

Swiss Real Estate Journal/ N° 29

Was macht es aus, dass sich die Bewohner/-innen im Quartier wohlfühlen? — 22

Thomas Blickle, Thomas Cabane, Raphael Grütter, Christian In-Albon

Grösserer Wohnraum: Notwendigkeit oder Bequemlichkeit? — 30

Selina Lehner, Holger Hohgardt, Eveline Soliva

Kann ein bestehendes Immobilienportfolio unter wirtschaftlichen Aspekten bereits bis 2040 CO₂-neutral gestaltet werden? — 48

Raffaele Cannistrà, Andreas Dietrich, Anica Raichle, Klaus Sedlmeyer

Nachhaltiges Management von Hotelinfrastrukturen: Untersuchung der Zieldivergenz zwischen Eigentümern und Betreibern — 59

Elsa Jeanfavre, Thorsten Merkle

Umgang mit Mieterlassen in Ausnahmesituationen Beispiel Covid-19-Pandemie — 67

Aline Chalverat, Martin Fehr, Tobias Maass, Ramona Neeser

**Mietpreisentwicklungen:
Auf der Suche nach den fundamentalen
Erklärungsfaktoren — 4**

Corinne Dubois, Robert Weinert

**Die Macht des Referenzzinssatzes –
Wie Mieterhöhungen die
Zufriedenheit beeinflussen und
was Eigentümer und Verwaltungen
daraus lernen können — 13**

Inna Becher, Nicole Hänzi, Marc Herter, Matthias Keller, Verena Mack, Justus Rathmann

Swiss Real Estate Journal/ N° 29

**Fachzeitschrift für das Immobilienmanagement –
aus angewandter Forschung, Lehre und Praxis**

Herausgeber

Swiss Real Estate Institute
www.swissrei.ch

HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich
www.fh-hwz.ch

SVIT Schweiz
www.svit.ch

Fachbeirat

*Dr. Luciano Gabriel
Prof. Dr. Peter Ilg
Dr. Rudolf Marty
Claudio Müller
Kurt Ritz
Prof. Matthias Rüegg
Dr. Giuseppe Santagada*

Redaktion

*Prof. Dr. oec. publ. Peter Ilg
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Leiter Swiss Real Estate Institute der HWZ
Hochschule für Wirtschaft Zürich
und des SVIT*

Verlag

Schulthess Juristische Medien AG
Zwingliplatz 2, Postfach 2218, CH-8021 Zürich
Internet: www.schulthess.com
Geschäftsführender Verleger: Firas Kharrat
Produktmanagement: Katarina Franke

Kundenservice

E-Mail: service@schulthess.com
Tel. +41 (0)44 200 29 29
Fax +41 (0)44 200 29 28
Anschrift: Schulthess Juristische Medien AG,
Kundenservice, Zwingliplatz 2,
Postfach 2218, CH-8021 Zürich

Bezugsbedingungen

*Jahresabonnement: CHF 128
(für Studierende CHF 98)
Einzelheft: CHF 75, zzgl. Versandkosten
Alle Abo-Preise inkl. 2,6% MWST, zzgl.
Versandkosten von CHF 6 innerhalb der
Schweiz (Versandkosten für Lieferung ins
Ausland: CHF 22). Studentenpreis gegen
Vorlage eines gültigen Nachweises.
Abonnementkündigungen sind mit einer
Frist von 8 Wochen zum Ende des berech-
neten Bezugsjahres möglich.*

Anzeigenverkauf und -beratung

Fachmedien Zürichsee Werbe AG,
Tiefenastrasse 2, CH-8640 Rapperswil,
Tel. +41 (0)44 928 56 17,
marc.schaettin@fachmedien.ch

Urheber- und Verlagsrechte

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten
Beiträge sind urheberrechtlich geschützt.
Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber
Datenbanken und ähnlichen Einrichtun-
gen. Kein Teil dieser Zeitschrift darf ohne
schriftliche Genehmigung des Verlages in
irgendeiner Form – sämtliche technische
und digitale Verfahren – reproduziert oder
in eine von Maschinen, insbesondere von
Datenverarbeitungsanlagen, verwendbare
Sprache übertragen werden.

Erscheinungsweise

Das Swiss Real Estate Journal erscheint
2-mal jährlich, 15. Jahrgang

Zitierweise

SREJ 29/2024 S.10

ISSN 1664-364X

Schwerpunktthema:
Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt
und Bau und Betrieb

Von Prof. Dr. Peter Ilg
Leiter Swiss Real Estate Institute der HWZ,
Hochschule für Wirtschaft Zürich, und des SVIT

Sehr geehrte Leserin
Sehr geehrter Leser

Wir haben die Publikationen in die beiden Themenblöcke «**Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt**» und «**Bau und Betrieb**» unterteilt.

Im Themenkreis «**Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt**» befassen sich vier Publikationen mit dem Thema.

Das Autorenteam **Dubois und Weinert** hat sich anhand von knapp 2000 Mietwohnungen mit der Frage auseinandergesetzt, welche Faktoren die Mieten in die Höhe treiben beziehungsweise senken. Entgegen der Meinung einiger politischer Lager ist die Leerstandsquote, nach dem Referenzzinssatz, der wichtigste Faktor, der die Höhe der Mieten bestimmt. Mit anderen Worten: Mehr Mietwohnungen zu bauen, ist der beste Weg, um die Mieten zu senken. Auf dem letzten Platz, mit kaum einem Einfluss, steht die aufwendige regulatorische Massnahme der Formularpflicht zur Angabe des Mietzinses des Vermieters. Vereinfacht gesagt: «Ausser Spesen, nichts gewesen.»

Becher, Hänzi, Herter, Keller, Mack und Rathmann haben in ihrer Arbeit nachgewiesen, dass Mietzinserhöhungen, aufgrund von Referenzzinssatzsteigerungen, bei der Ankündigung die Mieterzufriedenheit messbar senken. Die effektive Erhöhung hat jedoch erstaunlicherweise keinen weiteren Effekt mehr auf die Mieterzufriedenheit.

In der Stadt Basel untersuchen **Blickle, Cabane, Grütter und In-Albon**, welche Faktoren dazu führen, dass sich Mieter in Quartieren wohlfühlen. Die Top-vier-Faktoren variieren stark, je nachdem, welcher der vier herausgearbeiteten sozialen Gruppen die Mieter zugehören.

Lehner, Hohgardt und Soliva untersuchen, wie gross eine «angemessene Wohnung» sein sollte. Interessant ist, dass eine Mietwohnung, zum Beispiel für eine Familie, in Deutschland als angemessen gross gilt, in der Schweiz die gleich grosse Wohnung aber selbst im sozialen Wohnungsbau als nicht mehr zumutbar gilt. Die Mehrheit der Mieter beurteilt ihre Mietwohnung erst als zu gross, wenn sie drei und mehr Zimmer zu viel haben.

Im Themenbereich «**Bau und Betrieb**» haben wir die folgenden drei Artikel ausgewählt:

Cannistrà, Dietrich, Raichle und Sedlmeyer zeigen an einem Immobilienportfolio der Credit Suisse, wie es möglich ist, das Portfolio in die CO₂-Neutralität überzuführen, ohne dass dabei die Bewertungen der Liegenschaften, durch die hohen Investitionen in neue Heizsysteme und Gebäudeisolationen, einbrechen.

Jeanfavre und Merkle bleiben beim Thema Nachhaltigkeit – allerdings angewendet auf Hotelimmobilien – und zeigen, wo die Zielkonflikte in der Umsetzung der Nachhaltigkeit zwischen dem Management und den Eigentümern liegen und wie diese am besten gemeistert werden können.

Nach der Krise ist vor der Krise. **Chalverat, Fehr, Maass und Neeser** zeigen in ihrer Publikation, wie sich Gewerbemieter und -vermieter während Corona bilateral auf Mietererlasse geeinigt haben, was sich bewährt hat und was nicht und was diesbezüglich neu in die Mietverträge übernommen werden sollte, um auf eine, hoffentlich noch weit entfernte, nächste Pandemie optimal vorbereitet zu sein.

Im Namen der Herausgeber und des Fachbeirates des Journals bedanke ich mich herzlich bei den Autorinnen und Autoren für ihre spannenden, innovativen und vielseitigen Beiträge. Mein Dank geht auch an den Schulthess Verlag für die gute Zusammenarbeit und an Zhanna Verde für die kompetente Projektleitung.

Peter Ilg

Finanzen, Investment

und Immobilien umfasst

Themen wie:

- Investitions- und Desinvestitions-Planungen
- Risikomanagement
- Immobilien als Anlageklassen
- Bewertungen
- Kosten-, Preis- und Wert-Betrachtungen



Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt

und Immobilien umfasst

Themen wie:

- Marktanalysen
- Rechtliche Rahmenbedingungen (Raumplanung, Mietrecht etc.)
- Betriebs- und volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Veränderungsbedarf bezüglich Infrastruktur

Bau, Betrieb

und Immobilien umfasst

Themen wie:

- Bewirtschaftung von Immobilien, Portfolios (Facility Management)
- Lebenszyklus-Betrachtungen
- Projekt- und Prozessmanagement
- Bauliche und betriebliche Strategie- und Bedarfsplanung

Mietpreisentwicklungen: Auf der Suche nach den fundamentalen Erklärungsfaktoren

Von Corinne Dubois und Robert Weinert

Die Entwicklung der Mietpreise steht seit jeher im Fokus der Öffentlichkeit, der Behörden und der Immobilienmarktakteure. Wohnen ist ein grundlegendes Bedürfnis, und der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ist essenziell für das reibungslose Funktionieren einer Gesellschaft. In der Schweiz, einem Land der Mieter, in dem nahezu 60% der Haushalte zur Miete wohnen, ist die Sensibilität für das Thema besonders hoch.

1 EINLEITUNG

Aktuell zeigt sich die Brisanz dieses Themas besonders deutlich: Angesichts des Bevölkerungswachstums, des Rückgangs der Bautätigkeit und der für viele Haushalte schwer erschwinglichen Preise für Wohneigentum hat der Druck im Mietmarkt zugenommen. Die Mieten für insezierte Wohnungen sind spürbar gestiegen – im 2. Quartal 2024 verzeichneten sie auf nationaler Ebene einen Anstieg von durchschnittlich 6,4% im Vergleich zum Vorjahr (Quelle: Angebotsmietpreisindex Wüest Partner). In bestimmten Regionen, wie etwa der Genferseeregion, dem Wallis und der Innerschweiz, sind die Zuwächse noch deutlicher ausgeprägt.

Seit 2005 haben die Angebotsmieten auf nationaler Ebene um 30% zugelegt, während der Konsumentenpreisindex im selben Zeitraum lediglich um 11% stieg. Diese Diskrepanz wirft Fragen zur sozialen Nachhaltigkeit des Mietmarktes auf. Günstiger Wohnraum wird zunehmend rar, und entsprechend hat auch die Zahl erschwinglicher Wohnungen, die auf dem Markt angeboten werden, spürbar nachgelassen, was die finanzielle Belastung nach einem Umzug erhöht. Bei 28% der Schweizer Haushalte würde die Wohnkostenbelastung mehr als

ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen, wenn sie in eine gleichartige Wohnung umziehen möchten (Wüest Partner, 2024).

Vor diesem Hintergrund drängt sich eine entscheidende Frage auf: Wie beeinflusst die wirtschaftliche Lage der Schweiz die Mietpreisentwicklung? Genauer gesagt, wie sensibel reagieren die Mieten auf verschiedene ökonomische Faktoren? Diese Studie verfolgt das Ziel, zu ermitteln, wie die Mietpreise auf Veränderungen der fundamentalen ökonomischen Bedingungen reagieren und ob die Mietpreisentwicklung die demografische und wirtschaftliche Entwicklung des Landes widerspiegelt.

2 LITERATURRESEARCH

Die Frage, welche wirtschaftlichen Faktoren die Immobilienpreise beeinflussen, ist weltweit Gegenstand zahlreicher Studien. Dabei zeigt sich in der akademischen Literatur ein wachsendes Interesse an den ökonomischen Determinanten dieser Preisentwicklung. Viele Untersuchungen konzentrieren sich jedoch auf die Preise von Wohneigentum. So analysierten Jud & Winkler (2002) die Preisdynamik in 130 US-amerikanischen Metropolregionen, während Geng (2018) eine internationale Studie über die grundlegenden Preistreiber in 20 OECD-Ländern durchführte. In Europa untersuchten Cunha & Lobao (2021) die Immobilienpreise in Portugal und der EU, während Belke & Keil (2017) die fundamentalen Faktoren in mehreren deutschen Städten beleuchteten. In der Schweiz erforschte Vonlanthen (2023) den Zusammenhang zwischen Zinssätzen und Immobilienpreisen in den 106 MS-Regionen. Zudem hat Wüest Partner (2022, 2024) verschiedene Studien veröffentlicht, die den Einfluss makroökonomischer Variablen auf die Preise von Wohneigentum und Renditeobjekten in der Schweiz untersuchen. Diese Studien heben in der Regel die Bedeutung von Faktoren wie Zinssätze, Bevölkerungswachstum, Einkommen, BIP, Bautätigkeit, Baukosten und Wohnungsangebot hervor.

Im Vergleich dazu gibt es weniger Studien, die sich mit dem Einfluss wirtschaftlicher Faktoren auf die Mietpreise beschäftigen. Shida (2021) untersuchte diesen Einfluss in 21 Ländern und stellte fest, dass Zinssätze und der Wohnungsbestand die Mieten signifikant beeinflussen. Metzner (2018) zeigte in einer Studie für Deutschland, dass Bevölkerung, Beschäftigung, Einkommen, Baugenehmigungen, Leerstandsquoten und Wohneigentumspreise eng mit den Mietpreisen korrelieren. In der Schweiz analysierten Helfer, Grossmann & Osikominu (2023) den Einfluss der Einwanderung auf die Immobilienpreise und Mieten und fanden einen signifikanten positiven Effekt.



Die vorliegende Studie ist jedoch die erste, die einen direkten Zusammenhang zwischen den wirtschaftlichen Fundamentaldaten und der Mietpreisentwicklung in der Schweiz sowohl auf nationaler Ebene als auch in den einzelnen Kantonen untersucht.

3 DATENGRUNDLAGE

Die Untersuchung basiert auf vierteljährlichen kantonalen Daten, die den Zeitraum von 2005 bis 2024 abdecken. Einige wichtige Variablen, wie die reale Entwicklung des Bruttoinlandprodukts (BIP), der Hypothekarreferenzzinssatz und die Inflation, sind allerdings nur auf nationaler Ebene verfügbar. Andere Daten, wie die Bevölkerungsentwicklung, die Leerstandsquote und der Bestand an Mietwohnungen, liegen lediglich in jährlicher Frequenz vor.

Der untersuchte Zeitraum bietet eine Fülle an Erkenntnissen, da er sowohl Phasen sinkender Mieten (zwischen 2015 und 2021) als auch Zeiten mit Mietsteigerungen – wie aktuell – umfasst.

Unsere Untersuchung konzentriert sich auf den Index der Angebotsmieten als abhängige Variable. Ziel des Modells ist es, die Veränderungen dieses Indexes mithilfe verschiedener wirtschaftlicher Fundamentaldaten zu erklären. Diese Daten, die als erklärende Variablen dienen, wurden sorgfältig ausgewählt, um die Dynamik der Mietpreisentwicklung besser zu verstehen (Abbildung 1, Seite 6).

- Bevölkerungswachstum: Ein Anstieg der Bevölkerung erhöht die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Mietwohnungen. Das führt in der Theorie zu steigenden Mieten.
- Reale Entwicklung des Bruttoinlandprodukts: Eine wachsende Wirtschaft schafft mehr Arbeitsplätze und erhöht den Wohlstand. Beides dürfte sich positiv auf die Nachfrage nach Wohnraum und damit auf die Mietpreise auswirken.
- Leerstandsquote: Eine höhere Leerstandsquote deutet auf ein grösseres Angebot und einen entspannten Wohnungsmarkt hin, was tendenziell die Mieten sinken lässt. Zusätzlich haben wir für jeden Kanton den optimalen Leerstandswert berücksichtigt, der in einer Studie von Wüest Partner (2023) ermittelt wurde. Dieser Wert zeigt das Gleichgewichtsniveau an, bei dem der Markt weder nach oben noch nach unten Druck auf die Mieten ausübt.
- Hypothekarreferenzzinssatz: Der Hypothekarreferenzzinssatz spielt eine zentrale Rolle bei der Festlegung der Mieten in laufenden Verträgen und beeinflusst so das allgemeine Mietniveau. Auch die

Angebotsmieten werden von diesem Zinssatz beeinflusst, da er in die Berechnung der maximal zulässigen Rendite des Vermieters einfließt. Ein höherer Zinssatz könnte daher höhere Mieten nach sich ziehen.

- Inflation: In Zeiten der Inflation steigen die Mieten in der Regel. Bis zu 40% der Inflation können direkt an die Mieter weitergegeben werden, was das allgemeine Mietniveau erhöht. Auch die Angebotsmieten könnten erhöht werden, um den inflationsbedingten Wertverlust der Währung auszugleichen.
- Mietwohnungsbestand: Ein steigendes Angebot an Mietwohnungen wirkt preisdämpfend. Je grösser die Neubautätigkeit, desto niedriger die Mieten.
- Formularpflicht: In einigen Kantonen oder Gemeinden müssen Vermieter ein Formular ausstellen, das die Höhe der Vormiete und das Anfechtungsrecht für die neue Miete enthält. Diese Massnahme soll missbräuchlich hohe Mieten verhindern und dürfte somit eine dämpfende Wirkung auf die Mietpreisentwicklung haben. Die Intensität dieser Pflicht variiert von Kanton zu Kanton, wobei sie in einigen vollständig gilt (z.B. Zürich, Genf) und in anderen nur in bestimmten Bezirken (z.B. Waadt) angewendet wird.

Zusätzlich wurden zahlreiche weitere Faktoren wie Beschäftigung, Arbeitslosenquote, Baukosten, Preise von Renditeimmobilien und Eigentumswohnungen, Baugenehmigungen sowie das Wohnungsangebot in das Modell einbezogen. Letztlich verzichteten wir jedoch auf diese Variablen, da sie entweder statistisch nicht signifikant waren oder Probleme mit der Multikollinearität verursachten.

4 METHODIK

Die angewandte Methodik lehnt sich teilweise an die Studie zur fundamentalen Bewertung von Wohneigentum an, die Wüest Partner im Jahr 2022 durchgeführt hat. Die Analyse erfolgt in zwei Schritten:

4.1 Korrelationsanalyse zur Bestimmung des optimalen Zeitversatzes für jede Variable

Makroökonomische Variablen wirken oft zeitverzögert auf die Mietpreise. Ob die BIP-Entwicklung, Inflation oder Bautätigkeit – der Wohnungsmarkt braucht in der Regel eine gewisse Zeit, um auf Veränderungen zu reagieren. Um den passenden Zeitversatz (Lag) für jede erklärende Variable zu ermitteln, haben wir eine Korrelationsanalyse durchgeführt. Dabei wurde die Korrelation zwischen jeder erklärenden Variablen und der abhängigen Variable berechnet, sowohl gleichzeitig als

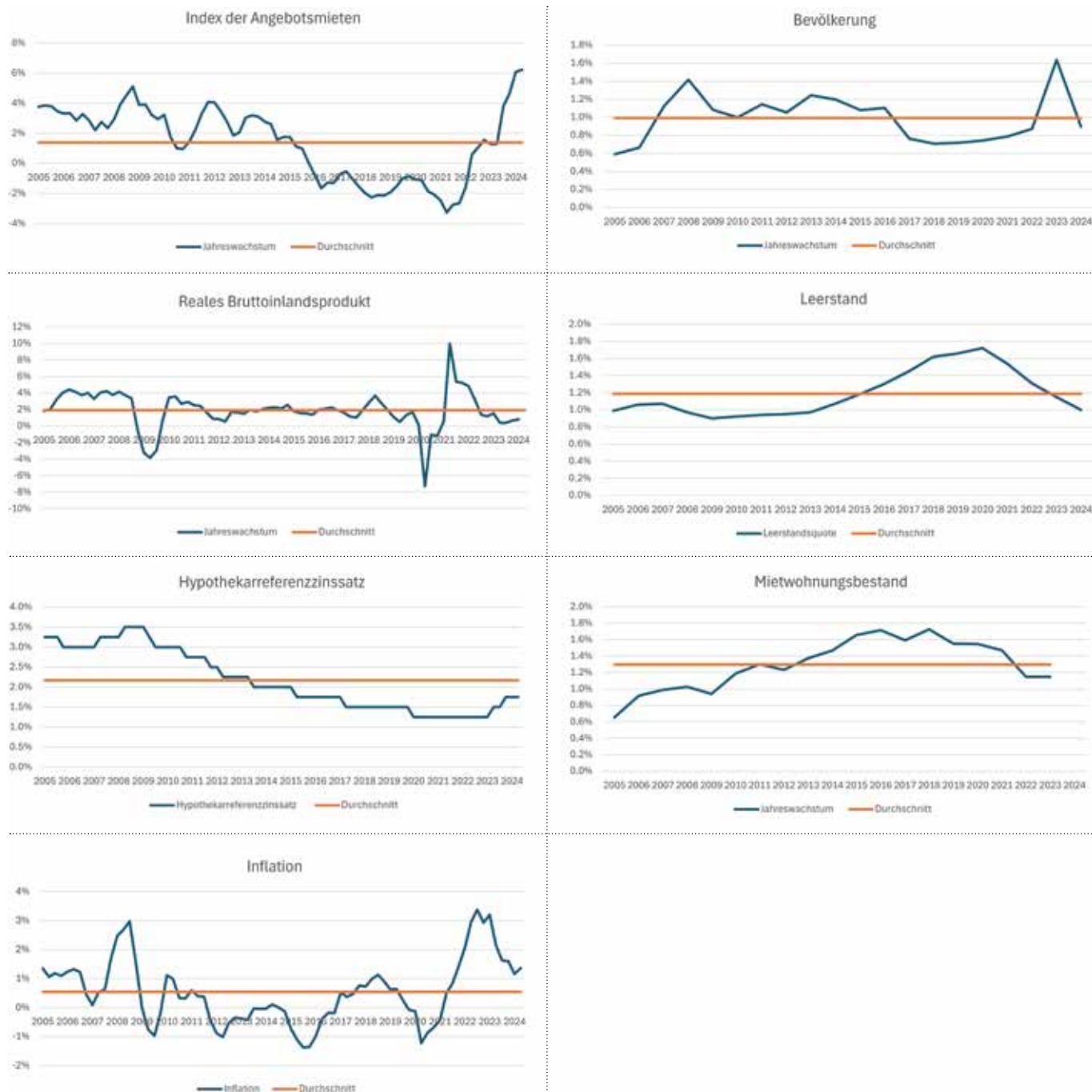


ABBILDUNG 1: Entwicklung der Modellvariablen auf nationaler Ebene. Quellen: BFS, BWO, SECO, Wüest Partner.



auch mit einer Verzögerung von 1 bis 8 Quartalen. Der Zeitversatz wurde so gewählt, dass die höchste Korrelation berücksichtigt wird.

So zeigen beispielsweise Bevölkerungswachstum und Leerstandsquote einen unmittelbaren Einfluss auf die Mietpreise, da diese Faktoren direkt die Marktsituation widerspiegeln und sich schnell in den Mieten niederschlagen. Der Hypothekarreferenzzinssatz wirkt ebenfalls relativ rasch, mit einem Lag von nur einem Quartal. Dagegen benötigen die Inflation und der Bestand an Mietwohnungen etwa drei Quartale, um sich vollständig in den Mietpreisen zu widerspiegeln. Bei der realen BIP-Entwicklung dauert dieser Effekt vier Quartale.

4.2. Regressionsanalyse

Die Entwicklung des Mietpreisindex wurde mit einem speziellen Regressionsmodell für Längsschnittdaten untersucht, das die zeitliche Entwicklung in jedem Kanton berücksichtigt. Dabei handelt es sich um ein lineares Regressionsmodell mit festen Effekten pro Kanton. Es folgt der Formel in Abbildung 2 (wobei i den Kanton und t das Quartal bezeichnet).

Dieses Modell schätzt die durchschnittlichen Sensitivitäten (β_1 – β_9) des Mietpreiswachstums in Bezug auf verschiedene wirtschaftliche Variablen. Um Verzerrungen durch nicht stationäre Zeitreihen zu minimieren, werden für die Variablen Bevölkerung, reales BIP und Mietwohnungsbestand jährliche Wachstumsraten verwendet, also die Veränderung im Vergleich zum gleichen Quartal des Vorjahres.

Eine Besonderheit stellt die Variable «Dummy zu tiefe Leerstandsquote» dar. Sie ist eine binäre Variable, die den Wert 0 annimmt, wenn die Leerstandsquote im jeweiligen Kanton über dem optimalen Niveau liegt, und den Wert 1, wenn sie darunterliegt. Wir vermuteten, dass die Leerstandsquote je nach Niveau unterschiedlich auf die Mietpreise wirkt. Um diese Hypothese zu testen, wurde eine Interaktionsvariable zwischen der Leerstandsquote und der «Dummy zu tiefe Leerstandsquote» ins Modell integriert.

5 RESULTATE

5.1 Sensitivitäten

Die im Regressionsmodell geschätzten Koeffizienten (siehe Tabelle 1) zeigen, wie stark die Mieten auf jede der berücksichtigten Variablen reagieren. Die Ergebnisse entsprechen dabei weitgehend den Erwartungen: Ein Anstieg der Bevölkerung, des realen BIP, des Hypothekarreferenzzinssatzes oder der Inflation führt zu einem Anstieg der Mieten. Ebenso steigt das Mietniveau, wenn die Leerstandsquote unter ihrem optimalen Wert liegt («Dummy zu tiefe Leerstandsquote» = 1). Auf der anderen Seite dämpfen eine steigende Leerstandsquote, ein wachsender Bestand an Mietwohnungen oder die verschärfte Pflicht zur Vorlage eines Mietpreisformulars die Mietpreisentwicklung.

Ergebnisse der Regression

	Sensitivität
Bevölkerungswachstum (lag = 0)	1.037***
Leerstandsquote (lag = 0)	-1.299***
Dummy Leerstandsquote zu tief (lag = 0)	0.016**
Leerstandsquote (lag = 0) * Dummy Leerstandsquote zu tief (lag = 0)	-1.063**
BIP-Entwicklung, real (lag = 4)	0.122**
Referenzzinssatz (lag = 1)	1.025***
Inflation (lag = 3)	0.696***
Veränderung Bestand Mietwohnungen (lag = 3)	-0.837***
Formularpflicht (lag = 4)	-0.003*
Anzahl Beobachtungen	1924
R ²	0.184

Signifikanzniveaus: * $p < 0.1$; ** $p < 0.05$; *** $p < 0.01$

TABELLE 1: Sensitivität der Angebotsmieten von Wohnrenditeliegenschaften gegenüber Fundamentaldaten. Quelle: Wüest Partner.

$$\Delta \ln(\text{Miete Wohnungen})_{i,t} = \alpha_i + \beta_1 \Delta \ln(\text{Bevölkerung})_{i,t} + \beta_2 \text{Leerstandsquote}_{i,t} + \beta_3 \text{Dummy zu tiefe Leerstandsquote}_{i,t} + \beta_4 \text{Leerstandsquote}_{i,t} * \text{Dummy zu tiefe Leerstandsquote}_{i,t} + \beta_5 \Delta \ln(\text{BIP, real})_{t-4} + \beta_6 \text{Referenzzinssatz}_{t-1} + \beta_7 \text{Inflation}_{t-3} + \beta_8 \Delta \ln(\text{Bestand Mietwohnungen})_{i,t-3} + \beta_9 \text{Formularpflicht}_{i,t-4} + \varepsilon_{i,t}$$

ABBILDUNG 2: Formel lineares Regressionsmodell. Quelle: Wüest Partner.

Die Analyse zeigt, dass ein Anstieg des Bevölkerungswachstums oder des Hypothekarreferenzzinssatzes um einen Prozentpunkt die Mieten um etwa einen weiteren Prozentpunkt in die Höhe treibt. Eine um einen Prozentpunkt höhere Inflation führt zu einem zusätzlichen Mietpreisanstieg von 0,7 Prozentpunkten, während ein Zuwachs des Mietwohnungsbestands um einen Prozentpunkt die Mietpreiserhöhungen um 0,84 Prozentpunkte verlangsamt.

Besonders auffällig sind die Ergebnisse zur Leerstandsquote: Liegt diese über dem optimalen Niveau, beschleunigt eine Reduktion um einen Prozentpunkt den Anstieg der Mieten um 1,3 Prozentpunkte. Ist die Leerstandsquote jedoch unter ihrem optimalen Wert, verstärkt sich dieser Effekt deutlich: Eine Reduktion um einen Prozentpunkt führt dann zu einer Mietpreissteigerung von 2,378 Prozentpunkten (kombinierter Effekt über 3 Sensitivitäten: 1,299 + 1,063 + 0,016, siehe Tabelle 1). Dies deutet auf einen nicht linearen Zusammenhang hin, wobei der Einfluss bei niedrigen Leerstandsquoten besonders ausgeprägt ist.

Der Einfluss des realen BIP auf die Mietpreisentwicklung fällt vergleichsweise gering aus: Ein zusätzliches BIP-Wachstum von einem Prozentpunkt lässt die Mieten lediglich um 0,12 Prozentpunkte stärker steigen. Die verschärfte Pflicht zur Vorlage eines Mietpreisformulars zeigt zwar einen statistisch signifikanten Effekt, doch ist dieser nur sehr gering ausgeprägt. Die Einführung oder die Verschärfung der Formularpflicht dämpft den jährlichen Mietzinsanstieg mit einem Zeitverzug von 4 Quartalen um lediglich 0,003 Prozentpunkte (pro Jahr). Dies könnte darauf hindeuten, dass die Massnahme nur begrenzt wirksam ist.

5.2 Relativer Einfluss

Da die analysierten Variablen unterschiedliche Grössenordnungen und Einheiten abdecken, haben wir zur besseren Vergleichbarkeit die Methode der Standardisierung angewendet. Dadurch wurden alle Variablen so skaliert, dass ihr Mittelwert bei 0 und ihre Standardabweichung bei 1 liegt.

Die Analyse zeigt, dass der Hypothekarreferenzzinssatz den stärksten Einfluss auf die Mietpreisentwicklung hat, gefolgt von der Wechselwirkung zwischen Leerstandsquote und «Dummy Leerstandsquote zu tief» sowie der Inflation. Besonders deutlich wird hier, wie stark Veränderungen der Leerstandsquote ins Gewicht fallen, wenn diese bereits unter dem optimalen Niveau liegt. Weniger bedeutend, aber dennoch spürbar, sind die Effekte vom Bevölkerungswachstum, BIP und von der Pflicht zur Vorlage eines Mietpreisformulars.

Ergebnisse der Regression – standardisiert	
	Relativer Einfluss
Referenzzinssatz (lag =1)	0.283***
Leerstandsquote (lag =0) *	
Dummy Leerstandsquote zu tief (lag =0)	-0.207**
Inflation (lag = 3)	0.148***
Dummy Leerstandsquote zu tief (lag =0)	0.122**
Bevölkerungswachstum (lag =0)	0.091***
Veränderung Bestand Mietwohnungen (lag =3)	-0.082***
Leerstandsquote (lag =0)	-0.079*
BIP-Entwicklung, real (lag=4)	0.042**
Formularpflicht (lag =4)	-0.036*
Anzahl Beobachtungen	1924
R ²	0.321
Signifikanzniveaus: *p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01	

TABELLE 2: Standardisierte Sensitivität der Angebotsmieten von Wohnrenditelienschaften gegenüber Fundamentaldaten. Quelle: Wüest Partner.

Hinweis zu R² und Signifikanzniveaus:

Der R-Quadrat-Wert (R²) misst den Anteil der Varianz der abhängigen Variable (in diesem Fall die Mietpreisentwicklung), der durch die unabhängigen Variablen erklärt wird. Die Werte reichen dabei von 0 bis 1. Ein R² von 0,184 resp. 0,321 bedeutet, dass 18,4% resp. 32,1% der Variation im Mietwachstum durch das Modell erfasst werden. In Paneldaten-Regressionen sind R²-Werte von etwa 20 bis 30% üblich, was auf die inhärente Variabilität der abhängigen Variable über die Zeit und zwischen den Einheiten zurückzuführen ist. Das bedeutet, dass es aufgrund von Unterschieden zwischen den untersuchten Einheiten (wie Regionen oder Zeiträume) schwieriger ist, einen hohen Erklärungswert zu erzielen. In solchen Modellen wird ein Teil der Varianz durch Faktoren beeinflusst, die nicht vollständig durch die unabhängigen Variablen im Modell erfasst werden können. Daher sind niedrigere R²-Werte in Paneldatenmodellen im Vergleich zu einfachen Querschnittsregressionen häufiger und oft akzeptabel.

Die Signifikanzniveaus geben die Wahrscheinlichkeit an, dass die beobachtete Beziehung zwischen einer unabhängigen und einer abhängigen Variable auf Zufall statt auf einem tatsächlichen Effekt beruht. Sternchen kennzeichnen diese Niveaus: *** (p<0,01) zeigt beispielsweise an, dass die Wahrscheinlichkeit, dass der geschätzte Effekt zufällig ist, weniger als 1% beträgt. Mehr Sternchen bedeuten ein grösseres Vertrauen in die geschätzten Koeffizienten.



5.3 Entwicklung auf nationaler Ebene

Mithilfe des Regressionsmodells lässt sich die «fundamentale» Entwicklung der Mieten ableiten – also jene, die durch die zugrunde liegenden Variablen bedingt wäre. In Abbildung 3 vergleichen wir die Wachstumsrate der fundamentalen Mieten mit den tatsächlich beobachteten Werten und stellen sie in Form eines Index dar.

Das Modell liefert eine robuste Darstellung der Mietpreisentwicklung auf nationaler Ebene, wobei eine Korrelation von 86% zwischen der fundamentalen und der tatsächlichen Wachstumsrate festgestellt wurde.

Zwischen 2011 und 2015 lagen die tatsächlichen Mietpreissteigerungen über den Modellprognosen. Diese Zeit

war von starkem Bevölkerungswachstum und niedrigen Leerstandsquoten geprägt, was möglicherweise zu einer Überreaktion auf dem Mietmarkt führte. In den folgenden Jahren setzte eine Korrektur ein, bei der die Angebotsmieten stärker fielen als vom Modell vorhergesagt. Bis 2019 näherten sich der tatsächliche und der fundamentale Mietpreisindex wieder an.

Im zweiten Halbjahr 2023 und im ersten Halbjahr 2024 übertraf das Mietpreiswachstum erneut die Modellschätzungen. Obwohl das anhaltende Bevölkerungswachstum und die geringe Leerstandsquote eine Mietpreissteigerung rechtfertigen, scheint der aktuelle Anstieg etwas zu stark. Ein möglicher Grund könnte die geringe Verfüg-

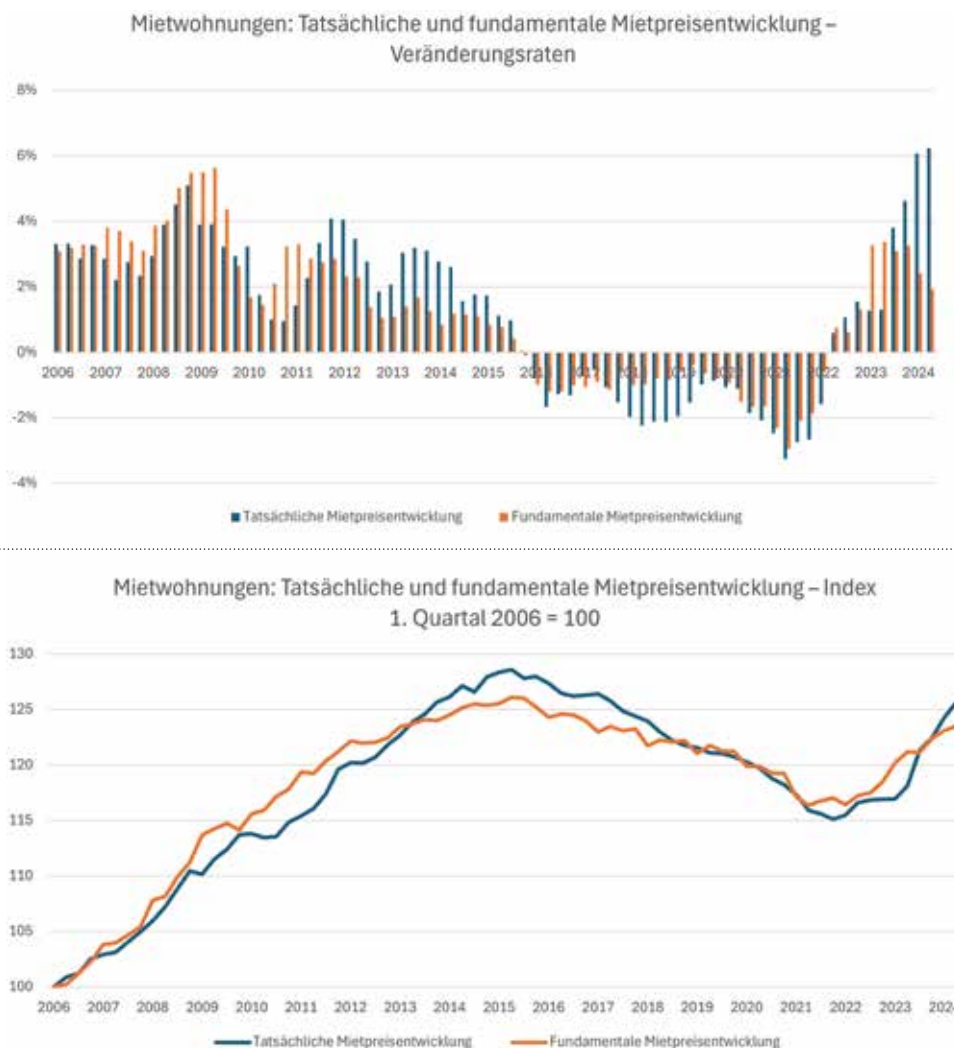


ABBILDUNG 3: Vergleich Wachstumsrate der fundamentalen Mieten mit den tatsächlich beobachteten Werten. Quelle: Wüest Partner.

barkeit erschwinglicher Wohnungen sein, was die Durchschnittsmieten in die Höhe treibt. Im 2. Quartal 2024 lag der tatsächliche Angebotsmietindex um 1,8% über seiner fundamental erklärbaren Entwicklung, was auf einen etwas zu starken Mietpreisanstieg hindeutet, der durch die jüngste Entwicklung ausgelöst wurde. Grundsätzlich lässt es sich aber sagen, dass die tatsächliche Angebotsmietpreisentwicklung mehrheitlich nahe bei der fundamental erklärbaren Mietpreisentwicklung lag.

5.4 Ergebnisse auf kantonaler Ebene

Abbildung 4 zeigt, wie stark der Angebotsmietindex im 2. Quartal 2024 im Vergleich zum fundamentalen Wert über- oder unterbewertet ist.

- *Bern und Aargau:* In diesen Kantonen liegt die tatsächliche Mietpreisentwicklung seit 2005 etwa 2% über der modellierten Mietpreisentwicklung, was nahe am nationalen Durchschnitt liegt.
- *Uri, Nidwalden, Tessin, Glarus und Zug:* Hier ist die Differenz zwischen tatsächlicher und modellierter Entwicklung besonders ausgeprägt. In Nidwalden und Zug ist dies vor allem auf die stark gestiegenen Mieten im Jahr 2024 zurückzuführen, die in diesen Kantonen um mehr als 10% pro Jahr zugelegt haben.

- *Appenzell Innerrhoden, Appenzell Ausserrhoden und Obwalden:* In diesen Kantonen sind die Mieten deutlich niedriger als die fundamentale Entwicklung – die Unterbewertung beträgt hier über 4%. Diese Regionen verzeichneten in den letzten 12 Monaten eine stagnierende oder sogar rückläufige Mietpreisentwicklung, während die Mieten im restlichen Land stark anstiegen.

6 AUSWIRKUNGEN DER REGULIERUNG

In einigen Kantonen gibt es Mietpreisregulierungen, die die Höhe der Mieten beschränken. Zu den bekanntesten zählen die LDTR in Genf und die LPPPL im Kanton Waadt. Diese Regulierungen haben oft komplexe Auswirkungen auf die Mietpreise. Eine aktuelle Studie (Wüest Partner, 2023a) zeigt zum Beispiel, dass die LDTR in Genf zwar die Mieten in bestehenden Verträgen unter Kontrolle hält, aber die starken Mietpreissteigerungen auf dem freien Markt nicht verhindern konnte. Solche Regulierungen lassen sich zudem nur schwer in einer einzigen verlässlichen Statistik erfassen. Deshalb konnte ihr Einfluss im Modell nicht speziell berücksichtigt werden. Dennoch sollte man diesen Faktor bei der Interpretation der kantonalen Ergebnisse stets im Blick behalten.

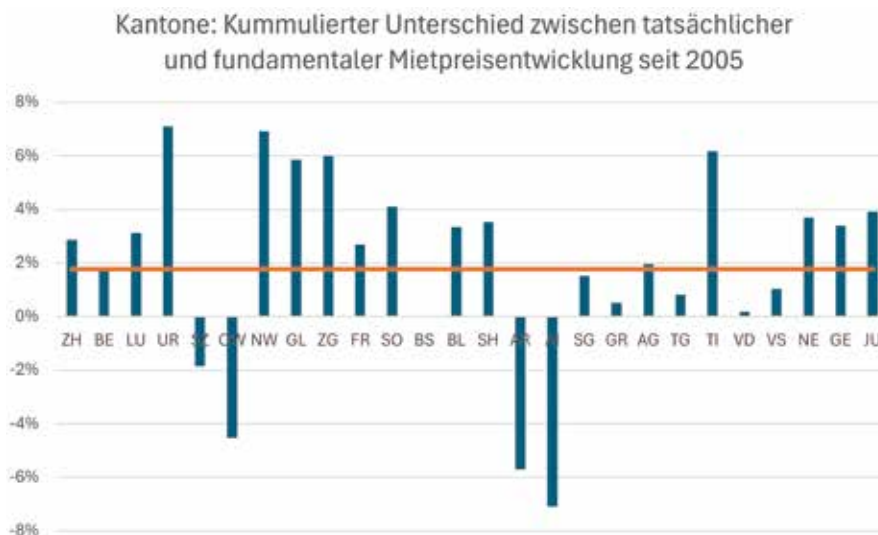


ABBILDUNG 4: Kantone: kumulierter Unterschied zwischen tatsächlicher und fundamentaler Mietpreisentwicklung seit 2005. Quelle: Wüest Partner.



7 SCHLUSSBEMERKUNG

Die vorliegende Untersuchung hat gezeigt, wie stark fundamentale ökonomische Faktoren die Mietpreisentwicklung in der Schweiz beeinflussen. Unsere Analyse unterstreicht die bedeutende Rolle, die Variablen wie Bevölkerungswachstum, reales BIP, Hypothekarreferenzzinssatz und Inflation auf die Mieten haben. Besonders hervorzuheben ist die nicht lineare Wirkung der Leerstandsquote: Insbesondere in Regionen mit bereits niedrigen Leerständen wirkt sich eine weitere Verknappung des Wohnraums besonders stark auf die Mietpreise aus.

Das Modell hat sich als robust erwiesen, indem es die nationale Mietpreisentwicklung mit einer hohen Genauigkeit abbildet. Dennoch traten in bestimmten Perioden, wie zwischen 2011 und 2015 sowie in jüngster Zeit, Abweichungen zwischen den tatsächlichen und den modellierten Mietpreisveränderungen auf. Diese Abweichungen könnten auf temporäre Überreaktionen des Marktes oder auf die spezifische Qualität des verfügbaren Wohnraums zurückzuführen sein.

Die Ergebnisse lassen die Schlussfolgerung zu, dass die Mieten stark steigen, wenn ein gewisses «natürliches» Leerstandsniveau unterschritten wird. Um diesem Anstieg entgegenzuwirken, ist der Bau zusätzlicher Wohnungen notwendig, damit die Leerstandsquote steigt und das Angebot sowohl für neue Haushalte als auch für umzugswillige bestehende Haushalte erweitert wird. Dadurch könnten die Mietpreisanstiege spürbar reduziert und der Markt entlastet werden.

BELKE, A. & KEIL, J. (2017). Fundamental determinants of real estate prices: A panel study of German regions. *Ruhr Economic Papers*, N° 731.

CUNHA, A.M. & LOBÃO, J. (2021). The determinants of real estate prices in a European context: A four-level analysis. *Journal of European Real Estate Research*, 14(3), 331–348. <<https://doi.org/10.1108/JERER-10-2020-0053>>.

GENG, N. (2018). Fundamental drivers of house prices in advanced economies. *IMF Working Paper*, N° 18/164.

HELFER, F., GROSSMANN, V. & OSIKOMINU, A. (2023). How does immigration affect housing costs in Switzerland?, *Swiss Journal of Economics and Statistics*, 159(5). <<https://doi.org/10.1186/s41937-023-00110-1>>.

JUD, G.D. & WINKLER, D.T. (2002). The dynamics of metropolitan housing prices. *Journal of Real Estate Research*, 23(1–2), 29–46. <<https://doi.org/10.1080/10835547.2002.12091069>>.

METZNER, M. (2018). Erklärung und Prognose von Wohnungsmieten: Bestimmung wesentlicher Einflussfaktoren mittels Korrelationsanalyse. *Empira Research Report*.

SHIDA, J. (2022). The macroeconomic determinants of house prices and rents. *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik*, 242(1), 39–86. <<https://doi.org/10.1515/jbnst-2020-0043>>.

VONLANTHEN, J. (2023). Interest rates and real estate prices: A panel study. *Swiss Journal of Economics and Statistics*, 159(6). <<https://doi.org/10.1186/s41937-023-00111-0>>.

WÜEST PARTNER (2021). Preisentwicklungen bei Renditeliegenschaften ökonomisch erklärt. *Immo-Monitoring 2021-1: Winter-Update*.

WÜEST PARTNER (2022). Hohe Wohneigentumspreise: Fundamental erklärbar oder aufgeblasen? *Immo-Monitoring 2023-1: Herbstausgabe*.

WÜEST PARTNER (2023). Wie hoch muss der Leerstand sein, damit Mieten und Preise stabil sind? *Immo-Monitoring 2023-2: Sommer-Update*.

WÜEST PARTNER (2024). Fundamentalwert von Wohnrenditeliegenschaften. *Immo-Monitoring 2024-2: Frühlingsausgabe*.

Die Autoren**DR. CORINNE DUBOIS**

ist Expert Economist bei Wüest Partner und arbeitet dort seit 2022. Sie führt verschiedene Forschungsprojekte durch und hat mehrere Publikationen zu Fragestellungen rund um die Immobilienmärkte sowie zu allgemeinen wirtschaftlichen Themen veröffentlicht. Vor ihrer Tätigkeit bei Wüest Partner absolvierte sie ein Postdoktorat an der Universität Freiburg und promovierte in Wirtschaftswissenschaften an der EPFL.

**DR. ROBERT WEINERT**

ist seit 2010 bei Wüest Partner und wurde 2023 Partner. Als Head of Research entwirft und leitet er zahlreiche Forschungsprojekte, die sowohl die Schweizer als auch internationalen Immobilienmärkte untersuchen. Sein Schwerpunkt liegt auf der Analyse der Auswirkungen wirtschaftlicher Entwicklungen und politischer Änderungen auf diese Märkte. Er promovierte in quantitativer Verhaltensanalyse an der Universität St. Gallen.



Die Macht des Referenzzinssatzes – Wie Mieterhöhungen die Zufriedenheit beeinflussen und was Eigentümer und Verwaltungen daraus lernen können

Von Inna Becher, Nicole Hänzi, Marc Herter, Matthias Keller,
Verena Mack und Justus Rathmann

Viele Wohnungsmieten stiegen 2023 mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes auf einen Schlag deutlich an. Wie unsere Analyse zeigt, sinkt mit dem Anstieg der Mieten die Mieterzufriedenheit signifikant. Dieser Effekt tritt allerdings unmittelbar mit der Ankündigung ein und nicht erst bei der effektiven Erhöhung.

1 EINLEITUNG

Die mediale Aufmerksamkeit war gross, als das Bundesamt für Wohnungswesen am 1. Juni 2023 die erste Erhöhung (Bundesamt für Wohnungswesen, 2023a) und bereits sechs Monate später am 1. Dezember 2023 die zweite Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bekannt gab (Bundesamt für Wohnungswesen, 2023b). Der Referenzzins dient Immobilieneigentümern und Verwaltungen als Referenzgrösse zur Berechnung oder Anpassung von Wohnungsmieten. Seit der Einführung im Jahr 2008 kannte der Referenzzinssatz nur eine Bewegung – kontinuierlich nach unten; im Juni 2023 hingegen stieg dieser zum ersten Mal seit seiner Einführung an. Steigt der Referenzzinssatz, so steigen auch die Wohnungsmieten vieler Mieter. Laut Schätzungen war gut die Hälfte der Miethaushalte potenziell von einer Mietzinserhöhung aufgrund der Referenzzinssatzsteigerung oder aufgrund der Kostensteigerung durch die hohe Inflation im Jahr 2023 betroffen (SRF, 2023). Da die Schweiz mit

rund 60% Mieteranteil an den Haushalten die europaweit höchste Mieterquote aufweist (Bundesamt für Statistik, 2022), rund doppelt so hoch wie der EU-Durchschnitt (Eurostat, 2021), bedeutet dies, dass gleichzeitig ein wesentlicher Teil der Schweizer Bevölkerung betroffen war.

Wie stark und unmittelbar sich eine Mieterhöhung auf die Mieterzufriedenheit in der Schweiz auswirkt, wurde bisher noch nicht erforscht. Dieser Artikel schliesst diese Lücke. Dabei stehen folgende Fragen im Fokus der Analyse: (1) Differenziert der Referenzzinssatz die Schweizer Mieter systematisch – gibt es schon vor der ersten Erhöhung Unterschiede in der Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis abhängig vom Referenzzinssatz? (2) Inwiefern beeinflusst die Ankündigung der Mieterhöhung die Mieterzufriedenheit? Ist die Ankündigung der Mieterhöhung oder das tatsächliche Inkrafttreten der Mieterhöhung relevanter für die Mieterzufriedenheit? (3) Wie entwickelt sich die Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis bei den Vergleichsgruppen, die keine Mieterhöhung erhalten haben?

Abschliessend werden Empfehlungen für Eigentümer und Verwaltungen zur Kommunikation von Mieterhöhungen im Hinblick auf die Mieterzufriedenheit gegeben und Fragestellungen für zukünftige Forschung aufgezeigt.

2 REFERENZZINSSATZ, MIETERHÖHUNGEN UND MIETERZUFRIEDENHEIT

In der Schweiz leben rund 60% der Haushalte zur Miete (Bundesamt für Statistik, 2022). Gut die Hälfte der 2,4 Millionen Miethaushalte waren im Jahr 2023 von mindestens einer Mieterhöhung aufgrund des Anstiegs des Referenzzinssatzes betroffen (SRF, 2023). Die erste Ankündigung des BWO zur Erhöhung des Referenzzinssatzes schlug medial und politisch unter dem Begriff «Mietpreis-Hammer» grosse Wellen (vgl. 20 Minuten, 2023; Blick, 2023; Neue Zürcher Zeitung, 2023). In Zeiten von Inflation und Unsicherheiten auf den globalen Finanz- und Energiemärkten stellte eine Mieterhöhung gemäss dem Tages-Anzeiger (2023a) für viele Bewohner eine zusätzliche finanzielle Belastung dar, was Parteien und Verbände kritisierten. Der Referenzzinssatz ist jedoch nicht allein massgebend für die Erhöhung des Mietzinses, auch ein Teuerungsausgleich und die Weitergabe von Kostensteigerungen seit der letzten Mieterhöhung sind möglich. Gemäss einer Umfrage vor der ersten offiziellen Erhöhungsankündigung im April 2023 wollte eine Mehrheit der Eigentümer die Teuerung und weitere Kostensteigerungen weitergeben (Tages-Anzeiger, 2023b).

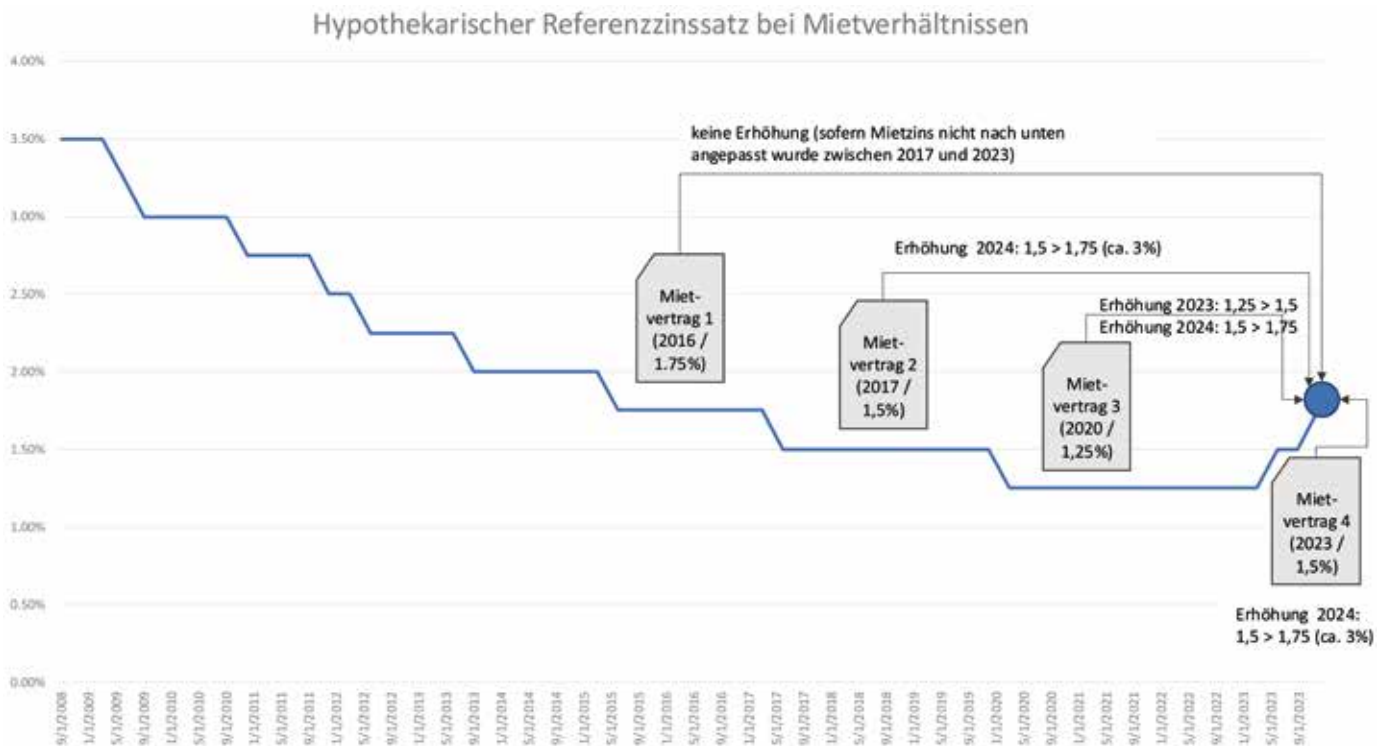


ABBILDUNG 1: Entwicklung des Referenzzinssatzes. Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

2.1 Referenzzinssatz

Seit 2008 dient der Referenzzinssatz als Grundlage für Mietzinsanpassungen bei Änderungen der Hypothekenzinsen. Steigen die Zinsen und damit die Kosten für Eigentümer, können diese an die Mieter weitergegeben werden. Der Referenzzinssatz funktioniert daher als Referenzgrösse für Mietzinsberechnungen und -anpassungen.

Der Referenzzinssatz wird vierteljährlich vom BWO berechnet und am ersten Tag des neuen Quartals veröffentlicht. Dabei fliessen die durchschnittlichen Zinssätze aller Hypothekarforderungen in der Schweiz ein, welche von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) erhoben und auf ein Viertelprozent gerundet werden.¹ Aufgrund der periodischen Berechnung reagiert der Referenzzinssatz verzögert auf Zinsanpassungen bei Hypotheken und

steigt/sinkt in kleinen Schritten, da alle noch offenen Hypothekarforderungen in die Berechnung miteinfließen.²

Bei der Einführung des hypothekarischen Referenzzinssatzes 2008 lag dieser noch bei 3,5% und sank über die nächsten 12 Jahre bis 2020 kontinuierlich auf einen Tiefststand von 1,25%, auf dem dieser bis Juni 2020 verharrte (s. Abbildung 1). In diesen 12 Jahren konnten die Mieter bei jeder Senkung des Zinssatzes eine Reduktion des Mietzinses verlangen. Im Jahr 2023 ist er erstmals seit seiner Einführung wieder angestiegen – und dies gleich zweimal: am 2. Juni von 1,25% auf 1,5% und am 2. Dezember von 1,5% auf 1,75%. Für viele Schweizer Mieter bedeutete dies, dass sie im vergangenen Jahr mindestens eine Mietzinserhöhung bekommen haben.

¹ – Mehr Informationen zur genauen Berechnung finden sich auf der Website des Bundesamts für Wohnungswesen: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>.

² – So fliesst z.B. der Zins einer 2015 abgeschlossenen Festhypothek über 10 Jahre noch bis 2024 in die Berechnung des Referenzzinssatzes mit ein.



2.2 Mieterhöhungen

Der Eigentümer muss nicht, kann aber eine Erhöhung des Referenzzinssatzes an die Mieter weitergeben. Für Mieter mit einem an den Referenzzinssatz gebundenen Vertrag ist dabei der bei Vertragsabschluss gültige Satz massgebend, meist der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültige Referenzzinssatz. Liegt der neue Referenzzinssatz über diesem Wert, darf der Eigentümer gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. c VMWG die Miete um 3% pro 0,25-Punkte-Abweichung erhöhen.³ Sinkt der Referenzzinssatz, kann der Mieter eine Reduktion von knapp 3% verlangen. Änderungen gelten zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

Mieterhöhungen bestehen oft aus mehreren Komponenten, der höhere Referenzzinssatz ist dabei nur ein Teil der Erhöhung. Die Referenzzinserhöhung wird jedoch häufig als Anlass genommen, die Mieten flächendeckend anzupassen. In der Regel geben die Eigentümer auch einen Teuerungsausgleich seit Vertragsabschluss respektive der letzten Anpassung sowie allgemeine Kostensteigerungen (bspw. gestiegene Betriebskosten) an die Mieter weiter.

2.3 Andere Mietverträge ohne Bindung an den Referenzzinssatz

Seltener gibt es jedoch auch Mietverträge ohne Bindung an den Referenzzinssatz – die sogenannte Indexmiete oder die Staffelmiete. Letztere wird in diesem Artikel nicht berücksichtigt, da in der analysierten Stichprobe keine entsprechenden Mietverträge vorhanden waren.

Bei indexierten Mietverträgen wird der Mietzins anhand der Teuerung angepasst, die sich nach dem LIK richtet (ImmoScout24, 2023). Ausgehend von einer im Mietvertrag festgelegten Basismiete erfolgt die Anpassung meist jährlich, wobei die Mietzinserhöhung die Zunahme des LIK nicht übersteigen darf (vgl. Art. 17 VMWG). Indexmieten werden über fixierte Zeiträume von meist fünf Jahren abgeschlossen und können vorgängig nicht durch den Eigentümer gekündigt werden. Durch die Entkopplung vom Referenzzinssatz bietet ein indexierter Mietvertrag i.d.R. eine stabile Mietentwicklung.

2.4 Mieterzufriedenheit

Die Zufriedenheit der Wohnungsmieter wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst, unter anderem vom wahrgenommenen Preis-Leistungs-Verhältnis. Becher et al. (2023) identifizierten basierend auf Daten von über

20 000 Schweizer Wohnungsmieter neben den zwei entscheidenden Einflussfaktoren – der Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung und der Wohnung – auch die Wahrnehmung der Angemessenheit des Mietzinses als wichtigen Indikator für die Mieterzufriedenheit. Eine Verbesserung dieser Wahrnehmung um einen Skalenpunkt erhöhte die Gesamtzufriedenheit mit dem Mietverhältnis um 0,27 Skalenpunkte (auf einer 11er-Skala).

3 STUDIENDESIGN UND DATENQUELLE

Seit 2019 führt die YouGov Schweiz AG (ehemals LINK) im Auftrag verschiedener Immobilieneigentümer im Rahmen des Kollaborationsprojekts «TenantCM» Befragungen bei Wohnungs- und Geschäftsmietern durch (Becher et al., 2023). Diese Befragungen bilden einen umfassenden Datensatz von Wohnungsmietern in der gesamten Schweiz, einschliesslich Informationen von einigen der grössten Immobilieneigentümer des Landes. Bis Ende Juli 2024 wurden hier knapp 68 000 Wohnungsmieterinterviews durchgeführt.

Die vorliegende Studie basiert auf drei Mieterbefragungen, davon zwei aus den Jahren 2022 und 2023 mit Unternehmen A sowie eine weitere aus dem Jahr 2023 mit Unternehmen B. Dabei werden die Unternehmen aus Gründen der Vertraulichkeit anonymisiert. Um möglichst konstante Bedingungen zu gewährleisten, wurden ausschliesslich Daten von Mietern derselben Liegenschaftsverwaltung verwendet.

Abbildung 2 (Seite 16) veranschaulicht den Zeitverlauf der Erhebungen: Die Befragung von Unternehmen A im Jahr 2022 dient als Nullmessung und fand vor Ankündigung und Erhöhung des Mietzinses statt. Im Gegensatz dazu erfolgte die Befragung bei Unternehmen B im Jahr 2023 unmittelbar nach der Ankündigung der Mietzinserhöhung, während bei der Erhebung von Unternehmen A im Jahr 2023 die Erhöhung während des Befragungszeitraums wirksam wurde.

Die deskriptiven Statistiken zu den drei Befragungen sind in Tabelle 1 (Seite 16) dargestellt. Es werden folgende drei Gruppen unterschieden: (1) Mieter mit indexierten Mietverträgen, die sich an der Teuerungsrate orientieren und befristet sind, (2) Mieter mit einem Referenzzins von $\geq 1,5\%$, die keine Mietzinserhöhungen erhielten, und (3) Mieter mit einem Referenzzins von weniger als $1,5\%$, die von Mietzinserhöhungen betroffen sind.

³ – Diese Zeile kommt zur Anwendung, solange der hypothekarische Referenzzinssatz unter 5 Prozent liegt, wie dies seit seiner Einführung 2008 der Fall ist. Für höhere Referenzzinssätze oder mehr Informationen sei auf die Verordnung über die Miete von Pacht- und Geschäftsräumen (VMWG) verwiesen.

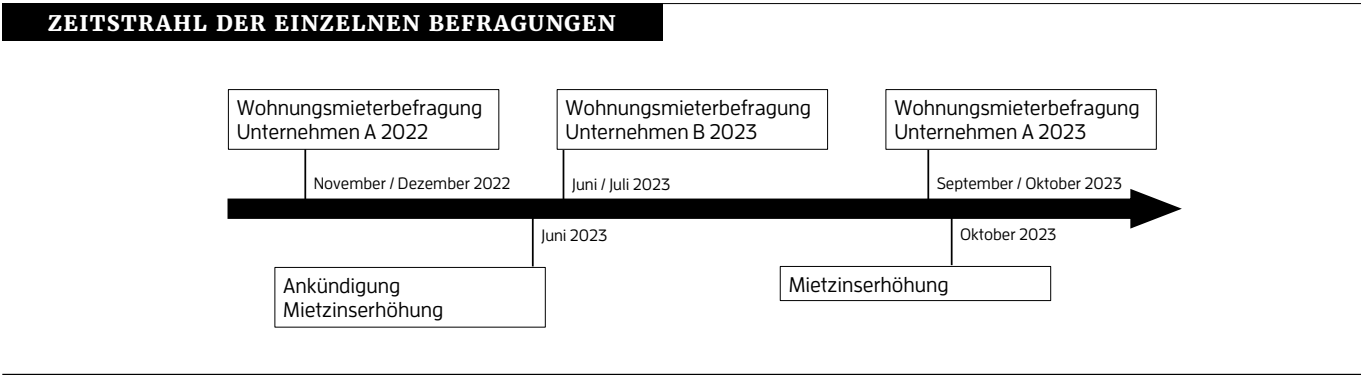


ABBILDUNG 2: Zeitstrahl der Befragungen. Ankündigung und Mietzinserhöhung beziehen sich jeweils auf Unternehmen A und B. Quelle: eigene Berechnungen, Musterportfolio mit 927 Mietwohnungen aus 3 Anlagevehikeln.

		Unternehmen A 2022				Unternehmen B 2023				Unternehmen A 2023			
		IMV	RZ ≥ 1,5%	RZ < 1,5%	Total	IMV	RZ ≥ 1,5%	RZ < 1,5%	Total	IMV	RZ ≥ 1,5%	RZ < 1,5%	Total
N	Anzahl	535	658	610	1803	4	131	256	391	244	357	376	977
	%	29,67	36,49	33,83	100,00	1,02	33,59	65,47	100,00	25,28	36,54	38,49	100,00
Mietvertragslänge (in Monaten)	Mittelwert	33,18	163,33	79,57	96,37	64,25	109,76	51,05	70,86	34,2	180,24	65,71	99,69
Mietzins (z-trans-formiert je Umfrage)	Mittelwert	0,54	-0,32	-0,08	0,02	-0,25	-0,24	0,05	-0,05	0,74	-0,39	-0,13	-0,01
Verhältnis: Mietzins/Marktzins	Mittelwert	0,99	0,85	0,91	0,91	1,01	0,94	1,03	1,00	0,99	0,83	0,99	0,93
Zufriedenheit Mietverhältnis	Mittelwert	6,89	7,91	7,36	7,41	4,50	7,96	7,36	7,53	6,63	8,04	7,16	7,35
Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung angemessen	Mittelwert	2,96	3,67	3,40	3,37	2,25	3,64	3,18	3,32	2,91	3,80	3,17	3,34
Mietzinserhöhung	Anzahl	26	0	0	26	4	0	256	260	7	0	376	383
	%	4,86	0,00	0,00	1,44	1,02	0,00	100,00	66,45	2,87	0,00	100,00	39,20

IMV: Indexierter Mietvertrag; RZ ≥ 1,5%: Mietvertrag auf Basis Referenzzinssatz ≥ 1,5%; RZ < 1,5%: Mietvertrag auf Basis Referenzzinssatz < 1,5%

TABELLE 1: Deskriptive Statistik.

4 MODELL UND ERGEBNISSE

Die vorliegende Datenstruktur folgt einem natürlichen Experiment, bei dem die Zuordnung zu Experimental- und Kontrollgruppen durch externe Faktoren, nämlich durch die Art des vorliegenden Mietvertrags, erfolgt. Dies ermöglicht die Untersuchung kausaler Zusammenhänge in realen Umgebungen und erhöht die externe Validität der Ergebnisse. Ein Hauptvorteil natürlicher Experimente

ist, dass sie die Analyse von Variablen ermöglichen, die praktisch nicht manipuliert werden können (Rosenzweig & Wolpin, 2000). Die Daten werden mit T-Tests und linearen Regressionen analysiert, um die Mieterzufriedenheit der Gruppen zu vergleichen und statistisch signifikante Unterschiede zu identifizieren. Die Analysen der ersten Forschungsfrage nach den systematischen Unterschieden zwischen den Mietern mit



Test	Studie	Vergleichsgruppen	T-Wert	MW ₁	MW ₂	N ₁	N ₂
(1)	Unternehmen A 2022	RZ $\geq 1,5\%$ / RZ $< 1,5\%$	-5,27***	7,91	7,36	658	610
(2)	Unternehmen B 2023	RZ $\geq 1,5\%$ / RZ $< 1,5\%$	-3,13**	7,96	7,36	131	256
(3)	Unternehmen A 2023	RZ $\geq 1,5\%$ / RZ $< 1,5\%$	-5,96***	8,03	7,16	357	376
(4)	Unternehmen B 2023 [†]	Erhöhung $\leq$ Medianerhöhung / Erhöhung $>$ Medianerhöhung	1,59	7,55	7,16	130	126
(5)	Unternehmen A 2023 [†]	Erhöhung $\leq$ Medianerhöhung / Erhöhung $>$ Medianerhöhung	1,59	7,33	6,98	188	188
(6)	Unternehmen A 2023 [†]	Teilnahme vor 01.10. / Teilnahme ab 01.10.	0,11	7,14	7,17	187	189

[†]Nur Personen mit einem Mietvertrag basierend auf RZ $< 1,5\%$; * $p < 0,05$, ** $p < 0,01$, *** $p < 0,001$

TABELLE 2: T-Tests der Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis.

unterschiedlichen Verträgen zeigt, dass sie sich auch bezüglich der Mieterzufriedenheit unterscheiden. Der Mittelwertvergleich aus dem Jahr 2022 verdeutlicht, dass Mieter mit einem höheren Referenzzinssatz (RZ $\geq 1,5\%$) signifikant zufriedener sind als Mieter mit einem tieferen Referenzzinssatz (RZ $< 1,5\%$; Test [1], Tabelle 2). Eine plausible Erklärung dazu liefern die Unterschiede im wahrgenommenen Preis-Leistungs-Verhältnis und im Verhältnis von Mietzins zum Marktzins zwischen den beiden Gruppen. Mieter mit RZ $\geq 1,5\%$ liegen im Schnitt um CHF 259 unter der Marktmiete, während Mieter mit RZ $< 1,5\%$ im Schnitt nur CHF 131 unter der Marktmiete liegen. Folglich sind erstere Mieter auch zufriedener mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer Wohnung (Tabelle 1, Seite 16). Vereinfacht gesagt, scheinen diese Mieter wahrgenommen zu haben, dass ihre Wohnung im Marktvergleich bereits so günstig ist, dass sie nicht mehr weiter Mietzinssenkungen in den Phasen des sinkenden Referenzzinssatzes eingefordert haben. Weitere Analysen zeigen, dass Mieter, die das Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer Wohnung als angemessen bewerten, deutlich zufriedener sind als jene, die es als unangemessen empfinden.⁴ Unterstützt wird dieser Befund durch die Tatsache, dass die Mieter mit RZ $\geq 1,5\%$ im Schnitt länger in ihren Wohnungen leben (vgl. Tabelle 1, Seite 16)⁵, da unzufriedene Mieter über lange Sicht eher ausziehen.

Gleichzeitig zeigt sich auch, dass der Unterschied zwischen diesen Gruppen durch die Mieterhöhung im Jahr 2023 grösser wurde: Während die mittlere Zufriedenheit

der Gruppe RZ $\geq 1,5\%$ leicht, aber nicht signifikant von 7,91 auf 8,03 anstieg, sank die mittlere Zufriedenheit der Gruppe RZ $< 1,5\%$ von 7,36 auf 7,16 Skalenpunkte (Test [3], Tabelle 2). Eine lineare Regression auf die Zufriedenheit bestätigt dieses Ergebnis: Der Unterschied zwischen den Mietverträgen mit unterschiedlichem Referenzzinssatz hat sich signifikant vergrössert (Tabelle 4, Seite 18).

Entscheidend für die Verringerung der Zufriedenheit ist aber offensichtlich nicht die tatsächliche Erhöhung, sondern die Ankündigung der Erhöhung (Forschungsfrage 2). Die Analyse der Mieter, die vor oder nach der tatsächlichen Mietzinserhöhung an der Befragung teilgenommen haben, zeigt, dass sich die Zufriedenheit der beiden Gruppen nicht signifikant unterscheidet (Test [6], Tabelle 2). Die Analyse der Mieter direkt nach der Ankündigung zeigt ein ähnliches Bild: Mieter der Gruppe RZ $< 1,5\%$ – also Mieter mit angekündigter Mietzinserhöhung – sind signifikant unzufriedener als Mieter, deren Miete nicht erhöht wurde (Test [2], Tabelle 2).

Ebenfalls zeigt sich, je stärker die Mietzinserhöhung ausfällt, desto unzufriedener werden die Mieter (Test [4] und [5], Tabelle 2). Dieser Unterschied ist nicht statistisch signifikant, was jedoch an der deutlich kleineren Fallzahl verglichen mit den übrigen Analysen liegen könnte.

Zum Abschluss vergleichen wir beide Zielgruppen, die 2023 keine Referenzzinsanpassung erfahren haben – die Mieter mit indexierten Mietverträgen und diejenigen mit dem Referenzzinssatz $\geq 1,5\%$. Es zeigt sich, dass Mieter mit indexierten Mietverträgen deutlich unzufriedener sind (Tests [3] und [4], Tabelle 5, Seite 18). Trotz Mieterhöhungen in beiden Jahren blieb die durchschnittliche Zufriedenheit konstant und veränderte sich statistisch nicht signifikant, ähnlich wie bei Verträgen mit einem Referenzzinssatz von $\geq 1,5\%$ (Tests [1] und [2], Tabelle 5, Seite 18).

⁴ – Die lineare Regression in Tabelle 3 zeigt, dass Mieter, die das Preis-Leistungs-Verhältnis als angemessen empfinden, signifikant zufriedener sind. Ceteris paribus sind diese Mieter 1,45 Skalenpunkte zufriedener. ⁵ – Die lineare Regression in Tabelle 3 zeigt, dass Mieter, die schon länger in ihren Wohnungen leben, zufriedener sind. Ceteris paribus steigt die durchschnittliche Zufriedenheit mit jedem Jahr um 0,012 Skalenpunkte.

Variable	β-Koeffizient	S. E.
Konstante	6,71***	0,10
RZ ≥ 1,5%	0,33***	0,08
Mietvertragslänge (in Monaten)	0,001*	0,00
Preis-Leistungs-Verhältnis ist angemessen	1,45***	0,08
Unternehmen A 2022	-0,14	0,11
Unternehmen A 2023	-0,19	0,11

abhängige Variable: Zufriedenheit Mietverhältnis; N=2382; R²=0,17; Adj. R²=0,17; S.E. = Standardfehler
F-Statistik=96,69***; *p<0,05, **p<0,01, ***p<0,001

TABELLE 3: Lineare Regression auf Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis (nur Mieter mit Referenzzins).

Variable	β-Koeffizient	S. E.
Konstante	7,36***	0,08
RZ >= 1,5%	0,55***	0,00
Unternehmen A 2023	-0,20	0,12
RZ >= 1,5% × Unternehmen A 2023	0,33†	0,44

abhängige Variable: Zufriedenheit Mietverhältnis; N=1997; R²=0,03; Adj. R²=0,03; S.E. = Standardfehler; F-Statistik=21,08***;
†<0,1 *p<0,05, **p<0,01, ***p<0,001

TABELLE 4: Lineare Regression auf Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis (nur Mieter mit Referenzzins und Unternehmen A).

Test	Studie	Vergleichsgruppen	T-Wert	MW ₁	MW ₂	N ₁	N ₂
(1)	Unternehmen A 2022 & Unternehmen A 2023	IMV 2022 / IMV 2023	1,42	6,89	6,63	535	244
(2)	Unternehmen A 2022 & Unternehmen A 2023	RZ ≥ 1,5% 2022 / RZ ≥ 1,5% 2023	-1,09	7,91	8,04	658	357
(3)	Unternehmen A 2022	IMV / RZ ≥ 1,5%	-8,16***	6,89	7,91	535	658
(4)	Unternehmen A 2023	IMV / RZ ≥ 1,5%	-7,84***	6,63	8,04	244	357

IMV: Indexierter Mietvertrag; RZ ≥ 1,5%: Mietvertrag auf Basis Referenzzinssatz ≥ 1,5%; *p<0,05, **p<0,01, ***p<0,001

TABELLE 5: T-Tests der Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis bei Mietern mit indexierten Mietverträgen.



5 FAZIT, LIMITATIONEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Mieterzufriedenheit spielt eine zentrale Rolle in der Gesellschaft, insbesondere in der Schweiz, in der ein erheblicher Teil der Haushalte zur Miete wohnt. Eine hohe Zufriedenheit in diesem sehr wichtigen Aspekt des Lebens zu erreichen, ist also gesellschaftlich unbedingt anzustreben.

Auch aus der Perspektive der Eigentümer kann sich eine hohe Mieterzufriedenheit finanziell lohnen, da zufriedene Mieter typischerweise geringere Verwaltungskosten verursachen. Somit kann sie für die Eigentümer – insbesondere bei grösseren Portfolios – als entscheidendes Steuerungsinstrument eingesetzt werden: Während ein hohes Niveau der Zufriedenheit als Indikator für die Qualität der Immobilien und die Effizienz der Verwaltung angesehen werden kann, deutet eine tiefere Zufriedenheit auf systematische Probleme hin, die Massnahmen erfordern. Beim Einsatz dieses Steuerungsinstruments geht es vor allem um das Erkennen von grösseren Zusammenhängen, die ein Portfolio nachhaltig positiv oder negativ prägen können und um die Entwicklung wirksamer, grösser angelegter Massnahmen.

Das zentrale Ergebnis unserer Analysen ist die Erkenntnis, dass die Mieterlandschaft bereits vor den Referenzzinsanpassungen sehr divers ist und die daraus resultierende (Un)Fairness deutlich ausgeprägt ist. Wir konnten klar aufzeigen, dass es bereits vor der Referenzzinssatzanpassung signifikante Unterschiede in der Mieterzufriedenheit zwischen den Mietern mit Altverträgen (höherer Referenzzinssatz, jedoch insgesamt tiefere Wohnkosten) und den Mietern mit Neuverträgen (tieferer Referenzzinssatz, insgesamt höhere Wohnkosten) gab. Langjährige Mieter profitieren häufig von einem besseren Preis-Leistungsverhältnis aus ihren Altverträgen und den entsprechend tieferen Wohnkosten und haben daher weniger Anreiz, ihre Wohnung zu wechseln. Diesen Mietern scheint bewusst zu sein, dass ein Umzug ihr Preis-Leistungsverhältnis verschlechtern würde, und sie scheinen daher kleinere Mängel sowie mögliche Unzulänglichkeiten der Verwaltung eher in Kauf zu nehmen.

Des Weiteren verdeutlichen unsere Analysen, dass die Anpassung des Referenzzinssatzes die bestehenden Unterschiede zwischen neuen und langjährigen Mietverhältnissen und damit die Benachteiligung der Mieter mit Neuverträgen nochmals verstärkt. Neuverträge sind häufig nicht nur teurer, da sie näher an dem aktuellen Marktzins liegen, sondern basieren oft auch auf einem

niedrigeren Referenzzins. Dadurch sind sie schneller von Zinssatzsteigerungen betroffen. Der bereits niedrigere Mietzins in Altverträgen kann hingegen nicht angepasst werden, solange der im Vertrag festgelegte Referenzzinssatz über dem aktuellen Referenzzinssatz liegt. Dies verstärkt den sogenannten Lock-in-Effekt: Mieter bleiben in ihren Wohnungen, auch wenn diese nicht mehr ihrem tatsächlichen Bedarf entsprechen, weil die finanziellen Vorteile überwiegen. Dies führt zu ineffizienter Wohnraumnutzung, etwa wenn ältere Personen in grossen Wohnungen verbleiben, während jüngere Familien oder Personen mit wachsendem Platzbedarf Schwierigkeiten haben, passenden Wohnraum zu finden. Langfristig könnte dies zu Wohlfahrtsverlusten führen, da der Wohnraum nicht optimal genutzt wird.

Die beschriebenen Auswirkungen ähneln ökonomisch den Effekten einer Mietpreisbremse: Bestehende Mieten können nicht oder nur in geringem Umfang erhöht werden, während Neuvermietungen zu höheren Marktmieten erfolgen. Dies führt zu einer sozialen Ungerechtigkeit zwischen Bestands- und Neumieter. Personen, die neu auf den Wohnungsmarkt kommen, wie etwa junge Familien, werden benachteiligt, da das Angebot an freien Wohnungen reduziert ist und die bestehenden Wohnungen von Personen belegt bleiben, die aufgrund finanzieller Vorteile nicht ausziehen möchten.

Wir empfehlen hier daher eine gründliche Überprüfung der bestehenden Mietvertragsmodelle im Hinblick auf ihre langfristigen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt (siehe auch aktuelle Diskussionen bei Fister et al., 2024). Dabei sollte geprüft werden, ob alternative Vertragsmodelle wie indexierte Mietverträge die negativen Effekte von an den Referenzzinssatz gebundenen Verträgen – wie unvorhersehbare und sprunghafte Mietanpassungen sowie die Verstärkung des Lock-in-Effekts – abmildern könnten. Gleichzeitig sollte auf politischer Ebene eine erneute Diskussion darüber geführt werden, ob die Kopplung von Mietverträgen an den Referenzzinssatz noch zeitgemäss ist und ob die damit verbundenen Vorteile die genannten negativen Auswirkungen tatsächlich überwiegen.

Die Studie legt ausserdem nahe, dass bereits die Kommunikation der anstehenden Erhöhungen ein zentraler Faktor für die Veränderungen der Mieterzufriedenheit ist. Mieter reagieren bereits im Vorfeld der Erhöhung stark negativ, weil sie diese als zusätzliche finanzielle Belastung empfinden, unabhängig davon, wann sie schliesslich zahlen müssen. Der Zufriedenheitsschock durch die Ankündigung deutet darauf hin, dass Unsicherheit und Erwartungen eine zentrale Rolle in der Wahrnehmung von Mietern spielen.

Dass die Ankündigung und nicht die Erhöhung selbst den grössten negativen Einfluss auf die Mieterzufriedenheit hat, zeigt, dass Eigentümer und Verwaltungen den Zeitpunkt und die Kommunikation der Erhöhung sorgfältig planen sollten. Es wird empfohlen, die Gründe klar und transparent zu erläutern, z.B. durch Verweis auf wirtschaftliche Rahmenbedingungen wie steigende Hypothekarzinsen oder Inflationsentwicklungen. Eine strategisch verzögerte Ankündigung kann in bestimmten Situationen, wie bei Bauarbeiten oder Renovationen, die Unzufriedenheit verringern. Zudem sollten Eigentümer regelmässig auf Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen hinweisen, um den Investitionswert und die Bemühungen zur Qualitätssicherung zu verdeutlichen und negative Auswirkungen einer Mietzinserhöhung auf die Mieterzufriedenheit zu reduzieren.

Schliesslich bleibt unklar, ob die beobachtete Unzufriedenheit durch die Mieterhöhungen nur ein temporäres Phänomen ist oder ob der Effekt langfristig bestehen bleibt. Zukünftige Studien sollten auch die Auswirkungen der im Frühling 2024 anstehenden zweiten Anpassung des Referenzzinssatzes untersuchen. Dabei sollte besonderes Augenmerk auf die unterschiedlichen Effekte bei indexierten Mietverträgen und Referenzzinsverträgen, differenziert nach der Höhe des Referenzzinssatzes und der Anzahl an Mieterhöhungen seit 2023, gelegt werden. Zudem könnte eine umfassendere Analyse die volkswirtschaftlichen Wohlfahrtsverluste aufzeigen, die durch die aktuellen Regulierungen auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt entstehen.

20 MINUTEN (2023). Referenzzinssatz steigt: Das musst du als Mieter jetzt wissen. 20 Minuten. <<https://www.20min.ch/story/referenzzinssatz-mietzins-hammer-das-kommt-jetzt-auf-mieter-zu-842986483866>>.

BECHER, I., HERTER, M., KELLER, M. & MACK, V. (2023). Wie ticken Schweizer Wohnungsmieter? Swiss Real Estate Journal, 27, 55–63.

BEOBACHTER (2023). So viel darf die allgemeine Kostensteigerung betragen. Beobachter. <<https://www.beobachter.ch/wohnen/miete-so-viel-darf-die-allgemeine-kostensteigerung-betragen-612568>>.

BLICK (2023). Was Mieter wissen müssen – und wie du dich wehren kannst. Blick. <<https://www.blick.ch/wirtschaft/schon-wieder-referenzzins-hammer-was-mieter-wissen-muessen-und-wie-du-dich-wehren-kannst-id19198410.html>>.

BUNDESAMT FÜR STATISTIK (2022). Bau- und Wohnungswesen 2020. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.assetdetail.22304473.html>>.

BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (2023a). Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen steigt auf 1,5 Prozent. <<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-95474.html>>.

BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (2023b). Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen steigt auf 1,75 Prozent. <<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-99035.html>>.

EUROSTAT (2021). Housing in Europe – House or flat – owning or renting. <<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html>>.

FISTER, L., KRAFT, CH., STEFFEN, D. (2024). Referenzzinssatz: Sinn oder Unsinn? Die Volkswirtschaft, 2. Mai 2024.

HANDELSZEITUNG (2009). Jeder Mieterwechsel zehrt an der Rendite. Handelszeitung. <<https://www.handelszeitung.ch/unternehmen/jeder-mieterwechsel-zehrt-der-rendite>>.

IMMOScout24 (2023). Indexmiete in der Schweiz. Immoscout24. <<https://www.immoscout24.ch/c/de/immobilien-magazin/mieten/mietvertrag/indexmiete-in-der-schweiz>>.

NEUE ZÜRCHER ZEITUNG (2023). Höhere Mieten drohen: Der hypothekarische Referenzzinssatz steigt von 1,5 auf 1,75 Prozent. NZZ Online. <<https://www.nzz.ch/finanzen/hoehere-mieten-drohen-der-hypothekarische-referenzzinssatz-steigt-von-15-auf-175-prozent-ld.1768341?reduced=true>>.

ROSENZWEIG, M.R. & WOLPIN, K.I. (2000). Natural «Natural Experiments» in Economics. Journal of Economic Literature, 38(4), 827–874. <<https://doi.org/10.1257/jel.38.4.827>>.

SRF (2023). Nun werden Mieterhöhungen mitgeteilt – die wichtigsten Antworten. SRF. <<https://www.srf.ch/news/wirtschaft/steigender-referenzzinssatz-nun-werden-mieterhoehungen-mitgeteilt-die-wichtigsten-antworten>>.

TAGES-ANZEIGER (2023a). Caritas warnt vor Armutsrisiko – SP fordert Mietpreismoratorium. Tages-Anzeiger. <<https://www.tagesanzeiger.ch/mieterverband-warnt-vor-missbraechlichen-erhoeungen-261201035814>>.

TAGES-ANZEIGER (2023b). Umfrage zeigt: Die meisten Mietzinse dürften erhöht werden. Tages-Anzeiger. <<https://www.tagesanzeiger.ch/mietzinserhoeungen-zeichnen-sich-auf-breiter-front-ab-115288896852>>.

VERORDNUNG ÜBER DIE MIETE UND PACTH VON WOHN- UND GESCHÄFTSRÄUMEN (VMWG) vom 9. Mai 1990, SR 221.213.11. <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1990/835_835_835/de>.



Die Autoren



INNA BECHER

ist Head of Real Estate & Industries bei YouGov Schweiz und hat an der Universität Konstanz Politik- und Verwaltungswissenschaften studiert.



NICOLE HÄNZI

ist Junior Research Consultant Real Estate & Industries bei YouGov Schweiz und hat an der Universität Bern Soziologie studiert.



MARC HERTER

ist Research Consultant Real Estate & Industries bei YouGov Schweiz und hat an der Universität Zürich Wirtschaftsgeografie studiert.



DR. MATTHIAS KELLER

ist Senior Research Consultant Real Estate & Industries bei YouGov Schweiz und hat an der Universität Basel in Psychologie promoviert.



DR. VERENA MACK

ist Senior Research Consultant Real Estate & Industries bei YouGov Schweiz und hat an der Universität Konstanz in Politik- und Verwaltungswissenschaften promoviert.



DR. JUSTUS RATHMANN

ist Research Consultant Real Estate & Industries bei YouGov Schweiz und hat an der Universität Zürich in Soziologie promoviert.

Was macht es aus, dass sich die Bewohner/-innen im Quartier wohlfühlen?

Von Thomas Blickle, Thomas Cabane, Raphael Grütter und Christian In-Albon

Wer wohnt wo und weshalb? Welche Faktoren sind für die Wahl des Quartiers bei der Wohnungssuche bzw. für den Verbleib in einem bestimmten Quartier ausschlaggebend? Wie verändern sich die Bedürfnisse mit zunehmendem Alter? Der folgende Artikel gibt, basierend auf der Masterarbeit, antworten auf diese Fragen.¹

1 EINLEITUNG

Mit dem Wandel der Zeit hat sich die klassische Haushaltsstruktur, dominiert von Grossfamilien hin zu Familien mit einem oder zwei Kindern, Patchworkfamilien, Singlehaushalten, kinderlosen oder alleinerziehenden Haushalten, verändert. Auch die Bedürfnisse haben sich im Lauf der Zeit angepasst. Nicht ausser Acht zu lassen ist der demografische Wandel. Doch was macht es aus, dass sich die Bewohner/-innen im Quartier wohlfühlen? Wer wohnt wo und weshalb? Welche Faktoren sind für die Eingrenzung bei der Wohnungssuche bzw. für den Verbleib in einem bestimmten Quartier ausschlaggebend? Diesen spannenden Fragen wurden durch die Analyse des holistischen Modells der Lebensqualität von OECD und City Statistics Schweiz und deren Abgleich mit empirischen Erhebungen im Rahmen einer Masterarbeit der Autoren des Artikels nachgegangen mit dem Ziel, konkrete Handlungsempfehlungen für einen möglichst umfassenden Kreis an Stakeholdern zu formulieren.

2 METHODISCHE VORGEHENSWEISE

Die oben genannten Forschungsfragen konnten im Wesentlichen anhand eines dreistufigen Konzepts beantwortet werden.

In einem ersten Schritt wurden mittels Literaturrecherche die in der Theorie etablierten Antworten oder Lösungsansätze auf die Forschungsfragen erarbeitet.

Darauf abgestimmt sind in einem zweiten Schritt eine quantitative Umfrage mit Bewohner/-innen der Region Nordwestschweiz sowie leitfadengestützte Interviews mit lokalen Experten im Raum Basel durchgeführt worden.

Im dritten und letzten Schritt wurden die Ergebnisse von Umfrage und Interviews analysiert und den von der Forschung etablierten Theorien gegenübergestellt. Ziel dabei war es, ein möglichst lokales Bild zeichnen zu können und zu prüfen, ob die eigenen Erkenntnisse mit jenen aus Theorie und Forschung deckungsgleich sind oder ob lokale Abweichungen und Ausprägungen bestehen. Auf dieser Basis konnten einerseits Antworten auf die Forschungsfrage «Was braucht es, damit sich Bewohner/-innen im Quartier wohlfühlen» gegeben und andererseits konkrete Handlungsempfehlungen für zukünftige Quartierentwicklungen in der Stadt Basel abgegeben werden.

3 DIMENSIONEN DER LEBENSQUALITÄT GEMÄSS OECD UND CITY STATISTICS

Aufgrund der enormen Vielfalt an Publikationen ist es äusserst schwierig, ein mehr oder weniger geeignetes Gesamtbild der in der Theorie diskutierten Faktoren, die es zum Wohlfühlen im Allgemeinen und schliesslich auch im Quartier benötigt, zu zeichnen. Insbesondere setzen sich die meisten Publikationen nur mit einem oder einzelnen wenigen «Wohlfühlfaktoren» auseinander. Diese Untersuchungen für sich sind in der Regel zwar sehr detailliert, allerdings eher ungeeignet für einen systematischen Gesamtüberblick.

Ein international bekanntes und anerkanntes Konzept zur Messung des Wohlbefindens hat die OECD im Jahr 2011 entwickelt, nämlich das Konzept der Lebensqualität.^{2/3} Entstanden ist es durch die Erkenntnis, dass die Menschen ins Zentrum der Wirtschafts-, Sozial- und Umweltpolitik gestellt werden müssen, um den wirtschaft-

¹ – Blickle, Thomas et al. (2023). Was macht es aus, dass sich die Bewohner/-innen im Quartier wohlfühlen? Masterarbeit.

² – OECD. (2011). How's Life?: Measuring Well-being. Organisation for Economic Co-operation and Development. <https://www.oecd-ilibrary.org/economics/how-s-life_9789264121164-en>. ³ – OECD. (2014). How's Life in Your Region?: Measuring Regional and Local Well-being for Policy Making. Organisation for Economic Co-operation and Development. <https://www.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/how-s-life-in-your-region_9789264217416-en>.



lichen Wohlstand zu fördern, Entwicklungsperspektiven zu verbessern und das Wohlergehen der Bürger/-innen zu steigern.^{4/5} Die Forscher/-innen der OECD haben diese Erkenntnis mit dem prägnanten Satz «Bessere Politik für ein besseres Leben» zusammengefasst.⁶

Ein breit gefächertes Forscherteam der OECD hat neun Dimensionen definiert, die den massgeblichen Einfluss auf die Lebensqualität der Bevölkerung haben.

Ziel des Konzepts war und ist es, den Mitgliedstaaten der OECD ein Werkzeug zur Verfügung zu stellen, mit dem das Wohlbefinden bzw. die Lebensqualität der Bevölkerung anhand von Dimensionen und Indikatoren gemessen werden kann. Auf dieser Grundlage sollen dann politische Massnahmen ergriffen werden können, um das Wohlbefinden bzw. die Lebensqualität der Bewohner/-innen nachhaltig zu verbessern.

Auch in der Schweiz wird zur Messung der Attraktivität von Städten eine Vielzahl von Daten erhoben und ausgewertet. Dazu beteiligt sich die Schweiz seit vielen Jahren am Projekt «City Statistics»⁷, das wiederum auf das Konzept der Lebensqualität gemäss OECD abstellt.

Der grosse Vorteil dieses Konzepts ist es, dass nicht nur einzelne Dimensionen oder Wohlfühlfaktoren untersucht wurden, sondern eine Gesamtheit an Wohlfühlfaktoren, die sich über viele Jahre etabliert haben und wissenschaftlich breit abgestützt sind. Auf diese Weise kann ein systematisches und möglichst vollständiges Spektrum an Faktoren aufgezeigt werden, die dazu führen, dass sich Individuen in ihrer Umgebung wohlfühlen.

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt diese Dimensionen auf:

Materielle Dimensionen gem. OECD	Immaterielle Dimensionen gem. OECD
Einkommen (<i>income</i>)	Gesundheit (<i>health</i>)
Arbeit (<i>jobs</i>)	Bildung (<i>education</i>)
Wohnen (<i>housing</i>)	Umwelt (<i>environment</i>)
	Sicherheit (<i>safety</i>)
	Zugang zu Dienstleistungen (<i>access to services</i>)
	Bürgerbeteiligung (<i>civic engagement</i>)

TABELLE 1: Dimensionen der Lebensqualität gemäss OECD. Quelle: eigene Darstellung, in Anlehnung an (OECD 2011, 2014)⁸.

Für das Projekt «City Statistics» wurden die Dimensionen von den Beteiligten des Projekts leicht angepasst bzw. ergänzt, um das Konzept der Lebensqualität auf die Besonderheiten der Schweiz anzupassen.⁹ So wurden die materiellen Dimensionen «Einkommen» und «Erwerb» in einer Dimension zusammengefasst und auf der immateriellen Seite wurden insbesondere die zusätzlichen Dimensionen «Infrastruktur und Dienstleistungen», «Mobilität» sowie «Kultur und Freizeit» ergänzt. Entsprechend umfasst das «Schweizer Konzept» aktuell elf Dimensionen, dargestellt in Tabelle 2:

Materielle Dimensionen gem. City Statistics Schweiz 2023	Immaterielle Dimensionen gem. City Statistics Schweiz 2023
Einkommen und Erwerb	Gesundheit
Wohnsituation	Bildung
	Qualität der Umwelt
	Persönliche Sicherheit
	Bürgerbeteiligung
	Work-Life-Balance
	Mobilität
	Kultur und Freizeit
	Infrastruktur und Dienstleistungen

TABELLE 2: Dimensionen der Lebensqualität gemäss City Statistics Schweiz 2023. Quelle: eigene Darstellung, in Anlehnung an (Bundesamt für Statistik BFS, 2023a)¹⁰.

4 EMPIRISCHE UNTERSUCHUNG

4.1 Onlineumfrage und Teilnehmer

Zur Ermittlung, welche Faktoren dazu beitragen, dass sich Bewohner/-innen in einem Quartier wohlfühlen, wurden mittels Onlineumfrage in der Nordwestschweiz über 200 deutschsprachige Personen im Alter zwischen 20 und 79 Jahren befragt. Der Fragenkatalog umfasste über 60 Fragen zu Demografie, sozioökonomischem Status, Wohnsituation sowie persönlicher Wahrnehmung und Einstellung bezüglich Quartier.

Die Zusammensetzung der Befragten lässt sich im Wesentlichen folgendermassen zusammenfassen, wobei nicht sämtliche Befragten Antworten zu allen Fragen gegeben haben:

4 – OECD, 2011. 5 – OECD, 2014. 6 – OECD, 2011, 3. 7 – Bundesamt für Statistik, 2023a, 16. 8 – Blickle et al., 2023, 16.

9 – Bundesamt für Statistik BFS, 2023a. 10 – Blickle et al., 2023, 16.

Alter:

- 20–29 Jahre: 29 Personen (14,15%)
- 30–39 Jahre: 44 Personen (21,46%)
- 40–49 Jahre: 54 Personen (26,34%)
- 50–59 Jahre: 44 Personen (21,46%)
- 60–69 Jahre: 21 Personen (10,24%)
- 70–80 Jahre: 13 Personen (6,34%)

Geschlecht:

- Mann/Männlich: 105 Personen (51,22%)
- Frau/Weiblich: 99 Personen (48,29%)
- Divers: 1 Person (0,49%)

Personen im Haushalt:

- 1 Person: 53 Personen (25,85%)
- 2 Personen: 82 Personen (40,00%)
- 3 Personen: 28 Personen (13,66%)
- 4 Personen: 34 Personen (16,59%)
- 5 oder mehr Personen: 8 Personen (3,90%)

Kumuliertes Haushaltseinkommen

(Bruttosalär pro Monat):

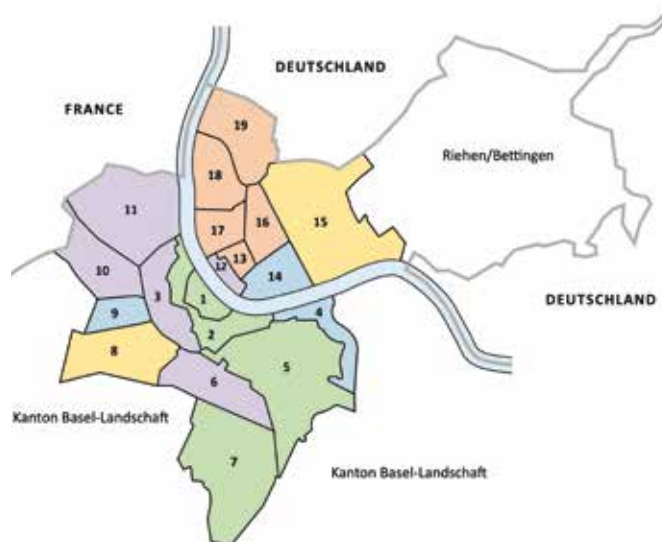
- Weniger als CHF 4500: 41 Personen (20,00%)
- CHF 4500 bis unter CHF 7000: 55 Personen (26,83%)
- CHF 7000 bis unter CHF 9000: 32 Personen (15,61%)
- CHF 9000 bis unter CHF 12000: 28 Personen (13,66%)
- CHF 12000 bis unter CHF 15000: 16 Personen (7,80%)
- CHF 15000 und mehr: 3 Personen (1,46%)

4.2 Einteilung der Basler Quartiere in übergeordnete Cluster

Da die Stadt Basel administrativ in 19 Quartiere unterteilt wird, wurden sie zur besseren Übersicht, anhand von Indikatoren in fünf grössere Cluster eingeteilt, die aus Quartieren mit ähnlichem Charakter hinsichtlich Demografie und Geografie bestehen. Ziel der Autoren war es, die Quartiercluster so zu definieren, dass die Unterteilung grundsätzlich auch auf Quartiere weiterer Städte mit ähnlichen sozialdemografischen Merkmalen angewendet werden kann.

Folgende Cluster wurden definiert:

Cluster 1 – hohe Einkommen und Vermögen: Im ersten Cluster wurden primär Wohnviertel zusammengefasst, die sich aufgrund der Steuerdaten durch hohe Einkommen und Vermögen ihrer Bewohner/-innen auszeichnen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist im Kantonsvergleich überdurchschnittlich hoch. Weitere Merkmale

**Hohe Einkommen und Vermögen**

- 1 Altstadt Grossbasel
- 2 Vorstädte
- 5 St. Alban
- 7 Bruderholz

Mittelständische Familienidylle

- 8 Bachletten
- 15 Hirzbrunnen

Durchmisches Wohnquartier

- 4 Breite
- 9 Gotthelf
- 14 Wettstein

Jung, hipp und urban

- 3 Am Ring
- 6 Gundeldingen
- 10 Iselin
- 11 St. Johann
- 12 Altstadt Kleinbasel

Sozial schwach und multikulturell

- 13 Clara
- 16 Rosental
- 17 Matthäus
- 18 Klybeck
- 19 Kleinhüningen

ABBILDUNG 1: Quartiere der Stadt Basel. Quelle: Erziehungsdepartement Basel-Stadt, 2018; Legende zur Grafik: eigene Darstellung¹¹.

sind die tiefe Quote an Sozialhilfeempfänger/-innen und das hohe Bildungsniveau gemessen an der Gymnasialquote.

Cluster 2 – mittelständische Familienidylle: Im zweiten Cluster werden Wohnviertel subsumiert, die über einen hohen Anteil an Familienhaushalten aufweisen, jedoch hinsichtlich Einkommen und Vermögen der Mittelschicht angehören. Weitere Merkmale dieser Viertel sind der hohe Anteil an Einfamilienhäusern sowie ein grosser Grünflächenanteil. Zudem ist der Anteil an Ausländer/-innen im Stadtvergleich sehr tief.

¹¹ – Blickle et al., 2023, 29.



Cluster 3 – durchmisches Wohnquartier: Das dritte Cluster fasst jene Quartiere zusammen, die über keine besonderen Ausprägungen verfügen bzw. bei denen Ausprägungen nur punktuell bei gewissen Indikatoren festzustellen sind. Demzufolge können diese Wohnviertel als durchmischte Quartiere bezeichnet werden.

Cluster 4 – jung, hipp und urban: Das vierte Cluster umfasst Wohnviertel, die sich durch einen hohen Anteil an jungen Bewohner/-innen auszeichnen. Das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt weist diese demografischen Angaben lediglich für Personen unter 20 Jahren und über 64 Jahren auf. Aus diesem Grund wurden Quartiere herangezogen, die weder einen hohen Jugend- noch Altersquotient haben. Ferner konnte diese Selektion von der Wahrnehmung des Autorenteams bestätigt werden. Die Quartiere können durch die Nähe zu tertiären Bildungseinrichtungen sowie einem hohen Angebot an Begegnungsstätten wie Bars und Cafés charakterisiert werden.

Cluster 5 – sozial schwach und multikulturell: Das fünfte Cluster umfasst jene Wohnviertel, die eine vergleichsweise tiefe Einkommens- und Vermögenssteuerbelastung aufweisen und zudem über einen hohen Anteil an Ausländer/-innen und Sozialhilfeempfänger/-innen verfügen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist in diesen Quartieren besonders tief. Ebenfalls tief sind die Anteile an Einfamilienhäusern und Grünflächen.

5 KERNERGEBNISSE AUS DER EMPIRISCHEN UNTERSUCHUNG

5.1 Wohnsituation

Bemerkenswert ist, dass gemäss Umfrage in der oben stehenden Abbildung 85% der Befragten mit der aktuellen Wohnsituation «sehr zufrieden» (42%) oder «eher zufrieden» (43%) sind, was auf ein ausserordentlich positives Gesamtbild der Zufriedenheit mit der Wohnsituation in der Schweiz schliessen lässt.

Weiter hat sich ergeben, dass ältere Personen sowie solche mit höherem Einkommen und höherem Bildungsstand zufriedener mit ihrer Wohnsituation sind.¹²

Während Personen zwischen 30 und 69 tendenziell eher ländliches Wohnen bevorzugen, ist städtisches Wohnen bei den untersten und obersten Altersgruppen eher beliebt.¹³

Bei der Wohnungssuche ist die Wohnfläche mit knapp 90% Zustimmungsrates ein massgebliches Kriterium für die Befragten.¹⁴ Ebenfalls als äusserst relevant (87% der

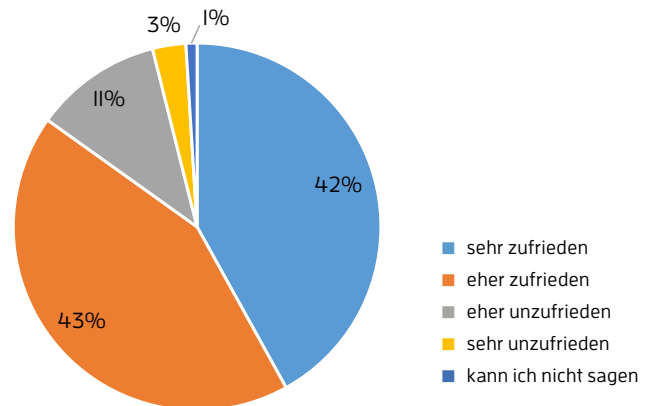


ABBILDUNG 2: Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation.
Quelle: eigene Darstellung¹⁵.

Befragten) kann das Vorhandensein privater Aussenflächen (Balkon/Terrasse/Garten) betrachtet werden.¹⁶ Auch die Qualität von Wohnungsausstattung/Ausbaustandard wird von mehr als 85% der Befragten als wichtig erachtet. Dabei ist auffallend, dass insbesondere junge Personen grossen Wert auf diesen Faktor legen.¹⁷ Mit einem Zustimmungswert von nur gut 50% scheinen Aussehen und Baustil eines Gebäudes hingegen weniger wichtig zu sein. Dabei ist interessant zu beobachten, dass Personen der höchsten Altersgruppe (über 70 Jahre) deutlich mehr Wert auf diese Faktoren legen als jüngere Personen.¹⁸ Mit einem Zustimmungswert von 72% ist das Vorhandensein von gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen und Begegnungszonen wichtig, insbesondere bei älteren und gebildeten Personen.¹⁹ Sodann wird die Sauberkeit im Quartier von knapp 90% der Befragten als relevant eingestuft, wobei die Sauberkeit im Quartier insbesondere von Personen unter 40 und über 60 als «sehr wichtig» beurteilt wird.²⁰

5.2 Mobilität

Über 80% der Befragten finden einen unmittelbaren ÖV-Anschluss «sehr wichtig» oder «eher wichtig», wobei dieser Faktor erwartungsgemäss bei Personen in städtischen Gebieten sowie bei Personen in höherem Alter besonders relevant ist. Spannend ist, dass ein Drittel der Befragten mit einem Monatseinkommen von über CHF 15 000 den ÖV-Anschluss als «gar nicht wichtig» erachtet. Diese soziale Klasse scheint sich primär mit dem Individualverkehr fortzubewegen.

¹² – Blicke et al., 2023, 47 ff. ¹³ – Blicke et al., 2023, 53. ¹⁴ – Blicke et al., 2023, 82.

¹⁵ – Blicke et al., 2023, 46. ¹⁶ – Blicke et al., 2023, 84. ¹⁷ – Blicke et al., 2023, 86 ff. ¹⁸ – Blicke et al., 2023, 80 ff. ¹⁹ – Blicke et al., 2023, 92 ff. ²⁰ – Blicke et al., 2023, 90 ff.

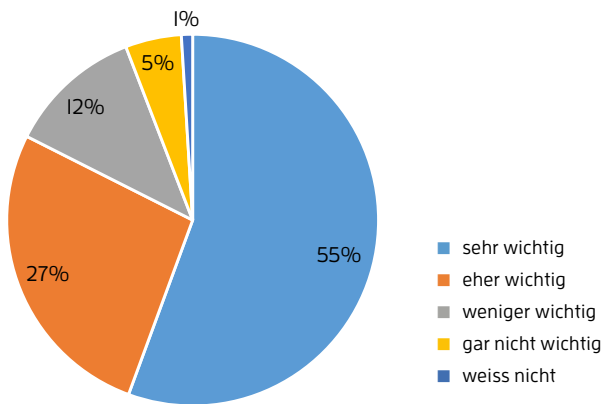


ABBILDUNG 3: Relevanz ÖV-Anschluss. Quelle: eigene Darstellung²¹.

Demgegenüber erachten nur knapp 50% der Befragten die unmittelbare Nähe zu einem Autobahnanschluss als «sehr wichtig» oder «eher wichtig». Zudem ist eine Tendenz zu erkennen, dass ein Autobahnanschluss bei den 20- bis 39-Jährigen (rund 65% Zustimmung) sowie bei Personen mit höherem Einkommen (60–70% Zustimmung) wichtiger ist.

5.3 Infrastruktur, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit:

Für über 90% der Befragten sind nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten wichtig. Mit Zustimmungswerten von jeweils über 80% gilt dies für sämtliche der befragten Gruppen, unabhängig von Wohnort, Alter oder Einkommen.

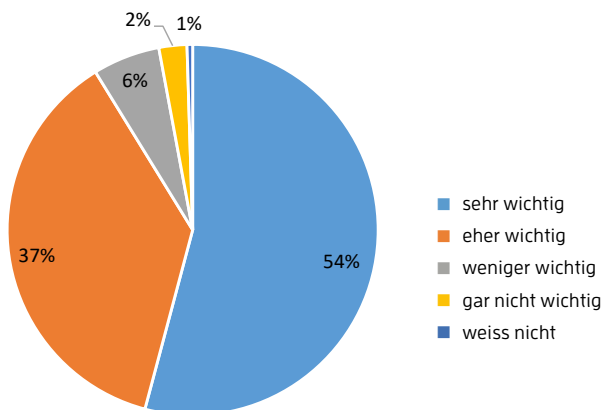


ABBILDUNG 4: Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten. Quelle: eigene Darstellung²².

²¹ – Blickle et al., 2023, 55. ²² – Blickle et al., 2023, 55.

Deutlich weniger Relevanz als nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten hat das Angebot von Restaurants, Bars und Clubs für die Befragten. Über sämtliche Personengruppen hinweg wird dieses Angebot von lediglich 30% als «sehr wichtig» oder «eher wichtig» beurteilt, was insbesondere bei den jüngeren Altersgruppen sowie bei jenen mit höherem Einkommen überraschen mag.

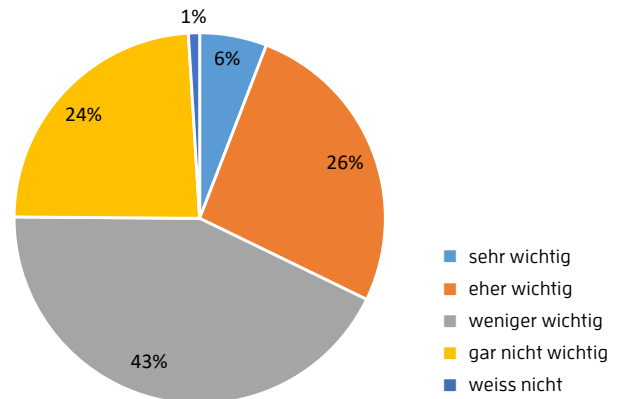


ABBILDUNG 5: Angebot von Restaurants, Bars, Clubs in der Nähe. Quelle: eigene Darstellung²³.

Weiter erstaunt, dass lediglich 40% der Befragten die Verfügbarkeit von Sportangeboten in der Umgebung als relevant erachten, wobei dieses Bedürfnis bei der städtischen Bevölkerung mit rund 60% Zustimmung deutlich höher ist. Dass die Zustimmung bei älteren Personen ab 60 abnimmt, überrascht hingegen weniger.²⁴

Weitgehende Einigkeit besteht hinsichtlich Verfügbarkeit von Naherholungsgebieten, Parkanlagen und Gewässern: Rund 75% der Befragten erachten diesen Faktor als «sehr wichtig» oder «eher wichtig» und lediglich 2% erachten dies als irrelevant. Insbesondere für Personen in städtischen Gebieten und jene der höchsten Altersgruppe (über 70 Jahre) sind Naherholungsgebiete wichtig.²⁵

5.4 Bildung

Auf den ersten Blick mag es überraschen, dass die Nähe zu Bildungseinrichtungen lediglich für knapp 40% der Befragten relevant ist. Bei näherer Betrachtung und unter Berücksichtigung des hohen Anteils an Ein- und Zwei-

²³ – Blickle et al., 2023, 62. ²⁴ – Blickle et al., 2023, 64 ff. ²⁵ – Blickle et al., 2023, 76 ff.

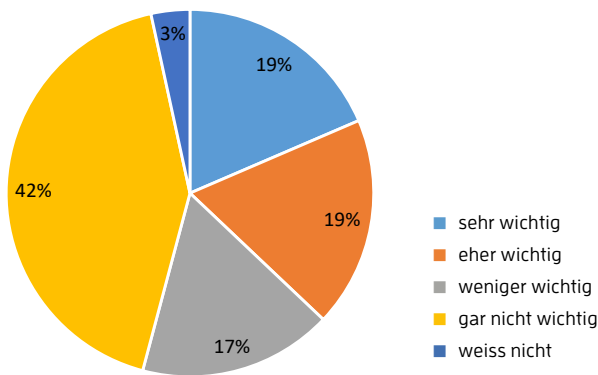


ABBILDUNG 6: Schulen / Kindergärten in der Nähe.
Quelle: eigene Darstellung²⁶.

personenhaushalten erscheint dies allerdings nachvollziehbar. Erwartungsgemäss ist das Vorhandensein von Schulen und Kindergärten in der Nähe bei jüngeren Personen zwischen 20 und 39 mit einer Zustimmung von rund 50% am höchsten und nimmt mit zunehmendem Alter ab. Zudem kann aus den Zustimmungswerten der Umfrage geschlossen werden, dass Personen mit höheren Einkommen mehr Wert auf Bildung legen. Dieses Ergebnis korrespondiert auch mit dem Bedürfnis nach schulergänzenden Betreuungsangeboten, das primär bei jüngeren Personen und Personen mit hohen Einkommen vorhanden ist. Mit rund 27% aller Befragten scheinen schulergänzende Betreuungsangebote allerdings von eher untergeordneter Relevanz für die Teilnehmer der Umfrage zu sein.²⁷

5.5 Gesundheit

Unabhängig vom Wohnort ist die Nähe zu Gesundheitseinrichtungen mit einer Zustimmungsrate von 75% äusserst wichtig. Nachvollziehbar ist, dass die diesbezügliche Relevanz mit steigendem Alter höher wird. Zudem ist eine Tendenz auszumachen, dass das Vorhandensein von Gesundheitseinrichtungen für Personen mit höheren Einkommen wichtiger ist als für solche mit tieferen Einkommen.

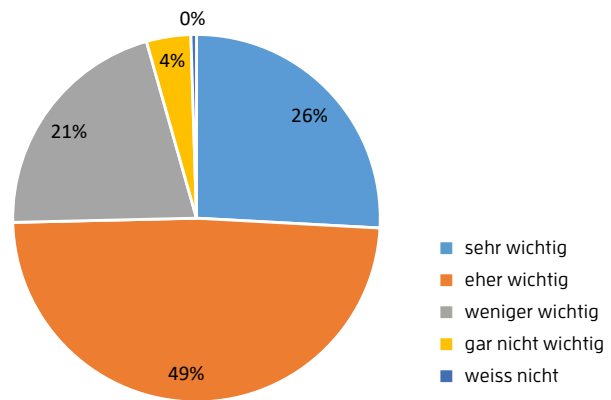


ABBILDUNG 7: Nähe zu Gesundheitseinrichtungen.
Quelle: eigene Darstellung²⁸.

5.6 Persönliche Sicherheit

Nachvollziehbarerweise hat die persönliche Sicherheit einen sehr hohen Stellenwert bei den Befragten. Für 90% ist die Sicherheit im Quartier wichtig. Dies gilt insbesondere für ältere Personen ab 70 Jahren, die die Sicherheit im Quartier mit knapp 70% als «sehr wichtig» erachten. Bei den übrigen Altersgruppen erachten lediglich 40–60% der Befragten die Sicherheit als «sehr wichtig».

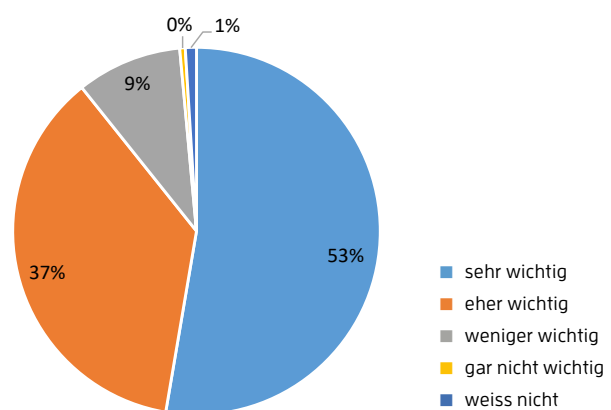


ABBILDUNG 8: Sicherheit im Quartier. Quelle: eigene Darstellung²⁹.

26 – Blickle et al., 2023, 66. 27 – Blickle et al., 2023, 69 ff.

28 – Blickle et al., 2023, 71. 29 – Blickle et al., 2023, 88.

6 SCHLUSSFOLGERUNG

Aus dem in Theorie und Forschung etablierten holistischen Modell der Lebensqualität von OECD und City Statistics Schweiz geht hervor, dass eine hohe Zielerreichung in den Dimensionen Einkommen und Erwerb, Wohnsituation, Gesundheit, Bildung, Qualität der Umwelt, persönliche Sicherheit, Bürgerbeteiligung, Work-Life-Balance, Mobilität, Kultur und Freizeit sowie Infrastruktur und Dienstleistungen massgeblich sind, damit sich Bewohner/-innen im Quartier wohlfühlen. Der Abgleich mit empirischen Erhebungen ergibt, dass die in der Theorie entwickelten Faktoren effektiv die relevanten Treiber des Wohlbefindens sind – allerdings in unterschiedlicher Ausprägung. Die Gewichtung der einzelnen Faktoren ist je nach befragter Gruppe unterschiedlich wichtig, pauschale Aussagen für sämtliche Bewohner/-innen können kaum gemacht werden. Differenziert nach Attributen wie Alter, Einkommen, Wohnort und Bildung, können allerdings spannende Tendenzen identifiziert werden. Im Sinne eines Tests wurde sodann ChatGTP zur Verifizierung der Umfrageergebnisse herangezogen, was zu verblüffend ähnlichen Schlüssen führte.

Zur Formulierung konkreter Handlungsempfehlungen für die Stadt Basel wurden die 19 urbanen Quartiere anhand von Indikatoren in fünf Cluster gegliedert. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem theoretischen und empirischen Teil konnte mitunter geschlossen werden, dass

- im Cluster «*Hohe Einkommen und Vermögen*» ein besonderes Augenmerk auf Gesundheitsversorgung, Anbindung an den motorisierten Individualverkehr sowie Sporteinrichtungen gelegt werden soll.
- im Cluster «*Mittelständische Familienidylle*» auf familiengerechte Grundrisse und Wohnungsgrössen, ÖV-Anbindung sowie gastronomisches Angebot fokussiert werden sollte.
- Bildungseinrichtungen und moderne, bezahlbare Kleinwohnungen im Cluster «*Jung, hip und urban*» zentral sind.
- im Cluster «*Sozial schwach und multikulturell*» schulergänzende Angebote, Grünflächen sowie private Ausserflähen eine tragende Rolle bei der Planung spielen sollen.

BLICKLE, THOMAS / CABANE, THOMAS / GRÜTTER, RAPHAEL / IN-ALBON, CHRISTIAN

(2023). Was macht es aus, dass sich die Bewohner/-innen im Quartier wohlfühlen? Masterarbeit.

BUNDESAMT FÜR STATISTIK BFS (2023a, Januar 26). City Statistics—Lebensqualität in den Städten. <<https://www.bfs.admin.ch/asset/de/24105927>>.

OECD (2014). How's Life in Your Region?: Measuring Regional and Local Well-being for Policy Making. Organisation for Economic Co-operation and Development. <https://www.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/how-s-life-in-your-region_9789264217416-en>.

OECD (2011). How's Life?: Measuring Well-being. Organisation for Economic Co-operation and Development. <https://www.oecd-ilibrary.org/economics/how-s-life_9789264121164-en>.



Die Autoren



THOMAS BLICKLE

Betriebsökonom FH, MAS Real Estate Management, verantwortet als Asset Manager Immobilien die Third Party-Mandate der Baloise Asset Management AG.



THOMAS CABANE

MLaw, MAS Real Estate Management, begleitet als Senior Transaction Manager institutionelle Immobilientransaktionen bei Baloise Asset Management AG.



RAPHAEL GRÜTTER

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, MAS Real Estate Management, leitet als Geschäftsleitungsmitglied die Immobilienbewirtschaftung und die Vermarktung bei ImmoHELP AG.



CHRISTIAN IN-ALBON

MAS Real Estate Management, verantwortet als Regionenleiter Bauherrenvertretung Mitte Bauprojekte bis CHF 5 Mio. bei der SBB.

Grösserer Wohnraum: Notwendigkeit oder Bequemlichkeit?

Von Selina Lehner, Holger Hohgardt und Eveline Soliva

Die Wohnungsknappheit in der Schweiz ist eine Herausforderung für Staat und Individuen. Angesichts der Schwierigkeit, angemessenen Wohnraum zu finden, stellt sich die Frage: Ist mehr Wohnraum eine Notwendigkeit oder Bequemlichkeit? Der Artikel beleuchtet verschiedene Aspekte dieses Themas und bietet Lösungsansätze.

1 AUSGANGSLAGE UND PROBLEMSTELLUNG

1.1 Wohnungsknappheit und Auswirkung auf Bevölkerung

Die Wohnungsknappheit ist ein zunehmend drängendes Problem. Faktoren wie Bevölkerungswachstum, kleinere Haushaltsgrössen und höherer Wohnflächenbedarf pro Kopf verschärfen die Situation.¹ Der Schweizer Online-wohnungsindex zeigt weniger ausgeschriebene Objekte sowie eine reduzierte Insertionszeit, was die Knappheit verdeutlicht.²

Dies beeinflusst auch die Wahrnehmung der Bevölkerung: 2023 betrachten 22% die erhöhten Wohnkosten bzw. den Anstieg der Mietkosten als eines der fünf wichtigsten Probleme, im Vergleich zu 13% im Vorjahr.³ Eine nicht repräsentative Umfrage zeigt, dass 9 von 10 Stadtzürchern Angst vor dem Verdrängungseffekt haben, also dass sie sich keine Wohnung mehr in der Stadt Zürich leisten können.⁴

1.2 Wohnen als Grundbedürfnis, aber nicht Grundrecht

Was bedeutet aber Wohnen? Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Es beeinflusst das Wohlbefinden, ist wichtiger Bestandteil der Integration und bietet Sicherheit.⁵

Gemäss Artikel 25 der allgemeinen Erklärung der Menschenrechte «hat jeder das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschliesslich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung [...]».⁶

In der schweizerischen Bundesverfassung ist das Menschenrecht nicht als einklagbares Grundrecht verankert. In Artikel 41 ist festgehalten, dass «Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine *angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen* finden können».⁷ Es existiert somit ein Verfassungsauftrag, der sicherstellen soll, dass Wohnungssuchende eine angemessene Unterkunft zu tragbaren Bedingungen finden können. Es ergeben sich aber keine unmittelbaren Ansprüche auf Unterstützung.⁸

1.3 Wohnungsgrösse als wesentlicher Aspekt der Angemessenheit

Nach Amstutz (2002) spielen Privatheit, Lage oder Raumgrösse für die Angemessenheit einer Wohnung eine Rolle. Bochsler et al. (2015) definieren fünf Dimensionen für eine angemessene Wohnraumversorgung: Wohnkosten, Wohnungsgrösse, Wohnungsqualität, Wohnlage und Wohnsicherheit.

Ein Bundesgerichtsentscheid (BGer 6B_497/2010)⁹ hält fest, dass «die Wohnungsgrösse bzw. die Zimmeranzahl das wichtigste Kriterium zur Beurteilung der Angemessenheit darstellt und dass eine Wohnung in der Regel dann als angemessen bzw. bedarfsgerecht gilt, wenn die Anzahl Personen, die sie bewohnt, die Anzahl Zimmer um höchstens eins überschreitet». Vereinfacht heisst das: Wenn eine Wohnung drei Zimmer hat, ist sie für vier Personen angemessen.¹⁰ Bochsler et al. (2015) schlussfolgern, dass die Wohnungsgrösse bzw. die Belegungsdichte gemäss herrschender Rechtsprechung das wesentlichste Kriterium für die Beurteilung der Angemessenheit einer Wohnung ist.¹¹

1 – Willmann et al., 2024. 2 – SVIT Schweiz, 2024. 3 – Gfs.bern, 2022; Gfs.bern, 2023. 4 – Jacoby, 2023. 5 – Bundesamt für Wohnungswesen, 2024; Deutsche Gesellschaft für die Vereinten Nationen e.V., 2022.

6 – Allgemeine Erklärung der Menschenrechte, Resolution 217 A (III) der Generalversammlung der Vereinten Nationen (UNO) vom 10. Dezember 1948.

7 – Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101). 8 – Bochsler et al., 2015. 9 – Schweizerisches Bundesgericht, Urteil 6B_497/2010 vom 25. Oktober 2010. 10 – Beispiel: Zwei Elternteile sowie zwei Kinder bewohnen eine 3-Zimmer-Wohnung, welche ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer umfasst. Durch weiteren Familiennachwuchs (plus eine Person) wäre die Angemessenheit der Wohnung gemäss dieser Rechtsprechung nicht mehr gegeben, da die Anzahl Personen die Anzahl Zimmer um zwei (und nicht mehr um höchstens eins) übersteigt. 11 – Bochsler et al., 2015.



1.4 Angemessene Grösse: gesellschaftlich und ökologisch relevant

Die Angemessenheit der Wohnungsgrösse ist auch gesellschaftlich und ökologisch wichtig. Gesellschaftlich gesehen könnte eine effizientere Nutzung bestehender Flächen den Wohnraummangel lindern.¹² Aus ökologischer Perspektive wird eine Reduktion des Wohnflächenkonsums angestrebt, um einer überproportionalen Nutzung der Ressource Boden entgegenzuwirken sowie den Energieverbrauch zu reduzieren, was auch der Energiestrategie 2050 des Bundes entspricht.¹³

2 ZIELSETZUNG

Der vorliegende Artikel verfolgt drei Ziele:

- *Definition der Angemessenheit der Wohnungsgrösse:* Es wird geklärt, wie eine angemessene Wohnung, d.h. eine angemessene Wohnungsgrösse, aus staatlicher, individueller und praktischer Sicht definiert wird.
- *Analyse der aktuellen Wohnsituation im Hinblick auf das Angemessenheitsprinzip:* Es wird analysiert, inwiefern die Wohnsituation der Schweizer mit dem Angemessenheitsprinzip im Einklang steht und wo Handlungsbedarf besteht. Es wird ermittelt, ob mehr Wohnraum eine Notwendigkeit oder eine Bequemlichkeit ist.
- *Identifikation von Hemmnissen und Lösungsansätze:* Abschliessend wird erörtert, warum eine Verkleinerung der Wohnungsgrösse nicht erfolgt und welche Massnahmen ergriffen werden können.

3. METHODIK

Die vorliegende Analyse basiert auf einer Sekundäranalyse, bestehenden Statistiken (u.a. Erhebung über Einkommen und Lebensbedingungen [SILC] oder der Umzugsstatistik des Bundesamtes für Statistik) sowie einer eigenen durchgeführten Befragung.

Letztere wurde im Rahmen eines Projekts mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, dem Hauseigentümerverband Schweiz, der Fédération Romande Immobilière sowie Raiffeisen Schweiz durchgeführt. An der quantitativen Online-Umfrage haben 1097 Schweizer aus der Deutsch- und Westschweiz teilgenommen. Sie ist repräsentativ für Alter, Geschlecht, Verhältnis Wohneigentum/Miete und Regionen. Die befragten Personen wurden im Februar/März 2024 von einem Marktforschungsunternehmen angeschrieben. Die Rücklaufquote betrug 27 Prozent.

4 ANGEMESSENE WOHNUNGSGRÖSSE AUS STAATLICHER SICHT

4.1 Wohnungs-Bewertungs-System (WBS)

Im WBS des Bundes werden die Rahmenbedingungen für Wohnbauten festgehalten, sodass die Bau- und Wohnqualität erhalten und verbessert werden kann.¹⁴ In der neuesten Version aus dem Jahr 2015 sind 25 Kriterien zur Beurteilung von Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnungen definiert.

Im WBS aus dem Jahr 2000 wurde die minimale Nettowohnfläche in Abhängigkeit der Haushaltsgrösse angegeben. Die Nettowohnfläche eines 1-Personen-Haushaltes belief sich dabei auf 40 Quadratmeter und wird mit jeder zusätzlichen Person im Haushalt um 10 Quadratmeter erhöht (z.B. minimale Nettowohnfläche von 60 Quadratmetern für einen 3-Personen-Haushalt).¹⁵ Das Ziel war eine *möglichst grosse* Nettowohnfläche, sodass es gegen oben keine Bewertungsabzüge gab. Dies wurde mit der Revision im Jahr 2015 geändert. Neu wird neben der minimalen auch die maximale Nettowohnfläche angegeben.¹⁶ Das Ziel ist eine *angemessen grosse* Nettowohnfläche (Abbildung 1, Seite 32).

In der Version aus 2015 hat sich die unabhängige Variable verändert: Es ist nicht mehr die Personenbelegung einer Wohnung relevant, sondern die Anzahl Zimmer. Die Anzahl Zimmer war im WBS von 2000 noch ein eigenes Kriterium (z.B. Mindestanzahl von 3 Zimmern für einen 5-Personen-Haushalt). Hinsichtlich der Nettowohnfläche bewegte sich die minimale Nettowohnfläche bei drei Zimmern auf 60 Quadratmeter bis zu einer maximalen Nettowohnfläche von 90 Quadratmetern. Das WBS gibt somit erste Anhaltspunkte für die Angemessenheit der Wohnungsgrösse.

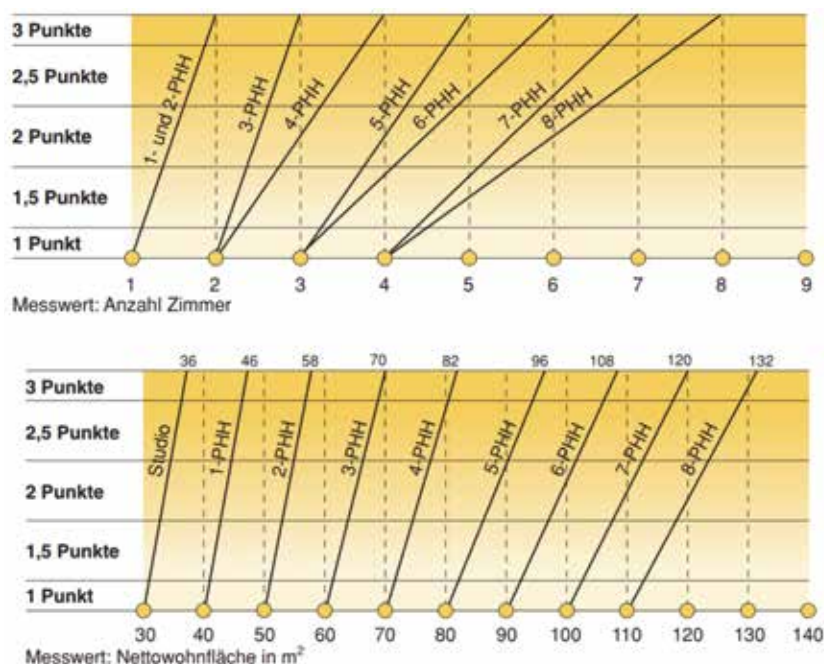
In Deutschland wird ein angemessener Wohnraum im Bürgergeld-Gesetz definiert. So werden beispielsweise 45–50 Quadratmeter für eine Person und ca. 60 Quadratmeter oder zwei Wohnräume für zwei Personen definiert. Für obiges Beispiel, also einen 5-Personen-Haushalt, werden in Deutschland 100 Quadratmeter bzw. fünf Wohnräume als angemessen betrachtet.¹⁷ Im Vergleich zu dieser Regelung hat die Schweiz eine vergleichsweise strengere Haltung.

Gewisse Bundesländer in Deutschland regeln auch die Mindestquadratmeterzahl pro Person für Mietwohnungen. Das Ziel dieser Regelung ist, gegen Missstände

¹² – Fleury et al., 2024. ¹³ – Intep, 2020; UVEK, 2024.

¹⁴ – Bundesamt für Wohnungswesen, 2015. ¹⁵ – Bundesamt für Wohnungswesen, 2000. ¹⁶ – Bundesamt für Wohnungswesen, 2015. ¹⁷ – Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2024; die Handhabung kann aber je nach Kommune variieren.

Wohnungs-Bewertungs-System 2000



Wohnungs-Bewertungs-System 2015

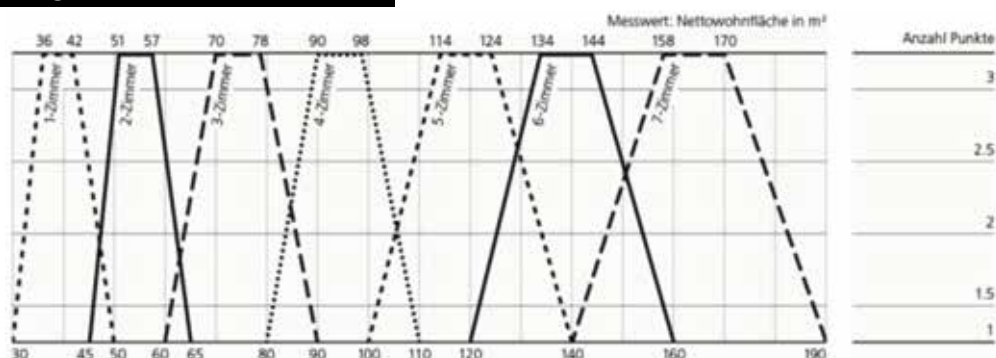


ABBILDUNG 1: Kriterien nach Wohnungs-Bewertungs-System. Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, 2000 und 2015.

der Überbelegung vorgehen zu können. Die maximale Wohnfläche wird nicht thematisiert. Das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz setzt beispielsweise eine Mindestgrösse von neun Quadratmetern pro Person an.¹⁸ Wird von fünf Personen ausgegangen, wäre die Mindestgrösse somit 45 Quadratmeter. In der Schweiz wäre die Mindestgrösse – unter Berücksichtigung der WBS von 2000 und 2015 – um 15 Quadratmeter höher.

4.2 Erhebung über Einkommen und Lebensbedingungen (SILC)

Die SILC definiert die Angemessenheit der Wohnungsgrösse über die Über- und Unterbelegung. Eine Überbelegung besteht, wenn es mindestens einen der folgenden Räume in der Wohnung *nicht* gibt: einen Gemeinschaftsraum, einen Raum pro Paar, das in dem Haushalt lebt, einen Raum pro weiterer Person ab 18 Jahren, einen Raum für zwei Kinder unter 12 Jahren, einen Raum für zwei Kinder desselben Geschlechts zwischen 12 und 17 Jahren, einen Raum je Kind zwischen 12 und 17 Jahren, wenn



sie unterschiedlichen Geschlechts sind.¹⁹ Eine Unterbelegung wird entsprechend definiert, wenn es mehr als die oben genannten Räume gibt.²⁰ Diese Definition gilt über alle erhobenen Länderdaten hinweg. Diese Standardisierung schafft eine Vergleichbarkeit zwischen den EU-Ländern.

Gemäss SILC sind in der Schweiz im Jahr 2022 rund 6% der Wohnungen überbelegt, während 43% unterbelegt sind. 51% sind somit angemessen.²¹ In Deutschland und der gesamten EU sind tendenziell weniger Wohnungen unterbelegt und mehr Wohnungen überbelegt. Mit zunehmendem Alter und höherem Einkommen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Unterbelegung (Abbildung 2, Seite 34). Von einer Überbelegung sind eher Haushalte ausländischer Nationalität betroffen, wie auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner der Schweiz zeigt: Diese beläuft sich im Jahr 2022 in der Schweiz auf 46,5 Quadratmeter, wobei dieser Wert bei Haushalten mit rein schweizerischer Nationalität höher ist als bei denjenigen mit rein ausländischer Nationalität.²² In Deutschland ist der Flächenverbrauch pro Kopf minim höher: Er liegt bei 47,4 Quadratmetern.²³

5 ANGEMESSENE WOHNUNGSGRÖSSE AUS INDIVIDUELLER SICHT

Bei einer Befragung im Rahmen des Schweizer Haushaltspanels aus dem Jahr 2013 hat jeder Dritte gesagt, dass ein eigenes Zimmer für jedes Haushaltsmitglied notwendig ist. 57% empfanden es als wünschenswert, aber nicht notwendig, und 11% gaben an, darauf verzichten zu können.²⁴

In unserer Befragung haben die Befragten die Angemessenheit ihrer Wohnungsgrösse subjektiv eingeschätzt (Abbildung 3, Seite 35). Es zeigte sich, dass ein Zimmerüberschuss von plus zwei Zimmern im Verhältnis zur Haushaltspersonenanzahl mit 79% am ehesten als angemessen betrachtet wird.²⁵ Ansonsten ergaben sich ähnliche Tendenzen wie bei der SILC-Analyse (Abbildung 2, Seite 34): Beispielsweise weisen Eigentümer eine höhere Unterbelegung als Mieter auf, genauso wie sie ihre Wohnungsgrösse als eher/viel zu gross im Vergleich zu Mietern einschätzen.

6 ANGEMESSENE WOHNUNGSGRÖSSE IN DER PRAXIS

Für subventionierte Wohnungen gilt die Regelung «Zimmeranzahl minus eins = Mindestpersonenanzahl» für die Mindestbelegung.²⁶ Im Vergleich zum Wohnungs-Bewertungs-System von 2000 entspricht dies somit nicht den Standards: Es werden mehr Zimmer zugewiesen, als das WBS vorgesehen hat (Tabelle 1). Die Allgemeine Bau-genossenschaft Zürich (ABZ) handhabt dies beispielsweise gleich.²⁷ Aufgrund fehlender Kleinstwohnungen dürfen aber Einpersonenhaushalte auch in 3,5-Zimmer-Wohnungen wohnen bleiben (z.B. wenn sich aufgrund einer Scheidung eine Haushaltsverkleinerung ergibt). Eine Unterbelegung wird von ihnen bei einem bestehenden Mietverhältnis deshalb erst bei Anzahl Zimmer minus drei Personen festgelegt.

Haushaltsgrösse	Wohnungs-Bewertungs-System 2000 (Abbildung 1)				Subventionierte Wohnungen der Stadt Zürich	
	Tiefste Punktzahl		Höchste Punktzahl		Regelung	
	Anzahl Zimmer	Resultierender Zimmerüberschuss	Anzahl Zimmer	Resultierender Zimmerüberschuss	Anzahl Zimmer	Resultierender Zimmerüberschuss
1 und 2 Personen	1	0 / -1	2	0	2 oder 3	1
3 Personen	2	- 1	3	0	4	1
4 Personen	2	- 2	4	0	5	1
5 Personen	3	- 2	5	0	6	1

TABELLE 1: Angemessene Wohnungsgrösse in der Praxis. Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, 2020; Stadt Zürich, 2024.

19 – Statistisches Bundesamt, 2024. 20 – Eurostat, 2024a. 21 – Eurostat, 2024b. 22 – Bundesamt für Statistik, 2024. 23 – Umweltbundesamt, 2023. 24 – Schweizer Haushaltspanel, 2013.

25 – Lehner et al., 2024; alle Haushaltspersonen wurden für diese Auswertung als gleichwertig gezählt. 26 – Stadt Zürich, 2024. 27 – ABZ, 2024.

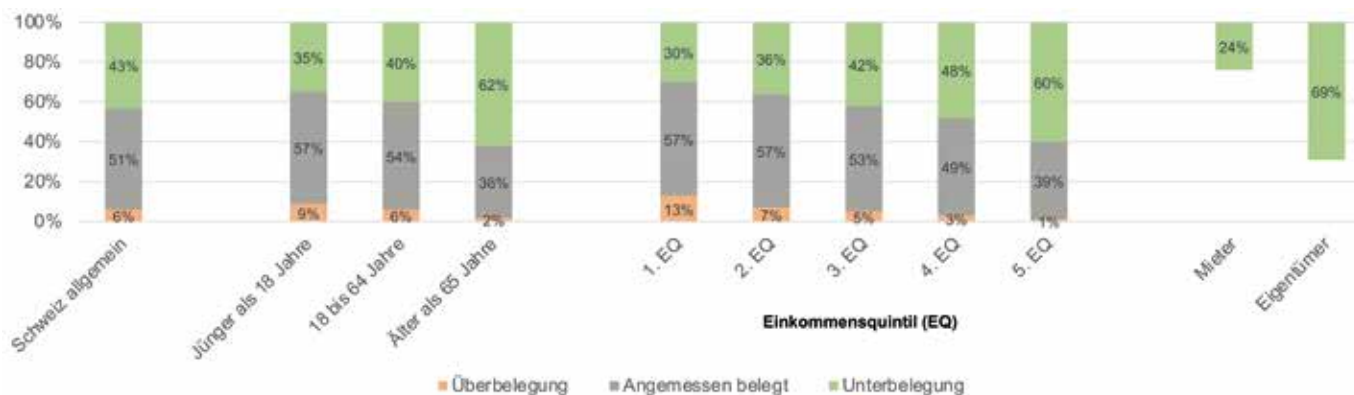
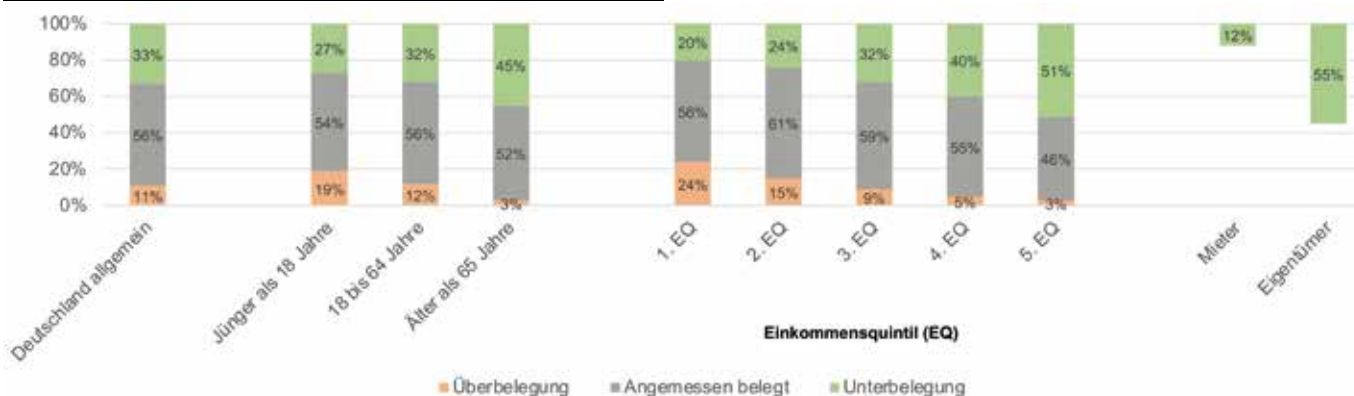
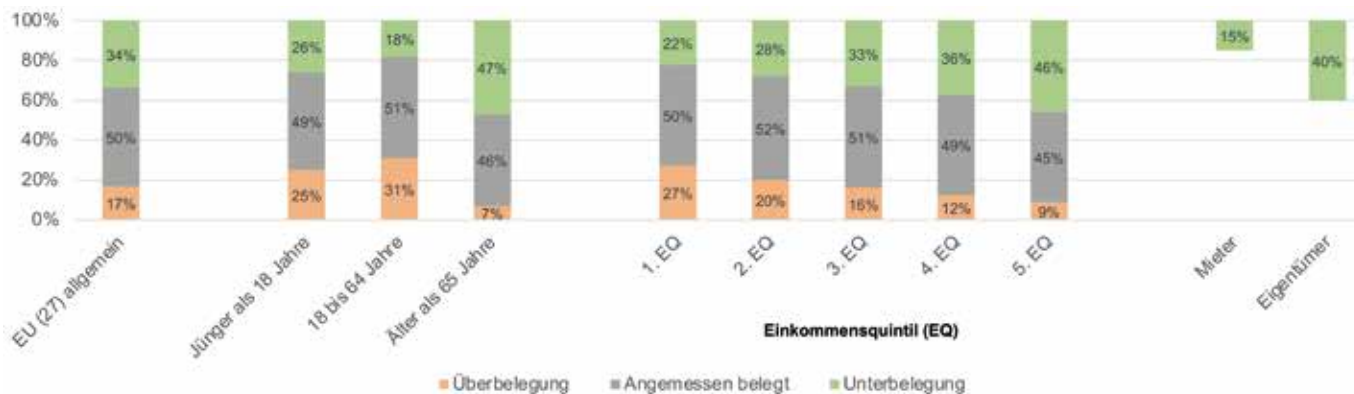
Schweiz**Deutschland****Europäische Union**

ABBILDUNG 2: Über- und Unterbelegung nach SILC (bei der Überbelegung der Eigentümer wird eine detailliertere Auswertung vorgenommen. Sie wird deshalb aus Gründen der Vergleichbarkeit nicht aufgeführt). Quelle: eigene Darstellung.

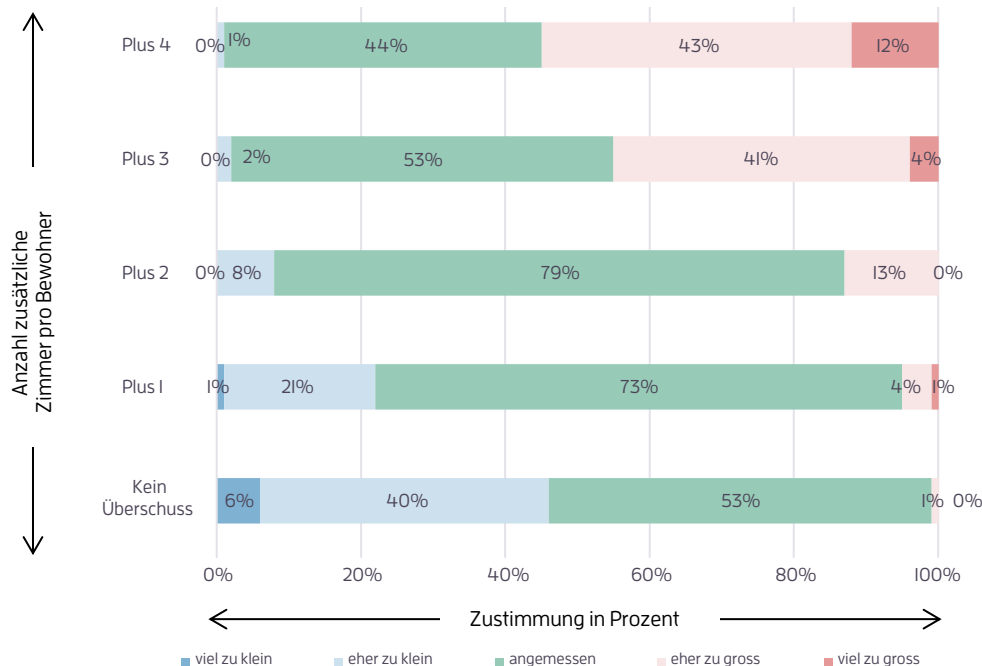


ABBILDUNG 3: Angemessenheit der Wohnungsgrösse in Abhängigkeit von Zimmerüberschuss. Quelle: Lehner et al., 2024; eigene Darstellung.

7 ZWISCHENFAZIT: KEINE EINDEUTIGE DEFINITION FÜR ANGEMESSENHEIT DER WOHNUNGSGRÖSSE

Die Angemessenheit der Wohnungsgrösse ist nicht eindeutig definiert. Subjektiv wird oft ein Zimmerüberschuss von zwei Zimmern als notwendig erachtet, was über den staatlichen und praktischen Vorgaben liegt. So wird im WBS ein Mindeststandard von drei Zimmern für einen 5-Personen-Haushalt definiert, während aber Schweizer plus zwei und nicht minus zwei Zimmer am angenehmsten empfinden. In der Praxis hat sich die Regel «Hausgrösse plus eins» durchgesetzt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die spezifische Auflistung der SILC wenig praktikabel ist. Die Analyse zeigt, dass vor allem Personen mit niedrigem Einkommen, Ausländer, Mieter und jüngere Generationen stärker von Überbelegung betroffen sind und somit Ungleichheiten bestehen.

8 HERAUSFORDERUNG: TIEFERE UMZUGSRATE BZW. -BEREITSCHAFT BEI UNTERBELEGUNG

Die Umzugsstatistik aus dem Jahr 2022 zeigt ein ausgeglichenes Bild: 35% der umgezogenen Haushalte haben ein neues Zuhause mit weniger Zimmern gefunden,

25% mit gleich vielen Zimmern und 39% mit mehr Zimmern.²⁸ Wird die Unter-/Überbelegung²⁹ betrachtet, ergibt sich eine höhere Umzugsrate bei einer Überbelegung (12%) als bei einer Unterbelegung (7%). Die durchschnittliche Umzugsrate im Jahr 2022 belief sich auf 9,5%. Eine höhere Umzugshäufigkeit liegt somit eher bei zu kleinen als bei zu grossen Wohnungen vor.

Der nachfolgende Fokus wird in erster Linie auf Personen mit einer Unterbelegung gelegt, da eine Verkleinerung der Wohnungsgrössen dieser Gruppe zu positiven gesellschaftlichen und ökologischen Effekten führen könnte. Die Bedeutung der Haushalte mit Überbelegung soll dies aber nicht mindern. Auch diese Gruppe benötigt Unterstützung, um angemessenen Wohnraum zu tragbaren Konditionen zu finden.

²⁸ – Bundesamt für Statistik, 2023. ²⁹ – Für die nachfolgende Analyse wird die Angemessenheit im Sinne der praktischen Angemessenheit definiert: Hat ein Haushalt eine Zimmeranzahl von Anzahl Haushaltspersonen plus eins, so werden sie als «angemessen» deklariert. Sind weniger Zimmer vorhanden, wird von einer Überbelegung gesprochen. Sind mehr Zimmer vorhanden, wird eine Unterbelegung angezeigt.

9 URSACHEN DER GERINGEREN UMZUGSMOTIVATION BEI UNTERBELEGUNG

9.1 Lebensphasen: Abnahme der lebenszyklischen Veränderungen

Gemäss Ulfert Herlyn stellt ein Umzug das letzte radikale Mittel nach Ausschöpfung wohnungsinterner Veränderungen dar, um die sich lebenszyklisch wandelnden Raumanforderungen zu verwirklichen.³⁰ Die Umzugsbereitschaft nimmt mit zunehmendem Alter ab, da sich lebenszyklische Veränderungen (z.B. neuer Beruf, Familienzuwachs) verringern. Zwei grosse Lebensereignisse, welche die örtliche Gebundenheit aus familiärer und beruflicher Sicht ändern, können aber nochmals zum (freiwilligen) Umzug führen: Rund 40% der Umzugsbereiten, die eine Verkleinerung der Wohnungsgrösse planen, geben den Auszug der Kinder als Auslöser an. An zweiter Stelle folgte mit 29% die Pensionierung als Auslöser.³¹

9.2 Tiefe Wohnkosten als Treiber für die Verkleinerung

43% der Befragten mit einer Unterbelegung haben angegeben, dass sie eher bzw. sehr gut mit ihrem aktuellen Einkommen auskommen.³² Bei Überbelegung sind es im Vergleich nur 30%. Die Analyse des Zimmerüberschusses zeigt ein noch deutlicheres Bild: Bei einem Zimmerüberschuss von 3 oder 4 Zimmern erhöht sich der Anteil auf 50%. In dieser Gruppe spielt der finanzielle Aspekt bei der Verkleinerung weniger eine Rolle: Rund 67% finden es wichtig, dass eine kleinere Wohnung auch günstiger ist. Dies im Vergleich zu 74% bei denjenigen mit einer Überbelegung. Die finanzielle Komponente bleibt eine wichtige Voraussetzung für die Verkleinerung des Wohnraums und befindet sich im Normalfall innerhalb der Top-3-Faktoren für eine Verkleinerung.



ABBILDUNG 4: Ursachen der geringeren Umzugsmotivation. Quelle: eigene Darstellung.

30 – Herlyn, 1990. 31 – Lehner et al., 2023.

32 – Lehner et al., 2024; nachfolgende Erkenntnisse beziehen sich auf diese Studie, wo nicht anders erwähnt.



9.3 Wohnsicherheit durch längere Wohndauer bei Unterbelegung eher gegeben

Haushalte mit Unterbelegung haben eine höhere durchschnittliche Wohndauer als ihre Vergleichsgruppen. Die durchschnittliche Wohndauer bei einer Überbelegung beläuft sich auf rund 7 Jahre, bei Angemessenheit auf rund 9 Jahre und bei einer Unterbelegung auf 15 Jahre. Es zeigt sich, dass mit zunehmendem Zimmerüberschuss auch die Wohndauer zunimmt.

Die langfristige Wohndauer wird als weiterer wichtiger Faktor für eine Verkleinerung des Wohnraums gesehen. Bei Unterbelegung wünschen sich 70% eine langfristige Wohnsicherheit, bei Überbelegung sind es immerhin 63%.

9.4 Höhere Wohnzufriedenheit bei Unterbelegung

Mit zunehmendem Zimmerüberschuss zeigt sich eine Zunahme der Wohnzufriedenheit. Während 66% mit Überbelegung zufrieden mit der aktuellen Wohnsituation sind, sind es bei einer Unterbelegung 82%. Die hohe Wohnzufriedenheit könnte dazu führen, dass das Risiko einer Verschlechterung der Wohnzufriedenheit zu einer Angst vor Veränderung führt. Weitere emotionale und soziale Gründe, die von einem Umzug abhalten, können beispielsweise auch die Erinnerungen sein, die mit dem Zuhause zusammenhängen (Hohgardt et al., 2019) sowie das soziale Umfeld (Lehner et al., 2023).

9.5 Unterbelegung eher auf dem Land verbreitet

Die Unterbelegung trat in unserer Umfrage mehrheitlich in ländlichen Gebieten auf: 55% mit einer Unterbelegung gaben an, (eher) ländlich zu wohnen. Dies im Vergleich zu 26%, die (eher) städtisch wohnen, und 19%, die in der Agglomeration wohnen. Bei Überbelegung wohnen nur 36% auf dem Land, 22% in der Agglomeration und 43% in der Stadt.

Die Wohnlage ist ein Top-3-Faktor für die Verkleinerung des Wohnraums. So sagen je 81% mit einer Unterbelegung, dass die kleinere Wohnung in einem ruhigen Gebiet liegen und mit dem Verkehr gut erschlossen sein soll.

9.6 Wohnqualität: kein Haupttreiber für eine Verkleinerung

Der Wohnstandard ist in der Schweiz tendenziell hoch und in der Regel kein treibender Faktor für die Verkleinerung. Ein besserer Ausbaustandard ist für Personen mit einer Unterbelegung mit einer Zustimmungsrate von 57% weniger wichtig.

9.7 Wohnung wird mit einem Plus von 3 Zimmern als zu gross erachtet

Hinsichtlich der Wohnungsgrösse zeigt sich, dass 46% derjenigen mit einer Überbelegung ihre Wohnung auch als zu klein einstufen, 53% als angemessen. Liegt eine Unterbelegung vor, so empfinden 26% ihre Wohnung als zu gross, 68% als angemessen und 6% als zu klein. Bei genauerer Betrachtung des Empfindens nach Zimmerüberschuss innerhalb der Gruppe der Unterbelegung zeigt sich aber, dass bei plus 2 Zimmer nur 13% das Zuhause als zu gross empfinden, bei plus 3 Zimmer dieser Anteil aber bereits auf 45% ansteigt. Das Bewusstsein einer Unterbelegung nimmt somit mit zunehmendem Zimmerüberschuss zu.

10 FAZIT UND LÖSUNGSANSÄTZE

Bei Unterbelegung stellt sich die Frage, warum nicht in eine kleinere, aber angemessene Wohnung gewechselt wird. Bei dieser Überlegung scheint einerseits die Bequemlichkeit eine Rolle zu spielen, die durch die geringe Umzugsbereitschaft dieser Gruppe zum Ausdruck kommt. Andererseits sind auch Faktoren wie die bereits hohe Wohnzufriedenheit in der bestehenden Wohnung oder das begrenzte Angebot an vergleichbaren erschwinglichen Wohnungen ausschlaggebend.

Um die Wohnungsknappheit zu lindern, müssen Massnahmen ergriffen werden, die die Flächennutzung effizienter gestalten und die Wohnzufriedenheit erhalten. Der wahrgenommene Verlust an Wohnraum muss durch Vorteile ausgeglichen bzw. übertroffen werden, um einen Umzug attraktiver zu machen. Ohne solche Anreize bleibt die Umzugsbereitschaft gering. Aus Sicht eines nutzenmaximierenden Akteurs erscheint dies logisch. Nachfolgend werden Lösungen mit negativen und positiven Anreizen diskutiert.

10.1 Mehr Regulierung (negativer Anreiz) und mehr freier Markt

Negative Anreize bedeuten unangenehme Konsequenzen für Haushalte mit Unterbelegung, wie beispielsweise Verbote oder Strafen.

In diesem Zusammenhang könnte der Staat *Belegungsvorschriften* einführen, um die Raumnutzung zu optimieren. Dies könnte beispielsweise finanzielle Abgaben/Steuern bei einer Unterbelegung umfassen, was jedoch die Wohnraumgestaltung einschränkt als auch einen potenziell höheren Verwaltungsaufwand mit sich bringt.³³

Eine weitere Möglichkeit ist eine Deregulierung, bei der eine Anpassung der Bestandesmieten an die Marktmiete zugelassen wird. Tiefe Bestandesmieten fördern eine längere Wohndauer und damit eine mögliche Unterbelegung. Eine Abschaffung könnte die Nutzung grösserer Wohnungen unattraktiver machen, aber auch soziale Spannungen verursachen.

Das Problem negativer Anreize liegt insbesondere darin, dass alternative Wohnangebote (finanziell und örtlich) verfügbar sein sollten. Fehlen diese, können diese Massnahmen als unfair empfunden werden. Auch die Auswirkungen auf den weiteren Wohnungsmarkt, wie die Attraktivität von Eigentum, müssen berücksichtigt werden: Beispielsweise könnte das Eigentum weiter an Attraktivität gewinnen (u.a. höhere Wohnsicherheit). Zudem betreffen solche Regelungen meist nur Mieter, obwohl auch viele Eigentümer von Unterbelegung betroffen sind. Ursachen liegen dabei aber auch in der späten Einführung des Stockwerkeigentums oder im höheren Ausbaustandard der Eigenheime.

10.2 Positive Anreize: mittels Bewusstsein und Motivation die Veränderung fördern

Positive Anreize zielen darauf ab, durch Belohnungen Verhaltensänderungen zu fördern. Sie stärken die Motivation für einen freiwilligen, selbstbestimmten Umzug.

Kostenlose Beratungs- und Unterstützungsdienste könnten Umzüge erleichtern und Wohnraum verdichten, indem das Potenzial einer Verdichtung innerhalb der aktuellen vier Wände aufgezeigt wird. So könnte bereits im bestehenden Umfeld Wohnraum freigesetzt werden, ohne dass ein Umzug erforderlich ist (z.B. Unterstützung durch Unternehmen wie MetamorpHouse³⁴). Zudem gilt es, auch *neue Wohnangebote* und *Suchmechanismen* zu fördern, wie etwa Tiny Houses oder Tauschplattformen (z.B. Hoyou). Da Einfamilienhäuser oft als Statussymbole (u.a. Wohneigentumsförderung, Knappheit) gelten, bedarf es eines *gesellschaftlichen Umdenkens*, um den Umzug in kleinere Wohnungen attraktiver zu machen, so dass kein Gesichtsverlust bei einem Umzug droht.

Aus der Verhaltensökonomie ist aber bekannt, dass negative Anreize in der Regel stärker als positive Anreize wirken. Beispielsweise unternehmen Menschen mehr Anstrengungen, um Verluste zu vermeiden, als Gewinne zu erzielen (Verlustaversion). Die hohe Wohnzufriedenheit oder das gewohnte Umfeld kann deshalb eher dazu führen, dass ein Umzug nicht angestrebt wird, da Ver-

luste vermieden werden sollen. Eine Kombination aus positiven und negativen Anreizen ist deshalb wohl am effektivsten.

11 FAZIT: ZUSAMMENSPIEL VON NOTWENDIGKEIT UND BEQUEMLICHKEIT

Die Wohnungsknappheit in der Schweiz wird durch Faktoren wie Bevölkerungswachstum und steigende Wohnflächenansprüche verschärft. Wohnraum ist ein Grundbedürfnis, doch die Angemessenheit der Wohnungsgrösse wird durch objektive Kriterien als auch durch subjektive Präferenzen bestimmt.

Die Entscheidung für grösseren Wohnraum ergibt sich aus einem Zusammenspiel von objektiver Notwendigkeit und subjektiver Bequemlichkeit. Grösserer Wohnraum wird oft als notwendig erachtet, um angemessene Lebensbedingungen sicherzustellen und Überbelegung zu vermeiden. Gleichzeitig spielt Bequemlichkeit eine wesentliche Rolle, vor allem bei Haushalten mit Unterbelegung, die trotz ausreichenden Platzes selten in kleinere Wohnungen umziehen. Damit wird deutlich, dass grösserer Wohnraum nicht immer eine zwingende Notwendigkeit ist, sondern oft von persönlichen Vorlieben, Lebensumständen und Wohlstand abhängt.

Um die Herausforderungen der Wohnungsknappheit zu bewältigen, sind Massnahmen erforderlich, welche die effiziente Nutzung des Wohnraums fördern und gleichzeitig soziale Gerechtigkeit gewährleisten. Ein bewusster Umgang mit Wohnraum, sowohl auf individueller als auch auf staatlicher Ebene, ist entscheidend, um eine nachhaltige und gerechte Wohnraumnutzung in der Zukunft sicherzustellen. Angesichts der Komplexität des Themas ist eine einzelne Lösung kaum ausreichend. Es bedarf verschiedener Lösungsansätze, um sowohl das Bewusstsein für die Notwendigkeit eines Umzugs zu schärfen als auch die konkreten Vorteile eines solchen Schrittes hervorzuheben. Ebenso gilt es, die einzelnen Massnahmen nicht isoliert zu betrachten, sondern auch potenzielle Nebenwirkungen zu analysieren.



- ABZ** (2024). Wie viele Personen pro Wohnung? Abgerufen von: Wie viele Personen pro Wohnung? (abz.ch).
- BOCHSLER, YANN / EHRLER, FRANZISKA / FRITSCHI, TOBIAS ET AL.** (2015). Wohnversorgung in der Schweiz – Bestandesaufnahme über Haushalte und Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen. Bern und Basel, 2015.
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK** (2023). Umzugsstatistik. Datenbank.
- BUNDESAMT FÜR STATISTIK** (2024). Flächenverbrauch. Abgerufen von: Flächenverbrauch | Bundesamt für Statistik (admin.ch).
- BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN** (2024). Wie wir wohnen. Abgerufen von: Wie wir wohnen (admin.ch).
- BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN** (2015). Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Abgerufen von: wbs_broschuere_de_web.pdf (admin.ch).
- BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN** (2000). Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Abgerufen von: Ausf.Umschlag_d (admin.ch).
- BUNDESMINISTERIUM FÜR ARBEIT UND SOZIALES** (2024). Fragen und Antworten zum Bürgergeld. Abgerufen von: Fragen und Antworten zum Bürgergeld – BMAS.
- DEUTSCHER BUNDESTAG** (2017). Mindestwohnfläche pro Person in Mietwohnungen. Abgerufen von: wd-7-102-17-pdf-data.pdf (bundestag.de).
- DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR DIE VEREINTEN NATIONEN E.V.** (2022). Wohnen ist ein Menschenrecht. Abgerufen von: Wohnen ist ein Menschenrecht – Deutsche Gesellschaft für die Vereinten Nationen e.V. (dgvn.de).
- EUROSTAT** (2024a). Glossary: Under-occupied dwelling. Abgerufen von: Glossary: Under-occupied dwelling – Statistics Explained (europa.eu).
- EUROSTAT** (2024b). Income and living conditions – Database. Abgerufen von: Database – Eurostat (europa.eu).
- FLEURY, MICHEL / SCHWARTZ, FRANCIS / ARAPOVIC, DOMAGOJ** (2024). Immobilien Schweiz – 1Q 2024 – Folgenschwere Nebenwirkungen des Mietrechts. Abgerufen von: Immobilien Schweiz – 1Q 2024 (raiffeisen.ch).
- GFS.BERN** (2022). Credit Suisse Sorgenbarometer 2022. Abgerufen von: Credit Suisse Sorgenbarometer 2022 | gfs.bern (gfsbern.ch).
- GFS.BERN** (2023). Credit Suisse Sorgenbarometer 2023. Abgerufen von: Credit Suisse Sorgenbarometer 2023 | gfs.bern (gfsbern.ch).
- GMÜNDER, MARKUS / BRAUN-DUBLER, NILS / MERKI, MANUELA ET AL.** (2016). Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums. Abgerufen von: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/analyse-wohnflächenkonsum.html>.
- HERLYN, ULFERT** (1990). Leben in der Stadt – Lebens- und Familienphasen in städtischen Räumen. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften Wiesbaden.
- HOHGARDT, HOLGER / GRIMM, SELINA / CONG, TRA MI** (2019). Nachhaltige Sicherung des Wohnraums: wie ticken Personen mit Wohneigentum der Generation 50+?. Winterthur: ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften. Verfügbar unter: <https://doi.org/10.21256/zhaw-5512>.
- INTEP** (2020). Wohnen mit geringer Umweltwirkung. Ittigen, Bundesamt für Umwelt (BAFU).
- JACOBY, SIMON** (2023). Umfrage zu Wohnungskrise: 92 Prozent sorgen sich wegen Verdrängung. Abgerufen von: Umfrage zu Wohnungskrise: 92 Prozent sorgen sich wegen Verdrängung – Tsri.
- LEHNER, SELINA / HOHGARDT, HOLGER / UMBRICHT, BENEDIKT** (2024). Wohnraumnutzung aus individueller Sicht: was brauchen bzw. wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich?. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Verfügbar unter: <https://doi.org/10.21256/zhaw-2502>.
- LEHNER, SELINA / HOHGARDT, HOLGER / UMBRICHT, BENEDIKT** (2023). Ein Zuhause fürs Leben?: Erkenntnisse zum Umzugsverhalten der Schweizer Bevölkerung. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Verfügbar unter: <https://doi.org/10.21256/zhaw-2468>.
- METAMORPHOUSE** (2024). MetamorphHouse. Abgerufen unter: MetamorphHouse.
- SCHWEIZER HAUSHALTSPANEL** (2013).
- STADT ZÜRICH** (2024). Mietbedingungen für städtische Wohnungen. Abgerufen von: Mietbedingungen für städtische Wohnungen – Stadt Zürich (stadt-zuerich.ch).
- STATISTISCHES BUNDESAMT** (2024). 17% der EU-Bevölkerung leben in überbelegten Wohnungen. Abgerufen von: Überbelegung von Wohnraum in Europa 2022 – Statistisches Bundesamt (destatis.de).
- SVIT SCHWEIZ** (2024). Online-Wohnungsindex April 2023–März 2024. Abgerufen von: Online-Wohnungsindex April 2023–März 2024 (svit.ch).
- UMWELTBUNDESAMT** (2024). Wohnfläche. Abgerufen von: Wohnfläche | Umweltbundesamt.
- UVEK** Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (2024). Grundsätze der Energiepolitik. Abgerufen von: Grundsätze der Energiepolitik – UVEK (admin.ch).
- WILLIMANN, IVO / LIENHARD, MELANIE / GMÜNDER, MARKUS ET AL.** (2024). Wohnungsknappheit in der Schweiz: Ein Überblick. Die Volkswirtschaft, 2024. Abgerufen von: Wohnungsknappheit in der Schweiz: Ein Überblick – Die Volkswirtschaft.

Die Autoren**SELINA LEHNER**

ist Dozentin an der ZHAW und beschäftigt sich mit Kundenverhalten im Kontext von Finanzdienstleistungsinnovationen.

**DR. HOLGER HØHGARDT**

lehrt als Dozent an der ZHAW. Er beschäftigt sich mit Innovationen an der Schnittstelle Kunde–Finanzdienstleister.

**EVELINE SOLIVA**

ist Dozentin an der ZHAW und beschäftigt sich mit nachhaltigem und digitalem Immobilienmanagement.

Finanzen, Investment

und Immobilien umfasst

Themen wie:

- Investitions- und Desinvestitions-Planungen
- Risikomanagement
- Immobilien als Anlageklassen
- Bewertungen
- Kosten-, Preis- und Wert-Betrachtungen



Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt

und Immobilien umfasst

Themen wie:

- Marktanalysen
- Rechtliche Rahmenbedingungen (Raumplanung, Mietrecht etc.)
- Betriebs- und volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Veränderungsbedarf bezüglich Infrastruktur

Bau, Betrieb

und Immobilien umfasst

Themen wie:

- Bewirtschaftung von Immobilien, Portfolios (Facility Management)
- Lebenszyklus-Betrachtungen
- Projekt- und Prozessmanagement
- Bauliche und betriebliche Strategie- und Bedarfsplanung

Kann ein bestehendes Immobilienportfolio unter wirtschaftlichen Aspekten bereits bis 2040 CO₂-neutral gestaltet werden?

Von Raffaele Cannistrà, Andreas Dietrich, Anica Raichle und Klaus Sedlmeyer

Immobilien sind für 25,8% der schweizweiten CO₂-Emissionen verantwortlich. Aktuell stehen Liegenschaftseigentümer vor der Herausforderung, die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich CO₂-Neutralität zu erfüllen. Birgt dies nur finanzielle Risiken oder kann dies auch wirtschaftlich ohne eine Reduktion der Bruttorendite der Liegenschaft umgesetzt werden?

1 EINLEITUNG

Aktuell steht die Schweizer Immobilienbranche vor einer erheblichen Herausforderung. Die Ziele des Pariser Klimaabkommens sowie des neuen CO₂-Gesetzes in der Schweiz müssen erfüllt werden. Aufgrund ihres Anteils am weltweiten Energieverbrauch tragen Immobilien im Laufe ihres Lebenszyklus bedeutend zu diesen CO₂-Emissionen bei. Angesichts dieser Gegebenheiten ergibt sich die Frage, inwieweit und auf welche Weise ein bestehendes Immobilienportfolio unter wirtschaftlichen Aspekten bereits bis 2040, statt 2050, CO₂-neutral gestaltet werden kann.¹ Wobei «unter wirtschaftlichen Aspekten» gemeint ist, dass die CO₂-Neutralität erreicht wird, ohne dass sich dabei die Bruttorendite der Liegenschaft verschlechtert.

Aussagen von Experten aus der Immobilienbranche im Rahmen der Masterthesis bestätigen die Bedeutung der CO₂-Neutralität und unterstreichen die finanziellen und technischen Herausforderungen in der Umsetzung

¹ – Masterthesis: Kann ein bestehendes Immobilienportfolio unter wirtschaftlichen Aspekten bereits bis 2040 CO₂-neutral gestaltet werden?

der dazugehörigen baulichen Massnahmen.¹ Gleichzeitig erwähnen sie die mögliche Kompensation und erforderliche Innovation, die Wichtigkeit der Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichsten Stakeholdern sowie die positiven Zukunftsaussichten einer CO₂-neutralen Immobilie.

Zur Erreichung einer wirtschaftlichen CO₂-Neutralität hat die Arbeitsgruppe dieser Masterthesis¹ ein Tool entwickelt, welches aufzeigt, dass eine CO₂-Neutralität ökonomisch möglich ist.

2 CO₂-NEUTRALITÄT

Obwohl oft Klima- und CO₂-neutral sowie Netto-Null als Synonyme verwendet werden, besteht zwischen den drei Begriffen ein Unterschied (Positionen Wien Energie, 2021). Der Hauptunterschied liegt in der Betrachtung der unterschiedlichen Arten der Gase (vgl. Tabelle 1):

- klimaneutral: umfassender Begriff, der alle Treibhausgase berücksichtigt.
- CO₂-neutral: Fokus liegt explizit auf Emissionen von Kohlenstoffdioxid (CO₂).
- Netto-Null: Entfernung aller durch Menschen verursachten Treibhausgasemissionen aus der Atmosphäre mittels Reduktionsmassnahmen.

	Klimaneutral	CO ₂ -neutral	Netto-Null
Kein CO ₂ -Ausstoss	–	✓	–
Keine Treibhausgase	✓	–	✓
Emissionen reduzieren	✓	✓	✓
Emissionen kompensieren	✓	✓	–

TABELLE 1: in Anlehnung an Positionen Wien Energie, 2021. Quelle: eigene Darstellung.

Für die CO₂-Neutralität wird ausschliesslich der CO₂-Ausstoss berücksichtigt.

Die CO₂-Emissionen werden gemäss Greenhouse Gas Protocol (GHG) in drei Bereiche (Scopes) unterteilt (World Business Council for Sustainable Development, 2004):

- Scope 1: Alle direkten, selbst verursachten Emissionen unter operativer Kontrolle eines Unternehmens.
- Scope 2: Alle Emissionen, die mit eingekaufter Energie in Zusammenhang stehen.
- Scope 3: Alle indirekten Emissionen eines Unternehmens in vor- und nachgelagerten Lieferketten.



Die CO₂-Emissionen aus dem Bereich Gebäude gehören vorrangig zu den Scopes 1 und 2 und entstehen laut dem Bundesamt für Umwelt primär aus der Nutzung von *fossilen Brennstoffen* für die Heizung und Aufbereitung von Warmwasser. Aktuell wird ein Grossteil der Schweizer Gebäude immer noch mit fossilen Brennstoffen beheizt (vgl. Abbildung 1).

Betrachtet man eine Immobilie, hat die Eigentümerschaft die grösste Hebelwirkung und den schnellsten Erfolg zur Senkung der CO₂-Emissionen bei den Wärmeerzeugern bzw. Energieträgern. Mit Umstellung der fossilen Energieträger auf nicht fossile wird die Immobilie im Be-

stand per sofort CO₂-neutral. Dennoch ist es ökonomisch betrachtet wenig sinnvoll, im Bestand nur die Wärmeerzeuger bzw. Energieträger zu wechseln. Zum einen besteht die Gefahr, dass noch funktionierende und nicht abgeschriebene fossile Anlagen vernichtet werden, und zum anderen, dass möglicherweise von der CO₂-neutralen Wärme bzw. Energie mehr als nötig verbraucht wird. Die Begutachtung bzw. Optimierung der gesamten Immobilie (Alter der Anlagen, Fassade, Fenster, Dach, Installation einer PV-Anlage etc.) leistet ebenso einen Beitrag zur Reduzierung von CO₂ und dem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen (vgl. Abbildung 2).

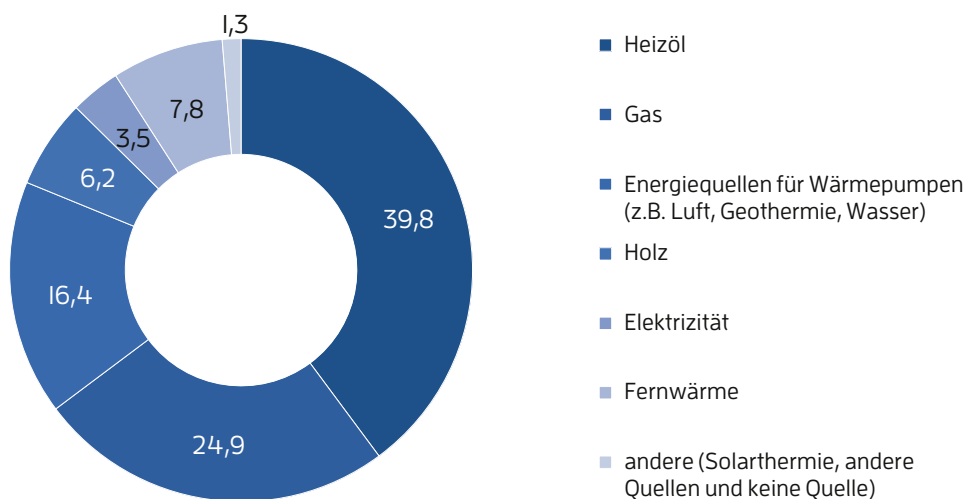
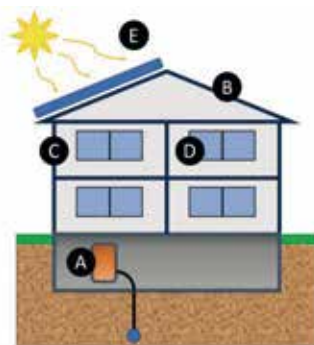


ABBILDUNG 1: Hauptenergiequelle der Heizung nach Bevölkerungsanteilen. Quelle: Bundesamt für Statistik, 2022.

Wirtschaftliche Betrachtung

- Verkehrswert
- Mieterträge
- Bruttorendite
- Investitionen
- Betriebskosten



Technische Betrachtung

- Wärmeerzeugung (A)
- Gebäudehülle:
 - Dach (B)
 - Fassade (C)
 - Fenster (D)
 - PV-Anlage (E)

ABBILDUNG 2: Wirtschaftliche und technische Betrachtung. Quelle: eigene Darstellung.

3 BETRACHTUNG BESTEHENDES PORTFOLIO

Zur Beurteilung eines bestehenden Immobilienportfolios mit dem von der Arbeitsgruppe entwickelten Tool müssen im ersten Schritt die grundlegenden Angaben eruiert werden. Dies umfasst die Identifizierung der eingesetzten Bauteile, Anlagen und Installationen, welche nach Systemtyp und Lebensdauer bewertet werden. Am wichtigsten hierbei ist die Kenntnis über den Wärmeerzeuger und Energieträger inkl. Typenangaben sowie Bau- bzw. Sanierungsjahr. Um den Energieverbrauch ebenso betrachten zu können, sind Angaben zur Gebäudehülle essenziell. Mit diesen Informationen lässt sich pro Immobilie der Handlungsbedarf und das mögliche Potenzial in Bezug auf CO₂-Reduktion und Energieeffizienz ableiten. Gleichzeitig müssen grundlegende wirtschaftliche Daten sowie die geplante Bruttorendite zur Verfügung gestellt werden.

Für die umfassende Betrachtung eines Portfolios werden vorab Entwicklungs- sowie Bauprojekte eruiert und aufgrund der ohnehin einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben als CO₂-neutral eingestuft. Somit liegt der Fokus nun auf Bestandsliegenschaften mit und ohne Umbau- bzw. Sanierungsbedarf.

4 GRUNDLAGEN DES TOOLS

Um den Zeitpunkt und die Kosten für die Sanierung der ausgewählten Liegenschaft zu bestimmen, wurde ein

entsprechendes Modell entwickelt. Folgende drei Phasen sind für jede Liegenschaft durchzuführen:

- Datenbeschaffung
- Datenanalyse
- Festlegung der Massnahmen

Durch die methodische Bearbeitung dieser Phasen ist eine strukturierte und organisierte Herangehensweise gewährleistet. Dies erleichtert die Planung und die Umsetzung der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Darüber hinaus ermöglicht es eine effiziente Ressourcen- und Budgetplanung, da die einzelnen Schritte aufeinander aufbauen und mögliche Synergien genutzt werden können. Zudem fördert dies die Transparenz und ermöglicht eine bessere Kontrolle über den Fortschritt und die Investition pro Liegenschaft sowie im gesamten Portfolio.

4.1 Datenbeschaffung

Für die vertiefte Analyse einer Liegenschaft sind gebäudetechnische Daten unverzichtbar. Die Datenbeschaffung erfolgt grundsätzlich über die Datenbank des Asset Managements bzw. sind die Daten bei einer Liegenschaftsbesichtigung zu erfassen.

Um eine ausreichende Datenqualität für die Beurteilung zu gewährleisten, hat die Arbeitsgruppe Minimal-kriterien zur Datenerfassung pro Liegenschaft festgelegt (vgl. Tabelle 2).

Adresse:		
Verkehrswert		
Nutzfläche		
Soll-Mietertrag		
Baujahr		
Mindestbruttorendite (Vorgabe Eigentümerschaft)		
Bausubstanz		
Bauteile	Art / Beschaffenheit / Fläche bzw. Anzahl Flügel (Fenster)	Baujahr / Sanierungsjahr / Investitionskosten
Dach		
Fassade		
Fenster		
Installationen	Art / Leistung (kWh)	Baujahr / Sanierungsjahr / Investitionskosten
Heizung		
PV-Anlage	ja / nein	–

TABELLE 2: Gebäudecheckliste Datenbeschaffung. Quelle: eigene Darstellung.



4.2 Datenanalyse

Anhand der erfassten Daten und mithilfe der Lebensdauertabelle wird die verbleibende Lebensdauer der definierten Bauteile ermittelt. Diese Analyse ermöglicht es, den Zeitpunkt zu bestimmen, an welchem die Bauteile abgeschrieben sein werden. Dies ist der optimale Zeitpunkt, um die Bauteile im normalen Erneuerungszyklus so zu ersetzen, dass sie zur CO₂-Neutralität beitragen.

Darüber hinaus erfolgt eine Untersuchung der vorhandenen Bauteile, um ihre Art, Eigenschaften und Eignung im Hinblick auf den aktuellen Stand der Technik zu bewerten. Dabei werden Kriterien wie Energieeffizienz, Materialqualität und technische Funktionalität berücksichtigt.

Die Ergebnisse liefern wertvolle Informationen über den Zustand der Bauteile, ihre zukünftige Nutzungsdauer und ihre Eignung im Hinblick auf aktuelle technologische Standards. Des Weiteren dienen diese als Ausgangslage zur Steigerung der Gebäude- und Energieeffizienz.

4.3 Festlegung der Massnahmen

Mit den gewonnenen Datengrundlagen werden die notwendigen Massnahmen definiert. Es wird festgelegt, welche Bauteile ersetzt werden und wann der richtige Zeitpunkt für den Ersatz ist. Dies erfolgt in Abstimmung und unter Berücksichtigung aller zu ersetzenden Bauteile.

Im Rahmen der Massnahmenplanung werden diverse Aspekte betrachtet. Beispielsweise wird die mögliche Fläche des Daches analysiert, um festzustellen, ob die Installation einer PV-Anlage möglich und mit welcher Leistung realisierbar ist. Im gleichen Zug wird ebenfalls die Rentabilität für das PV-Projekt überprüft, um die Finanzierbarkeit zu bewerten.

Es werden verschiedene Optionen im Hinblick auf die Wärmeerzeugung eruiert, wie beispielsweise die Möglichkeit von Tiefenbohrungen/Erdsonde oder das Vorhandensein eines Fernwärmenetzes. Des Weiteren wird der Einfluss der Massnahmen auf ökonomische Aspekte untersucht, um die Folgen auf die Bruttorendite zu ermitteln.

Zuletzt sind die Mietzinsen zu betrachten, um mögliche Mietpreisanpassungen zu identifizieren und zu berechnen. Durch die getätigten Investitionen können höhere Netto-Mietzinserträge bei gleich hohen bzw. höheren Brutto-Mietzinsen erzielt werden, da sich die Nebenkosten für die Mieter verringern. Auch kann eine energetisch optimierte Liegenschaft für potenzielle neue Mietersegmente attraktiv werden, denen ökologisches Wohnen wichtig ist.

Durch eine umfassende Analyse und Bewertung dieser verschiedenen Aspekte können fundierte Entscheidungen im Hinblick auf die Planung und Umsetzung der Massnahmen getroffen werden. Dies ermöglicht eine ganzheitliche Optimierung des Immobilienbestands unter Berücksichtigung sowohl ökologischer als auch ökonomischer Aspekte.

5 ANWENDUNG DES TOOLS

Auf der obigen Basis wurde ein Tool entwickelt, das durch die Eingabe der erforderlichen Grunddaten, durch Festlegung der auszuführenden Massnahmen und des Sanierungsjahrs sowohl den neuen Verkehrswert als auch den neuen Soll-Mietertrag und die neue Bruttorendite errechnet.

Das Tool ist derzeit auf die Bauteile mit der grössten Wirkung auf die CO₂-Reduktion (Wärmeerzeugung, Fenster, Fassade, Dach und PV-Anlage) ausgelegt. Bei Bedarf lässt sich das Tool für weitere Bauteile ergänzen. Gleichzeitig ist eine zeitliche Abstimmung der Massnahmen aus ökonomischer Sicht grundlegend. Das Tool ist nicht nur anwendbar auf Bestandsliegenschaften, sondern funktioniert identisch auch bei Akquisitionen. Nachfolgend werden die Vorgehensweise und Annahmen des Tools beschrieben.

5.1 Beurteilung Bauteile am Beispiel Wärmeerzeuger

Im ersten Schritt erfolgt die Beurteilung des heutigen Heizsystems. Ist dieses bereits CO₂-neutral bzw. nicht mehr mit fossilen Heizträgern ausgestattet, wird nur noch die Energieeffizienz des Gebäudes betrachtet. Aufgrund der Aufgabenstellung (CO₂-Neutralität bis 2040) ist eine Steigerung der Energieeffizienz ausserhalb der normalen Abschreibungsdauer nicht sinnvoll, da der Wärmeträger bereits für das jetzige Gebäude dimensioniert wurde. Die energetischen Massnahmen werden im Rahmen der normalen Instandsetzung durchgeführt.

Der derzeitige Energiebedarf für die Heizung wird aufgrund der heutigen Bausubstanz und der Nutzfläche errechnet. Der zukünftige Energiebedarf ergibt sich aus den definierten Massnahmen bei den zu ersetzenden Bauteilen. So wird dieser zum Beispiel sinken, wenn im Rahmen des normalen Sanierungszyklus Warmwasserboiler mit Wärmepumpen eingebaut werden. Gleichzeitig erfolgt ein Vergleich der bisherigen mit den zukünftigen Betriebskosten. Basis für die Berechnung der zukünftigen Betriebskosten bilden die heutigen Energiepreise.

Wird das heutige Heizsystem ersetzt, ist das neue System aufgrund der Gegebenheiten vor Ort zu bestimmen.

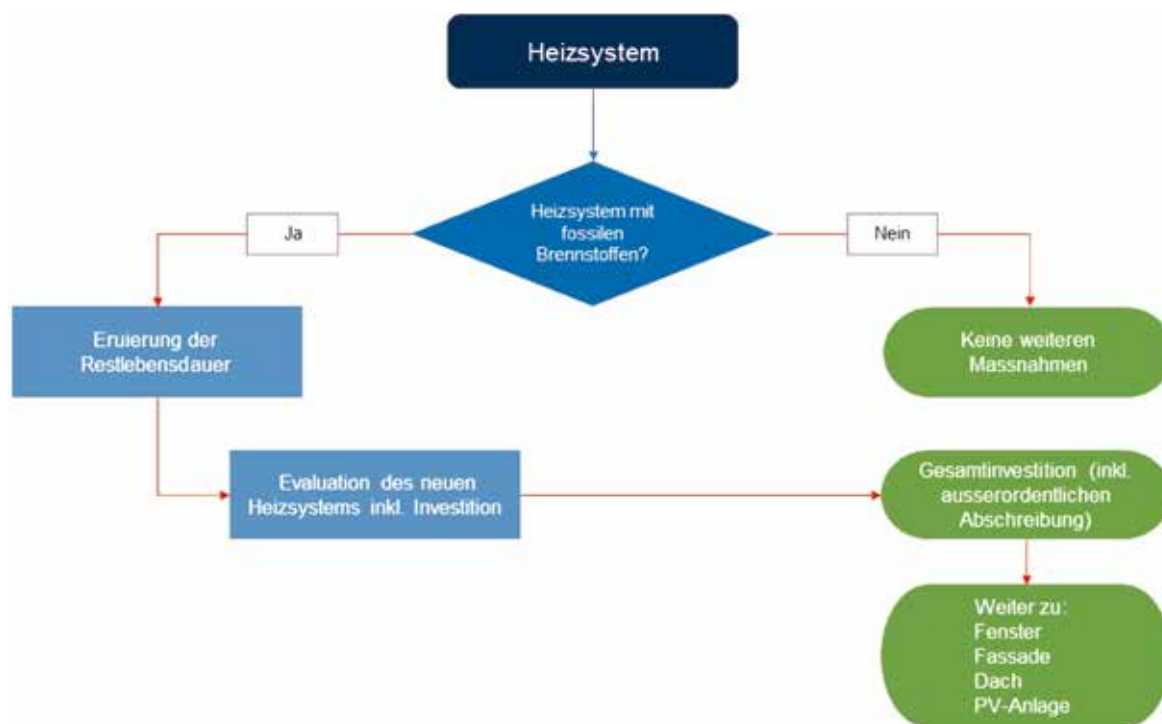


ABBILDUNG 3: Ablaufmodell Beurteilung Heizsystem. Quelle: eigene Darstellung.

Ein allfälliger Restwert des alten Systems zum Zeitpunkt des Ersatzes erhöht die zu tätige Investition entsprechend. Das Vorgehen für diesen Prozess ist in einem Ablaufdiagramm schematisch dargestellt (vgl. Abbildung 3).

Analog werden die Bauteile Fenster, Fassade, Dach und PV-Anlage beurteilt.

5.2 Berechnung des neuen Soll-Mietertrages

Die neue Sollmiete ergibt sich aus den wertvermehrenden Investitionen sowie des Ertrages einer neuen PV-Anlage. Gemäss «mietrechtspraxis» können bei einer energetischen Gesamtsanierung 50–70% der Investition als wertvermehrend angesehen werden. Um allfälligen Rechtsstreitigkeiten bei der gewählten Höhe der wertvermehrenden Investitionen entgegenzuwirken, ist im Tool folgende Berechnung zugrunde gelegt: Bei einer Reduktion der Betriebskosten um mehr als 50% wird die Investition zu 70% an den Mieter weiterverrechnet; bei einer Betriebskosteneinsparung unter 50% nur 50% der Investition. Die Mietzinserhöhung erfolgt gemäss Vorgaben der «mietrechtspraxis» unter Zugrundelegung des Referenzzinssatzes sowie einer Abschreibungs-

dauer von 20 Jahren (Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, o.D.). Zum Schluss werden aus dem neuen Soll-Mietertrag und dem neuen Verkehrswert die neue Bruttorendite der Liegenschaft errechnet. Die neue Bruttorendite wird sowohl mit der bestehenden als auch mit der von der Eigentümerschaft vorgegebenen Mindest-Bruttorendite verglichen. Hieraus ergeben sich folgende Möglichkeiten (vgl. Abbildung 4, Seite 53):

- Grüne Liegenschaften: Liegenschaften, welche die Zielrendite erreichen und/oder die heutige Rendite steigern.
- Gelbe Liegenschaften: Liegenschaften, welche die Zielrendite erreichen, aber die heutige Rendite reduziert wird, sowie Liegenschaften, welche die Zielrendite nicht erreichen, aber die heutige Rendite steigern. Hier ist ein strategischer Entscheid des Eigentümers notwendig, ob die Massnahmen umgesetzt werden sollen oder eine Projektentwicklung bzw. ein Verkauf angestrebt wird.
- Rote Liegenschaften: Liegenschaften, welche die Zielrendite nicht erreichen und die heutige Rendite reduziert wird.



Durch Umsetzung der Massnahmen:	Vorgabe Bruttorendite erreicht?	Handlungsempfehlung
✗ heutige Bruttorendite sinkt	nein	Projektentwicklung oder Verkauf
✗ heutige Bruttorendite sinkt	ja	strategische Entscheidung
✓ heutige Bruttorendite steigt	nein	
✓ heutige Bruttorendite steigt	ja	Massnahmen umsetzen

ABBILDUNG 4: Handlungsempfehlung zur Erreichung der wirtschaftlichen CO₂-Neutralität. Quelle: eigene Darstellung.

6 FUNKTIONSWEISE DES TOOLS

6.1 Bestandsliegenschaft

Die Angaben der Bestandsliegenschaft werden nun nach und nach in das Tool übertragen. Nachfolgend wird dies anhand einer Beispiel-Liegenschaft veranschaulicht.

Zunächst werden die Adresse, welche mit Google Maps verknüpft ist, sowie das Baujahr, der Verkehrswert IST, der Soll-Mietertrag IST, die geforderte Mindest-Bruttorendite sowie die Nutzfläche eingetragen. Die heutige Bruttorendite wird systemseitig berechnet. Der Leitzins entspricht den aktuellen Angaben der Schweizerischen Nationalbank (SNB) (vgl. Abbildung 5).

Im nächsten Schritt werden die Bausubstanz, der aktuelle Wärmeerzeuger, die Art der Fenster, die Beschaffenheit der Fassade, die Bauweise des Daches und das

Vorhandensein einer PV-Anlage eingepflegt. Dies erfolgt mittels Auswahlfeldern. Mit den Angaben der Nutzfläche und der Bausubstanzart (Altbau, Bestand, Neubau oder Minergie) erhält der Anwender Informationen zur aktuell benötigten Heizleistung in kW. Die Informationen zu Fenster, Dach und Fassade sind jetzt noch mit der Anzahl/Fläche der Bauteile, der bis heute getätigten Investitionen sowie des Bau- bzw. Sanierungsjahrs zu ergänzen. Sollten keine Daten über die bisher getätigten Investitionen vorliegen, berechnet das Tool anhand der Anzahl/Flächen der Bauteile die voraussichtlich getätigten Investitionen. Anschliessend ist das Jahr festzulegen, in welchem die Bauteile das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben und die Sanierungsmassnahmen durchgeführt werden sollen (vgl. Abbildung 6, Seite 54).

Aufgrund des Bau- bzw. Sanierungsjahrs der Bauteile und dem geplanten Umsetzungszeitpunkt der Arbeiten errechnet sich die verbleibende Restlebensdauer (HEV Schweiz, o. D.). Dies ermöglicht die Beurteilung, zu welchem Zeitpunkt die einzelnen Bauteile abgeschrieben sind. Aufgrund dieser Angaben wird das ideale Ausführungs-/Sanierungsjahr definiert. Idealerweise sind die Bauteile vollständig abgeschrieben und es werden zum Zeitpunkt der geplanten Sanierung keine ausserordentlichen Abschreibungen ausgewiesen. Bei dieser Liegenschaft werden die Arbeiten im Jahr 2028 durchgeführt. In diesem Jahr sind die Bauteile vollständig abgeschrieben und es entstehen keine ausserordentlichen Abschreibungen. Parallel dazu werden aufgrund der Heizleistung und des heutigen Wärmeträgers die Betriebskosten ausgewiesen.

Adresse	Musterstrasse 1
	1111
	Mustergemeinde
Baujahr	1970
Verkehrswert in CHF	8'000'000
Soll-Mietertrag IST in CHF	350'000
Brutto-Rendite IST in %	4.4
Mindest-Brutto-Rendite in %	4.0
Nutzfläche in m²	1'586
Leitzins SNB	1.75¹

¹ Stand: August 2023

ABBILDUNG 5: Wirtschaftliche Parameter. Quelle: eigene Darstellung.

	Typ	Anzahl / Fläche	Bau-/ Sanierungsjahr	ursprüngliche Investitionen in CHF	Leistung Bestand in kWh
Bausubstanz	Altbau	-			190'320
Heizsystem	Öl	-	1970	380'640	
Fenster	Kunststoff	125	1970	56'250	
Fassade	Mineralische FP	834	1970	133'440	
Dach	FD	315	1970	78'750	
PV-Anlage vorhanden	Nein, Flachdach				
geplante Sanierung	2028				

ABBILDUNG 6: Bauliche Parameter. Quelle: eigene Darstellung.

Beurteilung Heizsystem BESTAND										
Heizsystem	Jahre gemäss Lebensdauertabelle	Ursprüngliche Investitionskosten in CHF	Baujahr / Sanierungsjahr	Alter	Restlebensdauer	rechnerischer Zeitpunkt Erneuerung	geplante Sanierung	Restlebensdauer zur a.o.Abschreibung	a.o.Abschreibung in CHF	jährliche Betriebskosten in CHF
Öl	25	380'640	1970		53	0	2023	2028	0	0.00
Beurteilung Heizsystem NEU										
Heizsystem	Bedarf Heizleistung in kWh	Kosten pro kWh für Ersatz Heizsystem in CHF	Summe in CHF	a.o. Abschreibung Heizsystem BESTAND in CHF	Gesamtinvestition inkl. a.o. Abschreibung	jährliche Betriebskosten in CHF	jährliche Einsparung Betriebskosten in CHF	jährliche Einsparung Betriebskosten in %		
Wärmepumpe Luft/Luft	97'347	1.90	166'340	0.00	166'340	6'568	13'341	67		
Wärmepumpe Luft/Wasser										
Wärmepumpe Sole-Wasser (Boilerzone)										
Wärmepumpe Sole-Wasser (Summi)										
Wärmepumpe Wasser/Wasser										
Wärmepumpe Luft/Luft										
Schmelzener										

ABBILDUNG 7: Beurteilung am Bauteil «Heizsystem» Bestand und Neu. Quelle: eigene Darstellung.

Grundlage MZ-Anpassung						
Investition in CHF	Anteil Weiterverrechnung	Weiterverrechnung via Mietzins in CHF	Verzinsung in % ^(*)	Mögliche Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrenden Investitionen in CHF p.a.	Gesamteinsparung Betriebskosten in CHF p.a.	
578'860	0.70	405'202	6.74	27'311	-13'341	
^(*) gemäss Berechnungstabelle Wertvermehrende Investition mietrechtspraxis Ausgabe 2019						

ABBILDUNG 8: Mögliche Mietzinsanpassung. Quelle: eigene Darstellung.

Beurteilung PV NEU						
PV-Anlage	mögliche Fläche in m ²	Kosten pro m ² in CHF	Summe in CHF	Leistung in kWp	Ertrag in kWh p.a.	Ertrag in CHF p.a.
Nein, Flachdach	221	300	66'150	22	22'050	2'756

ABBILDUNG 9: Beurteilung PV-Anlage. Quelle: eigene Darstellung.



Am Beispiel des Heizsystems wird aufgezeigt, wie die neu gewählten Komponenten im Tool grundsätzlich betrachtet werden (vgl. Abbildung 7, Seite 54). Die Definition des neuen Heizsystems ist abhängig von den Gegebenheiten vor Ort. Die Liegenschaft im Beispiel wird zukünftig mit einer Wärmepumpe Luft-Luft ausgestattet.

Die neue Heizleistung errechnet sich anhand der ursprünglichen Leistung, vermindert um die Einsparungen, welche sich aufgrund des allfälligen Ersatzes von energieeffizienteren Bauteilen (Dach, Fassade, Fenster) ergeben. Gleichzeitig werden auf dieser aktualisierten Basis der Heizleistung die Betriebskosten neu berechnet und die Einsparungen (in CHF und prozentual) zu den derzeitigen Kosten dargestellt.

Basis für die möglichen Mietzinserhöhungen bilden die getätigten Investitionen für die Wärmeerzeugung, Fenster, Fassade und das Dach, welche auf eine mögliche Weiterverrechnung aufgrund der jährlichen Betriebskosteneinsparungen geprüft werden. Diese können bis zu 70% via Mietzins weiterverrechnet werden. Der Ansatz der weiterzuverrechnenden Investitionen wird automatisch über die prozentuale Einsparung bei den jährlichen Betriebskosten ausgewiesen (vgl. Abbildung 8, Seite 54).

Abschliessend wird die Installation einer PV-Anlage beurteilt, welche bei der Liegenschaft aktuell nicht vorhanden ist.

Aufgrund der möglichen Dachfläche errechnen sich die Investitionskosten. Die Fläche der PV-Anlage bestimmt die Leistung (kWp) und somit den finanziellen Ertrag pro Jahr. Der Ertrag ergibt sich aus dem weniger externen eingekauften Strom sowie aus dem Verkauf des produzierten Überschusses (vgl. Abbildung 9, Seite 54).

Abschliessend zeigt das Tool zusammenfassend folgende Daten auf (vgl. Abbildung 10):

Der Verkehrswert und die Mieteinnahmen erhöhen sich bei der Liegenschaft im Vergleich zum Bestand und die Bruttorendite bleibt trotz Investitionen und der Erreichung der CO₂-Neutralität bis 2040 mit 4,4% unverändert. Die Liegenschaft liegt somit gemäss Abbildung 6 im grünen Bereich. Anhand der angegebenen Mindest-Bruttorendite und der aufgeführten Handlungsempfehlung sind die Investitionen somit durchzuführen. Ergänzend wird die Gesamtinvestition inkl. der PV-Anlage aufgezeigt.

6.2 Resultate bei der Anwendung des Tools auf ein Portfolio der Credit Suisse

Das Tool wurde auf den Fonds «CSA Real Estate Switzerland Residential» der Credit Suisse Anlagengestiftung erfolgreich angewendet. Mit dem Tool wird unter den getroffenen Annahmen errechnet, ob eine Liegenschaft unter wirtschaftlichen Aspekten bis zum Jahr 2040 CO₂-neutral gestaltet werden kann. Von den 118 Liegenschaften des Portfolios konnten 60 als nicht CO₂-neutral im Bestand identifiziert und überprüft werden. Davon sind 42 Liegenschaften «grün», 18 Liegenschaften «gelb» und erfreulicherweise keine «rot». Das Ergebnis deckte sich mit den bisherigen Erkenntnissen des Auftraggebers. Bei den 18 «gelben» Liegenschaften muss nun entschieden werden, ob die Massnahmen durchgeführt oder die Liegenschaften entwickelt bzw. verkauft werden. Das Tool nimmt nicht nur die Einteilung in die drei Klassen vor, sondern zeigt auch den Umsetzungsplan für die Liegenschaften sowohl in zeitlicher als auch in finanzieller Hinsicht auf. Entsprechend ergeben sich folgende Investitionen und ausserordentliche Abschreibungen bis ins Jahr 2040 für das CS-Portfolio (vgl. Abbildung 11, Seite 56).

Liegenschaft		PV-Anlage	
Verkehrswert NEU in CHF	8'578'860	Investition in CHF	66'150
Soll-Mietertrag NEU in CHF	377'311	Ertrag in CHF p.a.	2'756
Brutto-Rendite NEU	4.40	Rendite	4.2
Gesamtinvestition in CHF	578'860		
a.o. Abschreibung in CHF	0.00		
		Gesamtinvestition inkl. PV-Anlage in CHF	645'010

ABBILDUNG 10: Bewertung Liegenschaft. Quelle: eigene Darstellung.

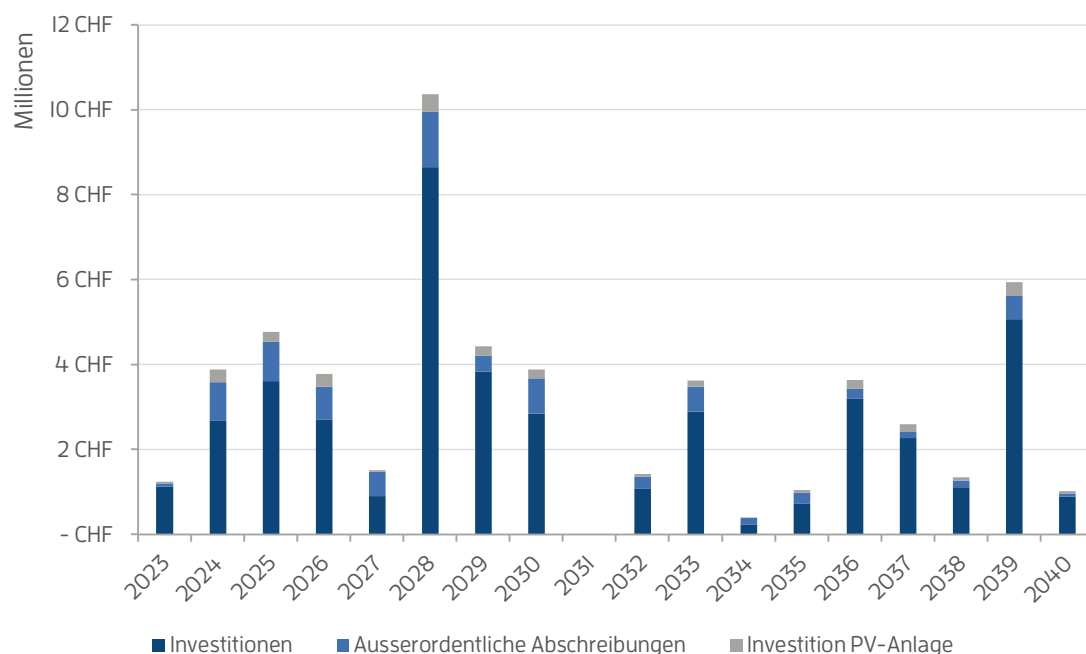


ABBILDUNG 11: Übersicht Investitionen Portfolio CSA. Quelle: eigene Darstellung.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Basierend auf der empirischen Untersuchung und der praktischen Anwendung des entwickelten Modells bzw. Tools in dieser Masterthesis, lässt sich die Forschungsfrage wie folgt beantworten:

«Ja, ein bestehendes Immobilienportfolio kann unter wirtschaftlichen Aspekten bereits bis 2040 CO₂-neutral gestaltet werden.»

Um ein Portfolio bis 2040 CO₂-neutral zu gestalten, bietet sich die Anwendung des erarbeiteten Tools an, um eine erste Einschätzung über die Wirtschaftlichkeit zu erhalten. Anschliessend sind eine gründliche Analyse, Planung und Beratung durch Experten erforderlich. Es ist notwendig, Prioritäten zu setzen und langfristige Ziele auch über den zeitlich gesetzten Rahmen hinaus zu planen. In dem in der Arbeit betrachteten Portfolio ist es möglich, dieses unter wirtschaftlichen Aspekten mit der anvisierten Zielrendite (Bruttorendite) bereits bis 2040 CO₂-neutral zu gestalten.

Unabhängig von dem in der Forschungsfrage gewählten Zeitpunkt kalkuliert das erarbeitete Tool die Wirtschaftlichkeit zur Erreichung der CO₂-Neutralität zu jedem vom Auftraggeber gewünschten Zeitpunkt. Gleichzeitig kann das Tool in Bezug auf die zu betrachtenden Bauteile des jeweiligen Portfolios entsprechend erweitert werden.

Für die Umsetzung eines CO₂-neutralen Portfolios ist eine klare und durchdachte Strategie entscheidend. Mit der Eruiierung der grundlegenden Angaben zu den Bauten und den daraus abzuleitenden Massnahmen sind eine Priorisierung der Abfolge und die Überwachung der Umsetzung essenziell. Nicht zu vernachlässigen sind die Nutzenden der Immobilien, welche ebenfalls dazu beitragen, die Energieeinsparung zu maximieren und somit ein nachhaltiges Verhalten zeigen. Die Erreichung der CO₂-Neutralität kann sich durch die Zusammenarbeit mit Experten und innovativen Unternehmen als spannende Herausforderung darstellen.



BUNDESAMT FÜR STATISTIK (6. Oktober 2022). 2021 wurden 58% der Gebäude mit fossilen Energieträgern beheizt – Gebäude- und Wohnungsstatistik 2021 | Medienmitteilung. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.assetdetail.23184663.html>>.

GREENHOUSE GAS PROTOCOL (September 2011). Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard. <https://ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/Corporate-Value-Chain-Accounting-Reporting-Standard_041613_2.pdf>.

HEV SCHWEIZ (o.D.-b). Lebensdauertabelle – HEV Schweiz. <<https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/verwalten/lebensdauertabelle>>.

MIETERINNEN- UND MIETERVERBAND (o.D.). Merkblatt für Mieterinnen und Mieter: Zulässige und unzulässige Nebenkosten.

<https://www.mieterverband.ch/dam/jcr:45eeb376-dd8d-4b2a-a561-5ab7da765ebe/Merkblatt_unZulaessige_Nebenkosten.pdf>.

MIETRECHTSPRAXIS/MP (o.D.). Paritätische Lebensdauertabelle. <<https://www.mietrecht.ch/index.php?id=32>>.

POSITIONEN WIEN ENERGIE (31. Mai 2021). Was bedeutet CO₂-neutral, Klimaneutralität & Co.? Grafik | Positionen. <<https://positionen.wienenergie.at/grafiken/terminologie-von-klimazielen/>>.

WORLD BUSINESS COUNCIL FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT (März 2004). The Green House Gas Protocol. <<https://ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/ghg-protocol-revised.pdf>>.

Die Autoren



RAFFAELE CANNISTRÀ

MAS Real Estate Management HWZ, Investor Relations & Fundraising, Avobis Invest AG.



ANDREAS DIETRICH

MAS Real Estate Management HWZ, Leiter Bewirtschaftung / FM, Logistikbasis der Armee.



ANICA RAICHLE

Diplom-Ingenieurin / MAS Real Estate Management HWZ, Leiterin Immobilienentwicklung, Rimaplan AG.



KLAUS SEDLMEYER

Diplom-Kaufmann / MAS Real Estate Management HWZ, Leiter Immobilienregion, Coop Genossenschaft.



Nachhaltiges Management von Hotelinfrastrukturen: Untersuchung der Zieldivergenz zwischen Eigentümern und Betreibern

Von Elsa Jeanfavre und Thorsten Merkle

Dieser Beitrag geht der Frage nach, wie die Trennung von Eigentümern und Betreibern die nachhaltige Bewirtschaftung von Hotelinfrastrukturen in der Schweiz beeinflusst. Inwieweit stimmen die Ziele der Hotel-eigentümer und Betreiber überein, und wie wirkt sich diese Übereinstimmung oder Nichtübereinstimmung auf die Umsetzung nachhaltiger Praktiken aus?

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Der Hotelsektor spielt für die Schweizer Volkswirtschaft eine herausragende Rolle, da er sich durch eine hohe Kapital- und Personalintensität sowie eine starke Abhängigkeit von externen Angeboten auszeichnet (HotellerieSuisse, 2023). Auch wurde festgestellt, dass die Hotelbranche Verbesserungspotenzial in Bezug auf nachhaltige Praktiken aufweist (Legrand et al., 2023; Melissen & Sauer, 2018). Eine mögliche Erklärung für die bislang unzureichende Umsetzung nachhaltiger Praktiken im Hotelsektor wird in der Art und Weise vermutet, wie Hotels verwaltet werden (Roelings & Legrand, 2024). Die Trennung von Eigentum und Management von Hotels gewinnt zunehmend an Bedeutung. Diese Trennung hat zu Diskrepanzen zwischen den Zielen des Eigentümers und denen des Betreibers geführt (Gardini, 2020). Diese Machtentrennung fällt in den Bereich der Prinzipal-Agenten-Beziehung der Agency-Theory (Hodari et al., 2018). In Anbetracht der Tatsache, dass die Hotelbranche bestrebt ist, Nachhaltigkeit zu fördern, und dass zwischen den Zielen von Hoteleigentümern und -betreibern bei der Verwaltung der Hotelinfrastruktur Diskrepanzen

bestehen, ist anzunehmen, dass die Trennung zwischen Eigentümer und Betreiber sich auf die nachhaltige Verwaltung der Hotelinfrastruktur auswirkt. Diese Thematik inspirierte die Masterarbeit «Sustainable Management of Hotel Infrastructures: Exploring the owner-operator split» (Jeanfavre, 2024), auf der dieser Artikel beruht. Der Begriff «Hotelinfrastruktur» umfasst in diesem Kontext das Hotelgebäude, die Ausstattung, die Dienstleistungen, die Technologien und die Aussenanlagen.

1.2 Literaturübersicht

Zusammenhänge zwischen Hotellerie und Nachhaltigkeit

Die Hotelbranche befasst sich mit den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: sozial, wirtschaftlich und ökologisch (Legrand et al., 2023). Die Branche hat einen Einfluss auf die nachhaltige Entwicklung und wird von dieser beeinflusst (Melissen & Sauer, 2018). Der Hotelsektor steht vor grossen Umweltherausforderungen, darunter Klimawandel und Ressourcenknappheit, was die betriebliche Stabilität bedroht. Durch Reduzierung von Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und Abfall kann die Branche ihren Umwelteinfluss mindern. Wirtschaftlich fördert die Hotellerie Arbeitsplätze und Wachstum, ist jedoch auch mit Herausforderungen wie Fachkräftemangel und begrenzten finanziellen Ressourcen konfrontiert. Sozial wirkt sich die Branche auf lokale Gemeinschaften aus und auf das Wohlbefinden von Gästen und Personal und wird wegen problematischer Arbeitsbedingungen kritisiert. Trotz Fortschritten liegt der Fokus eher auf Effizienz als umfassender Nachhaltigkeit (Khatter et al., 2021).

Die Nachhaltigkeit von Hotelinfrastrukturen ist über den gesamten Immobilienlebenszyklus entscheidend. Besonders Bau und Betrieb sind energie- und ressourcenintensiv, was zu hohen Emissionen führt (De Wolf et al., 2023). Nachhaltige Infrastrukturen können physische und regulatorische Risiken mindern und Betriebskosten senken (Sustainable Hospitality Alliance & International Finance Corporation, 2020).

Hotel-Eigentumsmodelle

In der Hotellerie gibt es verschiedene Eigentumsmodelle: traditionelle eigentümergeführte Hotels, Pachtverträge, Managementverträge und Franchising. In der Schweiz werden 26% der markengebundenen Hotels durch Managementverträge und 18% durch Pachtverträge betrieben (Wehrle, 2021).

Agency Theory und Trennung zwischen Hoteleigentümern und Hotelbetreibern

Hotelmanagement- und Pachtverträge unterliegen der Trennung zwischen Hoteleigentum und Betriebsführung.

Im Lichte der Agency Theory ist im Kontext von Hotels der Prinzipal der Eigentümer und der Agent der Betreiber. Eigentümer und Betreiber verfolgen unterschiedliche Ziele (Melissen et al., 2016). Eigentümer fokussieren auf langfristigen Mehrwert, Betreiber auf kurzfristige Gewinne, was nachhaltige Praktiken beeinträchtigen kann. Forschungslücken bestehen hingegen hinsichtlich der Auswirkungen dieser Zielkonflikte auf das nachhaltige Management von Hotelinfrastrukturen.

1.3 Forschungsfragen

Die folgende Forschungsfrage sollte mit der Studie beantwortet werden: Welchen Einfluss hat die Trennung zwischen Hoteleigentümern und Hotelbetreibern auf die nachhaltige Bewirtschaftung von Hotelinfrastrukturen in der Schweizer Hotellerie?

Und um die Forschungsfrage vollständig zu beantworten, wurden auch die folgenden Folgefragen untersucht:

- Inwieweit stimmen die Ziele des nachhaltigen Managements von Hotelinfrastrukturen der Hoteleigentümer mit denen der Hotelbetreiber überein oder nicht?
- Inwiefern beeinflusst diese Übereinstimmung oder Nichtübereinstimmung die erfolgreiche Umsetzung nachhaltiger Praktiken im Hotelinfrastrukturmanagement?
- Welche anderen Faktoren der Trennung zwischen Hoteleigentümern und Hotelbetreibern beeinflussen die Umsetzung nachhaltiger Praktiken beim Management von Hotelinfrastrukturen?

2 METHODIK

In dieser Studie wurde ein exploratives Forschungsdesign verwendet, um den Einfluss der Trennung von Eigentümern und Betreibern auf das nachhaltige Management von Hotelinfrastrukturen zu untersuchen. Aufgrund der Komplexität des Themas wurde ein qualitativer Forschungsansatz gewählt (Bell et al., 2022). Qualitative Methoden sind besonders geeignet, um menschliches Verhalten in sozialen Kontexten zu untersuchen, was für die Untersuchung der Eigentümer-Betreiber-Beziehungen von unmittelbarer Relevanz ist (Robson & McCartan, 2016). Es wurde eine Querschnittsstudie durchgeführt, die es ermöglicht, die Merkmale einer bestimmten Population zu einem bestimmten Zeitpunkt zu analysieren (Saunders et al., 2019).

Die Primärdaten wurden durch halbstrukturierte Interviews erhoben, die es den Teilnehmern ermöglichten, ihre Erfahrungen und Perspektiven entlang eines vorde-

finierten Interviewleitfadens mitzuteilen. Dieser Ansatz gewährleistete die Konsistenz und Vergleichbarkeit der Interviews. Die Zielgruppe der Interviews bestand aus Hoteleigentümern, Hotelbetreibern, Markenvertretern und Hotel Asset Managern. Um in die Stichprobe aufgenommen zu werden, mussten die Befragten mit Hotels verbunden sein, die einen Pacht- oder Managementvertrag abgeschlossen hatten. Es wurde eine nicht probabilistische Stichprobe verwendet, gefolgt von einem Schneeballeffekt zur Ermittlung weiterer potenzieller Befragter. Die Stichprobengrösse wurde nach den Prinzipien der Aussagekraft und der Datensättigung festgelegt, wobei der Qualität der Antworten Vorrang vor der Quantität der durchgeführten Interviews eingeräumt wurde.

Über das Netzwerk des Forschers, öffentlich zugängliche Informationen und Empfehlungen von Experten wurden insgesamt 31 potenzielle Interviewpartner identifiziert. Davon wurden 31 Personen kontaktiert, von denen sich 11 zu einem Interview bereit erklärten. Die Stichprobe der Studie setzte sich aus 4 Eigentümern, 4 Betreibern, 1 Hotel-Markenvertreter und 2 Hotel Asset Managers zusammen. Alle Teilnehmer wurden als Experten eingestuft, die in ihren jeweiligen Unternehmen eine mittlere oder höhere Führungsposition innehaben. Die Stichprobe spiegelt die Struktur der Schweizer Hotellerie wider, wobei die Befragten hauptsächlich mit 3- bis 5-Sterne-Hotels zu tun hatten, die über Pacht- oder Managementverträge betrieben werden. Die Eigentümer in der Stichprobe repräsentieren eine Vielzahl von Eigentümerstrukturen.

Für die Datenanalyse wurden die Interviews zunächst transkribiert und anschliessend einer thematischen Analyse mittels induktiv generierter Codes unterzogen. In einer zweiten Iteration erfolgte eine axiale Codierung, die zu einer Zuordnung von über 500 Segmenten zu sechs Hauptkategorien mit 97 Unterkategorien führte. Die Software MAXQDA wurde verwendet, um die Organisation und Analyse der Interviewdaten zu erleichtern und einen systematischen Ansatz zur Identifizierung von Schlüsselthemen und Mustern in den Antworten zu gewährleisten.

3 ERGEBNISSE

Ziele des nachhaltigen Managements von Hotelinfrastrukturen

In diesem Abschnitt wird erläutert, welche spezifischen Nachhaltigkeitsziele Hoteleigentümer und -betreiber verfolgen. Die Anzahl der Ziele pro Nachhaltigkeitsdimension wurde anhand der Anzahl der Interviewsegmente gemessen, die unter jeder Nachhaltigkeitsdimension co-



Verteilung der Ziele auf die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit

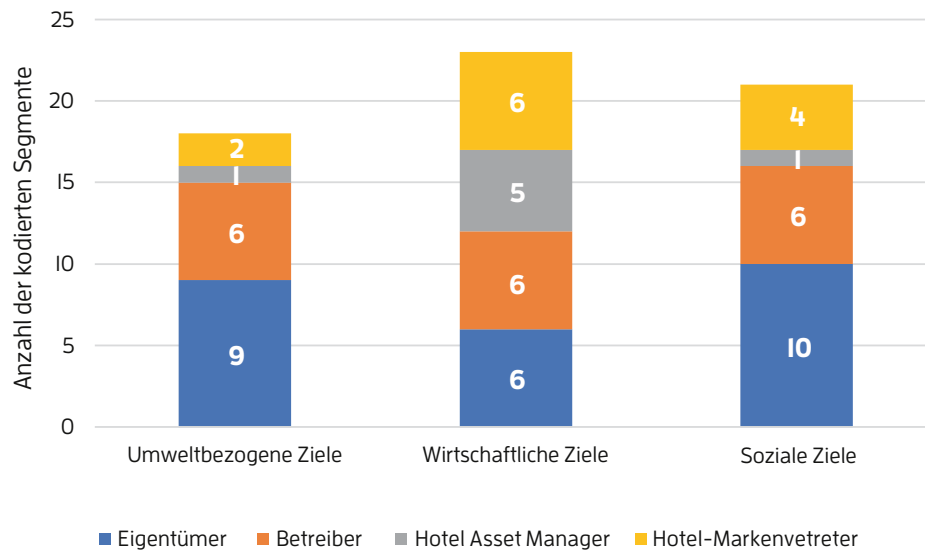


ABBILDUNG 1: Verteilung der Ziele auf die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. Quelle: eigene Darstellung.

diert wurden. Abbildung 1 zeigt, dass wirtschaftliche Ziele im Vergleich zu sozialen und ökologischen Zielen am häufigsten genannt wurden. Finanzielles Wohlergehen bleibt sowohl für Betreiber als auch für Eigentümer ein zentrales Ziel, was mit der Literatur übereinstimmt, nach der das primäre Ziel eines Hotels die Gewinnmaximierung ist. Es lässt sich sagen, dass Eigentümer die meisten Ziele im sozialen und ökologischen Bereich haben, während Hotel Asset Manager und Hotel-Markenvertreter einen klaren Fokus auf wirtschaftliche Ziele legen. Für Markenvertreter sind soziale und ökologische Aspekte weniger wichtig und für Hotel Asset Manager sogar unwichtig, was in der heutigen Zeit überraschend ist. Darüber hinaus werden die wirtschaftlichen Ziele des Betreibers bei der Bewirtschaftung der Hotelinfrastruktur häufig von der Nachhaltigkeitsaffinität des Eigentümers und dessen Renditeerwartungen beeinflusst, wobei einige nachhaltigkeitsorientierte Eigentümer keine zusätzlichen Renditen anstreben.

Umweltziele wie die Reduzierung von Abfall und Energieverbrauch werden sowohl von Eigentümern als auch von Betreibern verfolgt, allerdings in unterschiedlichen Phasen des Lebenszyklus eines Hotels: Eigentümer konzentrieren sich auf die Reduzierung von Abfall während der Bau-, Renovierungs- und Abrissphase, während Be-

treiber die Reduzierung von Abfall während der Betriebsphase anstreben. Diese Ziele stehen im Einklang mit den Herausforderungen der ökologischen Nachhaltigkeit, die in der Literatur hervorgehoben werden. Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Verlust der biologischen Vielfalt und dem Klimawandel wurden von den Befragten jedoch nicht als Ziele genannt.

Die sozialen Ziele von Hotelbetreibern und -eigentümern zeigen ein gemeinsames Engagement für die Zufriedenheit von Mitarbeitern und Gästen, was die von Melissen und Sauer (2018) hervorgehobene Interdependenz widerspiegelt. Eigentümer tendieren dazu, mehr soziale Ziele zu verfolgen, da sie die lokalen Vorschriften einhalten müssen, während Betreiber darauf abzielen, sich mit den lokalen Gemeinschaften zu engagieren, was im Gegensatz zu einigen Ergebnissen in der Literatur steht.

Obwohl wirtschaftliche Ziele häufig Vorrang haben, werden am häufigsten ökologische und soziale Massnahmen umgesetzt. Dies legt nahe, dass zur Verbesserung der finanziellen Rentabilität eines Hotels und zur Erreichung der wirtschaftlichen Ziele nicht immer neue Massnahmen erforderlich sind. Um die soziale und ökologische Nachhaltigkeit zu stärken, sind hingegen zusätzliche Massnahmen unerlässlich.

Übereinstimmung und Nichtübereinstimmung von Zielen für das nachhaltige Management von Hotelinfrastrukturen

Wie aus der Literatur zu erwarten war, ist die Nichtübereinstimmung die Regel. Kein Eigentümer berichtete über aufeinander abgestimmte Ziele, während Betreiber und Hotel Asset Manager einige angegliche Ziele zwischen Eigentümern und Betreibern angaben.

Die häufigste Form der Fehlausrichtung ist die Diskrepanz zwischen den Zeitplänen für die Zielerreichung. Insbesondere die Fokussierung der Eigentümer auf die Kapitalrendite hält sie häufig davon ab, in kostspielige Nachhaltigkeitsmassnahmen zu investieren, was wiederum die Bemühungen der Betreiber zur Senkung der Betriebskosten behindert. Ein typisches Beispiel ist die Ablehnung der Installation von Wärmepumpen, die in der Anschaffung teuer, im Betrieb aber billiger sind für ein Hotel als Ölheizungen. Darüber hinaus tragen Unterschiede in den Zielen des Hoteldesigns – von den ästhetischen Präferenzen der Eigentümer bis hin zu den ergonomischen Präferenzen der Betreiber – zu einer weiteren Diskrepanz bei. Es wurde auch festgestellt, dass Betreiber und Eigentümer unterschiedliche Ziele für Berichterstattungen haben.

Im Gegensatz dazu wurden häufig übereinstimmende Ziele in Bereichen wie der Verbesserung des Hotelgewinns und der Gästezufriedenheit beobachtet. Das Engagement des Eigentümers für Nachhaltigkeit und die Anzahl der Hotels, die ein Betreiber und ein Eigentümer gemeinsam nutzen, sind zwei Faktoren, die offenbar einen grossen Einfluss auf die Übereinstimmung der Ziele haben.

Die Studie ergab folgende Erkenntnisse über den Einfluss der Zielübereinstimmung bzw. -nichtübereinstimmung. Übereinstimmende Ziele beeinflussen die Umsetzung eines nachhaltigen Managements, indem sie diese begünstigen und sogar die Umsetzung teurerer Massnahmen ermöglichen. Im Gegensatz dazu verzögern und behindern nicht übereingestimmte Ziele die Umsetzung nachhaltiger Massnahmen, wie in der Literatur erwartet. Die Befragten erwähnten, dass Konflikte und Ineffizienzen durch falsch ausgerichtete Ziele entstehen. Dies führt langfristig zu einer Verschlechterung des Zustands der Gebäude, z.B. schlecht gewartete Infrastruktur oder veraltete Ausstattung, und zu einer geringeren Kundenzufriedenheit, was wiederum zu einem Rückgang der Einnahmen aufgrund geringerer Buchungsraten und einer geringeren Kundentreue führt.

Weitere Faktoren mit Einfluss auf die Nachhaltigkeit des Managements von Hotelinfrastrukturen

Um weitere Faktoren zu erforschen, die das nachhaltige Management von Hotelinfrastrukturen im Zusammen-

hang mit der Trennung zwischen Hoteleigentümern und Hotelbetreibern beeinflussen, wurden die Befragten zu relevanten Überlegungen befragt. Die Analyse deckte mehrere Faktoren mit nachteiligen Auswirkungen auf.

In der Literatur werden verschiedene Faktoren genannt, die sich negativ auf das nachhaltige Management von Hotelinfrastrukturen auswirken und die auch in den Interviews deutlich wurden. Insbesondere die hohen Investitionskosten, die mit bestimmten Nachhaltigkeitsmassnahmen verbunden sind, waren ein wiederkehrendes Thema. Die Befragten betonten, dass die Finanzierung von Verbesserungsinvestitionen derzeit aufgrund der laufenden Erholung der Branche von der COVID-19-Pandemie eingeschränkt ist. Diese Feststellung stimmt mit der vorhandenen Literatur überein, die den Zugang zu Finanzmitteln im Allgemeinen als eine grosse Herausforderung betrachtet. Darüber hinaus bestätigen sowohl die Literatur als auch die Interviews, dass die Loslösung des Eigentümers vom lokalen Kontext des Hotels dieses Problem noch verschärft. Diese Loslösung lässt sich beispielsweise beobachten, wenn ein Eigentümer in einem anderen Land oder einer anderen Region ansässig ist und die Erwartungen der lokalen Kunden oder die spezifischen Bedingungen des lokalen Marktes nicht richtig versteht, was zu unangemessenen Entscheidungen führen kann. Aus den Interviews geht auch hervor, dass die grosse Anzahl von Personen, die in den Entscheidungsprozess involviert ist – ein Merkmal der Trennung von Eigentümer und Betreiber –, sich negativ auf die Umsetzung nachhaltiger Praktiken auswirkt. Spezifische Herausforderungen des Schweizer Hotelmarktes – wie saisonale Schwankungen, aktueller Personalmangel und die Präsenz älterer, nicht nachhaltiger und teilweise denkmalgeschützter Hotelgebäude – tragen ebenfalls zu den Schwierigkeiten bei, Nachhaltigkeitsbestrebungen voranzutreiben.

Die Ergebnisse zeigen auch, welche Faktoren die Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen positiv beeinflussen. Vor allem das starke Engagement der Eigentümer erwies sich als entscheidender Faktor mit grosser Wirkung. Die Fähigkeit einer Marke, ihre Nachhaltigkeitsstandards durchzusetzen, insbesondere durch Managementverträge, wurde häufig als positiver Einfluss genannt. Darüber hinaus wurden lokale Vorschriften und Kundenerwartungen als relevante Faktoren für Nachhaltigkeitsbemühungen genannt. Die Befragten stellten auch fest, dass die potenzielle Wertschöpfung eine positive Rolle spielt. Weder die Literatur noch die Interviewdaten lieferten jedoch schlüssige Beweise dafür, dass nachhaltige Hotels einen Preisaufschlag erhalten (Vokrinek et al., 2023).



Es gibt noch weitere Faktoren, deren Einfluss auf die Umsetzung nachhaltiger Massnahmen nicht klar benannt werden kann. Sowohl in der Literatur als auch in den Interviews wurde die Frage der Preisgestaltung für Nachhaltigkeitsmassnahmen diskutiert, ohne zu einem eindeutigen Ergebnis zu kommen. Die Bereitschaft der Gäste, für einen nachhaltigen Aufenthalt höhere Preise zu zahlen, bleibt sowohl in der Literatur als auch in den Ergebnissen dieser Studie unklar. Die Entscheidungsmacht variiert zwischen Eigentümer, Betreiber und Hotelkette. Wie bereits in der Literatur betont, hat der Eigentümer die letzte Entscheidungsgewalt, ob und in welche nachhaltigen Massnahmen investiert wird. Wenn jedoch eine Marke an dem Hotel beteiligt ist, kann diese enormen Druck auf den Eigentümer ausüben, da die Marke sich weigern kann, mit dem Hotel zusammenzuarbeiten, wenn es ihre Nachhaltigkeitsstandards nicht erfüllt.

Schliesslich haben die Betreiber nur die Entscheidungsgewalt über betriebliche Massnahmen, die keine zusätzlichen Investitionen des Eigentümers erfordern. Tatsächlich können die Betreiber ohne Weiteres nachhaltige Massnahmen im Hotelbetrieb umsetzen, ohne dass sich der Eigentümer dagegen ausspricht. Entgegen den Erwartungen aus der Literatur konnte in dieser Studie kein eigennütziges Verhalten der Betreiber festgestellt werden, das die Umsetzung nachhaltiger Massnahmen behindert.

Förderung der Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen

Um den Herausforderungen der Trennung zwischen Hotteleigentümern und Hotelbetreibern zu begegnen und die Einführung von Nachhaltigkeitsmassnahmen zu erleichtern, wurden in dieser Studie mehrere Instrumente und Strategien identifiziert, die in Abbildung 2 darge-

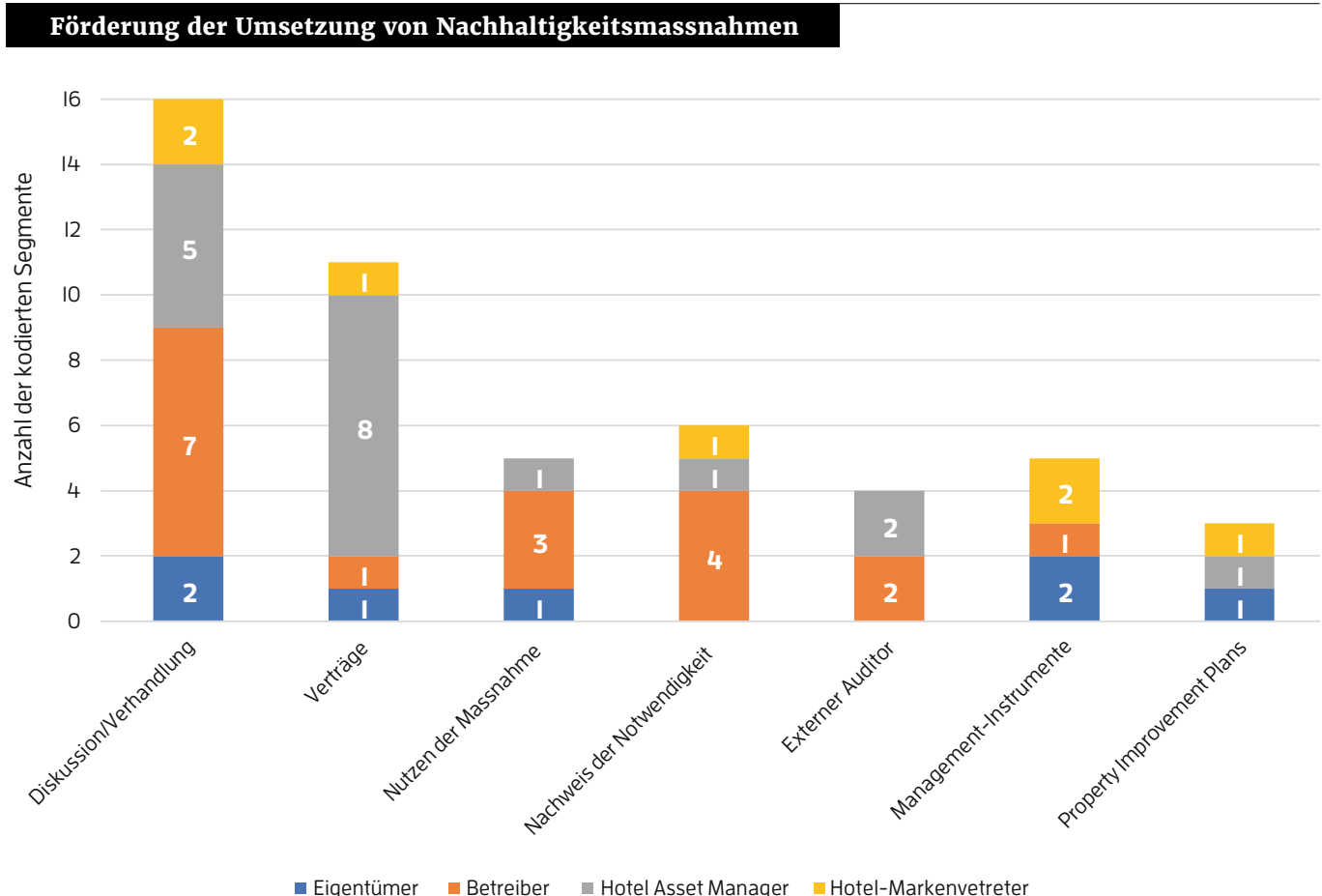


ABBILDUNG 2: Förderung der Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen. Quelle: eigene Darstellung.

stellt sind. Erstens sind die Verhandlung und das Management von Verträgen von entscheidender Bedeutung. Obwohl klare Verträge unerlässlich sind, werden ihre Bestimmungen nicht immer wie beabsichtigt umgesetzt, sodass Verhandlungen über die in Verträgen festgehaltenen Massnahmen notwendig sind. Zweitens, um eine zögerliche Partei zu ermutigen, nachhaltige Massnahmen zu ergreifen, ist es wichtig, die Vorteile und die Notwendigkeit dieser Massnahmen zu betonen, wie z.B. ihre Auswirkungen auf die Gästezufriedenheit oder die Rentabilität des Hotels. Die Aufrechterhaltung guter Beziehungen zwischen allen Parteien ist entscheidend für eine effektive Zusammenarbeit. In strittigen Situationen können externe Auditoren zwischen Eigentümern und Betreibern vermitteln. Obwohl in der Literatur empfohlen wird, die Ziele durch Änderungen in der Vergütungsstruktur der Betreiber anzugleichen, wurde dies von den Befragten nicht erwähnt.

4 SCHLUSSFOLGERUNG UND IMPLIKATIONEN FÜR DIE WEITERE FORSCHUNG UND PRAXIS

Die Studie hat aufgezeigt, dass sich die Trennung zwischen Hoteleigentümern und Hotelbetreibern in der Schweizer Hotellerie generell negativ auf das nachhaltige Management von Hotelinfrastrukturen auswirkt, ausser in Fällen, in denen der Eigentümer ein starkes Engagement für Nachhaltigkeit zeigt.

Die Ergebnisse dieser Arbeit haben mögliche Bereiche für weitere Untersuchungen aufgezeigt, wie z.B. die Quantifizierung des Einflusses der Trennung zwischen Hoteleigentümern und Hotelbetreibern auf nachhaltiges Management, die Durchführung von Längsschnittstudien zur Bewertung der langfristigen Auswirkungen und die Untersuchung der spezifischen Auswirkungen der Markenmacht auf die Umsetzung nachhaltiger Praktiken. Die Ergebnisse sind auch von praktischem Wert, da sie Erkenntnisse liefern, die das Verständnis von Praktikern über die Auswirkungen der Trennung zwischen Hoteleigentümern und Hotelbetreibern auf nachhaltiges Management verbessern können. Darüber hinaus zeigt die Arbeit Strategien auf, die eine effektive Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen fördern.



- BELL, E., BRYMAN, A. & HARLEY, B.** (2022). Business research methods (Sixth edition). Oxford University Press.
- DE WOLF, C., RAGHU, D., SENTIC, A. & FIVET, C.** (2023). Innovations Practitioners Need for Circularity in the Swiss Architecture, Engineering, and Construction Sector. <<https://doi.org/10.5281/ZENODO.7520351>>.
- GARDINI, M.** (2020). Grundlagen der Hotellerie und des Hotelmanagements: Hotelbranche – Hotelbetrieb – Hotelimmobilie (3. edition). De Gruyter Oldenbourg. 666663<<https://doi.org/10.1515/9783110>>.
- HODARI, D., TURNER, M.J., STURMAN, M.C. & NATH, D.** (2018). The role of hotel owners across different management and agency structures. International Journal of Hospitality & Tourism Administration, 21(1), 92–113. <<https://doi.org/10.1080/15256480.2018.1429342>>.
- HOTELLERIESUISSE** (2023). L'hôtellerie en Suisse: Chiffres et faits. <<https://www.hotellerie-suisse.ch/fr/branche-et-politique/chiffres-cles/indicateurs-economiques/download-52957936-AE07-4792-851E-1C574C65AED1.secure>>.
- JEANFAVRE, E.** (2024). Sustainable Management of Hotel Infrastructures: Exploring the Owner-Operator Split [Masterarbeit]. Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften.
- KHATTER, A., WHITE, L., PYKE, J. & MCGRATH, M.** (2021). Barriers and drivers of environmental sustainability: Australian hotels. International Journal of Contemporary Hospitality Management, 33(5), 1830–1849. <<https://doi.org/10.1108/IJCHM-08-2020-0929>>.
- LEGRAND, W., CHEN, J. & LAEIS, G.C.M.** (2023). Sustainability in the hospitality industry: Principles of sustainable operations (Fourth edition). Routledge.
- MELISSEN, F. & SAUER, L.** (2018). Improving sustainability in the hospitality industry. Routledge.
- MELISSEN, F., VAN GINNEKEN, R. & WOOD, R.C.** (2016). Sustainability challenges and opportunities arising from the owner-operator split in hotels. International Journal of Hospitality Management, 54, 35–42. <<https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2016.01.005>>.
- ROBSON, C. & MCCARTAN, K.** (2016). Real world research: A resource for users of social research methods in applied settings (Fourth Edition). Wiley.
- ROELINGS, H. & LEGRAND, W.** (Hrsg.). (2024). The Hotel Yearbook 2024. Hospitality ESG Edition.
- SAUNDERS, M., LEWIS, P. & THORNHILL, A.** (2019). Research Methods for Business Students (8th edition). Pearson.
- SUSTAINABLE HOSPITALITY ALLIANCE & INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION** (2020). Business Case for Sustainable Hotels. <<https://sustainablehospitalityalliance.org/resource/business-case-for-sustainable-hotels/>>.
- VOKRINEK, B., RAHMANOV, M., CADIR, S., DE LAMARTINE, T., NGUYEN, C., HEJDUK, L., CZIKE, G. & SZUFEL, A.** (2023). Hotel Investment Scene in CEE 2023. Getting Real about ESG in Hotel Real Estate. Cushman & Wakefield, CMS. <https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/hotel-investment-report/2023-hotel_investment-report-in-cee.pdf>.
- WEHRLE, M.** (2021). Hotels & Hotelketten in der Schweiz 2021. Horwath HTL, HotellerieSuisse. <<https://horwathhtl.ch/en/publication/hotels-chains-in-switzerland-2021/>>.

Die Autoren**ELSA JEANFAVRE**

Master in Real Estate and Facility Management Absolventin
Elsa Jeanfavre schloss 2022 ein BSc. in International Hospitality Management an der Ecole Hôtelière de Lausanne ab und absolvierte anschliessend ein MSc. in Real Estate and Facility Management an der ZHAW. Parallel zu ihrem Studium war Elsa Jeanfavre bis 2024 als wissenschaftliche Assistentin an der ZHAW tätig.

**PROF. DR. THORSTEN MERKLE**

Leiter Kompetenzgruppe Hospitality and Service Management, Institut für Facility Management, ZHAW Wädenswil.
Thorsten Merkle leitet die Kompetenzgruppe Hospitality und Service Management am Institut für Facility Management der ZHAW. Seine Forschungsschwerpunkte liegen im Bereich Facility Management in Healthcare sowie Food Service. Darüber hinaus beschäftigt Thorsten Merkle sich mit praxisorientierten Hospitality-relevanten Fragestellungen in verschiedenen Kontexten.



Umgang mit Mieterlassen in Ausnahmesituationen

Beispiel Covid-19-Pandemie

Von Aline Chalverat, Martin Fehr, Tobias Maass und Ramona Neeser

Im Rahmen einer Masterthesis der Hochschule für Wirtschaft Zürich, HWZ, wurde das Thema «Umgang mit Mieterlassen in Ausnahmesituationen» am Beispiel der Covid-19-Pandemie und die Frage untersucht, ob ein allgemein akzeptiertes Modell oder Handlungsempfehlungen für Mietzinsersätze in ähnlichen (Krisen-)Situationsen entwickelt werden kann.

1 FORSCHUNGSPROBLEM

Die Covid-19-Pandemie hat das ganze Land vor grosse Herausforderungen gestellt. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Schweiz wurden erstmals seit dem 2. Weltkrieg mit solch einschneidenden Massnahmen und Anordnungen durch den Staat konfrontiert. Vor allem die behördlich angeordneten Betriebsschliessungen, zum Beispiel bei Restaurants, wurden nach nur kurzer Zeit für viele Geschäfte existenzbedrohend. Die Menschen waren in Isolation, Geschäfte waren geschlossen und ein Grossteil der Beschäftigten arbeitete im Homeoffice. Damit einhergehend entstanden diverse Diskussionen zwischen vor allem gewerblichen Mietern und Vermietern, aber auch zwischen den Behörden, betreffend die Rechtmässigkeit der Entrichtung eines vollumfänglichen Mietzinses während der betreffenden Zeit, wenn die ordentliche Geschäftsführung nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich war aufgrund pandemiebedingter neuer Regelungen und Verbote. Aufgrund fehlender Gesetzesgrundlagen mussten bilaterale Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter getroffen werden, welche unterschiedlich ausgefallen sind.

Viele Unternehmen hatten aufgrund von angeordneten Geschäftsschliessungen und Einschränkungen Schwierigkeiten, den Mietzins ihrer Geschäftsflächen zu erwirtschaften. Die Schweizer Regierung hat verschie-

dene Massnahmen ergriffen, um Unternehmen in dieser schwierigen Zeit zu unterstützen, einschliesslich finanzieller Hilfe.

Den Mietern von betroffenen Geschäftsflächen wurde früh empfohlen, mit den Vermietern Kontakt aufzunehmen, um über eine Anpassung des Mietzinses oder eine Stundung der Mietzinszahlungen zu sprechen. Der Bundesrat hat die Fristverlängerung bei Zahlungsrückständen der Mieter schnell von den bisher geltenden 30 Tagen auf mindestens 90 Tage ausgedehnt (BWO, 2020). Diese Verlängerung galt jedoch nur für Zahlungsrückstände, die im Zusammenhang mit den Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus entstanden sind. Zudem handelte es sich nur um Mietzinse und Nebenkosten, die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig geworden sind. Das Problem wurde mit diesem Mittel allerdings nur kurzfristig aufgeschoben.

Die Task Force «Mietrecht und Corona-Krise» unter der Leitung des Direktors des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) hat sich intensiv mit dieser Thematik auseinandergesetzt und dem Bundesrat Vorschläge unterbreitet. Im Herbst 2020 hätte das Covid-19-Geschäftsmietegesetz, welches eine Mietreduktion während des Lockdowns von 60 Prozent vorsah, die Lösung bringen sollen. Doch der Ständerat hat am 2. Dezember 2021 beschlossen, nicht auf das Geschäft einzugehen. Damit war das Gesetz gescheitert und die Räte haben beschlossen, nicht in die privatrechtlichen Vertragsverhältnisse einzugreifen.

Zu der Frage, ob die damaligen Umstände der Corona-situation nach geltendem Miet- und Pachtrecht einen Mangel an der Mietsache darstellen, die zu einer vollständigen oder teilweisen Befreiung von der Mietzahlungspflicht führen, existieren zahlreiche Auffassungen. Es ist juristisch umstritten, ob die Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus wirklich einen Mangel an der Mietsache darstellten. Ob ein Mangel vorliegt und in welchem Umfang eine Minderung gerechtfertigt ist, war letztlich immer eine Frage des Einzelfalls und musste, sofern sich die Parteien nicht einigen konnten, gerichtlich beurteilt werden.

Unter anderem waren Branchenverbände und Vertreter von Politik der Ansicht, dass der Bundesrat eine generelle Senkung der betreffenden Mietzinsen um beispielsweise 50 Prozent hätte anordnen sollen. Der Bundesrat ist beim Einsatz von Notrecht jedoch sehr zurückhaltend, noch grössere Vorbehalte hat er gegen Eingriffe in die vertragliche Beziehung zwischen Privaten. Schliesslich ist auch die konkrete Situation von Fall zu Fall sehr unterschiedlich. Die Situation eines Coiffeursalons, einer Bäckerei mit Café und die eines grossen Möbelgeschäfts

ist sehr unterschiedlich. Ebenso hat der Bundesrat relativ zügig Instrumente zur Sicherung der Liquidität – vor allem für KMU – geschaffen. Im Frühling 2020 kam die Überbrückungshilfe primär für die Deckung der Fixkosten, wie beispielsweise Mietkosten. Hinzu kamen Erwerbsausfälle für Selbständige und Kurzarbeitsentschädigungen (BSV, 2022; SECO, 2023).

2 RECHTLICHE AUSLEGEORDNUNG

Als erster Eckpfeiler in der Behandlung des Forschungsproblems wurde die rechtliche Situation ausgelegt.

Die Diskussion um die gesetzliche Grundlage für Mietzinsnachlässe infolge von Betriebsschliessungen im Rahmen der Pandemie dauert seit bald vier Jahren an. Seit der Bundesrat die Schliessung sämtlicher Geschäfte zur Bekämpfung der Pandemie angeordnet hat, wird die Frage diskutiert, ob die von der Schliessung betroffenen Mieter von Geschäftsräumen den Mietzins schuldeten oder nicht. Es gibt verschiedene Ansätze, welche diskutiert werden. Hinzu kommen weitere Meinungen, Einflüsse und Lösungsvorschläge aus Politik und Wirtschaft.

Als Rechtsgrundlage für mögliche Mietzinsanpassungen bei Geschäftsmietverträgen werden folgende Argumente diskutiert.

- Mangel an der Mietsache nach Art. 259 OR
- Unmöglichkeit nach Art. 119 OR
- Clausula rebus sic stantibus (richterliche Vertragsanpassung)

2.1 Aktuelle Rechtsprechung

Im schweizerischen Rechtssystem gibt es im Zivilrecht drei Instanzen, welche Kläger durchlaufen können, sofern man mit dem Entscheid der Vorinstanz nicht einverstanden ist:

- **Bezirksgerichte:** Diese sind in der Regel die ersten Instanzen, die für Zivil- und Strafsachen sowie für Verwaltungsangelegenheiten zuständig sind. Ihre Zuständigkeit erstreckt sich über bestimmte Bezirke innerhalb des Kantons.

- **Obergerichte:** Diese Gerichte sind die Berufungsinstanzen, die über Rechtsmittel gegen Entscheidungen der Bezirksgerichte entscheiden. Ihre Zuständigkeit erstreckt sich über den ganzen Kanton.
- **Bundesgericht:** Das Bundesgericht ist das oberste Gericht der Schweiz und fungiert als letzte Instanz für alle Rechtsstreitigkeiten, sofern keine anderen Rechtsmittel mehr möglich sind. Die Entscheide des Bundesgerichts gelten als sogenannte Präjudizien und sind *als Wegweiser zu verstehen*, wenn es um die Frage geht, wie ein Gesetz oder eine Verordnung genau anzuwenden ist.

Da bisher kein Bundesgerichtsentscheid zu den drei erwähnten Rechtsgrundlagen gesprochen wurde, kann am Beispiel der Covid-19-Pandemie nicht abschliessend beantwortet werden, ob Mieter in Ausnahmesituationen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion aufgrund behördlicher Zwangsschliessungen haben und falls ja, wie hoch diese auszufallen hat. Obergerichtsentscheide zeigen jedoch die Tendenz, dass kein Mangel an der Mietsache vorliege. Das Hauptargument scheint zu sein, dass ein Mangel an der Sache nur gelte, wenn die Tauglichkeit gemäss Vertragszweck und nicht gemäss Geschäftszweck eingeschränkt ist – also konkret, wenn seitens Vermieter eine Leistung nicht erfolgt ist, welche er hätte erfüllen können (Bewilligung für Nutzung, bauliche Mängel, o.Ä.). Der Leitentscheid des Mietgerichts Zürich zeigt die Tendenz, dass die Argumentation nach Unmöglichkeit aufgrund der zeitlich beschränkten Unmöglichkeit nicht gelte. Zudem sei für eine richterliche Vertragsanpassung, zumindest in dem konkreten Urteil, die Äquivalenzstörung (angemessenes Verhältnis der Störung zwischen Leistung und Gegenleistung) im Zusammenhang mit der erhaltenen finanziellen Unterstützung der Behörden nicht gross genug. So sei also der Schaden des Mieters aufgrund der erhaltenen finanziellen Unterstützung nicht gross genug gewesen, als dass ein Schadensersatz hätte gefordert werden können (Tabelle 1)

Gerichtsinstanz	Mangel an der Mietsache	Unmöglichkeit	Clausula rebus sic stantibus (richterliche Vertragsanpassung)
Mietgericht	bejaht	verneint	verneint
Obergericht	verneint	kein Entscheid	kein Entscheid
Bundesgericht	kein Entscheid	kein Entscheid	kein Entscheid
Tendenz	offen	eher nein	offen

TABELLE 1: Übersicht Leitentscheide Gerichtsinstanzen (Stand August 2023). Quelle: Chalverat et al., 2023.



3 EMPIRISCHE STUDIE

Als weiterer Eckpfeiler der Masterthesis wurden im Rahmen einer empirischen Studie sowohl ein Monitoringbericht des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) mit Fokus auf die Mietersicht analysiert wie auch mittels Umfrage eigene Daten zur Sichtweise der Vermieter erhoben. So konnten die jeweiligen Konsequenzen der behördlichen Massnahmen der beiden Parteien verstanden und Schlüsse daraus gezogen werden.

3.1 Analyse Monitoringbericht Geschäftsmieten (BWO) – Fokus Mieter

Um ein möglichst umfassendes Verständnis über die Auswirkungen der Coronamassnahmen auf die Schweizer Geschäftsmieten zu erlangen, wurden vom Bundesamt für Wohnungswesen während der Pandemie drei Unternehmensbefragungen in Auftrag gegeben. Diese wurden vom renommierten Marktforschungsinstitut gfs.bern insbesondere in denjenigen Branchen durchgeführt, welche von den angeordneten Coronamassnahmen am stärksten betroffen waren. Die Ergebnisse dieser Umfragen wurden im Oktober 2020, Juni 2021 und Dezember 2022 jeweils in einem umfassenden Monitoringbericht Geschäftsmieten publiziert.

Nachfolgend werden die wesentlichen Informationen aus dem dritten und letzten Monitoringbericht vom Dezember 2022 zusammengefasst, da dieser die Situation der befragten Unternehmen im Sommer 2022, also nach Aufhebung sämtlicher Coronaeinschränkungen, beschreibt.

- Obschon die Betroffenheit der Mieter von Geschäftsräumen während der Pandemie durch die behördlich angeordneten Coronamassnahmen gross war, hat sich die Situation bei den meisten Unternehmen bis im Sommer 2022 wieder entschärft. So ist der Anteil an Firmen mit Schwierigkeiten bei den Mietzinszahlungen seit dem Höhepunkt der Pandemie von 38 Prozent auf 14 Prozent (Stand Sommer 2022) gesunken (BWO, 2022).
- Ebenfalls ist interessant, dass trotz der hohen Betroffenheit während der Pandemie lediglich 40 bis 50 Prozent der Unternehmen mit den Vermietern ihrer Geschäftsräume in Kontakt standen, um eine Vereinbarung über eine Mietzinsanpassung zu erzielen. Unabhängig davon, ob die Kontaktaufnahme für Verhandlungsgespräche durch die Mieter oder proaktiv durch die Vermieter erfolgte, kann festgestellt werden, dass sich die Vertragsparteien in den Verhandlungen

mehrheitlich bilateral einigen konnten. Gemäss der Befragung kam es bei den Mietern in 33 Prozent und bei den Vermietern bei 56 Prozent der Fälle zu einer Einigung (BWO, 2022).

- Sofern zwischen den Mietparteien in den Verhandlungen für eine Mietzinsanpassung eine Einigung erzielt werden konnte, wurde diese gemäss der Unternehmensbefragung des gfs.bern in den meisten Fällen (79 Prozent) als Mietzinsreduktion für die Dauer von einem bis zu mehreren Monaten umgesetzt. Weitere wichtige Instrumente, auf die sich die Vertragsparteien in den Verhandlungen geeinigt haben, waren die Mietzinsstundung (16 Prozent) sowie eine grundsätzliche Anpassung der Miete (10 Prozent) (BWO, 2022).

Zusätzlich geht aus dem dritten und letzten Monitoringbericht Geschäftsmieten hervor, dass viele Mieter ihr Verhalten bei den Vertragsverhandlungen für die Miete von Geschäftsräumen angepasst haben. Bei 87 Prozent der befragten Unternehmen geniesst der Mietzins, bei 27 Prozent die Mietdauer und bei 24 Prozent die Kündigungsdauer eine höhere Priorität bei den Vertragsverhandlungen mit den Vermietern (BWO, 2022).

3.2 Umfrage bei Vermietern (Onlinefragebogen)

Im Rahmen der Masterarbeit wurde für die Datenerhebung zum Umgang und die Auswirkungen auf Geschäftsmieten während der Covid-19-Pandemie ein standardisierter Fragebogen an diverse Immobilienvermieter versandt.

Die an der Umfrage beteiligten Immobiliendienstleister erwirtschafteten mit der Vermietung von Geschäftsflächen (Büroflächen ausgeschlossen) jährlich einen Nettomiettertrag von mindestens CHF 1 Milliarde. Dies entspricht gemäss einer Strukturanalyse über Geschäftsmieten aus dem Jahr 2021 rund 8,5 Prozent aller im Verlaufe eines Jahres anfallenden Mietzinszahlungen in diesen Geschäftsfeldern (Schläpfer et al., 2020). Die an der Befragung beteiligten Immobiliendienstleister steuern somit einen nicht irrelevanten Anteil (knapp 10%) an die jährlich in der Schweiz erzielten Nettomietterträge bei Geschäftsmieten bei. Ausserdem umfasst die Stichprobe hinsichtlich ihrer merkmalspezifischen Zusammensetzung alle in der Branche agierenden Unternehmenskategorien. Sie scheint somit zweckmässig und kann im Rahmen einer quantitativen empirischen Untersuchung als Basis für eine Theoriebildung beziehungsweise der Identifikation einer Best-Practice-Lösung herbeigezogen werden (Döring, 2023).

Erkenntnisse aus der Fragebogenauswertung

Im Hinblick auf die angestrebte Identifikation einer Best-Practice-Lösung im Umgang mit Mietzinserlassen in Ausnahmesituationen werden nachfolgend wichtige Erkenntnisse aus der Analyse der erhobenen Umfragedaten aufgeführt. In diesem Kontext ist unter dem Begriff Gewerbemiete immer das Total der Geschäftsmieten abzüglich der Mieterträge für Büroflächen zu verstehen.

Mietertragsausfälle: Ursachen, Massnahmen und Auswirkungen

Bis auf ein Unternehmen, welches mit den Gewerbemieten jährlich einen Nettomietsertrag von weniger als CHF 1 Million erwirtschaftet, mussten alle Immobiliendienstleister aufgrund der behördlich angeordneten Geschäftsschliessungen Mietertragsausfälle bei den Gewerbemieten in Kauf nehmen.

Die Mietertragsausfälle sind auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. 85 Prozent der befragten Unternehmen gaben an, dass die Ausfälle auf Sondervereinbarungen mit oder Insolvenzen der Mieterschaft zurückzuführen sind.

Interessant ist, dass neun Immobilienunternehmen (45%) die entstandenen Mietertragsausfälle vollständig (15%) oder teilweise (30%) kompensieren konnten.

Tabelle 2 illustriert systematisch, in welchem Ausmass die unterschiedlichen Kategorien von Immobiliendienstleistern durch die angeordneten Geschäftsschliessungen im Kontext der Mietzinsausfälle bei Gewerbemieten betroffen waren.

Des Weiteren hatten die behördlich angeordneten Geschäftsschliessungen zur Folge, dass Immobiliendienstleister im Laufe der Pandemie Mietverträge mit ihren Mietern kündigen oder anpassen mussten.

Fünf Prozent mussten Mietverträge mit den Mietern kündigen, 40 Prozent gaben an, dass sie die Mietverträge mit Nachträgen anpassen mussten und 20 Prozent haben sowohl Verträge gekündigt als auch angepasst. Bei 35 Prozent der Befragten hatten die Schliessungen keine Massnahmen zur Folge.

In Tabelle 3 (Seite 71) sind die Massnahmen, welche von den verschiedenen Akteuren während der Pandemie getroffen werden mussten, dargestellt.

Model, Höhe und Dauer der Mietzinsmodifikationen

Die Analyse der erhobenen Daten hat gezeigt, dass es bei der Festlegung des Modells der Mietzinsreduktion keinen goldenen Standard gab. So wurde das «Basler Modell» (1/3-Regelung: Mieter entrichtet ein Drittel der Miete, Behörden kommen für zweiten Drittel auf, Ver-

Mieterträge	# Unternehmen	Mietausfall in %					Kompensation Mieterträge				Ursache			
		0%	1–10%	11–20%	21–30%	> 30%	vollständig	teilweise	gar nicht	keine Ausfälle	Sondervereinbarungen / Insolvenzen	Kündigung durch Mieter	Anpassung Mietverträge	Verzögerungen durch Streitigkeiten
Gewerbemieten														
< 1 Mio.	3	1	1		1				2	1	1	1		
1 Mio.–5 Mio.	4		1	2	1			2	2		3			1
5 Mio.–15 Mio.	0													
15 Mio.–30 Mio.	2		1	1			1	1			2	1	1	1
30 Mio.–50 Mio.	1				1			1			1	1	1	1
50 Mio.–75 Mio.	2		2						2		2	2	1	1
75 Mio.–100 Mio.	0													
über 100 Mio.	8		6	1		1	2	2	4		8	3	4	3
Total	20	1	11	4	3	1	3	6	10	1	17	8	7	7
Prozentual	100%	5%	55%	20%	15%	5%	15%	30%	50%	5%	85%	40%	35%	35%

TABELLE 2: Übersicht Auswirkungen der Geschäftsschliessungen. Quelle: Chalverat et al., 2023.



Gewerbiete	# Unternehmen	Mietvertrag				Hauptgründe			
		Kündigen	Anpassen	Beides	keine Änderung	Mietrückstände	Betr. Gründe / Konkurs Mieter	Verlängerung in Kombination mit Mieterlassen	Andere
< 1 Mio.	3		1		2	1	1		
1 Mio.–5 Mio.	4		2		2		1	1	1
5 Mio.–15 Mio.									
15 Mio.–30 Mio.	2			1	1		1	1	
30 Mio.–50 Mio.	1			1		1	1	1	
50 Mio.–75 Mio.	2		2			2	2	2	
75 Mio.–100 Mio.									
> 100 Mio.	8	1	3	2	2	3	4	2	1
Total	20	1	8	4	7	7	10	7	2
Prozentual	100%	5%	40%	20%	35%	35%	50%	35%	10%

TABELLE 3: Auswirkungen Mietvertragsverhältnisse. Quelle: Chalverat et al., 2023.

mieter verzichtet auf den letzten Drittel) von 35 Prozent, das «50:50»-Modell (Mietzinserlass von 50 Prozent) von 30 Prozent und die 40/60-Regelung (Mietzinserlass von 40 Prozent) von 20 Prozent der befragten Unternehmen angewandt. Des Weiteren wurde festgestellt, dass 55 Prozent der Akteure die Mietzinsmodifikationen individuell und fallspezifisch festgelegt haben.

Die Untersuchung hinsichtlich Dauer und Höhe der gewährten Mietzinsreduktionen beziehungsweise Mietzinserlasse ergab ein ähnlich heterogenes Bild. Hinsichtlich der Dauer konnte allerdings eine Tendenz identifiziert werden. So wurden die meisten Anpassungen über einen Zeitraum von zwei bis drei Monaten gewährt. Eine detaillierte Übersicht inklusive Verteilung innerhalb der jeweiligen Unternehmenskategorien ist in Tabelle 4 (Seite 72) ersichtlich.

Herausforderungen bei den Verhandlungen und Auswirkungen auf die Mietverhältnisse

Eine wesentliche Voraussetzung für einen Verhandlungserfolg liegt in der Kooperations- und Verhandlungsbereitschaft der Verhandlungsparteien. Die im Rahmen der Umfrage erhobenen Daten deuten darauf hin, dass zumindest die Kooperationsbereitschaft in den meisten Fällen gegeben war. 90 Prozent der Akteure gaben an, dass sich

ihre Mieter kooperativ (70%) oder sogar sehr kooperativ (20%) verhalten haben. Lediglich zehn Prozent hatten es mit unkooperativen Mietern zu tun. Darüber hinaus mussten die Immobiliendienstleister während des Verhandlungsprozesses noch weitere Herausforderungen bewältigen. Trotz bestehender Kooperationsbereitschaft mangelte es bei einigen Mietern offensichtlich an einer ernst gemeinten Verhandlungsbereitschaft. Dieser Meinung sind zumindest 35 Prozent der befragten Unternehmen.

Obschon während der Pandemie viele schwierige Verhandlungen geführt werden mussten, beurteilen die befragten Immobiliendienstleister die Auswirkungen auf die Mietverhältnisse tendenziell eher positiv. 75 Prozent bewerten das Verhältnis mit den Mietern als unverändert und 20 Prozent sind der Meinung, dass sich das Mietverhältnis mit den Mietern dank der vielen, teilweise partnerschaftlichen und lösungsorientierten Gespräche verbessert hat. Nur bei einem kleineren Immobilienunternehmen hat sich das Verhältnis zu einem Mieter verschlechtert. In Tabelle 5 (Seite 73) sind die Umfrageergebnisse bezüglich der Verhandlungsverläufe in den verschiedenen Unternehmenskategorien detailliert aufgeführt.

Soll-Gewerbemieten	Mietzinsreduktion	Dauer der Mietzinsreduktion				
		1 Monat	2 Monate	3 Monate	4 Monate	> 4 Monate
< 1 Mio.	1–20%	1				
	21–40%					
	41–60%			1		
	61–80%		1			
	81–100%					
1 Mio. – 5 Mio.	1–20%					
	21–40%			1		
	41–60%			2		
	61–80%					
	81–100%				1	
15 Mio. – 30 Mio.	1–20%		1			
	21–40%					
	41–60%			1		
	61–80%			1		
	81–100%		1			
30 Mio. – 50 Mio.	1–20%				1	
	21–40%					
	41–60%			1		
	61–80%		1			
	81–100%	1				
50 Mio. – 75 Mio.	1–20%					1
	21–40%					1
	41–60%		1			
	61–80%					
	81–100%		1			
> 100 Mio.	1–20%		1	1		1
	21–40%		2	1		1
	41–60%			2		
	61–80%					
	81–100%		1			
Dauer Mietzinsreduktion		2	10	11	2	4
Häufigkeit		7%	34%	38%	7%	14%
Höhe Mietzinsreduktion		1–20%	21–40%	41–60%	61–80%	81–100%
Häufigkeit		24%	21%	28%	10%	17%

TABELLE 4: Dauer und Höhe der Mietzinsreduktionen. Quelle: Chalverat et al., 2023.



Soll Gewerbemiete (CHF)	Kooperationsbereitschaft			Genannte Herausforderungen					Mietverhältnis		
	sehr kooperativ	kooperativ	unkooperativ	Verhandlungs- bereitschaft	gesetzliche Regelungen	Kommunikations- probleme	finanzielle Abhängigkeit	Andere	Verbessert	unverändert	verschlechtert
< 1 Mio.		3		2	1	1	1			2	1
1 Mio.–5 Mio.	1	2	1	2	3	2		1	1	3	
5 Mio.–15 Mio.											
15 Mio.–30 Mio.	1	1			1			1		2	
30 Mio.–50 Mio.		1			1			1		1	
50 Mio.–75 Mio.	1	1		1	1		1		1	1	
75 Mio.–100 Mio.											
> 100 Mio.	1	6	1	2	6	1	3		2	6	
Total	4	14	2	7	13	4	5	3	4	15	1
Prozentual	20%	70%	10%	35%	65%	20%	25%	15%	20%	75%	5%

TABELLE 5: Herausforderungen und Auswirkungen. Quelle: Chalverat et al., 2023.

4 HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Es gibt derzeit keine Rechtsprechung, ob Mieter in Ausnahmesituationen, wie beispielsweise einer Covid-19-Pandemie, einen Anspruch auf Mietzinsreduktion haben. Obwohl mehr als die Hälfte der befragten Immobiliendienstleister das Fehlen einer gesetzlichen Regelung als eine der grössten Herausforderungen ansieht, halten nur 30 Prozent der Befragten eine gesetzliche Regelung für notwendig (Chalverat/Fehr/Neeser/Maass, 2023). Diese Ergebnisse lassen darauf schliessen, dass die Mehrheit der Befragten eher auf individuelle Lösungen und die Flexibilität der bestehenden Regelungen vertraut, als eine umfassende gesetzliche Regelung zu fordern. Dies unterstreicht auch das im Rahmen der Masterarbeit geführte Interview mit Rechtsanwalt Jonas Weinhold. Eine Präzisierung des Gesetzes ist aus rechtlicher Sicht auch gemäss Rückmeldung von GastroSuisse nicht zwingend erforderlich, man würde es jedoch aus deklaratorischer Sicht begrüssen (Chalverat/Fehr/Neeser/Maass, 2023).

Insgesamt liefert die Masterarbeit wertvolle Erkenntnisse über den Umgang mit Mieterlassens in Ausnahmesituationen resp. über die Funktionsweise und Effektivität

von Hilfsmassnahmen in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit. Unsere Umfrage hat gezeigt, dass seit «Ende» der Covid-19-Pandemie knapp ein Drittel der betroffenen Vermieter spezifische Massnahmen wie z.B. die Aufnahme einer sogenannten Pandemieklausel ergriffen hat, um für solche oder ähnliche Fälle besser vorbereitet zu sein. Es wurde auch deutlich gemacht, dass eine Einzelfallbetrachtung erforderlich ist und es keine allgemeingültige Lösung für alle gewerblichen Mietverhältnisse gibt.

Die Ergebnisse können als Grundlage für zukünftige Entscheidungsprozesse dienen, um die Bedürfnisse sowohl der Mieter als auch der Vermieter besser zu verstehen und angemessene Lösungen zu entwickeln. Es wird dringend empfohlen, die Einzelfallbetrachtung zu fördern und verstärkt auf eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen den Mietvertragsparteien und Behörden zu setzen, um eine nachhaltige Bewältigung wirtschaftlicher Herausforderungen zu gewährleisten.

Insbesondere die Umfragen sowie auch die Experteninterviews haben sich als äusserst wertvoll erwiesen, um Handlungsmöglichkeiten für Vermieter und Mieter geben zu können.

Da es bisher weder ein wegweisendes Urteil zum Umgang mit Mietzinserlassen resp. Mietzinsreduktionen noch eine gesetzliche Verankerung gibt, wird daher auf kurzfristig umsetzbare, aber nachhaltige Lösungen auf privatrechtlicher Basis eingegangen.

Persönliches Gespräch zwischen Vermieter und Mieter

Die Befragungen und Interviews haben deutlich gemacht, dass ein persönliches Gespräch zwischen Vermieter und Mieter in der überwiegenden Zahl der Fälle bereits zielführend ist, um erste Abhilfe in einer finanziell prekären Situation zu schaffen.

Absicherung durch Versicherung

Durch den Abschluss von entsprechenden Versicherungen kann der Mieter sein Risiko infolge von Betriebsunterbrüchen auslagern.

Empfehlungen zu vertraglichen Ergänzungen

Vermietern wird empfohlen, eine entsprechende «Ausnahmesituationklausel» in den Mietvertrag aufzunehmen. Ziel der Vertragsklausel sollte es sein, Streitigkeiten vorzubeugen und Gesetzeslücken bestmöglich aufzufangen.

Vertragsklausel bei beabsichtigter Mietzinsreduktion

Wenn der Vermieter beabsichtigt, den Nettomietzins bei behördlichen Schliessungen zu mindern, soll diese Klausel um die Angabe der Höhe und der Dauer der Minderung ergänzt werden.

Präjudizielle Mietzinssenkung

Es empfiehlt sich, eine allfällige Gewährung von Mietzinsreduktionen als vorübergehend und nicht präjudiziell zu betiteln. Zu beachten ist jedoch, dass im Fall eines späteren Konkurses des Mieters nur die reduzierten Mietzinse geltend gemacht werden können.

Mietzinsreduktion im Verhältnis zur Umsatzeinbusse

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Netto-Mietzinsreduktion im Verhältnis zur Umsatzeinbusse zu garantieren. Damit die Umsatzeinbusse beziffert werden kann, muss sich der Mieter vertraglich verpflichten, die notwendigen Zahlen und Unterlagen offenzulegen. Dabei ist zu beachten, dass ein Umsatzrückgang bzw. eine Umsatzminderung immer erst im Nachhinein bzw. z.B. am Ende eines Quartals beziffert werden kann und somit auch allfällige Mietzinsreduktionen erst im Nachhinein vorgenommen werden können.

Vorzeitige Vertragsverlängerung

In allen Fällen kann die Gewährung eines Mietnachlasses mit einer vorzeitigen Vertragsverlängerung verbunden werden.

Stundungsvereinbarungen

In jedem Fall – insbesondere bei fehlenden vertraglichen Regelungen – wird den Vermietern empfohlen, soweit es die Liquidität zulässt, Stundungsanträgen von Mietern in vollem Umfang nachzukommen. Unsere Untersuchungen haben gezeigt, dass gerade Stundungen in der überwiegenden Zahl der Fälle zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen beigetragen haben. Darüber hinaus haben sie beiden Seiten Raum zur Lösungsfindung gegeben. Die Stundung kann sich in solchen Fällen durchaus über mehrere Monate oder sogar Jahre erstrecken, jedoch bis spätestens zum Ende der Laufzeit des befristeten Mietvertrags.

Vereinbarung einer Umsatzmiete

Eine weitere Möglichkeit ist die vertragliche Vereinbarung einer Umsatzmiete. Die Umsatzmiete wird auf Basis des tatsächlich erzielten Umsatzes bezahlt. Dies stellt eine situative Lösung dar und würde den Mieter gerade bei fehlenden oder gar ausbleibenden Umsätzen entlasten. Bei Ladenschliessungen oder anderen behördlich beschlossenen Massnahmen würde ein tiefer Umsatz zu einer tiefen Umsatzmiete führen. Für den Vermieter bedeutet die Umsatzmiete jedoch eine fehlende Sicherheit bezüglich der Mietzinseinnahmen. Deshalb kann die Vereinbarung der Umsatzmiete, welche an eine vereinbarte Basismiete gekoppelt ist, zielführender sein.

Vereinbarung von «Early-Breaks»

Auch sogenannte Early-Breaks (Möglichkeit zur frühzeitigen Vertragsauflösung) sind zumindest für einen Mieter eine geeignete Option, um die Vertragslaufzeiten flexibler zu gestalten. Dies gibt dem Mieter die Möglichkeit, die Nutzungsdauer der Mietfläche nach seinen Bedürfnissen zu planen.

Abschliessend lässt sich festhalten, dass es nicht eine einheitliche Lösung für alle Mieter und Vermieter gibt. Es ist notwendig, dass mögliche Lösungen situativ ausgearbeitet und angepasst werden. Für sämtliche Mietverhältnisse empfiehlt es sich allerdings, bei Vertragsabschluss die möglichen Konsequenzen für Ausnahmesituationen, welche durch behördliche Schliessungen verursacht



werden können, mittels einer entsprechenden Klausel im Vertrag zu regeln, um für beide Vertragsparteien von Anfang an eine klare Ausgangslage zu schaffen. Mit den oben genannten Möglichkeiten werden den Leserinnen und Lesern verschiedene Optionen für die Ausarbeitung von Lösungsansätzen an die Hand gegeben. Letztlich muss jeder Eigentümer abwägen zwischen den finanziellen Nachteilen aus Mietzinserlassen und den finanziellen Einbussen aufgrund von langen Leerstandverlusten durch den Konkurs des Mieters. Über eine solche Klausel hinausgehende Massnahmen, welche zur Bewältigung einer derartigen Ausnahmesituation beitragen und vorzuziehend ergriffen werden können, konnten nicht identifiziert werden.

BSV (2022, Dezember 16). Coronavirus: Massnahmen für Unternehmen, Arbeitnehmende und Selbständigerwerbende. <<https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/sozialversicherungen/ueberblick/uebersicht-corona.html>>.

BWO (2020, März 27). Mietrecht. <<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/mietrecht--politik.html>>.

BWO (2022). Dritter Monitoringbericht Geschäftsmieten – Situation der Geschäftsmieten infolge der Covid-19-Pandemie im Sommer 2022.

CHALVERAT, A., FEHR, M., MAASS, T.

& NEESER, R. (2023). Umgang mit Mieterlassen in Ausnahmesituationen am Beispiel der Covid-19-Pandemie. HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

DÖRING, N. (2023). Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften. Springer Berlin Heidelberg. <<https://doi.org/10.1007/978-3-662-64762-2>>.

SCHLÄPFER, J., SCHNORF, P., OERTLE, D.,

BRACHER, J., BUNDI, T., VON MATT, B.

& VON DER OHE, I. (2020). Geschäftsmieten: Strukturanalyse.

SECO (2023, März 8). Ausweitung und Vereinfachung Kurzarbeit. <https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/Arbeit/neues_coronavirus/kurzarbeit.html>.

Die Autoren**ALINE CHALVERAT**

leitet den Standort Zürich bei der SISA Immobilien AG und verwaltet dabei ein Wohn- und Geschäftsportfolio in der Region Zürich.

**MARTIN FEHR**

ist spezialisiert auf die Vermarktung von Geschäftsliegenschaften in Zürich und Basel und verantwortet die Vermarktung für die Firma PSP Swiss Property.

**TOBIAS MAASS**

amtiert als Verwaltungsratspräsident der Zürcher Lagerhaus AG mit eigenem Immobilienportfolio und ist Mitglied der Geschäftsleitung.

**RAMONA NEESER**

ist zuständig für das Asset- und Propertymanagement bei der börsennotierten Immobiliengesellschaft Züblin Immobilien AG.