Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

„Transformation von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern“

Unterstützungsmöglichkeiten für Eigentümer:innen

Verfasserin: Sieber Diego

Eingereicht bei: Alice Hollenstein

Abgabedatum: 08.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis V

Tabellenverzeichnis VI

Executive Summary VII

1. Einleitung 1

1.1 Ausgangslage und Problemstellung 1

1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen 3

1.3 Abgrenzung des Themas 4

1.4 Vorgehen 6

2. Theorie 7

2.1 Das Einfamilienhaus 7

2.2 Empty Nester 9

2.3 Klimaziele, Nachhaltigkeit im Gebäudebestand 11

2.4 Innenentwicklung und Verdichtung 12

2.4.1 Mietpreisentwicklung und Leerstand 14

2.4.2 Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen 16

2.4.3 Kosten der Siedlungsstruktur für Infrastruktur und Verkehr 18

2.5 Theorie der Steuerung 19

2.5.1 Regulative Instrumente 19

2.5.2 Anreize und fiskalische Logiken 20

2.5.3 Verfahren, Services und Wissensinfrastruktur 20

3. Empirie 21

3.1 Methodik 21

3.2 Interviews mit fachkundigen Personen 22

3.2.1 Interviewleitfaden 23

3.2.2 Transkription 23

3.2.3 Auswertungsmethode 24

3.3 Ergebnisse 28
3.3.1 Fazit Interviews 34
3.3.2 Ergebnisse der empirischen Untersuchung 36
3.3.3 Leitfadenentwicklung 37
4. Schlussbetrachtung 40
4.1 Fazit 40
4.1.1 Beantwortung der Forschungsfragen 40
4.2 Ausblick 44
Literaturverzeichnis 47
Anhang 52

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
Art.	Artikel
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BZO	Bau- und Zonenordnung
°C	Grad Celsius
CH	Schweiz
CHF	Schweizer Franken
CO_2	Kohlenstoffdioxid
DE	Deutschland
Dgl.	dergleichen
DIN	Deutsche Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
FHNW	Fachhochschule Nordwestschweiz
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone
ha	Hektare
MFH	Mehrfamilienhaus
m^2	Quadratmeter
RPG	Raumplanungsgesetz
RPG1	Raumplanungsgesetz – 1. Etappe (RPG1)
RPV	Raumplanungsverordnung
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
WBF	Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
WE	Wohneinheit
VKF	Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen
ZWG	Zweitwohnungen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der Gebäude und deren Bewohnerinnen 9
Abbildung 2: Idealtypische Entwicklung eines EFH-Gebiets 10
Abbildung 3: Umzugsverhalten Schweiz 11
Abbildung 4: Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen 17
Abbildung 5: Grenzkosten unterschiedlicher Siedlungserweiterungen..... 18
Abbildung 6: Haus D.A 28
Abbildung 7: Haus R.S 29
Abbildung 8: Haus S.E 33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Fragestellung 4
Tabelle 2: Interviews Partner 23
Tabelle 3: Strukturierung des Interviewleitfadens und Fragenkatalog 23
Tabelle 4: Motive & Bedürfnisse 24
Tabelle 5: Herausforderungen & Hürden 24
Tabelle 6: Finanzielle Aspekte 25
Tabelle 7: Bauliche / organisatorische Umsetzung 25
Tabelle 8: Rechtliche & planerische Rahmenbedingungen 25
Tabelle 9: Unterstützung & Informationsquellen 25
Tabelle 10: Erfahrungen & Empfehlungen 26
Tabelle 11: Transformationsmatrix 36
Tabelle 12: Befunde zu den Forschungsfragen 37
Tabelle 13: Leitfaden 39

Executive Summary

Die vorliegende Abschlussarbeit widmet sich der Transformation von Einfamilienhäusern in Mehrfamilienhäuser. Angesichts zunehmender Wohnungsknappheit, steigendem Wohnraumbedarf und der Herausforderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gewinnt diese Form der inneren Verdichtung zunehmend an Relevanz. Ziel dieser Arbeit ist es daher, detailliert zu untersuchen, wie Eigentümerinnen und Eigentümer, welche eine solche Transformation bereits erfolgreich durchgeführt haben, den Prozess gestaltet haben und welche spezifischen Herausforderungen dabei auftraten. Die zentralen Ergebnisse umfassen:

1. *Potenziale:* EFH→MFH-Transformationen leisten einen messbaren Beitrag zur Innenentwicklung. In den untersuchten Fällen stieg die Zahl der Wohneinheiten von 12 auf 34 (+22 WE; +183 %). Neben zusätzlichem Wohnraum wirken die Projekte identitätsstiftend, stabilisieren Haushaltsbudgets und ermöglichen altersgerechte Lösungen.

2. *Planungs- und Rechtssicherheit*: Der Nutzen hängt stark von klaren Regeln und verlässlichen Grundlagen ab. Unterschiedliche kommunale Praxis (Abstände, Stellplätze, Ortsbild-/Denkmalschutz), fehlende Standardisierung von Vorprüfungen und lückenhafte digitale Kataster- bzw. Parzelleninformationen erhöhen Unsicherheit, verlängern Verfahren und hemmen Investitionsentscheide.

3. *Umsetzung*: Qualität und Risikosteuerung stehen im Vordergrund. Erfolgreiche Projekte nutzen frühzeitige Variantenstudien, rechtliche/finanzielle Klärungen (Erb- und Eigentumsstrukturen, Baukredit/Hypothek, ggf. Stockwerkeigentum), qualitätssichernde Standards, sowie aktives Stakeholder-Management.

4. *Prozesse*: Standardisierte, verbindliche und fristgebundene Vorprüfungen mit Checklisten, gebündelte Förderpakete, Musterunterlagen und zentrale Anlaufstellen. Kommunale „Fast-Track“-Verfahren für typische Eingriffe erhöhen Rechtssicherheit.

Externe Einflussfaktoren wie Bewilligungsverfahren, Marktzyklen und Quartierskonflikte lassen sich nicht eliminieren, aber durch strukturierte Prozesse besser antizipieren. EFH→MFH-Transformationen stiften so einen dreifachen Nutzen: für Eigentümerinnen (lebensphasengerechte Wohnmodelle), für Quartiere (qualitative Nachverdichtung) und für die öffentliche Hand (Innenentwicklungsziele ohne zusätzliche Bodeninanspruchnahme).

1. Einleitung

Die Einleitung dieser Arbeit schafft den inhaltlichen und methodischen Rahmen für das Forschungsvorhaben und führt von der gesellschaftlichen Bedeutung des Einfamilienhauses zur konkreten Fragestellung. Sie beginnt mit der Ausgangslage und Problemstellung, indem sie das Einfamilienhaus zwischen wohnkulturellem Ideal und fachlicher Kritik verortet: Einerseits steht es für individuelle Lebensentwürfe, Privatsphäre und emotionale Geborgenheit, andererseits wird es im Kontext von Flächenverbrauch, Unterbelegung und Zersiedelung in Frage gestellt. Auf dieser Grundlage wird die Relevanz des Themas mit Blick auf die Wohnungsknappheit, die priorisierte Innenentwicklung und das ungenutzte Potenzial im Bestand begründet; damit wird deutlich, weshalb Transformationen von EFH zu MFH als Option für zusätzlichen, kleinteiligen Wohnraum an Bedeutung gewinnen.

Darauf aufbauend präzisiert die Einleitung Zielsetzung und Forschungsfragen. Im Zentrum stehen die Motive und Bedürfnisse von Eigentümer: innen, hemmende Faktoren entlang rechtlicher, baulicher, finanzieller und prozessualer Dimensionen sowie erprobte Lösungen und Unterstützungsbedarfe aus realisierten Projekten. Aus diesen Bausteinen leitet die Arbeit konkrete, praxisnahe Handlungsempfehlungen ab. Anschliessend grenzt die Einleitung den Untersuchungsraum sauber ab: Betrachtet werden in der Schweiz realisierte EFH→MFH Umsetzungen mit mindestens zwei baulich abgeschlossenen Wohneinheiten; Ersatzneubauten, reine Energiesanierungen oder Arealentwicklungen bleiben ausgeschlossen. Die Perspektive liegt bei Eigentümerinnen als Laien-Expert: innen; methodisch stützt sich die Studie auf ein qualitatives, exploratives Design mit leitfadengestützten Interviews und inhaltsanalytischer Auswertung. Abschliessend skizziert die Einleitung den Aufbau der Arbeit—Theorieteil, Empirie und Schlussbetrachtung—und macht transparent, wie theoretische Rahmung und empirische Erkenntnisse auf eine praktikable Unterstützung von Eigentümer: innen zusammenspielen.

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

«Das Hüsli ist ein Bastard. Sein Vater war das proletarische Siedlungshaus, seine Mutter die bürgerliche Villa» (Loderer, 2013, S. 93). Gemäss Hartmann zählt das EFH seit Generationen zu den ersten Motiven, die Kinder zeichnerisch darstellen. Charakteristischerweise wird ein Haus von Kindern mit wenigen, einfachen Strichen abgebildet. Ein schräg positionierter Kamin, aus dem Rauch aufsteigt, symbolisiert Behaglichkeit, während Sonne und Vögel auf dem Dach sowie Blumen und die Familie im Vordergrund

die emotionale Bedeutung dieses Motivs unterstreichen. Diese Darstellungen verdeutlichen, dass das Wohnhaus aus kindlicher Perspektive mit positiven Emotionen verknüpft ist, insbesondere mit Geborgenheit und Schutz vor äusseren Einflüssen. Somit besitzt das Wohnhaus bereits in frühen Entwicklungsphasen eine starke symbolische Bedeutung als Ort emotionaler Sicherheit und familiären Zusammenhalts. Das EFH wird in der öffentlichen und fachlichen Diskussion zunehmend kontrovers bewertet. Während es in breiten Bevölkerungskreisen nach wie vor als begehrtes Wohnmodell gilt und mit starken emotionalen Werten wie Individualität, Privatsphäre, Autonomie und Freiheit assoziiert wird, stösst es in anderen gesellschaftlichen Gruppen auf Kritik. Vertreterinnen aus dem Umwelt- und Landschaftsschutz beanstanden insbesondere den hohen Flächenverbrauch und die Zersiedelung, die mit dieser Wohnform einhergehen. Auch in politischen und fachplanerischen Kreisen – insbesondere im Kontext nachhaltiger Raumentwicklung – wird das Einfamilienhaus zunehmend infrage gestellt. In architektonischen Diskursen werden standardisierte EFH, wie sie häufig in Form von Typenbauten aus Katalogen realisiert werden, mitunter als gestalterisch anspruchslos und uniform kritisiert. Dennoch bleibt das EFH in der breiten Bevölkerung ein Symbol des persönlichen Wohnideals (Hartmann, 2020, S. 11). Diese Entwicklung zeigt sich auch in den aktuellen Daten der Bundesstatistik. Einfamilienhäuser stellen mit einem Anteil von rund 57 % den am weitesten verbreiteten Wohngebäudetyp in der Schweiz dar. Auffällig ist, dass in mehr als der Hälfte dieser Häuser lediglich ein bis zwei Personen leben, was etwa einem Viertel der Gesamtbevölkerung entspricht. Im Gegensatz dazu leben über 50 % der Bevölkerung in Mehrfamilienhäusern, obwohl diese nur rund 27,7 % des gesamten Wohngebäudebestands ausmachen. Die übrigen knapp 15 % der Gebäude weisen eine gemischte Nutzung auf, etwa in Form von kombinierten Wohn- und Geschäftsbauten (Bau- und Wohnungswesen: Panorama, 2024). Allerdings ist dieses Ideal für einen grossen Teil der Gesellschaft zunehmend unerreichbar. Der Zugang zu Wohneigentum ist in der Schweiz heute nur noch für rund 15 Prozent der Bevölkerung potenziell erschwinglich (UBS Real Estate Focus, 2024, S. 14). Die Wohnungsknappheit stellt Schweizer Gemeinden und Städte vor erhebliche Herausforderungen. Sie speist sich aus Bevölkerungswachstum – zuletzt stark durch Zuwanderung geprägt – und aus gesellschaftlichen Veränderungen wie der Zunahme kleiner Haushalte (insb. Einpersonenhaushalte) und gestiegenen Wohnansprüchen. 2024 waren 37.2% aller Schweizer Privathaushalte Einpersonenhaushalte; der Trend zu kleinen Haushalten dürfte bis 2050 weiter zulegen (Marco et al., 2024). Parallel ist der Leerstand auf 1,08% (Stichtag 1. Juni 2024) gefallen – ein historisch niedriges Niveau (Eidgenössisches Departement des

Inneren EDI, 2024). Diese Konstellation erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt. Neubaukapazitäten lassen sich nicht beliebig ausweiten: Seit der RPG-Revision (Raumplanungsverordnung (RPV), 2014) fokussiert die Schweiz auf Siedlungsentwicklung nach innen. Das bremst die Ausdehnung der Bauzonen, verpflichtet zur Nutzung innere Potenziale und setzt damit klare Grenzen für flächenintensiven Neubau auf der grünen Wiese. Für Städte und Gemeinden heisst das konkret: Bestandsentwicklung priorisieren, Nachverdichtung intelligent ermöglichen. Im Bestand liegt ein besonderes grosses Potenzial im Einfamilienhaus-Segment. Die Schweiz zählt über eine Million EFH. Viele davon sind unterbelegt (häufig nur 1-2 Personen in grossen Häusern) (Bundesamt für Statistik (BFS), 2024) .

Die Abschlussarbeit zielt auf praxisnahe Erkenntnisse zur Umnutzung von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern (EFH→MFH). Mittels qualitativer Interviews mit Eigentümerinnen, die einen solchen Prozess bereits umgesetzt, werden Herausforderungen, Lösungsansätze und Erfolgsfaktoren identifiziert. Ergebnis sind Handlungsempfehlungen für Eigentümerinnen, die eine ähnliche Transformation erwägen – als Beitrag zu einer zukunftsgerichteten, innenentwicklungsorientierten Wohnraumentwicklung.

1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen

In einem ersten Schritt sollen die relevanten gesellschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen analysiert werden, die eine Transformation von EFH in MFH beeinflussen. Dabei stehen insbesondere die Auswirkungen des demografischen Wachstums, der Wandel in den Haushaltsstrukturen sowie das steigende Bedürfnis nach kleinteiligem, flexiblem Wohnraum im Fokus. Ergänzend erfolgt eine vertiefte Auseinandersetzung mit den rechtlichen, finanziellen und baulichen Rahmenbedingungen, um zentrale Hemmnisse und Herausforderungen im Transformationsprozess systematisch herauszuarbeiten. In einem zweiten Schritt wird der empirische Teil der Arbeit anhand qualitativer Interviews mit Eigentümerinnen und Eigentümern durchgeführt, die eine solche Transformation bereits umgesetzt haben. Die im theoretischen Teil herausgearbeiteten Einflussfaktoren und Problemfelder wurden im Leitfaden für die Interviews operationalisiert, sodass die Erhebung konzeptionell an den Bezugsrahmen anschliesst. Ziel ist es, konkrete Erfahrungen, Hindernisse, Unterstützungsbedarfe und erfolgreiche Lösungsansätze zu identifizieren.

Hieraus ergeben sich die folgend aufgeführten Forschungsfragen:

Fragestellung 1	Welche Motive / Bedürfnisse bewegen die Eigentümerinnen zur Transformation?
Fragestellung 2	Welche Hindernisse halten die Eigentümerinnen von einer Transformation ab?
Fragestellung 3	Welche Finanzierungsformen, Rechtsformen, bauorganisatorischen Aspekte haben sich bewährt?
Fragestellung 4	Welche Unterstützungsmassnahmen würden den Eigentümerinnen am meisten dienen?
Fragestellung 5	Welche Handlungsempfehlungen lassen sich daraus ableiten, um die Transformation von EFH in MFH zu begünstigen?

Tabelle 1: Fragestellung

1.3 Abgrenzung des Themas

1. Gegenstand und Zielsetzung

Die Arbeit untersucht Transformationsprozesse von Einfamilienhäusern (EFH) zu Mehrfamilienhäusern (MFH) aus der Perspektive von Eigentümerinnen, die einen entsprechenden Umbau realisiert haben. Im Zentrum stehen Motive, Hürden (baulich, rechtlich, finanziell, prozessual) sowie Unterstützungsmöglichkeiten und daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen für künftige Vorhaben. Damit schliesst die Arbeit an die im Antrag definierten Forschungsfragen und den praxisorientierten Erkenntnisanspruch an.

2. Räumliche Abgrenzung

Die Untersuchung fokussiert auf Projekte in der Schweiz (Deutschschweiz). Ein Interviewfall betrifft ein in Deutschland realisiertes Projekt (Grenzfall). Dieser Fall wird für motivationale, organisatorische und baulich-praktische Aspekte berücksichtigt. Rechts- und Normbezüge (z. B. Bauordnungen, DIN) werden kontextualisiert und nicht verallgemeinernd in die Aussagen zu schweizerischen Rahmenbedingungen (BZO/ Nutzungsplanung, VKF/SIA, kantonale/kommunale Praxis) übernommen.

3. Sachliche Abgrenzung

Einbezogen werden Fälle, in denen durch bauliche Massnahmen mindestens zwei eigenständige, baulich abgeschlossene Wohneinheiten im bisherigen EFH entstehen.

Nicht Gegenstand sind:

- Ersatzneubauten, reine Neubau-Verdichtungen sowie Arealentwicklungen.
- Ausschliesslich energetische Sanierungen ohne Änderung der Anzahl Wohneinheiten.
- Reine Gewerbe-/Mischnutzungsprojekte.
- Umfassende Steuer-/Finanzoptimierungen oder Investitionsrechnungen auf Portfolio-Ebene; Rechts- und Finanzierungsfragen werden nur insoweit behandelt, wie sie unmittelbar für EFH → MFH-Transformationen und deren Tragbarkeit/Umsetzung relevant sind.
- Übergeordnete sozial- oder wohnungspolitische Grundsatzdebatten (z. B. gesamtstädtische Innenentwicklungsstrategien) werden kontextualisiert, aber nicht systematisch evaluiert.

4. Personelle Abgrenzung / Perspektive

Primäre Auskunftspersonen sind Eigentümerinnen (Expertinnen im Sinne eigener Projekterfahrung). Weitere Stakeholder (Architektinnen, Behörden, Banken) fliessen indirekt über die Eigentümerinnenberichte ein; separate Experteninneninterviews mit diesen Gruppen wurden nicht erhoben.

5. Methodische Abgrenzung

- Ansatz: Qualitatives, exploratives Design mit strukturierten Interviews; qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring (deduktiv-induktives Kategoriensystem, strukturierte Paraphrasen, Ankerzitate). Statistische Repräsentativität wird nicht angestrebt.
- Datenlage: Primärdaten aus 12 Eigentümerinnen Interviews.
- Softwareeinsatz: Computergestützt mit Excel.

6. Implikationen

- Für die Praxis: Ableitung konkreter Checklisten / Empfehlungen entlang der häufigsten Hürden und wirksamsten Unterstützungen.

1.4 Vorgehen

Die Arbeit gliedert sich in vier Hauptkapitel: die Einleitung, den Theorieteil, den empirischen Teil sowie die Schlussbetrachtung. Ziel des theoretischen Teils ist es, ein vertieftes Verständnis für die gesellschaftliche Bedeutung des EFH zu entwickeln und dessen Rolle im Kontext aktueller wohn- und siedlungspolitischer Herausforderungen zu analysieren. Im Rahmen eines Exkurses werden darüber hinaus zentrale rechtliche, finanzielle und bauliche Rahmenbedingungen dargestellt, die bei der Transformation von EFH in MFH von Relevanz sind und im Umsetzungsprozess berücksichtigt werden müssen.

Im empirischen Teil der Arbeit werden qualitative Experteninterviews mit Eigentümerinnen und Eigentümern durchgeführt, die eine Transformation ihres EFH in ein MFH bereits realisiert haben. Ziel ist es, vertiefte Erkenntnisse über konkrete Herausforderungen, individuelle Erfahrungen sowie wahrgenommene Unterstützungsmöglichkeiten im Verlauf des Umsetzungsprozesses zu gewinnen. Die Gestaltung des Interviewleitfadens orientiert sich dabei an den im theoretischen Teil identifizierten Einflussfaktoren und Problemfeldern, sodass eine gezielte Verbindung zwischen theoretischer Fundierung und empirischer Erhebung gewährleistet ist.

In der Schlussbetrachtung werden die wichtigsten Ergebnisse der Arbeit zusammengefasst und kritisch reflektiert. Dabei sollen insbesondere mögliche Unterstützungsmöglichkeiten für Eigentümerinnen und Eigentümer von EFH aufgezeigt werden, die eine Transformation in ein MFH in Betracht ziehen. Zudem werden die Erkenntnisse im Hinblick auf ihre praktische Relevanz sowie mögliche Grenzen der Untersuchung diskutiert.

2. Theorie

Der Theorieteil verankert die Studie in einem mehrdimensionalen Bezugsrahmen und liefert die begrifflichen, historischen und normativen Grundlagen, um Transformationen vom Einfamilienhaus (EFH) zum Mehrfamilienhaus (MFH) systematisch zu verstehen. Ausgangspunkt ist das Einfamilienhaus als kulturell aufgeladenes und historisch gewachsenes Wohnmodell. Die Skizze seiner Entstehung und Diffusion – von frühen bürgerlich-proletarischen Mischformen bis zum Nachkriegsboom – erklärt, weshalb das EFH trotz aktueller Kritik fortdauernde Attraktivität besitzt und baulich wie emotional „träge“ ist. Daran schliesst die Betrachtung der Empty-Nester-Phase an: Sie macht sichtbar, wie demografische und lebenslaufbezogene Dynamiken zu Unterbelegung und Flächenreserven im Bestand führen – ein zentrales Motiv- und Potenzialanker für Umnutzungen. Vor diesem Hintergrund entfaltet das Kapitel die ökologisch-klimapolitische Dimension. Nationale Zielsetzungen (Netto-Null), die energetische Ausgangslage des Bestands und die Rolle von Standards/Labels rahmen die Frage, warum EFH→MFH-Transformationen nicht nur zusätzlichen Wohnraum schaffen, sondern auch zur Emissionsminderung und effizienteren Ressourcennutzung beitragen können. Mit der Innenentwicklung wird die raumplanerische Logik erläutert, die seit der RPG-Revision die Nutzung innerer Reserven priorisiert. Zwei ökonomische Unterkapitel vertiefen dies: Erstens die Kopplung von Mietpreisen und Leerstand als Marktindikatoren unter Angebotsrestriktionen; zweitens die Infrastruktur- und Verkehrskosten unterschiedlicher Siedlungsformen, die die volkswirtschaftlichen Vorteile kompakter Strukturen quantifizieren. Abschliessend richtet die Theorie der Steuerung den Blick auf Governance: Verdichtung in EFH-Quartieren entsteht aus einem Policy-Mix aus Regeln, Anreizen, Verfahren und Wissensinfrastruktur. Regulative Instrumente (z. B. Ausnützung, Stellplätze), fiskalische Signale (Gebühren, Förderungen) sowie prozessuale Services (Vorprüfungen, Leitbilder) bestimmen Planbarkeit, Transaktionskosten und Qualitäts-sicherung – zentrale Faktoren für private Eigentümerinnen.

2.1 Das Einfamilienhaus

Der Begriff Einfamilienhaus fand im deutschsprachigen Raum der Schweiz erst um das Jahr 1900 Eingang in den allgemeinen Sprachgebrauch (Hartmann, 2020, S. 49). Wie der Historiker Daniel Kurz (2008) festhält, begann die Verbreitung dieses Haustyps zu dieser Zeit in Zürich, wo der Aufstieg des EFH seinen Ursprung nahm. Gemäss dem Statistischen Jahrbuch der Schweiz existierten bis zum Jahr 1905 auf dem gesamten Stadtgebiet Zürich lediglich 20 EFH. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei primär um Wohnbauten für Beamte sowie Angehörige des gehobenen Angestelltendienstes

handelte. In den 1920er-Jahren wurden bereits jährlich zwischen 200 und 300 EFH errichtet (Kurz, 2008, S. 74). Die Nachfrage nach dieser Wohnform nahm stetig zu, wesentlich begünstigt durch das Engagement privater Baugenossenschaften, die den Bau von EFH aktiv förderten (Hartmann, 2020, S. 49).

Der Grossteil des europäischen Wohnbaubestands wurde zwischen 1945 und 1975, als Folge des Wiederaufbaus nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und der ökonomischen Boomphase ab den späten 1950er-Jahren, realisiert. Dabei wuchs, neben staatlich geförderten und sozial motivierten Wohnbauprojekten, der private Hausbau. Der Erfolg des sogenannten Bausparmodells, das Sparen auf Gegenseitigkeit, und der eigentliche Aufstieg der Bausparkassen erfolgte in Deutschland auf breiter Ebene nach 1948. In Deutschland entwickelte sich der Einfamilienhausbau nach dem Zweiten Weltkrieg zu einem zentralen Wirtschaftsfaktor. Das Eigenheim war zum Ort des Rückzugs geworden, des privaten Familienglücks, der Selbstverwirklichung und der Trennung von Arbeit und Privatsphäre (Hartmann, 2020, S. 66).

Ab den späten 1950er-Jahren erlebte der Einfamilienhausbau in der Schweiz einen deutlichen Aufschwung, was in engem Zusammenhang mit der zunehmenden Bedeutung des privaten Hypothekargeschäfts steht. Mit dem Einstieg der Banken in dieses Finanzierungssegment entwickelte sich das Hypothekargeschäft zu einer tragenden Säule vieler Geldinstitute. Gemäss Angaben des Bundesamts für Raumentwicklung erfolgte der Grossteil der Einfamilienhausbautätigkeit zwischen 1960 und 2000. Insbesondere in den 1970er-Jahren, einer Phase intensiver Bautätigkeit, wurden Einfamilienhäuser vorwiegend zwei- bis dreigeschossig errichtet, typischerweise mit Satteldach und einer Wohnfläche von 120 bis 135 m², verteilt auf vier bis fünf Zimmer. Rund die Hälfte aller Einfamilienhäuser befindet sich in Agglomerationsgemeinden. Die bauliche Ausführung dieser Gebäude war oft funktional und ökonomisch geprägt: einfache Bauformen mit dünnem Einschalenmauerwerk, ungedämmten Dächern und einer generell nüchternen architektonischen Gestaltung. Die Baukonjunktur dieser Jahre korrelierte mit der gesamtwirtschaftlichen Lage: So verzeichnete die Schweiz 1973 im Monatsdurchschnitt lediglich 183 Vollzeitstellensuchende (Ritzmann-Blickenstorfer, 1996, S. 422), und im Rekordjahr 1980 wurden beinahe 16'960 EFH erstellt, was einer durchschnittlichen Tagesleistung von knapp 70 Objekten entspricht (Hartmann, 2020, S. 70).

Mit dem wachsenden Wohlstand der Wirtschaftswunderjahre und dem Boom der Autoindustrie kam eine weitere wichtige Veränderung hinzu: der wachsende Individualver-

kehr. Eigenheim, Garage und Auto wurden zu Statussymbolen. Umgekehrt war der Verlust des Hauses ein katastrophaler sozialer Abstieg (Hannemann, 2014, S. 36–43).

Der Wunsch nach einem EFH bleibt in der Schweizer Bevölkerung weiterhin stark verankert. Zahlreiche Umfragen, darunter auch die Wohntraumstudie der Helvetia, bestätigen immer wieder, dass das freistehende EFH in ländlicher Umgebung nach wie vor als bevorzugte Wohnform gilt und das zentrale Wohnideal darstellt (Wohntraumstudie 2025, 2025, S. 4). Ende 2023 wurden in der Schweiz 1,79 Millionen Gebäude mit Wohnnutzung. Über eine Million aller Gebäude waren EFH, was bedeutet, dass das EFH mit 57% Anteil am Gebäudebestand ausmacht (Bundesamt für Statistik (BFS), 2024).

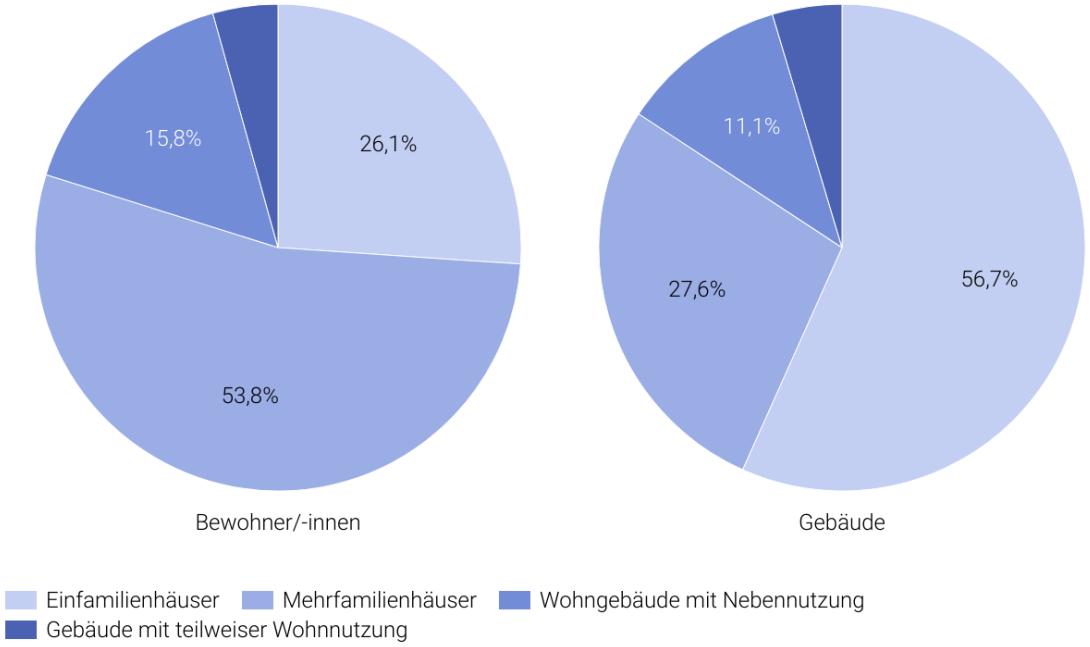

Abbildung 1: Verteilung der Gebäude und deren Bewohnerinnen (Bundesamt für Statistik, 2023)

2.2 Empty Nester

Der Begriff *Empty Nest* beschreibt eine spezifische Übergangsphase im familialen Lebensverlauf, die mit dem Auszug der (erwachsenen) Kinder aus dem elterlichen Haushalt einhergeht. Diese sogenannte postparentale Lebensphase ist durch eine veränderte Haushaltskonstellation gekennzeichnet, in der die Eltern – häufig als Paar oder Einzelperson – allein im vormals familienbezogenen Wohnraum verbleiben (Badiani & Sousa, 2016). In raum- und wohnsoziologischen Diskursen wird das Empty-Nest-Phänomen insbesondere im Kontext der Unterauslastung von Wohnflächen, der sozialen Wohnraumanpassung im Alter sowie möglicher Umnutzungsstrategien thematisiert (Bundesamt für Statistik (BFS), 2024).

Abbildung 2: Idealtypische Entwicklung eines EFH-Gebiets (Hannes & Christina, 2017)

Das *Empty Nest* ist ein vergleichsweise neues Phänomen, das sich erst nach dem 20. Jahrhundert in breiterem Masse etabliert hat. Aus historischer Perspektive war dieser Übergang im Lebenszyklus früher meist von kurzer Dauer und trat erst in höherem Alter von Elternpaaren ein (Mitchell, 2019, S. 2).

Im 19. Jahrhundert war es beispielsweise in den USA üblich, dass ältere Menschen, die ein landwirtschaftliches Anwesen besassen, mit mindestens einem ihrer Kinder zusammenlebten – ein gegenseitiges Unterstützungsverhältnis, das oft bis zum Tod der älteren Generation bestand (Chudacoff & Hareven, 1979, S. 69–83). Seit Mitte des 20. Jahrhunderts hat sich die Dauer der *Empty-Nest*-Phase durch steigende Lebenserwartung und veränderte Fruchtbarkeitsmuster deutlich verlängert. Dazu gehören eine zeitliche Verdichtung der gebärfähigen Jahre sowie ein Rückgang der Geburtenzahlen und der durchschnittlichen Familiengrösse – beeinflusst durch moderne Verhütungsmethoden und gesellschaftliche Wertverschiebungen hin zu kleineren Familien (Bouchard, 2014, S. 69–79).

In der Theorie schliesst sich an die Phase der Expansion eine Phase der Konsolidierung an. Obwohl insbesondere bei älteren Menschen ein erhebliches Potenzial zur Wohnflächenreduktion besteht, weist gerade diese Bevölkerungsgruppe die geringste Umzugsbereitschaft auf (Lehner et al., 2024, S. 32). Gemäss der Studie ist nur gerade ein Prozent aktiv auf der Suche nach einem neuen Zuhause, obwohl 44 Prozent der Paare im Durchschnittsalter von 65 Jahren und deren Kinder ausgezogen sind. Nur gerade drei Prozent der 66- bis 79-Jährigen zieht effektiv um (Umzugsquote der ständigen Wohnbevölkerung nach Geschlecht, Zivilstand, Altersklasse und Nationalität, 2023). Der Anteil an Wohngebäuden, die von kleinen Haushalten bewohnt werden, wird voraussichtlich weiter zunehmen. Diese Entwicklung ist vor allem auf die steigende Lebenserwartung zurückzuführen, die längere Phasen des Alleinwohnens im höheren Alter begünstigt. Beyeler (2024)weist darauf hin, dass der Zeitabschnitt, in dem Familien mit Kindern ein Haus bewohnen, beträgt in der Regel 15 bis 20 Jahre. Meist ist der Nachwuchs schon auf der Welt, wenn eine Familie sich Wohneigentum zulegt (Mariette, 2024).

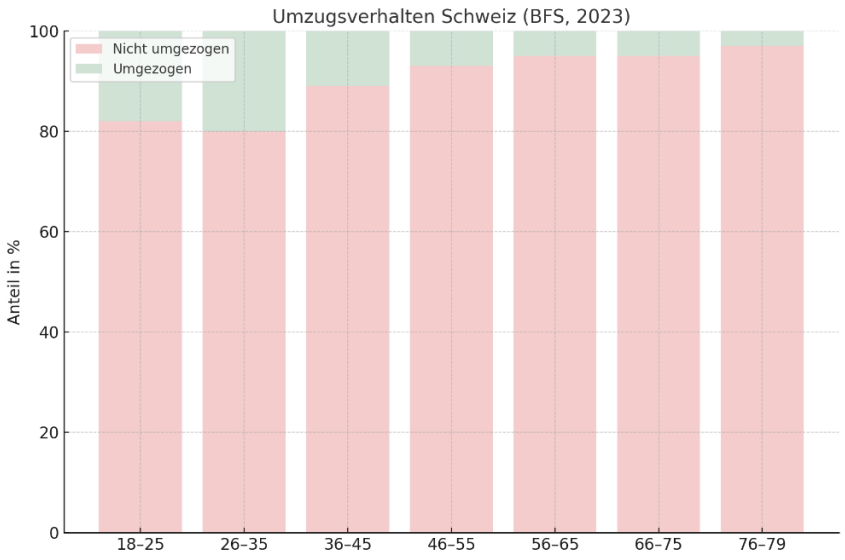

Abbildung 3: Umzugsverhalten Schweiz (Daten: Bundesamt für Statistik, 2023)

2.3 Klimaziele, Nachhaltigkeit im Gebäudebestand

Mit der Ratifizierung des Übereinkommens von Paris im Jahr 2017 hat sich die Schweiz völkerrechtlich verpflichtet, ihren Beitrag zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1.5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau, zu leisten (Langfristige Klimastrategie der Schweiz, 2021). In Umsetzung dieser Verpflichtung hat der Bundesrat am 28. August 2019 das Ziel formuliert, bis zum Jahr 2050 eine Reduktion der nationalen Treibhausgasemissionen auf Netto-Null zu erreichen (Langfristige Klimastrategie der Schweiz, 2021). Dem Gebäudesektor kommt in diesem Zusammenhang eine zentrale Bedeutung zu. Im Jahr 2022 war dieser Bereich – einschliesslich Haushalte und Dienstleistungen – für rund ein Viertel der gesamten Treibhausgasemissionen verantwortlich. Dabei entfielen 33 % der gesamten CO_2-Emissionen auf den Gebäudebereich, wobei CO_2 mit einem Anteil von 78.5 % das dominierende Treibhausgas darstellt (Kenngrössen zur Entwicklung der Treibhausgasemissionen in der Schweiz, 2025, S. 6). Diese Zahlen verdeutlichen das erhebliche Reduktionspotenzial im Immobilienbestand. Von den rund 2.3 Millionen Gebäuden in der Schweiz gelten über eine Million als energetisch unzureichend gedämmt. Darüber hinaus werden rund zwei Drittel der Gebäude nach wie vor mit fossilen Energieträgern oder mit elektrischer Direktheizung betrieben (Ann-Kathrin et al., 2022, S. 13). Trotz dieses offensichtlichen Handlungsbedarfs liegt die aktuelle energetische Sanierungsrate bei lediglich 0.9 % pro Jahr. Prognosen des Schweizerischen Baumeisterverbands zeigen, dass bei dieser Sanierungsdynamik die CO_2-Ziele der Schweiz erst in etwa 100 Jahren erreicht würden. Um das Ziel Netto-Null bis 2050 zu realisieren, ist daher eine Verdreifachung der Sanierungsrate notwendig (Bernhard, 2022, S. 2).

Die vom Bundesrat im Jahr 2021 verabschiedete Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 bildet den strategischen Rahmen für die nationale Umsetzung der globalen Agenda 2030 der Vereinten Nationen. Diese umfasst 17 Ziele zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökologischer, sozialer und ökonomischer Ebene. Für den Gebäudebereich sind insbesondere die Schwerpunktthemen „Klima, Energie und Biodiversität“ sowie „Nachhaltiger Konsum und nachhaltige Produktion“ relevant (Daniel et al., 2022, S. 5). Zu den zentralen Massnahmen zählen die Entwicklung denkmalpflegerisch qualifizierter Energieberatungen, die Förderung von Solarplanungen durch Erfahrungsaustausch sowie die Schaffung von Grundlagen für ein nachhaltiges öffentliches Immobilienmanagement. Letzteres stützt sich auf Leitsätze der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren, welche die Empfehlung SIA 112/1 inhaltlich ergänzen und über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg zur Anwendung kommen (Ursula et al., 2010, S. 14).

Ein weiteres zentrales Instrument zur Operationalisierung der Nachhaltigkeitsziele stellen Gebäudelabels dar. Seit ihrer Harmonisierung im Jahr 2023 stehen in der Schweiz für Gebäude und Areale nur noch die Standards Minergie, SNBS sowie der GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) zur Verfügung. Diese Labels definieren einheitliche energetische Anforderungen für Neu- und Bestandsbauten und sollen zu einer höheren Transparenz sowie zur Vereinfachung der Zertifizierungsprozesse beitragen (Bundesamt für Energie BFE, 2023).

Vor dem Hintergrund der ambitionierten Klimaziele, der hohen Emissionsanteile des Gebäudebereichs und des Sanierungsrückstands kommt energetischen Sanierungen im Bestand eine zentrale Bedeutung zu. Dies gilt insbesondere für EFH, deren energetische und strukturelle Transformation zu verdichteten Wohnformen – beispielsweise im Sinne eines Umbaus zu Mehrfamilienhäusern – nicht nur zur Senkung der CO_2-Emissionen, sondern auch zur effizienteren Nutzung von Boden und Infrastruktur beitragen kann (Kenngrössen zur Entwicklung der Treibhausgasemissionen in der Schweiz, 2025, S. 13–17).

2.4 Innenentwicklung und Verdichtung

Innenentwicklung bezeichnet die Erhöhung der Nutzungsintensität innerhalb bereits erschlossener Bauzonen (baulich, funktional und prozessual), bevor in neue Gebiete expandiert wird. Das (Bundesgestz über die Raumplanung, 1979) hält fest: schlecht genutzte Bauzonen, Baulücken und Siedlungsbrachen an gut erschlossenen Lagen sol-

len prioritär aktiviert werden; hochwertige Innenentwicklung setzt Siedlungsqualität und Beteiligung voraus. Dieses Leitbild ist auf der ARE-Themenseite und in der Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 des Bundes verankert. Mit der 1. RPG-Teilrevision (Raumplanungsverordnung (RPV), 2014), in Kraft seit April 2014, verpflichtet der Bund Kantone und Gemeinden, die Siedlungsentwicklung primär in den bestehenden Bauzonen zu realisieren. Bauzonen dürfen den Bedarf von 15 Jahren nicht überschreiten; überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren, und innere Reserven sind zu mobilisieren. Laut Standbericht (Standbericht, 2024) verfügen seit 2022 alle Kantone über genehmigte Richtpläne; auf Gemeindeebene sind rund 43 % der Nutzungspläne bereits angepasst (weitere Gemeinden in Arbeit). Seit 2014 wurden netto ca. 390 ha Bauzonen rückgezont. Damit ist der Paradigmenwechsel „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ faktisch etabliert, seine Umsetzung aber noch im Gang. EFH prägen den schweizerischen Gebäudepark weiterhin deutlich: mehr als jedes zweite Wohngebäude ist ein EFH. Die Fokussierung auf EFH-Quartiere adressiert daher ein grosses Flächen- und Umnutzungspotenzial im Bestand (2023 verfügt jedes vierte Einfamilienhaus über eine Wärmepumpe, 2024, S. 1).

Empirische Untersuchungen (Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen, 2017) und (Christina & André, 23.05.20017) belegen, dass eine kompakte und nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung deutlich geringere Infrastrukturkosten pro Kopf verursacht als eine expansive, flächenintensive Siedlungserweiterung. Die Analysen zeigen, dass insbesondere in peripher gelegenen und gering verdichteten Siedlungsräumen überproportionale Kosten in den Bereichen Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Verkehr und Stromversorgung entstehen.

Diese Unterschiede in der Kostenstruktur haben auch eine gesellschaftliche Dimension. Da die Nutzniessenden der Infrastrukturen nicht in allen Fällen vollständig für die anfallenden Kosten aufkommen, entstehen systemische Quersubventionierungen. Bewohnerinnen und Bewohner dichter, infrastrukturell effizienter Siedlungen tragen somit indirekt die finanziellen Folgen der Zersiedelung mit. Zudem zeigt die Analyse, dass bestehende Abgaben- und Finanzierungssysteme bisher nur unzureichend nach dem Verursacherprinzip ausgestaltet sind (Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen, 2017, S. 4–9).

Aus ökonomischer wie ökologischer Perspektive stellt die Innenentwicklung daher eine zentrale Strategie für eine nachhaltige und kosteneffiziente Siedlungsplanung dar. Sie

reduziert nicht nur die Infrastrukturlasten für die öffentliche Hand, sondern ermöglicht auch eine effizientere Nutzung bestehender Ressourcen und fördert eine kohärente Raumstruktur (Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen, 2017, S. 2)

2.4.1 Mietpreisentwicklung und Leerstand

Ausgangspunkt dieses Abschnitts ist der vom Bundesrat vorgelegte Bericht (Mietpreisentwicklung und Wohnungsmangel in der Schweiz, 2024) in Erfüllung der Postulate 22.4289 und 22.4290 (eingereicht von Ständerat Damian Müller). Die Postulate verlangen eine Analyse der wesentlichen Treiber der Mietpreisentwicklung sowie der Leerstandsquote und eine Evaluation möglicher Massnahmen. Der Bericht dient damit als Grundlage, um die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung in ein theoretisch fundiertes Verständnis von Knappheit, Preisbildung und institutionellen Rahmenbedingungen einzuordnen (*Mietexplosion in der Schweiz. Analyse der massgeblichen Faktoren für die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in der Schweiz seit 2002*, 2022).

Im Zentrum steht die Kopplung von Mietpreisen und Leerstand als zwei eng verflochtene Marktindikatoren: Sinkende Leerstandsquoten signalisieren steigende Knappheit und erhöhen ceteris paribus die Angebotsmieten; umgekehrt dämpfen höhere Leerstände den Preisdruck. Diese Zusammenhänge werden durch strukturelle Faktoren (z. B. demografische Dynamik, Haushaltsbildung, Pro-Kopf-Flächenverbrauch) und institutionelle Bedingungen (Baulandverfügbarkeit, Planungs- und Baurecht, Zinsumfeld) vermittelt. Verzögerungen in Planungs- und Bauprozessen führen zudem zu einer geringen kurzfristigen Angebotselastizität: Nachfrageimpulse schlagen rascher auf Preise als auf Mengen durch (*Mietexplosion in der Schweiz. Analyse der massgeblichen Faktoren für die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in der Schweiz seit 2002*, 2022).

Während der Wohnungsmarkt um 2020 noch vergleichsweise entspannt war, hat sich die Lage seither spürbar angespannt. Treiber sind eine wachsende Anzahl Haushalte, kleinere Haushaltsgrössen sowie ein anhaltend hoher Wohnflächenverbrauch pro Person. Parallel dazu reagiert das Angebot nur begrenzt dynamisch, da es von Bauland, Rechtsrahmen und makroökonomischen Bedingungen (u. a. Zinsen) abhängt. Regional zeigt sich die Anspannung nicht nur in grossen urbanen Zentren, sondern zunehmend auch in touristisch geprägten Bergregionen: Dort hat sich die Leerwohnungsziffer zwischen 2020 und 2023 teilweise halbiert und fällt mancherorts auf Werte unter 0,5 %. Zusätzlich erschweren eine suboptimale Nutzung des Bestands (Unterbelegung) und die Umwandlung ehemals altrechtlicher Erst- in Zweitwohnungen die Versorgung in be-

troffenen Gemeinden (*Mietexplosion in der Schweiz. Analyse der massgeblichen Faktoren für die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in der Schweiz seit 2002*, 2022).

Die gegenwärtige Knappheit resultiert aus einem Zusammenwirken von Nachfrageausweitung und Angebotsrestriktionen:

- Nachfrage: mehr Haushalte, kleinere Haushaltsgrössen, höherer Flächenkonsum
- Angebot: limitierte Baulandverfügbarkeit, restriktive bzw. komplexe Verfahren, konjunkturelle und zinsbedingte Unsicherheiten
- Bestandseffekte: Unterbelegung, Funktionsverschiebungen (z. B. ZWG)

Ein angespannter Markt hat potenziell negative soziale Zugang und Verdrängung, ökologische erhöhte Pendeldistanzen, ineffiziente Flächennutzung und ökonomische Standortattraktivität, Arbeitskräftemobilität Folgen. Entsprechend ist die Wohnungsknappheit nicht allein als Marktphänomen, sondern als gesamtgesellschaftliche Herausforderung zu verstehen (Jonas et al., 2018, S. 4).

Die jüngste Evidenz zum Schweizer Wohnimmobilienmarkt weist trotz leicht nachlassender Nachfragedynamik weiterhin auf strukturelle Engpässe hin. Seit Anfang 2020 haben sich die Angebotsmieten einer typischen Neubauwohnung (4 Zimmer, 100 m²) national um rund 15 % verteuert (ca. CHF 1’950 → CHF 2’250 per Q2/2025), wobei sich die Preisdynamik zuletzt moderat abgeschwächt hat (Michael et al., 2025, S. 15–16). Ausschlaggebend ist, dass zusätzliche Inserate seit Ende 2023 zwar vorübergehend die Liquidität erhöhen, vom Markt jedoch rasch absorbiert werden; der Bestand tatsächlich verfügbarer Mietangebote bleibt damit sehr niedrig. Parallel hat sich Wohneigentum—insbesondere Stockwerkeigentum—zu einem für breite Mittelschichten schwer zugänglichen Gut entwickelt. Für eine typische 4-Zimmer-Neubauwohnung liegt der Preis 2024/25 bei rund CHF 1.1–1.15 Mio.; unter geltenden Finanzierungsregeln sind mindestens etwa CHF 230’000 Eigenmittel erforderlich, und die kalkulatorische Tragbarkeit wird erst bei Jahreseinkommen über CHF 200’000 erreicht(Michael et al., 2025, S. 13–14). Diese Hürden spiegeln weniger individuelle Präferenzen als vielmehr ein persistentes Missverhältnis von Angebot und Nachfrage wider; ergänzend wirken verschärfte Finanzierungsstandards (Michael et al., 2025).

Vor diesem Hintergrund hat der Bundesrat seit 2022 einen kooperativen Prozess mit Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden sowie Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft und der Zivilgesellschaft angestossen. Unter Federführung des WBF fanden

zwei Runde Tische statt; daraus hervorgegangen ist ein Aktionsplan Wohnungsknappheit mit 35 Massnahmen, die auf mittel- bis langfristige Wirkungen zielen und drei Handlungsbereiche adressieren:

1. Innenentwicklung erleichtern und qualitätsvoll umsetzen
2. Verfahren stärken und beschleunigen
3. ausreichend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen

Theoretisch lässt sich die aktuelle Lage als klassischer Fall persistenter Knappheit bei geringer kurzfristiger Angebotselastizität deuten, verstärkt durch institutionelle Restriktionen und Bestandsfriktionen. Die vorgeschlagenen Massnahmen setzen folgerichtig sowohl an den Prozess- und Rechtsrahmenbedingungen (Beschleunigung, Entflechtung, Planungsqualität) als auch an der Bestands- und Flächenpolitik (Innenentwicklung, bedarfsgerechte und preisgünstige Angebote) an. Damit verbindet der Bericht analytische Diagnose und governance-orientierte Steuerungsansätze, die – bei konsequenter Umsetzung – die strukturellen Ursachen von Mietpreisdruck und niedrigen Leerständen adressieren (Mietpreisentwicklung und Wohnungsmangel in der Schweiz, 2024).

2.4.2 Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen

Die Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist eine zentrale Strategie der nachhaltigen Raumentwicklung. In der Schweiz verpflichtet das Raumplanungsgesetz (RPG) die Kantone und Gemeinden, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und den Boden haushälterisch zu nutzen (Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700), 1979). Ziel ist es, Wohnraum innerhalb bestehender Strukturen zu schaffen, anstatt neue Bauzonen zu erschliessen, was mit einer weiteren Bodenversiegelung und höheren Infrastrukturkosten verbunden wäre.

Abb.4 verdeutlicht, dass die durchschnittlichen Infrastrukturkosten pro Einwohnerin und Jahr mit abnehmender Siedlungsdichte deutlich ansteigen. Periphere und Ländliche Siedlungstypen verursachen höhere Stückkosten als kompakte, gut erschlossene Lagen, weil Leitungs- und Erschliessungslängen je Kopf zunehmen und Netze sowie Dienstleistungen schlechter ausgelastet sind.

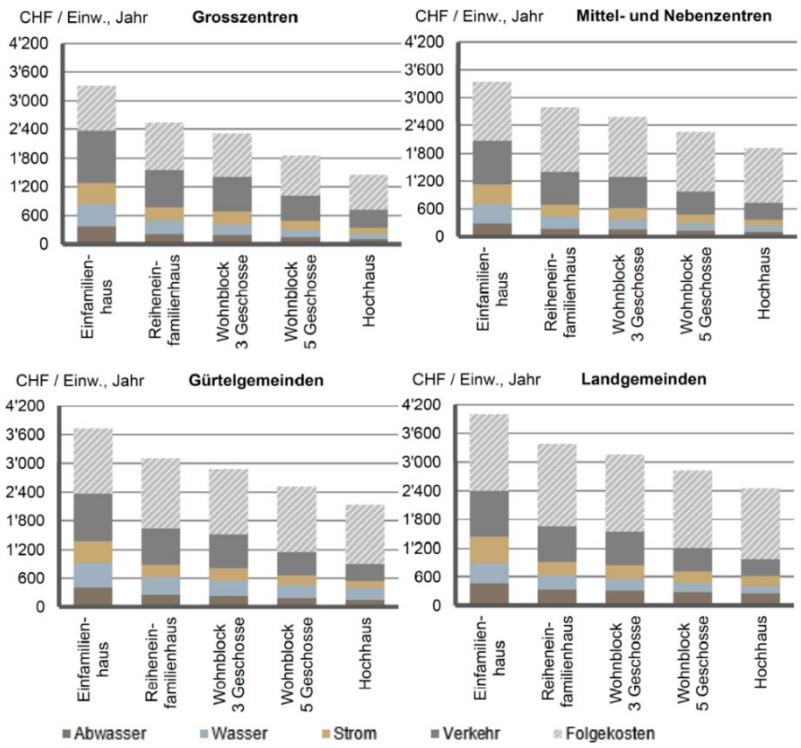

Abbildung 4: Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen (Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen, 2017, S. 12)

Empirische Berechnungen durch (Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen, 2017, S. 12) zu den jährlichen Infrastrukturkosten pro Kopf zeigen deutliche Unterschiede in Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur. Ein klarer Zusammenhang wird sichtbar: Mit zunehmender Dichte der Bebauung sinken die durchschnittlichen Pro-Kopf-Kosten für technische Infrastrukturen. In grossstädtischen Gebieten betragen diese Kosten für wenig verdichtete EFH-Siedlungen rund 3'400 Franken pro Person und Jahr. Bereits bei einer dichteren Bebauung mit Reiheneinfamilienhäusern lassen sich die Kosten um etwa 23 % reduzieren. Wird die Parzelle stattdessen mit einer Hochhaussiedlung überbaut, halbieren sich die Pro-Kopf-Kosten im Vergleich zu EFH-Siedlungen sogar. Der grösste Anteil dieser Kosten entfällt auf die Strasseninfrastruktur. Allerdings zeigen sich in diesem Bereich die geringsten Unterschiede zwischen den Siedlungstypen. In den übrigen untersuchten Bereichen – etwa bei Wasser-, Abwasser- oder Energieversorgung – liegen die Pro-Kopf-Kosten auf vergleichbarem Niveau. Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass kompakte Siedlungsformen wesentlich effizienter in Bezug auf die Infrastrukturausgaben sind als wenig verdichtete Wohnformen (Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen, 2017, S. 11–12).

2.4.3 Kosten der Siedlungsstruktur für Infrastruktur und Verkehr

Die Ausgestaltung der Siedlungsstruktur beeinflusst wesentlich die Höhe der anfallenden öffentlichen Kosten, insbesondere im Bereich der technischen Infrastruktur und der verkehrsbedingten Folgekosten. Empirische Studien zeigen, dass sowohl die Siedlungsdichte als auch der Ortstyp zentrale Bestimmungsfaktoren für die Pro-Kopf-Kosten darstellen.

Infrastrukturseitig verursacht eine kompakte, nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung (Innenverdichtung) deutlich geringere langfristige Kosten als eine flächenhafte Siedlungserweiterung durch Neuerschliessung. Die technischen Infrastrukturen – namentlich Abwasser, Wasser, Strom und Erschliessung – können bei der Verdichtung in der Regel effizienter genutzt werden, da bestehende Netze und Anlagen mitbenutzt werden. Besonders ausgeprägt sind die Kostenvorteile der Verdichtung bei Einfamilienhausquartieren: Hier Neuerschliessung. Bei verdichteten MFH-Quartieren (z. B. 5-geschossiger Wohnungsbau) reduziert sich das Einsparpotenzial, bleibt aber mit rund CHF 200 bis 300 pro Kopf und Jahr dennoch signifikant.

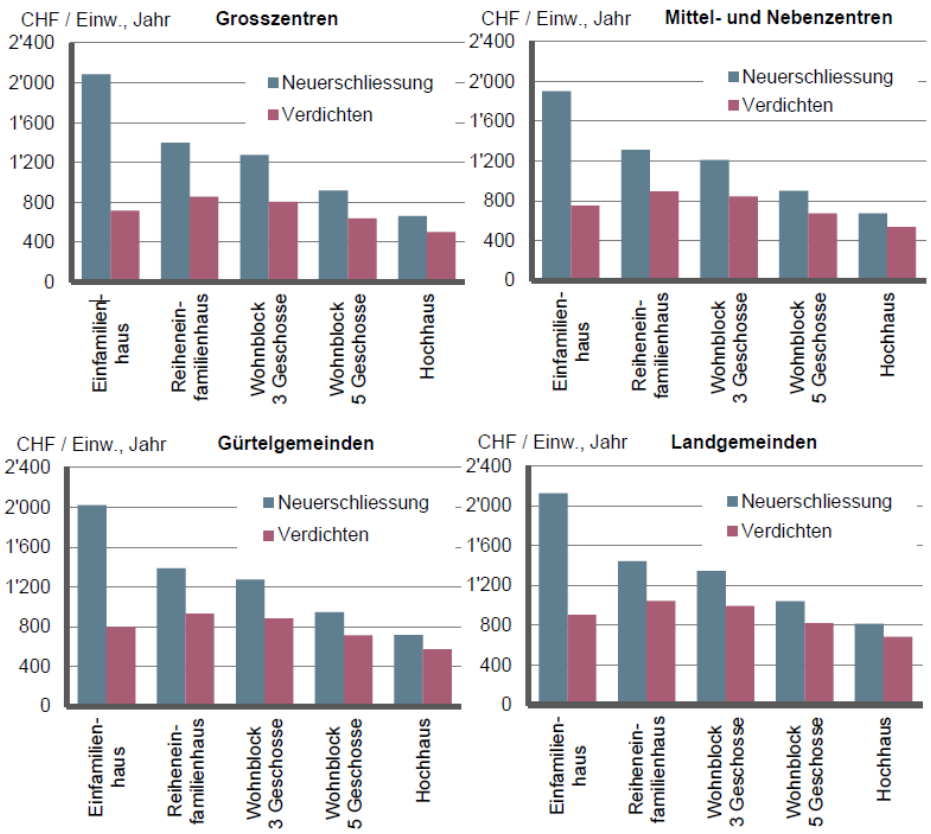

Abbildung 5: Grenzkosten unterschiedlicher Siedlungserweiterungen
(Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen, 2017, S. 14)

Auch im Bereich der verkehrsbedingten Kosten wirkt sich die Siedlungsstruktur erheblich aus. In urbanen, verdichteten Siedlungsformen fällt der Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf den öffentlichen Verkehr leichter, wodurch externe Kosten – wie Umweltbelastung, Unfallkosten oder Gesundheitsfolgen – reduziert werden können. Zudem sind die ungedeckten Kosten im öffentlichen Verkehr in städtischen Räumen tendenziell tiefer. In ländlichen Gemeinden hingegen sind die zurückgelegten Distanzen länger, die Umsteigeanreize geringer und die ÖV-Angebotskosten höher – mit der Folge, dass die verkehrsbedingten Pro-Kopf-Folgekosten hier bis zu doppelt so hoch sind wie in grossstädtischen Zentren (Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen, 2017, S. 13–15).

Insgesamt verdeutlichen die Erkenntnisse die wirtschaftliche und ökologische Überlegenheit einer Strategie der Innenentwicklung. Verdichtung reduziert nicht nur die Infrastrukturlasten für öffentliche Haushalte, sondern unterstützt auch eine nachhaltigere Mobilitätsstruktur. Dies spricht aus volkswirtschaftlicher Sicht klar für eine Priorisierung der Innenentwicklung im Rahmen kommunaler und regionaler Siedlungsplanung (Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen, 2017, S. 13–15)

2.5 Theorie der Steuerung

Die Verdichtung von Einfamilienhaus-Quartieren ist kein singulärer planerischer Akt, sondern das Ergebnis eines Policy-Mix aus Regeln, finanziellen Anreizen, prozessualen Services und wissensbasierten Instrumenten (Benz et al., 2007). Theoretisch lässt sich dies als Strategie transaktionsarmer Governance fassen: Verdichtung gelingt dort besonders gut, wo Regulierung klar und konsistent ist, Anreize die ökonomische Logik der Innenentwicklung stützen und Verfahrensservices die frühen Phasen entkoppelten (Informations-, Such- und Abstimmungskosten senken) (Manfred, 2024). Für EFH-Bestände ist diese Kombination zentral, da Entscheidungen privater Eigentümer: innen stark von Planbarkeit, wahrgenommener Kontrolle und Qualitätssicherung abhängen; Studien verweisen insbesondere auf zeitlichen/organisatorischen Aufwand sowie Beratungs- und Koordinationsbedarfe als Hemmnisse (Ann-Kathrin et al., 2022). Im Schweizer Kontext wird dieser Ansatz durch die Innenentwicklungsstrategie von Bund und Kantonen gestützt (Standbericht, 2024).

2.5.1 Regulative Instrumente

Auf Nutzungsplanungsebene können Gemeinden Verdichtung durch Anpassungen der Bau- und Zonenordnungen systematisch ermöglichen. Dazu zählen: die Aktivierung

von Ausnützungsreserven, Aufstockungs- und Anbauoptionen im Bestand, Ermöglichung separater Erschliessungen und Adressbildungen (z. B. für Einliegerwohnungen/Splitting) sowie Flexibilisierung der Stellplatzvorgaben an gut erschlossenen ÖV-Lagen (Mobilitätskonzepte statt starrer Mindestzahlen). Evaluationsberichte des Bundes zeigen, dass zu enge Grenz- und Nutzungsvorschriften sowie unklare Eigentumsgarantien Projekte unnötig erschweren; gefordert sind kluge, widerspruchsarme Regeln statt Regelinflation (Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber Wie ?, 2017). Der rechtliche Hintergrund ist durch die RPG-Teilrevision (RPG 1, seit 2014 in Kraft) geprägt, die die Innenentwicklung priorisiert und überdimensionierte Bauzonen abbaut; der Standberich „Zehn Jahre RPG 1“ dokumentiert den Vollzug und die fortschreitende Anpassung kantonaler Richt- und kommunaler Nutzungspläne (Standbericht, 2024).

2.5.2 Anreize und fiskalische Logiken

Finanzielle Signale erhöhen die Umsetzungswahrscheinlichkeit, wenn sie Bestandsumbauten nicht wie Neubauten belasten. Wirkungsvoll sind u. a. gebührenrechtliche Anpassungen (z. B. Erschliessungs-/Anschlussgebühren bei Mitnutzung vorhandener Netze), zielgenaue Förderprogramme (Energie, Barrierefreiheit) sowie Mehrwertausgleichs- und Abgabenlogiken, die die Innenentwicklung begünstigen (Samuel & Lukas, 2019, S. 4–25). Empirische Praxisleitfäden empfehlen, monetäre Anreize mit standardisierten Verfahren zu koppeln (z. B. verbindliche Vorprüfungen), damit Transaktionskosten sinken und die Planbarkeit für Private steigt (ISOS-Leitfaden, 2022, S. 21–26).

2.5.3 Verfahren, Services und Wissensinfrastruktur

Innenentwicklung ist qualitätsgebunden. Verdichtungsstrategien müssen Freiraum-, Ortsbild- und Klimaanforderungen integrieren (Hitzeadaption, grüne/soziale Infrastrukturen), ohne die Wirtschaftlichkeit zu unterminieren. In EFH-Quartieren berühren Projekte häufig Schutzgüter (Grenzabstände, Denkmalschutz) und technische Mindeststandards (Schall, Barrierefreiheit, Energie, Brandschutz). Die Qualitätssicherung erfolgt über Gestaltungspläne, Leitbilder, Quartierkonzepte sowie die frühe Interessenabwägung in Vorprüfungen; Bundesberichte zeigen, wie konfligierende Ziele verfahrensseitig balanciert werden können (Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber Wie ?, 2017, S. 7–10).

3. Empirie

Im empirischen Teil werden qualitative Interviews mit Eigentümerinnen und Eigentümern durchgeführt, die den Transformationsprozess ihres Hauses bereits abgeschlossen haben. Der Fokus liegt dabei auf der konkreten Erfahrung der Interviewten hinsichtlich der Herausforderungen, beispielsweise bei der Einhaltung baurechtlicher Vorgaben, finanziellen Planung, architektonischen Gestaltung sowie dem Umgang mit behördlichen Anforderungen und administrativen Verfahren. Ebenfalls werden konkrete Unterstützungsmöglichkeiten und Erfolgsfaktoren identifiziert, die sich im Rahmen dieser Transformation als hilfreich oder gar entscheidend erwiesen haben.

Abschliessend werden aus den gewonnenen theoretischen Erkenntnissen und den empirischen Befunden praxisnahe Handlungsempfehlungen formuliert, die interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern als konkrete Orientierungshilfe bei der Umsetzung ihrer Transformationsprojekte dienen sollen.

3.1 Methodik

Im Kapitel 1.4 Vorgehen und Forschungsdesign wurde das Vorgehen beschrieben und begründet. Im Folgenden wird das Vorgehen detaillierter erörtert.

Das methodische Vorgehen dieser Abschlussarbeit basiert auf einem qualitativen Forschungsansatz, der sich zur vertieften Untersuchung individueller Erfahrungen, Entscheidungsprozesse und Umsetzungsmuster eignet. Ziel der empirischen Erhebung war es, die Beweggründe, Herausforderungen und Unterstützungsbedarfe von Eigentümerinnen und Eigentümern zu erfassen, die ein EFH in ein MFH transformiert haben.

Im Zentrum der Datenerhebung standen insgesamt zwölf leitfadenbasierte Interviews mit Personen, die diesen Transformationsprozess realisiert haben. Die Interviewpartner/innen wurden gezielt ausgewählt, um eine möglichst grosse Bandbreite an Projekttypen, regionalen Kontexten und Eigentumsformen abzudecken. Die Gespräche fanden zwischen Mai und August 2025 statt, wurden aufgezeichnet und transkribiert

Die qualitative Auswertung erfolgte anhand der inhaltlich strukturierenden Inhaltsanalyse nach (Mayring, 2022). Es wurde ein deduktiv entwickelter Kategoriensatz verwendet, der sich an den zentralen Fragestellungen der Arbeit orientierte – insbesondere zu Motiven, Herausforderungen, Finanzierung, baulicher Umsetzung, rechtlichen Rahmenbedingungen sowie Unterstützungsmöglichkeiten. Die Kategorisierung wurde im Verlauf der Analyse um induktiv ermittelte Subkategorien ergänzt, um der Vielfalt der empirischen Aussagen gerecht zu werden.

Die gewählte Methodik erlaubt eine explorative Annäherung an das Forschungsthema. Aufgrund der begrenzten Fallzahl erhebt die Untersuchung lediglich eine explorative Erforschung und keine quantitativen Aussagen. Vielmehr stehen vertiefte Einblicke in individuelle Entscheidungsprozesse und Handlungsmuster im Vordergrund, um daraus praxisnahe Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen ableiten zu können.

Im Anschluss an die kategoriengestützte Auswertung wurde eine vergleichende Fallanalyse durchgeführt, um Gemeinsamkeiten, Unterschiede und typische Projektkonstellationen systematisch herauszuarbeiten. Die daraus abgeleiteten Falltypen dienen als analytische Verdichtung und Grundlage für die abschliessende Diskussion sowie die Empfehlungen im Fazitkapitel.

3.2 Interviews mit fachkundigen Personen

Die Interviewpartnerinnen und -partner wurden gezielt nach dem Kriterium ausgewählt, dass sie in den letzten Jahren ein konkretes Umbauprojekt vom EFH zum MFH durchgeführt haben. Die Auswahl erfolgte teils durch persönliche Kontakte, teils über Empfehlungen sowie eine gezielte Ansprache durch Expertinnen und Experten im Bereich Architektur, Planung und Immobilienentwicklung.

Die Interviews wurden im Zeitraum vom 26.Juni bis 15.August 2025 durchgeführt, per Audio aufgezeichnet, vollständig transkribiert. Der verwendete Leitfaden orientierte sich an thematischen Schwerpunkten wie Motivation, Entscheidungsprozesse, bauliche und organisatorische Umsetzung, Finanzierung, rechtliche Rahmenbedingungen sowie Erfahrungen und Empfehlungen.

Zwölf Interviews konnten durchgeführt, transkribiert und im Rahmen dieser Arbeit ausgewertet werden. (Siehe Tabelle 2).

Nr.	Interview Partner	Region	Interviewmodus	Datum
1	R.S	Zürich	Physisch	26.06.2025
2	B.S	Rapperswil-Jona	Telefonisch	02.07.2025
3	D.A	Zürich	Telefonisch	03.07.2025
4	V.L	Zürich	Physisch	04.07.2025
5	S.M	Agglomeration ZH	MS Teams	09.07.2025
6	M.H	Berlingen	Telefonisch	14.07.2025
7	P.B (1)	Unterägeri	Telefonisch	17.07.2025
8	P.B (2)	Oberägeri	Telefonisch	17.07.2025

9	F.B	Muttenz	MS Teams	17.07.2025
10	S.E	Münchenstein	MS Teams	17.07.2025
11	T.N	Alfter	Physisch	02.08.2025
12	S.E & A.E	Kilchberg	MS Teams	15.08.2025

Tabelle 2: Interviews Partner

3.2.1 Interviewleitfaden

Alle Interviews wurden leitfadengestützt durchgeführt und folgten einem einheitlichen Aufbau. Der Leitfaden war in sieben thematische Abschnitte gegliedert, welche die zentralen Fragestellungen der Untersuchung abbildeten. Eine Übersicht über die Struktur des Interviewleitfadens sowie die einzelnen Themenkomplexe bietet Tabelle 3: Strukturierung des Interviewleitfadens und Fragenkatalog.

Die leitenden Fragen sind in den Interviews im Anhang nummeriert. Die Interviewleitfäden zu den folgenden Gesprächen wurden indessen leicht angepasst bzw. insbesondere die Formulierung einzelner Fragen verbessert.

Nr.	Abschnitt / Themenkomplex
1	Motive & Entscheidungsprozess
2	Herausforderungen & Hürden
3	Finanzielle Aspekte
4	Bauliche & organisatorische Umsetzung
5	Rechtliche & planerische Rahmenbedingungen
6	Unterstützung & Informationsquellen
7	Erfahrungen & Empfehlungen

Tabelle 3: Strukturierung des Interviewleitfadens und Fragenkatalog

3.2.2 Transkription

Die Interviews wurden in Hochdeutsch geführt und mittels Sprachmemos auf einem iPhone aufgezeichnet. Die Gespräche mit R.S., V.L. und T.N. fanden in Präsenz statt, während die Interviews mit B.S., D.A., M.H. und P.B. telefonisch durchgeführt wurden. Die Interviews mit S.M., F.B., S.E. und A.E. erfolgten über MS Teams.

Die Transkription erfolgte in vereinfachter, wörtlicher Form. Das bedeutet, dass der Inhalt der Aussagen originalgetreu, jedoch in lesbarer und an das Schriftdeutsch angenäherter Sprache wiedergegeben wurde. Lautsprachliche Elemente wurden bewusst geglättet. Wortdopplungen, Lückenfüller (z. B. „äh“, „okay“ dgl.) sowie nicht inhaltsrelevante Einschübe wurden weggelassen. Der Fokus lag auf einer inhaltlich präzisen, zugleich gut lesbaren Verschriftlichung der Interviews.

3.2.3 Auswertungsmethode

Wie einführend erwähnt, erfolgte die Auswertung nach der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (Mayring, 2022). Dabei wurde ein deduktiv-induktives Kategoriensystem gebildet. Ausgangspunkt bildeten sieben vorab definierte Hauptkategorein, die sich aus dem theoretischen Teil der Arbeit sowie den zentralen Forschungsfragen ableiteten.
Innerhalb dieser Hauptkategorien wurden induktiv Subkategorien entwickelt, die sich aus der systematischen Durchsicht der Transkripte ergaben. Die Analyse erfolgte computergestützt, jedoch ohne Softwareeinsatz, durch ChatGPT und manueller Codierung in tabellarischer Form. In einem iterativen Prozess wurden die Aussagen der Interviewten diesen Kategorien zugeordnet, strukturiert paraphrasiert und durch wörtliche Zitate gestützt.

1. Motive & Bedürfnisse

Subkategorie	Kurzdefinition
1.1 Empty-Nest / Lebensphase	Lebensphasenwechsel als Auslöser der Umnutzung
1.2 Identität & Ortsbindung	Verbleib im Quartier, Bindung an Haus / Nachbarschaft
1.3 Finanzielle Stabilisierung	Mieteinnahmen zur Budget- / Rentenstabilisierung
1.4 Nachhaltigkeit / Energie	Energetische Erneuerung, Beitrag zu Klimazielen
1.5 Familienlösung / Generationen-wohnen	Wohnraum für Kinder / Eltern, Nähe / Support
1.6 Bestandserhalt & Wert	Substanzerhalt und Aufwertung des Bestands

Tabelle 4: Motive & Bedürfnisse (Theorie & Interviews)

2. Herausforderungen & Hürden

Subkategorie	Kurzdefinition
2.1 Bewilligungsverfahren	Dauer, Intransparenz, Iterationen
2.2 Baurecht / Schutz / Abstände / Parkplätze	Regulative Restriktionen limitieren Spielraum
2.3 Nachbarschaft / Akzeptanz	Einsprachen, Konflikte (Einblick, Lärm, Parkierung)
2.4 Kosten- / Finanzierungsrisiken	Mehrkosten, Zins-/ Mietzinsunsicherheiten
2.5 Bestandsrisiken (Statik / Technik)	Altbauüberraschungen bei Tragwerk / Technik
2.6 Zuständigkeitslücken	Unklare Ansprechsstellen / Checklisten

Tabelle 5: Herausforderungen & Hürden (Theorie & Interviews)

3. Finanzielle Aspekte

Subkategorie	Kurzdefinition
3.1 Baukredit - Hypothek	Zweistufige Finanzierung, Zinsmix, Reserve
3.2 Eigenmittel / Familie / 2. Säule	Kapitalquellen jenseits Bank
3.3 Mietzins-/ Renditeszenarien	Vermietbarkeit / Ertrag als Szenarien
3.4 Förderprogramme	Zuschüsse (Energie)
3.5 Etappierung / Reserven	Phasen und Risikopuffer

Tabelle 6: Finanzielle Aspekte (Theorie & Interviews)

4. Bauliche & organisatorische Umsetzung

Subkategorie	Kurzdefinition
4.1 Variantenstudium	Einlieger, Splitting, Aufstockung - Variantenvergleich
4.2 Erschliessung / Adressbildung	Eigene Zugänge, funktionale Trennung
4.3 Qualität: (Schall,Energie)	SIA / VKF-Leitplanken als Standard
4.4 Vergabe (GU/TU/Einzel)	Beschaffungsstrategie & Controlling
4.5 Bauen im Bestand / Etappierung	Umbau im bewohnten Zustand, Logistik / Etappierung

Tabelle 7: Bauliche / organisatorische Umsetzung (Theorie & Interviews)

5. Rechtliche & planerische Rahmenbedingungen

Subkategorie	Kurzdefinition
5.1 Rechtsform (Eigentum)	Direkteigentum, Miteigentum, STWE
5.2 Dienstbarkeiten / Erschliessungen	Wegrechte, Leitungen, Zufahrt
5.3 Zonen- / Gestaltungsrecht	Zonenordnung, Gestaltungspläne
5.4 Mietrecht / Belegung	Mietzins, Belegung, Verträge

Tabelle 8: Rechtliche & planerische Rahmenbedingungen (Theorie & Interviews)

6. Unterstützung & Informationsquellen

Subkategorie	Kurzdefinition
6.1 Zentrale Anlaufstelle	Integrierte Beratungs- / Koordinationsstelle
6.2 Verbindliche Vorprüfung	Frühe, schriftliche Einschätzung / Fristen
6.3 Fördermittel	Energie
6.4 Nachbarschaftsmediationen	Moderierter Dialog / Visualisierung
6.5 Externe Beratung	Architektur, Energie, Recht, Brandschutz

Tabelle 9: Unterstützung & Informationsquellen (Theorie & Interviews)

7. Erfahrungen & Empfehlungen

Subkategorie	Kurzdefinition
7.1 Zielbild & Business-Case	Nutzungs- / Qualitätsprofil, Szenarien, Bankgespräche
7.2 Kommunikation / Stakeholder	Proaktiver Behörden- / Nachbarschaftsdialog
7.3 Qualität als Risikosteuerung	Schall / Barriere / Energie, Adressbildung
7.4 Zeit / Risiko / Reserven	Puffer, Etappen, Controlling

Tabelle 10: Erfahrungen & Empfehlungen (Theorie & Interviews)

Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte sowohl auf fallbezogen (in Einzelanalysen) als auch vergleichend (in einer systematischen Querschnittsanalyse), wobei Gemeinsamkeiten, Unterschiede und wiederkehrende Muster herausgearbeitet wurden. Die Auswertung wurde mehrfach durch Querlesen und Fallvergleiche validiert. Die Verwendung der Originalzitate erfolgte bewusst wörtlich, inklusive Initialen der Interviewten, um die Authentizität der Aussagen zu bewahren.

Drei prototypische Falltypen liessen sich dabei herausarbeiten:

1. **Generationsübergreifender Erhaltstyp**

Projekte dieses Typs zielen primär auf den langfristigen Erhalt und die innerfamiliäre Weitergabe der Liegenschaft. Der Umbau wird werterhaltend, ressourcenschonend und mit hoher Eigenbeteiligung geplant; emotionale Bindung und Ortsverbundenheit sind zentrale Treiber. Die Entscheidungslogik ist nutzungs- und werteorientiert (Familienkontinuität, soziale Einbettung, Pflege von Nachbarschaften) und weniger renditegetrieben. Baulich dominieren moderate Verdichtungen (z. B. Aufteilung in 2–3 Einheiten, Einliegerwohnung, Dach-/Anbau), Barrierefreiheit für das Altern vor Ort, sowie energetische Sanierungen zur Senkung laufender Kosten. Governance-seitig stehen innerfamiliäre Aushandlungen (Erbvorbezug, Miteigentum/Stockwerkeigentum, Nutzungsrechte) im Vordergrund. Die Finanzierung erfolgt häufig über eine Kombination aus Eigenmitteln, langfristig ausgerichteter Hypothek und Eigenleistung. Erfolgsfaktoren sind klare Regelungen zu Nutzung und Unterhalt, frühzeitige Nachlassplanung sowie die Einbindung lokal erfahrener Planerinnen und Handwerksbetriebe. Typische Spannungsfelder betreffen die Balance zwischen Erhalt und funktionaler Modernisierung, unterschiedliche Erwartungshaltungen innerhalb der Familie sowie die faire Verteilung von Investitionen und Nutzungsvorteilen.

2. **Renditebewusster Entwicklungstyp**

Im Zentrum steht die wirtschaftliche Optimierung des Bestands durch strukturelle Erneuerung, klare funktionale Trennung der Einheiten und konsequente Drittvermietung bzw. Vermarktung. Die Projektlogik ist investitions- und cashflowgetrieben: Ausnützungsreserven werden ausgeschöpft (Aufstockung/Anbau, DG-Ausbau), Grundrisse auf marktgängige, kleinere Einheiten verdichtet und technische Standards auf ein vermietungsfähiges, betriebskostenarmes Niveau gehoben. Entscheidungsprozesse sind professionalisiert (Entwicklungs-/Finanzmodell, Sensitivitäten, Vermietungsstrategie), häufig unter Einbezug externer Akteure (Architektur/Totalunternehmer, Fachplanerinnen, Bewirtschafter, Vermarkter, Banken). Regulatorisch werden Spielräume aktiv genutzt (BZO/RPG-konforme Verdichtung, Stellplatzflexibilisierung, energetische Förderprogramme, ggf. STWE-Begründung).

3. **Gemeinschaftsorientierter Umbaubautyp**

Kennzeichnend ist die komplette Neustrukturierung des Bestands mit einem starken architektonischen Leitkonzept und einer expliziten sozialen Zielsetzung. Die Trägerinnen verfolgen neben funktionalen Verbesserungen die Etablierung gemeinschaftlicher Nutzungsformen: Wohnen wird als geteilte Ressource organisiert (Co-Housing/Cluster, Mehrgenerationen-Modelle). Der Umbau zielt auf Identitätsbildung, Ressourceneffizienz und hohe Aufenthaltsqualität, weniger auf Maximalausnützung um jeden Preis.

Diese Typologie ermöglicht eine tiefergehende Reflexion der unterschiedlichen Handlungsmuster und zeigt auf, dass Transformationsprozesse nicht monokausal verlaufen, sondern durch ein Zusammenspiel aus persönlichen Motiven, strukturellen Gegebenheiten und institutionellen Rahmenbedingungen geprägt sind.

Die Analyse orientiert sich dabei an folgenden übergeordneten Forschungsfragen:

- Welche Motive und Bedürfnisse bewegen Eigentümerinnen zur
- Transformation?
- Welche Finanzierungsformen, Rechtsformen und bauorganisatorischen Strategien haben sich bewährt?
- Welche Unterstützungsmassnahmen wären besonders wirksam?
- Welche konkreten Empfehlungen lassen sich daraus für Praxis, Politik und Planung ableiten?

3.3 Ergebnisse

Die im Rahmen dieser Arbeit geführten Interviews mit zwölf Eigentümerinnen und Eigentümern haben ein vielschichtiges Bild der Transformation von EFH zu MFH gezeichnet. Die Vielfalt der individuellen Lebenslagen, baulichen Strategien und rechtlichen Konstellationen offenbart die Komplexität solcher Projekte – gleichzeitig lassen sich klare Muster und wiederkehrende Strukturmerkmale erkennen. Die Analyse zeigt deutlich, dass es sich hierbei nicht um rein technische oder planerische Prozesse handelt, sondern um komplexe, über Jahre verlaufende Aushandlungsprozesse auf mehreren Ebenen: emotional, sozial, rechtlich, ökonomisch und baukulturell.

Abbildung 6: Haus D.A (Tim, 2024)

Die Ergebnisse machen deutlich, dass persönliche Motive – insbesondere familiäre Bindungen, der Wunsch nach Bestandserhalt sowie Überlegungen zur Altersvorsorge – eine zentrale Rolle bei der Entscheidungsfindung spielen. Das Gebäude wird hierbei nicht nur als materieller Wert, sondern auch als emotionaler Ankerpunkt und Ort biografischer Erinnerung betrachtet. Diese emotionalen Beweggründe werden vielfach mit rationalen Erwägungen (z. B. Renditeüberlegungen, Nachfolgelösungen) kombiniert. Im Zentrum der Entscheidung, das eigene EFH umzuwandeln, steht in praktisch allen Fällen ein ambivalentes Spannungsverhältnis zwischen Kontinuität und Wandel. Die Eigentümer: innen berichten übereinstimmend von einem starken emotionalen Bezug zum Haus als Lebens- und Erinnerungsort.

In mehreren Fällen war der Generationentransfer ein zentrales auslösendes Moment für die Transformationsüberlegungen. Etwa bei R.S, der gemeinsam mit Verwandten das Haus der Grosseltern übernommen hatte:

„Wir fanden es grundsätzlich gut, das Haus in der Familie zu behalten. Einerseits war es ein sehr grosses Haus, das allein kaum noch jemand nutzen würde. Andererseits war es auch renovationsbedürftig, und so konnten wir es sinnvoll aufteilen und gemeinsam nutzen“ (R.S)

Abbildung 7: Haus R.S (Adriana, 2023)

Der Begriff des Hauses als „Identitätsanker“ zieht sich leitmotivisch durch alle Interviews – das Gebäude wird nicht nur als materielles Objekt verstanden, sondern als Träger biografischer Bedeutung, generationsübergreifender Verantwortung und emotionaler Verortung.

Diese Konnotation wirkt als zentrale Triebfeder der Transformationsprozesse. Gleichzeitig ist sie jedoch auch Quelle von Konflikten und Blockaden. Gerade in Übergangsphasen – etwa nach dem Tod der Eltern, im Zuge einer Scheidung oder mit dem Auszug

der Kinder – entstehen Entscheidungssituationen, die eine neue Nutzung nahelegen, zugleich aber bestehende Strukturen infrage stellen. B.S. beschreibt diese Lage wie folgt:

„Nach der Scheidung und dem Auszug des jüngsten Kindes war ich allein in dem grossen Haus. Dennoch wollte ich gerne dort wohnen bleiben." (B.S)

Solche Konstellationen machen deutlich, dass der Umbau nicht primär aus einer städtebaulichen oder wirtschaftlichen Logik heraus erfolgt, sondern biografisch induziert ist: als Antwort auf veränderte Lebenssituationen, neue familiäre Konstellationen oder Zukunftssorgen.

Was diese individuellen Bruchstellen verbindet, ist das Bedürfnis, nicht nur räumlich, sondern auch symbolisch etwas zu bewahren – und zugleich neue Wohnformen zu ermöglichen. Die Eigentümerinnen stehen dabei vor der Herausforderung, widersprüchliche Anforderungen zusammenzubringen: das Haus weiterhin zu nutzen, es gerechter aufzuteilen, familiäre Bedürfnisse zu integrieren und gleichzeitig baurechtliche, finanzielle und organisatorische Hürden zu überwinden.

„Das Ziel war, eine faire und tragfähige Lösung zu finden, bei der alle Bedürfnisse und Rechte respektiert werden." (S.M)

Der Prozess ist dabei selten geradlinig. Vielmehr handelt es sich um langwierige, oft jahrelange Entscheidungsverläufe, in denen ursprüngliche Ideen wieder verworfen, neue Optionen diskutiert und rechtliche sowie emotionale Positionen mehrfach neu austariert werden. In solchen Fällen zeigt sich besonders deutlich, wie hoch der Koordinationsbedarf innerhalb von Familien oder Erbengemeinschaften ist – insbesondere dann, wenn verschiedene Generationen oder Lebensentwürfe aufeinandertreffen.

Neben der Option des Weiterwohnens oder internen Umbaus steht für viele Befragte auch der Verkauf des Hauses oder gar ein Abriss zur Diskussion. Diese Optionen werden jedoch meist aus emotionalen oder sozialen Gründen verworfen – auch wenn sie ökonomisch betrachtet in vielen Fällen effizienter wären.

„Obwohl uns geraten wurde, dass ein Neubau wahrscheinlich günstiger wäre, haben wir uns dagegen entschieden." (P.B)

Ebenso ist ein Verkauf oft kein gangbarer Weg – sei es aus Angst vor Entwurzelung oder dem Wunsch, die Kontrolle über das Objekt zu behalten.

„Ein Verkauf kam für mich nicht in Frage – ich hatte einen starken Bezug zum Haus und wollte die bestehende Struktur erhalten.“ (V.L)

Einen besonders hohen Stellenwert nimmt die rechtliche und administrative Komplexität ein. Die Befragten schildern mit grosser Deutlichkeit, wie herausfordernd es ist, sich im Dickicht aus Bauvorschriften, Eigentumsrecht, Steuerfragen und Förderbedingungen zurechtzufinden.

„Die grösste Hürde aus meiner Sicht war tatsächlich die Baubewilligung.“ (D.A)

Die Notwendigkeit, externe Beratung beizuziehen – etwa durch Architektinnen, Anwältinnen oder Notarinnen – wird durchgehend als unumgänglich beschrieben. Gleichzeitig kritisieren viele die mangelnde Transparenz und fehlende zentrale Auskunftsstellen, die Laien bei solchen Vorhaben systematisch benachteiligen.

Auch finanzielle Aspekte sind zentral. Die meisten Projekte wurden als Mischfinanzierungen umgesetzt – mit Anteilen aus Eigenkapital, Hypotheken, Pensionskassenguthaben oder familiären Unterstützungen. Staatliche Förderprogramme spielen überraschend selten eine Rolle – sei es aus Unkenntnis, Komplexität der Anträge oder fehlender Passung der Maßnahmen zum Förderregime. In jenen Fällen, in denen Fördermittel eingesetzt wurden, war dies nur mit intensiver fachlicher Begleitung möglich.

Eine der empirisch markantesten Differenzierungslinien betrifft die Wahl der Eigentumsform nach dem Umbau. Entgegen der Erwartung, dass sich standardisierte Modelle wie Stockwerkeigentum oder Miteigentümergemeinschaften durchsetzen, zeigt sich in den Interviews eine grosse Bandbreite individueller Lösungen. So berichten einige Eigentümer: innen von klassischen Teilungen in separate Einheiten mit eigenem Grundbucheintrag, andere wiederum von flexiblen Mischformen – etwa mit Nutzungsrechten, Rückkaufoptionen oder familieninternen Regelungen ohne externe Vermietung.

„Wir haben im Reglement ein Vorkaufsrecht vereinbart: Wenn jemand seinen Anteil verkaufen möchte, haben die übrigen Miteigentümer das Recht, diesen zu übernehmen.“ (R.S)

Solche Konstruktionen erfordern hohe Vertrautheit mit juristischen Mechanismen, sind aber zugleich Ausdruck eines wachsenden Bedürfnisses nach individueller Gestaltungsspielräume und generationengerechten Übergängen.

Auch die baulichen Lösungen variieren erheblich. Während einige Projekte auf minimale Eingriffe setzen – etwa durch separate Eingänge, neue Treppenhäuser oder akustische Trennungen –, realisieren andere umfassende Umbauten mit Aufstockung, Anbauten, horizontaler und vertikaler Trennung der Wohneinheiten sowie Integration energetischer Maßnahmen. D.A., deren Projekt in enger Zusammenarbeit mit Architektinnen und unter Anwendung nachhaltiger Materialien umgesetzt wurde, beschreibt:

„Die Erschliessung erfolgt über das bestehende hölzerne Treppenhaus; das Projekt baut auf dem Vorhandenen auf. Diese Lösung war für uns die überzeugendste.“ (D.A)

Der Respekt vor der bestehenden Struktur und der Wunsch nach Ressourcenschonung wird in vielen Fällen als Leitlinie des Bauens genannt.

In mehreren Interviews wird der Einsatz von erneuerbaren Energien, umweltfreundlichen Materialien und baubiologischen Standards thematisiert. Beispiele sind der Einbau von Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, der Einsatz von diffusionsoffenen Baustoffen. Dabei zeigt sich, dass Nachhaltigkeit nicht primär aus politischer Überzeugung, sondern häufig aus langfristigen ökonomischen Überlegungen oder als Ergebnis architektonischer Beratung verfolgt wird.

Die Rolle von professionellen Begleiterinnen ist durchgängig zentral. Fast alle Befragten verweisen auf die Bedeutung von Architektinnen, Bauingenieurinnen oder juristischen Expertinnen – sei es aus der eigenen Familie, dem Freundeskreis oder als extern beauftragte Stellen.

„Meine Tochter ist Architektin und mein Ex-Mann ist Bauingenieur. Dadurch ist alles sehr gut gelaufen." (B.S)

„Wir hatten zwei Architekten – eine Architektin und einen Architekten – die uns während des Projekts sehr hilfreich zur Seite standen.“ (R.S)

„Wir haben in unserem Freundeskreis Unterstützung gesucht und dabei auch eine befreundete Anwältin hinzugezogen, die uns beraten hat.“ (S.M)

Die Interviews machen deutlich: Je komplexer das Projekt, desto entscheidender ist der Zugang zu fachlichem Wissen – und desto grösser der Unterschied zwischen jenen, die auf internes Know-how zurückgreifen können, und jenen, die sich auf den externen Markt verlassen müssen.

Abbildung 8: Haus S.E (Stephan, 2017)

Die Vielfalt baulicher Umsetzungsstrategien lässt sich typologisch in drei Cluster einteilen, die sowohl die Motivation als auch den Professionalisierungsgrad der Vorhabenträger widerspiegeln:

- **Der Erhaltstyp** agiert stark familiär geprägt, mit geringem externem Einfluss und meist bescheidenen Eingriffen.

- **Der Entwicklungstyp** verfolgt ökonomische Ziele und organisiert die Umsetzung mit professioneller Begleitung.

- **Der Gemeinschaftstyp** strebt eine innovative Wohnform an und realisiert komplexere architektonische und soziale Lösungen.

Diese Synthese zeigt, dass es sich bei der Transformation von EFH zu MFH nicht um einen linearen oder standardisierbaren Prozess handelt. Vielmehr hängt der Erfolg wesentlich von der sozialen Einbettung, dem Zugang zu Fachwissen und der individuellen Projektmotivation ab.

Vor diesem Hintergrund lassen sich drei übergreifende Erkenntnisse formulieren:

1. Die Transformation beginnt mit einem inneren Entschluss und muss durch Vertrauen in die Umsetzbarkeit gestützt werden.

2. Der Bedarf an gezielter, koordinierter Beratung – sowohl rechtlich als auch planerisch – ist hoch und bisher institutionell ungenügend abgedeckt.

3. Die Rahmenbedingungen in Bezug auf Planungsrecht, Förderung und Eigentumsformen wirken teils eher hemmend als unterstützend und sollten auf ihre Transformationskompatibilität hin überprüft werden.

3.3.1 Fazit Interviews

Die Auswertung der Interviews macht deutlich, dass die Entscheidung zur Transformation von EFH zu MFH selten monokausal ist, sondern auf einem komplexen Zusammenspiel verschiedener Beweggründe basiert. Ein zentrales Muster stellt der Einfluss biografischer Übergänge dar: Der Auszug der Kinder, veränderte Betreuungs- oder Pflegebedarfe sowie der Wunsch nach einer altersgerechten, jedoch weiterhin eigenständigen Wohnsituation sind häufige Auslöser. Parallel dazu tritt die enge emotionale Bindung an das bestehende Gebäude und die gewachsene Nachbarschaft als bedeutender Faktor hervor. In allen Fällen führte dieser Aspekt dazu, dass ein Verkauf oder ein vollständiger Ersatzneubau ausgeschlossen wurde. Das Bestreben, „am Ort zu bleiben“, verbindet sich mit der Absicht, die Liegenschaft durch zusätzliche Wohneinheiten zukunftsfähig zu machen und sie einer erweiterten Nutzung zuzuführen.

Neben den persönlichen und emotionalen Beweggründen spielen ökonomische Überlegungen eine gewichtige Rolle. Die Eigentümerinnen verfolgen überwiegend das Ziel einer finanziellen Stabilisierung, nicht primär einer Renditemaximierung. Zusätzliche Mieteinnahmen sollen das Haushaltseinkommen ergänzen, Risiken diversifizieren und die langfristige Werterhaltung der Immobilie absichern. Die Finanzierung erfolgt meist über eine Kombination aus Baukredit und anschliessender Hypothek, ergänzt durch Eigenmittel, private Darlehen oder punktuelle Vorbezüge aus der beruflichen Vorsorge. Fördermittel – insbesondere für energetische Sanierungen oder den Einbau barrierefreier Erschliessung – werden genutzt, wo sie verfügbar sind. Entscheidend ist, dass die Finanzierungsstruktur auf die jeweilige familiäre und rechtliche Ausgangslage abgestimmt wird. Hier zeigen sich unterschiedliche Modelle: vom Direkteigentum mit Teilvermietung über Miteigentumslösungen mit vertraglich fixierten Kosten- und Nutzungs-

regelungen bis hin zur Bildung von Stockwerkeigentum, um Erbteilungen oder Teilverkäufe zu ermöglichen.

In der baulichen und organisatorischen Umsetzung fällt auf, dass erfolgreiche Projekte bereits in der Frühphase auf eine präzise Variantenplanung setzen. Dies umfasst Machbarkeitsabklärungen mit der Bauverwaltung, die Klärung von Dienstbarkeiten und Erschliessungsfragen sowie die Berücksichtigung von brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen. Besonders relevant sind baulich klare Trennungen zwischen den Nutzungseinheiten – sowohl im Grundriss als auch in der Erschliessung – und eine funktionale Adressbildung. Ergänzend achten viele Eigentümer/innen auf zukunftsfähige energetische Konzepte, wie z. B. Wärmepumpen, Erdsonden, Photovoltaikanlagen und hochwertige Gebäudehüllen. Diese Entscheidungen dienen nicht nur der Nachhaltigkeit, sondern auch der langfristigen Betriebssicherheit und Vermietbarkeit.

Herausforderungen ergeben sich insbesondere aus dem Genehmigungs- und Regulierungsumfeld. Mehrere Befragte berichteten von langwierigen oder inkonsistenten Bewilligungsverfahren, zusätzlichen Auflagen wie Mobilitätskonzepten auch bei kleinen Projekten oder restriktiven Vorgaben in Schutz- und Spezialzonen. Unterschiede zwischen kantonalen Regelungen – etwa bei Flächen- und Parkplatzanforderungen – führen zu erhöhtem Planungsaufwand und erfordern eine präzise Abstimmung zwischen Eigentümer/innen, Planenden und Behörden. Auch nachbarschaftliche Belange können ein wesentliches Hemmnis darstellen, insbesondere bei veränderten Bauvolumen oder zusätzlichen Erschliessungen. Erfolgreiche Projekte zeichnen sich dadurch aus, dass diese Aspekte frühzeitig adressiert und durch transparente Kommunikation und partizipative Einbindung entschärft werden.

Die Analyse legt nahe, dass sich mehrere wiederkehrende Erfolgsfaktoren identifizieren lassen: eine klare Zieldefinition zu Beginn des Prozesses, ein belastbarer wirtschaftlicher Rahmen, eine auf die Eigentümerstruktur abgestimmte rechtliche und finanzielle Gestaltung, die konsequente Ausrichtung auf Qualitätsstandards (insbesondere Schallschutz, Barrierefreiheit, Energieeffizienz) sowie ein aktives Prozess- und Stakeholdermanagement. Unter diesen Bedingungen kann die Transformation einen dreifachen Nutzen entfalten: Sie ermöglicht den Eigentümerinnen eine lebensphasengerechte Wohnform mit stabilen Einnahmen, trägt zu einer behutsamen Nachverdichtung und qualitativen Aufwertung des Quartiers bei und unterstützt die öffentliche Hand bei der Umsetzung von Innenentwicklungszielen ohne zusätzliche Bodeninanspruchnahme.

3.3.2 Ergebnisse der empirischen Untersuchung

Damit bestätigt die empirische Untersuchung, dass Wohnen auch im verdichteten Kontext ein zutiefst persönliches und identitätsstiftendes Gut bleibt. Durch sorgfältige Planung, rechtlich belastbare Strukturen und eine vorausschauende Prozessgestaltung kann dieses Gut nicht nur bewahrt, sondern für neue Nutzergruppen geöffnet werden – ein Gewinn für alle beteiligten Akteursgruppen.

Die Auswertung der zwölf erhobenen Fälle zeigt eine deutliche Verdichtungswirkung der untersuchten Umwandlungen von Einfamilienhäusern (EFH) in neue Wohnstrukturen. Ausgangspunkt waren insgesamt 12 Wohneinheiten (WE), die nach Durchführung der jeweiligen Maßnahmen auf 34 WE anstiegen. Dies entspricht einer Nettozunahme von +22 WE und einem Gesamtzuwachs von +183,3 % (Faktor 2,83×). Auf Projektebene ergibt sich im Mittel ein Zuwachs von Ø 1,83 WE; der Median liegt bei +2 WE je Fall und indiziert damit, dass die typische Verdichtungswirkung über eine Verdopplung der ursprünglichen Wohneinheit hinausgeht. Die Verteilung der prozentualen Veränderung unterstreicht die Robustheit des Musters: In 41,7 % der Fälle wurde die Anzahl Wohnungen verdoppelt (+100 %), in 33,3 % verdreifacht (+200 %) und in 25,0 % vervierfacht (+300 %). Damit zeigt sich ein breites, zugleich aber erwartbares Spektrum an Ergebnisintensitäten, das sowohl kleinteilige Interventionen (z. B. interne Teilungen/Splittings) als auch strukturell weitergehende Eingriffe (z. B. Aufstockungen oder Anbauten) umfasst. Fälle mit höherer Ergebnisintensität sind typischerweise mit zusätzlichen Erschließungs- und Adressbildungslösungen verbunden (z. B. separierte Eingänge), was die dauerhafte Nutzungsfähigkeit und Marktgängigkeit einzelner Einheiten sicherstellt.

Nr.	Vorher	Nachher	Delta	Δ (%)
1	1	4	3	300%
2	1	2	1	100%
3	1	3	2	200%
4	1	3	2	200%
5	1	2	1	100%
6	1	2	1	100%
7	1	4	3	300%
8	1	4	3	300%
9	1	2	1	100%
10	1	3	2	200%
11	1	3	2	200%
12	1	2	1	100%
Total	**12**	**34**	**+22**	**+183%**

Tabelle 11: Transformationsmatrix EFH→MFH (Interviews 1-12)

Insgesamt sprechen die Befunde für eine wirksame und replizierbare Verdichtung auf Parzellenebene innerhalb bestehender EFH-Quartiere. Methodisch ist hervorzuheben, dass die Berechnung der prozentualen Veränderung auf der Relation von „nachher – vorher“ zu „vorher“ je Fall beruht; der Referenzwert „vorher“ entspricht in der Grundgesamtheit 1 WE pro EFH.

Die nachfolgende Tabelle 12 (siehe unten) bündelt die Interviewauswertung entlang der fünf Forschungsfragen F1–F5. Sie verdichtet die zentralen Befunde und leitet daraus jeweils eine Schlussfolgerung für die Praxis ab. Abgedeckt sind Motive und Bedürfnisse (F1), typische Hindernisse (F2), Fragen der Finanzierung/Recht/Bauorganisation (F3), Unterstützungsmassnahmen (F4) sowie daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen (F5). Die Tabelle dient als Schnellorientierung und Referenzrahmen für die anschliessende Diskussion.

Forschungsfrage	Wichtigste Befunde	Schlussfolgerung
F1 – Motive & Bedürfnisse	- Lebensphasenwechsel (Empty-Nest) - Verbleib im Quartier / Identitätswunsch - Finanzielle Stabilisierung durch Mieteinnahmen - Nachhaltigkeit: Energetische Sanierung & effiziente Flächennutzung - Bestandserhalt und langfristige Wertsteigerung	Umnutzung statt Umzug: Identität wahren / Einkommen stabilisieren und ökologische Vorteile realisieren.
F2 – Hindernisse	- Komplexe bzw. inkonsistente Bewilligungsverfahren - Regulative Restriktionen (Abstände, Schutzauflagen, Parkplatzpflicht) - Nachbarschaftskonflikte (Einblick, Schatten, Lärm, Parkierung) - Finanzielle Unsicherheiten (Kosten, Zinsen, Mietzinsentwicklung) - Bestandsbedingte Überraschungen (Statik, Technik)	Verfahren und Regulierung sind die Hauptbremse; soziale und finanzielle Risiken erhöhen die Hürden.
F3 – Finanzierung / Recht / Bauorganisation	- Baukredit – Hypothek (Split Fest/Saron) + Risikoreserve - Kapitalquellen: Eigenmittel, Familie, punktuell 2. Säule (bei Selbstnutzung) - Passende Rechtsform: Direkteigentum, Miteigentum, Stockwerkeigentum - Variantenstudium, SIA/VKF Normen - Vergabe- und Etappierungsstrategie /GU/TU vs. Einzelvergabe)	Frühe, normbasierte Planung und robuste Finanz-/ Rechtsstruktur minimieren Risiken und sichern Qualität.
F4 – Unterstützungsmassnahmen	- Zentrale Anlaufstellen - Verbindliche Vorprüfungen mit Fristen und Checklisten - Gebündelte Förderpakete - Nachbarschaftsdialog / Mediation Transparente Visualisierungen - Good-Practice-Beispiele und Kostenkennwerte	Koordinierte Beratung & Vorprüfung erhöhen die Umsetzungsquote.
F5 – Handlungsempfehlungen	- Zielbild und Business-Case mit Szenarien vor Projektstart - Rechts-/ Erbstruktur früh klären - Qualität als Risikosteuerung (Schallschutz, Barrierefreiheit, Energie) - Prozess- und Stakeholder-Management, proaktive Kommunikation - Verfahren institutionell erleichtern (Fast-Track)	Strategisch planen, rechtlich absichern, Qualitätsstandards setzen, institutionelle Erleichterung.

Tabelle 12: Befunde zu den Forschungsfragen (Interviews 1-12)

3.3.3 Leitfadenentwicklung

Der Leitfaden soll Eigentümerinnen von Einfamilienhäusern bei der Umwandlung von Einfamilienhäusern in Mehrfamilienhäuser unterstützen. Er übersetzt rechtliche, technische und wirtschaftliche Anforderungen in konkrete Entscheidungsschritte – von der Potenzialprüfung über das Baugesuch bis zur Inbetriebnahme. Im Sinne der Innenentwicklung fördert der Leitfaden Projekte, die rechtssicher, wirtschaftlich tragfähig und quartierverträglich sind.

Nr.	Kategorie	Leitlinie	Empfehlung	Checkliste / Nachweise	Phase
1	Strategie & Potenzial	Standort- und Potenzialprüfung	Früh klären: Zone, Ausnützungsreserve (aGF), Höhen / Abstände, Ortsbild / Denkmal	BZO / Regelwerk, Zonenplan, Situationsplan, Ausnützungsberechnung, Vorprüfung	Vorabklärung
2	Strategie & Potenzial	Eigentum & Rechte klären	Dienstbarkeiten, Wegrechte, Abstände, Grenzüberbauungen und Erbrecht früh prüfen.	Grundbuchauszug, Dienstbarkeitsplan, Rechtsberatung.	Vorabklärung
3	Strategie & Potenzial	Zielbild definieren	Entscheiden Sie früh: Vermietung (MFH), Teilung in StWE, Generationenwohnen oder Kombination. Legen Sie Qualitätsziele (ESG, Minergie) fest.	Projektziele, Raumprogramm, Variantenraster (2-4 Varianten mit Flächen& Mieten)	Vorprojekt
4	Verfahren & Behörden	Früher Dialog mit Gemeinde	Mit Bauverwaltung / Gestaltungskommission eine Vorbesprechung ansetzen.	Kurz-Dossier (Situationsplan, Ansichten, Referenzen)	Vorprojekt
5	Verfahren & Behörden	Einsprachen vermeiden	Nachbarschaft früh informieren. Auf Sichtschutz, Einblicke und Parkierung eingehen.	Infoflyer / Visualisierungen, Gesprächsprotokolle, Anpassungen dokumentieren	Vorprojekt
6	Verfahren & Behörden	Baugesuch strukturiert vorbereiten	Eingabereife Pläne, technische Nachweise (Schall, Brand, Energie) und Parkplatz-/ Mobilitätskonzept vollständig einreichen.	Eingabepläne 1:100, Baubeschrieb, VKF-Nachweis, SIA 181-Schall, Energienachweis, Mobilitätskonzept	Baugesuch
7	Planung & Technik	Bestand seriös aufnehmen	Vollständige Bauaufnahme inkl. Leitungen, Statik, Schadstofftest (Asbest/PCB).	Bestandspläne, 3D-Aufmass, Zustandsprotokoll, Schadstoffgutachten	Vorprojekt / Baugesuch
8	Planung & Technik	Sichere Erschliessung schaffen	Eigenes Treppenhaus prüfen. Fluchtwege, und Brandabschnitte gemäss VKF planen.	Brandschutzkonzept, Fluchtwegplan, Tür-/ Bauteilklassierungen.	Bauprojekt
9	Planung & Technik	Schallschutz & Wohnkomfort	Decken / Trennwände akustisch ertüchtigen, Installationsschächte entkoppeln, Trittschall nach SIA 181 nachweisen.	SIA 181-Nachweis, Akustikgutachten, Detailpläne.	Bauprojekt
10	Planung & Technik	Energie & Nachhaltigkeit	Heizung auf erneuerbar (Wärmepumpe/Fernwärme) stellen, Holle selektiv verbessern, PV wo verträglich.	Energiekonzept, GEAK/Minergie, Förderanträge, PV-Ertragsrechnung.	Vorprojekt / Bauprojekt
11	Planung & Technik	Barrierearme Wohnungen	Türbreiten, Schwellenfreiheit, bodenebene Duschen, Lift (sofern möglich).	Normencheck Hindernisfreiheit, Grundrissprüfung.	Bauprojekt
12	Wirtschaftlichkeit & Finanzierung	KS & Puffer	Früh eine Kostenspanne mit 10-15 % Reserve einplanen. Altbau bringt Risiken.	Kostenschätzung	Vorprojekt
13	Wirtschaftlichkeit & Finanzierung	Business Case & Tragbarkeit	Mieten / Erträge realistisch ansetzen, Leerstände berücksichtigen.	Cashflow, Sensitivitäten (Zins, Kosten, Mieten)	Vorprojekt
14	Wirtschaftlichkeit & Finanzierung	Förderungen & Steuern	Kantonale Energieförderung / Beiträge prüfen. Steuerfolgen (Eigenmietwert, Unterhalt vs. Wertvermehrung)	Fördercheck, Steuerberatung, Investitionsplan	Vorprojekt / Bauprojekt
15	Markt, Nutzung & Betrieb	Zielgruppen & Grundrisse	Kleine Einheiten (1.5- 3.5 Zi.) sind meist gefragt. Gute Belichtung, private Aussenräume, WM/TB.	Marktanalyse, Referenzmieten, Testfits	Vorprojekt
16	Markt, Nutzung & Betrieb	Parkierung & Mobilität	Stellplätze gemäss BZO, Reduktion an ÖV-Lage prüfen. Veloabstellplätze und Besucherparkierung früh planen.	Parkplatznachweis, Mobilitätskonzept, Vereinbarungen	Baugesuch
17	Markt, Nutzung & Betrieb	Vermietung / Bewirtschaftung	Früh entscheiden: Eigenverwaltung oder Bewirtschafter. Mietverträge / Reglemente standardisieren. Rückstellungen für Unterhalt bilden.	Bewirtschaftungsvertrag, Muster-Mietvertrag, Unterhaltsplan	Betrieb
18	Organisation & Risiken	Projektorganisation & Verträge	Architekt: innen / TU klar beauftragen. SIA 118 als Vertragsbasis nutzen; Zuständigkeiten und Schnittstellen definieren.	Planerverträge, Pflichtenheft, Meilensteinplan	Alle
19	Organisation &	Zeitplan realistisch	Für Einsprachen / Verfahren	Terminplan (SIA-	Alle

	Risiken	halten	Puffer vorsehen. Bauzeit in Etappen planen, Zwischennutzungen prüfen.	Phasen), Bauablauf, Etappierung	
20	Organisation & Risiken	Konflikt- & Nachbarschaftsmanagement	Regelmässige Updates an Anwohnende; Baustellenlogistik organisieren (Lärm, Staub, Parkierung).	Kommunikationsplan, Baustellenregeln, Protokolle	Bau
21	Organisation & Risiken	Exit-Strategie	Optionen prüfen: Langfristiger Bestand, Teilverkauf als StWE, Gesamtverkauf nach Fertigstellung.	Bewertung, Verkaufsstrategie, Steuerfolgenanalyse	Vorprojekt / Betrieb

Tabelle 13: Leitfaden

Dieser Leitfaden bietet einen strukturierten Ansatz für die Umwandlung von EFH in MFH im bestehenden Siedlungsgebiet. Die Verbindung eines sorgsamen Umgangs mit der vorhandenen Bausubstanz, eines frühzeitigen und transparenten Dialogs mit Nachbarschaft und Behörden, einer flexiblen, regelkonformen Planung (RPG/BZO, VKF, SIA) sowie einer sozial nachhaltigen Ausgestaltung (angemessener Wohnungsmix, Hindernisfreiheit) stellt sicher, dass zusätzlicher Wohnraum entsteht, ohne die Quartierqualität zu beeinträchtigen. Zu jedem Schritt enthält der Leitfaden praxisnahe Checklisten und Nachweise – etwa Ausnützungsberechnung, Brand- und Schallschutznachweise, GEAK, Mobilitäts- und Vermietungskonzept – damit Projekte rechtssicher, wirtschaftlich tragfähig und quartierverträglich realisiert werden und damit zur positiven Innenentwicklung beitragen.

4. Schlussbetrachtung

4.1 Fazit

In den folgenden Unterkapiteln werden die Ergebnisse zu den formulierten Forschungsfragen und Hypothesen zusammengefasst. Die kritische Reflexion der gewählten Forschungsmethodik erfolgt im anschliessenden Unterkapitel Diskussion. Das Kapitel schliesst mit dem Unterkapitel Ausblick, in dem weiterführende Fragestellungen und mögliche Forschungsansätze skizziert werden

4.1.1 Beantwortung der Forschungsfragen

Die Antworten auf die fünf Forschungsfragen überlappen thematisch und ergänzen sich gegenseitig. Um Wiederholungen zu vermeiden, baut jede Folgefrage auf der Beantwortung der vorangegangenen auf und vertieft diese um spezifische, neue Aspekte.

Forschungsfrage 1

Welche Motive / Bedürfnisse bewegen die Eigentümerinnen zur Transformation?

Die Interviews machen deutlich, dass die Beweggründe für die Transformation eines EFH in ein MFH stark durch biografische, emotionale, wirtschaftliche und gesellschaftliche Faktoren geprägt sind. Ein zentraler Treiber ist der Übergang in die postparentale Lebensphase („Empty Nest“), der in der Literatur als eine Phase unterausgelasteter Wohnflächen beschrieben wird (Lehner et al., 2024). Viele Eigentümerinnen verfügen nach dem Auszug der Kinder über Wohnflächen, die ihre aktuellen Bedürfnisse deutlich übersteigen. Dies deckt sich mit statistischen Befunden, wonach insbesondere ältere Eigentümerinnen die geringste Umzugsbereitschaft aufweisen, obwohl objektiv ein erhebliches Potenzial zur Wohnflächenreduktion bestünde (Umzugsquote der ständigen Wohnbevölkerung nach Geschlecht, Zivilstand, Altersklasse und Nationalität, 2023).

Neben der Flächenunterauslastung spielt die emotionale Bindung an Haus und Grundstück eine entscheidende Rolle. Historisch hat sich das Einfamilienhaus in der Schweiz seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zu einem Symbol von Stabilität, Eigenständigkeit und familiärer Identität entwickelt (Hartmann, 2020). Dieses identitätsstiftende Moment führt dazu, dass viele Eigentümerinnen das Haus nicht aufgeben wollen, selbst wenn eine andere Wohnform objektiv praktischer oder wirtschaftlicher wäre.

Ökonomische Überlegungen bilden eine weitere wesentliche Motivationsgrundlage. Zusätzliche Mieteinnahmen aus neu geschaffenen Wohneinheiten werden als Mittel zur Sicherung des Einkommens im Ruhestand, zur Diversifizierung der Einnahmen und zur langfristigen Werterhaltung der Liegenschaft gesehen. Dieser Aspekt gewinnt vor dem

Hintergrund steigender Lebenshaltungskosten und einer zunehmenden Abhängigkeit von privaten Vorsorgeelementen an Bedeutung.

Ergänzt werden diese persönlichen und wirtschaftlichen Motive durch Nachhaltigkeits- und Raumentwicklungsaspekte. Die Transformation bietet die Möglichkeit, energetische Sanierungen mit einer effizienteren Flächennutzung zu verbinden und damit einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Schweiz zu leisten. Angesichts der Tatsache, dass der Gebäudebereich für rund ein Viertel der nationalen Treibhausgasemissionen verantwortlich ist (Langfristige Klimastrategie der Schweiz, 2021) und die Sanierungsrate aktuell bei unter einem Prozent liegt, stellt die Verbindung von energetischer Erneuerung und struktureller Verdichtung einen hochrelevanten Hebel dar. Gleichzeitig entspricht sie den Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes (RPG), das die Innenentwicklung gegenüber der Erschliessung neuer Bauzonen priorisiert.

Forschungsfrage 2

Welche Hindernisse halten die Eigentümer: innen von einer Transformation ab?

Trotz der genannten Chancen und Potenziale stossen Transformationsprojekte auf eine Vielzahl von Hürden, die auf regulatorischer, technischer, finanzieller und sozialer Ebene angesiedelt sind.

Auf der regulatorischen Ebene fallen insbesondere die heterogenen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften ins Gewicht. Unterschiede bei zulässigen Geschossflächen, Grenzabständen und Parkplatzpflichten können den Handlungsspielraum erheblich einschränken. Selbst bei Projekten im kleinen Massstab werden teilweise umfangreiche Zusatzauflagen verlangt, wie etwa Mobilitätskonzepte mit regelmässiger Berichterstattung, was von Eigentümerinnen häufig als unverhältnismässig empfunden wird. Die Theorie zur Innenentwicklung (Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen, 2017) zeigt, dass gerade in wenig verdichteten Einfamilienhausquartieren die grössten infrastrukturellen Einsparpotenziale bestehen – paradoxerweise sind diese Gebiete jedoch oftmals am stärksten durch restriktive Vorschriften geschützt.

Ein weiterer kritischer Punkt ist die Dauer und Unsicherheit von Bewilligungsverfahren. Eigentümerinnen berichten von langwierigen Genehmigungsprozessen, mehrfachen Überarbeitungen von Gesuchsunterlagen und teilweise widersprüchlichen Rückmeldungen aus den Behörden. Diese Unsicherheit wirkt abschreckend, insbesondere für ältere Eigentümerinnen, die klare zeitliche Planungssicherheit benötigen.

Auf sozialer Ebene können nachbarschaftliche Konflikte zu einem erheblichen Hemmfaktor werden. Sorgen um Einblicke, Verschattung, Lärm oder Parkdruck führen nicht selten zu Einsprachen, die Projekte verzögern oder verteuern. Gemäss dem Baurekursgericht des Kantons Zürich werden pro Jahr durchschnittlich rund 800 Rekursverfahren erledigt (Baurekursgericht des Kantons Zürich, 2024). Bauliche Restriktionen – etwa durch Heimatschutzauflagen, bestehende Dienstbarkeiten oder die bestehende Tragstruktur – erschweren die Umsetzung zusätzlich.

Schliesslich stellen hohe Investitionskosten und lange Amortisationszeiträume auf der finanziellen Ebene ein wesentliches Risiko dar. Auch die Unsicherheit hinsichtlich der künftigen Mietzinsentwicklung wirkt bremsend. In Kombination mit einer geringen Umzugsbereitschaft älterer Eigentümer: innen (Umzugsquote der ständigen Wohnbevölkerung nach Geschlecht, Zivilstand, Altersklasse und Nationalität, 2023) erklärt dies, warum viele potenzielle Projekte nicht realisiert werden, selbst wenn der objektive Bedarf gegeben ist.

Forschungsfrage 3

Welche Finanzierungsformen, Rechtsformen, bauorganisatorischen Aspekte haben sich bewährt?

Die in den Interviews geschilderten erfolgreichen Projekte zeichnen sich durch eine klare Strukturierung der Finanzierungs- und Organisationsprozesse aus.

Finanziell bewährt sich die Kombination aus Baukredit für die Realisierungsphase und anschliessender Hypothek, häufig in einer gesplitteten Struktur (Festhypothek und SARON) zur Reduktion des Zinsrisikos. Ergänzend werden Eigenmittel, private Darlehen im familiären Umfeld sowie punktuelle Vorbezüge aus der beruflichen Vorsorge eingesetzt, sofern Teile der Liegenschaft weiterhin selbst genutzt werden. Fördermittel aus kantonalen Programmen oder dem Gebäudeprogramm, insbesondere für energetische Sanierungen und barrierefreie Erschliessungen, werden gezielt eingesetzt, wenn sie mit vertretbarem administrativem Aufwand verbunden sind.

Bei den Rechtsformen reicht das Spektrum vom Direkteigentum mit Teilvermietung über Miteigentums- und einfache Gesellschaftsformen – jeweils mit verbindlichen vertraglichen Regelungen zu Nutzung, Kostenverteilung und Ausstiegsmöglichkeiten – bis hin zur Bildung von Stockwerkeigentum, insbesondere bei geplanter Erbteilung oder Teilverkauf einzelner Einheiten.

Bauorganisatorisch hat sich ein frühzeitiges Variantenstudium bewährt, bei dem unterschiedliche Umsetzungsoptionen (Einliegerwohnung, Aufstockung, Anbau, Splitting) unter Berücksichtigung relevanter Normen geprüft werden. Besondere Beachtung finden dabei SIA 181 (Schallschutz), SIA 500 (Barrierefreiheit), SIA 380/1 (Energieeffizienz) sowie die Brandschutzvorschriften der VKF. Eine klare Adressbildung, funktionale Trennung der Einheiten und die Schaffung robuster Grundrisse mit zukunftsfähigen Installationsachsen sind zentrale Qualitätsfaktoren, um langfristige Flexibilität und Vermietbarkeit sicherzustellen. Die Wahl zwischen Generalunternehmer-, Totalunternehmer- und Einzelvergabemodell erfolgt in Abhängigkeit von Risikoprofil, Kostenkontrolle und gewünschtem Einfluss auf die Ausführungsqualität.

Forschungsfrage 4

Welche Unterstützungsmassnahmen würden den Eigentümer/innen am meisten dienen?

Die Befragten formulierten eine Reihe von Massnahmen, die aus ihrer Sicht den grössten Beitrag zur Förderung von Transformationsprojekten leisten könnten. An erster Stelle stehen zentrale Anlaufstellen auf Gemeinde- oder Kantonsebene, die rechtliche, technische, mietrechtliche und förderbezogene Beratung bündeln. Ergänzend wünschen sich die Eigentümer/innen verbindliche Vorprüfungsverfahren mit klaren Fristen und standardisierten Checklisten, um die Planungssicherheit zu erhöhen.

Ebenfalls als hilfreich erachtet werden standardisierte Werkzeuge wie Musterverträge, Reglemente für Miteigentum oder Stockwerkeigentum und einfach zu bedienende Wirtschaftlichkeitsrechner. In Anlehnung an die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 (Daniel et al., 2022) und die Klimaziele des Bundes sollten Förderprogramme stärker gebündelt werden, um energetische Sanierungen und strukturelle Anpassungen – insbesondere Barrierefreiheit – gleichzeitig zu unterstützen.

Weitere Unterstützungspotenziale liegen in einer proaktiven Nachbarschaftsmediation, um Konflikte bereits in der Planungsphase zu entschärfen, sowie in der systematischen Veröffentlichung von Good-Practice-Beispielen, die sowohl planerische als auch wirtschaftliche Erfolgsfaktoren transparent machen.

Forschungsfrage 5

Welche Handlungsempfehlungen lassen sich daraus ableiten, um die Transformation von Einfamilienhäusern in Mehrfamilienhäuser zu begünstigen?

Aus den Interviews und der theoretischen Analyse lassen sich mehrere zentrale Handlungsempfehlungen ableiten. Eigentümerinnen sollten zu Projektbeginn eine präzise Zieldefinition vornehmen, ein belastbares Nutzungs- und Qualitätsprofil erarbeiten und auf dieser Basis eine Wirtschaftlichkeitsanalyse in mehreren Szenarien erstellen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Bank, kombiniert mit einem klaren Finanzierungsplan, erhöht die Projektsicherheit.

Die Rechts- und Eigentumsstruktur ist individuell anzupassen, wobei eindeutige vertragliche Regelungen zu Nutzung, Kostenverteilung und Ausstiegsoptionen unverzichtbar sind. Auf baulicher Ebene ist ein hoher Qualitätsstandard in Schallschutz, Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Erschliessung nicht als „Zusatz“, sondern als integraler Bestandteil einer langfristigen Risikosteuerung zu verstehen.

Von Seiten der öffentlichen Hand sind verbindliche Vorprüfungen, beschleunigte Genehmigungsverfahren, flexible Stellplatzvorgaben und kombinierte Förderpakete erforderlich, um die Ziele der Innenentwicklung (Raumplanungsverordnung (RPV), 2014) und der Klimastrategie (Langfristige Klimastrategie der Schweiz, 2021) zu erreichen. Durch die Umsetzung dieser Empfehlungen können nicht nur die infrastrukturellen und klimarelevanten Effekte einer dichteren Bebauung realisiert werden (Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen, 2017), sondern auch die individuellen Wohnbedürfnisse der Eigentümerinnen langfristig gesichert werden.

4.2 Ausblick

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen ein klar erkennbares Spannungsfeld zwischen starken individuellen Motiven zur Transformation von EFH in MFH und den strukturellen Hemmnissen, die der Umsetzung im Weg stehen. Besonders prägend ist der Einfluss lebenszyklischer Veränderungen – allen voran die postparentale Lebensphase „Empty Nest“ –, in der die Wohnfläche häufig nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entspricht. Dieser Befund steht in engem Einklang mit den theoretischen Annahmen zur Unterauslastung von Wohnraum im Alter (Lehner et al., 2024) und zur identitätsstiftenden Funktion des Eigenheims (Hartmann, 2020). Während das Eigenheim historisch als Ort des Rückzugs, der Selbstverwirklichung und der Stabilität konzipiert wurde, zeigt sich heute eine wachsende Bereitschaft, es durch strukturelle Anpassungen zukunftsfähig zu machen – ohne den Standort oder die Eigentumsverhältnisse aufzugeben.

Die Interviews verdeutlichen, dass die Transformation häufig als Antwort auf den Wunsch nach finanzieller Stabilisierung und Werterhalt erfolgt. Diese Perspektive deckt

sich mit der im Theorieteil beschriebenen Bedeutung des privaten Hypothekarmarktes seit den 1960er-Jahren, der den Einfamilienhausbau und -erhalt massgeblich geprägt hat. Gleichzeitig bestätigt sich, dass die Transformation im Kontext der nationalen Klimaziele (Langfristige Klimastrategie der Schweiz, 2021) und der raumplanerischen Strategie der Innenentwicklung eine doppelte Relevanz besitzt: Einerseits trägt sie durch energetische Sanierungen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen bei, andererseits erhöht sie die Flächeneffizienz, was laut (Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen, 2017) zu deutlichen Einsparungen bei den Infrastrukturkosten führen kann.

Gleichzeitig wird deutlich, dass die Realisierung solcher Projekte stark durch den regulatorischen Rahmen bestimmt wird. Komplexe Bauvorschriften, divergierende kantonale Regelungen, lange und teilweise inkonsistente Bewilligungsverfahren sowie zusätzliche Auflagen – wie Mobilitätskonzepte – erhöhen den Planungsaufwand erheblich. Dies wirkt umso widersprüchlicher, als gerade in wenig verdichteten Einfamilienhausquartieren laut Theorie ein grosses Potenzial für kosteneffiziente Innenentwicklung besteht. Hinzu kommen nachbarschaftliche Konflikte und bauliche Restriktionen, die nicht nur den zeitlichen Ablauf, sondern auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit beeinflussen.

Die Analyse erfolgreicher Projekte zeigt, dass frühzeitige Planungsschritte – insbesondere Machbarkeitsprüfungen, Variantenstudien und die Festlegung einer passenden Rechts- und Finanzierungsstruktur – die Erfolgsaussichten deutlich erhöhen. Die Wahl der Rechtsform richtet sich dabei klar nach der Eigentümerstruktur, während die Finanzierung oft auf einer Kombination aus Baukredit, Hypothek und ergänzenden Eigenmitteln basiert. Förderprogramme werden als wertvolle Unterstützung wahrgenommen, bleiben aber aufgrund administrativer Hürden und begrenzter Anwendbarkeit nicht in allen Fällen nutzbar.

Aus der Perspektive der Eigentümerinnen erscheint die Schaffung geeigneter Unterstützungsstrukturen als wesentlicher Hebel, um die Umsetzungsquote zu erhöhen. Zentralisierte Beratungsstellen und verbindliche Vorprüfungen würden nicht nur Planungs- und Finanzierungssicherheit schaffen, sondern auch dazu beitragen, Hemmnisse im Genehmigungsprozess abzubauen. Damit würden die Voraussetzungen geschaffen, die in der Theorie formulierten Ziele – insbesondere die Verbindung von Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Innenentwicklung – auch in der Praxis zu realisieren.

Insgesamt lassen die Ergebnisse den Schluss zu, dass die Transformation von Einfamilien- in Mehrfamilienhäuser sowohl ein individuelles als auch ein gesellschaftliches

Potenzial birgt. Sie kann den Eigentümerinnen eine altersgerechte Wohnform mit stabilen Einnahmen sichern, gleichzeitig zur Erreichung nationaler Klimaziele beitragen und kommunale Infrastrukturkosten reduzieren. Damit dieses Potenzial ausgeschöpft werden kann, bedarf es jedoch einer besseren Verzahnung von individueller Projektlogik und institutionellen Rahmenbedingungen. Die Befunde legen nahe, dass eine Kombination aus gezielten Fördermassnahmen, vereinfachten Genehmigungsprozessen und einer aktiven Kommunikation zwischen Eigentümerinnen, Behörden und Nachbarschaft den entscheidenden Unterschied zwischen Idee und Umsetzung machen kann.

Für die Überführung in die Praxis sind im nächsten Schritt die Anforderungen präzise zu definieren, die Datengrundlagen (Genehmigungs-, Kosten- und Marktdaten) systematisch zu prüfen und ein Integrationskonzept in den Arbeitsprozess von Eigentümerinnen und Projektteams auszuarbeiten (Leitfaden mit Entscheidungspunkten, Checklisten, Mustervereinbarungen und Meilensteinen). Erkenntnisreich wäre zudem zu untersuchen, ob privat initiierte Vorhaben gegenüber Projekten der öffentlichen Hand und gemeinnütziger Trägerschaften vergleichbare Herausforderungen berichten oder ob sich Zielsysteme, Risikohorizonte und Aufgabenfelder systematisch unterscheiden. Ergänzend wird die Entwicklung eines Monitorings empfohlen (z. B. Indikatoren zu WE-Zuwachs, energetischer Performance und Belegungsstruktur) sowie die begleitete Evaluation kommunaler Pilotprojekte, um Wirkung, Übertragbarkeit und Skalierungspotenziale der hier abgeleiteten Empfehlungen belastbar zu prüfen.

Literaturverzeichnis

Adriana, S. (2023). *Umbau/ Aufstockung EFH zu MFH mit 4 Eigentumswohnungen* [Fotografie]. https://www.swiss-architects.com/de/stalder-and-buol-zurich/project/mfh-frohburgstrasse-zurich?nonav=1

Ann-Kathrin, H., Stefan, R., & Meta, L. (2022). *Hemmnisse für energetische Gebäudesanierungen* (S. 54). Bundesamt für Energie BFE.

Badiani, F., & Sousa, A. D. (2016). The Empty Nest Syndrome: Critical Clinical Considerations. *Indian Journal of Mental Health(IJMH)*, *3*(2), 135. https://doi.org/10.30877/IJMH.3.2.2016.135-142

Baurekursgericht des Kantons Zürich. (2024). *Rechenschaftsbericht des Baurekursgerichts für das Jahr 2024*. https://www.baurekursgericht-zh.ch/ueber-uns/rechenschaftsbericht/

Benz, A., Lütz, S., Schimank, U., & Simonis, G. (2007). *Handbuch Governance: Theoretische Grundlagen und empirische Anwendungsfelder*. VS Verlag für Sozialwissenschaften. https://doi.org/10.1007/978-3-531-90407-8

Bernhard, S. (2022). Fokus Bau und Immobilien. *Smart Media*, 3.

Bouchard, G. (2014). How Do Parents React When Their Children Leave Home? An Integrative Review. *Journal of Adult Development*, *21*(2), 69–79. https://doi.org/10.1007/s10804-013-9180-8

Bundesamt für Energie BFE. (2023). *Harmonisierung geglückt: Dieangepassten Schweizer Gebäudelabels sind lanciert* (S. 4).

Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Kultur BAK, Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz BPUK, Schweizerischer Gemeindeverband SGV, & Schweizerischer Städteverband SSV (Hrsg.). (2022). *ISOS-Leitfaden* (Ortsbildschutz und Innenentwicklung, S. 39).

Bundesamt für Statistik (BFS) (Hrsg.). (2023). *Umzugsquote der ständigen Wohnbevölkerung nach Geschlecht, Zivilstand, Altersklasse und Nationalität*. Bundesamt für Statistik.

Bundesamt für Statistik BFS (Hrsg.). (2024). *2023 verfügt jedes vierte Einfamilienhaus über eine Wärmepumpe* (S. 3) [Medienmitteilung]. Eidgenössisches Departement des Inneren EDI.

Bundesamt für Statistik BFS (Hrsg.). (2024). *Bau- und Wohnungswesen: Panorama* (S. 9). Bundesamt für Statistik. https://dam-api.bfs.admin.ch/ hub/api/dam/assets/ 33027192/master

Bundesamt für Statistik (BFS). (2024). *Gebäude mit Wohnnutzung—Bestand am 31.12.2023*. Bundesamt für Statistik. https://www.bfs.admin.ch/ bfs/rm/ home. assetdetail.32329327.html

Bundesamt für Umwelt BAFU (Hrsg.). (2025). *Kenngrössen zur Entwicklung der Treibhausgasemissionen in der Schweiz* (S. 73).

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700) (1979).

Bundesgestz über die Raumplanung (1979).

Bundesrat (Hrsg.). (2021). *Langfristige Klimastrategie der Schweiz* (S. 65). Bundesamt für Umwelt BAFU.

Bundesrat (Hrsg.). (2024). *Mietpreisentwicklung und Wohnungsmangel in der Schweiz* (S. 47) [Bericht des Bundesrats].

Christina, H., & André, M. (23.05.20017). *Verdichet bauen ist günstiger*. https://dievolkswirtschaft.ch/de/2017/05/huerzeler-06-2017/

Chudacoff, H. P., & Hareven, T. K. (1979). From the Empty Nest To Family Dissolution: Life Course Transitions Into Old Age. *Journal of Family History*, *4*(1), 69–83. https://doi.org/10.1177/036319907900400105

Daniel, D., Doris, A., Tina, L., & Maria, S. (2022). *Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030* (S. 71). Schweizerischer Bundesrat.

Der Bundesrat (Hrsg.). (2017). *Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber Wie ?* (S. 29) [Bericht des Bundesrats]. Bundesamt für Raumentwicklung (ARE).

Ecoplan, B+S AG, & Betatech AG (Hrsg.). (2017). *Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen* (S. 318). Bundesamt für Raumentwicklung (ARE).

Eidgenössisches Departement des Inneren EDI. (2024). *Leerwohnungszählung 2024* (S. 5) [Medienmitteilung]. Bundesamt für Statistik BFS.

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEKfür Raumentwicklung ARE (Hrsg.). (2024). *Zehn Jahre RPG 1* (S. 10). Bundesamt für Raumentwicklung ARE.

Hannemann, C. (2014). *Aus Politik und Zeitgeschichte, 64. Jahrgang*. *20–21*, 36–43.

Hannes, M., & Christina, S. (2017). *Alternde Einfamilienhausgebiete* (S. 61) [Unveröffentlichter Arbeitsbericht]. FHNW Institut Architektur.

Hartmann, S. (2020). *(K)ein Idyll - das Einfamilienhaus: Eine Wohnform in der Sackgasse* (1. Auflage). Triest Verlag.

Jonas, B., Anna, H., Conrad, N., & Jonas, H. (2018). *Dichte und Mobilitätsverhalten*.

Kurz, D. (2008). *Die Disziplinierung der Stadt: Moderner Städtebau in Zürich ; 1900 bis 1940*. gta Verl.

Lehner, S., Hohgardt, H., & Umbricht, B. (2024). *Wohnraumnutzung aus individueller Sicht: Was brauchen bzw. Wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich?* (S. 68). Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW); Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Loderer, B. (2013). *Die Landesverteidigung: Eine Beschreibung des Schweizerzustands* (2. Aufl). Edition Hochparterre.

Manfred, F. (2024). *One-Stop-Shop: Lotse für energetische Gebäudesanierung*. Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. https://wupperinst.org/ a/wi/a/s/ad/ 8452/

Marco, S., Jörg, S., & Corinne, D. (2024). *Bevölkerung und Haushalt: Die Entwicklung in der Schweiz bis 2050* (Immo-Monitoring).

Mariette, B. (2024, Oktober 6). Im Einfamilienhaus lebt meist gar keine Familie. *Tagesanzeiger*.https://www.tagesanzeiger.ch/haus-schweiz-in-einfamilienhaeusern-leben-meist-1-bis-2-personen-202780261184

Mayring, P. (2022). *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken* (13., überarbeitete Auflage). Beltz.

Michael, F., Francis, S., & Domagoj, A. (2025). *Immobilien Schweiz—3Q 2025* (Immobilien Schweiz, S. 28). Raiffeisen Economic Research.

Mietexplosion in der Schweiz. Analyse der massgeblichen Faktoren für die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in der Schweiz seit 2002: Hearing auf Ständerat (2022). https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/

Mitchell, B. A. (2019). Empty Nest. In D. Gu & M. E. Dupre (Hrsg.), *Encyclopedia of Gerontology and Population Aging* (S. 1–6). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-319-69892-2_317-1

MoneyPark (Hrsg.). (2025). *Wohntraumstudie 2025* (S. 20). Helvetia.

Raumplanungsverordnung (RPV) (2014).

Ritzmann-Blickenstorfer, H. (Hrsg.). (1996). *Historische Statistik der Schweiz: = Statistique historique de la Suisse*. Chronos.

Samuel, K., & Lukas, B. (2019). *Regelungen zur Förderung der Verdichtung und zur Beseitigung von Verdichtungshemmnissen* (S. 39). Bundesamt für Raumentwicklung ARE.

Stephan, E. (2017). *Aufstockung + Anbau, 3 Wohnhäuser* [Fotografie]. https://www.searchitekten.ch/projekte/3-rhefh-muenchenstein/

Tim, K. (2024). *Sanierung Ackersteinstrasse* [Fotografie]. https://www.insitu.ch/ projekte/335-sanierung-ackersteinstrasse

UBS Switzerland AG (Chief Investment Office GWM) (Hrsg.). (2024). *UBS Real Estate Focus* (UBS Real Estate Focus, S. 44) [Publikation]. https: //www. ubs.com/ global/de/media/display-page-ndp/de-20240411-real-estate-focus-2024.html

Ursula, R.-F., Vanessa, C., & Andrea, L. (2010). *Nachhaltiges Immobilienmanagement* (S. 98). Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren.

Anhang

Anhang 01: Interviewleitfaden

Anhang 02: Interview mit Expertin 01
Herr R.S, Eigentümer der Liegenschaft in Zürich

Anhang 03: Interview mit Expert in 02
Frau B.S, Eigentümerin der Liegenschaft in Rapperswil-Jona

Anhang 04: Interview mit Expertin 03
Herr D.A, Eigentümer der Liegenschaft in Zürich

Anhang 05: Interview mit Expert in 04
Frau V.L, Eigentümerin der Liegenschaft in Zürich

Anhang 06: Interview mit Expertin 05
Frau S.M, Eigentümerin der Liegenschaft in der Agglomeration ZH

Anhang 07: Interview mit Expert in 06
Frau M.H, Eigentümerin der Liegenschaft in Berlingen

Anhang 08: Interview mit Expertin 07
Frau P.B (1), Eigentümerin der Liegenschaft in Unterägeri

Anhang 09: Interview mit Expert in 08
Frau P.B (2), Eigentümerin der Liegenschaft in Oberägeri

Anhang 10: Interview mit Expertin 09
Herr F.B, Eigentümer der Liegenschaft in Muttenz

Anhang 11: Interview mit Expertin 10
Herr S.E, Eigentümer der Liegenschaft in Münchenstein

Anhang 12: Interview mit Expertin 11
Herr T.N, Eigentümer der Liegenschaft in Alfter

Anhang 13: Interview mit Experten 12
Fam. S.E & A.E, Eigentümerin der Liegenschaft in Kilchberg

Ehrenwörtliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Mir ist bekannt, dass ich die volle Verantwortung für die Wissenschaftlichkeit des vorgelegten Textes selbst übernehme, auch wenn KI-Hilfsmittel eingesetzt und deklariert wurden. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden.

Zürich, den 08.09.2025

Diego Sieber

Deklaration KI-Nutzung

Im Rahmen der Erstellung dieser Arbeit wurden KI-gestützte Hilfsmittel ausschliesslich zur Unterstützung bei sprachlicher Überarbeitung, Rechtschreibkontrolle sowie stilistischen und formalen Korrekturen eingesetzt. Inhaltliche Entscheidungen, die Auswahl und Bewertung wissenschaftlicher Literatur sowie die Analyse und Interpretation der Ergebnisse erfolgten eigenständig durch den Verfasser. Die Verantwortung für wissenschaftliche Qualität, inhaltliche Richtigkeit und Quellenverwendung liegt vollständig bei dem Verfasser.

Zürich, den 08.09.2025

Diego Sieber