

Wohnen 2026 – Bezahlbar, innovativ, machbar

Wie schaffen wir die Wohnungswende? Top-Experten aus Wissenschaft und Praxis präsentieren zukunftsweisende Wohnkonzepte, decken Marktchancen für Investoren auf und zeigen praxiserprobte Strategien für bezahlbaren Wohnraum. Von gemeinwohlorientierten Modellen über genossenschaftliche Ansätze bis zum „Bau-Turbo“ – diese Ausgabe bündelt die Lösungen, mit denen mehr Wohnen im Bestand möglich wird und bezahlbares Wohnen keine Utopie bleibt.



- Prof. Dr. Peter Schwehr -

Die Welt im Wandel

Unsere Welt befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel, der durch zahlreiche globale Entwicklungen geprägt ist. Der Klimawandel, die Abhängigkeit von nicht erneuerbaren Rohstoffen, demografische Verschiebungen, soziale Ungleichheiten, die Entwicklung der Künstlichen Intelligenz und eine zunehmende demokratische Erosion verändern die Grundlagen unseres Zusammenlebens und Wirtschaftens und erfordern eine Neuorientierung. Auch in der Stadtplanung!

Die ungebremsste Nutzung fossiler Energieträger und endlicher Ressourcen führt zu ökologischen Belastungen und geopolitischen Spannungen. Der Klimawandel und der Verlust biologischer Vielfalt bedrohen Ökosysteme, Ernährungssicherheit und die Lebensqualität in Städten. Gleichzeitig verändern die zunehmende Urbanisierung, Migrationsbewegungen und eine alternde Bevölkerung die sozialen Strukturen in der Stadt. Hinzu kommt, dass der Einzug von KI-gestützten Technologien nicht nur niedrig bezahlte Jobs, sondern auch gut bezahlte Tätigkeiten

im Mittelstand zunehmend unter Druck setzt. Die Lage auf dem (bezahlbaren) Wohnungsmarkt wird sich dadurch noch deutlich verschärfen und soziale Ungleichheit zunehmen: Die Bildungs-, Einkommens- und Teilhabechancen sind ungleich verteilt, was den gesellschaftlichen Zusammenhalt mit weitreichenden Folgen schwächt. Schon jetzt ist eine demokratische Rezession, die sich in sinkendem Vertrauen in Institutionen, Populismus und Desinformation äußert, feststellbar.

Umbruch als Chance

Ganz im Sinne von Gogols »Hindernisse sind unsere Flügel.« gilt es, auch wenn es utopisch erscheinen sollte, als Gegenentwurf der propagierten Tristesse eine positive Antwort auf die gravierenden Veränderungen und Herausforderungen für eine nachhaltige und lebenswerte Stadt der Zukunft zu skizzieren. Eine Stadt, die aus einer ganzheitlichen Perspektive heraus das Zusammenspiel von Mensch, Gemeinschaft und gebautem Raum berücksichtigt. Es bedarf eines neuen Zukunftsbildes: eines, das sich nicht an be-

quemem Top-Down und dem finanziellen Pegelstand von Kommunen orientiert, sondern von einer engagierten, solidarisches und gemeinschaftsorientierten Stadtgesellschaft getragen wird. Eine große Chance, die Stadt neu zu denken und sie lebenswerter, gesünder und gerechter zu machen.

Szenario

„Stadt der Zukunft“

In diesem Szenario werden Städte zu lebendigen, handlungsfähigen Organismen – gestaltet von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern, getragen von Verantwortung, Zusammenhalt und Innovationskraft. Eine Stadt, die stärkt und unterstützt. Sie befähigt ihre Bewohnerinnen und Bewohner sowie ihre Gemeinschaften, sich zu entfalten und zu gedeihen. Sie stärkt ihre Resilienz – auch in Zeiten von Veränderung und Unsicherheit – und unterstützt sie in Entwicklung und Wohlbefinden. Resilienz versteht sich dabei nicht als Gradmesser für die Widerstandskraft gegenüber Veränderungen, sondern als Fähigkeit,



laufende Anpassungen und strategische Transformationen des Siedlungsraums aktiv zu gestalten.

Das Verständnis von Arbeit verändert sich. Vollbeschäftigung im klassischen Sinn ist nicht länger das Leitbild, weil es sie aufgrund der digitalen Transformation wahrscheinlich auch nicht mehr gibt, aber auch weil sich das Verständnis von Vereinbarkeit von Beruf und Familie verändert hat. Stattdessen rücken gemeinwohlorientierte und sinnstiftende Tätigkeiten in den Mittelpunkt. Engagement – ob bezahlt oder ehrenamtlich – wird gesellschaftlich als notwendig anerkannt und institutionell unterstützt. Nicht weil es romantisch ist, sondern weil wir angesichts steigender Kosten und klammer Kassen schlichtweg darauf angewiesen sind. Es gilt das Prinzip der Inklusion: Niemand wird vom Stadtleben ausgeschlossen – unabhängig von Alter, Geschlecht, körperlichen oder kognitiven Fähigkeiten, ethnischer Herkunft, sozialem Status oder gesundheitlichen Einschränkungen.

Die Wirtschaft folgt den Prinzipien einer sozialen und ökologischen Marktwirtschaft, in der das Gemeinwohl und die Transformation in eine grüne Wirtschaft, Vorrang vor kurzfristiger Profitmaximierung

durch ein Festhalten an überholten Konzepten hat. Staatliche Steuerung, regionale Kooperation und zivilgesellschaftliches Engagement wirken zusammen, um soziale Gerechtigkeit, ökologische Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Stabilität zu sichern. Schließlich geht es darum, das Zeitalter des Anthropozän, d. h. 200 Jahre fossiles Handeln und Wirken, zu verabschieden und eine post-anthropozäne Welt zu schaffen. Dabei steht „post-anthropozän“ für die kritische Betrachtung des menschlichen Einflusses auf den Planeten und für die notwendige gesellschaftliche, politische und technologische Kulturwende hin zum synergetischen und verantwortungsbewussten Handeln. Dieser Prozess ist vergleichbar mit einem Entzug. Der Ausblick aber auf Gesundheit, d. h., eine Welt, in der gesellschaftliche Bedingungen und planetare Gesundheit in einer harmonischen Beziehung existieren und sich gegenseitig stärken, lässt die vorbeigehenden Entzugsschmerzen ertragen.

THESE 1: DIE STADT DER ZUKUNFT IST SOLIDARISCH

Die Gesellschaft zeichnet sich durch einen hohen Grad an Partizipation aus: Bürgerinnen und Bürger wirken aktiv an Entscheidungen auf allen Ebenen mit – vom Quartier bis zur Stadtver-

waltung. Demokratische Mitgestaltung wird gelebter Alltag und gemeinsames Handeln ersetzt passiven Konsum. Soziale Teilhabe, gelebte Nachbarschaft und gemeinschaftliches Engagement bilden die Grundlage einer gesunden und handlungsfähigen Stadtgesellschaft. Lokale Gemeinschaften und zivilgesellschaftliche Initiativen haben sich zu tragenden Säulen urbanen Lebens entwickelt. Zahlreiche Bottom-up-Initiativen übernehmen Verantwortung für soziale, ökologische und kulturelle Aufgaben. Caring Communities sowie selbstverwaltete Strukturen fördern ein demokratisches Verständnis, stärken soziale Bindungen und ein lebendiges Miteinander. Eine solidarische Stadt gestaltet ihr Umfeld so, dass soziale Netzwerke entstehen und eine über die ganze Stadt verteilte Unterstützung langfristig gesichert werden kann. Ergänzende gemeinschaftliche Raumangebote im Wohnumfeld schaffen Orte für Begegnung, Austausch und gegenseitige Unterstützung und reduzieren Vereinsamung. Bezahlbarer Wohnraum in vielfältigen Ausprägungen ermöglicht verschiedene Lebensstile und schafft Sicherheit.



THESE 2: DIE STADT DER ZUKUNFT IST AKTIVIEREND

Der öffentliche Raum ist das Rückgrat des städtischen Lebens. Eine resiliente Stadt versteht ihn als offenen, wandelbaren und gemeinschaftlichen Raum, der auf gesellschaftliche und ökologische Veränderungen reagieren kann. Kleinmaßstäbliche, minimalinvasive Interventionen – etwa durch die Aktivierung bestehender Strukturen oder durch temporäre Installationen – schaffen Orte, die vielfältige Nutzungen ermöglichen. Es geht nicht um den großen, alles umfassenden Neubau, sondern um flexible, niedrigschwellige Lösungen. Sie wirken als Inkubatoren, schaffen ein besonderes Mikroklima und fördern Gemeinschaft und Teilhabe. Beispiele hierfür sind Waschgelegenheiten für Obdachlose, Diskussionsorte im Freien, öffentliche Bücherregale, Yoga-Angebote im Park oder temporäre Ausstellungen, offene Plätze für Veranstaltungen oder Picknicks, Gemeinschaftsräume für die Familienfeier, Orte für Jugendliche. Solche Räume bie-

ten Platz für spontane und geplante Begegnungen, aber auch für Rückzug und Erholung. Sie schaffen Nachbarschaften und stärken soziale Beziehungen, fördern Eigeninitiative und schaffen ein gesundes und bereicherndes Stadtklima.

THESE 3: DIE STADT DER ZUKUNFT IST KLIMAANGEPASST

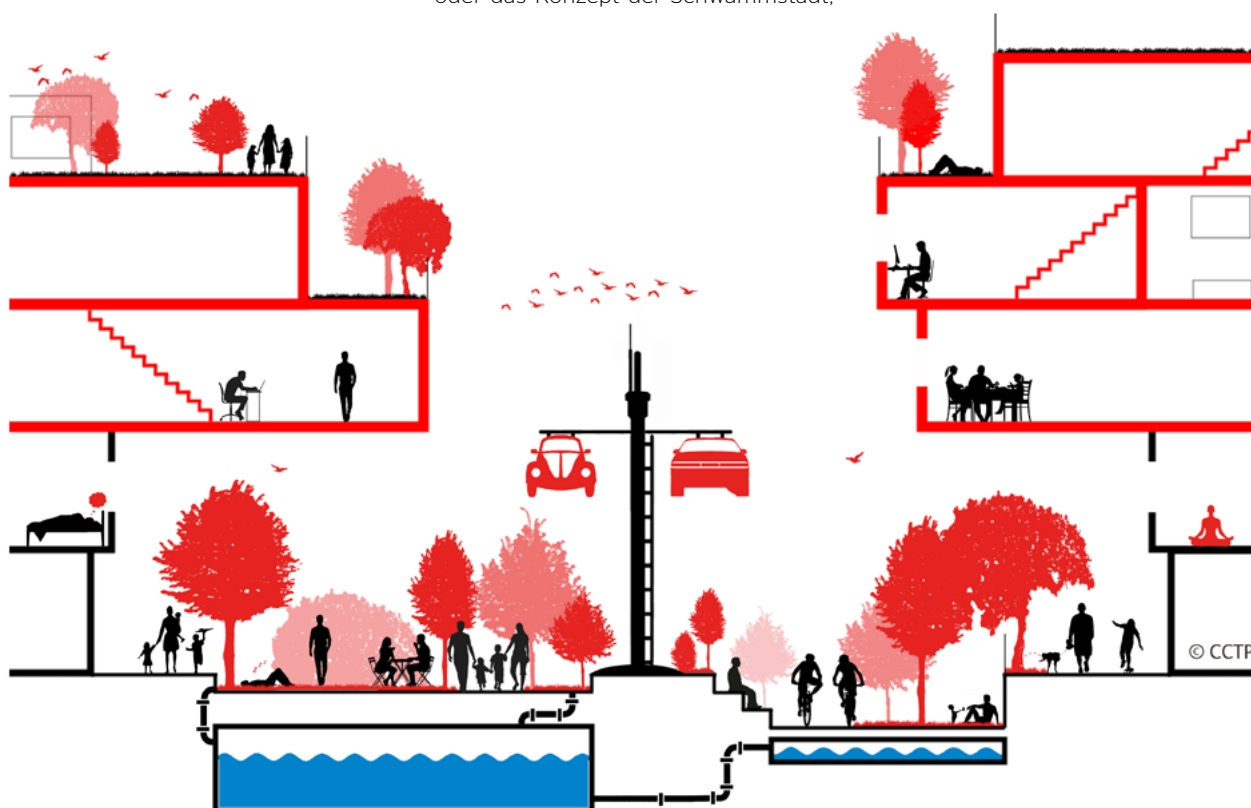
Gesundheit und Klimaresilienz sind untrennbar miteinander verbunden. Die Kohärenz von Bebauungs- und Freiraumstrukturen ermöglicht es, dass Menschen in allen Lebensbereichen – Wohnen, Arbeiten, Lernen und Mobilität – direkten und indirekten Kontakt zu Natur und Grünräumen haben. Eine gesunde Stadt gewährleistet den Zugang zu sauberem Trinkwasser, schafft Kühlzonen und zusammenhängende Grün- und Wasserflächen. Klimagerechte Stadtgestaltung fördert Wohlbefinden, Bewegung und Erholung gleichermaßen und trägt aktiv zur physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung bei. Beispiele hierfür sind gemeinschaftliche Flächen für Urban Gardening, Entsiegelung, begrünte Dächer, Bäume zur Verschattung oder das Konzept der Schwammstadt,

dass eine Stadtplanung beschreibt, die Regenwasser aufnimmt, speichert und verdunsten lässt, um Überflutungen zu vermeiden, um das Mikroklima zu verbessern und durch natürliche Verdunstungseffekte städtische Hitzeinseln wirksam zu reduzieren. Dies muss nicht im Widerspruch zu verdichteten Strukturen stehen, sofern diese, statt baulicher Enge, Raum für soziale Interaktionen bieten und über ein ausreichendes „Dazwischen“ verfügen.

THESE 4: DIE STADT DER ZUKUNFT IST PRODUKTIV

Ein urbanes Umfeld, in dem Menschen auf engem Raum leben, arbeiten und ihren Alltag gestalten, bietet kompakte Bebauung, hohe Dichte, gute Erreichbarkeit und eine vielfältige Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkauf, Freizeit und Kultur. Gut ausgebaute Verkehrsnetze sowie zahlreiche Dienstleistungen wie Bildung, Gesundheit und Handel machen solche Gebiete zu sozialen und wirtschaftlichen Knotenpunkten. Als

»



produktive Stadt schafft sie optimale Bedingungen für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wertschöpfung. Produktivität bedeutet dabei nicht nur hohe Wirtschaftsleistung, sondern auch effiziente Ressourcennutzung, funktionierende Infrastrukturen und ein Umfeld, das Innovation, Zusammenarbeit und Lebensqualität fördert. Menschen bewegen sich sicher und zuverlässig, Betriebe finden qualifizierte Fachkräfte und es gibt neben monetären Angeboten auch Räume für Ehrenamt, Tausch und Teilen. So trägt eine produktive Stadt dazu bei, dass ihre Bewohnerinnen und Bewohner gesund, motiviert und engagiert bleiben. Hybride Typologien und dynamische Zonenverordnungen ermöglichen verschiedene Nutzungen und fördern die Nutzungsdurchmischung. Leerstand wird vermieden. Gemeinschaftlich genutzte Räume, wie z. B. Hobbyräume, Office oder Gästezimmer reduzieren die individuelle Fläche auf ein Minimum, sparen Mietkosten und schaffen Nachbarschaft.

THESE 5: DIE STADT DER ZUKUNFT IST MOBIL

Mobilität ist ein zentraler Faktor für Lebensqualität in der Stadt. Heute jedoch sind städtische Flächen häufig ungleich verteilt – zugunsten des motorisierten Individualverkehrs und zulasten von Fußgängerinnen, Radfahrern und anderen Formen des Langsamverkehrs. Eine gesunde Stadt verteilt ihre Ver-

kehrsflächen neu und gerecht: Straßen und Parkplätze werden zu öffentlichen Räumen mit Mehrwert. Flächen, die bisher dem Parken vorbehalten waren, können künftig als Begegnungszonen, kleine Gesundheitsangebote wie Wundambulatorien oder gemeinschaftliche Freiräume genutzt werden. Ein ausgebauter öffentlicher Nahverkehr, kombiniert mit Sammeltaxis und gemeinsam genutzten Mobilitätsformen, schafft Alternativen zum privaten Auto und macht das flächenintensive Parken von Mobilität obsolet. So können Innenstädte schrittweise autofrei werden – der Stadtraum wird von seinen Bewohnerinnen und Bewohnern zurückerobert. Der Umbau zu einer klimafreundlichen, gesunden und lebenswerten Stadt kann so gelingen: durch eine Mobilität, die sich an den Bedürfnissen von Mensch, Umwelt und Gemeinschaft orientiert.

Reality used to be a friend of mine.

Was in der Theorie plausibel klingt, stößt in der Praxis häufig auf taube Ohren. Zu stark ist der Wunsch, am Bestehenden festzuhalten. Der Ökonom Moritz Schularick bringt dieses Dilemma treffend auf den Punkt: „Ja, wir laufen rückwärts nach vorn. Wir marschieren ins grüne Zeitalter, schauen aber ständig zurück auf die Industriestruktur. Versuchen Sie mal so zu laufen – da kann man kein Tempo aufnehmen.“

Insbesondere vermeintliche Zielkonflikte wirken oft lähmend und stehen der Veränderungsbereitschaft im Weg. Ziele werden auf den ersten Blick als gegensätzlich wahrgenommen, obwohl sie sich tatsächlich ergänzen könnten.

Ein prägnantes Beispiel ist die Stadtentwicklung: Wohnraumknappheit trifft auf Klimanotstand, Verdichtung scheint im Widerspruch zu großzügigen Frei- und Grünflächen zu stehen – ebenso wie der Wunsch nach Mobilität. Hier zeigt sich, wie das Verfolgen eines Ziels die Erreichung eines anderen unterstützen kann und sich Zielkonflikte auflösen lassen. Dem Straßenraum kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Notwendig ist ein Mobilitätskonzept, das den individuellen Autobesitz in der Stadt überflüssig macht: eine intelligente Kombination aus öffentlichem Nahverkehr, Mietfahrrädern und autonom fahrenden Sammeltaxis. So gelangen alle ans Ziel, während Flächen neu verteilt und qualitativ aufgewertet werden.

Der Straßenraum ist nicht länger dem überwiegend motorisierten Individualverkehr vorbehalten. Stattdessen wird ein gleichberechtigtes Nebeneinander unterschiedlicher Geschwindigkeiten von öffentlichem Verkehr, Velos und Fußgängern ermöglicht. Flächen, die zuvor für Fahrbahnen und Parkplätze benötigt wurden, werden zu entsiegelten,

Kompetenzzentrums Typologie & Planung in Architektur (CCTP)



Das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) versteht sich als ThinkTank für Architektur & Stadtentwicklung. Dabei steht die strategische Transformation von gebautem Lebensraum im Zentrum der wissenschaftlichen Arbeit, mit dem Ziel einer resilienten Entwicklung in einer post-anthropozänen Zukunft, auch für kommende Generationen. Gemeinsam mit politischen Entscheidungsträgern, Experten*innen und der Zivilgesellschaft identifizieren wir relevante Einflüsse und Entwicklungen. Unser Ziel ist es, Innovationen voranzutreiben, einen Diskurs zu führen, Szenarien, Strategien und Gestaltungsmöglichkeiten für einen zukunftsfähigen Siedlungsraum abzuleiten und zu entwickeln, und damit einen Beitrag für eine bessere Welt zu leisten. Unser ganzheitlicher Ansatz vereint Forschung, Lehre, Projekte, Publikationen und Veranstaltungen zu einem zentralen Ort für aktuelle und zukünftige Herausforderungen.



begrünzten Aufenthaltszonen für Mensch und Tier umgestaltet. Die neu gewonnene Ruhe in der Stadt eröffnet zusätzliche Freiheiten in der Gestaltung von Wohnungsgrundrissen, da weniger Rücksicht auf lärmbelastete Zonen genommen werden muss. Gleichzeitig erlaubt das viele Grün dichte Quartiere, in denen Wohnen, Arbeiten und lokale Produktion zusammenfinden. Es entsteht eine Stadt der kurzen Wege, von deren Lebendigkeit auch eine zunehmend ältere Bevölkerung profitiert. In Quartiers- und Gemeindezentren können Bewohnerinnen und Bewohner gemeinwohlorientiert tätig sein und Unterstützung im Alltag finden. Orte, an denen Synergien bewusst geteilt und weiterentwickelt werden – von der Wundversorgung bis zum Reparaturcafé. Die Menschen werden zu solidarischen Stadtakteuren.

All dies ist nicht ohne Veränderungsschmerzen möglich. Doch der Wille, Zukunft aktiv zu gestalten, macht es möglich, sich von überholten Denkmustern zu lösen. Zu offensichtlich ist, dass es nur die Wahl gibt zwischen einem Ende mit Schrecken oder einem Schrecken ohne Ende.

Lassen wir dieser Vision Flügel wachsen!

Fazit

Wir benötigen Räume, Gebäude und Quartiere, die offen auf Veränderungen reagieren können und die trotz Wandel Garant für einen qualitativvollen Lebensraum sind. Die Stadt der Zukunft vereint soziale Verantwortung, ökologische Nachhaltigkeit, räumliche Qualität und Mobilität zu einem integrativen Ansatz. Bei diesem Prozess sind wir alle gefordert:

Innovation entsteht nur dort, wo sie willkommen ist. Verabschieden wir uns von Ideologien und investieren wir unsere Energie in die Entwicklung tragfähiger Lösungen. Es geht um den Einbezug verschiedener Akteure und Disziplinen und den niederschweligen Zugang zur Architektur für Laien als Experten des Alltags. Unterschiedliche Meinungen, getragen von Respekt und Wertschätzung,

sind dabei essenziell. Wir müssen wieder lernen, aufeinander zuzugehen – und nicht nur Gebäude, sondern eine Kultur des Miteinander-Wollens zu bauen. Denn die Gesundung unserer Städte ist eine Aufgabe, die uns alle betrifft. Zukunft entsteht dort, wo wir Wandel aktiv gestalten und Teilhabe ermöglichen. Lassen wir dieser Vision Flügel wachsen! ●

Prof. Dr. Peter Schwehr
Leitung Forschung IAR / CC Typologie & Planung in Architektur
Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Institut für Architektur (IAR)
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Technikumstrasse 21
6048 Horw
peter.schwehr@hslu.ch

