Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Vom Leerstand zum Wohnraum: Wohnraum für Kurzzeitaufenthalte als Lösung für leerstehende Gewerbeflächen

Verfasser: Wymann
Yannic
Keltenstrasse 7, 8044 Zürich
yannic.wymann@icloud.com
+41 76 420 08 08

Eingereicht bei: Dr. Fabian Wildenauer

Abgabedatum: 08. September 2025

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis VI

Abbildungsverzeichnis VII

Tabellenverzeichnis VIII

Executive Summary IX

1. Einleitung 1

1.1 Motivation und Kontext 1

1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen 2

1.3 Aufbau der Arbeit 3

2. Theoretischer Rahmen und Begriffe 4

2.1 Umnutzung & Zwischennutzung 4

2.2 Kurzzeit-Wohnformen 5

2.3 Regulatorische Grundlagen 5

2.3.1 Grundlagen auf Bundesebene 5

2.3.2 Kantonale Grundlagen (Kanton Zürich) 6

2.3.3 Technische Normen und Vollzug 6

2.4 Technische Rahmenbedingungen 7

2.5 Betriebswirtschaftliche Perspektiven 8

2.6 Instrumente zur Nutzungsflexibilisierung 10

3. Markt- und Bedarfsanalyse 11

3.1 Angebot leerstehender Gewerbeflächen 12

3.2 Nachfrage nach Kurzzeitaufenthalten 12

3.3 Konkurrenzsituation 13

3.3.1 Hotellerie 14

3.3.2 Serviced Apartments 15

3.3.3 Möbliertes/temporäres Wohnen 15

4. Methodik 15

4.1 Forschungsdesign und Stichprobe 15

4.2 Datenerhebung ... 16
4.2.1 Experteninterviews ... 16
4.2.2 Sekundärdatenanalyse ... 17
4.2.3 Fallbeispiele ... 17
4.3 Auswertung ... 17
4.3.1 Interviews: inhaltlich-strukturierende qualitative Inhaltsanalyse ... 17
4.3.2 Fallstudien: standardisierte Einzelfallanalyse und Vergleichslogik ... 18
5. Benchmark-/Fallstudien ... 18
5.1 Methodische Einordnung und Case-Auswahl ... 18
5.1.1 Ziel und Einbettung ... 18
5.1.2 Untersuchungseinheit und Abgrenzung ... 19
5.1.3 Datenbasis ... 19
5.1.4 Auswahllogik ... 19
5.1.5 Ein- und Ausschlusskriterien ... 19
5.1.6 Übertragbarkeit ... 19
5.2 Fallstudie 1 – Zürich, Mehrfamilienhaus mit Gewerbeanteil ... 20
5.2.1 Kontext und Ausgangslage ... 20
5.2.2 Zonierung und Ausgangsnutzung ... 20
5.2.3 Umbauprozess und technische Massnahmen ... 20
5.2.4 Regulatorik und Bewilligung ... 20
5.2.5 Betriebs- und Vermietungsmodell ... 20
5.2.6 Wirtschaftlichkeit, Flexibilität und Risiken/Chancen ... 21
5.3 Fallstudie 2 – Zürich, Ehemaliges Büro- und Gewerbehaus ... 21
5.3.1 Kontext und Ausgangslage ... 21
5.3.2 Zonierung und Ausgangsnutzung ... 21
5.3.3 Umbauprozess und technische Massnahmen ... 21
5.3.4 Regulatorik und Bewilligung ... 22
5.3.5 Betriebs- und Vermietungsmodell ... 22

5.3.6 Wirtschaftlichkeit, Flexibilität und Risiken/Chancen 22
5.4 Vergleichende Analyse 23
5.4.1 Ausgangslage 23
5.4.2 Zonierung und Verfahren 23
5.4.3 Technische Schwerpunkte 23
5.4.4 Betrieb und Erlöslogik 23
5.4.5 Flexibilität 24
5.4.6 Risiken und Chancen 24
5.4.7 Zwischenfazit 25
5.5 Transfergrenzen und Lehre 25
5.5.1 Geltungsbereich und Grenzen 25
5.5.2 Lehren aus der Regulatorik 25
5.5.3 Lehren aus Technik und Bau 25
5.5.4 Lehren aus Betrieb und Wirtschaftlichkeit 25
6. Ergebnisse 25
6.1 Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnraum 26
6.1.1 Regulatorik 26
6.1.2 Wirtschaftlichkeit 27
6.1.3 Praktische Faktoren 28
6.2 Perspektiven auf temporäre Wohnlösungen (Kurzzeitaufenthalte) 30
6.2.1 Regulatorik 30
6.2.2 Wirtschaftlichkeit 31
6.2.3 Praktische Faktoren 31
6.3 Querschnittliche Synthese: Muster, Unterschiede und Wirkzusammenhänge 32
6.4 Zusammenfassung der Kernaussagen 34
7. Diskussion und Implikationen 35
7.1 Einordnung der Befunde 35
7.2 Interpretation Regulatorik 36

7.3 Interpretation Technische Interdependenzen im Bestand 36
7.4 Interpretation Betriebslogik befristeter Wohnformen 36
7.5 Implikationen für Vorhabenträger 37
7.6 Implikationen für Betreiber 37
7.7 Implikationen für Gemeinden und Bewilligungsbehörden 37
8. Handlungsempfehlungen 38
8.1 Investoren 38
8.2 Behörden 39
8.3 Betreiber 39
9. Fazit und Ausblick 39
9.1 Beantwortung der Forschungsfragen 39
9.2 Beitrag der Arbeit 40
9.3 Limitationen 41
9.4 Weiterer Forschungs- & Praxisbedarf 41
Literaturverzeichnis 42
Anhang A - Methodik 46
A.1 Interviewpartner 46
A.2 Interviewleitfaden 46
A.3 Auszug aus dem Codebuch 48
Anhang B – Fallstudien: Pläne und Fotos 49
B.1 Fallstudie 1 49
B.2 Fallstudie 2 52

Abkürzungsverzeichnis

ADR	Average Daily Rate (durchschnittlicher Tagespreis)
B2B	Business-to-Business
BFS	Bundesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche
BSN	VKF-Brandschutznorm
BSR	VKF-Brandschutzrichtlinie
BZO	Bau- und Zonenordnung (Stadt Zürich)
CapEx	Capital Expenditures (Investitionsausgaben)
CBRE	CBRE Group
FS	Fallstudie
ISO	International Organization for Standardization
I01-I10	Interview IDs
JLL	Jones Lang LaSalle
KI	Künstliche Intelligenz
MFH	Mehrfamilienhaus
Opex	Operating Expenditures (Betriebsausgaben)
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
OTA	Online Travel Agency
PBG ZH	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
QIII/5a	Quartiererhaltungszone III/5a (Stadt Zürich)
RevPAR	Revenue per Available Room (Ertrag pro verfügbarer Einheit)
RPG	Raumplanungsgesetz (Bundesgesetz über die Raumplanung)
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNBS	Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz
VKF	Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen
W6	Wohnzone 6 (Stadt Zürich)
ZH	Kanton Zürich

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Logiernächte Hotellerie im Kanton Zürich. Quelle: BFS 13
Abbildung 2: Strategische Positionierung über Servicegrad und Mindestaufenthaltsdauer. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an HotellerieSuisse (2024). 14
Abbildung 3: Sättigungskurve der Codes. Linie: kumulative Anzahl einzigartiger Codes über die Interviews (I01–I10). Balken/Punkte: neu hinzugekommene Codes pro Interview. Quelle: Eigene Auswertung. 18
Abbildung 4: Fallstudie 1, Aussenansicht ehemaliges MFH mit Gewerbeanteil. Quelle: Wegenstein Architekten. 49
Abbildung 5: Fallstudie 1, Ansichten und Schnitte ehemaliges MFH mit Gewerbeanteil. Quelle: Wegenstein Architekten..... 50
Abbildung 6: Fallstudie 1, Grundrisse ehemaliges MFH mit Gewerbeanteil. Quelle: Wegenstein Architekten. 51
Abbildung 7: Fallstudie 2, Grundriss ehemaliges Büro- und Gewerbegebäude in Zürich. Quelle: Swiss Finance & Property Group. 52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wettbewerbsvergleich qualitativ. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an HotellerieSuisse (2024). 14
Tabelle 2: Typische Hürden und Erfolgsfaktoren in den Themenfeldern Regulatorik, Technik und Wirtschaft. Quelle: Eigene Darstellung..... 30
Tabelle 3: Typische Hürden und Erfolgsfaktoren im Hinblick auf Kurzzeitvermietung in den Themenfeldern Regulatorik, Technik und Wirtschaft. Quelle: Eigene Darstellung.32

Executive Summary

Die Arbeit untersucht die Machbarkeit der Umnutzung von Bestandsgebäuden in temporäre Wohnformen im Raum Zürich und entwickelt hierfür ein integriertes, entscheidungsorientiertes Raster, das Regulatorik, Technik und Ökonomie systematisch verknüpft. Methodisch werden zehn leitfadengestützte Experteninterviews mit zwei kontrastierenden Fallstudien trianguliert, um Pfadabhängigkeiten zwischen Nutzungsrecht (Wohnen vs. Beherbergung), technischen Mindestanforderungen und betriebswirtschaftlicher Tragfähigkeit sichtbar zu machen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die zonenrechtliche Einordnung als Erstfilter die Nachweis- und Verfahrenslogik determiniert und damit den weiteren Projektverlauf prägt. Technisch erweisen sich Schallschutz, Brandschutz und Wohnhygiene als interdependent. Eingriffe zur Erfüllung eines Nachweisfeldes lösen häufig Folgeanforderungen an Tragstruktur, Erschliessung und Fluchtwege aus, früh integrierte Planung reduziert Revisionsschleifen und Verzögerungsrisiken. Ökonomisch hängt die Tragfähigkeit primär von Auslastung, Aufenthaltsmix und Preissetzung ab. Vertragsmodelle verteilen Risiken unterschiedlich, wobei Fixmieten defensiv zu bemessen sind und in der Regel gemäss Interviews unter etwa 55% der Bruttoerlöse liegen sollten. Die Fallstudien bestätigen, dass klare Einstufung, hohe Dossierqualität und frühzeitige Stakeholder-Koordination die Bewilligungs- wie Ergebnissicherheit erhöhen.

Insgesamt leistet die Arbeit einen anwendungsorientierten Beitrag, indem sie ein kohärentes Prüfraster für frühe Projektphasen bereitstellt und die wechselseitige Bedingtheit von Rechtsrahmen, technischer Machbarkeit und betrieblicher Umsetzung präzise herausarbeitet. Umnutzungen gelingen demnach vor allem dann, wenn Pfadwahl, Nachweislogik und Betriebsmodell von Beginn an konsistent ausgerichtet werden.

1. Einleitung

Hinweis zur Sprache

Zur besseren Lesbarkeit verwende ich in dieser Arbeit überwiegend das generische Maskulinum. Diese sprachliche Vereinfachung dient allein dem Lesefluss und umfasst ausdrücklich Menschen beider Geschlechter. Die Wahl der maskulinen Form impliziert keinerlei Wertung. Sämtliche Aussagen, Bewertungen und Empfehlungen gelten gleichermassen für beide Geschlechter.

Hinweis zur Verwendung von künstlicher Intelligenz

Im Rahmen der Erstellung dieser Arbeit wurde künstliche Intelligenz (KI) als Hilfsmittel für Lektorat, Formulierungsvorschläge und punktuelle Strukturierungsideen eingesetzt. Die inhaltliche Verantwortung, die Auswahl und Prüfung sämtlicher Quellen sowie alle Bewertungen und Schlussfolgerungen liegen ausschliesslich bei mir. Sämtliche von der KI vorgeschlagenen Passagen wurden von mir geprüft und redaktionell überarbeitet.

1.1 Motivation und Kontext

Diese Arbeit untersucht die Umwandlung leerstehender Gewerbe- und Büroflächen in Wohnraum für Kurzzeitaufenthalte im Kanton Zürich. Seit der Corona-Pandemie haben sich Arbeits- und Aufenthaltsmuster spürbar verändert. Homeoffice und hybride Arbeitsformen verschieben die Anforderungen an Flächen. An erstklassigen Lagen ist die Nachfrage nach Büroflächen weiterhin hoch. Gleichzeitig verbleibt auch die Zuwanderung auf hohem Niveau (UBS, 2025, S. 8, 10-11; JLL, 2023, S. 7-9, 15-16). Dadurch geraten Bestandsobjekte mit begrenzter Marktnachfrage in den Fokus, wohnnahe Beherbergungsformen gewinnen an Bedeutung (Müller, Rohr, Nüesch, & Müller, 2024). In dieser Konstellation entsteht die Chance, räumliche Fehlallokationen durch adaptive Nutzungskonzepte zu korrigieren, ohne zusätzliche Neubauressourcen zu beanspruchen.

Auslöser für diese Themenwahl ist meine Tätigkeit als Immobilienberater. Ich bin wiederholt mit leerstehenden Gewerbe- und Büroflächen von Kundinnen und Kunden in Berührung gekommen. Dabei stellte sich die Frage, ob eine Umnutzung in Wohnraum für Kurzzeitaufenthalte eine tragfähige Lösung sein kann. Die Arbeit verbindet diesen praktischen Ausgangspunkt mit einer systematischen, wissenschaftlichen Einordnung der rechtlichen, technischen und ökonomischen Entscheidungslogiken im Kanton Zürich.

Die bestehenden Stränge der Literatur und Praxis sind vom Rechtsrahmen (RPG/PBG ZH) über technische Mindestanforderungen (z. B. SIA 181, VKF) bis zur branchenseitigen Einordnung wohnnaher Beherbergungsformen (z. B. Klassifikation Serviced Apartments) einzeln gut dokumentiert.

Unklar bleibt insbesondere, wie die rechtliche Einstufung (Wohnen versus Beherbergung) die konkreten Nachweisinhalte zur Bewilligung von Nutzungsänderungen im Bestand und Interdependenzen bei den baulichen Massnahmen auslöst und damit Eingriffstiefen, Abfolge und Koordination der Massnahmen bestimmt (z. B. Wechselwirkungen zwischen Schallschutz, Tragstruktur und Brandschutz) (SIA 261: 2013, Kap. 8; SIA 181:2020, Kap. 2-3; VKF, 2015, BSN 1-15, Art. 32, 36; BSR 16-15, Ziff. 3.6.1).

Zweitens ist die Vollzugspraxis heterogen. Unterschiede zwischen Gemeinden und kantonalen Fachstellen beeinflussen Vorabklärungen, Auflagenbündel und Verfahrenspfade mit direkten Folgen für Plan-, Zeit- und Ergebnissicherheit. Eine systematische Vergleichsevidenz dazu ist begrenzt (Interviews I01, I02, I09).

Drittens fehlt die Verknüpfung betriebswirtschaftlicher Aspekte temporärer Konzepte (Auslastung, Aufenthaltsmix, Preisbildung) und wirtschaftlicher Risikoteilung (z. B. Fixmietrelationen) mit den regulatorischen Mindeststandards. In der Praxis werden diese Dimensionen oft getrennt diskutiert, obwohl sie die Tragfähigkeit gemeinsam determinieren (Interviews I01, I02, I03).

Diese Forschungslücke ist relevant, weil sie über die Aktivierung bestehender Flächen seit der Corona-Pandemie entscheidet. Eigentümer benötigen belastbare Entscheidungslogiken für Pfadwahl, Eingriffstiefe und Vertragsmodell, Behörden profitieren von prüffähigen, konsistenten Dossiers und Betreiber brauchen ein Rahmenwerk, das Compliance-by-Design mit operativer Steuerbarkeit verbindet. Die vorliegende Arbeit adressiert die Lücke für den Kanton Zürich, indem sie Expertenwissen systematisch erhebt und mit dem geltenden Norm- und Rechtsrahmen verschneidet, um ein integriertes, entscheidungsorientiertes Raster für Umnutzungen leerstehender Gewerbe- und Büroflächen in Wohnraum für Kurzzeitaufenthalte zu entwickeln.

1.2 Zielsetzung und Forschungsfragen

Ziel dieser Arbeit ist es, für den Kanton Zürich ein integriertes, entscheidungsorientiertes Verständnis der Umnutzung leerstehender Gewerbe- und Büroflächen in Wohnraum für Kurzzeitaufenthalte zu entwickeln. Im Mittelpunkt stehen (i) die pfadprägende rechtlich-

regulatorische Einordnung (Wohnen vs. Beherbergung) und deren Auswirkungen auf Prüf- und Nachweisinhalte, (ii) die technischen Interdependenzen im Bestand sowie (iii) die ökonomische Tragfähigkeit unter verschiedenen Betreiber- und Vertragsmodellen.

Die Forschungsfragen lauten:

- Welche Faktoren beeinflussen die Machbarkeit der Umwandlung von Gewerbeflächen in temporäre Wohnlösungen?
- Welche regulatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen müssen berücksichtigt werden?
- Wie kann die Nutzung von Gewerbeflächen als Wohnlösungen für Kurzzeitaufenthalte wirtschaftlich nachhaltig gestaltet werden?

Die Beantwortung erfolgt auf Basis eines qualitativen Vorgehens mit Experteninterviews, flankiert von zwei Fallanalysen, um die identifizierten Zusammenhänge kontextsensitiv und praxisnah zu verdichten. Die Ergebnisse werden in den Kapiteln 6–9 systematisch ausgewertet, diskutiert und in Handlungsempfehlungen überführt.

1.3 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit ist so strukturiert, dass sie von der Problemwahrnehmung zur anwendbaren Entscheidungsunterstützung führt. Kapitel 1 legt mit Motivation und Kontext (1.1), Problemstellung und Forschungslücke (1.2) sowie Zielsetzung und Forschungsfragen (1.3) den Rahmen fest.

Kapitel 2 definiert zentrale Begriffe und grenzt das Untersuchungsfeld ab. Es ordnet die Umnutzung leerstehender Gewerbe- und Büroflächen in den rechtlich-regulatorischen Kontext des Kantons Zürich ein (u. a. Nutzungswechsel Wohnen vs. Beherbergung) und skizziert die relevanten technischen Nachweisfelder (Schallschutz, Brandschutz, Wohnhygiene).

Kapitel 3 beschreibt den Markt- und Kontexthintergrund. Dargestellt werden Treiber von Leerstand und Nachfrage sowie Implikationen für Produkt- und Betriebskonzepte von Kurzzeitaufenthalten.

Kapitel 4 erläutert das Forschungsdesign. Es begründet die qualitative Anlage, die Auswahl der Expertinnen und Experten, den Leitfaden, die Datenerhebung (Transkription) und die Auswertungsschritte.

Kapitel 5 dokumentiert Datenbasis, Fallauswahl und Qualitätssicherung (Validität, Reliabilität, Transparenz).

Kapitel 6 präsentiert die Ergebnisse entlang der Forschungsfragen. Die Befunde werden thematisch gebündelt und mit Belegstellen verdichtet.

Kapitel 7 diskutiert die Ergebnisse, ordnet sie in den Rechts-/Normenrahmen und die einschlägige Literatur ein und leitet Implikationen ab.

Kapitel 8 führt daraus praxisnahe Handlungsempfehlungen für Investoren, Behörden und Betreiber aus.

Kapitel 9 schliesst mit Fazit und Ausblick, benennt Limitationen und skizziert Anschlussforschung.

Anhang und Literaturverzeichnis enthalten ergänzende Unterlagen (Leitfaden, kodierte Auszüge) sowie sämtliche verwendeten Quellen.

2. Theoretischer Rahmen und Begriffe

2.1 Umnutzung & Zwischennutzung

In der Schweiz gilt eine Umnutzung als bewilligungspflichtig, wenn sie eine bauliche Massnahme darstellt oder wenn die neue Nutzung gegenüber der bisherigen andere oder weitergehende Anforderungen auslöst (Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22.6.1979, SR 700). Auf kantonaler Ebene wird dies konkretisiert. Im Kanton Zürich hält das Planungs- und Baugesetz fest: «Werden bestehende Bauten oder Anlagen anders genutzt, bedarf es einer Bewilligung, wenn die neue Nutzung gegenüber der bisherigen andere oder weitergehende Anforderungen stellt» (§ 309 des Planungs- und Baugesetzes (PBG ZH) des Kantons Zürich vom 7.9.1975, LS 700.1).

Zwischennutzung bezeichnet die befristete Nutzung einer Liegenschaft oder eines Teils davon bis zur definitiven Nutzung. Rechtlich ist dies durch die Rechtsprechung abgestützt. Das Schweizerische Bundesgericht hält fest, dass solche Nutzungen im Rahmen des Planungs- und Baurechts mittels Ausnahmebewilligungen ermöglicht werden können (1C_131/2018, E. 3.2).

Für Umnutzungen wie Zwischennutzungen gelten die technischen Anforderungen der neuen Nutzungsart. Massgeblich sind insbesondere Normen des Schweizerischen

Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) sowie die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF). Bei Umnutzungen zu Wohnzwecken betreffen die Anpassungen typischerweise Schall- und Wärmeschutz, Erschliessung und Fluchtwege (Interview I01, I02, I03, I06, I07).

2.2 Kurzzeit-Wohnformen

Unter Wohnnutzung für befristete Aufenthalte wird hier eine Nutzungsform verstanden, bei der eine Wohnung oder ein wohnähnliches Objekt für einen zeitlich begrenzten Zeitraum überlassen wird, ohne dass ein dauerhaftes Mietverhältnis im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) begründet wird.

Statistisch wird diese Form teilweise der Parahotellerie zugerechnet. Das Bundesamt für Statistik (BFS) differenziert zwischen Hotellerie und Parahotellerie. Letztere umfasst unter anderem Beherbergungsformen mit wohnähnlichem Charakter ohne klassischen Hotelservice (Bundesamt für Statistik, 2022, S. 20)

Im Gegensatz zur Wohnnutzung für befristete Aufenthalte bezeichnet die klassische Wohnnutzung die dauerhafte Nutzung einer Wohnung als Haupt- oder Nebenwohnsitz. Dies ist in Wohnzonen regelmässig zonenkonform und untersteht vollumfänglich dem Mietrecht (Art. 253 Obligationenrecht (OR) vom 30.3.1911, SR 220). Befristete Wohnnutzung ist demgegenüber zeitlich limitiert, häufig mit Dienstleistungen verbunden und kann rechtlich als Beherbergung eingestuft werden, was sich auf Bewilligung, Zonenvorgaben und Abgaben auswirkt. Übergangsbereiche wie etwa möbliertes Wohnen mit befristeten Verträgen ab rund drei Monaten mit zusätzlich angebotenen Services sind einzelfallbezogen und gemäss gängiger Praxis zu prüfen (Interview I06).

2.3 Regulatorische Grundlagen

Die regulatorischen Rahmenbedingungen bilden den zentralen Ausgangspunkt für jede Umnutzung von Gewerbe- und Büroflächen zu Wohnnutzungen oder wohnnahen Beherbergungsformen. Sie bestimmen nicht nur die rechtliche Zulässigkeit einer geplanten Nutzung, sondern auch die Art und den Umfang der einzureichenden Nachweise. In der Praxis entscheidet sich an der regulatorischen Einstufung, ob ein Projekt überhaupt verfahrensfähig ist und welche Eingriffstiefen erforderlich werden (Interviews I01, I02, I03, I06).

2.3.1 Grundlagen auf Bundesebene

Auf Bundesebene regelt das Raumplanungsgesetz (RPG) die Bewilligungspflicht für Nutzungsänderungen. Gemäss Art. 22 RPG ist für Bauten und Anlagen, die anders

genutzt werden sollen, eine Baubewilligung erforderlich, sofern die neue Nutzung andere oder weitergehende Anforderungen stellt.

2.3.2 Kantonale Grundlagen (Kanton Zürich)

Im Kanton Zürich wird das RPG durch das Planungs- und Baugesetz (PBG ZH) konkretisiert. § 309 PBG ZH hält fest, dass eine Bewilligung erforderlich ist, wenn die neue Nutzung andere oder weitergehende Anforderungen im Vergleich zur bisherigen auslöst. Damit bildet die Frage der Zonenkonformität den ersten Prüfstein. Ist Wohnen in der betreffenden Zone nicht zugelassen, sind langwierige Sonderverfahren etwa über einen Gestaltungsplan notwendig, die auch politische Exponierung mit sich bringen können (Interviews I01, I02, I03, I04, I06, I07).

Zudem verweisen die kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO) auf die jeweilige Zoneneinteilung und legen fest, ob und unter welchen Bedingungen eine Wohn- oder Beherbergungsnutzung zulässig ist (§ 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016), Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.1991, AS 700.100). Abweichungen können in Einzelfällen durch Ausnahme- oder Sonderbewilligungen ermöglicht werden (Art. 24 RPG).

2.3.3 Technische Normen und Vollzug

Die regulatorischen Grundlagen sind eng mit technischen Normen verknüpft, da jede Nutzungsänderung die Nachweisführung in mehreren Bereichen auslöst. Besonders relevant sind:

- SIA 181: Norm für den Schallschutz im Hochbau, die bei Umnutzungen zu Wohnzwecken strikte Anforderungen an Luft- und Trittschalldämmung stellt (SIA, 181:2020, Kap. 2-3).
- VKF-Brandschutzrichtlinien: Erhöhte Anforderungen an Fluchtwege, Brandabschnitte und Evakuationsszenarien, insbesondere für Beherbergungsbetriebe (VKF, 2015, BSN 1-15, Art. 32, 36).
- Wohnhygiene/Lüftung: Anforderungen an Belichtung, Lüftung und Raumhöhe gemäss einschlägigen SIA-Normen, z. B. SIA 382 (SIA, 4004:2025; SIA 382/1:2025; § 304 PBG ZH).

Welche Normen im Einzelfall zur Anwendung kommen, hängt von der rechtlichen Einstufung ab (Interview I01, I02, I03, I06, I07).

2.4 Technische Rahmenbedingungen

Neben der rechtlichen Zulässigkeit stellt die Nachweispflicht der technischen Anforderungen den zweiten zentralen Prüfstein für Umnutzungen dar. Sie definieren, welche baulichen Anpassungen erforderlich sind, um eine Nutzung als Wohnen oder Beherbergung zu ermöglichen.

Schallschutz

Die Norm SIA 181 „Schallschutz im Hochbau“ legt verbindliche Mindestanforderungen an Luft- und Trittschalldämmung fest. Bei Umnutzungen von Büro- oder Gewerbeflächen zu Wohnzwecken ergeben sich häufig Herausforderungen, da die vorhandenen Decken- und Wandkonstruktionen die geforderten Dämmwerte nicht erreichen. Verbesserungsmassnahmen wie etwa zusätzliche Deckenaufbauten oder Vorsatzschalen führen nicht nur zu Mehrkosten, sondern können auch Konsequenzen für lichte Raumhöhen oder Fluchtwegbreiten haben (Interview I01, I02, I03).

Brandschutz

Die Brandschutzrichtlinien der VKF sehen für Beherbergungsnutzungen erhöhte Anforderungen vor (VKF, 2015, BSN 1-15, Art. 31–34, ergänzend BSR 15-15 Ziff. 3–4). Diese betreffen insbesondere Brandabschnittsbildungen, Flucht- und Rettungswege, Evakuationskapazitäten sowie die technische Ausstattung mit Brandmelde- und Löschanlagen (VKF, 2015, BSN 1-15 Art. 39–43; BSR 20-15 Brandmeldeanlagen, BSR 19-15 Sprinkleranlagen). Bei einer Qualifikation als Wohnen gelten demgegenüber geringere Anforderungen, etwa hinsichtlich Evakuationswegen oder Brandabschnittsgrösse. Damit hängt die brandschutzrechtliche Eingriffstiefe unmittelbar von der rechtlichen Einstufung der geplanten Nutzung ab.

Wohnhygiene und Lüftung

Eine weitere Anforderungsebene betrifft die Wohnhygiene. Diese umfasst Vorgaben zu Belichtung, Besonnung, Raumhöhe und Luftqualität. Die Norm SIA 382 konkretisiert Anforderungen an mechanische Lüftungs- und Klimaanlagen, insbesondere zur Frischluftzufuhr und zu Luftwechselraten.

Für Belichtung (Tageslicht) und Besonnung stützt sich die Praxis auf die Norm der Schweizerischen Normen-Vereinigung SN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“, welche die Bewertungskriterien Tageslichtversorgung, Sicht nach aussen, Besonnungsdauer und Blendung definiert. Die Wegleitung SIA 4004 präzisiert diese Anforderungen und deren Nachweisführung für die Schweiz.

Die Mindest-Raumhöhe für Aufenthaltsräume ist im Kanton Zürich gesetzlich in § 304 PBG ZH festgelegt (lichte Höhe mindestens 2.40 m, in Kernzonen 2.30 m). Im Baubewilligungsverfahren verlangt die Stadt Zürich je nach Vorhaben die entsprechenden Nachweise (u. a. Tageslicht-/Besonnungs- und Lüftungsnachweise), was in der Wegleitung „Eingabe Baugesuch“ sowie den online geführten Prozessseiten dokumentiert ist (Stadt Zürich, 2023).

Bei Umnutzungen von Bestandsbauten treten hier häufig baustrukturelle Grenzen auf. Grosse Raumtiefen oder fehlende Fassadenöffnungen erschweren eine ausreichende Belichtung und Belüftung (Interview I01).

Interdependenzen und Ketteneffekte

Technische Nachweisfelder sind in der Praxis eng miteinander verflochten. Ein verstärkter Deckenaufbau zur Verbesserung des Schallschutzes kann beispielsweise die lichte Raumhöhe unterschreiten und dadurch Anforderungen an die Wohnhygiene verletzen (§ 304 PBG ZH). Zusätzliche Lüftungsschächte können Fluchtwege tangieren und brandschutzrechtliche Nachbesserungen erforderlich machen. Solche Ketteneffekte erhöhen die Komplexität von Umnutzungen erheblich und verlangen eine integrale Planung (Interviews I01, I02, I03, I06, I07; The American Institute of Architects, 2007 S. 5-6, 21).

Konsequenzen für die Praxis

Für Vorhabenträger bedeutet dies, dass technische Machbarkeitsprüfungen nicht punktuell, sondern im Zusammenspiel aller relevanten Nachweisfelder erfolgen müssen. Eine isolierte Betrachtung einzelner Anforderungen birgt das Risiko kostspieliger Iterationen und nachträglicher Anpassungen. Entsprechend empfehlen Leitfäden zur integralen Projektabwicklung eine frühzeitige, koordinierte Einbindung aller Fachdisziplinen (The American Institute of Architects, 2007, S. 2).

2.5 Betriebswirtschaftliche Perspektiven

Neben rechtlichen und technischen Anforderungen prägen ökonomische Faktoren die Machbarkeit von Umnutzungen. Während klassische Wohnnutzung auf langfristigen Mietverträgen mit stabilen Zahlungsströmen basiert, unterliegen temporäre Wohnformen stärker der Logik des Betriebsmanagements. Erträge ergeben sich hier primär aus Auslastung, Aufenthaltsmix und Preisgestaltung, wodurch kurzfristige Marktbewegungen stärker ins Gewicht fallen (Interview I07; Sennavoine & Dumoulin, 2024)

Dauerwohnen

Dauerwohnen ist durch stabile Erträge charakterisiert. Einnahmen entstehen durch Nettomieten, die in der Regel über längere Vertragslaufzeiten (unbefristet oder mehrjährige Mietverträge) gesichert sind. Dies ermöglicht die Erzielung von risikoärmeren Cashflows und wirkt sich positiv auf die Finanzierungskonditionen aus. Die Rendite hängt primär von der Standortqualität, den marktüblichen Mietniveaus und dem Verhältnis von Anschaffungs- bzw. Umbaukosten zu den erzielbaren Nettomieten ab (Fahrländer Partner Raumentwicklung, 2024, S. 30; Basten & Koch, 2015, S. 2-5; Interview I02, I03, I07)

Temporäre Wohnformen

Im Gegensatz dazu folgen temporäre Konzepte wie Serviced Apartments oder Mikroapartments stärker betriebswirtschaftlichen Steuerungsgrössen, die aus der Hotellerie übernommen wurden. Wichtige Kennzahlen sind:

- Average Daily Rate (ADR): Durchschnittlicher Tagespreis pro vermieteter Einheit.
- Revenue per Available Room (RevPAR): Ertrag pro verfügbarer Einheit, unabhängig von der Belegung.
- Auslastungsrate: Anteil belegter Einheiten an allen verfügbaren Einheiten.

Diese Kennzahlen sind international etablierte Standards des Revenue Managements in der Hotellerie. Die ökonomische Tragfähigkeit hängt damit weniger von der Stabilität einzelner Mietverhältnisse ab, sondern von der operativen Performance im laufenden Betrieb. Insbesondere die Ausgestaltung der Betreiberverträge ist ein entscheidender Hebel für die Risikoallokation zwischen Eigentümer- und Betreiberseite (Sennavoine & Dumoulin, 2024; Ivanov, 2014, S. 43-47).

Vertrags- und Betreiberlogik

In der Praxis kommen verschiedene Vertragsmodelle zur Anwendung:

- Fixmietmodelle, bei denen der Betreiber eine feste Miete zahlt, die unabhängig von der Auslastung geschuldet ist. Aus den Interviews wird klar, dass solche Modelle nur dann tragfähig sind, wenn die Fixmiete einen bestimmten Anteil der erwarteten Bruttoerlöse nicht übersteigt. Tragfähig sind Relationen von maximal 55%, da höhere Quoten das Risiko zu stark auf den Betreiber verschieben (Interview I09).

- Management- oder Umsatzbeteiligungsmodelle, bei denen Eigentümer und Betreiber das Ertragsrisiko teilen. Diese Modelle sind flexibler, erfordern jedoch ein hohes Mass an Transparenz und laufendem Reporting (Interview I08, I09).
- Hybride Modelle, die Elemente beider Varianten kombinieren und so eine ausbalancierte Risikoallokation schaffen können (Ielacqua & Smith, 2012, S. 2-3; Butler & Braun, 2014, S. 13)

Konsequenzen für Investoren und Betreiber

Für Investoren bedeutet dies, dass die Bewertung temporärer Konzepte stärker auf Szenarioanalysen basiert. Sensitivitäten zu Auslastung, Preisentwicklung und Betriebskosten sind zentrale Prüfgrössen. Eigentümer müssen neben CapEx-Kosten auch Opex- und Managementaufwand einbeziehen, um die Tragfähigkeit realistisch einzuschätzen (Goddard, 2013, S. 44)

Für Betreiber hingegen stehen operative Exzellenz und Zielgruppenfokus im Vordergrund. Digitale Systeme zur Preissteuerung, Standardisierung von Übergabe- und Reinigungsprozessen sowie eine klare Marktpositionierung sind entscheidend für eine nachhaltige Performance (Remy, 2018, S. 15-27; International Organization for Standardization, 2020 Kl. 9, 9.1-9.3, Kl. 10, 10.2)

2.6 Instrumente zur Nutzungsflexibilisierung

Instrumente zur Nutzungsflexibilisierung sind bauliche, rechtlich-planerische und betriebliche Ansätze, die es erleichtern, bestehende Bauten ohne grundlegende Umstrukturierungen für verschiedene Nutzungen einzusetzen.

Baulich-technische Instrumente

- Offene Gebäudestruktur mit Trennung zwischen tragender Struktur und ausbaubaren Bereichen, um spätere Grundrissanpassungen zu erleichtern (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, 2024, S. 125-127)
- Reversible Einbauten und flexible Leitungsführung (z. B. modulare Trennwände, vorgefertigte Nasszellen, Doppelböden). Schnittstellen/Leistungen richten sich nach den allgemeinen Bedingungen für gebäudetechnische Anlagen (SIA, 118/380:2020)
- Brandschutzrechtliche Lösungen unter Beachtung der VKF-Vorschriften. Für bestehende Bauten sind unter bestimmten Voraussetzungen Erleichterungen möglich (VKF, 2015, BSN 1-15, Art. 1-2).

Rechtlich-planerische Instrumente

- Mischzonen in kommunalen Bau- und Zonenordnungen, welche Wohn-, Arbeits- und Beherbergungsnutzungen nebeneinander zulassen. Die Bewilligungspflicht bei Nutzungswechsel bleibt bestehen (§ 309 PBG ZH).
- Temporäre, zonenfremde Nutzungen via Ausnahmebewilligung (Art. 24 ff. RPG).

Betriebliche Instrumente

- kurzfristige Miet- und Pachtverträge mit flexiblen Laufzeiten und klaren Beendigungsregeln (Art. 253 ff. OR)
- betriebliche Modelle mit variabler Nutzung, bei denen Flächen je nach Nachfrage zwischen Wohnen, Beherbergung oder Büro umgewidmet werden (JLL, 2025)

3. Markt- und Bedarfsanalyse

Kapitel 3 kontextualisiert die empirischen Ergebnisse, indem es (i) das Angebot an leerstehenden bzw. obsolet gewordenen Wirtschaftsflächen, (ii) die Nachfrage nach Kurzzeitaufenthalten sowie (iii) die Konkurrenzsituation zwischen Hotellerie, Parahotellerie/Serviced Apartments und möbliertem/temporärem Wohnen skizziert. Aktuelle Marktberichte deuten auf eine Bereinigung im Bürosektor mit selektiven Umnutzungsspielräumen in bestimmten Typologien und Lagen hin (JLL, 2025, S. 1). Im Retail zeigen sich polarisierte Muster, die Logistik bleibt angespannt (JLL, 2025; CBRE, 2024, S. 4; Friedli, Zacharias, & Häberle, 2024, S. 5-6). Parallel dazu ist die Beherbergungsnachfrage robust, und Serviced Apartments sind branchenseitig klarer klassifiziert (HotellerieSuisse, 2019; Bundesamt für Statistik, 2025). Dieses Kapitel verdichtet Sekundärquellen (Marktreports, amtliche Statistiken) und leitet Implikationen für Standort-Produkt-Fit, Eingriffstiefe (CapEx) und Planbarkeit ab.

- Die Büroverfügbarkeit sinkt vor allem über den Abbau obsoleter Flächen. Umnutzungsoptionen entstehen selektiv in sekundären Lagen/Typologien (JLL, 2025, S. 1).
- Die Beherbergungsnachfrage bleibt hoch. Serviced Apartments sind institutionell gerahmt und positionieren sich zwischen Hotel und Wohnen (Bundesamt für Statistik, 2025; HotellerieSuisse, 2019).
- Tiefe Leerwohnungsziffern in Stadt/Kanton Zürich erhöhen den Druck auf alternative, Wohnformen mit sauberer regulatorischer Einordnung (Kanton Zürich, 2025).

- Die Tragfähigkeit hängt von Standort-Produkt-Fit und Eingriffstiefe ab. Eine klare Qualifikation Wohnen vs. Beherbergung bestimmt Nachweise, Verfahren und Planbarkeit.

3.1 Angebot leerstehender Gewerbeflächen

Die Angebotslage in den grossen Schweizer Büromärkten bereinigt sich. Für Zürich wird im zweiten Quartal 2025 ein Rückgang der verfügbaren Bürofläche um 14’700 m² und eine Availability Rate von 5,1% berichtet. Das Muster deutet auf ein Abschmelzen vor allem obsoleter Büroflächen hin, während marktgängige Flächen rasch absorbiert werden (JLL, 2025, S. 1).

Im Retailsegment zeigt sich eine starke Spreizung. Während in Prime-High-Street-Lagen das Angebot sehr knapp ist (für die Zürcher Bahnhofstrasse werden je nach Messzeitpunkt und Quelle Leerstände nahe null gemeldet), ist ausserhalb der Toplagen eine fortgesetzte Konsolidierung zu beobachten (JLL, 2025, S. 1). Für Umnutzungen bedeutet dies, dass erstklassige Lagen meist beim Handel verbleiben, während sekundäre Lagen häufiger Optionen für alternative Konzepte eröffnen.

Bei Gewerbe/Produktion und Logistik ist das Bild differenziert. Der Logistikmarkt gilt strukturell als angespannt. Die Leerstandsquote bei Investmentobjekten ging zwischen 2019 und 2023 von rund 7,7% auf 5,1% zurück. Gleichzeitig besteht häufig eine Anforderungslücke zwischen Nutzerbedarf und dem verfügbaren Bestandsprodukt. Das spricht eher für selektive Umnutzungen, beispielsweise urbane Lager- oder Light-Industrial-Flächen in Mischnutzungen, als für breite Konversionen (Friedli, Zacharias, & Häberle, 2024, S. 5-6).

Querschnittlich verlagern sich Investitionen vom Neubau in den Umbau. (Bundesamt für Statistik, 2025). In Märkten mit sehr niedrigen Leerwohnungsziffern, etwa in der Stadt Zürich (0,1 Prozent) und im Kanton Zürich (0,48 Prozent), erhöht diese Konstellation den Druck, nicht mehr marktgängige Wirtschaftsflächen baulich und regulatorisch in wohnähnliche, befristete Nutzungen zu überführen (Kanton Zürich, 2025).

3.2 Nachfrage nach Kurzzeitaufenthalten

Die gesamtwirtschaftliche Beherbergungsnachfrage ist in der Schweiz hoch. 2024 erreichte die Hotellerie gemäss amtlicher Statistik einen Rekordstand von knapp 43 Mio. Logiernächten (Bundesamt für Statistik, 2025). In der Parahotellerie wurden 2024 17,3 Mio. Logiernächte registriert (−1,5% ggü. Vorjahr), mit einer steigenden Auslandsnachfrage (+3,7%) (Bundesamt für Statistik, 2025). Diese Daten deuten trotz

leichten Verschiebungen zwischen Segmenten auf eine robuste Grundnachfrage nach befristeten Aufenthalten hin, insbesondere in urbanen Zentren und Regionen mit projektbezogener Geschäftsnachfrage. Gemäss Bundesamt für Statistik verzeichnete die Hotellerie im Kanton Zürich 5,40 Mio. Logiernächte im Jahr 2022, 6,37 Mio. im Jahr 2023 und 6,72 Mio. im Jahr 2024. Diese Entwicklung unterstreicht die hohe Bedeutung des Kantons als städtischer Nachfrageanker und bestätigt die robuste Grunddynamik im urbanen Raum (Bundesamt für Statistik, 2025), dargestellt in Abbildung 1.

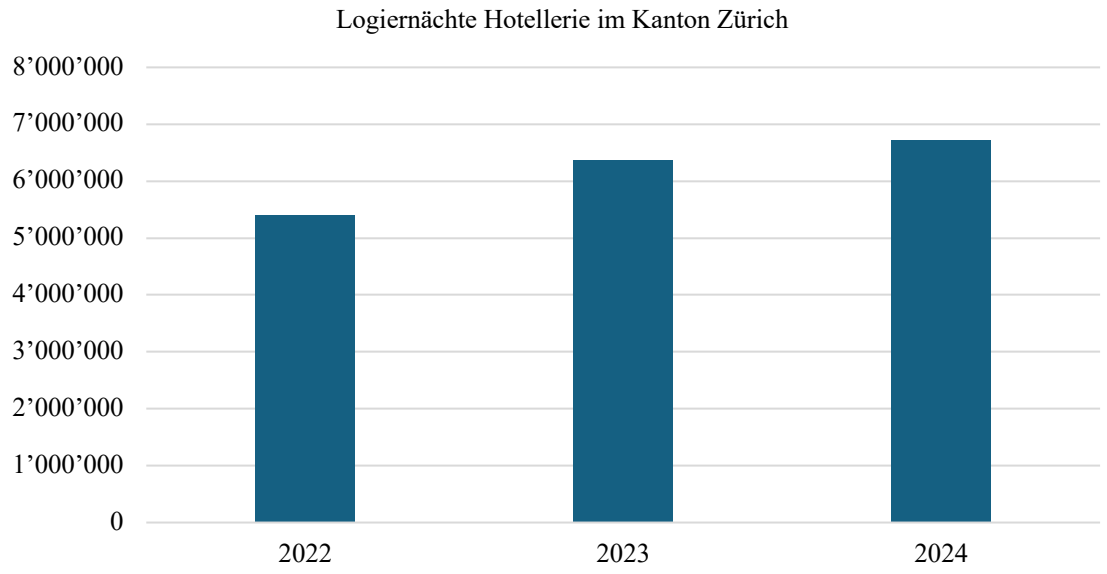

Abbildung 1: Logiernächte Hotellerie im Kanton Zürich. Quelle: BFS

Für das Teilsegment „wohnähnliche Beherbergung“ ist relevant, dass Serviced Apartments in der Schweiz in die brancheneigene Klassifikation aufgenommen wurden. HotellerieSuisse führt seit 2019 eine Kategorie Serviced Apartments. Die Kriterien wurden 2023/24 überarbeitet und gelten für 2025–2030 (HotellerieSuisse, 2019). Die formale Einordnung stützt die Marktprofessionalisierung und erleichtert die Abgrenzung gegenüber klassischem Wohnen und Hotels. In der Praxis wird diese Einordnung noch wenig beachtet (Interview I09).

3.3 Konkurrenzsituation

Eine Umnutzung in befristete Wohnnutzung bewegt sich marktseitig zwischen drei Angebotsgruppen: Hotellerie, Parahotellerie bzw. serviced-apartment-ähnliche Angebote und möbliertes beziehungsweise temporäres Wohnen. Diese drei Segmente prägen Preisanker, Vertrieb und die regulatorische Einordnung und lassen sich entlang des Servicegrades und der Mindestaufenthaltsdauer klar abgrenzen. Abbildung 2 stellt diese

drei Segmente schematisch dar, Tabelle 1 zeigt einen qualitativen Wettbewerbsvergleich der drei Segmente (HotellerieSuisse, 2024).

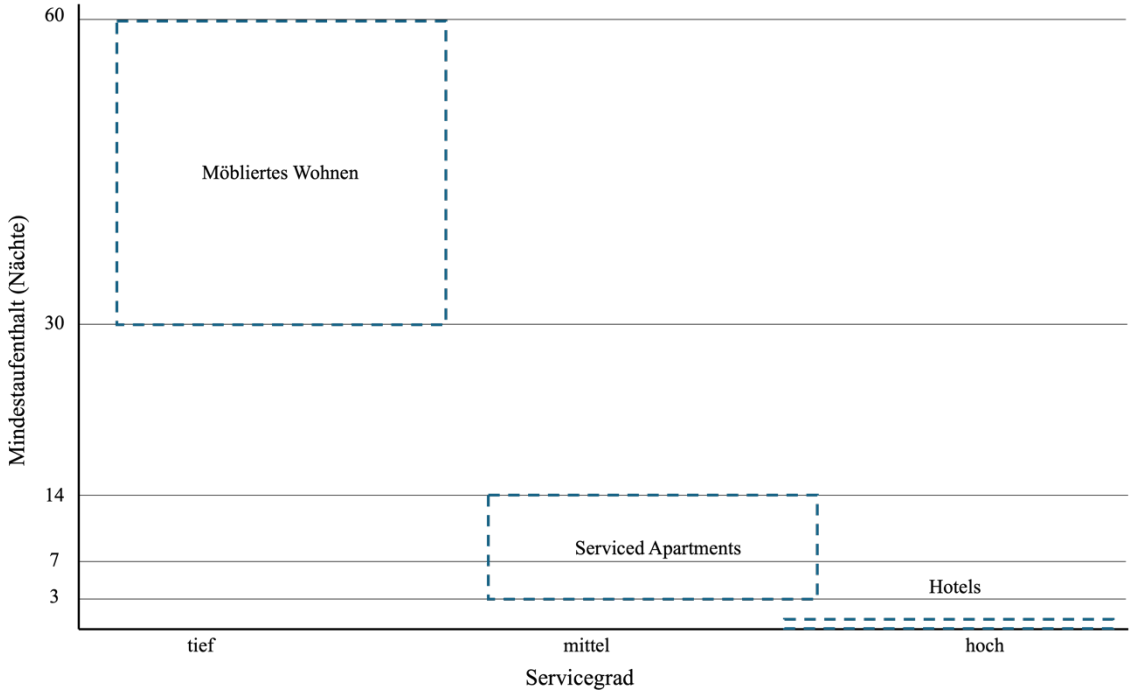

Abbildung 2: Strategische Positionierung über Servicegrad und Mindestaufenthaltsdauer. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an HotellerieSuisse (2024).

	Möbliertes Wohnen	Serviced Apartments	Hotels
Servicegrad	Niedrig	Mittel	Hoch
Mindestaufenthalt	14 – 90+ Tage (oft monateweise)	3-14 Tage (je nach Konzept)	1 Tag (typisch)
Regulatorik	Wohnnutzung	Beherbergung	Beherbergung
Operative Hebel	Vertragsmodell (Fixmiete, Management-Auftrag), Auslastung über B2B, Turnover-Kosten	Mindestaufenthalt, Digitalisierungsgrad, House-Keeping-Frequenz, Preisgestaltung	ADR/RevPAR, dynamische Preisgestaltung, Kanalmix, Auslastungssteuerung, Reviews der Nutzer

Tabelle 1: Wettbewerbsvergleich qualitativ. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an HotellerieSuisse (2024).

3.3.1 Hotellerie

Die Schweizer Hotellerie verzeichnete 2024 einen Höchststand von rund 42,8 Millionen Logiernächten (Bundesamt für Statistik, 2025). Das deutet auf eine robuste Grundnachfrage hin und setzt in zentralen Lagen Preis- und Qualitätsanker, an denen sich befristete Wohnkonzepte orientieren müssen. Für Umnutzungen bedeutet das, wo Hotels

stark sind, entscheidet die Positionierung über Mindestaufenthalt, Servicegrad und Vertriebskanäle, um Kannibalisierung zu vermeiden und Auslastung zu sichern (Savills Research, 2024, S. 5-6).

3.3.2 Serviced Apartments

HotellerieSuisse führt seit 2019 eine eigene Klassifikation für Serviced Apartments. Der Kriterienkatalog wurde 2023/2024 überarbeitet und gilt für 2025–2030. Das schafft Transparenz über Mindestleistungen, Qualitätsstufen und Prüfraster und erleichtert Behörden, Investoren und Betreibern die Abgrenzung zum klassischen Wohnen (HotellerieSuisse, 2019, S. 2-4). In Standorten mit knappen Hotelkapazitäten oder hoher Unternehmensmobilität kann dieses Segment direkte Konkurrenz, aber auch Referenz für Preis- und Servicebündel sein.

3.3.3 Möbliertes/temporäres Wohnen

Je nach Ausgestaltung fällt dieses Angebot zivilrechtlich unter das Mietrecht und baurechtlich in Wohn- oder Beherbergungslogik. In Märkten mit sehr tiefen Leerwohnungsziffern wie etwa der Stadt Zürich mit 0,1% per 1. Juni 2025 und dem Kanton Zürich mit 0,48% ist der Spielraum begrenzt, die Nachfrage nach temporären Lösungen jedoch hoch (Kanton Zürich, 2025).

Erfolgreiche Umnutzungen in befristete Wohnformen besetzen eine klare Nische zwischen Hotel und klassischem Wohnen. Entscheidend sind die Wahl eines passenden Servicegrads, die Festlegung von Mindestaufenthalten, professionelle Distribution sowie die konsistente regulatorische Einordnung als Wohnen oder Beherbergung je nach Standort und Zielgruppe (HotellerieSuisse, 2024, S. 3-4, 7-8; Interview I03, I08).

4. Methodik

4.1 Forschungsdesign und Stichprobe

Die vorliegende Arbeit folgt einem qualitativ-explorativen Forschungsdesign. Ziel ist nicht die statistische Repräsentativität, sondern das vertiefte Verständnis komplexer Interdependenzen zwischen Regulatorik, Technik und Betriebslogik bei der Umnutzung von Gewerbeflächen in befristete Wohnformen. Qualitative Ansätze eignen sich besonders, um Wahrnehmungen, Deutungen und Entscheidungslogiken unterschiedlicher Akteure sichtbar zu machen und interpretativ verdichten (Flick, 1998, S. 47, 131-132, 267, 324).

Die Stichprobe umfasst insgesamt zehn leitfadengestützte Experteninterviews (I01–I10). Die Auswahl erfolgte theoriebasiert und zweckgerichtet (purposive sampling), um zentrale Rollen entlang der Wertschöpfungskette abzudecken. Interviewt wurden Eigentümer/Investoren, Architekten und Planer, Behördenvertreter sowie Betreiber von Serviced Apartments. Diese Diversität stellt sicher, dass sowohl institutionelle, planerische als auch betriebliche Perspektiven berücksichtigt werden. Eine anonymisierte Übersicht der Interviewpartner befindet sich im Anhang dieser Arbeit.

Die Fallauswahl für die ergänzenden Fallstudien folgte dem Prinzip der Kontrastierung und Kontextualisierung. Relevante Projekte wurden aufgenommen, wenn (i) detaillierte Unterlagen verfügbar waren, (ii) eine hohe inhaltliche Relevanz im Hinblick auf die Forschungsfragen bestand und (iii) eine Variation hinsichtlich Ausgangsnutzung und rechtlich-technischer Rahmenbedingungen vorlag.

4.2 Datenerhebung

Die Datenerhebung beruht auf zwei komplementären Säulen: (a) leitfadengestützte Experteninterviews (I01–I10) als primäre Evidenzbasis und (b) Fallstudien zur Kontexteinordnung und Plausibilisierung. Die Kombination folgt der Logik der methodischen Triangulation, um die Befunde aus verschiedenen Perspektiven zu prüfen und ihre Glaubwürdigkeit zu erhöhen (Denzin, 1978, S. S. 291; Jick, 1979).

4.2.1 Experteninterviews

Leitfadengestützte Interviews mit Schlüsselakteuren entlang der Wertschöpfung (u. a. Eigentümer/Entwickler, Planung, Betrieb/Management, ggf. Verwaltung) bilden eine der zwei gleichwertigen Datensäulen. Die Stichprobe (n = 10, I01–I10) wurde theoriebasiert und zweckgerichtet zusammengestellt. Alle Gespräche wurden aufgezeichnet, transkribiert und pseudonymisiert.

Die Interviews bildeten die primäre Evidenzbasis. Rekrutiert wurden die Expertinnen und Experten entlang der Wertschöpfung (u. a. Eigentümer/Entwickler, Planung, Betrieb/Management, Verwaltung) über persönliche und berufliche Kontakte. Die Gespräche fanden im Zeitraum Juli–August 2025 statt, dauerten durchschnittlich 51 Minuten und wurden online oder vor Ort geführt. Grundlage bildete ein semistrukturierter Leitfaden mit drei thematischen Blöcken: (i) regulatorische Rahmenbedingungen, (ii) technische Interdependenzen und Nachweise, (iii) ökonomische und vertragliche Logiken. Alle Interviews wurden mit Einverständnis der Befragten aufgezeichnet, transkribiert und pseudonymisiert. Der vollständige Leitfaden liegt im Anhang bei.

4.2.2 Sekundärdatenanalyse

Zur Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden bestehende Marktberichte und Studien (z. B. von UBS, Fahrländer Partner, CBRE oder JLL) sowie amtliche Statistiken (u. a. Kanton Zürich, Bundesamt für Statistik) herangezogen.

4.2.3 Fallbeispiele

Die Auswahl der Fallbeispiele erfolgte gezielt auf Basis des Informationszugangs über meine Interviewpartnerinnen und -partner. Ausschlaggebend war, dass zu den jeweiligen Projekten Einsichten verfügbar waren (z. B. Pläne, Kosten, Betriebskonzepte, Fotos, etc.). Dieses Vorgehen folgt dem fallorientierten Auswahlprinzip in der Fallstudienforschung, wonach Fälle u.a. nach ihrem Erkenntnispotenzial und Zugang gewählt werden (Yin, 2018, S. 154; Denzin, 1978, S. 148-149). Die Fallbeispiele dienen nicht einer bautechnischen Analyse, sondern vielmehr der Veranschaulichung von Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Erfolgsfaktoren.

4.3 Auswertung

Dieses Kapitel beschreibt das Vorgehen der Datenauswertung. Die Interviews werden mittels inhaltlich-strukturierender qualitativer Inhaltsanalyse ausgewertet, die Fallstudien werden als standardisierte Einzelfallanalysen mit anschliessender vergleichender Auswertung behandelt. Die Ergebnisse aus den Interviews und Fallanalysen werden erst nach den separaten Auswertungen zusammengeführt.

4.3.1 Interviews: inhaltlich-strukturierende qualitative Inhaltsanalyse

Die Interviews wurden transkribiert und im Rahmen einer qualitativen Analyse segmentiert und codiert, um Kernaussagen zu verdichten. Ziel ist die Rekonstruktion von Deutungen, Entscheidungslogiken und Erfahrungswissen entlang der Forschungsfragen zu Regulatorik, wirtschaftlichen und technischen Aspekten. Ein Auszug aus dem Codebuch befindet sich im Anhang dieser Arbeit.

Das Kategoriensystem wird initial deduktiv aus Theorie und Leitfaden abgeleitet und induktiv um empirisch zusätzlich sichtbar werdende Subkategorien ergänzt. Für jede Kategorie werden Definition, Inklusions-/Exklusionskriterien und Ankerzitate dokumentiert. Eine thematische Sättigung ist ab dem vierten Interview weitgehend erreicht, danach treten nur vereinzelt neue Codes auf.

Fallstudieninhalte werden innerhalb der Interviewauswertung nicht herangezogen.

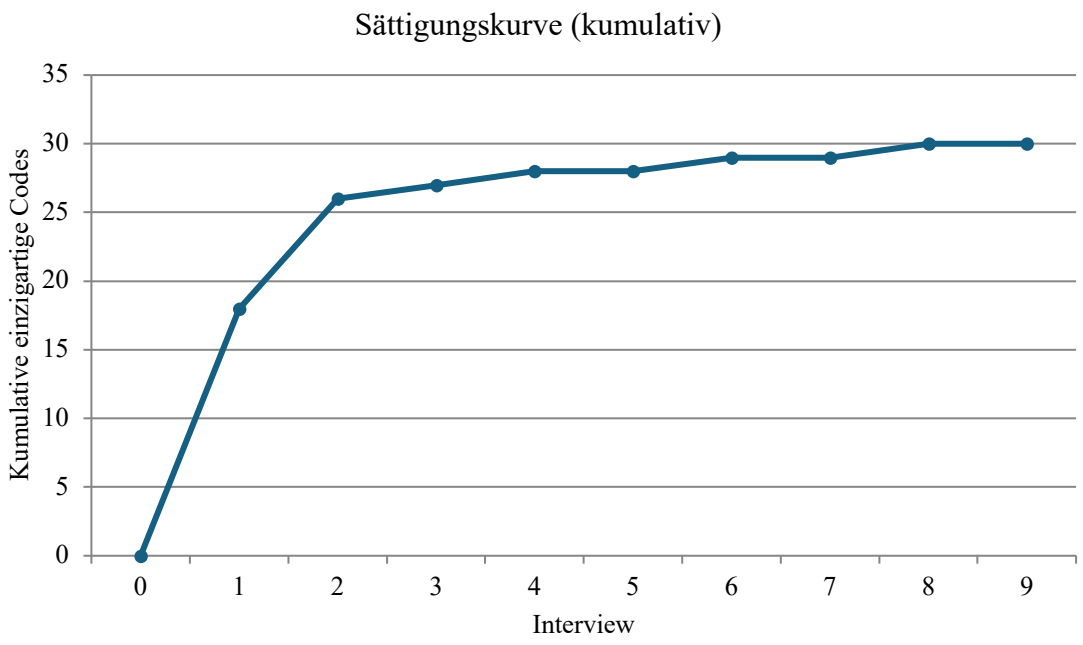

Abbildung 3: Sättigungskurve der Codes. Linie: kumulative Anzahl einzigartiger Codes über die Interviews (I01–I10). Balken/Punkte: neu hinzugekommene Codes pro Interview. Quelle: Eigene Auswertung.

4.3.2 Fallstudien: standardisierte Einzelfallanalyse und Vergleichslogik

Die Fallstudien werden nach einem einheitlichen Erhebungsbogen ausgewertet. Ziel ist die nachvollziehbare Rekonstruktion baurechtlicher, technischer und betrieblicher Entscheid- und Nachweisstrecken je Fall.

Produkte der Fallauswertung sind standardisierte Steckbriefe pro Fall sowie eine vergleichende Analyse der beiden Fälle. Die vollständigen Einzelfälle werden in Kapitel 5.2/5.3 dargestellt, die vergleichende Analyse erfolgt anschliessend in Kapitel 5.4.

5. Benchmark-/Fallstudien

5.1 Methodische Einordnung und Case-Auswahl

5.1.1 Ziel und Einbettung

Die Fallanalysen dienen der analytischen Generalisierung. Anhand zweier konkret dokumentierter Projekte werden regulatorische, technische und betriebliche Stellhebel herausgearbeitet, die für Umnutzungen von Gewerbeflächen in befristete Wohnformen zentral sind. Der Fokus liegt nicht auf statistischer Repräsentativität, sondern auf Kontrast und Nachvollziehbarkeit entlang klar dokumentierter Entscheidungs- und Nachweisstrecken. Die Erkenntnisse aus diesem Kapitel bilden eine Grundlage für die Ergebnisdarstellung (Kapitel 6) und die Diskussion (Kapitel 7).

5.1.2 Untersuchungseinheit und Abgrenzung

Untersuchungseinheit ist jeweils das Projekt (Gebäude/Parzelle mit zugehörigem Bewilligungsverfahren, baulich-technischen Anpassungen und geplantem beziehungsweise realisiertem Betrieb). Nicht betrachtet werden interne Kostenrechnungen einzelner Einheiten, vertrauliche Vertragskonditionen oder marktsensitive Details. Damit stützen sich alle Aussagen auf explizit vorliegende Angaben.

5.1.3 Datenbasis

Beide Fallstudien wurden auf Basis standardisierter Erhebungsbögen erhoben. Der Bogen ist identisch strukturiert: Projektprofil, Ausgangsnutzung und Zonierung, Umbauprozess und Nachweise, Regulatorik/Bewilligung, Betriebs- und Vermietungsmodell, Wirtschaftlichkeit/Flexibilität sowie Risiken/Chancen. Fehlende Angaben werden als nicht vorhanden ausgewiesen, es werden keine Annahmen ergänzt.

5.1.4 Auswahllogik

Die Fallauswahl folgt einem zweckgerichteten, kontrastierenden Sampling entlang Regulierungslogik und Eingriffstiefe:

- Fallstudie 1: Zürich, Bestands-MFH mit Gewerbeanteil in zonenkonformer Wohn-/Mischlogik (QIII/5a), umfassende Sanierung mit Aufstockung, ordentlich bewilligt für Wohnen. Standard-Nachweise ohne Sonderklassifikation.
- Fallstudie 2: Zürich, Ehemalige Büro-/Gewerbenutzung, neu bewilligt für Wohnen, brandschutzrechtliche Auslegung nahe Hotelstandard (u. a. Fluchtweglängen, Brandabschnitte, Brandmeldung/Sprinkler). Standard-Nachweise ohne Sonderklassifikation.

5.1.5 Ein- und Ausschlusskriterien

Einbezogen wurde ein Fall, wenn (i) vollständige Erhebungsbögen vorlagen (Projektprofil, Verfahren, Technik, Betrieb), (ii) Zonierung/Einstufung und Bewilligungsstatus nachvollziehbar waren und (iii) bauliche und betriebliche Massnahmen hinreichend beschrieben wurden. Ausgeschlossen wurden Fälle ohne belastbare Unterlagen.

5.1.6 Übertragbarkeit

Beide Fälle sind urban und Zürich-spezifisch und bilden keine Vollerhebung. Die daraus abgeleiteten Lehren sind als analytische und bedingte Übertragungen zu verstehen. Sie zeigen Bedingungen, unter denen Umnutzungen in befristete Wohnformen gelingen.

5.2 Fallstudie 1 – Zürich, Mehrfamilienhaus mit Gewerbeanteil

5.2.1 Kontext und Ausgangslage

Das Gebäude wurde 1920 erstellt. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die Bruttogeschossfläche beträgt 1’320 m², die vermietbare Fläche 748 m². Vor dem Umbau waren drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss vorhanden, im Rahmen des Umbaus wurde um zwei Stockwerke aufgestockt. Die Tragstruktur ist ursprünglich in Massivbauweise ausgeführt, die Aufstockung erfolgte mittels einer Holzkonstruktion in Leichtbauweise. Die Erschliessung erfolgt über ein dreispänniges Treppenhaus, das um einen Lift ergänzt wurde. Die natürliche Belichtung wird als hoch eingeschätzt. Der Zustand der Haustechnik war sanierungsbedürftig.

5.2.2 Zonierung und Ausgangsnutzung

Die Ausgangsnutzung umfasste Wohnen und Gewerbe. Die Liegenschaft liegt in der Zone QIII/5a, die zonenrechtliche Einordnung wird als konform ausgewiesen. Ein struktureller Leerstand bestand nicht, lediglich die Gewerbefläche im Erdgeschoss war vor dem Umbau leer.

5.2.3 Umbauprozess und technische Massnahmen

Das Baugesuch wurde im Juni 2019 eingereicht, die Baubewilligung im Juni 2020 erteilt. Das Bauende ist mit Januar 2022 dokumentiert. Im Brandschutz wurden Brandabschnitte zwischen den Wohnungen sowie gegenüber dem Gewerbe im Erdgeschoss geschaffen, zusätzlich sind Brandmeldung und Sprinkleranlagen installiert worden. Im Schallschutz sind zweischalig entkoppelte Trennbauteile und ein schwimmender Estrich mit elastischer Trittschalldämmung dokumentiert. In der Haustechnik wurden eine Luft/Wasser-Wärmepumpe installiert, die Elektroinstallationen erneuert, eine kontrollierte Wohnungslüftung installiert sowie die Sanitärleitungen komplett erneuert.

5.2.4 Regulatorik und Bewilligung

Die Baubewilligung wurde im ordentlichen Verfahren erteilt, es wurden keine spezifischen Auflagen gemacht.

5.2.5 Betriebs- und Vermietungsmodell

Der Betrieb erfolgt im Fixmietmodell (Globalmietvertrag). Ein externer Betreiber mietet das gesamte Objekt und untervermietet die Einheiten. Die Mindestmietdauer beträgt 7 Tage, die Maximalmietdauer beträgt 12 Monate. In der Grundmiete enthalten sind Möblierung, WLAN und alle Nebenkosten. Zusätzliche Services wie eine

Zwischenreinigung sowie Wäscheservice können gegen Bezahlung gebucht werden. Die Endreinigung nach Auszug wird zusätzlich verrechnet. Die Vermarktung erfolgt u. a. direkt und über OTAs, die Preisgestaltung berücksichtigt Length-of-Stay-Rabatte, die Zielauslastung liegt im oberen 90-Prozent-Bereich.

5.2.6 Wirtschaftlichkeit, Flexibilität und Risiken/Chancen

Flexibilität in Bau/Recht/Betrieb jeweils 2.5 (Skala 0–5). Das Gebäude wurde baulich auf Wohnen optimiert. Rechtlich befindet es sich in einer Quartiererhaltungszone, die teilweise gewerbliche Nutzung zulässt, hauptsächlich jedoch Wohnnutzung vorenthalten ist. Betriebliche Anpassungen sind grundsätzlich möglich, aber nicht uneingeschränkt.

Risiken: (i) Kleine Wohnflächen könnten die Nachfrage begrenzen (Wahrscheinlichkeit: mittel, Auswirkung: gering). (ii) Abhängigkeit von einem einzigen Betreiber ist ein Klumpenrisiko. (Wahrscheinlichkeit: hoch, Auswirkung: gering).

Chancen: (i) Ein Betreiber mit gebündelter Vermietung senkt den Verwaltungsaufwand (18 Einheiten, ein Mietvertrag). (ii) Gegenüber der unmöblierten Vermietung sind höhere Mieterträge pro m² erzielbar (bis ca. 100 CHF/m²).

5.3 Fallstudie 2 – Zürich, Ehemaliges Büro- und Gewerbehaus

5.3.1 Kontext und Ausgangslage

Baujahr 1972, Ausgangsnutzung Büro und Gewerbe (Backoffice und Bankfiliale). Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 3’200 m². Fünf Obergeschosse plus ein Untergeschoss. Hybride Tragstruktur aus randtragenden Aussenwänden, Stahlbetonstützen-Skelett mit aussteifenden Kernen, Lochfassade, hofseitig geringerer Öffnungsanteil. Erschliessung über zwei Treppenhäuser und drei Aufzüge. Belichtung gut, Haustechnik vor der Umnutzung in gutem Zustand.

5.3.2 Zonierung und Ausgangsnutzung

Zonenbezeichnung W6, die vormalige Büro-/Gewerbenutzung war zum Zeitpunkt der Erstellung zonenkonform, ist nach heutiger BZO jedoch nicht mehr zonenkonform, Ein Leerstand lag nicht vor.

5.3.3 Umbauprozess und technische Massnahmen

Baugesuch Februar 2025, Baubewilligung Juli 2025, geplanter Baustart Januar 2026, Bauende März 2027. Brandschutz: Einhaltung der Fluchtweglängen, Brandabschnitte (u. a. Trennung Wohnen/Gewerbe im Erdgeschoss), Einbau brandschutzkonforme Baustoffe in Fluchtwegen sowie Brandmelde- und Sprinkleranlagen. Schallschutz: Grundrissliche

Anordnung der Erschliessung über einen strassenseitig geschlossenen Laubengang, Fensterersatz, zweischalig entkoppelte Trennwände, schallarme Fallleitungen und einen schwimmenden Estrich mit elastischer Trittschalldämmung. Haustechnik: Installation von Klima-Splitgeräten, die Gasheizung bleibt bis zum Anschluss an die Fernwärme in Betrieb.

5.3.4 Regulatorik und Bewilligung

Der Bewilligungsentscheid liegt vor (Juli 2025). Weitergehende verfahrensbezogene Auflagen werden im Erhebungsbogen nicht detailliert ausgewiesen, brandschutzrelevante Anforderungen sind unter den Massnahmen dokumentiert.

5.3.5 Betriebs- und Vermietungsmodell

Der Betrieb erfolgt durch einen externen Betreiber auf Basis eines Master-Lease mit Fixmiete und zusätzlicher Gewinnbeteiligung zugunsten des Eigentümers. Die Vermietung erfolgt mit einem Mindestaufenthalt von 1 Tag und einer maximalen Aufenthaltsdauer von 365 Tagen. Optional buchbare Zusatzleistungen umfassen Bettwäschewechsel, Reinigungs- und Wäscheservice sowie einen Fahrservice. Die Vermarktung erfolgt über die eigene Website des Betreibers, gängige OTA-Plattformen (z. B. Booking.com) sowie direkte Kontakte zu Corporate-Kunden, insbesondere im Relocation- und Projektgeschäft. Die Preisgestaltung folgt einer Length-of-Stay-Logik mit abgestuften Tagesraten.

5.3.6 Wirtschaftlichkeit, Flexibilität und Risiken/Chancen

Flexibilität in Bau/Recht/Betrieb (Bau 5, Recht 4, Betrieb 2.5). Die hybride Bauweise ermöglicht eine hohe bauliche Anpassungsfähigkeit durch Leichtbau-Trennwände. Die Bewilligung wurde für eine Wohnnutzung erteilt, es sind jedoch die erhöhten Brandschutzanforderungen für einen Hotelbetrieb eingehalten worden, um auch eine spätere eventuelle Nutzung als Hotelbetrieb zu ermöglichen.

Risiken: (i) Die Nicht-Erteilung der Baubewilligung wird als Hauptrisiko angegeben (Wahrscheinlichkeit mittel, Auswirkung gering). Weiter spielen (ii) bauliche Risiken (Wahrscheinlichkeit mittel, Auswirkungen mittel) eine wichtige Rolle. Als (iii) wurde die Nutzungsthematik mit der Stadt als Risiko genannt. (Wahrscheinlichkeit gering-mittel, Auswirkungen gering).

Chancen: (ii) Höheres Ertragspotenzial als mit bisheriger gewerblicher Nutzung, (ii) geringe Verwaltungskosten durch gebündelte Vermietung an einen Betreiber.

5.4 Vergleichende Analyse

5.4.1 Ausgangslage

Fallstudie 1 (FS 1) ist ein Bestands-MFH mit kleinem Gewerbeanteil und überschaubarem Flächenumfang (1’320 m² BGF). Fallstudie 2 (FS 2) ist ein deutlich grösseres, ehemals gewerblich/bürohaft genutztes Gebäude (ca. 3’200 m² BGF). Die bauliche Ausgangslage unterscheidet sich damit deutlich. FS 1 wurde Wohn-/Mischkontext erstellt, FS 2 wurde als Büro/Gewerbe mit anderer Erschliessung und Gebäudelogik erstellt.

5.4.2 Zonierung und Verfahren

FS 1 liegt zonenkonform in einer Quartiererhaltungszone (QIII/5a). Die Umsetzungswahrscheinlichkeit war damit grundsätzlich gegeben. FS 2 startet aus einer nicht zonenkonformen Büronutzung (Zone W6), wird danach aber als Wohnen bewilligt. Beide Fälle zeigen, dass eine klare Einstufung im Bauverfahren zentral ist. In FS 2 wurde in nur 6 Monaten die Baubewilligung erteilt. FS 1 ist bereits abgeschlossen (Bewilligung 06/2020, Bauende 01/2022), FS 2 ist mit Bewilligung 07/2025 in Umsetzung (Bau 01/2026–03/2027 geplant).

5.4.3 Technische Schwerpunkte

Brandabschnitte, Brandmelde- und Sprinkleranlagen sowie entkoppelte Trennbauteile und ein schwimmender Estrich sind in beiden Fällen ausgewiesen. Unterschiede zeigen sich bei der Haustechnik: FS 1 setzt auf energetische Erneuerung (u. a. Luft/Wasser-Wärmepumpe, kontrollierte Wohnungslüftung), FS 2 adressiert zusätzlich sommerliche Wärme mit Klima-Splitgeräten. In FS 2 bleibt die Gasheizung bis zum Fernwärmeanschluss in Betrieb.

5.4.4 Betrieb und Erlöslogik

Beide Fallstudien setzen auf einen gewerblich geführten Betrieb durch externe Betreiber, unterscheiden sich jedoch in der vertraglichen Ausgestaltung und Erlösverteilung. In FS 1 erfolgt der Betrieb in einem reinen Fixmietmodell, in FS 2 erfolgt der Betrieb anteilig in Fixmiete, ergänzt durch eine variable Komponente (Gewinnbeteiligung) zugunsten des Eigentümers. Der Betreiber verantwortet in beiden Modellen das Marketing, den Betrieb und den Unterhalt, und untervermietet an Endkunden.

Die Vertriebslogik ist in beiden Fällen multikanalig. Neben der eigenen Website des Betreibers kommen OTA-Plattformen sowie direkte Kontakte zu Corporate-Kunden zum Einsatz. Unterschiede zeigen sich im Servicegrad und in der Preislogik. Während

Fallstudie 1 auf ein kompaktes, standardisiertes Angebot setzt, bietet Fallstudie 2 eine höhere Serviceflexibilität (z. B. Reinigung, Fahrdienste auf Anfrage) und differenziertere Aufenthaltsdauern (1 bis 365 Tage). Die Preisgestaltung folgt in beiden Fällen einer Length-of-Stay-Logik mit rabattierten Raten bei längeren Aufenthalten.

In der Einnahmenstruktur liegen die Unterschiede primär im Verhältnis von Fixmiete zur erwarteten Bruttomiete (Fixmiet-Relation) und in der Handhabung von Add-on-Services (Pauschale vs. Einzelabrechnung). Beide Modelle zeigen eine enge Kopplung von Nutzungskonzept, Betriebskostenstruktur und vertraglicher Risikoverteilung – entscheidend für die Tragfähigkeit des Geschäftsmodells im Bestand.

5.4.5 Flexibilität

FS 1 weist in Bau/Recht/Betrieb jeweils 2.5 aus. Das steht für eine mittlere, aber nicht hohe Anpassungsfähigkeit. Baulich wurde das Gebäude für Wohnen optimiert. Zonenrechtlich liegt das Objekt in einer Quartiererhaltungszone mit partieller Gewerbemöglichkeit. Betrieblich ist das Gebäude begrenzt flexibel. FS 2 erreicht in Bau 5 und Recht 4 Punkte. Die hohe bauliche Flexibilität beruht auf leichten, reversiblen Trennwänden, die rechtliche Flexibilität besteht durch die zonenrechtliche Zulassung für Wohnen bei gleichzeitiger durch Historie belegter gewerblicher Nutzung. Insgesamt bietet FS 2 mehr Gestaltungsspielraum für spätere Anpassungen. FS 1 ist stärker auf eine stabile Wohnnutzung ausgerichtet.

5.4.6 Risiken und Chancen

Die Risiken liegen bei FS 1 bei kleinen Wohnflächen, sollte sich die Nachfrage zu grösseren Flächen verschieben. Zudem besteht ein Klumpenrisiko durch den einzigen Betreiber. Die Auswirkungen werden jedoch als gering eingestuft. Im Falle eines Ausfalls des Betreibers oder einer rechtlichen Verlagerung, können die Wohnungen im Rahmen normaler Mietverträge zur Wohnnutzung vermietet werden. Die Chancen sind ein geringerer Verwaltungsaufwand durch einen einzigen Betreiber und ein höherer m²-Preis im Vergleich zur unmöblierten Vermietung.

Die Risiken bei FS 2 liegen bzw. lagen primär im Bewilligungsverfahren. Weitere Risiken bestehen bei den baulichen Unwägbarkeiten sowie später im Betrieb. Die Wohnungen werden bis maximal 1 Jahr vermietet, die Bewilligung wurde jedoch für normale Wohnnutzung erteilt. Die Chancen von FS 2 liegen ebenfalls im Ertragspotenzial und in der effizienten Verwaltung durch gebündelte Vermietung.

5.4.7 Zwischenfazit

Beide Fälle bestätigen, dass Umnutzungen dann tragfähig werden, wenn die zonenrechtliche Einordnung klar ist. FS 1 zeigt den „Regelfall“ im wohnnahen Kontext mit moderater Flexibilität. FS 2 illustriert die Transformation eines Gewerbe- und Bürogebäudes in Wohnen mit erhöhten brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen und gleichzeitig hoher baulicher Flexibilität.

5.5 Transfergrenzen und Lehre

5.5.1 Geltungsbereich und Grenzen

Die beiden Fälle sind urban und Zürich-spezifisch. Sie bilden keine Vollerhebung, sondern zeigen Bedingungen, unter denen Umnutzungen in befristete Wohnformen gelingen können. Aussagen beziehen sich auf den dokumentierten Stand der Erhebungsbögen. Betriebskennzahlen sind nur teilweise erfasst, daraus folgt eine vorsichtige Übertragbarkeit betrieblicher Schlüsse.

5.5.2 Lehren aus der Regulatorik

Eine klare Einstufung der Bewilligungsinstanz als Wohnen ist zentral. In beiden Fällen war die Zulässigkeit weniger eine Frage einzelner Detailauflagen als der eindeutigen Nutzungseinordnung im Verfahren.

5.5.3 Lehren aus Technik und Bau

CapEx-Treiber sind konsistent: Planerkosten, und Kosten für HLK- sowie Sanitärinstallationen sind die primären Kostentreiber. Es macht Sinn, nach Möglichkeit Reversibilität einzuplanen. Leichtbau-Trennwände (FS 2) erhöhen die bauliche Flexibilität und halten strategische Optionen offen.

5.5.4 Lehren aus Betrieb und Wirtschaftlichkeit

Die Bündelung der Mietverträge durch einen einzigen Betreiber, der die Einheiten weitervermietet kann Verwaltungskosten senken. Das Ertragspotenzial ist kontextspezifisch. Höhere m²-Erträge gegenüber unmöblierter Vermietung sind möglich, setzen aber Lage-, Produkt- und Zielgruppenpassung voraus.

6. Ergebnisse

Dieses Kapitel fasst die zentralen Befunde aus den zehn Experten-Interviews zur Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnnutzung zusammen. Die Auswertung erfolgte thematisch-kodierend auf Basis des finalen Codebuchs (vgl. Anhang). Insgesamt zeigen

sich robuste Muster über Rollen hinweg (Planung, Behörden, Betreiber, Investoren), mit Unterschieden zwischen dauerhaftem Wohnen (Kap. 6.1) und temporären Wohnlösungen (Kap. 6.2). Ziel der Darstellung ist es, wiederkehrende Muster, Unterschiede zwischen dauerhaften Wohnumnutzungen und temporären Wohnlösungen sowie deren wechselseitige Abhängigkeiten nachvollziehbar zu machen.

6.1 Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnraum

6.1.1 Regulatorik

Nach übereinstimmender Einschätzung der Befragten ist die Frage der Zonenkonformität der erste und entscheidende Prüfstein jeder Umnutzung in klassisches Wohnen. Ist Wohnen in der betreffenden Zone ausgeschlossen, verschiebt sich das Vorhaben in planungsrechtlich aufwendige Pfade. Gestaltungspläne eröffnen in solchen Konstellationen zwar grundsätzlich Spielräume, können die in der Raumplanung vorgesehene Grundnutzung jedoch nicht unterwandern und sind deshalb nur begrenzt wirksam. Zudem handelt es sich beim Gestaltungsplan um ein höchst zeitintensives Verfahren mit politischer Dimension. In vielen Fällen entscheidet sich damit bereits auf der Ebene des bestehenden Rechtsrahmens, ob ein Projekt verfahrensfähig ist oder ob der zusätzliche Zeit- und Politaufwand den Vorstoss faktisch begrenzt (Interviews I01, I02, I03, I04, I06, I07).

«Solange die Liegenschaft in einer Wohn- oder Mischzone liegt, reicht eine reguläre Baubewilligung» (Interview I03).

«Nach dem Zürcher Planungs- und Baugesetz ist Wohnen in Gewerbe- und Industriezonen grundsätzlich ausgeschlossen» (Interview I04).

«Die aktuelle Rechtsprechung verbietet, die vorgesehene Grundnutzung – also Gewerbe oder Industrie – über einen Gestaltungsplan auszuhöhlen.» (Interview I04).

«Die Erarbeitung eines Gestaltungsplans ist ein zeit- und ressourcenaufwendiger Prozess mit erheblicher politischer Exponierung.» (Interview I07).

An die zonenrechtliche Zulässigkeitsfrage schliessen sich regelmässig strengere bauordnungsrechtliche Anforderungen für Wohnzwecke an. Hervorgehoben werden insbesondere Schallschutz, Brandschutz und Wohnhygiene (Belichtung, Lüftung, Ausrichtung, etc.). Diese Nachweisbereiche wirken nicht isoliert, sondern interdependent. Massnahmen zur Einhaltung von Schalldämmwerten können

konstruktive Eingriffe auslösen, die wiederum brandschutztechnische Anpassungen erforderlich machen (Interview I01, I02, I03, I06, I07).

«die SIA181 definiert, wieviel man noch hören darf, dies ist doch recht einschränkend» (Interview I02).

«Ein wichtiger Planungsfaktor ist ausserdem die Interdependenz verschiedener Massnahmen (…). Massnahmen zur Schallisolation, beispielsweise ein schwimmender Estrich um Trittschall zu reduzieren, verbessern zwar die Akustik, erhöhen aber Lasten. Dies kann wiederum Sanierungen der Statik nötig machen.» (Interview I01).

Auch verfahrensbezogene Risiken sind wiederkehrend. Die Vielzahl involvierter Fachstellen und die Breite der Einsprachemöglichkeiten können erhebliche Verzögerungen verursachen. Aus planerischer Sicht ist deshalb eine systematische Koordination der Anforderungen erforderlich, um Kollisionen früh zu erkennen und zu bereinigen. Prozessual wird die frühzeitige, koordinierte Einbindung aller relevanten Fachstellen und Stakeholder als Erfolgsfaktor genannt, um widersprüchliche Anforderungskataloge zu vermeiden. Einsprachen aus dem nachbarschaftlichen Umfeld bleiben selbst bei formal korrekter Projektierung möglich und können beträchtliche Verzögerungen verursachen. Auch hier empfiehlt sich eine frühzeitige und transparente Information um Unsicherheiten aufzuklären und die Einsprachehäufigkeit zu reduzieren (Interview I03, I05, I10).

«Je früher die Behörde eingebunden wird, desto eher lassen sich unnötige Planungsaufwände vermeiden. Auch die Anwohner sollte man informieren. Das verhindert Missverständnisse und beugt Einsprachen vor. Wenn Menschen das Gefühl haben, übergangen zu werden, steigt die Wahrscheinlichkeit, dass sie formelle Einwände erheben – selbst aus eher subjektiven Gründen» (Interview I05).

«Schon in der Konzeptphase holen wir Denkmalpflege, Heimatschutz, Bauamt, etc. ins Boot, um spätere Planungsrisiken zu minimieren. Parallel informieren wir Quartiervereine, Nachbarn und Verbände offen, oft bei einem kleinen Apéro, weil Transparenz spätere Einsprachen entschärft.» (Interview I03).

6.1.2 Wirtschaftlichkeit

Auf der ökonomischen Seite bestimmen die Kombination aus Buch-/Marktwert der Liegenschaft und die Intensität der Anpassungskosten (CapEx) die Tragfähigkeit des Projekts. Mehrere Respondentinnen und Respondenten betonen, dass hohe

Bestandsbewertungen den Spielraum erheblich einschränken und in Verbindung mit Umbauanforderungen den Business Case kippen können. Neben der Kostenseite wirkt die Qualität des Standorts als zentraler Hebel auf Erlöspotenziale und Absorption. Erschliessung, Versorgungsinfrastruktur und Quartiersimage prägen Mietpotenziale und Vermarktungsgeschwindigkeit wesentlich. In nachgefragten Lagen zeigen sich Finanzierende und institutionelle Investoren offen für Wohnumnutzungen, sofern ein stimmiger Produkt-Markt-Fit vorliegt. In randständigen, monostrukturierten Gewerbelagen sinkt diese Offenheit. Insgesamt ergibt sich Wirtschaftlichkeit aus der Passung von Standort und Zielprodukt, flankiert von realistisch bepreisten CapEx-Risiken (Interview I01, I02, I03).

«Der erste Faktor ist sicher mal der Buchwert, der eine Tragfähigkeit sehr stark beeinflusst. Er muss korrekt bewertet werden.» (Interview I01).

„Der grösste Killer ist somit eine zu hohe Bewertung der Liegenschaft“ (Interview I02).

«In den Mischzonen sind die Nutzungsanteile vorgeschrieben. Man versucht dann, den Wohnanteil zu maximieren – vorausgesetzt, Kaufpreis und Ausbaukosten bleiben vernünftig.» (Interview I03).

«Die grösste Hürde ist nach wie vor der Standort. Wohnungen lassen sich nur dann zügig und zu guten Konditionen vermieten, wenn das Objekt an einer gut erschlossenen Lage liegt» (Interview I03).

6.1.3 Praktische Faktoren

In der Umsetzung werden haustechnische und baustrukturelle Grenzen wiederholt adressiert. Bestehende Leitungsnetze sind für die im Wohnen typische Verdichtung an Küchen und Bädern häufig unterdimensioniert. Der Übergang von grossen Flächeneinheiten zu einer Vielzahl an Wohneinheiten erfordert erhebliche Eingriffe in die vertikale und horizontale Erschliessung sowie ergänzende Massnahmen bei Heizung, Kühlung und Lüftung. Strukturell können Deckenstärken, Erschliessungskerne und Raumtiefen die Wohnqualität begrenzen und zusätzliche Eingriffe notwendig machen. Vor diesem Hintergrund hat sich unabhängig vom Flächenniveau das Prinzip „kompakt, aber vollwertig“ etabliert. Trennbare Rückzugsbereiche (z. B. ein separates Schlafzimmer) und funktionale Bäder werden als marktrobuster beschrieben. Wo machbar, wird eine eigene Waschinfrastruktur innerhalb der Wohnung umgesetzt (Interview I01, I03, I09)

«In Bürogebäuden gibt es pro Geschoss vielleicht vier bis sechs Nasszellen, in Wohngebäuden braucht man schnell 30 Nasszellen. Man muss zudem annehmen, dass Dutzende gleichzeitig genutzt werden, dann sind die bestehenden Rohrdimensionen oft zu klein.» (Interview I09).

«Alte Büros haben oft Lüftungs-/Fan-Coil-Systeme, wir brauchen Fussbodenheizung, das kostet. (…) Glasfassaden heizen stark auf, ohne Klimatisierung oder sehr gute Lüftung geht es nicht.» (Interview I09).

«Häufig sind natürlich die konstruktiven Vorgaben gar nicht entsprechend für einen Wohnungsbau. Es fängt bei den Deckenstärken an, die nicht genügend sind.» (Interview I01).

«Und das andere ist natürlich die Umnutzung als solches, was ein Korsett schon mal vorgibt. Man hat eine Raumtiefe, die einen möglichen Grundriss zulässt.» (Interview I01).

«Kompakte Grundrisse funktionieren, solange die Wohnung sich vollwertig anfühlt: Ein separates Schlafzimmer und ein gut ausgestattetes Bad sind Must-Haves.» (Interview I03).

Tabelle 2 fasst die typischen Hürden in den Themenfeldern Regulatorik, Technik und Wirtschaft zusammen und zeigt die entsprechenden Erfolgsfaktoren auf, die für die Überwindung dieser Hürden zentral sind.

Dimension	Typische Hürden	Erfolgsfaktoren
Regulatorik	Wohnen in Gewerbe-/Industriezonen meist ausgeschlossen.	Zonenkonform planen. Private Gestaltungspläne sind begrenzt wirksam da sehr zeitaufwändig.
Technik	Bestandsbedingte Limitierungen: Unterdimensionierte Leitungsnetze bei Verdichtung, geringe Deckenstärken, zusätzliche Erschliessungskerne und Raumtiefe begrenzen Wohnqualität.	Kompakt, aber vollwertig bauen. Trennbare Rückzugsbereiche (separates Schlafzimmer), funktionale Bäder, wo möglich eigene Waschinfrastruktur.
Wirtschaft	Hohe Bewertungen und Baukosten (u. a. wegen	Marktseite: Standortqualität als grösster Hebel

	Normen/technischer Anpassungen) können den Business Case kippen. Schwer kalkulierbare CapEx-Risiken (Altlasten, Statik, Schallschutz, Einsprachen/Verzögerungen).	Realistische Bewertungen erstellen. Realistisch bepreiste CapEx-Risiken einkalkulieren. In Mischzonen Wohnanteil wo möglich maximieren.

Tabelle 2: Typische Hürden und Erfolgsfaktoren in den Themenfeldern Regulatorik, Technik und Wirtschaft. Quelle: Eigene Darstellung.

6.2 Perspektiven auf temporäre Wohnlösungen (Kurzzeitaufenthalte)

6.2.1 Regulatorik

Temporäre Wohnformen bewegen sich zwischen klassischer Wohnnutzung und hotelähnlichen Betriebsmodellen. Schlüsselvariablen für die Einordnung sind Aufenthaltsdauer, Service-Grad und Möglichkeit zur Anmeldung an der Adresse. Betreibererfahrungen betonen die Adress-Anmeldung als zentrales Kriterium für die Abbildbarkeit des Geschäftsmodells. Gleichzeitig wird der Graubereich zwischen Hotel- und Wohnlogik hervorgehoben. Die kommunale Praxis variiert, was die Planbarkeit erschwert. In Industrie- und Gewerbezonen gelten planungsrechtlich enge Spielräume, teils wären explizite Regelanpassungen nötig, um hotelnahe Konzepte zuzulassen (Interview I03, I06, I08, I09).

«Das zentrale Thema bleibt die Anmeldemöglichkeit – ohne diese ist das Geschäftsmodell für uns nicht umsetzbar» (Interview I08).

«Ansonsten werden Kurzzeit- und Dauerwohnungen gleich behandelt, da es keine klare gesetzliche Definition gibt» (Interview I06).

«Generell gilt: Offiziell gibt es kein Produkt „Serviced Apartment“, „Co-Living“ oder „Microliving“» (Interview I09).

«Jede Gemeinde kann ihre eigene Bau- und Zonenordnung verschärfen. Ein generelles Verbot kenne ich zwar nicht, aber es wäre rechtlich möglich. In mehreren Städten wird zurzeit darüber diskutiert, Kurzzeitvermietungen stärker einzuschränken.» (Interview I03).

«Die Gemeinden unterscheiden sich stark hinsichtlich Aufenthaltsdauer-Limits, Adressregistrierung und Bewilligungserteilung.» (Interview I09).

6.2.2 Wirtschaftlichkeit

Ökonomisch erscheinen mikro- und serviced-apartment-orientierte Konzepte in gut angebundenen Lagen besonders erfolgversprechend. Sie folgen jedoch einer stärker betrieblich geprägten Logik (Auslastung, Preisstrategie, Aufenthaltsmix) als das Dauerwohnen (Hayes & Miller, 2019; Interview I07). Betreiberverträge sind verbreitet, Fixmietmodelle werden in Relation zu erwarteten Erlösen als sinnvolle Leitplanke beschrieben, um Anreize zwischen Eigentümer- und Betreiberseite auszubalancieren. Eines der Hauptrisiken ist die Nachfrageschwankung (Interview I03, I08, I09).

«Wir arbeiten sowohl mit Fixmieten als auch mit Umsatzbeteiligungen – manchmal auch in Kombination» (Interview I08).

«Profitabel ist es, wenn unsere Fixmiete maximal 55% der Mieten beträgt, die wir im Gebäude erlösen können» (Interview I09).

«Das Hauptrisiko ist die Nachfrageschwankung. In Top-Lagen ist sie planbar und somit das Risiko klein, in peripheren Lagen deutlich höher» (Interview I03).

6.2.3 Praktische Faktoren

Im temporären Segment resultieren zentrale Kostentreiber aus Ausstattungsanforderungen der Zielgruppen. Insbesondere Küchen und Bäder je Einheit spielen hier eine wichtige Rolle. Hinzu kommen turnover-intensive Betriebsprozesse. Reinigungs-, Übergabe- und Instandhaltungsabläufe müssen standardisiert und digital gestützt sein, damit der Betrieb effizient skaliert. Kunden priorisieren verlässlich funktionale Ausstattung (u. a. stabile Internet-/WLAN-Versorgung) und tendenziell grössere Einheiten wie Studio-Apartments. Tragfähig sind einfache Konzepte mit guter Grundinfrastruktur und wenig Service, die Kosten senken und Vermietungswert stützen (I03, I08).

«Für den Bauherrn ist der grösste Kostenfaktor oft, dass jede Einheit ein eigenes Bad und eine Küche braucht.» (Interview I08).

«Bei häufigem Mieterwechsel kann der Verschleiss höher sein, ähnlich wie in Hotels.» (Interview I08).

«Erfolgreich sind einfache Konzepte mit guter Grundinfrastruktur und wenig Service […]. Weniger Service reduziert Kosten.» (Interview I03).

Tabelle 3 fasst die typischen Hürden in den Themenfeldern Regulatorik, Technik und Wirtschaft im Hinblick auf Kurzzeitvermietung zusammen und zeigt die entsprechenden Erfolgsfaktoren auf, die für die Überwindung dieser Hürden zentral sind.

Dimension	Typische Hürden	Erfolgsfaktoren
Regulatorik	Uneinheitliche Gemeindepraxis (Aufenthaltsdauer, Adressanmeldung, Bewilligungsweg). Graubereich zwischen Wohnen und Beherbergung, fehlende offizielle Klassifikation. Zonenrechtliche Grenzen und politische Unsicherheiten (BZO-Revisionen, Airbnb-Debatte).	Frühe, klare Pfadentscheidung treffen (Wohnen vs. Beherbergung). Klare Definition von Mindestaufenthalt, Service-Grad, Adressanmeldemöglichkeit prüfen.
Wirtschaft	Tragfähigkeit stark abhängig von Fixmietrelation/Vertragsdesign. Nachfrageschwankungen.	Betreiberverträge mit sinnvoller Fixmietrelation (≈ ≤ 55% der erwarteten Bruttomieterträgen) und ggf. Hybridmodelle (Fixmiete mit Umsatzanteil). Multikanal-Vertrieb und Length-of-Stay-Preislogik (Corporate-Kunden, OTAs).
Betrieb	Hoher Turnover führt zu erhöhtem Verschleiss.	Standardisierte, digital gestützte Reinigungs-/Übergabe-/Instandhaltungsprozesse.

Tabelle 3: Typische Hürden und Erfolgsfaktoren im Hinblick auf Kurzzeitvermietung in den Themenfeldern Regulatorik, Technik und Wirtschaft. Quelle: Eigene Darstellung.

6.3 Querschnittliche Synthese: Muster, Unterschiede und Wirkzusammenhänge

Bei beiden Nutzungsvarianten lassen sich drei wiederkehrende Erfolgsbedingungen identifizieren. Eine frühzeitige, formal strukturierte Einbindung der zuständigen Fachstellen sowie der projektrelevanten Anspruchsgruppen reduziert Verfahrensrisiken und die Häufigkeit iterativer Planungsnachbesserungen. Unter Verfahrensrisiken werden hier Rückweisungen aufgrund unvollständiger oder widersprüchlicher Gesuchsunterlagen, nachträgliche Auflagen, verlängerte Auflage- und Einsprachephasen sowie Koordinationskonflikte zwischen Fachstellen verstanden. Iterative

Nachbesserungen bezeichnen wiederholte Umplanungen infolge nachträglich erkennbarer Zielkonflikte (zum Beispiel Grünflächenanteil versus Parkierungsmöglichkeiten). Diese Befunde werden in den Interviews übereinstimmend berichtet (Interviews I01, I03, I05, I07, I10) und entsprechen etablierten Empfehlungen einer integrierten, front-loaded Projektabwicklung (SIA 112:2014, Ziff. 31-33, 41, 51-53; SIA 102:2020, Art. 2, 4). Zweitens erfordert die Planung in Bestandsumbauten eine integrierte Betrachtung von Regulatorik, Technik und Ökonomie, weil Entscheidungen in einem Bereich systematisch Folgewirkungen in den anderen Bereichen auslösen. Regulierte Nachweise (z. B. Schallschutz nach SIA 181) bedingen häufig technische Massnahmen, die wiederum Flächenverluste, Eingriffe in Brandabschnitte, längere Bauzeiten und damit Kostensteigerungen bewirken. Entsprechende Ansätze der integralen Projektabwicklung adressieren genau diese Ketteneffekte (Interview I01, I02, I03, I06, I07; The American Institute of Architects, 2007 S. 5-6, 21). Drittens erhöht eine klare Zielgruppen- und Produktdefinition die Passung zwischen Angebot und Nachfrage und beschleunigt Vermarktungsprozesse. Dies gilt im Dauerwohnen ebenso wie für Kurzzeitkonzepte (Interviews I03, I08, I09).

Gleichzeitig treten strukturelle Unterschiede deutlich hervor. Im Bereich Recht und Verfahren operieren temporäre Konzepte stärker im Abgrenzungsfeld zwischen Hotel und Wohnen. Die Spielräume sind kommunal unterschiedlich und erfordern eine transparente Darstellung von Aufenthaltsdauern, Anmeldemodalitäten und Nutzergruppen (Interviews I01, I05, I06, I08, I09).

Die Ergebnisse legen überdies eine sequenziell-kausale Wirklogik nahe. Im ersten Schritt definiert der Rechtsrahmen (Zonenkonformität und Verfahrenswahl) den zulässigen Nutzungskorridor. Um rechtliche und normative Anforderungen (z. B. Schall, Brand, Wohnhygiene) zu erfüllen, werden konkrete bauliche und haustechnische Massnahmen notwendig. Diese Massnahmen bestimmen den Investitionsbedarf (CapEx) sowie Eingriffe in Flächen- und Terminpläne (Interview I01).

Die ökonomische Tragfähigkeit ergibt sich anschliessend aus dem Verhältnis von Investitionsbedarf zu Kontextparametern wie Standortqualität, Miet- bzw. Ertragspotenzial, Kapitalkosten und bei betreibergeführten Modellen der Betreiberlogik (z. B. Fixmiete, Auslastung, Preisstrategie). Schliesslich prägen Produkt- und Betriebsstrategie das Ergebnis.

6.4 Zusammenfassung der Kernaussagen

Für dauerhafte Umnutzungen bedingt die Rechtslage die Verfahrensfähigkeit. Schall, Brand und Wohnhygiene setzen technische Untergrenzen, die häufig in kostenintensive Eingriffe übersetzt werden müssen (Interviews I01, I02, I03, I06, I07). Wirtschaftlich dominiert die Standortqualität. In attraktiven Lagen steigt die Bereitschaft von Finanzierenden und Investorinnen bzw. Investoren, Umbauinvestitionen zu tragen, während in peripheren Lagen die Tragfähigkeit abnimmt (Interviews I01, I03).

Wird die geplante Nutzung als hotelartig qualifiziert, greifen in der Regel andere Bewilligungsspezifische Vorgaben als bei klassischem Wohnen. In der Praxis entscheidet diese Abgrenzung häufig über die Verfahrensart, die Planbarkeit und die genehmigungsfähige Ausgestaltung des Produkts. Kriterien sind insbesondere Aufenthaltsdauer, Service-Grad und Möglichkeit der Anmeldung an der Adresse, wobei die kommunale Praxis heterogen sein kann (Interviews I01, I05, I06, I08, I09).

Im temporären Pfad bestimmen vor allem betriebliche Steuerungsgrössen, also Auslastung, Aufenthaltsmix und Preisgestaltung, sowie die vertragliche Ausgestaltung zwischen Eigentümer und Betreiber die Wirtschaftlichkeit. Üblich sind Betreiber- oder Pachtmodelle mit einer Fixmiete, die nur dann tragfähig sind, wenn sie unter einem bestimmten Anteil der erwarteten Bruttoerlöse bleiben. Diese Relation wirkt als Leitplanke für Risikoaufteilung und Anreize. Eine Fixmiete von höchstens 55% der monatlichen Bruttoerlöse sind in der Regel noch tragfähig. Höhere Quoten verschieben das Risiko zu stark und gefährden den Betrieb. Anders als im Dauerwohnen hängt die Tragfähigkeit somit weniger von langfristig stabilen Nettomieten einzelner Haushalte ab, sondern stärker von der operativen Performance (Belegung, Preise, Prozesskosten) und der vertraglich festgelegten Einnahmenteilung zwischen Eigentümer und Betreiber (Interview I09).

Unabhängig vom Nutzungspfad wirkt die Prozessqualität als Querschnittsfaktor mit erheblichem Einfluss auf Dauer, Kosten und Ergebnis. Prozessqualität meint eine frühzeitige, koordinierte Nachweisführung gegenüber den zuständigen Fachstellen sowie ein strukturiertes Stakeholder-Management, das Zielkonflikte früh adressiert und Informationsasymmetrien reduziert. Empirisch zeigt sich, dass Projekte mit konsequenter Vorabklärung, klaren Zuständigkeiten und proaktiver Kommunikation im Umfeld weniger Iterationen, geringere Einspruchsrisiken und eine stabilere Termin- und Kostensituation aufweisen als Projekte mit sequenzieller, unkoordinierter Nachweisführung (Interviews I01, I03, I07).

7. Diskussion und Implikationen

7.1 Einordnung der Befunde

Die von den Interviewten geschilderte Bedeutung der zonenrechtlichen Einordnung und der Verfahrenswege bei Umnutzungen ist konsistent mit dem schweizerischen Raumplanungsrecht und dessen kantonalen Ausführungen. Nutzungsänderungen sind grundsätzlich bewilligungspflichtig (§ 309 PBG ZH). Die Zulässigkeit richtet sich nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene und den kantonalen Planungs- und Baugesetzen (RPG; PBG ZH). Die in Kapitel 6 wiederkehrend genannten Nachweisfelder Schallschutz, Brandschutz und Wohnhygiene korrespondieren mit den einschlägigen technischen Regelwerken, insbesondere SIA 181 für Schallschutz (SIA 181:2020, Kap. 2,3) und den Brandschutzvorschriften der VKF, die für Beherbergungsbetriebe erhöhte Anforderungen vorsehen (VKF, 2015, BSN 1-15, Art. 31–34, 36; BSR 16-15, Ziff. 2.4, 3.6.1–3.6.2) Isolierte Optimierungen einzelner Nachweisfelder führen zu Iterationen. Erfolgreiche Vorhaben kombinieren früh koordinierte Nachweisplanung, klare Schnittstellen und ein prüfbares Dossier.

Die branchenseitige Klassifikation von Serviced Apartments bietet eine Orientierung für die Abgrenzung wohnähnlicher Beherbergungsangebote und knüpft damit an die in den Interviews adressierte Positionierung zwischen Wohnen und Hotellerie an. In der Praxis wird diese Klassifikation bislang jedoch nur punktuell berücksichtigt, die kommunale Einordnung bleibt heterogen. Im Hintergrund steht eine anhaltend robuste Beherbergungsnachfrage, welche die Relevanz des Segments befristeter Aufenthalte plausibilisiert (Bundesamt für Statistik, 2025).

Die Ergebnisse bestätigen die in Kapitel 2 skizzierte Logik, wonach Rechts- und Verfahrensfragen, technische Nachweise sowie betriebswirtschaftliche Steuerung nicht additiv, sondern miteinander verflochten wirken (SIA, 2020, S. 14, 16–20; The American Institute of Architects, 2007, S. 5–6, 21). Entscheidend ist die frühzeitige Pfadentscheidung zwischen Wohnen und Beherbergung. Sie legt fest, welche Nachweise im Vordergrund stehen und wie tief in den Bestand eingegriffen werden muss. Darauf baut die ökonomische Prüfung auf, die bei temporären Konzepten stärker durch operative Kennzahlen wie Auslastung, Aufenthaltsmix sowie ADR/RevPAR geprägt ist Sennavoine & Dumoulin, 2024; Ivanov, 2014, S. 43–47).

7.2 Interpretation Regulatorik

Die Interviews betonen die Zonenkonformität als Pfadentscheid für Umnutzungen in klassisches Wohnen. Diese Sicht ist kompatibel mit dem Rechtsrahmen, der zonenfremde Nutzungen nur unter besonderen Voraussetzungen zulässt und damit Verfahren verlängern oder politisch exponieren kann (Art. 24 RPG; § 309 PBG ZH). Für temporäre Wohnformen wird in den Interviews die Abgrenzung zur Beherbergung als zentraler Klärungspunkt genannt. Dies korrespondiert mit dem Umstand, dass für Beherbergungsbetriebe spezifische Brandschutzanforderungen und teils Abgabenregelungen gelten (VKF, 2015, BSR 16-15 Ziff. 3.6.1–3.6.2). Die in Kapitel 6 beschriebenen Herausforderungen entstehen nicht durch neue Prozesse der Behörden. Sie entstehen, weil je nach Einstufung (z. B. Wohnen vs. Beherbergung) andere Nachweise gefordert sind, andere Fachstellen zuständig werden und andere Auflagen gelten. Damit handeln die Behörden in ihrer gesetzlichen Rolle. Sie prüfen die Unterlagen, verfügen Auflagen und entscheiden über die Bewilligung. Unterschiedliche Vollzugspraxen zwischen Gemeinden begrenzen die Übertragbarkeit und erklären divergierende Auflagenbilder. Dies bestätigt die im Rechtsrahmen angelegte Bandbreite der Auslegung und spricht für strukturierte Vorabklärungen Interviews (The American Institute of Architects, 2007, S. 5-6, 21).

7.3 Interpretation Technische Interdependenzen im Bestand

Die Interviewaussagen zu Schall- und Brandschutz und Wohnhygiene belegen die Interdependenzen typischer Nachweisfelder im Umbau. Diese Zusammenhänge sind mit den einschlägigen Normen kompatibel, die Mindestanforderungen und Nachweise definieren (SIA 181:2020, Kap. 2, 3; SIA 382/1:2025, Kap.1, 5; SIA 4004:2025, Kap. 5, 6 (Wegleitung zu SN EN 17037 Tageslicht); § 304 PBG ZH). Aus methodischer Sicht impliziert dies, dass eine integrale Planung die Anzahl nachträglicher Anpassungen reduziert (The American Institute of Architects, 2007, S. 5–6, 21).

7.4 Interpretation Betriebslogik befristeter Wohnformen

Die Interviews unterscheiden klar zwischen der Logik des Dauerwohnens und der Logik temporärer, wohnnaher Beherbergung. Für temporäre Konzepte werden Aufenthaltsmix, Preissystem und Kanäle als primäre Steuergrössen beschrieben. Die vertragliche Ausgestaltung zwischen Eigentümer- und Betreiberseite dient als Mechanismus zur Verteilung von Risiken und Anreizen. Diese Einordnung steht im Einklang mit der branchenseitigen Rahmung von Serviced Apartments, die Mindestleistungen, Qualitätsstufen und Prüfkriterien definiert und damit die in den Interviews adressierte

Positionierung zwischen Hotel und Wohnen strukturiert (HotellerieSuisse, 2019, S. 2-4). Eine weitergehende Quantifizierung ist auf Basis der vorliegenden Daten nicht angezeigt und wird hier bewusst nicht vorgenommen.

7.5 Implikationen für Vorhabenträger

Erstens nahegelegt wird eine hohe Dossierqualität. Das deckt sich mit allgemeinen Empfehlungen einer informationsbasierten Projektabwicklung, die eine klare Strukturierung von Nachweisen als Qualitätsmerkmal hervorheben (The American Institute of Architects, 2007, S. 5–6, 21; SIA 112). Zweitens empfiehlt sich für temporäre Konzepte die frühzeitige Konsistenzprüfung zwischen betrieblicher Grundkonfiguration (Mindestaufenthalt, Servicegrad, Betriebsregeln) und der baurechtlichen Einordnung, um spätere Kollisionen mit Brandschutz-Vorgaben zu vermeiden (VKF, 2015, BSN 1-15, Art. 32, 36). Drittens zeigt die in Kapitel 6 berichtete Praxis, dass die baulich-technische Eignung des Bestands frühzeitig für die Eignung der Zielnutzung geprüft werden sollte, um vermeidbare Eingriffstiefen zu reduzieren. Diese Aussage bleibt qualitativ und verweist auf die einschlägigen Normbezüge nach SIA 181.

7.6 Implikationen für Betreiber

Die in Kapitel 6 beschriebenen betriebsbezogenen Unterschiede implizieren, dass betreibergeführte Kurzzeitkonzepte eine klare Produkt- und Vertriebskonzeption benötigen. Die Interviews nennen Aufenthaltsdauern, Kanalmix und standardisierte Turnover-Prozesse als zentrale Ansatzpunkte. Fixmietmodelle sind nur innerhalb einer defensiven Fixmiet-zu-Bruttoerlös-Relation tragfähig. Jenseits davon verschiebt sich das Risiko untragbar auf die Betreiberseite. Damit wird die in der Klassifikation angelegte Logik nachvollzogen, ohne konkrete Preis- oder Auslastungsniveaus zu behaupten (HotellerieSuisse, 2019). In der Vertragsgestaltung zwischen Eigentümer- und Betreiberseite werden Fixmiet- und Managementmodelle als gebräuchliche Formen erwähnt. Daraus wird hier keine pauschale Präferenz abgeleitet, da die Eignung lage- und konzeptabhängig ist.

7.7 Implikationen für Gemeinden und Bewilligungsbehörden

Die Interviews verweisen auf Herausforderungen an der Schnittstelle Wohnen versus Beherbergung. Vor diesem Hintergrund erscheinen klare, konsistente kommunale Auslegungen hilfreich, die Mindestaufenthalte, Service-Grad, Adressanmeldemöglichkeiten adressieren. Massgeblich bleibt, dass Bewilligungen und Auflagen ausschliesslich innerhalb der gesetzlichen Verfahren erfolgen. Ausserhalb dieser Verfahren haben Hinweise keine ersetzende Rechtswirkung.

8. Handlungsempfehlungen

Die folgenden Empfehlungen leiten sich aus den Ergebnissen aus Kapitel 6 sowie der Diskussion und Implikationen aus Kapitel 7 ab. Sie verdichten Muster, die in den Interviews und der Auswertung wiederkehrend sichtbar wurden, und verweisen auf den bestehenden schweizerischen Rechts- und Normenrahmen. Sie zielen auf drei zentrale Adressaten: Investoren, Bewilligungsbehörden und Betreiber.

8.1 Investoren

Vor jeder Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen. Die Interviews zeigen die Zonenkonformität als „Pfadentscheid". Bei fehlender Zulässigkeit drohen langwierige Sonderwege mit politischer Exponierung über einen privaten Gestaltungsplan. Es wird eine frühzeitige Vorabklärung zur angestrebten Nutzungsart empfohlen (Wohnen vs. Beherbergung).

Hohe Dossierqualität (widerspruchsfreie, integral abgestimmte Nachweise) reduziert Iterationen, Einspruchsrisiken sowie Termin- und Kostenschwankungen. Es wird eine strukturierte Nachweislogik (Schall, Brand, Wohnhygiene, Erschliessung) und eine koordinierte Stakeholder-Kommunikation nach Best-Practice-Leitfäden (z. B. IPD-bezogene Guidelines) empfohlen (The American Institute of Architects, 2007, S. 2).

Bei temporären, betreibergeführten Konzepten hängt die Tragfähigkeit weniger von langfristig stabilen Nettomieten ab, sondern von operativer Performance (Auslastung, Aufenthaltsmix, Preise) und der vertraglich definierten Einnahmenteilung. Als grobe Leitplanke der Risikoteilung nennen die Interviews Fixmietrelationen bis höchstens 55% der Bruttoerlöse als noch tragfähig. Höhere Quoten verschieben das Risiko stark zum Betreiber. Empfehlung: Sensitivitäten auf Auslastung/ADR sowie CapEx/Opex-Treiber in Szenarien durchspielen und die Fixmietrelation daraus ableiten (Goddard, 2013, S. 44).

Fixmiet-, Management- oder Hybridmodelle sind in der Praxis gängig. Eine pauschale Präferenz ist nicht ableitbar. Empfehlung: Vertragswahl an Lage, Produktpositionierung und erwarteter Volatilität der Nachfrage ausrichten, klare KPI-Regelungen (Reporting, Mindeststandards, Wartungszuständigkeiten) sowie Exit-/Anpassungsklauseln vorsehen.

Massnahmen in einem Nachweisfeld (z. B. Schallschutz) können andere auslösen (lichte Höhen, Fluchtwege, Brandabschnitte) (SIA 181:2020, Kap. 2,3; VKF, 2015, BSN 1-15, Art. 31-34, 36-37; SIA 382/1:2025, Kap. 5; SIA 4004:2025, Kap. 5; § 304 PBG ZH). Empfehlung: frühes „Constraint-Mapping" des Bestands (Tragstruktur, Geschosshöhen, Leitungsführungen) im Raster der relevanten Nachweise nach SIA/VKF.

8.2 Behörden

Die Interviews verweisen auf Abgrenzungsthemen (Mindestaufenthalte, Servicegrad, Adressanmeldung). Empfehlung: konsistente, öffentlich nachvollziehbare Auslegungshilfen (Merkblätter) und transparente Benennung der prüfenden Fachstellen/Anforderungen.

Frühzeitige Vorabklärungen senken Iterationsrisiken, indem sie die Dossierqualität verbessern. Empfehlung: strukturierte Voranfragenformate (Checklisten zu Schall/Brand/Lüftung/Wohnhygiene) und einheitliche Antwortfenster.

Weil Nachweisfelder interdependent sind, profitieren Projekte von koordinierten Rückmeldungen (z. B. Schall-/Brand/Lüftung). Empfehlung: intern früh koordinierte Stellungnahmen bzw. gebündelte Auflagen.

8.3 Betreiber

Aufenthaltsdauern, Kanalmix und standardisierte Turnover-Prozesse sind zentrale Stellhebel. Empfehlung: klare Positionierung (Servicegrad, Mindestaufenthalt), kanal- und segmentgerechtes Pricing sowie standardisierte Prozesse für Reinigung, Instandhaltung und Gästewechsel etablieren (HotellerieSuisse, 2019).

Risikoteilung und Anreizsetzung ergeben sich aus der Vertragswahl. Empfehlung: KPI-basierte Managementverträge oder Fixmiete mit Cap/Collar-Mechaniken erwägen sowie Reporting-Pflichten und Standardkataloge (Qualität, Reaktionszeiten) verbindlich regeln.

Da die Tragfähigkeit im temporären Pfad stark von operativen Grössen (Auslastung, Aufenthaltsmix, Preise) abhängt, sind laufende Performance-Reviews zentral. Empfehlung: monatliche KPI-Reviews und abgestimmte Anpassungsklauseln mit der Eigentümerseite.

9. Fazit und Ausblick

Dieses Kapitel führt die Befunde der Kapitel 6 und 7 zusammen, beantwortet die Forschungsfragen, benennt Limitationen und skizziert Anschlussarbeiten für Forschung und Praxis.

9.1 Beantwortung der Forschungsfragen

F1: Welche Faktoren beeinflussen die Machbarkeit der Umwandlung von Gewerbeflächen in temporäre Wohnlösungen?

Die Ergebnisse zeigen vier zentrale Pfeiler: (i) die frühe Pfadentscheidung zur Zonenkonformität als Filter, (ii) die Interdependenzen der technischen Nachweise (insbesondere Schall, Brand, Wohnhygiene) und deren Koordination, (iii) Wirtschaftlichkeit als Passung aus Bewertung, Standortqualität, und CapEx-Eingriffstiefe, sowie (iv) Prozessqualität (Vorabklärungen, Nachweislogik, Stakeholder-Koordination). Gerade beim Wechsel zu Wohnen lösen einzelne Nachweise Ketteneffekte aus, was eine integrierte Dossierführung erfordert.

F2: Welche regulatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen?

Aus RPG Art. 22 und den kantonalen Ausführungen (z.B. § 309 PBG ZH) folgt, dass Nutzungsänderungen bewilligungspflichtig sind, wenn andere oder weitergehende Anforderungen entstehen. Temporäre zonenfremde Nutzungen können Ausnahmen nach RPG Art. 24 ff. erfordern. Die technischen Anforderungen richten sich nach der neuen Nutzungsart (u. a. SIA/Schallschutz, VKF/Brandschutz). Beherbergungsnahe Einstufungen können erhöhte Anforderungen und spezifische Abgabenregime auslösen, die im Betrieb zu beachten sind (VKF, 2015, BSR 16-15 Ziff. 3.6.1–3.6.2).

F3: Wie lässt sich die Nutzung wirtschaftlich nachhaltig gestalten?

Wirtschaftlichkeit entsteht aus Standort-Produkt-Fit, realistischen Bewertungen des Bestands, realistisch bepreisten CapEx-Eingriffen sowie einer datenbasierten operativen Führung. Für betreibergeführte Konzepte für Kurzzeitaufenthalte verschiebt sich die Tragfähigkeitslogik hin zu operativen Grössen (Auslastung, Aufenthaltsmix, Preise) und zur vertraglichen Risikoteilung zwischen Eigentümer und Betreiber. In den Interviews genannte Fixmietrelationen um etwa 55% der Bruttoerlöse markieren eine obere Leitplanke.

9.2 Beitrag der Arbeit

Die Arbeit bündelt empirische Befunde aus leitfadengestützten Experteninterviews und Fallstudien zur Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen bzw. beherbergungsähnlichen Nutzungen im Kanton Zürich. Sie systematisiert Hürden und Erfolgsfaktoren entlang Regulatorik, Technik und Wirtschaft und macht typische Interdependenzen sichtbar. Die pfadabhängige Einordnung (Wohnen vs. Beherbergung) und ihre Folgen für Nachweise, Verfahren und Betrieb werden transparent dargestellt. Die Ergebnisse aus Kapitel 6 werden in strukturierte Übersichten und begründete, praxisnahe Handlungsempfehlungen überführt (u. a. Dossierqualität, frühe fachliche Koordination, Sensitivitäten zu

Auslastung/ADR und CapEx/Opex, Fixmietrelationen). Das methodische Vorgehen (Kodierung, Kategoriensystem, dokumentierte Sättigung) ist offengelegt und ermöglicht nachvollziehbare, kontextgebundene Übertragungen innerhalb des Zürcher Rechts- und Normenrahmens.

9.3 Limitationen

Erstens basiert die Untersuchung auf leitfadengestützten Experteninterviews und Fallstudien und erlaubt analytische, nicht statistische Generalisierungen. Quantitative Projektdaten (CapEx-Budgets, tatsächliche Auslastungen) lagen nicht systematisch vor. Übertragbar sind die Schlussfolgerungen auf Konstellationen, die dem beschriebenen Kontext entsprechen. Unterschiedliche kantonale und kommunale Vollzugspraxen können die Übertragbarkeit begrenzen. Diese Einschränkung ist bereits im Rechtsrahmen angelegt (Art. 46, 50, 75 RPG). Methodisch ist zu betonen, dass die Diskussion auf leitfadengestützten Experteninterviews basiert. Ohne quantitative Projektdaten bleiben Aussagen zur Wirtschaftlichkeit qualitativ-relational. Diese Anlage entspricht dem Ziel analytischer Generalisierung in Fallstudienforschung, nicht aber statistischer Repräsentativität (Yin, 2018, S. 78-80, 84-85).

9.4 Weiterer Forschungs- & Praxisbedarf

Vor dem Hintergrund der Interviews bieten sich vier anschlussfähige Schritte an, ohne neue Daten zu behaupten. Erstens eine systematische, fallübergreifende Erfassung von Eingriffstiefen entlang der in Kapitel 6 genannten Nachweisfelder, um typische Ketteneffekte im Bestand zu dokumentieren. Zweitens eine strukturierte Sammlung von Vertragsmodellen und betriebsbezogenen Annahmen in temporären Konzepten, abgestimmt auf die Klassifikationslogik. Drittens eine vergleichende Sondierung kommunaler Auslegungen an der Schnittstelle Wohnen und Beherbergung, um Planbarkeit und Dossierkonsistenz zu erhöhen.

Literaturverzeichnis

Basten, C., & Koch, C. (2015). Higher Bank Capital Requirements and Mortgage Pricing: Evidence from the Countercyclical Capital Buffer (CCB). *Review of Finance*, S. 453-495.

Bundesamt für Statistik. (2022). *Schweizer Tourismusstatistik 2022.* Neuchâtel: Autor.

Bundesamt für Statistik. (2025). *Medienmitteilung "Bauausgaben in der Schweiz 2024".* Neuchâtel: Autor.

Bundesamt für Statistik. (19. Juni 2025). Medienmitteilung "Parahotellerie im Jahresverlauf 2024". Neuchâtel: Autor.

Bundesamt für Statistik. (5. August 2025). *Touristische Beherbergung von Januar bis Juni 2025*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.gnpdetail.2025-0431.html

Butler, J., & Braun, B. (2014). *The HMA & Franchise Agreement Handbook.* 3rd Edition. Los Angeles: The Global Hospitality Group of JMBM.

CBRE. (2024). *Logistics and Light Industrial Real Estate Switzerland.*

Denzin, N. (1978). *The Research Act.* 2nd Edition. New York: McGraw-Hill.

Fahrländer Partner Raumentwicklung. (2024). *Immobilienmärkte Schweiz.* Zürich: Autor.

Flick, U. (1998). *An Introduction to Qualitative Research.* Chicago: Sage.

Friedli, T., Zacharias, L., & Häberle, L. (2024). *Logistikmarktstudie Schweiz.* St. Gallen: GS1.

Goddard, J. (April 2013). Hotels - The Fifth Food Group. *The RMA Journal*, S. 40-45.

HotellerieSuisse. (2019). *Differenzierung durch die Klassifikation Serviced Apartments*. Gefunden unter https://www.hotelleriesuisse.ch/de/leistungen-und-support/klassifikation/basiskategorien/serviced-apartments

HotellerieSuisse. (November 2024). Serviced Apartments Kriterienkatalog 2025-2030. Bern.

Ielacqua, L., & Smith, T. (2012). *Hotel Contracts - To Lease or not to Lease?* HVS, London.

International Organization for Standardization. (2020). Tourism and related services — Hotels — Service requirements (ISO 22483:2020). Autor.

Ivanov, S. (2014). *Hotel Revenue Management From Theory to Practice.* Varna: Zangador.

Jick, T. D. (1979). Mixing Qualitative and Quantitative Methods: Triangulation in Action. *Administrative Science Quarterly*, 602-611.

JLL. (2023). *Von der Büro zur Wohnnutzung - die Lösung zur Bewältigung des Wohnungsmangels?* JLL Research. Autor.

JLL. (Februar 2025). *Global hotel performance remains resilient*. Von https://www.jll.com/en-ca/insights/market-perspectives/global-hotels abgerufen

JLL. (2025). *Zurich High Street Retail Market Dynamics, Q1 2025*. Gefunden unter https://www.jll.com/en-us/insights/market-dynamics/zurich-bahnhofstrasse

JLL. (2025). *Zurich Office Market Dynamics Q2 2025.*

Kanton Zürich. (14. August 2025). *Leerwohnungsziffer fällt unter 0,5%.* Gefunden unter https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/footer/news/2025/08/MM-JI_Leerwohnungsziffer.pdf

Müller, P., Rohr, M., Nüesch, B., & Müller, D. (13. Mai 2024). Wachstumsschmerzen? - Ein offenes Gespräch mit Gemeindevertretenden. Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich.

Remy, D. (12 2018). *Revenue Management Metrics Study.* Singapur: Singapore Institute of Technology.

Savills Research. (2024). *European Serviced Apartments 2024 - Investor interest surges as the lines between hospitality and residential blur.* Autor.

Schweizerische Normen-Vereinigung (SNV). (2018). Tageslicht in Gebäuden (SN EN 17037).

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA). (2013). Grundlagen der Projektierung von Tragwerken (261:2013). Zürich.

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA). (2014). Modell Bauplanung (112:2014). Zürich.

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA). (2020). Allgemeine Bedingungen für Gebäudetechnik (118/380:2020). Zürich.

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA). (2020). Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten (102:2020). Zürich.

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA). (2020). Schallschutz im Hochbau (181:2020). Zürich.

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA). (2025). Anwendung SN EN 17037 (4004:2025). Zürich.

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA). (2025). Mechanische Lüftung in Gebäuden – Grundlagen und Anforderungen (382/1:2025). Zürich.

Sennavoine, C., & Dumoulin, A. (16. Juli 2024). *www.hvs.com*. Gefunden unter https://www.hvs.com/article/9970-the-serviced-apartment-sector-in-europe-2024

Stadt Zürich. (29. November 2023). Merkblatt Eingabe Baugesuch. Zürich: Autor.

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz. (2024). *Kriterienbeschrieb SNBS-Hochbau (Version 2023.1).*

The American Institute of Architects. (2007). *Integrated Project Delivery: A Guide.* Kalifornien: AIA California Council.

UBS. (2025). *Schweizer Immobilien Outlook 1H25.* UBS Asset Management, Global Real Assets.

Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF). (2015). Brandmeldeanlagen (VKF 20-15). Bern: Autor.

Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF). (2015). Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte (VKF 15-15). Autor.

Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF). (2015). Brandschutznorm (VKF 1-15). Bern: Autor.

Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF). (2015). Flucht- und Rettungswege (VKF 16-15). Bern: Autor.

Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF). (2015). Sprinkleranlagen (VKF 19-15). Bern: Autor.

Yin, R. K. (2018). *Case Study Research and Applications: Design and Methods.* Sage Publications.

Zürich, K. (14. August 2024). *Nahezu unveränderte Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich*. Gefunden unter https://www.zh.ch/de/news-uebersicht/medienmitteilungen/2024/08/nahezu-unveraenderte-leerwohnungsziffer-im-kanton-zuerich.html#:~:text=Kantonsweit%20ist%20die%20Zahl%20der,(0.07%20respektive%200.14%20Prozent)

Anhang A - Methodik

A.1 Interviewpartner

ID	Funktion	Datum	Dauer
I01	Planung/Entwicklung (Architektur/Projekt)	11.07.2025	52min
I02	Architektur/Planung	14.07.2025	50min
I03	Architektur/Projektentwicklung	16.07.2025	51min
I04	Baudirektion (Kanton ZH)	21.07.2025	45min
I05	Baubewilligungsstelle (Gemeinde Glattbrugg)	22.07.2025	57min
I06	Amt für Baubewilligungen (Stadt ZH)	30.07.2025	41min
I07	Investor/Asset Manager	07.08.2025	59min
I08	Serviced-Apartment-Operator	08.08.2025	43min
I09	Serviced-Apartment-Operator	11.08.2025	45min
I10	Eigentümer/Investor	13.08.2025	62min

A.2 Interviewleitfaden

Umnutzung Gewerbeflächen zu Wohnraum

Regulatorische Rahmenbedingungen

Welche regulatorischen Hürden bestehen typischerweise bei der Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnraum?

Wie beurteilen Sie die Gesetzeslage aktuell in Bezug auf Wohnen in ehemaligen Gewerberäumen?

Gibt es aus Ihrer Sicht Anpassungsbedarf bei bestehenden Vorschriften oder Prozessen?

Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Finanzierung

Unter welchen Voraussetzungen ist eine Umnutzung aus wirtschaftlicher Sicht tragfähig?

Welche Kostenfaktoren sind bei der Umwandlung besonders schwer planbar (z. B. technische Anpassungen, Bewilligungen, Betriebskosten)?

Wie offen sind institutionelle Investoren oder Banken gegenüber der Finanzierung solcher Nutzungskonzepte?

Praktische Herausforderungen und Erfolgsfaktoren

Welche praktischen Herausforderungen treten bei der Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum am häufigsten auf?

Welche Erfolgsfaktoren haben sich in bisherigen Projekten als besonders entscheidend erwiesen?

Wie wichtig ist es, die Behörden, also vor allem die Behörden, die Gemeinden frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen? Macht das einen Unterschied in den Verlauf von solchen Projekten?

Perspektiven auf temporäre Wohnlösungen

Regulatorische Rahmenbedingungen

Gibt es Regelungen, die den Betrieb von Kurzzeitwohnungen (z. B. Aufenthalte < 3 Monate) besonders erschweren oder begünstigen?

Inwiefern unterscheiden sich die baurechtlichen Anforderungen an temporäre Wohnlösungen von jenen an klassische Dauerwohnungen?

Welche rechtlichen oder planerischen Anpassungen wären nötig, um temporäre Wohnnutzungen in umgenutzten Gewerbeflächen einfacher umzusetzen?

Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Finanzierung

Wie beurteilen Sie das wirtschaftliche Potenzial von temporärem Wohnen in ehemals gewerblich genutzten Objekten – verglichen mit erneuter Gewerbenutzung?

Welche wirtschaftlichen Risiken sehen Sie bei solchen Konzepten (z. B. Fluktuation, Betriebskosten, Bewilligungsunsicherheit) und wie lassen sie sich mitigieren?

Welche Betriebsmodelle haben sich als besonders tragfähig erwiesen?

Praktische Herausforderungen und Erfolgsfaktoren

Welche Standorte oder Lagen eignen sich Ihrer Meinung nach besonders für temporäre Wohnnutzung in umgenutzten Gewerbeflächen – und warum?

Welche planerischen bzw. baulichen Anpassungen sind typischerweise erforderlich, um ehemaligen Büro- oder Gewerberaum für Kurzzeitwohnen nutzbar zu machen?

In welchen Fällen oder Nutzungskontexten sehen Sie temporäres Wohnen als besonders geeignete Umnutzungsform – und welche Erfolgsfaktoren sind ausschlaggebend?

A.3 Auszug aus dem Codebuch

Kategorie	Code
Regulatorik & Zonenkonformität	ZK1 – Zonenkonformität ZK2 – Ausschluss Wohnen in Gewerbe- und Industriezonen ZK3 – Grenzen Gestaltungsplan ZK4 – Hotel vs. Wohnen
Normen & Technik	NT1 – Lärmschutz NT2 – Brandschutz NT3 – Barrierefreiheit NT4 – Erdbebensicherheit/Traglast NT5 – Haustechnik NT6 – Wohnhygiene
Verfahren & Stakeholder	VS1 – Frühe Behörden- / Stakeholder-Einbindung VS2 – Koordination Auflagen VS3 - Einsprachen
Wirtschaftlichkeit	W1 – Bewertung als Limitation W2 – Kostenunsicherheit W3 – Bewilligungsunsicherheit W4 – Mietmodell
Perspektiven auf temporäres Wohnen	PTW1 – Aufenthaltsdauer PTW2 – Ausstattungspflichten PTW3 – Heterogenität der Gemeinden
Produkt und Vermarktung	PV1 – Grundriss PV2 – Zielgruppengerechte Spezifikationen

Anhang B – Fallstudien: Pläne und Fotos

B.1 Fallstudie 1

Abbildung 4: Fallstudie 1, Aussenansicht ehemaliges MFH mit Gewerbeanteil. Quelle: Wegenstein Architekten.

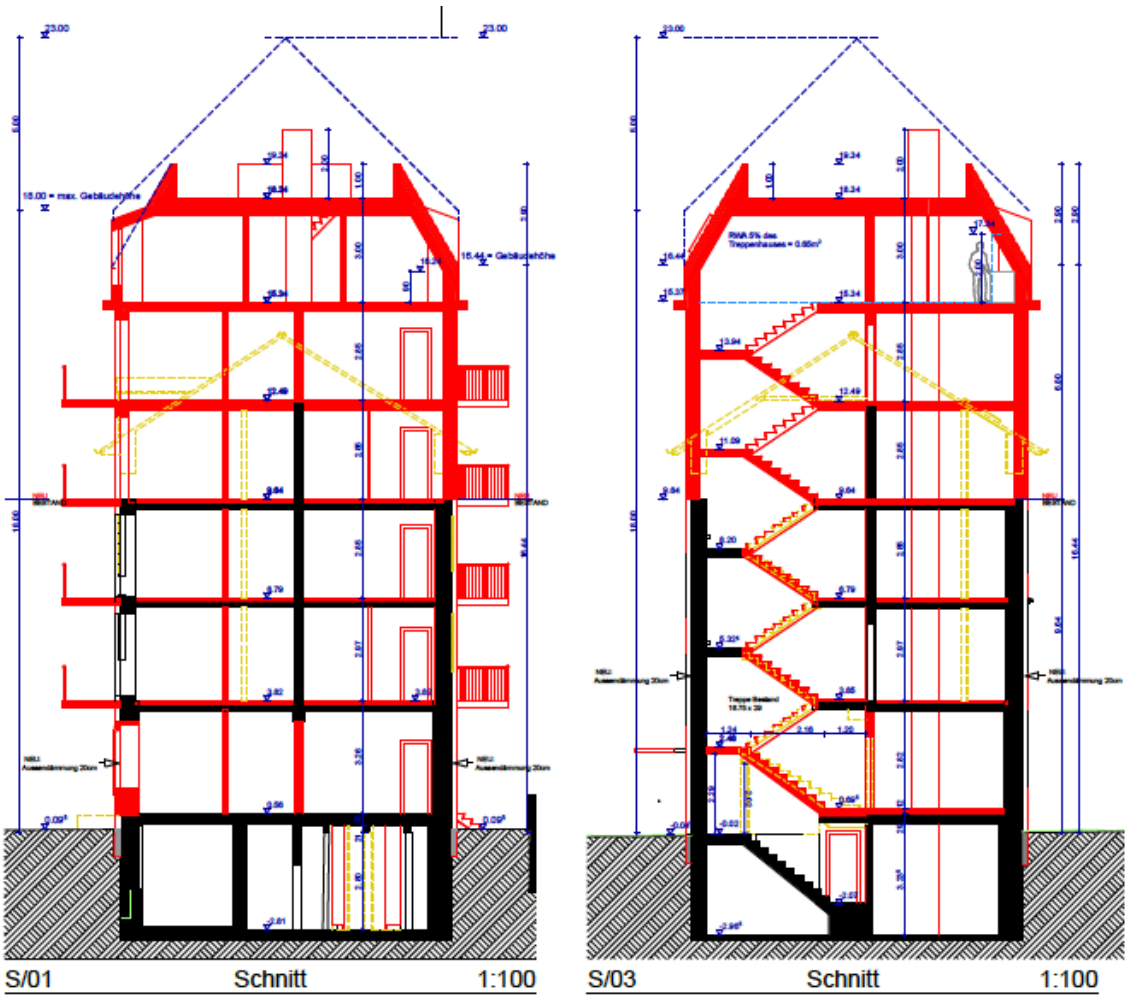

Abbildung 5: Fallstudie 1, Ansichten und Schnitte ehemaliges MFH mit Gewerbeanteil. Quelle: Wegenstein Architekten.

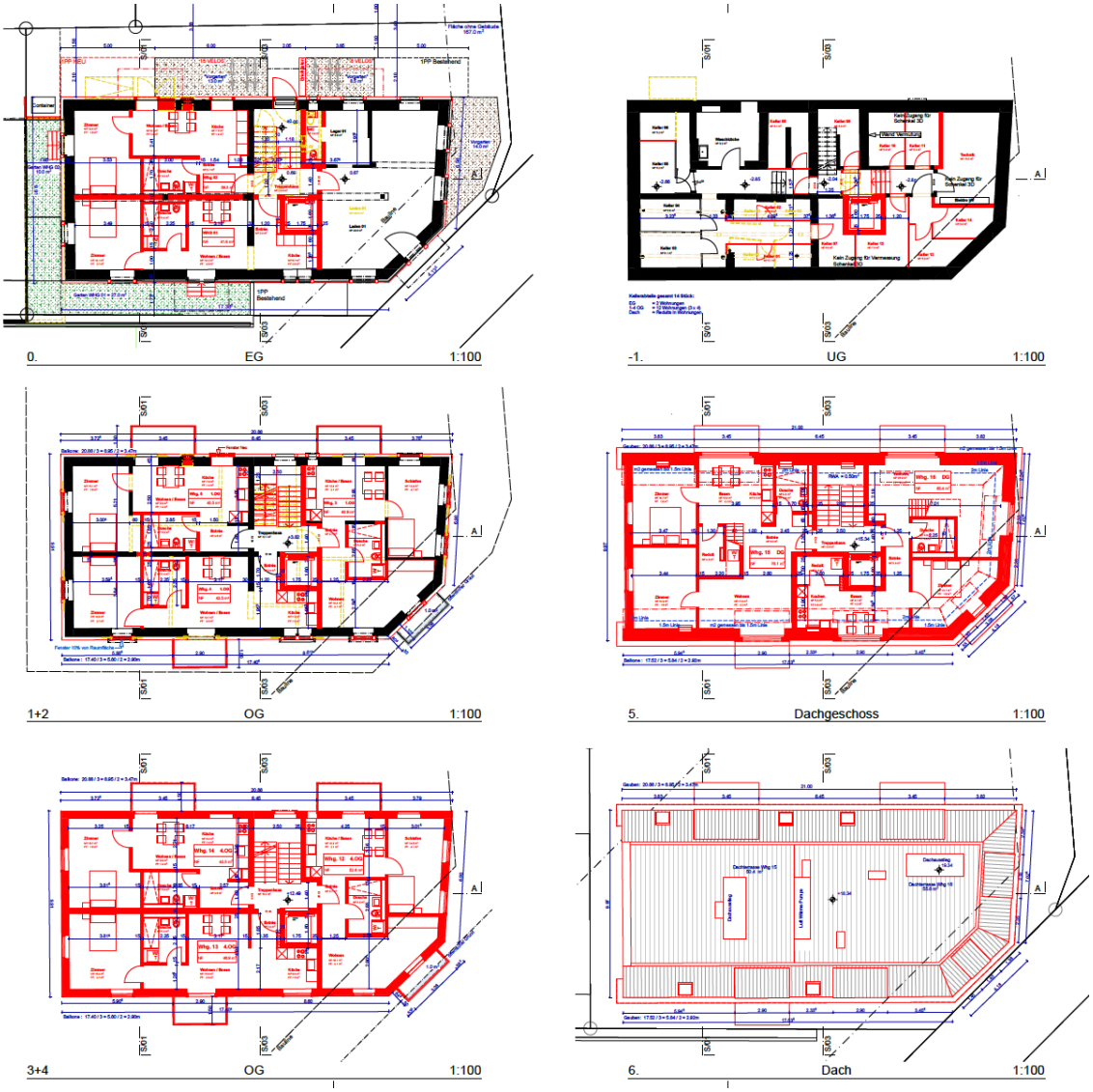

Abbildung 6: Fallstudie 1, Grundrisse ehemaliges MFH mit Gewerbeanteil. Quelle: Wegenstein Architekten.

B.2 Fallstudie 2

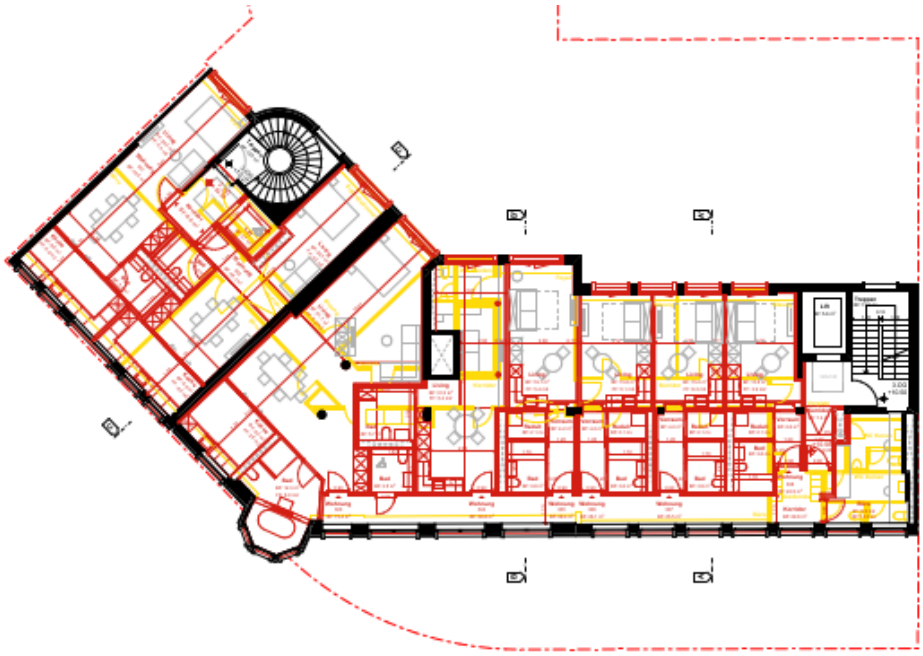

Abbildung 7: Fallstudie 2, Grundriss ehemaliges Büro- und Gewerbegebäude in Zürich. Quelle: Swiss Finance & Property Group.

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. September 2025

Yannic Wymann