



raumdaten



## **Bezahlbares Wohnen dank hoher Nutzungsdichte? Soziokulturelle Lösungsansätze**

**Dr. Corinna Heye**  
raumdaten GmbH

**zawonet-Proodium**  
24. Januar 2019



# Einflussfaktoren auf den Wohnflächenverbrauch

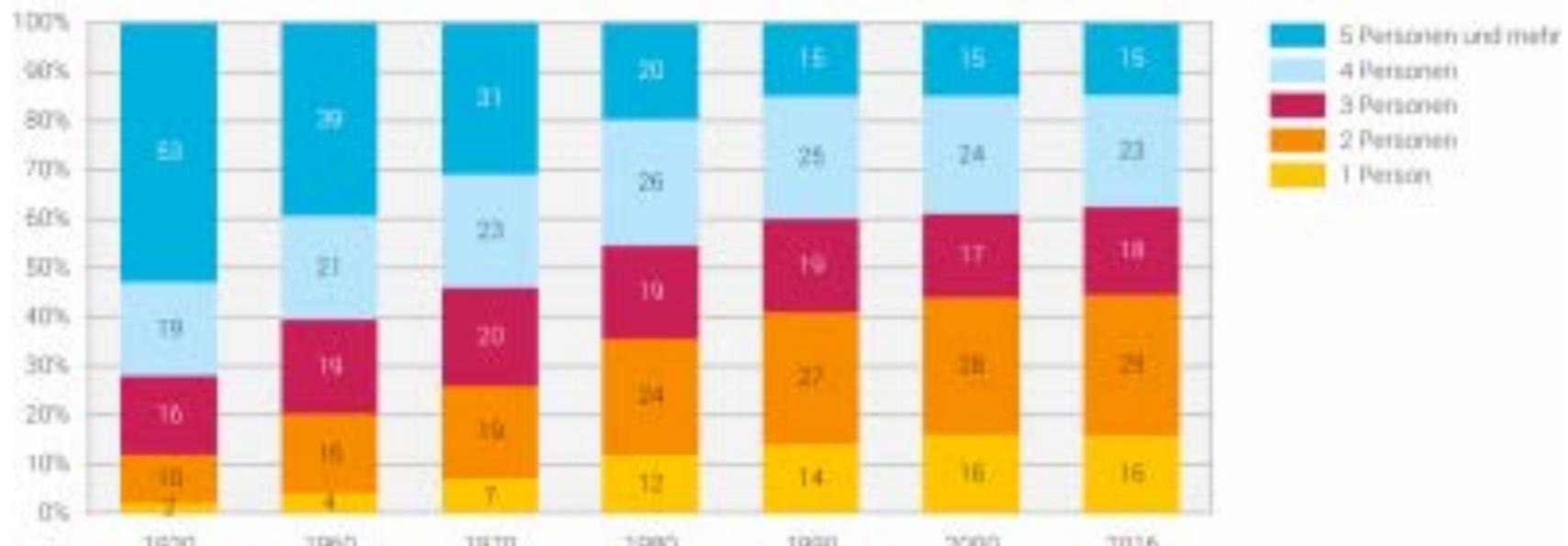
## Gesellschaftliche Einflussfaktoren

- Individualisierung der Gesellschaft
- Demographische Alterung
- Einkommensanstieg



# Individualisierung

Personen in Privathaushalten nach Grösse des Haushaltes



Quelle: BFS – Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP)

© BFS, Herausgabe 2017

Die Wohnfläche, die einer Person zur Verfügung steht, nimmt mit sinkender Anzahl der Personen im Haushalt zu.

Einpersonenhaushalt: 82 m<sup>2</sup>

Zweipersonenhaushalt: 52m<sup>2</sup>

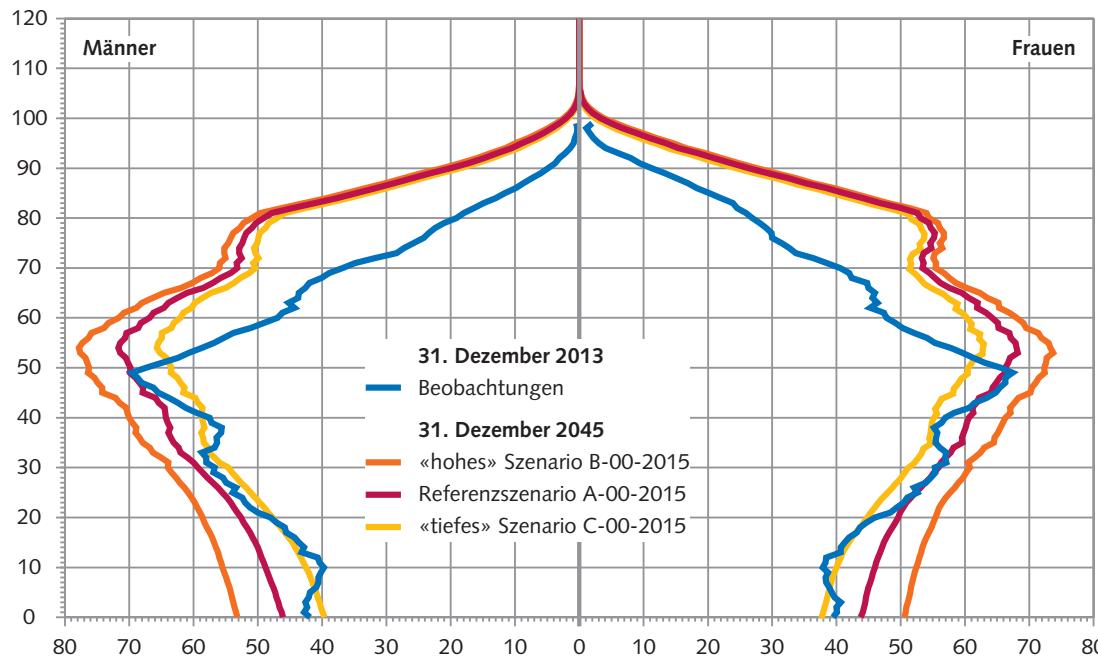
Familienhaushalt: 31m<sup>2</sup>



# Demographische Alterung

## Alterspyramide

Nach den 3 Grundszenarien, in Tausend



Quelle: BFS – SCENARIO

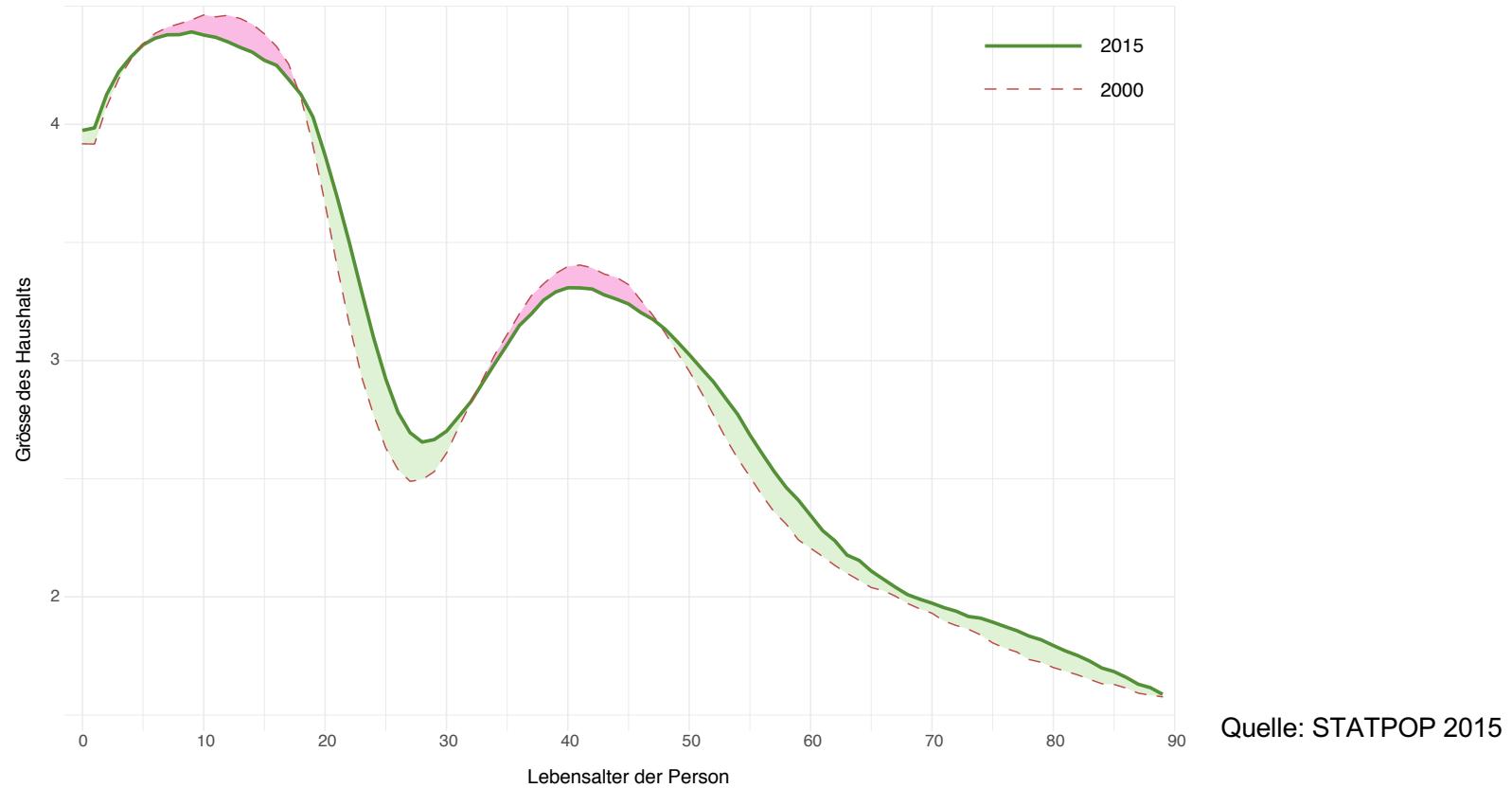
© BFS, Neuchâtel 2015

Die Zahl der älteren Personen nimmt bis 2045 stark zu.

Die Zahl der über 65-Jährigen verdoppelt sich, die Zahl der über 80-Jährigen verdreifacht sich, unabhängig vom Bevölkerungsszenario.



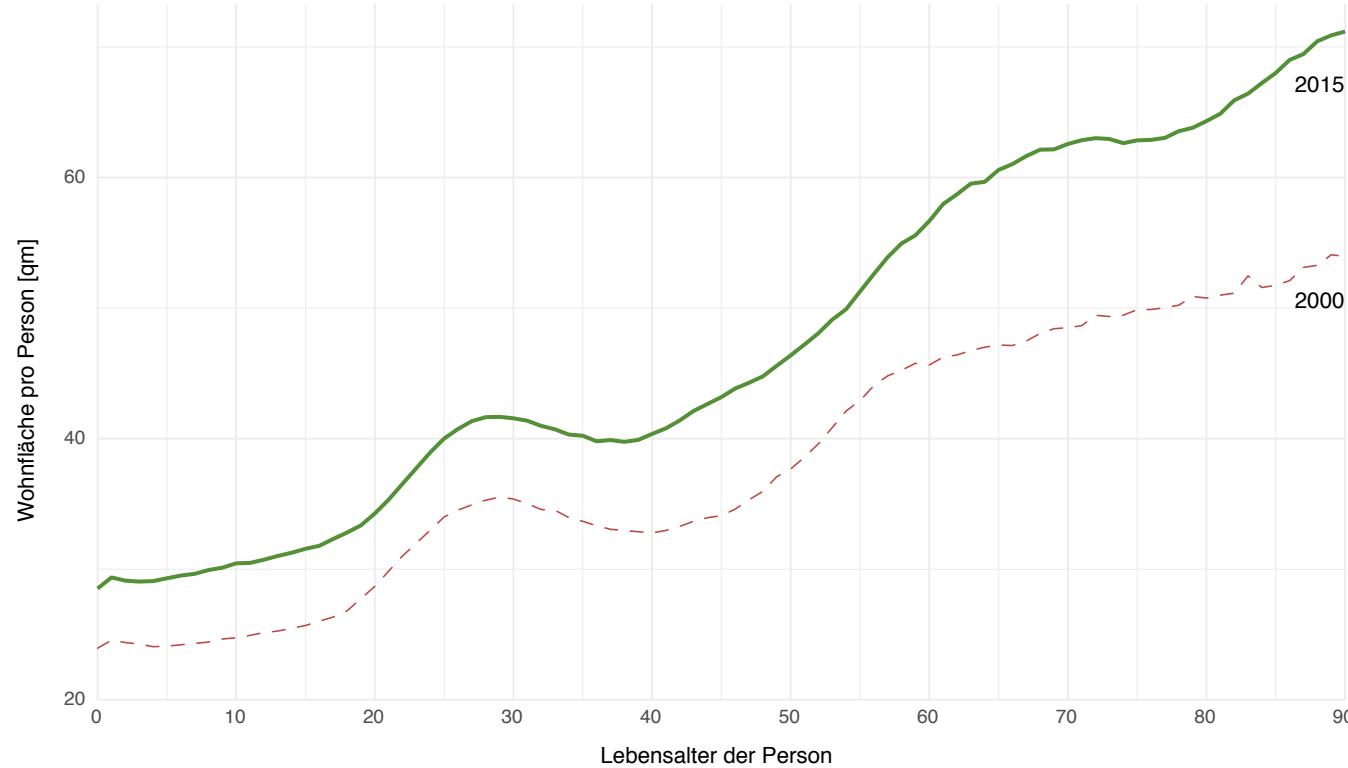
## Haushaltsgrösse



Durchschnittliche 40-Jährige leben in einem Haushalt mit 3,3 Personen.  
Durchschnittliche 80-Jährige in einem Haushalt mit 1,7 Personen.



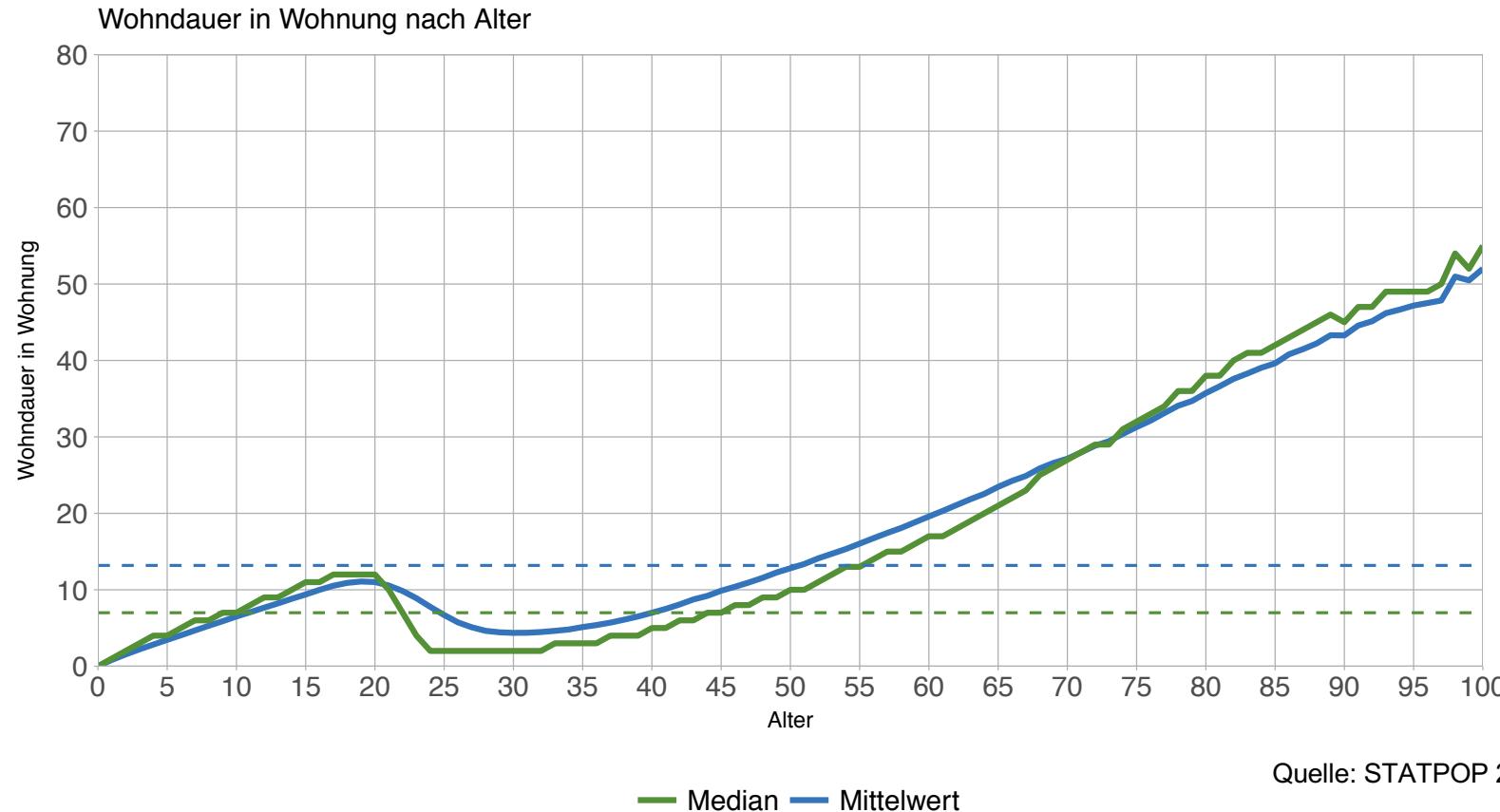
## Markante Wohnflächenexpansion im Alter



Die Wohnfläche, die einer Person zur Verfügung steht, nimmt mit steigendem Lebensalter fast ununterbrochen zu. Der Wohnflächenverbrauch hat insbesondere bei den Älteren seit 2000 stark zugenommen.



## Remanenzeffekt



Die Wohndauer steigt – mit einem Unterbruch zwischen 20 und 35 Jahren – nahezu konstant mit dem Älterwerden. 50% der 65-Jährigen wohnen bereits seit 21 Jahren in ihrer Wohnung und seit 30 Jahren in derselben Gemeinde.

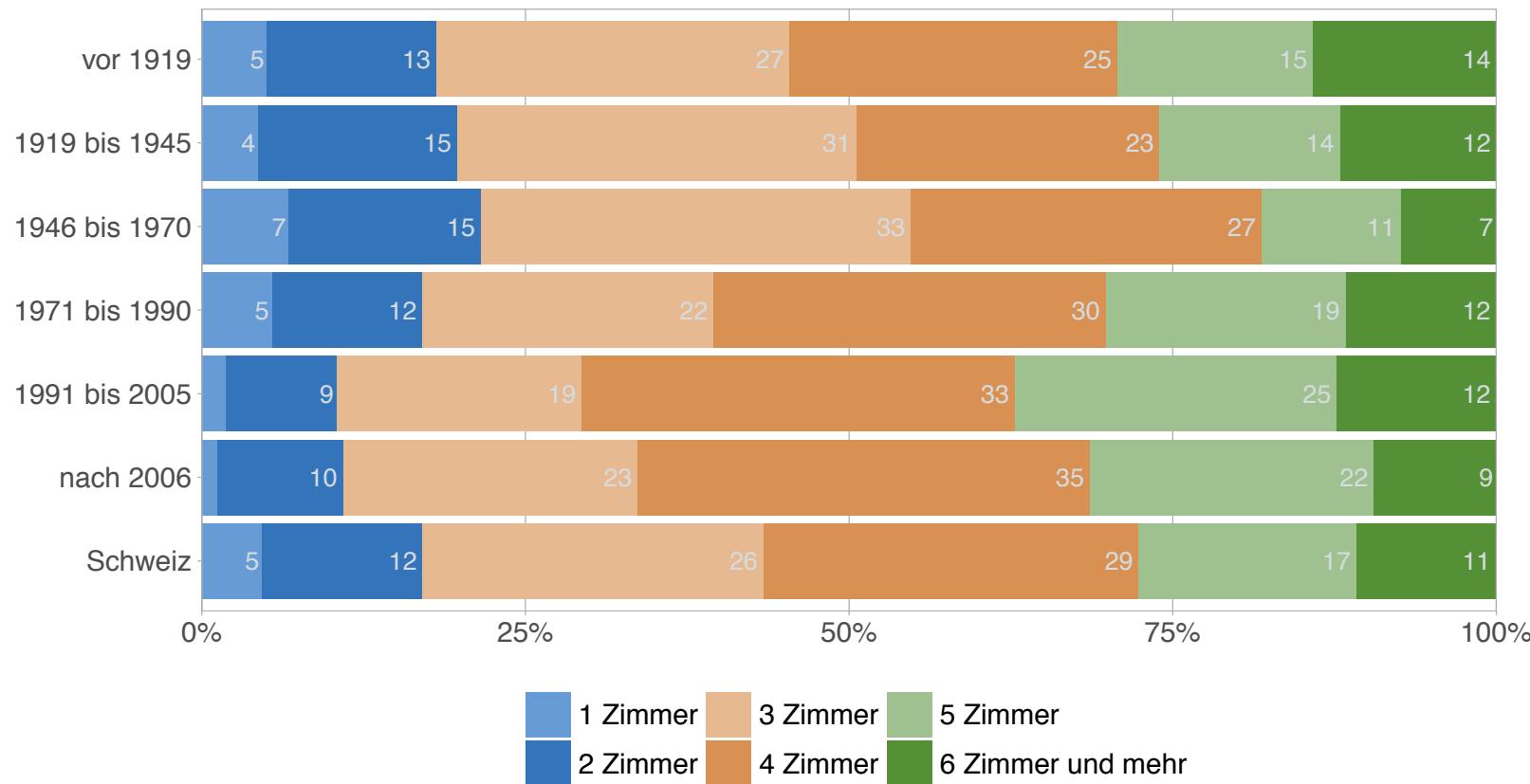


## Steigender Wohnflächenverbrauch

- In den letzten 15 Jahren hat der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte nicht mehr zugenommen. Da die Zahl der Personen pro Haushalt stark vom Alter abhängt, führt die Zunahme der älteren Bevölkerung mittelfristig wieder zu einem stärkeren Anstieg der kleinen Haushalte und damit auch der Wohnflächenverbrauch.
- Es fehlen Anreize zur Wohnflächenreduktion, um dem Remanzeffekt entgegenzuwirken. Im Gegenteil: Je länger man in einer Wohnung wohnt, desto günstiger wird sie.
- Neubau als Lösungsstrategie?



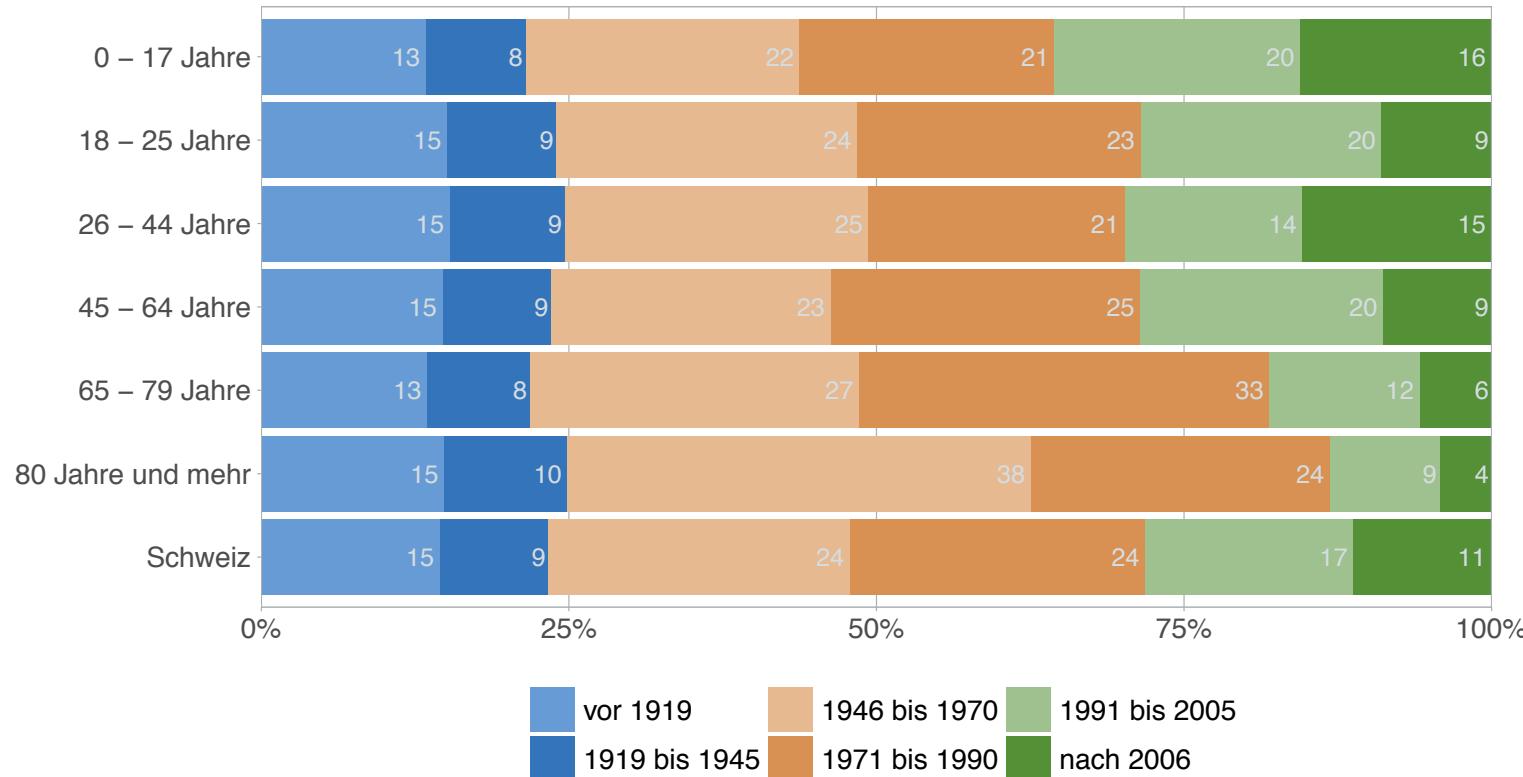
## Entwicklungen im Neubau – Anzahl Zimmer



Neubauwohnungen verfügen über mehr Zimmer



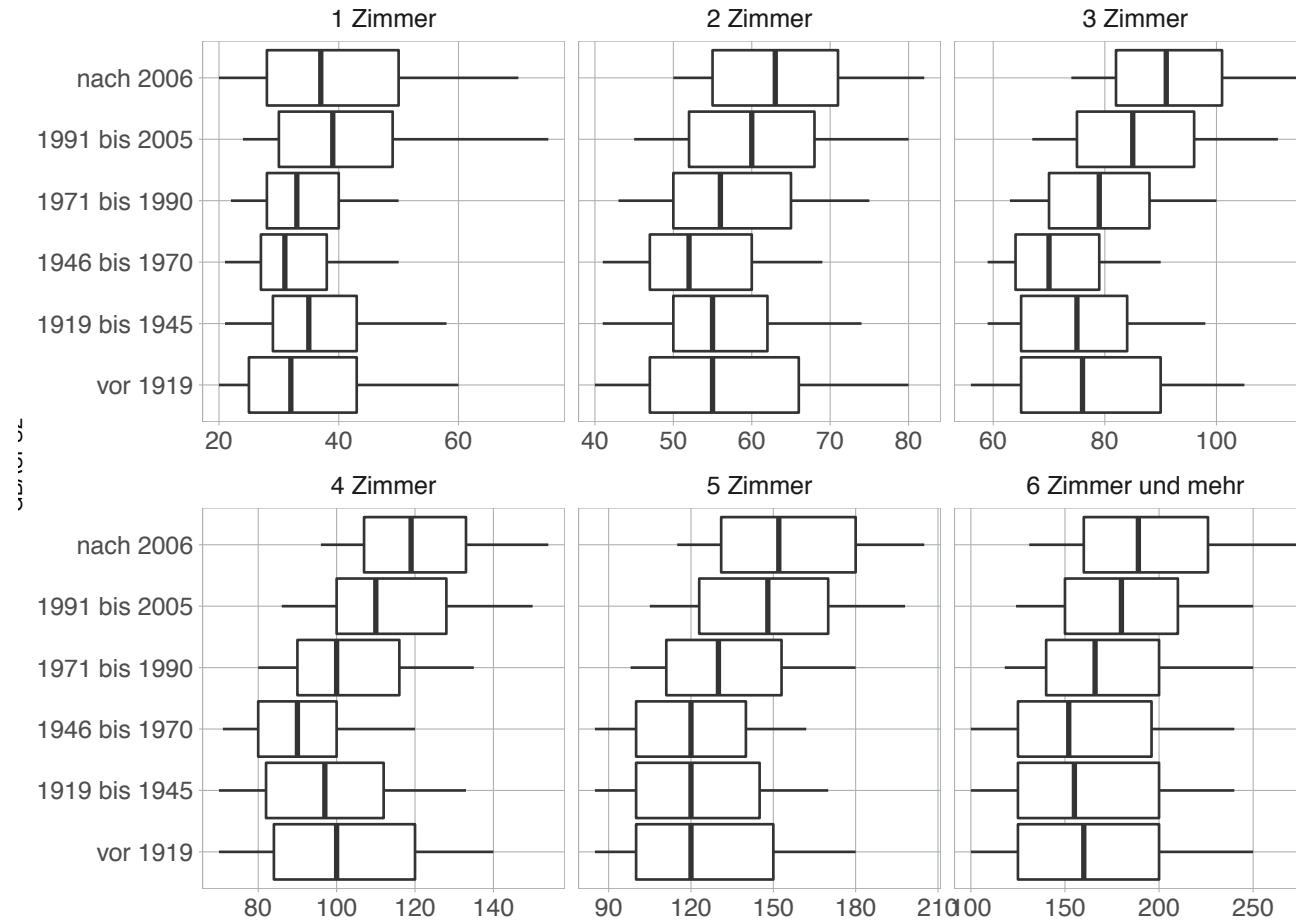
## Entwicklungen im Neubau – Alter der Personen



Ältere und Familien sind untervertreten in Neubauten. Letztere gemessen am Wohnungsmix.



# Entwicklungen im Neubau – Wohnungsgrößen





# Typische 3-Zimmer-Wohnung im Neubau

3.5 Zimmer

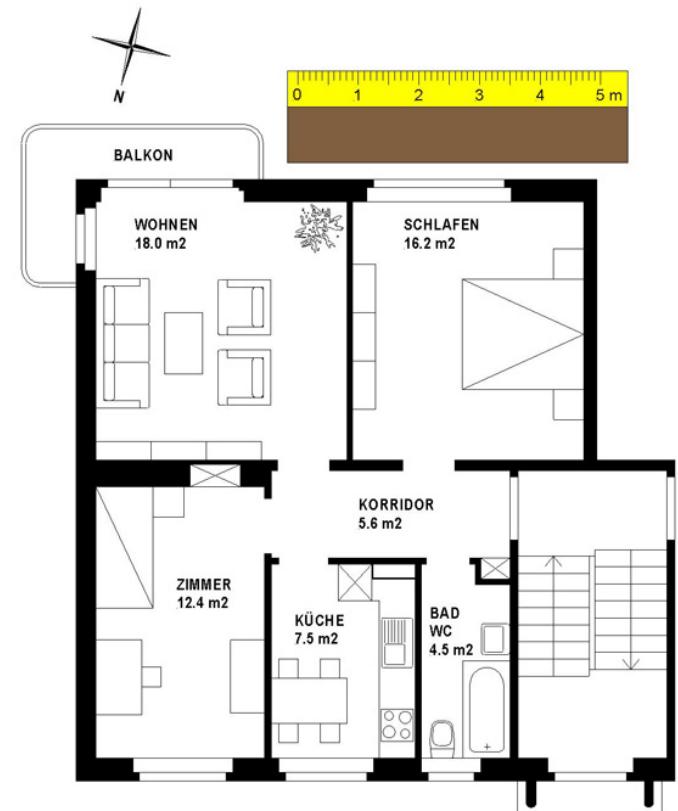
94.5 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 m

3 Zimmer

64.2 m<sup>2</sup>





## Mietexplosion durch Neubau, Beispiel Zürich

Wohnform	Alle Eigentümer		Mieten (modelliert)	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Einpersonenhaushalt	68	53	1'978	1'153
Paarhaushalt	102	78	2'967	1'729
Familie mit einem Kind	122	94	3'560	2'075
Familie mit 2 Kindern	143	109	4'150	2'421

Mediane der Mieten in der Stadt Zürich

Angebotsmiete: CHF 349 pro m<sup>2</sup> und Jahr

Bestandesmiete: CHF 266 pro m<sup>2</sup> und Jahr

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Immocompass, Darstellung: raumdaten GmbH

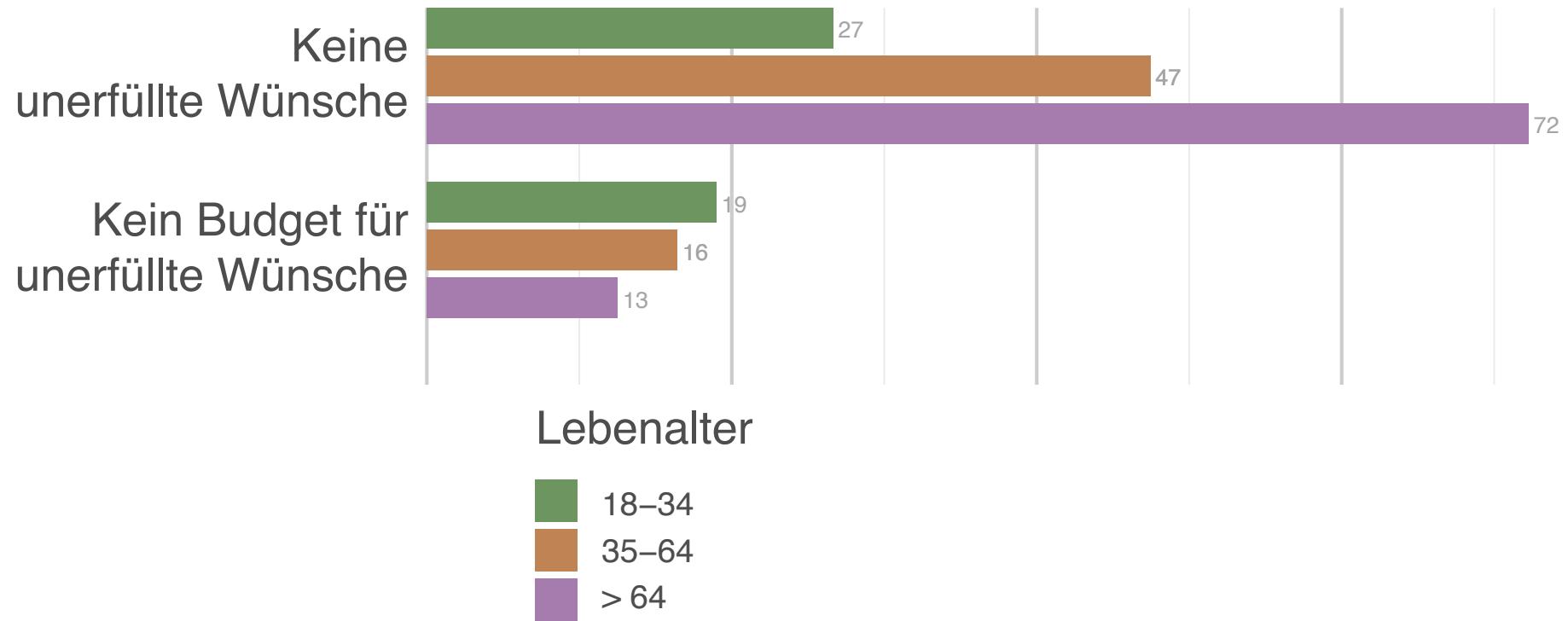


## Inadäquater Wohnungsneubau

- Seit den 1990er Konzentration des Neubaus auf grössere Wohnungen (4 und mehr Zimmer). Zunehmende Individualisierung und demographische Alterung erfordern allerdings mehr kleinere Wohnungen (in Bezug auf die Anzahl Zimmer).
- Fehlende Anpassungsfähigkeit vieler Neubauten an die sich wandelnde Gesellschaft. Die grosszügigen Grundrisse befördern den wachsenden Wohnflächenverbrauch und verteuern die Wohnungen zusätzlich.
- Bedürfnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen scheinen beim Neubau zu wenig berücksichtigt zu werden. Familien sind gemessen am gebauten Wohnungsmix in Neubauten untervertreten. Ältere wohnen vor allem im älteren Bestand.



## Hohe Zufriedenheit mit Wohnsituation

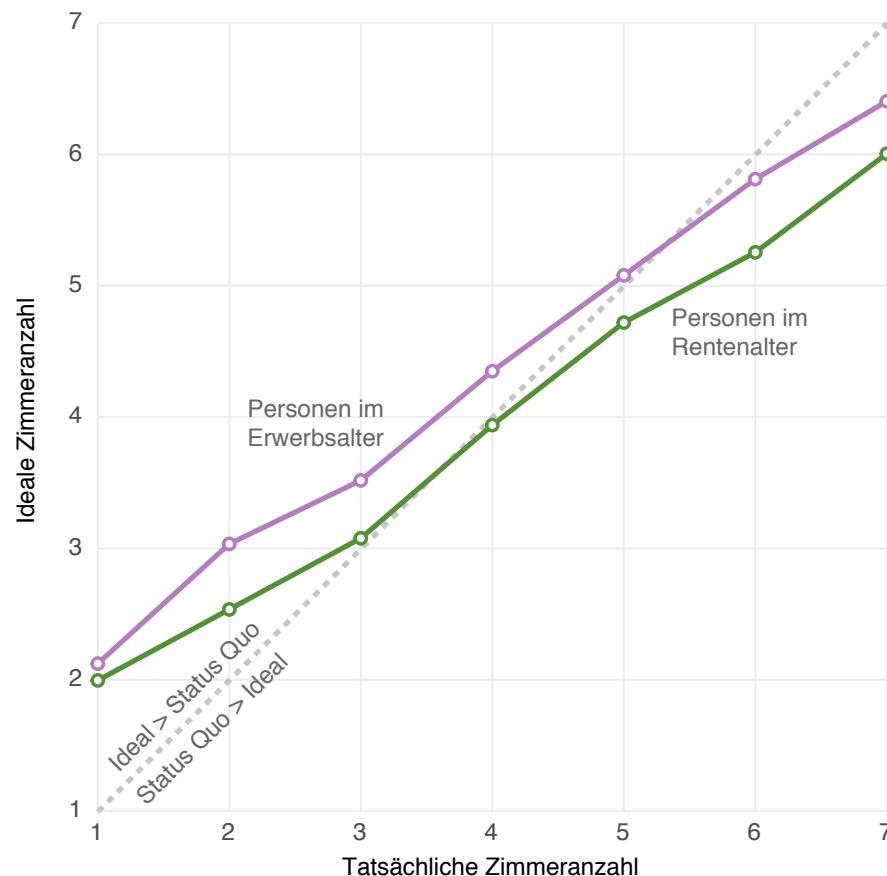


Quelle: sotomo 2018

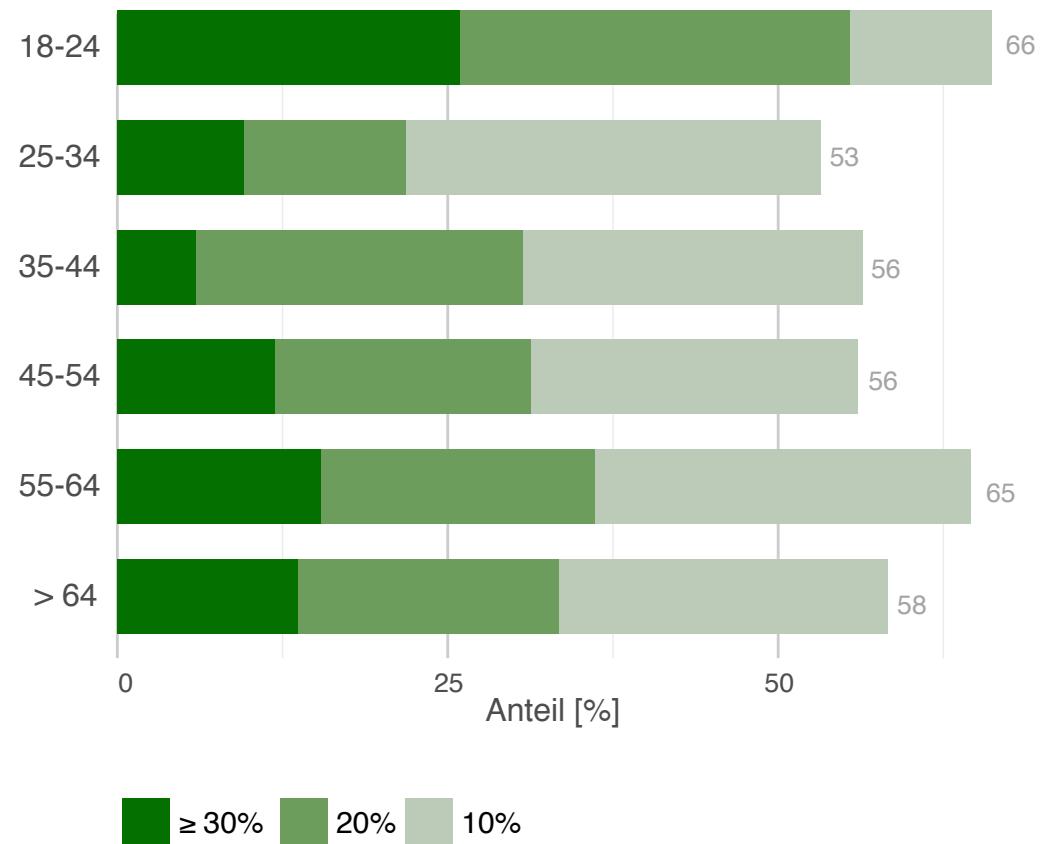
72 Prozent der Personen im Rentenalter haben keine unerfüllten Wünsche in Bezug auf ihre Wohnsituation. Bei den unter 35-Jährigen sind dies nur 27 Prozent.



# Verzicht auf Zimmer oder Wohnfläche?



Wohnflächenverzicht ohne Lebensqualitätseinbusse:





## Bezahlbares Wohnen

- Zunehmende Individualisierung und demographische Alterung erfordern mehr kleinere Wohnungen (in Bezug auf die Anzahl Zimmer und Wohnfläche).
- Neubauwohnungen sind nur schon wegen der grösseren Grundrisse massiv teurer.
- Neubau führt zwar zu einer baulichen Verdichtung, nicht aber zu einer höheren Bevölkerungsdichte, und damit auch nicht zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden.
- Auch wenn Neubauwohnungen hohe energetische und ökologische Standards erfüllen, so macht der erhöhte Flächenverbrauch diesen Fortschritt wieder zunichte, wenn er ihn nicht sogar ins Gegenteil verkehrt.
- Bezahlbarer Wohnraum kann durch Anreize zur Flächenreduktion gefördert werden, beispielsweise durch Belegungsvorschriften?