

Best Ager in Bewegung

Helvetia Wohnreport

März 2026

IMPRESSUM

Best Ager in Bewegung, März 2026

Auftrag: Helvetia

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

Projektteam: Michael Hermann, Lorenz Bosshardt, Gerlinde Theunissen

1	Inhalt	4
1.1	Zu dieser Studie	4
1.2	In Kürze	5

2	Die Rolle der Best Ager	7
2.1	Umzugsintensität nach Alter	7
2.2	Umzüge ins Ausland	9

3	Vor und nach dem Umzug	12
3.1	Alte und neue Wohnung	12
3.2	Profil der Nachziehenden	18

4	Wer umzieht, wer nicht	21
4.1	Vergleiche nach Altersgruppen	21
4.2	Was Best Ager zum Umziehen bringt	29

Inhalt

1.1 ZU DIESER STUDIE

Das Umzugsgeschehen in der Schweiz ist geprägt von jüngeren Erwachsenen. Bereits ab Mitte Dreissig nimmt die Häufigkeit von Umzügen rasch ab – weniger als sechs Prozent der Personen über 55 sind 2024 umgezogen. Dieses Muster ist im Grundsatz stabil geblieben. Dennoch hat die Bedeutung der 55- bis 74-Jährigen für das Umzugsgeschehen in den letzten zehn Jahren zugenommen, und sie könnte weiter zunehmen. Es ist die Lebensphase, in der die Kinder ausziehen und der Übergang vom Erwerbsleben in den Ruhestand erfolgt. Zugleich sind die meisten in diesem Alter fit und aktiv. Es ist eine Lebensphase, die sich mit dem Label Best Ager fassen lässt.

Während bisherige Untersuchungen vor allem auf die relative Immobilität der Best Ager und den noch älteren Gruppen fokussierten, dreht diese Studie die Blickrichtung um: Sie zeigt, wie und wohin diejenigen Best Ager umziehen, die einen Wohnungswechsel vornehmen. Sie untersucht die Faktoren, die ausschlaggebend dafür sind, dass jemand nach der Familienphase oder im Übergang zum Pensionsalter zügelt und damit einen Beitrag für einen beweglichen Wohnungsmarkt leistet.

Die erste Helvetia Wohnstudie befasst sich mit den «Best Agern in Bewegung». Sie wurde vom Forschungsinstitut Sotomo auf Grundlage der Personen- und Gebäuderegister des Bundesamts für Statistik realisiert.

1.2 IN KÜRZE

Rund ein Drittel der über 55-Jährigen in der Schweiz leben in einer unternutzen Wohnung (→Abb. 16). Das bedeutet, sie leben in einer Wohnung mit mindestens drei Zimmern mehr als Personen – zum Beispiel zu zweit in einer Fünfstückwohnung. Interessanterweise ziehen Best Ager (55-74) seltener um, wenn sie in einer unternutzten Wohnung leben. Generell bleibt diese Altersgruppe eher sesshaft, wenn sie eine grosse Wohnung mit hohem Marktwert bewohnt (→Abb. 19). Dies zeigt: Wohlhabende können sich Sesshaftigkeit leisten.

Anders als erwartet, reduzieren Best Ager ihre Wohnfläche pro Kopf nur geringfügig, wenn sie umziehen (→Abb. 6). Sie ziehen jedoch in Wohnungen mit weniger Zimmern (→Abb. 7). In die freigegebenen Wohnungen ziehen grösstenteils junge Erwachsene und Familien nach (→Abb. 12). Durch ihren Umzug beleben Best Ager den Wohnungsmarkt und schaffen Angebote für die nächste Generation.

Wenn Best Ager aus ihren angestammten Wohnungen ausziehen, ziehen sie nicht an zentralere Lagen mit kürzeren Wegen und besserer Nahversorgung, sondern sie reduzieren ihre Zentralität (→Abb. 8). Erst ab dem 75. Lebensjahr ziehen Personen mehrheitlich an besser erschlossene Wohnlagen – dann ziehen jedoch nur noch wenige um. Viele Best Ager ziehen in eine andere Gemeinde. Um fast 50 Prozent zugenommen hat in den vergangenen zehn Jahren der Umzug von Best Ager ins Ausland (→Abb. 3).

Der wichtigste Treiber für einen Wohnungswechsel zwischen 55 und 74 ist die eigene Mobilitätserfahrung. Je länger jemand bereits am Wohnort lebt, desto geringer die Wahrscheinlichkeit eines Umzugs (→Abb. 22). Bei Best Ager ohne Schweizer Pass ist die Wahrscheinlichkeit, dass sie umziehen um fast fünfzig Prozent höher im Vergleich zu Schweizerinnen und Schweizern. Personen, die früher mit Kindern in der Wohnung lebten, ziehen eher um als Personen, die schon lange in derselben Konstellation dort lebten.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Wie erwartet gibt es einen Lock-in-Effekt¹ aufgrund von tiefen Bestandsmieten. Best Ager zahlen im Durchschnitt nur 90 Prozent einer Angebotsmiete, weil sie schon länger in ihrer Wohnung leben (→Abb. 20). Eine tiefe Bestandsmiete im Vergleich zur Angebotsmiete reduziert die Wahrscheinlichkeit eines Umzugs (→Abb. 24). Dieser Effekt ist jedoch moderat. Ausserdem bezahlen Best Ager auch nach einem Umzug tiefere Quadratmeterpreise als die jüngeren Altersgruppen (→Abb. 10).

Der massgebliche Lock-in-Effekt in der Schweiz ist Wohneigentum. Während eine tiefe Bestandsmiete die Auszugswahrscheinlichkeit um wenige Prozentpunkte senkt, reduziert selbstbewohntes Eigentum die Auszugswahrscheinlichkeit um über 60 Prozent (→Abb. 22). Einzig ausländische Best Ager, die im Wohneigentum leben, haben eine deutlich erhöhte Umzugswahrscheinlichkeit (→Abb. 23). Soll der Wohnungsmarkt der Best Ager weiter belebt werden, braucht es in der Schweiz eine neue Einstellung zu Wohneigentum. Dieses wird heute in der Regel als Kauf fürs Leben und darüber hinaus verstanden.

¹Der Lock-in Effekt charakterisiert eine Situation, in der Haushalte aufgrund von Umzugshindernissen in Wohnungen verbleiben, auch wenn diese nicht mehr den Bedürfnissen entsprechen.

Die Rolle der Best Ager

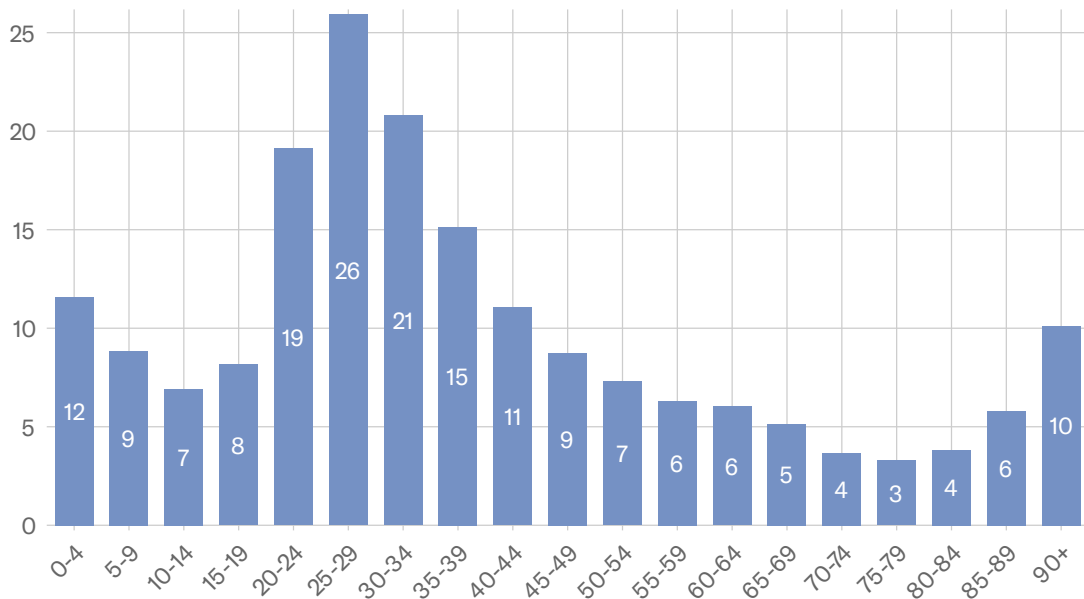
2.1 UMZUGSINTENSITÄT NACH ALTER

In der Schweiz ziehen insbesondere jüngere Erwachsenen um. Die grösste Umzugsintensität haben die 25- bis 29-Jährigen. So ist im Jahr 2024 ein Viertel aller Angehörigen dieser Altersgruppe umgezogen. Später im Leben sinkt die Umzugsintensität rasch ab. Von der Altersgruppe der 55- bis 74-Jährigen sind 6 Prozent umgezogen. Am tiefsten ist die Umzugsquote bei den 75- bis 79-Jährigen mit 3 Prozent. Danach steigt die Umzugsintensität nochmals an. Bei den Ältesten ist das Umzugsgeschehen allerdings durch Umzüge in Altersheime und andere Kollektivhaushalte geprägt.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Anteil der Umziehenden pro Altersgruppe – 2024 (Abb. 1)

Quelle: BFS STATPOP

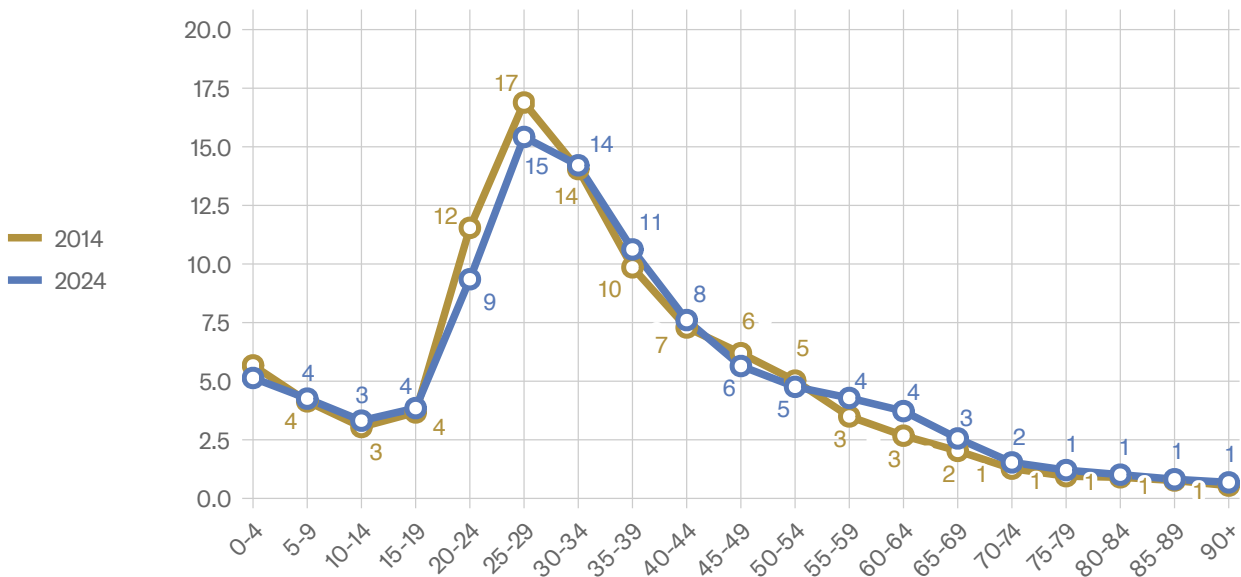


Wie gezeigt, ziehen ältere Menschen in der Schweiz eher selten um. Ihre Relevanz für das Umzugsgeschehen hat jedoch seit Beginn des Untersuchungszeitraums 2014 um rund 30 Prozent zugenommen. Dies zeigt Abbildung 2. Dargestellt ist der Anteil der Umzüge jeder Altersgruppe an allen Umzügen im Jahr 2014 sowie im Jahr 2024. Dabei wird sichtbar, dass die Bedeutung der 20- bis 29-Jährigen für das Umzugsgeschehen zwar gross bleibt, im Vergleich zu 2014 jedoch abgenommen hat. Am stärksten abgenommen hat die Bedeutung der 20- bis 24-Jährigen. Nämlich um rund einen Viertel. An Bedeutung für das Umzugsgeschehen gewonnen haben dagegen die 55- bis 74-Jährigen – ihr Anteil an allen Umziehenden ist von 9 auf 12 Prozent gestiegen. Diese Altersgruppe fassen wir mit dem Label der Best Ager zusammen. Die entsprechende Lebensphase beginnt mit dem Auszug der Kinder und der nahenden Pensionierung. Sie endet mit dem Nachlassen von Agilität und Beweglichkeit. Dies zeigt sich auch im Umzugsverhalten, das danach einen Tiefpunkt erreicht und für das Umzugsgeschehen insgesamt eine marginale Rolle spielt.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Anteil der Altersgruppen am Umzugsgeschehen – 2014 und 2024 (Abb. 2)

Quelle: BFS STATPOP



Die Best Ager sind aus zwei Gründen wichtiger für das Umzugsgeschehen geworden: Ihr Anteil an der Bevölkerung hat im Zuge der demographischen Alterung zugenommen und sie ziehen häufiger um. Zugleich sind ihr Wohnflächenverbrauch sowie die Zahl der Zimmer pro Kopf gross. Ziehen Best Ager um, können sie einen wichtigen Beitrag für die Verbesserung der Wohnraumallokation in einem angespannten Wohnungsmarkt leisten.

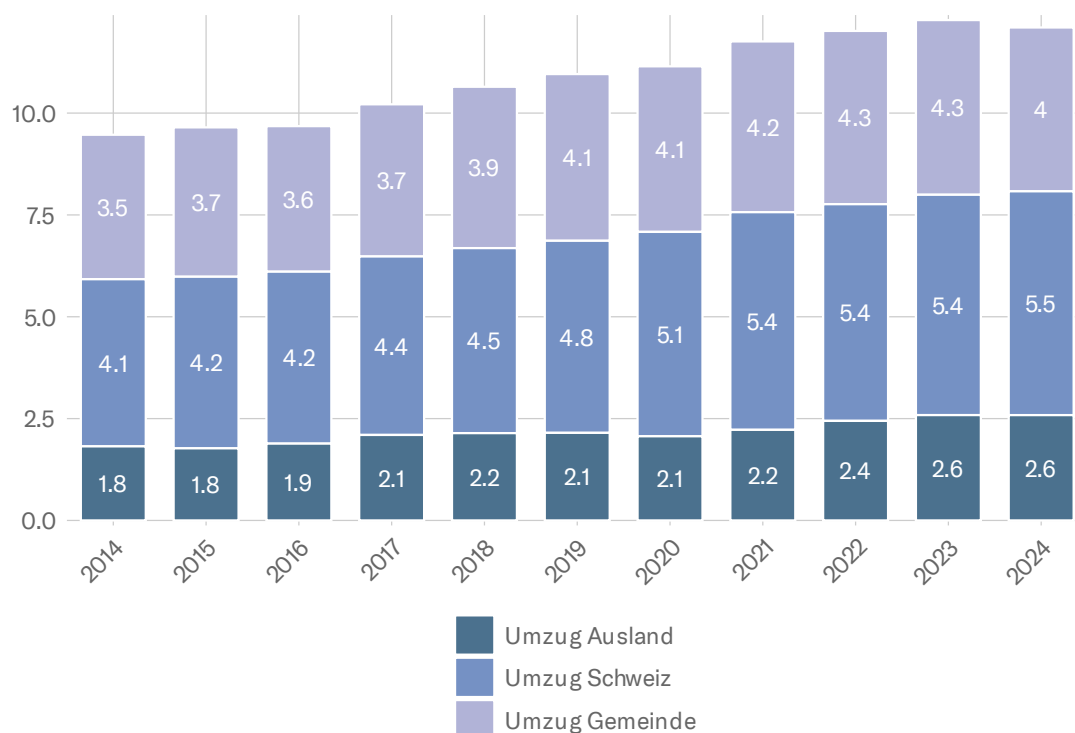
2.2 UMZÜGE INS AUSLAND

Wie Abbildung 3 zeigt, ziehen die meisten 55- bis 74-Jährigen innerhalb der Schweiz um. Am stärksten zugenommen haben jedoch Umzüge ins Ausland. Zwischen 2014 und 2024 sind diese um fast 50 Prozent gestiegen. Ziehen Best Ager ins Ausland, geben sie 100 Prozent ihres Wohnraumbedarfs für nachfolgende Generationen frei. Am wenigsten zugenommen haben Umzüge innerhalb der eigenen Gemeinde.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Anteil der 55- bis 74-Jährigen an allen Umzügen – 2014 bis 2024 (Abb. 3)

Quellen: BFS STATPOP

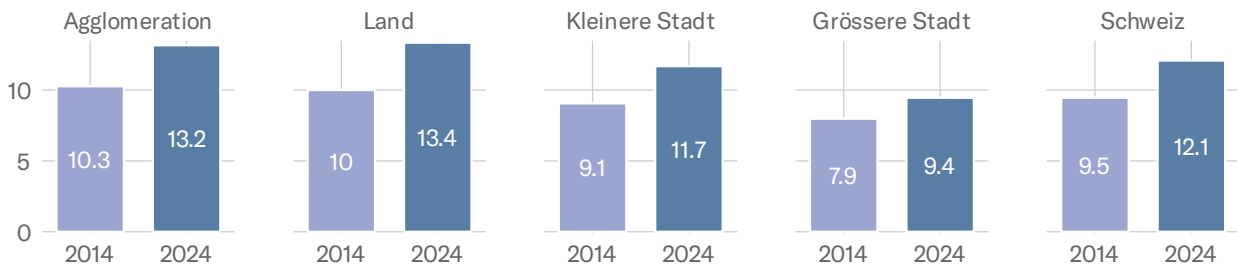


Die Bedeutung der Best Ager für das Umzugsgeschehen, unterscheidet sich nach Raumtyp. Besonders gross ist ihr Anteil an allen Umzügen im ländlichen Raum sowie in den Agglomerationen. Hier ist auch die Zunahme besonders markant. Am wenigsten bedeutsam für das Umzugsgeschehen sind die Best Ager in den grösseren Städten. Hier dominieren die jungen Erwachsenen.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Anteil der 55- bis 74-Jährigen an allen Umzügen – Raumtypen (Abb. 4)

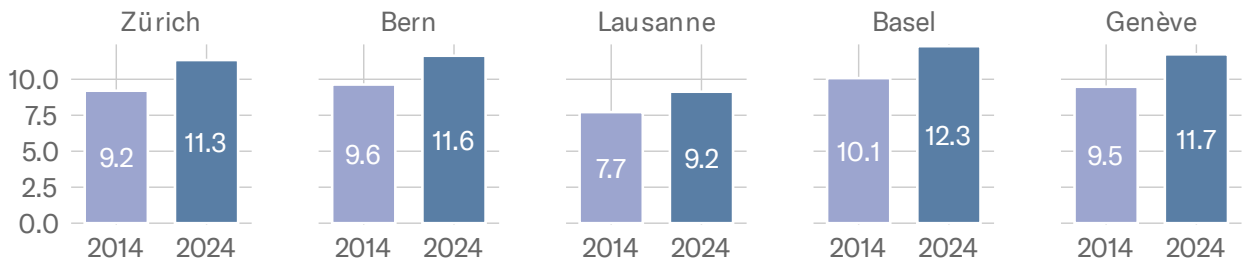
Quellen: BFS STATPOP



In allen Grossagglomerationen der Schweiz hat die Bedeutung der Best Ager für das Umzugsgeschehen zugenommen. Mit über 12 Prozent ist ihre Bedeutung in der Agglomeration Basel am grössten. Auffällig gering ist ihr Anteil in der Agglomeration Lausanne. Hier hat der Anteil zwischen 2014 und 2024 am wenigsten zugenommen.

Anteil der 55- bis 74-Jährigen an allen Umzügen – Grossagglomerationen (Abb. 5)

Quellen: BFS STATPOP



Vor und nach dem Umzug

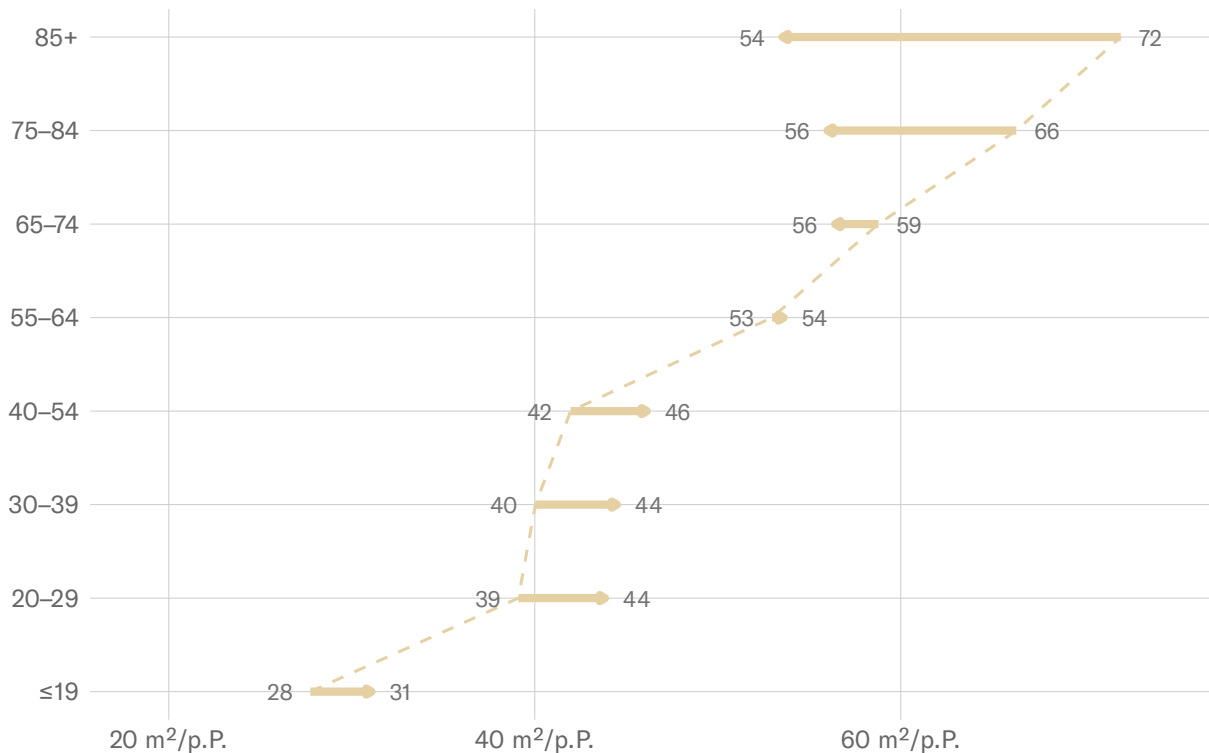
3.1 ALTE UND NEUE WOHNUNG

Die Best Ager haben also an Bedeutung gewonnen für das Umzugsgeschehen. Doch wohin ziehen sie, wenn sie umziehen? Und wie verändern sie ihre Wohnsituation mit dem Umzug? Abbildung 6 zeigt die Wohnfläche pro Kopf vor und nach Umzug für acht Altersklassen. Dabei fällt auf, dass die Altersklassen bis 55 Jahre ihre Pro-Kopf-Wohnfläche bei einem Umzug insgesamt ausdehnen. Die über 75-Jährigen reduzieren ihren Wohnflächenbedarf dagegen deutlich. Wie gezeigt, spielen die über 75-Jährigen jedoch bloss eine marginale Rolle für das Umzugsgeschehen. Bei den Best Agern haben Umzüge insgesamt keine markante Auswirkung auf die Pro-Kopf-Wohnfläche. Bei den 55- bis 64-Jährigen, die umziehen, erhöht sich der Wohnflächenverbrauch minimal von durchschnittlich 53 auf 54 Quadratmeter pro Kopf. Bei den 65- bis 74-Jährigen sinkt er von 59 auf 56 Quadratmeter.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Wohnfläche pro Kopf – vor und nach Umzug (Abb. 6)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024

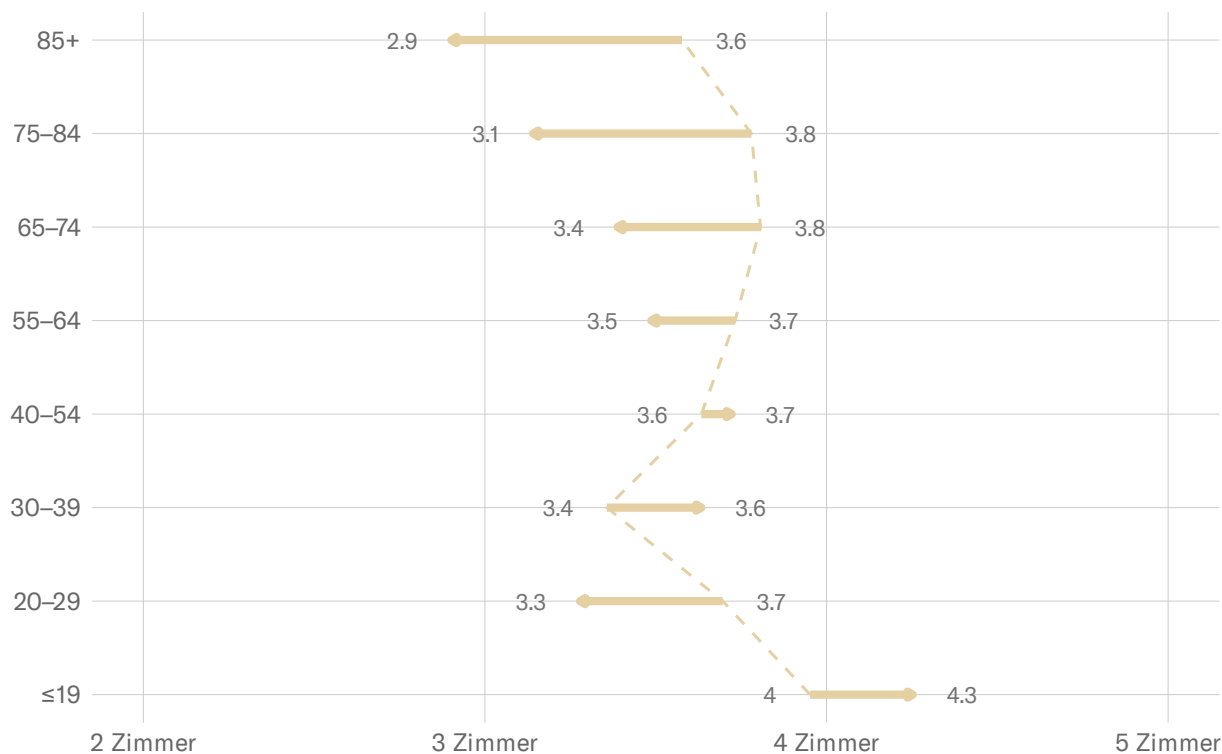


Wenn Best Ager zwar wichtiger werden für das Umzugsgeschehen, jedoch beim Umzug ihren Wohnflächenverbrauch nicht reduzieren, dann stellt sich die Frage, ob deren Umzüge überhaupt eine Entlastung für den Wohnungsmarkt darstellen? Eine Antwort darauf gibt die Auswertung nach Zimmerzahl. Wie Abbildung 7 zeigt, reduzieren die Best Ager ihre Zimmerzahl bei einem Umzug. Die 55- bis 64-Jährigen von durchschnittlich 3,7 auf 3,5 Zimmer. Die 65- bis 74-Jährigen von 3,8 auf 3,4 Zimmer. Sie machen damit Wohnungen frei, die eher für Familien geeignet sind. In Wohnungen mit mehr Zimmern ziehen vor allem Personen zwischen 30 und 39 Jahren sowie Haushalte mit Kindern und Jugendlichen.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Anzahl der Zimmer – vor und nach Umzug (Abb. 7)

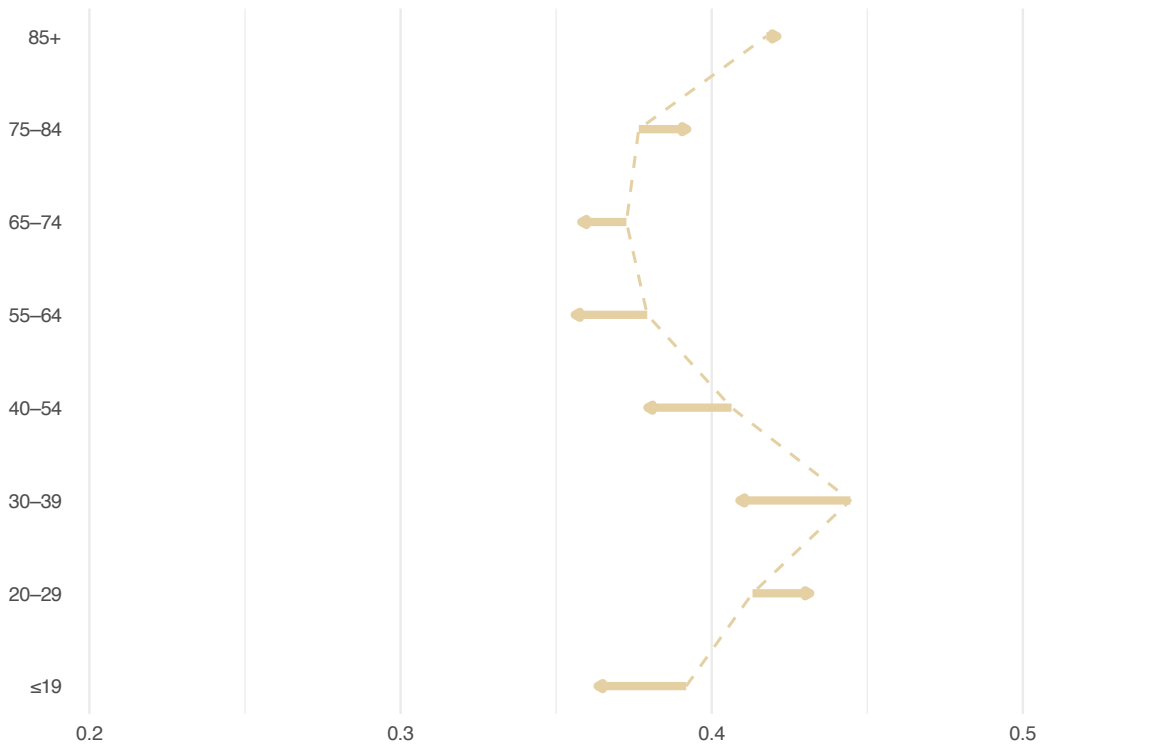
Quellen: BFS STATPOP 2022-2024



Für Entlastung sorgt nicht nur die Reduktion der Zimmerzahl, sondern auch die Umzugsziele. Wie Abbildung 8 zeigt, vermindern die meisten Altersgruppen beim Umzug tendenziell die Zentralität ihres Wohnstandorts – dies gilt auch für die Best Ager. Das heisst, sie ziehen von zentraleren Wohnlagen an solche mit einer geringeren Nahversorgung und ÖV-Erreichbarkeit. Dadurch geben sie Wohnungen an Wohnlagen mit besonders knappen Angebot frei. Wie die Auswertung zeigt, tun dies jedoch die meisten Altersgruppen. Wenn dem so ist, warum nimmt dann die Nachfrage in den Zentren nicht ab? Dies hat hauptsächlich zwei Gründe: A. Die Gruppe mit der höchsten Umzugsintensität, die der jungen Erwachsenen unter 30, zieht tendenziell an zentralere Orte. B. Es sind nur die Umzüge innerhalb der Schweiz dargestellt. Zuzüge aus dem Ausland erfolgen überproportional an zentrale Lagen.

Zentralität der Wohnlage – vor und nach Umzug (Abb. 8)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024



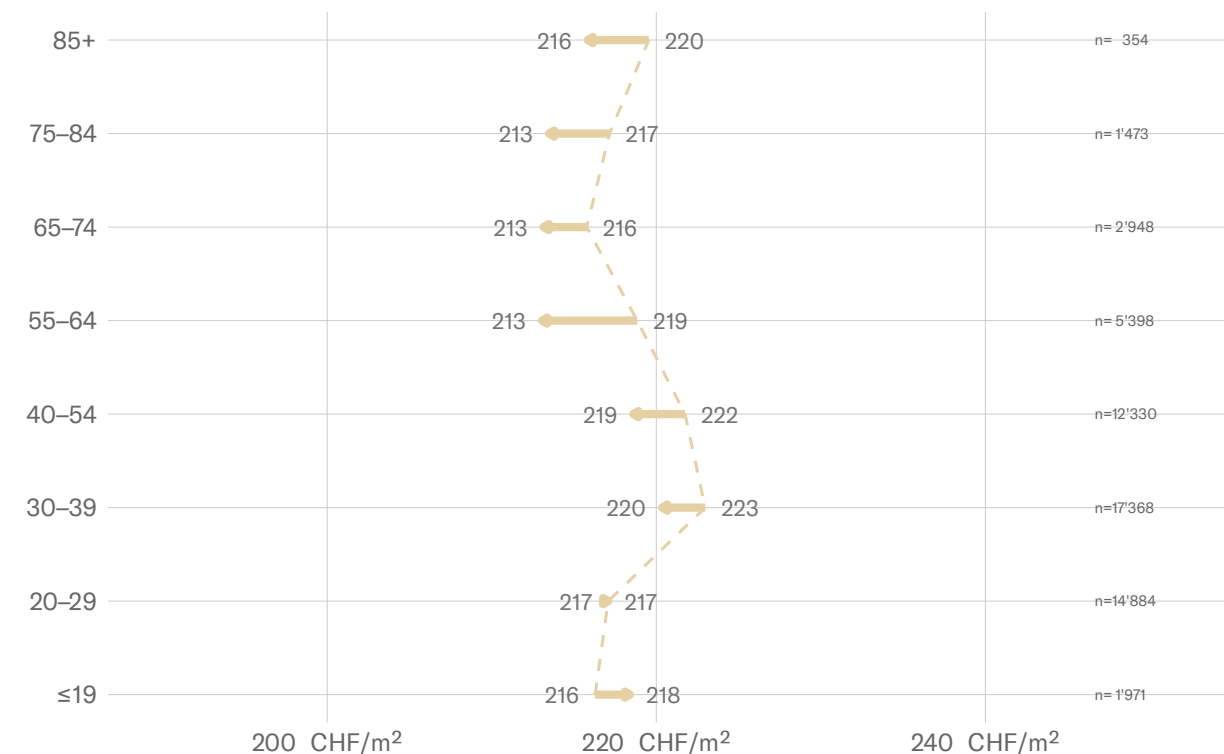
Die Abnahme der Zentralität durch Binnenumzüge zeigt sich auch im Mietpreisniveau an den Orten vor und nach dem Umzug. Bei fast allen Altersklassen ist das Mietpreisniveau am Ort des Auszugs höher als am Ort des Zuzugs. Besonders ausgeprägt zeigt sich dieser Effekt bei den 55- bis 64-Jährigen. Die durchschnittliche Angebotsmiete am Auszugsort liegt bei 219 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Am Ort des Zuzugs dagegen bei 213 Franken². Umzüge erfolgen also tendenziell an günstigere Wohnorte und -lagen.

²Die durchschnittlichen Angebotsmieten pro Gemeinde werden auf Basis von Mietpreisen aus Strukturerhebungsdaten berechnet. Als Angebotsmieten gelten Mietpreise von Wohnungen, bei denen in den letzten vier Jahren ein vollständiger Mieterwechsel stattgefunden hat.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Mietpreisniveau (Angebotsmiete) Weg- und Zuzugsort (Abb. 9)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024

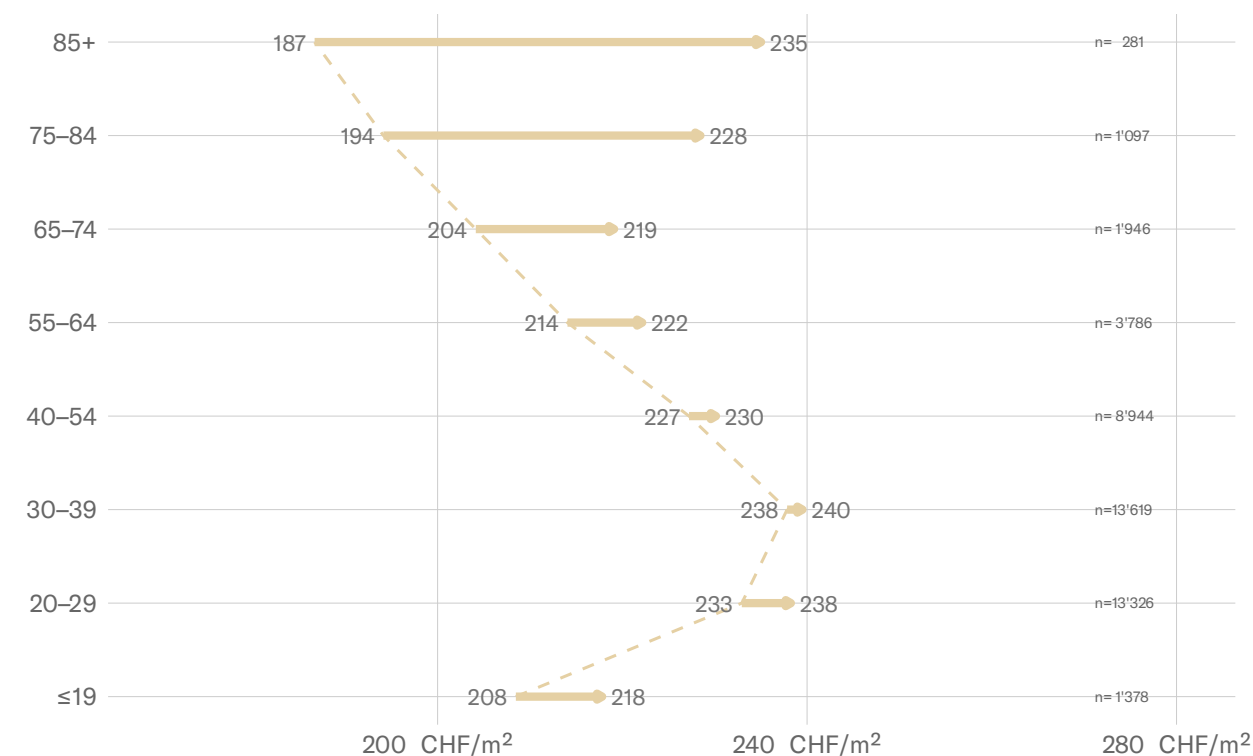


Auch wenn Best Ager, wie alle Altersgruppen ab 30 Jahren, bei einem Umzug tendenziell an günstigere Wohnlagen ziehen, zahlen sie nach dem Umzug höhere Mieten als zuvor. Dies ist naheliegend, da sie von einer Wohnung mit Bestandsmiete in eine Wohnung wechseln, bei der sie eine Angebotsmiete bezahlen müssen. Wie Abbildung 10 zeigt, zahlen 30- bis 39-Jährige den geringsten Aufschlag bei Wohnungswechsel. Viele von ihnen leben jedoch erst seit kürzerer Zeit in ihrer bisherigen Wohnung und können nicht von einer langjährigen Bestandsmiete profitieren. Entsprechend sind die Mieten vor und nach Umzug bei den 30- bis 39-Jährigen am höchsten. Je älter die Umziehenden, desto grösser ist der Mietpreisaufschlag pro Quadratmeter bei einem Umzug. Massiv ist dieser Aufschlag bei den über 85-Jährigen. Vor Umzug zahlen diese die tiefsten Quadratmeter-Preise. Nach Umzug, beinahe die höchsten. Die Best Ager zahlen auch nach einem Auszug tiefere Quadratmeterpreise als die jüngeren Altersgruppen.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Quadratmeterpreise vor und nach dem Umzug (in CHF pro Jahr) (Abb. 10)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024



Aufgrund des gesetzlichen Mietschutzes von Bestandsmieten, zahlen Personen, die schon länger in einer Wohnung leben, tiefere Mieten fürs gleiche im Vergleich zu Personen, die kürzlich umgezogen sind. Deshalb spricht man von Bestands- und Angebotsmieten. Abbildung 11 zeigt das Verhältnis der bezahlten Miete zum modellierten Angebotswert der Wohnung³. Dabei wird sichtbar, dass nach dem Umzug alle Altersgruppen annähernd eine Miete zahlen, die dem modellierten Angebotswert der Wohnung entspricht. Wobei die über 55-Jährigen leicht unter dem Marktwert bleiben. Je älter die Umziehenden, desto höher ist die Differenz zwischen dem eigentlichen Mietpreis und dem modellierten Angebotsmietwert der Wohnung vor dem Umzug. Über 85-Jährige zahlen mit ihrer Miete im Durchschnitt 81 Prozent des Angebotswerts ihrer Wohnung. Nach

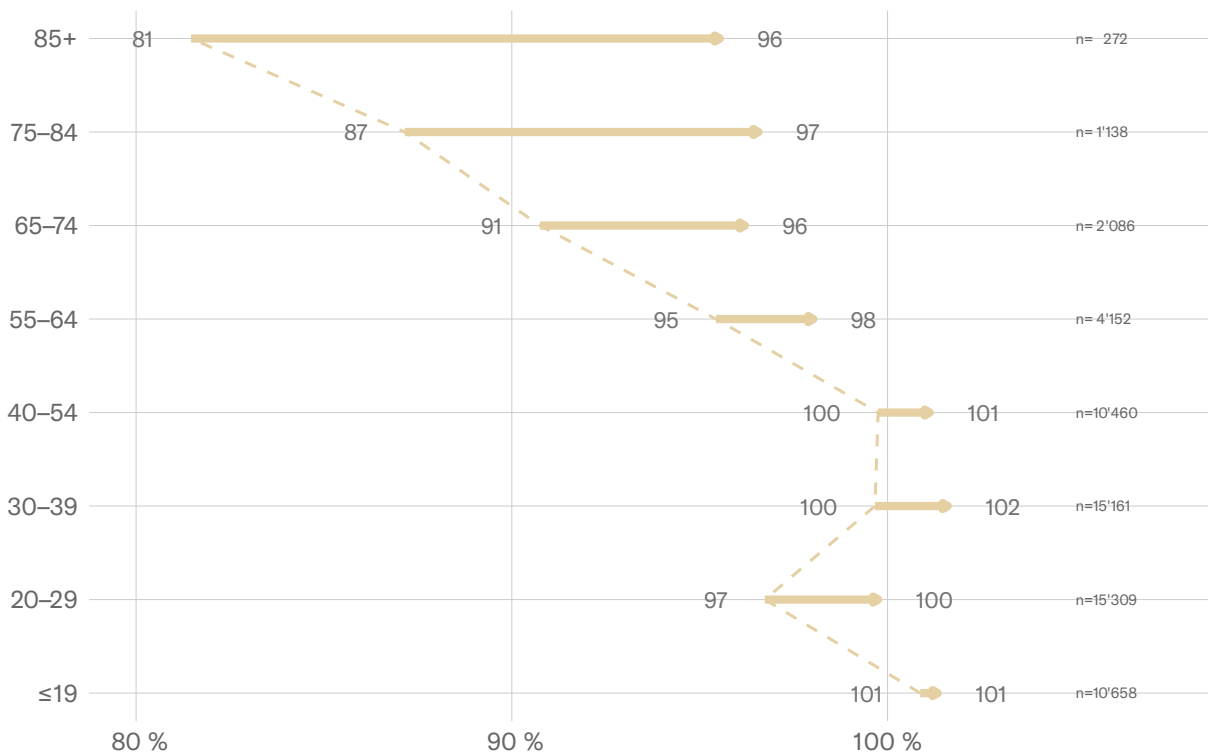
³Der modellierte Angebotswert der Wohnung wurde von Sotomo auf Basis von Wohnlage, Ausstattung und vergleichbaren Mieten in der Umgebung geschätzt. Es handelt sich um einen hypothetischen, statistisch modellierten Vergleichswert, der ausschliesslich analytischen Zwecken dient. Er stellt weder eine rechtliche Bewertung noch eine zulässige oder angemessene Miethöhe im Sinne der schweizerischen Mietpreisregulierung (z. B. Kostenmiete) dar.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

dem Umzug zahlen sie 96 Prozent. Eher gering ist der Effekt des verlorenen Bestandschutzes bei den Best Agern. So nimmt etwa bei den 55- bis 64-Jährigen die tatsächlich bezahlte Miete mit dem Umzug von 95 auf 98 Prozent des Marktwerts zu. Wie wir zeigen werden, hängt dies damit zusammen, dass Best Ager, die umziehen meist weniger von tiefen Bestandsmieten profitieren als solche die in ihrer Wohnung bleiben.

Miete in Prozent des Angebotswerts der Wohnung – vor und nach dem Umzug (Abb. 11)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024



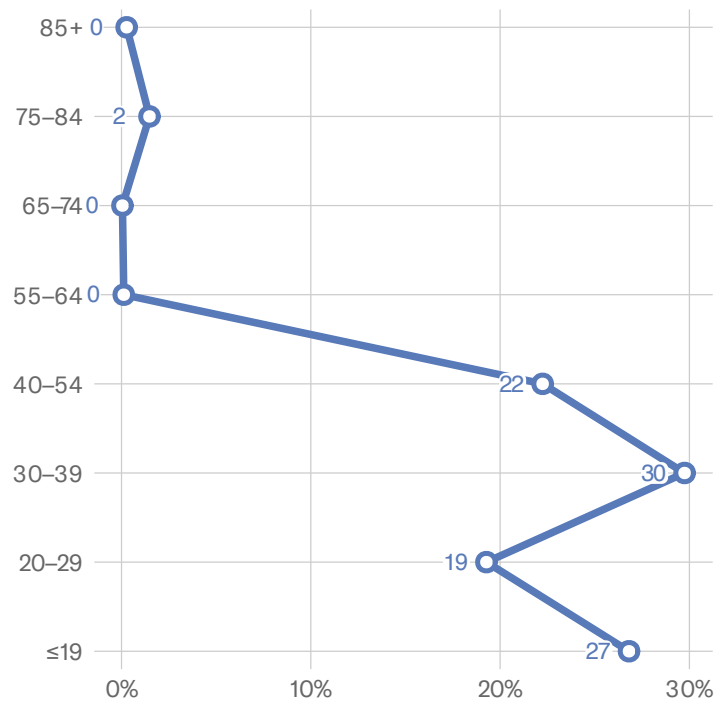
3.2 PROFIL DER NACHZIEHENDEN

Wenn Best Ager aus ihren Wohnungen ausziehen, schaffen sie Raum für junge Menschen und Familien. Dies zeigt Abbildung 12. Das Durchschnittsalter der Nachziehenden von ehemaligen Best-Ager-Wohnungen liegt bei knapp 30 Jahren. 27 Prozent der Nachziehenden sind unter 20 Jahre alt.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Alter der Nachziehenden in Best-Ager-Wohnungen (Abb. 12)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024

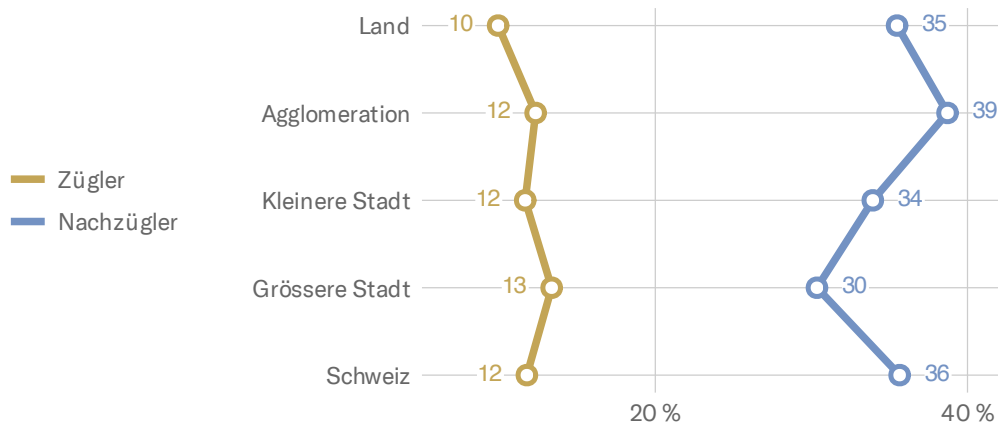


Es ziehen zwar längst nicht nur Familien nach. Dennoch steigt der Familienanteil markant. Während vor dem Auszug in 12 Prozent der Best-Ager-Wohnungen Familien leben, liegt der Familienanteil bei den Nachziehenden bei 36 Prozent. Am höchsten ist der Familienanteil bei den Nachziehenden in der Agglomeration.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Familienanteil bei ausziehenden Best-Agern und ihren Nachziehenden – nach Raumtyp (Abb. 13)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024



Dazu kommt, dass ein Teil der im Durchschnitt 30-jährigen Paa-re, die in diese freigewordenen Wohnungen einziehen, später Kinder bekommt und damit die Ausnützung der Wohnung wei-ter gesteigert wird. Umzüge schaffen Möglichkeiten, Wohnun-gen effizienter auf unterschiedliche Bedürfnisse zu allozieren.

Wer umzieht, wer nicht

4.1 VERGLEICHE NACH ALTERSGRUPPEN

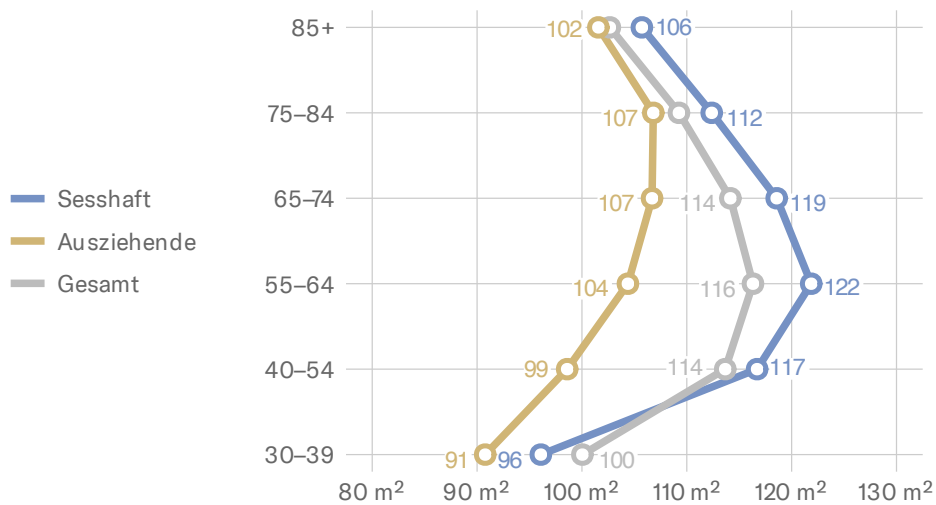
Wie unterscheiden sich die Wohnverhältnisse von Personen, die umziehen von Personen, die sesshaft sind? Was trägt insbesondere bei Best Agern dazu bei, dass sie aus ihren angestammten umziehen? In der folgenden Analyse stellen wir die Personen, die zwischen 2022 und 2024 aus ihrer Wohnung ausgezogen sind, jenen gegenüber, die schon mindestens 10 Jahre in ihre Wohnung leben und nicht umziehen. Letztere bezeichnen wir als Sesshafte.

Die erste, wichtige Erkenntnis dazu: Personen, die Sesshaft sind, wohnen in grösseren Wohnungen als Personen, die umziehen. Leicht erklärbar ist dies für die (frühe) Familienphase. Dann ist zusätzlicher Platzbedarf ein wichtiger Umzugsgrund. Bemerkenswerterweise gilt dies aber auch für jene Lebensalter, in denen die Kinder am Ausziehen sind. Besonders gross ist die Differenz bei den 55- bis 64-Jährigen. Sesshafte Personen haben hier im Durchschnitt eine Wohnung mit 122 Quadratmetern Wohnfläche. Personen, die ausziehen, leben vor dem Auszug in Wohnungen mit durchschnittlich nur 104 Quadratmetern. Das heisst, dass grosse Wohnungen von Best Agern seltener freigegeben werden als kleinere.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Wohnungsgrösse von Sesshaften und Ausziehenden. (Abb. 14)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024

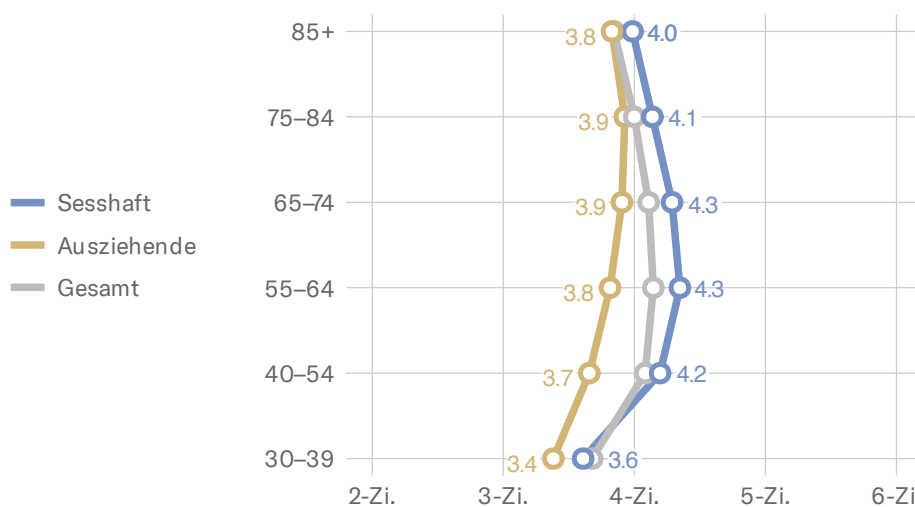


Ein analoges Muster zeigt sich bei der Zimmerzahl. Haushalte, die in Wohnungen mit weniger Zimmer leben ziehen eher um als jene mit mehr Zimmer. Dies gilt insbesondere für die jüngeren Best Ager. Bei den 55- bis 64-Jährigen leben die Sesshaften im Schnitt Wohnungen mit 4,3 Zimmer, jene, die ausziehen in Wohnungen mit 3,8 Zimmer. Das zeigt: Wohnungen mit weniger Zimmern werden eher freigegeben als Wohnungen mit mehr Zimmern.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Zimmerzahl der Wohnungen von Sesshaften und Ausziehenden. (Abb. 15)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024



Wenn Sesshafte eher in grösseren Wohnungen mit mehr Zimmern leben, erstaunt es nicht, dass sie eher in unterbelegten Wohnungen leben als Personen, die umziehen. Als unterbelegt gelten Wohnungen, in denen die Zahl der Zimmer die Zahl der im Haushalt lebenden Personen um mehr als zwei übersteigt. So gilt beispielsweise eine Vierzimmerwohnung bei einer alleinlebenden Person als unterbelegt; bei einem Zweipersonenhaushalt wäre das Kriterium ab einer Fünzimmerwohnung erfüllt.

Generell ist der Anteil, der in der Schweiz in einer unterbelegten Wohnung lebt, bei den Best Ager und Älteren bemerkenswert hoch. Unter den über 55-Jährigen lebt rund ein Drittel in einer Wohnung, deren Zimmerzahl, die Zahl der Haushaltsmitglieder um mindestens drei Zimmern übersteigt. Dies zeigt: Nach der Lebensmitte wird die Haushaltsgrösse aufgrund von Auszügen und Todesfällen kleiner, oft ohne, dass die Wohnungsgrösse angepasst wird. Am grössten ist der Anteil der überbelegten Wohnungen unter den Sesshaften ab 65, die mindestens schon zehn Jahre in ihrer Wohnung leben. Über 40 Prozent davon leben in Wohnungen mit drei und mehr Zimmern über der Per-

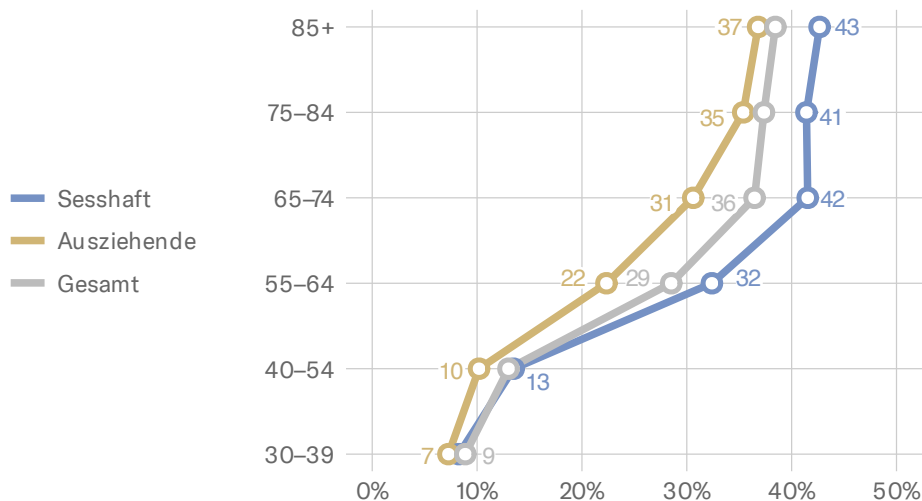
Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

sonenzahl. Als zum Beispiel als Paar in einer Fünfstückwohnung.

Bemerkenswert ist, dass der Anteil der unterbelegten Wohnungen bei jenen, die aus ihren angestammten Wohnungen ausziehen tiefer ist als beim Durchschnitt der eigenen Altersgruppe. Ausgeprägt zeigt sich dies bei den Best Agern. Wenn diese umziehen, leben sie seltener in einer unterbelegten Wohnung, als wenn sie nicht umziehen. Es sind oft nicht jene Best Ager, bei denen bezüglich Unterbelegung der grösste Handlungsbedarf besteht, die handeln und ihr Wohnung wechseln.

Anteil Sesshaften und Ausziehenden in unterbelegten Wohnungen (Abb. 16)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024



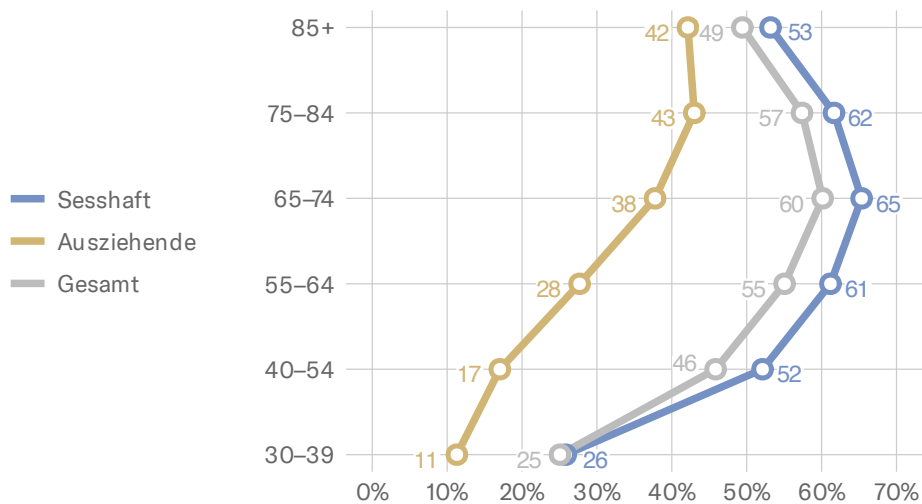
Ein wichtiger Erklärungsfaktor für das aufgezeigte Phänomen ist, dass Personen, die Wohneigentum besitzen weit sesshafter sind als Personen, die in einer Mietwohnung leben. Dies zeigt folgende Abbildung 17. Die Eigentumsquote derer, die umziehen ist in allen Altersgruppen weit unterdurchschnittlich. Bei denen, die sesshaft blieben dagegen überdurchschnittlich. Dieser Unterschied ist bei den Best Agern besonders gross. Rund zwei Drittel der sesshaften 55- bis 74-jährigen leben im selbstbewohnten Eigentum. Bei jenen, die in diesem Alter ausziehen, sind es etwas mehr als ein Drittel. Eigentümer und Eigentümerinnen bleiben in der Regel bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung. Eine

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

hohe Eigentumsquote trägt somit zur Immobilität bei und dazu, dass Best Ager und Ältere ihre Wohnung nicht der neuen Lebenssituation anpassen.

Eigentumsquote von Sesshaften und Ausziehenden. (Abb. 17)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024

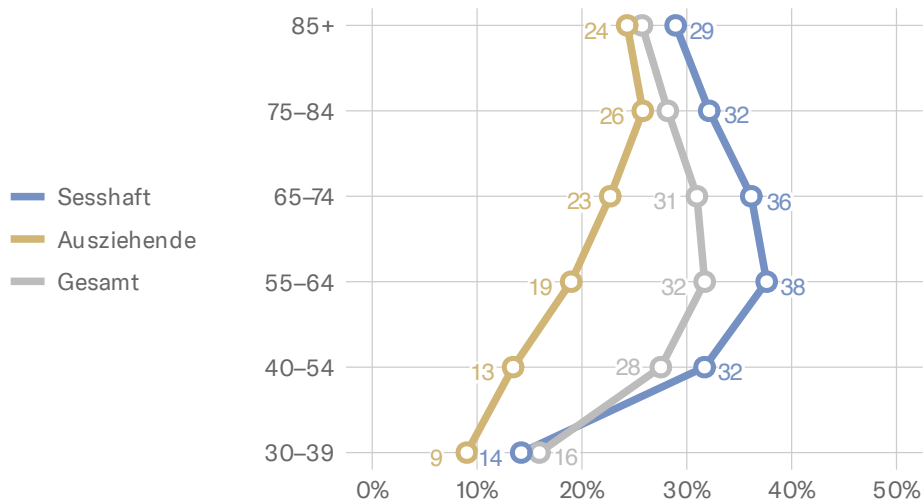


Weil Personen, die im Eigentum leben, viel weniger umzugsbereit sind, als Mieterinnen und Mieter führt dies dazu, dass Einfamilienhäuser seltener aufgegeben werden als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. So lebten knapp 20 Prozent der 55- bis 64-Jährigen, die zwischen 2022 und 2024 ausgezogen sind, in einem Einfamilienhaus. Bei den Sesshaften in derselben Alterskategorie tun dies knapp 40 Prozent. Werden die Best Ager (55- bis 74-Jährige) integral betrachtet, zeigt sich ein klarer Überhang. Obwohl besonders viele in dieser Altersgruppe in einem Einfamilienhaus leben, kommt, wenn Best Ager ausziehen, in den meisten Fällen eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus auf den Markt, nämlich zu rund drei Vierteln.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Einfamilienhausquote von Sesshaften und Ausziehenden. (Abb. 18)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024



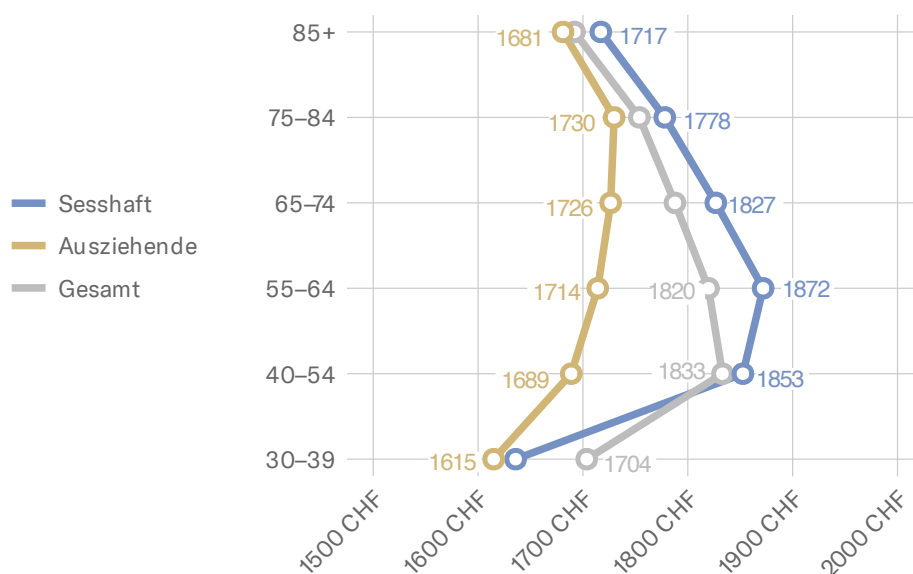
Um den Wert von Eigentums- und Mietwohnungen, von Wohnungen mit Bestands- und Angebotsmieten vergleichen zu können, nutzen wir wieder die modellierte Angebotsmiete der Wohnung⁴. Wie Abbildung 19 zeigt, leben sesshafte Personen in wertvolleren Wohnungen als Personen, die ausziehen. Diese Differenz besteht vor allem bei den 40- bis 64-Jährigen. Personen, die in Wohnungen mit hohem Marktwert leben, blieben vermehrt in diesen Wohnungen. Durch Umzüge werden vor allem Wohnungen mit geringerem Marktwert frei.

⁴Siehe Fussnote 3 auf Seite 17.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Angebotsmieten (modelliert) von Sesshaften und Ausziehenden. (Abb. 19)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024



Wohneigentum bremst gerade auch bei den Best Agern die Bereitschaft zum Umziehen. Wird vom Lock-In-Effekt gesprochen, denkt man selten an Eigentum und viel häufiger an Mieterinnen und Mieter, die in einer Wohnung mit tiefer Bestandsmiete leben. Wer länger in einer Wohnung lebt, bezahlt aufgrund des Mietrechts in der Regel einen Mietpreis, der unter der Angebotsmiete liegt. Ein Umzug führt in der Folge zu einem Aufschlag, weil von der Bestands- zur Angebotsmiete gewechselt wird.

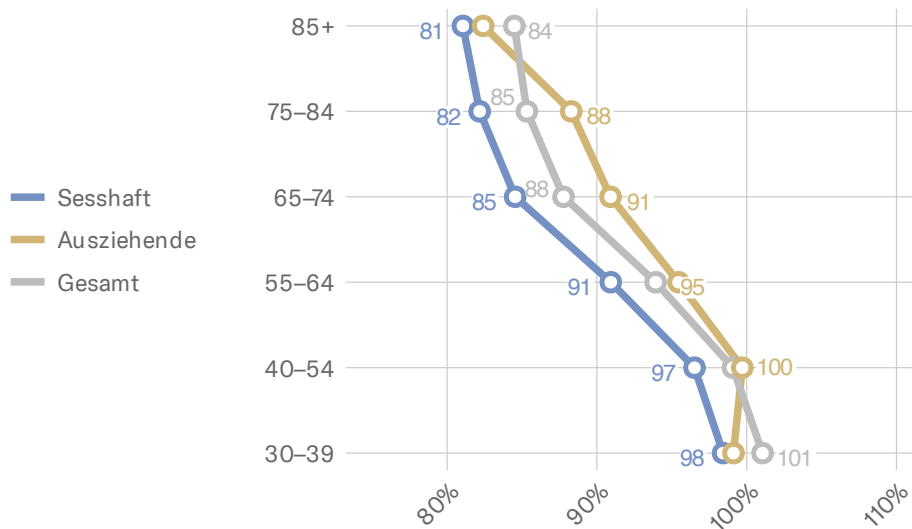
Abbildung 20 zeigt, dass mit steigendem Lebensalter die tatsächlich bezahlte Miete im Vergleich zu Angebotsmiete sinkt, die für dieselbe Wohnung bei einer Neuvermietung bezahlt werden müsste. Über 85-Jährige Mieterinnen und Mieter zahlen im Durchschnitt 84 Prozent der Angebotsmiete. Erwartungsgemäss zeigt sich hier ein Zusammenhang mit der Umzugsbereitschaft. Personen, die umziehen zahlen im Durchschnitt eine Miete, die näher an der Angebotsmiete ist als Sesshafte. So zahlen Sesshafte 55- bis 64-Jährige im Durchschnitt 91 Prozent der Angebotsmiete. Während Haushalte, die vor dem Umzug stehen 95 Prozent bezahlen und damit fast auf dem Niveau der Angebotsmiete liegen. Dies deutet also auf einen Lock-In-Effekt

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

aufgrund der Differenz von Bestands- und Angebotsmieten hin. Wie stark dieser wirklich ist, wird das Regressionsmodell zeigen.

Bezahlte Miete pro Quadratmeter in Prozent der Angebotsmiete (Abb. 20)

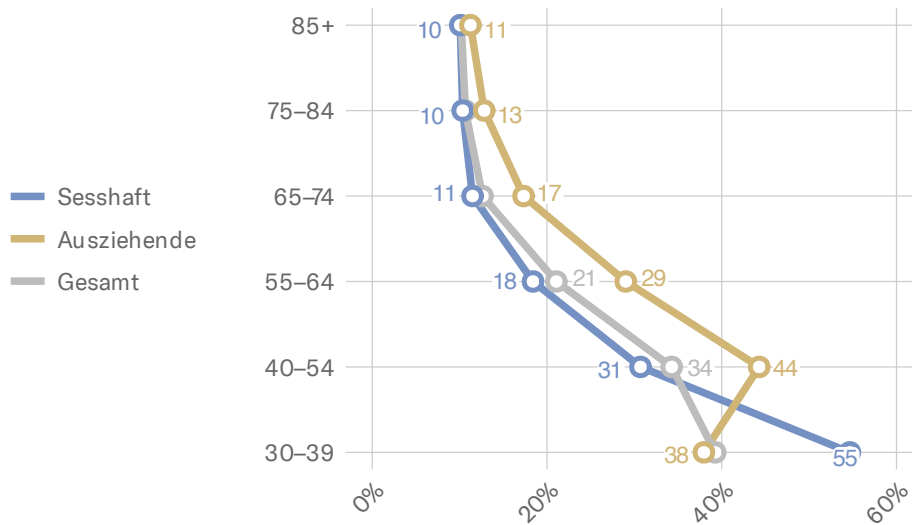
Quellen: BFS STATPOP 2022-2024



Einer der wichtigsten Faktoren dafür, ob jemand umzieht, ist die Nationalität. Personen, die keinen Schweizer Pass besitzen, sind in allen Altersgruppen unter den Umziehenden übervertreten. Wie Abbildung 21 zeigt, haben 44 Prozent der 40- bis 55-Jährigen, die in der Schweiz zwischen 2022 und 2024 aus einer Wohnung ausgezogen sind, keinen Schweizer Pass. Unter den Sesshaften der gleichen Altersgruppen sind nur 31 Prozent Ausländerinnen und Ausländer. Bei den Best Agern ist der Ausländeranteil unter den Ausziehenden zwar etwas tiefer, er liegt dennoch markant über dem Anteil bei den Sesshaften. Dies zeigt, dass auch der Schweizer Pass zu einer Art Lock-in-Effekt führt. Oder präziser: Das Fehlen eines Schweizer Passes erhöht die Umzugsbereitschaft. Ausländische Personen spielen nicht nur als Zuziehende eine wichtige Rolle im Schweizer Wohnungsmarkt, sondern auch als Um- und Wegziehende. Sie sorgen überproportional für freiwerdende Wohnungen und damit für einen funktionierenden Wohnungsmarkt.

Ausländeranteil von Sesshaften und Ausziehenden (Abb. 21)

Quellen: BFS STATPOP 2022-2024



4.2 WAS BEST AGER ZUM UMZIEHEN BRINGT

Um bestimmen zu können, welche Faktoren die Umzugswahrscheinlichkeit von Best Agern beeinflussen, werden die potenziellen Faktoren in ein Regressionsmodell integriert. Abbildung 22 zeigt den Einfluss verschiedener Faktoren für die 55- bis 74-Jährigen in der Schweiz. Dabei wird sichtbar, dass der Gegensatz von Miete und Eigentum eine überragende Rolle spielt. Die Wahrscheinlichkeit, dass Best Ager mit Wohneigentum umziehen ist, bei sonst gleichbleibenden Bedingungen, 64 Prozent tiefer als bei Mietenden. Dies verdeutlicht: Der wahre Lock-in-Effekt in der Schweiz ist Wohneigentum. Dies, obwohl Eigentümerinnen und Eigentümer an sich keinem finanziellen Lock-in-Effekt ausgesetzt sind – abgesehen von der Handänderungssteuer. Steigen die Wohnpreise an ihrem Ort, könnte die bisherige Wohnung teurer verkauft werden, so dass sich mit dem Erlös meist eine gleichwertige Wohnung erstehen lässt. Der Lock-in-Effekt von Wohneigentum ist somit weniger ein finanzieller, als ein mentaler. Wohneigentum wird in der

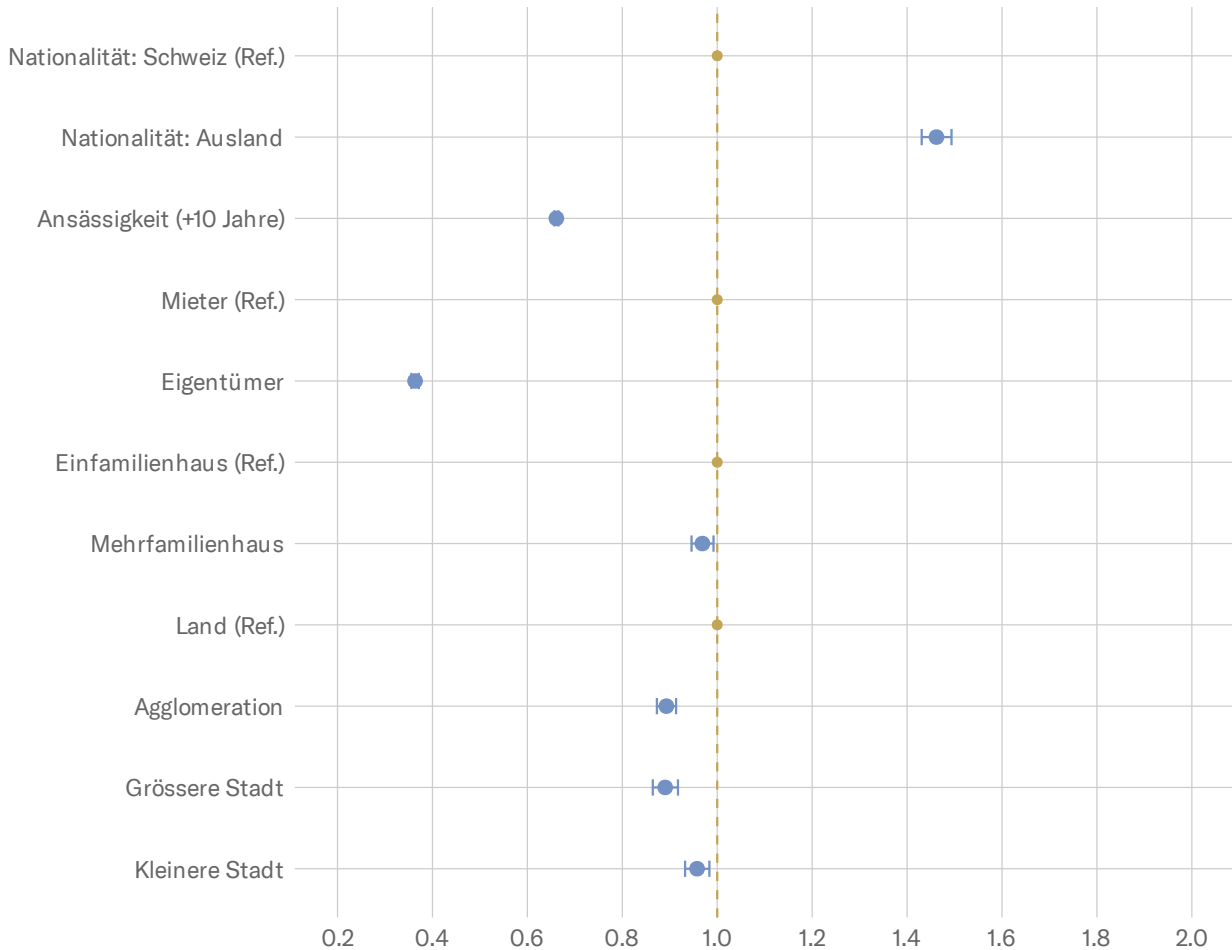
Schweiz in der Regel erworben, um es nicht mehr zu veräussern. Es ist eine Investition fürs Leben und darüber hinaus.

Während Wohneigentum die wichtigste Umzugsbremse ist, ist eine ausländische Nationalität der wichtigste Umzugstreiber bei den Best Agern – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und Ansässigkeit in der Gemeinde. Die Wahrscheinlichkeit, dass Best Ager ohne Schweizer Pass umziehen ist fast 50 Prozent grösser als bei Personen mit Schweizer Pass. Die Lebensbezüge der ausländischen Bevölkerung sind weniger lokal. Wer zugewandert ist, hat in seinem Leben bereits Mobilitätserfahrung gesammelt. Umgekehrt haben Personen, die schon lange in einer Gemeinde leben, eine tiefe Umzugswahrscheinlichkeit. Pro 10 zusätzliche Jahre Ansässigkeit sinkt die Umzugswahrscheinlichkeit um 34 Prozent. . Wer Ortswechsel gewohnt ist, zieht auch in der zweiten Lebenshälfte vermehrt um. Interessant ist, dass sich der Wohnungstyp nur geringfügig auf die Umzugswahrscheinlichkeit auswirkt. Zwar ziehen Best Ager, wie zuvor gezeigt, häufiger aus Mehrfamilienhäusern aus als aus Einfamilienhäusern. Dies ist jedoch offenbar eine Folge davon, dass die Eigentumsquote bei Einfamilienhäusern hoch und der Ausländeranteil tief ist.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Umzugsfaktoren für alle Best Ager (Abb. 22)

Dargestellt sind geschätzte Effekte (Odds Ratios) mit 95-Prozent-Konfidenzintervallen. Werte unter 1 bedeuten eine geringere, Werte über 1 eine höhere Umzugswahrscheinlichkeit. Quellen: BFS STATPOP



Da sich die Umzugsdynamik von Mieter:innen und Eigentümer:innen grundlegend unterscheidet, werden diese beiden Gruppen im Folgenden getrennt und vertieft untersucht. Abbildung 23 zeigt, welche Faktoren sich auf die Umzugswahrscheinlichkeit von Best Ager in selbstbewohntem Eigentum auswirken. Ins Auge sticht die grosse Bedeutung der Nationalität für die Umzugswahrscheinlichkeit von Eigentümern und Eigentümerinnen ausländischer Nationalität. Sie ziehen rund 60 Prozent häufiger aus ihrer Wohnung als Schweizerinnen und Schweizer. Wie das Regressionsmodell zu den Mietenden zeigen wird, spielt hier die Nationalität für die Umzugswahr-

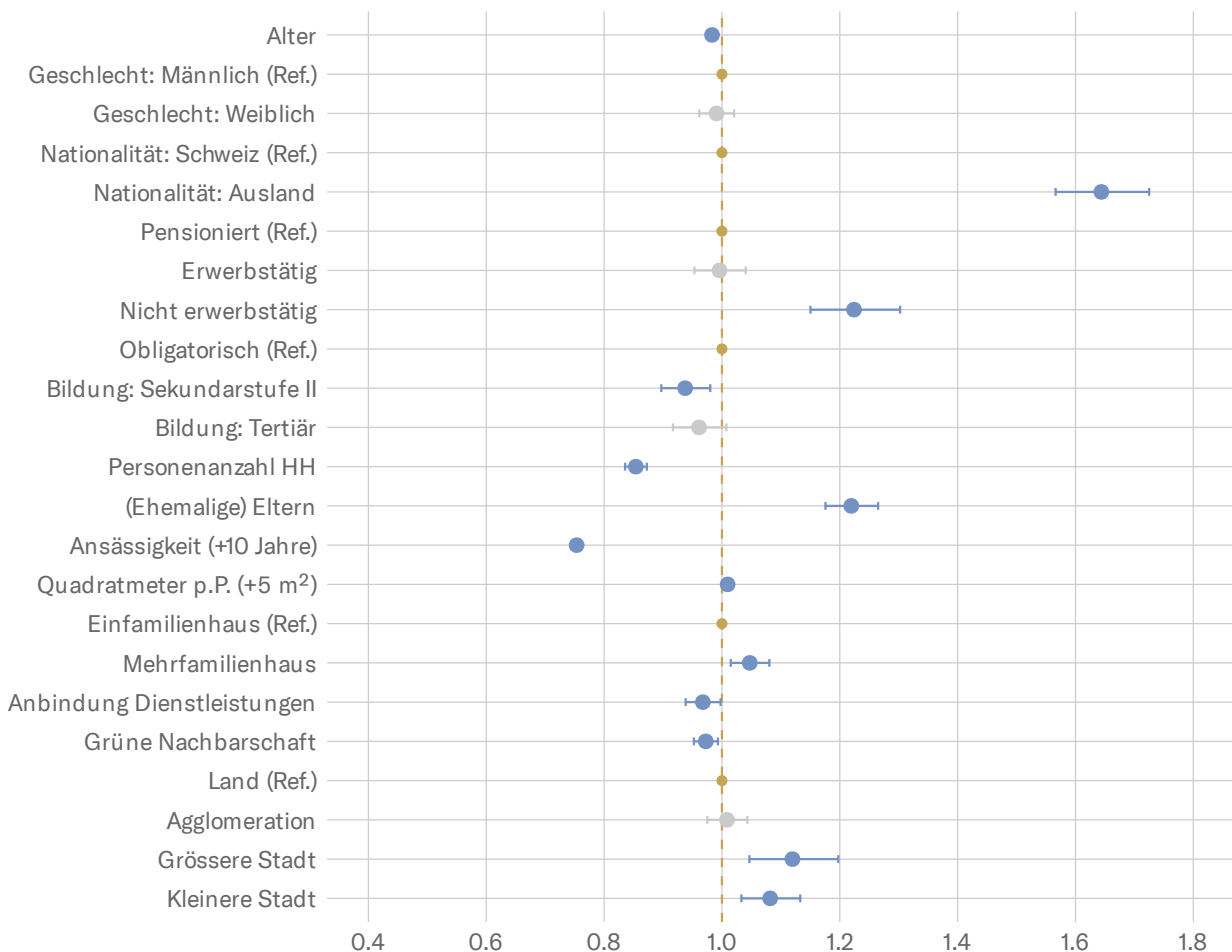
Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

scheinlichkeit nur eine geringe Rolle. Damit wird deutlich, dass Nicht-Schweizerinnen und Nicht-Schweizer insbesondere einen anderen Umgang mit Wohneigentum haben. Anders als bei den Schweizerinnen und Schweizer ist für sie ein Wohnungskauf offensichtlich kein Lebensprojekt.

Weiterhin fällt auf, dass Personen, die früher mit Kindern in ihrer Wohnung gelebt haben, 20 Prozent häufiger ausziehen als Personen, die keine Kinder zuhause grossgezogen haben. Der Auszug der Kinder scheint somit einen gewissen Prozess auszulösen, der in einen Wohnungswechsel münden kann. Hier zeigt sich ein Empty-Nest-Effekt, den es bei Kinderlosen nicht gibt.

Umzugsfaktoren für alle Eigentümer:innen (Abb. 23)

Dargestellt sind geschätzte Effekte (Odds Ratios) mit 95-Prozent-Konfidenzintervallen. Werte unter 1 bedeuten eine geringere, Werte über 1 eine höhere Umzugswahrscheinlichkeit. Quellen: BFS

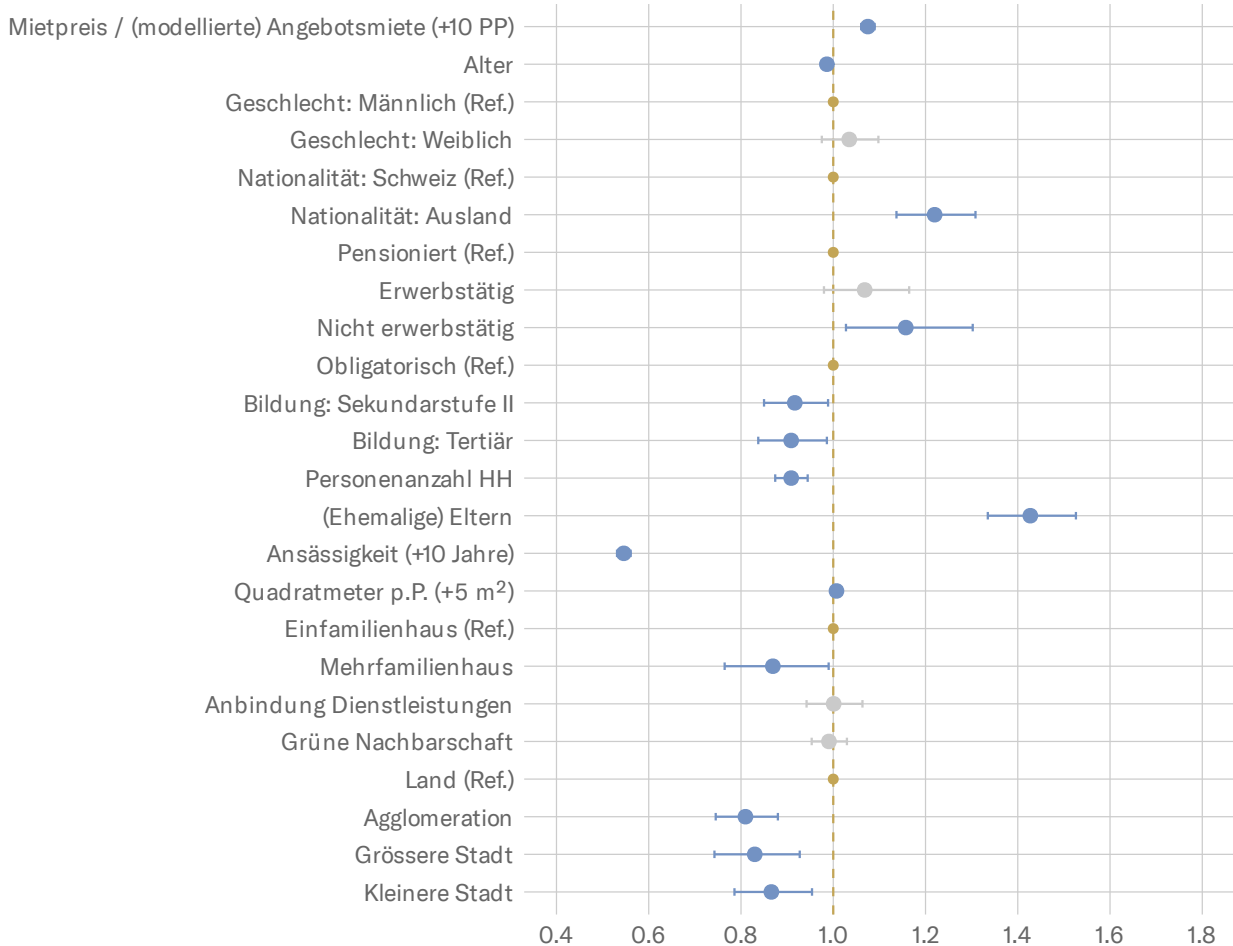


Noch grösser als bei den Eigentümerinnen und Eigentümerinnen ist der Empty-Nest-Effekt bei den Mietenden. Abbildung 24 zeigt, dass Best Ager, die ehemals mit Kindern lebten, mit einer 43 Prozent höheren Wahrscheinlichkeit aus ihrer Mietwohnung ausziehen als Personen, die ohne Kinder gelebt haben. Wer schon lange in der Wohngemeinde gelebt hat, zieht seltener aus, ebenso Best Ager, die in einem Mehrfamilienhaus leben. Das heisst umgekehrt, dass Best Ager, die eine Einfamilienhaus gemietet haben, eher daraus ausziehen. Auch hier zeigt sich somit indirekt ein Lock-in-Effekt des Eigentums. Personen in fortgeschrittenem Alter verlassen eher ihr Einfamilienhaus, wenn sie es bloss mieten, als wenn es ihnen gehört.

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

Umzugsfaktoren für alle Mietenden seit 2022 (Abb. 24)

Dargestellt sind geschätzte Effekte (Odds Ratios) mit 95-Prozent-Konfidenzintervallen. Werte unter 1 bedeuten eine geringere, Werte über 1 eine höhere Umzugswahrscheinlichkeit. Die Untersten und obersten 1-Prozent der Mietpreise ausgeschlossen. Quellen: BFS STATPOP



Zuletzt wird hier nun auch der finanzielle Lock-in-Effekt sichtbar, wie er aktuell diskutiert wird. Best Ager, deren Miete tiefer ist als es die Angebotsmiete der eigenen Wohnung wäre, ziehen seltener um. Das heisst, wer in einer günstigen Bestandswohnung lebt und damit rechnen muss durch den Umzug einen Aufpreis zu zahlen, zieht seltener um. Dieser Effekt ist statistisch signifikant. Pro 10 Prozentpunkte höherer relativer Miete – also näher am oder über dem Marktpreis – steigen die Umzugswahrscheinlichkeiten um 8 Prozent. Umgekehrt wirkt eine günstige Miete stabilisierend: Wer unter dem Markt mietet, bleibt eher wohnen. Wer beispielsweise 90 Prozent des Marktpreises

Best Ager in Bewegung - Helvetia Wohnreport

zahlt, hat eine 8 Prozent tiefere Umzugswahrscheinlichkeit als jemand, der den vollen Marktpreis (100 Prozent) bezahlt. Dies zeigt, der Lock-in-Effekt günstiger Bestandsmieten ist real und messbar. Auffällig ist jedoch auch, wie schwach dieser ist, im Vergleich zum Lock-in-Effekt des Eigentums.

