

Über uns

Sandro Sieber



Head Property & Facility Management
Helvetia Versicherungen

Loris Hausammann



Portfoliomanager Immobilien
Gebäudeversicherung Bern (GVB)

Präsentation Masterarbeit «Best of Research 2025»

„THE LOCK-IN-EFFECT“

Lösungsansätze zur Überwindung der langen Verweildauer
in Mietwohnungen

Loris Hausammann
Sandro Sieber

6. November 2025



BAUMEISTER SCHLAGEN ALARM

«Die Schweiz steuert mit Vollgas auf V

42'000
Schweiz
zur Bes

TEURER WOHNUNGSWECHSEL

Angebotsmieten steigen weit stärker als Bestandsmieten

Umziehen ist meistens mit höheren Mieten verbunden. So sparten Bestandsmieter in Zürich im Schnitt 16 Prozent gegenüber Neumieter.

über des
ns?

Beliebtes Rechtsmittel Einsprachen – die fünfte Landessprache der Schweiz?

hierzulande wird bürokratisch rebelliert, mit Einsprachen und Rekursen. Besonders beliebt für den Widerstand gegen Bauprojekte: der Lärmschutz.

Evelyne Schlauri
Mittwoch, 07.02.2024, 06:48 Uhr

5. Dezember 2023
Forschung, Märkte

Die Folgen der
Mietmarktregulierung: Lock-
In-Effekt, ineffiziente Nutzung
von Wohnraum und
Planungsunsicherheit für neue
Wohnungen

Wohnungsnot in der Schweiz

Tiefste Umzugsquote seit zehn Jahren | 9. Dez. 2024

Verleidet das «Zügle»?

Zunahme um 4.5 Prozent

Grösster Anstieg der Schweizer Mieten seit 20 Jahren

Zürich ist am stärksten betroffen. Vor allem die günstigsten
Mieten haben deutlich zugelegt.

Publiziert: 21.03.2025, 11:57

«Mit weniger Wohnfläche wäre die 10-Millionen-Schweiz kein Problem»

Der Wohnflächenverbrauch in der Schweiz steigt seit 40 Jahren. Das braucht Platz und Energie. Politik scheut sich noch, in ihren Klimaplänen entsprechende Vorgaben zu weniger Flächenkonsum zu machen. Doch Ideen gibt es bereits.

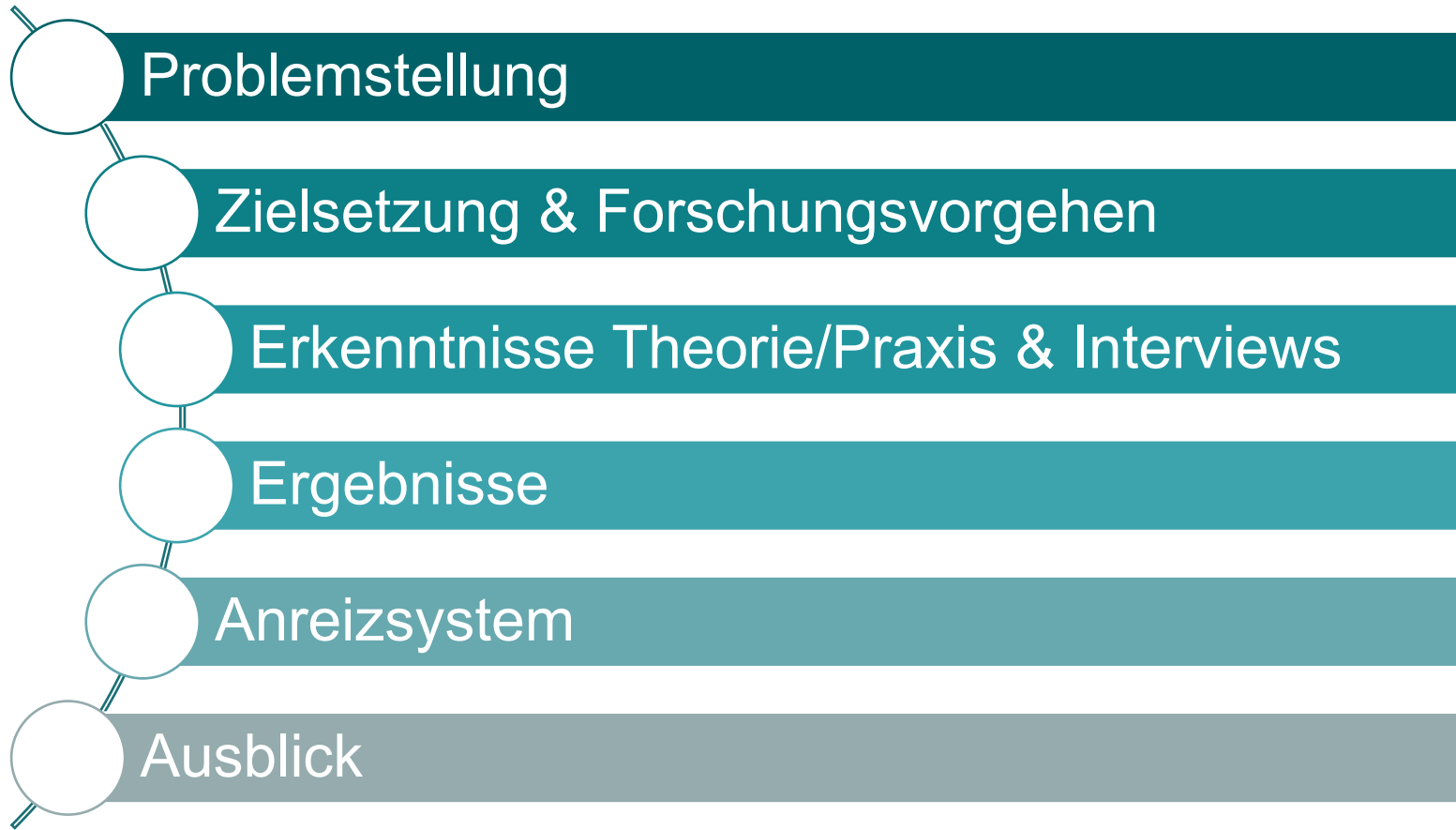
Neue Studie zeigt

Ältere suchen oft kleinere Wohnung und scheitern verzweifelt

hn

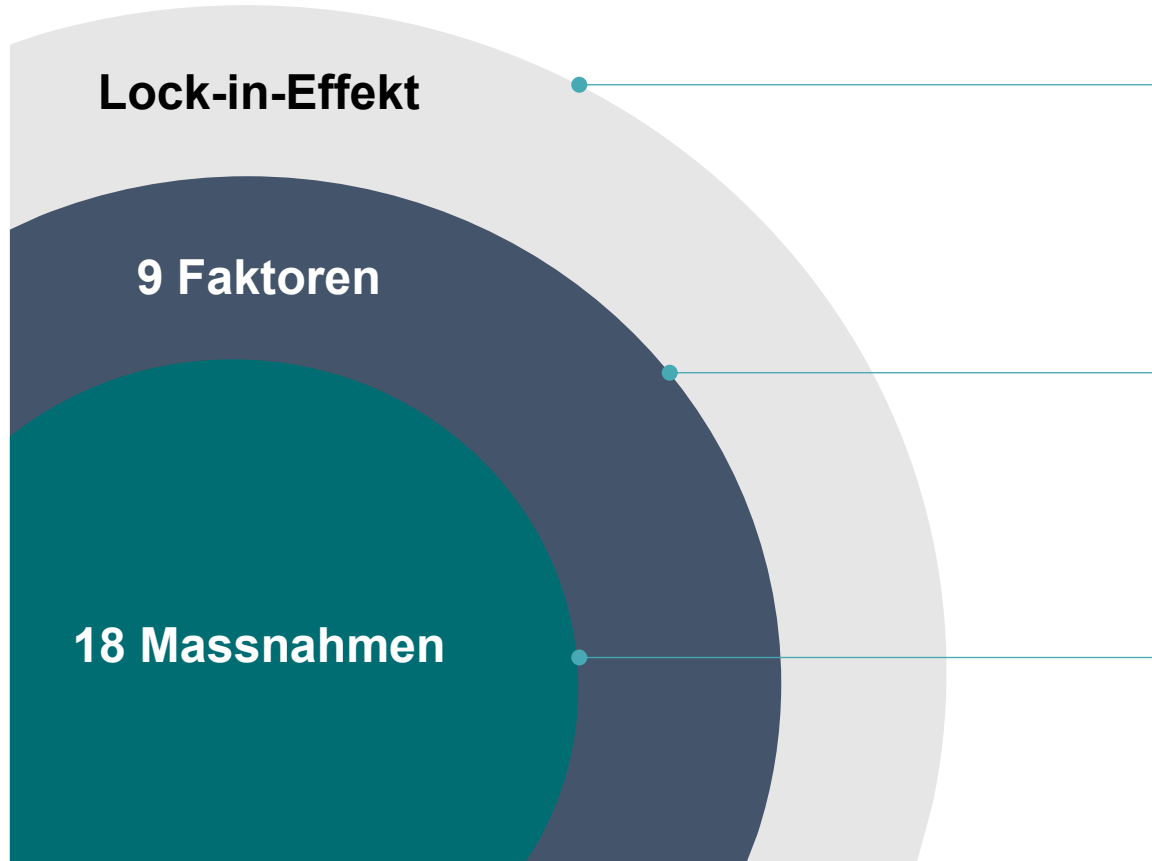
baut
Ohne
n, sagt

Inhalt



Management Summary

Warum sprechen wir vom Lock-in-Effekt?



Verweilbonus* + tiefe Umzugsquote

*Verweilbonus = Differenz zwischen Bestandesmiete und Marktmiete
Jährliche Verweilboni in der Schweiz betragen rund CHF 7 Mia. (Quelle: ZKB Immobilienblog (2023))

Arbeit identifiziert 9 Faktoren

- Regulatorische, wirtschaftliche, soziale und psychologische Aspekte

18 Massnahmen

- Vorbeugende und reaktive Massnahmen

Problemstellung

Gründe für den Lock-in-Effekt

Strukturelle Faktoren

Starkes Bevölkerungswachstum

Geringe Bautätigkeit

Restriktives Mietrecht

Überalterung der Gesellschaft

Finanzielle Faktoren

Neuvermietung

Oft deutlich teurer

Verweilbonus

Angebotsmieten sind **Ø 16–54%** höher als Bestandesmieten (Quelle: ZKB Immobilienblog (2023))

Fazit

Geringe Anreize für Umzüge trotz oftmals unpassender Wohnsituation

Problemstellung

Folgen der strukturellen & finanziellen Ursachen

Folgen / Resultate

Tiefe Umzugsmobilität

Mieterinnen und Mieter verzichten auf Umzug trotz nicht optimaler Wohnsituation.

Lange Mietdauer

Land: ~7 Jahre

Stadt: ~10 Jahre

Altersgruppe 65-74-Jährige ~ 34 Jahre (Quelle: Age-Report (2018))

Probleme

Ineffiziente Wohnraumnutzung

Wohnfläche pro Person (Alter >65 Jahre)
71,9 m² vs. CH 46,5 m² (Quelle: BFS (2023))

Reduzierte Marktliquidität

Verstärkung des Lock-in-Effekts

Fazit

Der Markt wird zunehmend blockiert – trotz Bedarf an Wohnraum

Zielsetzung



Analyse des Lock-in-Effekts im Schweizer Mietwohnungsmarkt

- Identifikation der Einflussfaktoren des Lock-in-Effekts
- Massnahmen um dem Lock-in-Effekt entgegenzuwirken



Fallstudie: Portfolio der Helvetia

- Entwicklung konkreter Lösungsansätze zur Reduktion des Lock-in-Effekts
- Fokus auf praxisnahe, umsetzbare Massnahmen für institutionelle Investoren



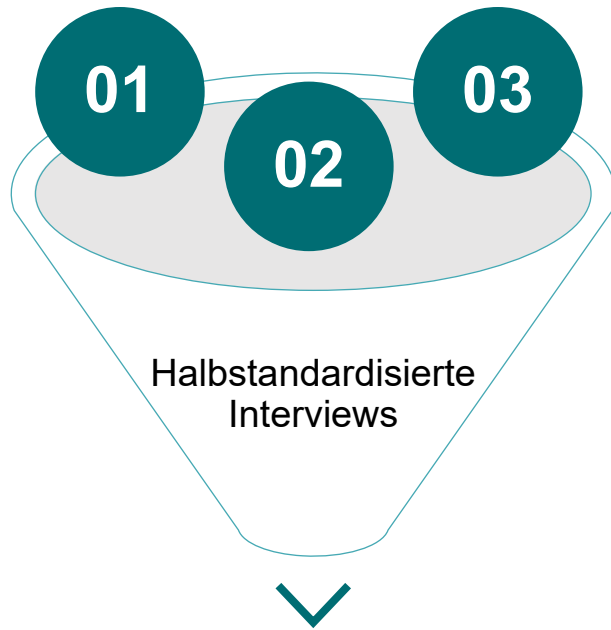
Zielgruppenorientierte Umsetzung

- Ableitung eines Anreizsystems für Mieterinnen und Mieter der Helvetia
- Förderung einer effizienteren Flächennutzung

Erkenntnisse aus Studien und Praxis



Fallstudie Sunnebüel, Volketswil ZH



Ergebnisse Interviews

- hohe Wohnzufriedenheit
- tiefe Umzugsbereitschaft
- Hemmnisse: Verweilbonus und Mangel an Alternativen

01

Warum Sunnebüel?

Grosse Wohnsiedlung, Verweilboni, Altersstruktur, Haushaltsgrössen

02

Trend Umzugsquote gesunken

Reduktion Umzugsquote um 40% seit 2019

03

Stichprobe Interviews

6 Befragte im Alter von 55–70 J.

Ergebnisse

Deduktion



Wirtschaftliche Faktoren

- Angebotsmieten vs Bestandesmieten
- Tiefes Wohnungsangebot
- Löhne vs Angebotsmieten (Entwicklung)



Psychologische Faktoren

- Hohe Wohnzufriedenheit
- Positives räumliches und soziales Umfeld
- Emotionale Bindungen
- Herausforderungen beim Umzug

Induktion



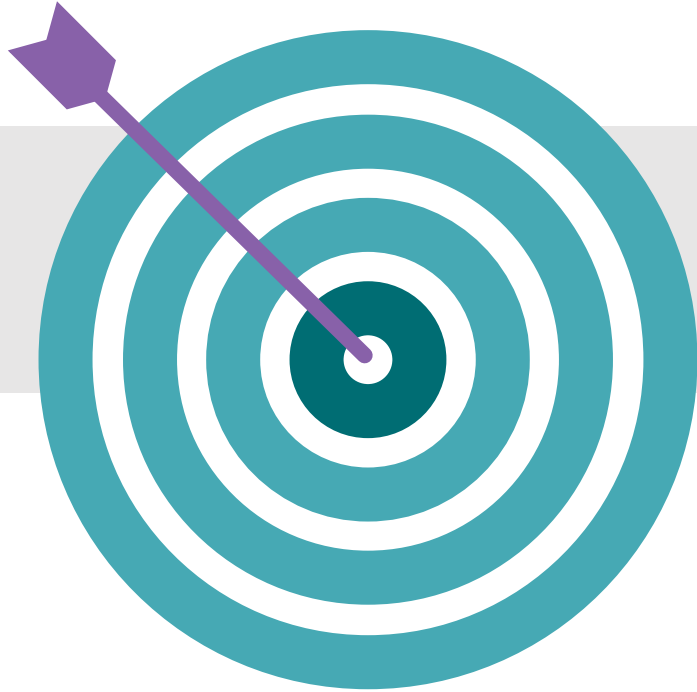
Psychologische Faktoren

- Unsicherheit durch Wohnungswechsel
- Gewohnheit und Bequemlichkeit

Ergebnisse

“ [...] Ich wohne schon so lange da. Ich bin mir ein bisschen gewohnt, so zu wohnen. Ja, und die Kinder die sind dann ausgezogen. Jetzt wohne ich halt alleine da [...] (Vgl. M01, 2025) ”

Anreizsystem – Reaktive Massnahmen



Reaktive Massnahmen fördern den Wohnungswechsel gezielt – sie adressieren bestehende «Lock-ins»



Beratende Massnahmen

- Aufklärung und Sensibilisierung zum Thema
- Persönliche Gespräche und Umzugsberatung
- Unterstützung bei Wohnungssuche
- Unterstützung bei der Suche nach Stauraum



Finanzielle Massnahmen

- Erheben von Verweilboni und Haushaltsgrössen
- Mietrabatt für die neue Wohnung
- Staffelmietvertrag für die neue Wohnung
- Finanzielle Unterstützung für den Umzug

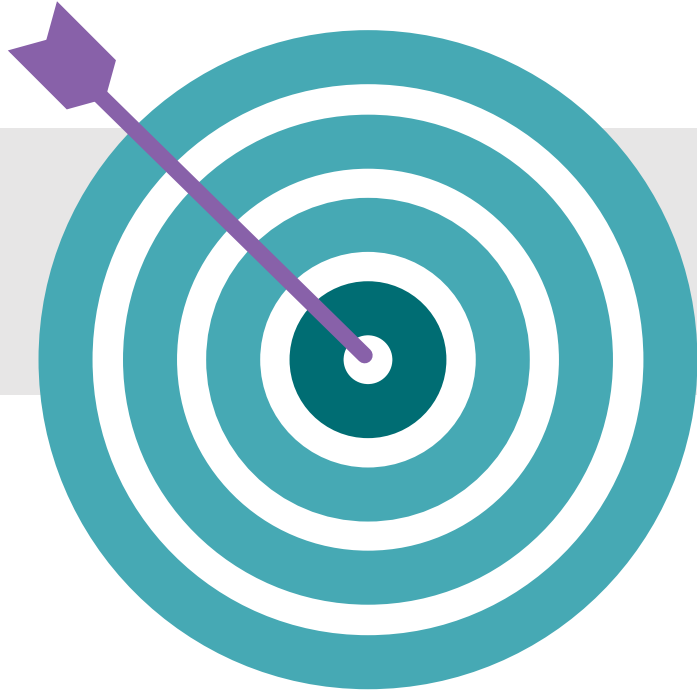


Organisatorische Massnahmen

- Belegungsvorschriften einführen
- Befristete Mietverträge
- Warteliste mit Suchanforderungen
- Wohnungstauschprogramm (Plattformen unterstützen)
- Organisation des Umzugs

Anreizsystem – Vorbeugende Massnahmen

Vorbeugende Massnahmen verhindern künftige Lock-ins.



Wohnungsangebot

- Vielfältiges Angebot an Wohnraum schaffen
- Flexible Wohnsituationen anbieten



Neue Wohnformen

- Altersgerechtes Wohnen fördern
 - Cluster-Wohnungen
 - Alterswohnen



Finanzielle Massnahmen

- Mietzins an Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) koppeln
- Bezahlbarer Wohnraum erhalten/fördern

Vertiefung – Reaktive & Vorbeugende Massnahmen

Nachfolgend ist ein Auszug reaktiver sowie vorbeugender Massnahmen im Detail aufgeführt.

Vielfältiges Angebot an Wohnraum schaffen

- Wohnraum für alle Alters- & Familiensituationen
- Vielfältige Grössen & Wohnformen
- Flexible Anmietmöglichkeiten

Unterstützung bei Wohnungssuche

- Identifikation nach Alter & Belegung
- Motivation zum Umzug prüfen
- Unterstützung durch Care-Team

Warteliste mit Suchanforderungen

- Warteliste bei keiner passenden Wohnung
- Kontakt bei Vakanz durch Care-Team

Mietrabatt für die neue Wohnung

- Mietrabatt für neue Wohnung
- Alte Wohnung zur Marktmiete
- Win-Win für Eigentümer & Mieter



Massnahme – Mietrabatt für die neue Wohnung

Reaktive Massnahmen fördern den Wohnungswechsel gezielt – sie adressieren bestehende «Lock-ins»



Aktuelle Wohnung

4.5-Zimmerwohnung, 96 m²
Volketswil

Vertragsmiete	1'200.00
Angebotsmiete	1'540.00
Verweilbonus	340.00 (28%)

Einsparpotenzial Eigentümer (netto)

Whg. 1	340.00 – 210.00 = 130.00 Mt.
Whg. 2	340.00 – 210.00 = 130.00 Mt.



Neue Wohnung 1

3-Zimmerwohnung 70 m²
Volketswil

Angebotsmiete	1'300.00
Mietrabatt	- 210.00

Abschlussmiete	1'090.00
Sparpotenzial Mt.	110.00

Einsparpotenzial Mieter

Monatlich	110.00
Jährlich	1'320.00



Neue Wohnung 2

3.5-Zimmerwohnung 77 m²
Volketswil

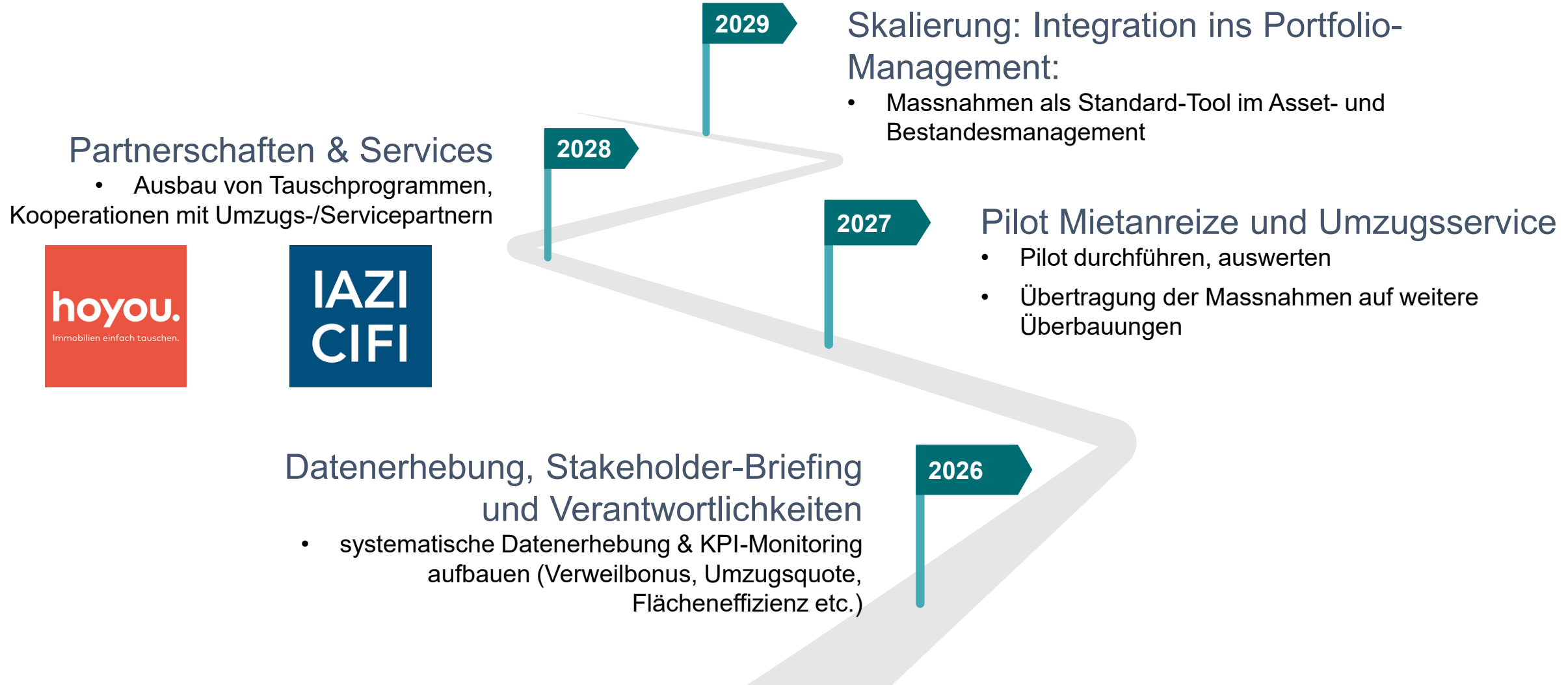
Angebotsmiete	1'350.00
Mietrabatt	- 210.00

Abschlussmiete	1'140.00
Sparpotenzial Mt.	60.00

Einsparpotenzial Mieter

Monatlich	60.00
Jährlich	720.00

Roadmap



Herausforderungen bei der Umsetzung

Marktbedingte Einschränkungen

- Geringes Angebot vor allem dort wo Potenzial am höchsten (urbane Gebiete), erschwert die Umsetzbarkeit.
- Selbst wenn Mieterschaft zum Umzug bereit wären, fehlt es häufig an attraktiven Alternativen.



Psychologische Barrieren

- Viele bleiben nicht nur aus finanziellen Gründen, sondern auch wegen emotionaler Bindung, Bequemlichkeit oder Angst vor Veränderung.
- Umzüge werden oft gemieden, da sie Unsicherheit und den Verlust sozialer Netzwerke bedeuten → womöglich Widerstand



Akzeptanzprobleme bei Mietenden

- Einige Mieterinnen und Mieter sehen den Lock-in-Effekt nicht als Problem, sondern als Vorteil, da er ihnen bis zu einem gewissen Grad Stabilität und Sicherheit gibt.
- Es besteht daher die Gefahr, dass Massnahmen auf Ablehnung stossen, wenn sie nicht sensibel kommuniziert werden.



Finanzielle Herausforderungen

- Kosten für Anreize (Umzugskosten, Mietrabatte etc.) vs. Renditeerwartungen.
- Relevanz: Ohne tragfähige Finanzierung sind viele Massnahmen nicht realisierbar.
- Mehr Mieterwechsel = höherer Unterhalt



Praktische Umsetzungsschwierigkeiten

- Programme wie Wohnungstausch oder Wartelisten erfordern digitale Plattformen und Zusatzaufwand (muss auch für weniger technikaffine nutzbar sein)
- Kommunikationsstrategie ohne dass sich Mieter unter Druck gesetzt fühlen.



Nachhaltigkeit und langfristige Wirkung

- Gefahr, dass Massnahmen nur kurzfristige Effekte erzielen (z. B. ein einmaliger Mietrabatt löst den Lock-in nicht dauerhaft).
- Schwierigkeit, die Wirkung messbar zu machen (Monitoring, KPIs, Evaluation).



Ausblick – „THE LOCK-IN-EFFECT“

Der Lock-In-Effekt ist ein vielschichtiges Problem mit finanziellen, sozialen und rechtlichen Ursachen.

Erkenntnisse

Einordnung:

- Vielschichtiges Problem: rechtlich, ökonomische, soziale/psychologische Ursachen

Forschungsbedarf:

- quantitative Studien (Generalisierbarkeit, Umzugsketten (welche Dynamik löst ein Umzug aus?))



Praxisrelevanz

Chancen:

- Effizientere Flächennutzung, ökologisch nachhaltige Portfolios (CO₂-Reduktion pro Kopf)
- Soziale Durchmischung, Entlastung des Mietmarkts



Vision

„Stellen Sie sich vor, ein Umzug eines älteren Ehepaars in eine kleinere Wohnung setzt eine Kette frei: eine Familie zieht nach, eine weitere Wohnung wird für Studierende frei. Genau diese Dynamik ist heute blockiert.“

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit.**



Fragen und Diskussion



Folien Backup

Theoretische Grundlagen – Brainstorming zu Mind-Map

Zunahme Flächenverbrauch
Haushaltsgrößen
Demografischer Wandel

Höhere Nachfrage
nach Wohnraum

Bevölkerungswachstum

Bauen im Bestand

Tiefe Neubautätigkeit

Verfügbarkeit von Bauland

Tiefer Leerstand

Verweilbonus

Lock-in-Effekt

Tiefe Umzugsquote

Umzug als Herausforderung

Lohnentwicklung vs
Anstieg Angebotsmieten

Emotionale Bindungen

Hohe Wohnzufriedenheit

Beziehungen zur
Nachbarschaft

Positives räumliches
und soziales Umfeld

Nähe zur Familie

Höhere Angebotsmieten

Höhere Baukosten

Ansprüche
Auflagen/Gesetze
Baustandard
Teuerung

Mietrecht

Referenzzinssatz

Tiefe Bestandesmieten

Geldpolitik

Hoher Mieteranteil

restriktives Mietrecht

Interviews



Zielsetzung

- tiefgehende Einblicke in individuelle Perspektiven zu erhalten
- Erfahrungen und Bedeutungszuschreibungen der Befragten zu gewinnen,
- das Phänomen Lock-In-Effekt zu verstehen



Vorgehen

- Halbstandardisierter Interviewleitfaden
- Selektion der Mieter anhand definierter Kriterien
- Interviews mit Mieterinnen und Mieter, basierend auf definierten Kriterien



Herausforderungen

- Schwierige Erreichbarkeit, teils Skepsis aufgrund der Entmietungsdebatte («Sugus-Häuser»)
- Notwendigkeit von ausführlicher Aufklärung zur Vertrauensbildung

Anreizsystem

Theoretische Grundlagen

Verweilbonus

Als Ursache für geringe Umzugsbereitschaft

Tiefe Umzugsquote

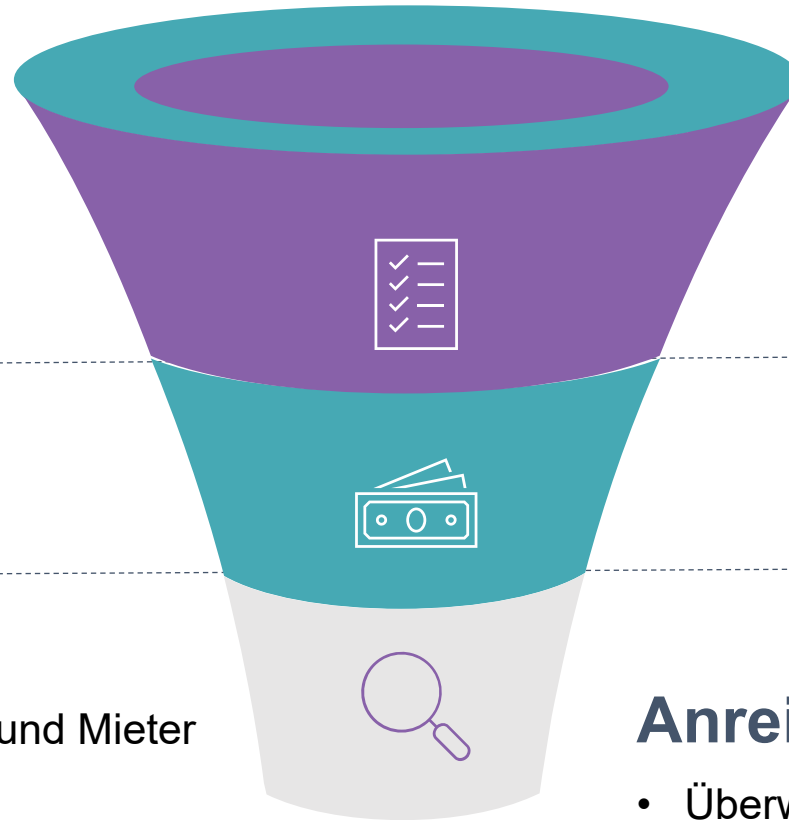
trotz veränderten Wohnbedürfnissen

Praxisbezug

Erprobte Massnahmen aus der Praxis

Praxisbezug

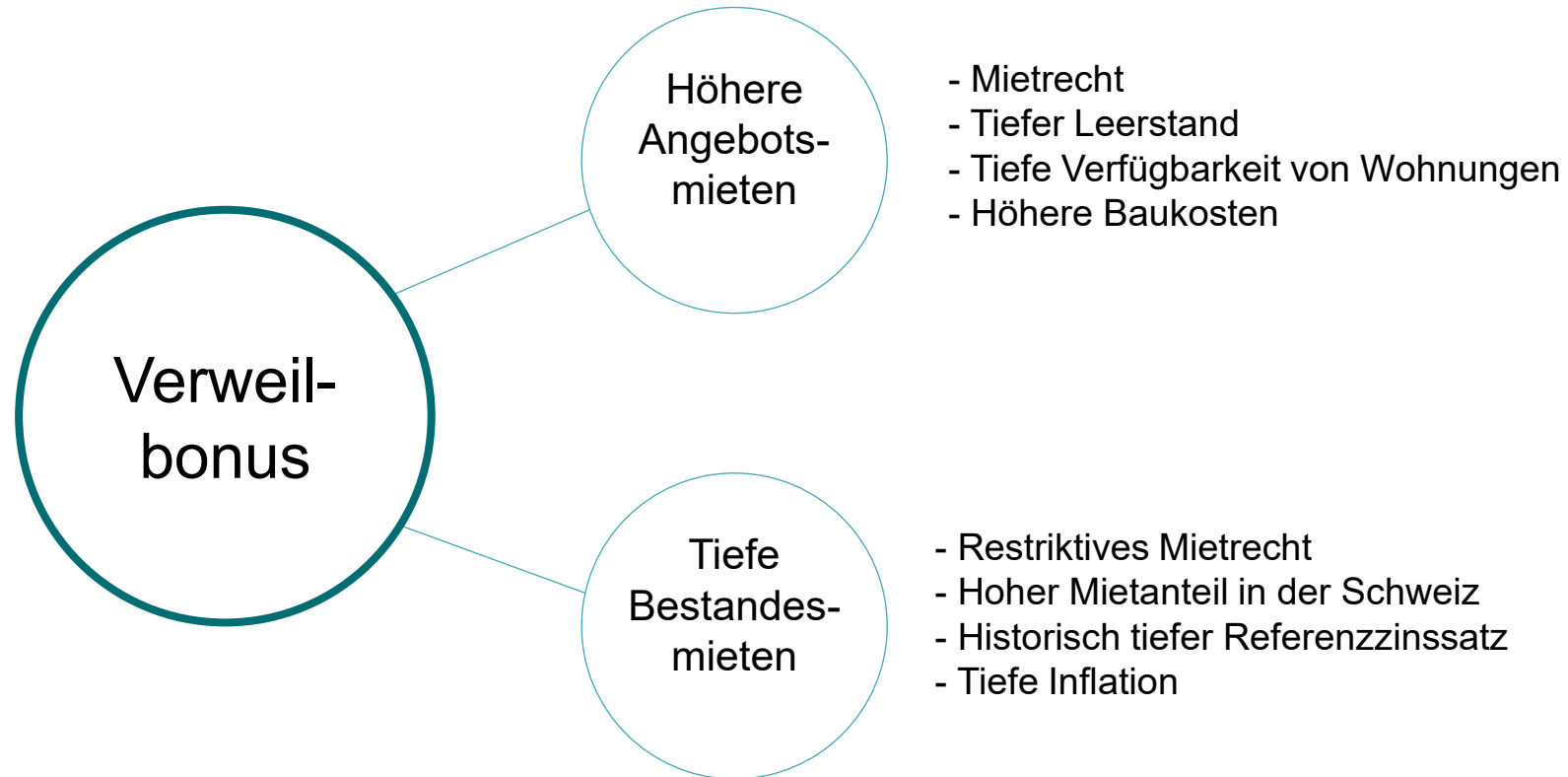
Erkenntnisse aus Interviews mit Mieterinnen und Mieter



Anreizsystem

- Überwindung der Verweildauer
- Abbau finanzieller Umzugshürden
- Angebot an geeignetem Ersatzwohnraum
- Unterstützung bei Entscheidungs- und Umzugsprozessen

Theoretische Grundlagen - Verweilbonus



Theoretische Grundlagen – Tiefe Umzugsquote



Angebotsmieten stiegen in der Vergangenheit deutlich stärker an als die Einkommen.

Mieterinnen und Mieter sind mehrheitlich zufrieden: Laut einer Studie von Wüest Partner (2024) stuften 47 % ihre Wohnsituation als ‚sehr gut‘ ein, weitere 46% als „ziemlich gut“

Emotionale Bindungen und Heimatgefühl ist insbesondere bei älteren Menschen stark ausgeprägt.

Laut Studie der ZHAW 2023 berichten 73% der Teilnehmenden von einem guten nachbarschaftlichen Verhältnis.

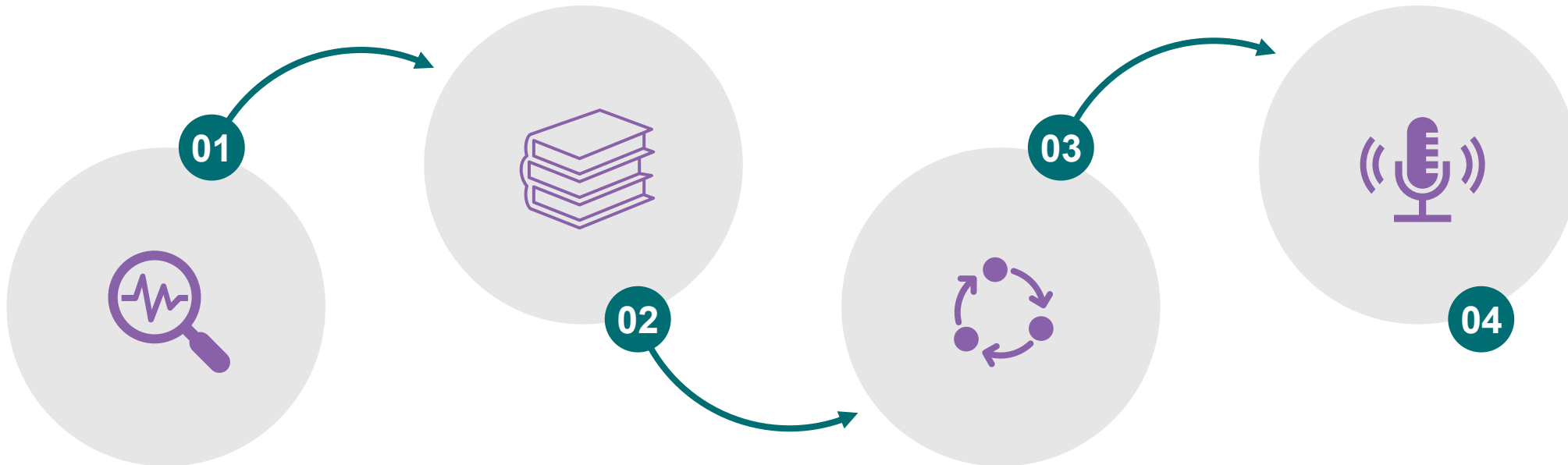
Forschungsvorgehen & Methodik

Kriterien und Fachliteratur

- Erkennen individueller Sichtweisen
- Komplexe Prozesse und sozialen Kontext menschlichen Handelns verstehen
- Fokus auf Schweiz und Nachbarländer

Interviews

- halbstandardisierten Leitfadens mit Mietenden der Helvetia



Forschungszuordnung

- Interpretatives Vorgehen in der qualitativen Sozialforschung

Methodik

- Nach Mayring - Kombination deduktiver Kategorienanwendung und induktiver Kategorienbildung