

Wohnraum- dynamik in Zürich und der Schweiz

Mai 2026

SOTGMO

IMPRESSUM

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz, Mai 2026

Auftrag: Fürschi Züri

Ausführung: Sotomo, Binzstrasse 23, Supertanker, Eingang Ost, 8045 Zürich.

Projektteam: Michael Hermann, Gerlinde Theunissen, Sebastian Gmür, Corinna Heye

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz | 4 |
| 1.1 | Einleitung | 4 |
| 1.2 | In Kürze | 5 |
| 1.3 | Rahmenbedingungen | 9 |

| | | |
|----------|---------------------------------|-----------|
| 2 | Ansässige und Mobile | 13 |
| 2.1 | Konstante Umzugsraten seit 2016 | 13 |
| 2.2 | Die sesshafte Mehrheit | 16 |
| 2.3 | Hochmobile Minderheit | 19 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 3 | Lock-In: Wenn die Wohnung nicht zum Leben passt | 22 |
| 3.1 | Überbelegung bei Familien – Unterbelegung im Alter | 23 |
| 3.2 | Das verspätete Auszugsalter | 26 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4 | Leerkündigungen: Wenn der Wechsel erzwungen ist | 29 |
| 4.1 | Keine Zunahme von Leerkündigungen | 30 |
| 4.2 | Betroffene bleiben in der Umgebung | 32 |
| 4.3 | Mehr Wohnraum nach der Leerkündigung | 35 |
| 4.4 | Der Preis des erzwungenen Wechsels | 38 |

| | | |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| 5 | Räumliche Muster | 41 |
| 5.1 | Bautätigkeit und Wegzug | 41 |
| 5.2 | Wo gebaut wird, leben mehr Familien | 43 |
| 5.3 | Neubau und Bestandsmieten | 44 |

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

1.1 EINLEITUNG

Die Frage, wer in den grossen Schweizer Ballungsräumen wohnen kann und zu welchen Bedingungen, gehört aktuell zu den prägenden gesellschaftlichen Debatten. Besonders in den vier grössten dieser Räume (Zürich, Genf, Basel und Lausanne) treffen ein knappes Wohnungsangebot, eine wachsende Nachfrage und steigende Kosten auf eine Bevölkerung in permanenter Bewegung. Menschen ziehen zu, ziehen weg, wechseln die Wohnung, verlassen das Zentrum. Zugleich gehen die in diesen Räumen zuständigen Kernstädte und Kantone mit unterschiedlichen regulatorischen Eingriffen mit dieser Dynamik um.

Das Forschungsinstitut Sotomo hat im Auftrag von «Fürschi Züri», einer Initiative der Zürcher Handelskammer, die Wohnraum- und Bevölkerungsdynamik in den vier grössten Agglomerationen der Schweiz empirisch untersucht und verglichen. Grundlage bilden Individualdaten aus dem Bevölkerungsregister (STATPOP) und dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) des Bundesamts für Statistik (BFS), ausgewertet für den Zeitraum 2016 bis 2024. Damit können Entwicklungen in einzelnen Wohnungen, Gebäuden und Nachbarschaften erfasst werden.

Die vorliegende Studie baut auf der Studie «Wohnraum für Zürich und die Schweiz» auf, die Sotomo 2025 im Auftrag von «Fürschi Züri» erstellt hat. Deren Fokus lag auf der Angebotsseite: welche Wohnungen in den Agglomerationen neu entstehen, wer in Neubauten zieht, wie sich Mietpreise zwischen Bestand und Neubau unterscheiden. Die zentralen Befunde zeigen: Neubauwohnungen kommen überwiegend der ansässigen Bevölkerung zugute, sie lösen Umzugsketten aus und schaffen Umzugsmöglichkeiten in der Nachbarschaft.

Nun wechseln wir die Perspektive. Im Fokus dieser Studie steht die Bevölkerung: Wie viele Ansässige leben am Ende der Untersuchungsperiode noch in der Agglomeration, in der Gemeinde oder im Quartier? Wie gut ist der Wohnraum auf die Bewohnenden verteilt? Wie viele über- und unterbelegte Wohnungen gibt es? Wie wirkt sich der Wohnungsbau in einem Quartier auf die ansässige Bevölkerung aus? Was geschieht mit Personen, die ihre Wohnung aufgrund von Leerkündigungen verlieren?

1.2 IN KÜRZE

Vor dem Hintergrund unterschiedlicher kantonaler Mietschutz- und Wohnraumregime ist ein empirischer Vergleich der grössten Schweizer Agglomerationen besonders aufschlussreich. Diese Studie untersucht die Wohnraum- und Bevölkerungsdynamik in den vier grössten Agglomerationen der Schweiz zwischen 2016 und 2024. Sie nutzt Individualdaten der Bevölkerungs- und Gebäudestatistiken des BFS und vergleicht die vier Kernstädte sowie die Agglomerationen miteinander. Im Zentrum steht die Frage: Wie unterscheidet sich die Bevölkerungs- und Wohnraumdynamik in Zürich von jener in Basel-Stadt, Lausanne und Genf?

Keine zunehmende Abwanderung aus den Zentren

Die These einer zunehmenden Verdrängung im Sinne wachsender Wegzugsquoten bestätigt sich in den Daten nicht. Die Wegzugsquoten aus den vier grössten Agglomerationen der Schweiz sind seit 2016 stabil. Ähnliches zeigt sich bei den vier grössten

Kernstädten. Die Wegzugsquote aus der Stadt Zürich ist sogar leicht rückläufig. Die Bevölkerung in den Ballungszentren ist stabiler, als die Debatte suggeriert. Diese zeichnet das Bild eines permanent rotierenden Wohnungsmarktes. Es sind jedoch vor allem die Neuzugezogenen, die wieder wegziehen, während jene, die schon länger ansässig sind in den meisten Fällen bleiben. Dabei zeigt sich ein Unterschied zwischen den deutschsprachigen und den frankofonen Ballungszentren: In Zürich und Basel ziehen deutlich mehr Zugezogene und Ansässige innerhalb der Gemeinde um. In Genf und Lausanne sind Umzüge innerhalb der Stadt selten. Wer die Wohnung wechselt, verlässt häufiger gleich die Stadt; wer bleibt, bleibt meist in derselben Wohnung.

Lock-In: zu wenig passender Wohnraum in Genf

Bleiben heisst nicht immer: bleiben wollen. In der Debatte stehen jene im Vordergrund, die ihre Wohnung verlieren oder verdrängt werden. Kaum Beachtung finden jene, die in einer Wohnung leben, die nicht mehr zu ihrem Leben passt. Stabilität ist nicht unbedingt Ausdruck von Zufriedenheit, sondern teilweise auch von eingeschränkten Wahlmöglichkeiten – hier spricht man vom sogenannten Lock-In-Effekt.

Während junge Familien oft in überbelegten Wohnungen leben (weniger Zimmer als Bewohnende), bleiben ältere Personen in unterbelegten (deutlich mehr Zimmer als Bewohnende). Im Vergleich zur übrigen Schweiz ist in den Ballungsräumen besonders das Phänomen von überbelegten Wohnungen akzentuiert. Die Stadt Genf bildet den Extremfall. Hier leben 53 Prozent der Familien mit Kleinkindern in einer überbelegten Wohnung, gegenüber 44 Prozent in der Stadt Lausanne und 36 Prozent in der Stadt Zürich. Zum hohen Anteil an überbelegten Wohnungen in allen Altersgruppen passt, dass Kinder in der Agglomeration Genf im Durchschnitt mehr als ein Jahr später von zuhause ausziehen als in den anderen untersuchten Grossagglomerationen. Die überbelegten Wohnungen und der späte Auszug der Kinder stehen in einem direkten Zusammenhang zur geringen Zahl an Umzügen innerhalb der Gemeinden in der Agglomeration Genf. Der begrenzte lokale Wohnungsmarkt führt zu einem Wohnungsallokationsproblem. Auffällig ist jedoch, dass es in

Genf weniger unternutzte Wohnungen gibt als in Zürich und vor allem als in Basel. Das heisst, dass es sich in Genf nicht allein um ein Allokationsproblem handelt, sondern auch um einen Mangel an geeigneten Wohnungen – Wohnungen, die genügend gross sind für Familien oder bezahlbar für junge Erwachsene, die ausziehen wollen. Die Knappheit führt dazu, dass Familien oftmals in zu kleinen Wohnungen verharren oder, wenn sie umziehen, die Stadt bzw. die Agglomeration verlassen.

Wie sich Leerkündigungen in Zürich auswirken

In der Stadt und der Agglomeration Zürich sind Ersatzneubauten verbreiteter als in den drei anderen untersuchten Grossagglomerationen. Entsprechend kommt es hier vermehrt zu Leerkündigungen. Dennoch ist nur ein kleiner Teil der Bevölkerung betroffen. In der Stadt Zürich erhalten jährlich rund 0,4 Prozent der Bewohnenden eine Leerkündigung, in der Agglomeration weniger als 0,3 Prozent. Obwohl Medienberichte dies suggerieren, sind Leerkündigungen nicht häufiger geworden.

Für die Betroffenen ist eine Leerkündigung einschneidend. Die meisten finden jedoch wieder eine Wohnung in ihrer Gemeinde. 72 Prozent jener, die in der Stadt Zürich aufgrund einer Leerkündigung umziehen müssen, finden wieder eine Wohnung in der Stadt. Zum Vergleich: Von den übrigen Umziehenden bleiben nur 53 Prozent in der Stadt. Der Anteil, der nach einer Leerkündigung im Quartier bleibt, hat in der Stadt Zürich zuletzt sogar zugenommen, und zwar auf 40 Prozent im Jahr 2024.

Generell gilt: Eine Leerkündigung führt für die Betroffenen meist zu höheren Wohnkosten. Wer in der Stadt Zürich nach einer Leerkündigung im selben Quartier bleibt, zahlt im Durchschnitt einen um 12 Prozent höheren Quadratmeterpreis. Mit 211 Franken pro Quadratmeter und Jahr ist dieser aber noch immer tiefer als jener von Personen, die im Quartier ohne Leerkündigung umziehen (233 Franken). Relevant ist nicht nur das Ausmass der Mietzinsveränderung, sondern auch der Ausgangspunkt. Wohnungen, die später abgerissen oder saniert werden, zeichnen sich oft durch einen besonders tiefen Mietzins aus. Trotz Mietpreissteigerung zahlen Betroffene von Leerkündi-

gungen nach dem Umzug im Schnitt sogar weniger als reguläre Umziehende in ihrer alten Wohnung zahlten. Nur wer aus der Agglomeration Zürich wegzieht, zahlt danach einen deutlich tieferen Mietpreis.

Mehr Wohnungsbau, mehr Ansässige

In den vier untersuchten Kernstädten geht die grössere Bautätigkeit in einem Quartier mit einer höheren Bevölkerungsstabilität und einem höheren Familienanteil einher. Diese Erkenntnis widerspricht gängigen Vorstellungen von Verdrängung durch Neubau. Wenn in einem Quartier viele neue Wohnungen dazu kommen, dann löst dies Umzugsketten aus. Der Wohnungsmarkt gewinnt an Dynamik. Angebote werden geschaffen. Dies hat zur Folge, dass insbesondere ansässige Familien und junge Menschen eher im Quartier eine neue Wohnung finden. Wird mehr gebaut im Quartier, dann profitieren davon gerade auch Ansässige, die ihre Wohnung wechseln wollen. Entgegen der verbreiteten Gentrifizierung-Befürchtung weisen Quartiere mit hoher Neubautätigkeit keine stärkere Mietpreissteigerung im Bestand auf als Quartiere ohne Bautätigkeit. Wenn gebaut wird, steigen zwar die Preise, weil die neu gebauten Wohnungen teurer vermietet werden als die bisherigen Bestandswohnungen. Mehr Neubau im Quartier schafft jedoch keinen messbaren Druck auf die Bestandsmieten. Die Bestandsmieten stiegen in Quartieren mit vielen neuen Wohnungen nicht schneller als in Quartieren mit wenig Neubau.

Dies zeigt, dass eine rege Bautätigkeit, die zu einer Ausdehnung des Wohnungsangebots führt, einen Beitrag dafür leistet, dass mehr Ansässige in ihrem Quartier bleiben können. Dies gilt insbesondere für junge Menschen und Familien, die bei einem statischen Wohnungsmarkt oft keine Wohnung finden.

Drei Befunde stehen im Zentrum: Die Bevölkerung in den vier grössten Schweizer Ballungszentren ist sesshafter, als die Debatte um Verdrängung suggeriert. Der Lock-In-Effekt bei Familien und daraus resultierende Überbelegungen sind in Genf am stärksten ausgeprägt – Familien und junge Erwachsene finden dort am seltensten passende Wohnungen. Und mehr Wohnungsbau im Quartier wirkt nicht preistreibend auf die Bestandsmieten,

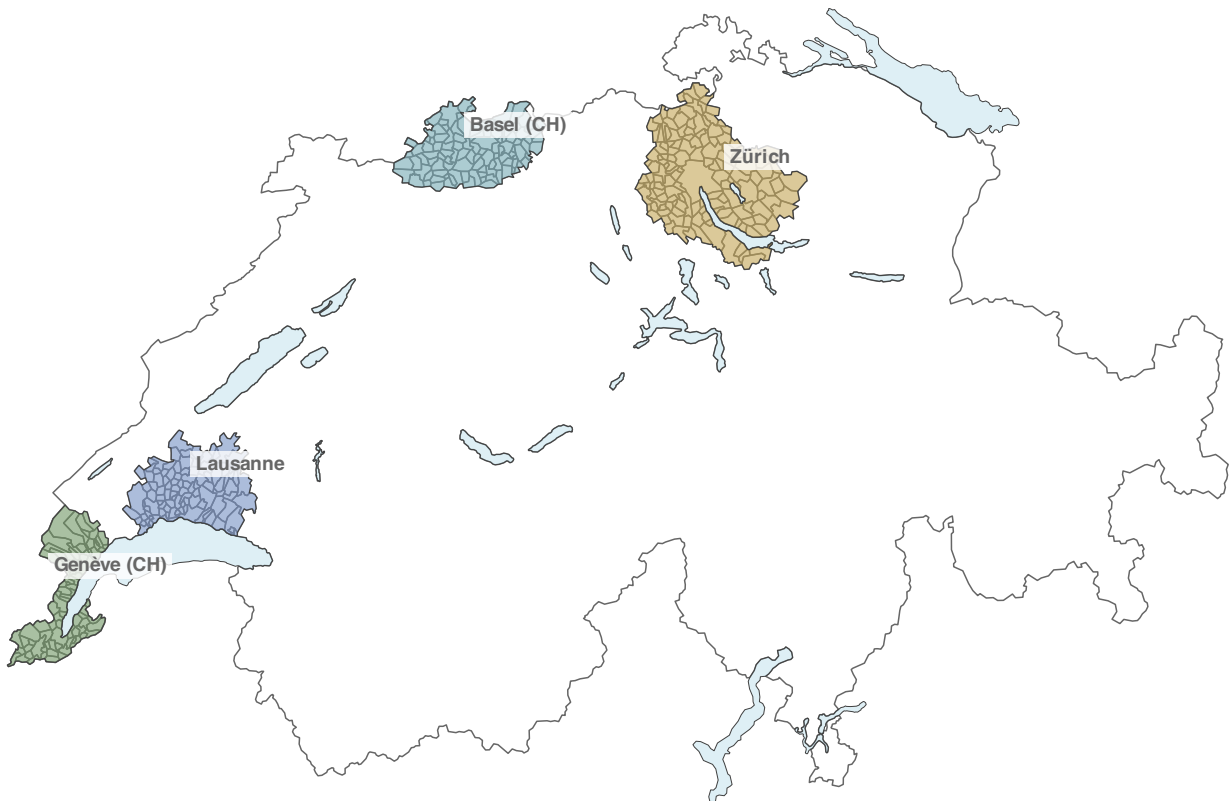
sondern hilft, ansässige Familien und junge Erwachsene vor Ort zu halten.

1.3 RAHMENBEDINGUNGEN

Die vier untersuchten Agglomerationen umfassen zusammen 449 Gemeinden und rund 3,1 Millionen Menschen. Dies ist etwa ein Drittel der Schweizer Bevölkerung. Zürich ist mit knapp 1,5 Millionen Einwohnenden die grösste, Lausanne mit 451 000 die kleinste. Genf (597 000 auf Schweizer Seite) und Basel (567 000) liegen dazwischen. Abbildung 1 zeigt ihre geografische Lage und Ausdehnung.

Karte der Grossagglomerationen (Abb. 1)

Quellen: BFS, swisstopo



Die vier Agglomerationen unterscheiden sich nicht nur in Grösse und geografischer Lage, sondern auch in Marktdruck, Baulandverfügbarkeit, internationaler Orientierung, Haushalts-

struktur und in den rechtlichen Rahmenbedingungen. Diese Faktoren wirken zusammen und sind in den vorliegenden Daten nicht voneinander zu trennen. Die Studie zeigt deshalb Unterschiede zwischen den Agglomerationen auf, ohne sie auf einzelne Ursachen zurückzuführen. Weil die rechtlichen Rahmenbedingungen in der öffentlichen Debatte besonders präsent sind und zwischen den vier Agglomerationen erheblich unterscheiden, werden sie hier nachfolgend skizziert.

Kantonsübergreifende Agglomerationen

Die vom BFS definierten Agglomerationen sind funktionale Räume auf Basis von Pendlerverflechtungen, keine Rechtsräume. Drei der vier überschreiten Kantonsgrenzen: Die Agglomeration Genf reicht in den Kanton Waadt (Region Nyon) und nach Frankreich, die Agglomeration Zürich in die Kantone Aargau, Schwyz und Zug, die Agglomeration Basel ist trinational und umfasst auf Schweizer Seite vier Kantone (Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Aargau, Solothurn). Nur die Agglomeration Lausanne liegt vollständig in einem Kanton (Waadt). Innerhalb derselben Agglomeration kann damit unterschiedliches kantonales Recht gelten. Für die Auswertung werden nur Schweizer Gemeinden einbezogen.

Regulatorische Unterschiede im Überblick

Bundesrechtlich einheitlich gelten in allen Agglomerationen das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) für den gemeinnützigen Wohnungsbau sowie der Mieterschutz nach Obligationenrecht (Art. 260, 271 OR). Dieser regelt unter anderem den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und das Vorgehen bei Kündigungen.

Auf kantonaler Ebene differenziert sich das Bild deutlich:

- Kanton Genf verfügt mit dem «Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation» (LDTR) seit den 1980er Jahren über das weitreichendste Regime. Es zielt auf den Erhalt bezahlbaren Mietwohnungsbestands in einer Lage struktureller Wohnungsknappheit. Abbrüche, Umbauten und umfassende Renovationen von Mietwohnungen sind bewilligungspflichtig. Nach bewillig-

ten Renovationen werden die Mieten für eine festgelegte Dauer gedeckelt, und Mietende haben ein Rückkehrrecht in ihre vormalige Wohnung.

- Kanton Waadt verfügt mit dem «Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif» (LPPPL, 2018) über ein ähnliches, etwas weniger weitreichendes Regime, das auf den Erhalt bezahlbaren Wohnraums und die Förderung gemeinnützigen Wohnungsbaus zielt. Es greift in Bezirken mit einer Leerstandsquote unter 1,5 Prozent. Aktuell ist dies im gesamten Kanton der Fall. Gemeinden haben ein Vorkaufsrecht und können bei Neubauprojekten Quoten für Wohnungen mit kontrollierten Mieten festlegen («Logements d'utilité publique», LUP). Das Regime gilt für die gesamte Agglomeration Lausanne sowie die Waadtländer Gemeinden der Agglomeration Genf.
- Kanton Basel-Stadt verfügt mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) von 2014 und der Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) von 2022 über ein drittes Schutzregime. Es zielt auf den Schutz bezahlbaren Wohnraums vor Verdrängung durch Sanierung und Abbruch und greift bei Leerstandsquoten unter 1,5 Prozent. Das Regime gilt nur für die drei Gemeinden des Kantons Basel-Stadt (Basel, Riehen, Bettingen). Die übrigen Agglomerationsgemeinden in Basel-Landschaft, Aargau und Solothurn kennen kein eigenes kantonales Mietschutzrecht. Die Wohnraumschutzverordnung ist damit das jüngste der untersuchten kantonalen Regime.
- Kanton Zürich kennt keine kantonale Bewilligungspflicht für Wohnungsabbrüche und keine Mietpreiskontrolle nach Sanierungen. Die kantonale Förderung gemeinnütziger Bauträger nach dem Wohnbau- und Wohneigentumsförderungsgesetz (WBFG) wurde nach der Annahme des Stimmvolkes 2025 vom Kantonsrat verdoppelt und ist 2026 in Kraft getreten. Die Stadt Zürich verfolgt seit 2011 das Ziel, den Anteil gemeinnütziger Mietwohnungen bis 2050 auf ein Drittel zu erhöhen.

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Im Juni 2026 stehen im Kanton Zürich drei wohnungspolitische Initiativen zur Abstimmung, die das kantonale Regime substantiell verändern könnten.

Die «Wohnschutz-Initiative» des Mieterinnen- und Mieterverbands fordert, dass Gemeinden bei Wohnungsnot Leerkündigungen bewilligungspflichtig machen und nach Sanierungen oder Ersatzneubauten einen zeitlich befristeten Mietzinsdeckel auferlegen können. Der Gegenvorschlag des Kantonsrats sieht wie folgt aus: Sollen mehr als zwanzig Mietverhältnisse gekündigt werden, haben die Eigentümer zu prüfen, ob die baulichen Massnahmen gestaffelt oder in bewohntem Zustand durchgeführt werden können. Ist dies nicht möglich, sind die Mieter 12 Monate im Voraus zu informieren.

Die «Kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» (Wohnungsinitiative), eingereicht von den Grünen, fordert, dass eine öffentlich-rechtliche kantonale Anstalt gegründet und mit mindestens 500 Millionen Franken ausgestattet wird, um selbst günstigen Wohnraum zu erstellen. Die kantonale Initiative «Wohneigentum wieder ermöglichen» (Wohneigentums-Initiative), eingereicht vom Hauseigentümerverband Kanton Zürich, fordert, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten im Kanton Zürich mindestens gleich viel selbstgenutztes Wohneigentum wie Mietwohnungen entstehen muss.

Wie stark diese regulatorischen Unterschiede die Wohnraumdynamik tatsächlich prägen, ist eine komplexe empirische Frage. Die vorliegenden Daten erlauben keine kausalen Schlüsse, welche Wirkung einzelne Regulierungen entfalten. Die Studie beschreibt Unterschiede zwischen den Agglomerationen und Städten.

Ansässige und Mobile

Die öffentliche Debatte über den Schweizer Wohnungsmarkt zeichnet das Bild einer überhitzten Dynamik: steigende Mieten, starke Zuwanderung, Verdrängung, permanenter Wechsel. Man würde erwarten, dass sich die Bevölkerung der grossen Städte und Agglomerationen in kurzer Zeit erheblich erneuert. Die Daten zeigen ein anderes Bild. Die jährlichen Umzugsraten sind seit 2016 stabil, und die Mehrheit der Ansässigen lebt acht Jahre später noch in derselben Gemeinde. Die Bevölkerungsdynamik wird von einer kleinen Gruppe getragen, die für einige Zeit in die Agglomeration bzw. in eine Gemeinde kommt und dann weiterzieht, während die Mehrheit bleibt.

2.1 KONSTANTE UMZUGSRATEN SEIT 2016

Die Wahrnehmung eines immer hektischeren Wohnungsmarkts findet in den Bewegungsdaten keine Bestätigung. Zwischen 2016 und 2024 hat sich die jährliche Umzugsquote in den vier grössten Agglomerationen kaum verändert¹. Sie liegt durchgehend zwischen 10 und 12 Prozent (Abbildung 2). Ein grosser Teil dieser Umzüge geschieht innerhalb derselben Gemeinde oder zumindest innerhalb der Agglomeration. Die Wegzüge aus den Agglomerationen, rund ein Drittel aller Umzüge, haben in diesem Zeitraum insgesamt nicht zugenommen.

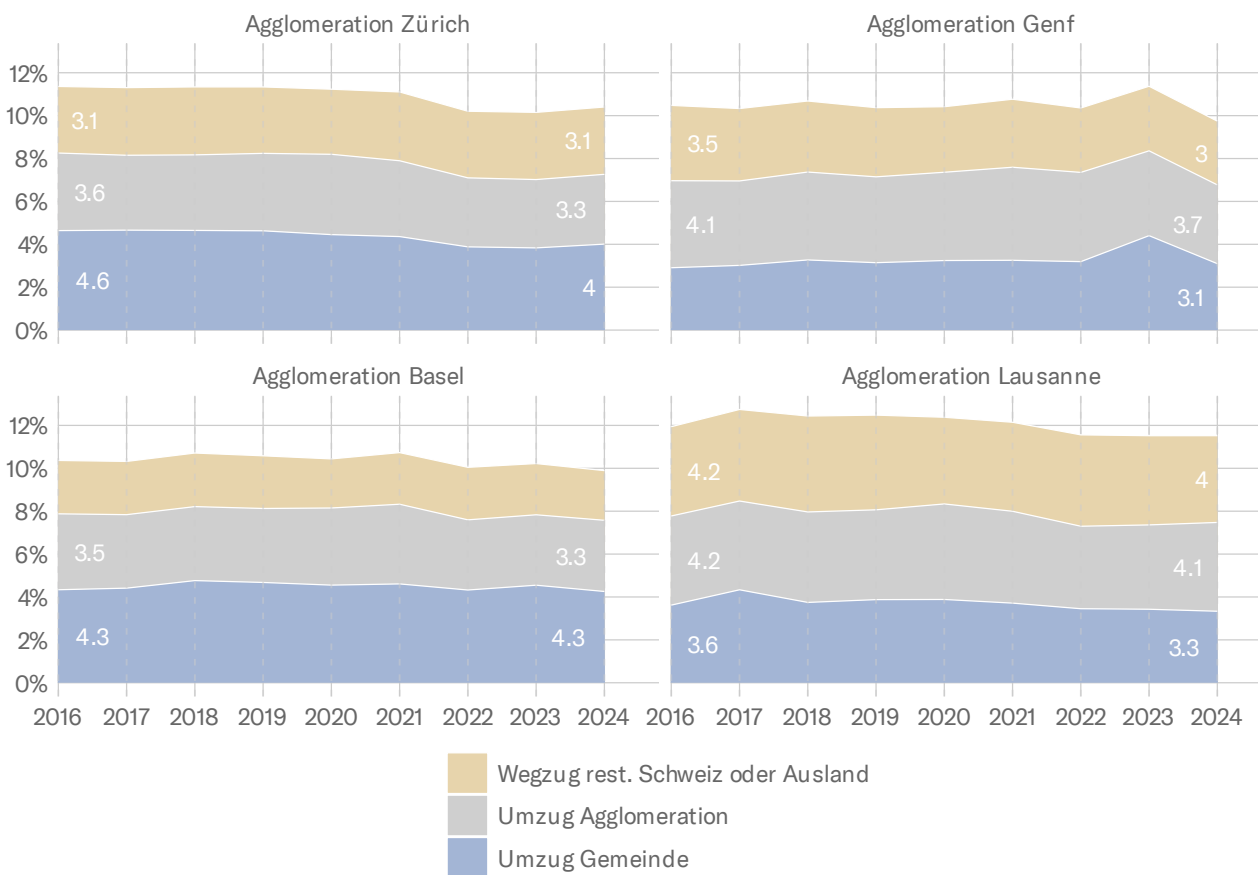
¹Die Umzugsquote bemisst sich als die Anzahl aller Umzüge innerhalb einer Gemeinde und Wegzüge aus der Gemeinde anteilig an der jährlichen Bevölkerungszahl.

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Zwischen den Agglomerationen zeigen sich allerdings deutliche Unterschiede. In der Agglomeration Lausanne wird mit rund 12 Prozent pro Jahr am meisten umgezogen, und überproportional viele verlassen die Agglomeration Richtung übrige Schweiz. In der Agglomeration Basel finden insgesamt am wenigsten Umzüge statt, doch innerhalb der Gemeinden ziehen die Menschen so häufig um wie nirgends sonst. Die Agglomerationen Genf und Lausanne haben die geringste Häufigkeit von Umzügen innerhalb der Gemeinde, die Agglomerationen Zürich und Basel die höchste. Dies ist ein erster Hinweis auf einen dynamischeren Binnenmarkt in den Deutschschweizer Agglomerationen.

Entwicklung der Umzugsraten nach Zielregion, Agglomerationen (Abb. 2)

2016–2024, jährlich, Anteil an Vorjahrsbevölkerung. Quellen: BFS STATPOP



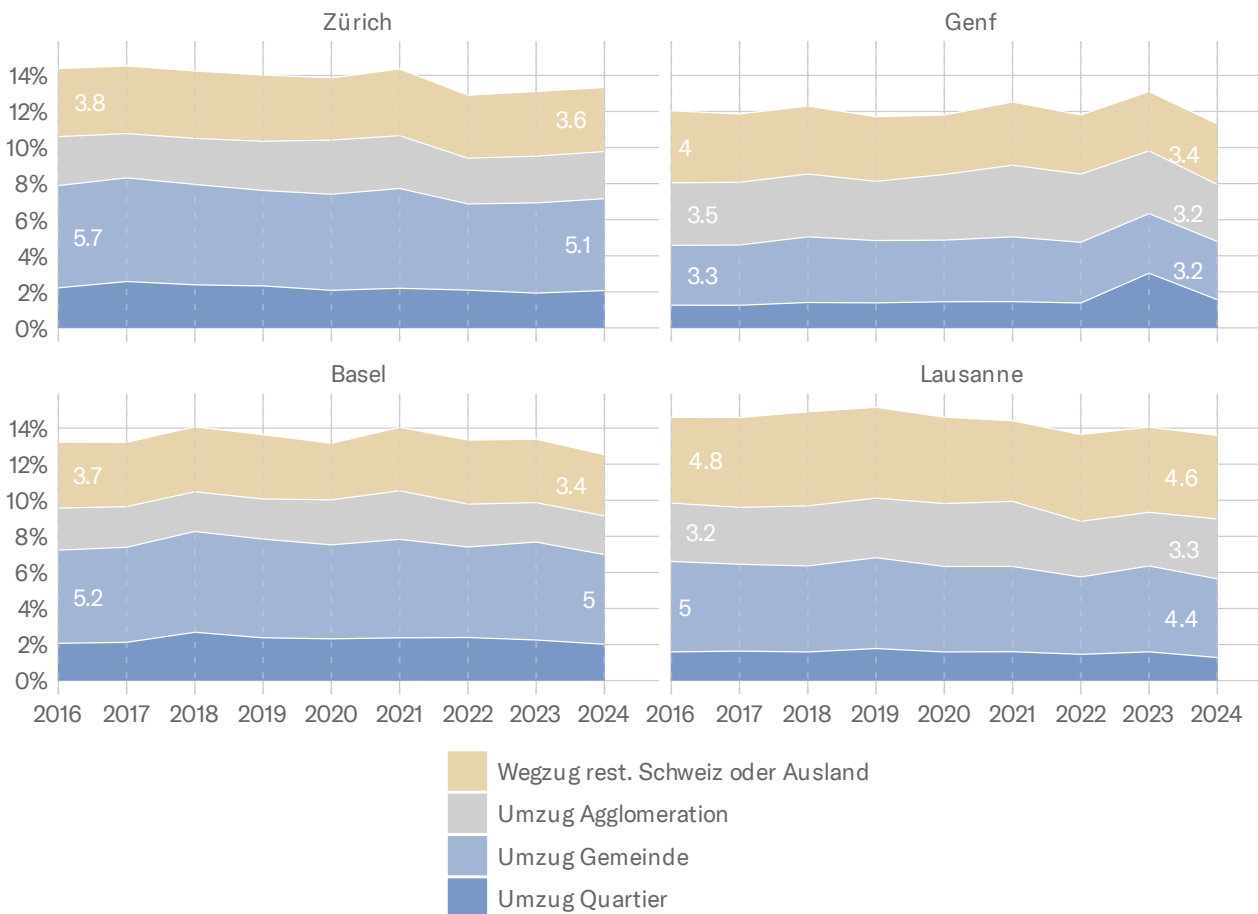
Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Wegzüge aus der Stadt Zürich sogar leicht rückläufig

In den Kernstädten zeigen sich diese Muster noch deutlicher (Abbildung 3). In den Städten Zürich und Basel ziehen jährlich knapp 8 Prozent der Bevölkerung innerhalb der Stadt um, in der Stadt Genf sind es nur knapp 5 Prozent. Auffällig ist zudem ein Befund für die Stadt Zürich: Der Anteil der Bevölkerung, der jährlich wegzieht, ist seit 2016 leicht gesunken. Der Wegzugs-Indikator stützt damit nicht die verbreitete Wahrnehmung einer zunehmenden Verdrängung aus den Kernstädten in die Agglomerationsstädte oder die restliche Schweiz. Verdrängung im engeren Sinn – der erzwungene Wegzug nach Leerkündigung – wird in Kapitel 4 separat untersucht.

Entwicklung der Umzugsraten nach Zielregion, Kernstädte (Abb. 3)

2016–2024, jährlich, Anteil an Vorjahrsbevölkerung. Quellen: BFS STATPOP



Die stabile Gesamtquote verdeckt allerdings zwei sehr unterschiedliche Bewegungsmuster. Sie ergibt sich aus dem Zusammenspiel einer sesshaften Mehrheit und einer hochmobilen Minderheit.

2.2 DIE SESSHAFTE MEHRHEIT

Wer schon vor 2016 in der Agglomeration Zürich lebte, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auch 2024 noch dort. Nur 14 Prozent der vor 2016 Ansässigen haben die Agglomeration in den acht Jahren verlassen. In der Agglomeration Basel sind es sogar nur 11 Prozent. In den Agglomerationen Genf und Lausanne liegt der Wegzugsanteil mit rund 20 Prozent etwas höher (Abbildung 4).

Zwei Drittel der vor 2016 Ansässigen wohnen 2024 noch in derselben Gemeinde, etwas mehr als die Hälfte sogar noch im selben Gebäude. Dies gilt für alle vier untersuchten Agglomerationen sehr ähnlich. Die Bevölkerung in den Ballungsräumen ist deutlich stabiler, als die Debatte um einen permanent rotierenden Wohnungsmarkt suggeriert.

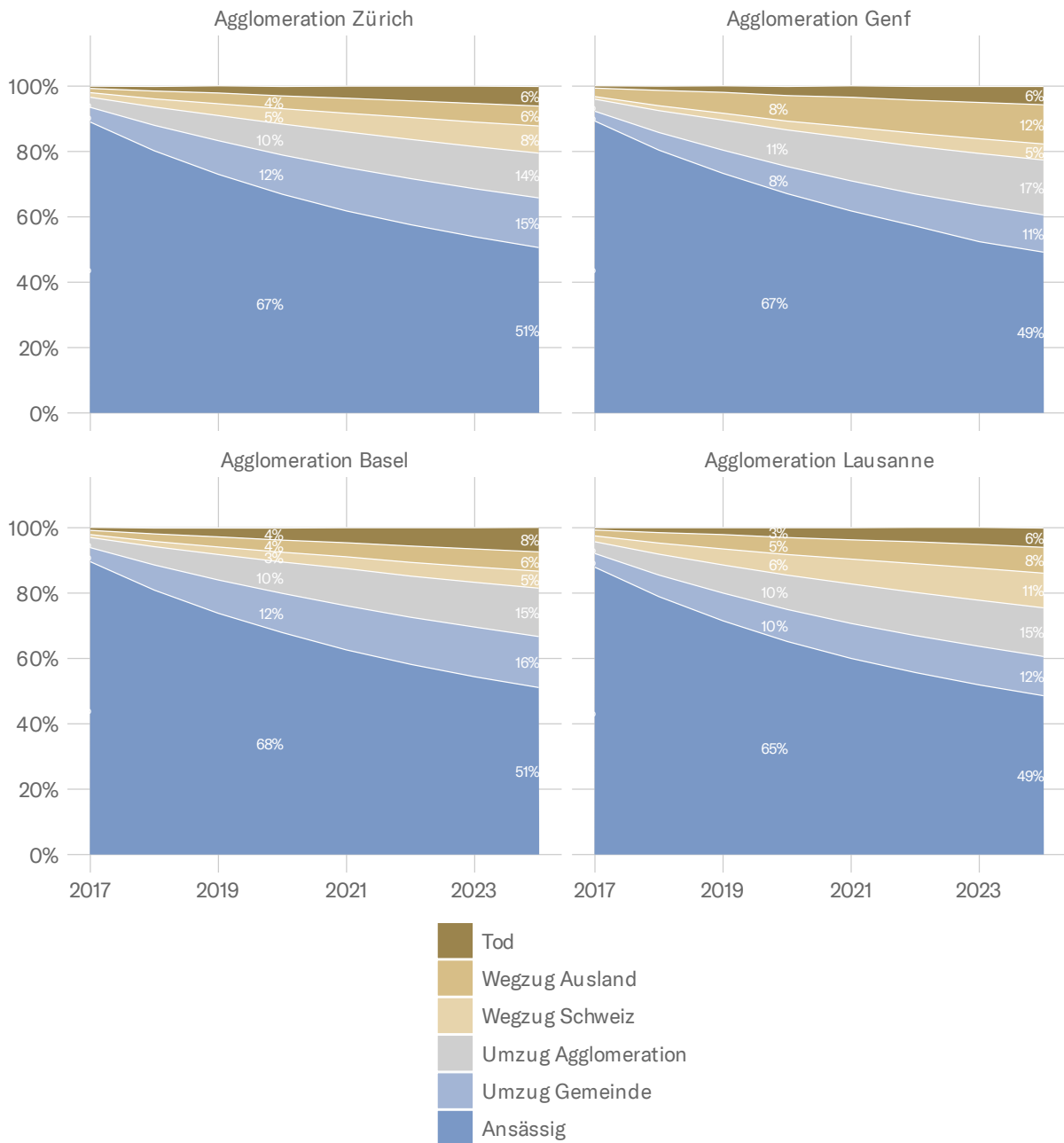
In Genf und Lausanne wechseln Ansässige selten die Stadtwohnung

In den Kernstädten hält sich die angestammte Bevölkerung ähnlich gut wie auf Agglomerationsebene (Abbildung 5). In der Stadt Zürich lebten 2024 noch zwei Drittel der vor 2016 Ansässigen in der Stadt. Dies ist derselbe Anteil wie in der Gesamttagglomeration. In den Städten Genf und Lausanne lagen die Werte mit 60 Prozent etwas tiefer.

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Bevölkerungsdynamik der Ansässigen nach Verbleib, Agglomerationen (Abb. 4)

Kohorte 2016, Verlauf 2016–2024, Anteil an Kohorte. Beschriftung der Anteile für 2020 und 2024. Quellen: BFS STATPOP, BFS GWS



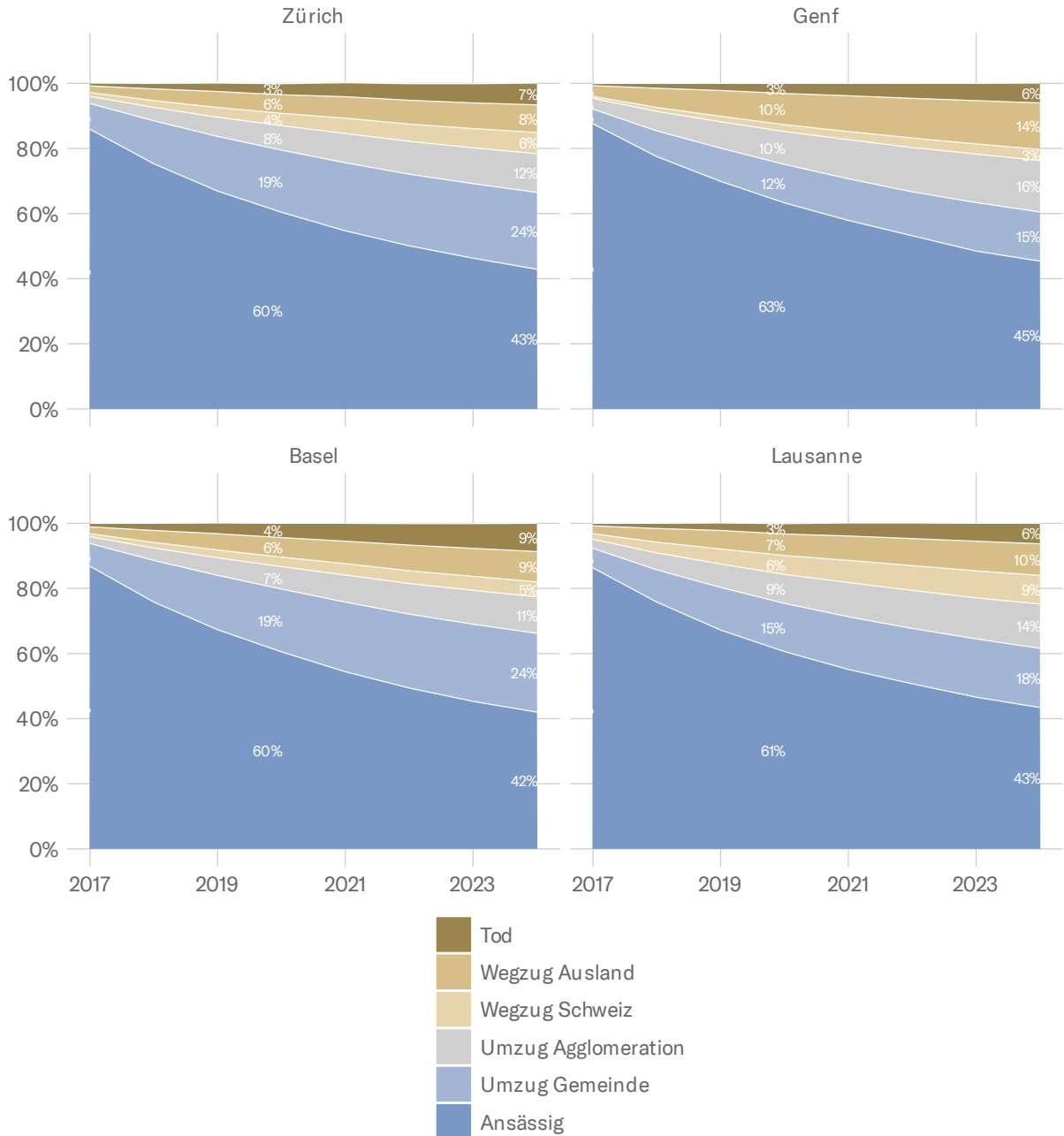
Bemerkenswerter ist ein anderer Befund: In Genf und Lausanne ziehen deutlich weniger Ansässige innerhalb der Stadt um als in Zürich und Basel. Wer in der Stadt bleibt, wechselt selten die angestammte Wohnung. Das deutet auf einen wenig dynamischen

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

innerstädtischen Markt hin. Dies ist ein Muster, das in Kapitel 3 (Lock-In) und Kapitel 5 (Räumliche Muster) wiederkehrt.

Bevölkerungsdynamik der Ansässigen nach Verbleib, Kernstädte (Abb. 5)

Kohorte 2016, Verlauf 2016–2024, Anteil an Kohorte. Beschriftung der Anteile für 2020 und 2024. Quellen: BFS STATPOP, BFS GWS

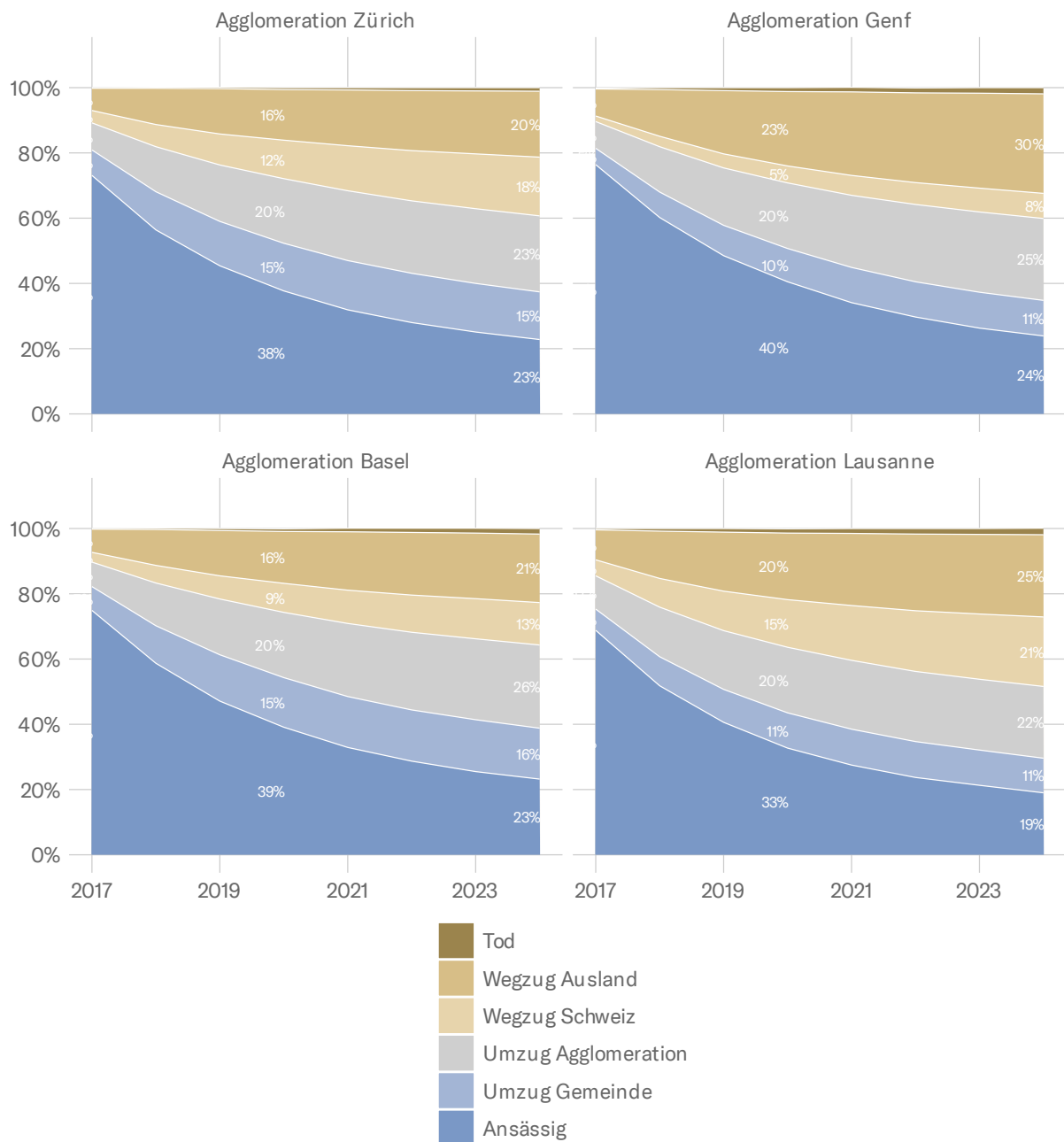


2.3 HOCHMOBILE MINDERHEIT

Anders verhalten sich die rund zehn Prozent der Bevölkerung, die im Jahr 2016 neu in eine Gemeinde gezogen ist.

Bevölkerungsdynamik der Zugezogenen nach Verbleib, Agglomerationen (Abb. 6)

Kohorte 2016, Verlauf 2016–2024, Anteil an Kohorte. Beschriftung der Anteile für 2020 und 2024. Quellen: BFS STATPOP, BFS GWS



Von ihnen hat die grosse Mehrheit die Gemeinde bis 2024 wieder verlassen, viele bereits in den ersten drei Jahren (Abbildung 6). Das Wegzugsmuster spiegelt die Herkunft: Wer aus dem Ausland kam, kehrt mehrheitlich dorthin zurück; wer aus der übrigen Schweiz kam, zieht meist wieder dorthin. Am sesshaftesten sind Zuziehende aus anderen Agglomerationsgemeinden, doch auch von ihnen bleibt nur rund ein Drittel in der Gemeinde. In der Agglomeration Zürich wohnten acht Jahre nach ihrem Zuzug noch 38 Prozent aller Neuhinzugezogenen in derselben Gemeinde, in der Agglomeration Lausanne mit 30 Prozent am wenigsten.

Die erste Stadtwohnung als Zwischenstation

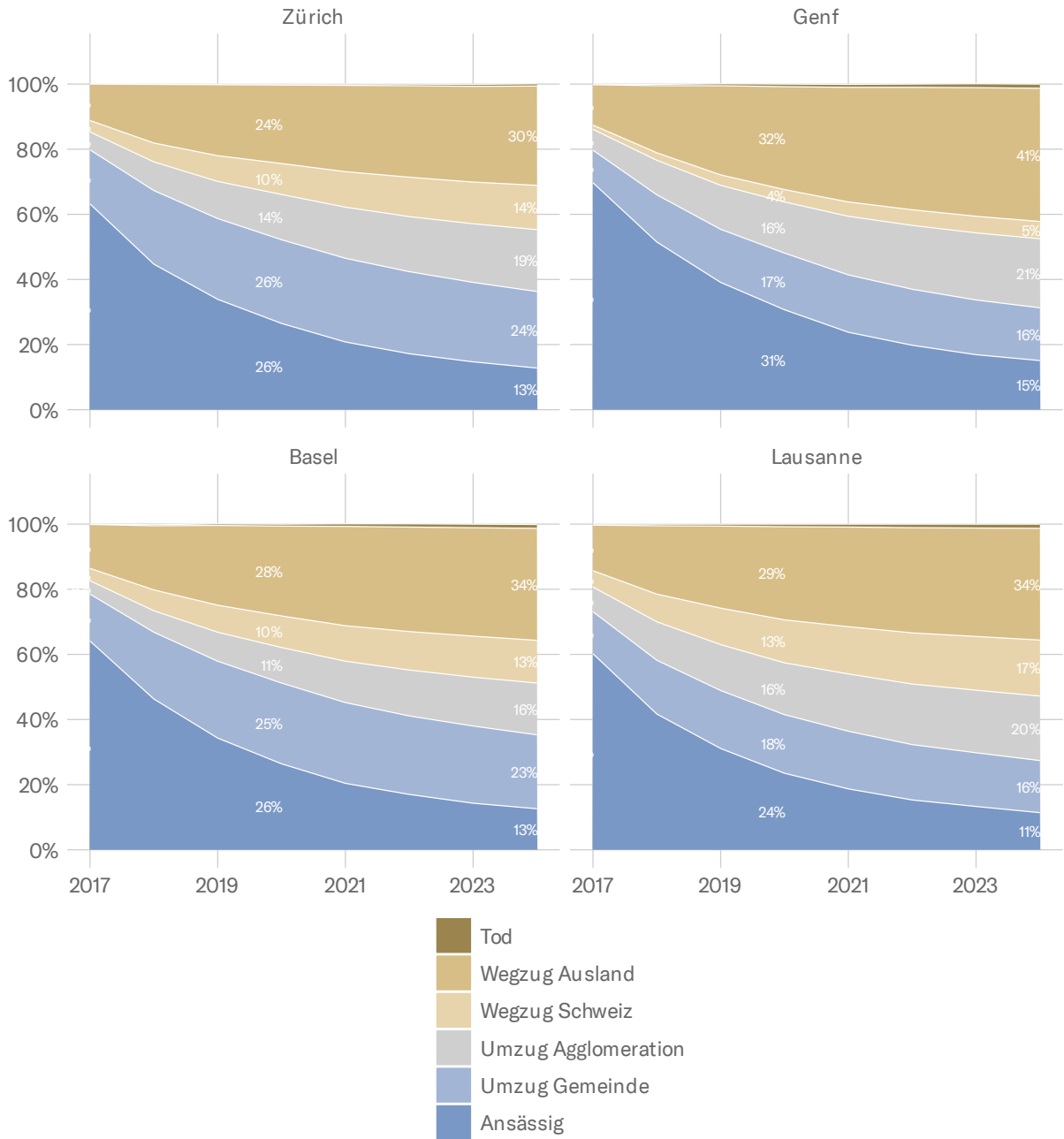
In den Kernstädten ist die Grunddynamik ähnlich, der Verbleib in derselben Wohnung jedoch deutlich tiefer (Abbildung 7). Von den 2016 in die Stadt Zürich Zugezogenen wohnten 2024 nur noch 13 Prozent an derselben Adresse. In den anderen Kernstädten liegen die Werte vergleichbar tief. Die erste Wohnung in einer Grossstadt hat fast immer provisorischen Charakter; sie ist eine Zwischenstation.

Was danach geschieht, unterscheidet die Städte. Lausanne fällt durch einen besonders hohen Wegzug in die übrige Schweiz auf, Genf durch den höchsten Anteil an Rückwanderung ins Ausland mit 41 Prozent. Wie schon bei den Ansässigen zeigt sich auch hier ein Unterschied zwischen Deutschschweiz und Romandie: In Zürich und Basel hat fast jeder vierte Neuzuziehende innerhalb der Stadt eine neue Wohnung gefunden, in Genf und Lausanne nur etwa jeder Sechste. Die beiden grössten Deutschschweizer Kernstädte können auch ihre Neuzuziehenden besser halten.

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Bevölkerungsdynamik der Zugezogenen nach Verbleib, Kernstädte (Abb. 7)

Kohorte 2016, Verlauf 2016–2024, Anteil an Kohorte. Beschriftung der Anteile für 2020 und 2024. Quellen: BFS STATPOP, BFS GWS



Lock-In: Wenn die Wohnung nicht zum Leben passt

Bleiben heisst nicht immer: bleiben wollen. Während die öffentliche Debatte um den Wohnungsmarkt den Blick auf jene richtet, die ihre Wohnung verlassen, sagt auch das Bleiben etwas über den Wohnungsmarkt aus. Wie viele Zimmer pro Person zur Verfügung stehen, in welchem Alter junge Erwachsene das Elternhaus verlassen, wie sich die Wohnungsbelegung über die Lebensphasen verteilt – all das zeigt, ob das Wohnraumangebot zur Bevölkerung passt.

Wenn jemand in einer Wohnung bleibt, die nicht mehr zu seinen Bedürfnissen passt, spricht die Forschung von einem Lock-In-Effekt. Das kann der ältere Einpersonen-Haushalt in der 4-Zimmer-Wohnung sein, dessen Wechsel in eine kleinere Bleibe zu Marktpreisen teurer wäre als die geschützte Bestandsmiete. Oder die Familie in der zu kleinen 2-Zimmer-Wohnung, weil im Quartier keine bezahlbare 4-Zimmer-Wohnung zu finden ist. Lock-In kann finanzielle Gründe haben oder schlicht ein Mangel an passenden Wohnungen sein. Die vorliegenden Daten erlauben keine kausale Prüfung dieser Mechanismen, sie machen aber sichtbar, wo Lock-In-Effekte konzentriert auftreten.

3.1 ÜBERBELEGUNG BEI FAMILIEN – UNTERBELEGUNG IM ALTER

Wer wenig Platz braucht, wohnt oft auf viel Fläche; wer viel Platz braucht, oft auf wenig. In allen vier untersuchten Agglomerationen folgt die Wohnungsbelegung einem klaren Altersmuster: Überbelegung ist bei Kleinkindern am höchsten, Unterbelegung bei den Älteren am höchsten (Abbildung 8). Überbelegung bedeutet, dass eine Wohnung weniger Zimmer als Bewohnende aufweist. Unterbelegung definieren wir hier als einen Haushalt, der über mindestens zwei Zimmer mehr verfügt, als er Bewohnende hat ².

Bei Kleinkindern und ihren Familien liegt die Überbelegung in der Agglomeration Genf bei 47 Prozent, in der Agglomeration Lausanne bei 36 Prozent. In den Agglomerationen Zürich und Basel ist es nur jedes dritte Kleinkind. Mit dem Älterwerden der Kinder entspannt sich die Wohnsituation in der Regel.

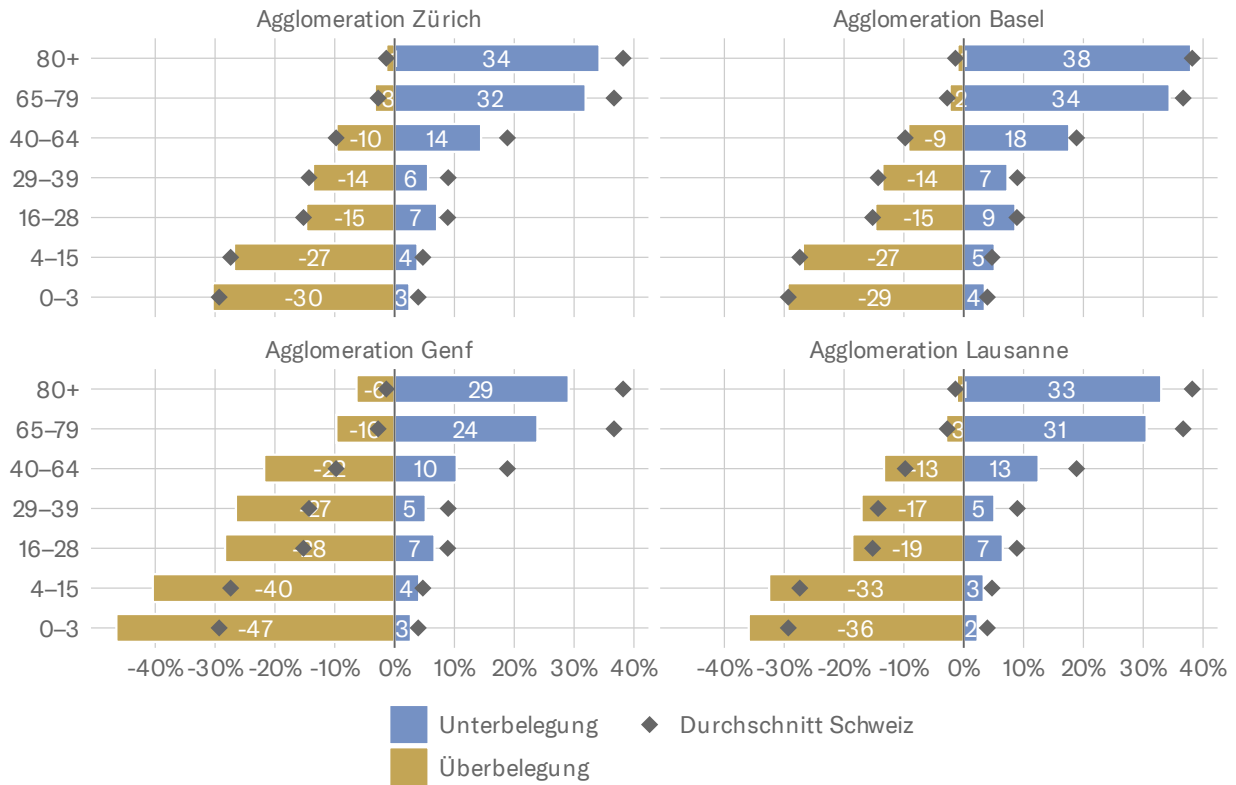
Bei der Unterbelegung kehrt sich das Bild um: Sie steigt mit dem Alter und ist bei den 65- bis 79-Jährigen am höchsten. In der Agglomeration Basel lebt diese Altersgruppe mit 34 Prozent am häufigsten in einer unterbelegten Wohnung – dicht gefolgt von den Agglomerationen Zürich und Lausanne. Das Muster passt zum klassischen Wohnverlauf: Wenn die Kinder ausziehen, bleiben ältere Haushalte oft in der grösseren Familienwohnung.

²Die Belegungsvorschriften der Stadt Zürich oder vieler Genossenschaften nehmen eine noch striktere Definition der Unterbelegung und erlauben maximal ein Zimmer mehr als Bewohnende. Diese Definition würde die Anteile der Unterbelegung in diesem Bericht nochmal erhöhen.

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Anteil Personen in über- und unterbelegten Wohnungen nach Alter, Agglomerationen (Abb. 8)

2016–2024 gesamt, überbelegt: weniger Zimmer als Bewohnende, unterbelegt: mehr als zwei Zimmer mehr als Bewohnende. Quellen: BFS STATPOP, BFS GWS



Zu wenige Familienwohnungen in Genf

In der Agglomeration Genf ist nicht nur die Überbelegung bei Familien verbreiteter als in den anderen Ballungsräumen – in jeder Altersgruppe ist die Wohnsituation beengter. Selbst bei den 40- bis 64-Jährigen leben in der Agglomeration Genf 22 Prozent in überbelegten Wohnungen, ein Wert, der in den anderen Agglomerationen nur bei Familien mit Kindern und Jugendlichen erreicht wird. Gleichzeitig gibt es weniger Wohnungen, die unterbelegt sind. So leben in der Agglomeration Genf nur ein Viertel der 65- bis 79-Jährigen in unterbelegten Wohnungen. Schweizweit tun dies fast 40 Prozent, in den beiden grössten Deutschschweizer Agglomerationen rund ein Drittel.

Diese Befunde zeigen, dass in der Agglomeration Genf nicht allein ein Verteilungsproblem zwischen Älteren und Familien be-

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

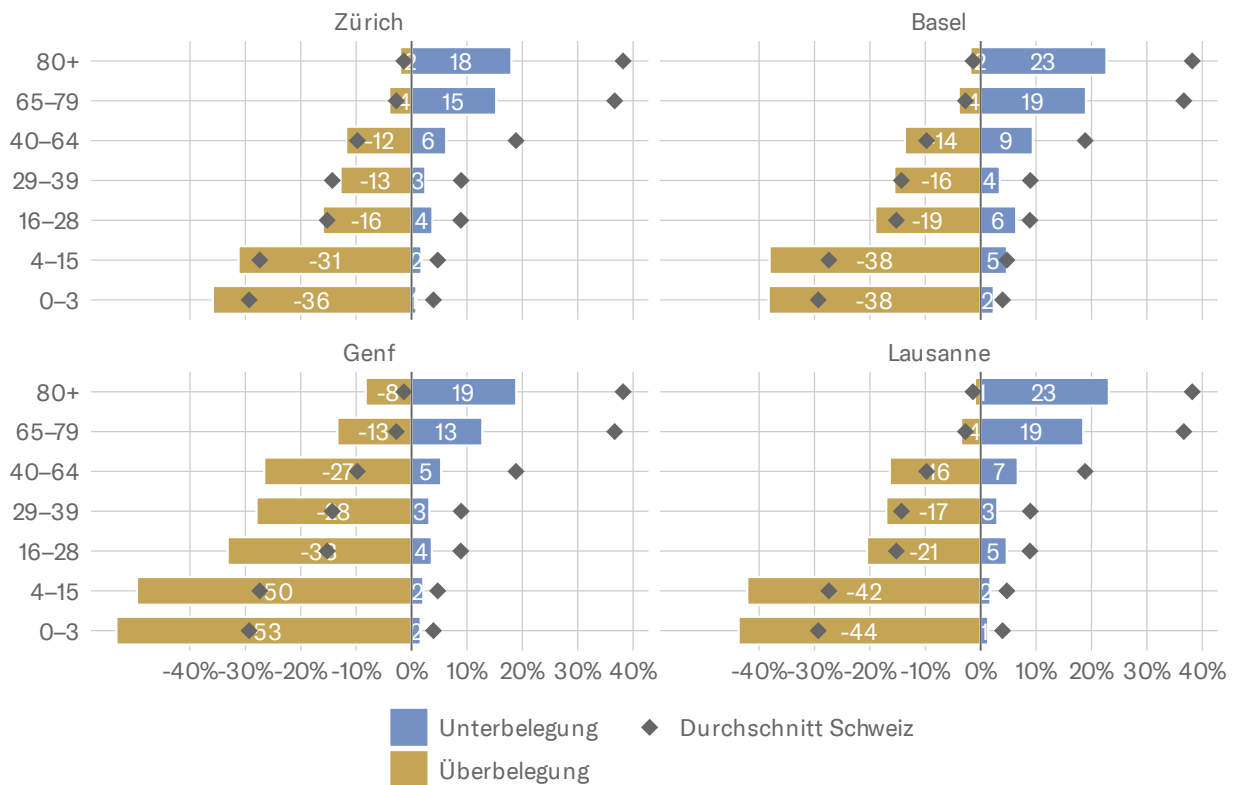
steht, sondern ein Mangel an Wohnungen mit ausreichend Zimmern.

Kernstädte: wenig Platz für Kinder

In den Kernstädten ist die Wohnsituation insgesamt beengter als in der Gesamtagglomeration (Abbildung 9). Überbelegung tritt häufiger auf, Unterbelegung im Alter dafür seltener. Auch die Unterschiede zwischen den Städten treten deutlicher hervor: In der Stadt Genf leben 53 Prozent der Kleinkinder mit ihren Familien in überbelegten Wohnungen, in der Stadt Lausanne 44 Prozent. In den Städten Basel und Zürich sind es etwas mehr als jedes dritte Kleinkind.

Anteil Personen in über- und unterbelegten Wohnungen nach Alter, Kernstädte (Abb. 9)

2016–2024 gesamt, überbelegt: weniger Zimmer als Bewohnende, unterbelegt: mehr als zwei Zimmer mehr als Bewohnende. Quellen: BFS STATPOP, BFS GWS



Auffällig ist zudem, dass sich die Überbelegung in den Kernstädten nicht auf die Phase mit Kleinkindern beschränkt: Schulkinder wohnen ähnlich häufig in überbelegten Wohnungen wie Kin-

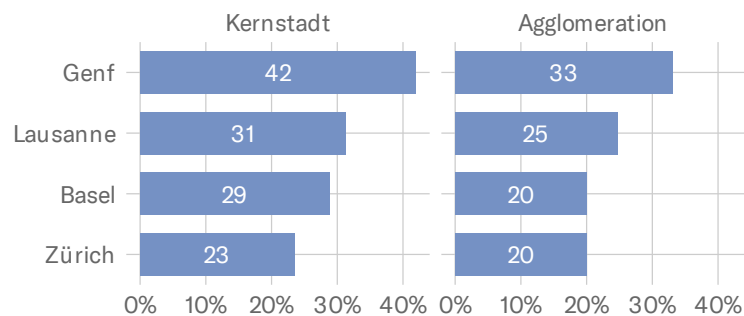
Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

der im Vorschulalter, während sich in der übrigen Agglomeration die Situation mit der Schulpflicht der Kinder entspannt (Abbildung 8).

Die integrale Betrachtung der Familienhaushalte macht die Unterschiede zwischen den untersuchten Ballungsräumen sichtbar (Abbildung 10). Markant sind vor allem die Unterschiede zwischen den Kernstädten. Während in der Stadt Genf 42 Prozent der Familien in überbelegten Wohnungen leben, sind es in Zürich bloss 23 Prozent. In Zürich besteht dabei nur ein geringer Unterschied zwischen Kernstadt und Agglomeration. In Genf ist die Herausforderung klar in der Kernstadt konzentriert.

Anteil Familienhaushalte in überbelegten Wohnungen (Abb. 10)

2016–2024 gesamt, überbelegt: weniger Zimmer als Bewohnende, unterbelegt: mehr als zwei Zimmer mehr als Bewohnende. Quellen: BFS STATPOP, BFS GWS



3.2 DAS VERSPÄTETE AUSZUGSALTER

Wann junge Erwachsene das Elternhaus verlassen, ist ein weiterer Indikator für die Passung zwischen Wohnraum und Bevölkerung. Wer keine eigene erste Wohnung oder Wohngemeinschaft findet, bleibt länger im elterlichen Haushalt, was dort die Wohnsituation prägt.

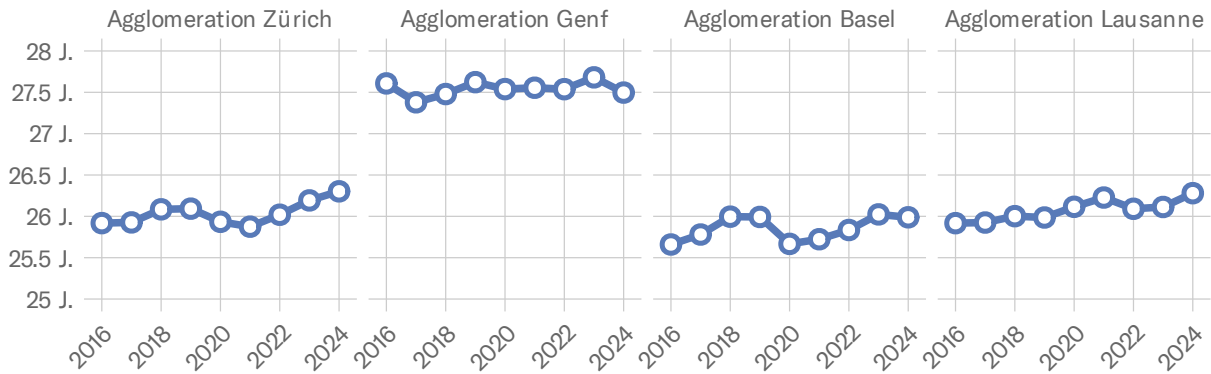
In den Agglomerationen Zürich, Basel und Lausanne liegt das durchschnittliche Auszugsalter bei rund 26 Jahren (Abbildung 11). In der Agglomeration Genf liegt es bei 27,5 Jahren, also rund anderthalb Jahre höher. In den Agglomerationen Zürich und

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Lausanne ist das Auszugsalter zwischen 2016 und 2024 leicht gestiegen, um knapp ein halbes Jahr. Frauen ziehen in allen Agglomerationen rund ein Jahr vor den Männern aus.

Entwicklung des Auszugsalters aus dem Elternhaus, Agglomerationen (Abb. 11)

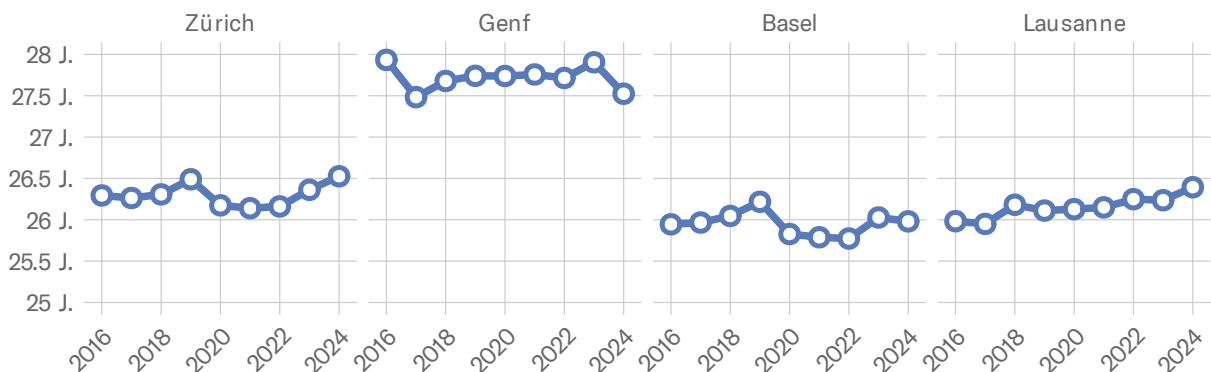
2016–2024, Durchschnitt in Jahren; Kollektivhaushalte ausgeschlossen, berücksichtigt werden nur Personen bis 35 Jahre.
Quellen: BFS STATPOP, BFS GWS



Auf Kernstadtebene (Abbildung 12) zeigt sich dasselbe Muster. In den Städten Zürich und Lausanne liegt das Auszugsalter leicht über dem Agglomerationswert, in den Städten Genf und Basel sind die Werte identisch. Der Auszug verzögert sich in den Kernstädten also höchstens um wenige Monate.

Entwicklung des Auszugsalters aus dem Elternhaus, Kernstädte (Abb. 12)

2016–2024, Durchschnitt in Jahren; Kollektivhaushalte ausgeschlossen, berücksichtigt werden nur Personen bis 35 Jahre.
Quellen: BFS STATPOP, BFS GWS



Genf: auf allen drei Dimensionen der Extremfall

Das spätere Auszugsalter in Genf fügt sich in das Bild der durchgängigen Überbelegung über alle Lebensphasen ein: In der Agglomeration mit der höchsten Familienüberbelegung und der niedrigsten Unterbelegung bei Älteren ziehen auch junge Erwachsene am spätesten aus. Genf bildet auf allen drei Dimensionen den Extremfall, Zürich und Basel die moderateste Ausprägung.

Leerkündigungen: Wenn der Wechsel erzwungen ist

Die überwiegende Mehrheit der Wohnungswechsel erfolgt freiwillig, etwa wegen einer biographischen oder beruflichen Veränderung. Ein kleinerer Teil erfolgt erzwungen: durch eine Leerkündigung im Zusammenhang mit Abbruch oder Sanierung des gesamten Gebäudes. Solche Leerkündigungen sind die einzige Form von erzwungenem Wegzug, die im Datensatz direkt identifizierbar ist. Quantitativ spielen sie eine untergeordnete Rolle, qualitativ sind sie aber bedeutsam, weil hier nicht die Mietenden selbst, sondern die Eigentümerschaft über den Wechsel entscheidet.

Wer ist betroffen, wohin gehen die Leergekündigten, und wie verändern sich Wohnraum und Miete? Leerkündigungen sind im Raum Zürich klar am häufigsten, insbesondere aufgrund vermehrter Ersatzneubauten. Der Fokus dieses Kapitels wurde entsprechend auf die Agglomeration und die Stadt Zürich gelegt. Dabei ergeben sich folgende Befunde: Leerkündigungen nehmen seit 2016 nicht zu. Die Betroffenen bleiben mehrheitlich in ihrer Umgebung. Sie vergrössern ihre Wohnfläche und zahlen dafür einen höheren Quadratmeterpreis als zuvor. Dieser liegt jedoch etwas unterhalb jenem anderer Umziehenden.

4.1 KEINE ZUNAHME VON LEERKÜNDIGUNGEN

Leerkündigungen sind in keiner der vier untersuchten Agglomerationen ein Massenphänomen, und ihre Häufigkeit hat zwischen 2016 und 2024 nicht zugenommen. Die Stadt Zürich liegt unter den vier Kernstädten am höchsten. Doch auch dort sind jährlich nur rund 0,4 Prozent der Bewohnenden betroffen.

Als von einer Leerkündigung betroffen gelten in dieser Studie Bewohnende, die innerhalb von drei Jahren vor Abbruch oder Totalsanierung ihre Wohnung in einem Mehrfamilienhaus verlassen mussten. Personen, die vor dem Auszug weniger als drei Jahre dort gewohnt haben, sind als potenzielle Zwischenmietende von der Analyse ausgeschlossen. Über die Sozialverträglichkeit der Leerkündigung im Einzelfall, etwa über Hilfe oder Frist, liegen in den Daten keine Angaben vor.

Mit dieser Definition wurden zwischen 2016 und 2024 in den vier Agglomerationen rund 37 500 betroffene Personen identifiziert, davon 20 000 in den Kernstädten. Die Quote variiert stark: In der Stadt Zürich waren über den gesamten Zeitraum 3,8 Prozent der Bevölkerung betroffen, in der Agglomeration Zürich 1,9 Prozent. Die Agglomeration Genf weist mit 0,2 Prozent die tiefste Quote aller vier Räume auf (Abbildung 13).

Konzentration auf die Kernstädte mit Ausnahme von Genf

Leerkündigungen finden vermehrt in den Kernstädten statt. In den Städten Zürich, Basel und Lausanne entfällt etwa die Hälfte bis zur Mehrheit der Fälle ihrer jeweiligen Agglomeration auf die Kernstadt; in der Stadt Genf nur ein Viertel. Da spielen mehrere Faktoren zusammen: das Schutzregime LDTR, die Verdichtung durch Abriss von Einfamilienhäusern in der Agglomeration Genf sowie die Verfügbarkeit freien Baulandes. Welcher Faktor wie stark wirkt, lässt sich aus den Daten nicht ableiten.

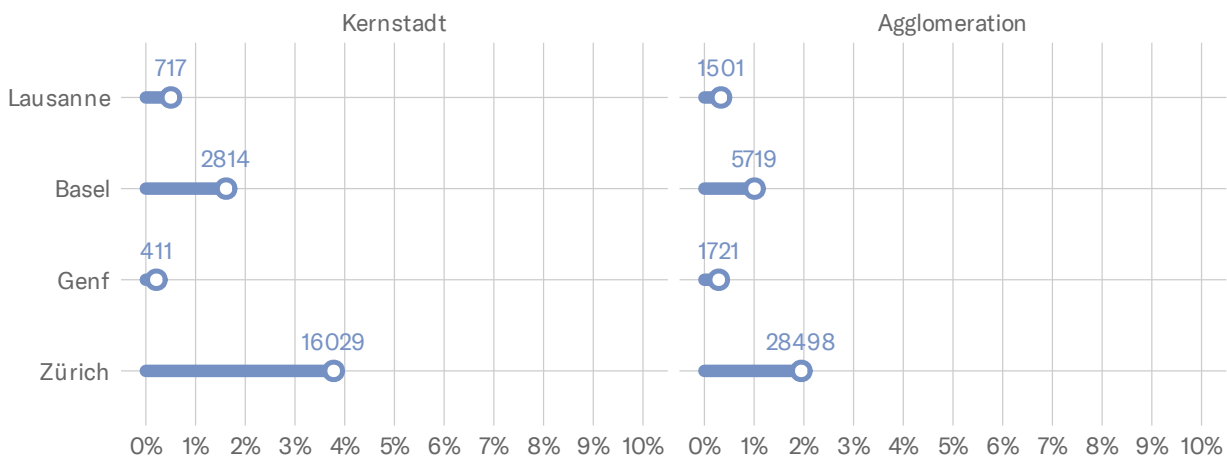
Auch die Art der Leerkündigung unterscheidet sich. In der Stadt Zürich dominieren Abbrüche: 2,9 Prozent der Bevölkerung waren zwischen 2016 und 2024 davon betroffen, gegenüber 1,2 Prozent durch sonstige Leerkündigungen (mutmasslich

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Totalsanierungen). In den Städten Basel und Lausanne ist das Verhältnis umgekehrt: Sanierungen überwiegen. In der Agglomeration Genf ist der Kontrast besonders ausgeprägt, mit 0,5 Prozent Abbruch gegenüber nur 0,1 Prozent sonstiger Leerkündigungen. Hier ist Abbruch praktisch der einzige Weg, Leerkündigungen durchzusetzen, da Totalsanierungen mit vorheriger Leerkündigung des gesamten Gebäudes durch das LDTR stark eingeschränkt sind.

Von Leerkündigungen Betroffene (Abb. 13)

2016–2024 kumuliert, Anteil an Bevölkerung 2024. Quellen: Eigene Modellierung auf Basis von BFS STATPOP, BFS GWS, GWR

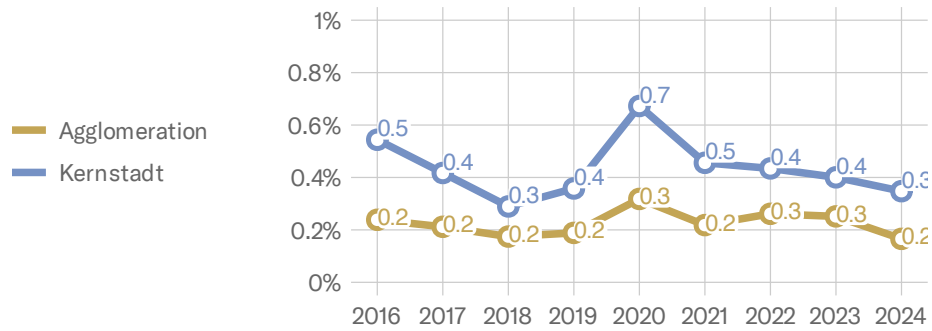


Keine Zunahme im Zeitverlauf

Die Wahrnehmung, dass Leerkündigungen zunehmen, lässt sich in den Daten nicht bestätigen. In der Stadt Zürich bewegt sich der jährliche Anteil der Betroffenen zwischen 0,3 und 0,7 Prozent, in der Agglomeration Zürich zwischen 0,2 und 0,3 Prozent. Nach einem Ausreisser im Jahr 2020 ist der Anteil in der Stadt Zürich wieder kontinuierlich gefallen und erreichte 2024 mit 0,3 Prozent das Niveau von 2018. In der Agglomeration Zürich verläuft die Kurve über den gesamten Zeitraum flach (Abbildung 14).

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Entwicklung der jährlichen Betroffenheit von Leerkündigungen, Stadt und Agglomeration Zürich (Abb. 14)
2016–2024, Anteil an jährlicher Bevölkerung. Quellen: Eigene Modellierung auf Basis von BFS STATPOP, BFS GWS, GWR

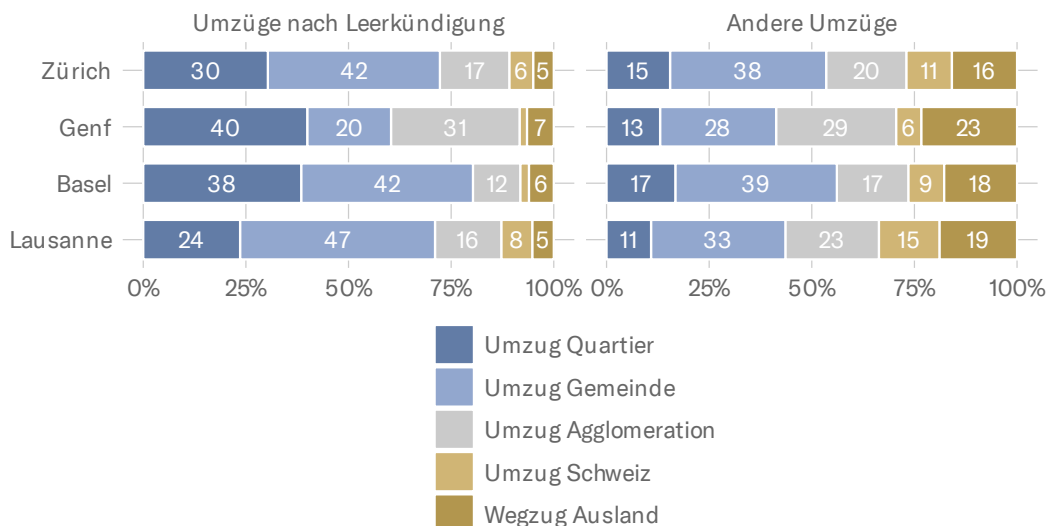


4.2 BETROFFENE BLEIBEN IN DER UMGEBUNG

Wer in der Stadt Zürich von einer Leerkündigung betroffen ist, bleibt deutlich häufiger im Quartier oder in der Stadt als andere Umziehende.

Zielregion der Umzüge nach Umzugsart, Kernstädte (Abb. 15)

2016–2024 gesamt, Anteil; Umzugsart: Leerkündigung vs. andere Umzüge, ohne Zwischenmieter. Quellen: Eigene Modellierung auf Basis von BFS STATPOP, BFS GWS, GWR



30 Prozent finden eine neue Wohnung im selben Quartier, insgesamt 72 Prozent in der Stadt. Das ist beim Quartierverbleib dop-

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

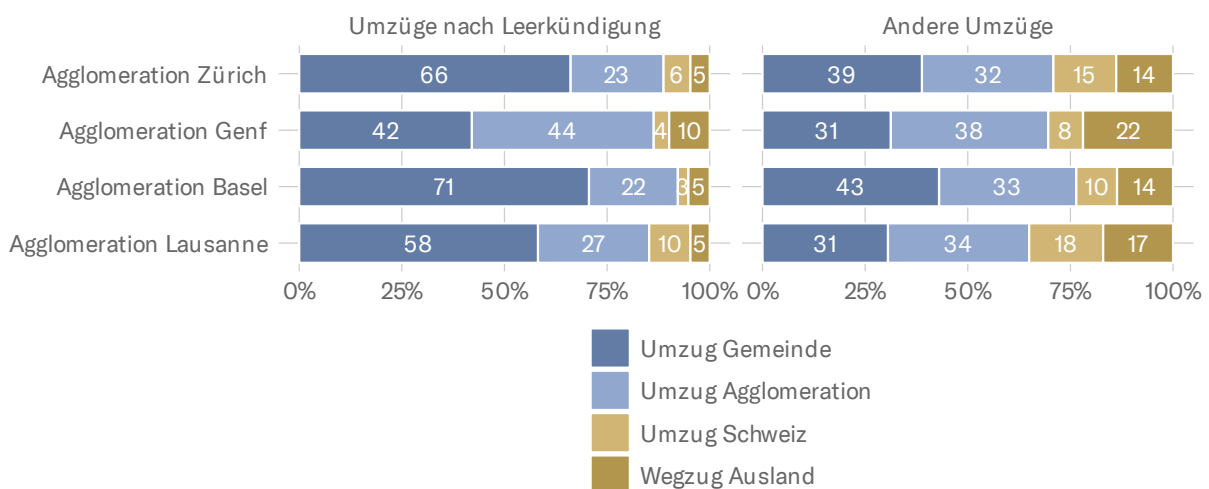
pelt so viel wie bei anderen Umzügen. Das Bild einer pauschalen Verdrängung der Betroffenen aus ihrer Umgebung wird durch die Daten nicht bestätigt.

Noch ausgeprägter zeigt sich dieses Muster in der Stadt Basel. Hier bleiben 38 Prozent im Quartier und insgesamt 80 Prozent in der Stadt. In der Stadt Genf sind zwischen 2016 und 2024 von den wenigen Leergekündigten (338 Personen) mit 40 Prozent am meisten im Quartier geblieben. Zugleich mit insgesamt 60 Prozent am wenigsten in der Stadt (Abbildung 15).

Auf Agglomerationsebene zeigt sich dasselbe Muster (Abbildung 16): In den Agglomerationen Zürich, Basel und Lausanne verbleiben 58 bis 71 Prozent der Leergekündigten innerhalb ihrer Gemeinde, weit mehr als bei anderen Umzügen (31 bis 43 Prozent). Die Agglomeration Genf weicht auch hier ab: Leergekündigte verteilen sich nahezu gleichmässig auf Umzug Gemeinde (42 Prozent) und Umzug innerhalb der Agglomeration (44 Prozent), was auf den besonders knappen innerstädtischen Markt hindeutet. Wegzüge in andere Regionen oder ins Ausland sind bei Leergekündigten in allen Agglomerationen unterdurchschnittlich. Dies ist ein Hinweis darauf, dass Betroffene die Nähe zum bisherigen Wohnort aktiv anstreben.

Zielregion der Umzüge nach Umzugsart, Agglomerationen (Abb. 16)

2016–2024 gesamt, Anteil; Umzugsart: Leerkündigung vs. andere Umzüge, ohne Zwischenmieter. Quellen: Eigene Modellierung auf Basis von BFS STATPOP, BFS GWS, GWR

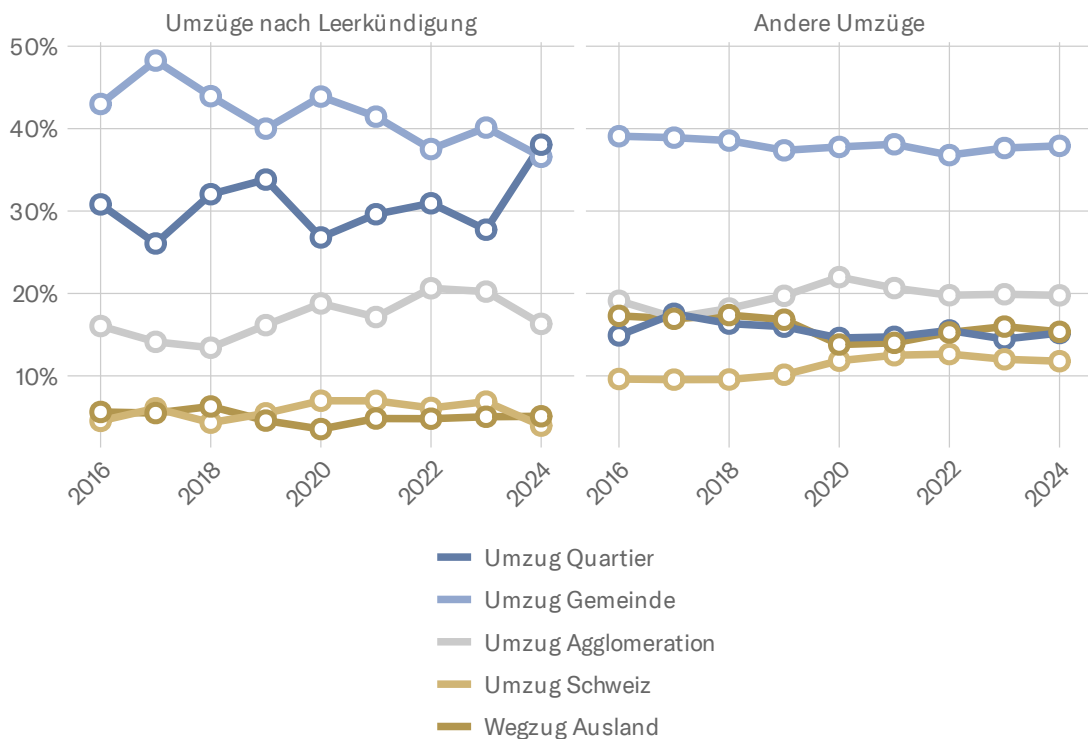


Quartierverbleib in der Stadt Zürich zuletzt sogar gestiegen

Die lokale Ausrichtung der Umzüge nach Leerkündigungen bleibt über die Zeit weitgehend konstant. In der Stadt Zürich ist sie zuletzt sogar gestiegen. Der Anteil der Quartierverbleibenden lag zwischen 2016 und 2023 bei 26 bis 34 Prozent; 2024 erreichte er 38 Prozent gegenüber nur 15 Prozent bei anderen Wegzügen (Abbildung 17).

Entwicklung der Umzüge nach Zielregion und Umzugsart, Stadt Zürich (Abb. 17)

2016–2024, jährlich, Anteil; Umzugsart: Leerkündigung vs. andere Umzüge, ohne Zwischenmieter. Quellen: Eigene Modellierung auf Basis von BFS STATPOP, BFS GWS, GWR

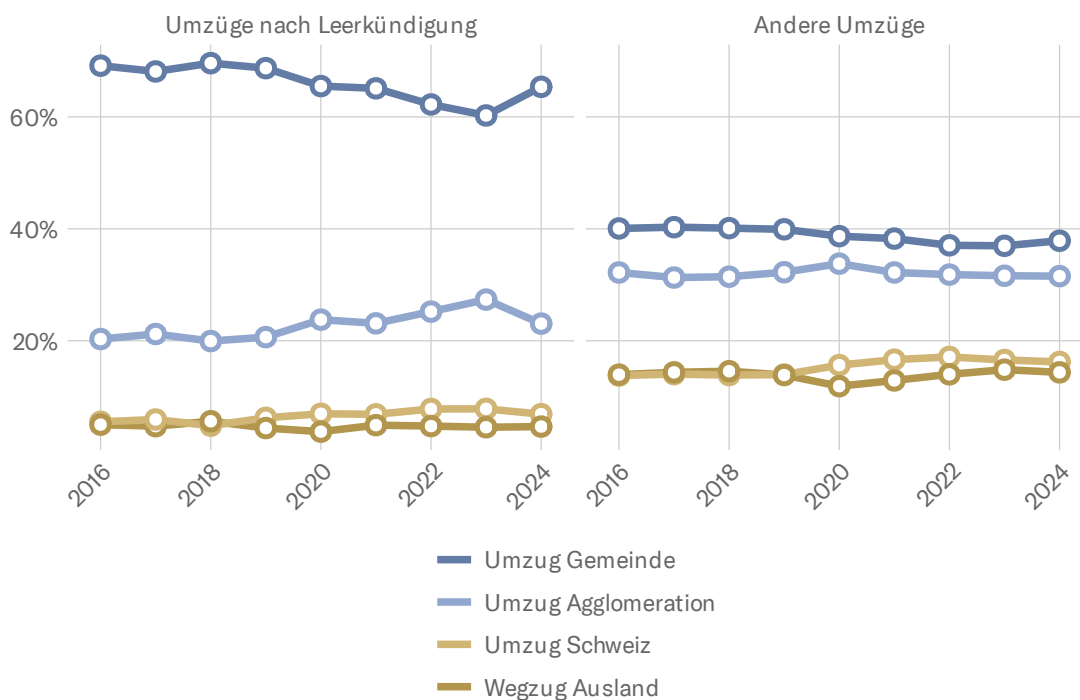


In der Agglomeration Zürich zeigt sich dieselbe Konstanz: 61 bis 71 Prozent der Leergekündigten bleiben in der Gemeinde – über alle acht Jahre praktisch unverändert (Abbildung 18). Auch auf Agglomerationsebene bestätigt sich damit das Muster der Stadt Zürich: Wer nach einer Leerkündigung umziehen muss, bleibt räumlich so nah wie möglich und dies konsistent über die Zeit, unabhängig von Schwankungen im Marktumfeld.

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Entwicklung der Umzüge nach Zielregion und Umzugsart, Agglomeration Zürich (Abb. 18)

2016–2024, jährlich, Anteil; Umzugsart: Leerkündigung vs. andere Umzüge, ohne Zwischenmieter. Quellen: Eigene Modellierung auf Basis von BFS STATPOP, BFS GWS, GWR



4.3 MEHR WOHNRAUM NACH DER LEERKÜNDIGUNG

Eine Leerkündigung verschlechtert die Wohnsituation der Betroffenen im Durchschnitt nicht – im Gegenteil. Wer umziehen muss, gewinnt in der Regel Wohnfläche, mit einer einzigen Ausnahme bei den über 80-Jährigen. Der höhere Wohnkomfort hat allerdings einen Preis (siehe Kapitel 4.4).

Mehr Wohnfläche nach dem Umzug ausser bei den Hochaltrigen

In fast allen Altersgruppen verläuft die Vergrösserung bei Leergekündigten und anderen Umziehenden nahezu identisch – sowohl in der Stadt Zürich als auch in der Agglomeration Zürich.

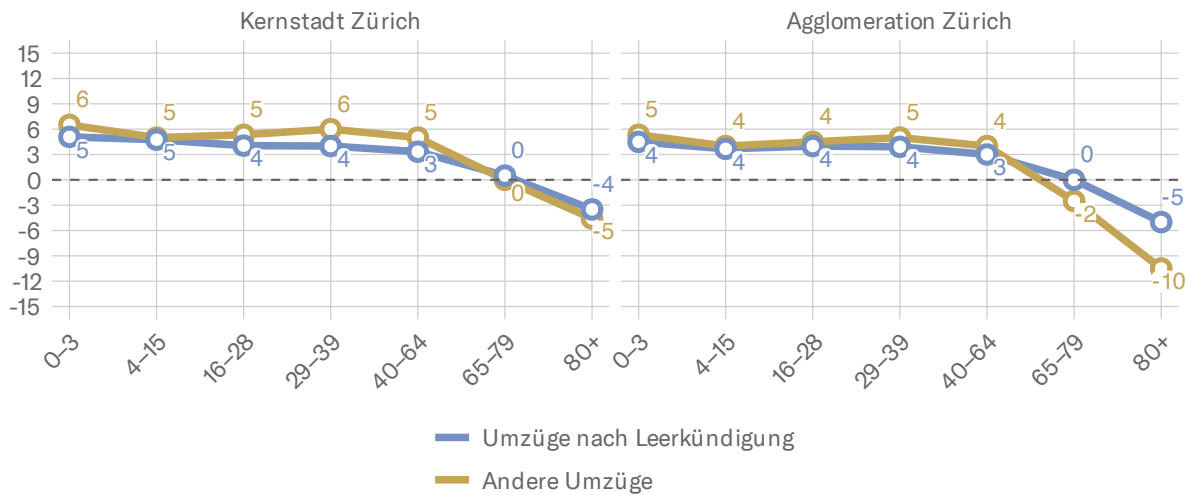
Die Ausnahme bilden die über 80-Jährigen in der Agglomeration Zürich. Sie verkleinern ihre Wohnfläche nach einer Leerkündi-

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

gung um 5 Quadratmeter pro Person, siehe Abbildung (19). Auffällig ist allerdings: Hochaltrige, die ohne Leerkündigung umziehen, verkleinern sich stärker um rund 10 Quadratmeter.

Veränderung Wohnflächenverbrauch nach Alter, Stadt und Agglomeration Zürich (Abb. 19)

2016–2024 gesamt, Median in m² pro Person; Umzugsart: Leerkündigung vs. andere Umzüge. Quellen: Eigene Modellierung auf Basis von BFS STATPOP, BFS GWS, GWR



Wer in der Stadt bleibt, gewinnt pro Person kaum dazu

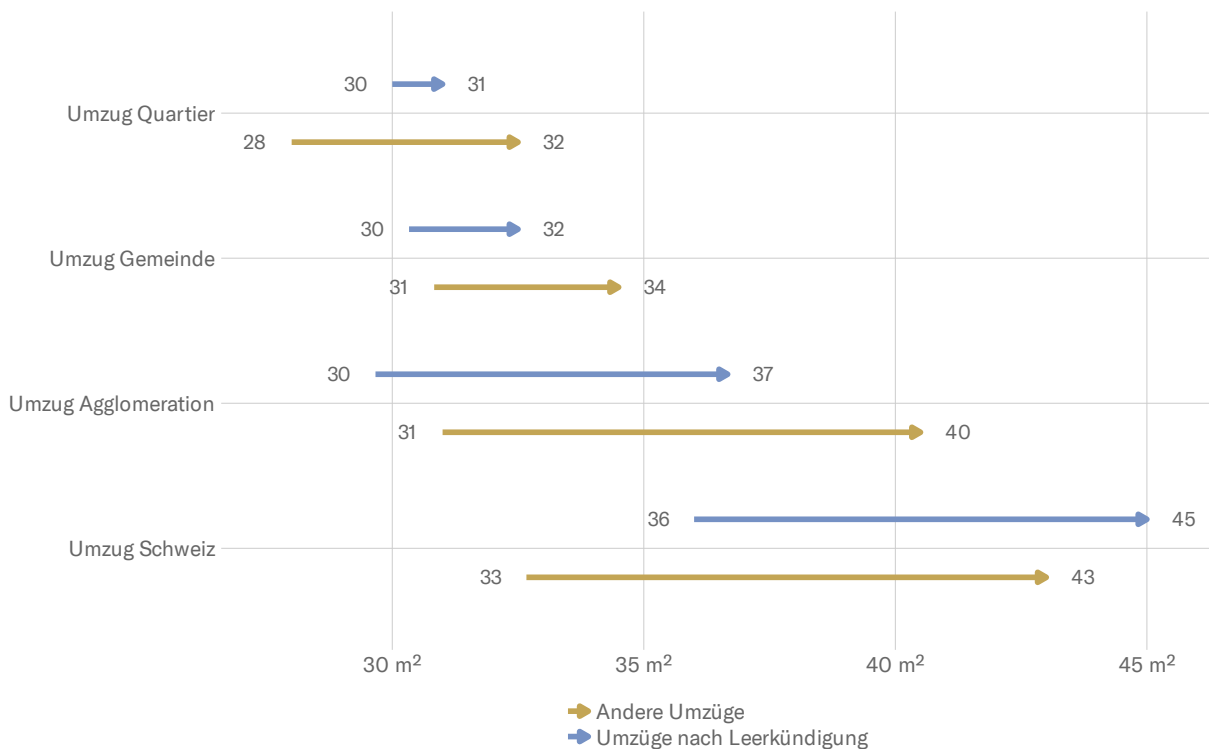
Bei Umzügen wächst die Wohnungsfläche substanziell. Der Unterschied zwischen Umzügen nach Leerkündigungen und anderen Umzügen liegt nicht in der Vergrößerung, sondern an der Ausgangslage. Die Erklärung liegt im baulichen Zustand der abgerissenen oder sanierten Gebäude: Die alten Wohnungen waren oft klein und entsprachen nicht mehr heutigen Standards.

Beim Wohnflächenverbrauch pro Person ist der Vergrößerungseffekt des Umzugs jedoch klein, sofern die Betroffenen in der Stadt bleiben. Dies gilt für Umzüge nach Leerkündigungen sowie anderen Umzügen. Bei einem Umzug innerhalb der Stadt Zürich wächst der Wohnflächenverbrauch pro Person im Median nur um ein bis drei Quadratmeter (Abbildung 20). Erst beim Umzug in die weitere Agglomeration oder in die übrige Schweiz steigt er spürbar, auf 37 bis 45 Quadratmeter pro Person.

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Wohnflächenverbrauch pro Person vor und nach Umzug, Stadt Zürich (Abb. 20)

2016–2024 gesamt, Median in m²; Umzugsart: Leerkündigung vs. andere Umzüge. Quellen: Eigene Modellierung auf Basis von BFS STATPOP, BFS GWS, GWR

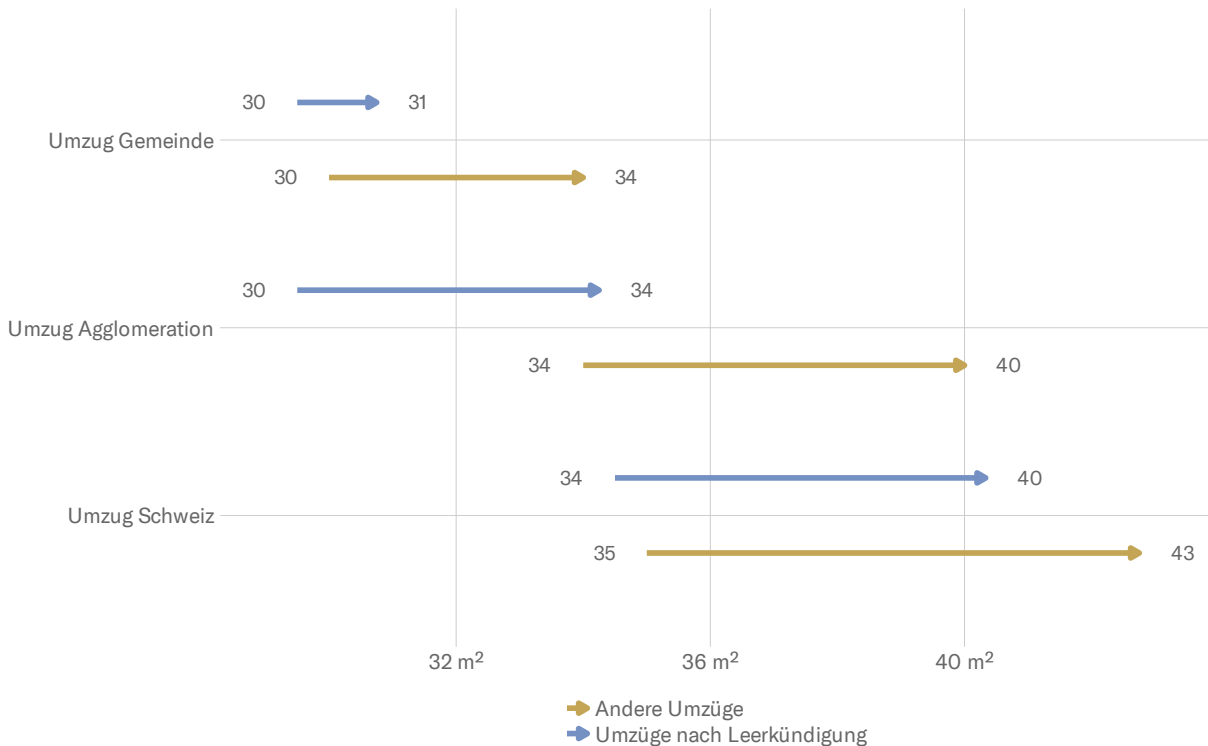


In der gesamten Agglomeration Zürich zeigen sich Unterschiede zwischen Umzügen nach Leerkündigungen und anderen Umzügen (Abbildung 21): Wer in der eigenen Gemeinde bleibt, verändert den Pro-Kopf-Verbrauch wenig; bei Leerkündigung um nur einen Quadratmeter, bei anderen Umzügen um vier. Beim Umzug in die Agglomeration nimmt der Verbrauch bei anderen Umzügen deutlich zu, bei Leerkündigungen weniger. Erst bei Umzug in die übrige Schweiz gleichen sich die Gruppen wieder etwas an: Der Wohnflächenverbrauch steigt von 34 bzw. 35 auf 40 bzw. 43 Quadratmeter.

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Wohnflächenverbrauch pro Person vor und nach Umzug, Agglomeration Zürich (Abb. 21)

2016–2024 gesamt, Median in m²; Umzugsart: Leerkündigung vs. andere Umzüge. Quellen: Eigene Modellierung auf Basis von BFS STATPOP, BFS GWS, GWR



4.4 DER PREIS DES ERZWUNGENEN WECHSELS

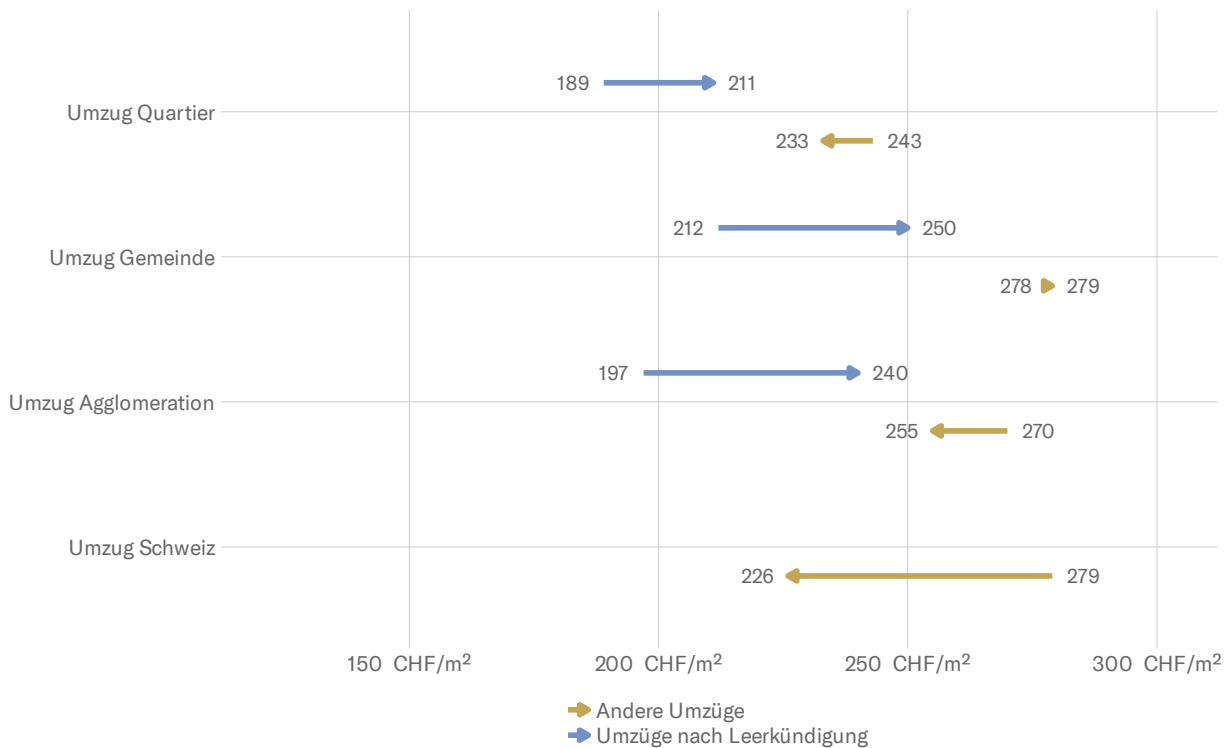
Räumliche Nähe nach einer Leerkündigung bedeutet nicht finanzielle Kontinuität. Wer nach einer Leerkündigung innerhalb des Quartiers umzieht, zahlt in der neuen Wohnung im Median 12 Prozent mehr als zuvor. Mit 211 Franken pro Quadratmeter und Jahr liegt der neue Preis aber immer noch unter jenem anderer Quartiersumziehender. In der Agglomeration Zürich zeigt sich dasselbe Muster.

In der Stadt Zürich steigt der Quadratmeterpreis nach einer Leerkündigung umso stärker, je weiter der Umzug aus dem alten Quartier hinausführt (Abbildung 22). Bei einem Umzug innerhalb der Gemeinde nimmt er von 212 auf 250 Franken zu, bei einem Umzug innerhalb der Agglomeration Zürich von 197 auf 240 Franken.

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Mietzins vor und nach Umzug, nach Zielregion und Umzugsart, Stadt Zürich (Abb. 22)

2016–2024 gesamt, Median CHF/m²/Jahr; Umzugsart: Leerkündigung vs. andere Umzüge. Quellen: Eigene Modellierung auf Basis von BFS STATPOP, BFS GWS, GWR, Strukturhebung



In der Agglomeration Zürich verläuft es vergleichbar (Abbildung 23). Bei Leergekündigten steigt der Quadratmeterpreis von rund 197 auf 230 Franken pro Jahr, während er bei anderen Umzügen praktisch unverändert bei 241 bis 243 Franken verharrt. Auch hier liegt das neue Preisniveau der Leergekündigten unter dem allgemeinen Marktniveau.

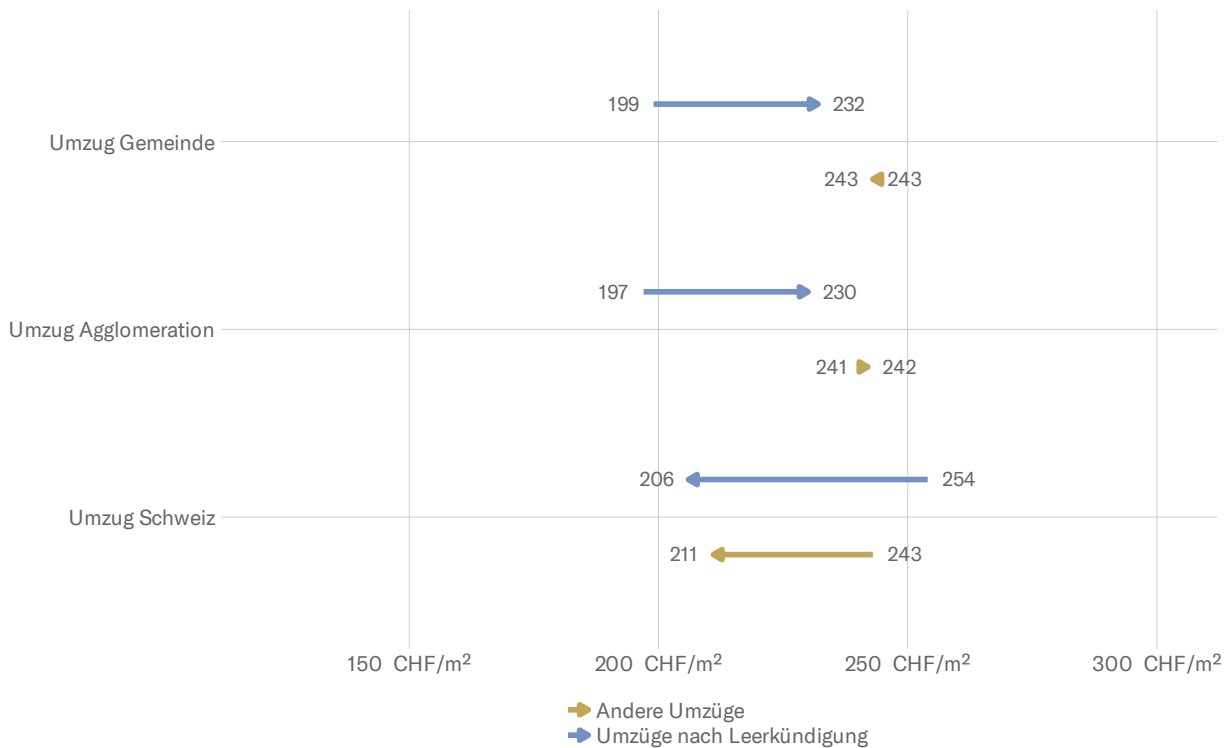
Tiefe Ausgangsmieten relativieren den Sprung

Trotz dieses Sprungs liegt das neue Preisniveau der Leergekündigten unter jenem anderer Umziehender in der Stadt und Agglomeration Zürich. Die Ursache liegt in der Ausgangslage: Wohnungen, die später abgerissen oder saniert werden, weisen besonders tiefe Bestandsmieten auf.

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Mietzins vor und nach Umzug, nach Zielregion und Umzugsart, Agglomeration Zürich (Abb. 23)

2016–2024 gesamt, Median CHF/m²/Jahr, vor und nach Umzug, Leerkündigung im Vergleich zu anderen Umzügen. Quellen: Eigene Modellierung auf Basis von BFS STATPOP, BFS GWS, GWR, Strukturerhebung



Leergekündigte machen also einen relativ grossen Sprung, bleiben absolut aber unter dem Marktpreisniveau. Dass sie auch nach dem Umzug unter dem Niveau anderer Umziehender bleiben, deutet auf strukturell tiefere Einkommen hin. Diese Haushalte profitierten zuvor von besonders günstigen Bestandsmieten und sind jene, für die der Mietsprung die grösste relative Belastung darstellt.

Nur Wegzug aus der Agglomeration Zürich senkt den Preis

Wer die Agglomeration Zürich nach einer Leerkündigung verlässt, zahlt danach spürbar weniger als zuvor. Beim Wegzug in die übrige Schweiz sinkt der Quadratmeterpreis im Median von 254 auf 206 Franken. Diese Gruppe ist allerdings klein. Die grosse Mehrheit der Betroffenen bleibt in der Gemeinde oder der Agglomeration Zürich.

Räumliche Muster

Die Wohnraum- und Bevölkerungsdynamik, die sich auf Stadt- und Agglomerationsebene zeigt, hat eine räumliche Dimension, die erst auf Quartiersebene sichtbar wird. Innerhalb derselben Kernstadt unterscheiden sich Quartiere erheblich in ihrer Bevölkerungsdynamik, ihrem Familienanteil und ihrer Bautätigkeit. Diese drei Dimensionen hängen systematisch zusammen. Dies zeigt sich in allen vier Städten unabhängig vom jeweiligen regulatorischen Regime.

Quartiere mit aktiver Bautätigkeit halten ihre Bevölkerung besser als stagnierende Quartiere, sie beherbergen mehr Familien und sie weisen entgegen der verbreiteten Gentrifizierungs-Erzählung keine überdurchschnittliche Mietpreissteigerung im Bestand auf.

5.1 BAUTÄTIGKEIT UND WEGZUG

Quartiere mit aktiver Wohnbautätigkeit halten ihre Bevölkerung besser als stagnierende. Je höher der Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtbestand eines Quartiers, desto tiefer liegt die Wegzugsquote und das in allen vier Kernstädten (Abbildung 24).

Der Mechanismus ist wie folgt erklärbar: Wo neue Wohnungen entstehen, können Haushalte innerhalb des Quartiers wechseln, ohne es verlassen zu müssen. Neubau schafft nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern erhöht die Dynamik des lokalen

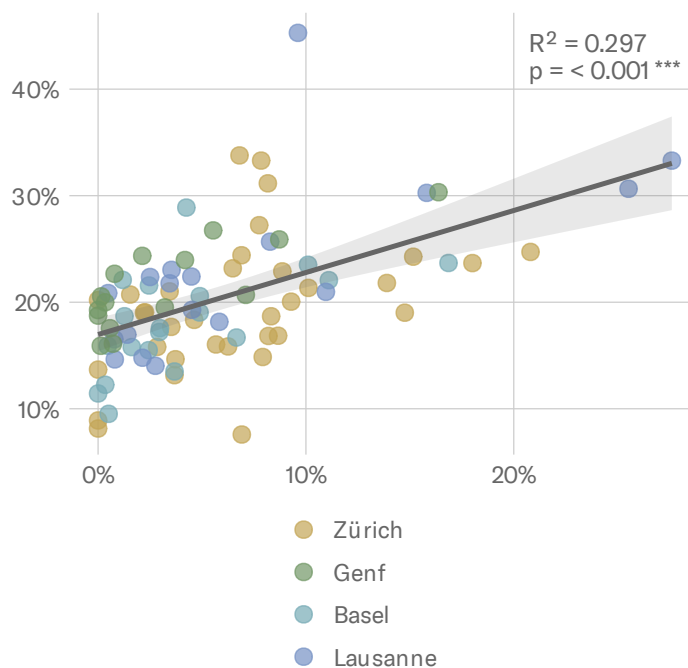
5.2 WO GEBAUT WIRD, LEBEN MEHR FAMILIEN

Noch deutlicher als bei der Wegzugsquote zeigt sich der Zusammenhang zwischen Bautätigkeit und Familienanteil. Quartiere mit aktiver Bautätigkeit beherbergen tendenziell mehr Familienhaushalte (Abbildung 25). Familiengerechte Wohnungen entstehen und werden frei vor allem dort, wo überhaupt gebaut wird.

Familien in Quartieren ohne Wohnraumzuwachs finden vor Ort keine passende grössere Wohnung. In den stark wachsenden Kernstädten ist der Druck auf die Bestandswohnungen zu gross. Familien haben dann die Wahl: in überbelegten Wohnungen bleiben oder in günstigere Gebiete mit weniger Marktdruck wechseln. Der Wechsel ins Nachbarquartier scheitert oft an der Preisdifferenz zwischen Bestand und Neubau und ebenfalls fehlendem Wohnraum. Familien wechseln dann nicht im urbanen Raum, sondern aus der Stadt hinaus in günstigere Gegenden.

Anteil Familienhaushalte 2024 vs. Neubauquote 2016–2024 auf Quartierebene (Abb. 25)

Untere Achse: Neubauquote, linke Achse: Anteil Familienhaushalte. Quellen: BFS STATPOP, BFS GWS

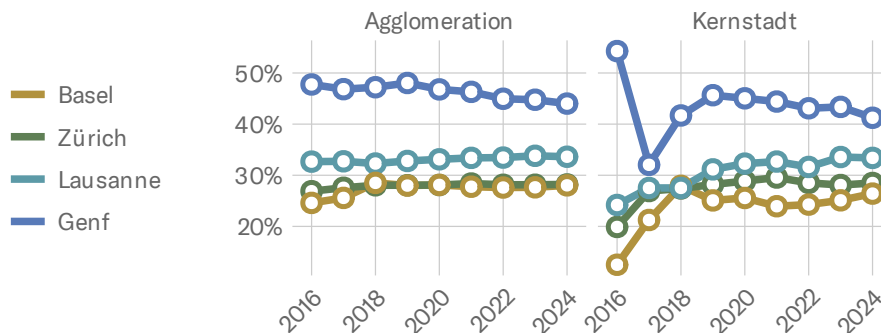


Exkurs: Familien in Neubauwohnungen.

Der Zusammenhang zwischen Neubau und Familien lässt sich auch direkt messen. Die Studie «Wohnraum für Zürich und die Schweiz» hat für die Agglomeration Zürich gezeigt, dass Neubauwohnungen zu fast zwei Dritteln von jungen Erwachsenen und Familien bezogen werden, während diese Gruppe in Bestandswohnungen nur ein Drittel ausmacht. Abbildung 26 zeigt den Anteil der Familienhaushalte in Neubauwohnungen zwischen 2016 und 2024 nun im Vergleich. Familien machen in allen vier Agglomerationen einen substanziellen Teil der Neubaubewohnerschaft aus. Der Anteil der Familien in Neubauwohnungen bleibt über den Beobachtungszeitraum stabil.

Entwicklung der Familienhaushalte in Neubauwohnungen (Abb. 26)

2016–2024, jährlich, Anteil. Quellen: BFS STATPOP, BFS GWS



5.3 NEUBAU UND BESTANDSMIETEN

Neubauwohnungen sind teurer als Bestandswohnungen. Daraus speist sich die Befürchtung, dass intensive Wohnbautätigkeit in einem Quartier eine Mietpreisdynamik auslöst und sich auch auf die Mieten der Bestandswohnungen in der Umgebung auswirkt. Der Schlüsselbegriff dafür ist Gentrifizierung.

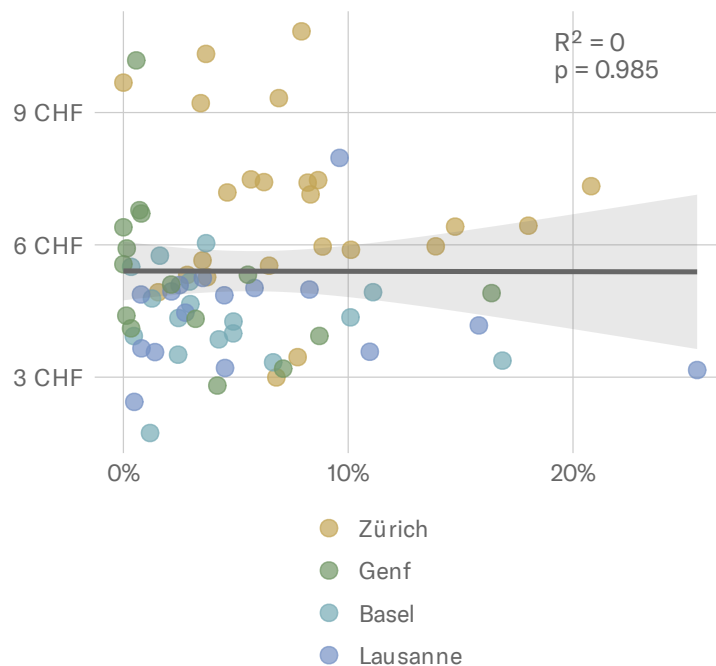
Die empirische Analyse auf Quartiersebene zeigt keinen solchen Zusammenhang. Abbildung 27 stellt die Neubauquote der Zunahme der Mieten zwischen 2017 und 2024 gegenüber.

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

Die Regression ergibt kein signifikantes Ergebnis. Quartiere mit hoher Neubautätigkeit weisen keine systematisch höhere Mietpreissteigerung auf als Quartiere ohne Bautätigkeit. Die Wohnbautätigkeit wirkt sich in den vier untersuchten Städten nicht erkennbar auf die Mieten der Wohnungen in der Nachbarschaft aus.

Neubauquote vs. Mietpreissteigerung auf Quartierebene (Abb. 27)

Untere Achse: Neubauquote 2016–2024, linke Achse: Mietpreissteigerung 2017–2024 in CHF/m²/Jahr. Quellen: BFS GWS, Strukturerhebung



Der Befund ist wohnungspolitisch relevant, weil er der gängigen Gentrifizierungs-Erzählung widerspricht. Nach dieser würde Neubau in einem Quartier die Preise auch im Bestand hochtreiben und damit ansässige Haushalte aktiv verdrängen. Die Daten aus den vier grössten Schweizer Kernstädten stützen diese Erzählung nicht. Neubauwohnungen werden zwar zu höheren Preisen als die umliegenden Bestandswohnungen vermietet, sie wirken sich aber nicht treibend auf deren Mietniveau aus. Die Preisdynamik im Bestand verläuft unabhängig von der lokalen Bautätigkeit.

Methodischer Anhang

Wohnraumdynamik in Zürich und der Schweiz

| | | |
|----------|----------------|----------|
| 1 | Daten | 4 |
| <hr/> | | |
| 2 | Glossar | 6 |

Daten

Die Datengrundlage des vorliegenden Berichts stammt überwiegend vom Bundesamt für Statistik (BFS) und umfasst die Jahre 2012 bis 2024, jeweils mit dem Stichtag 31.12. des betreffenden Jahres.

BFS Bevölkerungstatistiken (STATPOP)

Die Statistik der Bevölkerung und der Haushalte liefert Informationen über den Bestand und die Struktur der Wohnbevölkerung am Jahresende sowie über die Bevölkerungsbewegungen im Verlauf des Kalenderjahres. Es handelt sich hierbei um eine Vollerhebung.

BFS Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) basiert auf Daten aus dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), STATPOP sowie der Strukturhebung (SE). Sie liefert Informationen über die Struktur des gesamten Gebäude- und Wohnungsbestands in der Schweiz. Die Verknüpfung mit STATPOP ermöglicht zudem Aussagen über die Wohnsituation verschiedener Bevölkerungsgruppen und Wohnungstypen.

BFS Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) ist das nationale Informationssystem für Gebäude und Wohnungen in der Schweiz. Im Gegensatz zu den übrigen BFS-Daten ist es tagesaktuell. In diesem Bericht nutzen wir den GWR-Datenstand vom Januar 2026.

BFS Strukturhebung (SE)

Die Strukturhebung (SE) ist Bestandteil der eidgenössischen Volkszählung und ergänzt die Registerdaten um zusätzliche Informationen zur Bevölkerungsstruktur. Sie basiert auf einer jährlichen Stichprobe von mindestens 200'000 Personen ab 15 Jahren, die in Privathaushalten leben. Im Gegensatz zu den übrigen in diesem Bericht verwendeten Datengrundlagen handelt es sich bei der SE nicht um eine Vollerhebung. Um ein repräsentatives Bild der Bevölkerung zu erhalten, wurden die Stichprobendaten über mehrere Jahre hinweg gepoolt. Die erhobenen Informationen beruhen auf Selbstauskünften der Befragten.

Glossar

Agglomeration

Der in dieser Studie verwendete Raumtyp basiert auf der Definition des «Raums mit städtischem Charakter» des Bundesamts für Statistik (BFS) von 2020. Agglomerationen sind laut BFS Gruppen von Gemeinden mit insgesamt mehr als 20'000 Einwohnenden und einer städtischen Struktur. In der Regel bestehen sie aus einer Kerngemeinde und einem sie umgebenden Gürtel, dessen Abgrenzung anhand von Pendlerverflechtungen erfolgt. Die Grossagglomerationen Zürich, Genf, Lausanne, Basel und Bern sind die grössten des Landes. Winterthur wird zudem als wichtige Vergleichsagglomeration zur Agglomeration Zürich betrachtet.

Bevölkerung

Die Bevölkerungsdefinition folgt der des Bundesamts für Statistik und umfasst die ständige Wohnbevölkerung mit Hauptwohnsitz. Die Daten basieren auf den *BFS-STATPOP-Daten*.

Umzugsquote

Die Umzugsquote bemisst die Summe aller Umzüge innerhalb einer Gemeinde sowie der Wegzüge aus einer Gemeinde im Verhältnis zur Vorjahresbevölkerung der Gemeinde. Die Quote bezieht sich auf Personen, nicht auf Haushalte. Die Daten basieren auf den *BFS-STATPOP-Daten*.

Wegzugsquote

Die Wegzugsquote bemisst die Zahl der Personen, die innerhalb eines Jahres aus einer Gemeinde wegziehen, im Verhältnis zur Vorjahresbevölkerung der Gemeinde. Sie umfasst Wegzüge

in andere Gemeinden derselben Agglomeration, in die übrige Schweiz und ins Ausland, jedoch keine Umzüge innerhalb derselben Gemeinde. Die Daten basieren auf den *BFS-STATPOP-Daten*.

Kohorte 2016

Als Kohorte 2016 werden alle Personen bezeichnet, die am 31., Dezember 2016 in einer untersuchten Gemeinde (Kernstadt oder Agglomerationsgemeinde) wohnten. Diese Gruppe wird über die Jahre 2016 bis 2024 verfolgt, um zu erfassen, wer geblieben ist, wer umgezogen ist und wohin. Die Kohorte unterscheidet zwischen bereits Ansässigen (vor 2016 in der Gemeinde wohnhaft) und Zugezogenen (2016 erstmals in die Gemeinde gezogen). Die Daten basieren auf den *BFS-STATPOP-Daten*.

Lock-in-Effekt

Der Lock-in-Effekt beschreibt eine Situation, in der Haushalte in einer Wohnung verbleiben, die nicht (mehr) zu ihren Bedürfnissen passt. Ein Wohnungswechsel ist ökonomisch unattraktiv oder schwer realisierbar, etwa weil die Preisdifferenz zwischen geschätzter Bestandsmiete und Marktmiete bei einem Neubezug zu gross ist, oder weil im lokalen Markt keine passenden Wohnungen verfügbar sind. Der Effekt zeigt sich empirisch unter anderem in Überbelegung bei Familien, Unterbelegung bei älteren Haushalten und einem verspäteten Auszug junger Erwachsener aus dem Elternhaus.

Überbelegung

Eine Wohnung gilt als überbelegt, wenn die Anzahl der Zimmer geringer ist als die Anzahl der Bewohnenden. Konkret: In einer 3-Zimmer-Wohnung leben vier oder mehr Personen, in einer 2-Zimmer-Wohnung drei oder mehr. Die Definition orientiert sich an den Belegungsnormen des Bundesamts für Statistik. Die Daten basieren auf den *BFS-STATPOP-Daten* und der *BFS-GWS*.

Unterbelegung

Eine Wohnung gilt in dieser Studie als unterbelegt, wenn sie mehr als zwei Zimmer mehr aufweist, als Personen darin leben. Eine 3-Personen-Haushalt in einer 6-Zimmer-Wohnung wäre

demnach unterbelegt. Diese Definition ist weniger streng als jene gemeinnütziger Bauträger oder städtischer Belegungsvorschriften, die meist nur ein Zimmer mehr als Bewohnende erlauben. Würde die strengere Definition verwendet, läge der Anteil unterbelegter Wohnungen deutlich höher. Die Daten basieren auf den *BFS-STATPOP-Daten* und der *BFS-GWS*.

Lebensphasen Haushalte

Ein Haushalt gilt als Familienhaushalt, wenn mindestens eine minderjährige Person sowie eine Altersdifferenz von mindestens 16 Jahren zwischen der jüngsten und der ältesten Person im Haushalt besteht. Ein Haushalt gilt als junger Haushalt, wenn die älteste Person jünger als 35 Jahre ist, oder wenn sie jünger als 39 Jahre ist und mindestens eine weitere Person im Haushalt lebt, die mindestens 10 Jahre jünger ist. Ein Haushalt gilt als alter Haushalt, wenn keine Person jünger als 55 Jahre ist und mindestens eine pensionierte Person (65 Jahre oder älter) im Haushalt lebt. Mittlere Haushalte sind alle übrigen Haushalte. Die Daten basieren auf den *BFS-STATPOP-Daten*.

Hochaltrige

Als hochaltrig gelten in dieser Studie Personen ab 80 Jahren. Die Daten basieren auf den *BFS-STATPOP-Daten*.

Auszug aus dem Elternhaus

Als Auszug aus dem Elternhaus gilt der Wechsel einer Person, die im Vorjahr als Kind im elterlichen Haushalt lebte, in eine andere Wohnung, in der sie nicht mehr den Status Kind hat. Als Kind gilt eine Person, die entweder unter 16 Jahre alt ist oder zwischen 16 und 34 Jahren, sofern in derselben Wohnung eine mindestens 18 Jahre ältere Person lebt. Um Umzüge der gesamten Familie auszuschliessen, wird zusätzlich geprüft, dass keine im Vorjahr in derselben Wohnung lebenden Elternteile in die neue Wohnung mitgezogen sind. Kollektivhaushalte sind ausgeschlossen. Die Daten basieren auf den *BFS-STATPOP-Daten*.

Leerkündigung

Im wohnungspolitischen Kontext bezeichnet eine Leerkündigung die Kündigung von Mietverhältnissen vor baulichen

Veränderungen wie Abriss, Totalsanierung oder umfassendem Umbau eines Gebäudes.

Im wohnungspolitischen Kontext bezeichnet eine Leerkündigung die Kündigung von Mietverhältnissen vor baulichen Veränderungen wie Abriss, Totalsanierung oder umfassendem Umbau eines Gebäudes. In dieser Analyse wird Leerkündigung anhand von Zu- und Auszugsdaten auf Gebäudeebene operationalisiert und mit einer eigens erstellten Typologie baulicher Eingriffe verknüpft. Als leergekündigt gelten Haushalte, die mindestens drei Jahre vor dem baulichen Eingriff in einem Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen gewohnt haben und das Gebäude höchstens drei Jahre vor dem Eingriff verlassen haben.¹

Mietpreise

Die Mietpreise basieren auf Umfragedaten der *BFS- Strukturerhebung (SE)* und beziehen sich auf den monatlichen Netto-Mietzins für die gesamte Wohnung. Zur Vergleichbarkeit wurde dieser anhand der Wohnfläche in einen jährlichen Quadratmeterpreis pro Wohnung umgerechnet.

Bestand

Wohngebäude mit einem Baujahr vor 2016. Die Daten basieren auf den *BFS-GWS-Daten*.

Neubauten

Als Neubauten gelten Wohngebäude mit einem Baujahr ab 2016. Die Daten basieren auf den *BFS-GWS-Daten*.

Neubauklassifizierung

- **Ersatzneubau:** Der Neubau ersetzte ein oder mehrere Wohngebäude
- **Transformationsneubau:** Der Neubau erfolgte auf vormalig gewerblich oder anders genutzter Fläche

¹Methodik nach dem Bericht: «Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz», Fiona Kauer, Elena Lutz, Dominic Büttiker, David Kaufmann (ETH Zürich Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung – IRL Raumentwicklung und Stadtpolitik – SPUR), 24. Juni 2025, <https://www.bwo.admin.ch/de/publication?id=2Cr3d4Q3FTPb>.

- **Neubau ohne Abriss:** Neubau auf bisher un bebauter Fläche (kein zugeordneter Abriss)

Abriss

Als Abriss gelten Wohngebäude, die nach dem Jahr 2013 abgerissen wurden. Die Daten basieren auf den *BFS-GWR-Daten*.

Totalsanierung im Gebäude

Eine Totalsanierung liegt vor, wenn ein Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen während mindestens eines gesamten Jahres komplett leer steht, jedoch in den Jahren davor und danach bewohnt war. Diese Annäherung erlaubt eine indirekte Identifikation von Sanierungen, auch ohne baurechtliche Meldung. Die Daten basieren auf den *BFS-GWS-Daten*.

Umzugsketten

Umzugsketten analysieren die Wohnungsbewegungen, die durch den Einzug von Personen in Neubauten ausgelöst werden. Untersucht wird, aus welchen Wohnungen die Neubaubewohner:innen beim interkommunalen Umzug ausgezogen sind und wie diese Wohnungen in der Folge erneut belegt wurden. Berücksichtigt werden ausschliesslich Personen, die nach 2016 umgezogen sind. Geburten werden nicht als Umzüge gezählt. Für jede Wohnung wird nur der erste nachfolgende Umzug gezählt, ebenso wird pro Person nur der erste Umzug berücksichtigt.

Die Haushalte, die in die durch den Neubauumzug freigewordenen Wohnungen einziehen, werden als erste Nachzügler:innen bezeichnet. Haushalte, die wiederum die von den ersten Nachzügler:innen freigemachten Wohnungen beziehen, gelten als zweite Nachzügler:innen, und so weiter. Diese Kettenreaktion kann über mehrere Stufen hinweg verfolgt werden, in dieser Studie haben wir uns Verkettungen bis auf die dritten Nachzügler:innen angeschaut.

Neubauquote

Die Neubauquote bemisst den Anteil neu erstellter Wohnungen seit 2016 am gesamten Wohnungsbestand eines Quartiers oder

einer Gemeinde im Jahr 2024. Sie misst die Bautätigkeit relativ zur Bestandsgrösse. Die Daten basieren auf der *BFS-GWS*.

Mietpreissteigerung

Die Mietpreissteigerung bemisst die jährliche durchschnittliche Veränderung der Netto-Mieten pro Quadratmeter zwischen 2017 und 2024 auf Quartiers- oder Gemeindeebene. Die Schätzung basiert auf gewichteten Mediankalkulationen aus der *BFS-Strukturerhebung (SE)* mit Bootstrap-Konfidenzintervallen.

SOTCMO