

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Prozess

Wohnraumnutzung 2024

# Impressum

## Herausgeber

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Beiträge von

Kipfer, Viktoria

## Bevorzugte Zitierweise

Kipfer, Viktoria 2025. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Wohnraumnutzung 2024, 2024*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 07.04.2025.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Wohnungsbau und -eigentum	1

# Abkürzungsverzeichnis

**BWO** Bundesamt für Wohnungswesen  
**ZHAW** Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften / Haute école des sciences appliquées de Zürich

---

**OFL** Office fédéral du logement  
**ZHAW** Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften / Haute école des sciences appliquées de Zürich

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Wohnungsbau und -eigentum

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 06.06.2024  
VIKTORIA KIPFER

Auch im Jahre 2024 beschäftigte die anbahnende Wohnungsknappheit die Schweiz. Die **optimale Wohnraumnutzung** gepaart mit einer Erhöhung der Bautätigkeit wurden von den Medien unter anderem als Lösungsmöglichkeiten für die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt gehandelt. Unter anderem die Raiffeisen betonte gegenüber der NZZ, dass in der Schweiz ein grosses Flächenoptimierungspotenzial bestehe. Bei einer optimalen Belegung der Schweizer Mietwohnungen könnte Wohnraum für rund 450'000 Menschen entstehen, so die Bankengruppe. Als «groteske Fehlallokation» des Flächenverbrauchs von Mietobjekten und auch «schlicht [als] eine Verschwendung» beschrieb Raiffeisen als grösster Hypothekengeber der Schweiz die aktuelle Situation gegenüber der NZZ. Eine Studie der ZHAW und des BWO über die Schweizer Wohnraumnutzung kam im Juni 2024 zum Schluss, dass die **«Empty Nester»**, also Paare nach dem Auszug ihrer gemeinsamen Kinder, das höchste Potenzial zur **Wohnraumverkleinerung** aufweisen würden. So weist rund ein Viertel der mietenden «Empty Nester» einen Überschuss von mindestens zwei Zimmern auf, bei Eigenheimbesitzerinnen- und besitzern wächst dieser Anteil sogar auf über 60 Prozent an. Obschon für einen nicht vernachlässigbaren Teil der «Empty Nesters» eine Verkleinerung in Frage käme, sei die Umzugsbereitschaft dann doch eher tief, berichtete der Tagesanzeiger. Dies ist laut Tages-Anzeiger darauf zurückzuführen, dass die Angebotsmieten für weniger Wohnraum auf dem Markt meist unter den Bestandsmieten liegen würden.

Im Frühling 2024 wurde die Frage, wie viel Wohnraum pro Person angemessen sei, besonders intensiv in der **Stadt Zürich** diskutiert. Die in 2019 eingeführte Vermietungsverordnung (VGV) für Wohnungen der Stadt Zürich schreibt vor, dass die Anzahl der gemieteten Zimmer die Zahl der darin lebenden Person nicht um mehr als eins überschreiten darf (TA). Weiter dürfen Mietende nicht mehr als das Sechsfache der Bruttomiete verdienen. Die Verordnung greift sowohl bei neu geschlossenen als auch bei bestehenden Mietverträgen, wobei letzteren eine Anpassungszeit von fünf Jahren gewährleistet wurde. Wenn nach Ablauf dieser Frist die von der Stadt Zürich festgelegten Kriterien nicht erfüllt sind, können Mieterinnen und Mieter auf zwei von der Stadt Zürich angebotene Ersatzwohnungen ausweichen. Weisen sie diese ab, kann eine Kündigung ausgesprochen werden. Gegen diese nachträgliche Vertragsänderung wehrten sich laut Tages-Anzeiger rund 50 Mietende, wobei zwei Parteien die Klage bis vor das Zürcher Obergericht zerrten, wo sie Recht bekamen. Das Verdikt: die Stadt Zürich verletze mit einem nachträglichen Eingriff in die Mietverträge von Altmietenden das Mietrecht. Die erste Klägerin lebte alleine in einer 6-Zimmer-Wohnung, während das Einkommen des zweiten Klägers als zu hoch für sein Mietobjekt eingeschätzt wurde. Die Stadt Zürich gab sich nicht geschlagen und zog beide Fälle ans Bundesgericht weiter. Im August 2024 folgte dann die Wendung: das Bundesgericht lehnte die beiden Klagen ab und kippte das Urteil des Obergerichts. Die Stadt Zürich nehme ihre «soziale Verantwortung» wahr und Sorge für mehr bezahlbaren Wohnraum, begründete das Bundesgericht sein Urteil laut Tages-Anzeiger.<sup>1</sup>

---

1) Bundesgerichtsurteil 4A\_105/2024; Bundesgerichtsurteil 4A\_82/2024; Medienmitteilung BWO vom 6.6.24; VGV Stadt Zürich vom 10.1.18; Blick, NZZ, 9.2.24; TA, 12.4.24; NZZ, 13.4.24; TA, 27.5., 11.6.24; Republik, 13.6.24; TA, 27.8., 16.9.24