

Felix Ertle

Wohnraum ist knapp. Gleichzeitig können sich viele Haushalte nicht über zu wenig Platz beklagen. 1,86 Millionen Wohnungen in der Schweiz gelten als unterbelegt, wie Daten der Hochschule Luzern zeigen. Die Hochschule stützt sich bei ihren Auswertungen auf Zahlen des Bundes aus dem Jahr 2023.

Es gibt verschiedene Definitionen von Unterbelegung. Gemäss der Klassifikation der HSLU gilt eine Wohnung oder ein Haus als unterbelegt, wenn die Zahl der Wohn- und Schlaf-räume die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner um mehr als eins übersteigt. Das ist beispielsweise der Fall, wenn ein Paar in einer 4-Zimmer-Wohnung lebt oder eine Einzelperson eine 3,5-Zimmer-Wohnung bewohnt.

Die Unterbelegungsquote aller Haushalte beträgt gut 49 Prozent. Der hohe Anteil unterbelegter Wohnungen wirft nicht nur Fragen zur Verteilung von Wohnraum auf. Er macht auch Entwicklungen sichtbar, die den Wohnungsmarkt in den kommenden Jahrzehnten prägen könnten. Christian Kraft von der Hochschule Luzern beschäftigt sich seit Jahren mit Wohnraumnutzung, Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung.

Ich habe fast mein ganzes Erwachsenenleben in WG's gelebt. Unterbelegung war da nie ein Thema. Bin ich damit eine statistische Ausnahme?

Christian Kraft: Nur teilweise. WG's sind gemessen am gesamten Wohnungsmarkt eher eine Minderheit. Entscheidend ist aber etwas anderes: Ob eine Wohnung unterbelegt ist, hängt stark von der Haushaltgrösse ab. In Luzern sind 70 bis 80 Prozent der Haushalte mit drei bis acht Personen normal belegt. Wer in einer WG lebt, gehört deshalb meist nicht zur Gruppe der unterbelegten Haushalte.

Grosse Haushalte werden aber immer seltener. Wurde am Bedarf vorbei gebaut?

In vielen Städten ist die Zahl der Einpersonenhaushalte deutlich schneller gestiegen, als offizielle Prognosen erwartet hatten. Gleichzeitig dominieren weiterhin Dreieinhalbzimmerwohnungen. Sie gelten seit Jahrzehnten als die «goldene Mitte»: Eine Kleinfamilie kann darin wohnen, aber auch eine Einzelperson, die es sich leisten kann. Genau deshalb wurden und werden sie so häufig gebaut.

Die Daten zeigen 1,86 Millionen unterbelegte Haushalte. Wie viele zusätzliche Menschen hätten dort theoretisch Platz?

Das lässt sich aus meiner Sicht nicht seriös berechnen. Wohnen ist eine sehr individuelle Angelegenheit. Menschen schätzen Platz, Licht und Ruhe. Wer genügend Raum hat und ihn sich leisten kann, hat meist wenig Gründe, ihn aufzugeben. Deshalb lässt sich aus der Zahl der unterbelegten Wohnungen nicht ableiten, wie viele zusätzliche Menschen dort tatsächlich wohnen könnten.

Dann überschätzen wir die Bedeutung der Unterbelegung?



«Auf die Senioren zu zeigen, ist fragwürdig»

Warum sind so viele Wohnungen nicht ausgelastet? Wohnforscher Christian Kraft über Wohnungsnot, Umzugsanreize und die Grenzen der Umverteilung.

Für die heutige Wohnungsknappheit teilweise schon. Mittel- bis langfristig jedoch nicht. Die eigentliche Chance liegt nicht darin, Menschen umzuverteilen, sondern Quartiere weiterzuentwickeln. Wenn etwa Einfamilienhäuser irgendwann den Besitzer wechseln, kann man neu überlegen, wie diese Flächen genutzt werden. Dort, wo heute zwei Personen wohnen, könnten künftig deutlich mehr Menschen Platz finden.

Der Lock-in-Effekt gilt als einer der Hauptgründe für Unterbelegung: Wer umzieht, zahlt oft deutlich mehr für weniger Platz. Ist Geld der entscheidende Faktor?

Der Lock-in-Effekt ist wichtig, aber nicht der einzige Grund. Gerade bei älteren Menschen spielt auch die emotionale Bindung an die Wohnung eine grosse Rolle. Wer jahrzehntlang an einem Ort gelebt hat, verlässt nicht einfach sein Umfeld.

Reden wir in der Debatte zu oft über Seniorinnen und Senioren? Es entsteht manchmal der Eindruck, dass Ältere



Christian Kraft lehrt und forscht als Immobilienökonom an der Hochschule Luzern. Bild: vzg

grosse Wohnungen und Häuser regelrecht blockierten.

Ja. Das Bild vom älteren Paar im zu grossen Einfamilienhaus prägt die Debatte stärker als die Statistik. Haushalte mit Menschen, die älter als 75 Jahre sind und alleine oder zu zweit in Einfamilienhäusern leben, machen 5,8 Prozent aller Einfamilienhausbewohnenden und 1,5 Prozent der gesamten Bevölkerung aus. Es handelt sich um eine Bevölkerungsgruppe, für die ein Umzug oft deutlich schwieriger ist als für Jüngere. Wer jahrzehntlang an einem Ort gelebt hat, hat dort sein

Umfeld, seine Freunde und seine gewohnten Wege. Gerade auf diese Menschen zu zeigen und zu sagen, sie müssten nun Wohnraum freigeben, halte ich erstens gesellschaftlich für heikel und zweitens auch hinsichtlich des Einflusses auf die Wohnraumverfügbarkeit für fragwürdig.

Wo liegt dann der grösste Hebel – vielleicht auf dem Land? Dort gibt es die meisten unterbelegten Haushalte. Dort wird tatsächlich mehr Wohnfläche pro Person beansprucht als in den Städten. Das liegt unter anderem daran, dass Bauland günstiger ist und Einfamilienhäuser häufiger sind. Viele Menschen ziehen bewusst aufs Land, weil sie mehr Platz wollen. Deshalb stellt sich die Frage, wie stark man solche Gebiete überhaupt verdichten will.

Also sollten wir uns auf die Städte fokussieren? Für die aktuelle Wohnungsknappheit ist entscheidend, was in den Städten und direkten Agglomerationen passiert. Dort

befinden sich die angespannten Mietwohnungsmärkte und dort sollte auch Wohnraum entstehen, um nicht weiter zu zersiedeln und die Verkehrsinfrastruktur und die Umwelt nicht zu überlasten.

Und die Einfamilienhäuser? Das ist ein anderes Thema. Erst wenn sich Besitzverhältnisse ändern, entsteht Potenzial für Verdichtung oder neue Wohnformen. Aber auch Einfamilienhäuser sind weiter gesucht. Und solche Quartiere kann man durchaus dichter gestalten, ohne gleich den Charakter radikal zu verändern.

Was wird heute bereits getan, um Wohnraum besser zu verteilen? Bei Neuvermietungen wird heute deutlich stärker auf die Belegung geachtet als noch vor einigen Jahren. Das gilt insbesondere für Stadtwohnungen und Genossenschaften. Dort gibt es oft klare Belegungsvorgaben und eine relativ genaue Vorstellung davon, für welche Zielgruppen die Wohnungen gedacht sind.

Und auf dem freien Markt? Auch auf dem freien Markt wird heute stärker darauf geachtet, dass Familienwohnungen an Familien gehen. Das Thema hat mit der Wohnungsknappheit in den vergangenen Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Wohnraum effizient zu nutzen, ist ein heute sehr breit gefördertes Nachhaltigkeitsthema.

Funktioniert die Verteilung heute also besser als früher? Bei der Erstvermietung schon. Die Herausforderung beginnt allerdings oft erst Jahre nach dem Einzug: Aus einer vierköpfigen Familie wird ein Zweipersonenhaushalt mit gelegentlichem Besuch. Die Wohnung bleibt dieselbe.

Kann man daran überhaupt etwas ändern? Einige Genossenschaften und grössere Vermieter versuchen, innerhalb ihres Bestands passende Alternativen anzubieten. Wenn aus einer Familie ein kleiner Haushalt wird, suchen sie das Gespräch oder vermitteln kleinere Wohnungen innerhalb des Portfolios.

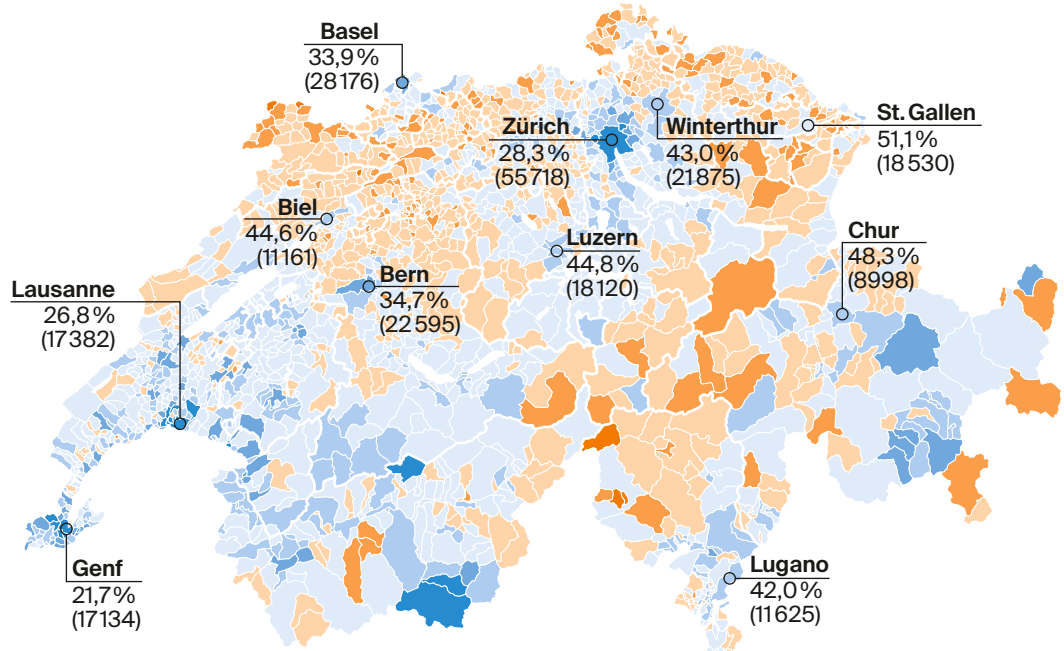
Bringt das etwas? Ja, durchaus. Allein schon, weil das Thema überhaupt angesprochen wird. Es gibt Menschen, die mit weniger Platz auskommen würden. Aber sie brauchen eine passende Alternative, nach der sie nicht aktiv suchen. Die Wohnungsknappheit lässt sich aber nicht allein durch Umverteilung lösen. Dafür braucht es langfristige Anpassungen des Bestands.

Wie sehen diese Anpassungen aus? Wir bauen Gebäude für viele Jahrzehnte, aber Haushalte verändern sich viel schneller. Deshalb sollte Wohnraum künftig flexibler werden. Denkbar wären etwa Räume, die sich später zwischen Wohnungen verschieben lassen, sodass Wohnungen je nach Bedarf grösser oder kleiner werden können. Am wichtigsten ist jedoch ein vielfältiges Wohnungsangebot. Wer bei Bedarf einfach eine passende Wohnung finden kann, zieht eher um. Gibt es genügend Auswahl und Wettbewerb, bleiben die Preise bezahlbar.

So viele Haushalte gelten in Schweizer Gemeinden als unterbelegt

Anteil unterbelegter Ein- und Mehrfamilienhaushalte Ende 2023, in Prozent (Absolute Zahl)

■ < 30 ■ 30–40 ■ 40–50 ■ 50–60 ■ 60–70 ■ 70–80 ■ ≥ 80



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Nachfragemonitors/Grafik: fee, let

Hier leben die Menschen am grosszügigsten

Diese Zeitung hat die Daten des Nachfragemonitors der Hochschule Luzern ausgewertet und kann so erstmals aufzeigen, wo die Menschen am grosszügigsten leben. Am meisten unterbelegte Haushalte – nämlich 580'000 – finden sich demnach in mittelgrossen Gemeinden mit 1000 bis 5000 Einwohnern. Das liegt einerseits daran, dass es in der Schweiz mit Abstand am meisten Gemeinden dieser Grössenklasse gibt. Dort sind aber auch anteilmässig mehr Wohnungen und Häuser unterbelegt als in grösseren Gemeinden. Besonders gross ist der Anteil etwa in Oberegg AI (75 Prozent) oder in Rodersdorf SO (72 Prozent).

Der höhere Anteil unterbelegter Wohnungen hat mehrere Gründe: In kleineren Gemeinden

sind Einfamilienhäuser häufiger, Bauland ist günstiger und die Wohnfläche pro Person grösser. Viele Menschen ziehen bewusst aus den Städten weg, um mehr Platz zu haben. Entsprechend fällt auch die Unterbelegung höher aus. Bemerkenswert ist dabei: Das Phänomen beschränkt sich keineswegs auf einzelne Regionen. Hohe Unterbelegungsquoten finden sich in praktisch allen Landesteilen, vom Zürcher Weinland über das Luzerner Hinterland bis ins Emmental, den Jura oder Teile Graubündens.

Wohnungen und Häuser in den Städten sind deutlich weniger unterbelegt als in ländlichen Gemeinden. In Zürich trifft das auf 28 Prozent der Haushalte zu, in Basel auf 34 Prozent und in Bern auf 35 Prozent. (fe)