Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Welchen Beitrag könnte die Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen in der Schweiz zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts leisten, und mit welchen Instrumenten liesse sich dieses Potenzial aktivieren?

Verfasser: Auer, Nicolas

Eingereicht bei: Frau Maarit Ströbele

Abgabedatum: 07.09.2026

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV
Abbildungsverzeichnis V
Tabellenverzeichnis VI
Executive Summary VII
1. Einleitung 1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung 1
1.2 Mobilisierung von Wohnfläche in unterbelegten Haushalten 6
1.3 Zielsetzung und Beitrag der Arbeit 7
1.4 Forschungsfrage und Teilfragen 8
1.5 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands 9
1.6 Aufbau der Arbeit 10
2. Theoretische Grundlagen 10
2.1 Lebenszyklus-Theorie 10
2.2 Downsizing-Theorie 11
2.3 Determinanten der Wohnflächennachfrage 12
2.4 Demografischer Wandel, Haushaltsstrukturen und Wohnflächenkonsum 14
2.5 Empty-Nester-Haushalte und Wohnmobilität im Alter 15
2.6 Angebotsstrukturen 16
2.7 Empirische Evidenz zum Überkonsum in der Schweiz 17
3. Empirische Untersuchung 20
3.1 Forschungsdesign und Methodik 20
3.2 Datenerhebung und Sekundärdatenanalyse 21
3.3 Experteninterviews 21
3.4 Trichtermodell zur Potenzialschätzung – Überblick 22
3.5 Ausgangslage des Schweizer Wohnungsmarktes 23
3.6 Marktspezifische Anspannung und regionale Differenzierung 25
3.7 Ausmass der Unterbelegung älterer Haushalte – Eigentum vs. Miete 28
3.8 Quantifizierung des Mobilisierungspotenzials 30
3.8.1 Theoretisches Potenzial (Trichter 1) 31
3.8.2 Markttechnisch realisierbares Potenzial (Trichter 2) 33
3.8.3 Realistisch mobilisierbares Potenzial (Trichter 3) 34
3.9 Hemmnisse der Reallokation 37
3.10 Anreize und wohnpolitische Instrumente 40
3.11 Experteninterviews und Synthese 44
3.12 Synthese mit den quantitativen Ergebnissen 50
4. Fazit und Handlungsempfehlungen 52
4.1 Beantwortung der Forschungsfrage 53

4.2 Wichtigste Befunde 54
4.3 Politische Implikationen 55
4.4 Diskussion und kritische Würdigung 56
4.5 Weiterer Forschungsbedarf 57
4.6 Handlungsempfehlungen 57
4.7 Ausblick 59
Literaturverzeichnis 61
Anhang 1-1 67
Anhang 1-2 68
Anhang 2 69
Anhang 3-1 71
Anhang 3-2 72
Anhang 4 73
Anhang 5 78
Anhang 6 139

Abkürzungsverzeichnis

ABZ	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BAK	Bundesamt für Kultur
BFS	Bundesamt für Statistik
BV	Bundesverfassung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
DBG	Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer
EFD	Eidgenössisches Finanzdepartement
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
IP	Interviewpartner
IWSB	Institut für Wirtschaftsstudien Basel
SBV	Schweizerischer Baumeisterverband
SEM	Staatssekretariat für Migration
SMG	Swiss Marketplace Group
STATPOP	Statistik der Bevölkerung und der Haushalte
WBF	Eidg. Dep. für Wirtschaft, Bildung und Forschung
ZHAW	Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften
ZKB	Zürcher Kantonalbank
ZWG	Zweitwohnungsgesetz

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Wachstumsrate Schweiz, 1900-2025 2
Abbildung 2: Prognosen der neun wachstumsstärksten Kantone (in Anlehnung an BFS, 2025c) 2
Abbildung 3: Räumliche Konzentration der Bevölkerung am 31.12.2025 (in Anlehnung an BFS, 2025c) 3
Abbildung 4: Leerwohnungen 2021-2025 4
Abbildung 5: Umzugsrate nach Alter (in Anlehnung an Lehner & Hohgardt, 2025) 5
Abbildung 6: Wohnflächenkonsum pro Kopf pro Altersklasse, Schweiz 2024 (BFS, 2025a) 12
Abbildung 7: Durchschnittlicher Flächenverbrauch bewohnter Wohnungen Schweiz, BFS 2025a 15
Abbildung 8: Neue Wohnungen und neue Haushalte je 1'000 Einwohner, 2023-2026, Maniera, 2026 24
Abbildung 9: Umzugshäufigkeit und -Distanz nach Altersgruppe, 2024 (BFS, 2025a) 27
Abbildung 10: Bevölkerung nach Alter und Belegung, 2024 (Statistik Stadt Zürich, 2025) 28
Abbildung 11: Strukturelle Unterbelegung und Umzugsbereitschaft älterer Haushalte nach Eigentumsform (eigene Darstellung; Daten: Lehner et al., 2024) 35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung gemäss dem Referenzszenario (BFS, 2025c) 6

Executive Summary

Der Schweizer Wohnungsmarkt ist vielerorts angespannt: rekordtiefe Leerwohnungsziffer, steigende Mieten und anhaltender Zuwanderungsdruck prägen insbesondere urbane Zentren. Zugleich wächst der Anteil an Haushalten der Altersgruppe 65+, welche überproportional strukturell unterbenutzten Wohnraum bewohnt. Die vorliegende Arbeit untersucht, in welchem Umfang sich dieser unterbenutzte Wohnraum – definiert als Anzahl Personen ≤ Anzahl Zimmer - 2 – mobilisieren lässt und welchen Beitrag dies zur Entlastung angespannter Teilmärkte leisten kann. Methodisch folgt die Arbeit einem sequenziellen, explorativ-vertiefenden Mixed-Methods-Design: Eine quantitative Sekundärdatenanalyse wird durch sieben leitfadengestützte Experteninterviews sowie zwei schriftliche Expertenbeiträge ergänzt. Das Mobilisierungspotenzial wird über ein dreistufiges Trichtermodell geschätzt und durch Low-, Medium- und High-Szenarien unterschieden. Daraus resultiert ein jährliches, realisierbares Potenzial von 670, 2'270, beziehungsweise 4'620 Erstwohnungen in Schweizer Grossstädten mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rund 100 m^2. Nebst dem Alter differenziert zudem die Eigentumsform das Problem der strukturellen Unterbelegung: Rund 61 Prozent der Eigentümer-, aber nur etwa 16 Prozent der Mieterhaushalte verfügen über einen strukturellen Zimmerüberschuss. Ein zentraler Erklärungsgrund des Mietsegments ist die Mietzinsfalle: aufgrund der Differenz zwischen Bestandes- und Angebotsmieten würde ein Wohnungswechsel trotz Flächenverkleinerung vielfach eine höhere Miete bedeuten, was zu einem finanziellen Lock-in führt. Diese Arbeit untersucht mögliche Instrumente, welche in der Praxis jedoch durch die Knappheits-Potenzial-Divergenz nur limitierte Potenzialausschöpfung ermöglicht: In peripheren und ländlichen Räumen mit entspannten Märkten liegt das grösste Potenzial, während die urbanen Zentren mit akuter Knappheit unterdurchschnittliche Unternutzungsquoten aufweisen. Hinzu kommen Transaktionskosten, emotionale Bindungen sowie ein Mangel an bezahlbaren, altersgerechten Kleinwohnungen. Schlussfolgernd werden Handlungsempfehlungen an die vier wichtigsten Stakeholder definiert: Bund und Kantone sollten monetäre Fehlanreize abbauen und geeignete Rahmenbedingungen schaffen; Gemeinden sollten Beratung, Wohnungstauschplattformen und lokale Vermittlungsangebote bereitstellen; die Wohnungswirtschaft kleineren, altersgerechten Wohnraum bereitstellen und Umzüge beratend begleiten; Zivilgesellschaft und gemeinnützige Träger sollen Tausch- und Vertrauensarbeit leisten, die staatliche Instrumente nicht ersetzen können. Die Mobilisierung unternutzten Wohnraums ist kein Allerheilmittel gegen die Wohnungsknappheit und kann den Neubau nicht ersetzen, diesen aber bei anreizbasierter und regional differenzierter Ausgestaltung parallel unterstützen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Schweizer Wohnungsmarkt ist vielschichtig und steht derzeit unter einer punktuell als «Wohnungsnot» bezeichneten Anspannung. Diese wird üblicherweise über zwei Dimensionen erklärt – ein zu geringes Neubauvolumen und eine steigende Nachfrage. Hinzu kommt eine dritte, bislang wenig beachtete Dimension: die Fehlallokation im bestehenden Wohnungsbestand. Der Pro-Kopf-Flächenkonsum ist seit 1980 von rund 34 m^2 auf rund 46,6 m² gestiegen (BFS, 2025a), ältere Haushalte halten überproportional viel Fläche, und eine erste Überschlagsrechnung legt ein Potenzial von bis zu 170'000 Wohnungen nahe (Raiffeisen Schweiz, 2024, S. 6). Ob und wie das in dieser Arbeit geschätzte Potenzial mobilisierbar ist, wird in den folgenden Kapiteln untersucht.

Der Schweizer Wohnungsmarkt steht vor einer strukturellen Herausforderung, die weit über die gegenwärtige Marktanspannung hinausreicht: Die Wohnraumnachfrage wächst in weiten Teilen des Landes schneller, als das Angebot mithalten kann – und dieser Trend dürfte sich in den kommenden Jahrzehnten weiter akzentuieren. Die Bevölkerung verzeichnete seit Anfang des 20. Jahrhunderts nur in zwei Perioden einen Bevölkerungsrückgang – 1918 sowie 1975-1977 – und liegt aktuell bei etwas über 9,1 Millionen Menschen (siehe Abbildung 1). Eine Analyse von Demografik und MoneyPark (2026) zeigt, dass die Schweizer Wohnbevölkerung – gestützt auf das Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik [BFS] – bis 2041 um 972'000 Personen wachsen soll (BFS, 2025c), was im Vergleich zum 31.12.2025 einer Zunahme von rund 10,7 Prozent entsprechen würde.

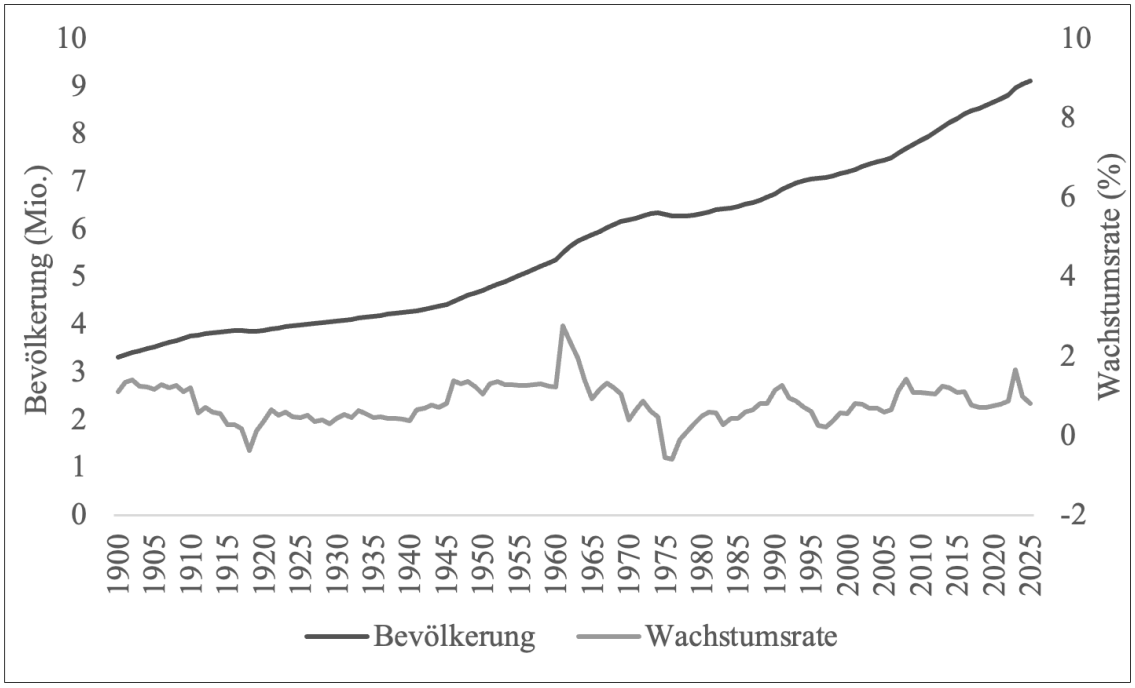


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Wachstumsrate Schweiz, 1900-2025 (BFS, 2025c)

Rund drei Viertel dieses Bevölkerungszuwachses bis 2041 – das entspricht 719'000 Personen – konzentrieren sich dabei räumlich ungleich, nämlich auf lediglich sieben Kantone, sogenannte «Wachstumsmotoren»: Zürich, Waadt, Luzern, Genf, Thurgau, Aargau und St. Gallen (Demografik & MoneyPark, 2026). Die Kantone Wallis und Appenzell Innerrhoden weisen ebenfalls ein starkes Wachstum auf. In diesen Kantonen nimmt die Bevölkerung bis 2055 durchschnittlich um über 20 Prozent zu, schweizweit rund 15 Prozent (siehe Abbildung 2, BFS, 2025c, S. 5). Hervorzuheben ist die Prognose einer weiteren Verdichtung im Einzugsgebiet der Agglomeration Zürich und im Genferseeraum.

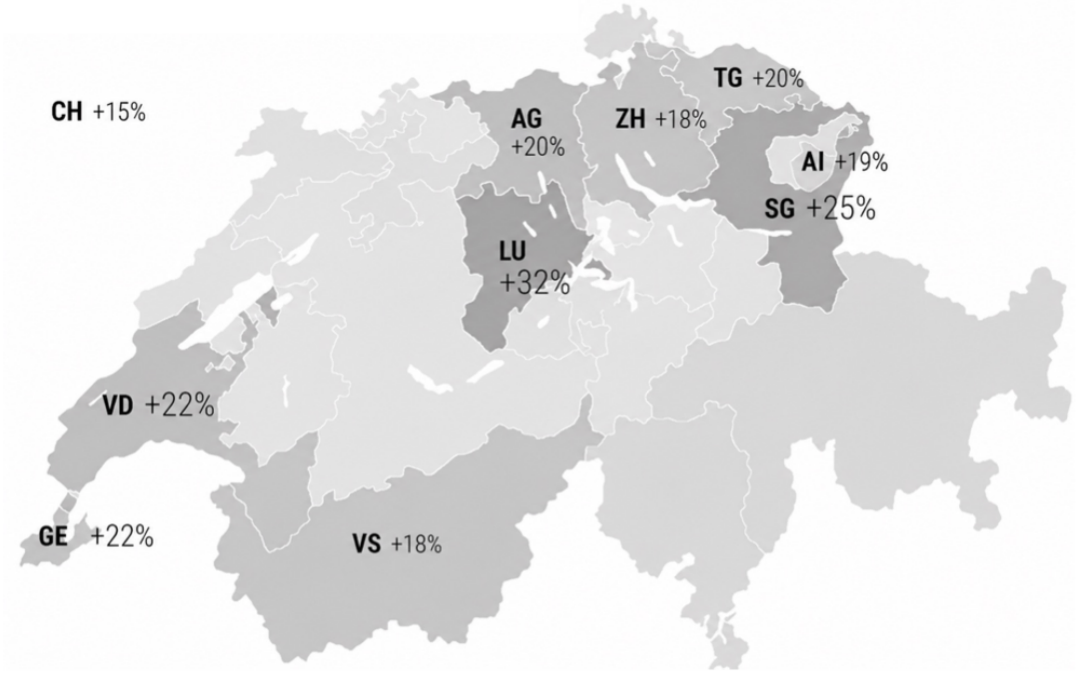


Abbildung 2: Prognosen der neun wachstumsstärksten Kantone (in Anlehnung an BFS, 2025c)

Diese demografische Entwicklung trifft auf einen Wohnungsmarkt, der bereits heute kaum mehr Reserven aufweist. Diese neun Kantone zählen zugleich zu jenen mit den grössten Bevölkerungsanteilen der Schweiz (siehe Abbildung 3: je dunkler, desto grösser die Bevölkerung) – was den Nachfrageüberhang in den urbanen Wachstumszentren strukturell verfestigen dürfte. Einzig auffallend ist die Absenz des Kantons Bern in dieser Aufzählung, obwohl dieser Kanton die zweitgrösste Bevölkerung der Schweiz aufweist.

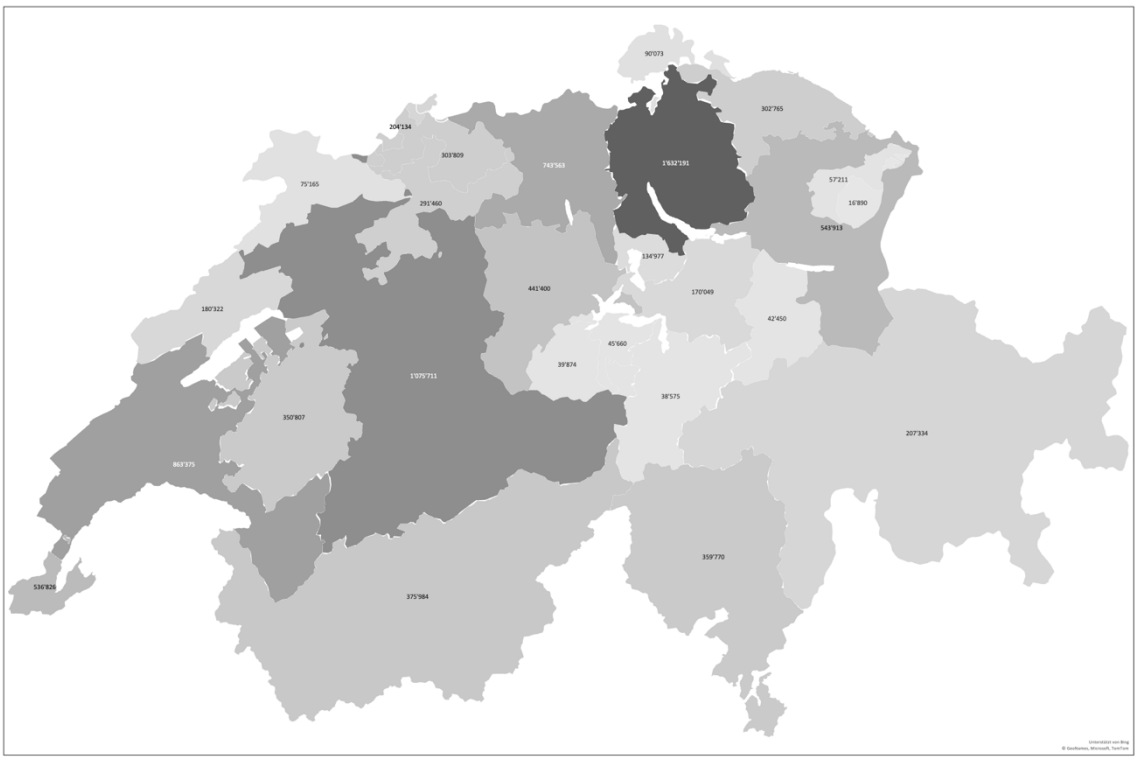


Abbildung 3: Räumliche Konzentration der Bevölkerung am 31.12.2025 (in Anlehnung an BFS, 2025c)

Diese räumliche Konzentration des Bevölkerungswachstums schlägt sich unmittelbar in einer stark ansteigenden Wohnraumnachfrage nieder (Demografik & MoneyPark, 2026). Vor dem Hintergrund dieser punktuell verschärften Nachfrageentwicklung wird sich die ohnehin angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter zuspitzen. Hinzu kommt, dass das Problem mutmasslich grösser ist, als die Zahlen darstellen: In der Literatur spricht man von der verdeckten, beziehungsweise latenten, Nachfrage. Dabei gilt, dass sich die Nachfrage nach spezifischem Wohnraum aufgrund angebotsseitiger Restriktionen nicht immer im statistisch erfassten Suchverhalten niederschlägt. Zur Veranschaulichung dient eine vierköpfige Familie, die eine 5,5-Zimmer-Wohnung im Zürcher Stadtzentrum sucht, für die Miete über ein monatliches Budget von rund CHF 3'000 verfügt und ihre Suche zum Beispiel auf die Kreise 3, 5 und 7 beschränkt. Trotz eingerichtetem Suchabonnement erhält sie über längere Zeit keine passenden Objektvorschläge und gibt die aktive Suche schliesslich entmutigt auf.

Dieses Phänomen ist in der wohnungsökonomischen Theorie als Abgang entmutigter Suchender («discouraged searchers») bekannt: In angespannten Märkten scheidet ein Teil der Suchenden erfolglos aus, wodurch nur ein Ausschnitt der tatsächlichen Nachfrage in den Such-, Vakanz- und Umzugsstatistiken sichtbar bleibt (Anenberg & Ringo, 2024; Genesove & Han, 2012). Die verbleibende, statistisch nicht erfasste Nachfrage lässt sich als latente Nachfrage verstehen, für die die beobachtbare Suchaktivität lediglich einen Näherungswert bildet (Møller et al., 2024). Diese Entkopplung von tatsächlichem Bedarf und statistischer Erfassung kann zu einem verzerrten Bild der Lage und damit zu mangelhaften Entscheidungsgrundlagen führen.

Auf der Angebotsseite sieht die Lage ebenfalls angespannt aus: In der Schweiz wurden im Juni 2025 insgesamt 48'455 Leerwohnungen gezählt (inklusive Einfamilienhäuser, Bundesamt für Wohnungswesen [BWO], 2025). Dies entspricht rund 1 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes der Schweiz (Erst- und Zweitwohnsitze) und entspricht einer Abnahme von rund 6,8 Prozent oder 3'519 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Diese Kennzahlen sind seit fünf Jahren in Folge rückläufig (BWO, 2025) und erreichten letztes Jahr den tiefsten Stand in 12 Jahren (finews.ch, 2025). Wie Abbildung 4 zeigt, befindet sich die Leerstandsquote seit Jahren in einem Abwärtstrend. Speziell bei Wohnungen mit einem, zwei oder drei Zimmern wird das Angebot knapper bzw. die Leerstandziffer kleiner. Dies verdeutlicht den Trend und das Bedürfnis zur Schaffung von mehr Kleinhaushalten und partikulär zu deren dominanten Nachfrage in Grossstädten. Somit lässt sich die Notwendigkeit zur Erstellung zusätzlicher Kleinwohnflächen begründen.

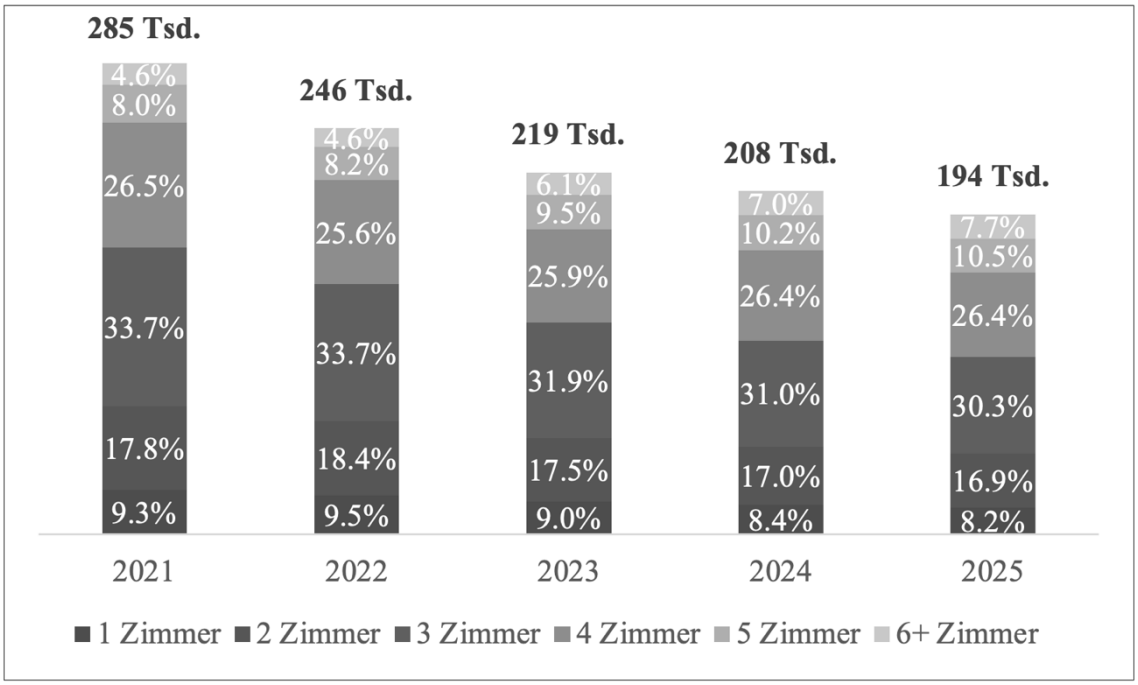


Abbildung 4: Leerwohnungen 2021-2025 (BFS, o. D.)

Die regionale Differenzierung von Leerwohnungen ist besonders spürbar zwischen den Grosszentren Zürich, Zentralschweiz und touristischen Gemeinden, wo der Wohnraum knapp ist und zu einer Spitzennachfrage führt. Im Kanton Zürich lag der Wohnungsleerstand beispielsweise im Juni 2025 bei rund 0,48 Prozent, was 3‘815 Wohnungen entspricht. Verglichen mit 2024 sind es rund 600 Wohnungen weniger. Die Kennzahl aus dem Jahr 2025 wurde zwischen 2001-2003 letztmals unterboten (Kanton Zürich, 2025). Der sinkende Leerstand schlägt sich unmittelbar in steigenden Angebotsmieten nieder, die 2025 trotz rückläufigen Wachstums der Nettozuwanderung (-10,5 Prozent, Staatssekretariat für Migration [SEM], 2026) erneut um 2,3 Prozent zulegten (Swiss Marketplace Group [SMG], 2026).

Die Nachfrage verändert sich nicht nur in ihrer Intensität, sondern auch in ihrer Struktur: Der Bevölkerungszuwachs konzentriert sich anteilsmässig zunehmend auf ältere, kleinere und alleinlebende Haushalte, während kinderreiche Familien infolge sinkender Geburtenraten seltener werden. Da gerade ältere Personen überdurchschnittlich viel Wohnfläche beanspruchen und mit zunehmendem Alter immer seltener umziehen – siehe Abbildung 5 – verschiebt sich die Nachfrage hin zu kleineren Wohnobjekten. Damit ergibt sich ein struktureller Wandel, der den Druck auf den Wohnungsmarkt zusätzlich verschärft, statt ihn zu entlasten (Demografik & MoneyPark, 2026, S. 7). Somit liefert die Altersgruppe 65+ den anteilsmässig grössten Wachstumsbeitrag. Die vertiefte Analyse dieser demografischen Verschiebung erfolgt in Kapitel 2.

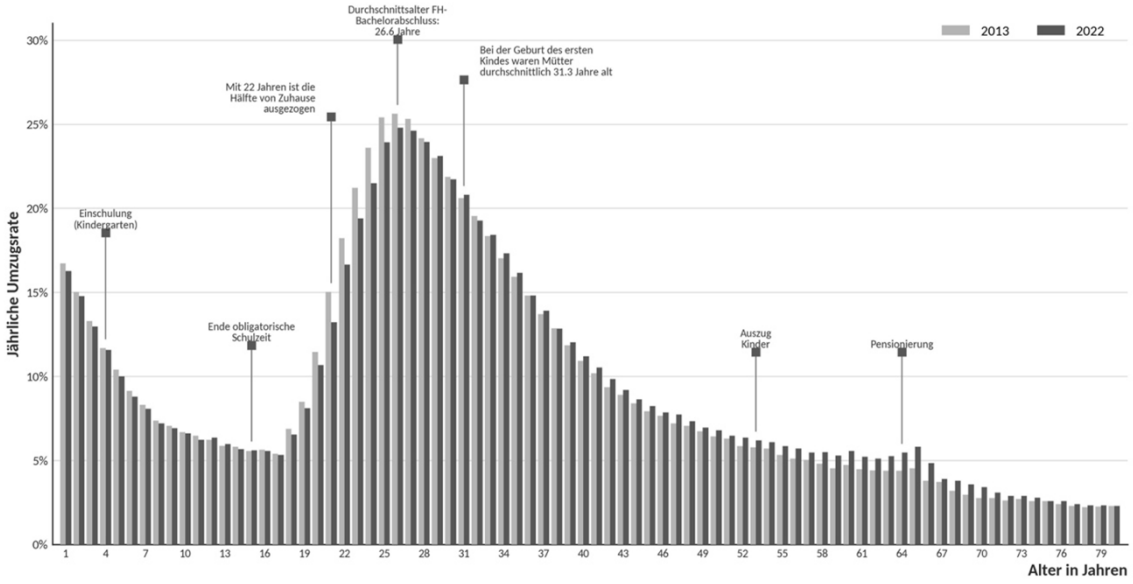


Abbildung 5: Umzugsrate nach Alter (in Anlehnung an Lehner & Hohgardt, 2025)

Die angespannte Lage auf dem Schweizer Wohnungsmarkt ist kein Resultat konjunktureller Schwankungen, sondern Ausdruck eines strukturellen Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage. Angebotsseitig hält die Wohnbautätigkeit seit Jahren nicht mit dem Bedarf Schritt: Die Zahl der Baubewilligungen betrug im Jahr 2025 rund 52'000 Wohnungen (Neuwirth, 2026), kann jedoch nicht mit dem zusätzlichen Bedarf Schritt halten – bedingt durch Baulandknappheit, lange Bewilligungsverfahren und Einsprachen (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2026; BWO, 2025). Nachfrageseitig verstärken demografische Kräfte den Druck zusätzlich: Das BFS-Referenzszenario prognostiziert einen Anstieg auf über 10 Millionen Einwohner bis 2050 bei gleichzeitig rasch alternder Bevölkerung (BFS, 2025c, S. 5 – siehe Tabelle 1).

Jahr	Bevölkerung am 1. Januar (Tsd.)	Natürliche Bevölkerungsbewegungen			Wanderungen			Bevölkerung am 31. Dezember (Tsd.)	Veränderung	
		Geburten (Tsd.)	Todesfälle (Tsd.)	Geburten-überschuss (Tsd.)	Einwanderungen (Tsd.)	Auswanderungen (Tsd.)	Wanderungs-saldo (Tsd.)		absolut (Tsd.)	in %
2025	9'036.7	85.4	71.8	13.6	180.0	120.0	60.0	9'110.3	73.6	0.8%
2030	9'395.1	85.1	77.3	7.8	180.0	120.0	60.0	9'462.9	67.8	0.7%
2035	9'703.5	84.4	84.4	0.0	170.0	120.0	50.0	9'753.5	50.0	0.5%
2040	9'931.0	85.1	90.8	-5.7	165.0	120.0	45.0	9'970.3	39.3	0.4%
2045	10'120.2	87.3	96.5	-9.2	165.0	120.0	45.0	10'156.0	35.8	0.4%
2050	10'290.8	88.9	102.5	-13.6	165.0	120.0	45.0	10'322.2	31.4	0.3%
2055	10'438.8	89.2	107.2	-18.0	165.0	120.0	45.0	10'465.8	27.0	0.3%

Tabelle 1: Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung gemäss dem Referenzszenario (BFS, 2025c)

Trotz des 2024 verabschiedeten Aktionsplans (BWO, 2024) nimmt die Anspannung gemäss dem ersten Umsetzungsbericht weiter zu (BWO, 2025; SBV, 2026). Dies legt nahe, dass der Neubau von zusätzlicher Wohnfläche allein das Problem nicht lösen wird. Die vertiefte Ursachenanalyse erfolgt in den folgenden Kapiteln.

1.2 Mobilisierung von Wohnfläche in unterbelegten Haushalten

Unter Mobilisierung wird der Prozess verstanden, durch den ein Haushalt dazu bewogen wird, eine grössere Wohnung zugunsten einer kleineren aufzugeben und dadurch Wohnfläche für andere Marktteilnehmer verfügbar zu machen – sei es durch Umzug, Untervermietung oder andere Formen der Flächenoptimierung.

Damit rückt die vorliegende Arbeit einen bislang wenig beachteten Ansatz in den Mittelpunkt: nicht den Neubau als alleinige Antwort auf die Wohnungsnot, sondern die bessere Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestands.

Die bisher skizzierten Ursachen der Wohnungsknappheit – ungenügende Neubautätigkeit, strukturelle Bewilligungshürden und anhaltend hohe Nachfrage – erklären die Anspannung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt jedoch nur teilweise. Eine vertiefte Betrachtung offenbart eine zusätzliche Dimension, die in der öffentlichen Debatte bislang weniger Beachtung gefunden hat: die wachsende Diskrepanz zwischen dem tatsächlichen

Wohnflächenkonsum und dem effektiven Wohnflächenbedarf der Bevölkerung, bereits genannt unter dem Begriff «latente Nachfrage».
Ein weiterer Bereich für zusätzliche Forschung bietet sich in einer genaueren, parzellenscharfen Untersuchung des Ausnützungspotenzials an. Dadurch könnte das adressgenaue Potenzial ausfindig gemacht werden und entsprechend proaktiv mit den Eigentümern und den Behörden aufgenommen werden. Gerade im Zusammenhang mit den periodisch stattfindenden Bauzonenordnungs-Revisionen, wie sie zum Beispiel aktuell in der Stadt Zürich geschieht, könnte somit eine punktuelle Entlastung durch Verdichtung erreicht werden.

1.3 Zielsetzung und Beitrag der Arbeit

Die vorliegende Arbeit verfolgt das Ziel, einen Beitrag zur Diskussion über die Schweizer Wohnungsknappheit zu leisten – und zwar nicht nur über die Angebotsseite des Neubaus, sondern über die gezielte Mobilisierung von Wohnflächen, die bereits im Bestand vorhanden, jedoch strukturell untergenutzt sind.
Im Mittelpunkt steht dabei eine Forschungslücke, die trotz wachsender politischer und öffentlicher Aufmerksamkeit für das Thema Wohnungsknappheit bisher kaum systematisch geschlossen worden ist: Es fehlt an einer belastbaren Schätzung, welche Gesamtfläche – ausgedrückt in Anzahl Wohneinheiten – der wohnungssuchenden Bevölkerung zusätzlich zur Verfügung stehen könnte, wenn gezielt jene Wohnflächen mobilisiert würden, die gegenwärtig von unterbelegten Haushalten bewohnt werden. Diese Frage zu beantworten ist der zentrale empirische Anspruch der vorliegenden Abschlussarbeit.
Konkret wird untersucht, inwiefern das in der Schweiz identifizierbare Potenzial an unterbelegter Wohnfläche – insbesondere in Haushalten älterer Personen, die nach dem Auszug der Kinder oder nach dem Ableben des Partners weiterhin in grosszügig dimensionierten Familienwohnungen verbleiben – durch gezielte Anreizmechanismen zumindest teilweise die Wohnungsknappheit entschärfen könnte. Das Erkenntnisinteresse richtet sich dabei nicht nur auf das Ausmass des brachliegenden Flächenpotenzials, sondern gleichermassen auf die Frage, welche Formen der Anreizsetzung geeignet erscheinen, die bekannten Mobilitätshemmnisse dieser Bevölkerungsgruppe zu überwinden – ohne dabei in normative oder paternalistische Eingriffe in die individuelle Wohnbiografie zu verfallen.
Der Beitrag dieser Arbeit ist damit quantitativer, qualitativer und konzeptioneller Natur: Einerseits wird versucht, das Mobilisierungspotenzial im Schweizer Wohnungsbestand auf einer möglichst soliden Datenbasis zu beziffern. Andererseits wird ein Überblick über bestehende und denkbare Anreizmodelle erarbeitet, der als Grundlage für weiterführende

wohnungspolitische Überlegungen und künftige Forschungsarbeiten dienen kann. In einer Periode, in der die Leerwohnungsziffer auf einen historischen Tiefststand gesunken ist und der konventionelle Lösungsweg über den Neubau an strukturelle Grenzen stösst, untersucht diese Arbeit die Tragfähigkeit einer stärker bestandsorientierten Wohnungspolitik – und als Versuch, deren Potenzial in messbaren Grössen zu fassen, abgestuft durch verschiedene Szenarien (high, medium, low).

1.4 Forschungsfrage und Teilfragen

Die Hauptforschungsfrage lautet: «Welchen Beitrag könnte die Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen in der Schweiz zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts leisten, und mit welchen Instrumenten liesse sich dieses Potenzial aktivieren?»
Zur schrittweisen Näherung an die Hauptfrage wurden fünf Teilfragen abgeleitet.

Teilfrage 1 beschäftigt sich mit der theoretisch-empirischen Fundierung: Wie lässt sich die Wohnflächenknappheit im Kontext des demografischen Wandels – insbesondere der Alterung der Bevölkerung, der Zunahme von Kleinhaushalten und des überproportional gestiegenen Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums – theoretisch konzeptualisieren und empirisch erfassen? Welche Erklärungsmodelle liefert die bestehende Forschungsliteratur zum Phänomen der strukturellen Unterbelegung?

Teilfrage 2 behandelt das Ausmass der Unterbelegung: Wie viele ältere und Empty-Nester-Haushalte[1] belegen in der Schweiz Wohnflächen, die gemessen an der tatsächlichen Haushaltsgrösse – berechnet anhand der Kennzahl verfügbarer Wohnräume je Haushaltsmitglied – strukturell unterbelegt sind, und wie verteilt sich dieses Phänomen räumlich sowie nach Eigentumsform und Haushaltstyp?

Teilfrage 3 nimmt sich der Quantifizierung des Mobilisierungspotenzials an: Wie gross ist das theoretisch vorhandene sowie das unter realistischen Annahmen mobilisierbare Wohnflächenpotenzial, das durch Downsizing, freiwilligen Wohnortwechsel oder die Nutzung alternativer Wohnformen – etwa Mehrgenerationenwohnen, Wohnungstausch oder altersgerechtes Kleinwohnen – für den Markt realloziert werden könnte, und welche Methodik eignet sich zur belastbaren Schätzung dieser Grössenordnung?

Teilfrage 4 stellt sich der Ermittlung des theoretischen Mobilisierungspotenzials:
Welche strukturellen, ökonomischen, rechtlichen und verhaltensbezogenen Hemmnisse verhindern oder verzögern eine freiwillige Verkleinerung des Wohnflächenkonsums bei unterbelegten Haushalten – und inwiefern tragen insbesondere mietrechtliche

[1] Empty-Nester sind Haushalte, in denen alle Kinder den gemeinsamen Haushalt dauerhaft verlassen haben und die verbleibenden Bewohnerinnen und Bewohner eine gemessen an der Zimmerzahl signifikant unterdurchschnittliche Belegungsdichte aufweisen.

Rahmenbedingungen, die Entkopplung von Bestands- und Angebotsmieten sowie das Fehlen bedarfsgerechter Alternativangebote zur Verfestigung dieser Mobilitätshemmnisse bei?

Abschliessend befasst sich **Teilfrage 5** mit der Näherung durch die Analyse potenzieller Anreize und wohnungspolitische Instrumente: Welche Anreizmechanismen, ordnungspolitischen Instrumente und wohnungspolitischen Massnahmen erscheinen geeignet, um die identifizierten Hemmnisse gezielt zu adressieren und das Mobilisierungspotenzial schrittweise zu aktivieren? Dabei stellt sich die Frage, welche dieser Massnahmen zugleich die Kriterien der Wirksamkeit, der zielgruppenspezifischen Treffsicherheit sowie der politischen und rechtlichen Umsetzbarkeit im Schweizer Kontext erfüllen.

1.5 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands

Die vorliegende Arbeit nimmt verschiedene inhaltliche und methodische Abgrenzungen vor, um den Untersuchungsgegenstand klar zu erfassen und die Ergebnisse innerhalb eines definierten Rahmens interpretierbar zu machen. Als «ältere Haushalte» werden im Folgenden Einzelpersonen oder Paare verstanden, deren Haushaltsvorsteherin oder Haushaltsvorsteher gemäss Definition des BFS mindestens 65 Jahre oder älter ist. Diese Eingrenzung orientiert sich am üblichen Pensionierungsalter und ermöglicht es, sich auf jene Bevölkerungsgruppe zu fokussieren, bei der sich Wohnbiografie, Haushaltsgrösse und tatsächlicher Flächenbedarf besonders häufig auseinanderentwickeln.

Eng damit verbunden ist die Definition der Unterbelegung. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in der Schweiz lag im Jahr 2024 bei 46,6 m² (BFS, 2025a). Im gemeinnützigen Wohnungsbau und bei der öffentlichen Hand wird üblicherweise als Faustregel die Anzahl Zimmer minus eins als Berechnungsbasis genommen (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich [ABZ], 2020).

Hinsichtlich des betrachteten Wohnungsbestands trifft die Arbeit weitere Eingrenzungen. Untersucht wird ausschliesslich der Bestandesbau, ergänzt um die voraussichtlichen Entwicklungen der kommenden rund zehn Jahre; längerfristige Entwicklungen werden, sofern erforderlich, mittels Szenarien (high, medium und low Varianten) abgebildet. Die Gesamtschätzung führt Miete und Eigentum zusammen; Unterschiede in Unterbelegung und Mobilisierbarkeit werden jedoch separat analysiert, weil sie für Hemmnisse und Instrumente zentral sind, da der Fokus auf der effektiv genutzten Fläche und nicht auf der Eigentumsform liegt. Die Flächen des gemeinnützigen Wohnraums werden als integraler Bestandteil des betrachteten Gesamtbestands behandelt.

Die Arbeit nimmt keine vollständige rechtsdogmatische Prüfung der Instrumente vor. Rechtliche und politische Umsetzbarkeit werden auf Basis der Literatur und der

Expertenbeiträge vergleichend eingeordnet; Gesetzesänderungen werden bis zum festgelegten Recherchezeitpunkt berücksichtigt. Diese Begrenzung ist bei der Interpretation der Empfehlungen zu beachten. Entsprechend werden die untersuchten und empfohlenen Anreize zur Mobilisierung von Wohnfläche nicht auf ihre rechtliche Durchsetzbarkeit oder praktische Realisierbarkeit hin geprüft. Stattdessen wird angenommen, dass sich die Rahmenbedingungen im Zeitverlauf entsprechend anpassen lassen, sodass die betrachteten Anreize umgesetzt und die fraglichen Flächen tatsächlich verfügbar gemacht werden können. Diese Annahmen reduzieren die Komplexität des Untersuchungsgegenstands und richten den Fokus auf das eigentliche Erkenntnisinteresse, sind bei der Interpretation der Ergebnisse jedoch zu berücksichtigen.

1.6 Aufbau der Arbeit

Diese Arbeit gliedert sich in vier Kapitel. Kapitel 1 führt mit einer ausführlichen Einleitung in die Ausgangslage ein und macht die zentralen Herausforderungen sowie die relevanten Einflussgrössen transparent. Kapitel 2 befasst sich mit der Theorie und führt die Schlüsselthemen der Arbeit – Wohnmobilität im Alter, strukturelle Unterbelegung und Angebotsstrukturen – zusammen. Kapitel 3 bildet den empirischen Teil: Es führt an die Messung der Unterbelegung und die Schätzung des Wohnflächenpotenzials heran, erläutert die Experteninterviews und leitet daraus die zentralen Erkenntnisse ab. Kapitel 4 schliesst mit dem Fazit, den Handlungsempfehlungen sowie einem Ausblick.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Lebenszyklus-Theorie

Die Lebenszyklus-Theorie der Wohnmobilität geht in ihrer klassischen Form auf Rossi (1955) zurück und bildet den Ausgangspunkt für das Verständnis, weshalb sich der Wohnflächenkonsum von Haushalten im Laufe des Lebens verändert. Ihr Grundgedanke ist, dass Wohnmobilität kein Zufallsprozess ist, sondern ein Anpassungsmechanismus, mit dem Haushalte ihre Wohnsituation an die sich über die Phasen des Familienlebenszyklus wandelnden Bedürfnisse angleichen (Rossi, 1955, S. 10). Der Wohnraumbedarf wächst in den Phasen der Haushaltsgründung und Familienbildung und erreicht seinen Höhepunkt in der Phase, in der Kinder im Haushalt leben. Anschliessend verkleinert sich der Flächenbedarf wieder, sobald die Kinder ausziehen oder ein Partner verstirbt. Gemäss Rossi (1955, S. 18-19) besteht bei dieser Anpassung des Wohnflächenkonsums jedoch eine entscheidende Asymmetrie – aus ihr leitet sich zugleich die Grenze der Theorie ab: Während ein Raummangel in der Wachstumsphase des Haushalts nur durch einen Umzug

behoben werden kann, lässt sich ein Raumüberschuss in der Kontraktionsphase auch ohne Umzug tolerieren. Die überschüssige Fläche bleibt daher typischerweise untergenutzt erhalten und Überkonsum ist die Folge. Die Wohnmobilität ist folglich in der Expansionsphase am höchsten und geht im Alter markant zurück, ohne dass sich die Unterbelegung selbstkorrigierend abbaut.

Ergänzend zeigt Rossi (1955, S. 80), dass die subjektiv empfundene Unzufriedenheit mit dem Platzangebot ein stärkerer Prädiktor für Umzugsabsichten ist als das objektiv messbare Platzangebot. Für die Operationalisierung von Unterbelegung folgt daraus, dass eine rein objektive Messung – etwa über die Zimmerzahl – durch die subjektive Wahrnehmung der Betroffenen zu ergänzen ist. Dieser Befund findet sich in der neueren Schweizer Evidenz zum Wohnraum-Überkonsum bestätigt, die explizit zwischen objektivem und subjektivem Überkonsum unterscheidet (Delbiaggio & Wanzenried, 2016).

2.2 Downsizing-Theorie

Während die Lebenszyklus-Theorie die grundsätzliche Richtung der Wohnraumanpassung beschreibt, konkretisiert die Downsizing-Theorie den Vorgang der Verkleinerung im höheren Lebensalter. In der Literatur werden dabei zwei Dimensionen unterschieden: physisches Downsizing als Umzug in eine Wohnung mit weniger Zimmern und finanzielles Downsizing als Umzug in ein Objekt mit geringerem Wert (Costa-Font & Vilaplana-Prieto, 2022). Beide Dimensionen können, müssen aber nicht gemeinsam auftreten – ein Haushalt kann in eine kleinere, aber wertvollere Wohnung ziehen und damit physisch, nicht aber finanziell verkleinern.

Die internationale Evidenz zeigt, dass Downsizing im Alter deutlich seltener stattfindet, als es die reine Lebenszyklus-Theorie erwarten liesse. Banks et al. (2012, S. 1) weisen im Vergleich zwischen Grossbritannien und den USA nach, dass das Ausmass der altersbedingten Wohnraumverkleinerung primär eine Funktion der Umzugshäufigkeit ist und nicht der Intensität der Verkleinerung pro Umzug: US-amerikanische Haushalte verkleinern sich im Alter stärker als britische, weil sie generell mobiler sind – nicht, weil sie bei einem einzelnen Umzug mehr Fläche abgeben. Als wesentliche Ursachen identifizieren die Autoren institutionelle Reibungen, insbesondere im subventionierten Mietsektor, sowie Transaktionskosten wie Grunderwerbssteuern (Banks et al., 2012, S. 1-2). Für tatsächlich realisierte Umzüge quantifizieren Angelini und Laferrère (2010, S. 15) die Verkleinerung anhand europäischer SHARE-Daten (Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe), welche über 11 europäische Länder gepoolt sind: Mit steigendem Alter nimmt die Zimmerreduktion pro Umzug in eine Mietwohnung von durchschnittlich 0,3 Zimmern (50-59 Jahre) auf 1,4 Zimmer (80+) zu.

Eine wichtige Präzisierung liefert schliesslich die Untersuchung von Costa-Font und Vilaplana-Prieto (2022, S. 1): Das blosse Älterwerden reduziert die Umzugswahrscheinlichkeit pro Lebensjahrzehnt um rund zwei Prozentpunkte, während eine gesundheitliche Verschlechterung diesen Effekt umkehrt und die Verkleinerungsbereitschaft signifikant erhöht. Downsizing erscheint damit weniger als kontinuierlicher Prozess als vielmehr als ereignisabhängige Anpassung. Für die vorliegende Arbeit folgt daraus, dass das Mobilisierungspotenzial nicht statisch ist, sondern von lebensverlaufsbezogenen Auslösern abhängt – ein Gesichtspunkt, der bei der Diskussion der Hemmnisse und Instrumente wieder aufgegriffen wird.

2.3 Determinanten der Wohnflächennachfrage

Der gesamte Wohnflächenbedarf ergibt sich aus dem Produkt von Bevölkerungszahl und durchschnittlicher Pro-Kopf-Wohnfläche. Während sich die Bevölkerungsentwicklung aus Geburten-, Sterbe- und Migrationsraten ableiten lässt und Grundlage entsprechender langfristiger Vorausberechnungen ist, gilt die Pro-Kopf-Wohnfläche als eine der zentralen Bestimmungsgrössen der Wohnungsnachfrage in der wissenschaftlichen Forschung der Immobilienökonomie. Für ihre Entwicklung sind im Wesentlichen zwei Effekte verantwortlich: der Kohorteneffekt und der Altersstruktureffekt. Der gesamte Wohnflächenkonsum wird zusätzlich durch einen demografischen Mengeneffekt beeinflusst. Abbildung 6 zeigt die Verteilung des Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums nach Altersklasse.

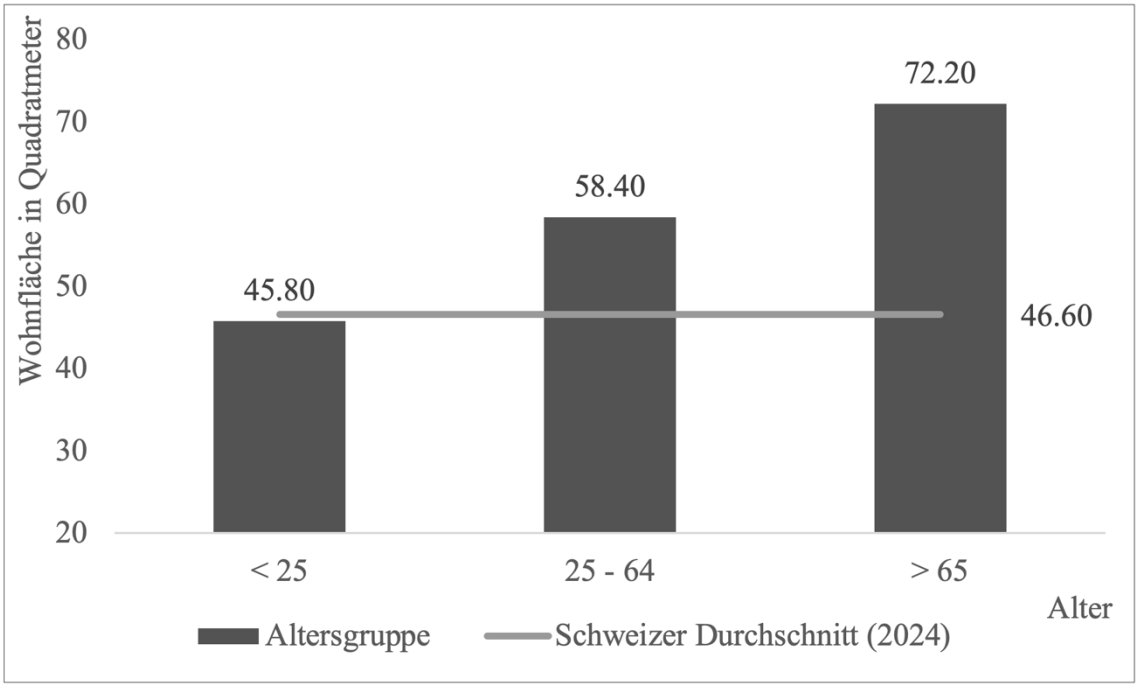


Abbildung 6: Wohnflächenkonsum pro Kopf pro Altersklasse, Schweiz 2024 (BFS, 2025a)

Zusammengefasst können diese Effekte wie folgt beschrieben werden: Eine zentrale Einflussgrösse für die Wohnflächennachfrage ist der Kohorteneffekt: Der Kohorteneffekt beschreibt, dass Folgegenerationen über einen höheren Lebensstandard verfügen und dadurch – im Vergleich zu früheren Geburtsjahrgängen derselben Altersklasse – eine grössere Pro-Kopf-Wohnfläche beanspruchen. Da dieser Effekt primär auf wachsendem Wohlstand beruht, wird er auch als autonomer Wohlstandseffekt bezeichnet. Bestimmt wird er im Kern durch ökonomische Grössen wie Wohn- und Heizkosten sowie das verfügbare Haushaltseinkommen; entscheidend ist letztlich das Verhältnis zwischen Wohnkostenbelastung (z. B. Zins, Tilgung, Nebenkosten oder Miete) und Einkommen (Deschermeier & Henger, 2015, S. 25).

Als zweite zentrale Einflussgrösse gilt der Altersstruktureffekt: dieser beschreibt den Umstand, dass ältere Personen tendenziell mehr Wohnfläche belegen, wodurch eine alternde Bevölkerung insgesamt zu einem steigenden Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum führt. Massgeblich hierfür ist vor allem die je nach Altersgruppe unterschiedliche Haushaltsgrösse: jüngere Erwachsene leben aufgrund von Ausbildung und fehlender Familiengründung eher in kleineren Haushalten, während Personen im mittleren Erwachsenenalter mit der Familienbildung – begünstigt durch berufliche Entwicklung und steigendes Einkommen – ihren Flächenkonsum ausweiten.

Im Rentenalter schliesslich wirkt der Remanenzeffekt, der den individuellen Wohnflächenkonsum weiter ansteigen lässt. Beim Remanenzeffekt handelt es sich um eine Teilkomponente des Altersstruktureffekts und bezeichnet die Beharrungstendenz von Haushalten, welche nach dem Auszug oder Versterben einzelner Haushaltsmitglieder in ihrer bisherigen – zu grossen – Wohnung oder ihrem Haus verbleiben, anstatt in eine bedarfsgerechtere, kleinere Wohnung umzuziehen. Er ist zudem besonders stark ausgeprägt bei Personen in selbstgenutztem Wohneigentum (Deschermeier & Henger, 2015, S. 23-25).

In genannter Studie wird anhand einer Analyse die Bedeutung des Altersstruktureffekts über verschiedene Altersgruppen in Deutschland untersucht. Zwei zentrale Befunde stechen dabei heraus: erstens nimmt der Wohnflächenkonsum mit steigendem Alter deutlich zu – im Jahr 2013 stand der Altersgruppe der über 80-Jährigen mit 63,7 m² mehr als doppelt so viel Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung wie der Gruppe der unter 18-Jährigen (30,5 m²). Zweitens zeigt sich im Zeitverlauf von 1984 bis 2013 ein kontinuierlicher

Anstieg des individuellen Wohnflächenkonsums über alle Altersklassen hinweg – ein empirischer Hinweis auf den Kohorteneffekt (Deschermeier & Henger, 2015, S. 25-27). Verstärkend wirken gesellschaftliche Trends wie der zunehmende Anteil an Einpersonenhaushalten.

Der aus dem Englischen stammende Begriff «Lock-in» heisst wörtlich Einschluss oder Sperre. Dieser Begriff findet Anwendung beim Phänomen, wo Haushalte trotz Umzugsanreiz in ihrer Wohnung «gefangen» bleiben, weil ein Wechsel finanziell bestraft würde und nicht, weil die aktuelle Wohnung ihre Bedürfnisse optimal erfüllt. Beim finanziellen Lock-in geht es spezifisch darum, dass ökonomische Kosten des Umzugs die Mobilität – und damit in den meisten Fällen auch den Wohnflächenkonsum, bzw. deren Reduktion je nach Lebenszyklus – hemmen. Der Effekt wirkt bei Mietenden und bei Eigentümern jedoch über zwei unterschiedliche Mechanismen.
Bei Mietenden wirkt die «Mietzinsfalle», das heisst die durch das geltende Mietrecht erzeugte Differenz zwischen tiefer Bestandes- und hoher Angebotsmiete, die einen Umzug ökonomisch bestraft. Wer während Jahren in derselben Wohnung lebt, zahlt oft eine Miete, die deutlich unter dem Marktniveau liegt. Zieht dieser Haushalt um in eine kleinere Wohnfläche – genannt «downsizing» – gilt für die neue Wohnung die aktuelle Angebotsmiete. Paradoxerweise kann die kleinere neue Wohnung teurer sein als die grössere, alte Wohnung. Die Verkleinerung senkt die Wohnkosten dann nicht, sondern erhöht sie. Genau dieser Fehlanreiz «sperrt» ältere Mietende in ihrer zu grossen, aber günstigen Altwohnung ein.
Bei Eigentümern wirkt statt der Miete die Transaktionssteuer, in der Schweiz vor allem die Grundstückgewinnsteuer (in einigen Kantonen zusätzlich Handänderungssteuern). Wer sein Eigenheim verkauft, um sich zu verkleinern, muss den über die Haltedauer aufgelaufenen Wertzuwachs versteuern. Nach jahrzehntelangem Besitz kann das ein erheblicher Betrag sein, der den Nettoerlös schmälert. Der Verkauf «lohnt sich» dadurch weniger, der Wechsel wird aufgeschoben – wieder ein Lock-in anderer Art. Gemäss Deschermeier und Henger (2015, S. 28) wirkt zudem hemmend, dass Personen in selbstgenutztem Eigentum in Deutschland im Durchschnitt über rund 10 m^2 mehr Wohnraum verfügen als Mietende.

2.4 Demografischer Wandel, Haushaltsstrukturen und Wohnflächenkonsum

In den letzten Jahrzehnten ist der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum in der Schweiz überproportional zum Bevölkerungswachstum gestiegen. Während 1980 jedem Einwohner im Schnitt noch 34 m^2 genügten, waren es 2014 bereits 45 m^2 – ein Anstieg von fast einem

Drittel innerhalb von 35 Jahren (Delbiaggio & Wanzenried, 2016). Aktuellere Daten zeigen, dass sich dieser Trend seither fortgesetzt hat: Gemäss dem Bundesamt für Statistik betrug der schweizweit durchschnittliche Wohnflächenverbrauch im Jahr 2024 rund 46,6 m² pro Person – Tendenz steigend (BFS, 2025a) – siehe Abbildung 7. Als zentrale Treiber dieser Entwicklung identifiziert die Forschung einerseits demografische und gesellschaftliche Faktoren – insbesondere die Alterung der Bevölkerung, die Zunahme von Einpersonenhaushalten sowie wachsenden Wohlstand – andererseits aber auch eine strukturelle Fehlallokation: eine mangelhafte Übereinstimmung zwischen dem belegten Wohnraum und dem tatsächlichen Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner (Delbiaggio et al., 2018, S. 310, 312).

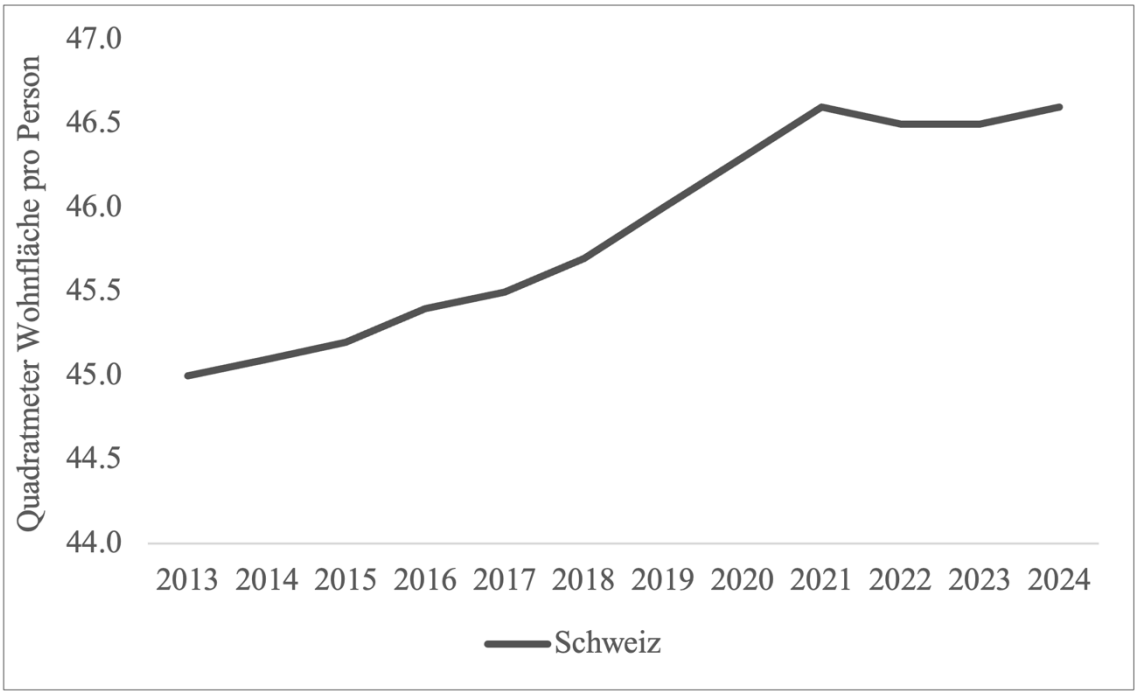


Abbildung 7: Durchschnittlicher Flächenverbrauch bewohnter Wohnungen Schweiz, BFS 2025a

2.5 Empty-Nester-Haushalte und Wohnmobilität im Alter

Rossi (1955, S. 10) sieht die Wohnmobilität als Prozess, mit dem Familien ihre Wohnsituation an die sich im Lebenszyklus verändernden Bedürfnisse anpassen, was daraus schliessen lässt, dass die Mobilität in der Wachstumsphase am grössten ist.

Zusätzlich wird durch die Studie von Deschermeier und Henger (2015, S. 26) empirisch bewiesen, dass der Kohorteneffekt zwar alle Altersklassen trifft, aber auf unterschiedlich starke Weise. Dies widerlegt eine mögliche Vereinfachung, wonach nur ältere Jahrgänge vom Kohorteneffekt betroffen sind. Prozentual verzeichnete die Alterskohorte 45-64 zwischen 1984 und 2013 den stärksten Flächenzuwachs in Deutschland (28,5 Prozent), gefolgt von der Altersklasse der 65-79-Jährigen (24,5 Prozent) – ein Hinweis darauf, dass

das künftige Mobilisierungspotenzial eher noch zunehmen dürfte, sofern dieselben Beobachtungen in der Schweiz gemacht werden können.

Als wichtigste Gründe für die begrenzte Erklärungskraft des Lebenszyklusmodells nennt die Fachliteratur die hohen Mobilitäts- und Transaktionskosten sowie die Illiquidität von Wohneigentum (Artle & Varaiya, 1978, zit. in Angelini & Laferrère, 2010, S. 2-3). Zusätzlich ist zu beobachten, dass die Umzugswahrscheinlichkeit mit der Anzahl der bereits in der Wohnung verbrachten Jahre sinkt – ein eigenständiger, vom Alter losgelöster Trägheitseffekt (Angelini & Laferrère, 2010, S. 7-8). Weiter zeigen die Resultate der Untersuchung, dass der Umzug in eine andere Privatwohnung primär von der Wohnqualität und den Mobilitätskosten abhängt, während der Eintritt in eine institutionelle Einrichtung durch Alter, schlechten Gesundheitszustand und das Fehlen enger familiärer Bindungen bestimmt wird (Angelini & Laferrère, 2010, S. 15). Zudem findet sich, im Einklang mit der Lebenszyklustheorie, eine gewisse Evidenz für eine Reduktion des Wohnkonsums bei Umziehenden – insbesondere einkommensschwache Haushalte ziehen häufiger in kleinere Wohnungen, bevorzugen Mietwohnungen gegenüber Wohneigentum und Wohnungen gegenüber Häusern (Angelini & Laferrère, 2010, S. 19).

Mietende und Eigentümerhaushalte reagieren auf Platzprobleme unterschiedlich. Rossi (1955, S. 149) zeigt, dass Eigentümer ihre Wohnung häufiger durch Umbau oder Umnutzung an veränderte Bedürfnisse anpassen können. Mobilisierungsinstrumente sollten deshalb nach Eigentumsform differenziert werden.

2.6 Angebotsstrukturen

Ob unterbelegter Wohnraum mobilisiert werden kann, hängt nicht nur von der Umzugsbereitschaft der Haushalte ab, sondern ebenso von der Struktur des verfügbaren Angebots: Eine Verkleinerung setzt voraus, dass eine den Ansprüchen entsprechende kleinere Wohnung überhaupt existiert – möglichst in derselben Lage, altersgerecht ausgebaut und zu tragbaren Kosten. Genau an dieser Stelle weist der Schweizer Wohnungsmarkt eine strukturelle Lücke auf. Lediglich 18 Prozent aller Schweizer Wohnungen wurden kleiner als 60 m² gebaut, mit abnehmender Tendenz: Bei Wohnungen mit Baujahr ab 2001 – die aufgrund ihrer baulichen Standards für ältere Menschen am besten geeignet wären – beträgt dieser Anteil nur noch 10 Prozent. Dem steht ein Anteil von 37 Prozent Einpersonenhaushalten gegenüber (Fister et al., 2025, S. 32). Der Markt bietet damit rechnerisch nur etwa jedem zweiten Einpersonenhaushalt eine Wohnung unter 60 m².

Die knappen Kleinwohnungen unterliegen zudem einem besonders intensiven Wettbewerb, da auch die anteilsmässig grosse und umzugsfreudige Kohorte der 26- bis 45-Jährigen dieselben Objekte nachfragt. Der dadurch geprägte Vermietungsprozess – hohe

Dynamik, schnelle Entscheidungserfordernisse, weitgehend digitale Abläufe – benachteiligt ältere Bewerbende systematisch (Fister et al., 2025, S. 27). Erschwerend kommt die Preisstruktur hinzu: Eine kleinere, altersgerechte Wohnung ist für langjährige Mieterinnen und Mieter häufig teurer als die bisherige, grössere Bestandswohnung (Lock-in-Effekt), und für Bewohnende von Einfamilienhäusern fehlen Kleinwohnungen oft gänzlich innerhalb der vertrauten Wohngegend, sodass ein Wechsel einen Wegzug aus der gewohnten Nachbarschaft erzwingen würde (Höpflinger, 2025, S. 8).

Das Angebot an altersgerechten Kleinwohnungen lässt sich zudem nur beschränkt ausbauen, da Zentralität und Infrastrukturnähe im Alter zusätzlich an Bedeutung gewinnen und sich diese Anforderungen meist nur an Lagen mit teurem Bauland realisieren lassen (Fister et al., 2025, S. 32). Auch aus Sicht institutioneller Eigentümer bleibt die Angebotsknappheit der zentrale Engpass: Vermittlungs- und Tauschinstrumente können nur wirken, wenn überhaupt genügend Wohnraum als «Manövrierfläche» frei wird – es fehlt insbesondere an den Anforderungen entsprechenden und bezahlbare Kleinwohnungen (Lehner et al., 2026, S. 39). Die Angebotsstruktur erweist sich damit als eigenständige, angebotsseitige Restriktion der Mobilisierung, die unabhängig von der individuellen Umzugsbereitschaft wirkt und bei der Bewertung wohnungspolitischer Instrumente einzubeziehen ist.

2.7 Empirische Evidenz zum Überkonsum in der Schweiz

Die im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen erstellte Studie von Delbiaggio und Wanzenried (2016) unterscheidet bewusst zwischen objektivem und subjektivem Überkonsum. Während objektiver Überkonsum anhand exogen definierter Belegungsmassstäbe – etwa des Verhältnisses von Zimmern zu Personen – bestimmt wird, liegt subjektiver Überkonsum dann vor, wenn die Haushaltsmitglieder ihr Wohnobjekt selbst als zu gross empfinden, ohne auf einen extern gesetzten Massstab zurückzugreifen. Diese doppelte Perspektive ist für die vorliegende Arbeit zentral, da sich objektives Mobilisierungspotenzial und subjektive Umzugsbereitschaft, wie in den folgenden Kapiteln erklärt, nicht zwingend decken.

Als Kernergebnis hält die Studie fest, dass rund 10 Prozent aller Schweizer Haushalte ihr Wohnobjekt als zu gross betrachten (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 3). Diese Gruppe ist für die Frage der Mobilisierung von besonderem Interesse: zum einen wäre sie am ehesten zu einem Umzug bereit, sofern die Hürden geringer ausfielen; zum anderen wäre eine Aktivierung dieser Flächen annähernd pareto-effizient, da kein Haushalt eine Verschlechterung erführe und der Wohnraum insgesamt besser verteilt würde (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 12).

Ein nach der Wohnform differenzierter Blick zeigt, dass sich der Überkonsum im selbstgenutzten Wohneigentum strukturell stärker ausprägt als im Mietsegment. Bereits im Querschnitt verfügen Eigentümerinnen und Eigentümer über deutlich mehr Fläche und Zimmer: 75 Prozent von ihnen bewohnen mehr als 100 m² gegenüber 27 Prozent der Mieterschaft, und rund die Hälfte verfügt über fünf oder mehr Zimmer gegenüber lediglich 8 Prozent im Mietsegment (BFS, 2024, zit. in Lehner et al., 2024, S. 48). Diese Differenz akzentuiert sich im Alter. Für die Gruppe der Empty-Nester-Haushalte weisen 61 Prozent der Eigentümerhaushalte einen Zimmerüberschuss von mindestens zwei Zimmern auf, gegenüber 16 Prozent der Mieterhaushalte; entsprechend empfinden 44 Prozent der älteren Eigentümerinnen und Eigentümer ihr Objekt als zu gross, im Mietsegment sind es 11 Prozent (Lehner et al., 2024, S. 50). Im gesamtschweizerischen Querschnitt der über 65-Jährigen verfügen 48 Prozent der Wohneigentümerschaft über fünf und mehr Zimmer gegenüber 4 Prozent der gleichaltrigen Mieterschaft (Höpflinger, 2025, S. 7); ältere Mieterinnen und Mieter kommen im Mittel mit rund drei Zimmern aus, während Wohn- und Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer durchschnittlich viereinhalb Zimmer belegen (Höpflinger, 2019, S. 110-111).

Diese Wohnformdifferenz überlagert sich mit einem ausgeprägten Alterseffekt: Personen ab 65 Jahren beanspruchen mit durchschnittlich 66 m² pro Kopf rund 19 m² mehr als die 25- bis 64-Jährigen (BFS, 2018, S. 4), und 32 Prozent der älteren Bevölkerung leben – gemessen an ihrer Haushaltsgrösse – in besonders grossen Wohnungen gegenüber 11 Prozent der Jüngeren (BFS, 2018, S. 3). Der mediane Pro-Kopf-Verbrauch der 66- bis 75-Jährigen liegt mit 59 m² bis 65 m² deutlich über den 45 m² der 46- bis 65-Jährigen (Fister et al., 2025, S. 28). Vor diesem Hintergrund erscheint der Befund von Clark und Deurloo plausibel, wonach flächenmässiger Überkonsum im Alter insbesondere bei Eigentümern «praktisch die Norm» darstelle (Clark & Deurloo, 2006, S. 267, zit. in Delbiaggio et al., 2018, S. 312). Die multivariate Analyse von Delbiaggio und Wanzenried bestätigt diesen Zusammenhang: Hauseigentümerhaushalte weisen gegenüber Mieterhaushalten eine 1,6-mal so hohe Wahrscheinlichkeit auf, ihr Objekt als zu gross zu empfinden, Bewohnerinnen und Bewohner von Einfamilienhäusern gegenüber jenen in Mehrfamilienhäusern gar eine 2,3-mal so hohe (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 37). Das entsprechende Clustersegment – von den Autorinnen als «ältere Eigentümer mit zu viel Wohnfläche» bezeichnet – vereint das höchste Durchschnittsalter, die meisten Zimmer pro Person und zugleich kaum ausgeprägte Umzugsabsichten (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 30). Diese Charakteristiken prägen die Knappheits-Potenzial-Divergenz.

Aus methodischer Vorsicht ist anzumerken, dass ein Teil dieser Differenzen auf Kompositions- und Struktureffekte zurückgeht: Bei Paarhaushalten reduziert sich der Flächenvorsprung der älteren gegenüber den jüngeren Personen auf lediglich 4 m² pro Kopf (BFS, 2018, S. 4). Der Überkonsum im Eigentümersegment lässt sich daher am belastbarsten anhand des Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums und differenziert nach Wohnform beurteilen. In dieser Leseart bleibt der Befund einer strukturell stärker ausgeprägten Unterbelegung im Wohneigentum jedoch robust.

Als zentrales – und auf den ersten Blick paradoxes – Ergebnis zeigt die Studie, dass sich Haushalte mit subjektiv empfundenem Überkonsum in ihren Umzugsabsichten statistisch nicht signifikant von den übrigen Haushalten unterscheiden (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 9). Das Bewusstsein über die zu grosse Wohnung lässt sich somit nicht in eine Handlungsabsicht übersetzen. Als Erklärung führen die Autorinnen drei Hemmniskategorien an: monetäre Kosten (der mietrechtliche Bestandsschutz macht den Wechsel in eine kleinere Wohnung häufig teurer als das Verbleiben), nicht-monetäre Kosten (soziale Verwurzelung, Zeitaufwand und emotionale Kosten des Ortswechsels, die im Alter besonders stark ausgeprägt sind) sowie Angebotsrestriktionen (kurzfristig starre Wohnungsstruktur und fehlendes altersgerechtes Kleinangebot in derselben Lage; Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 12). Dieser Blockademechanismus wirkt im Eigentümersegment besonders stark. Zwar ist dort das objektive wie subjektive Verkleinerungspotenzial am grössten, doch fällt die Umzugsbereitschaft älterer Eigentümerhaushalte mit 18 Prozent geringer aus als jene der Mieterhaushalte (27 Prozent), und lediglich 1 Prozent befindet sich aktiv auf Wohnungssuche (Lehner et al., 2024, S. 47). Zu einem gegenteiligen Befund gelangt Zimmerli (2015, S. 92): Einfamilienhaus-Eigentümer (43,9 Prozent) und Mieter (45,7 Prozent) sind etwa gleich umzugsbereit, während Stockwerkeigentümer mit 34,8 Prozent deutlich sesshafter sind. Die tatsächliche Objektabgabe im Einfamilienhaussegment steigt erst ab einem Alter von rund 85 Jahren spürbar an – das Medianalter der Eigentümerschaft im Kanton Zürich liegt bei 62 Jahren – und selbst unter Fortschreibung des demografischen Trends resultiert bis 2035 nur ein Zuwachs von rund 14 Prozent altersbedingter Handänderungen (Lennartz & Kubli, 2025, S. 17-18). Konsistent hierzu geht ab 56 Jahren zwar bereits fast die Hälfte aller Umzüge mit einer Reduktion der Zimmerzahl einher, doch bleiben solche Umzüge insgesamt selten: Die über 45-Jährigen repräsentieren rund 46 Prozent der Bevölkerung, wovon aber nur 23 Prozent umziehen (Raiffeisen Schweiz, 2024, S. 20).

Dieser Mechanismus bildet den theoretischen Kern der vorliegenden Arbeit: Das Mobilisierungspotenzial ist vorhanden, wird jedoch durch Fehlanreize blockiert (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 49). Das grösste Potenzial liegt bei älteren Eigentümerhaushalten; zugleich weist diese Gruppe die geringste Umzugsbereitschaft auf. Die nachfolgende empirische Untersuchung quantifiziert dieses Potenzial und prüft, unter welchen Bedingungen sich die identifizierten Blockaden lösen liessen.

Aus der Literatur werden für das Trichtermodell vier Variablengruppen abgeleitet: der Bestand dauerhaft bewohnter Erstwohnungen, der Anteil älterer und unterbelegt wohnender Haushalte, ein räumlicher Knappheitsfilter sowie eine verhaltensbezogene Mobilitätsrate. Ergänzend werden der durchschnittliche Zimmerüberschuss und die durchschnittliche Fläche pro Zimmer benötigt, um das zimmerbasierte Potenzial in Fläche und Wohneinheiten zu übersetzen. Offen bleibt, wie gross das unter den heutigen Schweizer Marktbedingungen jährlich aktivierbare Potenzial tatsächlich ist, weil die vorhandenen Studien entweder Teilpopulationen, einzelne Räume oder theoretische Grössen untersuchen, diese Elemente aber nicht in einem konsistenten nationalen Modell verbinden.

3. Empirische Untersuchung

3.1 Forschungsdesign und Methodik

Zum Themenfeld der Wohnflächennutzung älterer Haushalte in der Schweiz liegt bereits eine beachtliche empirische Forschungsbasis vor – sowohl von Bundesstellen (ARE, BFS, BWO) als auch von akademischen und privatwirtschaftlichen Institutionen. Die vorliegende Arbeit strebt daher keine vollständige Neuerhebung an, sondern führt bestehende Befunde systematisch zusammen, prüft sie kritisch und überführt sie in ein eigenständiges Quantifizierungsraster.

Daraus ergibt sich als Forschungsstrategie ein Mixed-Methods-Design mit sequenziellem, explorativ-vertiefendem Charakter. In einem ersten, quantitativen Schritt wird auf Basis öffentlich zugänglicher sowie teilweise nicht öffentlicher Daten die Ist-Situation der strukturellen Unterbelegung erfasst und ein Annäherungswert für das mobilisierbare Wohnflächenpotenzial hergeleitet. In einem zweiten, qualitativen Schritt werden die getroffenen Annahmen und die aus der Theorie abgeleiteten Mobilisierungsansätze mittels Experteninterviews auf ihre praktische Tragfähigkeit geprüft. Das Ergebnis ist kein Prognosewert, sondern ein bedingtes Potenzial, das ausdrücklich unter definierten Annahmen steht (Anhang 3).

3.2 Datenerhebung und Sekundärdatenanalyse

Die quantitative Grundlage bildet eine strukturierte Sekundärdatenanalyse. Die Erhebung erfolgte über systematische Online- und Literaturrecherche, ergänzt mit Anfragen bei datenhaltenden Stellen, wo Auswertungen nicht öffentlich vorlagen. Herangezogen wurden insbesondere die Gebäude- und Wohnungsstatistik und die Haushaltsszenarien des BFS, Publikationen von BWO und ARE sowie Studien von Forschungsinstituten und Marktbeobachtern. Statistische Grundlagen werden, wo immer möglich, direkt aus der Primärquelle zitiert; Publikationen von Marktakteuren dienen ausschliesslich als Beleg für deren eigenständige Analyseleistung. Die Operationalisierung der Unterbelegung erfolgt zimmerbasiert, da Zimmerzahlen in den verfügbaren Datenbeständen vollständiger und vergleichbarer vorliegen als Flächenangaben; Flächenkennwerte dienen als ergänzender Referenzrahmen.

3.3 Experteninterviews

Die quantitative Herleitung bildet den rechnerischen Umfang der Unterbelegung ab, nicht aber die Frage, welcher Anteil davon unter realen Bedingungen aktivierbar ist. Hier setzt der qualitative Teil an: die aus Theorie und Publikationen bekannten Lösungsansätze wurden auf ihre Umsetzbarkeit geprüft, und es wurde erhoben, welche Hürden und Hemmnisse in der Praxis entstehen, die in der Literatur nicht oder nur unzureichend abgebildet sind.

Die Erhebung umfasst sieben leitfadengestützte, semistrukturierte Experteninterviews von 31 bis 54 Minuten Dauer sowie zwei schriftliche Antworten auf ausgewählte Leitfragen. Der Leitfaden folgt einem roten Faden, der in allen Gesprächen abgedeckt wurde; ergänzende Fragen wurden je nach Fachhintergrund spontan eingebracht – dies sichert Vergleichbarkeit und lässt zugleich Raum für spezifische Expertise. Bei der Auswahl wurde bewusst auf Heterogenität geachtet: ein breiter Mix aus Akteuren unterschiedlicher Teilbranchen, Eigentümertypen und Rollen im Wohnungsmarkt – von Forschung über Verwaltungs- und Verbandsebene bis zu Genossenschaften mit direktem Kontakt zur Zielgruppe. Als Minimum wurden sechs, als Maximum zehn Interviews angestrebt; durchgeführt und ausgewertet wurden schliesslich neun Interviews – sieben transkribierte Gespräche und zwei schriftliche Leitfadenfassungen, wobei eines der Gespräche zusätzlich ergänzende schriftliche Notizen enthält.

Die qualitative Auswertung der Teilstudie erlaubt keine statistische Repräsentativität. Die gezielte heterogene Auswahl erhöht die Breite der Perspektiven, begrenzt aber wegen der kleinen sample size (n = 9), der unterschiedlichen Erhebungsmodi und institutioneller

Eigeninteressen die Vergleichbarkeit. Zwei schriftliche Beiträge erlaubten keine spontanen Nachfragen. Die fehlende eigentümerseitige Verbandsperspektive und mögliche Selbstselektion der Teilnehmenden sind zusätzliche Verzerrungsrisiken. Die Ergebnisse sind deshalb als analytische Kontextualisierung der Potenzialschätzung und nicht als repräsentative Aussage über den Schweizer Wohnungsmarkt zu verstehen.

Abschliessend werden beide Untersuchungsmethoden zusammengeführt: die quantitative Analyse schätzt das Potenzial des strukturell unterbelegten Wohnraums, die durch Interviews geführte qualitative Erhebung prüft die Bedingungen derer Aktivierung. Zusammen beantworten sie die Forschungsfrage in den folgenden Abschnitten.

3.4 Trichtermodell zur Potenzialschätzung – Überblick

Das mobilisierbare Potenzial wird über ein dreistufiges Trichtermodell quantifiziert. Der Ansatz verengt ein breites rechnerisches Bruttopotenzial schrittweise auf ein realistisch aktivierbares Mass. Jede Stufe stellt eine restriktivere Frage und scheidet jenen Teil des Potenzials aus, der die jeweilige Bedingung nicht erfüllt – von der rechnerischen Obergrenze (Trichter 1) über einen räumlichen Lage- und Angebotsfilter (Trichter 2) bis zu einem verhaltensbezogenen Filter der Umzugsbereitschaft in Grossstädten (Trichter 3). Die detaillierte Herleitung, die Datengrundlagen und die Ergebnisse je Stufe finden sich in Abschnitt 3.8; die methodischen Vorbehalte sind im folgenden Abschnitt ausgewiesen.

Das auf diese Weise ermittelte Potenzial unterliegt vier methodischen Vorbehalten, die transparent auszuweisen sind. Erstens besteht ein Mismatch-Problem: Selbst wenn Potenzial und Knappheit räumlich zusammenfallen, muss die freiwerdende Wohnung dem konkreten Bedarf entsprechen. Grosse Altbauwohnungen mit tiefer Bestandesmiete lösen die Nachfrage junger Familien nicht automatisch; die räumliche Karte zeigt somit ein Bruttopotenzial und keinen garantierten Nettobeitrag. Zweitens ist die Datengeheimhaltung zu beachten: GWS und STATPOP stossen auf Gemeindeebene bei kleinen Zellen an Anonymisierungsgrenzen. Über STAT-TAB ist die Feingliederung kostenlos, öffentlich häufig nur bis zur Ebene Kanton beziehungsweise Gemeindetyp beziehbar; für eine echte Gemeindeauflösung wären aggregierte Tabellen oder ein gesonderter Datenzugang erforderlich, was die kleinste sinnvoll darstellbare Raumeinheit determiniert. Diese Arbeit stützt sich auf aggregierte Daten auf Ebene der BFS-Gemeindetypen; gemeindescharfe Aussagen werden nicht getroffen. Drittens erfasst die Leerwohnungsziffer nur unbewohnten Wohnraum, nicht jedoch latenten Bedarf: Die aufgestaute Nachfrage bleibt in dieser Kennzahl unsichtbar. Viertens ist die Aktivierungsrate räumlich nicht konstant;

die drei Szenarien aus Abschnitt 3.8 sind daher regional zu differenzieren oder zumindest als Bandbreite je Hotspot auszuweisen.

Der leitfadengestützten Anlage der Experteninterviews entsprechend wurden die Gespräche zwar entlang eines gemeinsamen Grundgerüsts geführt, doch konnten aufgrund der Heterogenität der Gesprächspartner – hinsichtlich Gesellschaftstyp, Interessenlage, Branchenverband, Eigentümerstruktur sowie Aktionariat oder dahinterstehender Fondskonstruktionen – nicht durchgehend dieselben Fragen gestellt und vergleichbare Antworten erwartet werden. Je nach fachlichem Hintergrund der befragten Person lag der Gesprächsschwerpunkt daher unterschiedlich: bei einem Teil der Interviews stand die Kompatibilität von Theorie und Empirie im Vordergrund, bei anderen die praktische Ausgestaltung von Belegungsvorschriften, internen Mieterwechseln oder Wohnungstauschmodellen, und bei wiederum anderen das schweizweite Mobilisierungspotenzial sowie die Methodik seiner Ermittlung. Diese thematische Schwerpunktsetzung erhöhte zwar die inhaltliche Tiefe pro Interview, schränkt jedoch die unmittelbare Vergleichbarkeit der Aussagen über alle Gespräche hinweg ein. Die befragten Fachpersonen sind ausnahmslos in der Schweiz tätig; internationale Modelle wurden nur punktuell und anekdotisch erwähnt, ohne systematische grenzüberschreitende Einordnung. Die qualitative Erhebung liefert daher keine belastbare internationale Vergleichsbasis; diese wird über die Literatur abgedeckt (vgl. Abschnitt 3.9).

Für den datengetriebenen Teil der Arbeit stellte die Datenverfügbarkeit erwartungsgemäss einen limitierenden Faktor dar. Darüber hinaus beruht der in Kapitel 3.8 dargelegte Weg zur Ermittlung respektive Annäherung des theoretischen wie auch des praktisch mobilisierbaren Potenzials der Wohnflächenmobilisierung auf einem Gerüst von Annahmen, ohne die kein Resultat zustande käme. Dieses Annahmengerüst ist somit als einer der zentralen, limitierenden Faktoren dieser Arbeit zu betrachten.

3.5 Ausgangslage des Schweizer Wohnungsmarktes

Die angespannte Lage auf dem Schweizer Wohnungsmarkt ist kein Zufallsprodukt konjunktureller Schwankungen, sondern das Ergebnis eines strukturellen Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage, das sich über Jahre aufgebaut hat. Hinzu kommt ein fundamentaler, demografischer Wandel in den kommenden Jahrzehnten, welcher die Lage weiter verschärfen dürfte.

Auf der Angebotsseite ist die Wohnbautätigkeit seit Jahren unzureichend. Während im Jahr 2020 noch rund 50'000 neue Wohnungen erstellt wurden, sank diese Zahl von Jahr zu Jahr: Für 2024 rechnete der Schweizerische Baumeisterverband mit lediglich noch

rund 40'000 neuen Wohnungen – gemessen am Bedarf viel zu wenig (SBV, 2024). Wie in Abbildung 8 deutlich veranschaulicht, liegt die Schweiz beim Brutto-Neubau zwischen 2023 und 2026 mehrheitlich nahe an einem Gleichgewicht, doch die Nettozahlen – Neubauten abzüglich der rund 10'000 jährlich abgebrochenen Wohnungen – fallen deutlich tiefer aus, sodass das um Abbrüche bereinigte Nettoangebot im Mittel hinter dem Haushaltswachstum zurückbleibt (Maniera, 2026). Dadurch bleiben die Anspannung sowie der Preisdruck ausgeprägt spürbar im Schweizer Immobilienmarkt.

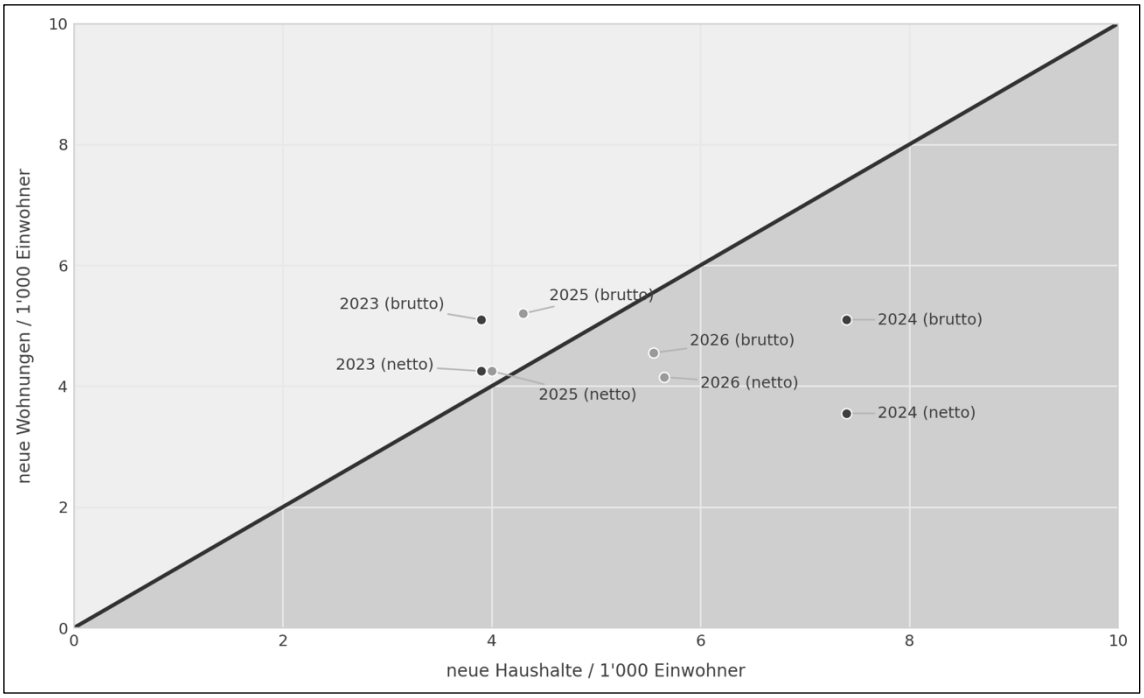


Abbildung 8: Neue Wohnungen und neue Haushalte je 1'000 Einwohner, 2023-2026, Maniera, 2026

Die Ursachen für diesen Rückgang sind vielfältig und strukturell verankert. Neben der Baulandknappheit und einer nur zögerlich voranschreitenden Innenverdichtung hindern lange Bewilligungsverfahren, Einsprachen sowie Lärmschutzregulierungen die Bautätigkeit nachhaltig (Credit Suisse Asset Management, zit. in Waltert, 2025). Besonders ins Gewicht fällt dabei die Verfahrensdauer: Die Anzahl Wartetage zwischen Baugesuch und Baubewilligung hat sich im gesamtschweizerischen Durchschnitt in den letzten zehn Jahren um rund 12 Prozent erhöht – von durchschnittlich 118 auf 133 Tage; in Grosszentren wie Genf, Freiburg oder Basel-Stadt dauert die amtliche Gesuchsprüfung sogar über 180 Tage (Bircher-Suits, 2024). Laut einer Studie im Auftrag der zuständigen Bundesbehörden stellen Einsprachen und Rekurse die wichtigsten Ursachen für verhinderte oder verzögerte Wohnbauprojekte in der Schweiz dar (Brütsch & Zimmerli, 2025).

Der Bundesrat und die zuständigen Bundesstellen haben den Handlungsbedarf erkannt. Im Februar 2024 verständigten sich Bund, Kantone, Städte und Gemeinden sowie die Bau- und Immobilienwirtschaft auf einen gemeinsamen Aktionsplan mit 35 empfohlenen Massnahmen, um das Wohnungsangebot zu erhöhen und mehr qualitätsvollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen (BWO, 2025; SBV, 2026). Nüchtern betrachtet nimmt die Anspannung seither jedoch weiter zu.

Auf der Nachfrageseite wirken demografische Kräfte, die die Situation mittelfristig weiter verschärfen werden, wie zum Beispiel das Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik, basierend auf welchem die Bevölkerung die 10-Millionen-Marke im Jahr 2041 überschreitet und bis 2055 rund 10,5 Millionen erreicht (BFS, 2025b, S. 1 – siehe Tabelle 1). Dieses Wachstum wird in erster Linie der Migration zuzuschreiben sein; ab 2035 wird der Geburtenüberschuss sich in ein Geburtendefizit wandeln, sodass das Bevölkerungswachstum dann ausschliesslich migrationsbedingt sein wird. Gleichzeitig altert die Bevölkerung rasch: Betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung Ende 2024 rund 20 Prozent, dürfte er bis 2055 auf ungefähr 25 Prozent ansteigen – was einem Zuwachs von 1,8 Millionen auf 2,7 Millionen Personen der Altersklasse 65+ entspricht (BFS, 2025c, S. 17).

Die Grössen sind nicht direkt vergleichbar: Die Nettozuwanderung wird in Personen, die Bautätigkeit dagegen in Wohnungen und hier sogar in Bewilligungen gemessen. Als Kontext zeigt der Vergleich lediglich, dass das zusätzliche Wohnungsangebot mit dem Bevölkerungs- und Haushaltswachstum nicht Schritt hielt.

3.6 Marktspezifische Anspannung und regionale Differenzierung

Gemäss dem Homegate-Mietindex für Angebotsmieten (SMG, 2026), welcher jährlich gemeinsam vom Immobilienportal Homegate und der Zürcher Kantonalbank (ZKB) publiziert wird, sind die Angebotsmieten in der Schweiz im Jahr 2025 weiter gestiegen – dies trotz rückläufigen Wachstums der Nettozuwanderung und der Senkung des Referenzzinssatzes.

Der Homegate-Mietindex für Angebotsmieten bildet die monatliche, qualitätsbereinigte Entwicklung der Mietpreise für neu ausgeschriebene beziehungsweise erneut vermietete Wohnungen auf Basis aktueller Inserate ab. Im Jahr 2025 resultierte schweizweit ein Anstieg der Angebotsmieten um 2,3 Prozent. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren fiel die Erhöhung allerdings schwächer aus: 2024 hatten die Angebotsmieten noch um 3,2 Prozent und 2023 um 4,7 Prozent zugelegt.

Die aktuellen Auswertungen des Homegate-Mietindex zeigen zudem, dass sich die stärkste Mietpreisdynamik diesmal nicht in den grossen urbanen Zentren konzentriert.

Für das kommende Jahr wird zwar mit einer moderateren Entwicklung gerechnet, die anhaltende strukturelle Wohnraumknappheit dürfte den Preisdruck jedoch weiterhin hoch halten (SMG, 2026).

Für die abgeschwächte Dynamik im vergangenen Jahr scheinen mehrere Ursachen verantwortlich zu sein: Trotz eines deutlichen Rückgangs des Wachstums der Nettozuwanderung gegenüber dem Vorjahr (-10,5 Prozent, SEM, 2026) blieb die Nachfrage nach Wohnraum hoch, da das zusätzliche Wohnungsangebot den bestehenden Nachfrageüberhang weiterhin nicht kompensieren konnte. Gleichzeitig verringerte sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen nochmals leicht (SMG, 2026).
Auch die jüngste Senkung des Referenzzinssatzes hat gemäss SMG (2026) bremsend auf die Entwicklung der Bestandesmieten gewirkt, was sich indirekt ebenfalls auf die ausgeschriebenen Mieten auswirke. Dennoch habe dies insgesamt nicht genügt, um den weiteren Anstieg der Angebotsmieten zu verhindern. Speziell die Zentralschweiz und der Kanton Graubünden konnten die stärksten Wachstumszahlen verzeichnen (SMG, 2026). Mit einem Wachstum von 10,0 Prozent verzeichnete Graubünden den deutlich stärksten Anstieg, gefolgt von Schwyz (7,4 Prozent) und Nidwalden (6,7 Prozent). Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Zentralschweiz und die damit verbundenen Mietpreissteigerungen sind jedoch kein neues Phänomen. Bereits in den vergangenen Jahren gehörte die Region regelmässig zu den Gebieten mit besonders stark steigenden Angebotsmieten. Im Gegenzug verlieren die Städte aktuell an Dynamik. In den grossen Schweizer Städten fiel die Entwicklung der Angebotsmieten 2025 deutlich moderater aus als in den Vorjahren. In Zürich erhöhten sich die ausgeschriebenen Mieten lediglich um 2,2 Prozent und lagen damit sogar unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt – ein eher ungewöhnliches Bild im historischen Vergleich. In Genf belief sich der Anstieg auf 3,4 Prozent, in Lausanne ebenfalls auf 2,2 Prozent (SMG, 2026).
Dies könnte zwar den Eindruck vermitteln, dass die grossen Städte an Attraktivität eingebüsst haben. Wahrscheinlicher ist jedoch, dass das mittlerweile hohe Mietpreisniveau in den urbanen Zentren für viele Haushalte kaum mehr tragbar ist. Wohnungssuchende orientieren sich daher zunehmend an weniger zentralen Standorten, was die Preisentwicklung ausserhalb der Städte zusätzlich antreibt. Gleichzeitig dürfte das rückläufige Wachstum der Zuwanderung, die sich erfahrungsgemäss zuerst in den urbanen Wohnungsmärkten bemerkbar macht, die Dynamik in den Städten etwas abgeschwächt haben (SMG, 2026).

Zugleich zeigt der aktuelle Nachfrage-Index, dass selbst in den wachstumsstärksten Kantonen eine preisliche Schmerzgrenze erreicht worden ist, die die Nachfrage zu dämpfen beginnt – ein Phänomen, das sich im Kanton Genf mit den schweizweit höchsten durchschnittlichen Mietpreisen bereits abzeichnet (Demografik & MoneyPark, 2026).

Aus demografischer Perspektive vollzieht sich derzeit eine deutliche Verschiebung hin zu kleineren Wohnobjekten, bzw. immer tiefere Leerstände bei 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (siehe Abbildung 4). Der Anteil der Altersgruppe 65+ wird aus demografischen Gründen anteilsmässig immer grösser – eine Gruppe, die nur selten neue Einfamilienhäuser oder grosse Wohnungen nachfragt. Mit zunehmendem Alter nimmt die Umzugshäufigkeit markant ab – siehe Abbildung 9. Ältere Personen konsumieren häufig überdurchschnittlich viel Wohnfläche, bevor sie bei einem allfälligen Umzug in eine kleinere, altersgerechte Wohnung wechseln (Demografik & MoneyPark, 2026). Die umzugsfreudigste Altersgruppe ist die der 26- bis 35-Jährigen, welche aus verschiedenen Gründen ihre Wohnungen wechseln (von zu Hause wegziehen, Auflösung/Wechsel der Wohngemeinschaft, Familiengründung usw.). Ab der Altersgruppe der 36- bis 45-Jährigen fällt die beobachtete Umzugshäufigkeit deutlich tiefer aus.

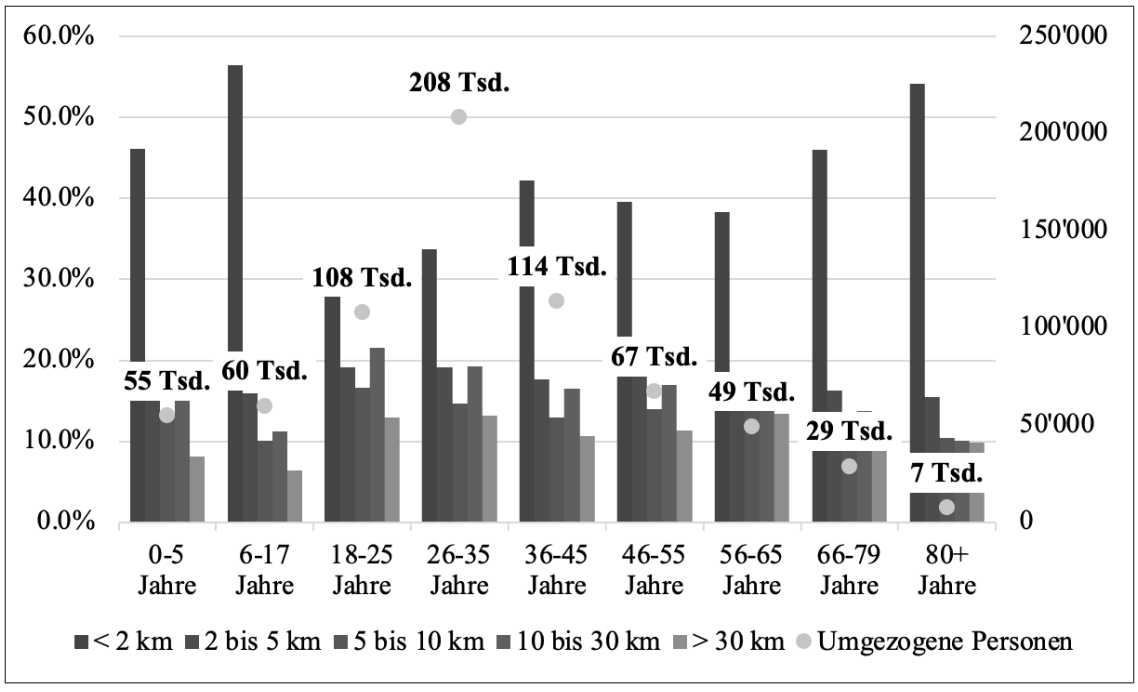


Abbildung 9: Umzugshäufigkeit und -Distanz nach Altersgruppe, 2024 (BFS, 2025a)

Daten von Statistik Stadt Zürich (2025) zeigen, dass rund 41 Prozent der 60- bis 69-jährigen, 45 Prozent der 70- bis 79-jährigen und etwa 50 Prozent der über 80-jährigen Haushalte unterbelegt sind (siehe Abbildung 10). Insgesamt betrifft dies rund 34'500 Personen ab 60 Jahren in der Stadt Zürich.

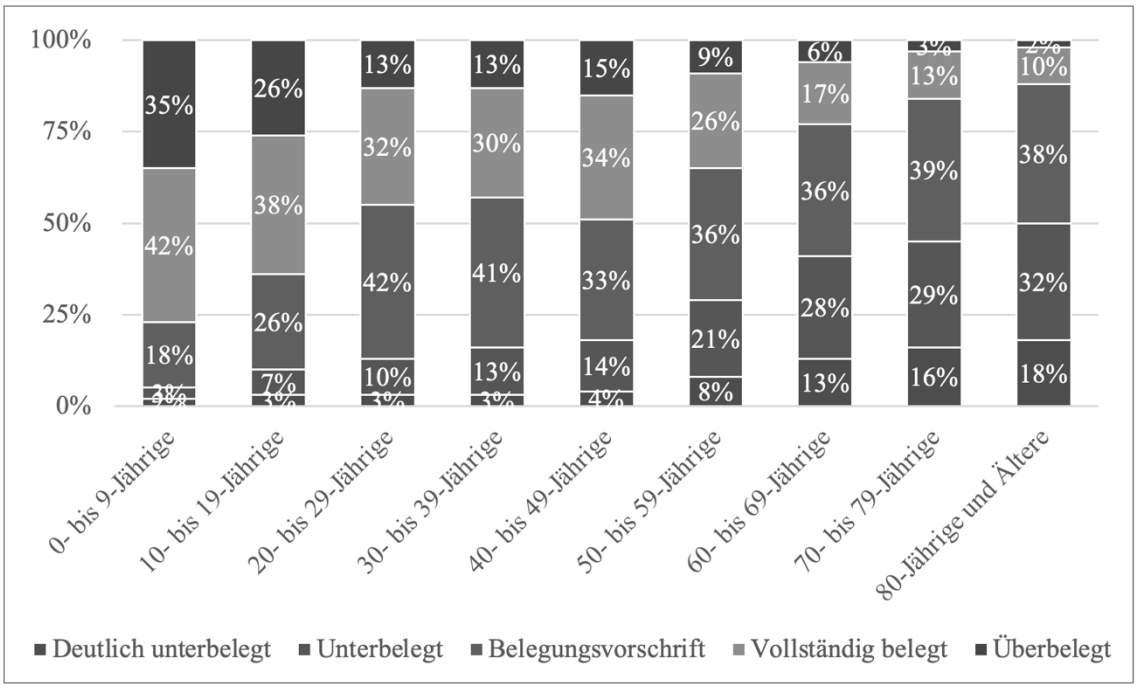


Abbildung 10: Bevölkerung nach Alter und Belegung, 2024 (Statistik Stadt Zürich, 2025)

Auf der anderen Seite werden junge Familien mit mehreren Kindern, die typischerweise grosse Wohnungen und Einfamilienhäuser nachfragen, infolge sinkender Geburtenraten immer seltener. Im Jahr 2024 wurde in der Schweiz mit durchschnittlich 1,29 Kindern pro Frau ein neuer historischer Tiefstand bei der Geburtenrate erreicht – und es ist davon auszugehen, dass dieser Wert in den kommenden Jahren noch weiter sinken wird (Demografik & MoneyPark, 2026). Dieser Trend führt jedoch nicht zu einer Entspannung: Er wird überkompensiert durch Alleinlebende und kinderlose Paare, deren Anteil am Wohnungsmarkt zunimmt. Ihre Wohnbedürfnisse sind typischerweise weniger Zimmer, dafür grosszügige Flächen an zentraleren Lagen.

Daten des BFS (2021) zeigen ergänzend, dass die durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Schweiz von 2,22 Personen im Jahr 2020 auf voraussichtlich 2,15 Personen im Jahr 2050 sinken wird. Diese Tendenz zu kleineren Haushalten zeigt sich auch bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), bei der im Jahr 2019/2020 rund 32 Prozent der Mietenden allein wohnten (ABZ, 2020).

3.7 Ausmass der Unterbelegung älterer Haushalte – Eigentum vs. Miete

Wie im Kapitel 2 erwähnt, kommt die strukturelle Unterbelegung älterer Haushalte besonders häufig bei der Altersgruppe 65+ vor. Mit zunehmendem Alter steigt der individuelle Flächenverbrauch, während die Umzugsneigung markant sinkt.

Für die vorliegende Arbeit wird Unterbelegung zimmerbasiert gemessen: Ein Haushalt gilt dann als (strukturell) unterbelegt, wenn die Zahl der Zimmer die Zahl der im Haushalt

lebenden Personen um mindestens zwei übersteigt (Personen ≤ Zimmer - 2). Halbe Zimmer werden dabei analog zur Konvention von Gmünder et al. (2016, S. 20) nicht gezählt. Die Operationalisierung über die Anzahl Zimmer pro Person folgt der Herangehensweise von Delbiaggio und Wanzenried (2016, S. 24). Die Autorinnen greifen auf dieses Mass zurück, weil im zugrunde liegenden Datensatz keine Angaben zum Flächenverbrauch in Quadratmetern verfügbar sind. Ein fixer Quadratmeter-Schwellenwert – etwa 60 m² pro Person – wurde geprüft, aber verworfen: Er hängt stärker vom Grundrisstyp und der Bauperiode ab und knüpft weniger unmittelbar an die für die Mobilisierung entscheidende Grösse an: den nutzbaren Zimmerbestand.

Die Schwelle von zwei überzähligen Zimmern ist keine willkürliche Setzung, sondern deckt sich mit dem in der Schweiz gebräuchlichen Richtmass; zwei Referenzen konvergieren auf denselben Wert. Raiffeisen Schweiz (2024, S. 21) wertet eine Wohnung als unterbelegt, sobald die Zimmerzahl die Personenzahl um mehr als eins übersteigt, und weist für die über 60-Jährigen aus, dass die Mehrheit mindestens zwei Zimmer mehr bewohnt, als der Haushalt Mitglieder zählt. Zum selben Schwellenwert führt die Mindestbelegungsnorm «Anzahl Personen ≥ Anzahl Zimmer - 1» von Gmünder et al. (2016, S. 20), die dann verfehlt wird, wenn ein Haushalt zwei oder mehr überzählige Zimmer aufweist.

Gegenüber dem einfachen Belegungsgrad, der bereits ein einziges überzähliges Zimmer als Unterbelegung wertet, baut die hier gewählte Zählweise damit bewusst eine zusätzliche Marge ein. Diese Marge erfüllt einen doppelten Zweck. Erstens fokussiert sie die Analyse auf die ausgeprägt unterbelegten Haushalte, deren Flächenüberhang struktureller Natur ist und in denen das eigentliche Mobilisierungspotenzial liegt. Zweitens filtert sie Haushalte heraus, die sich lediglich vorübergehend in einer Übergangsphase befinden: Ein einzelnes überzähliges Zimmer lässt sich regelmässig durch legitime, nicht mobilisierbare Nutzungen oder transitorische Zustände erklären – etwa ein Arbeits- oder Gästezimmer, ein erst kürzlich durch einen Todesfall frei gewordenes Zimmer, eine sich auflösende Wohngemeinschaft oder ein für absehbaren Familienzuwachs vorgehaltenes Zimmer. Erst ab dem zweiten überzähligen Zimmer kann von einem verfestigten, über die Haushaltsverkleinerung hinaus persistierenden Flächenkonsum im Sinne des Remanenzeffekts gesprochen werden.

Zu beachten bleibt, dass auch die zimmerbasierte Messung die tatsächlich ungenutzte Fläche tendenziell überzeichnet, da «freie» Zimmer häufig aktiv als Gäste-, Arbeits- oder Abstellraum dienen (James et al., 2020, S. 63, 81). Diesem Effekt wirkt die strengere Schwelle jedoch entgegen: Weil erst ab zwei überzähligen Zimmern gezählt wird, fällt

eine grosse Zahl von Haushalten mit einem – wenn auch teilweise genutzten – Flächenüberhang von vornherein aus der Betrachtung, was die Überzeichnung verringert. Die resultierende Grösse ist deshalb bewusst als konservative Untergrenze des mobilisierbaren Wohnflächenpotenzials zu verstehen.

Für die Potenzialanalyse wurden die Schweizer Gemeinden den BFS-Gemeindetypen zugeordnet (siehe Anhänge 1-1 und 1-2). Berücksichtigt wurden dauerhaft bewohnte Erstwohnungen in Miete und Eigentum mit einer Haushaltsvorsteherin oder einem Haushaltsvorsteher ab 65 Jahren. Zweitwohnungen wurden ausgeschlossen, weil ihre geringe Belegung anderen Nutzungsmustern folgt und das Mobilisierungspotenzial verzerren würde.

Fister et al. (2025) verorten die zentrale Herausforderung der Wohnsituation im hohen Alter weniger in einem quantitativen Flächenüberhang als im Alter des Gebäudebestands: Rund 63 Prozent der von Personen ab 76 Jahren bewohnten Wohnungen stammen aus der Zeit vor 1980, als hindernisfreies Bauen noch kaum zum Standard gehörte; eine nachträgliche Anpassung an altersgerechte Anforderungen ist entsprechend aufwendig. Bemerkenswert ist zudem, dass die verbreitete Annahme, ältere Menschen würden überproportional viele Einfamilienhäuser belegen, empirisch nicht bestätigt wird. Lediglich etwa ein Viertel (24 Prozent) der ausschliesslich aus Personen ab 76 Jahren bestehenden Haushalte lebt in einem Einfamilienhaus – ein Wert, der praktisch dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 22 Prozent entspricht. Über 76-Jährige, die ausschliesslich mit Gleichaltrigen in einem Einfamilienhaus wohnen, stellen nur 5,8 Prozent aller Einfamilienhausbewohnenden und gerade einmal 1,5 Prozent der Gesamtbevölkerung; ihr Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnraum bleibt somit gering. Vor diesem Hintergrund richten Fister et al. (2025) – im Einklang mit der einschlägigen Literatur – ihr besonderes Augenmerk auf ältere Menschen in Einpersonenhaushalten, die als finanziell und sozial vulnerabel gelten, da sie auf eine einzige Rente angewiesen sind (Fister et al., 2025, S. 47).

3.8 Quantifizierung des Mobilisierungspotenzials

Das Mobilisierungspotenzial wird in einem dreistufigen Trichtermodell hergeleitet. Trichter 1 bestimmt das theoretische Bruttopotenzial überschüssiger Wohnfläche, Trichter 2 grenzt dieses auf nachgefragte Lagen ein, und Trichter 3 berücksichtigt die tatsächliche Umzugsbereitschaft. Jede Stufe fügt eine zusätzliche Realitätsbedingung hinzu, sodass am Ende nicht die maximal denkbare, sondern die wohnungspolitisch wirksame Grössenordnung steht. Das Modell ist schematisch und mit den Rechnungsschritten im Anhang 3 abgebildet.

3.8.1 Theoretisches Potenzial (Trichter 1)

Steigende Gesamtnachfrage bei gleichzeitig suboptimaler Nutzung des vorhandenen Bestands führt nach Einschätzung von Raiffeisen-Chefökonom Fredy Hasenmaile zu einer grotesken Fehlallokation der Wohnflächenverteilung (Raiffeisen Schweiz, 2024, S. 4). Die Bank bezifferte 2024 die schweizweit potenziell verfügbare Fläche auf rund 17 Millionen Quadratmeter. Rechnerisch entspräche dies etwa 170'000 Wohnungen à 100 m² und damit Wohnraum für nahezu 450'000 Menschen (Raiffeisen Schweiz, 2024, S. 22). Diese Zahl ist bewusst hypothetisch und verharrt auf einem rein theoretischen Niveau; sie verdeutlicht gleichwohl, dass der heutige Bestand durch geeignete Anreize zumindest teilweise mobilisiert werden könnte. Ein Teil des Problems liegt im geltenden Mietrecht, das diese Fehlallokation strukturell begünstigt: Bestands- und Angebotsmieten entkoppeln sich über die Mietdauer stark, wodurch Haushalte, die in eine kleinere Wohnung wechseln möchten, finanziell bestraft statt belohnt werden (Raiffeisen Schweiz, 2024, S. 18; Schelker, 2024).

In dieser Arbeit wird das theoretische Potenzial eigenständig und enger gefasst hergeleitet, um es trennscharf auf die Zielgruppe der älteren Haushalte und auf aktivierbare Erstwohnungen zu beziehen. Ausgangspunkt ist nicht der gesamte Wohnungsbestand, sondern der Erstwohnungsbestand der Gemeinden mit höchstens 20 Prozent Zweitwohnungsanteil (3'821'232 Wohnungen; BFS, 2025a; Zweitwohnungsgesetz [ZWG], 2015; zur Begründung des Ausschlusses siehe Abschnitt 3.8.2). Über den Anteil der Haushalte ab 65 Jahren (23,4 Prozent; BFS, 2026), eine Unterbelegungsquote von 38 Prozent, die Lehner et al. (2024, S. 36) für Empty-Nester-Haushalte ausweisen und die hier mangels einer deckungsgleichen Quote für alle Haushalte ab 65 Jahren als Proxyannahme verwendet wird, den durchschnittlichen Zimmerüberschuss (1,62; Raiffeisen Schweiz, persönliche Kommunikation, 3. August 2026) sowie die durchschnittliche Fläche pro Zimmer (27,7 m²; BFS, 2025a) und pro Wohnung (98,9 m²; BFS, 2025a) ergibt sich ein theoretisches Bruttopotenzial von rund 154'170 Wohneinheiten[2]. Diese Zahl bewegt sich in derselben Grössenordnung wie die breitere Schätzung von Raiffeisen des Jahres 2024, ist jedoch enger auf die Zielgruppe und die aktivierbaren Erstwohnungen eingegrenzt: Die rechnerisch überschüssige Fläche von rund 15,3 Millionen Quadratmetern liegt nahe an

[2]Herleitung – siehe Anhang 3: 3'821'232 Erstwohnungen × 23,4 Prozent (Haushalte ab 65 Jahren) × 38 Prozent (unterbelegte Haushalte) ≈ 339'800 unterbelegte Zielhaushalte; multipliziert mit dem durchschnittlichen Zimmerüberschuss von 1,62 Zimmern und der durchschnittlichen Fläche von 27,7 m² pro Zimmer ergeben rund 15,3 Mio. m² überschüssige Wohnfläche. Dividiert durch die durchschnittliche Wohnungsgrösse von 98,9 m² resultieren rund 154'170 fiktive Wohneinheiten. Die Angabe ist ein rechnerisches Bruttopotenzial, keine Prognose realisierbarer Umzüge.

den 17 Millionen Quadratmetern der Raiffeisen-Schätzung und stützt damit die Plausibilität beider Herleitungen.
Ein methodischer Vorläufer dieser Potenzialschätzung findet sich bei Zimmerli (2015). Auf Basis von 1'200 standardisierten Interviews mit über 50-Jährigen in den Kantonen Zürich und Aargau modelliert sie das theoretische Einsparpotenzial bewusst zimmerbasiert und nicht flächenbasiert, da ältere Personen die Wohnfläche lange bewohnter Objekte kaum zuverlässig einschätzen können (Zimmerli, 2015, S. 161). Mobile ältere Personen verfügen nach einem Umzug im Mittel über 0,78 Zimmer weniger als sesshafte (S. 162); hochgerechnet auf beide Kantone entspricht das freiwerdende Volumen etwa vier Jahren der damaligen Wohnungsproduktion (S. 163). Die zimmerbasierte Operationalisierung deckt sich mit dem hier gewählten Ansatz und stützt dessen Plausibilität; zugleich verdeutlicht Zimmerlis Betonung des «sehr theoretischen» Charakters dieser Zahl (S. 164) die Angemessenheit einer mehrstufigen Filterung.

Für die räumliche Verteilung des Bruttopotenzials in Trichter 2 wird jeder Raumeinheit eine typspezifische Unterbelegungsrate zugewiesen, die als Gewicht in die Berechnung der Potenzialmasse eingeht. Zur Ermittlung dieser Raten standen zwei Wege offen. Der erste – die Eigenberechnung aus den Registerdaten der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) – wäre datentechnisch ideal, weil er dieselbe Gebietstypologie nutzte wie die übrigen Kennzahlen dieser Analyse. Dieser Weg scheitert jedoch an der Datenverfügbarkeit: Die Auswertung der Wohnverhältnisse stützt sich teilweise auf die stichprobenbasierte Strukturerhebung (BFS, 2024), sodass eine nach Zimmer- und Personenzahl gekreuzte Auswertung auf der hier verwendeten räumlichen Ebene an die Grenzen der Anonymisierung stösst. Dieser Weg wurde daher nicht weiterverfolgt.
Stattdessen wird auf die bereits publizierten, nach Gemeindetyp differenzierten Unterbelegungsraten von Gmünder et al. (2016, S. 23) zurückgegriffen (Anhang 1-1). Diese weisen für neun Gemeindetypen den Anteil bewohnter Wohnungen aus, die eine Belegung von «Personenzahl ≥ Zimmerzahl - 1» nicht erfüllen – eine Bedingung, die exakt dem in dieser Arbeit verwendeten Kriterium «Zimmerzahl > Personenzahl + 1» entspricht. Da die Gemeinden in dieser Arbeit nach der BFS-Gemeindetypologie 2012/2020 (25 Kategorien) klassifiziert sind, die Raten aber auf der älteren Typologie 2000 (9 Kategorien) beruhen und keine offizielle Umsteigetabelle besteht, wird jede der 25 aktuellen Kategorien anhand ihres dominierenden räumlich-funktionalen Charakters einer der neun Gmünder-Kategorien zugeordnet (Anhang 1-2).

Diese Vereinfachung ist methodisch vertretbar, da die Unterbelegungsrate nicht als eigenständige Zielgrösse, sondern als Gewicht der Potenzialmasse fungiert (Potenzialmasse = Bestandsanteil × Unterbelegungsrate). Zur Erklärung: Bestandsanteil = ständig bewohnte Erstwohnungen pro Gemeindetyp, solange Zweitwohnungsanteil ≤ 20 Prozent, im Verhältnis zum gesamtschweizerischen Erstwohnungsmarkt; Unterbelegungsrate = gemäss Allokation der Ausschlussanteile pro Gemeindetyp - Kreuz-Referenz mit Gmünder et al. (2016) Gemeindetypen (basierend auf 2000 BFS-Kategorisierung) und Gemeindetyp BFS 2012/2020.

Das Filterergebnis wird massgeblich durch die Bestandsverteilung und die Leerwohnungsziffer-Schwelle bestimmt; eine feinere Auflösung der Rate würde eine Genauigkeit suggerieren, welche die Datengrundlage nicht hergibt. Als Limitation bleibt festzuhalten, dass die Raten aus dem Erhebungsjahr 2013 stammen und über die Typologie-Zuordnung eine Näherung enthalten; beide Punkte werden bei der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt und im Rahmen der Sensitivitätsanalyse (Abschnitt 3.8.2) relativiert.

3.8.2 Markttechnisch realisierbares Potenzial (Trichter 2)

Das theoretische Bruttopotenzial beziffert die überzählige Wohnfläche unabhängig von ihrer Lage. Für die Fragestellung ist jedoch nur jener Teil relevant, dessen Mobilisierung tatsächlich zur Entspannung angespannter Märkte beiträgt. Da sich Wohnraum nicht verschieben lässt, entfaltet eine freiwerdende Wohnung nur dort Wirkung, wo eine unbefriedigte Nachfrage besteht. Dieser Trichter grenzt das Potenzial deshalb auf die nachgefragten Lagen ein.

Die Notwendigkeit dieses Filters ergibt sich aus einem räumlichen Muster: Wohnflächenüberschuss und Wohnungsknappheit sind in der Schweiz negativ korreliert. Delbiaggio und Wanzenried (2016, S. 27) zeigen, dass der Anteil der Haushalte mit subjektiv zu viel Wohnraum in Agglomerations- und einkommensstarken Gemeinden unterdurchschnittlich, in ländlichen und agrarischen Gemeinden hingegen überdurchschnittlich ausfällt. Das mengenmässig grösste Potenzial liegt somit strukturell dort, wo die Knappheit am geringsten ist. Diese Konklusion zieht sich durch die weitere Analyse und wird in den folgenden Seiten als eigentlicher Treiber der Ergebnisspannweite aufgegriffen.

Operationalisiert wird der Filter über die offizielle Leerwohnungsziffer, also das Verhältnis Anzahl leerstehender Erstwohnungen dividiert durch den Gesamtwohnungsbestand pro Gemeindetyp. Eine Raumeinheit gilt als geeignete Lage, wenn ihre Leerwohnungsziffer einen definierten Schwellenwert unterschreitet und sie nicht dem Zweitwohnungsvorbehalt (Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent) unterliegt. Da für den Schwellenwert

kein eindeutig etablierter Grenzwert existiert, wird anstelle einer Punktfestlegung eine Sensitivitätsanalyse mit drei Szenarien geführt (0,5 Prozent / 1,0 Prozent / 1,5 Prozent), die den Bereich von akuter Mangellage bis zu einem funktionierenden Markt abdeckt. Das Bruttopotenzial wird dazu über die 25 Gemeindetypen verteilt; jeder Einheit werden ihr Erstwohnungs-basierter Bestandsanteil, ihre typspezifische Unterbelegungsrate (Anhang 1) und ihre Leerwohnungsziffer zugewiesen. Der Ausschlussanteil ergibt sich als Komplement jener Potenzialmasse, die auf geeignete Lagen entfällt.
Je nach Schwellenwert werden zwischen 87,5 Prozent (low) und 14,3 Prozent (high) des Potenzials als nicht knappheitsrelevant ausgeschieden; im medium Szenario sind es 57,9 Prozent. Es verbleiben damit rund 19'200 (low), 64'900 (medium) beziehungsweise 132'100 (high) Wohneinheiten in geeigneter Lage.

Die Experteninterviews stützen die dem Filter zugrunde liegende negative Korrelation von Flächenüberschuss und Marktanspannung, mahnen zugleich aber vor einem zu aggressiven räumlichen Abschlag: Ein Interviewpartner aus der Immobilienökonomie beurteilt einen unbrauchbaren Anteil von 70 Prozent als «eher zu hoch», da sich die Knappheit längst in Agglomeration und periurbane Räume ausgebreitet habe. Das Low-Szenario (Ausschluss von 87,5 Prozent) ist vor diesem Hintergrund als konservative Untergrenze zu lesen; das medium und das high Szenario decken sich stärker mit der Experteneinschätzung.

3.8.3 Realistisch mobilisierbares Potenzial (Trichter 3)

Der dritte Trichter berücksichtigt, dass ein rechnerisch und räumlich passendes Potenzial nur dann wirksam wird, wenn die betroffenen Haushalte tatsächlich umziehen. Als verhaltensbezogener Proxy wird die jährliche Umzugsrate von rund 3,5 Prozent verwendet, die Lehner et al. (2026, S. 12) für ältere Personen im grossstädtischen Kontext (spezifisch Stadt Zürich) ausweisen. Da Trichter 2 auch andere Gemeindetypen umfasst, ist die Übertragung räumlich nur eingeschränkt valide; das Ergebnis wird deshalb als Szenariowert und nicht als Prognose interpretiert. Da dieser Wert eine bereits realisierte Mobilität abbildet, sind Wechselhemmnisse implizit enthalten; auf einen zusätzlichen Lock-in-Filter wird verzichtet, um dieselbe Verengung nicht doppelt zu gewichten. Weil es sich um eine Jahresrate handelt, ist auch das Ergebnis ein Jahreswert: Aus den nach Trichter 2 verbleibenden Einheiten resultieren im medium Szenario rund 2'270 Wohneinheiten pro Jahr, mit einer szenarienbasierten Bandbreite von rund 670 bis 4'620 Einheiten pro Jahr.

Die vorstehende Quantifizierung stützt sich auf Mobilitätsparameter, die primär das Mietsegment abbilden. Das selbstgenutzte Wohneigentum weist ein deutlich grösseres, zugleich aber stärker blockiertes Potenzial auf. In der Stadt Zürich verfügen im Jahr 2024 selbstnutzende Eigentümerhaushalte mit 53,0 m² pro Person über die höchste Gesamtwohnfläche, gegenüber rund 40,0 m² im privaten Mietsegment (Statistik Stadt Zürich, 2025). Bei den Empty-Nester-Haushalten fällt der Unterschied noch schärfer aus: Während 16 Prozent der Mieterhaushalte einen Zimmerüberschuss von zwei und mehr Zimmern aufweisen, sind es bei den Eigentümerhaushalten 61 Prozent; auch die subjektive Wahrnehmung, zu gross zu wohnen, liegt mit 44 Prozent gegenüber 11 Prozent weit höher (siehe Abbildung 11; Lehner et al., 2024, S. 50). International gilt flächenmässiger Überkonsum im Alter insbesondere bei Eigentümern praktisch als Norm (Clark & Deurloo, 2006, S. 267, zit. in Delbiaggio et al., 2018, S. 310, 312).

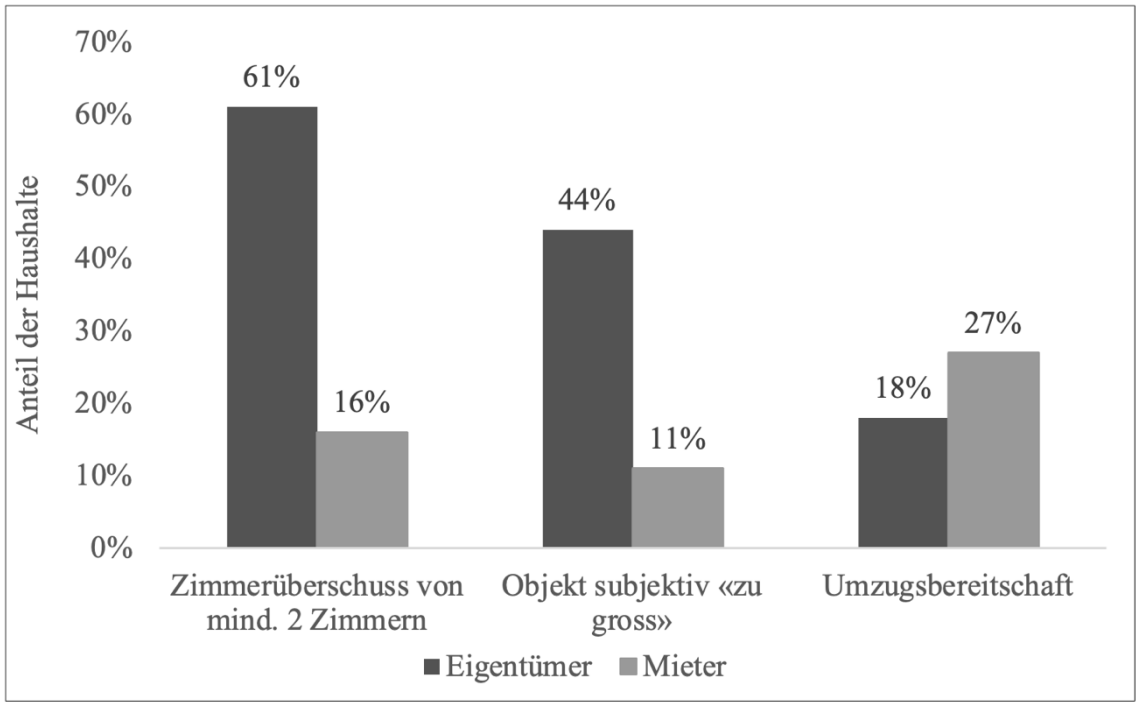


Abbildung 11: Strukturelle Unterbelegung und Umzugsbereitschaft älterer Haushalte nach Eigentumsform (eigene Darstellung; Daten: Lehner et al., 2024)

Diesem grösseren Potenzial steht jedoch eine geringere Mobilisierbarkeit gegenüber: Nur 18 Prozent aller Empty-Nester-Eigentümer sind umzugsbereit (Mieter: 27 Prozent), lediglich 1 Prozent ist aktiv auf Wohnungssuche (Lehner et al., 2024, S. 39).

Statt der Mietzinsfalle wirken hier die Grundstückgewinnsteuer und eine ausgeprägte Eigentumsbindung – 55 Prozent möchten auch bei einer Verkleinerung im Eigentum bleiben. Das Eigentumssegment vergrössert somit das strukturelle Potenzial, verschärft aber zugleich das Aktivierungsproblem. Eine eigene Quantifizierung würde abweichende Verhaltensparameter erfordern und wird hier bewusst als qualitative Erweiterung ausgewiesen.

Das Trichtermodell enthält mit Trichter 2 bereits einen räumlichen Filter: Über die gemeindescharfe Leerwohnungsziffer und den Zweitwohnungsanteil werden jene Räume ausgeschieden, in denen eine Mobilisierung wohnungspolitisch wenig zweckmässig wäre. Der folgende Abschnitt berechnet daher kein zusätzliches Regionalpotenzial, sondern macht die zugrunde liegende Raumlogik explizit und ordnet sie in die Literatur ein. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit georeferenzierter Mikrodaten (GWS, STATPOP) erfolgt diese Einordnung konzeptionell-argumentativ auf Ebene der BFS-Gemeindetypen respektive Grossregionen.

Auf der Potenzialseite variieren der objektive Wohnflächenkonsum und der Anteil an Haushalten mit überschüssigem Wohnraum systematisch mit dem Gemeindetyp: In ländlich und agrarisch geprägten Gemeinden liegt der Anteil deutlich über, in Agglomerations- und einkommensstarken Gemeinden unter dem Mittel (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 27). Auf Ebene der Grossregionen weisen Mittelland und Nordwestschweiz das grösste Einsparpotenzial auf, während die Genferseeregion das geringste zeigt und die Grossregion Zürich zu den potenzialschwachen Räumen zählt (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 25). Da die zugrunde liegende Konsumachse (Zimmer pro Person) der hier verwendeten zimmerbasierten Unterbelegung methodisch nahesteht, wird sie als Näherung für die räumliche Verteilung des Unterbelegungspotenzials herangezogen – als Richtungsaussage, nicht als definitorische Deckungsgleichheit.

Auf der Knappheitsseite folgt Trichter 2 der Argumentation von Gmünder et al. (2016, S. 58), wonach ein hoher Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum nur dort wohnungspolitisch problematisch ist, wo Wohnraum insgesamt knapp ist. Konzeptionell liesse sich Knappheit über die Leerwohnungsziffer hinaus um die Dynamik der Angebotsmieten ergänzen (Weinert et al., 2024; Raiffeisen Schweiz, 2024, S. 18). In der Praxis stützt sich die Filterung aus Gründen der Datenverfügbarkeit jedoch allein auf die Leerwohnungsziffer. Da diese in den Zentren einen faktischen Bodeneffekt erreicht hat und dort kaum noch zwischen Knappheitsgraden differenziert, ist die Filterwirkung in den angespanntesten Räumen gröber als in den übrigen Gemeindetypen – ein Punkt, der bei der Interpretation der Zentrumsergebnisse zu berücksichtigen ist.

Die Zusammenführung beider Dimensionen legt eine strukturelle Divergenz offen: Potenzial und Dringlichkeit sind räumlich gegenläufig verteilt. Räume mit hohem mobilisierbarem Überschuss (ländlich, peripher) weisen zumeist entspannte Märkte auf, während die stark angespannten Zentren strukturell über einen unterdurchschnittlichen Anteil unterbelegter Flächen verfügen. Diese negative Korrelation markiert den Treiber der

Szenarienspannweite: Das Low-Szenario schliesst so viel Potenzial aus, weil es ausschliesslich die am stärksten angespannten Märkte (Leerwohnungsziffer unter 0,5 Prozent) als relevante Lagen anerkennt – und genau diese Räume gehören zu den potenzialärmsten. Von einem theoretischen Bruttopotenzial von rund 154'170 Einheiten verbleiben nach dem Verhaltensfilter je nach Szenario noch rund 670, 2'270 respektive 4'620 Einheiten pro Jahr.

Gemessen am jährlichen Wohnungsbedarf der Schweiz ist dieser Beitrag gering. Verschärft wird der Befund durch die kleinräumige Heterogenität: Eine Fallstudie zur Stadt Luzern zeigt, dass die Unterbelegung stark nach Quartier variiert, weshalb pauschale nationale Massnahmen zu kurz greifen und wirksame Anreize lokal verankert sein müssen (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 50). Der praktische Beitrag mobilisierungsorientierter Instrumente zur Entlastung der angespannten Märkte ist damit strukturell begrenzt. Die in dieser Arbeit vertretene These eines begrenzten Mobilisierungseffekts flächensteuernder Push- und Pull-Instrumente stützt diese Erkenntnis.

Die Einordnung unterliegt vier Einschränkungen. Erstens ist die Aggregationsebene grob (Gemeindetyp / Grossregion), sodass innerregionale Heterogenität verdeckt bleibt. Zweitens beruht die Potenzialschicht auf einer verwandten, nicht identischen Operationalisierung. Drittens erfasst die Leerwohnungsziffer nur unbewohnten, nicht latenten oder aufgestauten Bedarf. Viertens bildet das Modell ein Bruttopotenzial ab; ob eine freiwerdende Wohnung den örtlichen Bedarf tatsächlich deckt, hängt zusätzlich von Grösse, Zuschnitt und Bestandesmiete ab.

3.9 Hemmnisse der Reallokation

Die These einer räumlich negativen Korrelation zwischen Mobilisierungspotenzial und Marktdruck wird durch Zimmerli (2015) differenziert. Das pro Umzug realisierbare Zimmer-Einsparpotenzial ist im ländlichen Raum und in der Agglomeration am grössten, während es in den Kernstädten geringer ausfällt, weil dort bereits sesshafte Ältere kleiner wohnen (Zimmerli, 2015, S. 162). Der grösste flächenwirksame Effekt entsteht jedoch, wenn ältere Personen aus ländlichen und suburbanen Räumen in die Zentren zurückkehren – eine sich «im Ansatz» abzeichnende Renaissance der Grossstadt, insbesondere bei alleinstehenden Frauen und ehemals erwerbstätigen Paaren (Zimmerli, S. 171-172). Das Potenzial ist damit nicht vollständig räumlich fixiert: Solche Umzüge senken zwar den individuellen Flächenkonsum, geben die grössere Wohnung aber im Umland frei. Eine direkte Entlastung der Zentren entsteht nur, wenn die ausgelöste Umzugskette dort zusätzlichen Wohnraum verfügbar macht (Zimmerli, S. 169).

Als zentrale Umzugsbremse identifiziert Zimmerli (2015) die Preisdifferenz zwischen lange bewohnten, günstigen Wohnungen und den aktuellen Angebotsmieten beziehungsweise zwischen dem Wert eines ländlichen Einfamilienhauses und städtischem Wohneigentum, die insbesondere auf angespannten Märkten den Umzugsanreiz markant mindert (Zimmerli, 2015, S. 169-170) – ein qualitativer Beleg für die im vorliegenden Kapitel diskutierte Mietzinsfalle und den Lock-in-Effekt. Zugleich wirken Belegungsvorschriften gemeinnütziger Träger ambivalent: Sie können einen Umzug auslösen, werden von Betroffenen jedoch auch als «Strafe» für die Unterbelegung erlebt (Zimmerli, 2015, S. 123). Der Wohlfahrtseinwand gegen eine Mobilisierung wird durch Zimmerlis Befund relativiert, wonach die Wohnzufriedenheit nach einem Umzug – ausser bei sehr tiefen Einkommen – nicht sinkt (Zimmerli, 2015, S. 164). Aus diesen Hemmnissen leitet Zimmerli durchgängig anreiz- und angebotsbasierte, raumtypspezifische Instrumente ab, die in Abschnitt 3.10 aufgegriffen werden.

Auf der rechtlichen Ebene wirkt zunächst der Mieterschutz als Mobilitätsbremse. Das schweizerische Mietrecht koppelt die Bestandesmiete faktisch an das Einzugsdatum, wodurch langjährige Mietverhältnisse eine erhebliche Vergünstigung gegenüber den aktuellen Angebotsmieten aufweisen; ein Wohnungswechsel – selbst in eine kleinere Einheit – bedeutet daher häufig eine höhere absolute Miete und schafft einen finanziellen Anreiz zum Verbleib (Raiffeisen Schweiz, 2024, S. 17). Diese Mietzinsfalle ist das rechtlich-institutionelle Pendant zum ökonomischen Lock-in-Effekt.

Auf der steuerlichen Ebene fehlen wirksame Anreize für ein Downsizing weitgehend. Im Wohneigentum verteuert die Grundstückgewinnsteuer den mit einer Verkleinerung verbundenen Verkauf und wirkt so als Umzugshemmnis (Lehner et al., 2024). Bei selbstnutzenden Eigentümern mindert überdies der Unternutzungsabzug den steuerbaren Eigenmietwert für dauerhaft nicht genutzte Räume und schwächt damit den finanziellen Druck, eine zu gross gewordene Liegenschaft aufzugeben; dieser Abzug bleibt bis Ende 2028 relevant und entfällt mit dem Systemwechsel beim Eigenmietwert per 1. Januar 2029[3].
Auf der planerischen Ebene erschweren restriktive Bau- und Zonenvorgaben die Schaffung kleiner, verdichteter Wohnungen generell, etwa durch Mindestwohnungsgrössen, tiefe Ausnützungsziffern oder Auflagen, die eine bedarfsgerechte Verdichtung im

[3]Die Abschaffung des Eigenmietwerts und des damit verbundenen Unternutzungsabzugs wurde in der Volksabstimmung vom 28. September 2025 angenommen; der Systemwechsel tritt per 1. Januar 2029 in Kraft. Der Unternutzungsabzug ist somit bis Ende 2028 anwendbar.

Bestand verhindern. Damit fehlt vielerorts genau jenes Angebot an kleinen, zentral gelegenen Wohnungen, dessen Vorhandensein Zimmerli (2015, S. 169) als Bedingung für eine erfolgreiche Mobilisierung benennt.

Neben ökonomischen und rechtlichen Faktoren wirken soziale und emotionale Bindungen als eigenständige Umzugshemmnisse. Mit zunehmender Wohndauer verfestigen sich die soziale Verwurzelung im Quartier, nachbarschaftliche Netzwerke und die emotionale Bindung an die vertraute Wohnung; ein Umzug bedeutet nicht nur einen Orts-, sondern auch einen Beziehungswechsel und wird entsprechend zurückhaltend erwogen (Zimmerli, 2015, S. 123). Diese Bindung ist im Wohneigentum besonders ausgeprägt, wie im Abschnitt 3.8.3 erwähnt wurde.
Verstärkt wird die Trägheit durch Informationsdefizite: Langjährige Mieterinnen und Mieter sind mit dem aktuellen Wohnungsmarkt stark verbunden und behalten ihre Wohnung deshalb häufig auch dann bei, wenn diese für die veränderten Bedürfnisse zu gross geworden ist (Gmünder et al., 2016, S. 42-43). Es fehlen niederschwellige Beratungs- und Begleitangebote, die den Übergang aktiv unterstützen. Hinzu kommt eine gesellschaftliche Wahrnehmung, die eine Verkleinerung eher mit Statusverlust als mit einem selbstbestimmten Schritt verbindet (Hammond et al., 2018; Burgess & Quinio, 2021) – ein Deutungsmuster, dem Zimmerlis Befund zur stabilen Wohnzufriedenheit nach dem Umzug (2015, S. 164) empirisch entgegensteht.

Die genannten Hemmnisse sind kein schweizerisches Sonderphänomen, aber andere Länder haben unterschiedliche Antworten darauf entwickelt. Zwei Fälle mit belastbarer Wirkungsevidenz werden in Abschnitt 3.10 vertieft und hier nur eingeordnet: Das britische Modell einer Sanktionierung von Zimmerüberschuss im Sozialwohnungssektor («bedroom tax» – eine Kürzung des Wohngelds für Sozialmieterhaushalte mit Zimmerüberschuss) setzte am Bestandsverhältnis an und löste kaum zusätzliche Umzüge aus (Gibbons et al., 2020). Im Gegenzug hat die US-amerikanische Grundsteuer als kontinuierliches, marktweites Preissignal messbare – wenn auch moderate – Mobilitätseffekte erzielt (Shan, 2010). Die US-amerikanische property tax ist eine laufende, jährliche Steuer auf den Wert von Grundstück und Gebäude. Bereits dieser Kontrast verweist auf eine übertragbare Lektion: Punktuelle Sanktionen auf Bestandsverhältnisse mobilisieren wenig, breit ansetzende Preissignale mehr.

Für den europäischen Kontext liegen mit kommunalem Vorrang und Umzugsanreizmodellen weitere Erfahrungen vor, deren systematische Aufbereitung hinsichtlich der Übertragbarkeit auf die Schweiz noch aussteht. Ein Beispiel ist das Amsterdamer Programm Gemeente Amsterdam, das Mieterhaushalten in grossen Sozialwohnungen Vergabevorrang und einen Umzugskostenzuschuss für den Wechsel in eine kleinere Wohnung gewährt (Gemeente Amsterdam, o. D.). Als vorläufige Lehre für den Schweizer Kontext lässt sich festhalten, dass angebots- und beratungsbasierte Instrumente die genannten sozialen und informationsbezogenen Hemmnisse gezielter adressieren als zwangsbasierte Auflagen.

Mehrere Hemmnisse treten gleichzeitig auf: finanzielle Nachteile, fehlende Wohn-Alternativen sowie soziale und emotionale Bindungen an die Umgebung und die Nachbarn. Kein einzelner Faktor erklärt die beobachtete Trägheit allein; entsprechend wird eine isolierte Einzelmassnahme das Potenzial kaum aktivieren. Erforderlich ist vielmehr ein kohärentes, aufeinander abgestimmtes Anreizpaket, das an mehreren Hemmnissen gleichzeitig ansetzt – eine Anforderung, die den Bewertungsrahmen der folgenden Instrumentendiskussion begründet.

3.10 Anreize und wohnpolitische Instrumente

Zu den wohnpolitischen Instrumenten liefert die schweizerische Literatur eine besonders einschlägige Referenz: Gmünder et al. (2016, S. 18-42) unterscheiden vier Instrumententypen – Regulierungsinstrumente (Belegungsvorschriften, Quadratmeter-Vorgaben, Beschränkung des Vorbezugs von Vorsorgegeldern, Lockerung der Mietpreisfestsetzung), Förderinstrumente mit Subventionscharakter (beratende oder monetäre Umzugshilfen, Förderbeiträge, Dichtebonus), Lenkungsabgaben (Wohnflächensparbonus) sowie steuerliche Anreize (Anpassung des Eigenmietwerts, Neugestaltung der Liegenschaftsbesteuerung). Als leichtere Massnahme heben sie die beratende Umzugshilfe hervor, mit der sich bestehende «Starrheiten» auf dem Wohnungsmarkt abbauen liessen.

Zur Wirksamkeit solcher Instrumente liefert die internationale Literatur zwei aufschlussreiche, gegensätzliche Fallstudien. Die britische «bedroom tax» von 2013 reduzierte zwar Leistungen und Einkommen der betroffenen Haushalte, löste jedoch keine zusätzlichen Umzüge aus; lediglich bei ohnehin stattfindenden Umzügen wurde ein Downsizing begünstigt (Gibbons et al., 2020). Demgegenüber zeigt die Evidenz zur US-amerikanischen Grundsteuer, dass kontinuierliche, marktweite Preissignale Wirkung entfalten: Ein Anstieg der jährlichen Grundsteuer um 100 US-Dollar erhöht die Zwei-Jahres-Umzugsrate älterer Wohneigentümer um 0,73 Prozentpunkte – rund acht Prozent gegenüber der

Basisrate (Shan, 2010). Der Vergleich legt nahe, dass punktuelle Sanktionen auf Bestandsverhältnisse kaum mobilisieren, während breit ansetzende, preisbasierte Instrumente messbare, wenn auch moderate Effekte erzielen.
Shan (2010, S. 15-16) verweist zugleich auf die Kehrseite preisbasierter Instrumente: Steuererleichterungsprogramme, die einkommensschwache ältere Haushalte vor erzwungenen Umzügen schützen sollen, können dieselben Haushalte in einer suboptimalen Wohnsituation «einsperren» – eine unmittelbare Parallele zum Lock-in-Effekt (Abschnitt 2.3). Für die Schweiz relevant ist zudem der Befund aus der Praxiserprobung von Vermittlungs- und Tauschinstrumenten, wonach finanzielle Anreize sorgfältig kalibriert werden müssen: Zu geringe Prämien verpuffen wirkungslos, während zu hohe Prämien Mitnahmeeffekte begünstigen (Lehner et al., 2026, S. 53). Diese Befunde bilden den theoretischen Referenzrahmen für die empirische Bewertung der Instrumente in den folgenden Abschnitten sowie im Kapitel 3.11 im Rahmen der Experteninterviews.

Für die weitere Bewertung werden die wohnpolitischen Instrumente nach ihrer Interventionslogik in vier Kategorien systematisiert: finanzielle Anreize, regulatorische Anpassungen, Angebotsschaffung sowie Beratung und Bewusstseinsbildung. Jedes Instrument wird anschliessend anhand von vier Kriterien beurteilt – Wirksamkeit (löst es tatsächlich Umzüge aus?), Fairness (bestraft es diejenigen, die zu viel Fläche konsumieren, beziehungsweise entlastet es die Haushalte den unterdurchschnittlichen Wohnraum belegen?), Umsetzbarkeit (ist es rechtlich und administrativ realisierbar?) und Akzeptanz (wird es von Betroffenen und Öffentlichkeit mitgetragen?). Dieser Rahmen strukturiert die folgende Diskussion und die spätere Synthese.
Ein Beispiel für ein regulatorisches Instrument mit direkter Belegungswirkung findet sich im gemeinnützigen Wohnungsbau: Einzelne Genossenschaften behalten sich das Recht vor, ein Mietverhältnis zu kündigen, wenn unterbelegt wohnende Mietende innerhalb einer – je nach Grad der Unterbelegung – zwischen zwei und acht Jahren gestaffelten Karenzfrist drei zumutbare Ersatzangebote ablehnen (Quelle: Interviewpartner IP 7).

Finanzielle Instrumente setzen unmittelbar an der Kosten-Nutzen-Abwägung des Umzugs an. Umzugsprämien und Kostenbeiträge können die direkten Wechselkosten kompensieren, müssen aber sorgfältig kalibriert werden, um weder wirkungslos zu verpuffen noch Mitnahmeeffekte auszulösen (Lehner et al., 2026, S. 53). Steuerliche Erleichterungen zielen vor allem auf das Wohneigentum: Eine Reduktion oder Aufschiebung der Grundstückgewinnsteuer beim altersbedingten Verkauf würde eines der zentralen

Eigentumshemmnisse abschwächen (Lehner et al., 2024). Im Mietsegment kann eine mietzinsbasierte Subventionierung den Wechsel in eine kleinere, aber teurere Wohnung abfedern und so die Mietzinsfalle punktuell entschärfen. Die internationale Evidenz mahnt zur Zurückhaltung gegenüber sanktionierenden Varianten: Kürzungen wie die britische «bedroom tax» mobilisieren kaum (Gibbons et al., 2020), während breit angelegte Preissignale wirksamer, aber sozialpolitisch heikel sind.

Ein Grossteil der Mobilisierungshemmnisse ist letztlich ein Angebotsproblem: Solange kleine, altersgerechte und zahlbare Wohnungen in nachgefragten Lagen fehlen, bleibt selbst eine hohe Umzugsbereitschaft folgenlos (Zimmerli, 2015, S. 169). Zimmerli leitet daraus raumtypspezifische Massnahmen ab: den Ausbau des Kleinwohnungsangebots und die bauliche Verdichtung in den Städten, eine Profilierung über Wohnstandard und die Förderung von Baugemeinschaften in der Agglomeration sowie einen Verdichtungsbonus auf zentrumsnahen Parzellen für generationengemischte Liegenschaften im ländlichen Raum (Zimmerli, 2015, S. 172-174). Ergänzend sind die Förderung barrierefreier Kleinwohnungen und eine Wohnbauförderung mit explizitem Belegungsanreiz zu nennen.
Auf der Vermittlungsebene setzen Instrumente an, die Angebot und Nachfrage aktiv zusammenführen. Zimmerli (2015, S. 175-177) schlägt interne Umzugsmärkte der Liegenschaftsverwaltungen und eine gezielte Bedienung der «Marktlücke» alleinstehender Älterer vor. Wohnungstausch- und Matching-Plattformen adressieren dieselbe Lücke marktweit; die ZHAW-Wohnungstausch-Studie zeigt jedoch, dass ihre Reichweite ohne begleitende Beratung begrenzt bleibt (Lehner et al., 2026, S. 47). Niederschwellige Wohnberatungsangebote für ältere Haushalte, Mehrgenerationenwohnen als freiwillige Alternative sowie community-basierte und genossenschaftliche Modelle setzen genau bei den in Abschnitt 3.9 beschriebenen sozialen und informationsbezogenen Hemmnissen an und ergänzen die angebots- und finanzseitigen Instrumente.

Ein weiterer Hebel liegt in der Beschleunigung und Erleichterung der Bautätigkeit, da die Schaffung kleiner, altersgerechter Wohnungen unmittelbar von den planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen abhängt. In der wohnungspolitischen Debatte wird diskutiert, Planungs- und Bewilligungsverfahren effizienter zu gestalten und die Auflagen für verdichtetes Bauen zu senken. Genannt werden dabei der Abbau von Verdichtungshindernissen in kantonalen Richt- und kommunalen Nutzungsplänen (etwa zu tiefe Ausnützungsziffern oder zu grosse Grenzabstände; Hauseigentümerverband Schweiz [HEV],

2024), eine Beschränkung von Einsprachemöglichkeiten auf das Wesentliche verbunden mit einer Kostenbeteiligung der Einsprechenden, eine stärkere Gewichtung des Wohnungsbaus in der Interessenabwägung gegenüber dem Ortsbild- und Denkmalschutz (Der Schweizerische Bundesrat, 2026b) sowie eine erleichterte Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen (HEV, 2024). Diese Vorschläge zielen weniger auf die direkte Aktivierung unterbelegter Flächen als auf die Beseitigung des dafür notwendigen Angebotsengpasses; ihre wohnungspolitische Wirkung ist entsprechend indirekt, aber strukturell bedeutsam.

Auf der rechtlichen Ebene werden mietrechtliche Reformansätze zur Reduktion des Umzugskosteneffekts diskutiert, die die zuvor diskutierte Mietzinsfalle abschwächen würden. Im gemeinnützigen Wohnungsbau bilden Belegungsvorschriften ein etabliertes, wenn auch ambivalent erlebtes Steuerungsinstrument (vgl. Abschnitt 3.9); planungsrechtliche Instrumente zur gezielten Förderung von Kleinwohnungen ergänzen den regulatorischen Werkzeugkasten.

Die dargestellten Instrumente unterscheiden sich erheblich in ihrer Eignung. Die vier Bewertungskriterien Wirksamkeit, Akzeptanz, Fairness und Umsetzbarkeit befinden sich in einem Spannungsfeld: Instrumente zur Regulierung von Belegungsvorschriften und Sanktionen bei deren Verletzung sind verständlich definiert, stossen aber auf geringe Akzeptanz und mobilisieren gemäss Interviews (IP 7, Frage 5) und Empirie kaum (Gibbons et al., 2020). Preisbasierte Instrumente sind wirksamer, werfen jedoch Fairnessfragen auf, weil sie einkommensschwache Haushalte überproportional treffen können (Shan, 2010). Dazu rät IP 8 eine finanzielle Entlastung bei unterdurchschnittlichem Flächenkonsum und eine monetäre Belastung bei überdurchschnittlichem Flächenkonsum. Jedoch betont IP 8 ebenfalls, dass ohne bezahlbare Alternativen ein solcher Anreiz wirkungslos oder sozial problematisch bleibt.

Angebots-, Beratungs- und Matching-Instrumente weisen die höchste Akzeptanz auf und adressieren die sozialen Hemmnisse am direktesten (IP 3, Frage 13), ihre Wirkung entfaltet sich jedoch langsam und ist von der lokalen Angebotslage abhängig. Die Bewertung bestätigt damit, dass kein Einzelinstrument alle vier Kriterien gleichzeitig erfüllt.

Aus der Bewertung ergibt sich, dass die grösste Hebelwirkung im Schweizer Kontext nicht von einem einzelnen Instrument, sondern von einem gestuften, aufeinander abgestimmten Massnahmenpaket ausgeht. Kurzfristig umsetzbar und breit akzeptiert sind beratungs- und matching-basierte Instrumente (Wohnberatung, Umzugshilfen, Tauschplattformen), die an den Informations- und sozialen Hemmnissen ansetzen und rasch Wirkung

zeigen können, ohne Zwang auszuüben. Mittelfristig strukturwirksam sind angebotsseitige Massnahmen – die Förderung kleiner, altersgerechter Wohnungen in nachgefragten Lagen (IP 2, Frage 6; IP 3, Frage 8) – die den entscheidenden Angebotsengpass adressieren, aber Vorausdenken und finanzielles Engagement seitens Behörden erfordern. Langfristig und systemverändernd wirken schliesslich steuer- und mietrechtliche Reformen (IP 8, Frage 13) zum Beispiel bei der Grundstückgewinnsteuer oder Mietzinsgestaltung, die die grundlegenden ökonomischen Fehlanreize korrigieren, zugleich aber politisch am voraussetzungsvollsten sind. Angesichts der in Abschnitt 3.8.3 gezeigten strukturellen Begrenzung der Mobilisierungswirkung ist die Priorisierung realistisch zu kalibrieren: Die Instrumente können die Fehlallokation punktuell und lokal mildern, den gesamtschweizerischen Wohnungsbedarf jedoch nicht allein decken.

3.11 Experteninterviews und Synthese

Die vorausgegangenen Kapitel haben das strukturell unterbelegte Wohnflächenpotenzial rechnerisch hergeleitet (Abschnitt 3.8) und die in Theorie und Literatur beschriebenen Hemmnisse und Instrumente systematisiert (Abschnitte 3.9 und 3.10). Offen bleibt die entscheidende Frage, welcher Anteil dieses Potenzials sich unter realen Bedingungen tatsächlich aktivieren lässt und wo die dokumentierten Ansätze in der Praxis an Grenzen stossen. Zu ihrer Beantwortung wurden sieben leitfadengestützte Experteninterviews geführt und zwei schriftliche Expertenbeiträge eingeholt und ausgewertet (zur methodischen Anlage vgl. Abschnitt 3.3). Der folgende Abschnitt legt die Auswahl und Durchführung offen, verdichtet die Einschätzungen entlang der leitenden Themenfelder und führt sie mit den quantitativen Befunden zusammen (Abschnitt 3.12). Ziel ist ausdrücklich nicht ein Konsensbild: Wo die Fachleute unterschiedlich urteilen, werden die Differenzen als eigenständiger Befund ausgewiesen.

Die Auswahl folgte dem Prinzip der bewussten Heterogenität: Gesucht wurde ein möglichst breiter Querschnitt jener Akteure, die das Thema aus unterschiedlichen Rollen und Interessenlagen betrachten, sodass gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Perspektiven abgedeckt sind. Berücksichtigt wurden Fachpersonen aus Immobilien-Research und Marktberatung, aus zwei Bundesstellen (Wohnungswesen und Raumentwicklung), aus einer städtischen Fachstelle für Wohnpolitik, aus einer grossen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft und deren nationalem Dachverband, von einem institutionellen Investor, aus der Immobilienökonomie sowie aus dem Schnittfeld von Recht und gemeinnützigem Wohnungsbau. Diese Streuung stellt sicher, dass sowohl die datengetriebene

Aussensicht als auch die Umsetzungssicht von Trägern mit direktem Kontakt zur Zielgruppe einfliessen.

Die Gespräche wurden semistrukturiert entlang eines gemeinsamen Leitfadens (siehe Anhang 4) von rund 45 bis 60 Minuten Dauer geführt, überwiegend online und mit Einwilligung der Befragten aufgezeichnet und anschliessend bereinigt transkribiert (siehe Anhang 5). Zwei Beiträge liegen als schriftlich ausgefüllte Leitfadenfassung vor; in einem weiteren Fall ergänzte der Interviewpartner das Gespräch mit schriftlichen Notizen. Wörtliche Zitate in den folgenden Abschnitten stammen aus diesen bereinigten Fassungen, in denen Fülllaute, Wiederholungen und offensichtliche Transkriptionsfehler entfernt wurden, ohne die Aussagen inhaltlich zu ergänzen oder zu verändern.

Sämtliche Interviewpartnerinnen und -partner sowie ihre Organisationen werden einheitlich anonymisiert und mit den Chiffren IP 1 bis IP 9 beziehungsweise Organisation A bis I bezeichnet. Diese Vereinheitlichung dient dem Schutz aller Beteiligten – ein Interviewpartner hat ausdrücklich um eine nicht namentliche Verwendung gebeten – und wahrt die Vergleichbarkeit der Darstellung. Organisationsspezifische, potenziell identifizierende Details werden generisch umschrieben; öffentlich etablierte Modelle ohne Personenbezug werden hingegen beim Namen genannt. Es ist transparent festzuhalten, dass sich bei neun ausgeprägt heterogenen Akteuren eine Wiedererkennung durch fachkundige Leserinnen und Leser nicht vollständig ausschliessen lässt.

Nicht alle angefragten Perspektiven konnten untersucht werden, was bei der Interpretation als mögliche Nichtantwort-Verzerrung zu betrachten ist. Eine Absage erfolgte seitens des Hauseigentümerverbands aus einer verbandspolitischen Grundsatzposition, eine weitere aus dem Umfeld der Politikwissenschaft (fehlende Kapazität) sowie aus einer Hochschule mit Verweis auf die eigenen Publikationen. Ein Regionalverband des gemeinnützigen Wohnungsbaus sagte ebenfalls aus Kapazitätsgründen ab, und mit einem unabhängigen Berater kam innerhalb des Bearbeitungszeitraums keine rechtzeitige Terminfindung zustande. Eine angefragte Fachperson aus der amtlichen Wohnstatistik reagierte nicht auf die Anfrage. Insbesondere die eigentümerseitige Verbandsperspektive ist damit nicht durch ein Interview, sondern nur mittelbar über die übrigen Gespräche und die Literatur abgedeckt.

Die Auswertung der Experteninterviews und schriftlichen Leitfadenfassungen folgt den sechs leitenden Themenfeldern der Untersuchung: der Diagnose der Marktlage, der Messung und dem Ausmass des Potenzials, den Mobilisierungsinstrumenten, den strukturellen Hürden, der Wirkung der Lock-in-Effekte sowie dem Zusammenspiel von Politik und Markt.

Mengenproblem oder Allokationsproblem

In der Diagnose der Wohnungsknappheit zeigt sich die erste Dissenslinie. Mehrere Fachleute ordnen die Knappheit primär der Angebotsseite zu: IP 1 (Marktberatung) hält sie in der Schweiz für *«sowohl als auch»*, im Kern aber für *«etwas stärker ein Mengenproblem als ein Allokationsproblem»*, und verweist auf den im europäischen Vergleich eher tiefen Pro-Kopf-Konsum und darauf, dass man *«gewisse Spielräume zulassen»* müsse. IP 2 (Bundesstelle Wohnungswesen) sieht es *«zunächst [als] ein Mengenproblem»* und beziffert die jüngste jährliche Lücke zwischen Haushalts- und Wohnungswachstum auf rund 5'000 bis 8'000 Einheiten; selbst ein effizienterer Tausch verändere die Gesamtzahl der Wohnungen nicht. Demgegenüber betont IP 6 (Institutioneller / Immobilienökonomie) beide Seiten, beurteilt die ineffiziente Wohnraumverteilung hingegen als problematisch und hält fest, das vorhandene Flächenpotenzial sei so gross, dass *«wir auf Jahre hinaus nicht mehr bauen müssten, wenn wir die Allokation deutlich besser hinbekämen»*. IP 8 (Raumentwicklung) fügt eine dritte Dimension hinzu: eine Preis- beziehungsweise Kapitalfrage. Steigende Leerstände bei gleichzeitig nicht sinkenden Preisen in der Niedrigzinsphase deuteten auf eine eigenständige Kapitalnachfrage und auf *«stranded assets»* hin; rein statistisch wäre genügend Fläche vorhanden, sie liege aber *«dort, wo niemand mehr wohnen will»*. IP 9 (Dachverband des gemeinnützigen Wohnungsbaus) vertritt in schriftlicher Form eine ausgleichende Position: Es müssten *«sowohl die Frage des Angebots als auch eine möglichst effiziente Nutzung des bestehenden Wohnraums»* in den Blick genommen werden, zusätzlicher bezahlbarer Neubau bleibe *«unverzichtbar»*, beides ergänze sich. Damit reicht das Meinungsbild von einer angebotsseitigen über eine ausgleichende bis zu einer ausgeprägt allokations- und kapitalseitigen Deutung.

Ausmass, Messung und Belegungsdefinition

Über das Messkonzept besteht weitgehend Einigkeit: Eine belegungsbasierte Operationalisierung über das Verhältnis von Zimmern zu Personen wird gegenüber rein flächenbasierten Schwellen als tragfähiger beurteilt. IP 1 nennt sie *«einen guten Proxy und eine gute, relativ einfach anzuwendende Näherung»*, gibt aber zu bedenken, dass zusätzliche Nutzungen wie Homeoffice die Messung theoretischer machten. IP 8 hält in seinen schriftlichen Notizen fest, der statistische Durchschnitt von 46,6 m² pro Person sei *«ein statistischer Durchschnitt, kein Zielwert»* – bei vier Personen ergäbe er rund 187 m² und damit eine sehr grosszügige Wohnfläche. Bei der Schwelle divergieren die in der Praxis verankerten Definitionen: IP 2 verweist auf die frühere «Plus-zwei-Regel» der Wohnraumförderungsverordnung, IP 4 (Genossenschaft) auf die intern verankerte Richtlinie

«Zimmerzahl minus eins». Dass diese Definitionsfrage praktisch relevant ist, unterlegt IP 9 mit Kennzahlen des gemeinnützigen Segments: Dessen durchschnittliche Wohnfläche liege mit 36,3 m² pro Person deutlich unter den rund 46,5 m² im gesamten Wohnungspark. Zur Grössenordnung des Zimmerüberschusses liefert IP 6 einen brauchbaren Referenzwert: Innerhalb der unterbelegten Teilgruppe der 65-Jährigen und Älteren liege der häufigste Fall bei rund zwei zusätzlichen Zimmern, über die Gesamtheit dieser Altersgruppe hinweg schätzt er *«aus dem Bauch heraus»* rund 1,8 zusätzliche Zimmer – eine Zahl, die den in Abschnitt 3.8 verwendeten Annahmen nahekommt und von derselben Organisation im Nachgang an das Interview noch gerechnet und nachgeliefert wurde.

Erprobte Instrumente und ihr Feedback

Aus der Praxis liegen konkrete, unterschiedlich weit reichende Modelle vor. Ein institutioneller Investor (IP 5) betreibt in mehreren grösseren Überbauungen ein internes Wechselprogramm, das die zentrale Mietzinshürde beseitigt: Mietende können zum bisherigen Quadratmeterpreis in eine kleinere oder grössere Wohnung derselben Überbauung wechseln. Trotz dieses eliminierten finanziellen Nachteils bleibt die Wirkung nach eigener Darstellung gering und betrifft rund ein Prozent des Bestands pro Jahr, wobei etwa drei Viertel der Wechsel Vergrösserungen und nur ein Viertel Verkleinerungen sind. IP 5 erklärt dies mit einem Trägheitseffekt – *«Warum sollte jemand ein funktionierendes Ökosystem aufbrechen?»* – und lehnt zusätzliche pauschale Umzugssubventionen ab; solche Leistungen wären *«ein Stück weit Wasser in den Rhein getragen»*. Die grosse Genossenschaft (IP 4) verzichtet dagegen bewusst auf einen freien Wohnungstausch zugunsten einer zentral gesteuerten Warteliste und beurteilt Tauschmodelle skeptisch: Der Wohnungstausch werde *«teilweise romantisiert»* und sei bei ihrer Grösse kaum fair umsetzbar. Der Dachverband (IP 9) beschreibt die zugrunde liegende Logik aus Sektorsicht: Attraktive kleinere und altersgerechte Wohnungen könnten *«freiwillige Umzüge erleichtern und dadurch grössere Wohnungen für Familien freimachen»*; entscheidend sei allerdings, dass ein Wechsel finanziell attraktiv und sozialverträglich bleibe und *«eine kleinere Wohnung [...] nicht aufgrund höherer Neumieten zum schlechteren Angebot»* werde. Als wirksamstes Instrument gilt aus Trägersicht die frühzeitige, sozialarbeiterische Begleitung hin zu einer altersgerechten Ersatzwohnung im vertrauten Quartier. Als übergreifend erfolgversprechend werden zudem das Neuenburger Modell (gezielte Schaffung altersgerechten Wohnraums, um Familienwohnungen freizuspielen; IP 2 und IP 8) sowie der Ansatz «Metamorphouse» zur Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern (IP 8) genannt.

Belegungsvorschriften, finanzielle Anreize – und was zu weit geht

Im gemeinnützigen und öffentlich-rechtlichen Bestand gelten dynamische Belegungsvorschriften als der eigentliche Hebel. IP 7 (Recht/gemeinnützig) unterscheidet scharf zwischen statischen Regeln, die nur beim Einzug greifen, und dynamischen Vorschriften, die während des Mietverhältnisses überprüft werden, zumutbare Ersatzangebote vorsehen und im äussersten Fall durchsetzbar sind. Blosse Unterbelegungsbeiträge oder Strafmieten – im Interview wurde als reales Beispiel CHF 50 pro Monat pro unterbelegtem Zimmer genannt – hält er dagegen für weitgehend wirkungslos: Sie seien *«vielfach eher kosmetisch oder ein Feigenblatt»*, weil die Betroffenen den Beitrag zahlten und dennoch in der grossen, günstigen Wohnung blieben. IP 9 bestätigt aus Verbandssicht, Belegungsvorschriften seien im gemeinnützigen Wohnungsbau ein *«etabliertes Instrument»* – bei über 70 Prozent der gemeinnützigen Wohnungen würden eigenverantwortlich Belegungsvorgaben angewandt – verbindet dies aber mit klaren Leitplanken: Es gehe *«nicht einfach um einen Auszug»*, sondern um zumutbare Ersatzangebote und sozialverträgliche Wechsel; angesichts regional stark unterschiedlicher Verhältnisse seien die Vorschriften *«mit Augenmass, flexibel und unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse»* auszugestalten. Auf der finanziellen Seite diskutieren IP 2 und IP 3 eine wohnflächenabhängige Besteuerung; IP 3 skizziert eine langfristig und schrittweise ansteigende Wohnflächenkonsumbesteuerung, die als Pro-Kopf-Ökobonus rückverteilt würde und nur dort sinnvoll sei, wo die Leerwohnungsziffer dauerhaft tief bleibe. Übereinstimmend wird jedoch die Grenze des Machbaren markiert: Eine gesetzliche Pflicht zu Belegungsvorschriften für *private* Vermietende sei ein zu starker Eingriff in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit und politisch chancenlos (IP 7, IP 5, IP 3). IP 5 warnt zudem grundsätzlich davor, Menschen *«vorzuschreiben, wie sie moralisch richtig wohnen sollen»*. IP 3 verweist auf das schweizerische Staatsverständnis: Sobald *«man in der Schweiz von Zwang spricht»*, werde die Debatte schwierig.

Steuerliche Fehlanreize

Ausdrücklich als abzubauender Fehlanreiz benennen IP 2 und IP 8 den steuerlichen Unternutzungsabzug: In gewissen Kantonen können Eigentümerinnen und Eigentümer für nicht mehr genutzte Zimmer einen Abzug geltend machen, was aus Sicht einer effizienten Flächennutzung – so IP 8 – *«ein falsches Signal»* setzt. IP 2 bezeichnet ihn als *«klaren Fehlanreiz»* und weist darauf hin, dass dieser Gegenanreiz mit der beschlossenen Abschaffung des Eigenmietwerts entfalle, die Wohnkosten älterer Eigentümerhaushalte

dadurch aber tendenziell noch tiefer würden[4]. Statt solcher Fehlanreize plädieren beide für zielgerichtete Anreize, die eine effiziente Nutzung honorieren.

Strukturelle Hürden: fehlendes Angebot und räumlicher Mismatch

Als härteste strukturelle Restriktion nennen praktisch alle Befragten das fehlende passende Kleinwohnungsangebot am richtigen Ort. IP 3 formuliert es zugespitzt: Wenn die altersgerechte Wohnung zwei Zimmer weniger habe und dennoch mehr koste, blieben *«ganz viele Personen in der bisherigen Wohnung»*. Dazu tritt ein räumlicher Mismatch. IP 7 hält fest, die Urbanisierung reiche längst in die Aussenräume – rund um den See und in Agglomerationsgemeinden sei die Suche *«kaum wesentlich einfacher als in der Stadt»* – während in peripheren Regionen zwar Wohnungen, aber kaum Arbeitsplätze verfügbar seien. Ob frei werdende Fläche überhaupt dem nachfragenden Haushalt zugutekommt, wird als offene, zentrale Frage markiert: IP 1 betont, eine rechnerisch frei werdende Fläche werde *«nicht automatisch [...] am richtigen Ort und durch den richtigen Haushalt genutzt»*; IP 2 verweist darauf, dass dies letztlich eine Frage der Bewirtschaftung sei. Im Wohneigentum tritt zusätzlich die regulatorische Tragbarkeitsprüfung als Hürde hinzu, die – so IP 6 – bei der Aufnahme einer neuen Hypothek nach der Pensionierung häufig nicht mehr erfüllt werde.

Wirkung der Lock-in-Effekte

Der finanzielle Lock-in wird durchgängig als sehr relevant beurteilt, in seinen Ausprägungen aber differenziert. Für das Mietsegment identifiziert IP 6 die wachsende Differenz zwischen Angebots- und Bestandesmieten als Ursprung: Ein einmal abgeschlossener Vertrag *«klebt»* am Mietzinsniveau, sodass bereits nach wenigen Jahren die Hürde für eine Rückgabe von Fläche stark ansteige. IP 2 illustriert die eigentümerseitige Variante: Ein abbezahltes Fünfzimmerhaus könne laufende Wohnkosten von nur rund 500 Franken im Monat verursachen, womit *«jede kleinere Alternative [...] massiv teurer»* sei. IP 3 ergänzt für Eigentümer die Grundstückgewinnsteuer, relativiert deren Wirkung aber, da ein Ersatzkauf steuerlich aufgeschoben werde. Genau an dieser Mietzinsfalle setzt auch die Bedingung von IP 9 an, wonach ein Wechsel in eine kleinere Wohnung nicht durch höhere Neumieten bestraft werden dürfe. Entscheidend ist der Befund, dass finanzielle

[4]Der Unternutzungsabzug ist an die Eigenmietwertbesteuerung gekoppelt (bundesrechtlich Art. 21 Abs. 2 DBG sowie kantonale Pendants) und erlaubt einen Abzug für dauerhaft nicht genutzte Wohnraumteile. Mit dem am 28. September 2025 angenommenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung wird der Eigenmietwert und mit ihm dieser Abzug abgeschafft; das Inkrafttreten wurde auf den 1. Januar 2029 festgelegt, bis dahin gelten die heutigen Abzüge weiter (EFD, 2025; Der Schweizerische Bundesrat, 2026a).

Anreize allein nicht genügen: Wo sich der Haushalt die bestehende Wohnung leisten kann, rücken – so IP 3 – die nicht-monetären Transaktionskosten in den Vordergrund und werden *«matchentscheidend»*. IP 6 beschreibt eine grosse Diskrepanz zwischen geäusserter Umzugsabsicht und tatsächlichem Handeln; die Hürden reichten *«bis nahe an die Unmöglichkeit»*. Der Remanenzeffekt wird dabei nicht als reines Seniorenphänomen verstanden: IP 3 führt ihn darauf zurück, dass Veränderungen *«in Richtung «weniger» immer schwieriger sind als in Richtung «mehr»»*, und IP 5 sowie IP 8 betonen, dass Bequemlichkeit, Tragbarkeit und soziale Verankerung in verschiedenen Lebensphasen wirken.

Zusammenspiel von Politik und Markt

Beim Verhältnis von Politik und Markt treffen unterschiedliche Ordnungsvorstellungen aufeinander. IP 6 argumentiert, Märkte seien grundsätzlich gut in der Lösung von Allokationsproblemen, der Wohnungsmarkt sei jedoch durch Regulierung so stark eingeschränkt, dass er diese Funktion nicht mehr wahrnehmen könne; weitere Eingriffe wie Mietdeckel verschärften das Problem. IP 7 hält dem entgegen, der Wohnungsmarkt sei *«kein freier Markt im üblichen Sinn»*, weil Wohnen ein Grundbedürfnis sei und die Auswahl häufig fehle. IP 8 verortet die Mobilisierung primär beim Markt, verlangt aber, dass Raumplanung und öffentliche Hand die richtigen Rahmenbedingungen setzen; die Trägheit der Planungsprozesse beschreibt er drastisch, das System stehe teilweise *«unter einer Käseglocke, während die Realität ausserhalb weiterläuft»*, und es brauche *«einen Befreiungsschlag»*. Konkreter fasst IP 9 die staatliche Verantwortung: Damit das Potenzial ausgeschöpft werden könne, brauche es *«vor allem genügend passende und bezahlbare Alternativen»*; die öffentliche Hand sei stärker gefordert, etwa durch eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (BV Art. 108), eine aktivere Bodenpolitik von Gemeinden und Kantonen sowie einen erleichterten Zugang zu erschwinglichem Bauland. IP 2 rückt die Standortdimension in den Vordergrund: Fehle ein ausreichendes Wohnraumangebot, leide letztlich die Beschäftigungsentwicklung. IP 3 schliesslich sieht den Schlüssel in einer Koalition der Willigen und in einer breiten Bewusstwerdung; wirksam werde ein Instrumentenmix erst, wenn ein bedeutender Teil der Akteure auf Mieter- wie Vermieterseite mitziehe. Der Sache nach verweisen die Gespräche damit auf die Notwendigkeit eines runden Tisches aller Beteiligten – nicht zuletzt, weil sich die Fachleute selbst in der Diagnose uneinig sind.

3.12 Synthese mit den quantitativen Ergebnissen

Die qualitative Erhebung bestätigt den zentralen quantitativen Befund und schärft ihn zugleich. Das Trichtermodell verengt ein theoretisches Bruttopotenzial von rund 154'170

Wohneinheiten über einen räumlichen und einen verhaltensbezogenen Filter auf ein realistisch mobilisierbares Mass von rund 2'270 Wohneinheiten pro Jahr im medium Szenario, bei einer Bandbreite von rund 670 bis 4'620 Einheiten (Abschnitt 3.8). Genau diese Grössenordnung – ein grosses theoretisches, aber kleines realisierbares Potenzial – tragen die Interviews geschlossen mit. IP 5 rechnet damit, dass am Ende «*wahrscheinlich nur einen geringen einstelligen Prozentbereich*» verbessert werde, und vergleicht die Rechnung mit dem theoretischen Kerosin-Sparpotenzial eines vollständigen Flugverzichts; IP 4 spricht von einem «*Tropfen auf den heissen Stein*», dem eine substanzielle Ausweitung des Angebots und eine gewisse «*Schwungmasse*» vorausgehen müssten; IP 6 verortet die Hürden «*bis nahe an die Unmöglichkeit*». Auch IP 9 hält den zusätzlichen bezahlbaren Neubau für «*unverzichtbar*» und versteht die effizientere Nutzung des Bestands als Ergänzung, nicht als Ersatz. Der ergänzende, nicht ersetzende Charakter der Mobilisierung wird damit empirisch breit gestützt.

Für den räumlichen Filter (Trichter 2) liefern die Gespräche einen präzisierenden Hinweis. Der Filter beruht auf der negativen Korrelation von Flächenüberschuss und Marktanspannung: Wo das Potenzial gross ist, ist die Knappheit klein. Diese Grundlogik bestätigen die Befragten ausdrücklich, mahnen aber vor einem zu aggressiven Abschlag. IP 6 hält einen unbrauchbaren Anteil von 70 Prozent für «*eher zu hoch*», weil sich die Knappheit längst in Agglomeration und periurbane Räume ausgebreitet habe und kaum noch Regionen mit sinkenden Mieten bestünden; IP 7 und IP 1 argumentieren in dieselbe Richtung. Das Low-Szenario der Berechnung, das 87,5 Prozent des Potenzials ausscheidet, liegt damit oberhalb dieser Experteneinschätzung; das medium und das high Szenario erscheinen vor diesem Hintergrund plausibler. Zu berücksichtigen ist ferner die städtische Sonderentwicklung: IP 3 (im Anhang «Stadt / Kommune») legt offen, dass der Pro-Kopf-Konsum dort seit rund 1990 nicht mehr steige, zuletzt sogar leicht sinke, und dass der Konsum nicht in der frühen Empty-Nester-Phase, sondern erst bei den Hochbetagten kulminiere.

Für den Verhaltensfilter (Trichter 3) wirkt der Praxisbefund von IP 5 als illustrative Bestätigung der geringen Aktivierung. Sein internes Wechselprogramm bewegt trotz beseitigter Mietzinshürde nur etwa ein Prozent des Bestands pro Jahr; dieser Wert bezieht sich auf interne Wechsel innerhalb einer Überbauung und ist nicht mit der in Trichter 3 verwendeten Umzugsrate der über 65-Jährigen gleichzusetzen. Dies bekräftigt allerdings die These, dass selbst bei gelöstem finanziellem Lock-in die tatsächliche Bewegung klein bleibt. Aufschlussreich ist die Richtung der Bewegung: Rund drei Viertel der Wechsel

sind Vergrösserungen. Bewegung im Bestand bedeutet damit nicht automatisch eine Freisetzung von Fläche, was die konservative Anlage von Trichter 3 stützt.
Das grössere, zugleich stärker blockierte Potenzial des selbstgenutzten Wohneigentums (Abschnitt 3.8) wird qualitativ bekräftigt. IP 6 hält die Unterbelegung im Eigentum für «mindestens ebenso problematisch, möglicherweise sogar noch ausgeprägter», verweist aber auf die höheren Aktivierungshürden. IP 3 ergänzt einen bislang wenig beachteten Mechanismus: Potenzielle Erben betrachteten die elterliche Liegenschaft als Investitionsgut und wollten sie deshalb häufig halten. Die Angebotslücke im altersgerechten Kleinwohnungssegment wird schliesslich von allen Befragten als eigenständige, angebotsseitige Restriktion beschrieben, die unabhängig von der individuellen Umzugsbereitschaft wirkt und die Wirksamkeit sämtlicher Vermittlungs- und Tauschinstrumente begrenzt (vgl. Abschnitt 2.6). Bezeichnend ist, dass ausgerechnet das gemeinnützige Segment, in dem Belegungsvorgaben laut IP 9 bereits bei über 70 Prozent der Wohnungen greifen und der Pro-Kopf-Konsum entsprechend tiefer liegt, nur einen begrenzten Anteil des Gesamtbestands abdeckt – womit die reichweitenstärksten Instrumente gerade dort wirken, wo die Unterbelegung ohnehin am geringsten ist.

Im Gesamtüberblick harmonisieren sich die Interviews zu einem in sich schlüssigen Bild, welches das ermittelte Mobilisierungspotenzial stärkt: Die Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen kann einen ergänzenden, lokal verankerten Beitrag zur Entlastung angespannter Märkte leisten, ersetzt aber die Wohnungsproduktion nicht und ist unter den heutigen rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen nur begrenzt aktivierbar. Die Interviews zeigen zugleich vier strittige Punkte: Problemdefinition, räumlicher Filter, Mobilisierungsvolumen und Übertragbarkeit von Belegungsvorschriften. Dies unterstreicht, dass Fortschritt weniger an einzelnen Instrumenten als an einer koordinierten Verständigung der Beteiligten hängt.

4. Fazit und Handlungsempfehlungen

Das abschliessende Kapitel bündelt die Befunde der quantitativen Potenzialschätzung (Kapitel 3.8), der Hemmnisse- und Instrumenten-Analyse (Kapitel 3.9 und 3.10) sowie der neun Expertengespräche (Kapitel 3.11) zu einer Gesamtbeurteilung. Abschnitt 4.1 bindet die Ergebnisse systematisch an die Forschungsfragen zurück, Abschnitt 4.2 verdichtet die wichtigsten Befunde und ordnet den realistischen Mobilisierungsbeitrag in die Grössenordnung des Gesamtproblems ein. Die Abschnitte 4.3 bis 4.5 diskutieren die politischen Implikationen, würdigen die Arbeit kritisch und benennen den weiteren

Forschungsbedarf. Abschnitt 4.6 formuliert adressatenspezifische, priorisierte Handlungsempfehlungen; Abschnitt 4.7 schliesst mit einem Ausblick.

4.1 Beantwortung der Forschungsfrage

Die übergeordnete Forschungsfrage lautet: «Welchen Beitrag könnte die Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen in der Schweiz zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts leisten, und mit welchen Instrumenten liesse sich dieses Potenzial aktivieren?» Sie wird anhand der fünf Teilfragen beantwortet, deren Ergebnisse im Folgenden verdichtet werden.

Teilfrage 1 – Theoretische Grundlagen. Die Lebenszyklus- und die Downsizing-Theorie liefern einen konsistenten Erklärungsrahmen dafür, weshalb ältere Haushalte auch nach dem Auszug der Kinder in strukturell zu grossen Wohnobjekten verbleiben. Der theoretisch postulierte Remanenzeffekt lässt sich empirisch stützen: Delbiaggio et al. (2018, S. 310, 325) zeigen, dass subjektiver Wohnflächenüberkonsum besonders mit höherem Alter und kleinen Haushalten zusammenhängt; auch Wohnform und Eigentum tragen zur Erklärung bei. Damit ist die theoretische Fundierung der Fehlallokation im Alter belegt.

Teilfrage 2 – Ausmass der Unterbelegung. Die Unterbelegung wurde zimmerbasiert operationalisiert (Personen ≤ Zimmer - 2), um methodische Konsistenz mit den Leitquellen zu wahren. Der subjektive Überkonsum betrifft rund 10 Prozent der Schweizer Haushalte (Delbiaggio et al., 2018, S. 318) und konzentriert sich auf ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte mit Wohneigentum – in jenem Cluster, das die Studie als «ältere Eigentümer mit zu viel Wohnfläche» charakterisiert. Damit ist die Zielgruppe der vorliegenden Arbeit sowohl theoretisch als auch empirisch trennscharf umrissen.

Teilfrage 3 – Quantifizierung des Mobilisierungspotenzials. Das dreistufige Trichtermodell (Kapitel 3.8) überführt das Bruttopotenzial von rund 154'170 Einheiten über einen räumlichen und einen verhaltensbasierten Filter in eine realistische jährliche Aktivierungsgrösse. Je nach Szenario (high / medium / low) resultieren rund 670, 2'270 bzw. 4'620 mobilisierbare Einheiten pro Jahr, was zwischen 0,02 Prozent und 0,12 Prozent des gesamtschweizerischen Erstwohnungsmarkts bzw. zwischen 0,44 Prozent und 3,00 Prozent des ermittelten theoretischen Potenzials entspricht.

Teilfrage 4 – Barrieren der Reallokation. Der Reallokation stehen mehrere, sich verstärkende Hemmnisse entgegen: die Mietzinsfalle; Transaktionskosten und der aufwendige Verkaufsprozess bei Eigentümern; die emotionale Bindung an Wohnung und

Quartier; sowie das Fehlen passender, altersgerechter Alternativen im vertrauten Umfeld. Die Empty-Nester-Studie bestätigt, dass das Downsizing-Potenzial zwar erkannt ist, die tatsächliche Umzugs- und Verkleinerungsbereitschaft aber begrenzt bleibt und Eigentümer besonders schwer zu bewegen sind.

Teilfrage 5 – Geeignete Anreizinstrumente. Aus der Analyse folgt ein klarer Vorrang von Anreizen gegenüber Zwang. Als geeignet erscheint eine Kombination aus zielgruppengenauer Beratung, dem Ausbau altersgerechter Kleinwohnungen, steuerlichen Anreizen sowie sozialverträglichen Belegungsvorschriften im gemeinnützigen Segment. Lenkungsabgaben auf den Flächenkonsum entfalten gemäss Gmünder et al. (2016, S. 78) erst bei sehr hohen Abgabesätzen eine Umzugswirkung und lösen dabei erhebliche regionale Umverteilungen aus; als alleiniges Steuerungsinstrument sind sie daher wenig praktikabel.

Antwort auf die übergeordnete Forschungsfrage. In der Gesamtschau leistet die Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnfläche älterer Haushalte einen realen, aber grössenordnungsmässig begrenzten Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte. Sie ist als ergänzender Hebel zu verstehen, der den Wohnungsneubau nicht ersetzt, sondern flankiert – und dessen Wirkung wesentlich davon abhängt, ob die identifizierten Barrieren mit zielgruppengenauen Anreizen abgebaut werden.

4.2 Wichtigste Befunde

Über die Teilfragen hinweg lassen sich vier zentrale Befunde festhalten. Erstens ist die Unterbelegung im Alter kein Zufallsphänomen, sondern theoretisch erklärbar und empirisch klar auf ältere, tendenziell wohlhabende Ein- und Zweipersonenhaushalte in Wohneigentum konzentriert. Zweitens ist das Bruttopotenzial gross, das realistisch aktivierbare Jahresvolumen nach Anwendung des räumlichen und des verhaltensbasierten Filters jedoch deutlich kleiner. Drittens ist die Spannweite zwischen den Szenarien nicht willkürlich, sondern spiegelt die Knappheits-Potenzial-Divergenz als eingebettete räumliche Logik (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 27). Viertens sind die wirksamsten Instrumente nicht regulatorischer Zwang, sondern die Reduktion von Umzugshürden für eine grundsätzlich vorhandene, aber latente Verkleinerungsbereitschaft.

Der realistische Beitrag zur Marktentlastung ist an der Grössenordnung des Gesamtproblems zu messen. Die Schweiz verzeichnete 2025 eine Nettozuwanderung von mehrheitlich unter 65-jährigen Personen von 74'675 Personen (-10,5 Prozent; SEM, 2026). Gleichzeitig stieg die Zahl an Baubewilligungen im Jahr 2024 sowie im Jahr 2025 auf rund 52'000 Wohnungen an. Hinsichtlich der Zuwanderung und des damit verbundenen Netto-

Bevölkerungswachstums war die Bauaktivität nicht ausreichend, um die Nachfrage zu decken. Folglich schrumpfte die Leerwohnungsziffer das fünfte Jahr in Folge (Neuwirth, 2026). Vor diesem Hintergrund ist eine jährliche Aktivierung im medium Szenario von rund 2'270 Einheiten – und selbst im high Szenario von rund 4'620 Einheiten – ein kleiner Anteil an der jährlich neu entstehenden Nachfrage. Die Mobilisierungsstrategie kann die strukturelle Wohnungsknappheit für sich allein nicht auflösen.

Wie bereits erwähnt sind die Grössen nicht direkt vergleichbar aufgrund des Vergleichs zwischen Personen, Wohnungen und Bewilligungen. Somit ist die Betrachtung kontextuell einzuordnen.

Drei Aspekte relativieren diese Grössenordnung: Erstens ist die freigespielte Fläche überproportional wertvoll, weil es sich um grössere, familientaugliche Objekte handelt. Zweitens wirkt die Knappheits-Potenzial-Divergenz dämpfend: Das Mobilisierungspotenzial ist strukturell dort am dichtesten, wo die Marktanspannung am geringsten ist, und am dünnsten in den angespanntesten Teilmärkten. Der direkte Entlastungseffekt tritt damit nicht zwangsläufig dort ein, wo er am dringendsten gebraucht würde. Drittens ist die Mobilisierung ein Fluss, kein Bestand: Sie wirkt kumulativ über die Zeit und deckt sich mit der Einschätzung, wonach der demografische Wandel langfristig eher Teil der Lösung als des Problems ist.

In der Summe ist der Mobilisierungsbeitrag daher als Ergänzung zu Neubau, Regionenspezifisch abgestimmt und mit unterschiedlichen Prioritäten zu bewerten. Er rechtfertigt gezielte politische Massnahmen, ersetzt aber weder den Neubau noch eine Auseinandersetzung mit den mietrechtlichen Ursachen der Fehlallokation.

4.3 Politische Implikationen

Aus den Befunden ergeben sich vier politische Implikationen. Erstens ist die Mobilisierung strukturell unterbelegter Fläche als Ergänzung, nicht als Ersatz einer angebotsseitigen Strategie zu positionieren, in anderen Worten ausgedrückt: sie ist als Ergänzung zum Neubau zu verstehen. Ihr Volumen ist begrenzt; zugleich kann sie bestehende Flächen ohne zusätzlichen Landverbrauch besser nutzbar machen.

Zweitens rückt die Analyse die Mietzinsfalle als strukturellen Treiber der Fehlallokation ins Zentrum. Solange das Auseinanderklaffen von Bestandes- und Neumiete einen Umzug in eine kleinere Wohnung finanziell bestraft, bleiben Anreizinstrumente in ihrer Wirkung begrenzt. Eine ursächliche Entlastung berührt damit das Mietrecht – ein politisch hochsensibles Feld, dessen Reform hier nicht empfohlen, wohl aber als Wirkungsgrenze der übrigen Instrumente benannt wird.

Drittens ist die jüngste Reform des Eigenmietwerts von unmittelbarer Relevanz: Die Abschaffung des Eigenmietwerts wurde am 28. September 2025 vom schweizerischen Stimmvolk angenommen und tritt per 1. Januar 2029 in Kraft; der Unternutzungsabzug bleibt damit bis Ende 2028 wirksam.

Viertens spricht die empirische Konzentration des Überkonsums auf Haushalte ab 65 Jahren für eine enge Zielgruppensteuerung (Delbiaggio & Wanzenried, 2016, S. 4-5): Allfällige Massnahmen sind auf ältere Haushalte zu begrenzen und regional nach Marktanspannung (Leerwohnungsziffer) zu differenzieren, um Mitnahmeeffekte und Fehlsteuerung in entspannten Märkten zu vermeiden.

4.4 Diskussion und kritische Würdigung

Die Ergebnisse sind vor dem Hintergrund mehrerer methodischer Entscheidungen zu lesen. Die zimmerbasierte Operationalisierung (Personen ≤ Zimmer - 2) wurde bewusst gegenüber einer quadratmeterbasierten Messung bevorzugt, um Anschlussfähigkeit an die Leitquellen zu sichern; sie bildet den absoluten Flächenüberkonsum jedoch nur mittelbar ab – eine Lücke, die bereits Delbiaggio und Wanzenried offenlegen, indem sie keine Angaben zum absoluten Reduktionspotenzial machen. Auch der kombinierte Indikator (Potenzialmasse = Bestandsanteil × Unterbelegungsrate), die Zuordnung zwischen den Gemeindetypologien (Allokation der Ausschlussanteile pro Gemeindetyp gepaart mit den von Gmünder et al. (2016) verwendeten Gemeindetypen basierend auf der BFS-Kategorisierung des Jahres 2000 und der BFS-Gemeindetyp-Kategorisierung der Jahre 2012/2020) und die angesetzte Umzugsrate der über 65-jährigen von rund 3,5 Prozent sind Setzungen, die im Methodenteil begründet, hier aber als Unsicherheitsquellen offen benannt werden.

Die Szenarienspanne bildet die Unsicherheit des räumlichen Filters ab. Die Ergebnisse sind deshalb als Bandbreite und nicht als Prognose zu interpretieren.

Die sieben Interviews und zwei schriftlichen Beiträge stützen die quantitativen Befunde nicht durchgängig, sondern markieren vier explizite Dissenslinien, die die kritische Würdigung ernst nimmt: (1) die Rahmung als Mengen- versus Allokationsproblem, (2) die Annahmen des räumlichen Filters in Trichter 2, (3) die realistische Grössenordnung der Mobilisierung sowie (4) die Übertragbarkeit von Belegungsvorschriften auf den privaten Mietmarkt. Diese Gegenpositionen werden nicht eingeebnet, sondern als legitime alternative Lesearten ausgewiesen.

Schliesslich sind die Grenzen der qualitativen Teilstudie zu benennen: Mit neun heterogenen Interviewpartnern (IP 1-9 / Organisationen A-I) besteht kein Anspruch auf

Repräsentativität; die Aussagen dienen der Kontextualisierung und Validierung, nicht der statistischen Verallgemeinerung.

4.5 Weiterer Forschungsbedarf

Aus den Grenzen der Arbeit ergeben sich fünf Forschungslücken. Erstens fehlen belastbare longitudinale Daten (Haushalte über einen längeren Zeitraum begleiten und deren Verhalten aufzeichnen) zum tatsächlichen Umzugsverhalten älterer Haushalte, insbesondere zur Verweildauer als eigenständigem Erklärungsfaktor – eine Variable, die aus Datengründen nicht modelliert werden konnte. Zweitens bedarf es Wirkungsevaluationen konkreter Instrumente, etwa von Beratungsangeboten und Wohnungstauschplattformen, um deren Aktivierungsrate empirisch statt annahmebasiert zu bestimmen. Drittens sollte der absolute Flächenüberkonsum – nicht nur seine zimmerbasierte Näherung – erhoben werden, um das Reduktionspotenzial in Zimmern (pro Person) zu beziffern. Viertens eröffnet die Abschaffung des Eigenmietwerts ab 2029 ein natürliches Experiment: Die Veränderung der steuerlichen Anreizlage lässt sich nutzen, um den kausalen Effekt steuerlicher Hebel auf das Verkleinerungsverhalten älterer Eigentümer zu identifizieren. Fünftens verdient die Angebotsseite mehr Aufmerksamkeit. Konkret stellt sich die Frage, ob altersgerechte Kleinwohnungen im Wohnquartier in ausreichender Quantität und Qualität entstehen, da ihre Inexistenz als zentrale Umzugshürde identifiziert wurde. Künftige Massnahmen sollten von Beginn an mit definierten Wirkungsindikatoren evaluiert werden. Dafür müssen möglicherweise neue Kennzahlen und Benchmarks entwickelt werden.

4.6 Handlungsempfehlungen

Die Empfehlungen sind adressatenspezifisch und nach Umsetzbarkeit priorisiert. Leitprinzip ist der Vorrang milder, anreizbasierter Instrumente vor Zwang sowie die regionale Differenzierung nach Marktanspannung. Diese Priorisierung deckt sich mit der Stossrichtung des Bundes, der im Aktionsplan Wohnungsknappheit bewusst auf eine nachfrageseitige Steuerung verzichtet, weil diese mit einschneidenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Eingriffen verbunden wäre, und stattdessen an den Rahmenbedingungen der Angebotsseite ansetzt (WBF, 2024, S. 5).

Bund und Kantone (Regulierung). Prioritär ist, die Mobilisierung räumlich zu differenzieren und auf angespannte Märkte (tiefe Leerwohnungsziffer) zu fokussieren. Flächendeckende Lenkungsabgaben entfalten nur bei sehr hohen Abgabesätzen eine erhebliche Wirkung und lösen selbst dann grosse Umverteilungen bei überschaubarer Lenkungswirkung aus, weshalb sie als nicht zweckmässig beurteilt werden (Gmünder et al., 2016, S. 65). Die vorliegende Arbeit leitet daraus – gestützt auf die festgestellte Knappheits-

Potenzial-Divergenz – die räumliche Fokussierung auf Regionen mit hoher Marktanspannung ab, die sich vor allem auf Städte und Tourismusgemeinden konzentriert (WBF, 2024, S. 4). Die steuerliche Anreizlage – insbesondere die Grundstückgewinnsteuer als Verkaufshemmnis sowie die ab 2029 wirksame Eigenmietwert-Reform – ist so auszugestalten, dass ein Wechsel in eine kleinere Wohnung nicht bestraft wird. Als längerfristige, politisch anspruchsvolle Grundsatzfrage bleibt die mietrechtlich bedingte Bestandes-/Angebotsmietendifferenz die zentrale Wirkungsgrenze aller übrigen Instrumente.

Gemeinden (Angebot). Der wirksamste kommunale Hebel ist die Bereitstellung altersgerechter, kleiner Wohnungen im vertrauten Quartier, denn das Fehlen gleichwertiger Alternativen ist eine der stärksten Umzugshürden älterer Bewohner; auch der Bund identifiziert diese Lücke als Grund, weshalb ältere Menschen in zu grossen Wohnungen verbleiben und dadurch Wohnfläche binden (WBF, 2024, S. 12). Empfohlen werden die aktive Ausweisung solcher Objekte in der Ortsplanung, die Verdichtung nicht mehr zeitgemässer Einfamilienhausparzellen an Lagen mit hoher Marktspannung – im Einklang mit der Prüfung höherer Ausnützungsziffern und einer Mindestausnützung bei unternutzten Parzellen gemäss Aktionsplan (WBF, 2024, S. 7-8) sowie mit Ansätzen zur sanften Verdichtung von Einfamilienhausquartieren (ARE, o. D.) – sowie niederschwellige, quartiersnahe Wechselangebote, die den Verlust des sozialen Netzes minimieren. Dazu eignet sich die proaktive Ansprache von Umzugsmöglichkeiten sowie die aktive Begleitung eines Wohnwechsels als Stabilisierungshilfe für Betroffene, wie sie etwa das Beratungsmodell MetamorpHouse (o. D.) für Eigentümerhaushalte umsetzt.

Wohnungswirtschaft (Produkte). Gemeinnützige und institutionelle Anbieter sind aufgefordert, Produkte zu entwickeln, die den Wechsel in kleinere Einheiten erleichtern (z. B. Umzugsgarantien innerhalb der Siedlung, gleitende Mietzinse, Umzugsdienstleistungen). Solche Instrumente adressieren eine zentrale ökonomische Umzugshürde, da die bestehende, grössere Wohnung häufig günstiger ist als eine neue, kleinere (Züger, 2024). Im gemeinnützigen Segment sind Belegungsvorschriften ein wirksames Instrument, um preiswerten Wohnraum jener Mieterschaft anzubieten, die tatsächlich darauf angewiesen ist. Gemäss IP 7 sollten Belegungsvorschriften:

1. ein wirksames Instrument sein, um die Belegung preiswerter Wohnungen durch jene Mieterschaft sicherzustellen, die auch tatsächlich darauf angewiesen ist;
2. innerhalb des gemeinnützigen Wohnbauträgers breit abgestützt und akzeptiert sein;
3. im Mietvertrag und idealerweise auch in den Statuten aufgeführt werden;

4. periodisch und mit Augenmass überprüft werden, sofern sie nicht nur bei der Vergabe (statisch), sondern auch im Verlauf des Mietverhältnisses (dynamisch) gelten;
5. mit möglichst milden Mitteln durchgesetzt werden (Ersatzwohnung, Strafzahlungen pro unterbelegtes Zimmer), wenn sie von den Mietenden nicht mehr eingehalten werden können; allfällige Kündigungen kommen nur als allerletztes Mittel in Betracht.

Die Übertragbarkeit dieser Vorschriften auf den privaten Mietmarkt ist unter den Experten umstritten und wird hier bewusst auf das gemeinnützige Segment beschränkt.

Zivilgesellschaft (Beratung). Verbände, Alters- und Wohnbauorganisationen sind geeignet, die Informations- und Entscheidungslücke zu schliessen, die als psychosoziale Barriere wirkt (fehlendes Wissen über gleichwertige Alternativen, Scheu vor organisatorischen Umtrieben). Empfohlen werden neutrale, aufsuchende Beratungsangebote, die Verkleinerung frühzeitig – idealerweise rund um die Pensionierung – thematisieren und konkrete, wohnortnahe Optionen aufzeigen. Auf Bundesebene wird ein entsprechendes Beratungsangebot für Eigentümerschaften ebenfalls geprüft (WBF, 2024, S. 8).

4.7 Ausblick

Die Mobilisierung kann den Neubau nicht ersetzen. Sie kann ihn regional und über längere Zeit ergänzen. Ihr Beitrag entfaltet sich langsam, regional ungleich und in Abhängigkeit davon, ob es gelingt, Umzugshürden abzubauen, statt Verhalten zu erzwingen. Offen bleiben die longitudinale Beobachtung des tatsächlichen Umzugsverhaltens, die Wirkungsevaluation der eingesetzten Instrumente sowie ein kontinuierliches Monitoring wohnungspolitischer Massnahmen. Ansatzpunkte bestehen bereits: Das BWO erhebt jährlich den Umsetzungsstand des Aktionsplans (WBF, 2024, S. 15; BWO, 2025), und das Bundesamt für Kultur baut ein Monitoring Baukultur auf (BAK, 2024, S. 22). Erst ein solches Monitoring wird zeigen, ob aus dem rechnerischen Potenzial eine spürbare Entlastung wird – und unter welchen Rahmenbedingungen die latente Verkleinerungsbereitschaft älterer Haushalte tatsächlich aktiviert werden kann. Konkrete Schritte in Richtung Mobilisierung setzen jedoch einen breit abgestützten Dialog voraus. Sinnvoll wären ein oder mehrere runde Tische in verschiedenen Regionen des Landes, die der regional unterschiedlich stark ausgeprägten Wohnungsnot Rechnung tragen und die Interessen der beteiligten Akteure aufeinander abstimmen. Ein solches Format hat sich auf Bundesebene bereits bewährt: Der Aktionsplan Wohnungsknappheit ging aus zwei von Bundesrat Parmelin einberufenen Runden Tischen hervor, an denen Bund, Kantone, Städte,

Gemeinden, die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die Zivilgesellschaft beteiligt waren (WBF, 2024). Eine regionalisierte Fortführung würde der räumlich divergierenden Anspannung besser gerecht.

Des Weiteren sollte die Evaluation einer parzellenscharfen Analyse diskutiert werden, die – im Zusammenspiel mit den periodisch wiederkehrenden Revisionen der Bau- und Zonenordnung, wie sie derzeit in der Stadt Zürich läuft – das Ausnützungspotenzial je bebaubarer Parzelle systematisch erfasst. Damit liesse sich aufzeigen, an welchen zentralen Lagen zusätzliche Nutzungsreserven aktiviert und mehr Wohnraum bereitgestellt werden könnten, dort, wo die Nachfrage am höchsten ist. Dieser Ansatz knüpft unmittelbar an die kommunale Empfehlung zur Verdichtung unterbenutzter Einfamilienhausparzellen (vgl. Kap. 4.6) an und adressiert gerade jene zentralen Märkte, in denen die Mobilisierung von Bestandsfläche gemäss der festgestellten Knappheits-Potenzial-Divergenz am wenigsten beiträgt. Der Bund verfolgt eine verwandte Stossrichtung mit der Prüfung einer Mindestausnützung bei unternutzten Parzellen (WBF, 2024, S. 8); ob erkanntes Potenzial realisiert werden kann, hängt gemäss dem Schweizerischen Bundesrat (2026, S. 10-11) jedoch von der Beschleunigung der Bewilligungsverfahren ab.

Literaturverzeichnis

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich. (2020, 5. März). *Wie viele Personen pro Wohnung?* https://www.abz.ch/erleben/belegungsvorschriften/

Anenberg, E., & Ringo, D. (2024). Volatility in home sales and prices: Supply or demand? *Journal of Urban Economics*, *139*, Artikel 103610. https://doi.org/10.1016/j.jue.2023.103610

Angelini, V., & Laferrère, A. (2010). *Residential mobility of the European elderly* (CESifo Working Paper No. 3280). CESifo. https://doi.org/10.2139/ssrn.1730059

Banks, J., Blundell, R., Oldfield, Z., & Smith, J. P. (2012). Housing mobility and downsizing at older ages in Britain and the United States. *Economica*, *79*(313), 1–26. https://doi.org/10.1111/j.1468-0335.2011.00878

Bircher-Suits, B. (2024, 2. September). Architekten erzählen: Unsinnige Bauvorschriften bremsen den Wohnungsbau. *Neue Zürcher Zeitung*. https://www.nzz.ch/finanzen/architekten-erzaehlen-unsinnige-bauvorschriften-bremsen-wohnungsbau-ld.1846065

Brütsch, C., & Zimmerli, J. (2025). *Rechtsmittelsysteme im öffentlichen Baurecht: Erkenntnisse aus der Befragung von Wohnungsproduzenten, Juristen, Planern und Fachexperten*. Bundesamt für Raumentwicklung und Bundesamt für Wohnungswesen. https://www.are.admin.ch/dam/de/sd-web/3L5mVNe4wEl4/rechtsmittelsysteme-baurecht.pdf

Bundesamt für Kultur. (2024). *Aktionsplan Baukultur 2024–2027*. https://www.bak.admin.ch/dam/de/sd-web/N3wRGpDRSQAa/aktionsplan-baukultur-2024-2027.pdf

Bundesamt für Raumentwicklung. (o. D.). *Zukunft Wohnen: Den Bestand nachhaltig nutzen und transformieren*. Abgerufen am 5. September 2026, von https://www.are.admin.ch/de/zukunft-wohnen-den-bestand-nachhaltig-nutzen-und-transformieren

Bundesamt für Raumentwicklung. (2026). *Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil der Gemeinden* [Datensatz]. opendata.swiss. https://opendata.swiss/de/dataset/wohnungsinventar-und-zweitwohnungsanteil

Bundesamt für Statistik. (2018). *Die Wohnverhältnisse der älteren Menschen in der Schweiz, 2016* (BFS Aktuell, 09 Bau- und Wohnungswesen).

Bundesamt für Statistik. (2021, 25. Mai). *Haushaltsgrösse der Privathaushalte nach dem Szenario AM-00-2020, 2020–2050* [Datentabelle]. https://www.bfs.admin.ch/asset/de/16344850

Bundesamt für Statistik. (2024). *Strukturerhebung* [Statistische Erhebung]. https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/grundlagen/volkszaehlung/vier-kernelemente/strukturerhebung.html

Bundesamt für Statistik. (2025a). *Gebäude- und Wohnungsstatistik 2024* [Medienmitteilung]. https://www.bfs.admin.ch/news/de/2025-0428

Bundesamt für Statistik. (2025b, 15. April). *Migrationsbedingtes Wachstum und rasche Alterung werden die Bevölkerungsentwicklung bis 2055 prägen* [Medienmitteilung]. https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home.assetdetail.34687089.html

Bundesamt für Statistik. (2025c). *Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2025–2055* (Statistik der Schweiz). https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige-entwicklung/kantonale-szenarien.assetdetail.34687099.html

Bundesamt für Statistik. (2026). *Privathaushalt nach Gebäudekategorie, Altersgruppe der Haushaltsmitglieder und Bewohnertyp, 2024* (Tabelle T 09.03.02.01.16) [Datentabelle; Datenquellen: Strukturerhebung und Gebäude- und Wohnungsstatistik]. https://www.bfs.admin.ch/

Bundesamt für Statistik. (o. D.). *Wohnungsgrösse*. Abgerufen am 15. Mai 2026, von https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/groesse.html

Bundesamt für Wohnungswesen. (2024). *Aktionsplan Wohnungsknappheit*. https://www.bwo.admin.ch/de/aktionsplan-wohnungsknappheit

Bundesamt für Wohnungswesen. (2025). *Bericht über die Umsetzung des Aktionsplans Wohnungsknappheit*. https://www.bwo.admin.ch/de/aktionsplan-wohnungsknappheit

Burgess, G., & Quinio, V. (2021). Unpicking the downsizing discourse: Understanding the housing moves made by older people in England. *Housing Studies*, *36*(8), 1177–1192. https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1754346

Costa-Font, J., & Vilaplana-Prieto, C. (2022). Health shocks and housing downsizing: How persistent is 'ageing in place'? *Journal of Economic Behavior & Organization*, *204*, 490–508. https://doi.org/10.1016/j.jebo.2022.10.039

Delbiaggio, K., & Wanzenried, G. (2016). *Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf*. Bundesamt für Wohnungswesen. https://hub.hslu.ch/ifz/wp-content/blogs.dir/165/files/sites/6/2016/12/Wanzenried-Gabrielle_Delbiaggio-Katia_Studie-Wohnflaechenbedarf-und-Wohnflaechenkonsum_161213.pdf

Delbiaggio, K., Wanzenried, G., & Mowers, A. (2018). Subjektiver Überkonsum von Wohnraum: Empirische Evidenz für die Schweiz. *Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning*, *76*(4), 309–326. https://doi.org/10.1007/s13147-018-0541-4

Demografik, & MoneyPark. (2026). *Demografische Risiken am Hypothekarmarkt*. https://www.moneypark.ch/content/dam/os/ch/mp/documents/mortgages/de/2026-01-demografische-risiken-hypothekarmarkt.pdf

Der Schweizerische Bundesrat. (2026a, 1. April). *Bundesrat setzt Abschaffung des Eigenmietwerts auf 2029 in Kraft* [Medienmitteilung]. https://www.estv.admin.ch/de/newnsb/yGTqBPowRqyVh0zPokW-q

Der Schweizerische Bundesrat. (2026b, 22. April). *Beschleunigung des Wohnungsbaus: Bundesrat prüft Massnahmen* [Medienmitteilung]. https://www.admin.ch/de/newnsb/oqyplwKkJzDmZy9aBBhOe

Deschermeier, P., & Henger, R. (2015). Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. *IW-Trends*, *42*(3), 23–39. https://doi.org/10.2373/1864-810X.15-03-02

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung. (2024, 13. Februar). *Aktionsplan Wohnungsknappheit: Runder Tisch vom 13. Februar 2024*. https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/86057.pdf

Eidgenössisches Finanzdepartement. (2025). *Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung*. https://www.efd.admin.ch/de/wohneigentumsbesteuerung

Finews.ch. (2025, 12. September). *Wohnungsmarkt: Entspannung sieht anders aus*. https://www.finews.ch/news/finanzplatz/69313-ubs-leerstandsziffer-immobilien-wohungen-mieten-eigenheim-finanzplatz-schweiz

Fister, L., Kraft, C., Maras, V., & Steffen, D. (2025). *Wohnen im Alter: Eine empirische Untersuchung der Wohnsituation und -mobilität älterer Menschen in der Schweiz*. Bundesamt für Wohnungswesen. https://www.bwo.admin.ch/dam/it/sd-web/cyJjNihinqUI/HSLU_Wohnen_im_Alter_DE.pdf

Gemeente Amsterdam. (o. D.). *Subsidie verhuisregeling Van Groot Naar Beter*. Abgerufen am 5. September 2026, von https://www.amsterdam.nl/subsidies/subsidieregelingen/subsidie-verhuisregeling-groot-beter/

Genesove, D., & Han, L. (2012). Search and matching in the housing market. *Journal of Urban Economics*, *72*(1), 31–45. https://doi.org/10.1016/j.jue.2012.01.001

Gibbons, S., Sanchez-Vidal, M., & Silva, O. (2020). The bedroom tax. *Regional Science and Urban Economics*, *82*, Artikel 103418. https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.12.002

Gmünder, M., Braun-Dubler, N., Merki, M., & Perrez, J. (2016). *Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums*. Institut für Wirtschaftsstudien Basel. https://www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/jpJlR1XA8vnq/IWSB_Steuerung_Wohnflaechen_Gesamtbericht_2016.10.06_final.pdf

Hammond, M., White, S., & Walsh, S. (2018). *Rightsizing: Reframing the housing offer for older people*. PHASE, Manchester School of Architecture / Greater Manchester Combined Authority. https://www.greatermanchester-ca.gov.uk/media/1168/rightsizing_msa_final3.pdf

Hauseigentümerverband Schweiz. (2024, 29. Februar). Wohnungsbau erleichtern statt behindern – darin liegt die Lösung. *Der Schweizerische Hauseigentümer*. https://der-hauseigentuemer.ch/artikel/wohnungsbau-erleichtern-statt-behindern-darin-liegt-die-loesung-156426

Höpflinger, F. (2019). Wohnausstattung und Wohnzufriedenheit. In F. Höpflinger, V. Hugentobler & D. Spini (Hrsg.), *Age Report IV: Wohnen in den späten Lebensjahren. Grundlagen und regionale Unterschiede*. Seismo Verlag. https://doi.org/10.33058/seismo.30729

Höpflinger, F. (2025). *Wohnen im Alter in der deutschsprachigen Schweiz im Zeitvergleich 2003–2023*. Age-Stiftung. https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Report/Age_Report_V_Zeitvergleich_2003_2023.pdf

Kanton Zürich. (2025, 14. August). *Leerwohnungsziffer fällt unter 0,5 Prozent* [Medienmitteilung]. https://www.zh.ch/de/news-uebersicht/medienmitteilungen/2025/08/leerwohnungsziffer-faellt-unter-0-5-prozent.html

Lehner, S., & Hohgardt, H. (2025). *Wohnmobilität neu denken: Zwischen individueller Entscheidung und strukturellen Rahmenbedingungen*. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). https://doi.org/10.21256/zhaw-2550

Lehner, S., Hohgardt, H., & Umbricht, B. (2024). *Wohnraumnutzung aus individueller Sicht: Was brauchen bzw. wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich?* Bundesamt für Wohnungswesen. https://www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/yerabWlP9pN1/Studie-individuelle%20Wohnraumnutzung-Bericht-DE.pdf

Lehner, S., Hohgardt, H., & Umbricht, B. (2026). *Wohnungstausch in der Stadt Zürich: Potenziale, Herausforderungen und Handlungsempfehlungen*. ZHAW School of Management and Law, Institut für Wealth & Asset Management. https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/publikationen/2026/wohnungstausch-in-der-stadt-zuerich.html

Lennartz, B., & Kubli, U. (2025). Beenden Babyboomer den Immobilienboom? *Immobilien aktuell*, (2), 16–20. Zürcher Kantonalbank. https://www.zkb.ch/de/uebersicht/zkb-medien/publikationen/immobilienpublikationen.html

Maniera, L. M. (2026, 25. März). *Europas Wohnungsmarkt unter Druck – die Schweiz im Vergleich*. Schweizerischer Baumeisterverband. https://baumeister.swiss/europas-wohnungsmarkt-unter-druck-die-schweiz-im-vergleich/

MetamorpHouse. (o. D.). *Einfamilienhäuser weiterbauen und neu nutzen*. Abgerufen am 5. September 2026, von https://www.metamorphouse.ch/de/

Møller, S. V., Pedersen, T. Q., Montes Schütte, E. C., & Timmermann, A. (2024). Search and predictability of prices in the housing market. *Management Science*, *70*(1), 415–438. https://doi.org/10.1287/mnsc.2023.4672

Neuwirth, S. (2026, 4. März). Wieder mehr Baubewilligungen. *Die Volkswirtschaft*. https://dievolkswirtschaft.ch/de/2026/03/wieder-mehr-baubewilligungen/

Raiffeisen Schweiz. (2024, 6. Juni). *Wohnraumverkleinerung bleibt eine Herausforderung* [Medienmitteilung]. https://www.raiffeisen.ch/rch/de/ueber-uns/news/rch/wohnraumverkleinerung-bleibt-eine-herausforderung.html

Rossi, P. H. (1955). *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. The Free Press.

Schelker, M. (2024, 30. Juli). Immobilien Schweiz: Mietregulierung verschärft das Problem. *Finanz und Wirtschaft*. https://www.fuw.ch/immobilien-schweiz-mietregulierung-verschaerft-das-problem-600277378445

Schweizerischer Baumeisterverband. (2024, 29. Mai). *Rückläufige Bautätigkeit im Hochbau – gegen Wohnungsmangel sind Massnahmen zu Einsprachen und Bewilligungsverfahren dringend nötig* [Medienmitteilung]. https://baumeister.swiss/ruecklaeufige-bautaetigkeit-im-hochbau-gegen-wohnungsmangel-sind-massnahmen-zu-einsprachen-und-bewilligungsverfahren-dringend-noetig/

Schweizerischer Baumeisterverband. (2026, 28. Januar). *Trotz Aktionsplan Wohnungsknappheit nehmen die Sorgen der Bevölkerung über knappen Wohnraum und steigende Mietzinse zu*. https://baumeister.swiss/trotz-aktionsplan-wohnungsknappheit-nehmen-die-sorgen-der-bevoelkerung-ueber-knappen-wohnraum-und-steigende-mietzinse-zu/

Schweizerischer Bundesrat. (2026, 2. April). *Verfahrensbeschleunigung im Raumplanungs- und Baurecht: Bericht des Bundesrates in Erfüllung der Postulate 23.3640, 23.3918, 24.3637, 24.4411 und 25.4857*. Bundesamt für Raumentwicklung. https://backend.are.admin.ch/fileservice/sdweb-docs-prod-areadminch-files/files/2026/04/22/7e3917f0-2542-4e75-8855-12ae0d9c617c.pdf

Shan, H. (2010). Property taxes and elderly mobility. *Journal of Urban Economics*, *67*(2), 194–205. https://doi.org/10.1016/j.jue.2009.08.004

SMG Swiss Marketplace Group. (2026, 15. Januar). *Rückblick auf 2025: Wohnungen fehlen, Angebotsmieten steigen weiter. Wird 2026 besser?* https://swissmarketplace.group/de/media-release/mietindex-12-2025-de/

Staatssekretariat für Migration. (2026, 20. Februar). *Weiter rückläufige Nettozuwanderung im Jahr 2025* [Medienmitteilung]. Der Bundesrat. https://www.admin.ch/de/newnsb/ixt-Q0OoyX6niFp2Rp54n

Statistik Stadt Zürich. (2025). *Wohnverhältnisse 2024*. Stadt Zürich. https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/news/2025/wohnverhaeltnisse-2024.html

Waltert, F. (2025, 22. Januar). Ausblick 2025: «Erholung mit Risiken bei der Wohnbautätigkeit». *Baublatt*. https://www.baublatt.ch/baubranche/ausblick-2025-erholung-mit-risiken-bei-der-wohnbautaetigkeit-36966

Weinert, R., Dubois, C., & Schnorf, P. (2024, 19. September). *Leerstehende Wohnungen: Neueste Entwicklungen und Schlüsseldaten*. Wüest Partner. https://www.wuestpartner.com/ch-de/blog/leerstehende-wohnungen-neueste-entwicklungen-und-schlusseldaten/

Zimmerli, J. (2015). *Wohnmobilität im Alter – ein zukunftsfähiger Ansatz für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen?* [Dissertation, Gottfried Wilhelm Leibniz Universität Hannover]. Institutionelles Repositorium der Leibniz Universität Hannover. https://repo.uni-hannover.de/items/099e9fef-9803-4f46-833c-642c43fa4dff

Züger, R. (2024). Richtig verdichten: Ein Besuch auf den Baustellen der Innenentwicklung. *werk, bauen + wohnen*, (1/2). Abgerufen am 5. September 2026, von https://www.wbw.ch/de/online/artikel/1-2-2024-richtig-verdichten.html

Anhang 1-1

25 BFS-Gemeindetypen (2012/2020) mit den zugeordneten Unterbelegungsraten

Nr.	Gemeindetyp (2012/2020)	Unterbelegungsrate
1	Dienstleistungsgemeinde eines ländlichen Zentrums	63.0%
2	Industriegemeinde eines ländlichen Zentrums	63.0%
3	Kernstadt einer grossen Agglomeration	46.0%
4	Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration	46.0%
5	Ländliche periphere Agrargemeinde	69.0%
6	Ländliche periphere Mischgemeinde	66.0%
7	Ländliche periphere Tourismusgemeinde	69.0%
8	Ländliche zentral gelegene Agrargemeinde	66.0%
9	Ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde	64.0%
10	Ländliche zentral gelegene Industriegemeinde	63.0%
11	Periurbane Agrargemeinde geringer Dichte	63.0%
12	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte	63.0%
13	Periurbane Dienstleistungsgemeinde hoher Dichte	52.0%
14	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte	63.0%
15	Periurbane Industriegemeinde geringer Dichte	63.0%
16	Periurbane Industriegemeinde hoher Dichte	52.0%
17	Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte	63.0%
18	Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer grossen Agglomeration	52.0%
19	Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer mittelgrossen Agglomeration	52.0%
20	Städtische Dienstleistungsgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	52.0%
21	Städtische Industriegemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	63.0%
22	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	69.0%
23	Städtische Wohngemeinde einer grossen Agglomeration	52.0%
24	Städtische Wohngemeinde einer mittelgrossen Agglomeration	52.0%
25	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums	69.0%

Anhang 1-2

Zuordnung der 25 BFS-Gemeindetypen (2012/2020) zu den Gemeindetypen (2000)

Nr.	Gemeindetyp 2012/2020	Zuordnung Typ 2000
1	Dienstleistungsgemeinde eines ländlichen Zentrums	Industrielle und tertiäre Gemeinden
2	Industriegemeinde eines ländlichen Zentrums	Industrielle und tertiäre Gemeinden
3	Kernstadt einer grossen Agglomeration	Zentren
4	Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration	Zentren
5	Ländliche periphere Agrargemeinde	Agrarische Gemeinden
6	Ländliche periphere Mischgemeinde	Agrar-gemischte Gemeinden
7	Ländliche periphere Tourismusgemeinde	Touristische Gemeinden
8	Ländliche zentral gelegene Agrargemeinde	Agrar-gemischte Gemeinden
9	Ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde	Ländliche Pendlergemeinden
10	Ländliche zentral gelegene Industriegemeinde	Industrielle und tertiäre Gemeinden
11	Periurbane Agrargemeinde geringer Dichte	Periurbane Gemeinden
12	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte	Periurbane Gemeinden
13	Periurbane Dienstleistungsgemeinde hoher Dichte	Suburbane Gemeinden
14	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte	Periurbane Gemeinden
15	Periurbane Industriegemeinde geringer Dichte	Periurbane Gemeinden
16	Periurbane Industriegemeinde hoher Dichte	Suburbane Gemeinden
17	Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte	Periurbane Gemeinden
18	Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer grossen Agglomeration	Suburbane Gemeinden
19	Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer mittelgrossen Agglomeration	Suburbane Gemeinden
20	Städtische Dienstleistungsgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	Suburbane Gemeinden
21	Städtische Industriegemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	Industrielle und tertiäre Gemeinden
22	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	Touristische Gemeinden
23	Städtische Wohngemeinde einer grossen Agglomeration	Suburbane Gemeinden
24	Städtische Wohngemeinde einer mittelgrossen Agglomeration	Suburbane Gemeinden
25	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums	Touristische Gemeinden

Anhang 2

Übersicht durchgeführte Interviews – Anfragen, Bestätigungen und Gründe

Interview-Partner und Organisation	Organisationstyp / Kategorie	Status	Begründung	Datum
IP 1 (A)	Immobilien-Research / Beratung	Interview durchgeführt	Datengetriebene, gesamtschweizerische Marktsicht auf Angebot, Preise und Knappheit sowie Einordnung von Regulierungsfolgen (Teilfragen 2-3).	07.07.2026
IP 2 (B)	Bund – Wohnungswesen	Interview durchgeführt	Bundespolitische Steuerungs- und Instrumentensicht (Förderarchitektur, Belegungsvorschriften); zentral für die Instrumentenfrage (Teilfrage 5).	08.07.2026
IP 3 (C)	Stadt / Kommune	Schriftliche Antwort	Feingranulare städtische Belegungsdaten und Unterbelegungsquoten älterer Haushalte; Grundlage für Ausmass und Messung (Teilfrage 2).	14.07.2026
IP 4 (D)	Genossenschaft (Träger)	Interview durchgeführt	Umsetzungspraxis von Belegungsrichtlinien («Zimmer minus eins») und interner Umplatzierung im gemeinnützigen Bestand (Teilfragen 4-5).	17.07.2026
IP 5 (E)	Institutioneller Investor / Immobilienfonds	Interview durchgeführt	Empirische Wirkung eines internen Wohnungswechselprogramms; Lock-in und Grössenordnung interner Wechsel (Teilfragen 3-5).	21.07.2026
IP 6 (F)	Banken-Research / Makroökonomie	Interview durchgeführt	Autorschaft breit rezipierter Studien zur Fehlallokation; makroökonomische Einordnung der Potenzialkennzahlen (Teilfragen 1-3).	30.07.2026
IP 7 (G)	Recht / gemeinnütziger Wohnungsbau	Interview durchgeführt	Rechtlich-instrumentelle Sicht (Karenzfristen, milde Mittel, Kündigung als letztes Mittel, dynamische Belegungsvorschriften) (Teilfrage 5).	07.08.2026

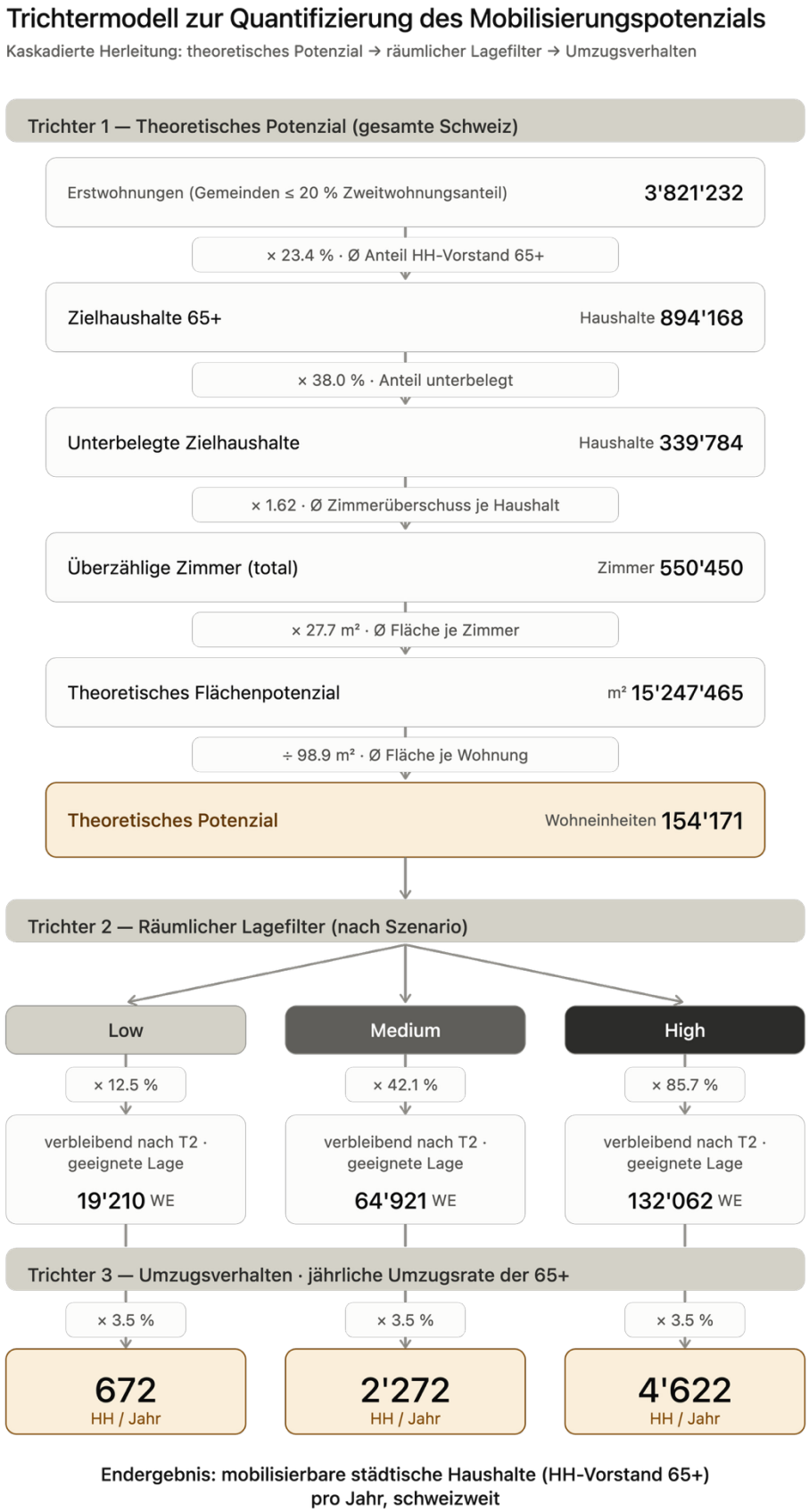
Interview-Partner und Organisation	Organisationstyp / Kategorie	Status	Begründung	Datum
IP 8 (H)	Bund – Raumentwicklung	Interview durchgeführt	Raumplanerische Sicht auf Innenentwicklung, Fläche pro Person, Rebound-Effekt und Flächenallokation (Teilfragen 1-2).	13.08.2026
IP 9 (I)	Genossenschafts-Dachverband	Schriftliche Antwort	Gesamtschweizerische Verbandssicht auf Belegungsvorschriften, Kostenmiete und politische Rahmenbedingungen (Teilfragen 4-5).	17.08.2026

Übersicht nicht erfolgter Interviews – Absagen und Gründe

Chiffre	Organisationstyp / Kategorie	Status	Begründung	Datum
1	Beratung / Research	Nicht zustande gekommen	Terminfindung innerhalb der Bearbeitungsfrist trotz mehrerer Austausche nicht möglich.	–
2	Genossenschaft (Regionalverband)	Abgesagt	Priorisierung aufgrund zahlreicher Studierenden-Anfragen; Verweis auf einschlägige eigene Publikationen.	02.07.2026
3	Forschung (Fachhochschule)	Abgesagt	Aus zeitlichen Gründen nicht möglich; Fragen grösstenteils durch eigene Publikationen abgedeckt.	13.07.2026
4	Verband (Eigentümer)	Abgesagt	Keine themenspezifischen Daten; Mitwirkung aus verbandspolitischer Grundsatzposition ausgeschlossen.	06.07.2026
5	Forschung (Hochschule)	Abgesagt	Keine Kapazitäten in den kommenden Monaten.	08.07.2026
6	Stadt (Statistik)	Keine Antwort	Keine Rückmeldung auf die Anfrage.	–

Anhang 3-1

Schematische Illustration Herleitung zur Quantifizierung des Mobilisierungspotenzials



Endergebnis: mobilisierbare städtische Haushalte (HH-Vorstand 65+) pro Jahr, schweizweit

Anhang 3-2

Effektive Berechnungsschritte des Mobilisierungspotenzials und deren Annahmen

Schwellenwerte Leerwohnungsziffer (LWZ) – «geeignete Lage», wenn LWZ < Schwelle		
Akute Mangellage	0.50%	*Empirischer Realwerte: Grosszentren Genf 0,34% / Zug 0,42% / Zürich 0,48% (BFS 2025).*
Wohnungsnot	1.00%	*Breit verwendete Knappheitsmarke: < 1% = «Wohnungsnot»*
Funktionierender Markt	1.50%	*Konvention: ≈ 1,5% = funktionierender/ausgeglichener Markt (Wüest Partner / BFS).*

Kontrollwert		
Nationaler Unterbelegungsanteil (Gmünder et al. 2016)	55.3%	*44,7% erfüllen Belegung → 55,3% erfüllen nicht. Referenzwert für Kaskade*

Trichter 2 – Ausschlussanteil pro Schwellenwert // HIGH-MEDIUM-LOW

Zeilen = die 25 BFS-Gemeindetypen (2012/2020). «Geeignete Lage» = offizielle LWZ < definierte Schwelle UND Zweitwohnungsanteil (ZWG) pro Gemeinde ≤ 20%. Der übrige Anteil fällt als Ausschluss heraus.

Gemeindetyp (BFS, 2012/2020)	Bestandsanteil *	Unterbelegungsrate**	Leerwohnungsziffer (LWZ) ***	Potenzialmasse (Spalte B × Spalte C)	Zugeordneter Gmünder-Typ (2000)
Dienstleistungsgemeinde eines ländlichen Zentrums	0.92%	63.0%	0.90%	0.58%	Industrielle und tertiäre Gemeinden
Industriegemeinde eines ländlichen Zentrums	1.92%	63.0%	1.83%	1.21%	Industrielle und tertiäre Gemeinden
Kernstadt einer grossen Agglomeration	14.10%	46.0%	0.40%	6.49%	Zentren
Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration	12.09%	46.0%	1.20%	5.56%	Zentren
Ländliche periphere Agrargemeinde	0.17%	69.0%	0.97%	0.12%	Agrarische Gemeinden
Ländliche periphere Mischgemeinde	0.38%	66.0%	1.82%	0.25%	Agrar-gemischte Gemeinden
Ländliche periphere Tourismusgemeinde	0.00%	69.0%	0.00%	0.00%	Touristische Gemeinden
Ländliche zentral gelegene Agrargemeinde	0.75%	66.0%	1.16%	0.49%	Agrar-gemischte Gemeinden
Ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde	2.52%	64.0%	1.19%	1.61%	Ländliche Pendlergemeinden
Ländliche zentral gelegene Industriegemeinde	3.45%	63.0%	1.39%	2.18%	Industrielle und tertiäre Gemeinden
Periurbane Agrargemeinde geringer Dichte	0.78%	63.0%	1.31%	0.49%	Periurbane Gemeinden
Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte	1.97%	63.0%	1.14%	1.24%	Periurbane Gemeinden
Periurbane Dienstleistungsgemeinde hoher Dichte	3.64%	52.0%	1.06%	1.89%	Suburbane Gemeinden
Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte	5.02%	63.0%	1.01%	3.16%	Periurbane Gemeinden
Periurbane Industriegemeinde geringer Dichte	1.21%	63.0%	1.13%	0.76%	Periurbane Gemeinden
Periurbane Industriegemeinde hoher Dichte	3.13%	52.0%	0.96%	1.63%	Suburbane Gemeinden
Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte	4.56%	63.0%	1.08%	2.87%	Periurbane Gemeinden
Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer grossen Agglomeration	9.42%	52.0%	0.60%	4.90%	Suburbane Gemeinden
Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer mittelgrossen Agglomeration	5.12%	52.0%	1.54%	2.66%	Suburbane Gemeinden
Städtische Dienstleistungsgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	6.08%	52.0%	1.41%	3.16%	Suburbane Gemeinden
Städtische Industriegemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	4.35%	63.0%	0.96%	2.74%	Industrielle und tertiäre Gemeinden
Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	0.92%	69.0%	0.53%	0.63%	Touristische Gemeinden
Städtische Wohngemeinde einer grossen Agglomeration	10.30%	52.0%	0.70%	5.35%	Suburbane Gemeinden
Städtische Wohngemeinde einer mittelgrossen Agglomeration	6.91%	52.0%	1.55%	3.59%	Suburbane Gemeinden
Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums	0.31%	69.0%	0.32%	0.22%	Touristische Gemeinden
Summe / impliziter nationaler Anteil	**100.0%**			**53.79%**	

* Bestandesanteil = ständig bewohnte Erstwohnungen pro Gemeindetyp, solange Zweitwohnungsanteil ≤ 20%, im Verhältnis zum gesamtschweizerischen Erstwohnungsmarkt
** Unterbelegungsrate gemäss Allokation der Ausschlussanteile pro Gemeindetyp - Kreuz-Referenz mit Gmünder et al. (2016) Gemeindetypen (basierend auf 2000 BFS Kategorisierung) und Gemeindetyp BFS 2012/2020
*** LWZ berechnet gemäss Anzahl leer stehende Erstwohnungen dividiert durch Gesamtwohnungsbestand pro Gemeindetyp. Bei "Ländliche periphere Tourismusgemeinde" 0% weil ZWG > 20%, daher keine zu berücksichtigenden Leerwohnungen.

Kontrolle gegen nationalen Referenzwert	
Impliziter gewichteter, nationaler Unterbelegungsanteil (= Summe Potenzialmasse)	53.8%
Ziel-Kontrollwert (Gmünder 2016)	55.3%
Abweichung, in Prozentpunkte	-1.51

Trichter-2-Ausschluss je Schwellenwert (Ausschluss = 1 – Anteil in geeigneter Lage)

Szenario	Definierte Schwelle (LWZ<X)	Masse in geeigneter Lage ^	Anteil in geeigneter Lage ^^	Ausschlussanteil ^^^
Akute Mangellage	0.50%	6.7%	12.5%	**87.5%**
Wohnungsnot	1.00%	22.6%	42.1%	**57.9%**
Funktionierender Markt	1.50%	46.1%	85.7%	**14.3%**

^ Summe der Potenzialmasse aller Gemeindetypen, welche eine LWZ von unter 0.50% aufweisen
^^ Anteil in % der Masse in geeigneter Lage gemessen an der Gesamt-Potenzialmasse
^^^ 1 - Anteil in geeigneter Lage

Trichter 1 – theoretisches Potenzial gesamte Schweiz

Variable	Jahr Daten: 2024	Quelle
Erstwohnungen (ständig bewohnt), nur Gemeinden ≤ 20 % Zweitwohnungsanteil	3'821'232	BFS 2026
Anteil Haushalte mit Haushaltsvorstand 65+ (Näherung)	23.40%	BFS 2026
Anteil unterbelegter Haushalte (Anzahl Zimmer > Anzahl Personen +1) in Zielgruppe 65+ (Annahme)	38.00%	Lehner et al. (2024, S. 36)
Ø Zimmerüberschuss je unterbelegtem Zielhaushalt	1.62	Raiffeisen 2026
Ø Fläche pro Zimmer (gesamte Schweiz, 2024) in m²	27.70	BFS 2026
Ø Fläche pro bewohnte Wohnung (gesamte Schweiz, 2024) in m²	98.90	BFS 2026

Rechnung Trichter 1

Schritt	Rechnung	Ergebnis
Zielhaushalte 65+	3.8 Mio × 23.4%	894'168
davon unterbelegt	0.89 Mio x 38%	339'784
überzählige Zimmer total	0.34 Mio. x 1.62 Zimmer	550'450
theoretisches Flächenpotenzial	0.55 Mio × 27.7 m²	15'247'465
entspricht Wohneinheiten / Haushalte à 98.9 m²	15.25 Mio ÷ 98.9 m²	154'171
Anteil in % des Gesamtwohnungsbestands Schweiz dauerhaft bewohnter Erstwohnsitze à Ø 98.9 m²		**4.03%**

Theoretisches Potenzial (Wohneinheiten)	**154'171**

Trichter 2 – räumlicher Lagefilter (aus Kaskade - Trichter 2)

Szenario	Ausschlussanteil	verbleibend nach T2	entspricht
Low	87.5%	19'210	12.5%
Medium	57.9%	64'921	42.1%
High	14.3%	132'062	85.7%

Trichter 3 – Verhalten (Umzugsbereitschaft bzw. Lock-in)

Jährliche Umzugsrate der Haushalte 65+ (Anteil) in Zürich (Lehner & Hohgardt, 2025, S. 12)	3.5%

Resultat: Anzahl mobilisierbarer städtischer Haushalte mit Haushaltsvorsteher 65+; schweizweit und pro Jahr

Szenario	Wohneinheiten	Anteil Erstwohnungs-Markt	Anteil theoretisches Potenzial
Low	**672**	0.02%	0.44%
Medium	**2'272**	0.06%	1.47%
High	**4'622**	0.12%	3.00%

Anhang 4

Interviewleitfaden für Experteninterviews

Block A · Einstieg, Knappheit und Demografie

L1 Wo begegnet Ihnen unterbelegter Wohnraum älterer Haushalte in Ihrer täglichen Arbeit?

- Wie würden Sie «Unterbelegung» selbst beschreiben – und ist das Thema in der Debatte eher über- oder unterschätzt?

L2 Ist die Wohnungsknappheit aus Ihrer Sicht primär ein Mengenproblem (zu wenig Neubau) oder auch ein Allokationsproblem im Bestand?

- Wo ordnen Sie die Unterbelegung älterer Haushalte ein – Randphänomen oder struktureller Hebel?
- Wie tragfähig ist die Diagnose, dass Menschen in den «falschen» Wohnungen wohnen (Muellbauer, 2005) bzw. dass frei werdende Fläche über Filtering nachrückt?

L3 Wie verändern der demografische Wandel und die Zunahme von Klein- und Einpersonenhaushalten den Wohnflächenkonsum?

- Der Pro-Kopf-Konsum stieg von rund 34 m² (1980) auf 46,6 m² – wie viel davon ist Alters-, wie viel Kohorteneffekt (Mankiw & Weil, 1989; Deschermeier & Henger, 2015)?
- Welche Bedeutung haben die BFS-Haushaltsszenarien für die künftige Flächennachfrage?

Block B · Ausmass und Messung der Unterbelegung

L4 Wie schätzen Sie das Ausmass der Unterbelegung bei Haushalten ab 65 Jahren ein, und wo liegen die grössten Datenlücken?

- Decken sich Ihre Erfahrungen mit Befunden wie: über die Hälfte der über 60-jährigen Mietenden hat mindestens zwei Zimmer mehr als Haushaltsmitglieder; rund 55 % der Einfamilienhäuser sind nur mit ein bis zwei Personen belegt?

L5 Wie tragfähig ist die belegungsbasierte Operationalisierung (Wohnräume je Haushaltsmitglied bzw. «Zimmer minus eins») gegenüber rein flächenbasierten Schwellen?

- Wie aussagekräftig ist der Durchschnitt von 46,6 m² pro Person, und sollte nach Region, Eigentumsform und Haushaltstyp differenziert werden?
- Wie beurteilen Sie subjektive Masse – etwa, dass rund 10 % der Haushalte ihren Wohnraum selbst als zu gross empfinden (Delbiaggio & Wanzenried, 2016)?

Block C · Mobilisierungspotenzial und Downsizing-Theorie

L6 Wie gut passt die ökonomische Lebenszyklus- und Downsizing-Theorie auf die Schweizer 65+-Realität?

- Bestätigt sich, dass der Wohnkonsum mit dem Alter steigt und in der Empty-Nester-Phase (rund 60–69 Jahre) kulminiert – besonders bei alleinstehenden Eigentümern (Clark & Deurloo, 2006)?
- Decken sich Ihre Beobachtungen mit der Evidenz, dass ältere Haushalte selten freiwillig Wohnfläche abbauen, solange kein Auslöser (z. B. Gesundheitsereignis) eintritt (Venti & Wise, 2004; Costa-Font & Vilaplana-Prieto, 2022)?

L7 Wie gross schätzen Sie das tatsächlich mobilisierbare Potenzial gegenüber dem theoretischen Maximum?

- Wie unterscheiden Sie technisch/marktlich realisierbares von realistisch mobilisierbarem Potenzial, und welche Bandbreite halten Sie für High-, Medium- und Low-Szenarien plausibel?
- Burgess & Quinio (2021) warnt, nur eine Minderheit verkleinere tatsächlich; Banks et al. (2012) führen dies auf die geringe Umzugshäufigkeit zurück – wie gehen Sie mit dieser Heterogenität um?

L8 Über welche Pfade würde Mobilisierung konkret laufen, und käme frei werdender Wohnraum den nachfragenden Haushalten zugute?

- Downsizing-Umzug, Untervermietung, Wohnungstausch, Mehrgenerationenwohnen, altersgerechtes Kleinwohnen – welcher Pfad ist am ehesten erreichbar?

Block D · Hemmnisse, Transaktionskosten und Lock-in

L9 Welche Hemmnisse halten ältere Haushalte vom Wechsel ab, und wie erklären Sie das Paradox, dass selbst subjektiv empfundener Überkonsum kaum zu Umzugsabsichten führt (Delbiaggio & Wanzenried, 2016)?

- Welches Gewicht haben monetäre gegenüber nicht-monetären Transaktionskosten (soziale Verwurzelung, Quartierbindung, Aufwand)?
- Welche Rolle spielt fehlendes passendes Angebot (kleinere, altersgerechte, hindernisfreie Wohnungen in derselben Lage)?

L10 Wie stark wirkt der finanzielle Lock-in – die «Mietzinsfalle» bei Mietenden und Transaktionssteuern bei Eigentümern?

- Internationale Evidenz zeigt erhebliche Lock-in-Effekte: Eine Erhöhung der Transfersteuer um 2 Prozentpunkte senkt die Mobilität um rund 30 % (Hilber &

Lyytikäinen, 2017); temporäre Senkungen steigern Transaktionen deutlich (Best & Kleven, 2018). Wie stark ist der Schweizer Lock-in über die Grundstückgewinnsteuer?

- Muellbauer (2005) nennt solche Transaktionssteuern eine «schlechte Steuer», weil Menschen in den «falschen» Wohnungen verbleiben – teilen Sie diese Diagnose, inkl. der Entkopplung von Bestands- und Angebotsmieten?

L11 Unterscheiden sich die Hemmnisse systematisch zwischen Mietenden und Eigentümern?

- Henderson & Ioannides (1983 ff.) unterscheiden Wohnen als Konsum- vs. Investitionsgut – warum reagieren Eigentümer-Empty-Nester anders?
- Welche Rolle spielen Verlustaversion (Genesove & Mayer, 2001; Engelhardt, 2003) und Eigenkapital-/Down-Payment-Restriktionen (Stein, 1995)?

L12 Ist der Remanenzeffekt wirklich auf Seniorenhaushalte beschränkt oder eher kohorten- bzw. lebenssituationsabhängig (Deschermeier & Henger, 2015)?

Block E · Anreizinstrumente: Ausgestaltung und Wirksamkeit

L13 Welche Instrumente halten Sie für geeignet, das Potenzial zumindest teilweise zu aktivieren?

- Wie systematisieren Sie diese (finanzielle Anreize / Angebot, Beratung, Matching / regulatorisch-planerisch), im Anschluss an Gmünder et al. (IWSB, 2016)?

L14 Wie müssten finanzielle Pull-Anreize konkret ausgestaltet sein, um zu wirken?

- Britische Programme (Knowsley, Basildon) kombinieren eine Prämie je freigegebenem Zimmer, einen Umzugskostenzuschuss und Begleitung – welche Elemente liessen sich auf die Schweiz übertragen, und wo liegen die Grenzen?
- Wie liessen sich steuerliche Erleichterungen (insb. Grundstückgewinnsteuer) ausgestalten?

L15 Wie wirksam und wie fair sind Belegungsvorschriften im gemeinnützigen Wohnungsbau in der Praxis?

- [rollenspezifisch] Wie bewähren sich Karenzfristen, Ersatzangebote und milde Mittel (Ersatzwohnung, Solidaritätsbeiträge) gegenüber der Kündigung als letztem Mittel?
- Die Reichweite ist begrenzt – in Zürich wohnt nur rund die Hälfte der über 60-jährigen Mietenden gemeinnützig (Stadt Zürich, 2025); wie erreicht man den übrigen Bestand?

L16 Welche Lehren ziehen Sie aus internationalen Erfahrungen (Deutschland, Niederlande, Skandinavien, Grossbritannien) für die Schweiz – was lässt sich übertragen, was nicht?

- Warum zeigen Druckinstrumente wie die britische «bedroom tax» oft begrenzte Wirkung?

L17 Welche Kombination von Instrumenten – finanzielle Anreize, Angebot/Beratung/Matching und regulatorische Vorgaben – erscheint Ihnen am wirksamsten, und wie liesse sie sich zeitlich stufen (kurz-, mittel-, langfristig)?

- Wie gewichten Sie dabei Wirksamkeit, Treffsicherheit, Akzeptanz, Fairness und Umsetzbarkeit?

Block E – Vertiefung: Akzeptanz in Gesellschaft, Politik und Wirtschaft

L18 Gesellschaft – Wie akzeptiert sind solche Instrumente in der Bevölkerung, und wie verändert das Framing die Akzeptanz?

- Reduziert die Umdeutung von «downsizing» zu «rightsizing» (Greater Manchester) Stigma und wahrgenommenen Statusverlust (Hammond et al., 2018)?
- Werden zunächst als Zwang empfundene Belegungsvorschriften am Ende als gerecht wahrgenommen (Lage)?

L19 Politik – Welche Koalitionen tragen oder blockieren entsprechende Instrumente?

- Wie positionieren sich Mieterschaft, Eigentümer (HEV), Gemeinden, Kantone und Bund, und wie wirkt der Föderalismus?

L20 Wirtschaft – Welche Anreize haben Vermieter, Genossenschaften und Entwickler, kleinere, altersgerechte Wohnungen bereitzustellen?

- Gibt es einen tragfähigen Business Case für altersgerechtes Kleinwohnen und Wohnungstausch-Plattformen?

Block F · Governance, Umsetzung und Ausblick

L21 Wer müsste aktiv werden, damit aus dem Potenzial tatsächlich Entlastung wird – und was fehlt heute in Politik und Forschung?

- Rollen von Bund/Kantonen (Regulierung), Gemeinden (Angebot), Wohnungswirtschaft (Produkte) und Zivilgesellschaft (Beratung); wie wichtig ist die lokale Verankerung, wenn Unterbelegung stark nach Quartier variiert (Delbiaggio & Wanzenried, 2016)?
- Welche Datengrundlagen, Pilotprojekte oder Monitoring-Ansätze wären nötig?

Block G · Abschluss

L22 Haben wir einen wichtigen Aspekt nicht angesprochen? Welche Studien, Daten oder Personen würden Sie empfehlen?

Anhang 5

Stichwortartige Transkription der Experteninterviews

Interviewtranskript

Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen älterer Haushalte

Inter-viewpartner	IP 1
Organisation	Organisation A – Immobilienberatung und Marktforschung
Interviewer	Nicolas Auer
Datum / Dauer	07.07.2026 / 31 Min. 39 Sek.
Perspektive	Marktbeobachtung, Forschung und Datenanalyse
Durchführung	Online-Interview; Audioaufzeichnung und automatisches Roh-transkript

Transkriptionsart – einmalig erwähnt und geltend für alle folgenden Interview-Transkriptionen und Interviewnotizen: stichwortartig und sinngemäss. Füllwörter, Wiederholungen, technische Passagen und nicht inhaltliche Gesprächsteile wurden entfernt. Offensichtliche Erkennungsfehler wurden anhand des Kontexts und des Interviewleitfadens korrigiert; die Aussagen wurden nicht fachlich ergänzt oder bewertet. Der Gesprächsverlauf war semistrukturiert, weshalb einzelne Leitfragen zusammengeführt und spontane Nachfragen angefügt wurden.

A. Einstieg, Knappheit und Demografie

Frage 1 (L1): Wo begegnet Ihnen unterbelegter Wohnraum älterer Haushalte in Ihrer Arbeit, und wie ordnen Sie die öffentliche Debatte ein?

Antwort:

- Das Thema begegnet ihm vor allem bei Auswertungen von BFS-Daten, eigenen Marktdaten sowie Miet- und Bestandsstrukturen.
- Unterbelegung ist in der aktuellen Wohnraumdebatte präsent. Er beurteilt das Thema weder als klar über- noch als unterschätzt.
- Relevant wird es insbesondere im Zusammenspiel von Wohnungsknappheit, steigenden Angebotsmieten und deutlich tieferen Bestandesmieten.

Frage 2 (L2): Ist die Wohnungsknappheit primär ein Mengenproblem oder auch ein Allokationsproblem?

Antwort:

- Beides spielt eine Rolle; gesamtschweizerisch gewichtet er das Mengenproblem etwas stärker.

- Im europäischen Vergleich sei der Wohnflächenverbrauch pro Kopf in der Schweiz nicht aussergewöhnlich hoch, insbesondere gegenüber Ländern mit sehr hohen Wohneigentumsquoten.
- Trotzdem bestehen Fehlallokationen: Ältere Haushalte bleiben häufig in grossen Wohnungen oder Häusern, während passende Alternativen fehlen.
- Eine effiziente Verteilung darf nicht auf eine starre Zielgrösse von beispielsweise 35 m² oder 40 m² pro Person reduziert werden; individuelle Bedürfnisse benötigen Spielraum.

Frage 3 (Spontane Nachfrage): Welche Rolle spielen Alterung, Abwanderung und Wohneigentumsquoten im internationalen Vergleich?

Antwort:

- Mehrere osteuropäische Länder sind ebenfalls stark oder sogar stärker von Alterung betroffen, weil jüngere Menschen abwandern.
- In der Schweiz wird die Alterung teilweise durch die Zuwanderung jüngerer Personen gedämpft.
- Sehr hohe Wohneigentumsquoten verstärken den Verbleib im bisherigen Objekt: Wer Eigentum besitzt, zieht im Alter selten aus; finanzielle und institutionelle Alternativen sind begrenzt.

Frage 4 (L3): Wie verändern Alterung sowie die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten die künftige Flächennachfrage?

Antwort:

- Mit einem höheren Anteil älterer Menschen nimmt die Zahl kleiner Haushalte zu; dadurch steigt tendenziell auch der Wohnflächenverbrauch pro Kopf.
- Ob der Verbrauch weiter annähernd linear wächst, hängt wesentlich von Angebot, Knappheit, Zahlungsbereitschaft und Kaufkraft ab.
- Die aktuelle Knappheit wirkt bereits als Begrenzung: Ein- und Zweipersonenhaushalte wachsen weniger stark, wenn geeigneter Wohnraum nicht verfügbar oder nicht bezahlbar ist.
- Für vertiefte Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen verweist er auf eine spezialisierte Fachperson im eigenen Unternehmen.

B. Ausmass und Messung

Frage 5 (L4): Wie gut lässt sich Unterbelegung bei älteren Haushalten messen, und wo bestehen Datenlücken?

Antwort:

- Kommunale Bevölkerungs- und Wohnungsdaten erlauben teilweise eine adressscharfe Verbindung von Haushaltsgrösse und Wohnungsgrösse.
- Je nach Datensatz ist das Alter nicht vollständig enthalten; dafür bieten BFS-Daten sehr repräsentative Stichproben mit Alter, Haushaltsgrösse und Wohnungsmerkmalen.
- Die Datengrundlage ist insgesamt gut, auch wenn nicht jede gewünschte Kombination als Vollerhebung vorliegt.

Frage 6 (L5): Ist eine belegungsbasierte Operationalisierung tragfähiger als eine rein flächenbasierte Schwelle?

Antwort:

- Die Belegung nach Zimmerzahl und Haushaltsgrösse ist aus seiner Sicht der bessere und praktikablere Proxy.
- Eine stärkere Differenzierung – etwa danach, ob ein zusätzliches Zimmer als Homeoffice intensiv genutzt wird – wäre theoretisch möglich, würde die Messung und Kontrolle aber stark verkomplizieren.
- Für eine breit anwendbare Analyse ist eine einfache, nachvollziehbare Belegungsregel deshalb sinnvoller als ein sehr sophistiziertes Modell.

C. Mobilisierungspotenzial, Hemmnisse und Instrumente

Frage 7 (L6): Wie gut bildet die Downsizing-Theorie die Schweizer Realität ab?

Antwort:

- Die Umzugswahrscheinlichkeit sinkt ab ungefähr 45 bis 55 Jahren deutlich. Im Pensionsalter steigt sie nur leicht und im sehr hohen Alter vor allem wegen gesundheitlich bedingter Umzüge oder eines Heimeintritts.
- Ein freiwilliger, systematischer Abbau von Wohnfläche ist deshalb nur schwach sichtbar.
- Hemmnisse sind soziale Netzwerke, emotionale Bindung, finanzielle Nachteile sowie der Umstand, dass kleinere Wohnungen häufig teurer sind als die bestehende Wohnsituation.

Frage 8 (Spontane Nachfrage): Sollten ältere Haushalte gesellschaftlich dazu gedrängt werden, Wohnfläche freizugeben?

Antwort:

- Er lehnt eine pauschale moralische Verurteilung ab. Viele ältere Eigentümerinnen und Eigentümer haben ihr Haus über Jahrzehnte aufgebaut und finanziert.

- Die Frage ist auch eine Wertfrage: Man kann individuelle Verfügungsrechte oder einen Beitrag zur gesellschaftlichen Flächeneffizienz stärker gewichten.
- Sinnvoll sind positive und freiwillige Anreize für jene Haushalte, die sich ohnehin verkleinern möchten, aber an finanziellen oder organisatorischen Hürden scheitern.
- Massnahmen sollten nach Marktlage differenzieren: In angespannten Ballungsräumen ist der gesellschaftliche Nutzen grösser als in ländlichen Gebieten mit ausreichendem Angebot.

Frage 9 (L7/L8): Wie gross ist das mobilisierbare Potenzial, und kommt frei werdende Fläche tatsächlich den nachfragenden Haushalten zugute?

Antwort:

- Ein theoretisches Potenzial lässt sich anhand der Zahl der Haushalte über 65 Jahren, ihres durchschnittlichen Flächenverbrauchs und einer angenommenen Reduktion berechnen.
- Als grobe Referenz nennt er die bekannte Schätzung der Organisation F mit einer Reduktionsannahme von rund 10 Prozent; eine solche Rechnung bleibt jedoch theoretisch.
- Entscheidend ist der Umsetzungspfad: Frei werdende Fläche kann regional oder innerhalb eines Haushaltsmarktes anders verteilt werden und erreicht nicht automatisch Familien in den angespanntesten Teilmärkten.
- Die Frage, wer die frei werdenden Wohnungen übernimmt und zu welchem Preis, ist daher ebenso wichtig wie die rechnerische Flächenmenge.

Frage 10 (L13): Welche Instrumente oder Praxisbeispiele sind bekannt?

Antwort:

- Genossenschaften können mit Belegungsvorschriften und internen Umzügen eine gewisse Fluktuation auslösen, ohne dass Bewohnende ihr soziales Umfeld vollständig verlassen müssen.
- Als Beispiele nennt er Wohnungstausch- oder Matchingansätze in Basel und Zürich sowie die laufenden Arbeiten der Stadt Zürich und der ZHAW.
- Auch institutionelle Eigentümer versuchen teilweise, innerhalb ihrer Portfolios Tauschmöglichkeiten anzubieten.
- Breite Erfolgsstatistiken sind ihm nicht bekannt; viele Ansätze sind noch kleinräumig oder pilotartig.

Frage 11 (L18): Wie lässt sich die gesellschaftliche Akzeptanz solcher Instrumente erhöhen?

Antwort:

- Massnahmen lösen rasch Verlustängste aus, insbesondere wenn der Eindruck entsteht, älteren Menschen werde etwas weggenommen.
- Monetäre Anreize allein reichen nicht; auch emotionale und soziale Hürden müssen reduziert werden.
- Diejenigen, die Wohnfläche freigeben, müssen einen erkennbaren Vorteil erhalten. Eine glaubwürdige Win-win-Situation ist zentral.
- Ein positives Framing und konkrete gute Beispiele sind erfolgversprechender als eine Schuldzuweisung an ältere Generationen.

D. Abschluss und Hinweise

Frage 12 (L22): Welche weiteren Daten, Studien oder Modelle empfehlen Sie?

Antwort:

- Er verweist auf zwei Auswertungen des eigenen Unternehmens zum Wohnen im Alter aus dem Jahr 2025 sowie auf das Immo-Monitoring.
- Für Zahlen zu Bevölkerungs-, Haushalts- und Einfamilienhausentwicklungen empfiehlt er den Austausch mit einer spezialisierten Fachperson im eigenen Unternehmen.
- Im Ausland seien Wohnmodelle verbreiteter, bei denen ältere Menschen selbständig wohnen und Dienstleistungen nach Bedarf flexibel beziehen können.
- Solche Angebote ermöglichen einen Umzug in eine Wohnung, in der man möglichst bis ins sehr hohe Alter bleiben kann; in der Schweiz besteht diesbezüglich noch Angebots- und Innovationspotenzial.

Interviewtranskript

Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen älterer Haushalte

Inter-viewpartner	IP 2
Organisation	Organisation B – Bundesverwaltung (Wohnungswesen, Wohnraumförderung)
Interviewer	Nicolas Auer
Datum / Dauer	08.07.2026 / 40 Min. 00 Sek.
Perspektive	Bund, Wohnraumförderung, Mietrecht und Governance
Durchführung	Online-Interview; Video-/Audioaufzeichnung und automatisches Rohtranskript

A. Einstieg, Definition und Knappheit

Frage 1 (L1): Wo begegnet dem Amt das Thema Unterbelegung, und welche Rolle spielen Belegungsvorschriften in der Wohnraumförderung?

Antwort:

- Unterbelegung ist kein tägliches Kernthema, begegnet dem Amt aber regelmässig über Belegungsvorgaben und die staatliche Wohnraumförderung.
- Wenn der Staat preisgünstigen Mietwohnungsbau oder Wohneigentum direkt fördert, besteht die Erwartung einer effizienten Nutzung. Nach Angaben des Interviewpartners enthält Artikel 12 des Wohnraumförderungsgesetzes entsprechende Vorgaben.
- Die direkte Hilfe wurde 2003 sistiert; damit werden die daran geknüpften Belegungsvorschriften nicht angewandt.
- In der indirekten Hilfe bestehen keine generellen Vorgaben. Bei Fonds-de-Roulement-Darlehen kann jedoch ein Darlehensbonus gewährt werden, wenn ein verbindliches Vermietungsreglement – unter anderem mit Belegungsvorschriften – vorliegt.
- Eine Studie von 2012 zeigte, dass rund 72 Prozent der untersuchten Bauträger mit Belegungs- oder Einkommens-/Vermögensregeln arbeiteten. Eine Aktualisierung ist geplant.
- Eine vom Amt in Auftrag gegebene Studie von 2016 untersuchte Instrumente zur effizienteren Flächennutzung. Die zentrale Abwägung bleibt: Je wirksamer eine Massnahme, desto stärker greift sie in Eigentum und Verfügungsfreiheit ein.

Frage 2 (Spontane Nachfrage / L5): Wie wird Unterbelegung beziehungsweise Mindestbelegung definiert?

Antwort:

- In der Praxis ist die Zimmerzahl im Verhältnis zur Zahl der Bewohnenden die gängigste Grösse.
- Die Wohnraumförderungsverordnung definierte für die direkte Förderung nach Angaben des Interviewpartners eine Grenze von höchstens zwei zusätzlichen Zimmern gegenüber der Personenzahl.
- Für Analysen lassen sich Abstufungen wie Personenzahl plus eins, plus zwei sowie plus drei oder mehr bilden.
- Eine einzige Definition ist daher nicht zwingend; wichtig ist, die gewählte Schwelle transparent auszuweisen.

Frage 3 (L2): Ist die Wohnungsknappheit eher ein Mengen- oder ein Allokationsproblem?

Antwort:

- Sie ist zunächst vor allem ein Mengenproblem: Seit 2019 wächst die Zahl der Haushalte im Durchschnitt schneller als die Wohnungsproduktion.
- Der daraus abgeleitete jährliche Fehlbetrag liegt nach seiner Einschätzung in einer Grössenordnung von etwa 5'000 bis 8'000 Wohnungen.
- Allokation und Angebot bleiben dennoch relevant. Eine alleinstehende ältere Person in einer grossen Wohnung zieht ohne bezahlbare, kleinere Alternative in der Nähe nicht um.
- Ein Umzug verbessert die Belegung, erhöht aber nicht die Zahl der vorhandenen Wohnungen; Neubau und Bestandsmobilisierung sind deshalb komplementär.

Frage 4 (Spontane Nachfrage): Wie wichtig sind emotionale Faktoren?

Antwort:

- Menschen, die seit Jahrzehnten in derselben Wohnung oder im eigenen Haus leben, sind stark mit dem Ort verbunden.
- Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist die öffentliche Diskussion besonders sensibel und kann rasch emotional oder tendenziös werden.
- Die emotionale Dimension bleibt selbst dann bestehen, wenn finanzielle Nachteile eines Umzugs reduziert werden.

B. Mobilisierungspotenzial und Verteilung

Frage 5 (L6): Wie passt die Lebenszyklus- und Downsizing-Theorie zur Schweizer Realität?

Antwort:

- Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist während der Familienphase mit Kindern am tiefsten.
- Mit dem Auszug der Kinder steigt er deutlich, auch wenn sich ein Teil der Haushalte später verkleinert.
- Ein spürbarer Rückgang erfolgt häufig erst beim Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim; freiwilliges Downsizing bleibt begrenzt.

Frage 6 (L7/L8): Wie gross ist das realistisch mobilisierbare Potenzial, und wer erhält frei werdende Wohnungen?

Antwort:

- Eine belastbare Prozentzahl kann er nicht nennen; ihm ist keine Untersuchung bekannt, die das realistische Potenzial präzise beziffert.
- Theoretische Potenziale lassen sich berechnen, bleiben aber unsicher, weil Bewirtschaftung und Anschlussnutzung entscheidend sind.
- Im Mietwohnungsbereich hängt die Wirkung davon ab, ob grosse Wohnungen tatsächlich an Familien oder andere Mehrpersonenhaushalte vermietet werden.
- Als positives Beispiel nennt er den Kanton Neuenburg: Gemeinden sollen gemäss kantonalem Richtplan genügend altersgerechte, hindernisfreie und bezahlbare Wohnungen schaffen. Dadurch konnten Umzüge ausgelöst und grössere Wohnungen freigespielt werden.
- Eine Teilwirkung genügt: Auch wenn nur zwei Drittel oder 80 Prozent der gewünschten Belegungseffekte erreicht werden, kann der Gesamteffekt positiv sein. Zu viele Vorgaben erhöhen hingegen Vollzugs- und Investitionsrisiken.

C. Finanzielle Lock-ins und rechtliche Rahmenbedingungen

Frage 7 (L10/L11): Wie wirken Mietzinsfalle und niedrige Eigentümerkosten auf die Mobilität?

Antwort:

- Langjährige Mietverhältnisse weisen häufig deutlich tiefere Mieten auf als aktuelle Angebotsmieten. Die Differenz wird in angespannten Märkten grösser und hemmt den Umzug aus einer zu gross gewordenen Wohnung.
- Bei Eigentümerhaushalten sind die laufenden Kosten nach vielen Jahren oft sehr tief: geringe Hypothek, tiefe Zinsen und teilweise zurückhaltende Investitionen im hohen Alter.
- Dadurch kann ein grosses Einfamilienhaus monatlich günstiger sein als nahezu jede altersgerechte Alternative.

– Die grundlegenden Hemmnisse unterscheiden sich daher weniger stark zwischen Mietenden und Eigentümern, als es auf den ersten Blick scheint: Beide Gruppen sind finanziell im Bestand gebunden.

Frage 8 (Spontane Nachfrage): Braucht es Änderungen am Mietrecht oder bei der Eigentumsbesteuerung?

Antwort:

– Probleme der Mietzinsgestaltung sind seit Langem bekannt. Eine Reform sollte nach seiner Einschätzung unter anderem die Schere zwischen Bestands- und Angebotsmieten verkleinern.

– Der politische Track Record ist schwach: In mehreren Jahrzehnten gelang keine substanzielle Mietrechtsrevision.

– Beim Eigentum sind Eingriffe schwieriger, weil sie rasch die Eigentumsgarantie berühren.

– Frühere steuerliche Möglichkeiten, dauerhaft ungenutzte Räume beim Eigenmietwert abzuziehen, wirkten aus Sicht der Flächeneffizienz als Fehlanreiz.

– Eine Abschaffung des Eigenmietwerts würde die Wohnkosten älterer Eigentümer weiter reduzieren und setzte für sich allein keinen Anreiz zu einer effizienteren Flächennutzung.

D. Instrumente, Governance und Ausblick

Frage 9 (L13/L17): Welche Instrumente erscheinen geeignet?

Antwort:

– Umzugsberatung und praktische Umzugsunterstützung für umzugswillige Haushalte; diese Aufgaben liegen eher auf kommunaler oder kantonaler Ebene.

– Belegungsvorschriften in der Bewirtschaftung, insbesondere bei preisgünstigen oder geförderten Wohnungen.

– Vorgaben im Rahmen kommunaler Baurechtsvergaben; sie erfordern jedoch Kontrolle und Vollzug.

– Eine wohnflächenabhängige Besteuerung wäre aus ökonomischer Sicht vermutlich besonders effizient: Hoher Pro-Kopf-Konsum würde stärker belastet, flächensparendes Wohnen entlastet.

– Ein solches Steuerinstrument wäre ein erheblicher Paradigmenwechsel und hätte sowohl Vollzugs- als auch Akzeptanzprobleme.

Frage 10 (L21): Wie entwickelt sich der Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren?

Antwort:

- Der Nachfragedruck dürfte langfristig nachlassen, aber nicht kurzfristig. Die letzten fünf Jahre dürfen nicht linear auf die nächsten Jahrzehnte übertragen werden.
- Haushalte passen sich bereits an: Neu gegründete Haushalte werden wieder etwas grösser, weil Menschen aufgrund der Knappheit häufiger zusammenrücken.
- Diese Anpassung ist vielfach finanziell erzwungen und nicht Ausdruck einer freiwilligen Suffizienzentscheidung.
- Für die nächsten rund 20 Jahre bleibt eine ausreichende und gut organisierte Wohnraumversorgung zentral.

Frage 11 (Spontane Nachfrage): Muss der räumliche Fokus stärker auf Wachstums- und Beschäftigungsregionen gelegt werden?

Antwort:

- Nicht nur Städte wachsen; der entscheidende Treiber ist die räumliche Verteilung der Arbeitsplätze.
- Überdurchschnittliches Beschäftigungswachstum wird gerade in bereits angespannten Regionen erwartet, etwa am Genfersee, im Grossraum Zürich/Zug und in Teilen des Mittellands.
- Wohnraum ist damit ein Standortfaktor. Fehlt er, können Arbeitsplätze und wirtschaftliche Entwicklung ausbleiben, weil Arbeitskräfte keine Wohnung finden.
- Wohnungsangebot, Verkehr, Infrastruktur, Erreichbarkeit und Lebensqualität müssen zusammen betrachtet werden.

Frage 12 (L22): Gibt es einen weiteren Aspekt, der ergänzt werden sollte?

Antwort:

- Der Interviewpartner sah am Ende des Gesprächs keinen zusätzlichen Punkt, den er ergänzen wollte.
- Als weiterführende Grundlage sind insbesondere die einschlägigen Studien des Amtes zu Belegungsvorschriften und Instrumenten der Wohnflächensteuerung relevant.

Interviewtranskript

Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen älterer Haushalte

Inter-viewpartner	IP 3
Organisation	Organisation C – Städtische Verwaltung (Stadtentwicklung, Wohnpolitik)
Interviewer	Nicolas Auer
Datum / Dauer	14.07.2026 / ca. 45 Minuten
Perspektive	Öffentliche Hand, Stadtentwicklung und kommunale Wohnungs-politik
Durchführung	Schriftlich ausgefüllter Interviewleitfaden; keine separate Audio-/Videoaufzeichnung

A. Einstieg, Knappheit und Demografie

Frage 1 (L1): Wie definieren Sie Unterbelegung, und wo begegnet Ihnen das Thema?

Antwort:

- Die Stadt Zürich spricht in der Regel von Unterbelegung, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohnenden um mindestens zwei übersteigt.
- Beispiel: Zwei Personen wohnen in einer Vierzimmerwohnung oder einer noch grösseren Wohnung.

Frage 2 (L2): Ist Wohnungsknappheit ein Mengen- oder ein Allokationsproblem?

Antwort:

- Unterbelegung älterer Haushalte hat strukturelle Gründe: tiefe Bestandesmieten, günstige Finanzierung von Eigentum, Komfort, Gäste- oder Arbeitszimmer und die finanzielle Tragbarkeit der bisherigen Wohnung.
- Kleinere Alternativen sind häufig teurer, weshalb ein Wechsel unattraktiv ist.
- Frei werdende grosse Wohnungen werden tendenziell von mehr Personen belegt; ob eine Familie oder lediglich ein Paar nachrückt, hängt bei Mietwohnungen von der Vermietungsstrategie ab.
- Bei Einfamilienhäusern ist eher zu erwarten, dass Familien mit Kindern nachrücken.

Frage 3 (L3): Wie verändern Demografie und kleinere Haushalte den Wohnflächen-konsum?

Antwort:

- In der Stadt Zürich stieg der Pro-Kopf-Konsum nur bis ungefähr 1990 und blieb danach weitgehend stabil; schweizweit nahm er weiter zu.
- Der grösste Teil des früheren Wachstums wird als Wohlstandseffekt interpretiert.
- Ein weiterer wichtiger Teil hängt mit weniger Kindern, Individualisierung und kleineren Haushalten zusammen.
- BFS-Haushaltsszenarien sind gesamtschweizerisch relevant, für die Stadt Zürich wegen der abweichenden Entwicklung jedoch nur bedingt übertragbar.

B. Ausmass und Messung

Frage 4 (L4): Wie gross ist die Unterbelegung bei älteren Haushalten in der Stadt Zürich?

Antwort:

- Bei den 60- bis 69-Jährigen sind knapp 40 Prozent der Wohnungen unterbelegt.
- Bei den 70- bis 79-Jährigen liegt der Anteil etwas über 40 Prozent, bei den über 80-Jährigen bei rund 50 Prozent.
- Insgesamt wohnen nach den genannten städtischen Auswertungen rund 34'500 Personen über 60 Jahren in unterbelegten Wohnungen.

Frage 5 (L5): Wie sollte Unterbelegung operationalisiert und differenziert werden?

Antwort:

- Regionen müssen unterschieden werden, weil Kernstädte historisch andere Verbrauchsmuster zeigen als der Landesdurchschnitt.
- Bei selbst bewohntem Eigentum ist die Unterbelegung gemäss den erwähnten ZHAW-Auswertungen gravierender als in Mietwohnungen.
- Haushalte mit Kindern wohnen selten unterbelegt; kinderlose Haushalte deutlich häufiger.
- Subjektive Angaben unterschätzen das Ausmass vermutlich, weil Wahrnehmung und individuelle Ansprüche die Selbsteinschätzung prägen.

C. Mobilisierungspotenzial und Downsizing

Frage 6 (L6): Passt die Lebenszyklus- und Downsizing-Theorie zur Realität?

Antwort:

- Der Wohnflächenbedarf erreicht mit der Familienphase ein Maximum und müsste danach theoretisch sinken.

- Tatsächlich verkleinern sich ältere Haushalte wegen Lock-in-Effekten und hoher Tragbarkeit des Bestands nur selten.
- In der Stadt Zürich kulminiert die Unterbelegung nicht bereits bei 60 bis 69 Jahren, sondern in höheren Altersgruppen.
- Freiwilliger Flächenabbau erfolgt häufig erst nach einem gesundheitlichen oder anderen starken Auslöser.

Frage 7 (L7): Wie gross ist das realistisch mobilisierbare Potenzial?

Antwort:

- Das realistisch mobilisierbare Potenzial ist unter den heutigen rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich kleiner als das theoretische Maximum.
- Auf Vermieterseite bestehen Renditeinteressen; Wohnungstausch wird häufig nur angeboten, wenn Mieten erhöht werden können.
- Auf Mieterseite wirken tiefe Bestandesmieten, Komfort, Bindung und geringe Umzugshäufigkeit.
- Die Heterogenität ist erheblich: Jüngere ziehen wegen Ausbildung, Arbeit und Haushaltsveränderungen häufiger um; bei älteren Haushalten wirken zusätzlich starke Verhaltens- und Lock-in-Effekte.

Frage 8 (L8): Über welche Pfade könnte Mobilisierung erfolgen?

Antwort:

- Im urbanen Umfeld braucht es mehrere Pfade gleichzeitig: Downsizing, Untervermietung, Wohnungstausch, Mehrgenerationenwohnen und altersgerechtes Kleinwohnen.
- Keine einzelne Lösung erreicht alle Haushalte; ein öffentlicher Bewusstwerdungsprozess sollte die verschiedenen Optionen sichtbar machen.
- Für die Stadt Zürich besteht seit 1990 eine Plateaubildung des Pro-Kopf-Verbrauchs; in den jüngsten Jahren ist wegen der sehr hohen Preise sogar eine leichte Reduktion erkennbar.

D. Hemmnisse und Lock-in

Frage 9 (L9): Welche Hemmnisse halten ältere Haushalte vom Wechsel ab?

Antwort:

- Wenn die bestehende grosse Wohnung finanzierbar bleibt und die kleinere Alternative teurer ist, werden nicht monetäre Kosten entscheidend.
- Soziale Verwurzelung, Quartierbindung, Bequemlichkeit, Unsicherheit und Umzugsaufwand können den Ausschlag geben.

– Ein grösseres Angebot kleiner, altersgerechter Wohnungen im selben Quartier ist sinnvoll, löst die Problematik aber nicht allein.

Frage 10 (L10): Wie stark wirkt der finanzielle Lock-in?

Antwort:

– Der Lock-in ist sehr relevant, insbesondere die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten.

– Das Beispiel der Organisation E (portfoliointernes Wechselprogramm) zeigt, dass ältere Mietende selbst dann häufig nicht wechseln, wenn im selben Umfeld eine kleinere Wohnung zum gleichen Quadratmeterpreis angeboten wird.

– Im selbst bewohnten Eigentum liegen für die Stadt Zürich wegen des geringen Eigentumsanteils weniger Erkenntnisse vor.

– Bei einem Ersatzkauf kann die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben werden; der steuerliche Lock-in wirkt deshalb vor allem dann, wenn kein Ersatzobjekt erworben wird.

Frage 11 (L11): Unterscheiden sich Hemmnisse zwischen Mietenden und Eigentümern?

Antwort:

– Bei Eigentum können potenzielle Erben die Liegenschaft als Investitionsgut betrachten und an einem Erhalt festhalten.

– Bei Mietwohnungen fehlt dieser Vermögens- und Erbeneffekt.

– Verkauf und Ersatzkauf sind mit Unsicherheit verbunden: möglicher zu tiefer Verkaufspreis, hoher Ersatzpreis und allgemeine Verlustaversion.

Frage 12 (L12): Ist der Remanenzeffekt nur ein Alterseffekt?

Antwort:

– Der Effekt ist breiter: Haushalte behalten Wohnfläche auch nach Auszug der Kinder oder Tod der Partnerperson.

– Veränderungen in Richtung «weniger» sind individuell und gesellschaftlich schwieriger als Veränderungen in Richtung «mehr».

– Deshalb sind Suffizienzdebatten grundsätzlich politisch und psychologisch anspruchsvoll.

E. Instrumente und Akzeptanz

Frage 13 (L13): Welche Instrumente sind geeignet?

Antwort:

- Erforderlich ist ein Mix aus finanziellen Anreizen, Angebot, Beratung, Matching und regulatorisch-planerischen Massnahmen.
- Voraussetzung ist eine tragfähige Koalition auf Mieter- und Vermieterseite.
- Sind genügend Stakeholder beteiligt, können Staat und Verbände zusätzlich Bewusstseins- und Motivationskampagnen mit positiven Beispielen tragen.

Frage 14 (L14): Wie sollten finanzielle Pull-Anreize ausgestaltet werden?

Antwort:

- Umzugsprämien deutscher Städte waren nach seiner Kenntnis nur begrenzt erfolgreich; zudem unterscheidet sich das schweizerische Staatsverständnis.
- Langfristig wäre eine schrittweise ansteigende Wohnflächen-Konsumbesteuerung denkbar, die pro Kopf als Öko-Bonus zurückverteilt wird.
- Eine solche Ausgestaltung könnte sozial wirken, wenn Haushalte mit geringem Konsum netto profitieren.
- Die Einführung müsste langsam erfolgen und regional auf dauerhaft angespannte Märkte beschränkt werden, beispielsweise bei längerfristig sehr tiefer Leerwohnungsquote.

Frage 15 (L15): Wie wirksam und fair sind Belegungsvorschriften im gemeinnützigen Wohnungsbau?

Antwort:

- Sie gelten als fair, wenn die Regeln von Beginn an klar sind und genügend Ersatzangebote bestehen.
- Kündigungen erfolgen in der Praxis erst als letztes Mittel, nachdem mehrere passende Ersatzwohnungen abgelehnt wurden.
- Grössere Genossenschaften oder kooperierende Träger können leichter geeignete Ersatzwohnungen anbieten als kleine Einzelträger.
- Die Reichweite bleibt begrenzt, weil ein grosser Teil des älteren Mietbestands ausserhalb des gemeinnützigen Sektors liegt.

Frage 16 (L16): Welche internationalen Lehren sind übertragbar?

Antwort:

- Druckinstrumente funktionieren nur, wenn genügend bezahlbare und passende Ersatzangebote vorhanden sind.
- Ohne Alternativen treffen Leistungskürzungen oder Abgaben besonders einkommensschwache Haushalte und lösen kaum Umzüge aus.

– Die schweizerischen institutionellen und politischen Rahmenbedingungen unterscheiden sich von ausländischen Programmen; eine direkte Übertragung ist deshalb schwierig.

Frage 17 (L17): Welche Kombination und zeitliche Stufung erscheint am wirksamsten?

Antwort:

– Eine Wohnflächen-Konsumbesteuerung wäre langfristig wirksam, treffsicher und potenziell fair, ist politisch aber derzeit weit entfernt.

– Kurz- und mittelfristig braucht es die Kombination vieler kleiner Massnahmen sowie Gespräche mit institutionellen Anbietern und Verbänden.

– Eine «Koalition der Willigen» könnte gemeinsame Pilotprojekte und positiv formulierte Kampagnen aufbauen.

Frage 18 (L18): Wie beeinflusst das Framing die gesellschaftliche Akzeptanz?

Antwort:

– Die Umdeutung von «downsizing» zu «rightsizing» kann psychologisch helfen und den wahrgenommenen Statusverlust reduzieren.

– Klare, für alle geltende Regeln werden in Genossenschaften häufig akzeptiert.

– Die politische Übergangsphase bleibt schwierig, weil der Begriff «Zwang» in der Schweiz starken Widerstand auslöst.

Frage 19 (L19): Welche politischen Akteure tragen oder blockieren Massnahmen?

Antwort:

– HEV, SVIT und bürgerliche Parteien beziehungsweise bürgerlich regierte Gebietskörperschaften betrachten Eingriffe in die Eigentumsfreiheit meist skeptisch.

– Auch der Mieterverband kann Einschränkungen der Verfügungsfreiheit von Mietenden kritisch beurteilen, beispielsweise bei der Untermiete.

– Rechtliche Anpassungen müssten überwiegend kantonal und regional erfolgen; Städte haben nur begrenzte Kompetenzen.

– Massnahmen sind in angespannten Kantonen wie Zürich eher zu rechtfertigen als in Regionen mit höheren Leerständen.

Frage 20 (L20): Gibt es einen Business Case für altersgerechtes Kleinwohnen und Tauschplattformen?

Antwort:

– Technische Plattformen wie Home 60, hoyou oder Tauschwohnung existieren, bleiben aber Nischenangebote.

- Institutionelle Anbieter entwickeln Alterswohnraum, dieser ist jedoch häufig teuer.
- Portfoliointerner Wohnungstausch, wie im Beispiel der Organisation E, kann Rendite kosten und stösst deshalb auf Vorbehalte.
- Mögliche Anknüpfungspunkte sind Nachhaltigkeitslabels und Bewertungsstandards, sofern die Immobilienbranche eigene tragfähige Modelle entwickelt.

F. Governance und Abschluss

Frage 21 (L21): Wer müsste aktiv werden, und was fehlt heute?

Antwort:

- Es fehlt vor allem der politische Wille, Eigentums- und Verfügungsrechte einzuschränken, Wohnungstausch mietrechtlich zu erleichtern oder Wohnfläche zu besteuern.
- Für grundlegende Entscheide müsste der gesamtschweizerische Problemdruck vermutlich noch deutlich steigen.
- Bund, Kantone, Städte, Verbände und Wohnungswirtschaft müssten einen Bewusstseins- und Motivationsprozess gemeinsam begleiten.
- Die Datengrundlage ist aus seiner Sicht nicht das Hauptproblem.
- Bestehende Pilotprojekte – etwa das portfoliointerne Programm der Organisation E, genossenschaftliche Ansätze, WOGE und die Drehscheibe für Wohnraum – sollten stärker vernetzt und gemeinsam ausgewertet werden.

Frage 22 (L22): Welche Studie ist besonders zu empfehlen?

Antwort:

- Er empfiehlt insbesondere die von der Stadt Zürich beauftragte ZHAW-Studie zur Wohnraumnutzung und zum Wohnungstausch.
- Die Studie bündelt die wesentlichen Hindernisse auf Mieter- und Vermieterseite und enthält praxisorientierte Empfehlungen.

Interviewtranskript

Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen älterer Haushalte

Inter-viewpartner	IP 4
Organisation	Organisation D – Wohnbaugenossenschaft
Interviewer	Nicolas Auer
Datum / Dauer	17.07.2026 / 51 Min. 36 Sek.
Perspektive	Genossenschaftliche Bewirtschaftung, Belegungspraxis und Mitgliederberatung
Durchführung	Interview; Audioaufzeichnung und automatisches Rohtranskript

A. Rolle, Mitgliederstruktur und Wohnungsknappheit

Frage 1 (L1): Welche Aufgaben umfasst der Bereich «Mitglieder und Wohnen», und wie begegnet Ihnen Unterbelegung?

Antwort:

- Sie ist seit Ende Oktober 2023 Leiterin Mitglieder und Wohnen sowie Mitglied der Geschäftsleitung der Organisation D.
- Der Bereich umfasst die kaufmännische Bewirtschaftung, die Mieterberatung sowie Siedlungs- und Quartierarbeit; zusätzlich werden Wohnkonzepte für die langfristige Entwicklung erarbeitet.
- Die Organisation D betrachtet ihre rund 5'200 Mietobjekte und etwa 12'400 Mitglieder als eigenes soziales Ökosystem, in dem demografische Veränderungen, Trennungen, Auszug von Kindern und Alterung unmittelbar sichtbar werden.
- Das 2024 in Kraft gesetzte Vermietungsreglement verankert die Belegungsrichtlinie «Zimmerzahl minus eins». Bei Neuvermietungen gilt sie bereits; im Bestand soll sie schrittweise bis 2040 umgesetzt werden.

Frage 2 (Spontane Nachfrage): Wo liegen die räumlichen Schwerpunkte, und wie setzt sich die Mitgliedschaft zusammen?

Antwort:

- Der Bestand liegt hauptsächlich in der Stadt Zürich; hinzu kommen unter anderem Standorte in Dübendorf und eine neu erworbene Siedlung in Winterthur.
- Rund 33 Prozent sind Einpersonenhaushalte, etwa 23 Prozent Zweipersonenhaushalte.
- Familienhaushalte mit mindestens einem Kind unter 25 Jahren machen ungefähr 26 Prozent aus; Alleinerziehende mit mindestens einem Kind rund 10 Prozent.
- Eine detailliertere Alters- und Haushaltsauswertung könnte bei Bedarf nachgeliefert werden.

Frage 3 (L2): Ist die Knappheit innerhalb der Organisation D vor allem ein Mengen- oder ein Allokationsproblem?

Antwort:

- Die Neubautätigkeit kann mit Bevölkerungs- und Haushaltswachstum nicht Schritt halten; Bauland, Finanzierung und rechtliche Rahmenbedingungen begrenzen die Ausweitung.
- Zusätzlich ist die Fluktuation auf der internen Warteliste zu gering.
- Etwa 15 Prozent der rund 5'200 Mietobjekte sind nach der genannten «plus zwei»-Betrachtung unterbelegt.
- Unterbelegung kann einen ergänzenden Beitrag leisten, ersetzt aber nicht den Bau zusätzlicher Wohnungen. Für interne Umzüge braucht es genügend kleinere Wohnungen als «Schwungmasse».

Frage 4 (Spontane Nachfrage): Wie werden Einkommen, soziale Durchmischung und Vergabekriterien berücksichtigt?

Antwort:

- Eine Einkommensprüfung findet nicht als feste Eintrittsgrenze statt; die Organisation D kennt ausdrücklich keine allgemeinen Einkommensobergrenzen.
- Bei der Vergabe einer besonders günstigen Wohnung kann ein Haushalt mit tieferem Einkommen gegenüber einem einkommensstärkeren Haushalt bevorzugt werden.
- Pro Siedlung bestehen Zielwerte zur Haushaltsstruktur und sozialen Durchmischung.
- Aufgrund von Baurechtsverträgen wird ein Teil des Bestands – im Gespräch wurde rund ein Prozent genannt – an soziale Dienste vermietet.
- Das genossenschaftliche Modell umfasst Rechte und Pflichten: Mitwirkung, Zusammenleben mit unterschiedlichen Haushalten und die Bereitschaft, Konflikte gemeinsam zu bearbeiten.

Frage 5 (Spontane Nachfrage): Welche Regeln gelten für interne Wohnungswechsel?

Antwort:

- Ein rein qualitätsbedingter Wechsel in eine gleich grosse Wohnung ist grundsätzlich erst nach einer gewissen Mindestwohndauer möglich; im Gespräch wurden fünf Jahre genannt.
- Gesundheitliche Gründe oder eine hohe Punktzahl im internen System können einen früheren Wechsel ermöglichen.

– Die Regeln sollen die knappen internen Angebote fair verteilen und häufige Wunschwechsel vermeiden.

B. Angebotshürden und Mobilisierung älterer Haushalte

Frage 6 (L4 / spontane Vertiefung): Welche Faktoren begrenzen die Schaffung zusätzlicher Wohnungen?

Antwort:

– Baugesetzliche Vorgaben und die direkte Anwendung des ISOS erschweren die Nutzung vorhandener Ausnützungsreserven.

– Verdichtung erzeugt Dichtestress und führt zu mehr Einsprachen; Denkmalschutz und Ortsbildschutz können Ersatzneubauten oder Aufstockungen begrenzen.

– Genossenschaftliche Prozesse dauern länger, weil eine hohe Wohnsicherheit gewährleistet und bei Sanierungen Ersatz- oder Ausweichwohnungen angeboten werden.

– Bewohnte Sanierungen mit hoher Eingriffstiefe sind organisatorisch anspruchsvoll und kostenintensiv.

Frage 7 (L8): Wie können ältere, unterbelegt wohnende Mitglieder fair zu einem Wechsel motiviert werden?

Antwort:

– Die durchschnittliche Wohndauer liegt bei mehr als zehn Jahren; entsprechend stark sind emotionale Bindung und soziale Verankerung im Quartier.

– Tiefe Bestandesmieten, fehlende Alternativen und geringe Fluktuation auf den Wartelisten hemmen Umzüge.

– Viele ältere Personen ziehen erst nach einer gesundheitlichen Veränderung um.

– Ab 80 Jahren besteht gemäss Reglement keine Pflicht mehr zum Wechsel; passende Angebote werden dennoch unterbreitet.

– Bei Todesfällen oder Auszug von Haushaltsmitgliedern suchen Bewirtschaftung und Mieterberatung aktiv das Gespräch. Zwei Sozialarbeiterinnen begleiten die Betroffenen.

– Am erfolgversprechendsten sind frühzeitige Begleitung und eine altersgerechte Ersatzwohnung im bisherigen Quartier.

– Die Organisation D gleicht jährlich Meldedaten der Einwohnerkontrolle mit dem Bestand ab, um Haushaltsveränderungen zu erkennen und die Belegungsregeln fair anzuwenden.

Frage 8 (L9): Warum ziehen Haushalte selbst dann nicht um, wenn sie ihre Wohnung als zu gross empfinden?

Antwort:

- Verlust der vertrauten Umgebung, Angst vor Veränderung und emotionale Bindung wirken stark.
- Der organisatorische Aufwand eines Umzugs – Planung, Räumung, Transport und Neuorientierung – ist eine weitere Hürde.
- Beratung und praktische Unterstützung können den persönlichen Veränderungsprozess erleichtern.

Frage 9 (Spontane Nachfrage): Unterstützt die Organisation D Umzüge finanziell?

Antwort:

- Die Organisation D verfügt derzeit über keinen eigenen Fonds für Umzugsprämien oder pauschale Beiträge.
- Sie informiert über externe Stellen und Finanzierungsmöglichkeiten in der Stadt Zürich und versucht, Synergien zu nutzen.
- Die eigene Unterstützung besteht vor allem in der finanzierten Beratung und Begleitung durch die Mieterberatung.

Frage 10 (Spontane Nachfrage): Kommen Mitglieder häufig aus selbst bewohntem Eigentum?

Antwort:

- Aus ihrer Praxis sind kaum Fälle bekannt, in denen Personen Eigentum aufgeben, um in eine Organisation D-Wohnung zu ziehen.
- Die genossenschaftliche Belegungs- und Umzugspraxis betrifft daher nahezu ausschliesslich Mietverhältnisse.

C. Instrumente, Politik und wirtschaftliche Anreize

Frage 11 (L13): Welche Rolle spielen Wohnungstausch und Matchingplattformen?

Antwort:

- Kleinere Genossenschaften arbeiten teilweise mit internen Börsen; bei der Grösse der Organisation D wäre ein offener Tauschmechanismus kaum praktikabel.
- Die Organisation D verfügt bereits über eine zentral geführte Warteliste mit rund 1'000 Personen.
- Ein Tausch erfordert zeitlich passende Gegenparteien, vergleichbare Anforderungen und klare Regeln; diese Komplexität wird häufig unterschätzt.

– Eine zentrale, systematische Vergabe wird als fairer und administrativ tragfähiger beurteilt als ein weitgehend freies Matching.

Frage 12 (L19): Welche politischen und institutionellen Akteure sind relevant?

Antwort:

– Für die Organisation D sind der Erwerb von Bauland sowie die Möglichkeit von Ersatzneubauten zentral; damit bestehen ähnliche Anliegen wie bei anderen Bauträgern.

– Die Präsidentin nimmt an runden Tischen mit Stadt und Bund teil; politische Interessen werden zudem über den Verband Wohnbaugenossenschaften vertreten.

– Auch mit grossen Bewirtschaftungsunternehmen besteht Austausch. Gemeinsames Ziel ist zusätzlicher Wohnraum; die Organisation D unterscheidet sich vor allem durch Mitgliederpriorität und Belegungsrichtlinien.

Frage 13 (Spontane Nachfrage): Wie kann eine Genossenschaft im Wettbewerb um teures Bauland bestehen?

Antwort:

– Es gibt Eigentümerschaften, die ihre Siedlungen oder Häuser bewusst einer gemeinnützigen Organisation übertragen möchten.

– In solchen Fällen kann die Organisation D mitbieten; reine Höchstpreisverfahren bleiben für gemeinnützige Träger jedoch schwierig.

Frage 14 (L20): Welchen Anreiz hat die Organisation D, kleinere oder altersgerechte Wohnungen bereitzustellen?

Antwort:

– Der Anreiz folgt unmittelbar aus dem gemeinnützigen Zweck und den Statuten: vorhandenen Wohnraum besser nutzen und Wohnraum für Familien sowie unterschiedliche Lebensphasen schaffen.

– Die Vergabepraxis soll soziale Durchmischung sichern, ohne die Genossenschaft auf einkommensschwache Haushalte zu reduzieren.

Frage 15 (Spontane Nachfrage / L5): Wie ist der Wohnflächenkonsum der Organisation D zu interpretieren?

Antwort:

– Der durchschnittliche Wohnflächenkonsum innerhalb der Wohnungen liegt bei rund 33 m² pro Person.

– Der Vergleich mit dem privaten Markt greift zu kurz, weil Genossenschaften zusätzlich Gemeinschaftsräume, Gästezimmer, Projekträume und weitere gemeinschaftliche Flächen anbieten.

- Im Kostenmietmodell werden auch solche Neben- und Gemeinschaftsflächen berücksichtigt; Wohnfläche und Energiebezugsfläche sind deshalb auseinanderzuhalten.
- Die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen kontrolliert die Kostenmiete und die zulässigen Flächen- beziehungsweise Bewertungsparameter.

D. Abschluss

Frage 16 (L22): Welche Aspekte sollten in der Arbeit besonders berücksichtigt werden?

Antwort:

- Genossenschaftliches Wohnen ist mehr als reine Wohnfläche: Solidarität, Lebensqualität, Mitwirkung und gemeinschaftliche Infrastruktur sind Teil des Angebots.
- Die Organisation D setzt trotz verbindlicher Regeln möglichst auf Freiwilligkeit, frühzeitige Begleitung und individuelle Lösungen statt auf Zwang.
- Gemeinschaftlich nutzbare Räume im Quartier können Wohnungen entlasten und den Dichtestress reduzieren; diese Aufgabe sollte nicht allein bei Genossenschaften liegen.
- Genossenschaften können mit institutionellen Eigentümern und der Stadt kooperieren und ihr Know-how bei lebendigen, sozial tragfähigen Siedlungen stärker einbringen.

Interviewtranskript

Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen älterer Haushalte

Interviewpartner	IP 5
Organisation	Organisation E – Institutioneller Eigentümer / Immobilienfondsmanagement
Interviewer	Nicolas Auer
Datum / Dauer	21.07.2026 / 46 Min. 39 Sek.
Perspektive	Institutioneller Eigentümer und Fondsmanagement; Wohnportfolio, Bewirtschaftung, ESG und Anlegersicht
Durchführung	Online-Interview; Audioaufzeichnung und automatisches Rohtranskript

A. Rolle und internes Wohnungswechselprogramm

Frage 1 (L1): Welche Funktion haben Sie bei der Organisation E, und wie kamen Sie mit dem Thema unterbelegter Wohnraum in Berührung?

Antwort:

- IP 5 ist Fondsmanager bei der Organisation E. Beim Erstkontakt war er noch für einen früheren Nachhaltigkeits-Immobilienfonds beziehungsweise den daraus hervorgegangenen, gemischt genutzten Fonds zuständig; nach dessen Fusion mit einem weiteren Immobilienfonds ging die Fondsverantwortung auf eine andere Person über.
- Zum Zeitpunkt des Interviews betreut er den auf alternative und altersgerechte Wohnformen ausgerichteten Fonds sowie den Hospitality-Fonds der Organisation E. Diese Fonds sollen zusammen mit einem weiteren Fonds unter einem gemeinsamen Namen vereinigt werden.
- Die betreuten Portfolios enthalten klassische Wohnnutzungen sowie alternative Wohnformen. Beim früheren Nachhaltigkeitsfonds war Nachhaltigkeit ein zentraler Bestandteil der Strategie.
- In der sozialen ESG-Dimension stiess das Team auf den Lock-in-Effekt langjähriger Mietverhältnisse und auf Fragen der Wohnflächensuffizienz. Langjährige Mietdauer und höheres Lebensalter überschneiden sich häufig, sind aber nicht identisch.

Frage 2 (L9): Wie funktioniert das interne Wohnungswechselprogramm, das in einer Überbauung der Organisation E im Raum Zürich gestartet wurde?

Antwort:

- Der Pilot wurde ungefähr 2022/2023 in einer Überbauung der Organisation E im Raum Zürich gestartet und später auf rund 1'000 Wohnungen in der Schweiz ausgeweitet.
- Angemeldete Mietende erhalten freie Wohnungen innerhalb der betreffenden Überbauung vor der öffentlichen Ausschreibung und können sich während einer festgelegten Frist melden.
- Es handelt sich nicht um einen direkten Wohnungstausch zwischen zwei Parteien, sondern um einen normalen internen Wohnungswechsel.
- Ein Wechsel ist sowohl in eine kleinere als auch in eine grössere Wohnung möglich. Der bisherige Quadratmeterpreis der Miete wird auf die neue Wohnung übertragen und beseitigt damit einen wesentlichen finanziellen Lock-in.
- Die bisherige Wohnung wird anschliessend frei und kann grundsätzlich wieder zum aktuellen Marktniveau vermietet werden.

Frage 3 (L6 / L9): Welche quantitative Wirkung erzielt das Programm bisher?

Antwort:

- Die allgemeine Fluktuation im betrachteten Bestand liegt ungefähr bei 10 Prozent pro Jahr.
- Interne Wechsel machen knapp 10 bis 15 Prozent dieser Fluktuation beziehungsweise rund 1 Prozent des gesamten Bestands pro Jahr aus.
- IP 5 beurteilt diesen Wert im Vergleich mit ähnlichen Angeboten als relativ hoch; ihm ist kein Programm bekannt, das wesentlich mehr interne Wechsel erzeugt.
- Die Wirkung bleibt dennoch deutlich unter dem theoretisch denkbaren Potenzial.

Frage 4 (Spontane Nachfrage): Erfolgen die internen Wechsel überwiegend als Verkleinerung oder als Vergrösserung?

Antwort:

- Rund drei Viertel der internen Wechsel sind Vergrösserungen; nur ungefähr ein Viertel sind klassische Verkleinerungen.
- Ein wichtiger Treiber ist Homeoffice: Zwei-Personen-Haushalte wünschen ein separates Arbeitszimmer, in dem die Infrastruktur dauerhaft stehen bleiben kann.
- Ein weiterer Treiber ist angekündigter oder bereits vorhandener Nachwuchs.
- Aus der ursprünglich besonders angesprochenen älteren Mieterschaft erfolgen nur wenige Verkleinerungen. Einzelne ältere Personen äussern jedoch positiv, dass ihnen die Möglichkeit grundsätzlich offensteht.

Frage 5 (Spontane Nachfrage): Welche Altersgruppe sollte aus Ihrer Sicht möglichst früh über einen Wechsel nachdenken?

Antwort:

- Als sinnvolles Zielpublikum nennt IP 5 Personen ungefähr zwischen 50 und höchstens 70 Jahren; ein Wechsel sollte möglichst nicht erst mit 75 Jahren erfolgen.
- Der persönliche Nutzen beziehungsweise der «Payback» eines Umzugs muss über genügend Jahre anfallen. Im höheren Alter kann die verbleibende selbstständige Wohndauer zu kurz sein, um den Aufwand als attraktiv wahrzunehmen.
- Ein geeigneter Zeitpunkt kann der Übergang in die Pensionierung sein. Ein Teil der Secondos und Terzos zieht dann in das Herkunftsland zurück; auch für in der Schweiz bleibende Haushalte kann dies ein Anlass sein, sich ein neues, passenderes «Nest» einzurichten.
- Adressiert werden rüstige Personen, die einen Umzug organisatorisch noch weitgehend selbst bewältigen können und nicht bereits unmittelbar vor einem Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim stehen.

B. Unterstützung, Hemmnisse und Eigenverantwortung

Frage 6 (L9 / L14): Werden wechselwillige Mietende durch die Organisation E finanziell oder organisatorisch begleitet?

Antwort:

- Die Organisation E bietet im Rahmen dieses Programms weder eine generelle Umzugsprämie noch ein Coaching, eine Zügelhilfe oder eine umfassende Umzugsorganisation an.
- Damit unterscheidet sich das Modell von Ansätzen, bei denen beispielsweise Pro Senectute oder Immobilien Basel-Stadt Beratung, Coaching oder Umzugsbeiträge einsetzen.
- Die Organisation E beseitigt primär die Mietzinshürde. Die übrige Organisation wird als Teil der Eigenverantwortung der Mietenden verstanden.
- Die angesprochene Zielgruppe sollte den Umzug, den neuen Internetanschluss sowie Anpassungen bei Möbeln oder Vorhängen grundsätzlich selbst organisieren können.
- Die kleinere Wohnung führt ihrerseits zu geringeren Fixkosten; dieser Vorteil wird als ausreichender Gegenwert für den eigenen Aufwand betrachtet.

Frage 7 (L10): Weshalb bleibt die Wechselbereitschaft trotz eliminiertem Mietzinsnachteil gering?

Antwort:

- Viele Haushalte können sich die bestehende Wohnung weiterhin leisten und stehen deshalb nicht unter unmittelbarem Handlungsdruck.
- Das bestehende soziale und alltägliche Ökosystem funktioniert: Nachbarschaft, Einkauf, vertraute Wege und die eigene Einrichtung sind eingespielt.
- Ein zusätzliches Zimmer wird als nützlicher Luxus verstanden, etwa für erwachsene Kinder, Enkelkinder, Gäste oder Homeoffice.
- Auch scheinbar kleine Unterschiede der Ersatzwohnung können gegen einen Wechsel sprechen: Morgen- statt Abendsonne, anderes Geschoss, anderer Innenhof, neue Nachbarn, eine andere Waschküche oder das Zügeln des Kellerabteils.
- Aus Sicht von IP 5 ist es gesellschaftlich problematisch, Personen vorzuschreiben, wie sie «richtig» wohnen sollen. Die Suffizienzfrage berührt ähnlich wie Ernährung, Mobilität oder Flugreisen die Grenze zwischen Gemeinwohl und individueller Lebensgestaltung.

Frage 8 (Spontane Nachfrage): Für welche Personengruppen halten Sie praktische Hilfsmassnahmen dennoch für gerechtfertigt?

Antwort:

- Unterstützung ist dort sinnvoll, wo Personen mit einer konkreten Situation überfordert sind, insbesondere bei vulnerablen oder älteren Haushalten.
- Besonders klar ist die Verantwortung bei unfreiwilligen Wohnungswechseln infolge Ersatzneubau oder einer Sanierung, die im bewohnten Zustand nicht möglich ist.
- In solchen Fällen sollen Eigentümer aktiv nach Anschlusslösungen suchen und bei Bedarf Coaching oder praktische Hilfe ermöglichen.
- Bei einem freiwilligen Wechsel aus Suffizienzgründen hält IP 5 dagegen eine weitgehende Selbstorganisation für zumutbar.
- Wenn eine Person selbst einfache Umzugsschritte wie das Ausräumen der Küche nicht mehr bewältigen kann, stellt sich für ihn zusätzlich die Frage, ob weiterhin vollständig selbstständiges Wohnen die passende Wohnform ist.

Frage 9 (L14 / L15): Welche Beispiele und finanziellen Instrumente beurteilen Sie kritisch?

Antwort:

- In Basel-Stadt sind Wechsel teilweise liegenschaftsübergreifend möglich; dort bestehen nach seiner Kenntnis auch finanzielle Beiträge. Bei der Organisation E bleibt der Wechsel auf die jeweilige Überbauung begrenzt.
- Langjährige Mietende sind aufgrund tiefer Bestandesmieten und des Mietrechts bereits gegenüber neu eintretenden Haushalten privilegiert.

- Als institutioneller Fondsmanager hat die Organisation E eine treuhänderische Pflicht gegenüber den Anlegerinnen und Anlegern. Zusätzliche pauschale Umzugssubventionen würden deshalb zu weit gehen.
- IP 5 sieht nur begrenzten Bedarf für weitere Push- und Pull-Faktoren. Ein Wechselprogramm sollte die zentrale Hürde entfernen, aber nicht sämtliche persönlichen Kosten sozialisieren.

Frage 10 (L19): Wie sollte das Programm gegenüber den Mietenden kommuniziert werden?

Antwort:

- Die Mietenden müssen sich aktiv für das Programm anmelden; nur danach erhalten sie Informationen über passende freie Wohnungen.
- Bei der Einführung und späteren Ausweitung wurde mit einer Kommunikationsagentur gearbeitet, damit das Angebot verständlich und nicht in verwaltungsnaher Sprache vermittelt wird.
- Eine jährliche Erinnerung wird als ausreichend beurteilt. Informationen in sehr kurzer Kadenz könnten zu Sättigung und Ablehnung führen.
- Die Organisation E prüft, wie das Angebot nach einer Befragung durch eine ZHAW-Mitarbeiterin stärker im Bewusstsein der Mieterschaft gehalten werden kann.
- Kommunikationskanal und Sprache könnten die Teilnahme beeinflussen. Die Informationen werden in den deutschsprachigen Standorten bisher primär auf Deutsch verbreitet; eine vertiefte Wirkungsanalyse dazu wurde nicht vorgenommen.
- Auch niederschwellige lokale Kanäle wie ein Schwarzes Brett im Quartier können Personen erreichen, die im Alltag noch selbstständig und mobil sind.

Frage 11 (L13): Wie ordnen Sie Lebenszyklus- und Remanenzeffekt ein?

Antwort:

- Die geringe Wechselbereitschaft ist nicht auf Seniorenhaushalte beschränkt. Bequemlichkeit, finanzielle Tragbarkeit und soziale Verankerung wirken in verschiedenen Lebensphasen.
- Im Modell der Organisation E bleibt ein grosser Teil des Quartier- und Siedlungsbezugs erhalten, weil der Wechsel innerhalb derselben Überbauung erfolgt.
- Trotzdem können bereits minimale Veränderungen wie ein anderes Geschoss, eine andere Ausrichtung oder neue direkte Nachbarn als Hemmnis wirken.
- Ein Wechsel erfolgt eher, wenn ein klarer Wunsch nach Vergrösserung besteht oder wenn äussere Umstände den bisherigen Zustand unhaltbar machen. Ohne solchen Auslöser dominiert der Remanenzeffekt.

C. Eigentümeranreize, Fairness und Umsetzung im Portfolio

Frage 12 (L11 / L14): Welche Anreize hat ein Eigentümer, interne Wechsel zu ermöglichen?

Antwort:

- Eine allgemeine Fluktuation von etwa 10 Prozent ist aus Eigentümersicht bereits positiv, weil regelmässig Wohnungen für Neuvermietungen frei werden.
- Beim internen Wechsel bleibt der bisherige Quadratmeterpreis für die neue Wohnung bestehen; die freigegebene Wohnung kann dagegen grundsätzlich zu aktuellen Marktbedingungen neu vermietet werden.
- Das Modell muss deshalb nicht zwingend zu einem vollständigen Ertragsverzicht führen und unterstützt gleichzeitig den Community-Gedanken.
- IP 5 hält es für denkbar, dass eine gesetzliche Pflicht der Eigentümer zum Angebot interner Wechsel mit einer Gegenpflicht der Mietenden verbunden würde, beispielsweise nach mehreren zumutbaren Angeboten innerhalb von zwei Jahren.
- Er warnt jedoch vor einer schnellen Verschärfung: Selbst öffentliche oder genossenschaftliche Eigentümer setzen bestehende Belegungsvorschriften teilweise nur schleppend um.

Frage 13 (L8 / L14): Welche Fairnessprobleme entstehen bei portfolio- oder eigentümerübergreifenden Tauschplattformen?

Antwort:

- Ein breiter Tauschmechanismus privilegiert bestehende Mietende zusätzlich, weil sie leichter Zugang zu anderen Wohnungen erhalten.
- Aussenstehende Haushalte aus dem In- oder Ausland treffen dadurch auf noch höhere Eintrittshürden; immer weniger Wohnungen gelangen auf den offenen Markt.
- Es ist deshalb fraglich, ob ein umfassender Tausch die Wohnraumversorgung insgesamt fairer macht oder nur Vorteile innerhalb einer bereits privilegierten Gruppe verteilt.
- Eine weitgehend selbstorganisierte Plattform kann zudem die Steuerung von Sanierungszyklen, Leerständen und Vermietungsprozessen erschweren.
- Beim internen Modell der Organisation E sind die Mietenden bereits bekannt und geprüft. Zahlungsrückstände oder andere Vertragsprobleme können bei einer Bewerbung berücksichtigt werden.
- Aus sozialer ESG- und Community-Sicht ist das freiwillige interne Angebot dennoch sinnvoll, solange die Auswirkungen auf den offenen Markt beachtet werden.

Frage 14 (Spontane Nachfrage): In welchen Überbauungen wird das Modell eingesetzt, und wie unterscheidet sich die Nachfrage regional?

Antwort:

- Das Modell wird vor allem in grösseren Überbauungen mit mindestens drei oder vier Wohnungstypen und genügend vielen Einheiten eingesetzt.
- Grundsätzlich ist ein Wechsel nur innerhalb derselben Überbauung möglich. Bei zusammengehörenden Siedlungen mit mehreren Baufeldern können diese zu einem gemeinsamen Wechselraum zusammengefasst werden.
- Genannt wurden Standorte in mehreren Deutschschweizer Gemeinden (Räume Zürich, Ostschweiz, Aargau und Basel).
- Die Zahl der Anmeldungen ist in Zürich am höchsten, gefolgt von Bülach. In Schlieren blieb die Resonanz trotz Agglomerationslage vergleichsweise gering.
- Die Ursachen wurden nicht vertieft untersucht. IP 5 vermutet, dass Urbanität die Aktivität erhöht; daneben könnten Sprache, Kommunikationskanal und die Sichtbarkeit des Angebots eine Rolle spielen.
- Ähnliche Unterschiede kennt er bei Gemeinschaftsräumen: Vergleichbar ausgestattete Angebote werden an einem Ort stark genutzt und an einem anderen kaum wahrgenommen.
- Die durchschnittliche Mietdauer im gesamten Portfolio konnte er im Gespräch nicht aus dem Kopf beziffern.

D. Altersgerechtes Wohnen, Bestand und Belegungsvorschriften

Frage 15 (L21): Welche Rolle spielt altersgerechtes Wohnen in der künftigen Anlagestrategie?

Antwort:

- Der entsprechende Fonds der Organisation E ist auf alternative Wohnformen ausgerichtet und umfasst unter anderem Seniorenwohnen sowie Alters- und Pflegeangebote.
- IP 5 versteht altersgerechtes Wohnen breiter als klassische Altersheime; es beginnt bereits mit hindernis- beziehungsweise behindertengerechtem Bauen.
- Heutige Neubauten erfüllen aufgrund der Bauvorschriften weitgehend altersgerechte Anforderungen. Der entscheidende Handlungsbedarf liegt deshalb im bestehenden Gebäudebestand.
- Die Transformation des Bestands ist technisch schwierig: nachträglich angebaute Lifte halten teilweise auf Zwischengeschossen; Türbreiten, Bewegungsradien, Schwellen und Hauseingänge bleiben Hindernisse.

– Gerade im älteren Bestand befindet sich häufig der günstigere Wohnraum. Umfassende Anpassungen können dessen Bezahlbarkeit gefährden.

Frage 16 (Spontane Vertiefung): Welche technischen und sozialen Elemente gehören zu altersgerechtem Wohnen?

Antwort:

– Neben baulichen Massnahmen gewinnen Haustechnik und digitale Assistenzsysteme an Bedeutung, etwa Alarmierungen, vernetzte Geräte, Uhren oder andere tragbare Systeme.

– Altersgerechtes Wohnen erschöpft sich nicht im Nachrüsten einzelner Haltegriffe; die gesamte Erschliessung vom Hauseingang bis zur Wohnung muss betrachtet werden.

– IP 5 lehnt reine «Altersghettos» ebenso ab wie einseitige Expat-Siedlungen und befürwortet eine gesunde soziale und generationelle Durchmischung.

– Ein vielfältiger Wohnungsmix soll unterschiedliche Lebensphasen innerhalb einer Siedlung ermöglichen.

Frage 17 (L16 / L21): Weshalb unterscheidet sich die Bereitstellung altersgerechter Wohnungen zwischen Stadt und Land?

Antwort:

– In Städten und grösseren Agglomerationen mit einer kontinuierlichen Bautätigkeit sollte altersgerechtes Wohnen Teil des normalen Angebots und kein isoliertes Nischensegment sein.

– Im ländlichen Raum fehlt häufig ein klassischer Mietwohnungsmarkt mit Mehrfamilienhäusern; dort dominieren Einfamilien- und Bauernhäuser sowie wenige Wohnungen über Gewerbenutzungen.

– Für institutionelle Investoren ist ein eigenständiges Projekt mit beispielsweise 16 Alterswohnungen schwierig, wenn pro Jahr lokal nur zwei passende Haushalte umziehen. Der Bedarf besteht, aber nicht gleichzeitig in ausreichender Zahl.

– Die Absorptionsdauer wird dadurch sehr lang. Zusätzlich ist für manche ältere Personen bereits der Wechsel ins Nachbardorf zu weit, obwohl die räumliche Distanz gering ist.

Frage 18 (L16): Wie beurteilen Sie Belegungsvorschriften?

Antwort:

– Im frei finanzierten Wohnportfolio der Organisation E bestehen keine allgemeinen Belegungsvorschriften; im freien Markt soll grundsätzlich jeder Haushalt die gewünschte Wohnungsgrösse wählen können.

- Bei staatlich subventioniertem Wohnraum hält IP 5 verbindliche Regeln dagegen für gerechtfertigt.
- Die Regel «Zimmerzahl minus eins» beziehungsweise Haushaltsgrösse plus ein Zimmer beurteilt er als sinnvolle und bekannte Mindestbelegung.
- Er verweist auf frühere berufliche Erfahrungen im Kanton Luzern mit geförderten Wohnungen, periodischen Einkommensprüfungen sowie Grund- und Zusatzverbilligungen.
- Solche Vorgaben werden eher akzeptiert, wenn sie von Beginn an transparent sind und mit der Vergünstigung klar verknüpft werden.

Frage 19 (L11): Wie gross ist der Unterschied zwischen Bestands- und Angebotsmieten?

Antwort:

- Der Spread ist stark vom konkreten Portfolio, vom Baujahr der Liegenschaft und von der Dauer des Mietverhältnisses abhängig.
- Das Baujahr kann als grober Indikator dienen: Bei sehr alten Mietverhältnissen in Bauten der 1960er- und 1970er-Jahre kann die Differenz ausserordentlich gross sein.
- Im Gespräch wurde für Extremfälle eine Grössenordnung von 70 bis 80 Prozent als mögliche Differenz genannt; dies war eine spontane Einschätzung und keine statistisch belegte Portfoliokennzahl.
- IAZI verfolgte nach seiner Erinnerung zeitweise die Idee einer Matchingplattform, um solche «verborgenen Schätze» aus Differenzen zwischen Vertrags- und Marktmieten zu nutzen.
- Marktmieten bleiben teilweise theoretische Werte: Bei deutlichen Erhöhungen bestehen Anfechtungs- und Schlichtungsrisiken, weshalb der rechnerische Spread nicht automatisch vollständig realisierbar ist.

E. Gesamtpotenzial, Produktion und Ausblick

Frage 20 (L7 / L23): Welchen Beitrag kann eine bessere Wohnflächenallokation insgesamt leisten?

Antwort:

- IP 5 erwartet von einer verbesserten Allokation keinen grossen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts. Das realistisch mobilisierbare Potenzial liegt deutlich unter dem theoretischen Maximum.
- Die Umsetzung ist sehr zäh und verlangt entweder freiwillige Verhaltensänderungen oder gesellschaftlich und rechtlich umstrittene Vorgaben.

- Ein Wechsel erzeugt zudem nicht automatisch eine bessere Gesamtversorgung; es entsteht zunächst zusätzlicher Umschlag, dessen Zielwirkung nicht in jedem Fall gesichert ist.
- Der Zeitpunkt einer Verkleinerung ist individuell. Personen sollten sich nicht grundsätzlich dafür rechtfertigen müssen, in einer aus externer Sicht zu grossen Wohnung zu leben.
- Aus seiner Sicht würde viel politischer und gesellschaftlicher Staub aufgewirbelt, um voraussichtlich nur einen geringen einstelligen Prozentbereich zu mobilisieren.
- Der zentrale Schlüssel bleibt deshalb die Produktion zusätzlicher Wohnungen.

Frage 21 (L24): Wo sollte die Wohnungswirtschaft stattdessen ansetzen?

Antwort:

- Beim altersgerechten Wohnen darf sich der Blick nicht nur auf Neubauten richten; der Bestand und dessen Transformation sind entscheidend.
- Gleichzeitig erhöhen Umbauten den Erneuerungsdruck und können preisgünstigen Bestandswohnraum gefährden. Dieser Zielkonflikt muss ausdrücklich berücksichtigt werden.
- Im Neubau sind flächeneffiziente Grundrisse, gute Grundrissqualität, Nachhaltigkeit und Altersgerechtigkeit bereits zentrale Aufgaben.
- IP 5 warnt davor, zusätzliche Nachhaltigkeits- oder Kreislaufwirtschaftsargumente vor allem dafür zu verwenden, warum Bau- und Transformationsprojekte nicht möglich seien.
- Als Potenziale nennt er Verdichtung in Zürcher Quartieren wie Schwamendingen, Albisrieden und Affoltern sowie die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum. Auch Genf wurde als Beispiel für entsprechende Transformationen erwähnt.
- Er verweist auf Beispiele aus Bülach und Dübendorf, die aus seiner Sicht bei der Wohnraumschaffung pragmatischer vorgehen als die Stadt Zürich.

Frage 22 (Spontane Abschlussfrage): Wird der Druck auf die Städte in den nächsten Jahrzehnten weiter zunehmen?

Antwort:

- IP 5 rechnet mit weiterem Druck auf städtische Wohnungsmärkte.
- Verkehrsberuhigung, Quartieraufwertungen und zusätzliche Aufenthaltsqualität machen Städte attraktiver, erhöhen aber zugleich die Zahlungsbereitschaft und die Mieten.
- Solche Aufwertungen können als «Brandbeschleuniger» wirken und Sanierungen oder Umwandlungen in Stockwerkeigentum auslösen, ohne dass dadurch automatisch mehr bezahlbarer Mietwohnraum entsteht.

- Breite Vergünstigungen und Umzugshilfen müssten aus seiner Sicht politisch beziehungsweise durch die öffentliche Hand getragen werden; ein institutioneller Eigentümer kann diese Aufgaben aufgrund seiner Anlegerpflichten nicht allein übernehmen.
- Kleine praktische Hilfen, etwa durch einen Hauswart, sind möglich. Eine umfassend gelenkte Wohnflächenverteilung betrachtet er jedoch kritisch – auch Genossenschaften würden bei weitgehenden individuellen Umzugshilfen rasch an Grenzen stossen.

Interviewtranskript

Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen älterer Haushalte

Interviewpartner	IP 6
Organisation	Organisation F – Bank / Immobilien-Research
Interviewer	Nicolas Auer
Datum / Dauer	30.07.2026 / 51 Min. 36 Sek.
Perspektive	Makroökonomie, Immobilien-Research, Marktbeobachtung und Methodik der Potenzialschätzung
Durchführung	Online-Interview; Audioaufzeichnung und automatisches Rohtranskript

A. Mengenproblem, Allokation und Lock-in

Frage 1 (L2): Ist die Wohnungsknappheit primär ein Mengen- oder auch ein Allokationsproblem?

Antwort:

- Beide Dimensionen tragen zur Knappheit bei. Die seit Jahren zu geringe Bautätigkeit verschärft die Fehlallokation und macht sie sichtbarer.
- Bei deutlich besserer Allokation wäre das vorhandene Flächenpotenzial so gross, dass die Schweiz theoretisch während Jahren wesentlich weniger neu bauen müsste.
- Die Bautätigkeit lässt sich wegen langwieriger Gesetzes- und Verfahrensanpassungen nicht kurzfristig erhöhen; als Beispiel wird die rund zehnjährige Lösungssuche bei der Lärmgesetzgebung genannt.
- Deshalb sollte das Allokationsproblem stärker gewichtet werden. IP 6 ist jedoch skeptisch, ob es politisch und regulatorisch in absehbarer Zeit gelöst werden kann.

Frage 2 (Spontane Nachfrage): Wie ausgeprägt ist die Fehlallokation im Wohneigentum?

Antwort:

- Die Unterbelegung ist im selbst genutzten Wohneigentum mindestens ebenso gross und möglicherweise noch ausgeprägter als im Mietmarkt.
- Erste Untersuchungen deuten auf besonders grosse ungenutzte Flächen im Eigenheimmarkt hin.
- Die Analyse der Organisation F beschränkte sich zunächst aus Ressourcengründen und wegen der klareren regulatorischen Ursache auf den Mietwohnungsmarkt; das Grundproblem besteht aber in beiden Eigentumsformen.

Frage 3 (L4): Hat sich die Lage seit der Publikation von 2024 verändert?

Antwort:

- Die damalige Untersuchung verwendete überwiegend Daten von 2021; eine neue empirische Vollberechnung liegt nicht vor.
- IP 6 geht dennoch davon aus, dass die Fehlallokation 2026 grösser ist: Die Schere zwischen Angebots- und Bestandesmieten ist weiter aufgegangen, während Individualisierung und demografische Alterung fortgeschritten sind.
- Der finanzielle Anreiz, ungenutzte Fläche wieder an den Markt zurückzugeben, ist damit weiter gesunken.
- Als erste Stufe müsste verhindert werden, dass das Problem weiter wächst; erst danach wäre die bestehende Fehlallokation abzubauen. Beides ist bislang nicht gelungen.

Frage 4 (L9/L13): Wie entsteht der mietrechtliche Lock-in, und welcher Reformansatz wäre denkbar?

Antwort:

- Die Differenz zwischen Angebots- und Bestandesmieten steht wesentlich am Ursprung des Lock-in-Effekts.
- Ein früherer Reformversuch um 2007 wollte Mietzinsanpassungen weniger stark an Hypothekarzinsen und stärker an die Inflation koppeln; dies hätte Bestandesmieten kontinuierlicher entwickeln lassen.
- Nach fünf bis zehn Jahren entsteht für Bestandesmietende häufig ein erheblicher Kostenvorteil gegenüber dem Umfeld.
- Zu den emotionalen und organisatorischen Umzugshemmnissen kommt damit ein finanzieller Nachteil hinzu: Eine kleinere Wohnung kann gleich teuer oder sogar teurer sein.
- Der frühere Kostenvorteil einer Verkleinerung fehlt oder hat sich ins Gegenteil verkehrt.

B. Methodik der Potenzialschätzung

Frage 5 (M1): Auf welchen Raum bezieht sich das Potenzial von rund 17 Mio. m² beziehungsweise 170'000 Wohnungen?

Antwort:

- Grundlage war der gesamte Schweizer Mietwohnungsmarkt.
- Die Potenzialzahl bezieht sich deshalb nicht nur auf Kernstädte oder andere besonders angespannte Wohnungsmärkte.

Frage 6 (M1): Wie wurde die Potenzialschätzung methodisch hergeleitet?

Antwort:

- Datengrundlage war die BFS-Strukturerhebung mit Haushaltsgrösse, Referenzperson und deren Alter sowie der Zimmerzahl der Wohnung.
- Angemessen belegt: Zimmerzahl entspricht der Personenzahl oder liegt genau ein Zimmer darüber.
- Unterbelegt: mindestens zwei Zimmer mehr als Haushaltsmitglieder. Überbelegt: weniger Zimmer als Personen.
- Die Belegung wurde nach dem Alter der Referenzperson ausgewertet; dabei zeigt sich ein deutlicher Anstieg der Unterbelegung mit zunehmendem Alter.
- Rechnerisch wurde zunächst die Überbelegung beseitigt. Die danach verbleibenden zusätzlichen Zimmer entsprachen grössenordnungsmässig rund 170'000 Wohnungen beziehungsweise etwa 17 Mio. m².
- Ziel war keine unmittelbar umsetzbare Bau- oder Tauschplanung, sondern die Darstellung der massiven Grössenordnung und der eingeschränkten Allokationsfunktion des Wohnungsmarkts.
- Die problematischen Folgen der Regulierung sind kumulativ und wurden erst über Jahrzehnte voll sichtbar.

Frage 7 (M2): Wo liegen die grössten Unsicherheiten der theoretischen Rechnung?

Antwort:

- Der gesamte Wohneigentumsmarkt fehlt, obwohl dort vermutlich besonders grosse Unterbelegung besteht.
- Zwischen Miet- und Eigentumsmarkt bestehen Wechselwirkungen: Hohe Neumieten können ältere Eigentümer davon abhalten, in eine Mietwohnung zu wechseln.
- Die Analyse arbeitet mit Zimmerzahlen statt mit Quadratmetern. Zimmer sind in Städten tendenziell kleiner als auf dem Land; gleichzeitig konsumieren städtische Haushalte preisbedingt weniger Fläche.
- Regional differenzierte Berechnungen wären möglich, würden nach Einschätzung IP 6 aber die zentrale Aussage nicht umkehren.
- Entscheidend ist die Grössenordnung der Fehlallokation; eine aktualisierte Zeitreihe wäre wichtig, um ihre weitere Zunahme zu belegen.

Frage 8 (L3/M2): Welche Trends vergrössern das Potenzial beziehungsweise die Fehlallokation?

Antwort:

- Der Individualisierungstrend hält an. Mehr Wohngemeinschaften in teuren Städten sind teilweise eine Reaktion auf Knappheit und nicht Ausdruck der eigentlichen Haushaltspräferenz.
- Die Babyboomer erreichen die Empty-Nester-Phase, in der Wohnfläche reduziert werden könnte; die finanziellen Anreize dafür fehlen jedoch.
- Die Mortalität setzt in diesen Jahrgängen noch nicht stark genug ein, um grössere Flächenmengen freizugeben.
- Die ältesten Babyboomer sind ungefähr 79, die jüngsten rund 61 Jahre alt; auch die nachfolgenden Jahrgänge sind relativ stark.
- Gegenwärtig gehen jährlich ungefähr 120'000 bis 140'000 Personen neu in Pension. Kurz- und mittelfristig vergrössert diese Welle das Problem noch.

Frage 9 (M5): Welche Grössenordnung ist für den durchschnittlichen Zimmerüberschuss der 65+-Haushalte plausibel?

Antwort:

- Der häufigste stark unterbelegte Fall dürfte ungefähr zwei zusätzliche Zimmer aufweisen; ein kleinerer Anteil verfügt über noch mehr.
- Als grobe Schätzung über die gesamte Altersgruppe 65+ nennt IP 6 rund 1,8 zusätzliche Zimmer pro Haushalt.
- Der Wert liegt unter zwei, weil auch Haushalte mit nur einem zusätzlichen Zimmer sowie einzelne Haushalte ohne Überschuss enthalten sind.
- Für die formal unterbelegte Teilgruppe muss der Mittelwert definitionsgemäss mindestens zwei betragen.
- Die genaue Bezugsgrösse und der exakte Wert sollten mit der Strukturerhebung nachgerechnet werden. Organisation F stellte eine entsprechende Nachlieferung in Aussicht.

C. Realistisch mobilisierbares Potenzial und Filter

Frage 10 (L9/M3): Welche nicht finanziellen Hemmnisse begrenzen die Mobilisierung?

Antwort:

- Emotionale Bindung, Nostalgie, vertraute Nachbarschaft, Abneigung gegen Veränderungen und organisatorischer Aufwand wirken stark.
- Viele Befragte können sich eine Verkleinerung grundsätzlich vorstellen und äussern entsprechende Pläne; tatsächlich umgesetzt wird deutlich weniger.
- Der Leidensdruck ist häufig zu gering, und ohne klaren finanziellen Vorteil dominiert der Verbleib.

- Die Mobilisierungshürden sind deshalb sehr hoch und teilweise nahezu unüberwindbar.
- Finanzielle Anreize werden als stärkster verfügbarer Hebel beurteilt.

Frage 11 (M3/M7): Wie sollte ein Lage- und Angebotsfilter ausgestaltet werden?

Antwort:

- Die Annahme, dass 70 Prozent des theoretischen Potenzials wegen peripherer Lage unbrauchbar seien, wird als zu hoher Abschlag beurteilt.
- Die Schweiz ist klein; Haushalte weichen aus den Zentren in Agglomerationen und periurbane Räume aus.
- Wirklich geringe Marktwirkung besteht vor allem in abgelegenen Alpentälern und einzelnen strukturschwachen Regionen, in denen aber relativ wenige Menschen wohnen.
- Knappheit und steigende Mieten erfassen zunehmend auch Agglomerationen und periurbane Gebiete; nur einzelne Räume wie Teile des Kantons Jura bilden Ausnahmen.
- Für High-/Medium-/Low-Szenarien sollten mehrere Anteile sensitiv gerechnet werden; eine exakte Quote lässt sich ohne separate Auswertung nicht seriös festlegen.

Frage 12 (M3/M7): Ist ein Objekt- oder Umbaufilter für schwer teilbare Einfamilienhäuser nötig?

Antwort:

- Die Relevanz hängt vom Zeithorizont ab.
- Ältere Einfamilienhäuser werden bei einem Marktübergang häufig transformiert; aus einem Objekt entstehen beispielsweise mehrere Stockwerkeigentumseinheiten oder eine dichtere Überbauung.
- Diese Entwicklung hat sich von Städten über Agglomerationen in weite Teile der Schweiz ausgebreitet.
- Kurzfristig entsteht wegen Planung und Bau eine Verzögerung. Mittel- und langfristig schafft die Transformation jedoch zusätzliches Potenzial.
- Bei einem längeren Betrachtungshorizont würde IP 6 den pauschalen Umbauabschlag eher weglassen.

D. Instrumente, Akteure und politische Ökonomie

Frage 13 (L13): Welche Finanzierungsinstrumente könnten den Wechsel älterer Eigentümer erleichtern?

Antwort:

- Banken führen bestehende Hypotheken pensionierter Haushalte in der Regel kulant weiter; aktive Kündigungen wegen fehlender kalkulatorischer Tragbarkeit sind IP 6 nicht bekannt.
- Schwieriger ist eine vollständig neue Hypothek nach der Pensionierung. Eine bestehende Finanzierung zu übertragen oder weiterzuführen ist eher möglich.
- Sehr langfristige Festhypotheken könnten das tatsächliche Zinsrisiko während eines grossen Teils der verbleibenden Lebenszeit begrenzen und damit einen Wechsel ermöglichen.
- Der Regulator zeigt sich für solche risikodifferenzierten Modelle bislang wenig offen.
- Vergleichbare Tragbarkeitsprobleme bestehen auch bei jungen Haushalten, die den Einstieg ins Wohneigentum nicht schaffen.

Frage 14 (L19): Blockieren Investoren Veränderungen, weil sie von Knappheit und steigenden Preisen profitieren?

Antwort:

- IP 6 hat von Investorenseite kaum je die Haltung gehört, die Knappheit sei willkommen und solle erhalten bleiben.
- Investoren und Eigentümer wünschen häufig Reformen, weil sie nicht bauen können, stark reguliert sind und hohe Kosten tragen.
- Der geringere Veränderungsdruck liegt bei vielen Bestandesmietenden: Solange der Vertrag läuft, ist die Zufriedenheit mit Anteilen über 70 Prozent sehr hoch.
- Tiefe Bestandesmieten schaffen ein starkes Privileg gegenüber dem aktuellen Markt.
- Die Kosten des Systems tragen vor allem mobile Haushalte, insbesondere Junge, neu Zugewanderte und Personen mit beruflich oder familiär bedingtem Umzug.
- Da die Mehrheit in bestehenden Mietverträgen lebt, ist eine Reform politisch schwer durchsetzbar.

Frage 15 (L9/L19): Wie ist der starke Mieterschutz einzuordnen?

Antwort:

- Mieterschutz ist grundsätzlich legitim; problematisch sind die zu wenig beachteten Langfristfolgen der seit den 1970er-Jahren aufgebauten Regulierung.
- Das System erzeugt einen zunehmenden Lock-in und wird selbst immer schwerer reformierbar.

– Bei Reformvorschlägen werden rasch Verlustängste mobilisiert, was den politischen Ausstieg aus der heutigen Struktur zusätzlich erschwert.

E. Einordnung, Kommunikation und Abschluss

Frage 16 (L22): Welche zusätzlichen Dimensionen gehören in die Einordnung?

Antwort:

– Verteilung: Die Knappheitslasten sind sehr ungleich verteilt; zwischen geschützten Bestandesmietenden und mobilen Haushalten besteht eine Zweiklassengesellschaft.

– Umwelt: Jedes neu errichtete Gebäude verursacht CO2. Eine bessere Nutzung bestehender Flächen könnte einen Teil des Neubaus und der Emissionen vermeiden.

– Marktordnung: Der Markt könnte Allokationsprobleme grundsätzlich lösen, wurde aber so stark eingeschränkt, dass diese Funktion nicht mehr ausreichend wirkt.

– Weitere Mietdeckel oder noch stärkere Preisregulierungen würden finanzielle Anreize weiter schwächen und werden als Holzweg beurteilt.

– Voraussetzung für Reformen ist zunächst ein breiteres Verständnis der Mechanismen und eine sachlichere öffentliche Diskussion.

Frage 17 (L17/L19): Reichen moralische Appelle und genossenschaftliche Belegungsvorschriften?

Antwort:

– Älteren Haushalten moralisch die Freigabe ihrer Wohnung abzuverlangen, ist kein tragfähiger Ansatz.

– Belegungsvorschriften und interne Wohnungszuweisungen können im gemeinnützigen Bestand sinnvoll sein.

– Im Verhältnis zum gesamtschweizerischen Problem bleiben sie jedoch ein «Tropfen auf den heissen Stein».

– Erforderlich sind grössere systemische Veränderungen und ein Bewusstsein für die tatsächliche Grössenordnung.

Frage 18 (Spontane Nachfrage): Wie reagierten Markt und Stakeholder auf die Publikation der Organisation F von 2024?

Antwort:

- Die Reaktionen waren überwiegend positiv, weil die Allokationsperspektive für viele neu war.
- Die Debatte hatte sich zuvor fast ausschliesslich auf zu geringe Bautätigkeit konzentriert.
- Die kontraintuitive Kernbotschaft lautet: Die Schweiz verfügt grundsätzlich über sehr viel Wohnfläche, verteilt sie aber schlecht.
- Diese Erkenntnis sollte Akteure an einen Tisch bringen; politische Instrumentalisierung erschwert jedoch sachliche Lösungen.
- Aussagen, wonach zusätzliche Bautätigkeit nichts bringe, werden als ökonomisch nicht überzeugend kritisiert.

Frage 19 (L19): Ist es fair, älteren Mietenden die Verantwortung zuzuschreiben?

Antwort:

- Politisch sind Mietende zentral, weil sie zugleich Stimmbürger sind und Reformen ohne ihre Zustimmung kaum möglich sind.
- Einzelnen Haushalten ist kein Vorwurf zu machen: Es ist rational, nicht in eine kleinere und zugleich teurere Wohnung zu wechseln.
- Das Thema wurde medial teilweise als Konflikt «Alt gegen Jung» zugespitzt; dies entsprach nicht der Absicht der Studie.
- Die Fehlallokation ist nicht altersbedingt, sondern anreizbedingt. Jüngere Haushalte würden unter denselben Bedingungen gleich reagieren.
- Das Problem ist hausgemacht und verlangt eine intelligentere Systemgestaltung statt Schuldzuweisungen.

Frage 20 (M9/L22): Welche weiteren Berechnungen und Datenabgleiche wurden vereinbart?

Antwort:

- Nach Festlegung der räumlichen Abgrenzung könnte Organisation F die städtische beziehungsweise regionale Rechnung parallel spiegeln.
- Ein Abgleich ist sinnvoll, weil ungenau gesetzte Filter das Ergebnis stark verzerren können.
- Organisation F stellte zudem in Aussicht, für die 65+-Haushalte die durchschnittlich verfügbare Zimmerzahl beziehungsweise den Zimmerüberschuss aus den Strukturerhebungsdaten separat zu berechnen.

Interviewtranskript

Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen älterer Haushalte

Interviewpartner	IP 7
Organisation	Organisation G – Stiftung im gemeinnützigen Wohnungsbau; rechtliche Perspektive
Interviewer	Nicolas Auer
Datum / Dauer	07.08.2026 / 38 Min. 53 Sek.
Perspektive	Gemeinnütziger Wohnungsbau, Belegungsvorschriften und rechtliche Perspektive
Durchführung	Online-Interview; Audioaufzeichnung und automatisches Rohtranskript (anonymisiert auf Wunsch der interviewten Person)

A. Hintergrund und Entwicklung der Belegungsvorschriften

Frage 1 (L1, gelb markiert): Wo begegnet Ihnen unterbelegter Wohnraum in Ihrer beruflichen und institutionellen Tätigkeit?

Antwort:

- Antwort als Privatperson; beruflich selbständiger Rechtsanwalt.
- Seit mehr als zwanzig Jahren im gemeinnützigen Wohnungsbau tätig; Erfahrung aus dem Vorstand einer kleineren Zürcher Genossenschaft, aus der Organisation G sowie als Genossenschaftsmitglied.
- Perspektive verbindet Mietrecht, Governance öffentlich unterstützter Wohnbauträger und praktische Erfahrungen innerhalb von Genossenschaften.

Frage 2 (L1.1, gelb markiert): Wie haben sich die Belegungsvorschriften seit Ihrer Arbeit von 2013 entwickelt?

Antwort:

- Fokus auf die Stadt Zürich; dort bei der Stadt und bei Organisation G erkennbare Weiterentwicklung.
- Frühere Regeln wirkten vor allem statisch bei Mietbeginn; Unterbelegung entsteht jedoch oft erst im Verlauf des Mietverhältnisses, insbesondere nach dem Auszug der Kinder.
- Neu werden Veränderungen während des Mietverhältnisses erfasst: Meldepflicht, zumutbare Ersatzangebote und Kündigung als letztes Mittel.
- Der im Gespräch erwähnte Bundesgerichtsentscheid stützt diese Praxis weitgehend und schuf für die Organisation G wichtige Rechtssicherheit.

- Eine Zürcher Wohnbaugenossenschaft führte nach langen, emotionalen Generalversammlungen und mit Zweidrittelmehrheit dynamische Belegungsvorschriften ein.
- Die Regeln werden zunächst bei neuen Mietverhältnissen im Mietvertrag verankert; langfristig sollen sie tatsächliche Verkleinerungen auslösen.

Frage 3 (spontane Nachfrage): Welche Wirkung und welche praktischen Grenzen haben dynamische Vorschriften?

Antwort:

- Interne Vergrösserungen funktionierten schon früher gut; junge Familien konnten bei passender Belegung grössere Wohnungen beziehen.
- Verkleinerungen beruhten ohne verbindliche Regeln weitgehend auf Goodwill und Solidarität.
- Frühe Ansprache ist zentral: Bei sehr alten Personen kann ein Wohnungswechsel wegen Orientierung, Gesundheit und Alltagsroutinen kaum mehr zumutbar sein.
- Bei kleinen Genossenschaften ist die fehlende Ersatzwohnung der wichtigste Engpass; ein passendes Angebot kann Jahre dauern.
- Zumutbarkeit umfasst neben Grösse und Preis auch Quartier, Lift, Erreichbarkeit und individuelle Mobilität.

B. Interne Mobilisierung und Wirksamkeit der Instrumente

Frage 4 (L8): Über welche Pfade kann Wohnraum innerhalb eines Bestands mobilisiert werden?

Antwort:

- Kernpfad ist der interne Wechsel aus einer unterbelegten in eine kleinere Wohnung desselben Trägers.
- Bei der Organisation G befindet sich das systematische Verfahren noch in der Implementierung; belastbare Wirkungswerte liegen noch nicht vor.
- Gespräche werden bereits geführt. Für einkommensschwächere Haushalte kann eine einige hundert Franken günstigere Ersatzwohnung ein konkreter Anreiz sein.
- Öffentlich-rechtlich geprägte Träger setzen Regeln eher top-down über Statuten und Reglemente um; Genossenschaften legitimieren sie demokratisch über die Generalversammlung.
- Der Bundesgerichtsentscheid erlaubt nach Einschätzung des Interviewpartners auch öffentlich-rechtlichen Trägern eine Durchsetzung, weil Wohnraum knapp ist und öffentliche Mittel eingesetzt werden.

Frage 5 (L5.1): Welche Mechanismen sind zur Verminderung der Unterbelegung wirksam?

Antwort:

- Unterbelegungsbeiträge mobilisieren kaum Wohnraum.
- Bei öffentlich-rechtlichen Trägern bestehen rechtliche Zweifel: Ein zusätzlicher Beitrag könnte mietrechtlich als nicht vorgesehene Mietzinserhöhung qualifiziert werden; gefestigte Rechtsprechung fehlt.
- Bei Genossenschaften ist die demokratische Legitimation stärker, die praktische Wirkung kleiner Beiträge bleibt aber gering.
- Viele Betroffene bezahlen den Beitrag und bleiben dennoch in der grossen, günstigen Wohnung; der Beitrag wirkt damit eher kosmetisch beziehungsweise als «Feigenblatt».
- Wirksam sind vor allem dynamische Belegungsvorschriften mit Ersatzangeboten und einer realen Wechselpflicht als letztem Mittel.

C. Räumliche Allokation, Politik und Wirtschaft

Frage 6 (L5): Wie ist die räumlich negative Korrelation zwischen Unterbelegung und Nachfragedruck zu beurteilen?

Antwort:

- Der Nachfragedruck reicht weit in Agglomerations- und Seegemeinden; bezahlbare Wohnungen sind auch ausserhalb der Stadt Zürich schwer zu finden.
- Haushalte mit sehr hohen Einkommen können ausweichen; betroffen sind vor allem Familien, Normalverdienende und systemrelevante Berufsgruppen wie Pflegefachpersonen.
- Eine Verlagerung in weiter entfernte Regionen erzeugt zusätzliche Auto- und ÖV-Pendlerströme.
- In einzelnen ländlichen Gebieten besteht zwar Angebot, dort fehlen aber häufig Arbeitsplätze.
- Die Stadt soll sozial durchmischt bleiben und nicht nur sehr zahlungskräftigen Haushalten oder kurzfristigen Nutzungen offenstehen.

Frage 7 (L19/L20): Welche politischen Koalitionen, Behörden und wirtschaftlichen Akteure müssten handeln?

Antwort:

- Beide klassischen Ansätze haben Berechtigung: Bauvorschriften lockern und gemeinnützige beziehungsweise öffentliche Ankäufe stärken.

- Das Stadtzürcher Baurecht wird als sehr formalistisch beurteilt; einzelne Projekte werden wegen hoher Hürden gar nicht weiterverfolgt.
- Baubehörden und teilweise die Denkmalpflege sollten angesichts der Knappheit bei sinnvollen Projekten mehr Spielraum zulassen.
- Kapital muss so gelenkt werden, dass Stadt, Stiftungen und Genossenschaften weiterhin Liegenschaften erwerben können.
- Das Zürcher Drittelziel verlangt bis 2050 rund einen Drittel gemeinnützigen Wohnraum; der Interviewpartner erinnert einen heutigen Anteil von ungefähr 28 Prozent.
- Noch verfügbare Verkaufsobjekte gehören oft älteren Privatpersonen; institutionelle Eigentümer halten Bestände länger oder verkaufen teuer. Das Zeitfenster für gemeinnützige Erwerbe wird enger.
- Private Belegungsvorschriften wären politisch kaum durchsetzbar, weil sie stark in die Wirtschaftsfreiheit eingreifen und die Problemlage regional sehr unterschiedlich ist.

Frage 8 (spontane Vertiefung): Braucht es wegen der Schere zwischen Angebots- und Bestandesmieten ein «Mietrecht 2.0»?

Antwort:

- Nicht zwingend ein vollständig neues Mietrecht; zunächst konsequentere Nutzung und Anwendung bestehender Instrumente.
- Die Formularpflicht macht den vorherigen Mietzins sichtbar.
- Bei Mieterwechseln bestehen Anreize zu schrittweisen Erhöhungen; renditeorientierte Eigentümer können deshalb von hoher Fluktuation profitieren.
- Viele Mietende fechten Anfangsmieten aus Angst oder mangelndem Wissen nicht an; in Genf ist die Anfechtung kulturell stärker etabliert.
- Verfahren sind für Laien schwierig und verlangen häufig Know-how oder Unterstützung einer Mieterorganisation.
- Die eingeschränkte praktische Durchsetzung trägt zur wachsenden Differenz zwischen Angebots- und Bestandesmieten bei.

Frage 9 (L15/L18/L20): Wie wirksam, fair und akzeptiert sind Belegungsvorschriften – auch ausserhalb des gemeinnützigen Segments?

Antwort:

- Im gemeinnützigen und öffentlich unterstützten Bestand werden Belegungsvorschriften als fair und notwendig beurteilt, sofern Regeln, Ersatzangebote und Zumutbarkeit klar sind.

- Für private Vermietende wäre eine Pflicht ein zu starker Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit und politisch klar chancenlos.
- Der Wohnungsmarkt wird nicht als normaler freier Markt betrachtet: Wohnen ist ein Grundbedürfnis, und bei knappem Angebot fehlt echte Wahlfreiheit.
- Ein politisch grösserer Hebel kann die Begrenzung von Business-Apartments und problematischen Kurzzeitvermietungen wie Airbnb sein.
- Akzeptanz hängt stark vom Framing ab: Gemeinnütziges Wohnen soll als Geben und Nehmen und nicht ausschliesslich als individueller Anspruch verstanden werden.

D. Abschluss und zusätzliche Hinweise

Frage 10 (L22): Welche wichtigen Aspekte sollen zusätzlich berücksichtigt werden?

Antwort:

- Altersgerechte Kleinwohnungen werden wegen der Alterung der Bevölkerung zu einem Megatrend; das passende Angebot muss frühzeitig entstehen.
- Praktische Unterstützung kann Wechsel erleichtern: Organisation eines Umzugs, Finanzierung eines Umzugsunternehmens sowie Beiträge von etwa 500 bis 1'000 Franken für Umzug oder Reinigung.
- Unterstützung kann den Wechsel «versüssen», ersetzt aber nicht die Bereitschaft der betroffenen Person.
- Internationale Druckinstrumente, die an individuelle Wohnbeihilfen anknüpfen, sind wegen der in der Schweiz verbreiteten Objektfinanzierung nicht direkt übertragbar.
- Belegungsvorschriften sind besonders wichtig, weil die Allgemeinheit günstigen Wohnraum mitfinanziert; daraus folgt eine Solidaritätspflicht der Begünstigten.
- Nach langer Nutzung einer günstigen Familienwohnung sollte eine Verkleinerung als Weitergabe der Chance an die nächste Familie verstanden werden.
- Der Interviewpartner begrüsst den erwähnten Bundesgerichtsentscheid, weil er diese Abwägung weitgehend stützt.
- Nachbemerkung: In Liegenschaften wohnen Menschen mit Geschichten, Bedürfnissen und sozialen Bindungen; immobilienwirtschaftliche Entscheide können erhebliche Härten auslösen.

Interviewtranskript

Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen älterer Haushalte

Inter-viewpartner	IP 8
Organisation	Organisation H – Bundesverwaltung (Raumentwicklung)
Interviewer	Nicolas Auer
Datum / Dauer	13.08.2026 / 53 Min. 38 Sek.
Perspektive	Bundesverwaltung, Raumplanung, nachhaltige Siedlungsentwicklung und föderale Governance
Durchführung	Online-Interview; Audioaufzeichnung und automatisches Rohtranskript; ergänzende schriftliche Notizen separat dokumentiert

A. Einstieg, Knappheit und Haushaltszyklen

Frage 1 (L1, gelb markiert): Wo begegnet Ihnen unterbelegter Wohnraum älterer Haushalte in Ihrer Arbeit?

Antwort:

- Wissenschaftlicher Mitarbeiter der Sektion Siedlung und Landschaft des Amtes; seit rund zwanzig Jahren beim Bund, zuvor in der privatwirtschaftlichen Immobilienberatung und -forschung.
- Fachlicher Schwerpunkt an der Schnittstelle von öffentlicher Regulierung und privaten Handlungsmöglichkeiten im Rahmen nachhaltiger Raumentwicklung.
- Wohnen als wichtigste Siedlungsnutzung: Ausgangs- und Endpunkt fast aller Mobilitätsketten sowie zentral für Raumansprüche und Infrastrukturauslastung.
- Mitwirkung am Aktionsplan Wohnungsknappheit; enger Austausch mit der federführenden Organisation B (Bundesstelle für Wohnungsfragen).

Frage 2 (L2, gelb markiert): Mengenproblem, Allokationsproblem oder Preis- und Kapitalfrage?

Antwort:

- Keine einheitliche einer einheitlichen Sicht des Amtes; das Thema erhielt im Amt erst mit dem Aktionsplan Wohnungsknappheit stärkere Beachtung.
- Neben Menge und Allokation ist die Preis- beziehungsweise Kapitaldimension wesentlich.
- Niedrigzinsphase und teilweise steigende Leerstände ohne entsprechende Preisrückgänge deuten auf unterschiedliche Nachfragesegmente hin: Wohnnachfrage und Kapitalnachfrage.

- Rein statistisch ist viel Fläche vorhanden, darunter stranded assets; sie liegt aber häufig am falschen Ort oder steht nicht für die Wohnraumversorgung zur Verfügung.
- RPG 1 priorisiert Innenentwicklung in nachfragestarken Räumen, verbietet Einzonungen aber nicht.
- Mobilisierung im Bestand ist schwierig; Kapital fliesst häufig lieber in Neubauten als in kleinteilige Eingriffe am Bestand.

Frage 3 (spontane Vertiefung): Welche Rolle spielen Zweitwohnungen, Einfamilienhäuser und andere unterbelegte Haushalte?

Antwort:

- Zweitwohnungen bilden einen bewusst separaten Markt und können für die Untersuchung der Erstwohnraumversorgung ausgeklammert werden.
- Relevant werden sie, wenn Erstwohnraum in Zweitwohnraum umgewidmet wird.
- Einfamilienhäuser zeigen die Unterbelegung älterer Familienhaushalte idealtypisch: Nach dem Auszug der Kinder sinkt die Haushaltsgrösse, während das Gebäude unverändert bleibt.
- Unterbelegung betrifft auch jüngere und wohlhabende Ein- und Zweipersonenhaushalte ohne Familienabsicht; diese Flächenbeanspruchung kann länger andauern als bei älteren Familienhaushalten.
- Für die Analyse ist zwischen vorübergehender Unterbelegung im Familien-Haushalts-Zyklus und langfristig verfestigter Flächenbeanspruchung zu unterscheiden.

Frage 4 (spontane Vertiefung): Wie verträgt sich steigender Pro-Kopf-Konsum mit der Innenentwicklung?

Antwort:

- Bevölkerung und Flächenbeanspruchung entwickelten sich nicht proportional; die Flächenbeanspruchung nahm deutlich stärker zu.
- Effizienzgewinne werden durch wachsenden Gesamtkonsum teilweise wieder aufgehoben – Rebound-Effekt.
- Innenentwicklung entlastet nur, wenn zusätzliche Fläche tatsächlich mehr Personen aufnimmt und nicht primär grössere Wohnungen erzeugt.
- Genossenschaften und private Entwickler reagieren teilweise mit kompakteren Grundrissen und veränderten Angeboten.
- Hoher Wohnflächenkonsum ist auch Ausdruck von Wohlstand.

B. Föderale Zuständigkeiten und planerische Hebel

Frage 5 (L21/L21.1): Was kann das Amt tatsächlich bewirken?

Antwort:

- Raumplanungskompetenz liegt gemäss Bundesverfassung grundsätzlich bei den Kantonen; Gemeinden verfügen je nach Kanton über unterschiedliche Autonomie.
- Das Amt koordiniert nationale Interessen und prüft im Rahmen von RPG 1 kantonale Richtpläne; einzelne kommunale Projekte kann es nicht unmittelbar vorgeben.
- Instrumente: statistische Auswertungen, Indikatoren, Unterstützung guter Beispiele, Beratung über EspaceSuisse und Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung.
- Wichtigster formeller Hebel: Bauzonendimensionierung und Anforderungen an Nutzungsdichte in den Technischen Richtlinien Bauzonen.
- Funktion vergleichbar mit einer Portfoliostrategie: übergeordnete Zielsetzung statt objektbezogener Projektsteuerung.

Frage 6 (L21/L21.1): Wo liegt der praktikabelste Hebel?

Antwort:

- Strategisch wichtige Themen können in kantonalen Richtplänen nachgefordert werden, wenn sie fehlen.
- Zuwanderung, Hitze, klimataugliche Wohnungen und Nahrungsmittelproduktion erhöhen den Druck auf knappe Flächen.
- Die Umsetzung von RPG 1 muss wesentlich schneller, weniger schwerfällig und stärker auf gemeinsame Gemeinwohlziele ausgerichtet werden.
- Landfläche wächst nicht; Effizienz muss angesichts von Bevölkerung, Wohlstand und Individualisierung steigen.
- Diskutierte Hebel: Verfahrensvereinfachungen und ein höheres Gewicht des Wohnens als nationales Interesse bei Interessenabwägungen.

Frage 7 (spontane Vertiefung): Wie erleben Sie die Trägheit der Planungs- und Rechtsprozesse?

Antwort:

- Besonders ernüchternd ist die sehr langsame Umsetzung; Planungs- und Nutzungsplanungszyklen reagieren zu wenig auf rasche Veränderungen der Realität.
- Finanz-, Wirtschafts-, Klima- und Migrationsentwicklungen können während langer Verfahren die Ausgangslage grundlegend verändern.

– Erforderlich sind flexiblere, kurzfristiger anpassbare Prozesse und eine konsequentere Orientierung an einem gemeinsamen Ziel.

Frage 8 (spontane Vertiefung mit Bezug zu L7): Sind langfristige Bevölkerungsszenarien ein Grund für Optimismus, und welche Reserven bestehen?

Antwort:

– Nein; lineare Fortschreibung historischer Daten genügt angesichts von Klima-, Migrations- und geopolitischen Unsicherheiten nicht.

– Szenarien sollten an explizite Bedingungen geknüpft und bei veränderten Voraussetzungen rasch angepasst werden.

– Erforderlich sind sektorübergreifende, öffentlich-private und agilere Steuerungsprozesse.

– Gut eine Million Einfamilienhäuser mit durchschnittlich rund 2,2 bis 2,3 Personen zeigen ein erhebliches theoretisches Reservenpotenzial.

– Die Aktivierung hängt jedoch von Lage, Gebäudeform, Erschliessung sowie der Möglichkeit von Ergänzung, Umbau oder quartierweiter Transformation ab.

Frage 9 (L21.1): Müssen Gesetze revidiert werden, oder liegt das Problem stärker in ihrer Auslegung?

Antwort:

– Nicht nur fehlende Gesetze sind das Problem; immer detailliertere Regeln erzeugen zusätzliche Schnittstellen, Lücken und uneinheitliche Auslegungen.

– Allgemeinere Ziel- und Handlungsprinzipien lassen mehr Aushandlung zu und halten das übergeordnete Entwicklungsziel sichtbar.

– Uniforme Vorgaben und planwirtschaftlich anmutendes Denken kollidieren mit lokaler Komplexität und können qualitative Zersiedelung fördern.

– Bild des Zauns: Mehr gesetzliche «Pflöcke» schaffen zugleich mehr Zwischenräume beziehungsweise Gesetzeslücken.

Frage 10 (L21.1): Welche alternativen Verfahren könnten Bau- und Planungsprozesse verbessern?

Antwort:

– Gemeinsames Ziel sollte sein, dass Private bauen können und das Projekt zugleich eine Bereicherung für die Siedlung darstellt.

– Lokale Rechenschaftspflicht und frühe Aushandlung der Interessen wurden durch die starke Verrechtlichung geschwächt.

- Workshopverfahren Langenthal: wenige klare Regeln, frühe Begleitung durch Gemeinde und Politik, stufenweise Rechenschaft; bei Regelverletzung Rückfall in die Regelbauordnung.
- Strategie Baukultur und alternative Verfahren im Aktionsplan können neue Lösungswege sichtbar machen.
- ISOS-Fragen lassen sich auf Perimeter- oder Nutzungsplanungsebene gesamthaft abstimmen, statt jedes Einzelprojekt mit dem vollen Risiko zu belasten.

Frage 11 (L21.1): Braucht es einen Wechsel von statischer Raumplanung zu dynamischer Raumentwicklung?

Antwort:

- Der Raumentwicklungsbericht 2005 und die damalige Idee eines Raumentwicklungsgesetzes zielten auf eine umfassendere, dynamische Steuerung.
- Raumentwicklung geht davon aus, dass sich Räume durch gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Faktoren ohnehin verändern; Behörden sollen diese Prozesse unterstützen, lenken und koordinieren.
- Die Raumplanung hat die Handlungsmöglichkeiten der Immobilienwirtschaft lange zu wenig berücksichtigt; systemische Komplexität erfordert ein anderes Mindset und weniger sektorale Scheuklappen.

Frage 12 (spontane Vertiefung): Wie wichtig sind der Dialog mit der Immobilienwirtschaft und eine stärkere Verankerung des Städtebaus?

Antwort:

- Regelbauordnungen verlagern viele Risiken auf das einzelne Grundstück; die Vielzahl von Sondernutzungsplänen weist auf ungenügende planerische Vorleistungen hin.
- Der Städtebau sollte in der Schweizer Raumplanung deutlich stärker verankert werden.
- Alle Akteure müssen ihre Interessen und Handlungslogiken offenlegen und gemeinsam auf ein übergeordnetes Gemeinwohlziel hinarbeiten.

C. Mobilisierung, Instrumente und Praxisbeispiele

Frage 13 (L9/L10/L13/L17/L21): Wo soll die Mobilisierung verankert werden, und welche Instrumente erscheinen geeignet?

Antwort:

- Primär beim Markt, solange die Planung nicht selbst die konkrete Umsetzung organisiert.

- Kommunen schaffen geeignete Nutzungsplanung und lokale Angebote; Kantone verankern das Thema in Richtplanung und Förderbedingungen; der Bund setzt gesetzliche und politische Weichen.
- Übermässige Flächenbeanspruchung sollte steuerlich nicht belohnt werden; Abzüge für nicht mehr genutzte Zimmer setzen ein falsches Signal.
- Notwendig sind echte, bezahlbare und altersgerechte Alternativen sowie Beratung und praktische Unterstützung bei Suche und Umzug.
- Immobilienverwaltungen und Eigentümerschaften könnten für sozialverträgliche Wechselmodelle durch Abgaben- oder Steueranreize honoriert werden.
- Weitere Studien allein reichen nicht; Genossenschaften leisten bereits viel, können das gesamtschweizerische Problem wegen ihres begrenzten Marktanteils aber nicht allein lösen.

Frage 14 (Praxisbeispiel): Wie können Einfamilienhäuser und ganze Quartiere mit «Metamorphouse» weiterentwickelt werden?

Antwort:

- Einfamilienhäuser durch Aus-, An- oder Umbauten ergänzen und eine altersgerechte Einheit im Haus oder auf demselben Grundstück schaffen.
- Dadurch kann eine ältere Person im vertrauten Umfeld bleiben, während zusätzlicher Wohnraum freigespielt wird – eine potenzielle Win-win-Situation.
- Quartierweite, parzellenübergreifende Planung kann höhere Ausnutzung ermöglichen und zugleich Regeln gegen Verdrängung sowie für die Verteilung von Alters- und Familienwohnungen setzen.

Frage 15 (Praxisbeispiel): Wie funktioniert der Ansatz des Kantons Neuenburg?

Antwort:

- Gezielt Alterswohnungen schaffen, damit ältere Haushalte freiwillig aus früheren Familienwohnungen oder Einfamilienhäusern umziehen können.
- Die frei werdenden grossen Wohnungen stehen anschliessend Familien zur Verfügung, ohne dass für diese Zielgruppe zwingend neu gebaut werden muss.
- Der Ansatz schliesst eine Angebotslücke und dient beiden Generationen.

D. Methodischer Abschluss

Frage 16 (spontane Schlussfrage): Wie beurteilen Sie die dreistufige Potenzialmethodik?

Antwort:

- Methodik mit theoretischem Maximum, räumlichem Nachfragefilter und tatsächlicher Umzugsbereitschaft wird als fachlich interessant beurteilt.
- IP 8 möchte die Herleitung mit dem Forschungsverantwortlichen des Amtes und gegebenenfalls mit Kontakten zur Organisation B beziehungsweise dem Netzwerk Wohnen prüfen.
- Entscheidend ist die klare Trennung von theoretischem, räumlich relevantem und realistisch mobilisierbarem Potenzial.

E. Ergänzende schriftliche Notizen aus dem Handout

Die folgenden Punkte stammen aus den grün markierten Notizen beziehungsweise dem Kommentar im Handout. Sie ergänzen die stichwortartige Gesprächsfassung, sind aber nicht als gesprochene Aussagen zu zitieren.

L1 – Berührungspunkte und Begriffsverständnis

Schriftliche Ergänzung:

- Die Debatte betrifft die Alterung früherer Familienhaushalte in Mietwohnungen und Einfamilienhäusern sowie die dadurch entstehenden Lock-in-Effekte.
- Als stark vereinfachte, gebäudetypologische Definition kann ein Einfamilienhaus mit weniger als etwa vier Personen als unterbelegt betrachtet werden, unabhängig von seiner Geschossfläche.

L2 – Mengen-, Allokations- und Familienzyklusfrage

Schriftliche Ergänzung:

- Provokative Zuspitzung der Notizen: Die Unterbelegung älterer Haushalte kann als Randphänomen erscheinen, während die langfristige Unterbelegung jüngerer Haushalte ohne Familienabsicht besonders dauerhaft ist.
- Sachlich wird die Unterbelegung älterer Haushalte als Familien-Haushalts-Zyklus verstanden. Problematisch ist vor allem, wenn umzugswillige ältere Haushalte keine bezahlbare kleinere beziehungsweise altersgerechte Wohnung finden.
- Der Wunsch, in der früheren Familienwohnung alt zu werden, ist zu respektieren. Wo gleichzeitig Familienwohnungen fehlen, kann das Neuenburger Modell mit gezielt geschaffenem Alterswohnraum sinnvoll sein.

L3 – Demografie und Wohnflächenkonsum

Schriftliche Ergänzung:

- Die Anteile von Alters-, Kohorten- und Wohlstandseffekt lassen sich nicht verlässlich quantifizieren.
- Kohorteneffekt und Wohlstandswachstum dürften angesichts veränderter Wohnungsgrössen, Grundrisse und Ausstattungsstandards bedeutend sein.

- Die Abnahme der durchschnittlichen Familiengrösse wird häufig unterschätzt; jedes zusätzliche Kind reduziert rechnerisch die Fläche pro Person.
- Nicht mehr marktgängige Immobilien beziehungsweise stranded assets enthalten möglicherweise reaktivierbare Geschossflächen.
- Die Bedeutung der BFS-Haushaltsszenarien wurde in den schriftlichen Notizen als offener Prüfpunkt markiert.

L4 – Ausmass und Daten

Schriftliche Ergänzung:

- Das Gebäude- und Wohnungsregister GWR wurde als mögliche Datengrundlage beziehungsweise als offener Prüfpunkt notiert.

L5 – Operationalisierung

Schriftliche Ergänzung:

- Eine belegungsbasierte Messung über Zimmerzahl, Haushaltsgrösse und Personenzahl erscheint tragfähiger als eine reine Geschossflächen-Schwelle, weil der Wohnungsgrundriss entscheidend ist.
- Der Wert von 46,6 m² pro Person ist ein statistischer Durchschnitt, kein Zielwert. Bei vier Personen ergäbe er rund 187 m² und damit eine sehr grosszügige Wohnung.
- Als Gegenbeispiel wurde eine ältere Genossenschaft mit einer Einzugsregel von einer Person pro Zimmer genannt: Bei 100 m² Geschossfläche und vier Personen ergeben sich 25 m² pro Person; bei nur noch drei Personen beginnt die Unterbelegung bereits bei rund 33 m² pro Person.
- Wohnraum ist statisch, Haushaltsgrössen und Bedürfnisse – etwa aufgrund von Homeoffice – verändern sich. Neben Haushalten, die ihre Wohnung als zu gross empfinden, sind auch die unbekannten Haushalte mit zu wenig Zimmern oder Fläche zu berücksichtigen.

L6 – Lebenszyklus und Downsizing

Schriftliche Ergänzung:

- Die übliche Lebenszykluslogik ist normativ: In einer individualisierten Gesellschaft könnte man auch annehmen, die individuelle Fläche sei der Normalwert und werde während der Familienphase geteilt.
- Ein grosser Teil der Familiengründungen findet in der bestehenden Wohnung statt; nicht alle Haushalte ziehen vor oder nach der Geburt von Kindern in eine grössere Wohnung.
- Bleiben oder Umziehen hat vielfältige Ursachen und hängt wesentlich von der Verfügbarkeit bezahlbaren Alterswohnraums im vertrauten Lebensumfeld ab.

L7 – Mobilisierbares Potenzial

Schriftliche Ergänzung:

- Vor planwirtschaftlichen Sollvorgaben ist zu warnen. Ein idealtypischer Familien-Haushalts-Zyklus kann in Genossenschaftssiedlungen funktionieren, wenn Familien- und Kleinwohnungen vorhanden und mit transparenten Belegungsvorschriften verbunden sind.
- Für Einfamilienhaus- und Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen ist entscheidend, ob die Strukturen erhalten, schrittweise weiterentwickelt – etwa mit Metamorphouse – oder vollständig als Areal transformiert werden.

L8 – Mobilisierungspfade

Schriftliche Ergänzung:

- Die bauliche Hardware allein genügt nicht. Ebenso wichtig ist die betriebliche Software: Belegungsvorschriften beim Einzug und rechtzeitige Anreize für einen Wechsel nach dem Auszug der Kinder.
- Eine Trendwende beim Pro-Kopf-Konsum in Städten wäre aufgrund stark gestiegener Wohnkosten plausibel; bei einer ausgeprägten Stadtflucht und sinkenden Preisen könnte sich dieser Effekt wieder ändern.

L9/L10 – Hemmnisse und Lock-in

Schriftliche Ergänzung:

- Je stärker die emotionale Bindung, desto grösser muss der Mehrnutzen eines Umzugs sein. Steigen die Wohnkosten trotz kleinerer Wohnung, fällt dieser Mehrnutzen häufig weg.
- Ohne passendes und bezahlbares Angebot führt selbst eine vorhandene Umzugsbereitschaft nicht zu einem Wechsel.
- Der finanzielle Lock-in wird als entscheidender Faktor beurteilt.

L11/L12 – Mietende, Eigentümer und Remanenz

Schriftliche Ergänzung:

- Mietende sind bei funktionierendem Markt grundsätzlich mobiler. Eigentümerinnen und Eigentümer richten sich langfristiger aus und sind häufig stärker emotional an die eigene «Scholle» gebunden.
- Der Remanenzeffekt ist nicht auf Seniorenhaushalte beschränkt. Auch jüngere Paarhaushalte mit mehreren Homeoffice- und Gästezimmern werfen die Frage auf, was als übermässiger Flächenkonsum gilt.

L13/L14 – Instrumente und finanzielle Anreize

Schriftliche Ergänzung:

- Vielversprechend sind das Neuenburger Modell sowie Genossenschaftslösungen, die Kleinwohnungen, Belegungsvorschriften und interne Wechselmöglichkeiten verbinden.
- Ein fehlendes bezahlbares Alterswohnungsangebot im freien Markt ist nur begrenzt regulierbar; Nachhaltigkeitslabels berücksichtigen die soziale Dimension bislang wenig.
- Mietrechtsänderungen wären nur dann hilfreich, wenn sie bezahlbare Alternativen schaffen. Eine blosse Anhebung von Bestandesmieten auf Marktniveau wird abgelehnt.
- Zuerst sollten steuerliche Fehlanreize – etwa Abzüge für nicht mehr benötigte Zimmer – beseitigt und in zielgerichtete Anreize umgewandelt werden.
- Denkbar sind Entlastungen bei effizientem Flächenkonsum oder für Eigentümerschaften, die sich nachweislich und dauerhaft um das Thema kümmern. Subventionen zulasten der Allgemeinheit sind abzulehnen, wenn Wohnungswechsel lediglich zur Anhebung von Bestandesmieten genutzt werden.

L15/L16 – Belegungsvorschriften und internationale Druckinstrumente

Schriftliche Ergänzung:

- Belegungsvorschriften können funktionieren. Ihre Reichweite ist nicht nur auf Genossenschaften beschränkt; sie sind auch bei öffentlichen und institutionellen Bauträgern denkbar.
- Zur britischen under-occupancy penalty bestand keine eigene Erfahrung. Als mögliche Erklärung für die begrenzte Wirkung wurde notiert, dass betroffene Haushalte zu wenig reale Handlungsalternativen haben.

L17/L18/L19 – Instrumentenmix, Fairness und Föderalismus

Schriftliche Ergänzung:

- Der Fokus sollte auf überdimensioniertem Wohnraum unabhängig vom Alter der Bewohnerinnen und Bewohner liegen.
- Fair wäre grundsätzlich eine Entlastung bei unterdurchschnittlichem und eine Belastung bei überdurchschnittlichem Flächenkonsum. Ohne bezahlbare Alternativen bleibt ein solcher Anreiz jedoch wirkungslos oder sozial problematisch.
- Belegungsvorschriften sind im Genossenschaftsbereich eher als gerecht vermittelbar, wenn die Regeln von Anfang an bekannt waren und freiwillig akzeptiert wurden.
- Der Föderalismus bietet eine Chance für vielfältige und konkurrierende Lösungen, wie das Beispiel Neuenburg zeigt.

L20 – Wirtschaftliche Anreize

Schriftliche Ergänzung:

- Ein Business Case für altersgerechtes Kleinwohnen ist denkbar, insbesondere bei einer öffentlichen Förderung.
- Denkbar ist auch, ältere Immobilien mit tiefen Bestandesmieten zugunsten neuer Alterswohnungen sozialverträglich zu leeren und anschliessend weiterzuentwickeln. Ob ein solches Vorgehen tatsächlich einem Sozialziel dient, muss kritisch geprüft werden.

L21/L22 – Governance und Abschluss

Schriftliche Ergänzung:

- Problemverständnis und gute Beispiele sind vorhanden. Die Möglichkeiten öffentlicher Baurechtsgeber ausserhalb des Genossenschaftssektors werden noch zu wenig genutzt; für institutionelle Eigentümerschaften fehlt ein überzeugender Anreiz.
- Raumplanung und Immobilienbranche interessierten sich lange wenig für die effiziente Belegung des Bestands. Bei der Betrachtung älterer Haushalte darf der gesamte Familien-Haushalts-Zyklus nicht ausgeblendet werden; dauerhaft unterbelegte jüngere DINK-Haushalte sind gesondert zu betrachten.
- Ältere Einfamilienhausquartiere müssen wegen veränderter Erschliessung und Standortbedingungen grundsätzlich neu beurteilt werden. Erst wenn Aufzonung oder umfassende Transformation nicht angezeigt sind, greifen die üblichen Instrumente der individuellen Mobilisierung.

Interviewtranskript

Mobilisierung strukturell unterbelegter Wohnflächen älterer Haushalte

Inter-viewpartner	IP 9
Organisation	Organisation I – Dachverband gemeinnütziger Wohnbauträger
Interviewer	Nicolas Auer
Datum / Dauer	Juli 2026 / schriftliche Beantwortung
Perspektive	Verband und Politik; gemeinnütziger Wohnungsbau, Grundlagen und Rahmenbedingungen
Durchführung	Schriftliche Beantwortung ausgewählter Leitfragen (Handout)

Dokumentationsart: schriftliche Beantwortung ausgewählter Leitfragen (Handout). Die interviewte Person hat den Interviewleitfaden schriftlich bearbeitet; wiedergegeben werden die Leitfragen (fett) mit den zugehörigen, im Wortlaut gelieferten schriftlichen Antworten (gekennzeichnet als «Antwort (schriftlich)»). Alle nicht beantworteten Fragen wurden entfernt.

Block A · Einstieg, Knappheit und Demografie

L2 Ist die Wohnungsknappheit aus Ihrer Sicht primär ein Mengenproblem (zu wenig Neubau) oder auch ein Allokationsproblem im Bestand?

- Wo ordnen Sie die Unterbelegung älterer Haushalte ein – Randphänomen oder struktureller Hebel?
- Wie tragfähig ist die Diagnose, dass Menschen in den «falschen» Wohnungen wohnen bzw. dass frei werdende Fläche über Filtering nachrückt (dass eine frei werdende grosse Wohnung tatsächlich an einen Haushalt mit grösserem Platzbedarf (z. B. eine Familie) weitergeht)?
- **Antwort (schriftlich)**: Um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, müssen aus unserer Sicht sowohl die Frage des Angebots als auch eine möglichst effiziente Nutzung des bestehenden Wohnraums in den Blick genommen werden. Genossenschaften leisten hierzu bereits einen wichtigen Beitrag: Schweizweit liegt die durchschnittliche Wohnfläche bei gemeinnützigen Wohnbauträgern mit 36,3 m² pro Person deutlich unter dem Durchschnitt von 46.5 m² im gesamten Wohnungspark (https://www.bwo.admin.ch/dam/it/sd-web/U1ixQSySZdAz/2353-2300.pdf). Zudem werden schweizweit bei über 70 Prozent der gemeinnützigen Wohnungen Belegungsvorgaben eigenverantwortlich angewandt, die zu einer bedarfsgerechten Nutzung beitragen (Quelle: Verbandserhebung zur Wohnfläche, 2022). Gleichzeitig bleibt zusätzlicher, bezahlbarer Neubau unverzichtbar – eine effiziente Nutzung des Bestands und die Schaffung neuer Wohnungen ergänzen sich daher.

L15 Wie wirksam und wie fair sind Belegungsvorschriften im gemeinnützigen Wohnungsbau in der Praxis?

- Wie bewähren sich Karenzfristen, Ersatzangebote und milde Mittel (Ersatzwohnung, Solidaritätsbeiträge) gegenüber der Kündigung als letztem Mittel?
- Die Reichweite ist begrenzt – in Zürich wohnt nur rund die Hälfte der über 60-jährigen Mietenden gemeinnützig; wie erreicht man den übrigen Bestand?
- **Antwort (schriftlich)**: Belegungsvorschriften sind im gemeinnützigen Wohnungsbau ein etabliertes Instrument und können dazu beitragen, den vorhandenen Wohnraum effizient zu nutzen. Viele Genossenschaften wenden solche Vorgaben bereits heute eigenverantwortlich an.
- Dabei ist es ein zentrales Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Perspektive und die Wohnsicherheit der Mietenden zu berücksichtigen: Bei einer Unterbelegung geht es deshalb nicht einfach um einen Auszug, sondern darum, passende und zumutbare Ersatzangebote zu schaffen und Wohnungswechsel sozialverträglich zu gestalten. Da sich Wohnraumbedarf und Marktsituation regional stark unterscheiden, sollten Belegungsvorschriften mit Augenmass, flexibel und unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse ausgestaltet werden.

L20 Wirtschaft – Welche Anreize haben Vermieter, Genossenschaften und Entwickler, kleinere, altersgerechte Wohnungen bereitzustellen?

- Gibt es einen tragfähigen Business Case für altersgerechtes Kleinwohnen und Wohnungstausch-Plattformen?
- **Antwort (schriftlich)**: Für Genossenschaften besteht ein starker Anreiz, kleinere und altersgerechte Wohnungen zu schaffen: Wir möchten unseren Mitgliedern Wohnraum für unterschiedliche Lebensphasen anbieten und ihnen ermöglichen, auch bei einer Verkleinerung des Haushalts im vertrauten Umfeld zu bleiben. Gleichzeitig können attraktive kleinere Wohnungen freiwillige Umzüge erleichtern und dadurch grössere Wohnungen für Familien freimachen. Entscheidend ist allerdings, dass ein Wechsel auch finanziell attraktiv und sozial verträglich ist – eine kleinere Wohnung sollte nicht aufgrund höherer Neumieten zum schlechteren Angebot werden.

Block F · Governance, Umsetzung und Ausblick

L21 Wer müsste aktiv werden, damit aus dem Potenzial tatsächlich Entlastung wird – und was fehlt heute in Politik und Forschung?

- Rollen von Bund/Kantonen (Regulierung), Gemeinden (Angebot), Wohnungswirtschaft (Produkte) und Zivilgesellschaft (Beratung); wie wichtig ist die lokale Verankerung, wenn Unterbelegung stark nach Quartier variiert?
- Welche Datengrundlagen, Pilotprojekte oder Monitoring-Ansätze wären nötig?

– **Antwort (schriftlich)**: Damit das Potenzial einer besseren Wohnraumnutzung tatsächlich ausgeschöpft werden kann, braucht es vor allem genügend passende und bezahlbare Alternativen. Genossenschaften schaffen bereits heute solche Angebote – etwa kleinere, altersgerechte Wohnungen, die einen freiwilligen Wechsel innerhalb des Quartiers oder der Genossenschaft ermöglichen. Es braucht aber deutlich mehr und dafür sind gemeinnützige Wohnbauträger auf geeignetere politische Rahmenbedingungen angewiesen. Hier ist die öffentliche Hand stärker gefordert: z.B. durch eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss BV Art. 108, eine aktivere Bodenpolitik der Gemeinden und Kantone, zusätzliche Instrumente, um den Zugang von gemeinnützigen Wohnbauträgern zu erschwinglichem Bauland zu ermöglichen, und mehr Unterstützung für bedarfsgerechte Wohnformen wie z.B. altersgerechtes Wohnen.

Anhang 6

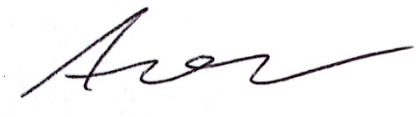
Hilfsmittelverzeichnis

Hilfsmittel	**Anwendungsbereich**
Audio-Recorder-App	Aufzeichnungen der Interviews
Claude & ChatGPT	Transkription der Interviews, Auswertung der Interviews, Gliederung der Arbeit, Inhaltsverzeichnis, Suche nach geeigneter Fachliteratur, sprachliche Übersetzungen ins Deutsche, Prüfung der Rechtschreibung und Grammatik, Unterstützung bei der Formulierung, Herleitung des Potenzial-Modells, Grafiken formatieren, Zitierungen nach APA-Style 7th Edition
Excel	Auswertung von Sekundärdaten, Erstellung von Grafiken, Tabellen, alphabetische Sortierung des Literaturverzeichnisses
Microsoft Teams	Aufzeichnungen der Interviews
Privates Lektorat	Überprüfung von Rechtschreibung, Grammatik, Zusammenhänge und roter Faden
Scribbr	Plagiatsprüfung

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.

Baden, den 07.09.2026



Nicolas Auer