

# Alleine im viel zu grossen Haus

Fast zehn Prozent der Haushalte in der Schweiz schätzen ihr Wohnobjekt als zu gross ein, wie eine empirische Analyse der Hochschule Luzern zeigt. Besonders gross ist das Reduktionspotenzial bei älteren Hausbesitzern. *Katia Delbiaggio, Gabrielle Wanzenried*

**Abstract** Der steigende Schweizer Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum ist unter anderem die Folge einer mangelhaften Übereinstimmung zwischen Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf: Jeder zehnte Haushalt schätzt sein Wohnobjekt als zu gross ein. Im Hinblick auf die Reduktion des Schweizer Wohnflächenkonsums ist es somit naheliegend, bei diesen Haushalten anzusetzen. Eine Studie der Hochschule Luzern zeigt: Faktoren wie Alter, Haushaltszusammensetzung oder Eigentumsform erhöhen die Wahrscheinlichkeit eines Haushaltes, über subjektiv gesehen zu viel Wohnfläche zu verfügen. Beim Einkommen hingegen ist kein solcher Effekt feststellbar. Vor allem ältere Menschen schätzen ihren Wohnflächenkonsum als «zu gross» ein. Der Fokus der Studie lag auf der Untersuchung der Ursachen; Massnahmen wurden nur im Sinne eines Ausblicks skizziert. Lösungen könnten beispielsweise in Richtung Fachstellen gehen, welche Senioren bei der Wohnungssuche unterstützen und so zur Ausschöpfung des beträchtlichen Sparpotenzials beitragen.

In den letzten Jahrzehnten ist der Schweizer Wohnflächenkonsum überproportional zum Bevölkerungswachstum gestiegen: Während 1980 jedem Einwohner im Schnitt noch 34 Quadratmeter Wohnraum genühten, waren es 2014 bereits 45 Quadratmeter pro Person.<sup>1</sup> Hinweise auf eine Verlangsamung dieses Trends sind zwar punktuell erkennbar – beispielsweise beim Altbestand in der Stadt Zürich<sup>2</sup> –, ein Ende der Zunahme ist aber vorerst nicht absehbar.

Treiber dieser Entwicklung sind einerseits demografische und gesellschaftliche Faktoren wie die Alters- und Haushaltsstruktur, die Wohnpräferenzen oder der zunehmende Wohlstand. Andererseits ist die zunehmende Wohnfläche pro Kopf auch die Folge einer mangelhaften Übereinstimmung zwischen Konsum und Bedarf, wie eine Studie der Hochschule Luzern zeigt (siehe *Kasten*). So führt die Alterung der Bevölkerung im Rahmen des demografischen Wandels beispielsweise dazu, dass immer mehr ältere Menschen in grossen Familienwohnungen leben, auch nachdem die Kinder ausgezogen sind. Entsprechend wird der Wohnflächenkonsum über den Lebenszyklus, insbesondere in der zweiten Lebenshälfte, zu wenig dem Bedarf angepasst.

Grundsätzlich ist für die meisten ein Umzug in ein kleineres Wohnobjekt kein

Thema, da sie unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht empfinden, über «zu viel» Wohnraum zu verfügen. Diese Haushalte wären allenfalls nur mit spezifischen Instrumenten wie Regulierungen oder Wohnflächenabgaben zu einem Umzug in ein kleineres Wohnobjekt zu bewegen.

Gleichzeitig gibt es aber auch Haushalte, welche die beanspruchte Wohnfläche als «zu gross» empfinden. Diese Haushalte würden einen Umzug in Betracht ziehen, falls die Vorteile daraus – zum Beispiel eine altersgerecht eingerichtete Wohnung – mit möglichst wenig Hürden oder Nachteilen verbunden wären. Für die Verlangsamung des wachsenden Wohnflächenverbrauchs ist es naheliegend, hier anzusetzen: einerseits, weil diese Haushalte am ehesten zum Verzicht auf Wohnfläche bereit sind, und andererseits, weil damit die knappe Ressource Wohnfläche volkswirtschaftlich effizienter verteilt werden kann.

Bevor zielgerichtete Massnahmen ergriffen werden können, muss man ermitteln, wie viele und welche Haushalte ihren Wohnflächenkonsum als zu gross empfinden. Gemäss dem Schweizer Haushalt-Panel (SHP) schätzten im Jahr 2014 fast 10 Prozent der Haushalte ihre beanspruchte Wohnfläche als zu gross ein. Hochgerechnet auf alle Haushalte in der Schweiz, entspricht dies rund 350 000 Haushalten.

Diese Haushalte unterscheiden sich in Bezug auf eine Mehrheit von untersuchten

Eigenschaften signifikant von jenen Haushalten, welche ihr Wohnobjekt nicht als zu gross ansehen. Unter anderem verfügen erstere über ein höheres Einkommen, sind älter, wohnen eher in einem Haus als in einer Wohnung, sind eher Wohneigentümer als Mieter, wohnen günstiger und sind weniger im urbanen Raum anzutreffen als jene Haushalte, die ihr Wohnobjekt als nicht zu gross betrachten.

## Ältere leben häufiger in zu grossen Häusern

Interessanterweise unterscheiden sich jedoch die Zügelabsichten der Haushalte mit subjektiv gesehen zu viel Wohnraum nicht signifikant von denjenigen der restlichen Haushalte. Es stellt sich deshalb die Frage: Was sind die Faktoren, die zu dieser Diskrepanz zwischen Wohnflächenkonsum und -bedarf führen?

Anhand einer Regressionsanalyse<sup>3</sup> konnten die Faktoren identifiziert werden, welche die Wahrscheinlichkeit beeinflussen, dass jemand subjektiv gesehen zu viel Wohnfläche konsumiert. Sie zeigt: Die Höhe des Äquivalenzeinkommens<sup>4</sup> verändert die Wahrscheinlichkeit kaum, dass ein Haushalt sein Wohnobjekt als zu gross beurteilt. Das Alter stellt jedoch einen zentralen Einflussfaktor dar. So haben beispielsweise Haushalte mit einem über 80-jährigen Haushaltsvorstand im Vergleich zu Haushalten mit einem unter 50-jährigen Haushaltsvorstand eine fast 4,5 Mal höhere Wahrscheinlichkeit, in einem subjektiv gesehen zu grossen Wohnobjekt zu leben.

Ebenfalls eine wichtige Rolle spielt die Haushaltszusammensetzung: Familien und Paare ohne Kinder haben im Vergleich zu Einpersonenhaushalten eine rund halb so hohe Wahrscheinlichkeit, ihr Wohn-

<sup>3</sup> Es wurde ein Logit-Modell verwendet, welches die subjektive Einschätzung der Wohnobjektgrösse unter gleichzeitigem Einbezug aller relevanten beobachtbaren Determinanten der Wohnraumnachfrage erklärt.

<sup>4</sup> Haushaltseinkommen gemäss Skos-Skala auf einen Einpersonenhaushalt umgerechnet (Äquivalenzgrösse); zur Berechnung siehe Delbiaggio und Wanzenried (2016)

<sup>1</sup> BFS (2014a und b).

<sup>2</sup> Rey (2015).

objekt als zu gross einzuschätzen. Auch die Nationalität ist ein signifikanter Bestimmungsfaktor für die subjektive Einschätzung der Wohnobjektgrösse: Bei einem Schweizer Haushaltsvorstand ist die Wahrscheinlichkeit fast eineinhalb Mal so hoch wie bei einem ausländischen Haushaltsvorstand.

Aufschlussreich ist auch der Unterschied Haus oder Wohnung: Bei Häusern ist die Wahrscheinlichkeit für ein zu gross empfundenes Objekt 2,3 Mal so hoch wie bei Wohnungen. Auch der Umstand, ob jemand Eigentümer des Wohnobjektes ist oder nicht, spielt eine wichtige Rolle und erhöht die Wahrscheinlichkeit um den Faktor 1,6.

### Unersättlich oder bescheiden?

Bei der Realisierung von Wohnraumsparungen spielt auch der Zusammenhang zwischen dem subjektiven Wohnflächenbedarf und dem objektiven Wohnflächenkonsum eine zentrale Rolle. Hier ist die Einteilung der Haushalte in Privilegierte, Unersättliche, Bescheidene und Genügsame hilfreich. Die Privilegierten konsumieren überdurchschnittlich viel Wohnraum und sind auch überdurchschnittlich oft der Meinung, über zu viel Wohnraum zu verfügen. Die Unersättlichen haben zwar einen überdurchschnittlichen Wohnraumkonsum, empfinden diesen jedoch unterdurchschnittlich oft als «zu gross». Die Bescheidenen: Sie haben einen unterdurchschnittlichen Wohnraumkonsum, subjektiv empfinden sie ihn aber überdurchschnittlich oft als «zu gross». Schliesslich konsumieren die Genügsamen unterdurchschnittlich viel Wohnraum und sind auch unterdurchschnittlich oft der Meinung, über zu viel Wohnraum zu verfügen.

Am meisten Sparpotenzial ist bei den Privilegierten vorhanden, da sie überdurchschnittlich viel verbrauchen und sich dessen auch bewusst sind. Die Kategorie der Bescheidenen weist ebenfalls ein gewisses Optimierungspotenzial auf. Da diese Haushalte jedoch bereits unterdurchschnittlich konsumieren, ist das Einsparungspotenzial im Vergleich zu den Privilegierten tendenziell auch kleiner.

Sowohl die sieben Grossregionen (siehe *Abbildung 1*) als auch die Kantone (siehe *Abbildung 2*) erweisen sich bei der Gegenüberstellung von Wohnraumkonsum – gemessen an der Anzahl Zimmer pro Bewohner – und Wohnraumbedarf – gemess-

### Empirische Analyse basiert auf Telefoninterviews

Die im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) erstellte *empirische Analyse der Hochschule Luzern* (Delbiaggio und Wanzenried, 2016) basiert auf den Daten des *Schweizer Haushaltspanels (SHP)*. Es handelt sich um eine jährlich wiederholte Panelstudie, die eine repräsentative

Zufallsstichprobe von privaten Haushalten in der Schweiz begleitet und deren Mitglieder hauptsächlich telefonisch interviewt. In der vorliegenden Studie werden die Daten für das Jahr 2014 verwendet mit insgesamt 5841 Haushalten. Für die Fallstudie über die Stadt Luzern wird

dieser Datensatz mit Daten aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamtes für Statistik (GWS) angereichert. Auch für diesen Datensatz werden die Daten für das Jahr 2014 verwendet mit insgesamt 41 834 Wohnobjekten in der Stadt Luzern.

Abb. 1: Subjektiver Bedarf vs. objektiver Konsum (Grossregionen)

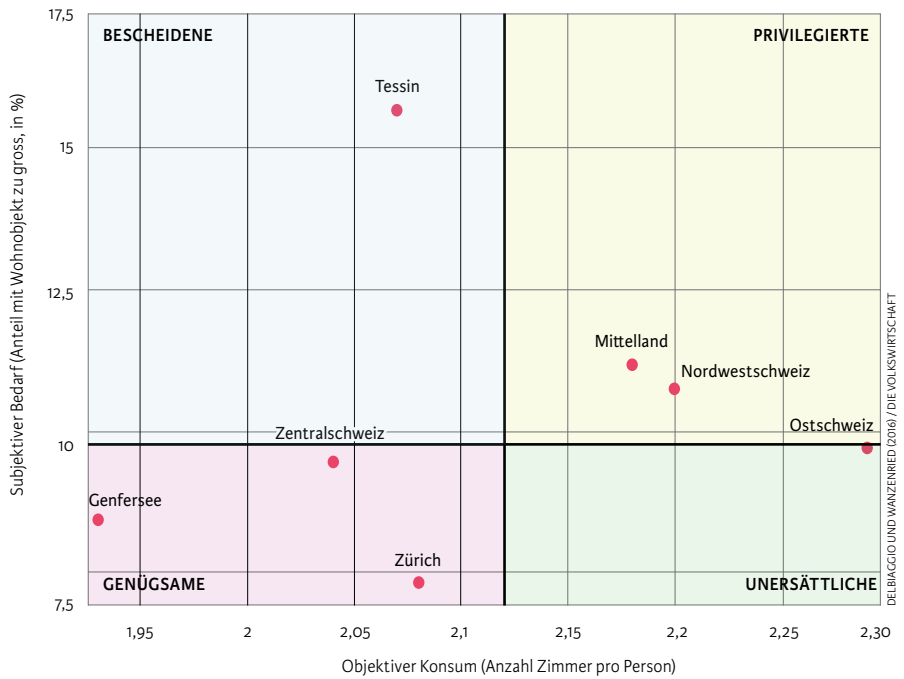
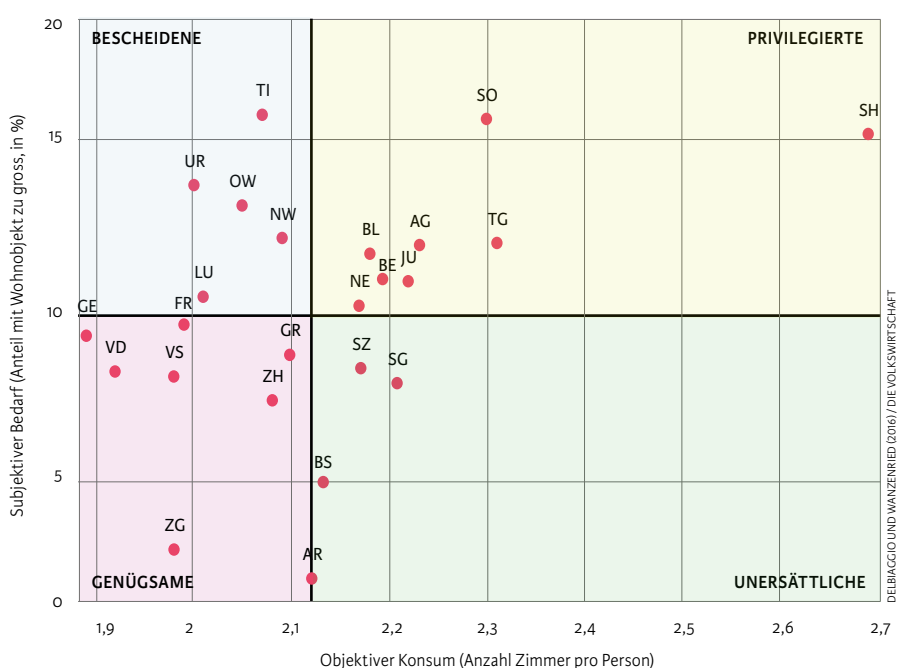


Abb. 2: Subjektiver Bedarf vs. objektiver Konsum (Kantone)



Aus darstellungstechnischen Gründen ohne AI und GL



Ältere Einfamilienhausbesitzer verfügen oft über mehr Wohnraum als nötig.

ALAMY



Demgegenüber ist der Platz in Wohngemeinschaften – wie hier in Zürich – vielfach knapp.

KEystone

sen am Anteil Haushalte mit zu viel Wohnraum – als ziemlich heterogen (die grauen Linien stellen die Durchschnittswerte dar).

Die Grossregionen Mittelland und Nordwestschweiz gehören zur Kategorie der Privilegierten und weisen somit überdurchschnittlich viel Einsparungspotenzial auf. Am wenigsten Reduktionspotenzial ist in der Region Genfersee zu finden, während das Tessin als einzige Region mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit zu viel Wohnraum und einem unterdurchschnittlichen Konsum zur Kategorie der Bescheidenen gehört.

### Genügsame Zürcher

Auf kantonaler Ebene ist besonders viel Reduktionspotenzial in den Kantonen Schaffhausen, Solothurn und Thurgau zu finden. Diese Kantone gehören zu den Privilegierten und weisen klar überdurchschnittliche Werte sowohl bezüglich des Konsums als auch bezüglich des Bedarfs auf. Zu den Genügsamen mit wenig Reduktionspotenzial gehören insbesondere Zug, die Waadt, das Wallis und Zürich. In der Kategorie der Bescheidenen bekommt das Tessin Gesellschaft beispielsweise von den Zentralschweizer Kantonen Uri, Obwalden und Nidwalden. St. Gallen und Schwyz dagegen gehören der Kategorie der Unersättlichen an mit viel Konsum, aber gleichzeitig vergleichsweise geringem Bewusstsein darüber.

Diese Heterogenität wird auch im Rahmen einer Fallstudie für die Stadt Luzern bestätigt: Gemäss den Hochrechnungen

unter Einbezug der Daten aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik empfinden in der Stadt Luzern nur rund 6 Prozent der Haushalte ihr Wohnobjekt als zu gross, was unter dem Schweizer Durchschnitt von 10 Prozent liegt. Verschiedene Luzerner Quartiere gehören jedoch der Kategorie der Privilegierten an und weisen somit ein besonders hohes Sparpotenzial auf.

### Fachstellen und Plattformen sinnvoll

Die Ursachen für die mangelnde Übereinstimmung zwischen Konsum und Bedarf scheinen somit weniger beim Einkommen als vielmehr bei einer Reihe anderer Faktoren wie beispielsweise dem Alter, der Haushaltszusammensetzung oder der Eigentumsform zu liegen. Eine effiziente Lenkung der Wohnflächenverteilung müsste daher weniger auf der finanziellen Ebene als vielmehr direkt bei diesen Faktoren ansetzen. Fachstellen, die ältere Menschen bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützen, könnten beispielsweise zur Ausschöpfung des beträchtlichen Sparpotenzials dieser Haushaltsgruppe beitragen. Auch lokal verankerte Wohnungstauschplattformen physischer oder virtueller Natur könnten helfen, effizientere Wohnflächenverteilungen auf Quartierebene zu realisieren. Schliesslich müssten Grösse, Ausstattung und Grundriss des Wohnungsbestandes vermehrt an demografische Trends wie die Alterung der Gesellschaft oder die Zunahme der Anzahl Zweipersonenhaushalte angepasst werden.



**Katia Delbiaggio**

Professorin für Volkswirtschaft und Regionalökonomie am Institut für Betriebs- und Regionalökonomie der Hochschule Luzern – Wirtschaft



**Gabrielle Wanzenried**

Professorin für Banking und Finance am Institut für Finanzdienstleistungen Zug der Hochschule Luzern – Wirtschaft

### Literatur

- Bundesamt für Statistik BFS (2014a). GWS, Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner nach Zimmerzahl in den bewohnten Wohnungen. Tabelle T 9.3.2.12.
- Bundesamt für Statistik BFS (2014b). GWS, Wohnfläche pro Bewohner, Der Systemwechsel von 2000 auf 2012. Mai 2014.
- Delbiaggio, K., und G. Wanzenried (2016). Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf, Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO.
- Rey, U. (2015). Trendwende beim Wohnflächenkonsum. Medienmitteilung der Stadt Zürich, Präsidialdepartement, vom 19.9.2015.