

Regulierung des Wohnbedarfs ohne Chance

Walliser Bote (sda) 2016-12-09

Jeder zehnte Haushalt verfügt nach eigener Einschätzung über zu viel Wohnraum. Für eine wirksame Reduktion des Flächenverbrauchs reicht diese Einsicht aber nicht. Sie wäre gemäss einer Studie nur mit schweren Eingriffen zu haben.

Schweizerinnen und Schweizer wohnen gern komfortabel: Reichten 1980 pro Person noch 34 Quadratmeter, so sind es heute im Schnitt 45 Quadratmeter. Wie sich der Wohnflächenbedarf entwickelt hat, zeigt eine am Donnerstag veröffentlichte Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Die Untersuchung kommt aufgrund einer Umfrage aus dem Jahr 2014 (Schweizer Haushaltspanel) zum Schluss, dass rund 10 Prozent aller Haushalte ihren Wohnflächenkonsum selbst als zu gross einschätzen. Hochgerechnet betrifft dies rund 350 000 Haushalte. Das grösste Sparpotenzial ortet die Analyse beim Flächenverbrauch von älteren Menschen, Einpersonenhaushalten und Eigentümern. Diese dürften bei geeigneten Angeboten auch häufig bereit sein, ihren Platzbedarf mit einem Wohnungswechsel zu vermindern, schreiben die Autoren.

Für viele andere Haushalte mit grossem Wohnflächenkonsum sei ein Umzug in ein kleineres Wohnobjekt jedoch

kein Thema. Diese seien nicht der Meinung, über zu viel Raum zu verfügen. Sie wären gemäss der Studie nur mit «spezifischen Massnahmen» zu einem Umzug in eine kleinere Wohnung zu bewegen.

Vorschriften für Genossenschaftswohnungen

Wie der Flächenkonsum beeinflusst werden könnte, zeigt eine zweite Untersuchung, die zusammen mit dem Kanton Basel-Stadt veranlasst wurde. Die Forscher empfehlen vier Instrumente zur Umsetzung. Dazu gehören Vorschriften in Bezug auf die Belegung und die Wohnflächen im genossenschaftlichen und anderen gemeinnützigen Wohnungsbau.

Für umzugswillige Personen könnten zudem Beratungsstellen geschaffen werden, die bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung helfen würden. Vorgeschlagen wird im Weiteren ein sogenannter planerischer Dichtebonus: Ein Bauträger dürfte mehr Wohnfläche erstellen, wenn darin flächensparend gewohnt wird.

Untersucht wurden auch Lenkungsabgaben und Steuern, die einen geringeren Wohnflächenverbrauch belohnen. Das Fazit ist jedoch ernüchternd: Je wirksamer die Instrumente wären, umso drastischer würden sie die heutige Funktionsweise des Wohnungsmarkts ändern und anderen Anliegen entgegenwirken. Die Autoren ge-



Wohnraum. Wohnungssuchende bei der Wohnungssiedlung Kronenwiese im Zürcher Quartier Unterstrass. Im Schnitt benötigen die Schweizer 45 Quadratmeter Wohnfläche.

FOTO KEYSTONE

ben solchen Massnahmen darum kaum eine Chance.

Starke Zunahme der Wohngebäudeflächen

Hintergrund der Untersuchungen ist gemäss BWO unter anderem das Ja des Stimmvolks zur Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013. Die Abstimmung zeigte, dass die Bevölkerung die Landschaft und das Kulturland schützen möchte.

Das Wohnen ist jedoch einer der wichtigsten Gründe für den Bodenverbrauch und die Zersiedelung. So sind die Wohngebäudeflächen in der Schweiz zwischen 1985 und 2009 um

über 50 Prozent gestiegen, während die Wohnbevölkerung lediglich um 17 Prozent zunahm.

Hauseigentümer gegen neue Regulierungen

Der Schweizerische Hauseigentümerverband (HEV) fordert, dass zuerst einmal das Raumplanungsrecht umgesetzt werden sollte, bevor neue Instrumente für die Regulierung des Wohnbedarfs erinsnt würden. Das sei vielerorts eine Herkulesaufgabe. Denn gegen die Verdichtung wachse bei der konkreten Umsetzung häufig Widerstand aus der Bevölkerung.

Oft verhindere eine ausufernde Bürokratie die Aufstockung oder anderweitige Verdichtung der bestehenden Substanz. Auch das geltende Mietrecht fördere einen grossen Wohnflächenverbrauch. Denn aufgrund der strengen Mietrechtsbeschränkungen spiele der Preismechanismus auf dem Mietwohnungsmarkt nur eingeschränkt. In langjährigen Mietverhältnissen sei der Mietzins viel tiefer als auf dem Wohnungsmarkt und entsprechend hätten die dortigen Mieter keinen Anreiz, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, da dies meist teurer wäre. | sda