und unterschiedliche Wohnformen im Alter zu fördern. Bislang hat die ABZ eine Alterssiedlung in ihrem Portfolio, die Siedlung „Ruggächern“. Eine weitere Hausgemeinschaft 55+ war zurzeit der Interviews in Bau und in einer weiteren Siedlung prüfte die Genossenschaft die Machbarkeit für ein solches Projekt. Die Altershausgemeinschaft Ruggächern 55+ ist Teil einer 2007 fertiggestellten Gesamtsiedlung, die aus 20 MFH-Häusern mit knapp 300 Wohnungen besteht und am Stadtrand von Zürich liegt. Zwei der Minergie-zertifizierten MFH-Häuser wurden bewusst nur für ältere Menschen gestaltet und werden als Hausgemeinschaft 55+ betrieben. Die beiden nebeneinander gebauten Häuser umfassen zwanzig 2 1/2- und vierzehn 3 1/2-Zimmer-Wohnungen. In der Hausgemeinschaft leben rund fünfzig Personen zwischen 55 bis 90 Jahren, zwei Drittel der Bewohner/innen sind zwischen 65 und 79 Jahre alt. Die meisten von ihnen sind pensioniert, eine kleine Zahl ist teilzeitlich erwerbstätig. Zwei Drittel sind Frauen, ein Drittel Männer. Das Konzept des Projekts Hausgemeinschaft 55+ sieht eine Mitwirkung der Bewohner/innen in der Hausgemeinschaft vor.

Alterssiedlungen der Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées à Genève

Die Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées à Genève wurde 1930 gegründet, um älteren Menschen mit bescheidenem Einkommen kostengünstigen, altersgerechten Wohnraum zu bieten (vgl. auch Abschnitt 5.3.2 zu Patrimob). Sie besitzt vier Wohngebäude mit insgesamt rund 320 Mietwohnungen und ein Pflegeheim mit rund 70 Betten. Die Alterswohnungen der Stiftung umfassen 1.5 bis 3.5 Zimmer mit ca. 45m² bis 70m². Die Stiftung baut Neubauten und saniert ihre eigenen Liegenschaften, sie kauft keine Liegenschaften. Momentan baut die Stiftung zwei neue Gebäude. Das Pflegeheim hat ein Restaurant, das die Bewohner des Nachbargebäudes (ebenfalls ein Seniorenresidenz der Stiftung) nutzen dürfen. Kriterien für die Wohnungsvergabe sind eine Altersuntergrenze von 65 Jahren und ein Bedürfnis an altersgerechtem Wohnraum, d.h. dass die Person auf Dauer in ihrer Mobilität eingeschränkt ist. Weiter achtet die Stiftung darauf, dass die Interessent/innen einen Bedarf an Sicherheit haben, sei dies aus physischen oder psychologischen Gründen. Die Siedlungen bieten ihren Bewohner/innen ein grosses Angebot an Aktivitäten, Ausflügen und Möglichkeiten sich untereinander kennenzulernen.

5.4.3 Befragte Bewohnerinnen und Bewohner

Soziodemografische Merkmale und Lebensstil

- Geschlecht: 3 Befragte sind Männer, 5 sind Frauen, 1 Paar
- Nationalität: Alle Befragten haben die Schweizer Nationalität.

- **Alter:** Es war sehr schwierig für die Ansprechpartner/innen der Siedlungen, Personen der Generation Babyboomer für diese Interviews zu finden. Das Projektteam hat sich deshalb während der Organisation dieser Fallstudie entschlossen, auch ältere Personen zu befragen, um die „Realität“ der Alterssiedlungen abzubilden, in der dort vor allem ältere Senioren und Seniorinnen wohnen.

Befragt wurden:

- 2 mittelalte Babyboomer (Jahrgang 1945 bis 1950)
- 3 ältere Babyboomer (Jahrgang 1940-1944)
- 4 ältere Befragte (Jahrgang 1938-1933)

In den Alterssiedlungen der Fallstudie leben vor allem ältere Senioren und Seniorinnen ab ca. 70 Jahren und älter. Fast alle Befragten sind alleinstehend, häufig verwitwet oder geschieden. Bei der höchsten Schul-/Berufsbildung überwiegt die Berufslehre, gefolgt von Akademiker/innen und einer Befragten mit Abschluss der obligatorischen Schule. Alle Befragten bis auf eine Person befinden sich im Ruhestand. Es überwiegen Berufe mit geringerem Status und ohne Führungsfunktion. Die Befragten sind mittel bis wenig gut situiert in Bezug auf ihr Haushaltseinkommen. Dabei verfügen Befragte, die eine Eigentumswohnung besitzen, über ein höheres Einkommen als Befragte, die in Mietwohnungen leben.

Alle Befragten haben vielfältige Hobbies. Drei der Befragten engagieren sich in einem kirchlichen Ehrenamt, zwei weitere Befragten engagieren sich sozial; politisch ist niemand (mehr) aktiv. Die politische Orientierung reicht von links über die Mitteparteien bis zur SVP, eine mitte-rechts Haltung überwiegt dabei.

Einstellungen und Verhalten bzgl. Umweltschutz und Energiesparen

Die meisten der Befragten finden Umweltthemen generell wichtig. Allerdings gehen nur wenige über die Aktivität Abfalltrennung und „regionale Produkte kaufen“ hinaus. Bei älteren Befragten scheint die generelle Haltung durch, nicht verschwenderisch mit Lebensmitteln und Ressourcen umzugehen. Drei der neun Befragten geben an, bewusst auf einen tiefen Energieverbrauch zu achten. Auffällig viele Befragte geben an, gar nicht oder nur ein wenig auf den Energieverbrauch zu achten bzw. gar nicht zu wissen, wie sie ihren Energieverbrauch beeinflussen können. Ausserdem geben einige Befragte an, dass sie nicht wissen, wie die – fast allesamt energieeffizienten – Neubauten, in denen sie wohnen, beheizt werden und wie die Heizungsregulierung funktioniert. Keine der befragten Personen dreht die Heizung herunter bei einer Abwesenheit von mehr als vier Stunden.

Wohnsituation und Wohnbedürfnisse

Überwiegend Ortsansässige

Vier der fünf betrachteten Siedlungen sind Neubauten, die Befragten leben deshalb erst seit einigen Jahren dort. In einer Siedlung sind die Befragten Zugezogene, in den anderen Siedlungen stammen sie aus der Ortschaft bzw. leben schon lange dort.

Wohnung ist zentraler Aufenthaltsort

Die Befragten halten sich zwar unterschiedlich lange am Tag in ihren Wohnungen auf – zwischen 12 und 22 Stunden, die meisten zwischen 16 und 19 Stunden. Fast alle gehen auch noch regelmässig auf Reisen und sind pro Jahr zwischen 1.5 bis

acht Wochen unterwegs, die meisten zwischen vier und sechs Wochen. Die Wohnung ist für alle jedoch ein zentraler Aufenthaltsort.

Durch Umzug verkleinert

Die Mietwohnungen in den Alterssiedlungen sind 2- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen mit jeweils rund 50m² bis 60m² Wohnfläche; Eigentumswohnungen sind wesentlich grösser. Acht der neun Befragten haben vor ihrem Umzug in die Alterssiedlungen in Mietwohnungen (in- und ausserhalb von Genossenschaften) gelebt, eine Person mit Eigentumswohnung wohnte in einem MFH, dass ihr selbst gehört. Alle Befragten haben sich durch den Umzug in die Alterssiedlungen bzgl. Anzahl Zimmer und – soweit bekannt – auch bzgl. Anzahl Quadratmeter verkleinert. Die Befragten konnten leider wenig Informationen zu ihren alten Wohnungen mitteilen – in einem Fall ist bekannt, dass die alte Wohnung energetisch saniert wurde, einem Fall wurde die alte Wohnung baulich verdichtet und in einem Fall ist bekannt, dass in der Wohnung eine vierköpfige Familie wohnt.

An kleinere Wohnung gewöhnt – Wunsch nach Hobby-Zimmer

Auf die Grösse ihrer Wohnung angesprochen, sagen die meisten Befragten, dass sie „damit zurechtkommen“, sich an die kleinere Wohnung gewöhnt haben bzw. nicht mehr in eine grössere Wohnung ziehen würden (aber auch in keine noch kleinere), die kleine Wohnung „angenehm“ finden. Einige Befragte hätten gerne ein Zimmer mehr als Hobby-Zimmer (z.B. als Näh- oder Computerzimmer). Auch die beiden Befragten in den grossen Eigentumswohnungen des Läbesgarte sind mit der Grösse ihrer Wohnungen zufrieden und geben an, dass sie gerne Platz haben.

Wohnbedürfnisse: Zentrale Lage am wichtigsten, gefolgt von Wohnausstattung, Ruhe, Komfort, Nähe zu Angehörigen und Freunden, Kostengünstigkeit, Altersgerechtigkeit

Auf die offene Frage nach ihren Wohnbedürfnissen äussern fünf von neun Befragten Merkmale der Wohnausstattung wie z.B. ein schöner Balkon oder ein Geschirrspüler. Jeweils drei Befragte wollen in einer altersgerechten Wohnung wohnen, zentral wohnen mit gutem ÖV-Anschluss und/oder Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe und viel Platz haben. Die geschlossene Frage nach den drei wichtigsten Aspekten bzgl. Wohnung und Wohnumfeld ergab folgendes Bild: Am häufigsten – sieben von neun Befragten – gewünscht wird eine zentrale Lage. Es folgen die Bedürfnisse Ruhe, Nähe zu Angehörigen und Freunden, Komfort, Kostengünstigkeit, altersgerechte Wohnung und Gemütlichkeit.

Wohnbedürfnisse in den meisten Fällen erfüllt, grosse Zufriedenheit mit Wohnsituation

Sechs von neun Befragten äussern, dass ihre Wohnungen ihre Wohnbedürfnisse gut bis sehr gut erfüllen. Die anderen drei Befragten orten einige Schwächen wie fehlende Ruhe, Mängel bzgl. Altersgerechtigkeit, mangelnder Komfort. Bis auf zwei sind alle Befragten sehr zufrieden mit ihrer heutigen Wohnsituation.

Befragte haben Gemeinschaftssinn und mögen Gesellschaft

Die meisten Befragten leben gerne in einer Gemeinschaft (acht von neun Befragten) und geben an, dass sie gerne und häufig Kontakt zu ihren Nachbarn haben und gerne und häufig Besuch empfangen. Viele geben aber auch an, dass sie gerne auch einmal für sich allein sind. Nur zwei der Befragten haben regelmässig Übernachtungsgäste – die Wohnungen seien zu klein dafür.

Zur Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation tragen insbesondere neue zwischenmenschliche Kontakte in den Siedlungen bei bzw. die Siedlungen wirken dem Alleinsein entgegen.

„Ich bin nicht alleine. Wenn ich zum Haus raus gehe, treffe ich immer jemanden. Man kann sich unterhalten oder nicht.“ Und: „Beim Einzug haben sich alle Bewohner/Innen sehr bemüht und sind sehr nett miteinander umgegangen. Alle sind ca. im gleichen Alter und in einer ähnlichen Situation.“

Grosse Verbundenheit mit der Wohnumgebung

Sieben von neun Befragten fühlen sich sehr verbunden mit ihrer Wohnumgebung. Diese Verbundenheit verbinden die einen mit Beziehungen und Freundschaften vor Ort oder in der Nachbarschaft / der Siedlung, den anderen ist es „wohl“, weil es eine gute Infrastruktur und ein schönes Naherholungsgebiet in der Nähe gibt. Die zwei Befragten, die sich nicht verbunden fühlen mit der Wohnumgebung sprechen denn auch an, dass sie keine Beziehungen im Quartier / der Siedlung haben.

Das Verhältnis zu den Nachbarn in der Siedlung beschreiben die Befragten aller Siedlungen positiv, es gibt fast überall Nachbarschaftshilfe, die z.T. über Blumen gießen und Wohnung hüten hinausgeht und auch gegenseitige Hilfestellungen im Alltag und in schwierigen Situationen umfasst. – d.h. die Wohnkonzepte gehen anscheinend in allen Alterssiedlungen auf.

Alterssiedlungen sind meist energieeffiziente Neubauten – Wechsel von Ölheizung zu energieeffizienten Heizsystemen

Das Heizsystem und die Warmwasseraufbereitung der Wohnobjekte änderten sich mit dem Umzug in die meist Minergie-zertifizierten Neubauten der Alterssiedlungen. Eindeutig ist die Entwicklung weg vom Heizöl (alte Wohnungen) hin zu Gas und vor allem zu Erdwärme. Die meisten Befragten wissen jedoch nicht Bescheid über die Art des Heizsystems und die Warmwasseraufbereitung.

Strategie „Umzug in kleinere Wohnungen“ (in einer Alterssiedlung)

Wichtigste Motive für den Umzug in eine Alterssiedlung: Altersgerechte Wohnung und Lage, alte Wohnung als Belastung empfunden, im Ort wohnen bleiben wollen, finanzielle Unsicherheit bzgl. alter Wohnung

Für vier der neun Befragten war es wichtig, in eine altersgerechte Wohnung bzw. eine altersgerechte Siedlung zu ziehen (Lift, länger selbstständig wohnen bleiben können, Wohnung mit Betreuung und/oder Services), insb. wenn schon gesundheitliche Probleme bei sich selbst oder beim Partner vorhanden waren. Sie wollten auch nicht nochmals umziehen müssen im Alter.

„Nachdem mein Mann in 2009 gestorben ist, war die 3.5-Zimmer-Wohnung zu gross und zu teuer für mich alleine geworden. Also habe ich mir eine neue Wohnung gesucht, die altersgerecht sein sollte, da ich ein bestimmtes Alter erreicht habe und nicht nochmals umziehen will.“

Auch eine „altersgerechte Lage“ der Wohnung war wichtig, insbesondere, dass die Wohnung zentral gelegen und/oder gut an den ÖV angeschlossen ist, um auch im Alter mobil sein zu können.

„Wir haben von diesem Projekt erfahren und von Beginn an verfolgt. Mein Mann war drei Jahre älter. Wir wussten nicht, wie lange er noch Auto fahren kann und dort oben sind wir wie gefangen.“ Und: „Als mein Mann gestorben ist, war es für mich erst recht ein Grund in diese Spezialsiedlung umzuziehen. Ich war in der alten Wohnung gefangen, weil ich nicht Auto fahre. Ich musste immer den Bus nehmen. Die Leute mussten immer zu mir kommen und die Treppen waren für viele anstrengend. Und jetzt hier bin ich in fünf Minuten am Bahnhof und die Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe. Ich

hätte es nicht besser haben können. Ich habe den Fünfer und das Weggli, aber einfach ohne meinen Mann.“

Drei der neun Befragten empfanden ihre vorherige Wohnung als zu gross und / oder als Belastung wegen der Treppen, Putzerei oder weil sie fürchteten, im Alter an einem abgelegenen Ort nicht mehr mobil zu sein.

„Die Kinder sind ausgezogen und meine Frau ist vor vier Jahren gestorben. Ich bin noch vier Jahre in der 5-Zimmer-Wohnung geblieben. Dann habe ich mir gesagt, für was benötige ich eine 5-Zimmer-Wohnung? Eine Familie mit Kindern ist wieder froh, wenn sie eine günstige Wohnung findet.“ Und: „Jetzt ist eine Familie mit zwei Kindern in der Wohnung und die sind glücklich dort. Für was benötige ich fünf Zimmer, da muss man nur mehr putzen.“

„Meine Lebenssituation war der Grund für den Umzug. Mein Mann und ich haben in einem umgebauten 6-Familienhaus am Berg in Stäfa gewohnt. Drei Parteien haben dort gewohnt. Wir mussten immer 74 Treppen steigen und mussten laut Vertrag die Treppen im Winter vom Schnee befreien. Die Hausbesitzerin ist älter und wir wussten nicht was passiert, wenn diese Frau nicht mehr da ist.“

Auch finanzielle Gründe wie eine höhere Miete als Folge eines Ersatzneubaus oder sich die Wohnung nach dem Tod des Partners nicht mehr leisten zu können, wurden genannt. Schliesslich wollten einige Befragte auch vor Ort wohnen bleiben.

Auf die Frage nach *weiteren Gründen* trat die Ortsgebundenheit (im Ort bleiben wollen oder bewusste Wahl eines Ortes) von einigen Befragten noch deutlicher hervor (Nähe zu Kindern, Geschwistern oder Freunden, Ausübung eines Hobbys im Ort). Weitere Befragte nannten nun den Wunsch nach einer altersgerechten Wohnung und Unsicherheit bzgl. dem vorherigem Wohnobjekt; für je einen Befragten war der Genossenschaftsgedanke wichtig, bzw. der Wunsch in einem Minergie-Bau zu wohnen.

Unterschiedliche Informationskanäle

Die Befragten haben über unterschiedliche Informationskanäle von den Alterssiedlungen erfahren – entweder über offizielle Kanäle wie eine Ausschreibung/Aushang, einen Zeitungsartikel, eine Organisation für Altersfragen oder informell von Personen aus dem näheren Umfeld wie dem Coiffeur oder dem Leiter des Altersheims. Z.T. haben sie Informationsanlässe der Projekte besucht.

Keine Nachfrage nach Unterstützung

Fünf von neun Befragten haben keinerlei Unterstützung gebraucht bzw. nachgefragt bei der Wohnungssuche. Diese Personen haben ihre Umzüge selbst organisiert und z.T. Zügel- und Putzfirmen oder ihre Kinder beauftragt. Acht von neun Befragten sagen, dass sie keine (weitergehende) Unterstützung in Anspruch genommen hätten.

Wenig Gründe, die gegen einen Umzug gesprochen hätten

Fünf der neun Befragten sagen, dass es keine Gründe gab, die gegen den Umzug gesprochen hätten. Für zwei Personen war die Reduktion ihrer Wohnfläche ein Problem. Für eine der beiden war auch das Umziehen an sich anstrengend. Einer weiteren Person ist es schmerzlich, die alte Wohnung zu verlassen wegen der Erinnerungen an ihren gestorbenen Mann.

Kaum Schwierigkeiten beim Umziehen

Sieben von neun Befragten haben beim Umzug an sich keine Schwierigkeiten erlebt. Zwei Befragte berichten von organisatorischen Problemen aufgrund falscher

Planung, wegen geringen finanziellen Mittel und weil die neue Wohnung sehr verwohnt gewesen sei.

Breite Unterstützung für den Umzug durch nahestehende Personen

Die drei Befragten, die zusammen mit einer anderen Person in die neuen Wohnungen gezogen sind, geben an, dass sie den Umzug mit ihrer Partnerin bzw. ihrem Partner besprochen und gemeinsam entschieden haben. Kinder fanden die Umzüge ihrer Eltern in Alterssiedlungen immer gut und haben sie darin bekräftigt.

Grosse Zufriedenheit mit der neuen Wohnung, Erwartungen wurden erfüllt

Fünf von neun Befragten sind mit ihrer neuen Wohnung zufrieden, drei sind sehr zufrieden. Ein Befragter stört sich am Aussemlärm, eine Befragte am bindenden Service-Vertrag. Acht von neun Befragten sagen, dass sich ihre Erwartungen an die neue Wohnung erfüllt haben. Eine Befragte sagt, sie habe keine Erwartungen gehabt und sei zufrieden.

Rückblick und Ratschläge

Wie erwähnt hatten nur zwei der neun Befragten Schwierigkeiten beim Umzug erlebt. Entsprechend wenige Befragte würden rückblickend etwas anders machen bei einem Umzug wie sie ihn vollzogen haben. Ein Befragter würde Wohnungen besser prüfen im Hinblick auf Aussenlärm. Ein Befragter würde die Umzugsfirma sorgfältiger auswählen und eine Befragte würde „nie mehr im Sommer umziehen“, da dies mit organisatorischen Schwierigkeiten verbunden war.

Ratschläge, die sie anderen geben würden, die sich in einer ähnlichen Situation befinden:

- Mut machen für eine kleine Wohnung
- Einen Umzug frühzeitig planen, weil es leichter falle, wenn man noch selbstbestimmt handeln könne

„Ich empfehle den Leuten rechtzeitig zu schauen, rechtzeitig aus dem Einfamilienhaus mit grossem Garten ausziehen, den man selber nicht mehr bewirtschaften kann.“ Und: „Oder wenn man ins Spital muss und dann heisst es, dass man nicht nach Hause kann. Man muss ins Altersheim. Man muss solche Sachen selber sehen und sich für den Fall frühzeitig organisieren. Dann gefällt es auch besser, als wenn man gezwungenermassen ausziehen muss.“
- Rat und Informationen einholen: Man solle sich an eine Arbeitsgruppe für Altersfragen wenden

„Es ist wichtig, dass es eine solche Anlaufstelle gibt mit dieser Gruppe. Wenn sich Leute mit der Idee befassen sich zu verkleinern oder in eine Alterswohnung zu ziehen, würde ich ihnen raten, sich an solche Institutionen (Arbeitsgruppe für Altersfragen, Pro Senectute) zu wenden.“
- In eine Alterssiedlung ziehen, weil man dort Unterstützung erhalte

„Sich sofort einschreiben lassen. Ich kenne sogar Leute, die sich am überlegen sind und zögern, weil sie 'zu Hause' bleiben wollen. Und ich sehe, wie schwer es ist ohne die Unterstützung, die ich in der Siedlung habe mit dem betagten Partner klarzukommen und rate ihnen, doch endlich umzuziehen.“
- Mut machen für einen Umzug: Man müsse Vertrauen haben, dass alles klappen wird.
- Externe Zügfirma beauftragen
- Umzug besonnen angehen, „eins nach dem anderen“ machen
- Frühzeitig mit dem Packen und Aussortieren von Sachen beginnen

„Wir haben laufend Sachen entsorgt oder verkauft. Weil ich wenig umgezogen bin, habe ich gedacht, dass ich das relativ schnell machen könnte. Ich bin dann auf die Welt gekommen. Ich habe zu spät begonnen die Sachen zu packen. Es hatte derart viel Ware. Ich würde heute früher anfangen.“

Damit das Modell Hausgemeinschaft funktioniert, müsste Folgendes beachtet werden:

- Eigenes Engagement, man müsse sich einbringen in die Beziehungen im Haus
- Man solle im Umgang mit Menschen geübt sein und die Balance zwischen Nähe und Distanz finden können.

Gedanken über einen nochmaligen Umzug

Die Befragten haben ihre Wohnungen in den Alterssiedlungen als Alterswohnsitz ausgewählt. Vier von neun Befragten thematisieren, dass sie eventuell in ein Alters- oder Pflegewohnheim umziehen könnten, insbesondere jene Befragten, bei denen solche Heime bereits ins Konzept der Alterssiedlungen integriert sind. Alternativ können einige Befragte (z.B. Läbesgarte) Dienstleistungen der benachbarten Heime beziehen und so noch länger in ihren Wohnungen wohnen bleiben. Entsprechend kritisiert ein Befragter der Siedlung Ruggächern, dass es keine Pflege im Haus gebe, weshalb man nicht wisse, wie lange man wohnen bleiben könne. Aussenlärm ist ein Faktor (ein nicht erfülltes Wohnbedürfnis), weshalb er daran denkt, nochmals umzuziehen.

Massnahmen, Anreize und Argumente für einen Umzug in kleinere Wohnungen

Was für einen Umzug in eine kleinere Wohnung spricht:

- „*Mehr Freiheit*“: Man habe „mehr Freiheit“, weil eine kleinere Wohnung weniger zeitaufwändig zum Putzen sei. Und weil man durch den Umzug in eine kleinere Wohnung viel aussortieren müsse:

„Man hat mehr Freiheit. Aber ich weiss, dass es viele gibt, die stolz sind, in einer grossen Wohnung mit Garten zu wohnen. Die haben aber für nichts Zeit, weil die grosse Wohnung viel Zeit kostet.“

„Das einzige Positive daran ist, dass man weniger putzen muss und viel Kleinkram loswird.“

- Es gehe auch in einer kleinen Wohnung
- *Nicht mehr alleine sein*: In einer Alterssiedlung sei man nicht alleine und bekomme Unterstützung durch Nachbarn bzw. die Hausgemeinschaft:

„Alle Frauen im Haus, ca. zehn, haben ihre Häuser verkauft und die sagen: ‚Wir sind nicht mehr alleine.‘ Viele sind verwitwet. Das ist das wichtigste Argument. Eine Frau hat ein neues Hüftgelenk bekommen, sie hat gesagt, wenn sie im Haus gewesen wäre, hätte das niemand gemerkt. Sie sei im Haus sehr gut unterstützt worden. Viel Anteilnahme. Das ist schön hier.“

- Bei frühzeitigem Umzug selbst wählen können

„Wenn man rechtzeitig umzieht, kann man selbstständig organisieren und selbst auswählen. Es gefällt dann besser, weil man das selber auswählen kann.“

- *Grosse Wohnung weitergeben*: Alleine benötige man keine grosse Wohnung und eine Familie freue sich über die grosse Wohnung:

„Für was soll ich fünf Zimmer für mich alleine benötigen und noch eine Putzfrau haben und hohe Kosten? Eine andere Familie ist wieder glücklich, wenn sie eine günstige Wohnung findet.“ Und: „Ich habe eine günstige Wohnung gehabt. Ich hatte Glück gehabt im Leben, wieso soll ich das Glück nicht weitergeben?“

Die Befragten nennen die folgenden Gründe, die ihrer Meinung nach für einen Umzug in Alterssiedlungen sprechen:

- Selbstständiger sein: Man sei in einer altersgerechten Wohnung mit Lift und an zentraler Lage selbstständiger
- Schnelle Hilfe: Für alleinstehende Personen sei von Vorteil, dass im Notfall schnell Hilfe kommen könne.
- Dienstleistungen: Die oft in Alterssiedlungen integrierten Services könnten „irgendwann hilfreich sein“.

Wie könnte man ältere Menschen für einen Umzug in kleinere Wohnungen motivieren? Die Befragten äusserten die folgenden Ideen dazu.

Drei Befragte meinen, dass dies generell schwierig sein könnte. Sie erleben viele Personen in ihrem Umfeld, für die ein Umzug in eine kleine Wohnung nicht in Frage kommen würde. Eine befragte Person meint, dass ältere Menschen von sich aus einen Umzug wollen müssten. Ein Befragter meint, dass Leute nur wegen altersbedingten Umständen in eine Alterssiedlung ziehen würden, nicht „einfach so“ – also Leute, die sich bewusst mit dem Älterwerden auseinandergesetzt haben oder die wegen altersbedingter körperlicher Einschränkungen auf eine altersgerechte Wohnung oder altersgerechte Dienstleistungen angewiesen seien. Eine befragte Person meint, dass ältere Leute wegen der Spitem gar nicht darauf angewiesen seien, in eine Alterssiedlung zu ziehen.

Andere Befragte geben die folgenden Anregungen:

- Frühzeitig umziehen – so lange man noch selbst handeln kann
 „Man sollte umziehen, so lange man das selber in die Hand nehmen kann, rechtzeitig zügeln. Ich kann mir nicht vorstellen, dass jemand anderes die Züglerei für mich machen müsste. Ich finde auch nicht optimal, wenn Kinder das übernehmen müssen.“
- Die Möglichkeit, einen Raum dazu mieten zu können, sei attraktiv für „Bastler“
- Finanzielle Verbesserung: Ein Befragter meint, es könne auch eine Rolle spielen, dass eine kleinere Wohnung günstiger sei als eine grosse.
- Einsehen, dass man älter wird / alt ist und altersgerechte Wohnung braucht
 „Bei der Planung der Spezialsiedlung gab es Treffen mit den zukünftigen Bewohnern und der Leitung. Dann ging es darum, ob Dusche oder Badewanne. Ich habe gesagt, ich will keine Badewanne, da ich nicht mehr raus komme im Alter. Da gab es Männer, die waren älter und sagten, sie könnten gut aus der Badewanne. Viele sehen es nicht ein, sie haben das Gefühl, sie sind top. Jetzt vielleicht noch, aber im Alter?“
- Positive Beispiele bzw. die Vorteile aufzeigen
 „Indem man den älteren Personen solche Häuser und Wohnungen zeigt und davon geredet wird. Informieren. So sehen die Leute, dass man zufrieden ist in diesen Wohnungen. Das ist motivierend.“
 „Ich konnte eine Freundin vor kurzem überzeugen, dass sie ihren Mann auch mal endlich ins Altersheim bringt, indem ich ihr die Vorteile für sie und ihren Mann am eigenen Beispiel zeigen konnte. Nur so kann man die Leute überzeugen.“
- Entmisten können: Man müsse vieles wegwerfen, wenn man in eine kleinere Wohnung zieht, aber man lebe trotzdem gut; man können auch Dinge ausleihen.
 „Man muss vieles wegschmeissen, das sagen alle. Aber man lebt trotzdem gut.“ Und:
 „Wenn wir was benötigen, können wir das auch ausleihen.“
 „Wir wussten, dass wir vom Haus viel loslassen müssen. Das sind wir eingegangen und leben gut mit dem was wir jetzt haben. Es fehlt uns an nichts.“

- Moralischer Apell – sich im Alter reduzieren und grosse Wohnungen für Familien freigeben

„Sich im Alter reduzieren - der Anspruch auf angemessene Wohnfläche ist ein wichtiges Argument. Es gibt noch viele, die in EFH wohnen und wo die Kinder ausgezogen seien. Ich finde es unsozial, wenn alte Personen in einer grossen Wohnung wohnen bleiben.“

- Dank Services in einer Wohnung wohnen können

Schliesslich gaben die Befragten noch Ratschläge, wie man ältere Haushalte den Umzug erleichtern könnte und wie man sie dabei unterstützen könnte:

- Altersgerechte Wohnungen anbieten: Wohnungen sollten altersgerecht bzw. rollstuhlgängig sein (auch: guter Boden, kein Teppich, da man nicht mehr gut staubsaugen können im Alter).
- Unterstützung für den Umzug anbieten
- Interessierte an Institutionen wie Wohnbaugenossenschaften vermitteln
- Frühzeitig informieren, Zeit für Entscheidung geben

„Als ich in [...] Pfarrer war, hatten sie (eine Genossenschaft, Anm. Autorin) viele Probleme mit Personen, die im Alter aus EFH in kleinere Wohnung umziehen mussten. Das ist gut gelaufen, aber es braucht Zeit. Man hat diesen Personen genug Vorlaufzeit geben. Man müsste heute den Personen zwei bis drei Jahre Vorlaufzeit geben, bevor es dann wirklich aktuell wird. Die Personen brauchen Zeit für den Entscheid, müssen sich eine Weile damit beschäftigen. Das ‚Alt werden‘ wird in der Gesellschaft halt nicht gerne behandelt.“

6. Massnahmen zur Förderung von Energiespar-Strategien

6.1 Entwicklung der Massnahmen

Auf der Grundlage der Fallstudien-Resultate (Kapitel 5) sowie einer Literaturanalyse entwickelte das Projektteam verschiedene Massnahmen und Anreize zur Förderung der drei Energiespar-Strategien *Umwzüge in kleinere Wohnungen*, *energetische Sanierungen* und *bauliche / soziale Verdichtung*.

Die Massnahmen sollen dazu beitragen, den Energieverbrauch von Gebäuden zu senken und somit helfen, die Ziele der Energiestrategie 2050 zu erreichen – indem der Anteil an Gebäuden steigt, die energetisch saniert werden und indem der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche gesenkt wird, dadurch dass der Anteil Gebäude erhöht wird, die baulich und/oder sozial verdichtet werden und auch, indem der Anteil älterer Menschen erhöht wird, die in kleinere Wohnungen umziehen.

Die Massnahmen und Anreize wurden in einem *zweiten Schritt* der Begleitgruppe des Projektes präsentiert, diskutiert und aufgrund dieser Diskussion leicht modifiziert und ergänzt.

In einem *dritten Schritt* wurden die Massnahmen und Anreize verschiedenen Zielgruppen und Stakeholdern der Studie in Fokusgruppen präsentiert und zur Diskussion gestellt:

- Fokusgruppe 1: EFH-Besitzer/innen und ehemalige EFH-Besitzer/innen, die in eine Eigentums- oder Mietwohnung umgezogen sind (Interviewpartner/innen von Fallstudie 1, vgl. Kapitel 5)
- Fokusgruppe 2: Grossinvestoren, Betreiber, Genossenschaften und Experten für das Wohnen im Alter (Interviewpartner/innen der Fallstudien 3, 4 und 5 (vgl. Kapitel 5) und Gäste (Mieterverband, Prof. Dr. François Höpflinger)

In einem *vierten Schritt* wurden die Massnahmen und Anreizmechanismen in bilateralen Gesprächen mit verschiedenen Stakeholdern und Projektpartnern weiter ausgearbeitet und angereichert.

Schliesslich wurde mit einer *repräsentativen Bevölkerungsbefragung* bei Personen im Alter über 55 Jahren (vgl. Kapitel 7) in verschiedenen Wohnsegmenten (EFH, Stockwerkeigentum, Mieter/innen) überprüft, ob die erarbeiteten Massnahmen und Anreizmechanismen in der älteren Bevölkerung auf Akzeptanz stossen und wie sie von der Bevölkerung eingeschätzt werden.

In den folgenden Abschnitten werden die Massnahmen im Detail erläutert sowie die Resultate der zwei Fokusgruppen dargelegt.

Kapitel 7 gibt anschliessend die Resultate der Bevölkerungsbefragung wieder.

6.2 Zielgruppen: Konzentration auf EFH und Mietüberbauungen

Die Massnahmen und Anreize wurden für die beiden Zielgruppen (1) *Eigentümer/innen von EFH* sowie (2) *Investoren/Betreiber* von grossen Wohnüberbauungen und

deren Mieterschaft entwickelt. Die Konzentration auf diese beiden Zielgruppen erfolgte, da es für den Wissenstransfer und die Umsetzung von Massnahmen zur Förderung von Energiespar-Strategien sinnvoll ist, sich auf diejenigen Zielgruppen zu konzentrieren, die das grösste Potenzial für Energie-Einsparungen aufweisen.

Das *Stockwerkeigentum* (StWE) wurde nicht weiterverfolgt. Dies, weil energetische Sanierungen/Erneuerungen nur im Gemeinschaftsentscheid der StWE getroffen werden können und zudem ein Wechsel in eine kleinere Wohnung weniger häufig als bei Mietern in Frage kommt, da es sich bei der Wohnung um Eigentum handelt – vgl. auch den *Exkurs im grauen Kasten*. Auch liegen bereits mehrere neuere Studien zu dieser Zielgruppe bzw. diesem Wohnsetting vor und es gibt bereits plausible Lösungsansätze (vgl. Exkurs, grauer Kasten). Zum Beispiel wurde das Segment StWE im Rahmen des zehnjährigen Forschungsprogramms „Energieforschung Stadt Zürich“ (Energieforschung Stadt Zürich, Ein ewz-Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft 2008-2018), welches sich damit befasst, was Haushalte vermehrt zum Energiesparen bringt und wie mehr Gebäude saniert werden können, intensiv untersucht, es wurden Empfehlungen formuliert und Umsetzungsmassnahmen erprobt und evaluiert. Insbesondere ist hier das im Jahr 2015 durgeführte und evaluierte Pilotprojekt mit dem Cluster¹⁶ „Stockwerkeigentum“ zu erwähnen (Baumgartner et al. 2015).

Auch *Wohnbaugenossenschaften* wurden aufgrund der Resultate der Fallstudien (Kapitel 5) nicht weiter als eigenständige Zielgruppe verfolgt: Die Fallstudien hatten gezeigt, dass grosse, professionell geführte Genossenschaften seit langem Regelungen für die Vergabe von Wohnungen und die Umplatzierung von (älteren) Mieter/innen kennen, wenn diese die Kriterien (Anzahl Personen pro Anzahl Zimmer) nicht mehr erfüllen und setzen diese Regelungen mehr oder weniger konsequent um. Es besteht allenfalls noch Potenzial, in Kooperation mit anderen Genossenschaften – sowohl grossen als auch kleinen – einen regional/lokal besseren Austausch zu ermöglichen, so dass Mieter/innen, die ihren Wohnraum verkleinern möchten, dies in ihrem gewohnten Lebensumfeld und zu ebenfalls günstigen Mieten realisieren können. Die Genossenschaften werden aber bei der Massnahmenentwicklung für die Zielgruppe der Investoren, Betreiber und Verwalter grosser Mietüberbauungen als Best Practice-Beispiele integriert.

Exkurs: Stockwerkeigentümerschaften

Wie bereits erwähnt wurde aufgrund aktueller Studienergebnisse und laufender Projekte, die sich mit dem Thema Stockwerkeigentum beschäftigen, beschlossen, das Stockwerkeigentum im Projekt nicht weiter zu verfolgen. In diesem Exkurs werden stattdessen aktuelle Forschungsergebnisse zu Stockwerkeigentümerschaften zusammenfassend erläutert. Die genannten Studien sind nicht abschliessend, sie geben jedoch einen guten Überblick über Herausforderungen und Lösungsmöglichkeiten / Massnahmen für das Segment StWE.

¹⁶ Cluster sind im Rahmen des Forschungsprogramms der Stadt Zürich Gruppen von GebäudeeigentümerInnen, welche entweder ähnliche Bewirtschaftungsziele und -strategien aufweisen oder Gebäude mit gleichartigen Erneuerungsproblemen und -hemmnissen aufweisen (Ott et al 2014). Die Bildung von Clustern wurden für die Umsetzungsstrategie im Gebäudebereich entwickelt (Baumgartner et al. 2015).

Erneuerungshemmnisse beim Stockwerkeigentum

Ein oft zitierter hemmender Faktor für energetische Sanierungen bei den StWE sind – wie sich auch in unserer Fallstudie wieder gezeigt hat (Kapitel 5.3) – mangelnde Rückstellungen (Wiencke et al. 2012, Bächinger et al. 2014, Bruni et al. 2010). Da es bis heute keine gesetzlichen Verpflichtungen für die Bildung von Rückstellungen, bzw. für einen Erneuerungsfonds gibt, können Finanzierungslücken auftreten (Wiencke et al. 2012, Bruni et al. 2010), wenn es darum geht, eine energetische Sanierung in Angriff zu nehmen. Die hohen Kosten der Sanierungen müssen dann ad hoc von den Eigentümer/innen bereitgestellt werden, was oftmals nicht möglich ist (Burkhard et al. 2013: 27). Als weiteren Hemmnisfaktor nennt Wiencke et al. (2012: 31-32) den hohen Abstimmungsbedarf der Eigentümergemeinschaft. Dies führt zu Verzögerungen im Entscheidungsprozess und man muss davon ausgehen, dass die Eigentümer/innen unterschiedliche Interessen haben. Weiter spielt das Alter der Eigentümer/innen eine erhebliche Rolle bei der Investitionsentscheidung. Es ist bekannt, dass der Anreiz, sich über energetische Sanierungen zu informieren und allgemein das Interesse an Erneuerungen im Pensionsalter abnimmt (Bächinger et al. 2014: 47). Burkhard et al. (2013: 16) weisen ebenfalls auf den Aspekt hin, dass ältere Menschen, die Eigentümer sind, günstigere Wohnkosten aufweisen, wenn sie nicht sanieren. Dies in Kombination mit Unsicherheiten bezüglich der künftigen Nutzung der Wohnung führen dazu, dass Sanierungen unterbleiben.

Im Rahmen der Untersuchung für die Bildung von Erneuerungsklustern in Zürich wurde beim StWE ein langfristiger Handlungsbedarf erkannt (Ott et al. 2014: 9). Dieses rasch wachsende Segment stellt eine grosse Herausforderung dar. Dabei handelt es sich oftmals um wenig professionelle Eigentümer/innen, denen die zeitlichen Ressourcen und das Know-how fehlen, um langfristige Investitionen, Teilinstandsetzungen und Erneuerungen sowie den Betrieb des Gebäudes zu beurteilen und zu realisieren (Ott et al. 2014: 30). Bächinger et al. (2014: 9-10) sind ebenfalls der Ansicht, dass ein Informationsproblem besteht, da den Eigentümer/innen die verschiedenen Möglichkeiten für das Verhindern einer Finanzierungslücke nicht bekannt sind oder die Notwendigkeit einer Vorsorge zu wenig bewusst ist, bzw. sie sich dieser Notwendigkeit nicht stellen möchten. Ott et al. (2014) weisen ebenfalls auf die fehlenden Ressourcen (Erneuerungsfonds/Rückstellungen) oder die unzweckmässige Regelung der Verhältnisse (Einstimmigkeit) als Problematik hin. Dem StWE-Cluster wird daher eine hohe Priorität zugewiesen. Deshalb wurde das Cluster Stockwerkeigentum 2015 im Rahmen eines Politprojektes durchgeführt und evaluiert (Baumgartner et al. 2015). Auf das Pilotprojekt wird in Abschnitt 10.4.3 noch näher eingegangen.

Lösungsvorschläge beim Stockwerkeigentum zum Abbau von Erneuerungshemmnissen

Ein häufig genannter Vorschlag für die Lösung der oben genannter Probleme, ist ein obligatorischer Erneuerungsfonds für Liegenschaften im Stockwerkeigentum (Burkhard et al. 2013: 27, Bruni et al. 2010: 47). Die Eigentümer/innen sorgen durch periodische Einzahlungen vor, dass Kapital über die Zeit angespart wird, was den Entscheidungsprozess für energetische Sanierungen erleichtert (ebd.). Dabei sollte überlegt werden, ob die Höhe der Einzahlungen verbindlich geregelt werden sollte. Bächinger et al. (2014) haben in ihrer Studie diesen Lösungsansatz auf seine Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Praxistauglichkeit hin untersucht. Bei der Wirksamkeit kommen die Autoren zum Schluss, dass ein Obligatorium erst längerfristig wirken würde, da zuerst die Mittel für eine Erneuerung geäufnet werden müssten. Die Wirtschaftlichkeit wird als Mittel eingestuft. Einerseits profitieren die Eigentümer/innen nach der Erneuerung von tieferen Energiekosten und Wertsteigerungen.

Andererseits stehen die Mittel, die in den Erneuerungsfonds einbezahlt wurden, den Eigentümer/innen nicht für andere Zwecke zur Verfügung. Zudem ist ein Obligatorium für den Staat sowie die Eigentümer/innen mit einem gewissen Kontrollaufwand verbunden. Bzgl. Praxistauglichkeit ist mit einem Widerstand der Stockwerkeigentümer/innen zu rechnen, insbesondere wenn die periodischen Beiträge hoch ausfallen. Eine Umsetzung dürfte sich als schwierig erweisen. Daher wird die Praxistauglichkeit als tief beurteilt (ebd.).

Im Rahmen der Studie von Bächinger et al. (2014) wurden folgende weitere Massnahmen in Zusammenhang mit dem Stockwerkeigentum im Detail beurteilt:

- Information Kapitalanlagen der Erneuerungsfonds (Gelder mit einer massgeschneiderten Anlagestrategie investieren, die auf eine Erneuerungsplanung aufbaut)
- Obligatorischer Hinweis auf Dotierung des Erneuerungsfonds bei Verkauf von Stockwerkeigentum
- Informationen betreffend Steuerersparnisse bei Einzahlungen in den Erneuerungsfonds
- Information zugunsten höheren Einzahlungen in den Erneuerungsfonds

Für eine vertiefte Analyse der einzelnen Massnahmen sowie deren Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Praxistauglichkeit wird hier auf den Bericht der Autorenschaft verwiesen.

Als weiteren Lösungsvorschlag wird im Allgemeinen eine umfassende Beratung der Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer gesehen (Bächinger et al. 2014: 9-10). Damit die Eigentümer/innen gut informiert und sich über die Notwendigkeit einer Vorsorge bewusst sind, sollten sie ausgiebig informiert werden. Bei Stockwerkeigentümerschaften sollte die Beratung Informationen betreffend Anlagestrategien für Erneuerungsfonds (EF), Steuerersparnisse bei Einzahlungen in den EF sowie die Ermittlung der effektiv benötigten Einzahlungen in den EF beinhalten. Diese umfassende Beratung könnte längerfristig die Finanzierbarkeit von Erneuerungen verbessern. Es sollte im Speziellen darauf hingewiesen werden, dass die Einzahlungen auf einer langfristigen Erneuerungsplanung basieren (ebd.).

Zusammenfassend werden in der Literatur mehrheitlich die folgenden zwei Lösungsansätze vorgeschlagen und diskutiert:

- Ein obligatorischer Erneuerungsfonds
- Ein umfassendes Beratungsangebot (Information der Stockwerkeigentümer/innen)

Pilotprojekt Stockwerkeigentümerschaften

Aufgrund der gewonnen Erkenntnisse bzgl. Stockwerkeigentum aus der Literatur wurde im Rahmen der Energieforschung der Stadt Zürich ein Pilotprojekt zum Cluster Stockwerkeigentum durchgeführt und evaluiert (Baumgartner et al. 2015). Im Rahmen des Projektes wurden drei moderierte Workshops mit vier Stockwerkeigentümergeinschaften und je zehn Teilnehmenden durchgeführt. Zuvor wurden zwei Informationsveranstaltungen durchgeführt, um Teilnehmer/innen für das Projekt zu gewinnen. Das Ziel lag darin, „die Teilnehmenden zu befähigen, für ihre Liegenschaften energetische Erneuerungscluster resp. Vorgehenspläne zu entwickeln“ (Baumgartner et al. 2014: 5). Dabei wollte man erstens herausfinden, welche Entscheidungsprozesse für die Initialisierung von Erneuerungsmassnahmen entscheidend sind und welche Anreize und Hemmnisse bestehen sowie welche Massnahmen sich eignen würden, um diese Hemmnisse abzubauen. Zweitens ging es darum

zu beurteilen, inwiefern die Erkenntnisse und Ergebnisse aus den Workshops auf andere StWE übertragen werden können. Zudem sollte die Übertragbarkeit und Multiplizierbarkeit des Clusteransatzes ermittelt werden.

Aus dem Projekt konnten grob folgende Erkenntnisse bezüglich der StWE-Gemeinschaften und deren Anreizen/Hemmnisse gezogen werden:

- Die StWE-Gemeinschaften sind heterogene Gebilde und oft ungenügend organisiert. Nur bei einer Gemeinschaft bestand eine Baukommission, die sich mit Erneuerungsthemen auseinandersetzt und entsprechend Anträge stellt.
- Bei einer Erneuerung sollten die Verantwortlichkeiten klar geregelt werden.
- Massnahmen wie die Gründung einer Baukommission, die Führung einer Energiebuchhaltung sowie Überlegungen zum Erneuerungsfond, eine erste Einschätzung zum Finanzierungsbedarf, etc. wurden in den Workshops positiv aufgenommen.
- Die Finanzierung einer Erneuerung wurde in den Workshops kaum thematisiert. Die Teilnehmenden waren der Ansicht, dass genügend Rückstellungen vorhanden waren und reagierten erstaunt, als sie hörten, dass dies teilweise nicht der Fall war. Daraus folgte die Erkenntnis, dass man informiert sein muss, um auch strategische Überlegungen angehen zu können.
- Im Rahmen der Workshops haben die Teilnehmenden einen Vorgehensplan erarbeitet, indem langfristige Überlegungen zu Erneuerungsmassnahmen und zum Entscheidungsprozess diskutiert wurden. Dieser Vorgehensplan wird insgesamt positiv bewertet und dient als Umsetzungshilfe, da er alle Arbeitsschritte und -Ergebnisse festhält.
- Es wurde festgestellt, dass ein grosses Potenzial bei den Verwaltungs- respektive Bewirtschaftungsfirmen besteht, die eine Stockwerkeigentumsgemeinschaft betreuen. Dies wird jedoch kaum genutzt. Hier könnte man ansetzen, indem Verwaltungen Stockwerkeigentumsgemeinschaft im Bereich der energetischen Erneuerung zum Beispiel Coachings anbieten.
- Neben den technischen Aspekten, die bei den Teilnehmenden im Fokus standen, sollten zu Beginn primär die organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Fragen geklärt werden. Sie tragen entscheidend zum Gelingen des Erneuerungsvorhabens bei. Strategische Überlegungen vermindern Fehlinvestitionen.
- Im Workshop wurden verschiedenen Finanzierungsmodelle diskutiert. Neue Lösungen wurden jedoch nicht entwickelt. Zwei Lösungen, die seit Jahren diskutiert werden, sind: ein Energie-Contracting (externer Investor finanziert die Massnahme) und „kleines Stockwerkeigentum“ (Hülle wird z. B. an Investor verkauft). Eine Anwendung in der Praxis ist der Autorenschaft bis heute nicht bekannt.

Bezüglich der Frage nach der Eignung des Clusteransatzes und ob die Ergebnisse auf die gesamte StWE-Gemeinschaft übertragen werden können, fällt die Beurteilung positiv aus: „Erneuerungscluster für das Zielpublikum Stockwerkeigentum sind ein geeignetes energiepolitisches Instrument, um die gewünschte Erneuerungstätigkeit im Gebäudebereich zu beschleunigen“ (Baumgartner et al. 2014: 18). Zudem ist dieser Ansatz „breit multiplizierbar auf andere StWE-Gemeinschaften aber auch auf andere Eigentümergruppen (Genossenschaften, private und institutionelle Eigentümer, etc.)“ (Baumgartner et al. 2014: 48). Die Informiertheit einzelner Eigentümer/innen einer StWE-Gemeinschaft kann Erneuerungsprojekte und Massnahmen in die Wege leiten und andere motivieren. Die Personen, die am Pilotprojekt teilgenommen haben, haben gegenüber den anderen in der StWE-Gemeinschaft einen

Wissensvorsprung und können daher eine gewisse Führungsrolle im Erneuerungsprozess übernehmen.

Der Schweizer Stockwerkeigentümerverband spielt in Zukunft in der Informations- und Wissensvermittlung eine zentrale Rolle. Es wird empfohlen, dass der Verband den Clusteransatz als energiepolitisches Instrument unter seinen Mitgliedern sowie auf politischer Ebene verbreitet.

Für eine detaillierte Ausführung des Pilotprojektes sei hier auf den Bericht von Baumgartner et al. (2014) verwiesen.

6.3 Massnahmen für das Wohnsegment Einfamilienhaus-Besitzer/innen

6.3.1 Massnahmenvorschläge Projektteam

(1) Kommunikationskampagne „Zukunft bauen – wohnen und leben in der zweiten Lebenshälfte“

Der erste Massnahmen-Vorschlag ist eine breite *Kommunikationskampagne* zum Thema „Wohnen im Alter“ und den damit verknüpften drei Energiespar-Strategien (ESS) (a) energetische Sanierungen, (b) bauliche und soziale Verdichtung und (c) Umzug in eine kleinere Wohnung, die primär Eigentümerinnen und Eigentümer von EFH adressiert.¹⁷ Dieser Massnahmenvorschlag knüpft an das Resultat der Fallstudien (vgl. Kapitel 5) an, dass das Wohnen im Alter und insbesondere ihre Immobilie für viele EFH-Besitzer/innen mit grosser Unsicherheit verbunden oder aber sogar ein Tabu-Thema ist, das man so lange wie möglich verdrängt. Die Kampagne soll Lust machen auf die Auseinandersetzung mit dem eigenen Älter werden und den damit verbundenen Bedürfnissen und Herausforderungen, insb. bzgl. Wohnen. Sie soll motivieren, eine der drei ESS umzusetzen. Sie soll in diesem Sinne „Wollen“ generieren & „Können“ und „Tun“ unterstützen. Der Slogan dieser Kommunikationskampagne könnte lauten: „Zukunft bauen! – Wohnen und Leben in der zweiten Lebenshälfte“.

Kampagnenziel

- Lust machen auf die Auseinandersetzung mit dem eigenen Älter werden und den damit verbundenen Bedürfnissen, Herausforderungen und insb. das Wohnen im Alter.
- Ältere Menschen motivieren, eine der drei ESS umzusetzen

Zielgruppen

- Ältere Eigentümer/innen (55 - 70 Jahre) älterer EFH (Sanierungsjahrgänge)

Was

- Möglichkeiten/Wohn-Potenziale/Beispiele zeigen, die Lust auf Wohnen im Alter machen, Lust auf Veränderung wecken.
- „Wollen“ generieren & „Können“ und „Tun“ unterstützen
- Es werden alle drei Energiespar-Strategien angesprochen

¹⁷ Sekundär könnte eine solche Kampagne – bzgl. ESS c) – auch Mieterinnen und Mieter ansprechen.

Zu bewerbende ESS

- Energetische Sanierungen
- Bauliche und soziale Verdichtung
- Umzüge in kleinere Wohnungen
 - Soziale Verdichtung: Interessant, da reversibel und einfach umzusetzen, Übergangslösung
 - Bauliche Verdichtung: Wissen bereitstellen > Typologie Liegenschaften (Eignung)
- Wichtig/zentral: Überzeugende Pioniere als „Ambassadoren“
 - „Follower-Effekt“
 - Prominente (unter Vorbehalt) + Leute „von nebenan“
- Information über Energieverbrauch älterer Haushalte / Relevanz des Themas
- Lokale / Quartiers-Ebene (Gemeinden) einbeziehen
- Zielgruppenspezifische Veranstaltungen, mit Diskussion/Austausch; an einem Thema aufhängen, z.B. Thema Energieeffizienz mit Thema Sicherheit verknüpfen
- Jahreswende und andere „markante“ Zeitpunkte im Jahr nutzen
- evtl. Selbstverpflichtung/en nutzen

Einzelmassnahmen

- Breite Palette an Massnahmen
- insb. Auftritte / Veranstaltungen
- zusätzlich / flankierend:
 - Print (Plakate)
 - Filme (Youtube) > Virales Marketing
 - Besichtigungen
 - > Wichtig: Persönliches Erleben, positive Emotionen erlebbar machen
 - Erfahrungsaustausch
 - > Personen mit ähnlichen Wohnsituationen zusammenbringen

Informationen, zu vermittelnde (auch: Stichworte, Slogans, Argumente)

- „gewonnene Freiheit“, „Freude“, „cool!“, „Ballast abwerfen“ (bei Umzügen)
 - „Tesla-Effekt“
- Slogans, positiv/animierend:
 - „Beam Dich und Dein Haus in die nächste Lebensphase!“; „Bau Deine Zukunft!“
- Mit Werten argumentieren, Werte betonen, weiche Faktoren
 - Persönliches Wohlbefinden
 - Moralische Anreize (z.B. „Wohnraum freigeben“ ziehen insb. bei jüngerer Alten-Generation)
- „ein Zimmer mehr“
- Steuerliche Vorteile von Sanierungen bekannt machen

Partner, Medien

- Einbezug der Medien
- Veranstaltungen anderer nutzen (z.B. Immobilienfirmen, Pro Senectute, etc.)

- Potenzielle Partner: BWO, BFE, HEV, Stockwerkeigentümerverband, weitere Verbände, Immobilitentreuhändlerverband SWIT
- Gemeinden (themenbezogene Veranstaltungen und/oder quartiersbezogene Veranstaltungen)
 - Gemeinden im Mittelland: Viele unterbelegte Gebäude
- Vernetzung Liegenschaftsverwaltungen > Wechsel im Quartier ermöglichen (> in FG 3 einbringen)
- Investoren: Wohnformen vernetzen, z.B. zumietbare Zimmer in WBG für Private in Umgebung öffnen (bin nicht sicher, ob das hier passt)
- Banken

(2) Beratungsangebot für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

Der zweite Massnahmen-Vorschlag ist ein Beratungsangebot für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, das ebenfalls Besitzer/innen von EFH adressiert: Durch eine umfassende Beratungsdienstleistung soll die Unsicherheit bzgl. Wohnen und Leben im Alter konstruktiv angegangen und eine gut informierte Planung ermöglicht werden, die energetische Aspekte des Wohnens ebenso einbezieht wie eher traditionelle Themen bzgl. Wohnen im Alter – das Beratungsangebot führt die bislang separat angebotenen Elemente Wohn-, Finanz-, Energie- und Lebensberatung zusammen bzw. integriert diese. Die Beratung unterstützt „Können“ & „Tun“. Sie spricht ebenfalls alle drei Energiespar-Strategien (ESS) an. Sie sollte gleichzeitig mit der Kommunikationskampagne lanciert werden.

Ziel des Beratungsangebots

Durch die umfassende Beratungsdienstleistung soll die Unsicherheit bzgl. Wohnen und Leben im Alter konstruktiv angegangen und eine gut informierte Planung ermöglicht werden, die energetische Aspekte des Wohnens einbezieht und möglichst weitgehend berücksichtigt.

Zielgruppen

- Ältere Besitzer/innen von EFH (insb. Sanierungsjahrgänge)
 - unterschiedliche Alterskohorten sind zu beachten
- Eine weitere wichtige Zielgruppe: Beratende bzw. potenzielle Beratende (Architekt/innen, Energieberater/innen, Altersberater/innen bei Verbänden, Finanzberater/innen)

Was

- Entwicklung eines Beratungsangebots, dass Wohn-, Finanz- und Lebensberatung zusammenführt / integriert
- „Können“ & „Tun“ unterstützen
- Es werden alle drei Energiespar-Strategien angesprochen
- Kann gleichzeitig mit Kampagne eingeführt werden / Teil der Kampagne sein

Komponenten des Beratungsangebots

Beratungsangebot

- IST-Analyse > Check-up EFH/Wohnung
 - Wohnung altersgerecht? > Beratung zur baurechtlichen und energetischen Situation, weitere Messungen, etc.
 - Visualisierung des Verbrauchs

- Ziele setzen > Wo stehe ich (Pensionierung, Situation Partner/in, Kinder, etc.) & wo will ich hin?
- Informationen: Welche Optionen habe ich? Was passt zu mir und meiner Wohn- und Lebens-Situation?
 - > *Leben- und Wohnkonzept entwickeln*
- *Potenzielle Optionen live erleben > Verbindung zur Kampagne mit Ambassadors und Besichtigungen/Filmen*

Schulung Berater/innen

- „Wohn-Optimierer“ ausbilden; Weiterbildung für Architekten/Architektinnen und Energieberater/innen u.a. Berufsgruppen, die heute bereits beratend tätig sind im Feld
- Zielgruppe Handwerker/innen: Für übergeordnete Fragestellungen sensibilisieren > Schulung, sollten Beratungsangebote nennen können
- Auf (bestehendes) Energieberatungs-Angebot aufmerksam machen
- Gender berücksichtigen > geschlechtergerechte Beratung

Inhalte (auch: Stichworte, Slogans, Argumente)

- Steuerliche Vorteile von Sanierungen bekannt machen
- Rechtliche Aspekte bei sozialer Verdichtung / Untervermietung > Information über rechtliche Situation und Ausgestaltung von Musterverträgen
- Privatsphäre Beachtung schenken > Schallisolation > Bauliche Massnahmen, Energieberatung mit Schallschutzberatung koppeln > „Wohnungs-Optimierer“ beiziehen

Partner, Medien

- HEV, Genossenschaften, (grosse) Arbeitgeber / öffentliche Verwaltung, Pro Senectute u.a. Organisationen für ältere Menschen
- Kopplung mit bestehenden Beratungsangeboten wie zur Altersvorsorge > Versicherungen

(3) Gesetzliche, politische und marktwirtschaftliche Massnahmen

Flankierend zu den ersten beiden Massnahmenvorschlägen sollte die Diskussion über ausgewählte politische und marktwirtschaftliche Instrumente lanciert bzw. neu forciert werden. Primäre Zielgruppe sind hier Parlamentarier/innen aller Couleur sowie Verwaltungsstellen von Bund, Kantonen und Gemeinden. Die Durchsetzung spezifischer Massnahmen dürfte schwierig sein und einen langen Atem benötigen.

Ziele

Rahmenbedingungen für Eigentümer/innen von EFH und Stockwerkeigentum sowie für Investor/innen verbessern.

Zielgruppen

- Ältere Besitzer/innen von EFH (insb. Sanierungsjahrgänge)
- Politik / Politiker/innen bzw. Parlamentarierinnen
- Interessensverbände

Was

- Steuerliche Vorteile von Sanierungen

- Förderung von Gesamtsanierungen / Ersatzneubauten
- Ermöglichen von mehrjährigen Abschreibungen
- Abzugsfähigkeit leerstehender Zimmer einschränken
- kantonale Unterschiede abklären bzgl. steuerrechtlicher Aspekte
- Baurecht Gemeinden kennen > Kompetenz-Erweiterung für Fachberatung und Information
- Baurecht: Akzeptanz in Nachbarschaft ist wichtig
- Sanierungsvorschriften für ältere Gebäude
 - Zeitliche Vorgaben für Sanierungen, Übergangsfristen
 - Minimale Sanierungspflicht
 - Handänderungen: Sanierungspflicht (bei schlechtem Energiestandard wie GEAK F+G), falls wirtschaftlich, mindestens Rendite-Liegenschaften
 - MuKE 2014
- Bauliche Verdichtung: Änderung der Bauzonenordnung
- Finanzielle Förderung / Subventionen
 - Intensivierung finanzieller Förderung steht nicht im Vordergrund => Weiterführung
 - Förderinstrumente Überblick
- StWE: Erneuerungsfonds
 - Mehrheitsvorschriften ändern
 - Verpflichtung zu Einspeisung in Erneuerungsfonds
 - Professionelles Vorgehen bei Sanierungen fördern > Bsp. Strategieprozesse Energieforschung Stadt Zürich
- Finanzierung: Problem der Tragbarkeit älterer Haushalte bei Erneuerung / Aufstockung von Hypotheken für Sanierungs- und Verdichtungsmassnahmen => Lösungen suchen
 - Gespräch mit der Raiffeisen suchen wg. Hypothekenfrage
- Energie-Contracting für Ältere
- Erleichterung von Umzügen durch vorausschauende Planung (Investoren) und Entwicklung von Hilfsmitteln (z.B. Online-Börsen)
 - Zielgruppe Grossinvestoren
 - Ältere Menschen / Haushalte für gewisse Siedlungen in Fokus rücken
 - Ansprechende Werbung für altersgerechte (kleinere) Wohnungen
 - Wohnungsmix in neuen und erneuerten Siedlungen, um Umzug in kleinere Wohnungen zu ermöglichen
 - Innerhalb von Siedlungen
 - Innerhalb von einzelnen Gebäuden
 - Angebot an zumietbaren Räumen schaffen
- Online-Börse zur Vermittlung von Untermieter/innen resp. Untervermieter/innen
 - Mögliche Partner: www.wg+zimmer.ch, Airbnb, Kirchgemeinden, Facebook, HEV
 - Musterverträge bereitstellen
 - Ombudsstellen schaffen

6.3.2 Resultate Fokusgruppen

Die drei Massnahmen-Vorschläge: (1) Kommunikationsskampagne „Zukunft bauen – wohnen und leben in der zweiten Lebenshälfte“, (2) Beratungsangebot „Wohn Check-up“ sowie (3) gesetzliche, politische und marktwirtschaftliche Massnahmen wurden grundsätzlich von der Mehrheit der Teilnehmenden der beiden durchgeführten Fokusgruppen begrüsst. Bei den gesetzlichen, politischen und marktwirtschaftlichen Massnahmen herrschte die Meinung, dass die Mehrheit der vorgeschlagenen Vorschriften aktuell und auf absehbare Zeit politisch nicht durchsetzbar sind.

Im Folgenden werden die detaillierten Ergebnisse der Fokusgruppen wiedergegeben. Da sich die Massnahmen 1 (Kampagne) und 2 (Beratungsangebot) teilweise überschneiden, werden sie zusammen aufgeführt.

Resultate Massnahmen 1 (Kampagne) und 2 (Beratungsangebot)

Zusammenfassend stachen bei der Diskussion die folgenden Punkte hervor, die bei der Informationskampagne berücksichtigt werden sollten, bzw. die Teilnehmenden als wichtig erachten:

- Der Aufhänger der Kampagne sollte gut gewählt sein. Es wurde kommentiert, dass die Leute das Thema Energie nicht mehr hören könnten und dass man sich bzgl. Wohnfläche verkleinern soll. Die sozialen Aspekte, beispielsweise „näher zusammenrücken“ sollten daher auch herausgestrichen werden.
- Der Begriff „zweite Lebenshälfte“ wurde als unklar/unscharf bezeichnet. Die Frage tauchte auf, was eine dritte oder vierte Lebenshälfte beinhalte. Hier gelte es, einen geeigneten Begriff zu wählen.
- Der Begriff „Senior/innen“ stand zur Diskussion. Dieser sei bei der Zielgruppe eher negativ besetzt, niemand möchte als Senior/in = alter Mensch bezeichnet werden. Es gelte, einen guten Begriff zu wählen für dieses Alterssegment.
- Die Kampagne sollte früh ansetzen und das Bevölkerungssegment 55+ sensibilisieren. Insbesondere Sanierungen sollten möglichst früh angestossen werden. Zudem soll die Kampagne die unterschiedlichen Bedürfnisse, je nach Alterskategorie, abdecken.
- Für eine zielgerichtete Kampagne wurde eine Dreiteilung der Zielgruppen vorgeschlagen:
 - 55+: (Alters-)Finanzplanung und Pensionsfragen. Diese Gruppe sollte früh mit Informationen abgeholt werden und nicht erst dann, wenn die Bank kommt und sagt, dass man das EFH nicht mehr behalten kann. Bauliche Veränderungen sollten in diesem Alter angestossen werden.
 - Ab 65 -79 „Golden Age“: Diese Gruppe reagiert auf ein breites Spektrum an Themen
 - 80+: Der Fokus dieses Segments richtet sich mehrheitlich auf das Thema „Wie wohnt man vernetzt im Alter?“. Es dreht sich nicht mehr um das Thema Bauen.
- Weiter sollte man sich über den Absender der Kampagne Gedanken machen. Ist es die Aufgabe einer Gemeinde? Oder von Vereinen?
- Beratungsangebot: Die Lebenssituation sollte umfassend betrachtet werden. Der Fokus sollte nicht nur auf die Finanzplanung gerichtet sein, sondern alle Möglichkeiten aufzeigen. Dies entspricht der Idee eines breiten Beratungsangebots, das vom Projektteam vorgeschlagen wurde.

- Es wurde die Wichtigkeit einer aktiven Anlaufstelle betont. Es wurde bemängelt, dass es viele Informationen gibt, die Leute jedoch nicht genau wissen, wo sie mit ihren Fragen hingehen können. Es wurde betont, dass eine „Triage“ zwischen verschiedenen Institutionen stattfinden muss, damit die Anlaufstelle breit aufgestellt sei. Weiter wird der Austausch zwischen den Gemeinden im Hinblick auf Alterspolitik begrüsst.
- Beispiele von Wohnformen aufzeigen, die „Lust“ wecken. Wohnsettings nach aussen kommunizieren, die gut funktionieren.

Fazit: Die Massnahmen 1 und 2 bedürfen aufgrund der Diskussion in der Fokusgruppe keiner grossen Modifikation. Bei der Umsetzung der Massnahmen 1 und 2 sollten die genannten Aspekte berücksichtigt werden.

Resultate Massnahme 3

Bei der Diskussion der gesetzlichen, politischen und marktwirtschaftlichen Massnahmen waren sich die Teilnehmenden einig, dass Vorschriften wie eine Sanierungspflicht oder das Verschreiben des GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) politisch nicht durchsetzbar sind. Man müsse mit Anreizsystemen und Empfehlungen arbeiten und nicht über Vorschriften. Weiter wurden die folgenden Aspekte genannt:

- Bezüglich steuerlicher Vorteile von Sanierungen wurde darauf hingewiesen, dass viele Leute nicht genau darüber informiert sind oder sich dessen nicht bewusst sind. Das Thema Steuern und Sanierungen solle man in der Kampagne (Massnahme 1) thematisieren.
- Bei den Anreizsystemen wurde erwähnt, dass eine Gemeinde eine Wärmebildaufnahme des Hauses für 100 Franken angeboten habe. Das wurde als positiv eingestuft. Zudem solle man beim Thema Verdichtung ebenfalls mit Anreizen, wie dem Ausnutzungsbonus, arbeiten.
- Bei den Sanierungen sei noch viel Potenzial vorhanden. KMU und der Gewerbeverband seien sich dessen zu wenig bewusst. Man müsse eine gute Lobby betreiben und die Chancen des Einsparens aufzeigen. Hier wird darauf verwiesen, dass dies mittels Informationsveranstaltungen geschehen könnte. Dieser Hinweis kann in der Massnahme 1 (Kampagne) integriert werden.
- Das Problem mit den Hypotheken im Alter wird von den Teilnehmenden bestätigt. Die Schweiz habe „ein System, das zum Schulden machen einlädt“. Konkrete Lösungsansätze für dieses Problem wurden in der Diskussion nicht gefunden.

Fazit: Bei Massnahmenpaket 3 muss beachtet werden, dass viele der vorgeschlagenen Vorschriften als politisch nicht durchsetzbar beurteilt wurden. Es wird ein Weg über Anreizsysteme empfohlen.

6.4 Massnahmen für das Wohnsegment Mietüberbauungen

Das Ziel der Massnahmen-Vorschläge bei diesem Wohnsegment ist es, *Investoren, Entwickler und Betreiber von Mietüberbauungen* zu motivieren, das Segment Alter bei der Planung und Erstellung sowie im Betrieb zu berücksichtigen.

In einer aktuellen Studie des Instituts für Finanzdienstleistungen IFZ der Hochschule Luzern wurde die aktuelle Situation für Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt analysiert. Dabei wurden im Sommer 2015 227 Immobilieneigentümer, Investoren,

Liegenschaftsverwalter und Vermarkter befragt (Zimmerli et. al 2016: 15). Zusammenfassend zeigt die Studie, dass die Wohnungswirtschaft nicht auf die Bedürfnisse von Pensionierten vorbereitet ist. Strategien hinsichtlich der Alterung der Gesellschaft bestehen erst bei einer Minderheit der Anbieter (Zimmerli et. al 2016: 23). In der Wohnungswirtschaft wird der Begriff Wohnen im Alter durch ein „tradiertes Bild des gebrechlichen und hilfsbedürftigen älteren Menschen“ dominiert (ebd: 5), was jedoch nicht mit den heutigen älteren Personen übereinstimmt (edb). Insbesondere in der Bewirtschaftung und in der Vermarktung von Wohnungen gibt es wenige Lösungen, da der Fokus auf der Entwicklung und dem Wohnungsneubau liegt. Das verstärkt wiederum das passive Verhalten der Verwaltungen (Zimmerli et. al 2016: 21), obwohl laut den Autoren das grösste Potenzial bei der Verwaltung und Vermarktung liegen würde (ebd.: 26). Zudem entstehen kaum Innovationen in diesem Bereich (ebd.: 149). Laut der Studie braucht der Wohnungsmarkt grundsätzlich keine spezifischen Lösungen für das Wohnen im Alter. Die Anbieter von Wohnungen müssen sich jedoch auf die Bedürfnisse von Pensionierten einstellen (ebd.: 145). In Anbetracht dieser Studienergebnisse und der Fallstudie Mietüberbauungen (vgl. Abschnitte 5.3 und 5.4) hat das Projektteam verschiedene Ideen entwickelt, wie ein Umzug in kleinere Wohnungen für ältere Menschen attraktiver gemacht werden könnten.

6.4.1 Massnahmenvorschläge des Projektteams für die Erstellung von Mietshäusern

Für den Mietermarkt ist es wichtig, die Investoren, Betreiber und Verwaltungen (auch Genossenschaften) von Mietüberbauungen zu erreichen: Gemeinsam mit ihnen sollen Wege gesucht werden, wie der Fluss der Mieter/innen besser geplant und Wechsel von grösseren in kleinere Wohnungen erleichtert werden können sowie, wie ältere Menschen überzeugt werden können, in kleinere Wohnungen umzuziehen.

(1) Massnahme: Explizite Berücksichtigung der Altersgruppe 55+ bei der Planung / beim Gesamtkonzept in Bezug auf Wohnungsmix und Flexibilität

Ziele

- Angebot für die Altersgruppe 55+ schaffen
- Förderung von Umzügen der Mieter/innen in späteren Lebensphasen

Zielgruppe

Grossinvestoren, Entwickler, Betreiber, Vermarkter

Überlegungen

- Evtl. Trennung der Altersgruppen in den Siedlungen
- Evtl. Durchmischung der Siedlungen bzw. Häuser
- Evtl. spezifische Siedlungen für die Altersgruppe 55+

Umsetzungsvorschläge

- Integration der Altersgruppe 55+ in die Strategien
- Wohnungsmix und Flexibilität hinsichtlich Umzüge in kleinere Wohnung in der Siedlung bewusst planen
- Mit Kampagnen / Werbung und/oder positive Erfahrungsberichte der Investoren arbeiten (vgl. Massnahme 4)

(2) Massnahme: „Marketing“ vor der Belegung*Ziele*

- Auf dem Wohnungsmarkt das Segment 55+ gezielt ansprechen, um sie für einen Umzug in kleinere Wohnungen zu gewinnen
- Sichtbares Marketing betreiben, damit andere Investoren auf den gleichen „Zug“ aufspringen

Zielgruppe

Grossinvestoren, Entwickler, Betreiber, Vermarkter

Umsetzungsvorschläge

- Flexibilität und Unterstützung bei Wohnungswechsel innerhalb der Siedlung anpreisen
- Diesen Aspekt als „Asset“ nutzen, um die Wohnungen zu vermieten
- Mit Kampagnen / Werbung arbeiten (vgl. Massnahme 4)

(3) Massnahme: Belegungskonzept für Erstvermietung, um eine optimale Wohnungsbelegung zu gewährleisten (insbesondere beim Alterssegment 55+, da oft langfristige Mieter/innen)*Ziel*

Energiebezugsfläche pro Person tief halten durch eine adäquate Belegung der Wohnungen

Zielgruppe

Grossinvestoren, Entwickler, Betreiber, Vermarkter

Umsetzungsvorschläge

- Erarbeitung Konzept und Integration in Strategie und Vermarktung
- Nur bei Erstvermietung, danach keine Vorschriften
- Mit Kampagnen / Werbung arbeiten (vgl. Massnahme 4)

(4) Massnahme: Genannte Massnahmen 1-3 in einer Kampagne bündeln*Ziele*

- Investoren, Betreiber und Entwickler gezielt erreichen, sie auf das Thema aufmerksam machen und zum Handeln motivieren
- Förderung der Energiewende

Zielgruppe

Grossinvestoren, Entwickler, Betreiber, Vermarkter

Umsetzungsvorschläge/Was

- Die Kampagne soll die Massnahmen 1-3 abdecken:
 - Erstellung: Wohnungsmix und Umzugsflexibilität berücksichtigen
 - Marketing
 - Belegungskonzepte

6.4.2 Resultate Fokusgruppe

■ Grundproblematik Mangel an bezahlbaren kleinen Mietwohnungen

- Als Grundproblem wird - insb. vom Mieterverband - thematisiert, dass es keine bezahlbaren kleinen Wohnungen auf dem Markt gibt. Ein ökonomisches Problem sei, dass es keine kleinen Wohnungen zu einem bezahlbaren Preis gibt.
- Gemeinden seien gefragt: Gemeinden haben lange Wartelisten von Personen, die kleine Alterswohnungen suchen, oder aber Aussenquartiere, die schlecht erschlossen sind. Gemeinden seien in der Verantwortung, man könne den Markt nicht allein den Privatinvestoren überlassen. Auch weil Gemeinden über die Gemeinnützigkeit einen Preis bieten könnten, den Private wegen des Renditedruck nicht gewährleisten könnten.

■ Wettbewerb um Grundstücke: Entwickler haben Probleme, an Grundstücke zu kommen. Um ein Grundstück zu bekommen, müsse man an seine „Komfortgrenze von der Marktbeurteilung gehen“ und das ginge nicht kostengünstig.

■ Bedürfnis der Mieter/innen müsste da sein: Das einzige was ginge, sei kleinere Wohnungen zu bauen. Aber beim Neubau, wo man das Grundstück akquiriere, gebe es den Raum einfach nicht ohne den Wohneigentümer, der das explizit wünsche.

■ Wie könnte man die Gemeinden dazu bewegen, Land günstig abzugeben?

- Diskutieren, ob die Gemeinde bereit ist, zu günstigen Konditionen Land abzugeben - das hätten unterschiedliche Gemeinden unterschiedlich beantwortet. Agglomerationsgemeinden: Hier sei es nicht unbedingt nötig, Land günstiger zu machen, sondern nach Gemeinnützigkeit bauen und nachher Preise deckeln zu können. Es brauche ein Angebot in diesem Bereich, bei dem Gemeinden steuern könnten, wer in die Wohnungen ziehe, wie die Belegung sei, etc.
- Gemeinden könnten strategisch vorgeben, dass auf ihrem Land kein StWE entwickelt wird. Sie könnten ausserdem den Anspruch verfolgen, dass die Baurechtsvergabe an ein Nutzungskonzept gekoppelt wird. Ein Thema ist in diesem Zusammenhang die Richtplanung, ein Instrument von Bund und Kantonen. Der Bund schaue seit zwei Jahren auf das Thema Preisgünstigkeit bei Wohnungen in kantonalen Richtplänen.
- Investoren würden erst aktiv und die Altersgruppe 55+ bewerben, wenn der Leerstand sehr gross sei. Wenn Investoren neben einem alten Produkt eine neue Immobilie hinstellen, würden sich alte Immobilien entleeren, „da kann man gerade zuschauen, wie die Leute rüberlaufen“. „Die Ökonomie funktioniert - man kommt nicht umhin, das alte Produkt weiterzuentwickeln.“ City-Lagen hätten einfach ihren Preis.
- Ein ökonomisches Argument gegenüber Investoren sei, dass ein diversifiziertes Angebot, ein Mix aus kleineren und grösseren Wohnungen das Marktrisiko minimiert. Gemäss einem Investor gibt es heute jedoch praktisch keine Investoren mehr, die nicht auf einen guten Wohnungsmix achten würden.
- Weiterentwicklung von Bestandesliegenschaften ein Problem: Ein Neubau sei immer der einfache Fall. Der komplexe Fall sei, Bestandesliegenschaften weiterzuentwickeln, daraus 2 1/2er- und 3 1/2er-Wohnungen zu machen. Eine Herausforderung seien z.B. die sanitären Einrichtungen, weil die Raumhöhen des Altbaus nicht genügten.
- Informationskampagne zu sanft – es brauche „gute Produkte“: Das seien sehr sanfte Massnahmen. Im Prinzip müsse man den Gebäudepark erneuern: „Wenn man da Wirkung entfalten will, muss man den Gebäudepark erneuern und

zwar so, dass die Produkte für die Zielgruppe stimmen. Mit Kommunikation ist das nicht zu bewerkstelligen." Personen der Altersgruppe 55+ seien eine sehr aktive Generation, die könne man nicht „mit ein bisschen Druck und ein bisschen Kommunikation" beeinflussen. „Da müssen gute Produkte her." Bei 2 1/2- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen brauche es z.B. keine kleinen Keller, sondern geräumige Nebenräume (15-25m²) als Stauraum. Man müsse für die unmittelbaren Probleme, die bei einem solchen Schritt wie dem Umzug in eine kleine Wohnung verbunden sind, Lösungen anbieten und aufzeigen. Studios mit 1 1/2-Zimmern seien ganz wichtig - die würden den ganzen Mix enorm flexibilisieren (z.B. falls jemand noch ein Projekt mache und ein Büro brauche oder für studierende Kinder oder einen Verwandtenbesuch, etc.). Die seien preislich attraktiv und problemlos zu vermieten, wie ein Verwalter und auch die ABZ berichten. Z.T. würden sie auch von umliegenden Büros genutzt.

- **Stauraum schaffen:** Eine Experte meint, dass ein Problem sei, dass Leute beim Umzug einen Haufen Sachen haben, so dass man eigentlich einen Stauraum anlegen müsste - das würde auch einen Umzug in eine kleinere Wohnung erleichtern, weil sich die Leute sich nicht so schnell entscheiden müssten, sich von Dingen zu trennen. „Spielt überhaupt keine Rolle, wo das ist, weil die Leute das nachher nicht mehr nutzen. [...] Das würde psychologisch entlasten, ein Argument würde entfallen."
- **Wie bringt man die Entwickler dazu, dass sie Produkte machen, die stimmen?** Es wird ein „automatischer Prozess" vermutet, „es will ja keiner am Markt vorbei produzieren". Ausserdem müsse man sehen, dass es keine Wohnungsnot gebe. „Es ist angezeigt, heute auf den Markt hin ausgerichtet zu produzieren und nicht irgendetwas nachzuhängen." Es seien sich alle institutionellen Investoren bewusst, dass nur noch diejenigen auf dem Markt reüssieren könnten, die Segment- und Kundengerecht produzieren. „Die Sensibilität ist bestimmt da." „Und das war ein wichtiges Stichwort - mit Push-Faktoren ist nichts zu bewegen. Wir müssen ein attraktives Produkt schaffen und dann kommt die Nachfrage auf das Produkt zu. Aber umgekehrt funktioniert das nicht, schon gar nicht bei den Baby-boomern." Ein Problem sei auch, dass die Entwicklung eines Produkts fünf Jahre vorher starte, bevor man das Produkt sehe. Und es würde fünf Jahre dauern, bis ein Best-Practice-Beispiel, das man heute sehen könne, repliziert sei. Dort wo es um Investitionsrisiken gehe, seien Information schon hilfreich: „Investiere ich in 1 1/2-Zimmer-Wohnungen? Wie gleise ich das auf, dass es funktioniert? Die grösste Angst ist ja, dass man etwas produziert, was man nicht am Markt platzieren kann." Die Investoren seien alle recht fit bei dem Thema, „aber man könnte es noch vertiefen."
- **Problem private Hausbesitzer/innen:** Die institutionellen Entwickler, Investoren und Betreiber seien „gut aufgestellt" beim Thema. Aber nur 40% des Gebäudeparks seien in der Hand von institutionellen Anbietern, der Rest sei bei Privaten. Viele Private seien hochgradig ineffizient, auch energetisch, denen müsse man sich zuwenden. Im ersten Agglomerationsgürtel von Zürich (Wittikon) würden sich vor allem einzelne 6-Parteihäuser befinden - „bis da eine Masse umme ist", wo man über Mehrausnützung und einen Gestaltungsplan rede, brauche es sehr viel, das rechne sich für niemanden. Auch in den Innenstädten drei oder vier solche Grundstücke zusammen zu nehmen, das gebe es nicht.
- **Problem Denkmalschutz:** Energetisch komme noch das Denkmalschutzproblem hinzu, es gebe einen grossen Zielkonflikt zur 2000-Watt-Gesellschaft – jedes dritte Gebäude stehe unter Denkmalschutz.

- **Sollten also gewisse Information thematisiert werden (Datengrundlagen, regional, Produkte in Zukunft)? Sollte man einen Erfahrungsaustausch anregen, auch zu Trends?** Ja. Jeder müsse sich die Frage stellen: „Was für Werte produziert das und mit welchen Argumenten verkaufe ich das?“

Fazit: *Entwickler, Investoren und Betreiber sehen sich als bereits gut informiert und sensibilisiert für das Thema, ein (weiterer) Erfahrungsaustausch wird aber begrüßt. Die Akteure des Feldes Mietwohnungsbau sind bekannt aber das Zusammenspiel zwischen Landbesitzenden (Gemeinden) und Projektentwicklern erscheint optimierungsbedürftig. Eine Unsicherheit für Projektentwickler ist, dass das Bedürfnis älterer Mieter/innen nach kleinerem Wohnraum (noch) nicht sehr sichtbar wird, der Druck, sich darauf einzustellen also (noch) gering ist. Als weiteres Problem wird identifiziert, dass rund 60% der Mietbauten in der Hand von nicht professionellen privaten Eigentümer/innen sind, was die Sanierung und Umgestaltung von Altbauten erschwert. Von einer Informationskampagne (Marketing) für Mieter/innen halten die Teilnehmer/innen der Fokusgruppe nichts, da sich die Generation 55+ nicht „pushen“ lassen würde.*

6.4.3 Massnahmenvorschläge des Projektteams für den Betrieb

(1) Massnahme: Professionalisierung des Umzugsmanagements innerhalb der Organisation

Ziele

- Möglichkeiten schaffen, damit Mieter/innen in kleinere Wohnungen umziehen
- Umzug in kleinere Wohnung erleichtern und Mieter/innen für einen Umzug motivieren

Zielgruppe

Grossinvestoren, Entwickler, Betreiber, Vermarkter

Umsetzungsvorschläge/Was

- Aktiv Mieter/innen 55+ periodisch kontaktieren, z. B. per Brief/Telefon oder Informationsveranstaltungen durchführen und aufmerksam machen, dass Umzüge in kleinere Wohnungen von der Organisation unterstützt werden
- Interne Plattform (physische Stelle und/oder Internetplattform) innerhalb der Organisation aufbauen -> informieren, dass man sich bei Umzugsplänen melden soll
- Durchführung des Umzugs anbieten

(2) Massnahme: Wohnungsmanagement zwischen den Organisationen / Investoren

Ziel

- Kooperation/Zusammenarbeit mehrerer Investoren/Betreiber etc. mittels Plattform

Zielgruppe

Grossinvestoren, Entwickler, Betreiber, Vermarkter

Umsetzungsvorschläge/Was

- Plattform für Wohnungsaustausch aufbauen zwischen mehreren Betreibern: lose Kooperation oder mit Trägerschaft. Die Bewohner/innen sollen aufmerksam gemacht werden, dass ihnen bei einem Umzug mehrere Optionen zur Verfügung stehen -> Wohnungen im gleichen Preissegment und im gleichen Quartier/naher Umgebung anbieten
- Gemeinde-Plattform (z.B. grössere Städte)

(3) Massnahme: Thematisierung der Handlungsspielräume für Umzüge in kleinere Wohnungen für Mieter/innen 55+*Ziel*

Thema „Wohnen im Alter“ auf gesellschaftlicher Ebene bringen

Zielgruppe

Grossinvestoren, Entwickler, Betreiber, Vermarkter

Umsetzungsvorschläge

- Kampagne / Werbung und positive Erfahrungsberichte von Mieter/innen, die in eine kleinere Wohnung umgezogen sind
- Positive Erfahrungsberichte von Betreibern bekannt machen und Möglichkeiten aufzeigen, damit andere Betreiber animiert werden

6.4.4 Resultate Fokusgruppe

- **Erstvermietung und Wohnungswechsel:** Dies funktioniert gemäss einem Betreiber nur dort, wo ein Markt vorhanden ist - bei einer Erstvermietung an einer schwierigen Lage sei man „froh, wenn einer kommt, dann ist es egal wer einziehen will, ein Paar oder eine Familie mit vier Kindern“. Der Betreiber steuere nicht, weise aber darauf hin, dass einzelne Mitarbeitende auf den Wohnungsmix achten und z.B. keine 4-Zimmer-Wohnung an ein Paar ohne Kinder vergeben. „Wohnungsnot“ gebe es nur in bestimmten Ballungsgebieten wie Zürich und Genf. Das Problem sei eher, die vorhandenen Wohnungen zu füllen, man habe einen Nachfrage-, keinen Anbietermarkt. Ein Entwickler meint, dass es sehr darauf ankomme, zu welchem Zeitpunkt der Investor hinzukomme - sei man von Anfang an in Partnerschaft mit dem Investor und entwickle man auf Wunsch von dem Investor oder entwickle man das Areal mit den einzelnen Bauten mit dem Ziel, bei der Baubewilligung für das fertige Produkt einen Investor zu finden – da sei es dann wichtig, dass man den Markt treffe.
- **Portal für das Wohnungsmanagement:** Ein Betreiber konzipiert zurzeit ein Portal, dem eine sogenannte 'Customer Journey' zugrunde liegt. Es handelt sich um ein Produkt, „mit dem wir den Mieter suchen gehen und nicht mehr der Mieter bei uns auf der Plattform schauen muss, was wir für Wohnungen im Angebot haben“. Dank des Tools verfügt der Betreiber über eine Reihe von Daten seiner Mieter/innen und weiss sehr genau, wer seine Wohnungen bewohnt. Zum Beispiel eine Familie mit zwei Kindern – der Betreiber kann dieser Familie im Jahr 2022 ein Angebot für eine WG machen, wenn die Kinder gross sind und evtl. studieren, weiss auch, dass die Eltern sich vielleicht verkleinern aber im gleichen Preissegment wohnen bleiben, also kleiner aber attraktiver wohnen wollen, können ihnen

im Alter von 65 oder 70 Jahren ein entsprechendes Angebot machen – „wir wollen das digital matchen“. Das Tool ermöglicht eine Übersicht über Angebote, Leerstände und Personen – so können sie gezielt Werbung machen, „eins zu eins“. Die Datensammlung bei den Mieter/innen soll auf Freiwilligkeit basieren. Dahinter steckt der Gedanke, dass auch die Mieter/innen einen Nutzen daraus haben – z.B. müssen diese keine Wohnungen mehr suchen, sondern bekommen immer wieder Angebote vom Betreiber.

- **„Mindset“ der Älteren ändern (Kulturwandel) und mit Beispielen anregen, Modellwohnungen:** Eine Expertin findet es wichtig, die älteren Menschen nicht zu bevormunden, „zu sagen, das sind die richtigen Produkte, die müsst ihr nehmen“ – es gebe nicht *ein* richtiges Produkt, die Leute hätten unterschiedliche Bedürfnisse. Man müsse es vielmehr schaffen, das Mindset der älteren Mieter/innen zu ändern in die Richtung, dass man „Lebensphasen gemäss“ wohnt, dass (auch im Alter) eine Bewegung möglich ist. Die geplante Plattform des Betreibers (vgl. oben) sei ein gutes Beispiel – „man muss merken, dass man nicht ewig da wohnt, sondern schauen, was jetzt (für einen) passt“. Wichtig seien auch Beispiele: „Das ist eine kulturell ganz wichtige Geschichte, dass man Beispiele hat, wie man wohnt, wie man sich verändert beim Wohnen, dass man merkt, ah, dass könnte mich ja etwas angehen. Auch die coolsten Babyboomer wissen, dass ihre Kräfte nicht zunehmen“. Ein anderer Experte regt dazu an, dass man per Computerprogramm Beispiele sehen und ausprobieren kann, eine (kleine) Wohnung zu gestalten. Betreiber kennen heute bereits Modellwohnungen. In diesen Programmen sollte man auch auf die Vorteile kleinerer Wohnungen hinweisen wie z.B., dass man in einer kleineren Wohnung weniger putzen muss. Eine Genossenschaftsvertreterin ergänzt, dass man dabei auch Unterstützung bieten solle, z.B. beim Lesen von Bauplänen.
- **Wohnungsmanagement zwischen den Organisationen/Investoren (noch) kein Thema:** Der Versuch des Betreibers mit Investoren eine gemeinsame Plattform für das Management von Wohnungen zu kreieren habe nicht geklappt. Gesellschaftlich brauche es einen Kulturwandel – die Experten gehen davon aus, dass die Menschen immer mobiler werden, u.a. weil sich das Stockwerkeigentum immer weiterverbreitet, zudem die Eigentümer/innen nicht mehr die gleiche emotionale Bindung hätten wie an ein EFH.
- **Die professionelle Bewirtschaftung von Plattformen** hält der Betreiber nur bei grossen, institutionellen Betreibern/Investoren für möglich. Kleinere Kunden von ihnen (sechs-Parteien Häuser) hätten häufig auch schlecht isolierte Häuser und kein Geld für deren Entwicklung. Der Betreiber überlegt, ob er seine Plattform mandantenfähig macht.
- **Gemeinden adressieren:** Ein Experte meint, dass die heutigen Siedlungsstrukturen oft nicht nachhaltig sind, dass Risiken für Gemeinden bestehen, die über zu wenig Infrastruktur verfügen. Man müsse Gemeinden ansprechen, dass es eine Verdichtung braucht wegen der hohen Zersiedlung, weil die Infrastruktur irgendwann nicht mehr ausreiche – dies gelte vor allem für die suburbanen und periurbanen Regionen. Gemeinden im ersten Agglomerationsgürtel mit schönen Hanglagen und EFH würden vermutlich am meisten Druck verspüren. Man solle aber keine Angstkampagne fahren, sondern zeigen, dass die demografische Entwicklung gewisse Gefahren mit sich bringt und dass die Gemeinden dies thematisieren und ihre Einwohner/innen sensibilisieren müssen.
- **Kostenproblematik beim Umzug in eine neue (kleinere) Wohnung) - Marktmiete:** Ein Experte schlägt vor angesichts des Problems teurerer Mieten für kleinere Wohnungen die sogenannte Marktmiete einzuführen. Er führt allerdings

selbst an, dass dies grossen Widerstand erzeugen würde, weil viele Leute unter die Armutsgrenze rutschen würden, ca. ein Drittel der Pensionierten. Ein Betreiber fände die Marktmiete gut, weil dies „den Pfeffer rausnehmen würde aus der ganzen Thematik“. Die Teilnehmer/innen der Fokusgruppe sind sich einig, dass dies politisch zurzeit keine Chance hätte.

- **Kampagne: Lebensphasen und den gesellschaftlichen Wandel thematisieren, positive Beispiele zeigen?:** Eine Expertin findet dies eine gute Idee. Man könne dort etwas mehr machen. Sie denkt, dass man dies nicht auf eine Lebensphase begrenzen müsste, weil es unterschiedliche Lebensstile gebe. Man könne z.B. aus unterschiedlichen Gründen in eine kleinere Wohnung ziehen (finanzielle Gründe, Knieprobleme, Wunsch nach einem Lift, viel auf Reisen gehen, sich als ökologisch bewusster Mensch 'downsizen' wollen), die müsse man gezielt ansprechen. Ein Experte, der generell offen wäre für eine solche Kampagne, denkt aber, dass sich viele Leute bereits Gedanken machen und sich vorstellen können, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, dass es aber bei der Umsetzung hapert. Eine Expertin findet es wichtiger, dass es ein bezahlbares Angebot gibt. Ausserdem könne man nicht erwarten, dass ein Paar aus einem EFH in eine kleine Zwei-Zimmer-Wohnung umzieht - das sei auch eine kulturelle Frage („Die Leute dürfen ihr Gesicht nicht verlieren.“). Deshalb müssten die Angebote auch attraktiv sein ("Pull-Faktor").
- **Rolle des Staates:** Ein Experte findet, dass der Staat bei diesem Thema Verantwortung übernehmen sollte. Er sollte Einfluss auf den Wohnungsmix nehmen. Er regt an, generell von „lebensabschnittsgerechtem Wohnen“ zu sprechen. Ein weiterer Experte führt als Beispiel an, dass der Staat Alterswohnungen in der Nähe von einem Pflegezentrum bauen (lassen) sollte, betreutes Wohnen. Vor allem Gemeinden, die viele alte EFH-Siedlungen haben und ein Risiko einer starken Zersiedlung sowie für das Steuersubstrat wegen viel alter Infrastruktur wie alte Leistungen, Winterdienst etc.
- **Wording wichtig:** Eine Expertin regt an, auf das Wording zu achten: Wenn man jemanden aus dem EFH herausbringen wolle, solle man nicht von Alterswohnungen sprechen. Man sollte attraktive Kleinwohnungen erstellen und die Vermietung an Bedingungen knüpfen, wovon Alter eine sein könnte.
- **Begleitung durch Angehörige:** Ein Experte bringt das Beispiel seiner Mutter, die nicht aus ihrem EFH ausziehen wollte. Es brauche Leute, welche die älteren Leute begleiten und immer wieder nachfassen und für einen Umzug argumentieren. Es könne Jahre dauern, bis dieser Schritt des Umzugs vollzogen werde. Eine Idee könne eine solche Prozessbegleitung sein.

Fazit: *Es gibt erste professionelle Bestrebungen bzw. konkrete Projekte von professionellen Betreibern von Mietüberbauungen für ein Wohnungsmanagement, das den Umzug älterer Menschen in kleinere Wohnung in Zukunft erleichtern und fördern kann. Allerdings wird dies (zunächst) ein einzelnes Angebot auf dem Markt sein, weitere Betreiber und Investoren müssen erst für diese Chance der Digitalisierung im Immobilienmanagement gewonnen werden. Die Rolle der Gemeinden bzw. des Staates als Impulsgeber und Landbesitzer wurde mehrfach betont. Auch wenn die Wichtigkeit eines attraktiven Produktes von den Experten und Expertinnen hervorgehoben wird gegenüber einer Kommunikationskampagne, könnte letztere doch die Zielgruppe der Mieter/innen sensibilisieren und überzeugende Argumente liefern - wichtig ist ein ansprechendes Wording und der Ansatz eines Kulturwandels hin zu einem "lebensabschnittsgerechtem Wohnen".*

Im weiteren Projektverlauf wird auf das professionelle Datenmanagement-Tool fokussiert, dass Betreibern von Liegenschaften gezielte Angebote für ihre (älteren) Mieter/innen ermöglicht. In der Bevölkerungsbefragung (vgl. Kapitel 7) wird die Bereitschaft von Mieter/innen abgeklärt, ein Angebot für eine kleinere Mietwohnung anzunehmen.

7. Bevölkerungsbefragung

Mit einer für die Deutsch- und Westschweiz repräsentativen Bevölkerungsbefragung bei Haushalten mit Personen im Alter über 55 Jahren wurde überprüft, ob die erarbeiteten Massnahmen und Anreizmechanismen (vgl. Kapitel 6) in der älteren Schweizer Bevölkerung auf Akzeptanz stossen.

7.1 Zielgruppen der Befragung

Da in der Bevölkerungsbefragung auch Daten für die Entwicklung von Szenarien zur langfristigen Entwicklung des Energieverbrauchs (vgl. Kapitel 8) erhoben wurden, wurden neben Besitzer/innen von EFH und Mieter/innen auch Stockwerkeigentümer/innen und Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen befragt. Deren Ansichten und Meinungen zu den Massnahmenvorschlägen werden zum Teil in die nachfolgende Analyse als Vergleichswerte einbezogen.

7.2 Methodisches Vorgehen

Online Befragung (CAWI)

Angedacht war zunächst eine telefonische (CATI) Befragung. Da sich eine Integration des relativ umfangreichen Fragebogens in eine Mehrthemenbefragung (Omnibus) als nicht praktikabel und eine eigenständige CATI Befragung als zu teuer erwies, entschied sich das Projektteam in Absprache mit dem Befragungsinstitut DemoSCOPE für eine Online (CAWI) Befragung.

Eine CATI-Befragung wäre die geeignetste Methode gewesen, da insbesondere Personen der Altersgruppe 55+ noch relativ gut auf eingetragenen Festnetznummern erreichbar sind. Eine CAWI-Befragung stellt jedoch aus Sicht des Befragungsinstituts eine valable Alternative zur telefonischen Variante dar. Allerdings ist zu bedenken, dass der engere Internet-Nutzer/innenkreis bei den 50-59-Jährigen gegenüber jüngeren Altersgruppen, die deutlich über 90% liegen, gemäss BFS auf 83.4% sinkt und derjenige bei den 60-69-Jährigen bzw. bei den mindestens 70-Jährigen nur noch bei 70.7% bzw. 42.5% liegt. Das bedeutet, dass Teile der Zielgruppe der Studie, die vermutlich eher weniger technikaffin sind, bei einer Online-Befragung nicht erreicht werden können. Es ist allerdings anzumerken, dass heute auch nicht mehr alle Personen aus der Zielgruppe über eingetragene Festnetzanschlüsse telefonisch erreicht werden können.

Grundgesamtheit und Stichprobe

Zur Grundgesamtheit zählen alle Privathaushalte mit Personen ab 55 Jahren in der Deutschschweiz und der Romandie mit Internetnutzung.

Die Interviews wurden ausschliesslich online in der DemoSCOPE Community durchgeführt. Diese umfasste zum Zeitpunkt der Befragung rund 80'000 Mitglieder. Die DemoSCOPE Community wird laufend mit neuen Teilnehmern aufgefrischt. Um die Problematik der Selbstselektion möglichst gering zu halten, kombiniert DemoSCOPE verschiedenste Rekrutierungsmethoden (On- und Offlinerekrutierung). Die

DemoSCOPE Community bildet so die Schweizer Bevölkerung mit Internetzugang gut ab.

Es sollten 1'000 Interviews umgesetzt werden. Die Landesteile, die verschiedenen Wohnsituationen (EFH, StWE, Mieter/innen) und die Geschlechter (Frauen/Männer) sollten in der Stichprobe proportional zur Grundgesamtheit vertreten sein sollen. Konkret:

- 78% DCH / 22% WCH
- 52% Eigentum (EFH, StWE) / 48% Miete
- Je ca. 50% Männer und Frauen

An der Befragung haben sich 1'081 Personen beteiligt. Die nachfolgende Tabelle (Abbildung 7.1, S. 122) zeigt, wie sich das Sample im Vergleich zur Grundgesamtheit der Schweizer Wohnbevölkerung zusammensetzt. Das Sample repräsentiert die Schweizer Bevölkerung relativ gut bzgl. der Landesteile und bzgl. der Altersstruktur; beim Geschlecht, den Haushaltstypen und den Besitzverhältnissen weicht das Sample von der Zusammensetzung der Grundgesamtheit ab. Insbesondere sind im vorliegenden Sample die Mieter/innen mit einem Anteil von 35% am Gesamtsample im Vergleich zur Grundgesamtheit (48%) deutlich untervertreten. Die Befragungsergebnisse wurden grundsätzlich getrennt für die einzelnen Untergruppen ausgewertet. Da die Stichprobengrösse innerhalb der Subgruppen in den meisten Fällen ausreichend war, hatte dieser Umstand jedoch keinen Einfluss auf die Aussagekraft der Ergebnisse in Kapitel 7.3.1 bis 7.3.3.

Für die Auswertung zur Akzeptanz von politischen Massnahmen und marktwirtschaftlichen Anreizen (Kapitel 7.3.4) wurden die zugrundeliegenden Daten anhand der effektiven Verteilung der Besitzverhältnisse (Eigentum EFH, StWE, Miete) von Schweizer Haushalten (Grundgesamtheit) gewichtet. Dies erlaubte eine Korrektur der Ergebnisse um die im Sample unterrepräsentierten Mieter/innen, wo durch die Aussagekraft der gezeigten Ergebnisse gewahrt werden kann.

Datenqualität

Die Datenqualität wird von DemoSCOPE als relativ gut beurteilt: Die Abbruchrate lag bei tiefen 10%. Ausserdem wurde das Thema der Befragung von 76% der Antwortenden auf einer Dreierskala (+ / 0 / -) mit der Note (+) gewertet, die Befragungsdauer auf der gleichen Skala von 84% mit (+) und die Nutzerfreundlichkeit von 88% mit (+). Dies sind gemäss Befragungsinstitut überdurchschnittlich gute Werte, welche die Qualität der Daten unterstreichen.

Abbildung 7.1: Sample der Online-Befragung im Vergleich zur Schweizer Bevölkerung über 55 Jahren

	Stichprobe (n: 1081) Feb. 2017	Schweizer Bevölkerung über 55 Jahre (ohne Tessin) ø 2015
Altersstruktur der über 55-jährigen - Verteilung in %		
55-59 Jahre	21%	22%
60-64 Jahre	20%	19%
65-69 Jahre	21%	17%
70-74 Jahre	21%	15%
75-79 Jahre	11%	11%
80+ Jahre	5%	16%
Geschlecht - Verteilung in %		
Frauen	43%	53%
Männer	57%	47%
Wohnregion - Verteilung in %		
Deutsch-Schweiz	79%	74%
West-Schweiz	21%	26%
Haushaltstypen		ø 2013 (Gesamte CH)
Einpersonenhaushalt (1 PHH)	27%	41%
Paarhaushalt ohne Kinder (PaarHHoK)	55%	41%
Paarhaushalt mit Kindern (PaarHHmK)	11%	14%
Elternteil mit Kind/ern (ElternTmK)	3%	3%
Mehrpersonenhaushalt (MPHH)	4%	2%
Besitzverhältnisse		ø 2013 (Gesamte CH)
Mietverhältnis	35%	48%
davon: Normale Mietwohnung/-haus	82%	
Alterssiedlung/-wohnung	1%	
Genossenschaft/Stiftung	12%	
Genossenschaftliche Alterswohnung	1%	
Anderes	4%	
Eigentum	65%	52%
davon: Einfamilienhausbesitz	63%	68%
Stockwerkeigentum	37%	32%

Quelle: Eigene Darstellung Rütter Soceco, Bevölkerungsbefragung 55+, Februar 2017

Fragebogen und Interviewdauer

Der Fragebogen wurde vom Projektteam entwickelt, mit den beiden im Projekt integrierten Experten, Prof. em. Dr. Heinz Gutscher und Prof. em. Dr. François Höpflinger abgestimmt, sowie vom Befragungsinstitut DemoSCOPE optimiert.

Das Befragungsinstitut hat den Fragebogen auf Französisch übersetzt.

Inhalte des Fragebogens (kursiv = Kernfragen bzgl. Massnahmenvorschläge)

(1) Genereller Teil (EFH, StWE, Miete)

- Alter, Geschlecht, PLZ
- Wohnform (EFH, StWE, Miete EFH, Mietwohnung)
- Anzahl Personen im Haushalt
- Haushaltstyp
- Anzahl Zimmer
- Wohnungsgrösse in m2

(2) Eigentümer/innen EFH / StWE, genereller Teil

- Fragen zu bereits erfolgten und zu geplanten Renovationen / energetischen Renovationen
- Frage, ob die Wohnsituation seit dem 55. Geburtstag verändert wurde

(3) Eigentümer/innen EFH / StWE OHNE Veränderung der Wohnsituation seit dem 55. Geburtstag

- Geplante und denkbare Veränderungen der Wohnsituation in den nächsten 5 Jahren und in einem längeren Zeithorizont
- Bereitschaft auf Wohnfläche zu verzichten
- Informationsaktivitäten bzgl. Thema „Wohnen im Alter“ und Energieberatung
- *Kommunikationskampagne: Interesse an einzelnen Elementen der Kampagne*
- *Generelles Interesse an Beratungsangebot*
- *Beratungsangebot: Interesse an einzelnen Inhalten des Beratungsangebots*
- Frage zur Einschätzung der eigenen Finanzkraft

(4) Eigentümer/innen EFH / StWE MIT Veränderung der Wohnsituation seit dem 55. Geburtstag

- Art der Veränderung(en) der Wohnsituation
- Bei baulicher / sozialer Verdichtung: Anzahl zusätzliche Personen im Haus, bauliche Veränderung des alten EFH, Anzahl Personen, die im alten Wohnobjekt wohnen, Grösse des alten Wohnobjekts
- Informationsaktivitäten während des Veränderungsprozesses

(5) Mieter/innen

- Art der Mietwohnung / des gemieteten Hauses
- Frage, ob die Wohnsituation seit dem 55. Geburtstag verändert wurde
- Bei Umzug: Art und Grösse des vorherigen Wohnobjekts
- Geplante und denkbare Veränderungen der Wohnsituation in den nächsten 5 Jahren und in einem längeren Zeithorizont
- *Akzeptanz Massnahmenvorschlag: „Wenn Ihnen Ihr Vermieter heute oder zu einem späteren Zeitpunkt das Angebot machen würde, dass Sie innerhalb der gleichen Siedlung in eine kleinere Wohnung mit entsprechend tieferem Mietzins ziehen könnten - wie wahrscheinlich wäre es, dass Sie ein solches Angebot in Anspruch nehmen würden?“*

(6) Akzeptanz Vorschläge für politische Massnahmen und marktwirtschaftliche Anreize

(7) Soziodemografische Angaben (Erwerbstätigkeit, Stellung im Beruf, Ausbildung)

Die durchschnittliche *Interviewdauer*¹⁸ betrug 8 Minuten.

Datenanalyse

Die Daten aus der Bevölkerungsbefragung wurden Rütter Soceco von DemoSCOPE als SPSS-Datensatz zur Verfügung gestellt. Die um Antwortausfälle und fehlerhaften

¹⁸ Dauer bezieht sich auf die Zeit, die ein Befragter zum Ausfüllen des Fragebogens gebraucht hat.

Angaben bereinigten Daten wurden deskriptiv mittels der Statistiksoftware SPSS sowie Microsoft Excel ausgewertet.

Für die Analysen zur Akzeptanz von politischen Massnahmen und marktwirtschaftlichen Anreizen wurde ein eigener Gewichtungsfaktor gebildet, um für die im Sample unterrepräsentierten Mieter/innen zu korrigieren. Bei den in Kapitel 7.3.4 gezeigten Ergebnisse handelt es sich entsprechend um gewichtete Werte, die auf der effektiven Besitzstruktur (Eigentum EFH, StWE, Miete) der Schweizer Haushalte basieren.

7.3 Resultate

Bei der Darstellung der Resultate wird auf die beiden Hauptzielgruppen der Massnahmenvorschläge fokussiert – *EFH-Besitzer/innen* und *Mieter/innen*. In den Grafiken werden jedoch zum Teil die Resultate für alle Gruppen von Befragten dargestellt (insb. StWE) und sie werden zum Teil vergleichend zu den Resultaten für EFH-Besitzer/innen und Mieter/innen im Text beschrieben.

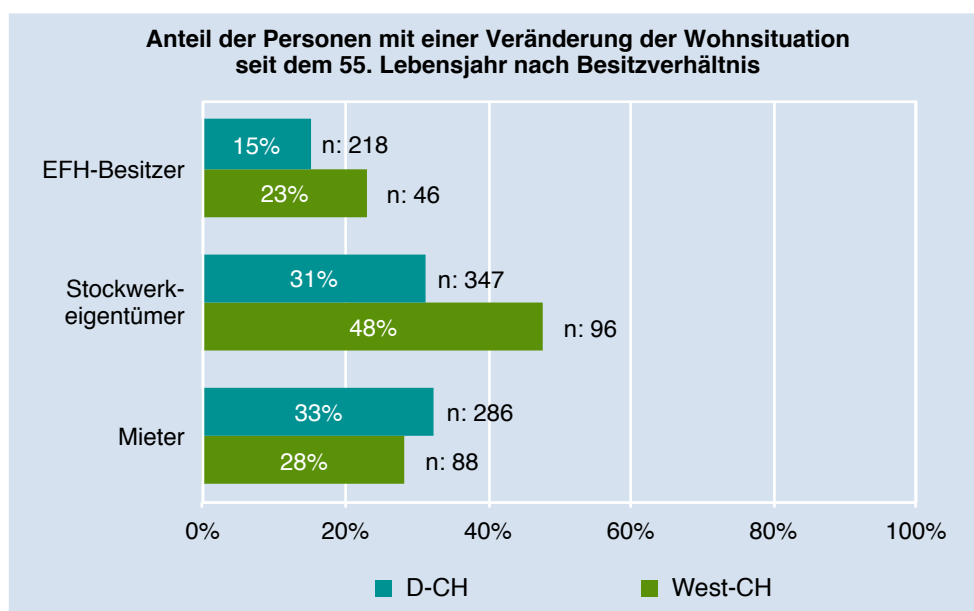
Der besseren Lesbarkeit halber wird in den Grafiken auf eine geschlechtergerechte Schreibweise verzichtet. Bei allen männlichen Formen sind immer Frauen und Männer gleichermassen gemeint.

7.3.1 Veränderung der Wohnsituation im Alter

EFH-Besitzer/innen relativ immobil

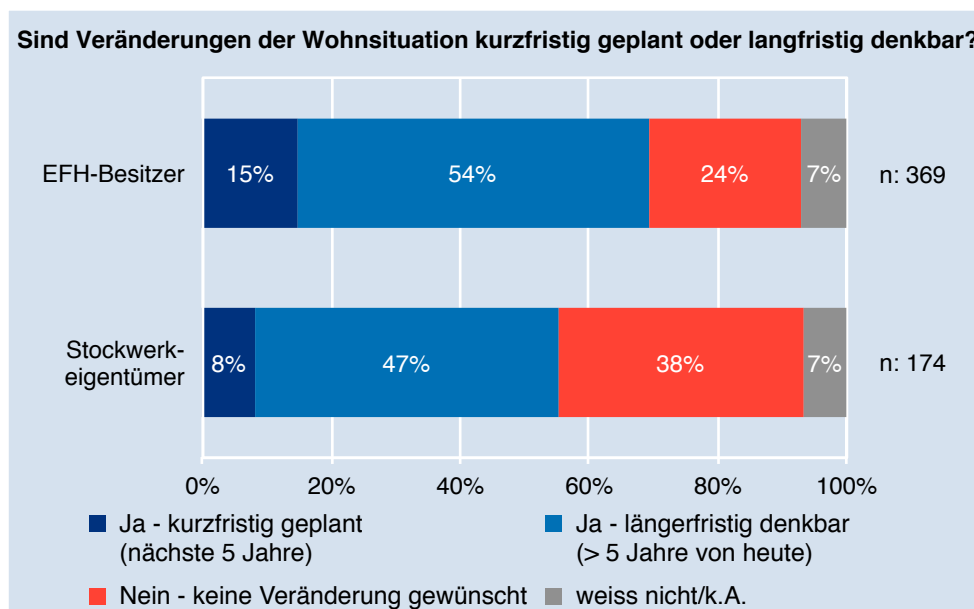
Abbildung 7.2 zeigt, dass Stockwerkeigentümer/innen ihre Wohnsituation nach dem 55. Lebensjahr deutlich häufiger verändert haben als Besitzer/innen von EFH.

Zudem sind Romands veränderungsbereiter als Deutschschweizer: Nur 15% der EFH-Besitzer/innen in der Deutschschweiz aber 23% der EFH-Besitzer/innen in der Romandie haben sich wohnlich nach dem 55. Geburtstag verändert. Zudem haben 31% der Deutschschweizer und 48% der Westschweizer Stockwerkeigentümer/innen ihre Wohnsituation verändert. Bei den Mieter/innen haben sich ein Drittel der Deutschschweizer und 28% der Romands wohnlich verändert.

Abbildung 7.2: Veränderung der Wohnsituation seit dem 55. Lebensjahr

Quelle: Rütter Soceco

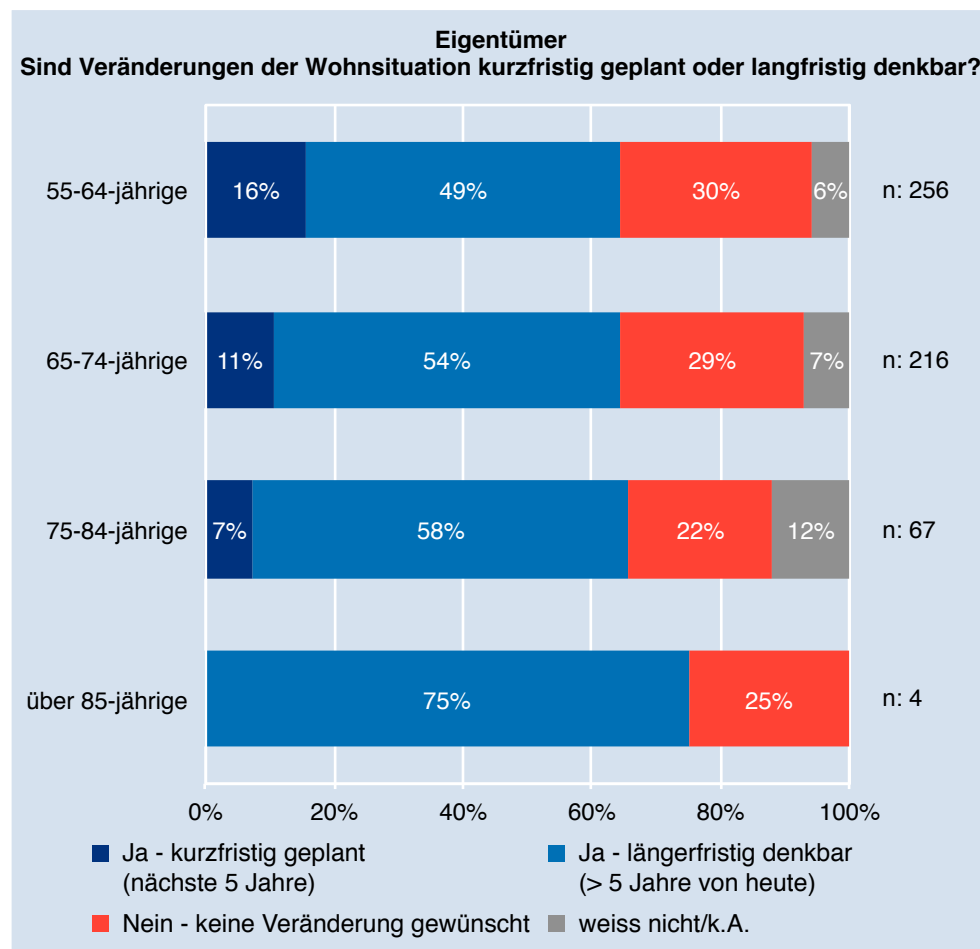
Von denjenigen EFH-Besitzer/innen, die noch nichts an ihrer Wohnsituation geändert haben, planen nur 15% in den nächsten 5 Jahren eine Veränderung, für weitere 54% ist eine Veränderung langfristig denkbar, ein Viertel wünscht dezidiert keine Veränderung (vgl. Abbildung 7.3).

Abbildung 7.3: Geplante und denkbare Veränderungen der Wohnsituation, nach EFH / StWE

Quelle: Rütter Soceco

Jüngere Eigentümer/innen (EFH / StWE) sind generell mobiler als ältere, wie Abbildung 7.4 zeigt.

Abbildung 7.4: Geplante und denkbare Veränderungen der Wohnsituation, nach Alter

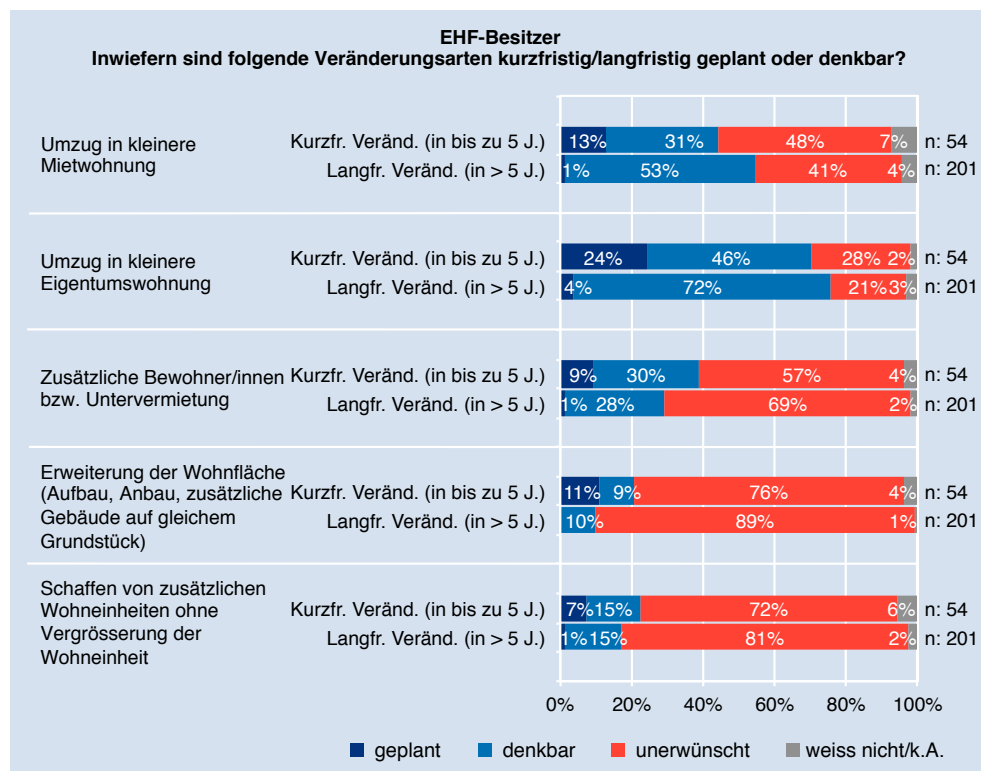


Quelle: Rütter Soceco

Umzug in eine Eigentumswohnung bei EFH-Besitzer/innen am beliebtesten

Am häufigsten kommt für EFH-Besitzer/innen ein Umzug in eine kleinere Eigentumswohnung in Frage (Abbildung 7.5): Kurzfristig, d.h. in den nächsten fünf Jahren planen EFH-Besitzer/innen am häufigsten einen Umzug in eine kleinere Eigentumswohnung (24%) – für weitere 46% ist dies denkbar. Von jenen 28%, die dies weder planen noch als denkbar angeben, planen immerhin 4% längerfristig (> fünf Jahre) einen Umzug in eine kleinere Eigentumswohnung und für 72% ist dies denkbar. An zweiter Stelle der Veränderungsoptionen liegt ein Umzug in eine kleinere Mietwohnung, gefolgt von der Hinzunahme zusätzlicher Bewohner/innen bzw. Untervermietung. Nur wenige EFH-Besitzer/innen erwägen eine Erweiterung der Wohnfläche (Aufbau, Anbau, zusätzliches Gebäude auf dem gleichen Grundstück) oder das Schaffen von zusätzlichen Wohneinheiten ohne Vergrößerung der Wohneinheit.

Abbildung 7.5: Art der geplanten und denkbaren Veränderungen der Wohnsituation, EFH-Besitzer/innen

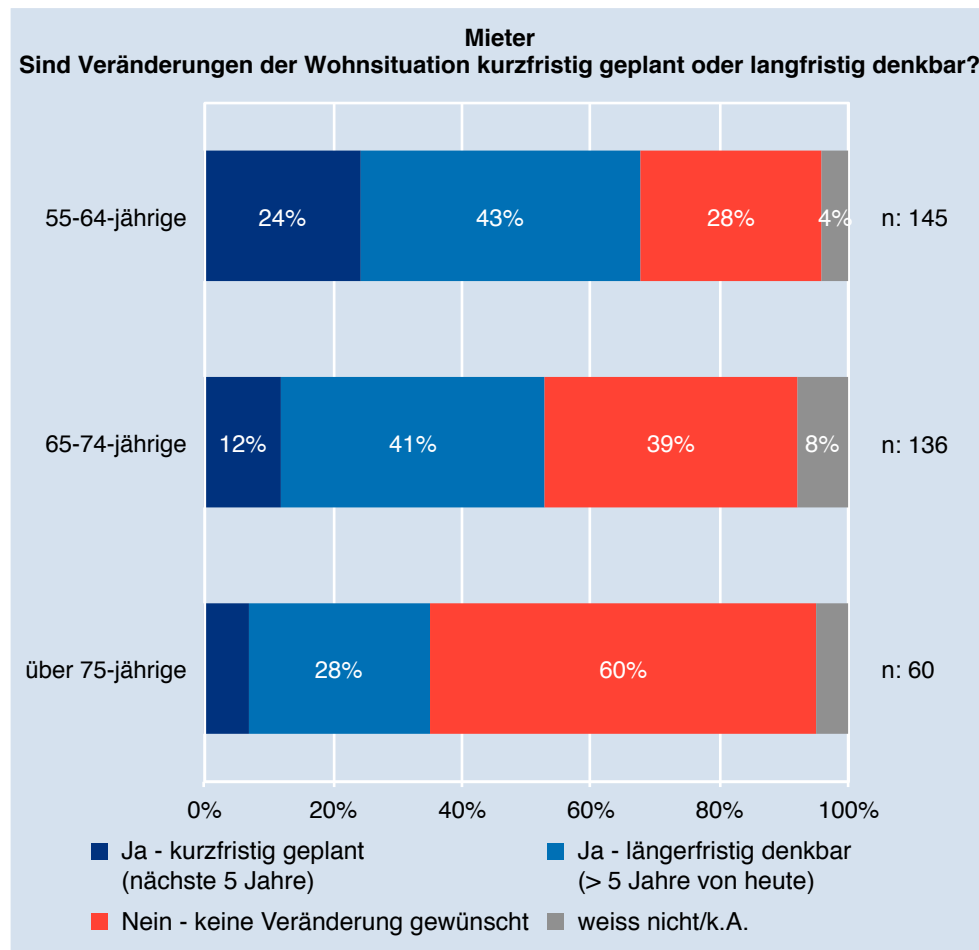


Quelle: Rütter Soceco

Jüngere Mieter/innen mobiler als ältere

Abbildung 7.6 hat gezeigt, dass sich ein Drittel der Deutschschweizer Mieter/innen und 28% der Mieter/innen in der Romandie nach ihrem 55. Geburtstag wohnlich verändert haben. Von den übrigen rund zwei Dritteln planen vor allem jüngere Mieter/innen (55-64-jährige) kurzfristig eine Veränderung ihrer Wohnsituation (24%) oder können sich dies langfristig vorstellen (43%) (vgl. Abbildung 7.6). Bei den älteren Mieter/innen nimmt die Veränderungsbereitschaft deutlich ab.

Abbildung 7.6: Geplante und denkbare Veränderungen der Wohnsituation, Mieter/innen

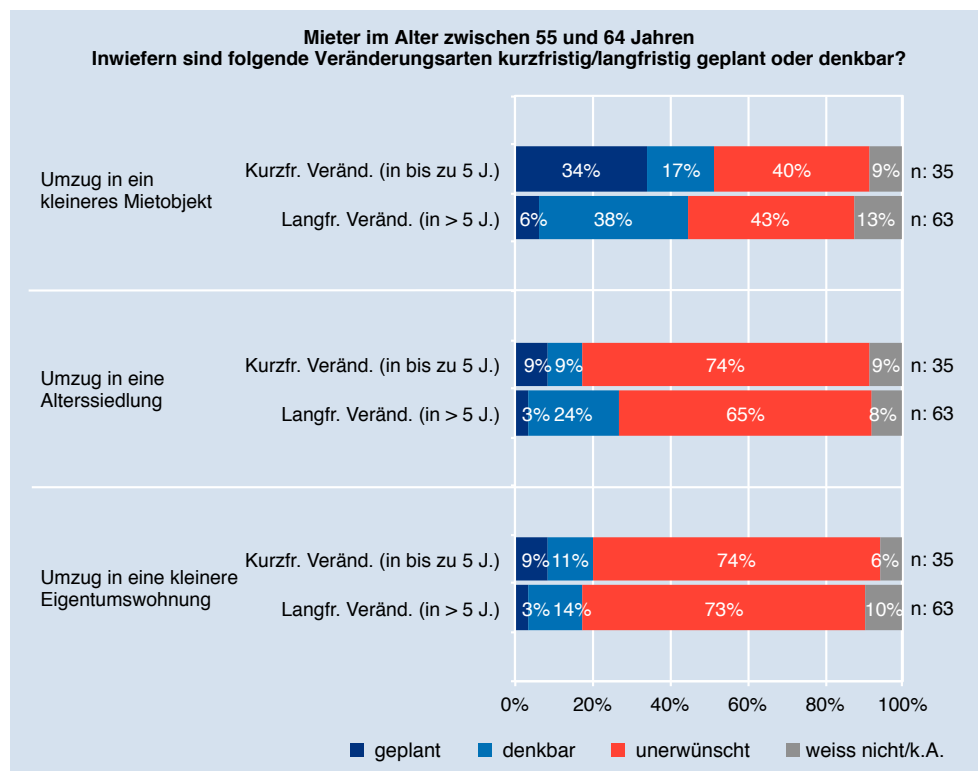


Quelle: Rütter Soceco

Umzug in Alterssiedlung für über 65-jährige Mieter/innen eine Option

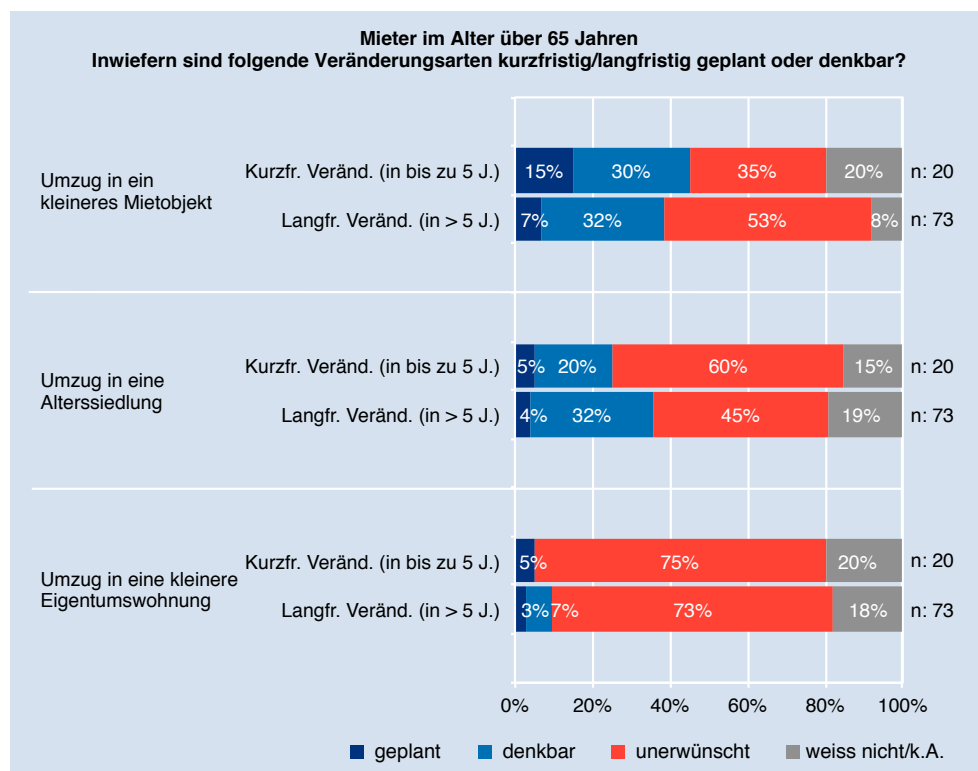
Die 55-64-jährigen Mieter/innen planen dabei am häufigsten den Umzug in ein kleineres Mietobjekt bzw. können sich dies vorstellen (Abbildung 7.7), während Mieter/innen im Alter über 65 Jahren verstärkt auch einen Umzug in eine Alterssiedlung ins Auge fassen (Abbildung 7.8). Der Wechsel in eine Eigentumswohnung kommt für Mieter/innen in beiden Altersgruppen eher selten in Frage.

Abbildung 7.7: Art der geplanten und denkbaren Veränderungen der Wohnsituation, 55-64-jährige Mieter/innen



Quelle: Rütter Soceco

Abbildung 7.8: Art der geplanten und denkbaren Veränderungen der Wohnsituation, über 65-jährige Mieter/innen



Quelle: Rütter Soceco

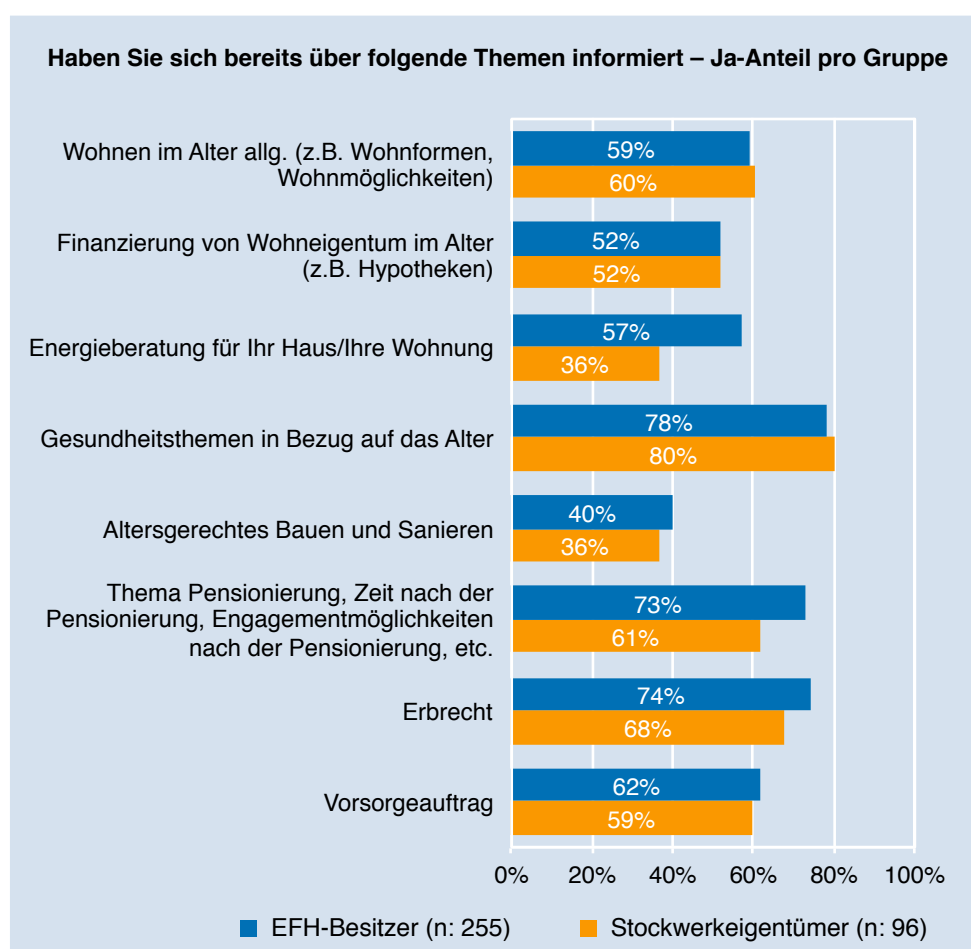
7.3.2 Akzeptanztest Kommunikationskampagne und Beratungsangebot (EFH-Besitzer/innen)

Informationsbeschaffung zu Themen in Zusammenhang von Wohnen, Alter und Energie

Vor der Abfrage der Meinung der Befragten zu den Massnahmenvorschlägen des Projektteams wurden diese zunächst gefragt, über welche Themen, die in Zusammenhang mit Wohnen im Alter, Altersfragen und Energie(beratung) stehen, sie sich bereits informiert haben.

Abbildung 7.9 zeigt zunächst, worüber sich Befragte informiert haben, die ihre *Wohnsituation noch nicht verändert* haben. Am häufigsten haben sich die Befragten über Gesundheitsthemen informiert, gefolgt von den Themen Pensionierung, Erbrecht und Vorsorgeauftrag. Das Thema Wohnen im Alter allgemein hat rund 60% der Befragten interessiert, über die Finanzierung von Wohneigentum haben sich bereits 52% der Befragten informiert.

Abbildung 7.9: Einholung von Informationen zu den Themen Alter / Wohnen / Energie(beratung) - Befragte, die ihre Wohnsituation nach dem 55. Lebensjahr verändert haben, nach Besitzverhältnis



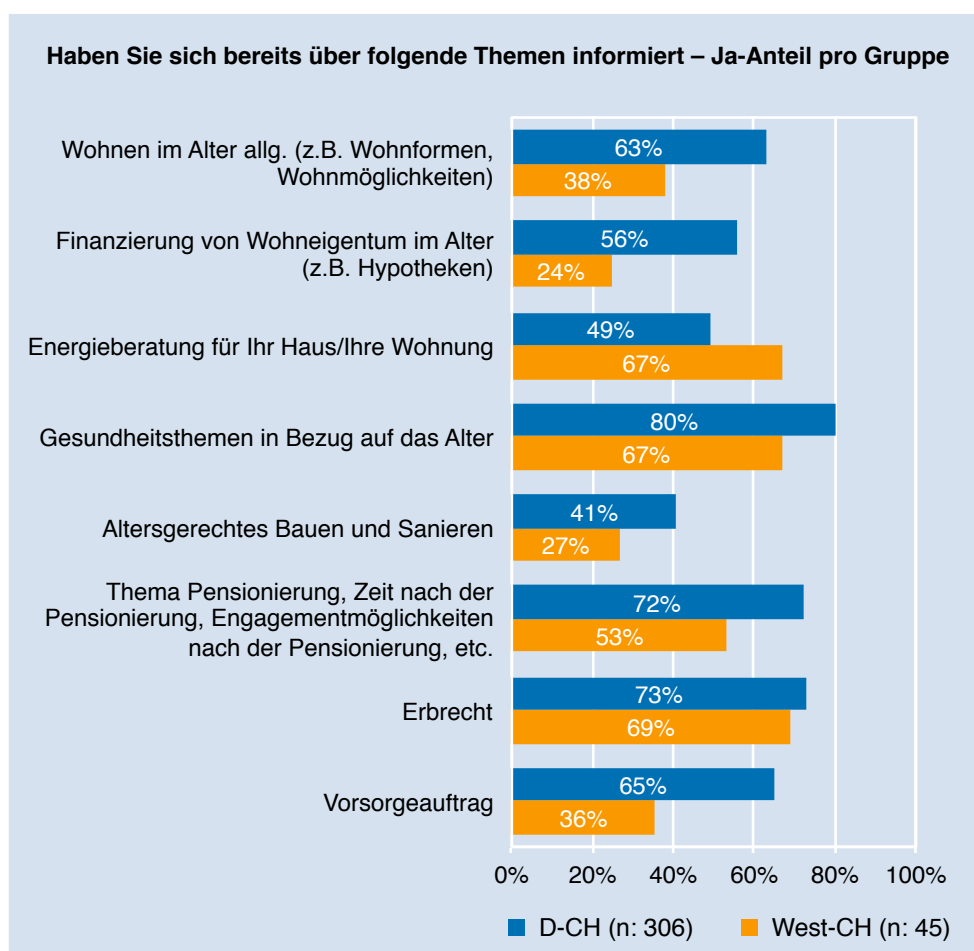
Quelle: Rütter Soceco

EFH-Besitzer/innen und Stockwerkeigentümer/innen unterscheiden sich bei dieser Gruppe von Befragten in ihrem Informationsverhalten kaum voneinander. EFH-Besitzer/innen haben – erwartungsgemäss – einzig häufiger als Stockwerkeigentümer/innen eine Energieberatung in Anspruch genommen. Ausserdem informierten

sie sich leicht häufiger über die Themen Pensionierung, Erbrecht sowie altersgerechtes Bauen und Sanieren.

Es zeigen sich z.T. deutliche Unterschiede im Informationsverhalten zwischen Deutschschweizern und Romands (Abbildung 7.10): In der Deutschschweiz informierten sich die Befragten auffallend häufiger über die Themen Wohnen im Alter und Finanzierung von Wohneigentum im Alter sowie über den Vorsorgeauftrag, die Pensionierung, Gesundheitsthemen, altersgerechtes Bauen und Sanieren sowie das Erbrecht; in der Romandie interessierte einzig die Energieberatung häufiger als in der Deutschschweiz.

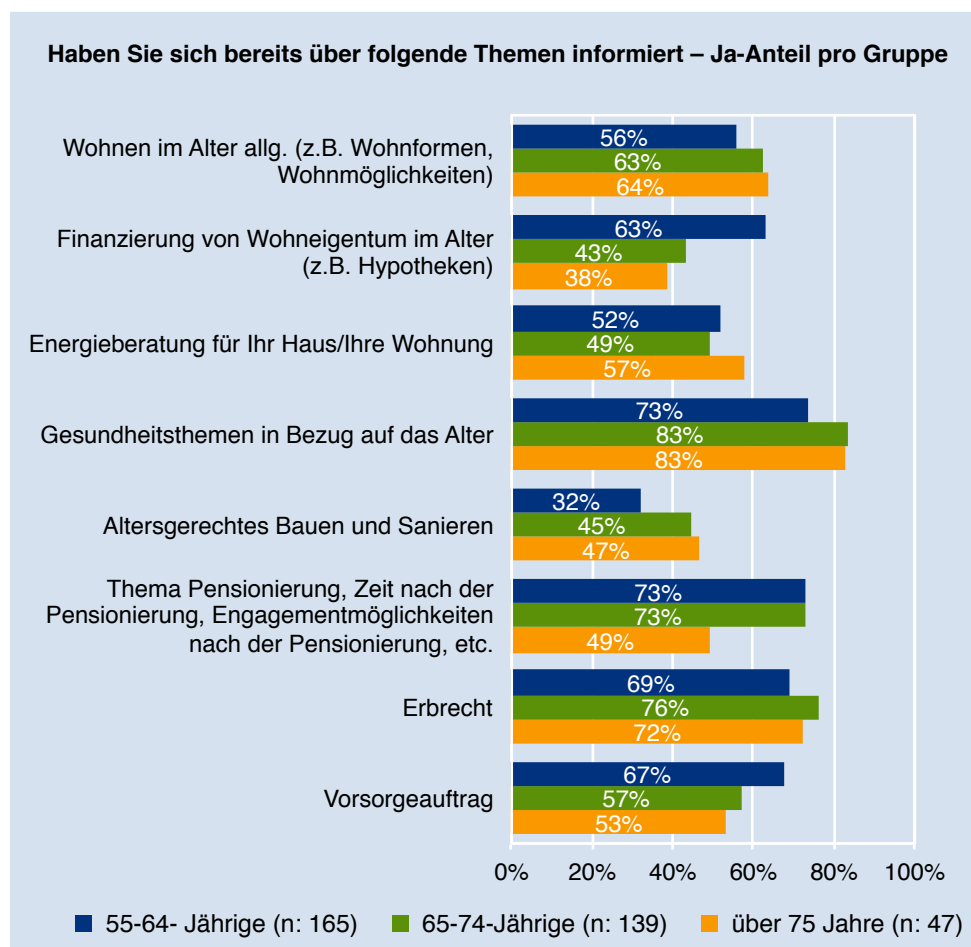
Abbildung 7.10: Einholung von Informationen zu den Themen Alter / Wohnen / Energie(beratung) - Befragte, die ihre Wohnsituation nach dem 55. Lebensjahr (noch) nicht verändert haben und die sich zumindest langfristig eine Veränderung vorstellen können, nach Sprachregion



Quelle: Rütter Soceco

Jüngere Befragte (55-64-Jährige) informierten sich deutlich häufiger als ältere Befragte (>65-Jährige) über die Finanzierung von Wohneigentum im Alter und den Vorsorgeauftrag, während ältere mehr Informationen einholten zum Wohnen im Alter, Gesundheitsthemen und altersgerechtem Bauen und Sanieren sowie Erbrecht (Abbildung 7.11). Die beiden Altersgruppen 55-64-Jährige und 65-74-Jährige interessierten sich häufiger als noch ältere Personen für das Thema Pensionierung (Abbildung 7.11).

Abbildung 7.11: Einholung von Informationen zu den Themen Alter / Wohnen / Energie(beratung) - Befragte, die ihre Wohnsituation nach dem 55. Lebensjahr (noch) nicht verändert haben und die sich zumindest langfristig eine Veränderung vorstellen können, nach Altersgruppen

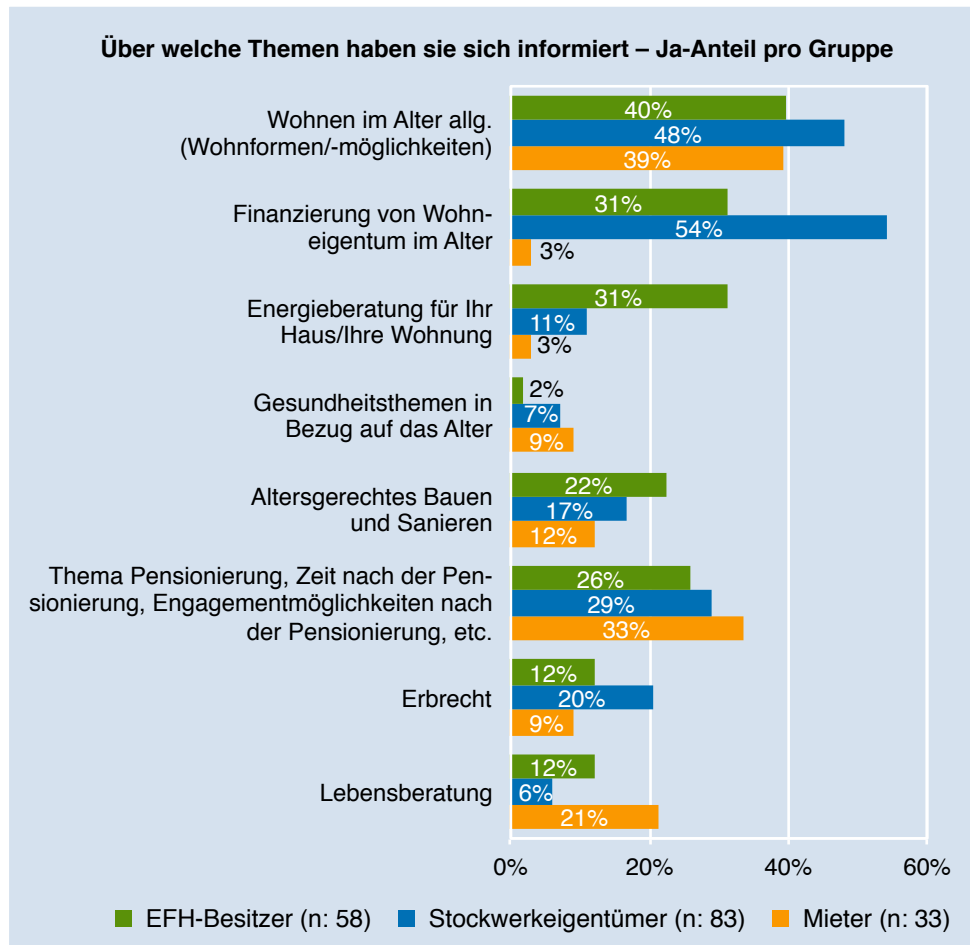


Quelle: Rütter Soceco

Wichtige Themen bei Veränderung der Wohnsituation: Wohnen im Alter, Finanzierung von Wohneigentum und Energieberatung

Abbildung 7.12 zeigt, worüber sich Befragte informiert haben, die ihre *Wohnsituation bereits verändert* haben, und zwar während des Veränderungsprozesses. Am häufigsten haben sich diese Personen über die beiden Themen Wohnen im Alter allgemein und die Finanzierung von Wohneigentum im Alter informiert. So holten 40% der EFH-Besitzer/innen Informationen ein zu Wohnformen/-möglichkeiten ein und 31% interessierten sich für Finanzierungsfragen. Weitere 31% der EFH-Besitzer/innen haben sich Informationen zu Energieberatungen für ihr Haus besorgt.

Abbildung 7.12: Eingeholte Informationen, Personen, die bereits etwas an ihrer Wohnsituation verändert haben, nach Besitzverhältnis



Fragen nach den Massnahmenvorschlägen

Die im folgenden beschriebene Resultate beziehen sich nur auf diejenigen Befragten, die ihre Wohnsituation im Alter (nach ihrem 55. Geburtstag) noch nicht verändert haben, die sich aber eine Veränderung planen oder für die dies zumindest langfristig denkbar ist. Diese Personengruppe ist die Zielgruppe der entwickelten Massnahmen.

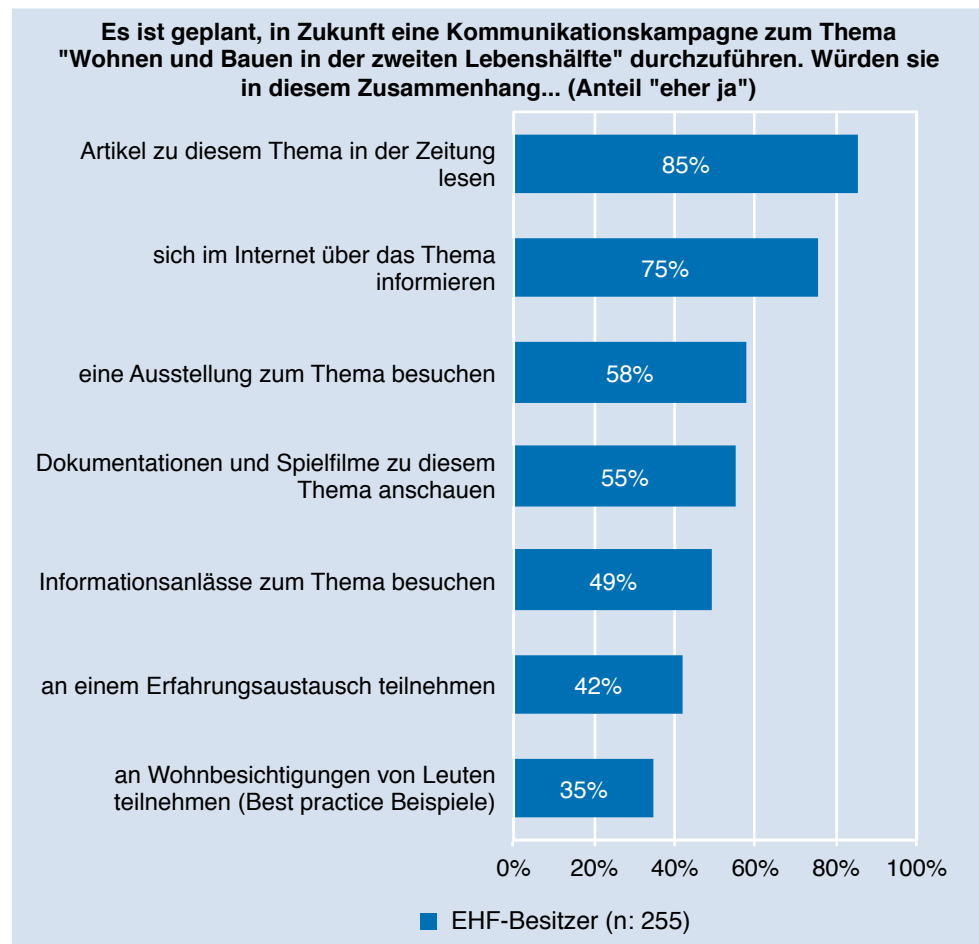
Interesse an Elementen der Kommunikationskampagne

Anschliessend an diese allgemeine Frage, über welche Themen sie sich bereits informiert haben, wurde den Befragten mitgeteilt, dass in Zukunft die Durchführung einer *Kommunikationskampagne* zum Thema „Wohnen und Bauen in der zweiten Lebenshälfte“ geplant ist. Es wurde ihnen eine Reihe von verschiedenen Aktivitäten bzw. Angeboten einer solchen Kampagne vorgegeben und Sie wurden gefragt, ob Sie diese Aktivitäten / Angebote nutzen würden. Die Befragten konnten mit „eher ja“ oder „eher nein“ antworten.

Es überwiegt die Akzeptanz eher *individueller Formen der Informationsbeschaffung*, wie Artikel in der Presse lesen (85%), sich im Internet über das Thema informieren (75%), eine Ausstellung zum Thema besuchen (58%) und Dokumentationen/Spielfilme zum Thema anschauen (55%) (Abbildung 7.13). Aber auch *interaktivere Elemente* kommen bei einem Teil der EFH-Besitzer/innen gut an – so würden 49%

Informationsanlässe zum Thema besuchen, 42% an einem Erfahrungsaustausch mit Personen teilnehmen, die sich in einer ähnlichen Situation befinden und 35% an Wohnbesichtigungen von Leuten teilnehmen, die konkret etwas an ihrer Wohnsituation verändert haben (Abbildung 7.13).

Abbildung 7.13: Interesse an den Elementen der Kommunikationskampagne, nach Besitzverhältnis



Quelle: Rütter Soceco

Jüngere Personen (55-74-Jährige) zeigen sich gegenüber den Elementen der Kommunikationskampagne aufgeschlossener als ältere Personen, mit Ausnahme vom Lesen von „Artikeln in der Zeitung“ (vgl. Abbildung 7.14).

Interesse an Beratungsangebot

Anschliessend wurde den Befragten mitgeteilt, dass in Zukunft auch geplant ist, ein *Beratungsangebot* zum Thema „Wohnen und Bauen in der zweiten Lebenshälfte“ aufzubauen. Sie wurden zunächst gefragt, ob sie generell an einem derartigen Beratungsangebot interessiert sind. Zur Auswahl standen wiederum die beiden Antwortmöglichkeiten „eher ja“ und „eher nein“. 37% der EFH-Besitzer/innen bekundeten ihr Interesse (Abbildung 7.15). Dabei zeigten sich jüngere Befragte interessierter als ältere Befragte (vgl. Abbildung 7.16).

Abbildung 7.14: Interesse an den Elementen der Kommunikationskampagne, EFH-Besitzer/innen, nach Altersgruppen

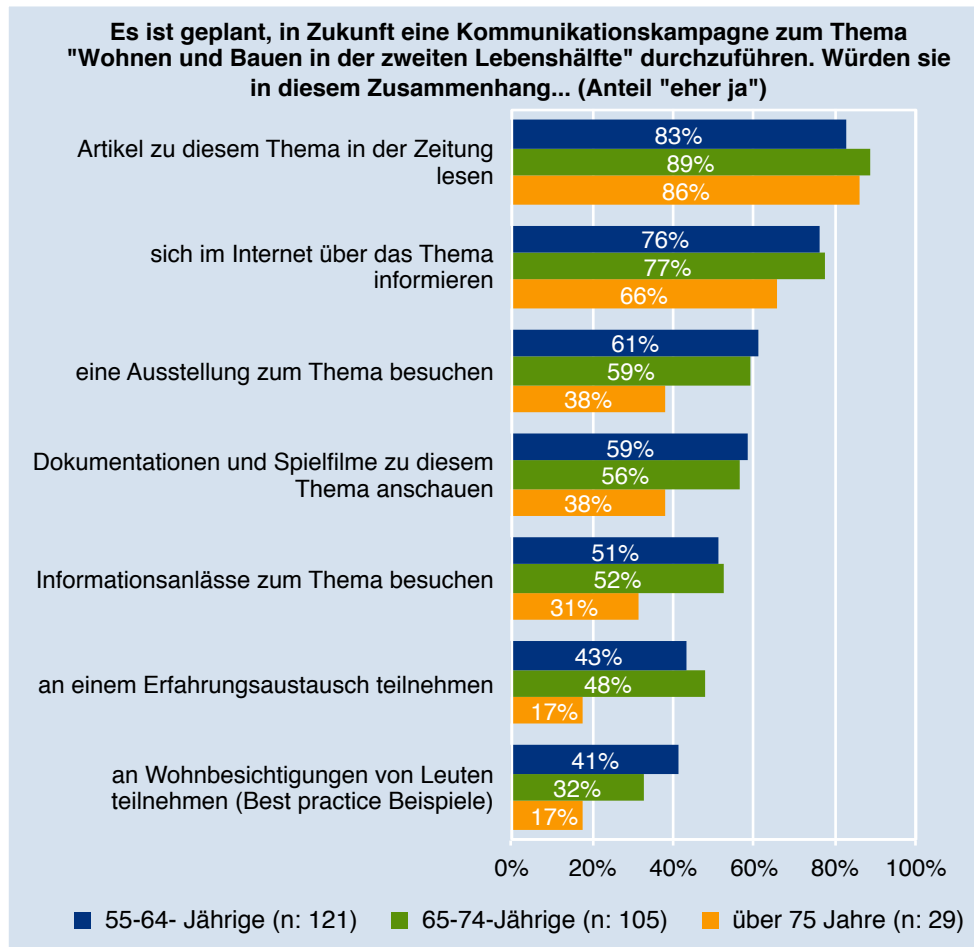


Abbildung 7.15: Interesse an Beratung, nach Besitzverhältnis

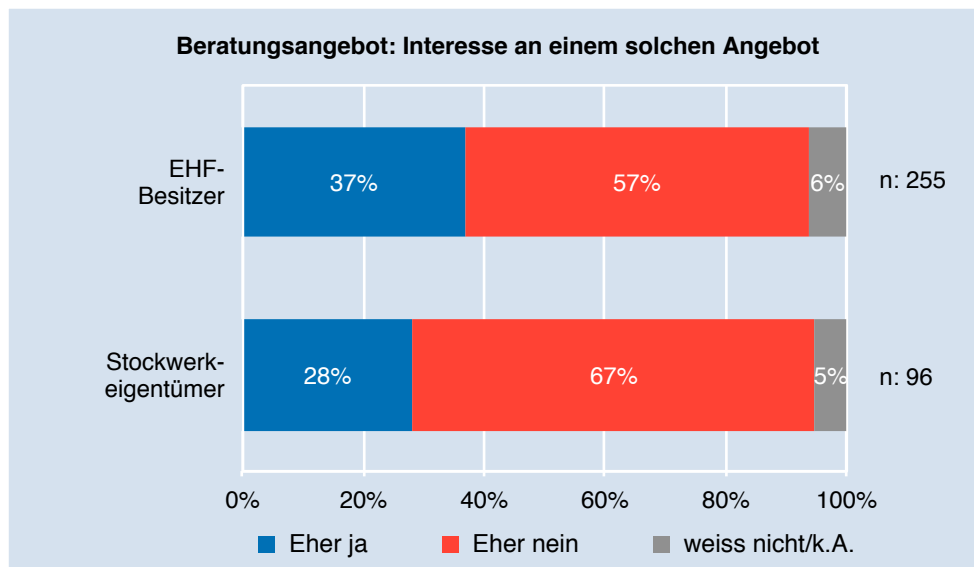
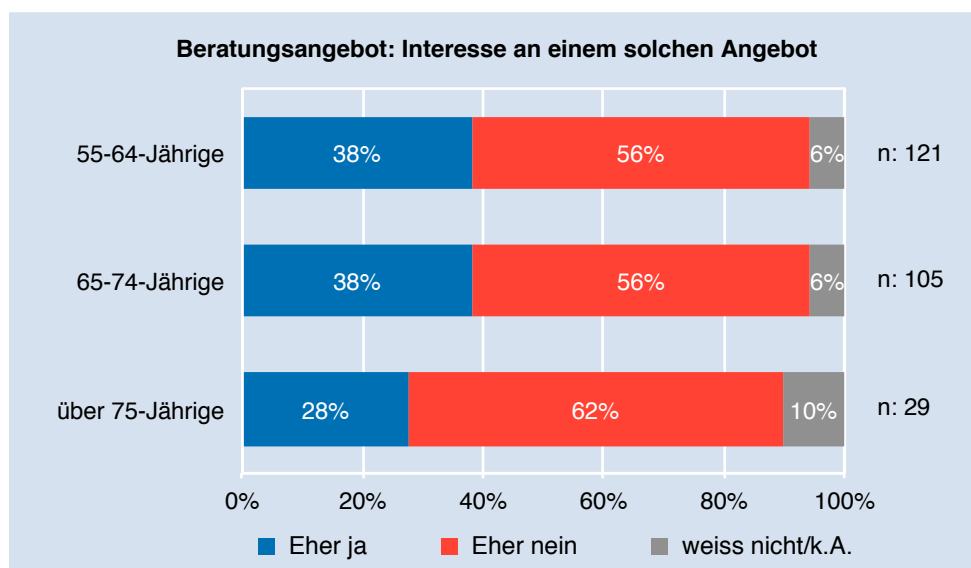
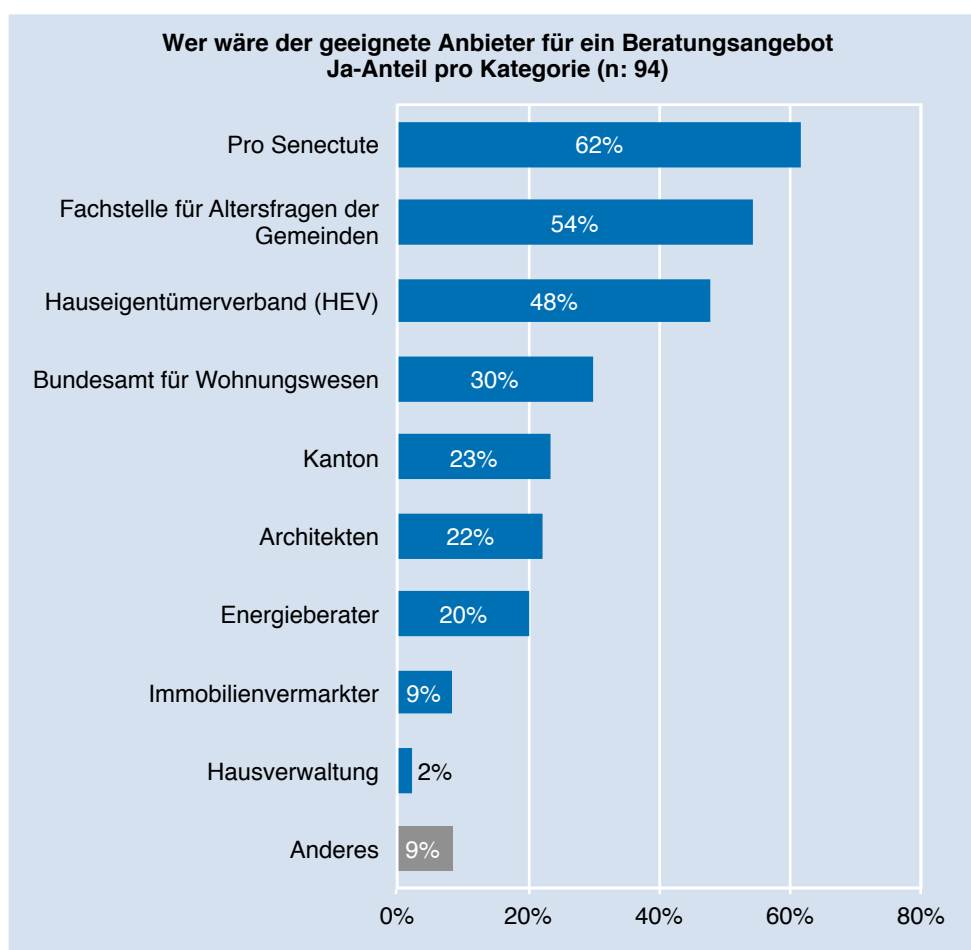


Abbildung 7.16: Interesse an Beratung, EFH-Besitzer/innen, nach Altersgruppen

Quelle: Rütter Soceco

Als geeigneten Anbieter eines solchen Angebots sehen die Befragten vor allem Pro Senectute (57%), Fachstellen für Altersfragen der Gemeinden (55%) oder den Hauseigentümerverband Schweiz (50%) (Abbildung 7.17).

Abbildung 7.17: Geeignete Anbieter eines Beratungsangebots, EFH-Besitzer/innen

Quelle: Rütter Soceco

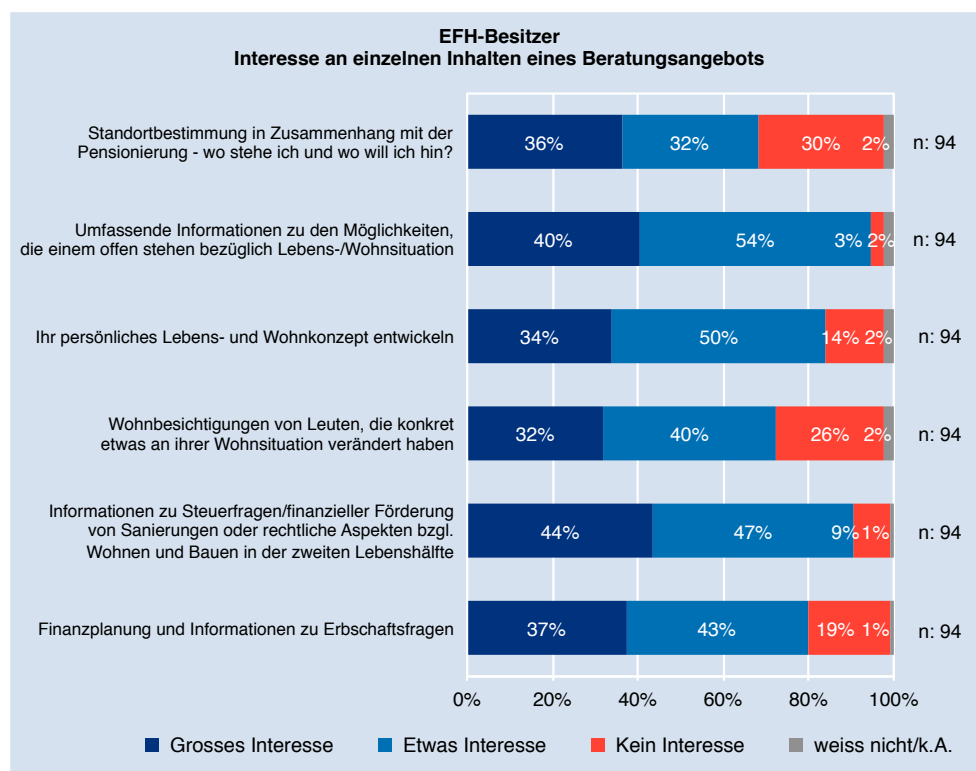
Die Befragten wurden anschliessend gebeten anzugeben, wie gross ihr Interesse an einzelnen Inhalten des Beratungsangebots wäre. Auf besonders grosses Interesse stossen:

- „Umfassende Informationen zu den Möglichkeiten, die einem offen stehen bezüglich Lebens- und Wohnsituation“ (insg. 94%) und
- „Informationen zu Steuerfragen, die finanzielle Förderung von Sanierungen oder rechtliche Aspekte in Zusammenhang mit dem Wohnen und Bauen in der zweiten Lebenshälfte“ (insg. 91%).

Aber auch die folgenden Elemente stossen auf Interesse:

- „Ihr persönliches Lebens- und Wohnkonzept entwickeln“ (insg. 84%)
- „Eine Finanzplanung und Informationen zu Erbschaftsfragen“ (insg. 80%)
- „Wohnbesichtigungen bei Leuten, die konkret etwas an ihrer Wohnsituation verändert haben, wie beispielweise Untervermietung, bauliche Verdichtung, energetische Sanierung oder Umzug in eine kleinere Wohnung, das live zu erleben“ (insg. 72%)
- „Standortbestimmung in Zusammenhang mit der Pensionierung - wo stehe ich und wo will ich hin?“ (insg. 68%)

Abbildung 7.18: Interesse an Beratungsinhalten, EFH-Besitzer/innen



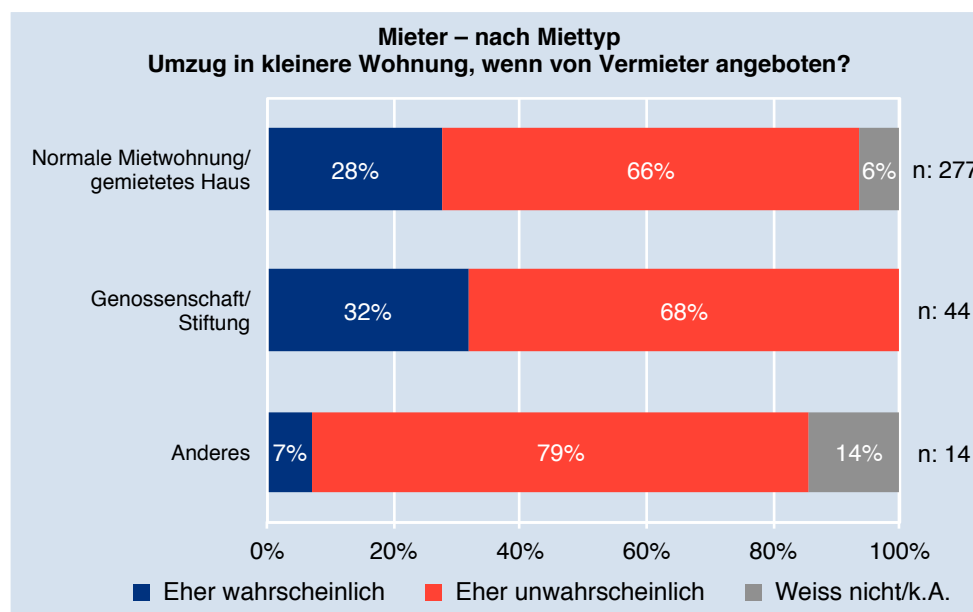
Quelle: Rütter Soceco

7.3.3 Akzeptanztest Umzugsangebot (Mieter/innen)

Für den Mietermarkt ist es wichtig, die Investoren, Betreiber und Verwaltungen (auch Genossenschaften) von Mietüberbauungen zu erreichen: Gemeinsam mit ihnen sollen Wege gesucht werden, wie der Fluss der Mieter/innen besser geplant und Wechsel von grösseren in kleinere Wohnungen erleichtert werden können sowie, wie ältere Menschen überzeugt werden können, in kleinere Wohnungen umzuziehen. Das

Votum der befragten Mieter und Mieterinnen in der Bevölkerungsbefragung zeigt das *beachtliche Potenzial* auf: 27% der Mieter/innen geben an, dass es „eher wahrscheinlich“¹⁹ wäre, dass sie *ein Angebot ihres Vermieters annehmen würden, innerhalb der gleichen Siedlung in eine kleinere Wohnung mit tieferem Mietzins zu ziehen*. Personen, die in einer normalen Mietwohnung (oder einem gemieteten Haus) wohnen, bejahen dies zu 28% sowie 32% der Mieter/innen, die in einer Genossenschaftswohnung oder der Wohnung einer Stiftung leben (vgl. Abbildung 7.19). Für Deutschschweizer Mieter/innen ist dies eher eine Option (29%) als für Westschweizer Mieter/innen (20%), ebenso eher für Personen im Alter von 60-69 Jahren als für jüngere (55-59 Jahre) oder ältere Personen (70+).

Abbildung 7.19: Interesse an Umzugsangebot, nach Typ der Mietwohnung



Quelle: Rütter Soceco

7.3.4 Akzeptanztest politische Massnahmen und marktwirtschaftliche Anreize

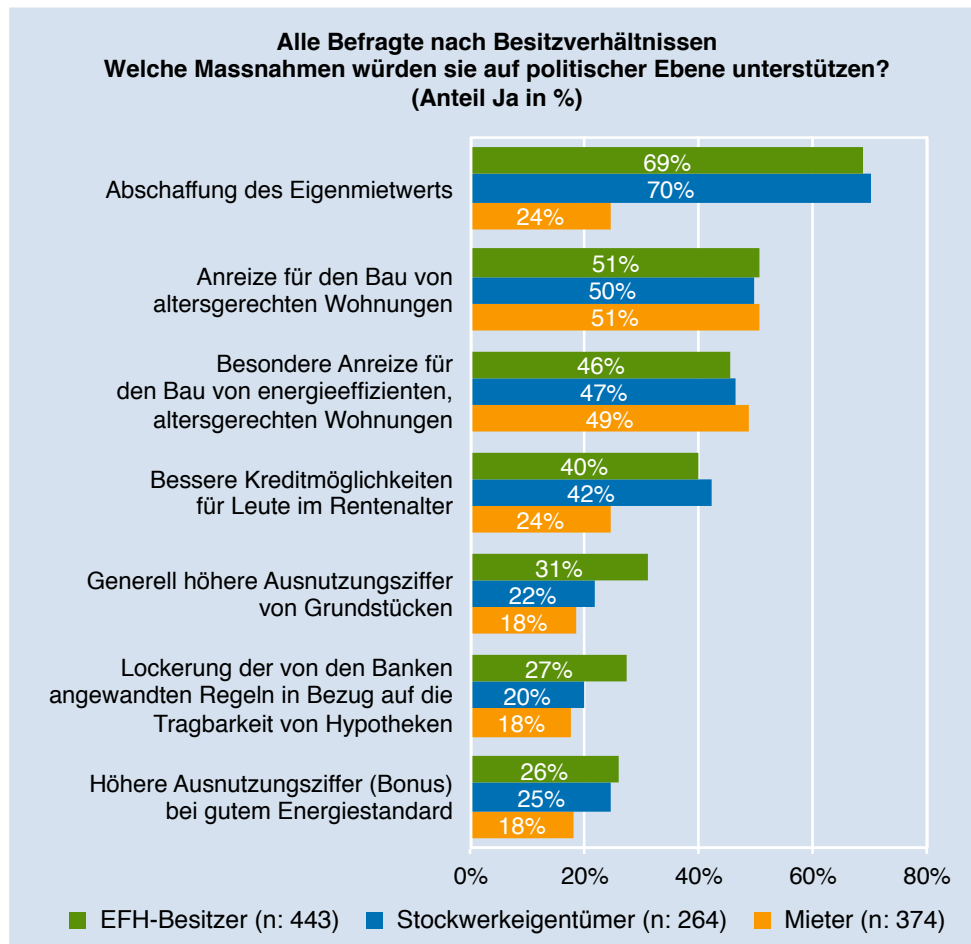
Flankierend zu den oben besprochenen Massnahmen regte das Projektteam an, auch die Diskussion über ausgewählte politische und marktwirtschaftliche Instrumente zu lancieren bzw. neu zu forcieren. Primäre Zielgruppe sind hier Parlamentarier/innen aller Couleur sowie Verwaltungsstellen von Bund, Kantonen und Gemeinden. In der Bevölkerung 55+ sieht das Meinungsbild wie folgt aus (Abbildung 7.20 bis Abbildung 7.25).

Wie zu erwarten zeigt sich eine starke Befürwortung der *Abschaffung des Eigenmietwerts* bei den EFH-Besitzerinnen und eine ebenso deutliche Ablehnung dieser Massnahmen bei den Mieter/innen (Abbildung 7.20). Hier ist fraglich, ob bzw. wann eine politische Initiative tatsächlich Chancen bei den Wählerinnen und Wählern hätte. Zwei Massnahmen bzw. Anreize werden jedoch von allen drei Befragtengruppen (EFH, StWE, Miete) gleichermassen positiv bewertet: *Anreize für den Bau von altersgerechten Wohnungen* und *Anreize für den Bau von energieeffizienten, altersgerechten Wohnungen* (Abbildung 7.20). Die Zustimmung bewegt sich bei beiden

¹⁹ Den Befragten standen in der Befragung die beiden Antwortkategorien „eher wahrscheinlich“ und „eher unwahrscheinlich“ zur Auswahl.

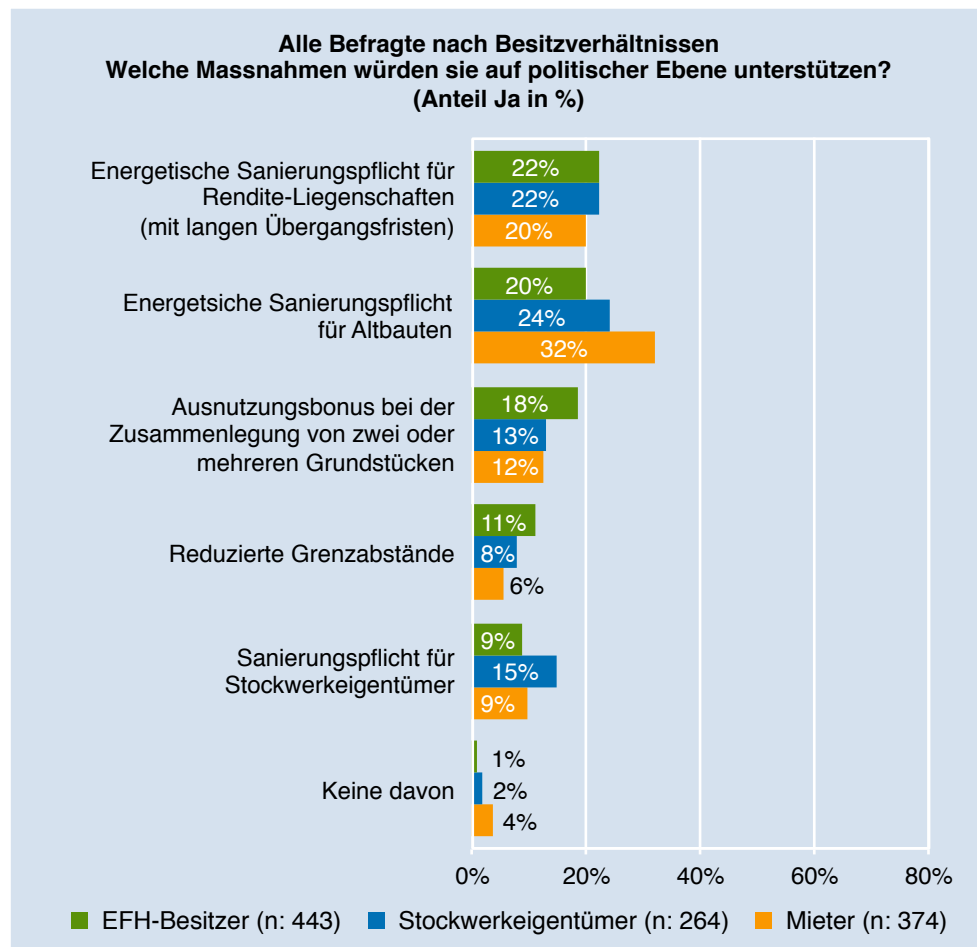
um die 50%, so dass die Chancen an der Urne als gut zu bewerten sind. Ebenfalls eine hohe Zustimmung erhält bei den Eigentümer/innen (EFH und StWE) die Massnahme „Bessere Kreditmöglichkeiten für Leute im Rentenalter“ (Abbildung 7.20).

Abbildung 7.20: Akzeptanz verschiedener politischer Massnahmen und marktwirtschaftlicher Anreize, Befragte nach Besitzverhältnis (Teil 1)



Quelle: Rütter Soceco

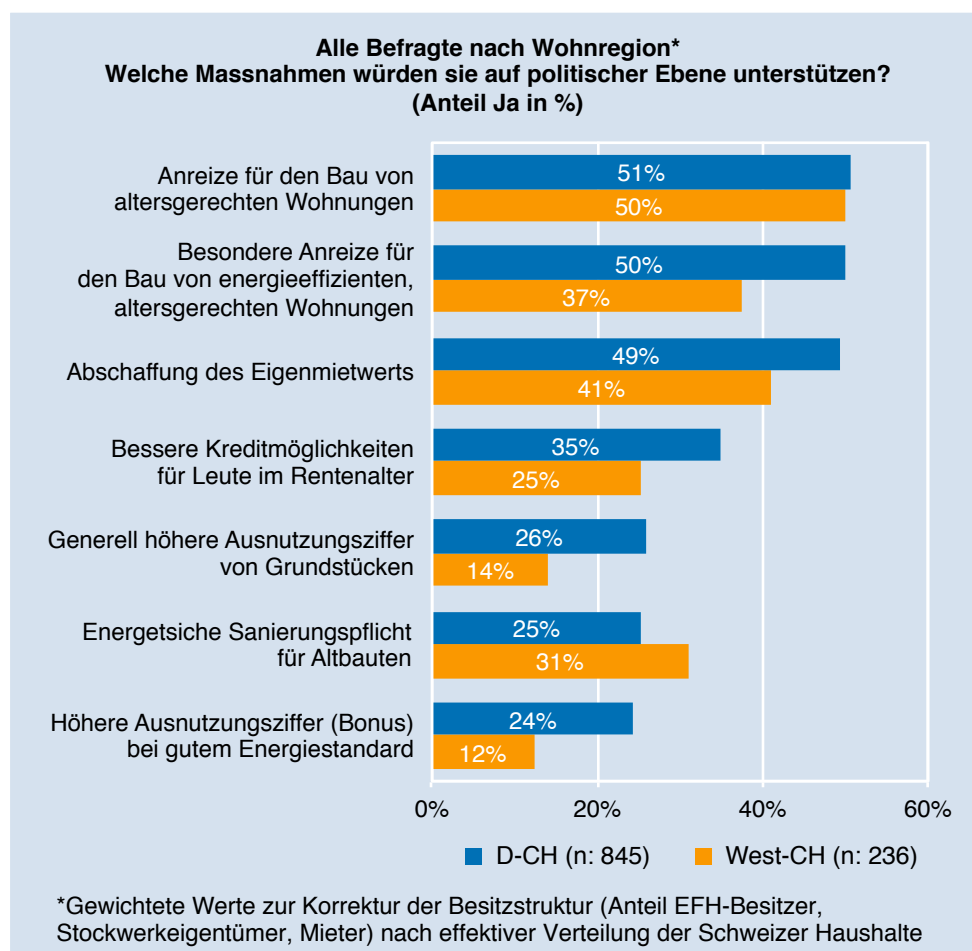
Abbildung 7.21: Akzeptanz verschiedener politischer Massnahmen und marktwirtschaftlicher Anreize, Befragte nach Besitzverhältnis (Teil 2)



Quelle: Rütter Soceco

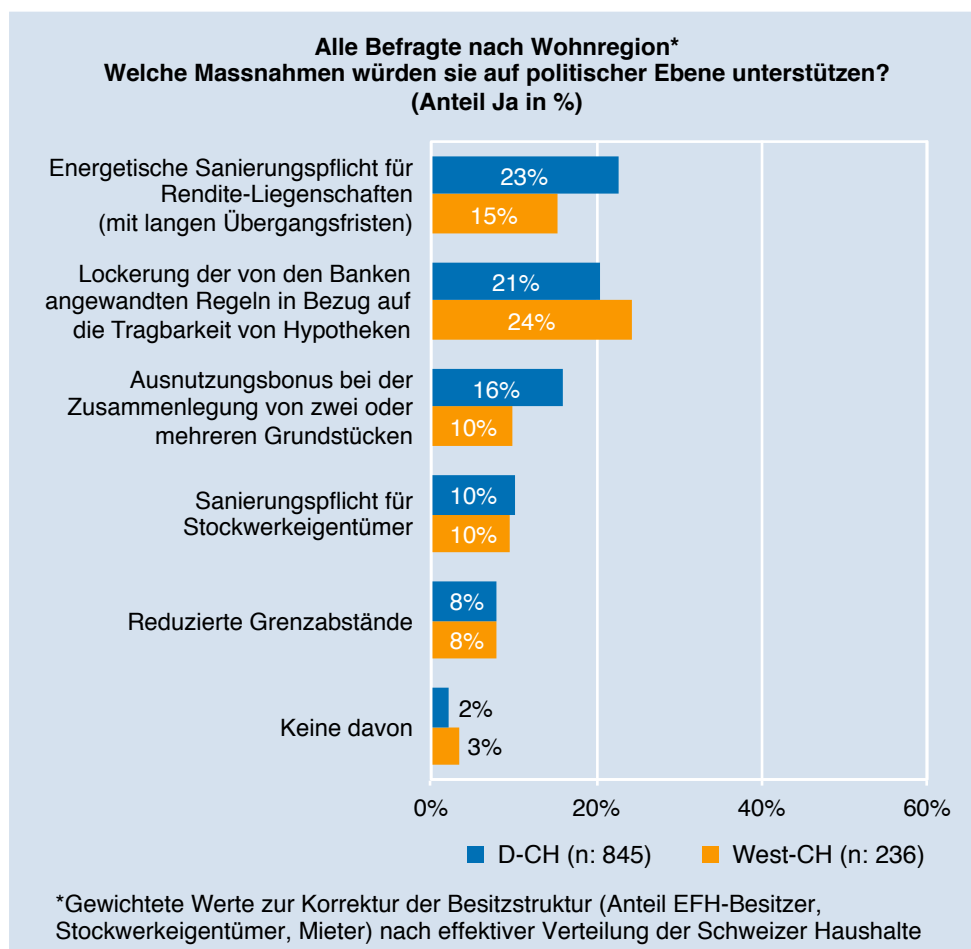
Die genannten Massnahmen finden in der Deutschschweiz generell eine höhere Zustimmung als in der Romandie (vgl. Abbildung 7.22 und Abbildung 7.23).

Abbildung 7.22: Akzeptanz verschiedener politischer Massnahmen und marktwirtschaftlicher Anreize, Befragte nach Sprachregion (Teil 1)



Quelle: Rütter Soceco

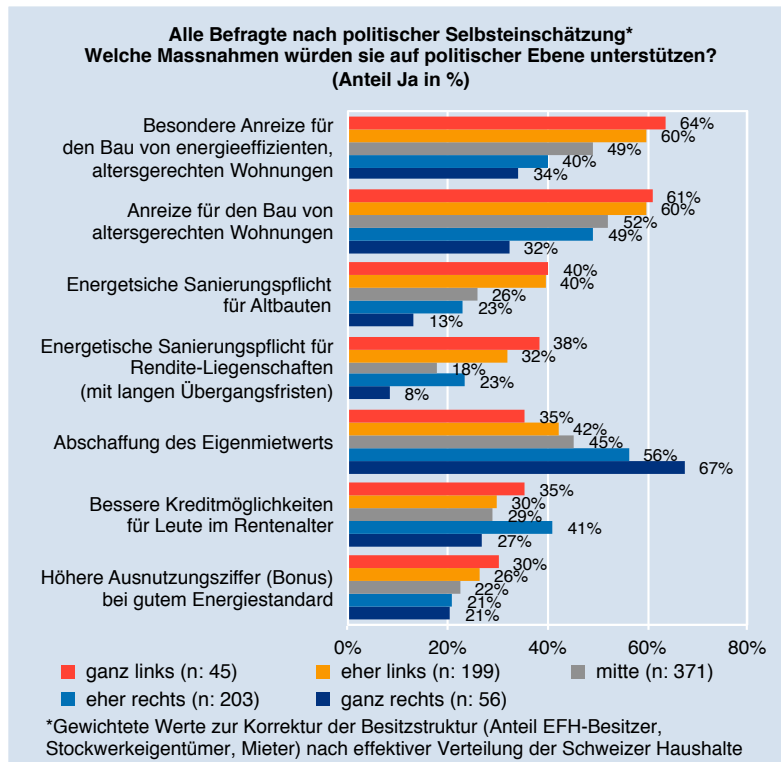
Abbildung 7.23: Akzeptanz verschiedener politischer Massnahmen und marktwirtschaftlicher Anreize, Befragte nach Sprachregion (Teil 2)



Quelle: Rütter Soceco

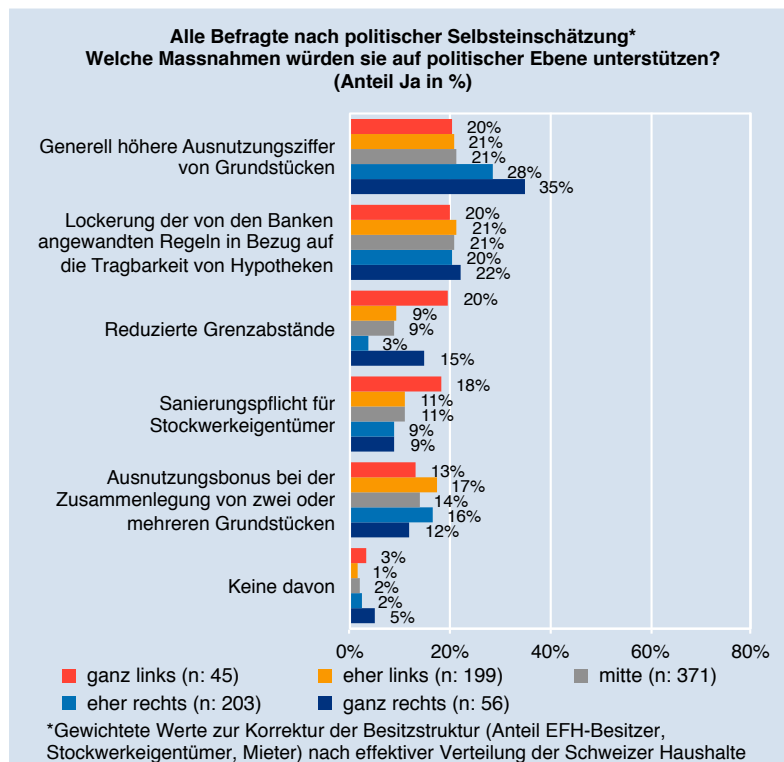
Die Abbildungen 7.24 und 7.25 schlüsseln die Zustimmung und Ablehnung der vorgeschlagenen Massnahmen und Anreize nach der politischen Selbsteinschätzung der Befragten auf – es zeigen sich zu erwartende Resultate.

Abbildung 7.24: Akzeptanz verschiedener politischer Massnahmen und marktwirtschaftlicher Anreize, Befragte nach politischer Selbsteinschätzung (rechts-links-Schema) (Teil 1)



Quelle: Rütter Soceco

Abbildung 7.25: Akzeptanz verschiedener politischer Massnahmen und marktwirtschaftlicher Anreize, Befragte nach politischer Selbsteinschätzung (rechts-links-Schema) (Teil 2)



Quelle: Rütter Soceco

8. Abschätzung der Energieeinsparpotenziale

8.1 Einleitung und Fragestellung

Im vorliegenden Kapitel werden die Energieeinsparpotenziale der – im Rahmen des vorliegenden Projektes entwickelten – Energieeinsparstrategien (in diesem Kapitel als «Massnahmen» bezeichnet) bei älteren Haushalten untersucht. Die Ergebnisse helfen dabei, die einzelnen Massnahmen zu priorisieren und daraus Umsetzungsempfehlungen abzuleiten. Zentral hierfür ist der jeweilige Beitrag der Massnahmen zu den Energiesparzielen der Energiestrategie 2050.

Konkret werden die folgenden drei Massnahmen bei Senioren-HH betrachtet:

- den Umzug in eine kleinere Wohnung,
- die bauliche Verdichtung der eigenen Wohnung und
- die energetische Sanierung der eigenen Wohnung.

Als Energieeinsparpotenziale werden sowohl die laufende *Heizenergie* als auch die, für den Wohnungsbau bzw. die Verdichtung oder die Sanierung benötigte, *graue Energie* berücksichtigt.

Im Zentrum der Analyse stehen die folgenden zwei Fragen:

- Wie wirken sich die Massnahmen auf den Heizenergieverbrauch sowie den Verbrauch von grauer Energie aus, wenn sie ab 2020 jährlich umgesetzt würden?
- Welchen Beitrag können diese Massnahmen zu den Energiesparzielen der Schweiz im Kontext der *Energiewende 2050* leisten?

Das Kapitel ist folgendermassen gegliedert: in Abschnitt 8.2 folgt zunächst eine Übersicht der *Wirkungsmechanismen* der drei Massnahmen anhand eines schematischen Beispiels für einen Haushalt. In Abschnitt 8.3 werden das methodische Vorgehen und die Datengrundlage beschrieben. Abschnitt 8.4 schliesst mit der Präsentation und der Einordnung der Ergebnisse.

8.2 Wirkungsmechanismen

Im Folgenden werden die mit den Massnahmen verbundenen Wirkungsmechanismen jeweils am Beispiel eines einzelnen Haushalts erläutert. Dabei skizzieren wir zunächst jeweils einen *Referenzfall ohne*, und einen *Massnahmenfall mit* Durchführung der Massnahme. Die Wirkung der Massnahme ergibt sich als Differenz zwischen Massnahmen- und Referenzfall.

Generelle Annahme

Die Angebotsseite des Wohnungsmarkts antizipiert die Nachfrage in jedem Szenario perfekt, d.h. zu jedem Zeitpunkt stellt der Wohnungsmarkt die jeweils benötigten Wohnungen bereit. In unseren Wirkungsmechanismen manifestiert sich dies einerseits dadurch, dass eine freiwerdende Wohnung immer von einem Haushalt mit durchschnittlicher Anzahl Personen für die jeweilige Wohnungsgrösse belegt wird.

Andererseits indem für einen Haushalt ohne Wohnung immer eine Wohnung von durchschnittlicher Grösse für die Anzahl Personen gebaut wird. Angebotsseitige Anpassungsprozesse als Reaktion auf die veränderte Nachfrage werden nicht berücksichtigt. Dies würde den Rahmen des vorliegenden Projektes übersteigen.

Massnahme 1: Umzug in eine kleinere Wohnung²⁰

Abbildung 8.1 enthält als Orientierungshilfe eine schematische Darstellung des Referenz- und des Massnahmenfalls.

Im *Referenzfall* gehen wir von einem Senioren-HH aus, der eine «grosse Wohnung» belegt. In einem bestimmten Alter wird der Haushalt (durch Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim oder durch Tod der Haushaltsmitglieder) aufgelöst. Anschliessend wird die Wohnung von einem Haushalt mit einer durchschnittlichen Anzahl Personen für diese Wohnungsgrösse belegt.

Im *Massnahmenfall* zieht der Senioren-HH zu einem bestimmten Zeitpunkt (Massnahmenjahr) in eine «kleine Wohnung» um, die neu gebaut wird. Die freiwerdende «grosse Wohnung» wird durch einen Haushalt belegt, der eine für die Wohnungsgrösse durchschnittliche Personenzahl hat. Im gleichen Alter wie im Referenzfall wird der Senioren-HH aufgelöst. Die freiwerdende «kleine Wohnung» wird durch einen Haushalt belegt, der eine für die Wohnungsgrösse durchschnittliche Personenzahl hat.

Damit die Szenarien miteinander verglichen werden können, müssen in beiden Szenarien die gleichen Voraussetzungen gelten, d.h. in beiden Szenarien müssen in den jeweiligen Zeitabschnitten die gleichen Haushalte vorhanden sein:

- Da wir im *Massnahmenfall* davon ausgehen, dass nach dem Umzug des Senioren-HH in eine kleinere Wohnung ein Haushalt mit durchschnittlicher Personenzahl für eine grosse Wohnung in die «alte Wohnung» des Senioren-HH zieht, muss dieser Haushalt auch im *Referenzszenario* vorhanden sein. Dies impliziert, dass im *Referenzszenario* im Massnahmenjahr eine grosse Wohnung gebaut wird, in die dieser Haushalt ziehen kann.
- Da im *Massnahmenfall* nach Auflösung des Senioren-HH ein Haushalt mit durchschnittlicher Anzahl Personen für eine «kleine Wohnung» in die freiwerdende Wohnung einzieht, muss dieser Haushalt auch im *Referenzfall* vorhanden sein. Dies impliziert, dass im Referenzfall – zum Zeitpunkt, in dem der Senioren-HH aufgelöst wird – eine neue kleine Wohnung gebaut wird, in die dieser Haushalt ziehen kann.
- Da im *Referenzfall* die - im Massnahmenjahr neu gebaute - «grosse Wohnung» auch nach dem Zeitpunkt der Auflösung des Senioren-HH von einem mit durchschnittlicher Anzahl Personen für eine grosse Wohnung belegt wird, muss dieser Haushalt auch im Massnahmenfall vorhanden sein. Dies impliziert, dass im Massnahmenfall – zum Zeitpunkt, in dem der Senioren-HH aufgelöst wird – eine neue grosse Wohnung gebaut wird, in die dieser Haushalt ziehen kann.

Die *Wirkung der Massnahme* ergibt sich als Differenz zwischen dem Massnahmen- und dem Referenzfall. Dabei kann zwischen einer *unmittelbaren Wirkung der Massnahme* - im Zeitraum, der sich vom Massnahmenjahr bis zum Zeitpunkt der Auflösung des Senioren-HH erstreckt - und einer *zeitlich verzögerten Wirkung der Massnahme* - im Zeitraum nach der Auflösung des Senioren-HH – unterschieden werden.

²⁰ Wenn von Wohnungen die Rede ist, sind immer auch Einfamilienhäuser mitgemeint.

Im Massnahmenjahr ist zu beobachten, dass anstatt einer grossen neuen Wohnung eine kleine neue Wohnung gebaut wird. Energetisch hat dies die folgenden *unmittelbaren Wirkungen*:

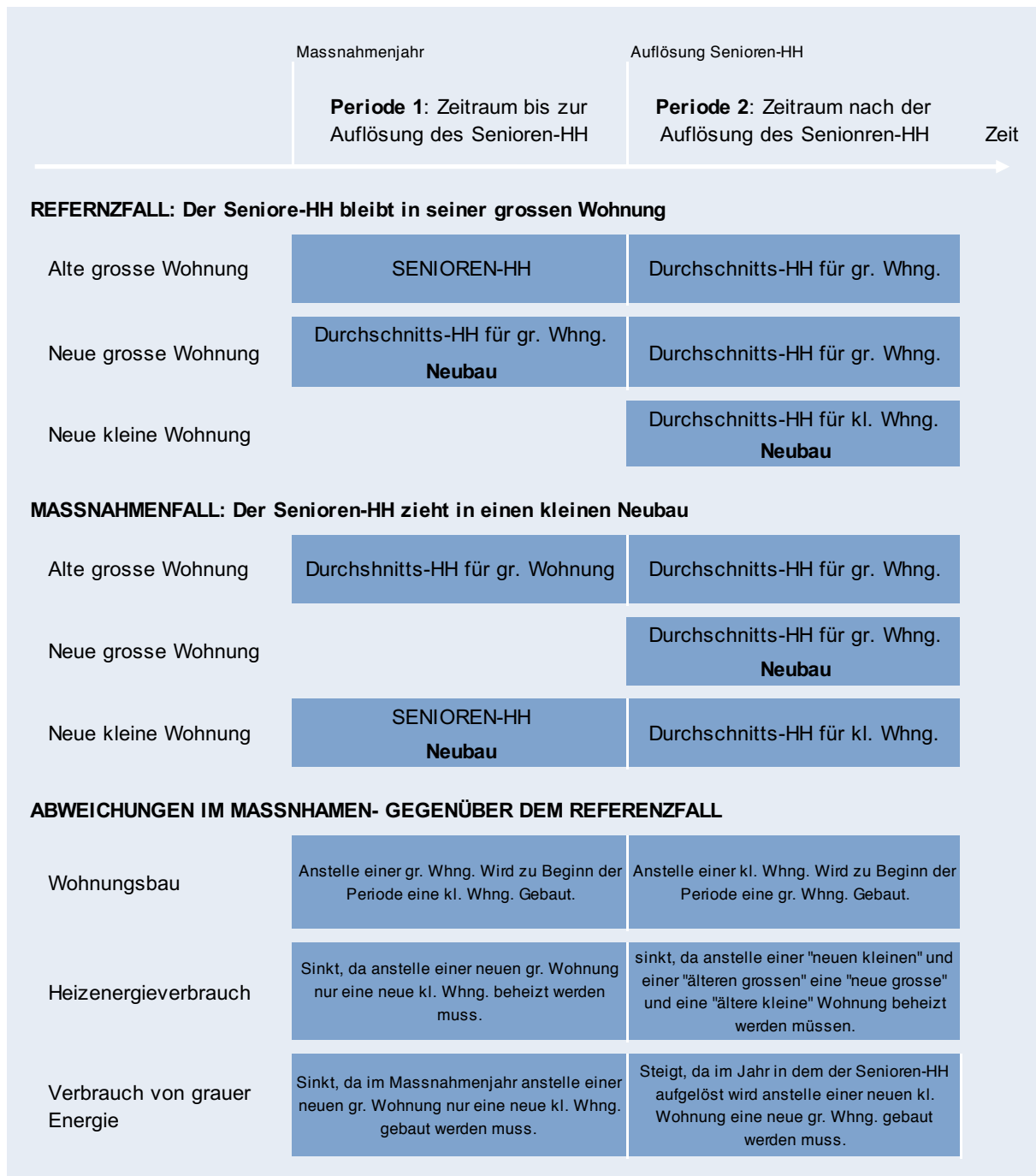
- Anstatt einer grossen neuen Wohnung muss - bis zum Zeitpunkt, an dem der Senioren-HH aufgelöst wird – nur eine kleine neue Wohnung beheizt werden.
- Dadurch, dass im Massnahmenjahr eine kleine anstatt einer grossen neuen Wohnung gebaut wird, fällt weniger graue Energie für den Bau an.

Die Höhe der energetischen Reduktionswirkung ist somit von den folgenden *Faktoren* abhängig:

- Der Flächendifferenz zwischen der grossen und der kleinen Wohnung.
- Dem Energiestandard eines Neubaus im Massnahmenjahr
- dem Verbrauch von grauer Energie pro Fläche für einen Neubau im Massnahmenjahr

Die *zeitlich verzögerte Wirkung der Massnahme* im Zeitraum nach der Auflösung des Senioren-HH ergibt sich aus einer *Phasenverschiebung* zwischen dem Bau von grossen und kleinen Wohnungen. So muss z.B. in der ersten Phase nach der Auflösung des Senioren-HH im Massnahmenfall eine grosse Wohnung mit vergleichsweise hohem Energiestandard (neueres Baujahr) und eine kleine Wohnung mit vergleichsweise tiefem Energiestandard (älteres Baujahr) beheizt werden, während es sich im Referenzfall genau umgekehrt verhält. Sobald die Lebensdauer der im Massnahmenjahr erbauten Wohnungen jedoch erreicht ist und diese ersetzt werden müssen, dreht sich die Situation um 180° «zugunsten des Referenzfalls». Die Massnahme wirkt sich in Zukunft also alternierend sowohl positiv wie auch negativ auf den Heizenergieverbrauch aus. Massgebend dafür welcher Effekt dabei überwiegt, ist die zeitliche Entwicklung der Energiestandards bei Neubauten. Da davon ausgegangen werden kann, dass die Energiestandards in näherer Zukunft tendenziell konvergieren werden, dürften die jeweiligen Effekte im Vergleich zu der *unmittelbaren Wirkung* jedoch vergleichsweise klein sein. Aus diesem Grund und weil Annahmen, die über eine Gebäudegeneration hinaus in die Zukunft gehen schwierig und mit grosser Unsicherheit behaftet sind, verzichten wir darauf die *zeitlich verzögerten Wirkungen der Massnahme* auf den Heizenergieverbrauch zu berücksichtigen. Die gleichen Überlegungen gelten auch für den Verbrauch von grauer Energie für den Wohnungsbau.

Abbildung 8.1: Massnahme 1: Umzug in eine kleinere Wohnung – schematische Darstellung für einen Haushalt



Massnahme 2: Verdichtung der eigenen Wohnung

Abbildung 8.2 enthält als Orientierungshilfe eine schematische Darstellung des Referenz- und des Massnahmenfalls.

Im *Referenzfall* gehen wir von einem Senioren-HH aus, der eine «grosse Wohnung» belegt. In einem bestimmten Alter wird der Haushalt aufgelöst. Die freiwerdende grosse Wohnung wird von einem Haushalt mit durchschnittlicher Personenanzahl für die Wohnungsgrösse belegt.

Im *Massnahmenfall* verdichtet der Senioren-HH die eigene Wohnung, d.h. er wandelt sie in zwei Wohnungen, eine «mittlere» und eine «kleine» Wohnung um und zieht in die mittlere Wohnung ein. Die «kleine» Wohnung wird durch einen für die Wohnungsgrösse durchschnittlichen Haushalt belegt. Durch die Verdichtung ändert sich der Energiestandard der beiden Wohnungen nicht. Bei der Auflösung des Senioren-HH zieht ein für diese Wohnungsgrösse durchschnittlicher Haushalt in die freiwerdende «mittlere» Wohnung ein.

Damit die Fälle miteinander verglichen werden können, müssen in beiden Fällen die gleichen Voraussetzungen gelten, d.h. in beiden Szenarien müssen in den jeweiligen Zeitabschnitten die gleichen Haushalte vorhanden sein:

- Da wir im Massnahmenfall davon ausgehen, dass nach der Verdichtung ein Haushalt mit durchschnittlicher Personenanzahl für eine kleine Wohnung in die kleine Einliegerwohnung zieht, muss dieser Haushalt auch im Referenzfall vorhanden sein. Dies impliziert, dass im Referenzfall im Massnahmenjahr eine kleine Wohnung gebaut wird, in die der Haushalt ziehen kann.
- Da im Massnahmenfall nach Auflösung des Senioren-HH ein Haushalt mit durchschnittlicher Anzahl Personen für eine «mittlere Wohnung» in die freiwerdende Wohnung einzieht, muss dieser Haushalt auch im Referenzfall vorhanden sein. Dies impliziert, dass im Referenzfall – zum Zeitpunkt, in dem der Senioren-HH aufgelöst wird – eine neue mittlere Wohnung gebaut wird.
- Da im Referenzfall nach Auflösung des Senioren-HH ein Haushalt mit durchschnittlicher Anzahl Personen für eine «grosse Wohnung» in die alte Wohnung des Senioren-HH zieht muss dieser Haushalt auch im Massnahmenszenario vorhanden sein. Demzufolge muss im Massnahmenszenario - zum Zeitpunkt der Auflösung des Senioren-HH – eine grosse Wohnung gebaut werden.

Die *Wirkung der Massnahme* ergibt sich als Differenz zwischen dem Massnahmen- und dem Referenzfall. Dabei kann zwischen einer *unmittelbaren Wirkung der Massnahme* - im Zeitraum, der sich vom Massnahmenjahr bis zum Zeitpunkt der Auflösung des Senioren-HH erstreckt - und einer *zeitlich verzögerten Wirkung der Massnahme* - im Zeitraum nach der Auflösung des Senioren-HH – unterschieden werden.

Im Massnahmenjahr ist zu beobachten, dass anstatt einer kleinen neuen Wohnung die grosse Alte Wohnung zu einer mittleren und einer kleinen Wohnung verdichtet wird. Energetisch hat dies die folgenden *unmittelbaren Wirkungen*:

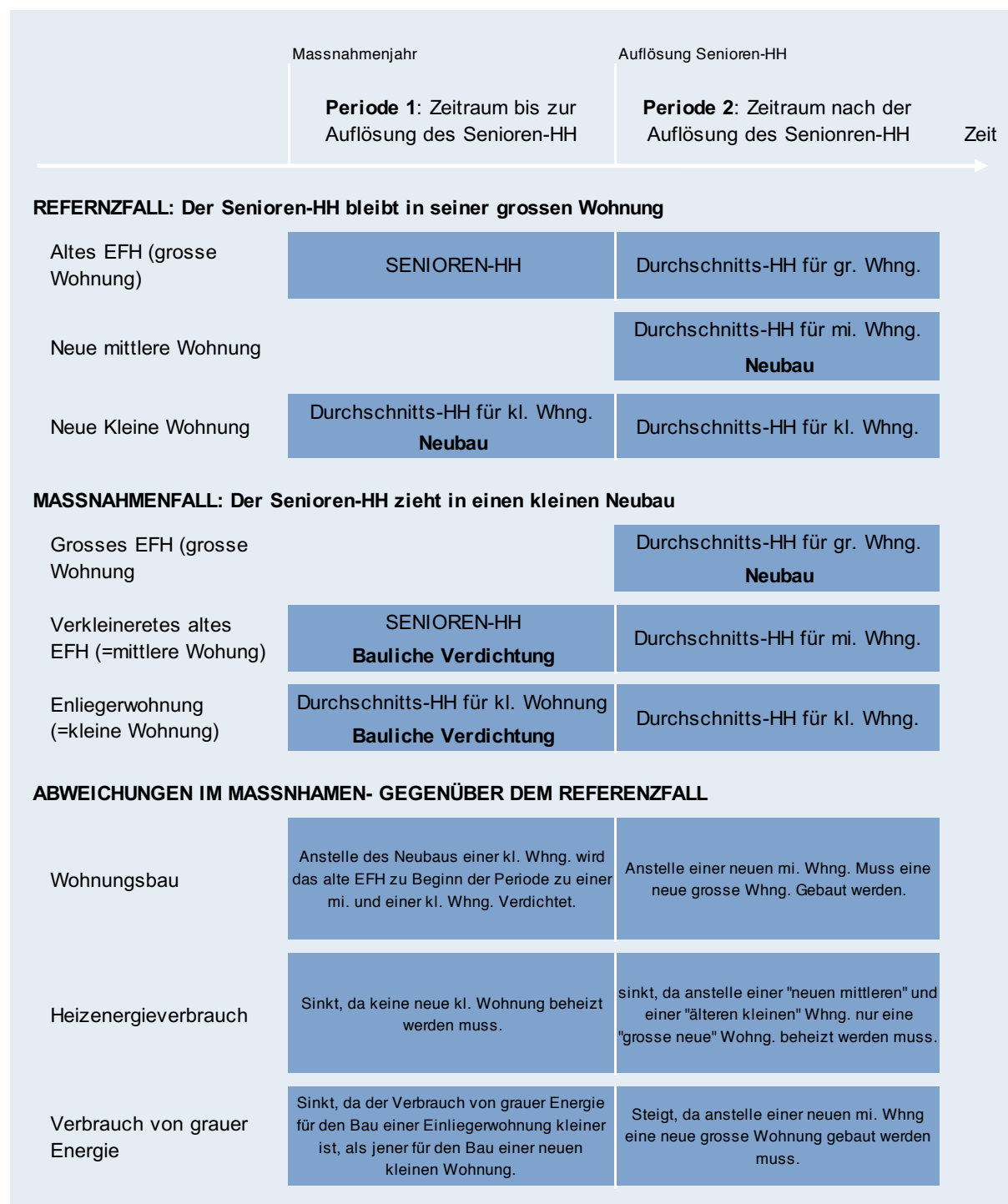
- Anstatt einer grossen «alten» und einer kleinen neuen Wohnung müssen - bis zum Zeitpunkt, an dem der Senioren-HH aufgelöst wird – «nur» eine mittlere und eine kleine Wohnung (mit altem Energiestandard) beheizt werden.
- Für die Verdichtung fällt weniger graue Energie an als für den Bau einer neuen kleinen Wohnung-

Die Höhe der energetischen Reduktionswirkung ist somit von den folgenden *Faktoren* abhängig:

- Der Flächendifferenz zwischen der grossen und der kleinen Wohnung.
- Dem Energiestandard eines Neubaus im Massnahmenjahr
- dem Verbrauch von grauer Energie pro Fläche für einen Neubau im Massnahmenjahr
- dem Verbrauch von grauer Energie pro Fläche bei einer baulichen Verdichtung im Massnahmenjahr

Die gleichen Überlegungen zu den *zeitlich verzögerten Wirkungen* der ersten Massnahme (Umzug in eine kleinere Wohnung) gelten auch hier, weswegen wir darauf verzichten die Veränderungen des Energieverbrauchs, die nach dem Zeitpunkt der Auflösung des Senioren-HH anfallen zu berücksichtigen.

Abbildung 8.2: Massnahme 2: Bauliche Verdichtung der eigenen Wohnung – schematische Darstellung für einen Haushalt



Massnahme 3: Energetische Sanierung einer Wohnung

Diese Massnahme geht von der Annahme aus, dass bei einem Teil der Wohnungen, die im Besitz älterer Haushalte sind, energetische Sanierungen nicht durchgeführt werden, da spezifische Hemmnisse bestehen (vgl. Kapitel 5). Dies betrifft in erster Linie Einfamilienhausbesitzer, da diese autonom über eine Sanierung entscheiden können.

Abbildung 8.3 enthält als Orientierungshilfe eine schematische Darstellung des Referenz- und des Massnahmenfalls.

In Bezug auf den Lebenszyklus eines Gebäudes treffen wir dabei die folgenden Annahmen: Die Lebensdauer eines Gebäudes beträgt 80 Jahre. Im Idealfall werden nach 20 Jahren Heizung und Fenster ersetzt (kleine Sanierung), nach 40 Jahren die gesamte Gebäudehülle erneuert (grosse Sanierung) und nach 60 nochmals die Heizung und die Fenster ersetzt (kleine Sanierung).

Im *Referenzfall* werden lediglich die Heizung und die Fenster nach 20 bzw. 60 Jahren ersetzt. Die Erneuerung der Gebäudehülle hingegen wird ausgelassen.

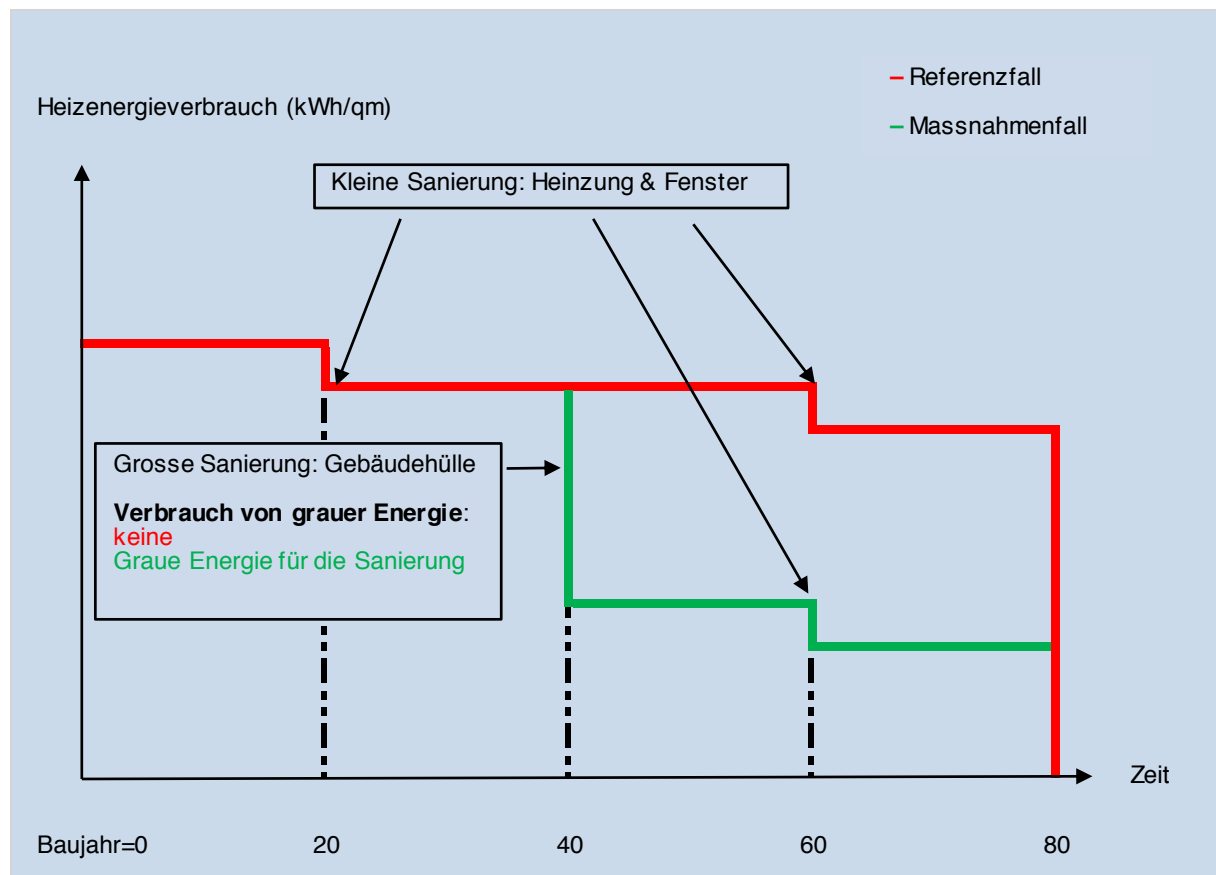
Im *Massnahmenfall* werden alle Sanierung termingerecht durchgeführt.

Aus der Differenz zwischen Massnahmen- und Referenzfall ergeben sich die folgenden *Wirkungen*:

- Die Sanierung der Gebäudehülle führt zu einer Verbesserung des Energiestands des Gebäudes ab dem 40-sten Lebensjahr, dadurch wird der Verbrauch von Heizenergie für die restlichen 40 Jahre gesenkt.
- Die energetische Sanierung ist mit baulichen Massnahmen verbunden, die zu einer Steigerung des grauen Energieverbrauchs führen.

Die Höhe der energetischen Reduktionswirkung ist somit von den folgenden *Faktoren* abhängig:

- Der Wohnfläche des Hauses bzw. der Wohnung,
- der Differenz des Heizenergieverbrauchs vor und nach der Sanierung der Gebäudehülle,
- dem Verbrauch von grauer Energie für die Sanierung der Gebäudehülle im Massnahmenjahr.

Abbildung 8.3: Massnahme 3: Energetische Sanierung – schematische Darstellung

8.3 Berechnungsmethode und Datengrundlage

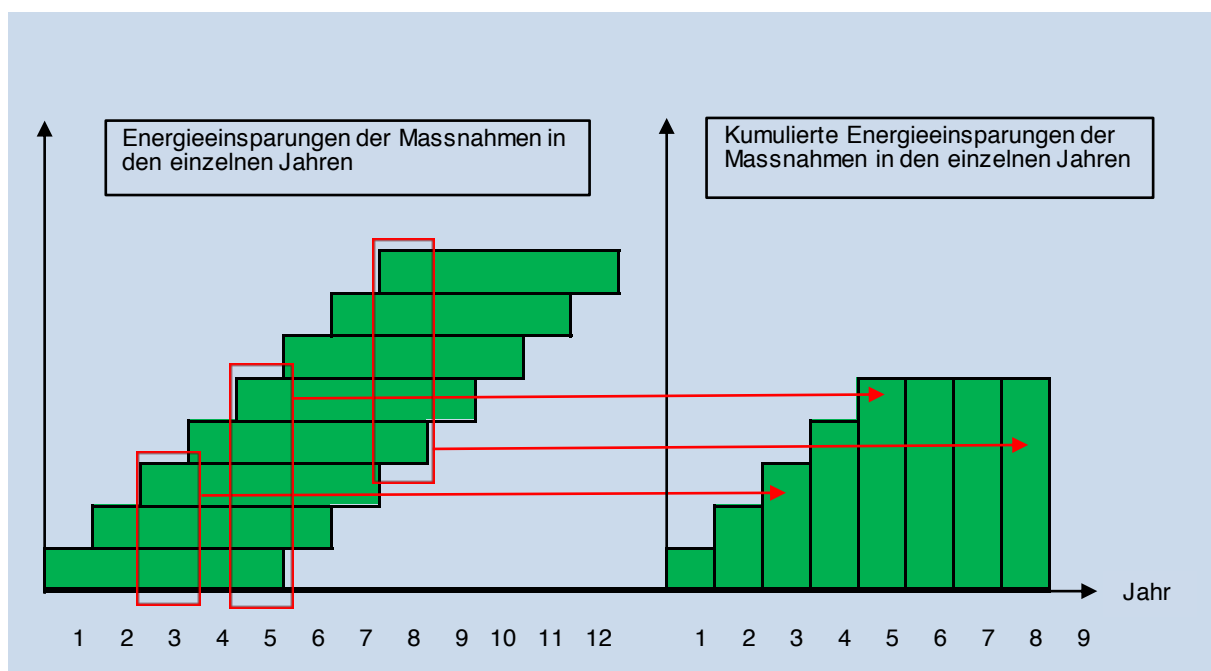
Berechnungsmethode und Wirkungsdynamik

Um die Energieeinsparpotentiale, der anhand von Einzelbeispielen besprochenen Massnahmen, für die Schweiz zu quantifizieren, treffen wir die Annahme, dass ab dem Jahr 2020 jährlich ein gewisser Anteil der Schweizer Seniorenhaushalte die drei Massnahmen zu einem gewissen Umfang (z.B. Umzug in eine um 20% kleinere Wohnung) umsetzen. Wir berechnen die Energieeinsparungen, die daraus entstehen für die Jahre 2020, 2030 und 2050 und interpolieren sie für die Zwischenjahren.

Die Einsparung bzw. der Mehrverbrauch (Massnahme 3) von grauer Energie fällt jeweils zu dem Zeitpunkt an, wenn die Massnahmen umgesetzt werden. Dementsprechend ist sie über die Jahre hinweg – von der Wirkungsdynamik her – Konstant.

Die Einsparung von Heizenergie hingegen, wirkt sich über mehrere Jahre hinweg aus. Dies hat zu Folge, dass sich die Wirkungen der Massnahmen, die in aufeinanderfolgenden Jahren umgesetzt werden, kumulieren. Dadurch steigt die aufsummierte Wirkung der Massnahmen zunächst jedes Jahr an. Ab dem Zeitpunkt indem die Wirkung der Massnahmen, die im ersten Jahr umgesetzt wurden auslaufen, hört dieses Wachstum auf. Abbildung 8.4 veranschaulicht diese Wirkungsdynamik.

Abbildung 8.4: Wirkungsdynamik bei der Heizenergieeinsparung



Berücksichtigte Grundgesamtheit und Segmentierung

Als Grundgesamtheit der Schweizer Seniorenhaushalte berücksichtigen wir alle Ein- und Zweipersonenhaushalte deren Referenzalter²¹ über 55 Jahren liegt.

Für die Massnahme «Umzug in eine kleinere Wohnung» berücksichtigen wir dabei alle Ein- und Zweipersonenhaushalte, für die Massnahmen «Verdichtung der

²¹ Alter der Referenzperson (meistens der ältesten) im Haushalt.

eigenen Wohnung» und «Energetische Sanierung» hingegen nur jene, die in einem eigenen Einfamilienhaus wohnen.

Die Grundgesamtheit der berücksichtigten Haushalte ist in Bezug auf diverse Merkmale - die für die Berechnung der Energiesparpotenziale von Bedeutung sind, wie beispielsweise dem durchschnittliche Wohnflächenverbrauch – sehr heterogen. Aus diesem Grund segmentieren wir die Haushalte anhand der folgenden Merkmale:

- Eigentumstyp (Eigentümer oder Mieter)
- Haushaltstyp (Ein- oder Zweipersonenhaushalt)
- Wohnungstyp (Einfamilienhaus oder «Anderes», hpts. Mehrfamilienhaus)
- Alter der Referenzperson in 5 Jahresschritten (55-59, 60-64, ... 100+)

in Segmente und führen die Berechnung der Energiesparpotenziale differenziert nach Segment durch. Dadurch wird diese präziser.

Datengrundlage

Die Berechnungen basieren im Wesentlichen auf zwei Datengrundlagen:

- Die durchgeführte Bevölkerungsbefragung (vgl. Kapitel 7.3.1) liefert Informationen darüber, wie viele Haushalte bereit wären die jeweiligen Massnahmen umzusetzen und (nur für Massnahmen 1 und 2) auf welchen Anteil Ihrer Wohnfläche sie bereit zu verzichten wären.
- Ein Einfaches Haushalts- und Wohnungsbestandsmodell²² liefert Informationen darüber wie sich die Anzahl der berücksichtigten Haushalte und deren Wohnflächen in Zukunft entwickeln. Durch die ebenfalls modellierte Entwicklung des Wohnungsbestands werden die Wohnungen anhand ihres Baujahrs zudem mit Kennzahlen zu ihrem Heizenergieverbrauch und zur grauen Energie, die in den Wohnungen steckt angereichert. Das Modell basiert auf den heutigen Bevölkerung-, Haushalts-, Wohnungs- und Gebäudebeständen, Bevölkerungs- und Haushaltsszenarien des BFS sowie diverser Literaturgestützter Annahmen zu Lebenszyklen von Gebäuden. Die Energiekennzahlen stützen sich auf einem breiten Literaturbestand²³ sowie Erfahrungswerten von Hässig Sustech.

In der Folge werden die verwendeten Berechnungsvariablen, differenziert nach Massnahmen (wobei Massnahme 1 und Massnahme 2 zusammengefasst werden), im Detail beschrieben.

²² Internes Modell von Rütter Soceco

²³ Senn und Gsteiger (2016), energieschweiz (2013), Dettli et al. (2007), AWEL (2014), Kulawik & Bucher (2013), Tzenkova & Walleser (2004) und Binz et al. (2000)

Massnahme 1: Umzug in eine kleinere Wohnung & Massnahme 2: Verdichtung der eigenen Wohnung.

Variable	Erläuterung	Datenquelle
Anzahl Haushalte, die für die Massnahme infrage kommen.	Entspricht der Anzahl Haushalte pro Segment im jeweiligen Jahr	Haushalts- und Wohnungsbestandsmodell
Durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt.	Durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt pro Segment im jeweiligen Jahr	
Anteil Haushalte, die bereit sind die Massnahme umzusetzen.	Jeweils ein Anteil pro Segment;	Bevölkerungsbefragung
Anteil der Wohnfläche, auf den die Haushalte bereit sind zu verzichten.		
Heizenergieverbrauch pro Fläche pro Jahr in einem Neubau vom Massnahmenjahr.	Für alle Segmente einheitlich; Abhängig vom Baujahr	Haushalts- und Wohnungsbestandsmodell
Verbrauch von grauer Energie pro Fläche für einen Neubau im Massnahmenjahr.		
Verbrauch von grauer Energie pro Fläche für eine Einliegerwohnung im Massnahmenjahr	Für alle Segmente einheitlich; nur für Massnahme 2 relevant; Abhängig vom Jahr in dem die Einliegerwohnung gebaut wird.	Haushalts- und Wohnungsbestandsmodell
Wirkungsdauer der Massnahmen bzw. Zeitpunkt bis zur Auflösung des Seniorenhaushalts.	Ergibt sich aus der Annahme, dass ein Senioren-HH im Schnitt aufgelöst wird, wenn die Referenzperson 90 Jahre alt ist und dem Alter der Referenzperson zum Zeitpunkt, in dem die Massnahmen umgesetzt wird	Haushalts- und Wohnungsbestandsmodell / eigene Annahmen

Massnahme 3: Energetische Sanierung der eigenen Wohnung

Modellvariablen	Erläuterung	Datenquelle
Anzahl Wohnungen, bei denen im Massnahmenjahr eine Erneuerung der Gebäudehülle ansteht	Entspricht der Anzahl Wohnungen, die im Massnahmenjahr 40 Jahre alt sind	Haushalts- und Wohnungsbestandsmodell
Durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt	Durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt pro Segment	
Anteil der Haushalte, die keine termingerechte Erneuerung der Gebäudehülle durchführt.	Einheitlich für alle Segmente auf 80% festgelegt.	Bevölkerungsbefragung; Annahme
Anteil der Haushalte, die bereit sind die Massnahmen umzusetzen	Einheitlich für alle Segmente auf 25% festgelegt.	Eigene Annahmen
Heizenergieverbrauch pro Fläche pro Jahr eines 40-jährigen Gebäudes bei dem die Gebäudehülle erneuert wurde	Abhängig vom Baujahr und vom Jahr in dem die Gebäudehülle erneuert wird.	Haushalts- und Wohnungsbestandsmodell
Heizenergieverbrauch pro Fläche pro Jahr eines 40-jährigen Gebäudes bei dem die Gebäudehülle nicht erneuert wurde		
Verbrauch von grauer Energie pro Fläche für eine Erneuerung der Gebäudehülle im Massnahmenjahr		

8.4 Ergebnisse

Im vorliegenden Ergebnisteil zeigen wir die berechneten Energiesparpotenziale – zunächst differenziert nach den einzelnen Massnahmen und anschliessend in einer zusammenfassenden Übersicht. Das Kapitel schliesst mit einer Einordnung der Ergebnisse.

Massnahme 1: Umzug in eine kleinere Wohnung

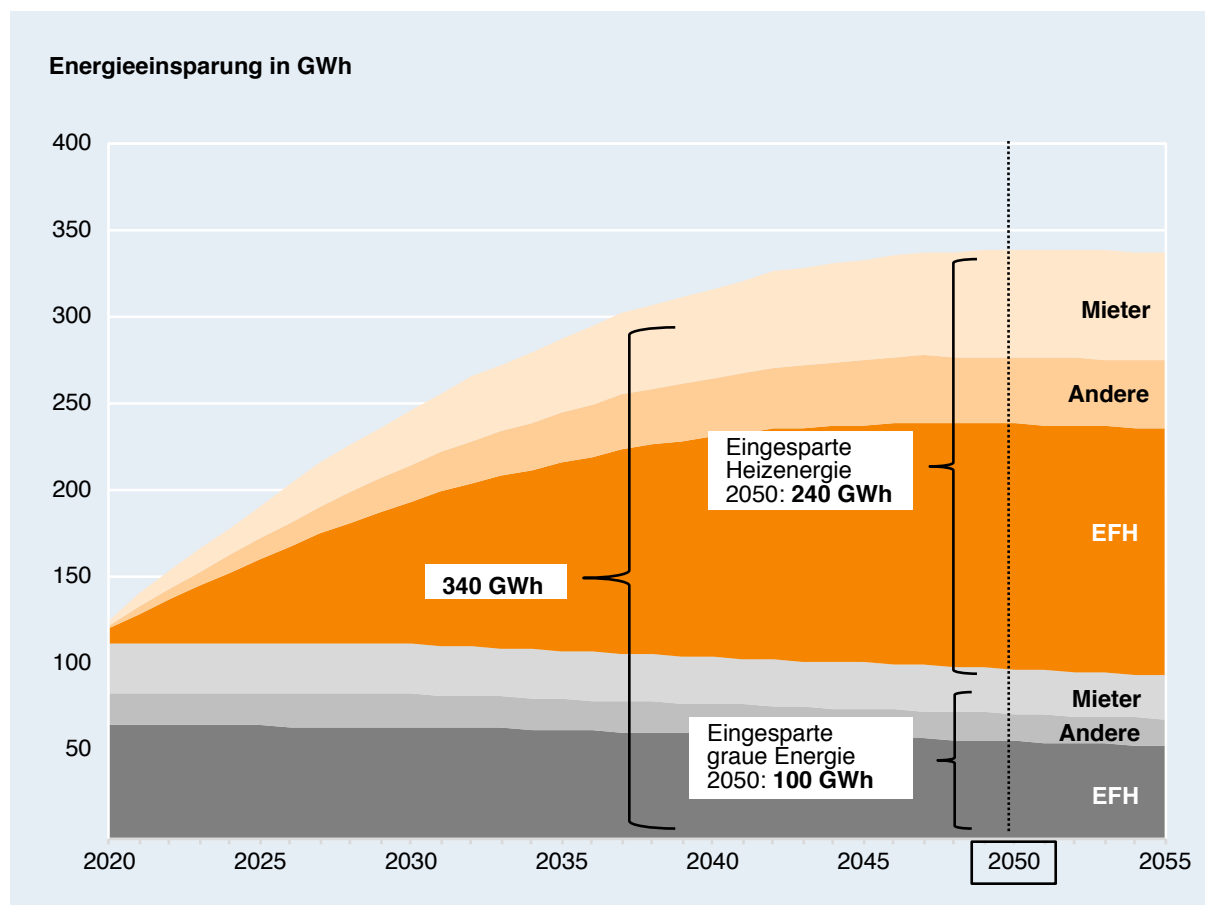
Abbildung 8.5 zeigt die zeitliche Entwicklung des Energiesparpotentials der Massnahme «Umzug in eine kleinere Wohnung» differenziert nach grauer- und Heizenergie. Da für diese Massnahmen sowohl Einfamilienhausbesitzer, Besitzer von Wohnungen wie auch Mieter berücksichtigt wurden, werden die Ergebnisse zudem differenziert nach diesen drei Gruppen dargestellt.

Die Einsparung von *grauer Energie* fällt in jedem Jahr an. Aus diesem Grund bleibt das Einsparpotenzial im Laufe der Zeit relativ konstant. Dass trotzdem eine leichte Abnahme zu beobachten ist, liegt daran, dass der Verbrauch von grauer Energie pro Flächeneinheit rückläufig ist. Im Jahr 2050 werden durch die Massnahmen rund 100 GWh graue Energie weniger verbraucht als im Referenzszenario.

Die, durch Umzüge in kleinere Wohnungen, ausgelöste Einsparung von Heizenergie hingegen, fällt über mehrere Jahre an. Dies hat zur Folge, dass sich die Wirkungen in aufeinanderfolgenden Jahren aufsummieren. Aus diesem Grund ist in den ersten Jahren nach Beginn der Umzüge ein starkes Wirkungswachstum zu beobachten. Ab dem Zeitpunkt, wenn die Wirkung der Umzüge im ersten Massnahmenjahr auslaufen konvergiert das jährliche Energieeinsparpotential hingegen zunehmend. Im Jahr 2050 werden dank der Massnahme rund 240 GWh Heizenergie weniger verbraucht als im Referenzszenario.

Insgesamt (graue Energie und Heizenergie übergreifend) werden im Jahr 2050 rund 340 GWh weniger verbraucht als im Referenzfall. Die kumulierten Energieeinsparungen zwischen dem Beginn der Umzüge (2020) und 2050 beläuft sich insgesamt auf rund 8'300 GWh.

Die Differenzierung nach Haushaltsgruppen offenbart, dass das grösste Einsparpotenzial bei Einfamilienhausbesitzern liegt. Dies hat zwei Gründe: erstens bewohnen ältere Einfamilienhausbeisitzer deutlich grössere Wohnungen als die anderen Gruppen. Zweitens zeigen sie auch eine grössere Bereitschaft für Umzüge in kleinere Wohnungen als die anderen Gruppen.

Abbildung 8.5: Energieeinsparpotenzial durch Umzüge in kleinere Wohnungen

Quelle: Berechnungen Rütter Soceco

Massnahme 2: Verdichtung der eigenen Wohnung

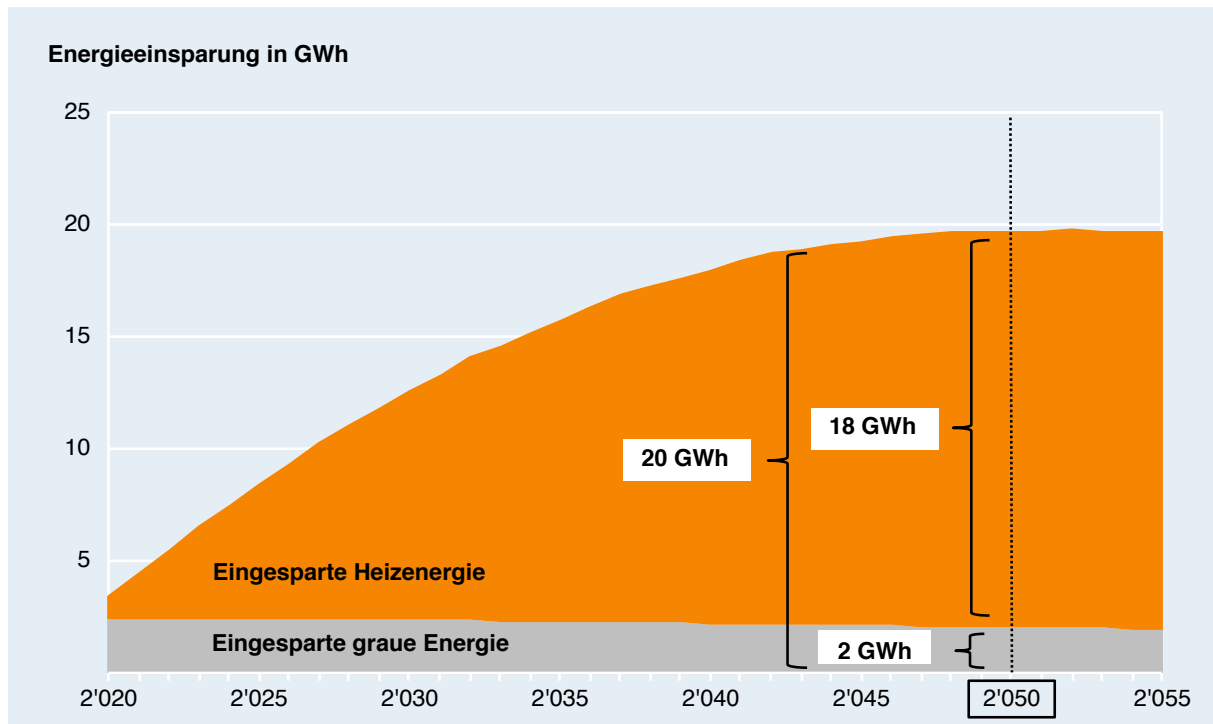
In Abbildung 8.6 sind die energetischen Wirkungen der Massnahme «Verdichtung der eigenen Wohnung» abgebildet. Das zeitliche Verlaufsmuster der Energieeinsparungen ist identisch wie jenes bei der Massnahme «Umzug in eine kleinere Wohnung». Der Anteil der grauen Energie an der gesamten eingesparten Energie ist jedoch deutlich kleiner. Dies liegt daran, dass der Bau einer Einliegerwohnung (Verdichtung der eigenen Wohnung) zwar weniger graue Energie verbraucht als der Bau einer neuen Wohnung gleicher Grösse, sich dieser Unterschied jedoch weniger stark niederschlägt, als wenn anstatt einer neuen grossen, eine neue kleine Wohnung gebaut werden muss, wie dies bei der Massnahmen «Umzug in eine kleinere Wohnung» der Fall ist.

Im Jahr 2050 werden im Massnahmenfall rund 2 GWh Graue und 18 GWh Heizenergie weniger verbraucht als im Referenzfall. Insgesamt resultiert Dank der Massnahmen also eine Einsparung von rund 20 GWh. Kumuliert über alle Jahre zwischen 2020 und 2050 entspricht dies einer totalen Einsparung von rund 440 GWh.

Im Vergleich zur energetischen Wirkung der Massnahme «Umzug in eine kleinere Wohnung» ist der Effekt von baulichen Verdichtungen verschwindend klein. Dies ist auf zwei Faktoren zurückzuführen: erstens werden für die Massnahme «bauliche Verdichtung» lediglich Einfamilienhausbesitzer einbezogen, während für die Massnahme Umzug in eine kleinere Wohnung Alle Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 55 Jahren berücksichtigt werden. Zweitens hat die Bevölkerungsbefragung gezeigt,

dass die Bereitschaft für bauliche Verdichtungen geringer ist als jene für Umzüge in kleinere Wohnungen.

Abbildung 8.6: Energieeinsparpotential durch bauliche Verdichtung



Quelle: Berechnungen Rütter Sococo

Massnahme 3: Energetische Sanierung der eigenen Wohnung

Abbildung 8.7 zeigt die energetische Wirkung der dritten Massnahme: «Energetische Sanierung der eigenen Wohnung». Im Vergleich zu den Massnahmen 1 und 2 zeigen sich in Bezug auf den Wirkungsverlauf zwei wichtige Unterschiede: erstens wird im Massnahmenfall im Vergleich zum Referenzfall nicht *weniger*, sondern *mehr* graue Energie verbraucht. Im Verlaufe der Zeit nimmt diese Differenz jedoch ab, da sich die graue Energie, die für eine Sanierung der Gebäudehülle gebraucht wird, mit der Zeit rückläufig ist. Zweitens hat der Verbrauch von Heizenergie 2050 noch nicht die Konvergenzphase – in der die Wirkungen der Massnahmen, die in den ersten Jahren umgesetzt wurden wegfallen – erreicht, wie dies bei den anderen beiden Massnahmen der Fall ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Wirkung der Sanierung der Gebäudehülle (gemäss unserer Annahme) 40 Jahre dauert. Bei den anderen beiden Massnahmen liegt die mittlere Wirkungsdauer mit rund 17 Jahren hingegen deutlich tiefer.

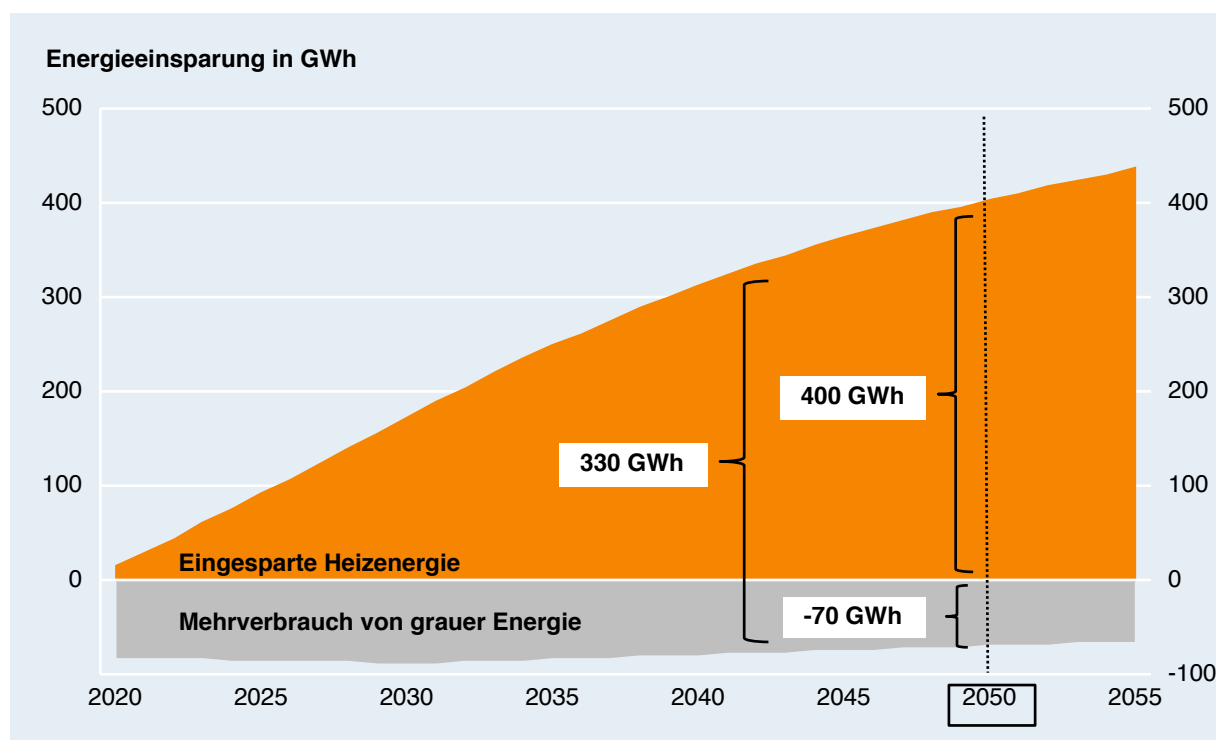
Im Jahr 2050 werden im Massnahmenfall rund 70 GWh graue Energie mehr und 410 GWh Heizenergie weniger verbraucht als im Referenzfall. Konsolidiert entspricht dies einer Einsparung von rund 330 GWh. Zählt man die Einsparungen aller Jahre zwischen 2020 und 2050 zusammen, ergibt sich insgesamt eine kumulierte Einsparung von rund 4'740 GWh.

Im Jahr 2050 hat die Massnahme somit eine ähnlich grosse Wirkung wie die Massnahme «Umzug in eine kleinere Wohnung». Dies obwohl sie im Vergleich zu letzterer – welche alle Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 55 Jahren berücksichtigt – lediglich Einfamilienhausbesitzer einbezieht. Dies ist einerseits auf die grossen Effizienzgewinne durch die Sanierung der Gebäudehüllen zurückzuführen, die dann

gemäss unserer Annahme 40 Jahre wirken. Zu einem grossen Teil ist jedoch auch die getroffene Annahme, dass 25% der betroffenen Haushalte die Massnahme durchführen würden, für die vergleichsweise hohe Wirkung verantwortlich. Dieser Anteil ist - im Vergleich zu den Anteilen der Haushalte, die bereit wären die anderen beiden Massnahmen umzusetzen - nicht direkt auf der Bevölkerungsbefragung abgestützt und ist deshalb mit grösserer Unsicherheit behaftet

Betrachtet man die kumulierte Wirkung zwischen 2020 und 2050, zeigt sich, dass diese deutlich tiefer liegt, als jene der Umzüge in kleinere Wohnung. Dies liegt an der negativen Bilanz bei der grauen Energie, die in den ersten Jahren nach dem Start der Massnahme die positive Bilanz bei der Heizenergie überkompensiert.

Abbildung 8.7: Energiesparpotenzial durch energetische Sanierung der Gebäudehülle



Quelle: Berechnungen Rütter Soceco

Übersicht der Energiesparmassnahme

Die gemeinsame energetische Wirkung aller drei vorgeschlagenen Energiesparstrategien ist in Abbildung 8.8 und Abbildung 8.9 ersichtlich. Gegenüber dem Referenzfall - in welchem die Massnahmen nicht umgesetzt werden – ergeben sich die folgenden Wirkungen:

- Im Jahr 2050 werden rund 690 GWh weniger verbraucht (Heizenergie und grauen Energie, vgl. linke Säule in Abbildung 8.9). Davon entfallen rund 340 GWh auf die Massnahme «Umzug in eine kleinere Wohnung», 330 GWh auf die Massnahmen «Energetische Sanierung» und 20 GWh auf die Massnahmen «Bauliche Verdichtung».
- Kumuliert über die Jahre 2020 bis 2050 werden rund 13'480 GWh weniger Energie verbraucht (Heizenergie und grauen Energie, vgl. rechte Säule in Abbildung 8.9). Davon fallen 8'300 GWh auf die Massnahme «Umzug in eine kleinere Wohnung», 4'740 GWh auf die Massnahmen «Energetische Sanierung» und 440 GWh auf die Massnahmen «Bauliche Verdichtung».

In Bezug auf die Priorisierung der drei Massnahmen lassen sich demnach die folgenden Erkenntnisse festhalten:

- Die energetische Wirkung der Massnahme «Bauliche Verdichtung» ist sehr beschränkt und im Vergleich zu den anderen zwei Massnahmen vernachlässigbar klein. Dies liegt einerseits an der geringen Bereitschaft der Seniorenhaushalte diese Massnahmen umzusetzen. Zudem haben wir in den Berechnungen die Annahme getroffen, dass die bauliche Verdichtung den Heizenergieverbrauch der ursprünglichen und der Einliegerwohnung nicht verändert. In der Realität dürfte eine bauliche Verdichtung jedoch häufig mit einer energetischen Sanierung einhergehen.
- Die gesamten energetischen Wirkungen (graue Energie und Heizenergie) der Massnahmen «Umzug in eine kleinere Wohnung» und «Energetische Sanierung» im Jahr 2050 liegen in einer ähnlichen Grössenordnung, wobei zu berücksichtigen ist, dass die berechnete Wirkung der Massnahme «Energetische Sanierung» aufgrund der getroffenen Annahmen mit grösserer Unsicherheit behaftet ist. Betrachtet man hingegen die kumulierten Wirkungen der beiden Massnahmen zwischen 2020 und 2050, zeigt sich, dass jene der Massnahme «Umzug in eine kleinere» Wohnung beinahe doppelt so gross ist wie die Wirkung von energetischen Sanierungen. Diese Divergenz ist darauf zurückzuführen, dass energetische Sanierungen in Bezug auf den Verbrauch von grauer Energie eine negative Bilanz ausweisen, die in den ersten Jahren nach dem Start der Massnahmen noch nicht durch die eingesparte Heizenergie kompensiert werden kann.
- In Bezug auf die Einsparung von Heizenergie ist Massnahme «Energetische Sanierung» jene, die mit Abstand das höchste Potential aufweist obschon sie nur von Einfamilienhausbesitzern durchgeführt werden kann. Dies ist einerseits auf die grossen Effizienzgewinne durch die Sanierung der Gebäudehüllen zurückzuführen, die dann gemäss unserer Annahme 40 Jahre wirken. Zu einem grossen Teil ist jedoch auch die getroffene Annahme, dass 25% der betroffenen Haushalte die Massnahme durchführen würden, für die vergleichsweise hohe Wirkung verantwortlich. Dieser Anteil ist - im Vergleich zu den Anteilen der Haushalte, die bereit wären die anderen beiden Massnahmen umzusetzen - nicht direkt auf der Bevölkerungsbefragung abgestützt und ist deshalb mit grösserer Unsicherheit behaftet und dementsprechend zu interpretieren.
- Das Potential und der Vorteil gegenüber den anderen Massnahmen der Massnahme «Umzug in eine kleinere Wohnung» liegt zu einem wesentlichen Teil in der Tatsache, dass diese im Vergleich zu letzteren von allen Seniorenhaushalten durchgeführt werden kann.

Abbildung 8.8: Energieeinsparpotentiale der drei vorgeschlagenen Massnahmen im zeitlichen Verlauf

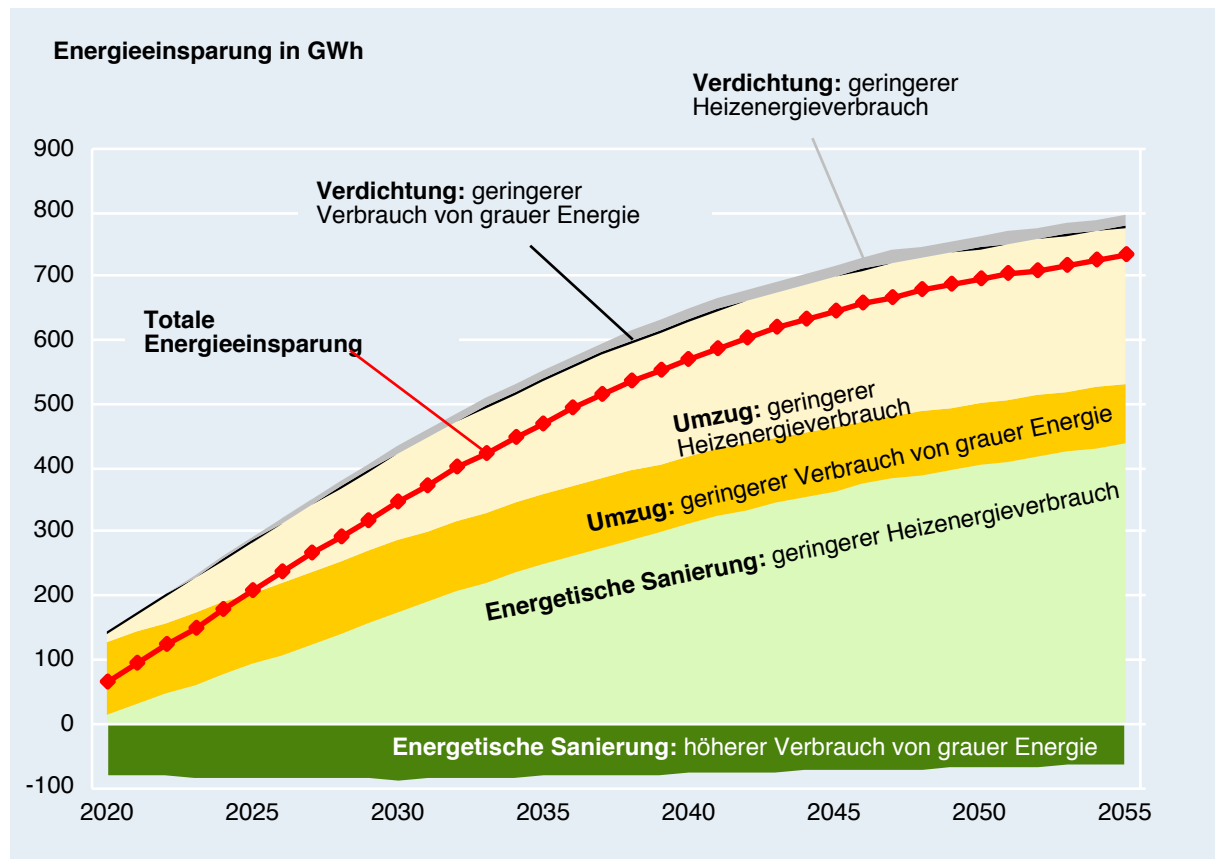
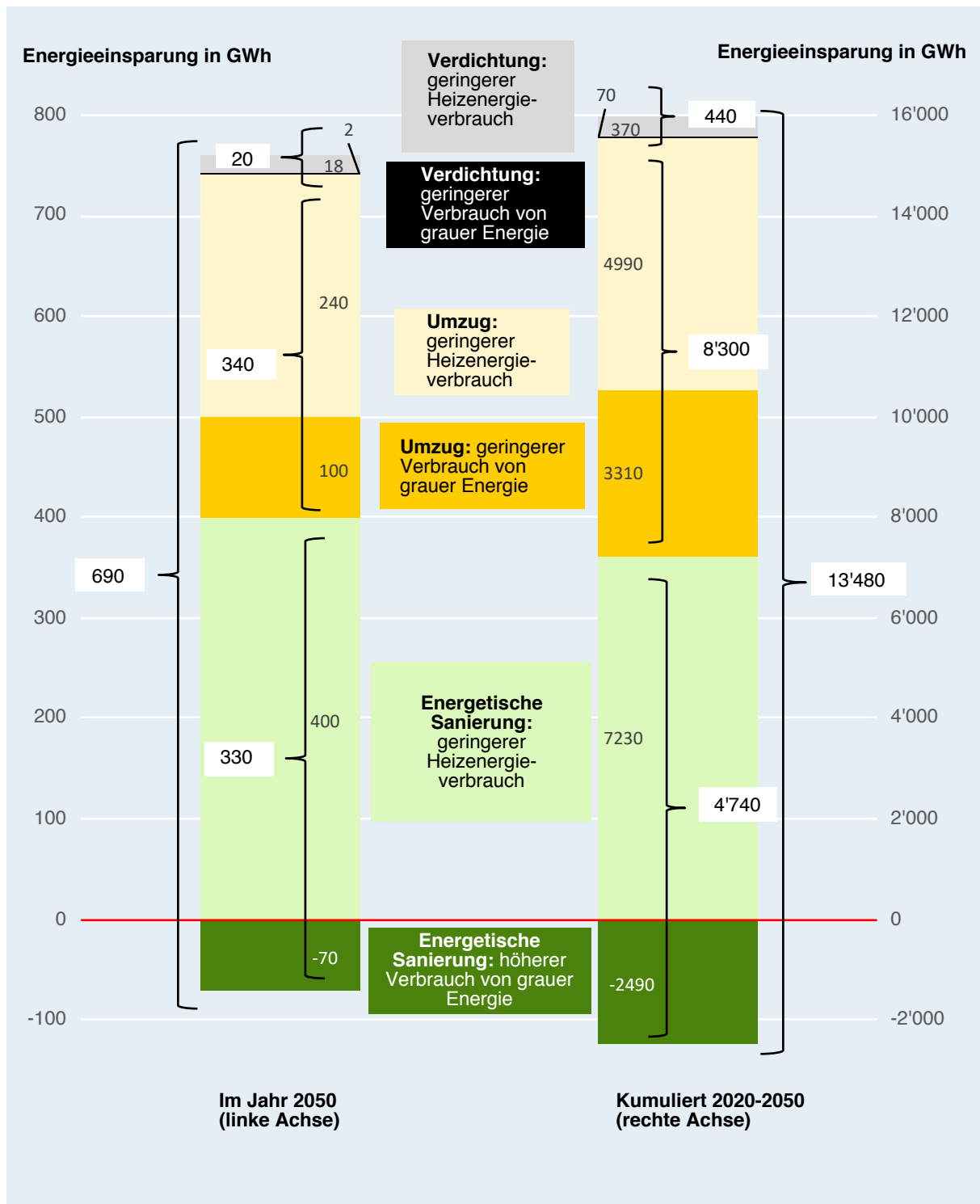


Abbildung 8.9: Energieeinsparpotentiale der drei vorgeschlagenen Massnahmen für das Jahr 2050 und kumuliert für die Jahre 2020-2050



Einordnung der Ergebnisse

Um das Ausmass der Einsparpotenziale besser einordnen zu können, ist es hilfreich, sie in Bezug zu den Energieeinsparzielen der Energiestrategie 2050 zu setzen. Aus der Energiestrategie 2050 lassen sich nur Ziele für den Verbrauch von Heizenergie, nicht aber für den Verbrauch von grauer Energie ableiten. Ein Vergleich ist demnach nur für Heizenergie möglich: Bis 2030, zehn Jahre nach der ersten Umsetzung der Massnahmen, beträgt die jährliche Heizenergieeinsparung rund 320 GWh (vgl.

hellgrüne, beigefarbene und graue Fläche im Jahr 2030 in Abbildung 8.8). Dies entspricht 3,7% des Einsparziels Raumwärme im Jahr 2030²⁴. Im Jahr 2050 beträgt die jährliche Einsparung von Heizenergie bereits rund 660 GWh (vgl. hellgrüne, beigefarbene und graue Fläche im Jahr 2050 in Abbildung 8.8) – das äquivalente von 4,3% des Einsparziels für 2050. Diese Zahlen zeigen, dass die Maßnahmen das Potenzial haben, einen wesentlichen Beitrag zu den Energieeinsparzielen im Bereich der Raumwärme zu leisten. Zudem gilt es zu beachten, dass die Ergebnisse auf *Bereitschaften die Massnahmen umzusetzen* basieren, die heute schon weitgehend vorhanden sind (Ergebnis der Bevölkerungsbefragung). Sollten in Zukunft also erfolgreiche Umsetzungskampagnen (vgl. Kapitel 9) durchgeführt werden und Anreize zur Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen geschaffen werden, wird die Bereitschaft die Massnahmen umzusetzen, wahrscheinlich ansteigen. Daher sind die hier präsentierten Einsparpotentiale eher als unter Grenze zu verstehen. Bei der Interpretation der Ergebnisse gilt es jedoch stets zu beachten, dass sie von den getroffenen Annahmen abhängig sind.

²⁴ Die jährlichen und kumulierten Einsparziele wurden aus den Energieperspektiven 2050 (Prognos 2012) abgeleitet, und zwar als Differenz zwischen dem Referenzszenario und dem Szenario «Neue Energiepolitik».

9. Umsetzungsprojekt

9.1 Einleitung

Aufbauend auf den Forschungsergebnissen hat das Projektteam ein *Umsetzungsprojekt* initiiert. Dieses hat einige der im NFP 71-Projekt entwickelten und auf Akzeptanz getesteten Massnahmen für energieeffizientes Wohnen in der dritten Lebensphase operationalisiert und in ein neues Interventionsformat integriert – sogenannte *Motivations-Veranstaltungen für ältere EFH-Eigentümer/innen*. Die Veranstaltungen wurden in einem Pilot mit dem *Praxispartner Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)* zweimalig durchgeführt.

Finanziert haben dieses Umsetzungsprojekt der Schweizerische Nationalfonds (NFP 71) und der HEV Schweiz.

9.1.1 Ziele: Sensibilisieren und eine soziale Innovation anstossen

Die Studienresultate hatten gezeigt, dass es notwendig ist, die Zielgruppe 55+ bzw. Angehörige der Baby Boomer-Generation für das Themenfeld Wohnen und Leben in der nächsten Lebensphase (nach Auszug der Kinder, nach der Pensionierung) zu sensibilisieren und die Unsicherheit dieser Altersgruppe bzgl. der zukünftigen Wohn- und Lebenssituation zu reduzieren. Die Auseinandersetzung mit diesem Thema hat sich als Schlüsselfaktor für die Umsetzung von Energiesparpotenziale gezeigt. Es geht darum, eine soziale Innovation anzustossen, die mit der Aneignung eines neuen Lebensstils bzw. eines neuen Verhaltens (freiwillige Verkleinerung der Wohn- bzw. Energiebezugsfläche, energetische Sanierung des Eigenheims) einhergeht.

Dies wollte das Pilotprojekt mit einem neuen Interventionsformat erreichen. Die Intervention musste so gestaltet sein, dass sie ältere EFH-Besitzer/innen (55+) motiviert, ihre künftige Wohn- und Lebenssituation aktiv zu gestalten und dabei ihren Energieverbrauch im Bereich Wohnen zu senken. Die Zielgruppe sollte sich aktiv mit ihrer Wohn- und Lebenssituation auseinandersetzen, eine positive Vorstellung davon entwickeln und so auch ihre Unsicherheit bzgl. der Zukunft ihrer Immobilie überwinden. Ergänzend sollten konkrete Informationen zur Planung und zu energetischen Aspekten vermittelt werden, um bestehende Informationsdefizite abzubauen. Die Intervention sollte einen Anstoss zur Entwicklung einer persönlichen „Wohnvision“ geben. Ein wichtiger Aspekt war dabei auch die Auseinandersetzung mit dem eigenen Alter werden – dies sollte jedoch mit der Intervention behutsam angesprochen und als ein positiver Prozess definiert werden (positives Framing), um eine neue soziale Norm zu etablieren. Ein Ansatzpunkt dafür war die Idee, die Zielgruppe nicht mit dem Thema Wohnen im Alter direkt anzusprechen, sondern sie mit Themen abzuholen, die für sie von unmittelbarem Interesse sind, wenn es darum geht, die Zukunft der eigenen Immobilie zu bedenken: z.B. Optionen zur Entwicklung der eigenen Immobilie (Weiterbauen, Verkauf, Vererben, etc.), (erb)rechtliche und finanzielle Aspekte in Zusammenhang damit sowie das Aufzeigen von vielfältigen Wohnoptionen (mit / ohne das eigene EFH).

9.1.2 Integrierter Ansatz statt einzelne Informationsangebote

Wie eine Marktanalyse gezeigt hat, existieren zwar zu diesen Themen diverse Angebote einerseits für „Senior/innen“ (z.B. Kurse HEV und Banken, Themen Pensionierung, Erbrecht, Finanzierung von Wohneigentum im Alter) und andererseits für EFH-Besitzende (z.B. Energieberatung). Aber weder der erste Themenkreis (Alter=>Tabu) noch der zweite Themenkreis (Energie ist nicht „sexy“) sprechen die Zielgruppe 55+ besonders stark an. Es galt deshalb, ein neues, „integriertes Angebot“ zu schaffen, dass die relevanten Themen und Zielsetzungen auf attraktive Art und Weise adressiert.

9.2 Interventionskonzept

9.2.1 Überblick

Das Projektteam und der Praxispartner HEV entwickelten ein Konzept für eine Serie von „Motivations-Veranstaltungen“ für EFH-Besitzende.

- Veranstaltung 1 fokussierte auf das Thema Weiterbauen (bauliche/soziale Verdichtung, Einliegerwohnung) – das Thema energetische Sanierungen floss als ein Aspekt unter mehreren mit ein.
- Veranstaltung 2 stellte das Thema Umzug in den Mittelpunkt (Verkauf/Weitergabe des EFH und Kauf von Stockwerkeigentum/Mietwohnung).

Die Veranstaltungen wurden als Abendveranstaltungen von rund drei Stunden Dauer konzipiert.

9.2.2 Zielgruppen

Das Umsetzungsprojekt fokussierte auf die Zielgruppe *Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern* in der Deutschschweiz, Grossraum Zürich, Alter: 55 - 75 Jahre (sogenannte Baby Boomer).

9.2.3 Ablauf Veranstaltungen

Jede der beiden Veranstaltungen startete mit drei Inputreferaten von Fachexperten und Fachexpertinnen. Es schloss sich ein Erfahrungsbericht einer Person an, die bereits etwas an ihrer Wohnsituation verändert hat – diese Person präsentierte ihre Geschichte in einem Fall anhand einer PowerPoint-Präsentation, im anderen Fall wurde sie vom Moderator im Rahmen eines Interviews dazu befragt. Im dritten Teil der Veranstaltungen wurden die je rund 35 Teilnehmenden in drei Gruppen aufgeteilt – in diesen vom Projektteam moderierten Kleingruppen konnten die Teilnehmenden den Fachexpertinnen und -experten Fragen stellen und ihre Anliegen diskutieren. Die Fachreferentinnen und -referenten sowie die Moderatoren und Moderatorinnen rotierten jeweils nach 20 Minuten weiter zur nächsten Kleingruppe.

Die folgenden beiden Abbildungen zeigen das Programm der beiden Veranstaltungen im Überblick.

Abbildung 9.1: Programm, Veranstaltung 1

Programm Veranstaltung 1: «Versteckte Potenziale: Wie kann ich mein Einfamilienhaus an meine neue Lebensphase anpassen?»
Begrüssung und Einführung ins Thema Thomas Ammann, HEV Schweiz Dr. Heinz Rütter, Rütter Soceco Fachreferat: Das Weiterbau-Potenzial im Einfamilienhaus entdecken Mariette Beyeler, Dr. sc., dipl. arch. EPF Fachreferat: Mit energetischen Sanierungen Synergien nutzen Werner Hässig, Dr. sc. techn., dipl. Masch.-Ing. ETH/SIA, hässig Sustech GmbH Erfahrungsbericht Familie Matter Fachreferat: Finanzierungsaspekte beim Weiterbauen und Sanieren Lorenz Heim, CEO Hypothekenzentrum AG Moderierte Gespräche in Kleingruppen mit den Fachexperten Abschluss der Veranstaltung, Evaluation Apéro

Abbildung 9.2: Programm, Veranstaltung 2

Programm Veranstaltung 2: «Neue Lebensphase – Umzug vom Einfamilienhaus in eine Wohnung»
Begrüssung und Einführung ins Thema Thomas Ammann, HEV Schweiz Dr. Heinz Rütter, Rütter Soceco Fachreferat: Visionen und Überlegungen zur Veränderung der Wohnsituation Daniel Briggen, Guglielmetti + Briggen Immobilien AG, Zürich und Horgen Fachreferat: Vorgehen bei Veränderung der Wohnsituation - Tipps aus der Praxis Rolando Guglielmetti, Guglielmetti + Briggen Immobilien AG, Zürich und Horgen Erfahrungsbericht Familie Turner Fachreferat: Weitergabe des EFH in der Familie – Vererben & Schenken Lukas Herren, Notar, HEV Bern und Umgebung / Chèvre Rutsch & Herren, Notariat und Verwaltung. Bern Moderierte Gespräche in Kleingruppen mit den Fachexperten Abschluss der Veranstaltung, Evaluation Apéro

9.2.4 Artikelserie

Zur Vorbereitung der Workshops – um die Zielgruppe auf die Veranstaltungen aufmerksam zu machen und um bei der Zielgruppe eine erste Sensibilisierung für das Thema zu erreichen – publizierte der HEV Schweiz in Zusammenarbeit mit dem Projektteam eine Serie von drei Artikeln im Mitgliedermagazin des HEV.

9.3 Erfahrungen mit den Pilot-Veranstaltungen und Resultate

9.3.1 Evaluation

Der Pilot wurde prozessbegleitend und mittels einer Bilanzevaluation analysiert: Die Prozessevaluation dokumentierte zentrale Planungs- und Ausführungsdaten. Die Bilanzevaluation hat mit einem strukturierten Fragebogen die Zufriedenheit und den Lernfortschritt der Veranstaltungs-Teilnehmer/innen und die (kurzfristigen) Wirkungen der Veranstaltungen auf Einstellungen und Verhaltensabsichten der Teilnehmer/innen untersucht. Die Erfahrungen mit dem Pilot und die Resultate der Evaluation wurden in einem Debriefing mit dem Praxispartner diskutiert. Das Konzept der Intervention wurde für sehr gut befunden, die Veranstaltungsziele wurden erreicht.

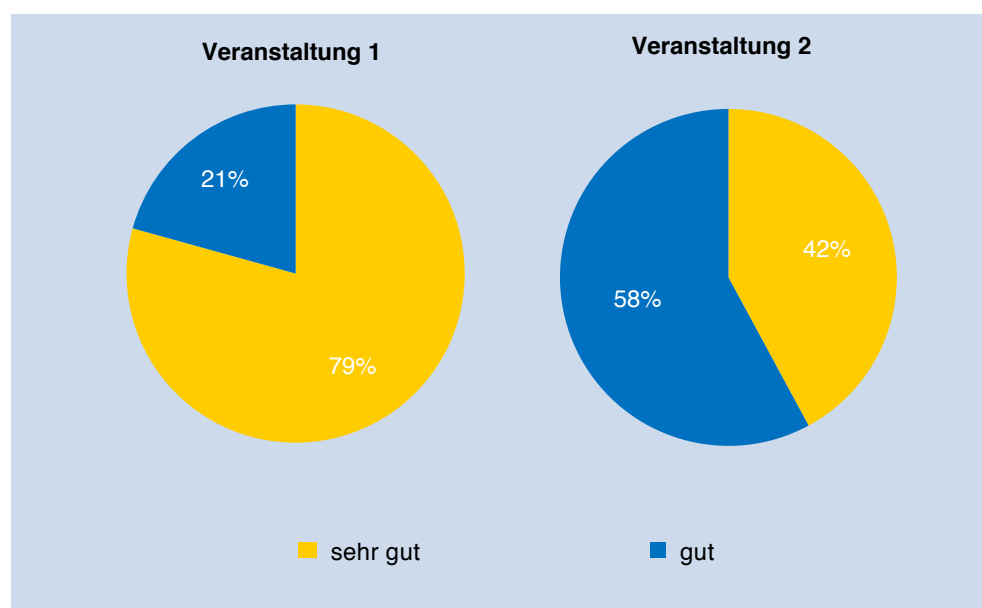
9.3.2 Resultate

Das Interesse der Zielgruppe an den Veranstaltungen war sehr gross. Das Projektteam musste den Anmeldeprozess sogar stoppen, um das Veranstaltungskonzept (insb. die Diskussionen in den Kleingruppen) wie geplant umsetzen zu können. Pro Veranstaltung wurde ein Limit von 36 Teilnehmenden gesetzt. An Veranstaltung 1 (V1) nahmen schliesslich 34 Personen (17 Frauen, 17 Männer; 7 Ehepaare) teil, an Veranstaltung 2 (V2) 36 Personen (17 Frauen, 19 Männer; 11 Ehepaare). Das Durchschnittsalter beider Veranstaltungen lag bei rund 65 Jahren. Sechs Personen nahmen an beiden Veranstaltungen teil.

Nach den Workshops füllten die Teilnehmer einen Evaluationsfragebogen aus. Der Rücklauf der Fragebögen betrug bei Veranstaltung 1 97%, bei Veranstaltung 2 59%.

Wie die folgende Abbildung 9.3. zeigt, haben den Teilnehmenden das Format und der Inhalt der Workshops insgesamt gut gefallen:

Abbildung 9.3: Wie hat Ihnen die Veranstaltung insgesamt gefallen?



Quelle: Rütter Soceco, Evaluation HEV-Veranstaltungen

Insbesondere das Praxisbeispiel und der Austausch in kleinen Gruppen fanden grosse Zustimmung. 90% (V1) / 100% (V2) der Teilnehmenden würden die Veranstaltung Freunden und Bekannten weiterempfehlen.

Etwa die Hälfte der Teilnehmenden gab an, durch die Veranstaltungen neue bzw. nützliche Informationen erhalten zu haben.

50% (V1) bzw. ein Drittel (V2) der Teilnehmenden gaben an, dass die Veranstaltungen sie ermutigt haben, ihre Wohn-/Lebenssituation zu ändern. Dazu gaben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die folgenden spezifischen Informationen (offene Frage) - sie erklärten, dass die Veranstaltung sie ermutigt hat....

- ...sich weiter mit dem Thema zu beschäftigen oder bereits bestehende erste Pläne zu konkretisieren oder auch den bisherigen Planungsprozess anzupassen (z.B. sich neu nach dem Vorprojekt mit der Bank zu besprechen)
- ...Architekten die Wohnsituation analysieren zu lassen
- ...mehr zu planen / langfristig zu planen / vor auszuplanen, früh zu planen, über die Zukunft der Immobilie nachzudenken
- ...über die eigene Lebenssituation als laufenden Prozess nachzudenken
- ...die eigenen Wünsche mit den Kindern zu klären
- ...die Aufteilung des Hauses in zwei Parteien oder die Prüfung des Potenzials für eine weitere Bebauung des Grundstücks in Betracht zu ziehen
- ...das Haus zu verkaufen und eine Eigentumswohnung zu kaufen (3 Personen) oder die Diskussion über den Wechsel von einer SFH in eine Wohnung fortzusetzen ("Dank dieser Veranstaltung mit mehr Grundkenntnissen") (2 Personen)
- ...oder einfach "ein Gespräch mit dem Ehemann anzufangen"
- ...oder auch nur "mehr Basiswissen" zu haben bzw. einen "besseren Überblick über notwendige/wichtige Entscheidungen durch die Veranstaltung" erhalten zu haben.

9.3.3 Resumée

Die Veranstaltungen haben ihre Ziele erreicht: Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben sich intensiv mit ihrer Wohnsituation und der Zukunft ihrer Immobilie befasst. Aus ihren Angaben, was ihnen die Veranstaltungen vermittelt haben und was sie aus den Veranstaltungen mitnehmen, wird ersichtlich, dass bei sehr vielen Teilnehmenden Denkprozesse in Gang gesetzt, wieder aktiviert oder beschleunigt worden sind. Einige Personen gaben sehr konkret Handlungsabsichten an.

9.3.4 Empfehlungen für Interventionen zur Reduktion des Wohnflächen- und Energieverbrauchs

Aus den Erfahrungen mit den Pilot-Veranstaltungen lassen sich die folgenden Empfehlungen für die Gestaltung und Umsetzung ähnlicher Interventionen ableiten:

- Ein integrierter Ansatz ist notwendig, um Senior/innen für neue Wohn- und Lebensvisionen zu motivieren, die auf eine Reduzierung von Wohnfläche und Energieverbrauch zielen.
- Angesichts von Unsicherheit und Verdrängung des Themas Wohnen in der dritten Lebensphase ist eine Motivation zu einer aktiven Auseinandersetzung mit der zukünftigen Wohnsituation wichtig.

- Ein positives Framing und ein attraktives, anregendes Veranstaltungsformat tragen dazu bei, eine neue soziale Norm zu etablieren: Umgang mit dem eigenen Alter werden => positiver Prozess
- Informationsdefizite überwinden durch praxisnahe Informationen
- Professionelle und ansprechende Gestaltung von Veranstaltungen (z.B. Events) > es muss interessant sein und auch einen „Spassfaktor“ haben.
- Starke Partner mit ins Boot holen – wie z.B. den Schweizerischen Hauseigentümerverband –, die Zugang zur Zielgruppe haben und bei ihr einen guten / seriösen Ruf haben.
- Die Zielgruppe dort abholen, wo sie steht; insbesondere bei Themen, die für sie im Vordergrund stehen (das Thema Wohnraumreduzierung / Energieeffizienz kann einbezogen und den Teilnehmern vorgetragen werden)
- Die Zielgruppe über ihre gewohnten üblichen Kanäle ansprechen (z.B. Hauseigentümerverband oder auch über Berufsgruppen wie Architekten, Energieberater, Finanzinstitute, Seniorenberatung von Gemeinden).
- Identifikation via Role Models (Praxisbeispiele) und Raum für persönlichen Austausch in Kleingruppen ermöglichen: Die Schaffung von Vorbildern und Raum für den persönlichen, vertraulichen Austausch, in dem Experten und Personen mit Erfahrung auf diesem Gebiet Fragen gestellt werden können und in dem die Teilnehmer ihre eigenen Anliegen diskutieren können, inspirieren die Teilnehmer/innen geben ihnen Impulse, mit ihren Überlegungen und Plänen einen Schritt weiter zu gehen.
- Sensibilisierung / Bewusstseinsbildung: die Zielgruppe durch die Präsentation des Themas in den Medien und die Vorbereitung / Begleitung der Kampagne durch die Medien sensibilisieren.

9.3.5 Methodische Diskussion

Einschränkung: Anhand der Äusserungen der Teilnehmenden lässt sich ablesen, dass die Veranstaltungen vor allem Menschen erreicht haben, die sich bereits mindestens erste Gedanken gemacht haben zu ihrer zukünftigen Wohn- und Lebenssituation und der Zukunft ihrer Immobilie. Es konnten hingegen nur wenige Menschen erreicht werden, an der Veranstaltung teilzunehmen, die noch gar nicht über ihre Lebenssituation im Alter nachgedacht hatten. Die meisten Teilnehmenden hatten diesen ersten Schritt bereits getan. Aber die Veranstaltung hat allen Teilnehmenden die notwendigen Impulse, sich mit neuen Ansätzen auseinanderzusetzen und sie in ihre weitere Planung einzubeziehen.

9.4 Ausblick: Fortsetzung der begonnenen Arbeit mit weiteren Praxispartnern

Die Ergebnisse des Umsetzungsprojektes haben das Projektteam ermutigt, seine Arbeit an der Thematik fortzusetzen.

Der Schweizerische Hauseigentümerverband ist sehr zufrieden mit dem Ablauf und den Resultaten der beiden Pilot-Veranstaltungen und prüft, die Veranstaltungsreihe in Zürich allenfalls zu wiederholen und auch in anderen Regionen der Schweiz durchführen.

Zudem wurde der Ansatz des Pilots im Rahmen eines neuen, vom Bundesamt für Energie finanzierten Projekts erweitert („EnWiA – Energieeffizientes Wohnen im Alter“, EnergieSchweiz): Mit den neuen Praxispartnern Gemeinden, Finanzinstituten und Elektrizitätswerken werden in den Jahren 2018 und 2019 ähnliche Veranstaltungen für Bürger/innen und Kunden/Kundinnen organisiert und durchgeführt. Darüber hinaus werden in Zusammenarbeit mit den beiden Fachverbänden Forum Energie Zürich und Minergie e.V. Veranstaltungen für Fachpersonen (Energieberater/innen, Architekten/Architektinnen und Baufachleute) entwickelt und durchgeführt. Diese sollen die Fachpersonen in die Lage versetzen, die Themen Weiterbauen/Verdichtung von EFH-Parzellen sowie finanzielle und rechtliche Aspekte von energieeffizienten Sanierungen und Verdichtung in ihre Gespräche mit Kunden und Kundinnen einzubringen und diese somit umfassend zu beraten und zu sensibilisieren.

Abbildungsverzeichnis

Abbildungen (die Nummerierung orientiert sich an den Kapitelnummern)

- Abbildung 1.1: Energiesparpotenziale der drei Energiesparstrategien
- Abbildung 3.1: Projektdesign: Module und Forschungsmethoden
- Abbildung 3.2: Fallstudien und Fokusgruppen nach Haushaltstyp und möglicher Energiespar-Strategie
- Abbildung 7.1: Sample der Online-Befragung im Vergleich zur Schweizer Bevölkerung über 55 Jahren
- Abbildung 7.2: Veränderung der Wohnsituation seit dem 55. Lebensjahr
- Abbildung 7.3: Geplante und denkbare Veränderungen der Wohnsituation, nach EFH / StWE
- Abbildung 7.4: Geplante und denkbare Veränderungen der Wohnsituation, nach Alter
- Abbildung 7.5: Art der geplanten und denkbaren Veränderungen der Wohnsituation, EFH-Besitzer/innen
- Abbildung 7.6: Geplante und denkbare Veränderungen der Wohnsituation, Mieter/innen
- Abbildung 7.7: Art der geplanten und denkbaren Veränderungen der Wohnsituation, 55-64-jährige Mieter/innen
- Abbildung 7.8: Art der geplanten und denkbaren Veränderungen der Wohnsituation, über 65-jährige Mieter/innen
- Abbildung 7.9: Einholung von Informationen zu den Themen Alter / Wohnen / Energie(beratung) - Befragte, die ihre Wohnsituation nach dem 55. Lebensjahr verändert haben, nach Besitzverhältnis
- Abbildung 7.10: Einholung von Informationen zu den Themen Alter / Wohnen / Energie(beratung) - Befragte, die ihre Wohnsituation nach dem 55. Lebensjahr (noch) nicht verändert haben und die sich zumindest langfristig eine Veränderung vorstellen können, nach Sprachregion
- Abbildung 7.11: Einholung von Informationen zu den Themen Alter / Wohnen / Energie(beratung) - Befragte, die ihre Wohnsituation nach dem 55. Lebensjahr (noch) nicht verändert haben und die sich zumindest langfristig eine Veränderung vorstellen können, nach Altersgruppen
- Abbildung 7.12: Eingeholte Informationen, Personen, die bereits etwas an ihrer Wohnsituation verändert haben, nach Besitzverhältnis
- Abbildung 7.13: Interesse an den Elementen der Kommunikationskampagne, nach Besitzverhältnis
- Abbildung 7.14: Interesse an den Elementen der Kommunikationskampagne, EFH-Besitzer/innen, nach Altersgruppen
- Abbildung 7.15: Interesse an Beratung, nach Besitzverhältnis
- Abbildung 7.16: Interesse an Beratung, EFH-Besitzer/innen, nach Altersgruppen
- Abbildung 7.17: Geeignete Anbieter eines Beratungsangebots, EFH-Besitzer/innen
- Abbildung 7.18: Interesse an Beratungsinhalten, EFH-Besitzer/innen
- Abbildung 7.19: Interesse an Umzugsangebot, nach Typ der Mietwohnung
- Abbildung 7.20: Akzeptanz verschiedener politischer Massnahmen und marktwirtschaftlicher Anreize, Befragte nach Besitzverhältnis (Teil 1)
- Abbildung 7.21: Akzeptanz verschiedener politischer Massnahmen und marktwirtschaftlicher Anreize, Befragte nach Besitzverhältnis (Teil 2)
- Abbildung 7.22: Akzeptanz verschiedener politischer Massnahmen und marktwirtschaftlicher Anreize, Befragte nach Sprachregion (Teil 1)
- Abbildung 7.23: Akzeptanz verschiedener politischer Massnahmen und marktwirtschaftlicher Anreize, Befragte nach Sprachregion (Teil 2)
- Abbildung 7.24: Akzeptanz verschiedener politischer Massnahmen und marktwirtschaftlicher Anreize, Befragte nach politischer Selbsteinschätzung (rechts-links-Schema) (Teil 1)
- Abbildung 7.25: Akzeptanz verschiedener politischer Massnahmen und marktwirtschaftlicher Anreize, Befragte nach politischer Selbsteinschätzung (rechts-links-Schema) (Teil 2)
- Abbildung 8.1: Massnahme 1: Umzug in eine kleinere Wohnung – schematische Darstellung für einen Haushalt
- Abbildung 8.2: Massnahme 2: Bauliche Verdichtung der eigenen Wohnung – schematische Darstellung für einen Haushalt
- Abbildung 8.3: Massnahme 3: Energetische Sanierung – schematische Darstellung

Abbildung 8.4: Wirkungsdynamik bei der Heizenergieeinsparung

Abbildung 8.5: Energieeinsparpotenzial durch Umzüge in kleinere Wohnungen

Abbildung 8.6: Energieeinsparpotential durch bauliche Verdichtung

Abbildung 8.7: Energiesparpotenzial durch energetische Sanierung der Gebäudehülle

Abbildung 8.8: Energieeinsparpotentiale der drei vorgeschlagenen Massnahmen im zeitlichen Verlauf

Abbildung 8.9: Energieeinsparpotentiale der drei vorgeschlagenen Massnahmen für das Jahr 2050 und kumuliert für die Jahre 2020-2050

Abbildung 9.1: Programm, Veranstaltung 1

Abbildung 9.2: Programm, Veranstaltung 2

Abbildung 9.3: Wie hat Ihnen die Veranstaltung insgesamt gefallen?

Figures

Figure 4.1: Distribution of household types by age group of the household head

Figure 4.2: Housing space demand per person by age group of the household head

Figure 4.3: Space demand of single households and share of single-family houses by age group of household head

Figure 4.4: Space demand of two-person households and share of single-family houses by age of household head

Figure 4.5: Share of building vintage by age of household head

Figure 4.6: Average dwelling size of single and two-person households by household income category

Figure 4.7: Average dwelling size of two-person households by age group and income category

Figure 4.8: Dwelling size by age of household head and resident type

Figure 4.9: Dwelling size as a function of existence of children

Figure 4.10: Housing duration by age of household head

Figure 4.11: Monthly rent of tenant households by housing duration and dwelling size

Tables

Table 4.1: OLS Regression on housing space demand

Annex Figures

Annex Figure 1: Housing space demand of single households in cities, urban agglomerations and rural areas by age group of household head

Annex Figure 2: Housing space demand of couples without children in cities, urban agglomerations and rural areas by age group of household head

Annex Figure 3: Distribution of type of region by age groups for single households

Annex Figure 4: Distribution of type of region by age groups for couples without children

Annex Figure 5: Relocation share by household head age

Abkürzungsverzeichnis

-

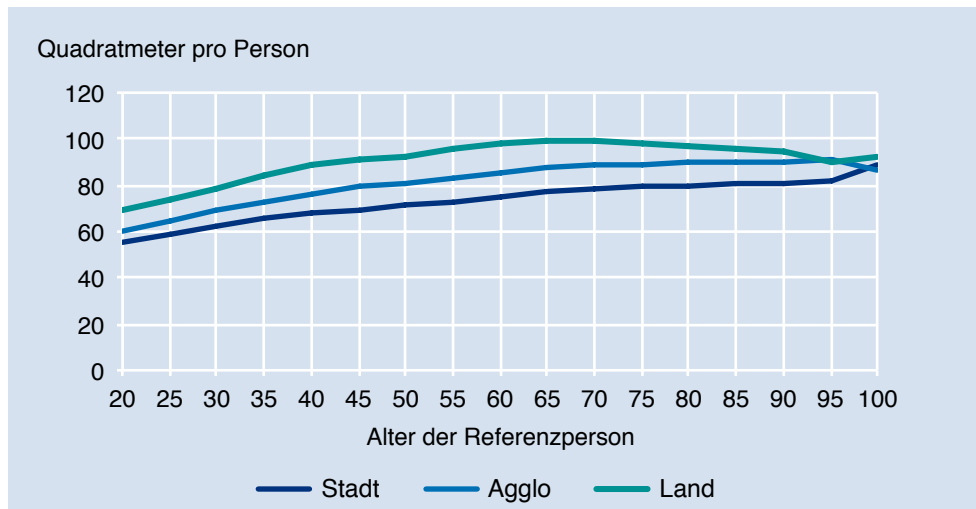
Literatur

- AWEL (2014): Energiekennzahlen Wohnbauten. Faktenblatt der Baudirektion des Kanton Zürichs.
- Baumgartner A., Dewald C., (2015): Pilotcluster Stockwerkeigentum. Energieforschung Stadt Zürich, Bericht-Nr. 23, Forschungsprojekt FP-2.3.1
- Beyeler, M. (2010): Weiterbauen: Wohneigentum im Alter neu nutzen. Basel.
- Burkhard H-P., Wiencke A. (2013): Lösungsansätze zum Abbau von Hemmnissen für energetische Erneuerungen von Gebäuden. Bericht Nr. 11, Forschungsprojekt 2.2.4
- Bächinger, C., Meins, E., Burkhard, H.-P., Wiencke, A. (2014): Massnahmen und Modelle zur Finanzierung von energetischen Erneuerungen. Energieforschung Stadt Zürich. Bericht Nr. 15, Forschungsprojekt FP-2.2.7.
- Binz, A., Erb, M., Lehmann, G. (2000): Ökologische Nachhaltigkeit im Wohnungsbau. "Fachhochschule beider Basel, Institut für Energie, Bundesamt für Energie (BFE), IKEA-Stiftung, Migros-Genossenschafts-Bund, Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft.
- Brounen, D., Kok, N., Quigley, J.M. (2012): Residential energy use and conservation: Economics and demographics. In: European Economic Review 56 (2012) 931–945.
- Brounen, D., Kok, N., Quigley, J.M. (2013): Energy literacy, awareness, and conservation behavior of residential households. In: Energy Economics 38 (2013) 42–50.
- Bruni S., Inderbitzin J., Hanisch, C. (2010): Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum. Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern. Hochschule Luzern in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen.
- Bundesamt für Statistik (2005): Eidgenössische Volkszählung 2000, Alter und Generationen, Das Leben in der Schweiz ab 50. Neuchâtel.
- Dettli, R., Bade, S., Baumgartner, A., Bleisch, M. (2007): Vorstudie zur Erhebung von Energiekennzahlen von Wohnbauten. Studie im Auftrag des Bundesamtes für Energie (BFE).
- energieschweiz (2013): Kurs für Baufachleute der Gebäudehülle: Energie und Gebäudehülle. Kursfolien.
- Höpflinger, F. (2009): Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter. Age Report. Seismo-Verlag Zürich.
- Höpflinger, F., Van Wezemaal, J. (Hrsg.) (2014): Wohnen im höheren Lebensalter. Grundlagen und Trends. Age Report III. Seismo Verlag, Zürich und Genf.
- Kemmler, A., Piégas, A., Ley, A., Keller, M., Jakob, M., Catenazzi, G. (2012): Analyse des schweizerischen Energieverbrauchs 2000 - 2011 nach Verwendungszwecken. Bundesamt für Energie, Bern.
- Kulawik, M., Bucher, P. (2013): Gebäude-Heizenergiebedarf. Methodik zur Schätzung des Heizenergiebedarfs der Wohngebäude mittels kantonalem Gebäude- und Wohnungsregister. Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kanton Luzerns.
- Lauper, E. (2009): Schlüsselfaktoren energierelevanter Entscheidungen privater Bauherren. Überprüfung eines sozialpsychologischen Handlungsmodells. Lizentiatsarbeit. Interfakultäre Koordinationsstelle für Allgemeine Ökologie IKAÖ, Universität Bern.
- Menz, T., Welsch, H. (2012): Population aging and carbon emissions in OECD countries: Accounting for life-cycle and cohort effects. In: Energy Economics 34 (2012) 842–849.
- O'Neill, B.C., Chen, B.S. (2002): Demographic Determinants of Household Energy Use in the United States, Population and Development Review, Vol. 28, Supplement: Population and Environment: Methods of Analysis (2002), pp. 53-88.
- O'Neill, B.C., Liddle, B., Jiang, L., Smith, K.R., Pachauri, S., Dalton, M., Fuchs, R. (2012): Demographic change and carbon dioxide emissions. In: Lancet 2012; 380: 157–64.
- Ott, W., Baumgartner, A., Jakob, M., Sunarjo, B. (2014): Clusterbildung. Energieforschung Stadt Zürich. Bericht Nr. 16, Forschungsprojekt FP-2.2.5.
- Prognos (2012): Die Energieperspektiven für die Schweiz bis 2050: Energienachfrage und Elektrizitätsangebot in der Schweiz 2000 – 2050. Studie für das Bundesamt für Energie. Basel.
- Senn, M., Gsteiger, P. (2016): Kantonale Beispiele zur Erhebung der CO2 Emissionen aus Gebäuden. Bericht im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt (BAFU).
- Swiss Statistics (2015c): Privathaushalte nach Altersgruppe der Haushaltsmitglieder und Bewohnertyp, nach Grossregionen, 2011 - 2013. Data table no. T 9.3.1.51. Download from <http://www.bfs.admin.ch>.

- Tzenkova, S., Walleser, T. (2004): Energiekennzahlen von erdölbeheizten Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt. Ein gemeinsames Projekt des Amtes für Umwelt und Energie (AUE) und den Industriellen Werken Basel (IWB).
- Wiencke, A. , Meins, E. (2012): Praxisbeitrag. Anreize und Hemmnisse für eine energetische Sanierung. Energieforschung Stadt Zürich. Bericht Nr. 5, Forschungsprojekt FP-2.2.2.
- Willis, K., Scarpa, R., Gilroy, R., Hamza, N. (2011): Renewable energy adoption in an ageing population: Heterogeneity in preferences for micro-generation technology adoption, *Energy Policy* 39 (2011), p. 6021-6029. Pergamon.
- Yamasaki, E., Tominaga, N. (1997): Evolution of an aging society and effect on residential energy demand. In: *EnergyPolicy*. Vol. 25, No. 11, pp. 903-912.
- York, R. (2007): Demographic trends and energy consumption in European Union Nations, 1960–2025. *Social Science Research* 36 (2007) 855–872.
- Zettel, R. (2012): "Wir haben beim Bauen auch nicht gross an die Zukunft gedacht" – Chancen und Hindernisse einer Verdichtung in Einfamilienhaus-Quartieren in der Schweiz. Masterthesis zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate an der Universität Zürich.
- Zimmerli, J. (2012): Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft. Die Babyboomer und ältere Generationen im Fokus. Zürich.
- Zimmerli, J. (2011): Konsequenzen des demographischen Wandels: Vielfältige Lebensstile im Alter. Ernst Basler + Partner AG, Zürich.
- Zimmerli, J., Schmidiger M. (Hrsg.), (2016): Demografie und Wohnungswirtschaft. Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt. Hochschule Luzern, Verlag IFZ.

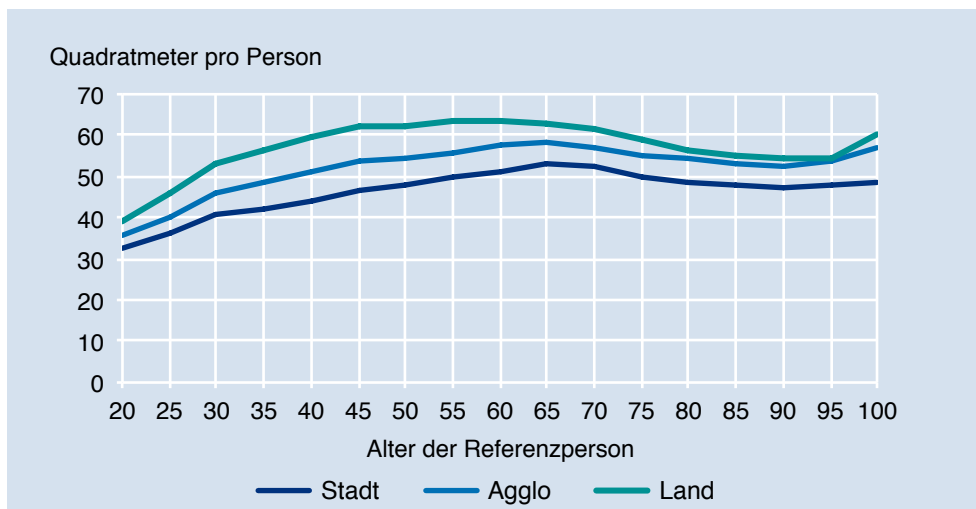
Anhang

Annex Figure 1: Housing space demand of single households in cities, urban agglomerations and rural areas by age group of household head

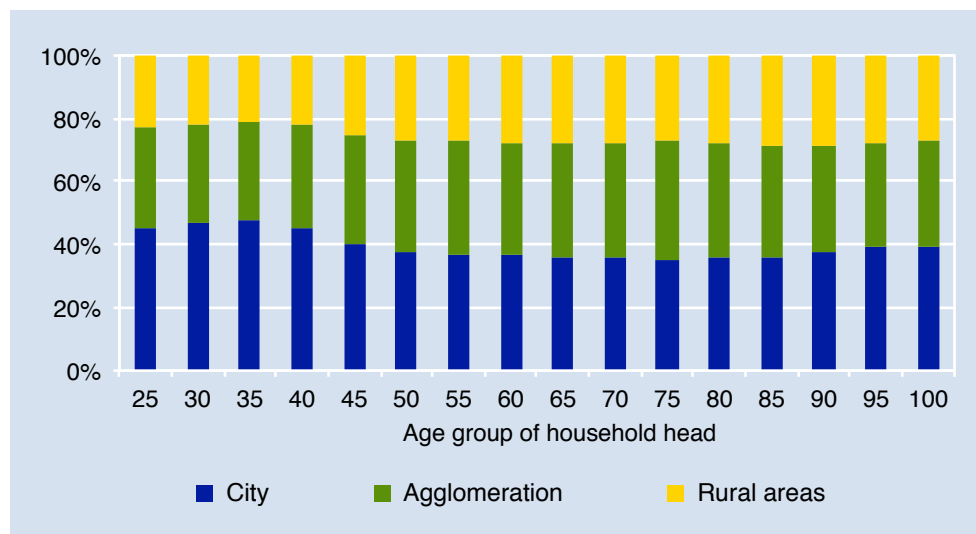
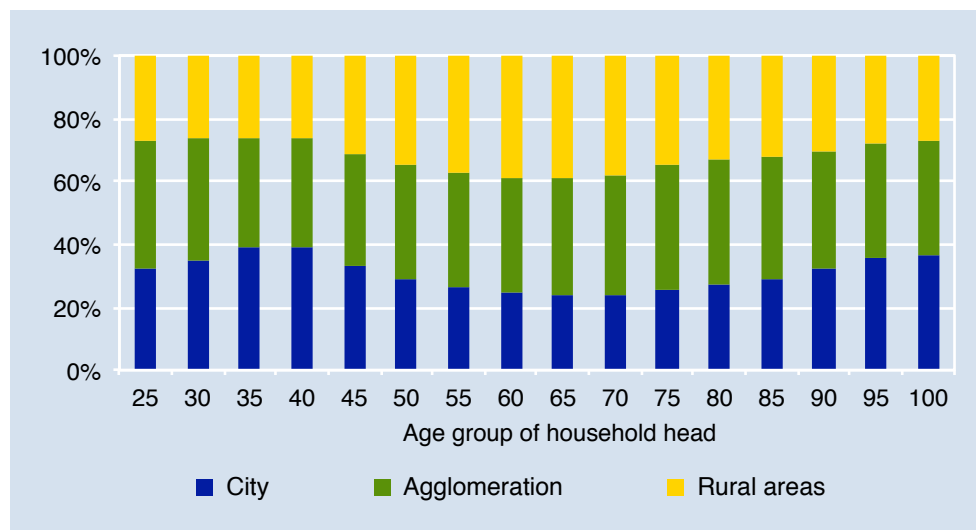


Quelle: GWS / STATPOP, 2013; Rütter Soceco, eigene Berechnungen

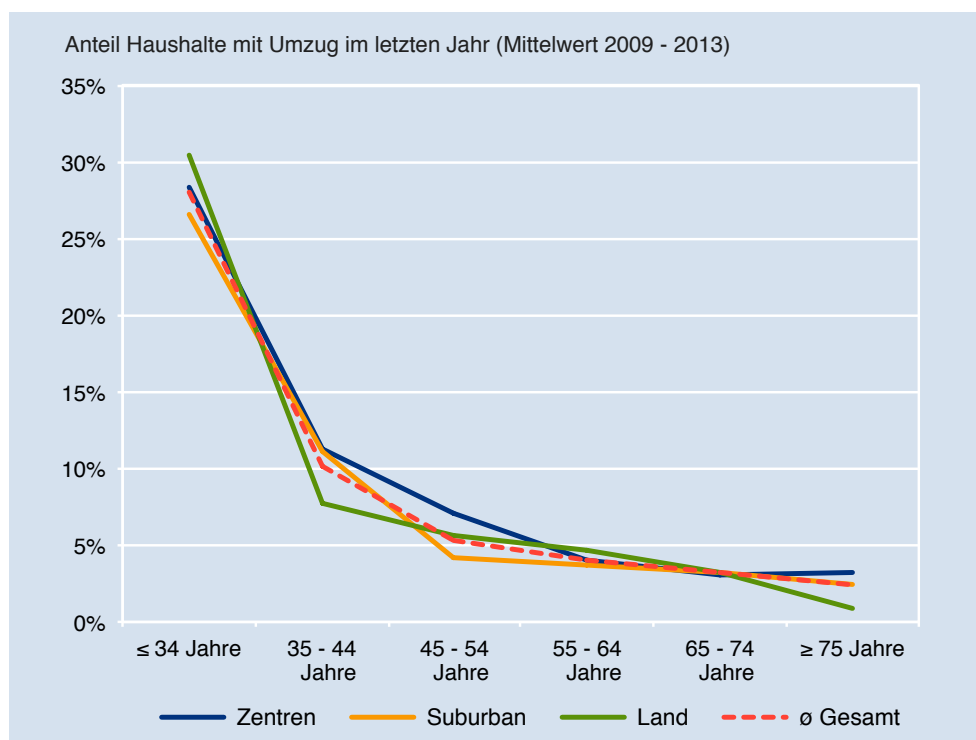
Annex Figure 2: Housing space demand of couples without children in cities, urban agglomerations and rural areas by age group of household head



Quelle: GWS / STATPOP, 2013; Rütter Soceco, eigene Berechnungen

Annex Figure 3: Distribution of type of region by age groups for single households**Annex Figure 4:** Distribution of type of region by age groups for couples without children

Source: Swiss Statistics (2014a, 2014b); calculations Rütter Soceco

Annex Figure 5: Relocation share by household head age

Quelle: Schweizer Haushaltspanel SHP I & II, 2009-2013; Rütter Soceco, eigene Berechnungen.