

Treiber und Steuerungsmöglichkeiten des Wohnflächenkonsums

Dr. Markus Gmünder | Econlab GmbH

Grenchner Wohntage 2013
5. November 2013

Aufbau | Fragestellungen



1. WOHNFLÄCHENKONSUM

Wie hat sich der Wohnflächenkonsum entwickelt und was sind die daraus resultierenden Problemfelder?



2. TREIBER

Welche Treiber lassen sich für den steigenden Wohnflächenkonsum identifizieren und wie wirken sie?

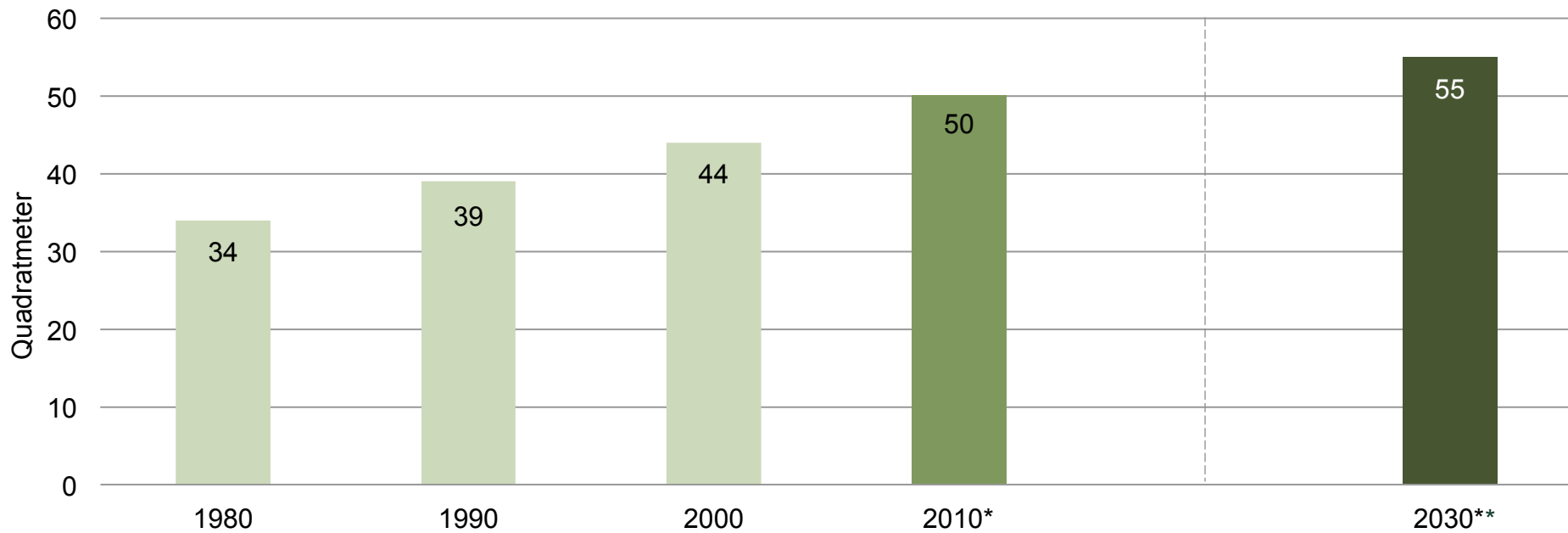


3. STEUERUNG

Welche Steuerungsmöglichkeiten und -instrumente sind zur Reduktion des Wohnflächenkonsums denkbar?

Entwicklung Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum in der Schweiz in m²

Jede Person in der Schweiz konsumiert ausserhalb vom Hauptwohnsitz ca. 2-3 m² zusätzlichen Wohnraum

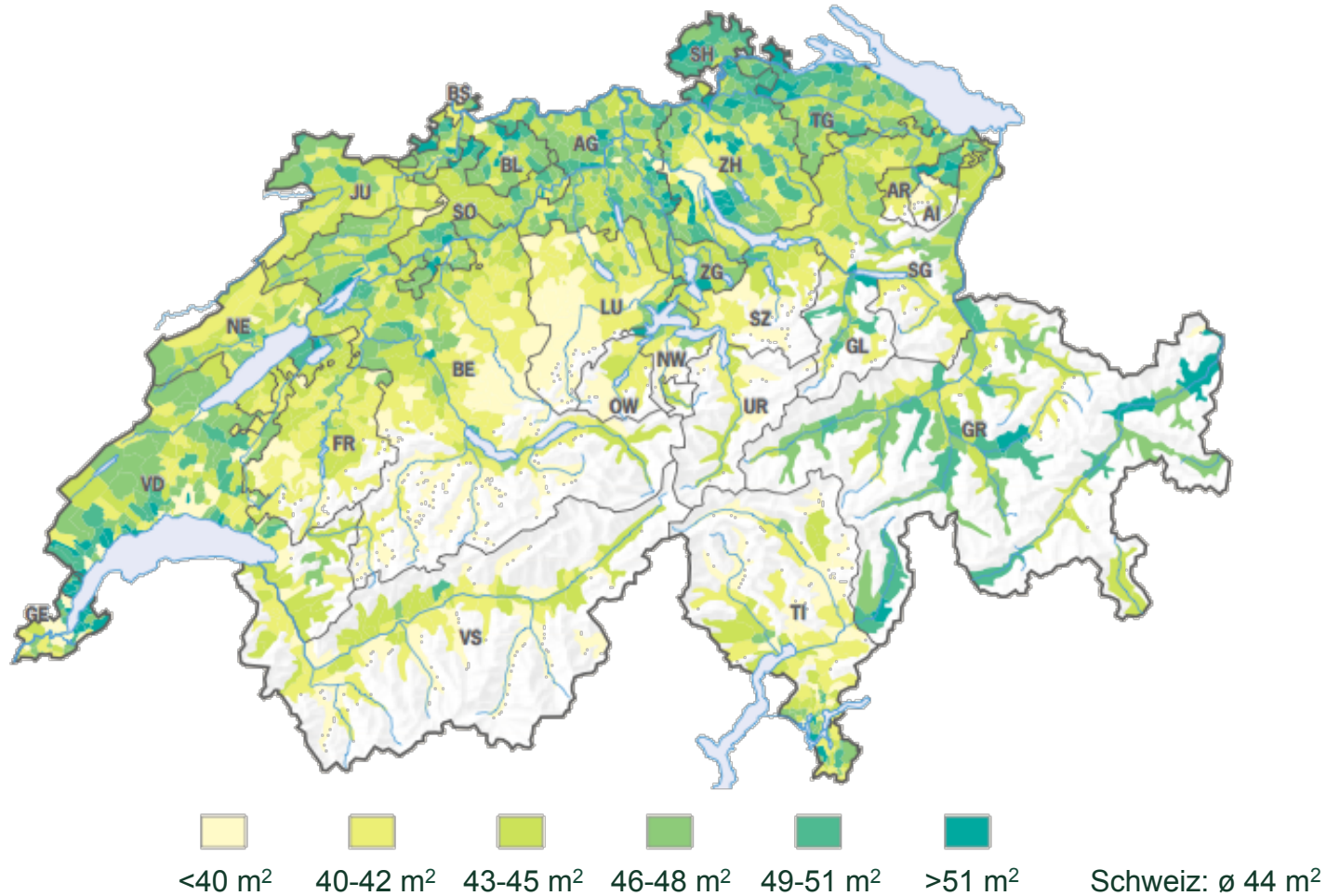


* 2010: Theoretischer Wohnflächenkonsum auf Grundlage BFS GWS 2010

** 2030: ARE-Schätzung

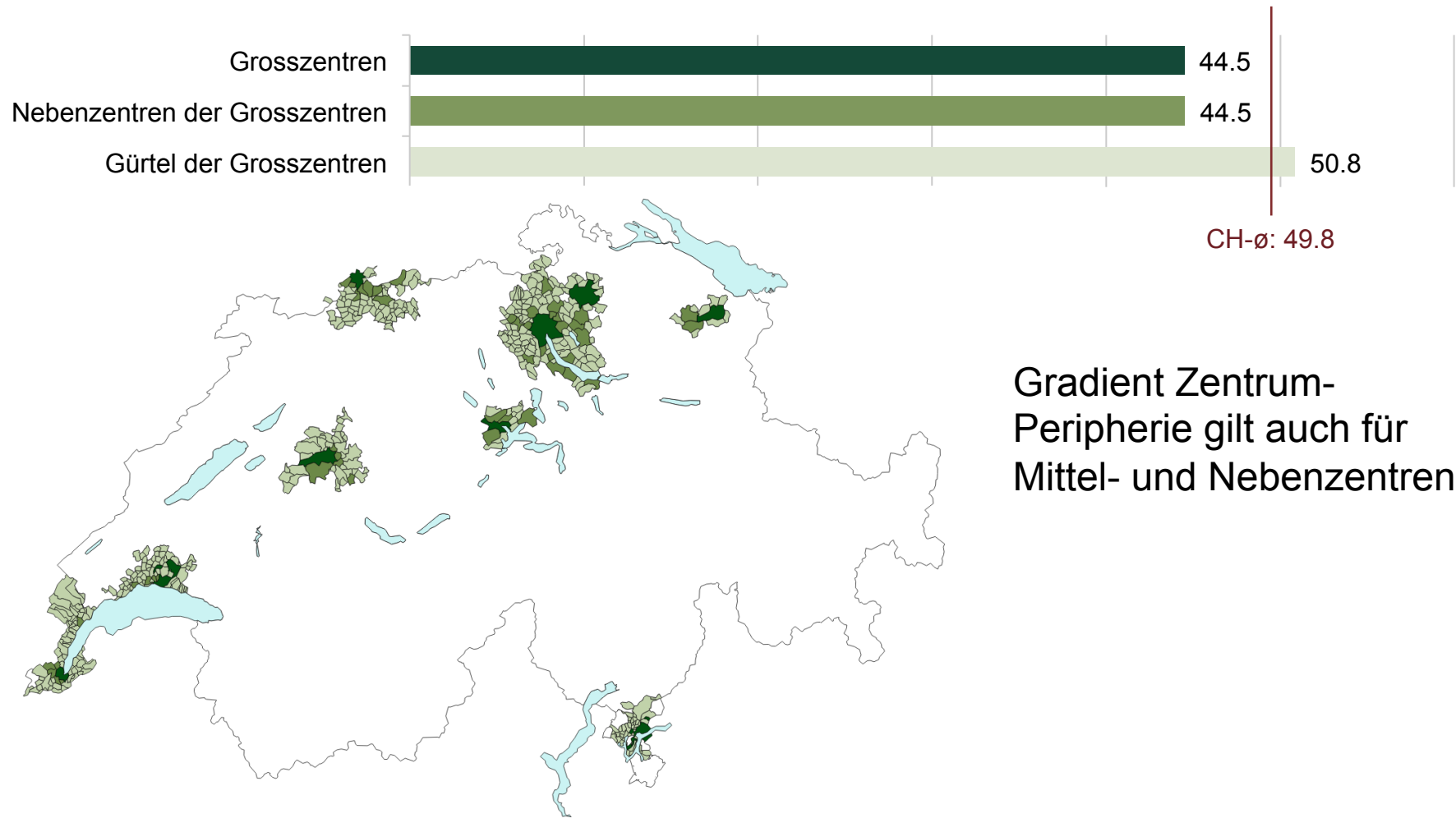
Grafik: Econlab 2013

Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum in m² nach Gemeinde(gruppe)n | 2000



Quelle: BFS Eidgenössische Volkszählung 2000 – Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse | 2004

Theoretischer Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum in und um Grosszentren in m² | 2010



Anmerkung: Schätzung des theoretischen Wohnflächenkonsums pro Kopf

Quellen: BFS GWS 2010 **Grafik:** Econlab 2013

Problemfelder des wachsenden Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums

1. Ineffiziente Nutzung der knappen Ressource Wohnraum

- » Überhöhter Wohnflächenkonsum aufgrund falscher Preissignale
- » Marktverzerrung

2. Steigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf unterläuft Verdichtungsbestrebungen → Bodenverbrauch nimmt weiter zu

Folgen sind z.B.

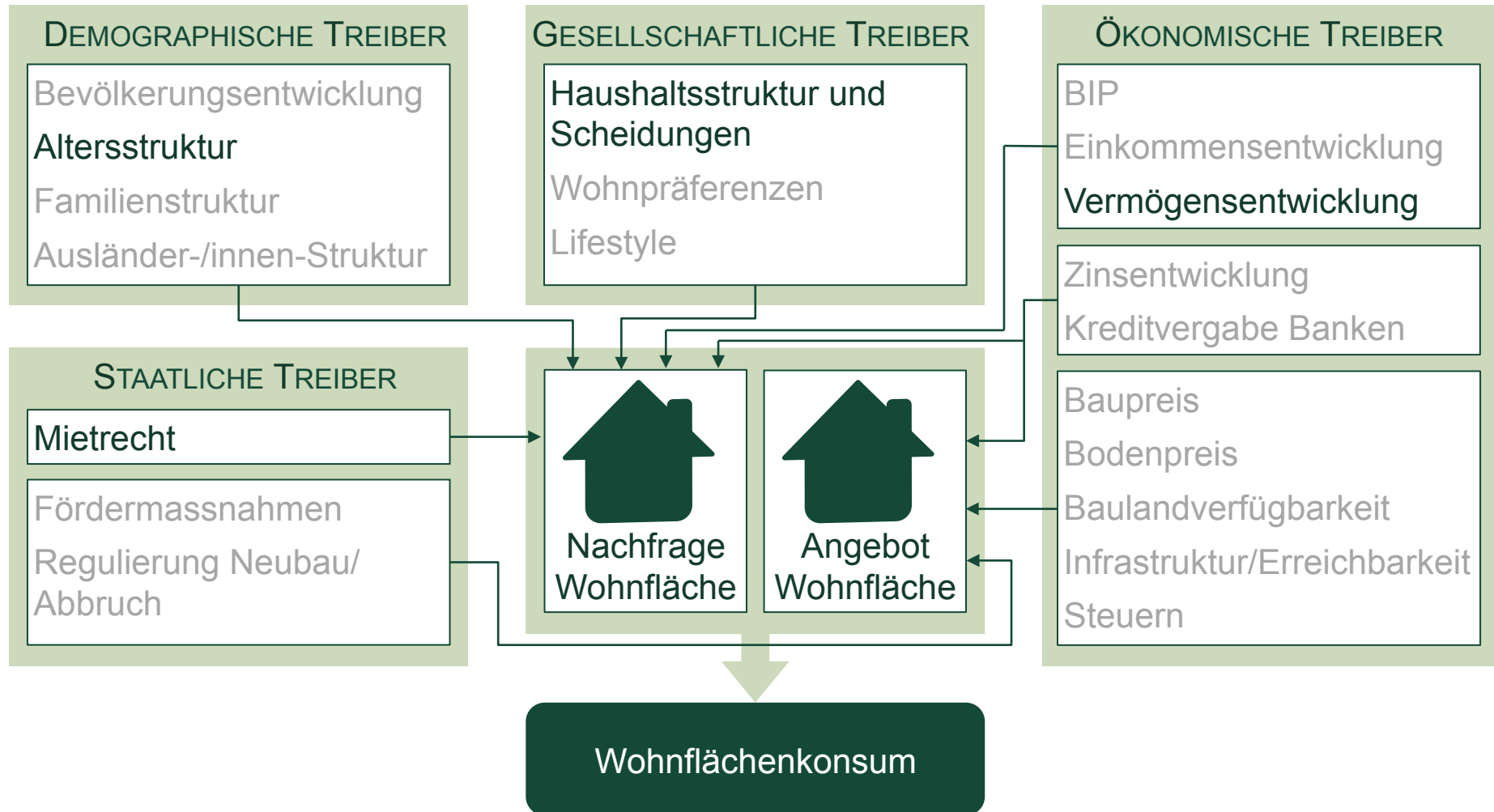
- » Bodenversiegelung
- » Beeinträchtigung Landschaftsbild
- » Reduktion Biodiversität

3. Zentrum-Peripherie-Verlagerungseffekte

3a) Zersiedelung in der Peripherie mit entsprechenden Zersiedelungskosten (Erschliessungskosten, Landschaftszerschneidung etc.)

3b) Geringere Dichte in Zentren → Unterauslastung bzw. ineffiziente Nutzung von Infrastrukturen, da Kapazitäten auf mehr Bewohner ausgerichtet sind

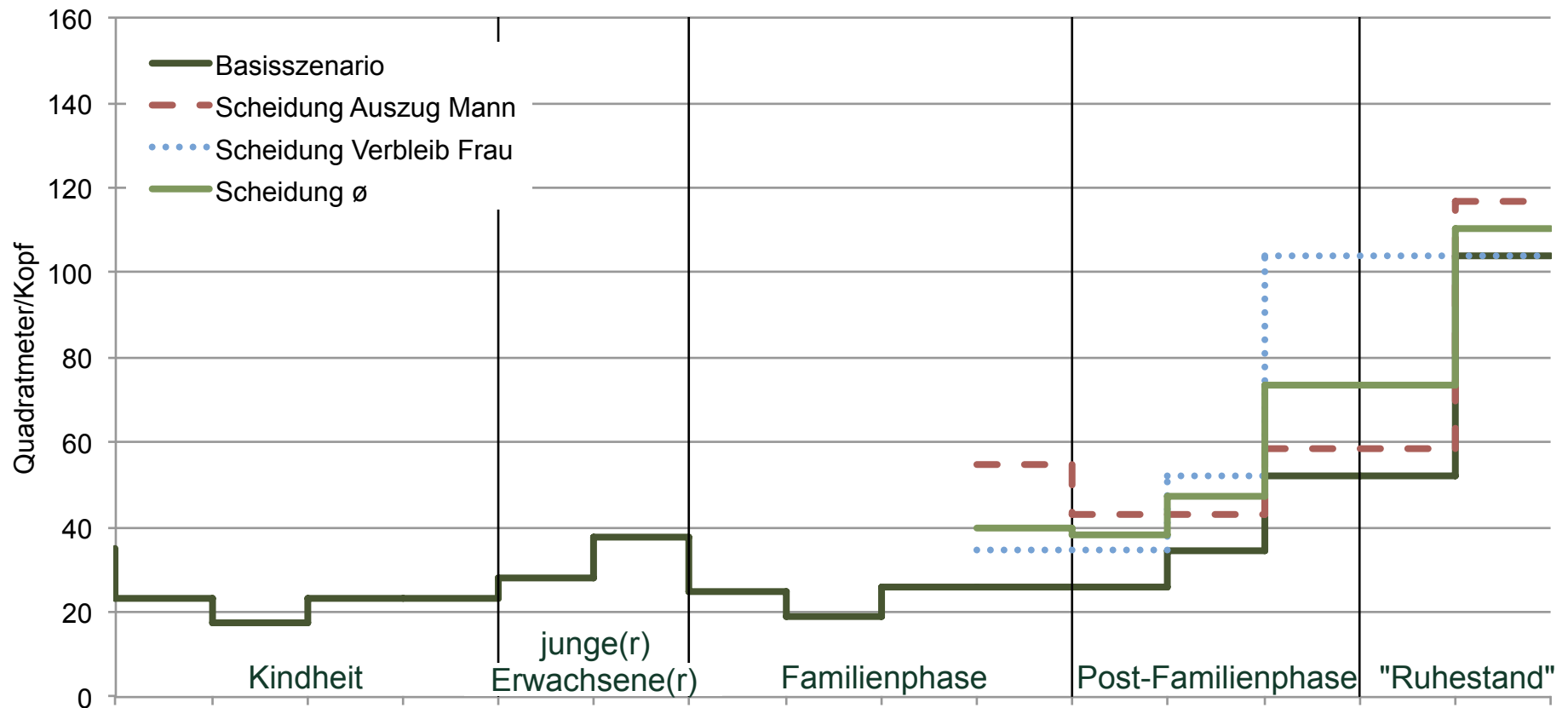
Treiber | Übersicht



Gesellschaftliche Treiber | Scheidung | Lebenszyklusmodell

Basisszenario: Familienhaushalt im Mietverhältnis

Scheidungsszenarien: Haushalte im Mietverhältnis

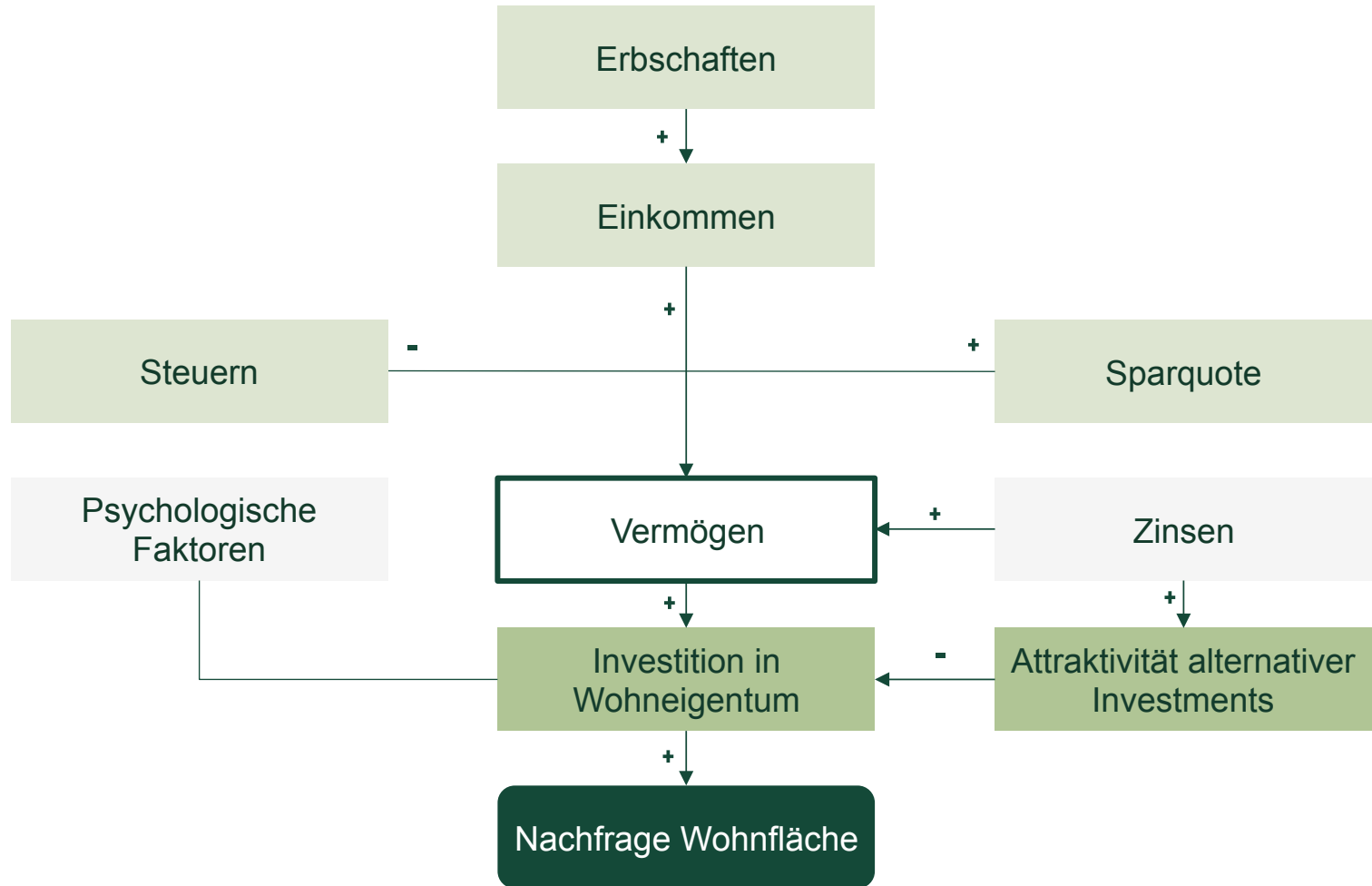


Quellen: BFS GWE 1980, 1990, 2000; BFS GWS 2010 Grafik: Econlab 2013

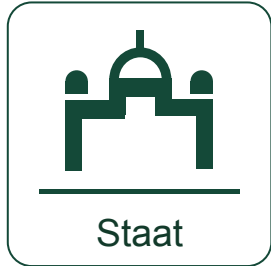
Demographische Treiber | Überalterung



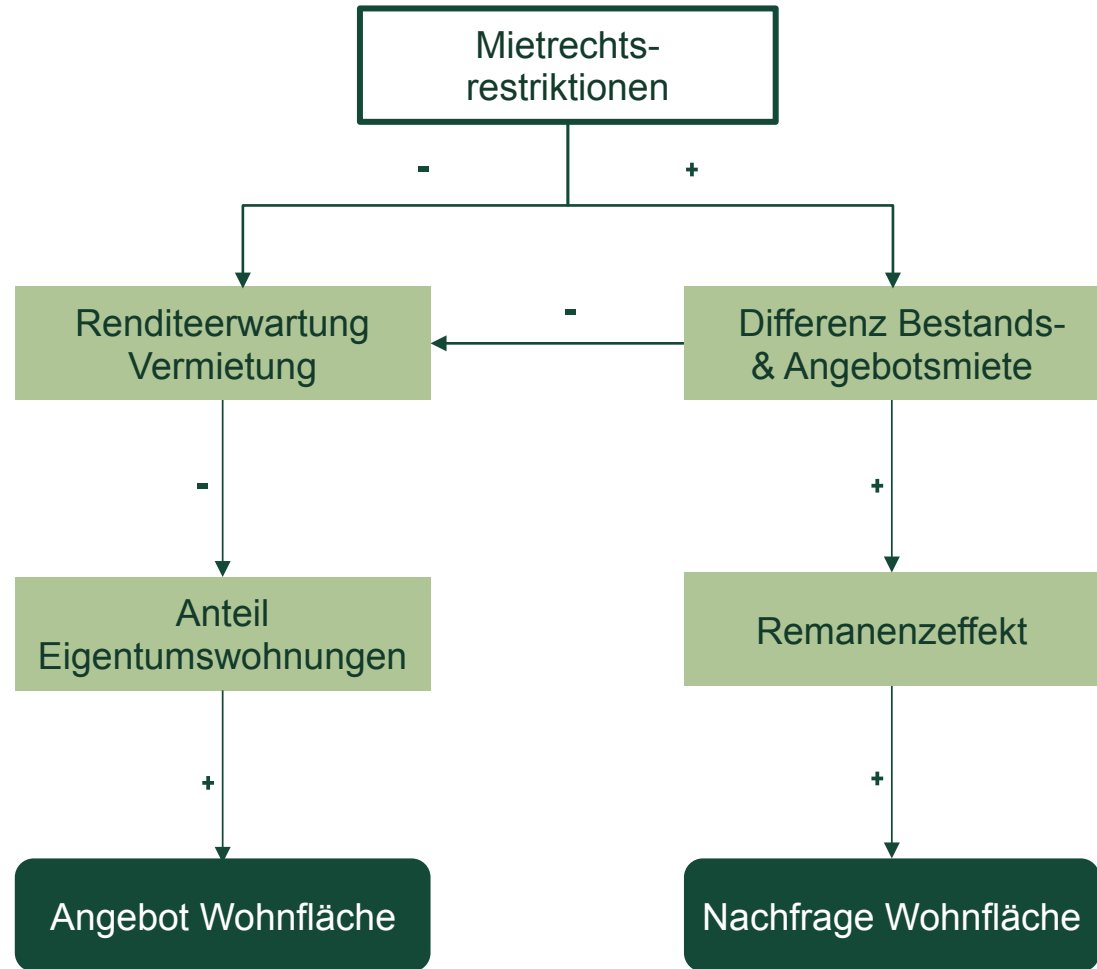
Ökonomische Treiber | Vermögen



Staatliche Treiber | Mietrecht



Mietvertr
1. Vertrags
Ver
Verreten
Mieterin



Reduktion des Wohnflächenverbrauchs im Spannungsfeld

Zielkonflikte mit wohnraumpolitischen Massnahmen

- » **Eigentumsförderung** z.B. bis 2001 via WEG oder Baselbieter Bausparmodell, da Wohnflächenkonsum pro Kopf in Eigentumswohnungen (50 m²) höher ist als in Mietwohnungen (39 m²) (Stand 2000)
- » **Vorbezugsmöglichkeit** von Vorsorgegeldern für Wohneigentum
- » **Mieterschutz**, da wachsende Diskrepanz zwischen Bestands- und Marktmiete zu Verbleib in oft zu grossem Wohnraum führt → Verstärkung Remanenzeffekt
- » **Abbruchschutz** → durch falsche Preissignale überhöhter Wohnflächenkonsum

Zielkonflikte mit weiteren sektoralpolitischen Massnahmen

- » **Geldpolitik** der SNB mit tiefen Zinsen, führt zu Erhöhung der Wohneigentumsquote und damit einhergehender höherer Wohnflächenkonsum pro Kopf
- » **Pendlerförderung** bzw. Abzugsfähigkeit der Pendlerkosten, da dadurch Wohnen an peripheren Lagen mit entsprechend grösserem bzw. günstigerem Wohnflächenangebot unterstützt wird

Überblick Steuerungsmöglichkeiten und -instrumente

	Angebotsseitige Massnahmen	Nachfrageseitige Massnahmen
Direkte Regulierung	• Belegungsvorschriften bei Wohnraumfördermassnahmen • m²-Begrenzung bei Wohnraumfördermassnahmen	• Auflagen bei Subjekthilfe bzgl. Wohnungsgrösse in m² • "Lockerung" Mietrechtsrestriktionen zwecks Angleichung Bestands- und Angebotsmiete
Schaffung von Anreizen	• Förderbeiträge für flächensparendes Wohnen • Aufzonungen & andere raumplanerische Massnahmen unter Auflagen zur m²-Begrenzung	• (Wohnflächen-) Lenkungsabgaben • verursachergerechte Erschliessungsabgaben • Beschränkung Vorbezugsmöglichkeiten von Vorsorgegeldern
Abbau verzerrender Anreize	• Bausparmodelle • Lockerung Abbruchschutz bei alten Wohnbauten	• steuerliche Abzugsfähigkeit Pendlerkosten

Folgerungen



Die Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf ist weiterhin steigend. Mit dem steigenden Wohnflächenverbrauch sind externe Kosten verbunden und eine suboptimale Nutzung der knappen Ressource Wohnraum.



Nebst dem Bevölkerungswachstum sind die Pluralisierung der Lebens(zyklus)modelle, die demographische Alterung wie aber auch die Vorbezugsmöglichkeiten von Vorsorgegeldern oder Mietrechtsrestriktionen Treiber des Wohnflächenkonsums.



Gegenwärtig werden kaum Massnahmen zur Reduktion des Wohnflächenverbrauchs angewendet. Ansätze könnten angebotsseitige Auflagen bei Fördermassnahmen oder die nachfrageseitige Setzung von Anreizen via eine Wohnflächenabgabe sein.