Bezahlbares Wohnen
-nur eine Notwendigkeit?

Praxis-Forum "Preisgünstiger Wohnraum"
16. September 2026 / Neuenkirch

Institut für Architektur IAR
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Hochschule Luzern Technik & Architektur

Prof. Dr. Peter Schwehr, TU, SIA
Leiter Forschung Architektur & Stadtentwicklung

1

Wohnen ist mehr als nur ein Verb

Wohnen?

2

Liegen, Sitzen, Chillen, Stehen, Essen, Laufen, Gehen, Streiten, Schlafen, Trinken, Backen, Waschen, Lieben, Heulen, Fernseher Duschen, Staubsaugen, Riechen, Reden, Rumtollen, Putzen, Beherbergen, Kiffen, Musik hören, Pflegen, Lesen, Aufräumen, Feiern, Träumen, Meditieren, Kerzen anzünden, Küssen, Baden Betten richten, Trösten, Aus dem Fenster schauen, Basteln, Debattieren, Tisch decken, Geschirrspüler ausräumen, Freunde treffen, Arbeiten, Telefonieren, Fegen, Einkaufen, Pakete abholen, Rufen, Versorgen, Ärgern, Warten, Briefmarken sammeln, Waschen, Fische füttern, Spielen, Lachen, Tanzen, Sterben …

3

Wohnen ist mehr als nur ein Verb

Warum?

bezahlbarer
preiswerter
preisgünstiger
kostengünstiger
erschwinglicher

Wohnraum

quantitative & räumliche Herausforderung

Wieviel Wohnen kann ich mir leisten?

Wohnform? Wie will ich wohnen?

Grundbedürfnis
(«Home not Shelter»)

4

Wohnen
≠
Wohnhaft

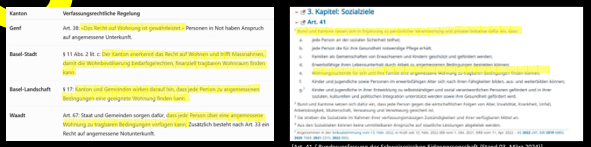
5

§

"Die Würde des Menschen ist zu achten und zu schützen"

[Art. 7 / Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Stand 03. März 2024)]

Kanton	Verfassungsrechtliche Regelung
Genf	Art. 38 «Das Recht auf Wohnung ist gewährleistet.» Personen in Not haben Anspruch auf angemessene Unterkunft.
Basel-Stadt	§ 11 Abs. 2 lit. c Der Kanton anerkennt das Recht auf Wohnen und trifft Massnahmen, damit die Wohnbedürfnisse bedarfsgerechten, finanziell tragbaren Wohnraum finden kann.
Basel-Landschaft	§ 17 Kanton und Gemeinden wirken darauf hin, dass jede Person zu angemessenen Bedingungen eine geeignete Wohnung finden kann.
Waadt	Art. 67 Staat und Gemeinden sorgen dafür, dass jede Person über eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen verfügen kann. Zusätzlich besteht nach Art. 33 ein Recht auf angemessene Notunterkunft.



[Art. 41 / Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Stand 03. März 2024)]

6

Was sind die Konsequenzen wenn Wohnraum nicht bezahlbar ist?

7

Eine Auswahl:

- **Gentrifizierung** /
  Geringere und mittlere Einkommensschichten werden verdrängt
- **Konkurrenzierung** unterschiedlicher Bevölkerungsschichten (inkl. Mittelstand)
- **Segregation** statt Durchmischung (privilegiert und nicht privilegiert)
- **Monokultur** und soziale Anonymisierung

- Verschärfung **Fachkräftemangel**
- **Gewerbe** unter Druck
- **Ladensterben**

- **Rückläufige** Schülerzahlen
- **Vereinssterben**

u.v.m

Sinkende Attraktivität des Standortes

Verlust von Identität und Gemeinschaft

Spaltung der Gesellschaft

8

Die **GEMEINSCHAFT** gilt als **ursprünglichste Form des Zusammenlebens** und als Grundelement einer Gesellschaft [SRH]

[https://de.wikipedia.org/wiki/Gemeinschaft
1.Dieter Haller: Ding-Atlas Ethnologie. 2., vollständig durchgesehene und korrigierte Auflage. dtv, München 2010; ISBN 978-3-423-03259-0; S. 176.
2.Carsten Weerth: Gemeinschaft. In: Gabler Wirtschaftslexikon online. Ohne Datum, abgerufen am 21. Mai 2020]

9



43,8%*

*) für einen vom Verfassungsschutz **als gesichert rechtsextrem** eingestuften Landesverband der AfD



[https://www.zdfheute.de/politik/deutschland/politbarometer-extra-landtagswahlen-berlin-mecklenburg-vorpommern-100.html // abgerufen: 11.09.2026]

10



Sozialer Frieden

11

«Hindernisse sind unsere Flügel?»

>> Vollbeschäftigung nicht mehr die Regel
>> Verstärkter Einsatz von KI setzt Mittelstand unter Druck
>> Mietpreise >40% des Reineinkommens
>> Temperaturanstieg 2,7 – 3.2°C in den Städten
>> Staat kann seinen sozialen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen
>> Rentenalter steigt
>> Demokratiemüdigkeit



12

«Hindernisse sind unsere Flügel!»

[Nikolai Gogol (1809-1852), russischer Schriftsteller]



>> Polykrise bewirkt Umdenken, gesellschaftlichen Wandel und sozialen Zusammenhalt
>> Hoher Grad an Partizipation auf verschiedenen Ebenen
>> Staatliche Grundversorgung und gemeinwohlorientiertes Grundeinkommen
>> Wirtschaftliches Handeln orientiert sich an sozialer Gerechtigkeit, ökologischer Nachhaltigkeit und langfristiger Stabilität
>> Gemeinden und Städte werden zu resilienten, gemeinschaftlich gestalteten Lebensräumen, die ihre Bewohnerinnen und Bewohner befähigen, Wandel aktiv mitzugestalten und ihr Wohlbefinden zu fördern.

13

I.

«Wenn morgen schon gestern ist»

Um die Wohnarchitektur der Zukunft zu gestalten, müssen wir verstehen, welche Veränderungen unseren Lebensalltag prägen – und eine Vorstellung davon entwickeln, wie wir heute und künftig leben wollen. Die Frage nach dem Wohnen von morgen ist deshalb weniger eine Frage nach Gebäuden als nach dem Menschen, seinen Bedürfnissen und seinem zukünftigen Lebensalltag.

14

II.

«Nicht ohne meine Nachbarschaft!»

Bezahlbarer Wohnraum und Orte der Begegnung schaffen die Basis für gelebtes Gemeinwohl. Lokale Gemeinschaften, zivilgesellschaftliche Initiativen und Caring Communities stärken Zusammenhalt und gegenseitige Unterstützung und übernehmen soziale, ökologische und kulturelle Verantwortung. Geteilte Verantwortung schafft gesellschaftlichen Mehrwert – und entlastet zugleich private wie öffentliche Haushalte.

15

III.

«Wohnen fängt im Quartier an»

Ergänzende Raumangebote im Wohnumfeld erweitern die Wohnqualität über die private Wohnfläche hinaus und ermöglichen suffiziente Grundrisse. Geteilte Räume übernehmen Funktionen, die nicht dauerhaft in jeder Wohnung vorgehalten werden müssen. So reduzieren sie den individuellen Flächenbedarf und die Wohnkosten, fördern Begegnung und Gemeinschaft – und schaffen mehr Lebensqualität mit weniger privater Fläche. Villageoffice statt Homeoffice!

16

IV.

«Wohnen verträgt kein Status Quo»

Das Leben verändert sich – und mit ihm die Wohnbedürfnisse. Wenn Kinder ausziehen, Trennungen stattfinden oder neue Lebensgemeinschaften entstehen, passt die Wohnung oft nicht mehr zur Lebenssituation. Ein vielfältiges Wohnungsangebot ermöglicht einen Wechsel innerhalb des vertrauten Wohnumfelds – ohne finanzielle Nachteile. So wird Wohnraum bedarfsgerecht genutzt, grössere Wohnungen werden für Familien frei und Menschen können auch bei Veränderungen in ihrem Quartier und sozialen Umfeld bleiben.

17

V.

«Eigentum verpflichtet»

Mit dem Recht auf Wohnen darf nicht spekuliert werden. Boden ist eine zentrale Voraussetzung für die langfristige Entwicklungsfähigkeit von Gemeinden und sollte deshalb in öffentlicher Hand bleiben und im Baurecht vergeben werden. Wohnen als Menschenrecht darf weder zum Spekulationsobjekt noch allein den Mechanismen des freien Marktes überlassen werden. Zukunftsfähige Lösungen entstehen dort, wo Kommunen, gemeinwohlorientierte Unternehmen und Betroffene gemeinsam Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum und eine sozial gerechte Stadtentwicklung übernehmen.

18



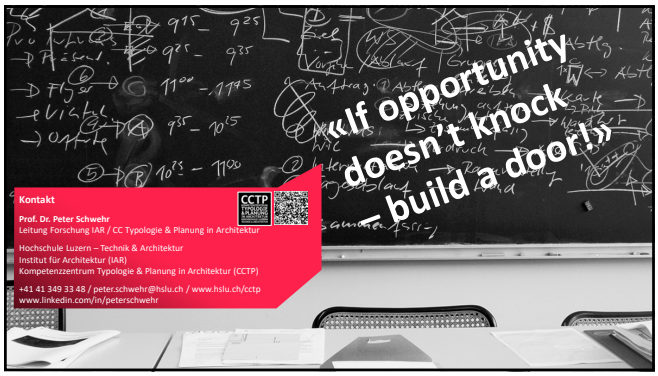
19

Wohnen ist mehr als nur eine Notwendigkeit!

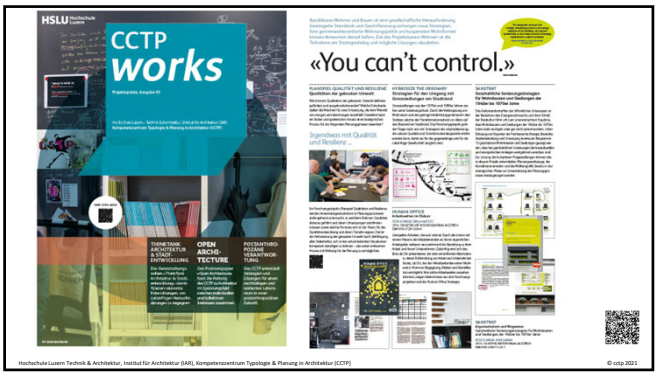
Wohnen will gewollt sein!
Wohnen erfordert Aushandlung!
Wohnen verträgt keine Konkurrenz!

Wohnraum für alle schaffen heisst:
- In Standort und Zukunft investieren
- Lebensraum erhalten und weiterentwickeln
- Gemeinschaft ermöglichen und ein solidarischeres Miteinander fördern
- Voraussetzungen für soziale Sicherheit und vielfältige Lebensstile schaffen
- … und vieles mehr

20



21



22

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
cctp.technik-architektur@hslu.ch

1 Interdisziplinäres Team (Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Design, Soziologie)

21 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (ohne Studenten)

19 Jahre Erfahrung

123 Projekte im Kontext von resilienter Stadtentwicklung und strategischer Transformation

3 Chapters
- Luzern
- Zürich (NEST)
- Berlin

∞ Motivation & Neugierde

23