

«Altersdurchmisches Wohnen im Kanton Zürich»

Kurzexpertise

Im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich

Arbeitspaket 4

Weiterentwicklung bestehender Siedlungs- und Gebäudestrukturen für künftige Lebens- und Wohnformen einer älter werdenden Gesellschaft

Mariette Beyeler, dr. sc., dipl. arch. ETH

Mai 2021

Inhalt

Einleitung	2
Gründe für die Auseinandersetzung mit bestehenden EFH-Quartieren	2
EFH entwickeln sich zur Alterswohnform	
Der Grossteil der EFH ist bereits gebaut	
EFH-Quartiere sind nicht fertig gebaut	
EFH-Quartiere spielen keine Nebenrolle	
Kurzfassung	3
Ausgangslage	4
Hohe Wohnzufriedenheit älterer EFH-Bewohner	4
Problematische Folgen der hohen Wohnzufriedenheit	4
Barrieren abbauen	4
Umziehen	5
Problematische finanzielle Perspektiven	6
Voraussetzungen	7
Wirtschaftlichkeit	8
Erschliessung	8
Nachbarschaft	8
Nutzungsintensivierung und -diversifizierung	9
Handlungsmassnahmen	9
Reserven nutzen	9
Abreissen und Neubauen	10
Weiterbauen	11
Erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum schaffen	
Kleinteiligkeit für die Qualitätsförderung nutzen	
Vorurteile zur finanziellen Machbarkeit abbauen	
<i>Tragbarkeit</i>	
<i>Zusatzleistungen</i>	
<i>Nachlassplanung</i>	
Reservenaktivierung legitimieren	
Reservenaktivierung gestalten	
<i>Sensibilisieren</i>	
<i>Begleiten</i>	
<i>Koordinieren</i>	
Schlussfolgerung	15
Beispiele	16
Beispiel 1 Tragbarkeit	16
Beispiel 2 Nachlassplanung	18
Bibliografie	21
Zur Autorin	22

Die Kurzexpertise richtet sich gleichermassen an Frauen und Männer, obwohl zugunsten der Lesbarkeit männliche Personenbezeichnung benutzt werden.

Einleitung

Das Arbeitspaket N°4 beleuchtet Möglichkeiten und Massnahmen für die Weiterentwicklung von bestehenden Siedlungs- und Gebäudestrukturen für künftige Lebens- und Wohnformen einer älter werdenden Gesellschaft. Der vorliegende Bericht setzt sich mit bestehenden Einfamilienhäusern (EFH) und EFH-Quartieren auseinander.

Gründe für die Auseinandersetzung mit bestehenden EFH-Quartieren

EFH entwickeln sich zur Alterswohnform

Das EFH wird mit Wohnen in der Familienphase assoziiert. Ziehen die erwachsen gewordenen Kinder aus, bleiben die Eltern allein zurück. Der Rückgang der Belegungsdichte im einzelnen Haus wird von jenem der Einwohnerdichte im Quartier begleitet.

Im Kanton Zürich wird die Hälfte der EFH von Kleinhaushalten mit einer oder zwei Personen bewohnt, die sich mehrheitlich in der Nachfamilien- oder späteren Lebensphasen befinden. Im Haus mit Garten werden jedoch die Bedürfnisse späterer Lebensjahre sowenig mitreflektiert, wie die negativen sozialen, ökologischen und ökonomischen Folgen des flächen- und energieintensiven Wohnideals.

Der Grossteil der EFH ist bereits gebaut

Der Bau von EFH ist rückläufig. Gleichzeitig bleibt das Wohnen im Grünen für viele Haushalte ein Wunsch. Dadurch stellt sich zwangsläufig die Frage nach einer möglichen Weiterentwicklung des Bestands. Im Unterschied zu Mehrfamilienhäusern (MFH), fehlen für EFH grundlegende Überlegungen zum Umgang mit bestehenden Gebäude- und Siedlungsstrukturen. Eine Ausnahme bilden Überlegungen zu energetischen Sanierungsmassnahmen am einzelnen Haus. Sie liefern jedoch ungenügende Impulse für die Weiterentwicklung von EFH-Quartieren.

EFH-Quartiere sind nicht fertig gebaut

Klassische EFH-Quartiere mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung (Zonen W1 und W2) verfügen im Vergleich zu anderen Wohnquartieren über grosse Baureserven. Das heisst, dass hier nur ein Teil der rechtlich zulässigen Flächen und Volumen realisiert wurde. Angesichts des starken Drucks, den das Wachstum der Bevölkerung auf die Siedlungs- und Landschaftsräume ausübt, ist die suboptimale Ausnutzung von EFH-Quartieren problematisch. Strategien für die Aktivierung der vorhandenen Reserven sind jedoch kaum verbreitet.

EFH-Quartiere spielen keine Nebenrolle

EFH prägen die reale und imaginäre (Wohn-)Landschaft tief und nachhaltig. Gebäude- und flächenmässig nehmen sie den grössten Anteil an allen Wohnbauten und Wohnzonen des Kantons Zürich ein. Wohnraum bieten sie hingegen nur einem Fünftel der Bevölkerung.

Eine niedrige Bewohner- und Einwohnerdichte wird häufig als Synonym für individuelles Wohnen und für hohe Wohnqualität interpretiert. Deshalb braucht es Strategien, um gleichzeitig die im EFH verorteten Qualitäten zu bewahren und sie mit dichteren Wohnformen zu vereinbaren, gemäss den Leitlinien für eine nachhaltige Raumentwicklung im Kanton Zürich. (Kanton Zürich Richtplan. Raumordnungskonzept)

Belegung der EFH

Im Kanton Zürich wird die Hälfte der EFH (51%) von einem Kleinhaushalt mit 1 oder 2 Personen bewohnt.

EFH-Bautätigkeit ist rückläufig

Zwischen 1996 und 2000 erreichte die EFH-Bautätigkeit mit rund 2000 Neubauten pro Jahr den Höhepunkt. In den letzten Jahren sind EFH rückläufig und im Begriff, mit rund 500-600 Neubauten pro Jahr, einen historischen Tiefpunkt zu erreichen.

Baureserven in EFH-Quartieren

Baureserven werden im Ausbaugrad ausgedrückt. Er beschreibt den Anteil der bestehenden Geschossfläche an der theoretisch möglichen Geschossfläche. In den Zonen W1 und W2 liegt der Ausbaugrad pro Quartier im Median nur bei rund 70%.

Anteil EFH an den Wohngebäuden

2 von 3 Wohngebäuden ohne Nebennutzung sind Einfamilienhäuser (63%). Das entspricht rund 120'000 EFH.

Anteil EFH-Bewohner an der Bevölkerung

Im Kanton Zürich bewohnt jeder fünfte Einwohner ein EFH (21%). Das sind rund 320'000 Personen.

Quellen

Bundesamt für Statistik. 2020
www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.html

Craviolini. 2017
KTZH_278_si_2017_04_Wohnflaeche.pdf

Gocke. 2020
KTZH_704_12102020_Publikation_Quartieranalyse.pdf

Gocke. 2015
KTZH_311_si_2015_08_dichte.pdf

Stat. Amt Kanton Zürich. 2020.
KTZH_124_jb_20_total.pdf

Kurzfassung

Die hohe subjektive Wohnzufriedenheit älterer EFH-Bewohner bildet den Ausgangspunkt der Expertise. Gleichzeitig ist sie das Ziel, das die Weiterentwicklung von EFH-Quartieren erreichen sollte.

> Ausgangslage : 4

Aus der kritischen Betrachtung der Alterswohnform *Einfamilienhaus* werden Anforderungen für die Weiterentwicklung von EFH-Quartieren abgeleitet. EFH-Quartiere stellen eine hohe Herausforderung dar – für die älteren Bewohner *und* für die älter werdende Gesellschaft (einschliesslich aller Generationen, auch zukünftiger). Um diese Herausforderung zu bewältigen, braucht es eine sozial, ökonomisch und ökologisch verträgliche und robuste Neuausrichtung. Für die Stärkung der Resilienz von EFH-Quartieren spielt die Erhöhung der Einwohnerdichte eine zentrale Rolle.

> Voraussetzungen : 7

Die Steigerung der Einwohnerdichte kann durch die Aktivierung von Geschossflächenreserven bewirkt werden, indem neue Wohnungen für zusätzliche Bewohner in die bestehenden Quartiere eingefügt werden.

Die Weiterentwicklung von EFH-Quartieren braucht mehr als nur mehr Bauten und mehr Bewohner. Bauliche Qualität, Fingerspitzengefühl und tragende Wohnszenarien sind gefragt. Damit können Voraussetzungen für individuelle Aneignung, soziale und demografische Durchmischung, erschwinglicher Wohnraum sowie stützende Nachbarschaften entstehen. Hier sind die Gemeinden – unterstützt durch Region und Kanton – gefragt, um die Aktivierung der Reserven anzustossen, die Akteure zu begleiten und die Umsetzung der Weiterentwicklung auf der Ebene des Quartiers zu koordinieren.

> Handlungsmassnahmen : 9

Der Bericht stellt vier Handlungsstrategien vor und untersucht ihre Bedeutung für die Verbesserung der Wohnsituation älterer Bewohner sowie für die zukunftsfähige Weiterentwicklung von EFH-Quartieren.

> Barrieren abbauen : 4 > Umziehen : 5

> Abreissen und Neubauen : 10 > Weiterbauen : 11

Die Strategie *Weiterbauen* bündelt die Vorteile der verschiedenen Handlungsmassnahmen. Sie fördert eine schrittweise, dafür aber robuste Weiterentwicklung von EFH-Quartieren, wo ältere und jüngere Haushalte nicht abwechselnd, sondern gleichzeitig und gleichermassen Platz finden. Ältere Eigentümer sind dabei nicht Teil des Problems, sondern Akteure der Lösung.

> Schlussfolgerung : 15

Die Beispiele im Anhang zeigen, dass die Kostenfrage von Weiterbau-Massnahmen nicht voreilig als Hindernis interpretiert werden sollte. In eine zusätzliche Wohnung zu investieren kann die finanzielle Lage sowie die Wohnperspektiven eines Haushalts massgebend verbessern.

> Beispiele : 16

Ausgangslage

Hohe Wohnzufriedenheit älterer EFH-Bewohner

Ältere EFH-Bewohner äussern sich sehr positiv zu ihrer Wohnsituation (Hohgardt. 2019 : 41 - 43). Das Einfamilienhaus verkörpert individuelle Freiheit und Erfolg. Dadurch verleiht es seinen Bewohnern einen positiv gewerteten Status. Erinnerungen, erbrachte Eigenleistungen, die Möglichkeit der freien persönlichen Gestaltung, Sicherheit (Schutz vor Kündigung) sowie eine lange Wohndauer stärken die Identifizierung und die emotionale Bindung mit dem Haus und seinem Umfeld.

Langjähriges Wohneigentum kann auch finanzielle Vorteile haben, zum Beispiel tiefe Wohnkosten, wenn die Schuldenbelastung mit der Zeit reduziert werden konnte.

Die Tatsache, dass EFH wenig für das Wohnen im Alter geeignet sind, mindert kaum die subjektive Wohnzufriedenheit. Diese bleibt selbst dann noch erhalten, wenn die Möglichkeit wegfällt, selbstständig ausserhalb des Quartiers unterwegs zu sein und sich der Bewegungsradius auf das Haus und den Garten beschränkt. Eigentümer beklagen sich auch nicht über Gefühle der Einsamkeit. Die Identifikation mit dem Wohn- und Lebensumfeld, Erinnerungen an früher, die Stabilität der Wohn- und Lebenssituation sowie unterstützende Beziehungen zu nahen Familienmitgliedern sind Faktoren, die dieses Wohlbefinden erklären können (Matter. 2019 : 173 - 180).

Problematische Folgen der hohen Wohnzufriedenheit

Eine hohe Wohnzufriedenheit und eine lange Wohndauer können auch negative Folgen haben, weil Wohnungsmängel unterschätzt werden und sich ältere Eigentümer nicht oder zu spät mit Anpassungsmassnahmen auseinandersetzen oder nach einer geeigneteren, zentral gelegenen Wohnung umsehen. Hohe Wohnzufriedenheitswerte können im Alter daher auch bei objektiv problematischen Wohnbedingungen auftreten. Eine hohe Wohnzufriedenheit älterer Menschen ist deshalb kein geeigneter Gradmesser dafür, ob eine Wohnung tatsächlich bedürfnisgerecht ist oder bei funktionalen Einschränkungen die optimale Lösung darstellt. Hohe Wohnzufriedenheitswerte im hohen Alter dürfen nicht zur Annahme verleiten, es bestünde kein objektiver Verbesserungsbedarf. Sie zeigen höchstens, dass kein subjektiver Handlungsbedarf wahrgenommen wird. Wohnberatung im Alter wird allerdings schwierig und heikel, wenn objektive Wohnmängel von den betroffenen Personen nicht wahrgenommen werden (Age Report IV. 2019 : 114).

Zwei Handlungsstrategien stehen im Umgang mit den funktionalen Schwierigkeiten im EFH älter zu werden im Vordergrund : *Barrieren abbauen* und *Umziehen*. Beide Strategien können als konservativ bezeichnet werden, in dem Sinn, dass sie – im Hinblick auf eine älter werdende Gesellschaft – das EFH als Wohn- und Siedlungsform nicht in Frage stellen.

Barrieren abbauen

Mit dem Abbau von Barrieren kann die Wohnqualität erhalten bleiben und ein Aufenthalt oder Umzug ins Pflegeheim aus baulich-technischen Gründen vermieden werden. Massnahmen, die den Verbleib in den eigenen vier Wänden begünstigen, sind für Eigentümer eine interessante

Grundlagen für Barrieren abbauen

SIA. 2009-2019 : Norm SIA 500. Hindernisfreie Bauten.

Schweizer Fachstelle für hindernisfreie Architektur : hindernisfreie-architektur.ch
hindernisfreie-architektur.ch/hochbauten_post_type/bauten-mit-wohnungen/

Vorsorge, sowohl in finanzieller als auch lebensgestalterischer Hinsicht. Zudem entlastet jede Vermeidung oder Verzögerung eines Eintritts ins Pflege- oder Altersheim auch die öffentlichen Finanzen.

An Informationen und Unterstützungsangeboten zur Förderung des hindernisfreien Bauens und schrittweisen Abbauens von Hindernissen fehlt es nicht. In den Gemeinden informieren *ProSenectute* sowie Kommissionen und Fachstellen für Altersfragen zum Thema *Wohnen im Alter* und vermitteln bei Bedarf individuelle Wohnberatungen. Häufig setzen sich Ältere jedoch erst an der Schwelle zum fragilen Alter mit möglichen Problemen ihrer Wohnsituation auseinander. Während das Problembewusstsein gegenüber der Wohnsituation steigt, nimmt die Bereitschaft, grössere Änderungen und Umbauten vorzunehmen, ab. Meistens werden kleinere Anpassungen gemacht und Hilfsmittel eingesetzt, damit der Alltag noch irgendwie zu bewältigen ist.

Eigentümer sollten zu einem Zeitpunkt angesprochen werden, an dem sie bereit sind, noch einmal in ihre Liegenschaft zu investieren. Das ist zum Beispiel nach dem Auszug der erwachsenen Kinder der Fall: Küche und Bad werden umgebaut und neuen Vorstellungen angepasst, die Bodenbeläge ersetzt und der Wohnraum durch eine geheizte Veranda erweitert, usw. Die Modernisierungsmassnahmen werden jedoch selten genutzt, um Hindernisse Schritt um Schritt abzubauen. Manchmal werden sogar neue Barrieren geschaffen oder Möglichkeiten für spätere Anpassungen verbaut. Investierungsmotivierte Eigentümer müssten zu diesem Zeitpunkt gezielt beraten werden. Das Beispiel der Energieberatung könnte hier Impulse liefern. (www.zh.ch/de/umwelt-tiere/energie/energiefoerderung.html und [foerderprogramm_broschuere_a4_web.pdf](#))

Im Gegensatz zu anderen wertsteigernden Umbaumasnahmen können Energiesparmassnahmen bei den Steuern abgezogen werden. Der Spareffekt ist umso grösser, je höher das steuerbare Einkommen ist. Eigentümer ziehen es deshalb vor, Abzüge vor der Pensionierung geltend zu machen, weil das Einkommen vor der Rente in der Regel höher ist als danach. Strategien, Erfahrungen und steuerliche Anreize im Umgang mit Energiesparmassnahmen könnten auf den Abbau von Barrieren im Wohnbereich übertragen werden. Besonders interessant wäre hier auch die Entwicklung von Synergien. > Reservenaktivierung gestalten : 14

Umziehen

Die Strategie *Umziehen* arbeitet auf eine breitere Wirkung hin: Mit einem Angebot an kleineren, hindernisfreien, zentral gelegenen und gut vernetzten Wohnungen werden ältere EFH-Bewohner zum Umzug motiviert. Mit der Freistellung der Häuser für jüngere Haushalte mit Kindern soll *die Altersverteilung im EFH-Quartier erneuert werden*. (Postulat *Altersdurchmischtetes Wohnen*. 2017)

Wenn die Massnahme *Umziehen* die Dynamisierung des Generationszyklus im EFH-Quartier im Blick hat, dann ist sie umso wirksamer, desto früher sie erfolgt. Idealerweise sollten Eigentümer ihre Liegenschaft im frühen Alter für eine Familie mit Kindern freistellen. Aber gerade nach dem Auszug der eigenen Kinder oder nach der Pensionierung wird das grosszügige Flächen- und Raumangebot geschätzt. Deshalb wird ein Umzug häufig erst im späten Alter erwogen, wenn sich das (zu) grosse Haus als anstrengend und anspruchsvoll im Unterhalt erweist und

Verhältnismässigkeit

Für EFH (und Neubauten bis zu acht Wohnungen) verlangen Normen und Gesetz nicht, dass sie hindernisfrei anpassbar gebaut oder umgebaut werden.

Laut einer Untersuchung der Schweizer Fachstelle für hindernisfreie Architektur, belaufen sich die Mehrkosten für einen hindernisfreien anpassbaren Neubau im Durchschnitt auf 1.8% des Gebäudewertes, für einen Umbau auf das Doppelte. Für einen Neubau von 1'000'000 Franken würden Mehrkosten von 18'000 Franken verursacht, für einen Umbau 36'000 Franken. Vergleicht man diese Kosten mit jenen, zum Beispiel, einer neuen Einbauküche, dann wird klar, dass hindernisfreies Bauen vielmehr eine Frage der Prioritäten ist als der Unzumutbarkeit oder Unverhältnismässigkeit.

(Hindernisfreie Architektur – Die Schweizer Fachstelle. 2004)

der über Jahre hinweg gestaltete Umschwung zur Belastung wird. Bis es soweit ist, können Jahre und Jahrzehnte vergehen. Tatsächlich werden EFH häufig länger von den Eltern alleine bewohnt als mit Kindern.

Hausbesitzer tun sich häufig schwer auf den Eigentümerstatus zu verzichten und Mieter zu werden, das Haus aufzugeben und in einen «Block» zu ziehen. Im jungen Rentenalter stellen sich viele Eigentümer als Wohnalternative zu ihrem EFH auch nicht eine kleinere Wohnung vor. Sie suchen eine grosszügige Eigentumswohnung, die im Idealfall altersgerecht gestaltet und zentral platziert ist, oder bleiben wohnen wie bisher. Zu einem Umzug kommt es häufig erst bei grossen funktionalen Schwierigkeiten oder bei einem Bruch im eingespielten Lebensalltag, zum Beispiel bei Scheidung oder Tod des Lebenspartners.

Die Verfügbarkeit von Alterswohnungen kann Eigentümer auch dazu verleiten an ihrer Wohnsituation nichts zu ändern, weil sie ihnen die Sicherheit vermittelt, dass im Bedarfsfall eine Lösung bereitsteht.

In ländlichen Gemeinden kann das fehlende Angebot an geeigneten Wohnungen den Umzug erschweren. Zentral gelegene Bauten mit hindernisfrei gestalteten, kleineren Wohnungen entstehen, nach einer Untersuchung der Zürcher Kantonalbank (ZKB), vor allem in den Ballungszentren und nicht im halbstädtischen und ländlichen Raum, wo Einfamilienhäuser besonders verbreitet sind und die Nachfrage potenziell am höchsten ist (Rappel, Bröhl. 2013 : 18–19).

Freigestellte EFH werden nicht unbedingt von Haushalten mit Kindern, erworben. Jüngere Haushalte haben oft Schwierigkeiten über genügend Eigenmittel für den Erwerb einer Immobilie zu verfügen. Grund dafür könnte unter anderem die steigende Lebenserwartung sein : Sie bewirkt, dass später geerbt wird, zum Beispiel erst wenn die Kinder schon ausgeflogen sind. Der Erbprozess führt zu einer Konzentration der Vermögen in der Rentnergeneration und fördert den Erwerb von Wohneigentum in späteren Lebensjahren. (Stutz. 2006)

Die Strategie *Umziehen* verbessert die Wohnsituation der betroffenen Eigentümer. Ihr Beitrag zur Altersdurchmischung in und zur Weiterentwicklung von EFH-Quartieren ist jedoch fraglich. Im besten Fall wechseln sich die Generationen etwas schneller ab.

Problematische finanzielle Perspektiven

Das EFH kann auch aus finanziellen Gründen für die älteren Eigentümer zum Problem werden. Der EFH-Bauboom der 1990 bis 2000 Jahre wurde dadurch gefördert, dass Gelder aus der beruflichen Altersvorsorge für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden konnten. Das Vorbezugskapital aus der zweiten Säule ersetzt das fehlende Eigenkapital und wird vor allem von Haushalten genutzt, die ohne diese Finanzierungsmöglichkeit sich kein EFH leisten könnten (ESTV. 2010). Eine Untersuchung der ZHAW zeigt, dass die Hälfte der 50- bis 55-jährigen Eigentümer Gelder aus der beruflichen Vorsorge für den Erwerb ihres Wohneigentums eingesetzt hat. Bei den über 75-Jährigen ist das nur bei 10% der Fall. Problematisch ist, dass für 70% der Noch-Nicht-Pensionierten, die Gelder aus der beruflichen Altersvorsorge vorbezogen haben, die Tragbarkeit der Immobilie mit dem Renteneinkommen nicht mehr gewährleistet sein wird. Aber auch für Noch-Nicht-Pensionierte, die

Steuerliche Anreize

Wenn nicht mehr alle Räume bewohnt werden, können Eigentümer, bei der Berechnung des Eigenmietwerts für die Bundes- und die Kantonssteuer, einen Abzug geltend machen. Im Kanton Zürich, im Gegensatz zu anderen Kantonen, die einen Abzug gewähren, müssen die Möbel nicht aus den ungenutzten Räumen entfernt werden, wenn keine anderweitige Nutzung vorliegt. Im Rahmen der Expertise wurde nicht erfasst, in welchem Mass Eigentümer einen Abzug für unbenutzte Zimmer geltend machen oder ob der Abzug den Entscheid beeinflusst, im Haus zu bleiben. Jedenfalls stellt die Steuerreduktion keinen Anreiz für einen Wohnungswechsel dar.

www.zh.ch/de/steuern-finanzen/steuern/treuhaender/steuerbuch/steuerbuch-definition/zstb-21-2.html#1776690629

Erwerb von Wohneigentum mit Vorsorgegeldern

Ab 1990 konnten Gelder aus der 3. Säule und ab 1995 aus der 2. Säule für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden. Im Jahr 2012 wurde der Bezug von Vorsorgegeldern neu geregelt : Während bisher die Mittel aus der beruflichen Vorsorge das gesamte Eigenkapital finanzieren konnten, wird ihr maximaler Anteil neu auf die Hälfte des Mindestanteils des Eigenkapitals reduziert.

www.bsv.amin.ch/bsv/de/home/sozialversicherungen/bv/grundlagen-und-gesetze/grundlagen/wohneigentumsfoerderung.html

keine Gelder aus der Altersvorsorge vorbezogen haben, wird die Tragbarkeit nur bei 50% gewährleistet sein. Das heisst, dass in 10 bis 15 Jahren, 60% der neu pensionierten Eigentümer ihr Wohneigentum möglicherweise nicht werden behalten können. (Hohgardt. 2019)

Den betroffenen Eigentümern wird von ihren Banken geraten die Hypothekenschuld zu amortisieren oder das Wohneigentum zu verkaufen. Eigentümer mit Tragbarkeitsschwierigkeiten sind häufig nicht in der Lage innerhalb weniger Jahre eine Hypothek massgebend zu amortisieren. Auch das Szenario Verkauf löst nicht alle Probleme. Viele Häuser, die in den 2000 Jahren gebaut wurden, haben eine schwächere Wertsteigerung erfahren als diejenigen, die vor der Jahrtausendwende, häufig auf grösseren und besser oder zentraler gelegenen Grundstücken gebaut wurden. Deshalb ist nicht sichergestellt, dass der Verkauf der Liegenschaft den Betroffenen erlaubt, eine zentral gelegene, hindernisfrei gestaltete 3-Zimmerwohnung zu kaufen oder zu mieten. Damit die finanzschwächeren ehemaligen EFH-Bewohner sozusagen aufgefangen werden können, müssten entsprechend viele preisgünstige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Was geschieht mit den bestehenden, zu teuer gewordenen Liegenschaften? Jüngere Haushalte verfügen nicht unbedingt über das nötige Eigenkapital um möglichst ohne grossen Vorbezug von Vorsorgegeldern diese Häuser zu erwerben. Laut einer Untersuchung der ZKB, können sich nur 10% der Mieterhaushalte Wohneigentum leisten. (Kubli. 2019).

Wie kann die funktionale und finanzielle Tauglichkeit von EFH für älter werdende Bewohner verbessert werden? Wie kann eine sozial, wirtschaftlich und ökologisch robuste Entwicklung von EFH für eine älter werdende Gesellschaft gefördert werden?

Die Expertise stellt die These auf, dass die Erhöhung der Einwohnerdichte günstige Voraussetzungen schafft für die Bewältigung der Herausforderungen, die das EFH an seine Bewohner und an die Gesellschaft stellt.

Voraussetzungen

Die hohe Wohnzufriedenheit älterer EFH-Bewohner steht gewissermassen für den Wunsch, trotz aller Mängel der Wohnung und des Wohnumfelds (und trotz der finanziellen Schwierigkeiten), im vertrauten Haus bleiben zu können. Diesem Bedürfnis sollte die Weiterentwicklung von EFH-Quartieren entgegenkommen.

Die Tendenz jedoch, dass sich das EFH von der Familienwohnform hin zur Alterswohnform entwickelt, ist problematisch, weil sie die zentrale Schwäche von EFH-Quartieren – ihre niedrige Belegungs- und Einwohnerdichte – weiter verstärkt.

Wirtschaftlichkeit

Die Dichte einer Siedlung beeinflusst die Wirtschaftlichkeit von Infrastrukturen und Dienstleistungen. Zum Beispiel verursachen EFH-Quartiere im Vergleich zu kompakten Siedlungsstrukturen deutlich höhere Kosten für die Erschliessungsinfrastruktur. Die Kosten pro Kopf für Strom- und

Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung und Strassenverkehrerschliessung sind bei einer durchschnittlichen Belegung im EFH gegenüber einem dreigeschossigen Wohnblock um mehr als 60% höher (Ecoplan. 2000). Eine höhere Einwohnerdichte in EFH-Quartieren senkt die Infrastrukturkosten pro Kopf, verbessert die Wirtschaftlichkeit der angebotenen Dienstleistungen und macht den Ausbau sowie die Ansiedlung neuer Angebote attraktiver.

Erschliessung

Die individuelle Motorisierung der Haushalte war für die Entstehung von Einfamilienhausgebieten am äussersten Rand der Zentren und Dörfer eine wichtige Voraussetzung. Seither haben die Verbesserung der Erschliessungsqualität und kürzere Reisezeiten in die Zentren die Erstellung von EFH-Quartieren in dezentralen Lagen weiter gefördert. Um die Zersiedelung zu bremsen, soll in Zukunft auf eine Steigerung der Erschliessungsqualität im ländlichen Raum (Landschaft unter Druck) verzichtet werden. (Kanton Zürich Richtplan. Raumordnungskonzept)

Trotzdem/deshalb ist es wichtig, dass in diesen dezentralen Lagen die Nachfrage nach einem Haus mit Garten in bereits gebaute Siedlungen geleitet wird, damit diese sich langsam, aber kompakt weiterentwickeln und der weiteren Zersiedelung entgegenwirken. Jedes neu gebaute EFH auf einer bisher un bebauten Parzelle schwächt sozusagen die Entwicklungschancen des Bestands. Mit der (gut gestalteten) Erhöhung der Bebauungs- und Einwohnerdichte können auch hier dynamische Nachbarschaften entstehen, die einen schlechten Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel durch alternative Mobilitätsmodelle kompensieren, zum Beispiel Carsharing oder privat organisierte Fahrdienste. Auch alternative und lokal organisierte OeV-Modelle, zum Beispiel *Bus auf Abruf*, sind mögliche sanfte Lösungen, um bestehende Quartiere an Dorfzentren anzuschliessen, ohne gleichzeitig die Zersiedelung anzuspornen.

In den bereits dicht besiedelten Gebieten (Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft) wird das öffentliche Verkehrsnetz weiter ausgebaut werden, was die Attraktivität und somit den Druck auf die EFH-Quartiere weiter steigern wird. Die Weiterentwicklung muss sich deshalb der Herausforderung stellen, die im Haus mit Garten georteten Wohnqualitäten neu für dichteres Wohnen zu interpretieren. Die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sollte im EFH-Quartier trotz des Einwohnerzuwachs zu einer Reduktion des Individualverkehrs führen und als Chance genutzt werden, um die Aufenthaltsqualität im Strassenraum zu verbessern und Möglichkeiten der Aneignung zu fördern.

Nachbarschaft

Es reicht nicht die Erhöhung der Dichte rein quantitativ zu interpretieren. Sie sollte vielmehr als Instrument zur Förderung von Nachbarschaften verstanden werden. Eine hohe Einwohnerdichte kann sich nur dann positiv auf Nachbarschaftsbeziehungen auswirken, wenn sie räumlich gut gestaltet ist. Das heisst, dass den Bewohnern gleichzeitig genügend Rückzugsflächen und -räume zur Verfügung stehen und die Gelegenheit geboten wird, zum Beispiel mit gut gestalteten Übergangs- und Schwellenräumen, für die passive und aktive Teilnahme am und im Quartier.

Nutzungsintensivierung und -diversifizierung

Lange konnten die Gemeinden auf die Nachfrage jüngerer Haushalte nach einem EFH mit der Einzonung von Bauland reagieren. Die Ausweisung neuer Bauzonen für EFH wird seit 2014 durch das RPG eingeschränkt. Dennoch bleibt das Haus mit Garten ein Wohnideal (dessen Attraktivität die Covid19-Pandemie nicht dementiert). Damit verschiebt sich der Druck auf bereits bebaute Siedlungsflächen. Bestehende EFH-Quartiere sind gefordert, sich diesem Druck zu stellen. Die Lösung besteht jedoch nicht in der Beschleunigung des Generationszyklus, indem ältere Eigentümer dazu motiviert werden umzuziehen, um Platz für jüngere Haushalte zu machen. Um EFH-Quartiere demografisch robuster zu gestalten, sollte die Erhöhung der Einwohnerdichte durch eine Diversifizierung der Haushaltstypen, -größen und -formen begleitet werden: Die Gesellschaft wird nämlich nicht nur älter, sondern auch bunter. Das verlangt die monofunktionale Ausrichtung von EFH-Quartieren zu hinterfragen. Eine gute Gelegenheit dazu bietet gegenwärtig – unter dem Einfluss der Covid19-Pandemie – die Verlegung vieler Arbeitsplätze nach Hause.

Mehr Bewohner in bestehende EFH-Quartiere zu leiten reduziert den Flächen- und Energiekonsum und intensiviert die Nutzung des bebauten Siedlungsraums zugunsten der unbebauten Landschaft. Deshalb macht die Intensivierung des Bestands auch in dezentralen Lagen Sinn, wo die Landschaft unter Druck steht und der Bauzonenverbrauch sowie die weitere Zersiedelung eingedämmt werden sollen. (Kanton Zürich Richtplan. Raumordnungskonzept)

Handlungsmassnahmen

Reserven nutzen

Für die Weiterentwicklung von EFH-Quartieren ist es ein grosser Vorteil, dass Reserven sozusagen *in Hülle und Fülle* vorhanden sind.

Reserven bestehen in der Differenz zwischen den baurechtlich zulässigen und den tatsächlich erstellten Flächen oder Volumen.

Die Geschossflächenreserve ist einer der wichtigsten Faktoren, um zu beurteilen, ob bauliche Massnahmen möglich, baurechtlich zulässig und wirtschaftlich sind. Dies gilt gleichermassen für die Weiterentwicklung des Bestandes wie für den Ersatz von bestehender Gebäudesubstanz. Je grösser die Reserve, desto vielfältiger sind die Entwicklungsmöglichkeiten und desto grösser ist die Realisierungswahrscheinlichkeit von baulichen Massnahmen (Gocke. 2020).

Die Nutzung von Geschossflächenreserven erhöht die Einwohnerdichte, unter der Bedingung, dass dadurch zusätzliche Wohnungen erstellt werden. Werden die Flächen der bestehenden EFH erweitert, ohne dass zusätzliche Haushalte Platz finden, wird nur die bauliche und nicht die soziale Dichte gesteigert.

Für die Nutzung von Geschossflächenreserven stehen zwei Handlungsstrategien im Vordergrund : *Abreissen und Neubauen* sowie *Weiterbauen*. Die beiden Massnahmen schliessen einander nicht aus. Die getrennte Diskussion erlaubt Schwächen und Stärken besser hervorzuheben.

Abreissen und Neubauen

Die Nutzung von Geschossflächenreserven wird vor allem an attraktiven und gut erschlossenen Wohnlagen vorangetrieben. Dort wo es für Familien finanziell zunehmend schwieriger wird freigestellte EFH zu erwerben, werden private Haushalte durch Investoren substituiert. Diese ersetzen die kleinwinkligen Häuser durch grosszügige Bauten mit Eigentumswohnungen. Auf dem Papier ist der Abriss-Neubaustrategie nichts vorzuwerfen : Sie reizt die rechtlich zulässige Ausnützung des Grundstücks aus, stellt mehr Wohnungen zur Verfügung und erhöht dadurch die Einwohnerdichte. Die neuen Eigentumswohnungen sind häufig hindernisfrei anpassbar und richten sich nicht ausschliesslich an eine Haushaltsform oder Altersgruppe.

Die Strategie könnte durch die grössere Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, deren Einkommen die Tragbarkeit der Liegenschaft nicht mehr gewährleistet, gestärkt werden und eine radikale Umwälzung in EFH-Quartieren provozieren : Mit den alten und weniger alten Bauten könnte auch die bestehende Bewohnerstruktur ersetzt werden. Um zu verhindern, dass die gewünschte bauliche Verdichtung zu einer neuen sozialen Spezialisierung führt, sollten Gemeinden Rahmenbedingungen definieren, damit nicht nur teure Eigentumswohnungen, sondern auch kostengünstiger Wohnraum entsteht und zur Miete angeboten wird. Ein Angebot verschiedener Wohnungstypen verhindert zudem, dass an der Nachfrage vorbeigebaut wird. > Problematische finanzielle Perspektiven : 7

Wird ein EFH durch 2 bis 3 Eigentumswohnungen ersetzt, steigt mit der Anzahl der neuen Eigentümer auch die Anzahl der Akteure, die in zukünftige Planungsprozesse einzubinden sind. Wenn man davon ausgeht, dass EFH-Quartiere in Zukunft noch weitere Verdichtungsschübe erfahren werden, dann ist die Verbreitung des Stockwerkeigentums für die kommenden Weiterentwicklungen problematisch.

Die Immobilienfinanzierung ist weitgehend für die Verbreitung von Stockwerkeigentum verantwortlich. Hypothekenanbieter reduzieren mit der Aufteilung der Belehnung auf mehrere Eigentümer das finanzielle Risiko. Um die Multiplizierung der Eigentümer zu begrenzen, müssten auch «alternative» Finanzierungs- und Baumodelle (zum Beispiel Genossenschaften und Baugruppen) in EFH-Quartieren aktiv werden.

Die Abriss-Neubaustrategie trägt vielerorts zur Banalisierung und Anonymisierung der gebauten Umwelt bei. Die neuen, architektonisch häufig belanglosen Gebäude suchen keinen Dialog mit dem Bestand und privilegieren den Bruch mit dem Bestehenden. Für langjährige Bewohner kann das den Verlust ihrer räumlichen Anhaltspunkte und ihrer Vertrautheit mit dem Quartier bedeuten.

Durch die höhere Bebauungs- und Einwohnerdichte steigt die Nutzung des Strassenraums. Er muss jedoch mehr leisten können als nur die Zufahrt zur Garage zu gewähren. Die Gestaltung der gemeinsam genutzten Aussenräume sollte Möglichkeiten der Aneignung im Blick behalten. Sie schafft Voraussetzungen für Kontakte unter Nachbarn.

Die Gemeinden sind hier gefordert, Rahmenbedingungen zu schaffen, damit die neue Dichte, parzellenübergreifend, einen Mehrwert für die Aufenthaltsqualität im Quartier schafft.

Weiterbauen

Für die Weiterentwicklung der Bebauungs- und Bewohnerstruktur von EFH-Quartieren spielt das Profil der Akteure eine wichtige Rolle. Es macht einen Unterschied, ob ein renditeorientierter Investor oder ein im Quartier wohnhafter Eigentümer investiert. Das heisst nicht, dass der private Eigentümer nicht auch renditeorientiert handeln kann und soll. Die Tatsache selber vor Ort zu wohnen, beeinflusst das Bauprojekt. Bewohner sind im Grunde daran interessiert, dass sich ihr Wohnquartier sozial, baulich und räumlich verträglich weiterentwickelt.

Erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum schaffen

Die finanzielle Ausgangslage der Akteure beeinflusst das Resultat der Weiterentwicklung. Investoren müssen die Liegenschaft zuerst (teuer) kaufen. Dadurch ist die Grundlast bereits wesentlich höher als für Eigentümer, denen das Grundstück seit Jahren oder Jahrzehnten gehört. Im Gegensatz zu Investoren, können «alte» Eigentümer die Belehnung für das neue Wohnprojekt entsprechend der Wertsteigerung des Grundstücks reduzieren. Diese Ausgangslage leistet einen wichtigen Beitrag zur Möglichkeit kostengünstigen Wohnraum zu erstellen.

Als Alternative zur Strategie *Abreissen und Neubauen* setzt *Weiterbauen* nicht auf das Ersetzen (von Gebäuden und Bewohnern), sondern auf eine Neuausrichtung des Bestehenden. *Weiterbauen* heisst, das bestehende Haus so umzugestalten, dass anstelle einer Wohnung zwei oder mehr Platz finden und sich zumindest eine davon gut für das Wohnen in späteren Lebensjahren eignet. Diese Massnahme trägt dazu bei, dass Wohnqualität im Alter, haushälterischer Umgang mit natürlichen Ressourcen und Wohnpräferenzen zahlreicher Haushalte (das Haus mit Garten) miteinander vereinbart werden können.

Kleinteiligkeit für die Qualitätsförderung nutzen

Neben grossen Reserven verfügen EFH-Quartiere über eine hohe Körnigkeit : *Die Körnigkeit eines Quartiers setzt sich aus zwei Komponenten zusammen : die Bau- bzw. Parzellenstruktur und die Anzahl möglicher Eigentümer bzw. Akteure. Kleine Parzellengrössen bzw. viele Eigentümer/Akteure bedeuten eine hohe Körnigkeit, welche tendenziell eine mögliche Entwicklung erschwert. Die grosse Herausforderung bei der Entwicklung von Einfamilienhausquartieren liegt denn auch in den kleinteiligen baulichen Strukturen und den damit zusammenhängenden kleinteiligen Eigentumsverhältnissen* (Gocke. 2020).

Die Kleinteiligkeit im EFH-Quartier sollte nicht als Hindernis, sondern als Chance interpretiert werden : Sie bietet eine einzigartige Gelegenheit Nischen zu nutzen und Raum für Diversität und Aneignung zu schaffen. Eine hohe Körnigkeit kann für Investoren und Grossprojekte problematisch sein. Für die Weiterentwicklung von EFH-Quartieren ist sie Synonym von Qualität. Die schrittweise, von den individuellen Wohnszenarien der Bewohner getriebene Innenentwicklung führt zu einer soliden Neuausrichtung und Diversifizierung des Bestands.

Um Eigentümer zur Weiterentwicklung ihrer Liegenschaft zu motivieren, muss das Bewusstsein für das Weiterbau-Potenzial gestärkt werden. Die vorhandenen Reserven werden nämlich systematisch unterschätzt, sowohl ihr Ausmass als auch die Möglichkeiten sie für ein

Vorteile des Weiterbauens

Weiterbauen nutzt die vorhandenen Geschossflächenreserven, um die Anzahl Wohnungen und Haushalte zu erhöhen. Gleichzeitig bleiben der Charakter des Quartiers und die Qualitäten des individuellen Wohnens bewahrt. Mit dem Einfügen von zusätzlichen Wohnungen in den Bestand wird das Wohnungsangebot diversifiziert und die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum gefördert.

Ein Angebot an verschiedenen Wohnungstypen für unterschiedliche Haushaltsformen und -grössen begünstigt sowohl das Wohnenbleiben älterer Bewohner als auch den Zuzug neuer Haushalte. Die neue Flexibilität führt das EFH einem demografisch robusteren Kreislauf zu. Eine gut gestaltete Belegungs- und Einwohnerdichte im einzelnen Haus und im ganzen Quartier kann Nachbarschaftskonstellationen schaffen, die gegenseitige Hilfeleistungen fördern und jüngeren Familien sowie älteren Bewohnern zugutekommen.

Die Kosten für eine zusätzliche Wohnung sind meistens hoch. Trotz der nötigen finanziellen Investitionen, erlaubt die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung Einkommen zu realisieren, die energetische Sanierung und Renovation des bestehenden Hauses zu finanzieren, den Wert der Immobilie zu erhalten und ihre finanzielle Tragbarkeit zu garantieren.

> Beispiele 1 und 2 : 16-20

neues Wohnprojekt zu nutzen. In Ergänzung zum baulichen Potenzial sollten Eigentümer unbedingt für die vielfältigen Vorteile des *Weiterbauens* sensibilisiert werden.

Vorurteile zur finanziellen Machbarkeit abbauen

Die Machbarkeit von Weiterbau-Massnahmen wird häufig aus finanziellen Gründen bezweifelt. Hier besteht ein grosser Informationsbedarf, denn das *Weiterbauen* sollte nicht als Privileg wohlhabender Eigentümer verstanden werden. Eine optimierte Nutzung von Geschossflächenreserven für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen schafft finanzielle Mehrwerte. (Thalmann. 2014)

Problematisch ist, dass private Eigentümer in der Rolle des Kleininvestors von traditionellen Hypothekenanbieter häufig nicht unterstützt, sondern zum Verkauf der Liegenschaft motiviert werden. Dabei könnte eine Investition in zusätzliche Wohnungen sogar in einer schwierigen Ausgangslage die finanzielle Situation des Haushalts massgebend verbessern und neue Wohnperspektiven schaffen.

Finanzierungsvarianten, die das *Weiterbauen* durch die Bewohner fördern, sollten verbreitet werden. Eine gemeinsame Kommunikationsstrategie von Kanton und Banken/Versicherungen wäre hier sinnvoll.

Tragbarkeit

Hinsichtlich der Schwierigkeit vieler Eigentümer nach der Pensionierung die Tragbarkeit der Liegenschaft gewährleisten zu können, ist *Weiterbauen* eine interessante Option. Obwohl sie neue Investitionen voraussetzt, helfen die Mieteinnahmen die Kosten der Liegenschaft reduzieren und den Erhalt des Wohneigentums garantieren. > Beispiel 1 : 16

Zusatzleistungen

Indem die Einnahmen aus Vermietung (oder Verkauf) einer zusätzlichen Wohnung die finanzielle Autonomie älterer Eigentümer stärken, kann der Bezug von Ergänzungsleistungen/Zusatzleistungen (ZL) reduziert werden. Die Reduktion bringt schliesslich auch den Eigentümern Vorteile : Mit der neuen Rückerstattungspflicht, die 2021 in Kraft tritt, steigt die Möglichkeit, dass das Haus nach dem Tod des ZL-Bezügers verkauft werden muss, um Bezüge zurückzuerstatten. > Zusatzleistungen : Spalte rechts

Die Rückerstattungspflicht könnte Eigentümer dazu motivieren, die Geschossflächenreserven als Ressource zu nutzen, um das Haus langfristig behalten zu können. Dafür müssen sie jedoch kompetent zu den Weiterbau-Möglichkeiten informiert werden.

Nachlassplanung

Viele EFH-Besitzer wünschen ihr Haus an ihre Nachkommen zu vererben. Wenn mehrere Erben zu berücksichtigen sind, kann dieser Wunsch schwierig zu erfüllen sein. Steigende Marktwerte für EFH können dazu führen, dass keines der Kinder finanziell in der Lage ist, das Haus alleine zu übernehmen und seine Geschwister auszubezahlen. Stehen zwei (oder mehr) Wohnungen zur Verfügung, wird die Erbteilung wesentlich vereinfacht. Dabei muss nicht unbedingt eine Familien-Hausgemeinschaft entstehen. Die Einnahmen aus der Vermietung ermöglichen eine Hypothek aufzunehmen, um die Geschwister auszubezahlen. > Beispiel 2 : 18

Zusatzleistungen

Zusatzleistungen werden zum Beispiel an Eigentümer bezahlt, die Gelder aus der Altersvorsorge in ihre Liegenschaft investiert haben und deren Renteneinnahmen, im Alter, die Lebenskosten nicht decken. Die EL-Reform, die 2021 in Kraft tritt, führt zwei für Eigentümer wichtige Änderungen ein : die Eintrittsschwelle und die Rückerstattungspflicht.

Eintrittsschwelle : Künftig haben nur noch Personen mit einem Vermögen von weniger als 100'000 Franken für Alleinstehende und 200'000 Franken für Ehepaare Anspruch auf EL. Der Wert von selbstbewohnten Liegenschaften wird für die Berechnung der Eintrittsschwelle nicht berücksichtigt.

Rückerstattungspflicht : Die Erben eines EL-Bezügers, dessen Nachlass 40'000 Franken übersteigt, werden dazu verpflichtet, die in den letzten zehn Jahren bezogenen Ergänzungsleistungen zurückzuerstatten.

Bei Vorhandensein einer Liegenschaft ist es wahrscheinlich, dass der Nachlass 40'000 Franken übersteigt. Man kann deshalb davon ausgehen, dass in Zukunft Zusatzleistungen, die an Eigentümer bezahlt werden, nach ihrem Tod zurückerstattet werden (bis zur Höhe des Werts der Liegenschaft – 40'000 Franken).

Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich (SVA)

www.svazurich.ch/unsere-produkte/weitere-produkte/im-ueberblick/ergaenzungsleistungen/sinn-und-zweck.html

Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV)
BSV_EL_BroschuereA5_DE_Web.pdf

Die Revision des RPG beeinflusst den Umgang mit geerbten Liegenschaften. Vorher tendierten Erben häufig zum Verkauf, um mit dem Erlös ein eigenes EFH zu bauen oder zu kaufen. Heute wird es zunehmend schwieriger an Bauland zu kommen oder ein EFH an guter Lage zu erwerben. Es ist deshalb umso attraktiver, das Elternhaus zu behalten und die bestehenden Geschossflächenreserven für ein eigenes Wohnprojekt zu nutzen.

Ein Weiterbau-Projekt an die Hand zu nehmen, ist jedoch eine komplexe Angelegenheit. Eigentümer muten sich häufig nicht zu, die Rolle eines Investors zu übernehmen, um die vorhandenen Reserven zu nutzen. Die Gemeinden sind hier gefordert, die Eigentümer als Akteure der Weiterentwicklung von Haus und Quartier zu stärken.

Reservenaktivierung legitimieren

Das EFH ist *die* Verkörperung des Privateigentums, das vor staatlichem Zu- und Eingriff geschützt sein will. Wie können Gemeinden, unter dieser Voraussetzung, auf die Eigentümer zugehen, um sie zur Aktivierung der Geschossflächenreserven zu motivieren?

Die Haltung der Gemeinde gegenüber den Eigentümern ist entscheidend: Die Eigentümer sollen nicht *bepfant*, sondern als Akteure eines offenen Transformationsprozesses, als Experten ihrer Wohnsituation und ihres Wohnquartiers eingebunden werden. Liegenschaftsbesitzer aktivieren die Geschossflächenreserven nicht im Interesse des Gemein(de)wohls, sondern aus ihnen eigenen Gründen. Sie müssen die Innenentwicklung als Chance verstehen ihre individuelle Wohnsituation, die Zukunft ihrer Liegenschaft und ihres Quartiers an die Hand zu nehmen. Die Gemeinde kommt dabei nicht zu kurz : Die positiven Folgen der Weiterentwicklung reichen nämlich weit über den Kreis der Eigentümer hinaus. Die Interessen der Bewohner bilden den Ausgangspunkt für eine partnerschaftliche, öffentlich-private Zusammenarbeit, bei der sich schliesslich die Interessen aller Beteiligten begegnen.

MetamorphHouse ist ein Beispiel einer Aktivierungsstrategie, die diese Haltung vertritt und zeigt, dass das Anstossen der Innenentwicklung durch die Gemeinden von den Eigentümern nicht als Einmischung empfunden, sondern vielmehr als Handreichung geschätzt wird.

Reservenaktivierung gestalten

Sensibilisieren

Im Rahmen der Strategie werden Veranstaltungen organisiert, die Anliegen der Eigentümer ansprechen. Die Veranstaltungen werden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit thematischen Experten, zum Beispiel Energieberatern, Notaren oder Finanzierungsspezialisten organisiert. Geschossflächenreserven werden in diesem Kontext als Ressource zur Realisierung eines persönlichen Wohnszenarios thematisiert. Die Nutzung der Reserven soll als ein Mittel zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation verstanden werden.

Begleiten

Parallel zu den Veranstaltungen wird den Eigentümern eine individuelle Begleitung angeboten, die sie dazu befähigt, sich mit dem konkreten Weiterbaupotenzial ihrer Liegenschaft auseinanderzusetzen. Die Analyse verschafft Klarheit zum vorhandenen Potenzial und fördert die

MetamorphHouse

MetamorphHouse ist eine Strategie für die Innenentwicklung von EFH-Quartieren, die sich an Gemeinden und Eigentümer richtet. Sie wurde 2015 in einem (vom Bundesamt für Wohnungswesen geförderten) Pilotprojekt im Kanton Freiburg entwickelt und seither vor allem in Gemeinden der Westschweiz eingesetzt.

*Pilotprojekt Villars-sur-Glâne :
www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/metamorphouse.html*

*Pilotprojekt Kanton Waadt :
www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/projet-pilote-metamorphouse/projet-pilote/*

Auseinandersetzung : Wieviel (m²) kann noch gebaut werden? Wo kann gebaut werden? Und vor allem : Wofür (für welches Wohnszenario) soll gebaut werden?

Die Begleitung der Eigentümer sollte unabhängig und nicht an Nachfolgeaufträgen interessiert sein. Für die Finanzierung dieses Beratungsangebots liefert die Energieberatung Impulse (obwohl hier trotz Subventionen durch Kanton und Gemeinden auch Nachfolgeaufträge vergeben werden). Die Beratung sollte auch ohne direkte Beteiligung der Gemeinde durchgeführt werden. Die Diskussion über Möglichkeiten die Liegenschaft neu zu nutzen ist häufig sehr persönlich. Familienverhältnisse, finanzielle Lage, Erinnerungen kommen zum Ausdruck. Es ist wichtig diesen Rahmen zu schützen. Dennoch oder gerade deshalb können Anliegen der Eigentümer erhoben werden, die dann (anonymisiert) zurück zur Gemeinde und in die thematische Gestaltung öffentlicher Veranstaltungen fliessen.

Für die Sensibilisierung und die Begleitung der Eigentümer können auch bestehende Instrumente, vor allem aus dem Bereich der Energiesparmassnahmen, übernommen und an die Problematik des *Weiterbauens* angepasst werden. Zum Beispiel das Programm "Starte!", das gemeinsam von der Baudirektion des Kantons Zürich und der Zürcher Kantonalbank getragen wird. > Starte! Energetisch modernisieren : Spalte rechts.

Umgekehrt sollte im Bereich der Energieberatung ein Bewusstsein für das Weiterbaupotenzial entwickelt werden. Ein wärmegeprägtes EFH mit Sonnenkollektoren für einen Paarhaushalt ist gut; ein neugebautes und isoliertes EFH mit Sonnenkollektoren und zwei Wohnungen für insgesamt sechs Bewohner ist besser. Obwohl das *Weiterbauen* die (absolute) Geschossfläche erhöht, reduziert sich damit der (relative) Flächen- und Energiekonsum pro Bewohner. Die Energierferenzfläche pro Person sollte systematisch thematisiert werden und in der GEAK/GEAK Plus Zertifizierung ihren Platz finden.

Die Optimierung der Flächennutzung hilft nicht nur Energie sparen, sondern auch Geld: Die Einnahmen aus der Schaffung einer neuen Wohnung könnten ohne weiteres die energetische Sanierung der Liegenschaft finanzieren. (Thalmann. 2014)

Koordinieren

Die Konsequenzen des *Weiterbauens* für das Quartier, insbesondere für den Aussenraum, sollten öffentlich thematisiert werden. Es ist wichtig, dass die Entwicklung der einzelnen Parzelle in den Kontext des ganzen Quartiers gestellt wird. Hier müssen Gemeinden eine koordinierende Rolle übernehmen. Das *Machenlassen* ist keine Option. Fragen zur Gestaltung der neuen baulichen Dichte und zum Umgang mit dem Druck auf die Freiräume, zum erhöhten Verkehrsaufkommen, zur Bodenversiegelung, zur Aufenthaltsqualität müssen gemeinsam mit den Eigentümern adressiert werden. Die Sensibilisierung für bestehende und/oder fehlende Qualitäten des Quartiers kann die Grundlage bilden für die Erarbeitung einer gemeinsamen Entwicklungsvision. Im Idealfall können daraus Massnahmen zur Sicherung bestehender oder zur Schaffung neuer Qualitäten abgeleitet und gemeinsam getragene Regulierungsinstrumente definiert werden.

Starte! Energetisch modernisieren

Starte! ist ein Programm zur Förderung von energiebewusstem und klimafreundlichem Renovieren von Wohnbauten im Kanton Zürich. Nach dem Motto Informieren - Profitieren – Starten führt der Weg über die Sensibilisierung mittels Infoveranstaltungen, kombiniert mit einer Fachausstellung und mit individuellen, vergünstigten Energieberatungen. Das Projekt wird gemeinsam getragen von der Baudirektion des Kantons Zürich, von der Zürcher Kantonalbank sowie den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich.

<https://www.starte-zh.ch/fuer-gemeinden/#/veranstaltung-organisieren>

Die Innenentwicklung von EFH-Quartieren ist ein langatmiger Prozess und verlangt Kontinuität. Wird die Strategie nur während eines begrenzten Zeitraums durchgeführt, reduziert sich ihre Wirkung.

Weiterbauen ist neu und verlangt die Entwicklung einer Umbaukultur, sowohl bei den Gemeindebehörden als auch bei den Eigentümern. In diesem Paradigmawechsel sollten die Gemeinden unterstützt werden, zum Beispiel durch ein regionales oder kantonales Kompetenzzentrum, wo der Erfahrungsaustausch unter Gemeinden gefördert, Fragestellungen interdisziplinär bearbeitet sowie Methoden und Instrumente getestet und zugänglich gemacht werden.

Schlussfolgerung

Das gemeinsame, von der Gemeinde koordinierte und den Eigentümern getragene *Weiterbauen* am und im einzelnen EFH und ganzen Quartier bündelt sozusagen die Vorteile der Massnahmen *Barrieren abbauen, Umziehen* und *Abreissen und Neubauen* : Die Eigentümer investieren in ihre selbstbewohnte Liegenschaft und tragen somit zur Erneuerung des Bestandes bei. Gleichzeitig passen sie die Wohnungsgrösse ihrem Haushalt an, wohnen hindernisfrei und bieten zudem erschwingliche Wohnungen an für verschiedene Haushaltgrössen und -formen. Die Nachteile der erhöhten Einwohnerdichte im EFH-Quartier und/oder seiner dezentralen Lage können dadurch kompensiert werden, dass durch das sorgfältige Einfügen der neuen Wohnungen stützende Nachbarschaftsbeziehungen gefördert werden können.

Beispiel 1

Tragbarkeit

Die Tragbarkeit bezeichnet das Einkommen im Verhältnis zu den Liegenschaftskosten. Oder anders ausgedrückt: Die jährlichen Liegenschaftskosten dürfen maximal 33 – 35% des jährlichen Einkommens betragen.

Ausgangslage

Finanzierung vor Pensionierung (CHF)

Kaufpreis	100%	800'000
Eigene Mittel	20%	160'000
Hypothek	80%	640'000

Total Liegenschaftskosten		48'000
Hypothekarzinsen	640'000 zu 5%	32'000
Amortisation	120'000 in 15 Jahren	8'000
Neben- und Unterhaltskosten	1 % des Kaufpreises	8'000

Mindesteinkommen für Tragbarkeit	3 x 48'000	144'000
Einkommen		150'000

Tragbarkeit ist gewährleistet	48'000 : 150'000	32%
Einkommen vor der Pensionierung		150'000
Liegenschaftskosten		48'000

Finanzierung nach Pensionierung (CHF)

Kaufpreis	100%	800'000
Eigene Mittel	35%	280'000
Hypothek	65%	520'000

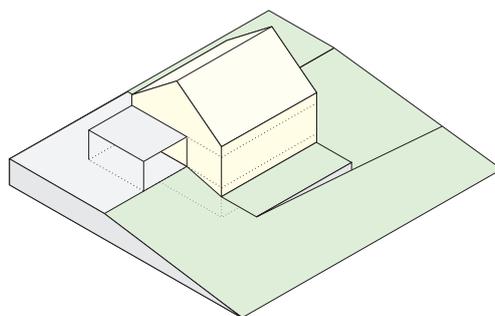
Total Kosten		34'000
Hypothekarzinsen	520'000 zu 5%	26'000
Neben- und Unterhaltskosten	1% des Kaufpreises	8'000

Mindesteinkommen für Tragbarkeit	3 x 34'000	102'000
Renteneinkommen		85'000
Es fehlt an Einkommen	102'000 – 85'000	17'000

Tragbarkeit ist nicht gewährleistet	34'000 : 85'000	40%
Renteneinkommen		85'000
Liegenschaftskosten		34'000

Ausgangslage

Frau und Herr M. haben die Belehnung ihres EFH im Hinblick auf die Pensionierung auf weniger als 66% reduziert, indem sie 120'000 Franken amortisiert haben. Sie möchten nämlich in ihrem Haus wohnen bleiben. Reicht ihre Rente von 85'000 Franken, um die Resthypothek von 520'000 Franken zu finanzieren?



Vor dem Umbau : EFH mit 6.5 Zimmer

Wohnfläche total	180.00 m ²
Wohnfläche EG	105.00 m ²
Wohnfläche OG	75.00 m ²
(lichte Höhe >1.50 m)	

Liegenschaftskosten

Die Liegenschaftskosten werden aus den Hypothekarkosten, den zu leistenden Amortisationen sowie den Neben- und Unterhaltskosten berechnet.

Hypothekarkosten – Kalkulatorischer Zinssatz

Für die Berechnung der Hypothekarkosten wird nicht der effektive Zins, sondern ein kalkulatorischer Satz von 5% verwendet, damit die Tragbarkeit auch bei Zinserhöhungen gewährleistet ist.

Neben- und Unterhaltskosten

Für die jährlichen Neben- und Unterhaltskosten werden 1% des Kaufpreises gerechnet. Bei einem schlechteren Zustand der Immobilie können die effektiven Unterhaltskosten allerdings bis zu 2,5% des Kaufpreises betragen.

Tragbarkeit mit 2 Wohnungen

Damit die Tragbarkeit der Liegenschaft durch ein Mietekommen verbessert werden kann, ist es nötig, dass die Einnahmen zur Reduktion der Liegenschaftskosten eingesetzt werden (Rechnung 2). Diese Rechnung verstärkt die relative Wirkung von Mieteinnahmen. Werden sie zum Einkommen der Eigentümer gerechnet, sind rund 2- bis 3-mal höhere Mieteinnahmen nötig, um die Tragbarkeit zu garantieren (Rechnung 1).

Finanzierung nach Pensionierung und nach Umbau (CHF)

Gesamtwert	100%	1'250'000
Bestand (Expertise = Wertsteigerung + 150'000)		950'000
Umbau		300'000
Eigenkapital + Wertsteigerung	34.5%	430'000
Hypothek	65.5%	820'000

Rechnung 1

Total Kosten		53'500
Hypothekarzinsen	820'000 zu 5%	41'000
Neben- und Unterhaltskosten	1% des Gesamtwerts	12'500

Tragbarkeit nicht gewährleistet	53'500 : 85'000	63%
Renteneinkommen		85'000
Kosten		53'500

Min. Einkommen für Tragbarkeit	3 x 53'500	160'500
Renteneinkommen		85'000
Nötige Mieteinnahmen	12 x 6'300 !	75'500

Tragbarkeit ist gewährleistet	53'500 : 160'000	33%
Renteneinkommen		85'000
Kosten		53'500
Mieteinnahmen	12 x 6'300 !	75'500

Um die Tragbarkeit zu garantieren, müsste für die neue Wohnung eine Miete von 6'300 Franken pro Monat verlangt werden. Für eine Wohnung von 145 Quadratmetern ist das unrealistisch.

Rechnung 2

Total Kosten		27'100
Hypothekarzinsen	820'000 zu 5%	41'000
Neben- und Unterhaltskosten	1 % des Gesamtwerts	12'500
Mieteinnahmen	12 x 2200	- 26'400

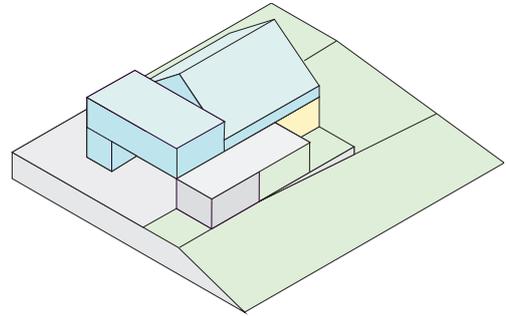
Tragbarkeit ist gewährleistet	27'100 : 85'000	32%
Renteneinkommen		85'000
Kosten		27'100

Min. Einkommen für Tragbarkeit	3 x 27'100	81'300
Renteneinkommen		85'000
Einnahmeüberschuss		3'700

Die neue Wohnung wird kostengünstig vermietet. Zugleich entsteht ein Einnahmeüberschuss für die Eigentümer.

Hausteilung mit Anbau für 2 Wohnungen

Frau und Herr M. bauen ihr Haus für 300'000 Franken in 2 Wohnungen um. Sie behalten die hindernisfreie 3.5 Zimmer-Wohnung im EG und vermieten die 5.5-Zimmer-Wohnung im OG.



Nach dem Umbau

Wohnfläche total	250.00 m ²
EG 3.5 Zimmerwohnung	
Wohnfläche	105.00 m ²
OG 5.5 Zimmerwohnung	
Wohnfläche	145.00 m ²
Eingang im EG	15.00 m ²
Bestand	75.00 m ²
Anbau	55.00 m ²

Mieteinnahmen werden für die Steigerung des Einkommens eingesetzt

Mieteinnahmen werden für die Reduzierung der Kosten eingesetzt

Beispiel 2

Nachlassplanung

Mit der Umgestaltung des EFH, können Eltern selber besser wohnen und gleichzeitig dafür sorgen, dass das Haus in der Familie bleiben kann.

Liegenschaften werden nicht zum Steuerwert, sondern zum Verkehrswert vererbt. Wenn das Haus oder das Grundstück im Laufe der Jahre eine Wertsteigerung erfahren hat, kann es vorkommen, dass keines der Kinder in der Lage ist, das Haus aus dem Nachlass der Eltern zu übernehmen und seine Geschwister auszubezahlen.

Ausgangslage ohne Umbau (CHF)

Wert 1980	800'000
Eigenkapital Eltern	270'000
Hypothek	530'000
Wert 2020	1'190'000
Eigenkapital + Wertsteigerung	660'000
Hypothek	530'000

Erteilung (CHF)

Vermögenswert Erteilung	660'000
Ausgleichvermögen pro Kind	660'000 : 3 = 220'000

Finanzierung durch die Tochter nach Erteilung ohne Umbau (CHF)

Finanzierung Tochter	100%	1'190'000
Eigenkapital (Ausgleichvermögen)	18.5%	220'000
Eigenkapital (Tochter)	8.5%	100'000
Hypothek (Bestehend)	44.5%	530'000
Hypothek (Neu)	28.5%	340'000

Total Kosten	55'400
Hypothekarzinsen	870'000 zu 5% = 43'500
Neben- und Unterhaltskosten	1% des Werts = 11'900

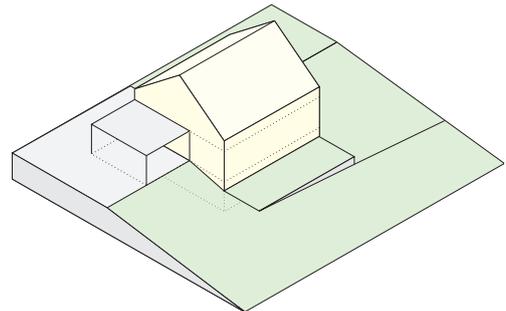
Mindesteinkommen für Tragbarkeit	3 x 55'400	166'200
Einkommen	140'000	
Es fehlt Einkommen	26'200	

Tragbarkeit ist nicht gewährleistet	55'400 : 140'000	40%
Einkommen	140'000	
Liegenschaftskosten	55'400	

Die Tochter und ihr Partner sind finanziell nicht in der Lage das Elternhaus zu übernehmen und die Geschwister auszubezahlen.

Ausgangslage

Frau und Herr K. haben drei Kinder. Eine Tochter wünscht das Haus zu übernehmen. Die Liegenschaft ist zentral gelegen und hat im Laufe der Jahre eine Wertsteigerung von 390'000 Franken erfahren. Die Tochter und ihr Partner haben ein jährliches Einkommen von 140'000 Franken. Sie verfügen über ein Vermögen von 100'000 Franken.



Vor dem Umbau : EFH mit 6.5 Zimmer

Wohnfläche total	180.00 m ²
Wohnfläche EG	105.00 m ²
Wohnfläche OG	75.00 m ²
(lichte Höhe >1.50 m)	

Nachlassplanung mit 2 Wohnungen

Ausgangslage nach Umbau (CHF)

Gesamtwert	100%	1'490'000
Bestand (Expertise = Wertsteigerung + 390'000)		1'190'000
Umbau		300'000
Eigenkapital + Wertsteigerung		660'000
Hypothek		830'000

Finanzierung durch die Eltern nach Umbau (CHF)

Finanzierung durch Eltern	100%	1'490'000
Eigenkapital	44%	660'000
Hypothek	56%	830'000

Total Kosten		24'000
Hypothekarzinsen	830'000 zu 5%	41'500
Neben- und Unterhaltskosten	1% des Werts	14'900
Mieteinnahmen	12 x 2700	- 32'400

Mindesteinkommen für Tragbarkeit	3 x 24'000	72'000
Renteneinkommen Eltern		90'000

Tragbarkeit ist gewährleistet	24'000 : 90'000	26%
Renteneinkommen Eltern		90'000
Liegenschaftskosten		24'000

Erbteilung (CHF)

Vermögenswert		660'000
Ausgleichvermögen pro Kind	660'000 : 3	220'000

Finanzierung durch die Tochter nach Erbteilung mit Umbau (CHF)

Finanzierung durch Tochter	100%	1'490'000
Eigenkapital (1/3 Vermögensausgleich)	15%	220'000
Eigenkapital (eigene Mittel)	7%	100'000
Hypothek (alt)	55%	830'000
Hypothek (neu)	23%	340'000

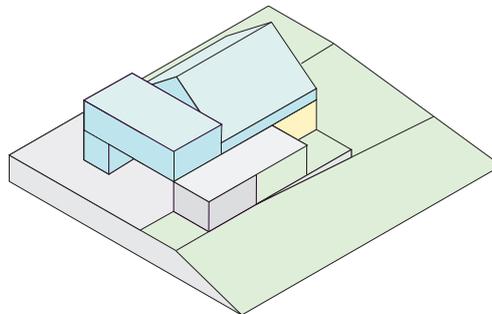
Total Kosten		46'400
Hypothekarzinsen	1'170'000 zu 5%	58.500
Neben- und Unterhaltskosten	1% des Werts	14'900
Mieteinnahmen	12 x 2250	- 27'000

Mindesteinkommen für Tragbarkeit	3 x 46'400	139'200
Einkommen		140'000

Tragbarkeit ist gewährleistet	46'400 : 140'000	33%
Einkommen		140'000
Liegenschaftskosten		46'400

Hausteilung mit Anbau für 2 Wohnungen

Frau und Herr K. bauen ihr Haus für 300'000 Franken in 2 Wohnungen um. Sie behalten die hindernisfreie 3.5 Zimmer-Wohnung im EG und vermieten die 5.5-Zimmer-Wohnung im OG. Nach dem Tod der Eltern übernimmt die Tochter das Haus. Sie bezahlt die Geschwister aus und vermietet die Wohnung im EG.



Nach dem Umbau

Wohnfläche total	250.00 m ²
EG 3.5 Zimmerwohnung	
Wohnfläche	105.00 m ²
OG 5.5 Zimmerwohnung	
Wohnfläche	145.00 m ²
Eingang im EG	15.00 m ²
Bestand	75.00 m ²
Anbau	55.00 m ²

Nachlassplanung mit 3 Wohnungen

Ausgangslage nach Umbau (CHF)

Gesamtwert	100%	1'990'000
Bestand (Expertise = Wertsteigerung 390'000)		1'190'000
Umbau		800'000
Eigenkapital + Wertsteigerung		660'000
Hypothek		1'330'000

Finanzierung durch die Eltern nach Umbau (CHF)

Finanzierung durch Eltern	100%	1'990'000
Eigenkapital	33%	660'000
Hypothek	67%	1'330'000

Total Kosten		28'800
Hypothekarzinsen	1'330'000 zu 5%	66'500
Neben- und Unterhaltskosten	1% des Werts	19'900
Mieteinnahmen	12 x 2'200 + 12 x 2600	- 57'600

Mindesteinkommen für Tragbarkeit	3 x 28'800	86'400
Renteneinkommen		90'000

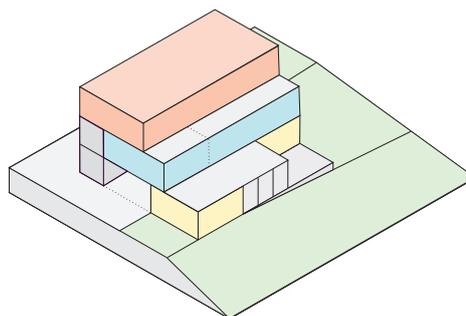
Tragbarkeit ist gewährleistet 28'800 : 90'000 32%

Renteneinkommen	90'000
Liegenschaftskosten	28'800

Hausteilung mit Anbau und Aufstockung für 3 Wohnungen

Frau und Herr K. erweitern ihr Haus für 800'000 Franken um 2 neue Wohnungen. Sie behalten die 3.5 Zimmer-Attikawohnung und vermieten die 4.5-Zimmer-Wohnung im EG für 2200 Franken und die 5.5-Zimmer-Wohnung im OG für 2600 Franken pro Monat.

Ihre drei Kinder werden später je eine Wohnung erhalten.



Nach dem Umbau

Wohnfläche total	420.00 m ²
EG 4.5 Zimmerwohnung	
Wohnfläche	140.00 m ²
OG 5.5 Zimmerwohnung	
Wohnfläche	160.00 m ²
DG 3.5 Zimmerwohnung	
Wohnfläche	120.00 m ²

Bibliografie

Age Stiftung. 2020. *Generationenwohnen heisst Nachbarschaft.* Age-Dossier. Zürich.

Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV). 2021. *Die Ergänzungsleistungen. Ein bewährtes System einfach erklärt :*
BSV_EL_BroschuereA5_DE_Web.pdf

Bundesamt für Statistik (BFS). 2020. *Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse im Jahr 2019 :*
www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.gnpdetail.2020-0073.html

Craviolini J. 2017. *Wer braucht wieviel Wohnfläche? Die Einflussfaktoren des Wohnflächenverbrauchs der Zürcher Bevölkerung.* In *Statistikinfo*. Statistisches Amt Kanton Zürich :
KTZH_278_si_2017_04_Wohnflaeche.pdf

Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV), BSV, BWO. 2010. *Wohneigentumspolitik in der Schweiz :*
www.wohneigentumspolitikinderschweiz.pdf

Gocke M. 2020. *Quartierentwicklung. Rahmenbedingungen und Entwicklungspotenziale.* In *Statistikinfo*. Statistisches Amt Kanton Zürich :
KTZH_704_12102020_Publikation_Quartieranalyse.pdf

Gocke M. 2015. *Gebäudestruktur und bauliche Dichte. Die Entwicklung baulicher Dichte im Kanton Zürich 2000-2014.* In *Statistikinfo*. Statistisches Amt Kanton Zürich :
KTZH_311_si_2015_08_dichte.pdf

Ecoplan. 2000. *Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten.* Studie im Auftrag des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE), des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) und des Amtes für Gemeinden und Raumplanung des Kantons Bern. Bern.

Institut für Wirtschaftsstudien Basel. 2016. *Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums.* BWO und Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt. Grenchen und Basel.

Hohgardt H., Grimm S., Cong T. 2019. *Nachhaltige Sicherung des Wohnraums im Alter : Wie ticken Personen mit Wohneigentum der Generation 50+?* Forschungsprojekt ZHAW und BWO. Grenchen.
Sicherung_Wohnraum_im_Alter_DE_Bericht_final.pdf

Höpflinger F., Hugentobler V., Spini, D. (Hrsg.). 2019. *Age Report IV.* Zürich.

Hornung D. 2014. *Jusqu'à quand les maisons individuelles resteront-elles des maisons familiales.* In *MétamorphHouse. Transformer sa maison au fil de la vie.* Mariette Beyeler. Lausanne.

Kubli U. 2019. *Noch 10% der Mieterhaushalte können sich Wohneigentum leisten.* In *Medienmitteilung.* Zürcher Kantonalbank :
www.zkb.ch/de/uu/nb/medien/medienmitteilungen/2019/medienmitteilung-29-11-2019

Matter Ch. 2019. *Heimat und die Bedeutung des Vergangenen. Soziale Bindungen im Alter.* In *Age Report IV.* Höpflinger F., Hugentobler V., Spini D. (Hrsg.). Zürich.

Müller H., Schumacher Ch. 2017. *Alternde Einfamilienhausgebiete.* Unveröffentlichter Arbeitsbericht des Instituts Architektur der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW :
issuu.com/ma-arch/docs/fhnw-iarch-huk-arbeitsbericht?e=4831904/58791653

Rappel I., Brühl A. 2013. *Wohneigentum und Demografie. Zu wenig altersgerechte Wohnungen in Landgemeinden.* In *Immobilien aktuell.* Zürcher Kantonalbank. Mai : 18–19.

Schellenberg J. 2018. *Zukunft verbaut? Investoren bleiben auf leeren Wohnungen sitzen.* In *Immobilien aktuell.* Zürcher Kantonalbank. November : 6-9.

Statistisches Amt Kanton Zürich. 2020. *Statistisches Jahrbuch des Kantons Zürich 2020* :

[KTZH_124_jb_20_total.pdf](#)

Stutz H., Bauer T., Schmutz S. 2006. *Erben in der Schweiz. Eine sozio-ökonomische Analyse unter besonderer Berücksichtigung der Generationenbeziehungen.* Forschungsprojekt Nr. 4045-059627 (im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms 52).

Thalmann Ph. 2014. *Evaluation économique d'une subdivision d'une maison familiale en deux logements.* In *MétamorphHouse. Transformer sa maison au fil de la vie.* Mariette Beyeler. Lausanne.

Volland B., Manser J., Schweizer Fachstelle für hindernisfreie Architektur (Hrsg.). 2004. *Hindernisfrei in Franken und Rappen. Wie viel kostet hindernisfreies Bauen in der Schweiz.* Zusammenfassung zum Forschungsprojekt *Behindertengerechtes Bauen* (im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms 45). Zürich.

hindernisfreie-architektur.ch/wp-content/uploads/2017/06/Franken_und_Rappen.pdf

Zur Autorin

Mariette Beyeler, Architektin, hat sich auf die Innenentwicklung von Einfamilienhäusern (EFH) und EFH-Quartieren spezialisiert.

Sie hat das Umnutzungspotenzial der Einfamilienhäuser untersucht und in einem Buch präsentiert : *Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen* (Basel. 2010. Förderung durch die Age Stiftung). Auf dieser Grundlage hat sie die Strategie *MetamorphHouse* für die Aktivierung von Baureserven entwickelt (2016. Förderung durch das BWO). Die Strategie adressiert sich an Gemeinden und EFH-Eigentümer und begleitet sie im Prozess der von den Bewohnern getragenen Innenentwicklung.

Die Kurzexpertise stützt sich auf diese Erfahrungen, auf Gespräche mit Eigentümern, auf die Zusammenarbeit mit Gemeinden, Regionen und Kantonen sowie auf Diskussionen mit Experten aus den Bereichen Energie, Immobilienfinanzierung, Altersvorsorge oder Nachlassplanung.

Beyeler M. 2010. *Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen.* Basel

Metamorphouse

www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/metamorphouse.html

www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/projet-pilote-metamorphouse/projet-pilote/