



Dr. Markus Gmünder, geschäftsführender Partner, Econlab GmbH

## Treiber und Steuerungsmöglichkeiten des Wohnflächenkonsums

Der Wohnflächenkonsum ist in der Schweiz in den letzten Jahrzehnten stetig gestiegen - und dies überproportional zum Bevölkerungswachstum. Nahm die durchschnittliche Wohnfläche pro Person zwischen 1980 und 2000 von 34 m<sup>2</sup> auf 44 m<sup>2</sup> zu, so dürfte dieser Wert heute gemäss aktuellen Schätzungen bei 50 m<sup>2</sup> liegen. Eine Umkehrung dieses Trends ist gegenwärtig nicht zu erwarten, wenngleich in Zukunft auch eine gewisse Abschwächung denkbar ist.

Ein steigender Wohnflächenkonsum ist in mehrerer Hinsicht problematisch: Ein bspw. aufgrund falscher Preissignale überhöhter Wohnflächenkonsum kann zu einer ineffizienten Nutzung der knappen Ressource Wohnraum führen. Auch können raumplanerische Verdichtungsbestrebungen durch einen steigenden Wohnflächenkonsum wieder zunichte gemacht werden.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen einer Vorstudie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) der Frage nach den Treibern und Steuerungsmöglichkeiten nachgegangen. Dabei zeigt sich zunächst, dass der Wohnflächenkonsum räumlich unterschiedlich ausgeprägt ist und ein deutlicher Anstieg von den Zentren in die Peripherie zu beobachten ist. Demographische Alterung sowie Veränderungen bei der Haushaltsgrösse aufgrund gesellschaftlicher Trends (Individualisierung bzw. Pluralisierung der Lebensstile) sind zusammen mit steigendem Wohlstand zentrale Treiber für diese Entwicklung. Aber auch staatliche Massnahmen bzw. das regulatorische Umfeld des Wohnungsmarkts spielen eine Rolle.

Ausgehend von einer Übersicht der verschiedenen Treiber lassen sich anhand detaillierter Wirkungsketten ausgewählter Treiber die Zusammenhänge mit dem Wohnflächenkonsum aufzeigen. Dabei wird auch deutlich, dass die Zielsetzung hinsichtlich einer Dämpfung des Wohnflächenkonsums in Konflikt mit anderen wohnungs- oder sektoralpolitischen Zielen steht.

So fehlt es denn heute bislang weitgehend an Steuerungsmöglichkeiten zur Reduktion des Wohnflächenkonsums. Nebst direkten Eingriffen - bspw. in Form von Auflagen zur Wohnungsgrösse oder zur Belegung im Falle von staatlich unterstütztem (gemeinnützigem) Wohnungsbau - könnte vor allem die Schaffung von nachfrage-seitigen Anreizen einen wertvollen Beitrag leisten, weniger Wohnfläche zu konsumieren. Beispiele für solche Anreize könnten Abgabelösungen auf Wohnflächen sein. Daneben gilt es aber auch, bestehende Regulierungen bspw. zum Schutz von alten Wohnbauten auf ihre verzerrende Anreizwirkung hin zu überprüfen.

Die Ergebnisse dieser Vorstudie zeigen somit deutlich auf, dass der anhaltende Wohnflächenkonsum nur zu einem Teil mit dem Bevölkerungswachstum zu erklären ist. Andere Treiber spielen eine ebenso wichtige Rolle. Die genaue Quantifizierung der einzelnen Treiber wie auch der Steuerungsmöglichkeiten soll nun in einem nächsten Schritt weiter vertieft werden.