

---

# Wohnraumnutzung aus individueller Sicht

Was brauchen bzw.  
wünschen sich Herr und  
Frau Schweizer wirklich?

## Zusammenfassung

---

ZHAW School of Management  
and Law



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**



## Impressum

### Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern  
Tel. +41 58 480 91 11  
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

### Download

<http://www.bwo.admin.ch>  
<https://digitalcollection.zhaw.ch>

### Projektbegleitung

ChristophENZler, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)  
Olivier Feller, Fédération Romande Immobilière (FRI)  
Adrian Spiess, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)  
Chiara Quarella, Raiffeisen Schweiz  
Nicole Horak, Raiffeisen Schweiz

### Autorinnen und Autoren

ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften  
School of Management and Law  
Abteilung Banking, Finance, Insurance  
Institut für Wealth & Asset Management  
Postfach  
8401 Winterthur

Selina Lehner (selina.lehner@zhaw.ch)  
Holger Hohgardt (holger.hohgardt@zhaw.ch)  
Benedikt Umbricht

### Zitierweise

Lehner, S., Hohgardt, H., Umbricht, B. (2024). *Wohnraumnutzung aus individueller Sicht. Was brauchen bzw. wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich? Zusammenfassung.* Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

### Anmerkungen

Diese Zusammenfassung ist auch in französischer, italienischer und englischer Sprache, der Bericht in deutscher Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autorinnen und Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers übereinstimmen muss.

### Titelbild

© VBS

# MANAGEMENT SUMMARY

## Wie nutzen Herr und Frau Schweizer ihren Wohnraum und wo sind sie bereit, zu verzichten?

In der Studie «Zuhause fürs Leben?» wurde festgestellt, dass ein Umzug mit Bedürfnisveränderungen und oftmals mit dem Wunsch nach mehr Wohnraum in Verbindung gebracht werden kann. Es zeigte sich, dass diese Expansionsphase oftmals mit der (Vor-)Familienphase einhergeht, da der zusätzliche Platz unter anderem für die Kinder benötigt wird. Jedoch ist unklar, wie der zusätzliche Wohnraum im Detail genutzt werden soll.

Bezogen auf die Zimmernutzung können die Räume eines Hauses oder einer Wohnung unterschiedlichen Bedürfnissen zugeordnet werden. So lassen sie sich nach Hygiene-, Wohlfühl- und Wohlstandsfaktoren einteilen.

- **Hygienefaktoren** sind grundlegende Bedürfnisse wie Essen und Schlafen. Die dazu bestimmten Räume sind unverzichtbar und in täglichem Gebrauch wie das Wohnzimmer, das Esszimmer (bzw. die Wohnküche) oder das Schlafzimmer. Diese drei Räume scheinen in einer Wohnung Standard zu sein.
- **Wohlfühlfaktoren** tragen zum weiteren Komfort des Zuhauses bei, wie das Büro, das Gästezimmer sowie das Kinderzimmer, wie die Analyse der Antworten aller befragten Personen ergibt. Mit zunehmendem Zimmerüberschuss wird insbesondere das Büro zu einem Hygienefaktor.
- Die Ankleide oder das Spielzimmer nennen weniger als 15 Prozent aller Befragten als Teil ihres Zuhauses. Diese Verwendungszwecke orientieren sich an **Wohlstandsfaktoren**, da sich nicht jeder Haushalt solche Räume leisten kann oder möchte.

Die drei durch Wohlfühlfaktoren bestimmten Räume Gästezimmer, Kinderzimmer und Büro weisen jedoch Eigenheiten auf. Im Grundsatz spiegelt sich die Verzichtbarkeit und Häufigkeit der Nutzung in der Unterteilung dieser Faktoren. Eine Ausnahme bildet das **Gästezimmer**, auf welches sowohl subjektiv als auch objektiv am ehesten verzichtet werden kann, obwohl es den Wohlfühlfaktoren zugeordnet wird.

Die Nutzung bzw. die Verzichtbarkeit des **Kinderzimmers** orientiert sich stark an den Familienphasen. Wohnen die Kinder noch zuhause, werden sie bei den Hygienefaktoren eingeteilt. Kinderzimmer sind weit verbreitet, werden häufig genutzt und sind unverzichtbar. Sind die Kinder dann ausgezogen, verlieren Kinderzimmer diesen Status. Diese sogenannten «Empty Nester» verwandeln sie deshalb häufig zu Gästezimmern.

Die Verfügbarkeit eines **Büros** oder Arbeitszimmers entwickelt sich tendenziell zu einem Hygienefaktor. Zukünftig hätten gerne 61 Prozent aller Befragten ein Büro in den eigenen vier Wänden, was wohl auch auf den Home-Office-Trend zurückzuführen ist. Empty Nester sind zwar bereit, bei den Kinder- bzw. Gästezimmern eine Reduktion in Kauf zu nehmen, aber nur in geringem Masse beim Büro. Das Büro behält seine Dominanz somit auch nach dem Arbeitsleben.

Keller und Garage sind bei den **Nebenräumen** genauso wichtig wie das Schlaf- oder Wohnzimmer bei den Haupträumen. Stauraum in Form des Reduits gewinnt besonders bei umzugsbereiten Personen, die sich weitere Kinder wünschen, an Bedeutung.

### Ist die Bereitschaft vorhanden, Kompromisse einzugehen?

Die optimale Wunschvorstellung lässt sich auf dem Wohnungsmarkt – insbesondere unter dem Aspekt der Wohnungsknappheit – nur begrenzt erreichen. Zurzeit ist unklar, wie flexibel sich die Befragten bei der Wohnungssuche zeigen. Sind sie z.B. bereit, bei der Anzahl Zimmer oder bei den Wohnkosten nachzugeben und somit **Flexibilität** zu zeigen?

Die umzugsbereiten Personen wurden gefragt, inwiefern sie bereit sind, von ihrer Wunschvorstellung abzuweichen. Am wenigsten kompromissbereit und somit am unflexibelsten zeigen sich die Umzugsbereiten besonders bei den folgenden zwei Faktoren:

- **Anzahl Zimmer:** 42 Prozent der Umzugsbereiten möchten nicht von ihrer Wunschvorstellung abweichen. Ist die Familienplanung noch nicht abgeschlossen, so möchte man seinen Wohnraum bei einem Umzug eher vergrössern und ist auch eher kompromissbereit. Sind die Kinder aber bereits ausgezogen, so möchte jede/r zweite Umzugsbereite ihren/seinen Wohnraum verkleinern. Mit zunehmendem Alter sinkt aber auch die Kompromissbereitschaft: 52 Prozent der Empty Nester sind nicht bereit, auf ein weiteres Zimmer zu verzichten.
- **Monatliche Wohnkosten:** 32 Prozent möchten nicht von ihrer Preisvorstellung abweichen. Das heisst, sie möchten nicht mehr an monatlichen Wohnkosten bezahlen als sie bei der Wunschvorstellung geäussert haben. Wiederum

nimmt die Kompromissbereitschaft mit zunehmendem Alter ab: Die Empty Nester weisen mit 48 Prozent die geringste Kompromissbereitschaft auf. Obwohl rund jede/r zweite der umzugsbereiten Empty Nester eine Verkleinerung des Wohnraums wünscht, gehen 56 Prozent von einer Erhöhung der monatlichen Wohnkosten aus.

Bei der **Wohnform bzw. der Objektart** ist die Kompromissbereitschaft am höchsten. Der Wunsch nach Wohneigentum oder auch einem Einfamilienhaus nimmt im Alter ab: Die Empty Nester wünschen sich beides am wenigsten, während sich Personen mit dem Wunsch nach einem weiteren Kind am ehesten ein Wohneigentum bzw. ein Einfamilienhaus vorstellen können. Die Empty Nester zeigen sich hingegen gegenüber dem «Tiny House» am offensten.

Die Kompromissbereitschaft spiegelt sich auch weitestgehend in den **Suchkriterien** wider. Bei der Suche nach einem neuen Zuhause sind besonders drei Faktoren von Bedeutung: Preis (monatliche Wohnkosten, Kaufpreis), Lage/Ort sowie Anzahl Zimmer. Der Preis sowie die Lage/der Ort werden von zwei Dritteln als Top-3-Suchkriterien genannt, die Anzahl Zimmer von jeder bzw. jedem Zweiten. Im Gegensatz dazu liegt die Grösse von Keller oder Abstellräumen auf dem letzten Platz: Für 84 Prozent lag dieses Entscheidungskriterium auf einem der letzten drei Plätze.

### Inwiefern ist die Bereitschaft zur Verkleinerung des Wohnraums vorhanden und welche Aspekte müssen bei einem Downsizing gegeben sein, dass dieses angestrebt wird?

In der Theorie folgt nach der Expansions- eine Konsolidierungsphase. Trotz des anerkannten Verkleinerungspotenzials, welches besonders bei der älteren Generation vorherrscht, ist die Umzugsmobilität in dieser Gruppe am tiefsten.

67 Prozent aller befragten Personen empfinden ihre Wohnungs-/Hausgrösse als angemessen, 20 Prozent als zu klein und 13 Prozent als zu gross. Gemäss den befragten Personen scheint ein Überschuss von zwei Zimmern, also zwei Zimmer mehr als Personen im Haushalt, die **ideale Wohnungs-/Hausgrösse**. Die Umzugsbereitschaft, und damit wohl auch der Umzugsdruck, sinkt mit zunehmendem Zimmerüberschuss. Der **Umzugsdruck** geht somit weniger von zu grossen als vielmehr von zu kleinen Wohnungen aus.

Neben dem tiefen Umzugsdruck ist auch wenig **sozialer Druck** vorhanden. Nur jede dritte befragte Person findet, dass ältere Paare oder Alleinstehende in zu grossen Wohnungen ihren Wohnraum für jüngere Familien freigeben sollen.

Das **Potenzial** zur Verkleinerung kann auf **objektiver** Ebene erkannt werden und wird auch **subjektiv** von den Befragten weitestgehend so wahrgenommen. In anderen Worten, das Bewusstsein für eine grosszügige Beanspruchung von Wohnraum ist bei Betroffenen vorhanden. 38 Prozent der Empty Nester, welche ein Durchschnittsalter von 65 Jahren haben, weisen einen Zimmerüberschuss von mehr als zwei Zimmern auf und 26 Prozent der Empty Nester empfinden ihre Wohnung als zu gross.

Die **Bereitschaft zur Verkleinerung** ist im Allgemeinen gering. 70 Prozent aller Befragten streben keine Verkleinerung des Wohnraums an, wobei rund jede/r zweite Befragte keine Bereitschaft zeigt, umzuziehen und ihren/seinen Wohnraum zu verkleinern. Nur elf Prozent streben ein Downsizing an. Auch wenn die Bereitschaft allgemein als gering eingestuft werden kann, so erhöht sie sich mit zunehmendem Alter.

Dies zeigt sich auch im **effektiven Umzugsverhalten**: Rund jede/r zweite Umziehende im Pensionierungsalter reduziert den Wohnraum. Wird diese Rate jedoch mit der Umzugsrate in Relation gesetzt, ist das Bild weniger positiv: Nur eine Minderheit zieht im Alter auch effektiv um bzw. zeigt eine Umzugsbereitschaft. Die Umzugsbereitschaft ist somit eine weitere Hürde.

Ist die Bereitschaft zur Verkleinerung vorhanden, hindern meist fehlende finanzielle Anreize an der Umsetzung. Dies zeigt sich auch bei den wichtigsten **Auswahlkriterien**, wenn der Wohnraum verkleinert werden soll: Der günstigere Preis sowie die Lage sind für drei Viertel der Befragten wichtig, wenn verkleinert werden soll. Weitere Kriterien wie beispielsweise die Ausstattung sind im Vergleich weniger wichtig, können aber je nach Lebensumstand an Bedeutung gewinnen.

Wohneigentümer/-innen haben generell mehr Wohnraum und dadurch auch mehr Nutzungsmöglichkeiten. Es besteht deshalb mehr Potenzial zur Verkleinerung bei Wohneigentümern bzw. Wohneigentümerinnen als bei Mietern bzw. Mieterinnen, aber die Bereitschaft zur Verkleinerung ist nur minim grösser und die Umzugsbereitschaft einiges tiefer.

# FAZIT & AUSBLICK



## Individueller Platzbedarf



- Kinderzimmer wird bei «Empty Nester» zu Gästezimmer
- Gästezimmer am ehesten verzichtbar
- Büro als neuer Hygienefaktor
- Stauraum besonders während der Familienphase von Bedeutung



Viele Nutzungsmöglichkeiten sollten sich in den eigenen Räumlichkeiten befinden. Ein externes Büro ist beispielsweise nicht gleich attraktiv wie ein Büro in den eigenen vier Wänden.



Das Angebot von gemeinschaftlichen, aber doch privaten Räumen könnte ein gangbarer Weg sein. Bei einem Büro könnte beispielsweise ein Coworking-Space innerhalb der Siedlung mit kleineren Besprechungsboxen angedacht werden.



## Flexibilität



- Schweizer/-innen kennen ihre Bedürfnisse und ihr Budget. Deshalb zeigen sie in Bezug auf Anzahl Räume und Wohnkosten die geringste Kompromissbereitschaft.
- Die jüngere Generation ist eher kompromissbereit als die ältere Generation in den Faktoren Wohnkosten, Anzahl Zimmer und Objektart.



Es zeigt sich, dass bezüglich der Wohnkosten wenig Handlungsspielraum besteht. Die Anzahl Räume sind ebenso wichtig, könnten aber gegebenenfalls durch neue Nutzungsvarianten angereichert werden. Höhere Flexibilität der Jüngeren bietet hierfür eine Chance.



Langfristig gesehen gilt es, diese Flexibilität und die Offenheit für neue Wohnformen weiter zu fördern.



## «Downsizing»



- Potenzial ist weitestgehend erkannt.
- Bereitschaft zur Verkleinerung ist aber nur begrenzt vorhanden.
- Umzugsbereitschaft ist eine zusätzliche Herausforderung.
- Eigentümer/-innen sind trotz höherem Potenzial schwieriger zu bewegen.



Es zeigt sich, dass gerade die Kombination von Umzugsbereitschaft und Verkleinerung besonders herausfordernd ist. Es sind zwei Veränderungen auf einmal. Bei den Eigentümern bzw. Eigentümerinnen kommt erschwerend noch eine dritte Veränderung dazu: der aufwendige Verkaufsprozess.



- In der Öffentlichkeit wird oftmals das Thema Bestandes-/Angebotsmieten intensiv diskutiert. Diese Massnahme betrifft aber nur die Mietenden – und könnte dazu führen, dass Wohneigentum noch attraktiver wird. Die Aus- und Nebenwirkungen gilt es deshalb genauer zu analysieren.
- Es ist unklar, welche Anreize am effektivsten wirken würden. Der Preis scheint aber eine wichtige und nicht wegbedingbare Variable.



**Projektpartner/-innen und Studiendesign**

Die vorliegende Studie ist Bestandteil einer Studienreihe und wird durch die ZHAW School of Management and Law durchgeführt und durch das Bundesamt für Wohnungswesen, den Hauseigentümerverband Schweiz, die Fédération Romande Immobilière sowie Raiffeisen Schweiz finanziert. An der quantitativen Befragung haben 1'097 Personen aus der Deutsch- und Westschweiz teilgenommen. Sie ist repräsentativ für Alter, Geschlecht, Verhältnis Wohneigentum/Miete und Regionen (Tessin wurde nicht berücksichtigt). Die genannten Faktoren wurden mittels Quoten, welcher der Verteilung der Schweizer Bevölkerung entsprechen, sichergestellt. Die befragten Personen wurden im Februar/März 2024 von einem Marktforschungsunternehmen angeschrieben.

Weitere Informationen zur Studienreihe:

[Eigentum und Generationentransfer | ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften](#)



