



## Wohnpräferenzen im urbanen Raum

Dr. Corinna Heye, Geschäftsführerin raumdaten GmbH

### Wir sollten unseren Wohnflächenverbrauch überdenken

Wohnungsknappheit, steigende Immobilienpreise und Verdrängung angestammter Bevölkerung aus den Zentren sind die zentralen Probleme, die es durch städtische Wohnbaupolitik zu bekämpfen gilt. Der Lösungsansatz scheint einfach: neuer Wohnraum, am besten preisgünstig, ist zu schaffen. Diese Idee ist nicht neu und wird denn auch bereits fleissig umgesetzt. In Städten wurden ehemalige Industrieareale mit neuen Siedlungen überbaut oder durch Ersatzneubauten eine Nachverdichtung realisiert. Insbesondere letzteres gilt zudem deshalb als eigentliches Verdikt, da dies den haushälterischen Umgang mit dem Boden fördere.

Aber führt bauliche Verdichtung wirklich zu einer höheren Bevölkerungsdichte? Unbestritten, die Ersatzneubauten, die in den letzten Jahren gebaut wurden, haben zu einer baulichen Verdichtung geführt. Gleichzeitig hat sich dadurch aber auch der Wohnflächenverbrauch pro Kopf deutlich erhöht, was auch an den typischen Wohnungsgrundrissen in Neubauten mit ihren grosszügigen Wohn- und Essbereichen liegt. Wenn in den Ersatzneubauten 2,5-Zimmerwohnungen mit 90 m<sup>2</sup> entstehen, mag dies zwar verdichtet gebaut sein. Da aber in eine solche Wohnung faktisch nur ein Einpersonenhaushalt ziehen kann, führt bauliche Verdichtung auf diese Weise nicht dazu, dass Wohnraum für mehr Personen zur Verfügung steht, sondern vielmehr dazu, dass wenige Personen mehr Wohnraum haben.

Der steigende Wohnflächenverbrauch ist neben dem Bevölkerungswachstum zentrale Ursache für die Wohnungsknappheit. Gestiegener Lebensstandard breiter Bevölkerungsgruppen und die abnehmende Haushaltsgrösse aufgrund zunehmender Individualisierung und demographischer Alterung sind dabei die zentralen Gründe. Da Bestandsmieten so viel tiefer als die Angebotsmieten sind, verbleiben viele auch nach Auszug der Kinder oder Partner in ihren Wohnungen, auch wenn sie ihren Wohnraum als zu gross bewerten. Bereitschaft für einen Wohnungswechsel ist häufig erst gegeben, wenn keine finanziellen Nachteile daraus entstehen.

Was fehlt sind Anreize, weniger Fläche zu verbrauchen. Eine Lenkungsabgabe auf einen hohen Flächenverbrauch pro Kopf wäre hier eine valable Option, die über das Verursacherprinzip wirken würde. Sie würde in den meisten Fällen nur diejenigen treffen, die es sich leisten können. Neben der direkten Wirkung auf den Wohnflächenverbrauch könnten bei einer flächendeckenden und zweckgebundenen Lenkungsabgabe zudem weitere Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums finanziell unterstützt werden. Und sie würde wohl auch dazu führen, dass bei Neubauten wieder andere Wohnungsgrundrisse gebaut würden und damit eine neue Vielfalt entstehen könnte.