



Abbildung 0: Einwohnerservice: Lebensqualität inmitten der Schweiz (2024): URL: <https://www.ingenbohl.ch/> [Stand: 24.10.2024]

Bachelorarbeit «Strategien zur Förderung preisgünstigen Wohnraums in der Gemeinde Ingenbohl»

Modul W.MRMUP06.F25

Lerngruppe W.MRMUP06.F2501

Autor:

Nico Zoller
Chamerstrasse 30
6300 Zug
+41 78 964 12 34
nico.zoller@stud.hslu.ch

Abgabedatum: 29.05.2025



Abbildung 0: Einwohnerservice: Lebensqualität inmitten der Schweiz (2024): URL: <https://www.ingenbohl.ch/> [Stand: 24.10.2024]

Bachelorarbeit «Strategien zur Förderung preisgünstigen Wohnraums in der Gemeinde Ingenbohl»

Modul W.MRMUP06.F25

Lerngruppe W.MRMUP06.F2501

Autor:

Nico Zoller
Chamerstrasse 30
6300 Zug
+41 78 964 12 34
nico.zoller@stud.hslu.ch

Referent:

Prof. Dr. Daniel Steffen
Hochschule Luzern – Wirtschaft
Suurstoffi 1
6343 Rotkreuz
dani.steffen@hslu.ch

Auftraggeberin:

Irène May
Gemeinde Ingenbohl
Parkstrasse 1
6440 Brunnen
irene.may@ingenbohl.ch

Ansprechpartner Auftraggeberin:

Claudio Herger
Herger Home GmbH
Hellgasse 3
6460 Altdorf
c.herger@hergerhome.ch

Abgabedatum: 29.05.2025

Management Summary

Die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum stellt eine der zentralen wohnpolitischen Herausforderungen unserer Zeit dar – auch in kleineren und mittelgrossen Gemeinden wie Ingenbohl. Die vorliegende Bachelorarbeit mit dem Titel «Strategien zur Förderung preisgünstigen Wohnraums in der Gemeinde Ingenbohl» analysiert systematisch die Entwicklungen auf dem lokalen Mietwohnungsmarkt, evaluiert die Erschwinglichkeit für unterschiedliche Einkommensklassen und leitet daraus fundierte, praxisorientierte Handlungsempfehlungen für die kommunale Wohnraumpolitik ab.

Zentraler Untersuchungsgegenstand war die Frage, inwieweit der Mietwohnungsmarkt in Ingenbohl insbesondere für Haushalte mit tieferen Einkommen finanziell tragbar ist – sowie welche strukturellen und raumplanerischen Instrumente geeignet sind, den Entwicklungen entgegenzuwirken. Die methodische Grundlage bilden umfangreiche statistische Auswertungen auf Basis von Angebots- und Bestandesmieten von Meta-Sys AG bzw. Bundesamt für Statistik, regionalen Einkommensverteilungen (Nachfragemonitor.ch) sowie eigener Berechnungen der Wohnkostenbelastung. Ergänzend wurde der wohnpolitische Handlungsrahmen auf kommunaler Ebene anhand wissenschaftlicher Literatur und Best-Practice-Beispielen aus der Schweiz analysiert.

Die Auswertung zeigt: Die Mietpreissituation in Ingenbohl ist herausfordernd. Während Bestandesmieten mit durchschnittlich CHF 1'531.- pro Monat noch im Rahmen der Erschwinglichkeit liegen, sind neu angebotene Wohnungen für viele Haushalte finanziell stark belastend. Die Median-Angebotsmiete von CHF 2'250.-, zuzüglich Nebenkosten, führt zu einer Wohnkostenbelastungsquote von rund 40% für Haushalte im unteren Einkommensdrittel – deutlich über der Schwelle von 30%, die gemeinhin als tragbar gilt. Besonders Haushalte mit Bruttoeinkommen unter CHF 6'336.- pro Monat – dem regionalen 33. Perzentil – sind von finanzieller Überlastung und potenzieller Verdrängung betroffen. Selbst im unteren Marktsegment liegt die Nettomiete über der ermittelten Erschwinglichkeitsgrenze.

Die Analyse offenbart eine strukturelle Entkopplung zwischen Bestandes- und Angebotsmieten. Diese Entwicklung verschärft soziale Ungleichheiten auf dem Wohnungsmarkt: Während langjährige Mieter:innen weiterhin von günstigen Konditionen profitieren, geraten Neumieter:innen zunehmend unter Druck. Gleichzeitig zeigen demografische Trends – wie der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgrösse und der steigende Wohnflächenbedarf – eine wachsende Belastung der Wohnrauminfrastruktur auf. Hinzu kommen rückläufige Angebotsziffern und ein gestiegener Anteil an höherpreisigen Neubauten.

Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene wohnpolitische Ansätze auf ihre Übertragbarkeit und Umsetzbarkeit in Ingenbohl geprüft. Drei Massnahmen erscheinen besonders wirksam und realistisch:

- 1. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Baurechtsvergabe an Genossenschaften:** Die Gemeinde kann durch kosteneffiziente Baurechtsvergabe an Genossenschaften dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte schaffen.
- 2. Einrichtung einer kommunalen Informations- und Beratungsstelle für Mieter:innen und Eigentümer:innen:** Eine Beratungsstelle stärkt Mieterrechte, fördert Transparenz und sensibilisiert Eigentümer:innen für soziale Mietmodelle.
- 3. Einführung eines Monitoringsystems für preisgünstigen Wohnraum:** Ein Monitoring ermöglicht der Gemeinde, frühzeitig auf drohenden Verlust günstiger Wohnungen zu reagieren und gezielt gegenzusteuern

Zusammengefasst liefert diese Arbeit eine detaillierte Situationsanalyse sowie ein praxisnahes Instrumentarium zur kommunalen Wohnraumförderung. Sie zeigt auf, dass auch kleinere Gemeinden wie Ingenbohl, über effektive Hebel verfügen, um den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu sichern und die Lebensqualität langfristig für alle Bevölkerungsschichten zu erhalten.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	12
1.1	Ausgangslage.....	12
1.2	Zielsetzung und Grenzen der Arbeit.....	13
1.3	Gemeindeportrait Ingenbohl.....	14
2	Theoretische Einbettung.....	17
2.1	Begriffsdefinitionen.....	17
2.2	Begrenzter Wohnraum in der Schweiz.....	20
2.2.1	Ursachen und Entwicklungen.....	21
2.2.2	Gründe für das ungenügende Angebot	23
2.3	Erschwinglichkeit des Wohnraums in der Schweiz	24
2.3.1	Mietbelastung privater Haushalte.....	24
2.3.2	Auswirkungen auf unterschiedliche Bevölkerungsgruppen	26
2.3.3	Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.....	28
2.3.4	Die Thematik der Altbestandesmieten	29
2.3.5	Die Belastung bei Wohnungswechseln	31
2.4	Regionale Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt	32
2.4.1	Leerwohnungsziffer.....	32
2.4.2	Erschwinglichkeit in Schweizer Städten	36
2.4.3	Rolle der Genossenschaften auf dem Mietwohnungsmarkt	39
2.5	Politische und regulatorische Rahmenbedingungen.....	40
2.5.1	Mietrecht und Mietpreisregulierung.....	40
2.5.2	Wohnbau- und Bodenpolitik	41
2.5.3	Raumplanung und Bauvorschriften.....	42
2.5.4	Wohnsubventionen.....	42
2.5.5	Politische Initiativen.....	43
2.5.6	Einschätzung der Interessenverbände- und gruppen	43
2.6	Mietwohnungsmarkt der Gemeinde Ingenbohl und Kanton Schwyz.....	44

2.6.1	Knaptheit von Mietwohnungen	44
2.6.2	Fokus auf die Gemeinde Ingenbohl.....	45
3	Methodisches Vorgehen	52
3.1	Forschungsfrage	52
3.2	Datenquellen und Datenauswertung.....	53
3.3	Berechnung relevanter Variablen.....	53
4	Auswertung der Datenanalyse.....	55
4.1	Ergebnisdarstellung der berechneten Variablen.....	55
4.1.1	Demographische Entwicklung.....	55
4.1.2	Zusammensetzung der Wohnungen	57
4.1.3	Zu- und Wegzüge und Veränderung der Wohnstrukturen	60
4.1.4	Preisentwicklung Angebotsmieten	61
4.1.5	Angebotsziffer	65
4.1.6	Preisentwicklung Bestandesmieten	67
4.1.7	Anzahl gemeinnützige Wohnungen	70
4.1.8	Leerwohnungsziffer.....	72
4.2	Schlussfolgerung Entwicklung Mietwohnungsmarkt.....	73
4.2.1	Ergebnisse aus der Datenanalyse.....	73
4.2.2	Gesamteinschätzung auf Ingenbohl.....	82
5	Diskussion und Ausblick.....	85
5.1	Mögliche Lösungsansätze und Massnahmen	85
5.1.1	Massnahmen aus der Literatur.....	85
5.1.2	Massnahmen anderer Kommunen	89
5.2	Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Ingenbohl.....	92
5.2.1	Bewertung der Massnahmen aus der Literatur für die Gemeinde Ingenbohl	92
5.2.2	Bewertung der Massnahmen anderer Kommunen.....	95
5.2.3	Zusätzliche selbst ausgearbeitete Massnahmen.....	96
5.3	Fazit und Schlussbetrachtung	98
5.4	Kritische Reflexion.....	100

Literaturverzeichnis.....	102
Anhang.....	111
Anhang 1: Eidesstattliche Erklärung.....	111
Anhang 2: Projektplan.....	112

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Das Panorama von Ingenbohl (Gemeinde Ingenbohl, o. D.-b)	14
Abbildung 2: Die Promenade am See (Espazium, 2024)	15
Abbildung 3: Alterspyramide nach Geschlecht (Wüest Partner, 2023a)	21
Abbildung 4: Markttypologisierung für alle Wohnungsgrössen in der Schweiz inklusive Legende (Nachfragemonitor, o. D.-b)	23
Abbildung 5: Durchschnittliche Mietbelastung insgesamt (links) und nach Einkommensquintil (rechts) für vier verschiedene Variationen des Verhältnisansatzes. (Hochschule Luzern, 2024).....	25
Abbildung 6: Durchschnittliche Mietzinsbelastung nach Haushaltstyp für vier verschiedene Variationen des Verhältnisansatzes. (Hochschule Luzern, 2024).....	26
Abbildung 7: Mietbelastung nach Haushaltstyp (Nachfragemonitor, o. D.-b).....	28
Abbildung 8: Anteil der Haushalte pro Kanton, für den die Wohnkostenbelastung bei einem Umzug zu gross wird (Wüest Partner, 2024a)	31
Abbildung 9: Mietbelastung nach Mietdauer Schweiz (Nachfragemonitor, o. D.-b).....	32
Abbildung 10: Bruttomiete pro Quadratmeter nach Mietdauer Schweiz (Nachfragemonitor, o. D.-b) 32	
Abbildung 11: Eine Luftaufnahme über der heiss begehrten Innenstadt von Genf (Wüest Partner, o. D.-a).....	34
Abbildung 12: Entwicklung der Leerwohnungsziffer vom Jahr 1984 bis 2024 (Bundesamt für Statistik BFS, 2024e).....	35
Abbildung 13: Wohnungen in Genossenschaften und Anteil erschwingliche Wohnungen im Mietwohnungsangebot in Schweizer Grossstädten per September 2023 (Wüest Partner, 2023b).....	37
Abbildung 14: Wohnungen in Genossenschaften und Anteil erschwingliche Wohnungen im Mietwohnungsangebot in Schweizer Mittel- und Kleinstädten per September 2023 (Wüest Partner, 2023b).....	38
Abbildung 15: Marktanteil Genossenschaften in der Schweiz (BWO, o. D.-g).....	39
Abbildung 16: Angebotsmieten pro m2 in Ingenbohl per März 2025 (RealAdvisor, o. D.)	46
Abbildung 17: Kumulierte prozentuale Veränderung der durchschnittlichen Bevölkerung. Eigene Darstellung basierend auf der Umzugsstatistik des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2023).	56

Abbildung 18: Durchschnittliche Anzahl Person pro Wohnung in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Umzugsstatistik des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2023).	57
Abbildung 19: Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Umzugsstatistik des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2023).	58
Abbildung 20: Wohnflächenbedarf in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Strukturhebung des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2022).	59
Abbildung 21: Durchschnittliches Baujahr der inserierten Wohnungen in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).	60
Abbildung 22: Umzugsquote innerhalb der Gemeinde Ingenbohl bzw. innerhalb vom Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Umzugsstatistik des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2023).	61
Abbildung 23: Entwicklung der Angebotsmieten in Ingenbohl und im Kanton Schwyz 2017 – 2024 im Median. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).	63
Abbildung 24: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten pro m ² und Jahr in Ingenbohl und im Kanton Schwyz 2017 – 2024. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).	64
Abbildung 25: Angebotsziffer in der Gemeinde Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).	66
Abbildung 26: Durchschnittliche Miete pro m ² und Jahr in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Strukturhebung des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2022).	67
Abbildung 27: Durchschnittliche Monatsmiete im Bestand in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Strukturhebung des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2022).	69
Abbildung 28: Durchschnittliche Monatsmieten Schweiz (Bundesamt für Statistik BFS, 2023b).....	70
Abbildung 29: Anteil Personen lebend in gemeinnützigem Wohnungsbau in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Umzugsstatistik des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2023).....	71

Abbildung 30: Entwicklung der Leerwohnungsziffer vom Jahr 2012 bis 2024 in Ingenbohl, Kanton Schwyz und Schweiz. Eigene Darstellung basierend auf der Leerwohnungsziffer des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2024e).....	72
Abbildung 31: Kumulierte Entwicklung vom Wohnungsbestand vom Jahr 2013 bis 2024 in Ingenbohl, Kanton Schwyz und Schweiz. Eigene Darstellung basierend auf der Leerwohnungsziffer des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2024e).....	73
Abbildung 32: Bestandes- und Angebotsmieten der Gemeinde Ingenbohl und Kanton Schwyz im Vergleich. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).....	75
Abbildung 33: Vergleich der Entwicklung verschiedener Mietpreisindizes zwischen (2009 und 2023) (Der Bundesrat, 2024)	76
Abbildung 34: Entwicklung des Mietpreisindex des BFS, des Reallohnindex und des LIK (2000 = 100) (Der Bundesrat, 2024).....	77
Abbildung 35: Bruttomiete pro Quadratmeter nach Mietdauer (Nachfragemonitor, o. D.-b).....	80
Abbildung 36: Erschwinglichkeit für Haushalte im lokalen Umfeld im Zentrum von Ingenbohl mit eigener Markierung (Nachfragemonitor, o. D.-b)	80
Abbildung 37: Mietbelastung in % nach Einkommensklasse in der Arbeitsmarktregion Schwyz-Einsiedeln (Nachfragemonitor, o. D.-b)	81
Abbildung 38: Rolle der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013).....	95

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eigene Darstellung der Umzugsquote 2023 basierend auf den Umzugsdaten BFS (Bundesamt für Statistik BFS, o. D.-c).....	61
Tabelle 2: Preisentwicklung Angebotsmieten nach Mietpreissegmenten pro Monat. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).	63
Tabelle 3: Preisentwicklung der durchschnittlichen Nebenkosten pro Monat. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).	65
Tabelle 4: Preisentwicklung der Bestandesmieten pro m2 und Jahr. Eigene Darstellung basierend auf der Strukturhebung des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2022).	68
Tabelle 5: Preisentwicklung der Bestandes- und Angebotsmieten pro m2 und Jahr. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).	75
Tabelle 6: Die drei Einkommensklassen in der Arbeitsmarktregion Schwyz–Einsiedeln. Eigene Darstellung basierend auf den Nachfragemonitor (Nachfragemonitor, o. D.-b).	79

1 Einleitung

Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen Regionen der Schweiz zu einem zunehmend knappen Gut geworden – auch in der Gemeinde Ingenbohl. Die angespannte Wohnmarktlage, steigende Angebotsmieten sowie der demografische Wandel fordern die lokale Politik heraus, gezielte Strategien zur Förderung preisgünstigen Wohnraums zu entwickeln. Dabei stellen sich insbesondere die Fragen, ob das bestehende Wohnungsangebot noch den Bedürfnissen einkommensschwächerer Haushalte gerecht wird und welche Massnahmen geeignet sind, dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Diese Bachelorarbeit widmet sich der Analyse des Mietwohnungsmarkts in Ingenbohl mit Fokus auf der Erschwinglichkeit des Wohnraums und setzt die Entwicklung in einen grösseren theoretischen Zusammenhang. Basierend auf aktueller Literatur und Datenerhebung – unter anderem der Strukturhebung des BFS, Mietinsserate von Meta-Sys AG und Kennzahlen des Nachfragemonitors – wird die Wohnkostenbelastung verschiedener Einkommensklassen analysiert. Ein zentrales Augenmerk liegt dabei auf der Differenz zwischen Angebots- und Bestandesmieten sowie der Frage, für wie viele Haushalte die aktuellen Mietpreise tragbar sind.

Die Arbeit verfolgt das Ziel, auf Basis dieser Analyse konkrete, umsetzbare Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Ingenbohl zu formulieren. Damit wird ein Beitrag zur lokalen Wohnungspolitik geleistet, indem aufgezeigt wird, welche Massnahmen geeignet sind, die soziale Durchmischung zu fördern, Verdrängungstendenzen zu minimieren und langfristig eine gerechte Wohnversorgung sicherzustellen

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Ingenbohl im Kanton Schwyz steht, wie viele andere Gemeinden in der Schweiz, vor der Herausforderung, ausreichend preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um einer breiten Bevölkerungsschicht das Wohnen in der Region zu ermöglichen. Diese Herausforderung ist vor dem Hintergrund einer wachsenden Nachfrage, steigender Mietpreise und sich wandelnder demografischer Strukturen von zentraler Bedeutung. In Ingenbohl ist diese Problematik spürbar, da die Gemeinde aufgrund ihrer attraktiven Lage und guten Lebensqualität weiterhin hohe Zuzugszahlen verzeichnet. Seit dem Jahr 2000 ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde um 25.4% gestiegen (Kanton Schwyz, 2024). Der Bericht der Schwyzer Kantonalbank (SZKB) vom Herbst 2024 zeigt, dass im gesamten Kanton Schwyz die Immobilienpreise in allen Wohnsegmenten gestiegen sind. Dies wirkt sich direkt auf die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum aus und verstärkt die Herausforderung für die Gemeinden, Wohnraum für unterschiedliche Einkommensschichten zu Verfügung zu stellen. Mit einem knappen Angebot und wachsender Nachfrage wird es auch für Ingenbohl immer schwieriger, ein ausgewogenes

Wohnungsangebot anzubieten, das sowohl für Einheimische als auch für Zuziehende bezahlbar bleibt. (Schwyzer Kantonalbank, 2024)

Die letzte umfassende, quantitative Analyse des Wohnungsmarkts von Ingenbohl wurde im Jahr 2012 von Daniel Montandon durchgeführt, weshalb ein aktuelles Bild der Marktentwicklung fehlt. Im Zusammenhang politischer Vorstösse der Sozialdemokratischen Partei (SP) Ingenbohl sowie der vom Gemeinderat im Pflichtenheft niedergeschriebenen Zielsetzungen sieht sich die Gemeinde in der Verantwortung, diese Herausforderungen frühzeitig zu erkennen und anzugehen. Aus diesem Anlass hat sich die Gemeinde Ingenbohl gemeinsam mit Claudio Herger von der Herger Home GmbH an die Hochschule Luzern gewandt, mit der Bitte, diese Thematik in Form einer Bachelorarbeit zu analysieren. Der proaktive Ansatz der Gemeinde schafft die Grundlage dafür, dass Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt beeinflusst werden können, bevor sie zu sozialen oder wirtschaftlichen Problemen führen. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk darauf, Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, darunter Familien mit mittlerem und niedrigem Einkommen, Senior:innen sowie jungen Menschen, zugänglich zu machen. Diese Gruppen stehen auf dem Wohnungsmarkt oft vor besonderen Herausforderungen, was nicht nur soziale Durchmischung und den lokalen Zusammenhalt beeinträchtigt, sondern auch die Gefahr einer Abwanderung erhöht.

1.2 Zielsetzung und Grenzen der Arbeit

Das Ziel der Arbeit besteht darin, eine umfassende Marktanalyse durchzuführen sowie auf deren Basis evidenz- und datenbasierte Handlungsempfehlungen für die Zukunft zu erarbeiten. Am Ende der Studie soll die Gemeinde Ingenbohl über eine Marktanalyse sowie zwei bis drei konkrete und umsetzbare Handlungsempfehlungen verfügen, welche der Kommission «Preisgünstiger Wohnungsbau» helfen sollen, den Zugang zu preisgünstigem Wohnraum nachhaltig zu verbessern und langfristig eine faire und soziale Wohnpolitik zu gestalten. Der angestrebte Soll-Zustand in der Gemeinde Ingenbohl ist der verbesserte Zugang zu preisgünstigem Wohnraum, langfristig stabilen Mietpreise und eine nachhaltige und sozial ausgewogene Wohnpolitik mit Berücksichtigung der Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen.

Die anstehende Arbeit begrenzt sich inhaltlich durch verschiedene Faktoren. Die Marktanalyse sowie die Handlungsempfehlungen beziehen sich ausschliesslich auf die Gemeinde Ingenbohl, wodurch die gewonnenen Erkenntnisse nicht direkt auf andere Gemeinden oder Regionen übertragen werden können. Zudem werden bei der Analyse die Mietpreise ohne Eigenheimpreise betrachtet. Darüber hinaus basiert die Analyse auf öffentlich oder beschränkt öffentlich zugängliche Marktinformationen, was die Aussagekraft und Aktualität der Ergebnisse beeinflussen können. Die Datenanalyse beschränkt sich je nach Verfügbarkeit der Daten auf den Zeithorizont von den Jahren 2012 bis 2024. Des Weiteren ist zu

beachten, dass sich die Arbeit darauf beschränkt, Handlungsempfehlungen zu entwickeln, ohne deren praktische Umsetzung und langfristige Auswirkungen zu betrachten.

1.3 Gemeindeportrait Ingenbohl

Die Analyse des preisgünstigen Wohnraums erfordert ein vertieftes Verständnis der lokalen Rahmenbedingungen. Im folgenden Gemeindeporträt wird die Gemeinde Ingenbohl hinsichtlich ihrer geographischen Lage, Bevölkerungsstruktur, wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie ihres Wohnungsmarkts und ihrer sozialen Infrastruktur analysiert. Diese Kontextinformationen bilden die Grundlage für die anschließende Untersuchung des preisgünstigen Wohnraums und der wohnungspolitischen Handlungsspielräume der Gemeinde.



Abbildung 1: Das Panorama von Ingenbohl (Gemeinde Ingenbohl, o. D.-b)

Geografie und Lage

Ingenbohl liegt im Kanton Schwyz, direkt am Vierwaldstättersee, und gehört zur Agglomeration Schwyz. Das Gemeindegebiet umfasst rund 16.2 km² und besteht aus den Ortsteilen Brunnen und Ingenbohl sowie mehreren Weilern. Die landschaftliche Lage zwischen See und Gebirge (u. a. Mythen und Urmiberg) macht die Gemeinde attraktiv für Naherholung und Tourismus. (Kanton Schwyz, 2021)

Bevölkerung

Per Ende 2022 hatte die Gemeinde Ingenbohl 9'090 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Ausländeranteil lag bei rund 22% – ein Wert, der leicht über dem kantonalen Durchschnitt liegt. Die Gemeinde gehört zu den wachstumsstarken Gemeinden des Bezirks Schwyz. Das Wachstum ist insbesondere auf die Zuwanderung in den Ortsteil Brunnen zurückzuführen (Bundesamt für Statistik BFS, 2023).

Wirtschaft und Infrastruktur

Ingenbohl profitiert von einer sehr guten Anbindung an das Bahn- und Strassennetz. Der Bahnhof Brunnen ist Teil der Gotthardlinie und bietet direkte Verbindungen nach Zürich, Luzern und Tessin. Die Gemeinde ist ebenfalls durch mehrere Buslinien mit dem regionalen Zentrum Schwyz und umliegenden Gemeinden verbunden. Die wirtschaftliche Struktur ist heterogen: Neben Tourismus und Detailhandel sind auch produzierende Gewerbebetriebe ansässig, z. B. die Reismühle Brunnen und Betriebe im Lebensmittelbereich (Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, o. D.).



Abbildung 2: Die Promenade am See (Espazium, 2024)

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Ingenbohl ist angespannt. Laut dem Schwyzer Immobilienmarktbericht 2023 liegt der Leerwohnungsbestand im Kanton bei nur 0.4%, was deutlich unter der Schwelle für einen ausgeglichenen Markt (1.5–2%) liegt. Die Angebotsmieten im Bezirk Schwyz haben in den letzten fünf Jahren angezogen; für Neubauwohnungen liegt der Medianpreis bei rund CHF 2'200 für eine 3.5-Zimmer-Wohnung (Schwyzer Kantonalbank, 2023). In Ingenbohl wurden zwischen 2017 und 2022 insgesamt 260 neue Wohnungen erstellt, allerdings mit einem geringen Anteil an gemeinnützigem Wohnraum. (Schwyzer Kantonalbank, 2023)

Soziale Infrastruktur und Wohnen im Alter

Ein besonderes Augenmerk legt die Gemeinde Ingenbohl auf das Thema Wohnen im Alter. Am Heideweg in Brunnen wurden 32 altersgerechte Wohnungen mit Betreuungsangebot realisiert, die von der Gemeinde verwaltet werden. Das Angebot richtet sich an ältere Personen, die selbstständig wohnen möchten, aber im Bedarfsfall auf Unterstützung zurückgreifen können. Ergänzt wird dieses Angebot durch das Alterswohnheim Brunnen mit umfassenden Pflegeleistungen (Alterszentrum Heideweg, o. D.).

Kulturelle Bedeutung und Geschichte

Ingenbohl ist auch ein religiös und kulturell bedeutender Ort. Das Kloster Ingenbohl, Mutterhaus der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Kreuz, ist nicht nur ein geistliches Zentrum, sondern auch ein bedeutender Arbeitgeber in der Gemeinde. Im Jahr 2025 feiert die Gemeinschaft ihr 175-jähriges Bestehen und plant kulturelle Veranstaltungen sowie die Eröffnung eines Klosterwegs zur öffentlichen Begehung (Kloster Ingenbohl, 2024).

2 Theoretische Einbettung

Umfassende Analyse

Der Schweizer Wohnungsmarkt befindet sich in einem angespannten Zustand. Besonders in städtischen oder infrastrukturell gut angebundenen Regionen sind steigende Mietpreise und ein knappes Angebot an preisgünstigem Wohnraum seit Jahren Realität. Die Gemeinde Ingenbohl ist als Teil der Zentralschweiz von dieser Entwicklung nicht ausgenommen. Die Literaturanalyse beschränkt sich daher nicht nur auf nationale Trends, sondern berücksichtigt auch regionale Besonderheiten. Ziel ist es, ein vertieftes Verständnis für die strukturellen Ursachen der Wohnraumverknappung und der eingeschränkten Erschwinglichkeit zu schaffen, um daraus Handlungsoptionen für die Gemeinde abzuleiten.

2.1 Begriffsdefinitionen

In der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum spielen die Begriffe «preisgünstig», «erschwinglich» und «gemeinnützig» eine zentrale Rolle, da sie verschiedene Ansätze zur Sicherstellung von Wohnraum für unterschiedliche Einkommensgruppen beschreiben. Im folgenden Absatz werden die drei Begriffe mithilfe der bestehenden Literatur genauer definiert und in den Kontext der Thematik gesetzt.

Preisgünstig

Der Begriff «preisgünstig» bezieht sich auf Wohnraum, der unter dem marktüblichen Mietpreis angeboten wird. Preisgünstige Wohnungen entstehen oft durch Förderprogramme oder Subventionen, die darauf abzielen, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte bereitzustellen. Für den Verband für Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Zusammenarbeit mit der ETH Lausanne ist der Begriff «preisgünstig» abhängig von Referenzgrössen. Dafür wird eine Miete mit den folgenden Referenzgrössen verglichen:

- Mieten anderer Wohnungen
- Miete derselben Wohnung unter anderen Bedingungen und dadurch bei anderen Kosten
- Miete, die eine bestimmte Mieterschaft zahlen kann
- Miete, die eine bestimmte Mieterschaft zu zahlen bereit ist

(ETH Lausanne, 2019)

Weiter wird der Begriff «preisgünstig» in diversen Bundeserlassen zur Förderung von Wohnraum erwähnt. Es handelt sich dabei um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher durch Auslegung ermittelt werden muss. Aus keiner der Verordnungen lässt sich eine klare Definition ableiten. In der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) vom Bundesrat wird beispielsweise in diversen Artikeln darauf

hingewiesen, dass Mietwohnungen zu einem günstigen Mietzins vergeben werden sollen. Auch werden in den Artikeln 17 und 18 der WFV konkret eine Einkommens- und Vermögensgrenze festgelegt, um den bezahlbaren Wohnraum den Personen zukommen zu lassen, die ihn benötigen. (Wohnraumförderungsverordnung WFV, 2003)

Schlussfolgernd kann Preisgünstigkeit nicht absolut definiert werden, sondern muss relativ betrachtet werden. Die Beurteilung, ob eine Wohnung preisgünstig ist oder nicht, ist von unterschiedlichen Kriterien abhängig. Beispielsweise wird eine Wohnung, die sich in der Stadt oder an einer attraktiven Lage befindet und dort als preisgünstig gilt, in anderen, eher ländlichen Regionen als teuer eingestuft. Aufgrund dieser begrifflichen Unschärfe wird in der Praxis mit dem Begriff «preisgünstig» unterschiedlich umgegangen. Viele Kantone interpretieren eigenständig, was noch als preisgünstig gilt und was nicht mehr vertretbar ist.

Erschwinglich

Der Begriff der Erschwinglichkeit unterscheidet sich zwar auf den ersten Blick kaum von dem der Preisgünstigkeit, definiert jedoch einen eigenständigen Sachverhalt. Laut der Literatur umfasst das Thema der Erschwinglichkeit nicht nur die direkten Wohnkosten, sondern auch die finanzielle Situation der Haushalte und andere Lebenshaltungskosten. Erschwinglichkeit ist eine Beziehung zwischen Wohnraum und den Menschen, die ihn nutzen, und ist somit eine individuelle Auffassung, welche je nach finanziellen und persönlichen Umständen variieren kann. Unterschiede in Einkommen, Haushaltstypen und Marktbedingungen beeinflussen diese Beziehungen. Das Konzept der «Shelter Poverty» von Stone (2006) beschreibt beispielsweise Situationen, in denen Haushalte zwar niedrige Wohnkosten haben, jedoch aufgrund hoher Lebenshaltungskosten ihre Grundbedürfnisse nicht decken können. (Nachfragemonitor, 2024)

Hingegen gibt es konkrete Massstäbe, wie beispielsweise die Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen, welche besagen, dass eine Mietkostenbelastung von 25% vom Bruttohaushaltseinkommen im unteren Einkommensbereich, die Befriedigung weiterer Grundbedürfnisse gefährden kann (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, o. D.). Zudem gibt es die bekannte Faustregel, welche besagt, dass Wohnraum als erschwinglich betrachtet werden kann, wenn die Kosten für die Miete maximal 33.3% bzw. 1/3 vom Bruttohaushaltseinkommen betragen. Dieses Konzept berücksichtigt sowohl die direkten Wohnkosten als auch die finanziellen Verhältnisse der Haushalte. (Nachfragemonitor, 2024)

Grundsätzlich geht es darum, welchen Anteil des verfügbaren Einkommens Haushalte für das Wohnen aufwenden müssen und ob dieser Anteil als tragbar gilt. In der internationalen Literatur haben sich zwei Messansätze etabliert: der Verhältnisansatz (Income Ratio Approach) und der Residualeinkommensansatz (Residual Income Approach). Ersterer setzt die Wohnkosten ins Verhältnis zum

Haushaltseinkommen; überschreiten sie einen bestimmten Schwellenwert (z.B. 30% des Einkommens), gilt der Wohnraum als nicht erschwinglich für diesen Haushalt. Beim Residualansatz wird geprüft, ob nach Bezahlung der Wohnkosten noch genug Einkommen übrigbleibt, um die übrigen Lebenshaltungskosten zu decken. Beispielsweise würde eine Wohnung nach diesem Ansatz als nicht erschwinglich gelten, wenn mit dem einem monatlichen Haushaltseinkommen von CHF 2'500.- die Mietkosten von CHF 1'200.- sowie die Grundausgaben von CHF 1'300.- gedeckt werden müssten. In diesem Falle sind die Grundausgaben um von CHF 200.- nicht gedeckt. (Hochschule Luzern, 2024)

Beide Ansätze haben Vor- und Nachteile, doch in der Praxis wird häufig der Verhältnisansatz mit einer Schwelle von etwa einem Drittel des Einkommens angewandt (analog spricht man von «housing cost overburden», wenn >30% des Budgets für Wohnen verwendet werden). (Hochschule Luzern, 2024)

Gemeinnützig

Der dritte Begriff ist derjenige der Gemeinnützigkeit, welcher im Zusammenhang mit gemeinnützigem Wohnraum, oft bereitgestellt durch Genossenschaften oder Stiftungen, steht. Die beiden Autoren Bühlmann und Spori definieren Gemeinnützigkeit als eine Tätigkeit, die das Allgemeinwohl fördert und keine eigenen materiellen oder wirtschaftlichen Interessen verfolgt. In der Schweiz stellen das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) und die Wohnraumförderungsverordnung (WFV) sicher, dass gemeinnützige Wohnungsbauprojekte nicht gewinnorientiert sind und bilden die gesetzliche Grundlage für die Förderung preisgünstigen Wohnraums. Die Mieten müssen sich an den tatsächlichen Kosten orientieren und auch bei Marktpreisschwankungen stabil bleiben. Solche Wohnkosten werden als Kostenmieten bezeichnet. (Bühlmann & Spori 2010)

Genossenschaften müssen bestimmte Vorgaben erfüllen, wie die Begrenzung der Dividendenausschüttung, und dem Verbot von Tantiemen. Eine Charta des Bundesamts für Wohnungswesen und der Verbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus fasst die gemeinsamen Grundsätze zusammen, welche jedoch im Vergleich zu den Gesetzen und Verordnungen nicht verbindlich sind. (Capeder, 2016)

Von den drei definierten Begriffen ist derjenige der Gemeinnützigkeit im Hinblick auf den Wohnungsbau langfristig der einzig nachhaltig preisgünstige (BWO, o. D.-g).

Fazit

In der Praxis lassen sich diese Begriffe schwer voneinander trennen, da sie oft überschneidende Zielgruppen adressieren und von der Perspektive der jeweiligen Haushalte abhängig sind. Beispielsweise können preisgünstige Wohnungen für mittlere Einkommensgruppen erschwinglich sein, während für einkommensschwache Haushalte nur gemeinnützige oder stark subventionierte Wohnformen eine realistische Option darstellen.

Welcher Begriff in welcher Situation passend ist, hängt vom jeweiligen Analyseziel ab:

- «Preisgünstig» eignet sich als Kriterium vor allem für statistisch-quantitative Marktanalysen, da er relativ zu lokalen Vergleichsmieten bestimmt wird. Dieser Begriff ist hilfreich, wenn man politische Zielvorgaben (wie z. B. eine 10%-Quote) operationalisieren möchte – etwa durch den Vergleich von Angebotsmieten mit Bestandesmieten oder Referenzgrößen (ETH Lausanne, 2019; Wohnraumförderungsverordnung WFV, 2003).
- «Erschwinglich» ist vor allem aus sozialwissenschaftlicher Sicht relevant, da er die Leistbarkeit aus Perspektive des Haushalts betrachtet. Er eignet sich insbesondere für bedarfsorientierte Analysen, z. B. zur Frage, welche Einkommensgruppen sich bestimmte Mieten noch leisten können (Nachfragemonitor, 2024). Der Verhältnisansatz (30 %-Regel) wird hier breit angewendet und vom BWO ebenfalls gestützt (BWO, o. D.).
- «Gemeinnützig» bezeichnet eine rechtlich und organisatorisch definierte Kategorie, deren Zweck es ist, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – unabhängig von kurzfristigen Marktimpulsen. Der Begriff ist besonders im Kontext der Wohnbauförderung und langfristigen Versorgung von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen zentral (Capeder, 2016; Bühlmann & Spori, 2010).

Eine umfassende Analyse der Wohnraumproblematik muss daher nicht nur den Marktpreis, sondern auch die finanzielle Lage der Haushalte sowie die lokalen Lebenshaltungskosten berücksichtigen. Der Nachfragemonitor etwa kombiniert diese Perspektiven, indem er neben den Angebotsmieten auch Einkommensverteilungen, Haushaltgrößen und Belastungsquoten berücksichtigt, um die tatsächliche Erschwinglichkeit differenziert abzubilden (Nachfragemonitor, 2024).

2.2 Begrenzter Wohnraum in der Schweiz

Die Wohnraumknappheit in der Schweiz ist das Resultat eines komplexen Zusammenspiels aus demografischen, wirtschaftlichen, politischen und raumplanerischen Faktoren. Während die Nachfrage nach Wohnraum durch Bevölkerungswachstum, gesellschaftliche Veränderungen und steigende Ansprüche

steigt, kann das Angebot vielerorts nicht mithalten. Dies führt in urbanen und wirtschaftlich attraktiven Regionen zu einer angespannten Marktlage, steigenden Mieten und sozialer Verdrängung.

Im Folgenden werden die Hauptursachen dieser Entwicklung systematisch analysiert. Dabei wird auf demografische und sozioökonomische Trends, die Bau- und Raumplanungspolitik, Investitionsanreize sowie regulatorische Rahmenbedingungen eingegangen.

2.2.1 Ursachen und Entwicklungen

Wissenschaftler der Hochschule Luzern nennen das kontinuierliche Bevölkerungswachstum einen zentralen Treiber der Wohnraumknappheit, insbesondere in wirtschaftlich attraktiven Regionen. Die Schweiz verzeichnete in den letzten Jahrzehnten ein konstantes Wachstum, wodurch die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in urbanen Zentren, stetig zunahm (Lennartz & Lareida, 2024). Konkret wuchs die Gesamtbevölkerung von 2015 bis 2021 jährlich um durchschnittlich rund 64'000 Personen. Bei einer mittleren Haushaltsgrösse von etwa 2.2 Personen pro Haushalt (Stand 2021) entspricht dies einem Mehrbedarf von rund 29'000 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr. Gleichzeitig nahm die durchschnittliche Haushaltsgrösse im selben Zeitraum geringfügig um 0.06 Personen pro Haushalt ab, was den Wohnungsbedarf nochmals um rund 17'000 Einheiten pro Jahr erhöhte. Dieser Trend zu Einpersonenhaushalten zeigt sich in allen Gemeindetypen. In Städten wie Zürich und Genf blieb die Haushaltsgrösse stabil auf einem tiefem Niveau von etwa zwei Personen pro Haushalt. Diese Faktoren zusammen erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum erheblich. (Die Volkswirtschaft, 2024a)

Ein weiterer Treiber für die Angebotsknappheit auf dem Markt liegt in der alternden Bevölkerung. Viele ältere Menschen verbleiben in grossen Wohnungen oder Einfamilienhäusern, obwohl ihr Platzbedarf sinkt. Dies liegt unter anderem an emotionalen Gründen oder dem Fehlen geeigneter Alternativen. Die Verfügbarkeit von Wohnraum wird dadurch für kleinere Haushalte oder Familien reduziert. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an altersgerechtes Wohnen, was zusätzliche Herausforderungen für den Wohnungsmarkt mit sich bringt. (Wüest Partner, 2023a)

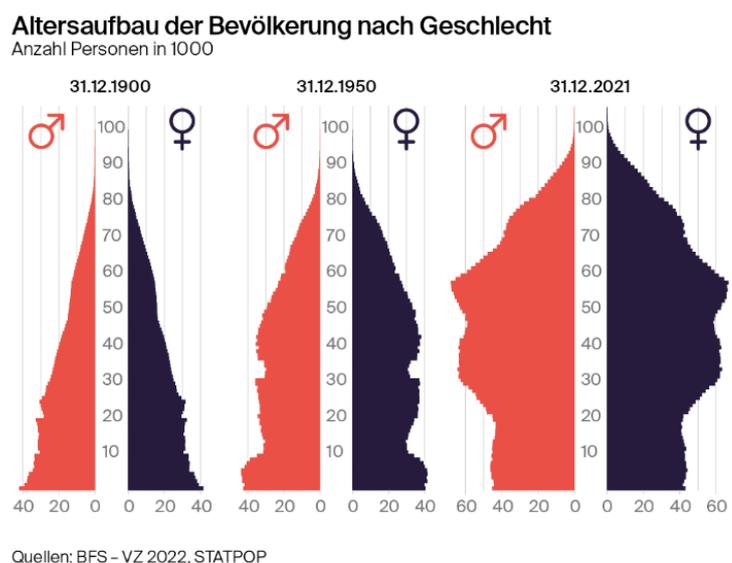


Abbildung 3: Alterspyramide nach Geschlecht (Wüest Partner, 2023a)

Die Bevölkerungsstruktur in der Alterspyramide zeigt, dass der Anteil älterer Menschen über die letzten Jahrzehnte stark zugenommen hat.

Aus der empirischen Untersuchung «Wohnen im Alter» der Hochschule Luzern lässt sich festhalten, dass ältere Menschen in der Schweiz mehrheitlich in zentral gelegenen und vergleichsweise günstigen Wohnungen leben, häufig mit tiefer Mietbelastung. Die Wohnmobilität ist jedoch gering. Nur rund 5 % der über 76-Jährigen ziehen jährlich um, wobei etwa die Hälfte dieser Umzüge im regulären Wohnungsmarkt stattfindet. Der verbleibende Anteil betrifft den Umzug in Alters- oder Pflegeheime. Auch diese empirische Untersuchung hält fest, dass die wesentlichen Gründe für die geringe Umzugsbereitschaft in der emotionalen Bindung zur bisherigen Wohnung sowie der Furcht vor höheren Mietkosten nach einem Umzug liegt. Zudem zeigen sich strukturelle Hürden im Wohnungsvergabeprozess, etwa durch digitale Bewerbungsverfahren oder kurze Besichtigungstermine, die ältere Menschen benachteiligen. Die häufig wiederholte Behauptung, ältere Menschen würden überproportional viele Einfamilienhäuser blockieren, wird in der Studie widerlegt: Nur 1,5 % der Gesamtbevölkerung sind über 76-Jährige, die allein oder gemeinsam in Einfamilienhäusern leben. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2024c)

Dieses Phänomen ist im Kontext als sogenannter Lock-in-Effekt bekannt. Bei diesem Effekt verbleiben Haushalte in ihrer aktuellen Wohnung, obwohl diese nicht mehr optimal zu ihrer Lebenssituation passt. Grund dafür sind unter anderem die deutlich gestiegenen Mieten auf dem freien Markt, welche für viele Haushalte nicht mehr tragbar sind. Der Lock-in-Effekt reduziert die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt und hemmt dadurch den natürlichen Fluss von Angebot und Nachfrage. Gerade ältere Menschen oder einkommensschwächere Gruppen bleiben aus finanziellen Gründen in Wohnungen, die entweder zu gross, nicht altersgerecht oder nicht mehr passend zu ihrer Lebensphase sind. (Nachfragemonitor, o. D.-g)

Ein Blick auf die aktuelle Lage laut dem Nachfragemonitor der Hochschule Luzern zeigt deutlich, dass der Schweizer Mietwohnungsmarkt in vielen Regionen als angespannt einzustufen ist. Dies bestätigt auch die nachfolgende Karte aus dem Nachfragemonitor, welche die Angebotsziffer (Angebot im Verhältnis zum Gesamtbestand) mit mittlerer Insertionsdauer von Mietwohnungen kombiniert und daraus vier Markttypen ableitet: angespannt, dynamisch, statisch und entspannt. Die überwiegend orange und rote Färbung der Landkarte zeigt, dass viele Regionen, insbesondere im östlichen, zentralen und südlichen Teil der Schweiz, eine angespannte Marktsituation aufweisen. Diese Gebiete sind durch eine tiefe Angebotsziffer bei gleichzeitig kurzer Insertionsdauer geprägt, was auf eine rasche Vermietung der wenigen verfügbaren Wohnungen hinweist. Ein Marktsegment gilt als angespannt, wenn die Angebotsziffer unter 3.5% liegt und die Insertionsdauer 26 Tage oder weniger beträgt. (Nachfragemonitor, o. D.-b)

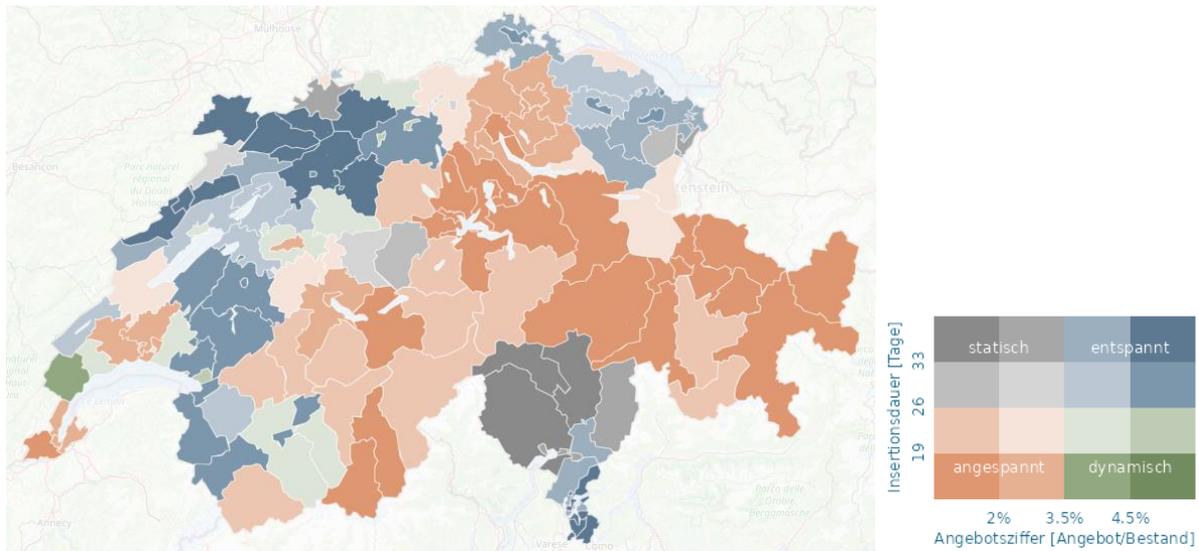


Abbildung 4: Markttypologisierung für alle Wohnungsgrössen in der Schweiz inklusive Legende (Nachfragemonitor, o. D.-b)

2.2.2 Gründe für das ungenügende Angebot

Die Gründe für die unzureichende Ausweitung des Angebots sind vielfältig. Häufig wird die Baulandknappheit in begehrten Lagen genannt. Tatsächlich sind die verfügbaren Bauflächen in urbanen Zentren begrenzt und mit hohen Kosten verbunden. Allerdings zeigt eine Analyse von Wüest Partner, dass in bereits eingezonten, aber unbebauten Bauzonen noch Potential für Wohnraum für rund 1.6 Millionen weitere Einwohner besteht. Durch Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete könnten weitere 1.1 Millionen Personen untergebracht werden. Das Problem liegt nicht im absoluten Fehlen von Bauland, sondern in der Nutzbarmachung desselben. Hier kommen regulatorische und politische Hürden ins Spiel wie komplexe Bauvorschriften, langwierige Bewilligungsverfahren und häufige Einsprachen, welche die Bautätigkeit insbesondere in Städten, erheblich ausbremsen. (Economiesuisse, 2024)

Der Bau geplanter Wohnungen verzeichnete seit 2019 einen Rückgang, obwohl das Investitionsvolumen in den letzten Jahren weitgehend konstant blieb. Prof. Dr. Daniel Steffen, Immobilien-Experte und Dozent an der Hochschule Luzern, hält fest: «Das Angebot scheint nicht auf die Knappheit am Markt zu reagieren.» (Hochschule Luzern, 2025)

Ein weiterer massgeblicher Faktor für die Bautätigkeit in der Schweiz ist die Zinsentwicklung. Während in den 2010er-Jahren historisch tiefe Zinsen die Immobilieninvestitionen förderten, verteuern seit 2022 steigende Hypothekarzinsen die Finanzierung von Bauprojekten. Zwar wurden die meisten derzeit im Bau befindlichen Projekte noch zu Zeiten rekordtiefer Zinsen lanciert, dennoch führen die höheren Zinsen zu einem signifikanten Rückgang der Baugesuche. (Economiesuisse, 2024)

Seit Mitte 2023 sind die Hypothekarzinsen wieder gesunken, was die Finanzierung von Bauprojekten attraktiver macht (Swissinfo, 2024). Diese Entwicklung belebt die Bautätigkeit und verleiht dem Immobilienmarkt in der Schweiz Wachstumspotenzial.

Ein weiterer Grund für den Nachfrageüberhang liegt im Vorrang von renditeorientiertem Wohnungsbau. Die private Immobilienwirtschaft konzentriert sich auf renditestarke Projekte. Preisgünstiger Wohnraum wird häufig vernachlässigt, da er in der Regel eine geringere Profitabilität aufweist. Dies führt dazu, dass insbesondere Haushalte mit mittlerem oder niedrigem Einkommen zunehmend Schwierigkeiten haben, eine geeignete Wohnung zu finden. (ETH Zürich, 2017)

Ein weiteres Hindernis stellt die Rechtssicherheit in Baugesetzen sowie die unzureichende Nutzung des Bestands dar. Diese beiden Faktoren bremsen die grossflächige Verdichtung aus und damit auch die Schaffung von neuem, günstigem Wohnraum. Oftmals fehlen klare gesetzliche Rahmenbedingungen für Umnutzungen, Sanierungen oder Verdichtungen, was insbesondere gemeinnützige Bauträger:innen in ihren Aktivitäten hemmt. Dies erschwert die Entwicklung preisgünstiger Wohnangebote, obwohl in urbanen und ländlichen Regionen ein deutlicher Bedarf besteht. (Nachfragemonitor, o. D.-d)

2.3 Erschwinglichkeit des Wohnraums in der Schweiz

2.3.1 Mietbelastung privater Haushalte

Die durchschnittliche Mietbelastung liegt in der Schweiz bei 20–25%, mit starker Tendenz zur Belastungsgrenze in städtischen Gebieten und zunehmend auch in suburbanen Regionen. Haushalte mit tiefem Einkommen sind überproportional stark betroffen. Rund ein Drittel aller Haushalte gibt mehr als ein Viertel ihres Einkommens für Miete aus (Schweizer Radio und Fernsehen SRF, 2024; BWO, 2024b).

Eine aktuelle Auswertung der Hochschule Luzern zeigt, dass Schweizer Haushalte je nach Definition durchschnittliche zwischen 17% und 27.8% ihres Budgets für Mietkosten ausgeben. Diese Spannweite ergibt sich daraus, ob beispielsweise die Nettomiete ins Verhältnis zum Bruttoeinkommen gesetzt wird, was etwa 17% entspricht, oder die Bruttomiete zum verfügbaren Einkommen, was wiederum knapp 28% ergibt. Der Mittelwert allein kann irreführend sein, da die Belastung sehr ungleich verteilt ist. Je nach Messmethode gelten zwischen 6,7 % und 26 % der Haushalte in der Schweiz als durch Wohnkosten überlastet, das heisst, ihre Wohnkosten sind nicht mehr erschwinglich. Diese Bandbreite macht deutlich, wie sensibel die Ergebnisse auf die gewählte Methodik reagieren. Besonders Haushalte mit tiefem Einkommen tragen eine überproportionale Last. (Hochschule Luzern, 2024)

Die folgenden beiden Grafiken verdeutlichen die unterschiedlichen Mietbelastungen je nach Verwendung der Einkommensgrösse. In der rechten Grafik ist zudem ersichtlich, dass das Einkommensquintil

1, also die 20% mit dem geringsten Einkommen, je nach Referenzgrösse bis zu einer Hälfte ihres Einkommens für die Miete aufbringen muss. (Hochschule Luzern, 2024)

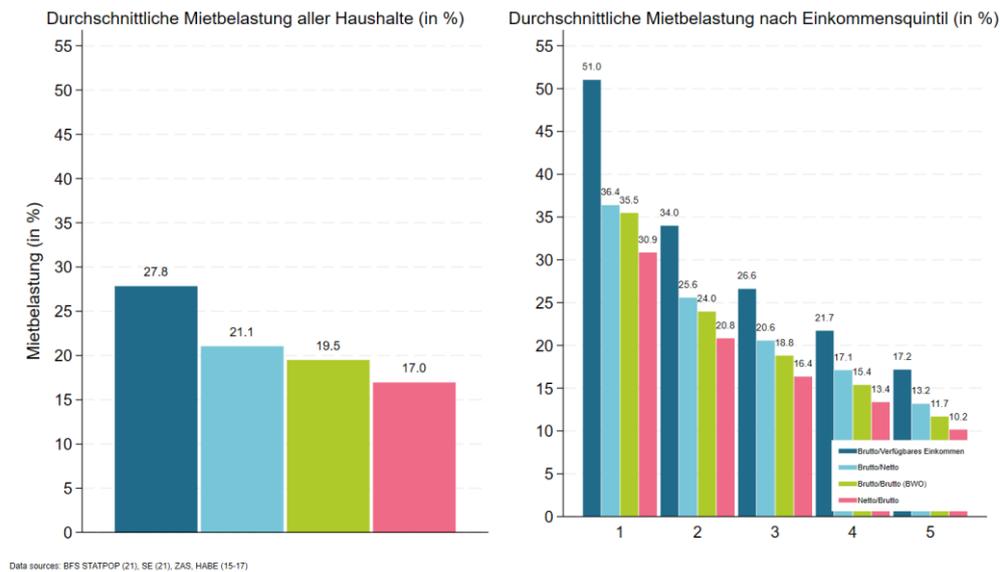


Abbildung 5: Durchschnittliche Mietbelastung insgesamt (links) und nach Einkommensquintil (rechts) für vier verschiedene Variationen des Verhältnisansatzes. (Hochschule Luzern, 2024)

Die Mietbelastung nach Einkommensquintil verdeutlicht die sozialen Unterschiede in der Bevölkerung. Laut einer Studie von Raiffeisen sank der durchschnittliche Anteil der Wohnkosten am Haushaltsbudget in den letzten Jahren von ca. 15.3% im Jahr 2015 auf ein historisches Tief von 13.8% im Jahr 2022. Dies lag an Faktoren wie dem anfangs erwähnten Bauboom, stabilen oder sinkenden Bestandesmieten dank diverser Reduktionen des Referenzzinssatzes und leichten Reallohnzuwachs. Die Studienautoren betonen, dass dieser Durchschnittswert eine erhebliche Verteilungsproblematik überdeckt. Von den sinkenden Wohnkosten profitierten vor allem mittlere und hohe Einkommensklassen, aufgrund von Wohneigentum und günstigen Hypotheken, während niedrige Einkommensklassen immer stärker unter Druck gerieten. (Raiffeisen Schweiz, 2023)

Eine weitere Grafik der Autoren Prof. Dr. Christian Kraft und Prof. Dr. Markus Schmidiger der Hochschule Luzern zeigt die Mietzinsbelastung nach Haushaltstyp mit vier verschiedenen Verhältnisansätzen. (Hochschule Luzern, 2024)

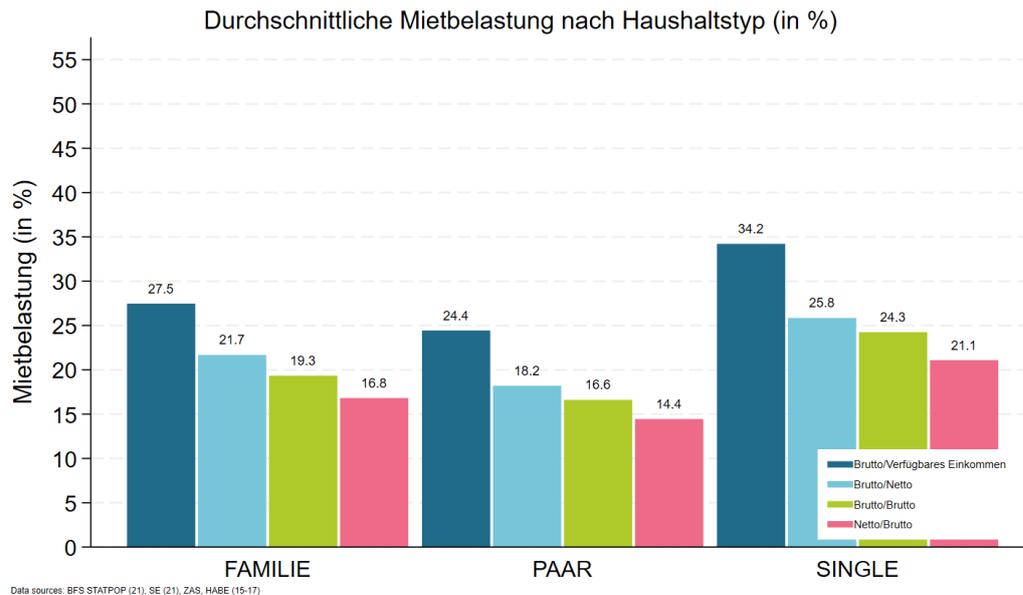


Abbildung 6: Durchschnittliche Mietzinsbelastung nach Haushaltstyp für vier verschiedene Variationen des Verhältnisansatzes. (Hochschule Luzern, 2024)

Die Erschwinglichkeit von Wohnraum bleibt somit ein zentrales sozialpolitisches Thema und dürfte sich tendenziell verschlechtern, solange kein Ausgleich durch höhere Einkommen oder ein grösseres Angebot preisgünstigen Wohnraums erfolgt.

2.3.2 Auswirkungen auf unterschiedliche Bevölkerungsgruppen

Die Wohnraumknappheit und die hohen Wohnkosten betrifft bestimmte Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichem Ausmass. Im Zentrum der politischen Debatte stehen oft Familien, Alleinerziehende in Einzelhaushalten und ältere Menschen, da diese Gruppen als besonders sensibel gelten, wenn Wohnraum knapp und teuer wird.

Familien mit Kindern haben es in vielen Regionen schwer, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Sie benötigen typischerweise grössere Wohnungen mit drei, vier oder mehr Zimmern, die rar und teuer sind. In grossen Städten konkurrieren Familien oft mit sogenannten «DINK-Haushalten» (double income, no kids) um die wenigen grösseren Wohnungen. Oftmals bevorzugen Vermieter:innen mitunter zahlungskräftige Paare ohne Kinder (Handelszeitung, 2024b). Entsprechend zieht es viele Familien ins Umland. Die UBS-Studie «Wohnattraktivitätsindikator» von 2024 belegt, dass Agglomerationen und mittelgrosse Städte mittlerweile attraktive Alternativen für Familien bieten, da dort das Preis-Leistungs-Verhältnis besser ist als in Städten. Zudem bieten diese Orte oft ein gutes Gesamtpaket an Infrastruktur, Schulen, ÖV-Anbindung und Freizeitmöglichkeiten, aber wesentlich tiefere Mietpreise

als die grossen Zentren. Dennoch können sich Familien mit sehr hohem Einkommen auch weiterhin innerstädtisches Wohnen leisten. (UBS, 2024)

In Zürich und Genf sieht man nach wie vor gutverdienende Eltern mit Kindern, die zentrale Lagen bezahlen können. (Wüest Partner, 2024a) Problematisch ist die Situation hingegen für Familien aus der Mittelschicht mit einem Einkommen oder generell geringerer Kaufkraft. Sie laufen Gefahr, aus den Städten verdrängt zu werden, was längere Pendelzeiten und eine räumliche Trennung vom städtischen Sozial- und Kulturleben mit sich zieht (Die Volkswirtschaft, 2024a). Familien mit mehr als zwei Kindern gelten in der Literatur als Grossfamilien und stehen vor zusätzlichen Hürden, da Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern selten und teuer sind. Solche Haushalte oft auf genossenschaftliche Wohnungen oder gemeinnützige Angebote angewiesen, die grössere Wohnungen zu moderateren Mieten bereitstellen. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)

Alleinerziehende gelten als eine der am stärksten belasteten Gruppen. Sie verfügen in der Regel nur über ein Einkommen, brauchen aber ebenso ausreichend Wohnraum für sich und die Kinder. Studien zeigen, dass Alleinerziehende überproportional häufig von Wohnkostenüberlastung betroffen sind. Gemäss einer Analyse von Wüest Partner stiege bei über 50% der alleinerziehenden Haushalte die Wohnkostenquote über 33% des Einkommens, wenn sie heute eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung anmieten. Damit tragen Alleinerziehende mitunter die höchsten relativen Wohnkosten. Oft bleibt diesen Haushalten nur der Weg, in günstigere und möglicherweise kleinere Wohnungen als benötigt auszuweichen, was beengte Wohnverhältnisse zur Folge haben kann. Zudem sind Alleinerziehende auf dem freien Mietmarkt teilweise Diskriminierung ausgesetzt, wenn Vermieter:innen befürchten, ein Single-Einkommen sei nicht zuverlässig oder Kinder könnten die Mietobjekte stärker abnutzen. Für diese Gruppe sind Wohnbeihilfen sowie gemeinnützige Wohnungen von besonderer Bedeutung, um überhaupt in hochpreisigen Regionen wohnen zu können. (Wüest Partner, 2024a)

Ältere Menschen stellen eine heterogene Gruppe dar, die von den Entwicklungen zweischneidig betroffen ist. Viele Seniorinnen und Senioren wohnen seit langer Zeit in ihren angestammten Wohnungen oder Häusern. Wer seit den 1980er-Jahren in derselben Mietwohnung lebt, profitiert oft von einer niedrigen Bestandsmiete, da die Mieten in älteren Verträgen häufig unter Marktniveau sind. Zudem sorgte bis zum Jahr 2023 der sinkende Referenzzins teils sogar für Mietsenkungen. Diese älteren Mieterhaushalte sind in ihrer aktuellen Wohnsituation oft gut gestellt und geben einen kleineren Teil ihres festen Einkommens für Miete aus als jüngere Generationen, die neu anmieten müssen. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2024c) Herausfordernd wird es, wenn ein Umzug im Alter nötig oder gewünscht wird, sei es aufgrund gesundheitlicher Gründe, Verwitwung oder weil die bisherige Wohnung zu gross und zu teuer wird. Dann sehen sich ältere Alleinstehende mit einem ähnlich angespannten Markt konfrontiert wie Alleinerziehende. Für über 50% der alleinlebenden Rentnerhaushalte würde eine angemessene Ersatzwohnung die 33%-vom-Einkommen-Grenze sprengen (Wüest Partner, 2024a). Viele ältere Menschen verbleiben daher in zu grossen Wohnungen, selbst wenn diese nicht altersgerecht sind, um

ihre günstige Miete nicht aufgeben zu müssen. Dies führt dazu, dass grössere Wohnungen nicht für jüngere Familien freiwerden. Dieser Aspekt der Wohnungsknappheit wird häufig diskutiert, und die Politik versucht gegenzusteuern, beispielsweise durch die Förderung altersgerechten Wohnraums wie Seniorenwohnungen oder betreutem Wohnen, um einen Umzug attraktiver zu gestalten. (Wüest Partner, 2023a)

Im Endeffekt ist zu erkennen, dass einkommensschwache Haushalte die grösste Last hinsichtlich der Mietbelastung zu tragen haben, dies unabhängig von Familienstand oder Alter. Die bereits erwähnte Zunahme der Wohnkostenquote bei den unteren 20% der Einkommen bedeutet ein erhöhtes Armutsrisiko. Wenn ein Haushalt 40–50% des Budgets für Miete ausgibt, bleibt weniger für Lebensmittel, Gesundheitskosten und weitere Lebenshaltungskosten. Laut einer Untersuchung vom Staatssekretariat für Wirtschaft SECO hat sich die Problematik des bezahlbaren Wohnraums für einkommensschwache Haushalte in den letzten Jahren denn auch verschärft und droht, ohne Gegenmassnahmen zu einer Zunahme der statistischen Armut beizutragen. (Die Volkswirtschaft, 2024a)

In der untenstehenden Grafik ist die unterschiedlich grosse Mietbelastung von Alleinerziehenden, Familien, Paaren und Einzelhaushalten in Form eines Boxplots zu erkennen. Die hohe Mietbelastung von den Haushalten mit einem einzelnen Einkommen ins Auge, also Alleinerziehende und Single-Haushalte. Zu beachten ist bei dieser Boxplot-Darstellung allerdings noch, dass lediglich versicherungspflichtige Einkommen berücksichtigt werden. Sonderzulagen wie Familienzulagen, Alimente, Taggelder und Assistenzbeiträge sind nicht enthalten. Ebenso werden Kapitalerträge nicht berücksichtigt. Damit werden Einkommen tendenziell unterschätzt.

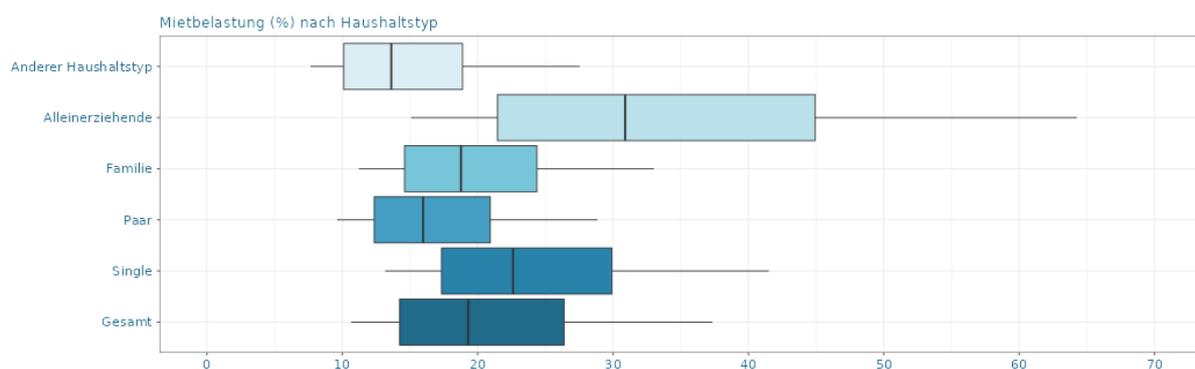


Abbildung 7: Mietbelastung nach Haushaltstyp (Nachfragemonitor, o. D.-b)

2.3.3 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Die soziale Nachhaltigkeit im Wohnungsbau gewinnt zunehmend an Bedeutung. Wohnraum soll nicht nur ökologisch und ökonomisch nachhaltig sein, sondern auch sozialen Anforderungen gerecht werden. Dabei spielt finanzielle Tragbarkeit eine zentrale Rolle. Menschen sollen unabhängig von Einkommen,

Herkunft oder Lebensphase Zugang zu angemessenem Wohnraum haben. Aktuelle Studien zeigen jedoch, dass in vielen Regionen der Schweiz insbesondere einkommensschwache Haushalte, Alleinerziehende und ältere Personen zunehmend vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen werden. Dadurch entsteht eine verstärkte Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, der nicht ausreichend vorhanden ist. (Nachfragemonitor, o. D.-c)

Die Daten des Nachfragemonitors zeigen, dass der Bedarf an günstigem Wohnraum regional stark variiert. In wirtschaftlich starken, urbanen Regionen ist der Mangel am ausgeprägtesten, während in peripheren Gegenden teilweise Leerstände bestehen. Diese Disparität erschwert eine effiziente Verteilung des Wohnraums und betont die Bedeutung regional abgestimmter Wohnstrategien. (Nachfragemonitor, o. D.-e)

Nicht nur regionale Unterschiede, sondern auch demografische Unterschiede sind zu erkennen. Besonders betroffen sind Menschen in städtischen Zentren. Untersuchungen in Städten wie Zürich, Bern und Lausanne zeigen, dass nicht nur die Verfügbarkeit, sondern auch die Leistbarkeit von Wohnraum ein drängendes Problem darstellt. Während Wohnungen theoretisch verfügbar wären, überschreiten viele davon die finanziellen Grenzen breiter Bevölkerungsschichten. Dieses Missverhältnis verschärft die soziale Segregation und erhöht den Druck auf die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. (Nachfragemonitor, o. D.-f)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die erhöhte Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in der Schweiz Ausdruck eines strukturellen Ungleichgewichts ist. Die Gründe sind vielfältig – von demografischem Wandel über mangelnde rechtliche Rahmenbedingungen bis hin zu wirtschaftlichen Entwicklungen. Die aktuellen Herausforderungen erfordern ein koordiniertes Zusammenspiel von Politik, gemeinnützigem Wohnungsbau, privaten Investoren und Stadtplanung, um langfristig für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. (eMonitor, 2024b)

2.3.4 Die Thematik der Altbestandesmieten

Ein interessanter Aspekt in diesem Kontext ist die Entwicklung der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen, sogenannten Altbestandesmieten. Diese Entwicklung verläuft in der Schweiz deutlich weniger dynamisch als vermutet. Eine umfassende Auswertung von Mietdaten des Bundesamtes für Statistik (BFS) durch die Zürcher Kantonalbank zeigt, dass Mietende, die seit dem Jahr 2006 unverändert in ihrer Mietwohnung leben, qualitätsbereinigt lediglich rund 4.9% mehr bezahlen als beim Einzug. Im gleichen Zeitraum stieg der Mietpreisindex des BFS – welcher sowohl neue als auch bestehende Mietverhältnisse umfasst – um 24.4%. Die reale Mietbelastung im Bestand ist damit rückläufig, da der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) zwischen 2006 und 2023 um etwa 8.7% zunahm. (Lennartz & Lareida, 2024).

Ein wesentlicher Einflussfaktor für diese Entwicklung ist der hypothekarische Referenzzinssatz. Mietsenkungen aufgrund sinkender Zinsen wurden insbesondere zwischen 2009 und 2023 in vielen Altverträgen umgesetzt – wenn auch nicht automatisch, sondern häufig nur auf ausdrückliche Forderung der Mietenden. Die Zinserhöhung im Juni 2023 führte im vierten Quartal desselben Jahres zu einem spürbaren Anstieg der Altbestandesmieten, vor allem im Kanton Zürich, wo rund ein Drittel der Haushalte betroffen war. Die Erhöhungen fielen mit durchschnittlich 6% sogar doppelt so hoch aus wie jene, die sich aus der Referenzzinserhöhung ableiten liessen. (Lennartz & Lareida, 2024)

Die regionale Analyse zeigt deutliche Unterschiede: In der Genferseeregion stiegen die Altbestandesmieten seit 2006 um 7.5%, während sie im Kanton Zürich lediglich um 2.5% zulegten. In Zürich ist die Sensitivität gegenüber dem Referenzzinssatz besonders ausgeprägt – Mietsenkungen wurden hier häufiger eingefordert, was über längere Zeit zu einer stabilen Mietentwicklung führte. In ländlichen Gebieten sind die Schwankungen hingegen am geringsten. Es zeigt sich, dass dort sowohl das Interesse an der Einforderung von Mietsenkungen als auch die Durchsetzung von Erhöhungen durch Vermieter:innen seltener erfolgen. (Lennartz & Lareida, 2024)

Auch der Eigentübertyp beeinflusst die Entwicklung der Altbestandesmieten erheblich. Bei institutionellen Eigentümern – etwa Pensionskassen, Versicherungen und Fonds – stiegen die Mieten seit 2011 lediglich um 0.2%. Bei Genossenschaften betrug der Anstieg 2.5%, wobei diese Gruppe generell tiefere Mieten verlangt, unter anderem aufgrund der Kostenmiete. Privatvermieter:innen zeigten ein restriktives Verhalten bei Mietzinsanpassungen. Mietende in diesem Segment zahlten 2023 im Durchschnitt 1.1% mehr als 2011. Dies lässt auf eine grössere Zurückhaltung sowohl bei Mietsenkungen als auch bei -erhöhungen schliessen – möglicherweise aufgrund persönlicher Beziehungen zwischen Mieter:innen und Eigentümer:innen. (Lennartz & Lareida, 2024)

Ein weiterer Befund betrifft die Wohnungsgrösse: Kleinere Wohnungen (1–2 Zimmer) verzeichneten seit 2006 mit +6% den höchsten Anstieg bei Altbestandesmieten, während grössere Wohnungen (>3 Zimmer) um 4.1% stiegen. Dies lässt vermuten, dass mit der Zimmerzahl korrelierende Merkmale – wie Haushaltstyp oder Einkommen – eine Rolle spielen, auch wenn kein kausaler Zusammenhang bestätigt werden kann. (Lennartz & Lareida, 2024)

Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass die allgemeine mediale Diskussion um Mietpreise häufig verzerrt ist, da sie primär auf Angebotsmieten fokussiert, während ein erheblicher Teil der Bevölkerung über Jahre in stabilen Mietverhältnissen lebt. Die Mietpreisentwicklung wird demnach zu einem grossen Teil durch Mieterwechsel und Neuvermietungen getrieben, nicht durch kontinuierliche Anpassungen in bestehenden Mietverhältnissen. (Lennartz & Lareida, 2024) Die umfassende Analyse der Angebotsmieten sind im Kapitel 4.1.4 ausgeführt.

2.3.5 Die Belastung bei Wohnungswechseln

Während bestehende Mietverhältnisse über Jahre von einer stabilen Preisentwicklung profitieren konnten, ergibt sich für neu suchende Haushalte ein gänzlich anderes Bild. Insbesondere der Wechsel von einer Alt- in eine Neumiete stellt für viele Haushalte eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Dieser Übergang – oft ausgelöst durch familiäre Veränderungen, Arbeitsplatzwechsel oder altersbedingte Wohnbedürfnisse – wird durch die stark gestiegenen Angebotsmieten erheblich erschwert. (Wüest Partner, 2024a)

Wie gross diese Belastung für die Haushalte ist, ist je nach Kanton unterschiedlich und wird von der untenstehenden Grafik von Wüest Partner verdeutlicht.

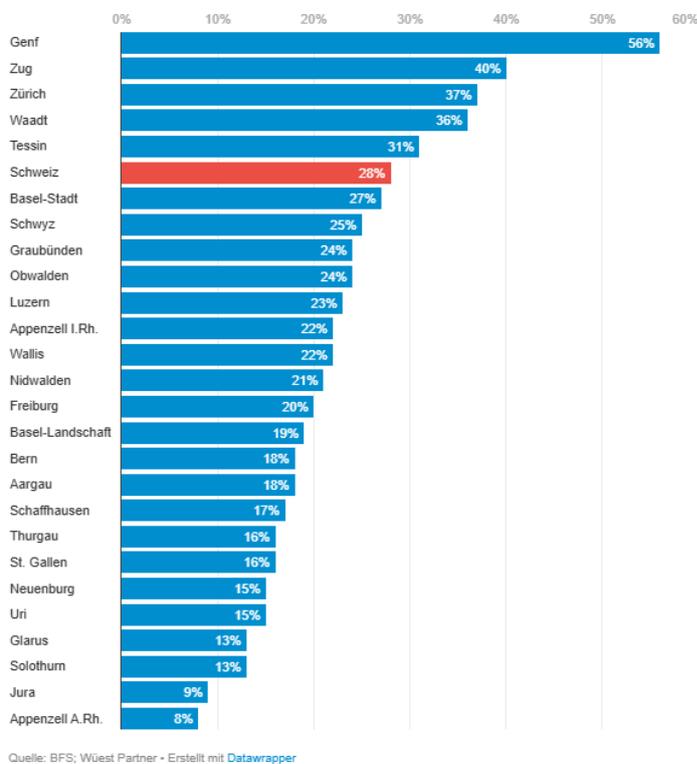


Abbildung 8: Anteil der Haushalte pro Kanton, für den die Wohnkostenbelastung bei einem Umzug zu gross wird (Wüest Partner, 2024a)

Zu dieser Erkenntnis kommt auch der Nachfragemonitor der Hochschule Luzern. Gemäss untenstehender Grafik beträgt die Mietbelastung für Haushalte bei Mietverhältnissen über drei Jahren deutlich weniger als für Neubewerbende oder bei neu eingegangenen Mietverhältnissen, welche in der Grafik als «Zuschlag» benannt wird. Der untenstehende Boxplot bildet alle Wohnungen sowie alle Haushaltstypen sowie regionalen Einkommensklassen ab. (Nachfragemonitor, o. D.-b)

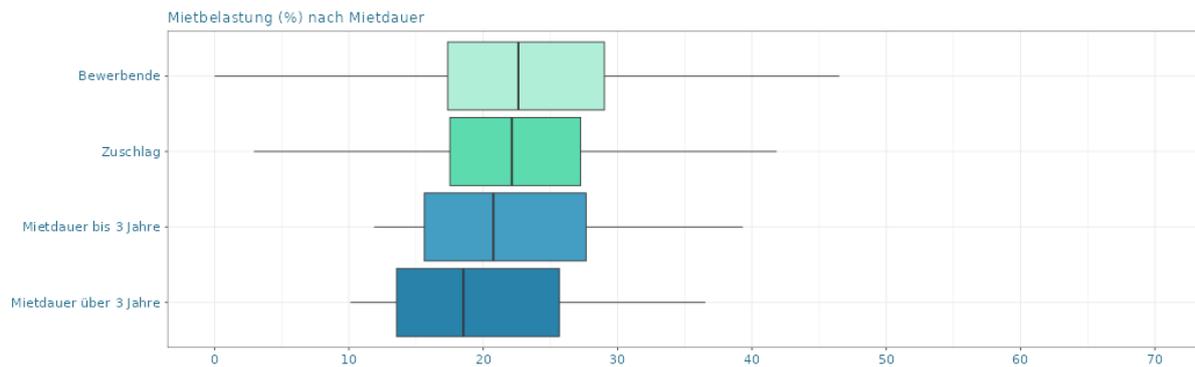


Abbildung 9: Mietbelastung nach Mietdauer Schweiz (Nachfragemonitor, o. D.-b)

Noch deutlicher wird es, wenn man den obigen Sachverhalt nach Bruttomiete pro Quadratmeter betrachtet. Hier übersteigen die neueingegangenen Mietverhältnisse gar diejenigen Bruttomieten der Bewerbenden. (Nachfragemonitor, o. D.-b)

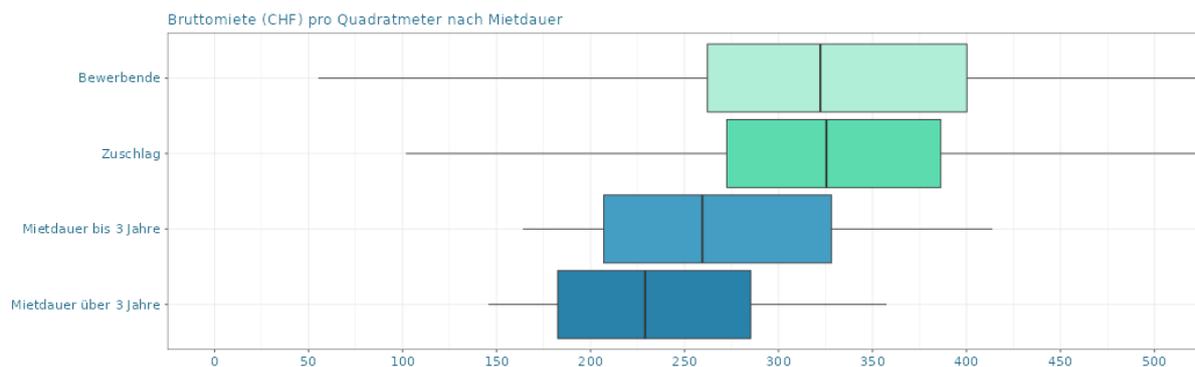


Abbildung 10: Bruttomiete pro Quadratmeter nach Mietdauer Schweiz (Nachfragemonitor, o. D.-b)

2.4 Regionale Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt

2.4.1 Leerwohnungsziffer

Die Wohnraumsituation ist in der Schweiz regional stark unterschiedlich ausgeprägt. Grundsätzlich gilt der Wohnraum in den grossen Städten und Agglomerationen am knappsten, während in peripheren ländlichen Gebieten teilweise sogar Leerstände im Überfluss vorhanden sind. Dies lässt sich am deutlichsten anhand der stark variierenden Leerwohnungsziffern analysieren. In Städten wie Zürich, Genf, Lausanne oder Zug liegt die Leerquote praktisch bei null. Die Stadt Zürich meldete im Juni 2024 lediglich 169 leerstehende Wohnungen, das entspricht einer Leerwohnungsquote von gerade 0.07%. Statistisch gesehen ist damit so gut wie jede Wohnung belegt. Genf und Lausanne kamen 2024 auf nur 0.54 bzw. 0.51% Leerstand, die Bundesstadt Bern auf 0.43%. Auf Kantonsebene wies der wirtschaftsstarke Kanton Zug

mit lediglich 0.39% die tiefste Leerwohnungsziffer auf. Diese Zahlen dokumentieren eine extreme Knappheit in urbanen Zentren und bestimmten Boom-Regionen. (Bundesamt für Statistik BFS, 2024a)

Demgegenüber existieren Gebiete mit hohem Leerstand, vornehmlich strukturschwächere Regionen. Spitzenreiter ist hier der Kanton Jura mit 2.98% Leerwohnungsziffer per 01. Juni 2024. Auch in Kantonen wie Solothurn (2024: 2.37%) oder Tessin (2.08%) sind vergleichsweise viele Wohnungen verfügbar. Auf Gemeindeebene finden sich gar extreme Fälle, wie beispielsweise die Gemeinde Saint-Imier im Berner Jura oder im südlichen Chiasso, wo 2024 7.63% bzw. 9.94% der Wohnungen leer standen. Solche Orte leiden unter Abwanderung und geringerer Nachfrage. Diese Schere zwischen Zentrum und Peripherie hat sich in den letzten Jahren teilweise vergrößert, da Bevölkerungswachstum und Zuwanderung hauptsächlich die wirtschaftsstarken Grossräume betreffen, während abgelegene Regionen stagnieren oder schrumpfen. (Bundesamt für Statistik BFS, 2024a)

Interessant sind auch Unterschiede innerhalb der Zentralschweiz, einer Region mit prosperierenden Kantonen wie Zug, Schwyz oder Luzern sowie auch ländlicheren Gebieten. Der Kanton Zug hat wie erwähnt die geringsten Leerstände und zugleich die höchsten Miet- und Immobilienpreise, begünstigt durch tiefe Steuern und eine florierende Wirtschaft (Zuger Kantonalbank, 2024). Im Kanton Luzern ist die Situation gemischter. Die Stadt Luzern und die umliegende Agglomeration verzeichnen eine rege Nachfrage und teils angespannte Verhältnisse, während periphere Luzerner Landgemeinden etwas höhere Leerstandsquoten aufweisen. (Bundesamt für Statistik BFS, 2024a)

Allgemein lässt sich festhalten, dass zentral gelegene, wirtschaftlich starke Regionen wie Zürich, Zug, Genf, Basel, Lausanne, Luzern etc. mit Wohnungsmangel konfrontiert sind, wohingegen periphere, strukturschwächere Gebiete eher ein Nachfrageproblem haben. Dies führt auch zu regionalpolitischen Implikationen, etwa der Frage, wie die Raumentwicklung gelenkt werden soll. (Bundesamt für Statistik BFS, 2024a)

Noch ein Aspekt der regionalen Variation sind unterschiedliche kantonale und kommunale Regelungen auf dem Wohnungsmarkt. So hat etwa der Kanton Genf traditionell einen stark regulierten Wohnungsmarkt mit Mietpreisbindungen und Belegungsauflagen für einen Teil des Bestands. Trotzdem weist Genf eine der tiefsten Leerquoten und die landesweit höchsten Mietbelastungsraten auf. Dies beweist, dass strikte Regulierung allein Knappheit nicht beseitigen kann, wenn Angebot und Nachfrage auseinanderklaffen. Andere Kantone und Gemeinden setzen eher auf Marktlösungen, wieder andere fördern aktiv den gemeinnützigen Wohnungsbau wie beispielsweise die Stadt Zürich. Solche lokalen Strategien beeinflussen die regionale Wohnraumversorgung spürbar und führen zu Marktveränderungen. (Wüest Partner, 2024a) Die politischen und regulatorischen Rahmenbedingungen werden im Kapitel 2.5. noch vertiefter ausgeführt.



Abbildung 11: Eine Luftaufnahme über der heiss begehrten Innenstadt von Genf (Wüest Partner, o. D.-a)

Zusammenfassend ist die regionale Lage heterogen. Wohnraumknappheit ist vor allem ein städtisches Phänomen, das aber allmählich in die Agglomerationen ausstrahlt. Ländliche Räume kennen dieses Problem weniger. Dort sind Wohnungen verfügbar, finden aber teils kaum Nachfrager. Für Wohnungssuchende bedeutet dies, dass Kompromisse nötig sind. Bezahlbares Wohnen ist eher abseits der grossen Zentren realisierbar, während in den Städten oft nur kleine Wohnungen oder hohe Preise zur Wahl stehen. Diese Dynamik hat direkte Auswirkungen auf die Wohnortwahl von Haushalten und damit auf die soziale und geografische Verteilung der Bevölkerung.

2.4.1.1 Historische Entwicklung

Die Leerwohnungsziffer ist ein zentraler Indikator für die Beurteilung der Situation auf dem Wohnungsmarkt. Sie gibt Auskunft über das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage und erlaubt Rückschlüsse auf mögliche Wohnraumknappheit oder -überschüsse. Eine hohe Leerwohnungsziffer weist auf ein Überangebot hin, während eine tiefe Ziffer auf einen angespannten Markt hindeutet. Die Entwicklung über die letzten 40 Jahre zeigt deutlich, wie konjunkturelle, demografische und politische Einflüsse den Wohnungsmarkt geprägt haben.

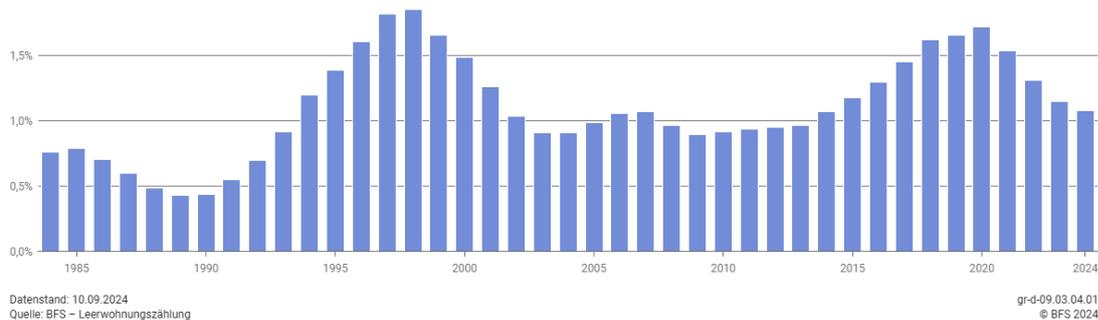


Abbildung 12: Entwicklung der Leerwohnungsziffer vom Jahr 1984 bis 2024 (Bundesamt für Statistik BFS, 2024e)

In den 1980er-Jahren bewegte sich die Leerwohnungsziffer auf einem moderaten Niveau. Mitte der 1990er-Jahre kam es jedoch zu einem markanten Anstieg. Die Zahl leerstehender Wohnungen stieg von unter 30'000 auf über 60'000 Einheiten bis 1998. (Bundesamt für Statistik BFS, 2024b) Dies war Ausdruck eines konjunkturellen Abschwungs nach der Immobilienkrise der frühen 1990er-Jahre sowie einer temporären Überproduktion an Wohnraum (Finanz und Wirtschaft, 2024).

Ab dem Jahr 2000 sank die Zahl der Leerwohnungen über ein Jahrzehnt hinweg kontinuierlich, was auf die wirtschaftliche Erholung, das Bevölkerungswachstum und den zunehmenden Zuzug in städtische Zentren zurückgeführt werden kann (Der Bundesrat, 2024). Zwischen 2009 und 2015 bewegte sich die Zahl leerstehender Wohnungen auf einem relativ stabilen, aber tiefen Niveau von rund 30'000 bis 35'000 Einheiten. (Bundesamt für Statistik BFS, 2024b)

Mit Beginn der Niedrigzinsphase nach der Finanzkrise setzte ab ca. 2015 erneut ein Anstieg ein. Günstige Finanzierungsmöglichkeiten führten zu einem Boom im Wohnungsbau, insbesondere ausserhalb der grossen Städte (Wüest Partner, 2023c). Die Zahl leerstehender Wohnungen erreichte 2020 einen erneuten Höchststand mit über 72'000 Leerwohnungen – das entspricht einer Leerwohnungsziffer von rund 1.66%, dem höchsten Wert seit Jahrzehnten. (Bundesamt für Statistik BFS, 2024b; Cash, 2024)

Seit 2021 ist hingegen ein deutlicher Rückgang zu beobachten. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen sank bis 2024 wieder auf unter 60'000 Einheiten – was einer Leerwohnungsziffer von nur noch 1.08% entspricht. Ein markanter Wendepunkt war der Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine im Jahr 2022, durch den die Bevölkerung der Schweiz innert kurzer Zeit um weitere rund 158'000 Personen anwuchs (Die Volkswirtschaft, 2024a). Das BFS spricht dabei von einer zunehmenden Verknappung des Angebots, insbesondere in urbanen und wirtschaftsstarken Regionen. (Bundesamt für Statistik BFS, 2024b) Die Gründe dafür sind vielfältig. Gemäss Wüest Partner zählt die geringe Neubautätigkeit zu den Hauptgründen. Komplizierte Vorschriften, langwierige Baubewilligungsprozesse und häufige Einsprachen sorgen für Unsicherheit und verzögern grosse Projekte. (Wüest Partner, 2023c)

Eine Leerwohnungsziffer von 1.08% bedeutet faktisch Vollvermietung. Das Bundesamt für Statistik definiert sogar alles unter 1% als Wohnungsnotlage (eMonitor, 2024a). Zum Vergleich: Eine ausgeglichene Marktsituation wird erst bei einer etwas höheren Leerstandsquote angenommen. Laut einer Berechnung von Wüest Partner wären etwa 1.27% Leerstand nötig, damit Mietpreise und Einkommen im Einklang bleiben und kein übermässiger Preisdruck entsteht (Luzerner Zeitung, 2024). Die aktuelle Quote liegt deutlich darunter, was ein klares Indiz für Angebotsknappheit ist.

2.4.2 Erschwinglichkeit in Schweizer Städten

Gerade aufgrund der rekordtiefen Leerwohnungsziffern in gewissen Regionen in der Schweiz, sind die Menschen mehr denn je auf erschwinglichen Wohnraum angewiesen. Die Verfügbarkeit von erschwinglichem Wohnraum variiert in der Schweiz stark von Region zu Region. Diese regionalen Unterschiede lassen sich nicht allein durch Mietpreise oder Bevölkerungsdichte erklären, sondern sind das Ergebnis eines komplexen Zusammenspiels aus wohnungspolitischen Entscheidungen, Marktkräften und historisch gewachsenen Strukturen. (Wüest Partner, 2023b)

Die untenstehenden drei Grafiken von Wüest Partner geben einen tieferen Einblick in die Verteilung erschwinglicher Wohnungen und den Anteil von Genossenschaftswohnungen im Mietwohnungsmarkt verschiedener Gross-, Mittel- und Kleinstädte in der Schweiz. Die Erschwinglichkeit wird dabei über eine natürliche Mietpreisgrenzen ermittelt, welche sich am gegenwärtigen durchschnittlichen Mindestlohn und an folgenden typischen Haushaltsgrössen orientieren:

- Kleinwohnungen (für Singlehaushalte) mit 2.5 Zimmern oder weniger: Nettomiete pro Monat bis CHF 1'000.-
- Mittlere Wohnungen (für Paarhaushalte) mit 3 bis 3.5 Zimmern: Nettomiete pro Monat bis CHF 1'500.-
- Grössere Wohnungen (für Mehrpersonenhaushalte) mit 4 Zimmern oder mehr: Nettomiete pro Monat bis CHF 2'000.-

(Wüest Partner, 2023b)

Die erste zentrale Kennzahl betrifft den Anteil von Wohnungen im Besitz von Genossenschaften. Hier zeigt sich ein klares Stadt-Land-Gefälle. Spitzenreiter ist Zürich mit 18.4% Genossenschaftsanteil, gefolgt von Luzern (12.2%), Biel (13.6%) und Winterthur (10.7%). Genossenschaften gelten traditionell als zentrale Akteure für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, da sie nach dem Prinzip der Kostenmiete und nicht profitorientiert wirtschaften. Auffällig ist jedoch, dass viele mittelgrosse Städte wie Bellinzona (1.0%), La Chaux-de-Fonds (1.7%) oder Martigny (0.4%) nur sehr geringe Genossenschaftsanteile aufweisen – ein Indikator für das begrenzte Engagement des gemeinnützigen Wohnungsbaus in diesen Gemeinden. (Wüest Partner, 2023b)

Die zweite Kennzahl bezieht sich auf den Anteil erschwinglicher Wohnungen im Mietwohnungsangebot. Wie oben umschrieben wurde dieser anhand realistischer Mietpreisgrenzen berechnet. Hier zeigt sich ein überraschend heterogenes Bild: Während Städte wie La Chaux-de-Fonds (98.1%), Biel/Bienne (76.8%), Bellinzona (75.0%) und Wil (70.3%) hohe Anteile erschwinglichen Wohnraums ausweisen, sind die Werte in Städten mit hohem Preisdruck wie Zürich (8.5%), Zug (5.9%) oder Genf (6.9%) massiv tiefer. Besonders Zug fällt durch ein Missverhältnis zwischen hohem Einkommen und geringem Angebot an leistbarem Wohnraum auf. (Wüest Partner, 2023b)

Stadt	Einwohner (2022)	Einwohner Wachstum (2019-2022)	Wohnungen in Genossenschaften (Anteil am Gesamtbestand)	Anteil erschwingliche Wohnungen im Mietwohnungsangebot
Zürich	427'721	+1.8%	18,4%	8,5%
Genf	203'840	+0.2%	4,6%	6,9%
Basel	173'552	+0.3%	9,2%	30,5%
Lausanne	141'418	+0.6%	7,9%	20,2%
Bern	134'506	+0.2%	8,4%	33,0%

Die Anteile erschwingliche Wohnungen im Mietwohnungsangebot werden über natürliche Mietpreisgrenzen ermittelt, welche sich am gegenwärtigen durchschnittlichen Mindestlohn und an typischen Haushaltsgrößen orientieren:
- Kleinwohnungen (für Singlehaushalte) mit 2.5 Zimmern oder weniger. Nettomiete pro Monat bis CHF 1'000.-
- Mittlere Wohnungen (für Paarhaushalte) mit 3 bis 3.5 Zimmern. Nettomiete pro Monat bis CHF 1'500.-
- Grössere Wohnungen (für Mehrpersonenhaushalte) mit 4 Zimmern oder mehr. Nettomiete pro Monat bis CHF 2'000.-
Quelle: Wüest Partner • Erstellt mit [Datawrapper](#)

Abbildung 13: Wohnungen in Genossenschaften und Anteil erschwingliche Wohnungen im Mietwohnungsangebot in Schweizer Grossstädten per September 2023 (Wüest Partner, 2023b)

Stadt	Einwohner (2022)	Einwohner Wachstum (2019-2022)	Wohnungen in Genossenschaften (Anteil am Gesamtbestand)	Anteil erschwingliche Wohnungen im Mietwohnungsangebot
Winterthur	116'906	+1.5%	10,7%	29,4%
Luzern	83'840	+1.1%	12,2%	34,8%
St. Gallen	76'931	+0.8%	8,2%	73,8%
Lugano	62'464	+0.5%	0,5%	38,7%
Biel/Bienne	55'070	-0.1%	13,6%	76,8%
Neuenburg	44'597	+0.3%	3,7%	67,8%
Bellinzona	44'270	+1.1%	1,0%	75,0%
Thun	43'670	+0.1%	10,0%	57,4%
Chur	38'129	+0.7%	4,8%	49,5%
Schaffhausen	37'653	+0.0%	4,1%	67,0%
Fribourg	37'713	+1.2%	4,9%	69,1%
La Chaux-de-Fonds	36'527	-0.6%	1,7%	98,1%
Sion	35'650	+1.1%	2,4%	59,1%
Zug	31'469	+0.4%	3,7%	5,9%
Yverdon-les-Bains	29'827	+0.6%	5,5%	49,6%
Rapperswil-Jona	28'252	+1.5%	3,6%	35,0%
Frauenfeld	26'230	+1.1%	2,2%	27,8%
Montreux	26'093	+0.5%	2,9%	53,0%
Wetzikon (ZH)	26'018	+2.2%	4,4%	23,8%
Bulle	25'722	+2.6%	1,3%	55,9%
Wil (SG)	24'541	+1.0%	2,5%	70,3%
Kreuzlingen	22'788	+1.2%	1,4%	58,9%
Aarau	21'807	+0.2%	3,0%	46,5%
Martigny	20'974	+2.3%	0,4%	0,0%

Die Anteile erschwingliche Wohnungen im Mietwohnungsangebot werden über natürliche Mietpreisgrenzen ermittelt, welche sich am gegenwärtigen durchschnittlichen Mindestlohn und an typischen Haushaltsgrößen orientieren:
- Kleinwohnungen (für Singlehaushalte) mit 2.5 Zimmern oder weniger: Nettomiete pro Monat bis CHF 1'000.-
- Mittlere Wohnungen (für Paarhaushalte) mit 3 bis 3.5 Zimmern: Nettomiete pro Monat bis CHF 1'500.-
- Grössere Wohnungen (für Mehrpersonenhaushalte) mit 4 Zimmern oder mehr: Nettomiete pro Monat bis CHF 2'000.-

Quelle: Wüest Partner • Erstellt mit [Datawrapper](#)

Abbildung 14: Wohnungen in Genossenschaften und Anteil erschwingliche Wohnungen im Mietwohnungsangebot in Schweizer Mittel- und Kleinstädten per September 2023 (Wüest Partner, 2023b)

Diese Diskrepanz zwischen Anteil an Genossenschaftswohnungen und real verfügbaren erschwinglichen Mietobjekten deutet darauf hin, dass die Präsenz von Genossenschaften zwar hilfreich, aber nicht allein ausschlaggebend für die Leistbarkeit des Wohnraums ist. Faktoren wie Bodenpreise, Wohnungstypologien, politische Steuerung und wirtschaftliche Rahmenbedingungen spielen eine ebenso entscheidende Rolle. Auch zeigt sich, dass Städte mit hohen Anteilen erschwinglicher Wohnungen nicht zwingend eine aktive Wohnraumpolitik betreiben, sondern dass diese Leistbarkeit teilweise auch aus strukturellen oder regionalökonomischen Gründen resultiert, etwa durch niedrigere Grundstückspreise oder schwächere Nachfrage. (Wüest Partner, 2023b)

2.4.3 Rolle der Genossenschaften auf dem Mietwohnungsmarkt

Wie bereits im obigen Artikel verdeutlicht, spielen Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz eine entscheidende Rolle bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Sie verfolgen das Prinzip der Kostentante, was bedeutet, dass die Mietpreise auf den effektiven Kosten basieren und nicht auf Gewinnmaximierung abzielen. Dadurch liegen die Mieten in Genossenschaftswohnungen oft 15 bis 30% unter den marktüblichen Preisen, was insbesondere für Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen von grosser Bedeutung ist. (Hochschule Luzern, 2025) Trotz ihres vergleichsweise geringen Anteils von rund 5% am gesamten Wohnungsbestand der Schweiz leisten gemeinnützigen Bauträger:innen einen wesentlich Beitrag zur sozialen Durchmischung und Stabilisierung des Wohnungsmarkt. Zudem gelten die Wohnbaugenossenschaften aufgrund ihrer Bauweise und Art der Bewirtschaftung nicht nur als gemeinnützig, sondern auch als besonders nachhaltig. Allerdings variiert ihr Einfluss regional stark, während in Städten wie Zürich der Anteil gemeinnütziger Wohnungen bei rund 25% liegt, ist er wie in der untenstehenden Landeskarte der Schweiz in anderen Regionen deutlich niedriger. Dies unterstreicht die Bedeutung gezielter Fördermassnahmen und politischer Unterstützung, um den genossenschaftlichen Wohnungsbau landesweit zu stärken und somit einen nachhaltigen Beitrag zur Entspannung des Mietwohnungsmarktes zu leisten. (BWO, o. D.-g)

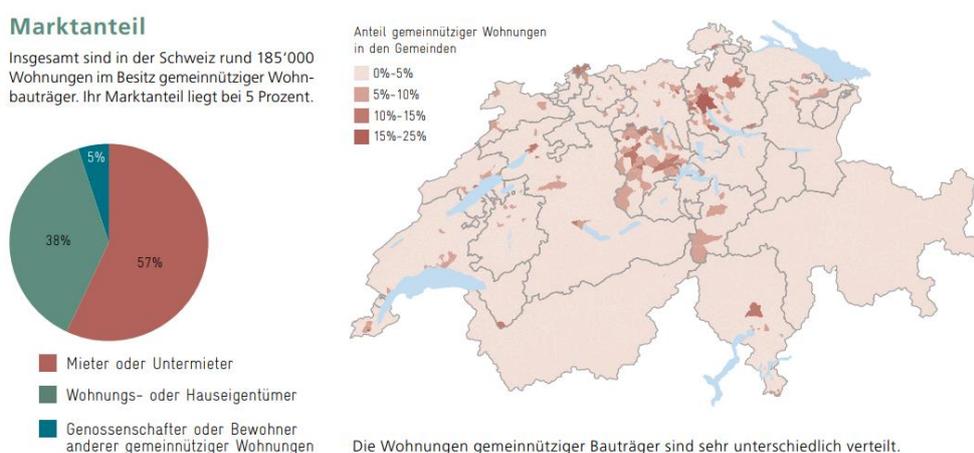


Abbildung 15: Marktanteil Genossenschaften in der Schweiz (BWO, o. D.-g)

2.5 Politische und regulatorische Rahmenbedingungen

Die Schweizer Wohnraumpolitik ist geprägt durch ein Zusammenspiel von Markt und Staat, wobei traditionell marktwirtschaftliche Prinzipien dominieren, jedoch mit gezielten staatlichen Eingriffen zur Unterstützung schwächerer Gruppen. Im Folgenden werden die wichtigsten regulatorischen und politischen Rahmenbedingungen skizziert.

2.5.1 Mietrecht und Mietpreisregulierung

In der Schweiz gilt ein mietrechtlicher Rahmen, welcher Mieter:innen relativ gut schützt. Dennoch ist eine freie Preisbildung bei Neuvermietungen weitgehend zulässig. Mieten können von der Vermieterin oder dem Vermieter grundsätzlich im Rahmen des orts- und quartierüblichen Niveaus festgelegt werden. Während der Mietdauer sind Erhöhungen jedoch nur unter bestimmten Bedingungen möglich, etwa bei steigendem Referenzzinssatz, allgemeinen Kostensteigerungen (Teuerung) oder wertvermehrenden Investitionen am Objekt. Herzstück ist der hypothekarische Referenzzinssatz, ein vom Bund quartalsweise publizierter Durchschnittszins. Fällt dieser, haben Mieterinnen und Mieter Anspruch auf Mietzinssenkung; steigt er, dürfen Vermieter:innen den Mietzins im Rahmen eines vom Gesetz definierten Modells erhöhen. Von 2008 bis 2020 sank der Referenzzins schrittweise von 3.5% auf 1.25%, was theoretisch substantielle Mietsenkungen erlaubt hätte. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, o. D.-b) In der Praxis wurden diese aber nicht immer weitergegeben. Der Mieterverband schätzt, dass Mieter:innen dadurch jahrelang zu viel bezahlt haben, weil viele Mieten trotz sinkender Finanzierungskosten nicht sanken (Mieterverband, 2022). Seit Juni 2023 steigt der Referenzzins nun wieder (Stand März 2025: 1.5%), was einen Trendwechsel darstellt (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, o. D.-c). Viele Vermieter:innen haben Erhöhungen von 3–6% umgesetzt oder angekündigt. Ein Anstieg des Referenzzinssatzes um 0.25% Zinsanstieg erlaubt einen Mietaufschlag von ca. 3% (SVIT Schweiz, 2024).

Neben dem Zinsmechanismus existieren Mieterrechte, um Missbräuche zu verhindern. So können Mieter:innen einen anfänglich überhöhten Mietzins rechtlich anfechten und Mietzinserhöhungen müssen begründet sowie auf einem offiziellen Formular mitgeteilt werden. Allerdings scheuen viele Mieter:innen diesen Schritt aus Angst, die Wohnung zu verlieren. Kündigungsschutz und Mieterschlichtungsstellen bieten zwar eine gewisse Absicherung, dennoch ist das System im Vergleich zu beispielsweise Deutschland weniger stark reguliert. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, o. D.-c) Eine Ausnahme bildet Genf, wo kantonale Gesetze (z.B. «Loi sur les loyers») die Mietzinsgestaltung stärker einschränken. Etwa muss dort jede Neuvermietung von der Mietaufsichtsbehörde genehmigt werden und Mieten sind an Obergrenzen pro m² Wohnfläche gekoppelt. Trotz dieser Eingriffe ist Genf, wie bereits oben erwähnt, für Mieter:innen teuer geblieben. Dies zeigt grundsätzlich, dass Regulierung allein die Knappheit nicht aufheben kann. (EY, 2024)

Festzustellen ist, dass Mietregulierungen aktuell in immer mehr Städten eingeführt werden, insbesondere bei Neubauten, Ersatzneubauten und Sanierungen. Neben grösseren Städten wie Genf weiten sich entsprechende Vorschriften zunehmend auch auf mittlere und kleinere Städte wie Zug oder Winterthur aus. Die Autoren von Wüest Partner warnen allerdings, dass diese Regulierungen zu Investitionshemmnissen und einer Fehlleitung des Wohnungsbaus weg von den gut erschlossenen Städten hin zu weniger geeigneten Gebieten führen könnten. (Wüest Partner, 2023)

2.5.2 Wohnbau- und Bodenpolitik

Die Schweizer Bundesverfassung enthält seit 1974 einen Artikel (heute Art. 108 BV), welcher Bund und Kantone verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum und Wohneigentum zu fördern, insbesondere den gemeinnützigen Wohnungsbau. In Erfüllung dieses Auftrags existiert das Bundesamt für Wohnungswesen BWO, das unter anderem zinsgünstige Darlehen und Bürgschaften an Wohnbaugenossenschaften vergibt. Dieses Fördersystem, welches oft als «Fonds de Roulement» bezeichnet wird, hilft Genossenschaften, Neubau- oder Sanierungsprojekte zu finanzieren. Die Wirksamkeit zeigt sich in den Städten: Landesweit liegt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen bei etwa 4%, doch in Städten wie Zürich sind es über 20%. Genossenschaften arbeiten nach dem Prinzip der Gemeinnützigkeit, welche im Kapitel 2.1 genauer erläutert wird. Dank diesem Kostenmietprinzip liegen die Mieten von Genossenschaftswohnungen im Schnitt 8 bis 20% unter dem Markt. Beispielsweise zahlt man für eine 4-Zimmer-Wohnung im gemeinnützigen Sektor durchschnittlich ca. CHF 1'359.-, gegenüber CHF 1'647.- auf dem privaten Markt. Diese Differenz entlastet viele Familien und geringer Verdienende spürbar. Gemeinden und Kantone unterstützen Genossenschaften teils zusätzlich durch verbilligte Baulandabgaben, Land im Bau-recht oder Belegungsrechte. So hat etwa die Stadt Zürich in ihrem wohnpolitischen Programm festgeschrieben, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2035 auf 33% zu erhöhen und vergibt entsprechend Grundstücke aus dem städtischen Besitz an Genossenschaften. (Der Bundesrat, 2024)

Weiter hat der Bund das Bundesgesetz Lex Koller zur Begrenzung spekulativer Nachfrage erlassen. Die Lex Koller schränkt seit 1983 den Kauf von Wohnliegenschaften durch Nicht-Schweizer ohne Wohnsitz in der Schweiz stark ein. Ausländer:innen können in der Schweiz in der Regel nur selbstgenutztes Wohneigentum als Wohnsitz oder bestimmte Ferienwohnungen in bewilligten Gemeinden erwerben, jedoch keine Renditeobjekte. (Bundesamt für Justiz BJ, 2009) In beliebten Tourismusorten wurde 2012 zudem die sogenannte Zweitwohnungsinitiative angenommen, welche den Anteil von Zweitwohnungen pro Gemeinde auf maximal 20% limitiert. Dadurch soll verhindert werden, dass zu viele Wohnungen als Ferienresidenzen leer stehen («alte Betten»), während Einheimische keine Wohnung finden. Die Umsetzung dieser Regel bremste den Bau neuer Ferienwohnungen in den Alpengebieten, was längerfristig mehr Raum für Erstwohnungen lassen soll, allerdings leidet in manchen Orten auch die Bauwirtschaft darunter. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, o. D.)

2.5.3 Raumplanung und Bauvorschriften

Ein wichtiger Rahmen ist das bereits erwähnte Raumplanungsgesetz (RPG) auf Bundesebene und seine kantonalen Ausführungen. Die Revision von 2014 zielte darauf ab, die Zersiedelung zu bremsen, indem überdimensionierte Bauzonen verkleinert bzw. neue Einzonungen erschwert wurden. Dadurch sollte eine innere Verdichtung forciert werden. Sprich mehr Wohnungen auf vorhandener Fläche, statt immer neue Einfamilienhausgebiete auf der grünen Wiese. (EspaceSuisse, o. D.-a) Diese Politik ist ökologisch und volkswirtschaftlich sinnvoll, wirkt aber in gewisser Weise auch als Kapazitätsbremse, wenn Gemeinden nicht aktiv nachverdichten. Die Verdichtung ist ein deutliches Beispiel für mangelhafte Kohärenz zwischen Bund und Gemeinden. Bundesvorgaben verlangen Verdichtung, doch viele Gemeinden setzen das unzureichend um. Etwa, indem sie nur minimale Aufzonungen erlauben (Economiesuisse, 2024). Lokale Widerstände spielen ebenfalls eine Rolle unter dem Motto: «Verdichtung ja, nur nicht vor der eigenen Haustür». Bauprojekte mit höherer Dichte stossen oft auf Einsprachen von Anwohnenden, die um ihre Aussicht, ihre Parkplatzsituation oder den Charakter ihres Quartiers fürchten. (Handelszeitung, 2024a)

Gemäss Cédric Codoni der Universität Zürich schaffen die zunehmenden Verzögerungen in den Baubewilligungsverfahren ein Angebotshemmnis. Selbst wenn Investoren bauen wollen und Kapital bereitstünde, verzögert sich der Eintritt neuer Wohnungen auf den Markt. Um dem entgegenzuwirken, diskutiert die Politik verschiedene Ansätze für die Verfahrensbeschleunigungen wie beispielsweise frühere Koordination von Umweltverträglichkeitsprüfungen, Einschränkung von Rekursmöglichkeiten, digitale Baubewilligungen oder Anreize für Gemeinden, ihre Bauordnungen zu modernisieren. (Codoni, 2023)

2.5.4 Wohnsubventionen

Im Unterschied zu einigen EU-Ländern kennt die Schweiz kein flächendeckendes System von Wohngeld für breite Schichten. Es gibt jedoch individuelle Wohnbeihilfen in manchen Kantonen und Gemeinden, welche in den meisten Fällen im Rahmen der Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen ausbezahlt wird. Bedürftige wie beispielsweise Rentner:innen mit Ergänzungsleistungen oder Sozialhilfebeziehende erhalten Zuschüsse oder Übernahme der Wohnkosten bis zu gewissen Mietzinsgrenzen. Diese Instrumente federn Härtefälle ab, ändern aber nichts an den Marktpreisen an sich und erreichen die untere Mittelschicht oft nicht. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, o. D.-d)

2.5.5 Politische Initiativen

Auf nationaler Ebene wurde die Problematik in jüngerer Zeit vermehrt diskutiert. Ein wichtiger Meilenstein war die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» im Jahr 2020, welche vom Mieterinnen- und Mieterverband lanciert und von linken Parteien unterstützt wurde. Sie forderte unter anderem, dass mindestens 10% der neu gebauten Wohnungen gemeinnützig sein müssen und dass der Bund die Kantone bei Vorkaufsrechten für Bauland unterstützt. Obwohl die Initiative am 9. Februar 2020 mit 57.1% Nein-Stimmen abgelehnt wurde, erzielte sie 42.9% Ja und eine Mehrheit in etlichen Städten und der Westschweiz. Dies ist ein Zeichen, dass ein beträchtlicher Teil der Bevölkerung Handlungsbedarf in dieser Thematik sieht. (Schweizer Radio und Fernsehen SRF, 2020)

Auch die Legislativbehörden befassen sich mit der Wohnungsfrage. Im National- und Ständerat wurden Vorstösse zu Themen wie Mieterschutz, beispielsweise eine Erleichterung der Mietanfechtung, Umnutzungen wie Förderung von Wohnungsumbau leerstehender Geschäftshäuser oder Zweitwohnungsverordnung diskutiert. Bislang führten diese aber zu keinen grundlegenden Änderungen. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, o. D.-e) In der Summe ist der regulatorische Rahmen zwar bemüht, ausgewogen zu sein, steht aber vor grossen Herausforderungen. Dabei sind grosse Fragen noch ungeklärt: Wie schafft man genug Anreize, damit ausreichend gebaut wird, ohne den Mieterschutz aufzugeben? Und wie kann der Staat gezielt unterstützen, ohne Marktmechanismen komplett auszuhebeln?

Welche Massnahmen und politische Vorstösse in den verschiedenen Kantonen, Städte und Gemeinden getroffen wurden, sind im Kapitel 5.1.2 «Bestehende Massnahmen anderer Kommunen» zu finden.

2.5.6 Einschätzung der Interessenverbände- und gruppen

Ökonomisch-liberale Organisationen wie Economiesuisse und der Hauseigentümerverband Schweiz HEV führen die aktuelle Wohnungsnot primär auf regulatorische Hürden zurück. Die Forderungen lauten: mehr Bauland mobilisieren, Bauvorschriften vereinfachen und Investitionen steuerlich attraktiver machen. Die Schweiz verfüge über ausreichendes Kapital und Baulandreserven, jedoch Bürokratie, Re-kurse und rigide Nutzungsvorschriften verhindern deren Aktivierung. (Economiesuisse, 2024)

Auf Seiten der Mieter- und Sozialverbände dominieren hingegen sozialpolitische Lösungsansätze. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) pocht auf den Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie temporäre Massnahmen gegen spekulative Mietsteigerungen. Weitere Vorschläge beinhalten unter anderem Mietzinsbindungen im Altbestand, die Einführung von Belegungsvorgaben und eine Aufstockung des «Fonds de Roulement» zur Förderung von Genossenschaftsbauprojekten. (Mieterverband, o. D.-b; Blick, 2024)

2.6 Mietwohnungsmarkt der Gemeinde Ingenbohl und Kanton Schwyz

Der Mietwohnungsmarkt im Kanton Schwyz zeichnet sich durch eine hohe Attraktivität und vergleichsweise hohe Mietpreise aus. Bereits Anfang der 2010er-Jahre galt Schwyz als einer der teuersten Mietwohnungskantone der Schweiz. 2013 wurde der Kanton Schwyz hinsichtlich Mietzinsniveau nur noch vom Kanton Zug übertroffen. Die Kombination aus attraktiver Wohnlage in Seen- und Bergnähe und steuerlichen Vorteilen hat zu einer starken Nachfrage geführt. Diese Nachfrage trifft auf ein sehr knappes Angebot an Mietwohnungen, was den Markt angespannt hält. (Südostschweiz, 2024) So liegt die Leerwohnungsziffer im Kanton Schwyz seit Jahren deutlich unter 1% und damit weit unter einem für einen «funktionierenden» Wohnungsmarkt als notwendig erachteten Wert. Im Juni 2024 betrug die Leerstandsquote in Schwyz lediglich rund 0.57% (Bundesamt für Statistik BFS, 2024a). Vom hohen Mietzinsniveau sind regional unterschiedliche Regionen des Kantons betroffen. Dieses chronisch knappe Angebot hat zur Folge, dass Wohnungen in Schwyz rasch vermietet werden und Mietende oft mit überdurchschnittlich hohen Mietzinsen konfrontiert sind. Während die steuergünstigen Gemeinden in Ausserschwyz wie Bezirke March oder Höfe stark vom Grossraum Zürich geprägt sind, verzeichnen auch Gemeinden in Innerschwyz in den Bezirken Schwyz und Umgebung, etwa Schwyz als Hauptort oder Ingenbohl, überdurchschnittliche Mietpreisanstiege in den letzten Jahren. Insgesamt lässt sich der Schwyzer Mietwohnungsmarkt als angespannt charakterisieren, mit hohem Nachfragedruck in nahezu allen Teilregionen und geringer Angebotsreserve, was ihn zu einem der teuersten und knappsten Wohnungsmärkte der Schweiz macht. (Schwyzer Kantonalbank, 2024)

Die Entwicklung der Mietpreise in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz zwischen 2012 und 2024 wird in der analytischen Auswertung im Kapitel 4.1.4 und 4.1.6 genauer betrachtet.

2.6.1 Knappheit von Mietwohnungen

Die Knappheit an Mietwohnungen ist ein zentrales Merkmal des Schwyzer Wohnungsmarktes. Die Schwyzer Kantonalbank publiziert jedes Jahr im Herbst eine Marktstudie über den Schwyzer Immobilienmarkt. Darin wurde festgehalten, dass im Frühjahr 2024 nur etwa 2.7% des Mietwohnungsbestands im Kanton Schwyz überhaupt auf dem Markt angeboten wird, was einer der niedrigsten Werte aller Kantone bedeuten. Der Schweizer Durchschnitt liegt bei 3.8%. Seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie hat sich die Angebotsziffer der Mietwohnungen im Kanton Schwyz mehr als halbiert (siehe Kapitel 4.1.5). Die Angebotsziffer ist das Verhältnis der Anzahl angebotener Wohnungen zur Anzahl der bestehenden Wohnungen in einem Quartal (Nachfragemonitor, o. D.-a). Von 6% im ersten Quartal 2020 auf 2.7% im zweiten Quartal 2024. Insbesondere in den begehrten Gemeinden von Ausserschwyz spitzt sich die Knappheit zu. (Schwyzer Kantonalbank, 2024) Bereits im Frühjahr 2023 bewarben sich dort bis zu

13 Wohnungssuchende auf ein einziges Inserat – ein deutliches Indiz für die angespannte Wettbewerbssituation auf dem Wohnungsmarkt. (Schwyzer Kantonalbank, 2023)

In vielen Schwyzer Gemeinden stehen faktisch kaum Wohnungen leer; 2024 zählte man im gesamten Kanton nur 474 unvermietete Mietwohnungen (Bundesamt für Statistik BFS, 2024a). Weiter analysierte die Marktstudie eine sehr hohe Nachfragedynamik. Inserierte Wohnungen werden im ganzen Kanton Schwyz ausserordentlich schnell vermietet. Die durchschnittliche Insertionsdauer beträgt nur rund 13 bis 15 Tage (Stand 2023). (Schwyzer Kantonalbank, 2023)

Die Neubautätigkeit im Mietwohnungssegment konnte die Nachfrage lange Zeit nicht decken. Allerdings gibt es jüngst Anzeichen für eine Reaktion des Marktes. Innerhalb der letzten 12 Monate (Stand Mitte 2024) wurden im Kanton 936 neue Mietwohnungen baubewilligt, was einer Zunahme um fast 70% zum Vorjahreszeitraum bedeutet. Dieser Anstieg an Bauprojekten könnte perspektivisch das Angebot etwas entspannen. Dennoch bleibt festzuhalten, dass das Wohnungsangebot aktuell so knapp ist, dass es kaum ausreicht, um die Nachfrage zu bedienen. (Schwyzer Kantonalbank, 2024)

Wie im Abschnitt 2.3.1 erläutert, hat diese Knappheit auf dem Markt nicht nur steigende Mieten zur Folge, sondern auch soziale und wirtschaftliche Implikationen. Haushalte mit kleinerem Budget haben es besonders schwer, geeigneten Wohnraum zu finden. Dazu kommt, dass Unternehmen im Wettbewerb um Fachkräfte benachteiligt sein könnten, wenn Wohnraum in der Region rar und teuer ist. Insgesamt ist die Angebotsknappheit der entscheidende Faktor, der den Schwyzer Mietwohnungsmarkt prägt und die Notwendigkeit zusätzlicher Massnahmen deutlich macht.

2.6.2 Fokus auf die Gemeinde Ingenbohl

Die Gemeinde Ingenbohl gehört zu den teuersten Wohnlagen im Kanton Schwyz (Südostschweiz, 2024). Die zuletzt durchgeführte Marktstudie aus dem Jahr 2012 von der Svito AG hat ergeben, dass in Ingenbohl zwar bereits ein gewisser Bestand an günstigem Wohnraum vorhanden ist, jedoch nur durch gezielte Bodenpolitik, Förderung von Genossenschaften und eine differenzierte Wohnbaustrategie langfristig ausreichend preisgünstiger Wohnraum gesichert werden kann. Die genauen Erkenntnisse der Studie sind unter dem Kapitel 2.6.2.4 genauer erläutert. (Svito AG, 2012)

Zwischen 2005 und 2013 sind die Mieten in Ingenbohl kumulativ um rund 28% gestiegen, was ein für Mieterhaushalte «alarmierender» Anstieg, wie damals Kantonsrat Leo Camenzind der Sozialdemokraten Brunnen hervorhebt. Camenzind führt diese Entwicklung auf die attraktive Wohnlage sowie die kantonale Tiefsteuerpolitik zurück, die einen Zuzug finanzkräftiger Haushalte förderte. (Südostschweiz, 2024)

Genauere Langzeitdaten für Ingenbohl sind eher rar, doch die Tendenz folgt dem kantonalen Trend. Kaum vorhandene Leerstände und hohe Nachfrage führen zu Aufwärtsdruck auf die Mieten. Gemäss dem Online-Immobilienportal «Realadvisor» beträgt der aktuelle Quadratmeterpreis auf der Angebotsseite für eine Mietwohnung CHF 332.- pro Jahr. Bei Häusern gar CHF 392.- pro Jahr. Die Online-Bewertungsplattform publiziert zudem, dass die durchschnittliche monatliche Miete der aktuell auf dem Markt befindlichen Wohnungen aktuell CHF 2'805.- beträgt. Bei 80% der Objekte liegt die Miete zwischen CHF 1'530 und CHF 5'639. (RealAdvisor, o. D.)



Abbildung 16: Angebotsmieten pro m2 in Ingenbohl per März 2025 (RealAdvisor, o. D.)

2.6.2.1 Angebot und Nachfrage preisgünstiger Mietwohnungen

Während bestehende Projekte moderne Wohnqualität und zusätzliches Angebot in die Gemeinde bringen, besteht die Herausforderung darin, auch erschwingliche Wohnungen zu schaffen. Bei grösseren Projekten wie beispielweise der Erschliessung von Brunnen Nord wurde eine soziale Durchmischung berücksichtigt. 15% der neu geschaffenen Wohnungen sind im preisgünstigen Segment. (Gemeinde Ingenbohl, 2024a) Dieses Element dürfte einkommensschwächeren Haushalten zugutekommen. Dennoch wird der weitaus überwiegende Anteil der Mietwohnungen in Ingenbohl zu Marktmieten angeboten, die für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen weniger erschwinglich sind.

In der Vergangenheit haben sich in Ingenbohl insbesondere gemeinnützige Wohnbauträger:innen für günstigen Wohnraum engagiert. Die Baugenossenschaft Familia Ingenbohl beispielsweise bewirtschaftet mehrere Liegenschaften mit kostengünstigen Mietwohnungen in Ingenbohl. Sie bietet rund 29 Genossenschaftswohnungen an verschiedenen Standorten (z. B. Alte Kantonsstrasse, Gätzlistrasse, Mettenweg) zu Kostenmieten an. Alle Wohnungen werden ausschliesslich an Genossenschaftsmitglieder vermietet und die Wartelisten sind in der Regel lang. Angesichts der Wohnungsnot plant die Genossenschaft derzeit eine Verdichtung auf eigenem Grundstück: Bis 2026 soll ein Neubau mit sechs zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen an der Gätzlistrasse realisiert werden. (Familia Ingenbohl, o. D.)

Solche Organisationen können das Angebot im unteren Preissegment leicht verbessern, bleiben aber zahlenmässig begrenzt. Ausser der Genossenschaft und vereinzelt kirchlichen oder gemeinnützigen Stiftungen gibt es wenige Akteure, die dezidiert günstige Wohnungen anbieten. Insgesamt übersteigt die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen in der ganzen Schweiz das verfügbare Angebot bei weitem. (FPRE, 2024)

2.6.2.2 *Kommission «Preisgünstiger Wohnungsbau»*

Am 9. Juni 2013 fand in der Gemeinde Ingenbohl eine Urnenabstimmung über eine von der Sozialdemokratische Partei (SP) Sektion Ingenbohl-Brunnen eingereichte Initiative statt. Ziel der Initiative war es, die Gemeinde zu verpflichten, Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zu ergreifen. Dies sollte insbesondere Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen zugutekommen. Obwohl die Initiative mit 1'346 Ja-Stimmen (46.1%) zu 1'573 Nein-Stimmen abgelehnt wurde, interpretierte der Gemeinderat das knappe Ergebnis als Auftrag, Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zu ergreifen. In der Folge wurde der preisgünstige Wohnungsbau in die Liegenschaftstrategie der Gemeinde aufgenommen und die Kommission «Preisgünstiger Wohnungsbau» eingesetzt. (Gemeinde Ingenbohl, 2016) Die Kommission besteht aus Mitgliedern des Gemeinderats, dem Baudepartement, der Verwaltung und aus Vertretern von Wohnbaugenossenschaft (Gemeinde Ingenbohl, o. D.-a).

Gemäss dem Pflichtenheft berät die Kommission den Gemeinderat in wohnbaupolitischen Fragen und ist ermächtigt, im Rahmen ihrer Finanzkompetenzen selbstständig Ausgaben zu beschliessen (Art. 3). Ihre Aufgaben sind vielfältig und umfassen insbesondere die Beobachtung der Marktentwicklung, die Überprüfung der Umsetzung der kommunalen Vollzugsverordnung im Entwicklungsgebiet Brunnen Nord sowie die Erarbeitung von Lösungsansätzen zur Erreichung des kommunalpolitischen Ziels, mindestens 10% des Wohnraums als preisgünstig auszugestalten (Art. 4). Dies soll unter anderem durch die Abgabe von gemeindeeigenem Land an gemeinnützige Wohnbauträger:innen, die Nutzungsplanungsrevision mit Fokus auf Verdichtung sowie durch Konzepte zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnbaus erreicht werden. (Gemeinde Ingenbohl, 2020)

2.6.2.3 *Vorzeigebeispiel Brunnen Nord*

Im Juni 2022 informierte die Gemeinde Ingenbohl über die geplante Erschliessung des Entwicklungsgebietes Brunnen Nord. Es umfasst rund 21 Hektaren Land, das früher durch die SBB-Lagerhäuser und die Zementfabrik Hürlimann (später Holcim) industriell genutzt wurde. Dieses Projekt verbindet Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf innovative Weise und legt dabei einen besonderen Fokus auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Die Gemeinde verfolgt mit dem Projekt eine langfristige Vision zur Stärkung des Siedlungsgebiets Brunnen und zur nachhaltigen Raumentwicklung. (Gemeinde Ingenbohl, 2024a; Brunnen Nord, o. D.)

Ein zentrales Teilprojekt innerhalb von Brunnen Nord ist die Entwicklung des NOVA-Quartiers. Auf dem ehemaligen Zementfabrik-Areal entsteht hier ein modernes, urbanes Quartier mit rund 500 Wohnungen, zahlreichen Gewerbeflächen und öffentlich zugänglichen Plätzen. Die Umsetzung erfolgt etappenweise. Bereits fertiggestellt ist die erste Etappe namens «NOVA Port», das aus vier Gebäuden mit

insgesamt 101 Wohnungen besteht. Im Anschluss folgt «NOVA Allee», das Geschäfts- und Dienstleistungsflächen bieten wird. Weitere Teilprojekte wie «NOVA Hof», «NOVA Platz» und «NOVA Werk» befinden sich in der Planungsphase und sollen das Areal weiter verdichten und beleben. (Nova Brunnen, o. D.)

Ein weiteres Unterprojekt ist der «Hertipark», in dem sich bereits eine Lidl-Filiale angesiedelt hat. Auch hier sind zusätzliche Gewerbeflächen vorgesehen, die zur wirtschaftlichen Belebung des Areals beitragen. Parallel dazu wird intensiv an der Infrastruktur gearbeitet. Dazu gehört der Bau neuer Erschliessungsstrassen, die das Quartier besser an das regionale Verkehrsnetz anbinden und den Bahnhofplatz vom Durchgangsverkehr entlasten sollen. Geplant ist auch die Übernahme und Erneuerung der Seewenstrasse durch die Gemeinde. (HertiPark, o. D.)

Im Rahmen der Arealentwicklung «Brunnen Nord» wurde für das Projekt ein Anteil von 15 % preisgünstiger Wohnungen im kantonalen Nutzungsplan festgelegt. Diese Vorgabe ist im Artikel 6, 20 und 21 der Verordnung zur Nutzungsplanung (SRSZ 400.313) eindeutig geregelt. Die Mietzinse werden dabei durch den Gemeinderat mit der Eigentümerschaft vereinbart (Art. 6 Abs. 3), und die betroffenen Flächen werden im Grundbuch zweckgebunden gesichert (Art. 6 Abs. 4). Der Artikel 20 legt fest, dass mindestens 15% der Wohnfläche in jeder Bauzone preisgünstig sein müssen, während Artikel 21 zusätzlich präzisiert, dass der Nachweis nicht nur etappenweise, sondern pro Zone bzw. Parzelle bei Abschluss der Überbauung zu erfolgen hat. Diese frühzeitige Integration klarer wohnpolitischer Anforderungen in die Nutzungsplanung stellt sicher, dass der gemeindepolitische Anspruch auf sozialen Wohnraum nicht nur deklaratorisch, sondern auch rechtlich und praktisch abgesichert ist. (Kanton Schwyz, 2016)

Die Gemeinde orientierte sich dabei an den vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) empfohlenen Kriterien für preisgünstigen Wohnraum, die unter anderem die Orientierung an Kostenmieten und die Förderung durch gemeinnützige Bauträger:innen beinhalten.

Ein weiteres zentrales Element ist dabei die konsequente Anwendung klar definierter Kriterien für die Mietberechtigung. So darf das steuerbare Einkommen der Bewohnenden maximal das Fünffache des jährlichen Bruttomietzinses betragen und das steuerbare Vermögen muss unter CHF 250'000.- liegen. Diese Vorgaben gewährleisten, dass die Wohnungen tatsächlich einkommensschwächeren Haushalten zur Verfügung stehen. Besonders hervorzuheben ist auch die rechtliche Absicherung der Mietpreispolitik. Mietzinserhöhungen bei Wiedervermietungen sind ohne Zustimmung des Gemeinderats nicht zulässig. Wird der zuletzt geltende Anfangsnettomietzins um mehr als 10% überschritten, ist ebenfalls eine Genehmigung erforderlich. Damit wird einer schleichenden Verteuerung der preisgünstigen Wohnungen effektiv vorgebeugt. (Real Estate Management, 2020)

Gerade im Hinblick auf den hohen Nachfragedruck in der Gemeinde Ingenbohl ist eine aktive Begleitung der Behörden von Grossprojekten wie hier bei Brunnen Nord als positiv zu bewerten.

Ob sich diese Vorgehensweise in der Praxis bewährt hat, lässt sich derzeit noch nicht abschliessend beurteilen. Die Umsetzung der Planungen und die tatsächliche Realisierung der vorgesehenen preisgünstigen Wohnungen sind Prozesse, die über einen längeren Zeitraum erfolgen und von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden können.

Insgesamt ist Brunnen Nord ein zukunftsweisendes Entwicklungsprojekt, das durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Kanton, Investoren und Bevölkerung getragen wird. Es verfolgt das Ziel, ein lebendiges, durchmischtes Quartier mit hoher Lebensqualität zu schaffen, das den Anforderungen einer modernen, nachhaltigen Raumentwicklung gerecht wird. Zudem hat das Projekt Brunnen Nord das Potenzial, die Wohnsituation in Brunnen positiv zu beeinflussen, indem es das Wohnungsangebot erweitert und preisgünstigen Wohnraum schafft.

2.6.2.4 Erkenntnisse aus der Marktanalyse aus dem Jahr 2012

Die Gemeinde Ingenbohl-Brunnen beauftragte im November 2012 die Svito AG mit einer Analyse zur Entwicklung des kostengünstigen Wohnraums. Anlass war eine Einzelinitiative der SP Ingenbohl-Brunnen, die forderte, dass die Gemeinde geeignete Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum trifft – kurz-, mittel- und langfristig. (Svito AG, 2012)

Entwicklung der Mieten und Angebotslage

Die Analyse bestätigt die Wahrnehmung, dass die Mieten in den letzten Jahren angestiegen sind, wobei jedoch differenziert werden muss: Während in Ballungszentren teils starke Preissteigerungen feststellbar waren, liegt das Mietniveau in Ingenbohl im Medianbereich und ist im Vergleich zu Regionen wie Zug, Zürich oder Luzern als moderat bis fair einzuschätzen. (Svito AG, 2012)

Die Angebotslage hat sich im Beobachtungszeitraum 2006–2012 dynamisch entwickelt. Besonders im Jahr 2012 wurden mit 264 Mietwohnungen (Hochrechnung: ca. 352 auf das ganze Jahr) die meisten Mietangebote seit Beginn der Erhebung erfasst. Diese hohe Zahl weist darauf hin, dass – entgegen der öffentlichen Wahrnehmung – eine gewisse Marktdurchlässigkeit besteht. Gleichzeitig wird betont, dass die Statistik vorrangig Wohnungen im oberen Preissegment abbildet, da günstigere Objekte oft unter der Hand vergeben werden. (Svito AG, 2012)

Leerstand und Wohnraumverfügbarkeit

Im Bezirk Schwyz lag der durchschnittliche Leerwohnungsbestand laut Wüest & Partner zwischen 1–2%, wobei der Bestand in Ingenbohl speziell nicht ausgewiesen wurde. Dennoch signalisiert die rückläufige Leerstandsentwicklung eine Verknappung des Angebots. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse lag bei ca. 2.1 Personen. (Svito AG, 2012)

Wohnraumstruktur und Herausforderungen

Die Gemeinde verfügt bereits über ein gewisses Angebot an günstigem Wohnraum – z. B. durch Genossenschaften wie die Genossame Ingenbohl, die Baugenossenschaft Brunnen oder die Familia mit zusammen über 291 Wohnungen. Unter Berücksichtigung statistisch nicht erfasster Privatvermietungen könnte der Anteil günstiger Wohnungen an allen Mietobjekten auf etwa 10% geschätzt werden. In der kantonalen Nutzungsplanung wurde für Brunnen Nord zusätzlich eine Zielquote von 15% kostengünstigem Wohnraum festgelegt. (Svito AG, 2012)

Ein häufig diskutiertes Problem ist jedoch der Mangel an geeignetem Bauland. Die Analyse betont, dass günstiger Wohnraum vorrangig über die Abgabe von Land an gemeinnützige Bauträger:innen gefördert werden könnte. Private Investoren oder Genossenschaften sind aufgrund der hohen Bodenpreise nicht in der Lage, kostengünstig zu bauen. Eine gezielte Bodenpolitik wäre somit zentral. (Svito AG, 2012)

Weitere Erkenntnisse

Die Nachfrage nach hochwertigerem Wohnstandard nimmt laut Analyse deutlich zu – auch bei Mietern, die kostengünstig wohnen möchten. Gleichzeitig wird festgestellt, dass trotz des Wunschs nach preiswertem Wohnen meist eine zeitgemässe Ausstattung (z. B. Geschirrspüler, mehrere Nasszellen) erwartet wird. Diese Diskrepanz stellt Gemeinden und Bauherrschaften vor zusätzliche Herausforderungen. (Svito AG, 2012)

Zudem wird die abnehmende Personenbelegung pro Wohnung (sinkende Haushaltsgrössen) als treibender Faktor für den steigenden Flächenbedarf pro Kopf erkannt – ein zusätzlicher Druckfaktor auf das Wohnungsangebot. (Svito AG, 2012)

Schlussfolgerung

Die Analyse schliesst mit dem Hinweis, dass trotz bestehender günstiger Wohnangebote in der Gemeinde ein koordiniertes Vorgehen nötig ist, um langfristig ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Empfohlen wird eine Kombination aus:

- gezielter Bodenpolitik (z. B. Abgabe von Land im Baurecht),
- Förderung von Wohnbaugenossenschaften,
- räumlicher Erweiterung der Fördergebiete über Brunnen Nord hinaus,
- sowie einer differenzierten Strategie im Umgang mit sozialen und baulichen Erwartungen der Bevölkerung.

(Svito AG, 2012)

3 Methodisches Vorgehen

Für die Untersuchung des Wohnungsmarktes der Gemeinde Ingenbohl wird in der Bachelorarbeit eine quantitative Datenanalyse durchgeführt. Diese Methode ermöglicht es, fundierte Aussagen über die Entwicklung und aktuelle Situation des lokalen Wohnungsmarktes zu treffen. Der Hauptfokus liegt auf der Analyse der Mietpreisentwicklung und der Verfügbarkeit von erschwinglichem Wohnraum. Die Methodik gliedert sich in mehrere Bereiche, die im Folgenden näher erläutert werden.

3.1 Forschungsfrage

Auf Basis der Aufgabenstellung sowie den Überlegungen aus der Vorstudie ergibt sich die zentrale Fragestellung der Bachelorarbeit:

Wie hat sich der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Ingenbohl seit 2012 entwickelt und welche evidenzbasierten Strategien können empfohlen werden, um den Zugang zu preisgünstigem Wohnraum zu verbessern?

Um diese übergeordnete Frage zu beantworten, werden in der Bachelorarbeit folgende Teilfragestellungen adressiert und beantwortet:

- Wie werden die drei Begriffe «preisgünstig», «erschwinglich» und «gemeinnützig» im Zusammenhang mit Wohnraum in der Schweiz definiert?
- Inwiefern hat sich die Erschwinglichkeit von Wohnraum für die Menschen in der Gemeinde Ingenbohl seit 2012 verändert?
- Welchen Einfluss hat die Verknappung von Wohnraum auf die Belegungsdichte der Wohnungen?
- Wie haben sich seit 2012 die Bewegungen innerhalb der Gemeinde entwickelt?
- Welche Rolle spielt der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Gemeinde Ingenbohl und wie kann dieser in Zukunft gezielt gefördert werden?
- Inwiefern könnte Öffentlichkeitsarbeit dazu beitragen, die Akzeptanz und das Bewusstsein für preisgünstigen Wohnraum in der Gemeinde Ingenbohl zu erhöhen?
- Welche Massnahmen haben vergleichbare Gemeinden zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum umgesetzt, und wie erfolgreich waren diese?

Die Beantwortung dieser Fragestellungen bildet die Grundlage für die Entwicklung von konkreten und evidenzbasierten Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Ingenbohl, um eine sozial verträgliche und nachhaltige Wohnpolitik zu fördern.

3.2 Datenquellen und Datenauswertung

Die Analyse basiert auf einer umfassenden Sammlung von Sekundärdaten. Sekundärdaten umfassen öffentlich oder beschränkt öffentlich zugängliche statistische Daten wie beispielsweise Mietpreisindizes, demografische Daten und Berichte über den Wohnungsmarkt aus regionalen und nationalen Quellen. Eine Erhebung von Primärdaten wie beispielsweise Befragungen von Fachpersonen der Gemeinde Ingenbohl, lokale Parteien oder von ortsansässigen Wohnbaugenossenschaften ist grundsätzlich nicht auszuschliessen, bildet jedoch nicht die zentrale Datenherkunft dieser Arbeit.

Für die Durchführung der Marktanalyse werden unterschiedliche Daten zwischen 2012 und 2024 für die Gemeinde Ingenbohl sowie für Vergleichszwecke Daten der Schweiz und anderer Kantone und Gemeinden herangezogen. Ein Grossteil der Informationen kann über öffentlich oder beschränkt öffentlich zugängliche Datenbanken vom Bundesamt für Statistik BFS beschafft werden. Ein wichtiger Bestandteil dabei ist die Umzugsstatistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS, welche seit 2009 erhoben wird. Die Umzugsstatistik gibt anonymisierte Auskunft darüber wer von wo nach wo umgezogen ist sowie Informationen über soziodemographische Merkmale und die veränderten Wohnverhältnisse der umgezogenen Personen (Bundesamt für Statistik BFS, 2023). Die Umzugsstatistik für die Kantone Schwyz, Uri und Zug wurde Mitte November 2024 speziell für die Bachelorarbeit beim BFS bestellt. Weiter wurden die Bestandesmieten aus der Strukturhebung beim BFS sowie die Angebotsinsereate seit 2012 bei der Meta-Sys AG für dieselben drei Kantone Schwyz, Uri und Zug bestellt.

Die Daten werden mithilfe statistischer Methoden analysiert, um Trends, Korrelationen und signifikante Veränderungen im Wohnungsmarkt von Ingenbohl seit der letzten Untersuchung im Jahr 2012 aufzudecken. Hierbei kommen verschiedene Analysetools wie SPSS oder Excel zum Einsatz, um die Daten systematisch auszuwerten und grafisch darzustellen.

Für die Literaturanalyse sind das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), das Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ), Immobilienportale, regionale Datenquellen wie beispielsweise Gemeindeunterlagen und kantonale oder kommunale Medienhäuser wichtige Datenquellen. Auch Berichte und Studien von Institutionen wie dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) oder dem Hauseigentümergebiet (HEV) liefern wertvolle Hintergrundinformationen zu Entwicklungen und Rahmenbedingungen im Bereich des preisgünstigen Wohnraums.

3.3 Berechnung relevanter Variablen

Für die Auswertung der gesammelten Daten werden verschiedene Variablen berechnet, um die Entwicklungen im Wohnungsmarkt besser zu verstehen. Diese Variablen sind insbesondere relevant, um den Einfluss unterschiedlicher Faktoren auf den Zugang zu preisgünstigem Wohnraum zu erfassen. In der

Bachelorarbeit möchte ich unter anderem folgende Variablen für die Gemeinde Ingenbohl berechnen und analysieren.

- Preisentwicklung der Bestandes- und Angebotsmieten (Durchschnittlicher Mietpreis pro Quadratmeter)
- Verfügbarkeit von erschwinglichem Wohnraum
- Angebotsziffer
- Anzahl gemeinnützige Wohnungen (Wohnbaugenossenschaften, öffentliche Hand)
- Wohnkostenbelastungsquote (Verhältnis der Mietkosten zum Haushaltseinkommen)
- Wohnflächenbedarf, Belegungsdichte und Haushaltsgrößen (Anzahl m² pro Person)
- Leerstandsquote
- Demografische Veränderungen (Alter, Herkunft, Zivilstand, Bevölkerungswachstum)
- Umzüge

Die Liste der Variablen aus der Vorstudie wurde hiermit Grossteils übernommen. Lediglich die Anzahl Baugesuche und Bauabschlüsse sowie die Inflation werden in der Bachelorarbeit nicht genauer berechnet oder analysiert.

Repräsentativität

Auf Anfrage beim Bundesamt für Statistik betreffend notwendiger Anzahl Datensätze für eine gegebene Repräsentativität habe ich folgende Antwort erhalten:

Es gibt von Seiten BFS keine allgemeingültige Definition, wann Repräsentativität in einer Hochrechnung gegeben ist. Das hängt nebst der Grösse der zu untersuchenden Population auch von der Ziehungsmethode ab. Diese sollte wenn möglich eine zufällige (idealerweise geschichtete) Stichprobe sein. Es hängt auch davon ab, welchen Anspruch man an die Schätzunsicherheit stellt (i.d.R. mittels Variationskoeffizient und/oder Konfidenzintervall angeben).

Für die vorliegende Bachelorarbeit ist die Repräsentativität einer Auswertung gegeben, sofern mindestens 100 bis 200 Datensätze vorhanden sind. Da in der Strukturerhebung vom Bundesamt für Statistik jeweils zwischen 180 und 230 Personen in der Gemeinde Ingenbohl befragt wurden, ist die Repräsentativität gegeben und es können Aussagen zu diesen Resultaten getätigt werden.

4 Auswertung der Datenanalyse

4.1 Ergebnisdarstellung der berechneten Variablen

In der Vorstudie wurden diverse Variablen festgehalten, welche in der Bachelorarbeit berechnet und dargestellt werden sollen, um den Mietwohnungsmarkt in der Gemeinde Ingenbohl genauer zu analysieren. Diese Variablen werden im Folgenden dargestellt. Dabei werden in erster Linie die Resultate der Gemeinde Ingenbohl mit denjenigen vom gesamten Kanton Schwyz verglichen. Dabei ist zu beachten, dass der Kanton Schwyz ein Kanton mit Regionen mit sehr unterschiedlichen Eigenschaften und Charakteristiken ist. So zählt beispielsweise der nordwestliche Teil vom Kanton zum Agglomerationsraum von Zürich und Zug und ist gerade entlang des Zürichsees aufgrund tiefer Steuer und hohen Immobilienpreise ein Zuhause für gutverdienende Haushalte sowie Expats. Weiter gibt es einen inneren Kantonsteil mit den Regionen Schwyz und Ingenbohl, welcher ein eher traditioneller Wohn- und Arbeitsraum mit regionalem Zentrum ist. Und zuletzt gibt es noch den südlichen Teil des Kantons, welcher eher ländliche und vom Tourismus geprägt Charakteristiken aufweist. Diese Unterteilung und Unterschiede sind wichtig zu beachten, bei der Darstellung der Kennzahlen des ganzen Kantons Schwyz.

4.1.1 Demographische Entwicklung

Die untenstehende Analyse zur demographischen Entwicklung in der Gemeinde Ingenbohl und dem Kanton Schwyz basiert auf den vom Bundesamt für Statistik erhobenen Daten. Die Datenaufbereitung wurde allerdings vom Kanton Schwyz spezifisch auf deren Gemeinden vorgenommen.

Die demografischen Strukturen in der Gemeinde Ingenbohl haben sich in den letzten zehn Jahren dynamisch verändert. Zwischen 2012 und 2023 ist die Bevölkerungszahl in Ingenbohl von 8'569 auf 9'236 Personen gestiegen, was einem Wachstum von 7.8% entspricht, wobei das kantonale Bevölkerungswachstum mit 11.1% deutlich höher liegt. (Kanton Schwyz, o. D.-a) Gleichzeitig stieg die Anzahl der Haushalte in Ingenbohl um 18% von 3'563 auf 4'205, was exakt dem Wachstum im Kanton Schwyz entspricht (ebenfalls +18%). Die Bevölkerungszahl nahm im selben Zeitraum in Ingenbohl um 7.8% zu, im Kanton Schwyz hingegen stärker um 11.1%. Die Differenz deutet darauf hin, dass das Haushaltswachstum in Ingenbohl nicht allein auf ein Bevölkerungswachstum, sondern wesentlich auf eine Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen ist, dieser Effekt wird im nächsten Kapitel 4.1.3 «Zu- und Wegzüge und Veränderung der Wohnstrukturen» noch genauer umschrieben. (Kanton Schwyz, o. D.-b)

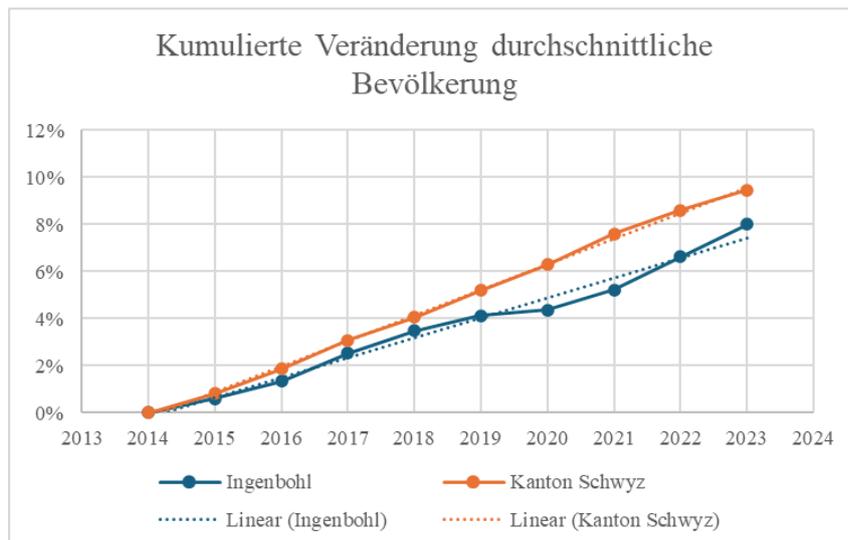


Abbildung 17: Kumulierte prozentuale Veränderung der durchschnittlichen Bevölkerung. Eigene Darstellung basierend auf der Umzugsstatistik des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2023).

Ein weiteres Indiz für strukturelle Veränderungen zeigt sich im Anstieg des Durchschnittsalters in Ingenbohl, das sich von rund 40.8 Jahren im Jahr 2012 auf über 43.7 Jahre im Jahr 2023 erhöht hat. Diese Alterung um 7.2% hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnflächenbedarf, denn wie in der Literatur bereits umschrieben bleiben insbesondere ältere Menschen häufig in grösseren Wohnungen wohnen, wodurch diese dem Mietmarkt für kleinere Haushalte fehlen. Dies verstärkt den Druck auf günstige, kleinere Einheiten zusätzlich. (Kanton Schwyz, o. D.-c)

Auch der Ausländeranteil ist in Ingenbohl von 19.0% (2012) auf 21.3% (2023) angestiegen – jedoch moderater als im Kanton Schwyz, wo der Anteil im selben Zeitraum von 19.1% auf 23.0% wuchs. Der zunehmende Anteil internationaler Haushalte kann zu einer differenzierteren Nachfragestruktur führen, etwa durch Bedarf an günstigem Wohnraum oder Mehrgenerationenhaushalten. (Kanton Schwyz, o. D.-d)

Ein weiterer Aspekt ist die Wohneigentumsquote. Diese betrug im Kanton Schwyz im Jahr 2022 38%, noch zwei Jahre zuvor lag dieser bei 41% (Kanton Schwyz, o. D.-e). Dennoch liegt dieser Wert über dem nationalen Schnitt von 36% (BWO, o. D.-h).

Die Kombination aus sinkender Haushaltsgrösse, wachsender Haushaltszahl, moderatem Bevölkerungswachstum und steigendem Durchschnittsalter erklärt, weshalb der Wohnflächenbedarf pro Person steigt (siehe Kapitel 4.1.2). Insgesamt zeigen die demografischen Daten, dass die Gemeinde Ingenbohl – ähnlich wie der Kanton Schwyz – vor einer doppelten Herausforderung steht: Zum einen muss sie auf ein verändertes Nachfrageverhalten infolge kleiner werdender Haushalte und einer alternden Bevölkerung reagieren, zum anderen die bezahlbare Wohnraumnachfrage decken, die durch diese strukturellen Trends zusätzlich verstärkt wird.

4.1.2 Zusammensetzung der Wohnungen

Haushaltsgrösse (Belegungsdichte)

Ein zentrales Ergebnis betrifft die sinkende durchschnittliche Anzahl Personen pro Wohnung, die in Ingenbohl von 2.28 (2012) auf 2.15 (2023) Personen pro Haushalt zurückging, was einem Rückgang von 6.7% entspricht. Im Kanton Schwyz liegt dieser Wert über den gesamten Zeitraum höher, zuletzt bei 2.29 Personen. (Kanton Schwyz, o. D.-b) Diese Entwicklung weist auf eine zunehmende Individualisierung und eine Verkleinerung der Haushalte hin. Dieses Phänomen ist eine Wohlstandserscheinung und wird in der Literatur als Singularisierung beschrieben (Moses Mendelssohn Institut, o. D.). Die Verringerung der Personenzahl pro Haushalt erhöht zudem den Wohnflächenbedarf pro Kopf gemäss untenstehender (Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten) Der nationale Schnitt der Belegungsdichte lag 2023 mit 2.2 Personen pro Wohnung genau zwischen dem Kanton Schwyz und der Gemeinde Ingenbohl (Bundesamt für Statistik BFS, 2024c).

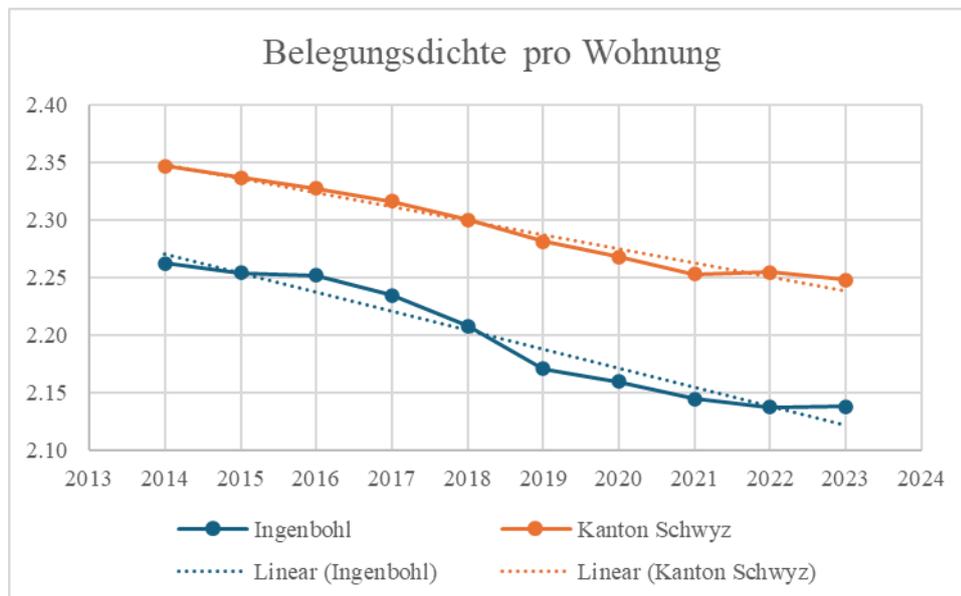


Abbildung 18: Durchschnittliche Anzahl Person pro Wohnung in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Umzugsstatistik des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2023).

Bemerkenswert ist, dass sich laut Strukturerhebung die Belegungsdichte pro Zimmer in Ingenbohl mit rund 0.6 Personen pro Zimmer über denselben Zeitraum kaum verändert hat. Dies legt nahe, dass die durchschnittliche Zimmeranzahl pro Wohnung gestiegen ist – also mehr Wohnfläche pro Haushalt zur Verfügung steht, auch wenn weniger Personen darin leben. (Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten) Laut Definition des Bundesamts für Statistik (BFS) zählen zu den bewohnbaren Räumen insbesondere Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, regelmässig genutzte Büros sowie Gästezimmer. Nicht berücksichtigt werden hingegen Küche, Bad, Flure oder Abstellräume. (Bundesamt für Statistik BFS, o. D.-b) Die Belegungsdichte pro Wohnung nahm damit ab, obwohl die pro Zimmer

konstant blieb. Dies ist typisch für den demografischen und gesellschaftlichen Wandel in wohlhabenderen Gesellschaften, in denen kleinere Haushalte häufiger über vergleichsweise grosszügige Wohnverhältnisse verfügen. (Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten)

Diese Entwicklung widerspiegelt sich auch in der untenstehenden Grafik «Anzahl Zimmer pro Wohnung», wobei sich in der Gemeinde Ingenbohl kleinere Wohnungen als im gesamten Kanton Schwyz finden. (Bundesamt für Statistik BFS, 2023, unveröffentlichte Rohdaten)

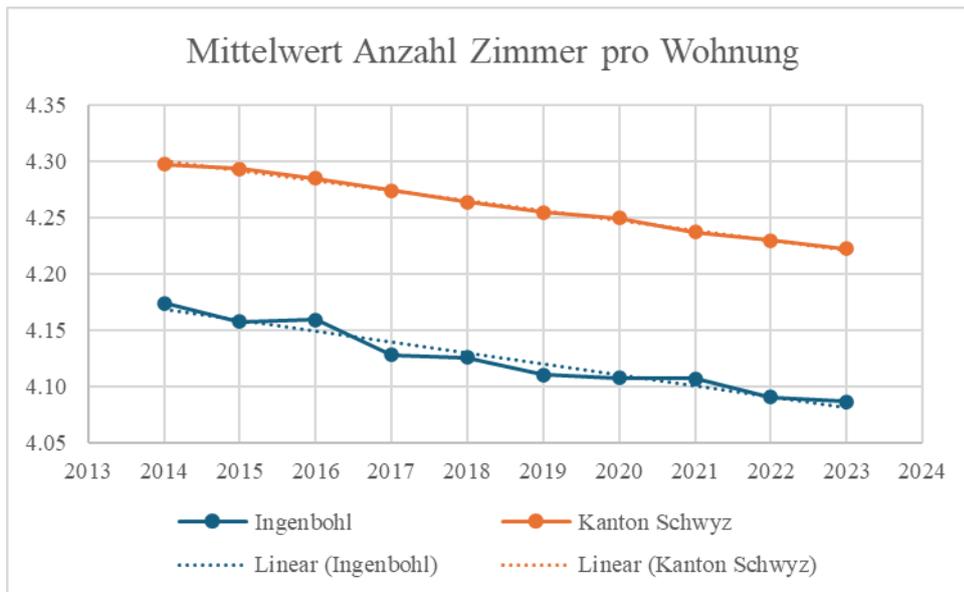


Abbildung 19: Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Umzugsstatistik des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2023).

Wohnflächenbedarf

Der durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Person in Ingenbohl schwankt über die Jahre von 2012 bis 2022 stark, zeigt in der Gesamtentwicklung allerdings einen linearen Anstieg. Wobei ein Haushalt im Jahr 2022 durchschnittlich 111.8 m² gross war. Die Berechnung basiert auf der Division der gesamten Wohnfläche aller befragten Haushalte durch die Anzahl der befragten Personen. Diese Entwicklung lässt sich unter anderem durch eine Zunahme an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten sowie durch den demografischen Wandel (z. B. vermehrt ältere Einzelpersonen) erklären, wodurch die durchschnittlich bewohnte Fläche pro Person ansteigt. Weiter ist ein zunehmender Wohnflächenbedarf auch ein Indiz, dass sich die Erschwinglichkeit von Wohnraum grundsätzlich erhöht hat, denn die Menschen leisten sich stetig mehr m² Wohnraum. (Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten) Eine ähnliche Entwicklung lässt sich im Kanton Schwyz sowie in der ganzen Schweiz mit einem Wohnflächenbedarf von 46.5 m² (Stand 2023) feststellen (Bundesamt für Statistik BFS, o. D.-b)

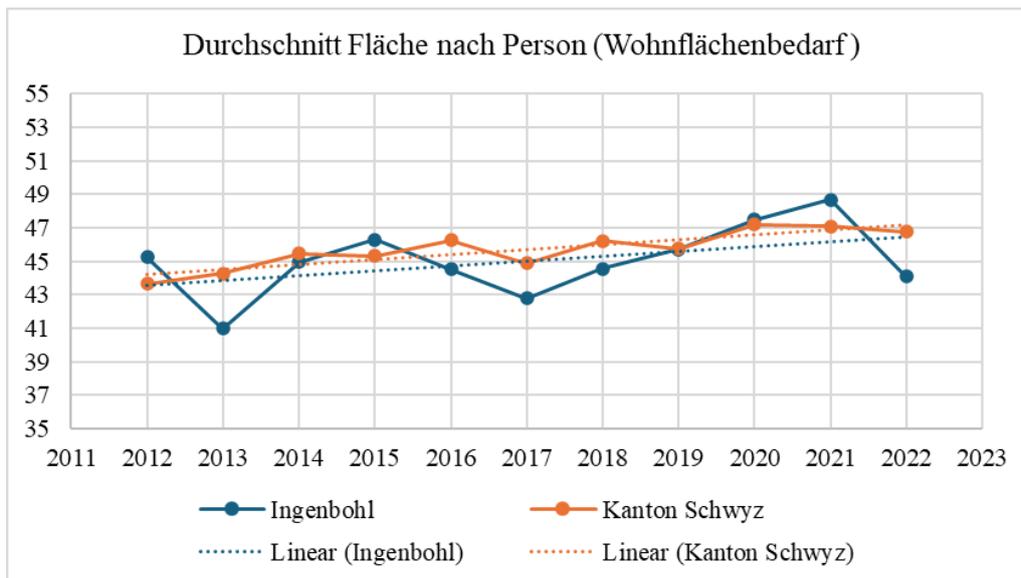


Abbildung 20: Wohnflächenbedarf in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Strukturhebung des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2022).

Baustrukturelle Entwicklungen

Ein Indiz für gelungene Verdichtung innerhalb der Kommune ist der Anstieg der durchschnittlichen Anzahl Wohnungen pro Gebäude. In Ingenbohl nahm dieser Wert von 6.18 (2014) auf 7.14 (2023) zu – deutlich stärker als im Kanton Schwyz, wo er im selben Zeitraum nur leicht von 4.92 auf 5.48 anstieg. Es zeigt sich, dass in Ingenbohl eine bauliche Innenverdichtung stattfindet, die eine effizientere Bodennutzung und städtischere Siedlungsstruktur nahelegt. (Bundesamt für Statistik BFS, 2023, unveröffentlichte Rohdaten)

Ein zusätzlich interessanter Aspekt ist das durchschnittliche Baujahr der Gebäude, der zwischen 2017 bis 2024 inserierten Wohnungen, welche von Meta-Sys erfasst wurden. Das durchschnittliche Baujahr in Ingenbohl lag 2024 bei 2001, gegenüber 1999 im Kanton Schwyz. Während sich der Wohnbestand in beiden Gebieten verjüngt, ist die Steigerung in Ingenbohl besonders deutlich: Im Jahr 2020 lag der Schnitt noch unterhalb vom kantonalen Schnitt bei 1991, seither kamen mehrere Neubauten hinzu. Diese Verjüngung des Angebots erklärt teilweise die Mietpreissteigerungen, da neuere Wohnungen in der Regel höheren Wohnkomfort bieten und preislich über dem Altbestand liegen. (Meta-Sys AG, 2024)

Bemerkenswert ist zudem, dass Ingenbohl im Jahr 2024 erstmals den Kanton Schwyz beim durchschnittlichen Baujahr überholt hat. Dies ist insbesondere auf diverse Neubauprojekte und Neuvermietungen, wie beispielsweise das Projekt Brunnen Nord, zurückzuführen. Solche Entwicklungsgebiete bringen ein jüngeres Mietwohnungsangebot auf den Markt, das die statistische Durchschnittsberechnung stark beeinflusst und den neubaugetriebenen Strukturwandel im lokalen Wohnungsmarkt sichtbar macht. (Meta-Sys AG, 2024)

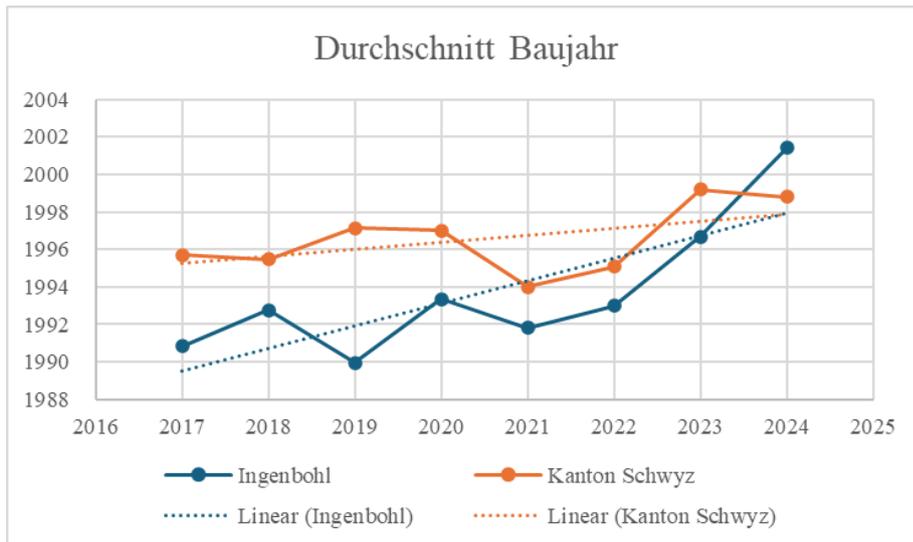


Abbildung 21: Durchschnittliches Baujahr der inserierten Wohnungen in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).

4.1.3 Zu- und Wegzüge und Veränderung der Wohnstrukturen

Die vorliegenden Daten und Grafiken basieren auf der Umzugsstatistik aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) vom BFS und zeigen zentrale Entwicklungen im Wohnungs- und Bevölkerungsbereich vom Kanton Schwyz und der Gemeinde Ingenbohl im Zeitraum von 2014 bis 2023. Die Daten aus dem Jahr 2013 wurden aufgrund einer zu geringen Anzahl Datensätze als nicht repräsentativ eingestuft und daher in der Analyse bewusst nicht berücksichtigt. (Bundesamt für Statistik BFS, 2023, unveröffentlichte Rohdaten)

Umzugsverhalten

Die Umzugsquote innerhalb der Gemeinde Ingenbohl hat seit 2014 leicht zugenommen. Während sich die Quote in den meisten Jahren um 3.5% herumbewegt, lässt sich im Zeitraum 2017 bis 2022 ein starker Anstieg auf über 5% feststellen (Bundesamt für Statistik BFS, 2024). Neben den Auswirkungen der Corona-Pandemie nach 2020, welche für viel Umzüge gesorgt hat ist diese Entwicklung nur schwer nachzuvollziehen. (Bundesamt für Statistik BFS, 2023, unveröffentlichte Rohdaten)

Die mittlere Umzugsquote von 4.33% innerhalb der Gemeinde Ingenbohl deutet jedoch auf eine tiefe Binnenmobilität hin, was in ländlichen Gebieten nicht unüblich ist. In städtischen Gebieten mit beispielsweise jungen oder studentischen Quartieren beträgt die Binnenumzugsquote ca. 5 bis 8%. Die Umzugsquote innerhalb vom Kanton Schwyz hat über die Jahre hinweg zwar abgenommen, bewegt sich im Mittel mit 5.92% allerdings auf einem höheren Niveau. (Bundesamt für Statistik BFS, 2023, unveröffentlichte Rohdaten)

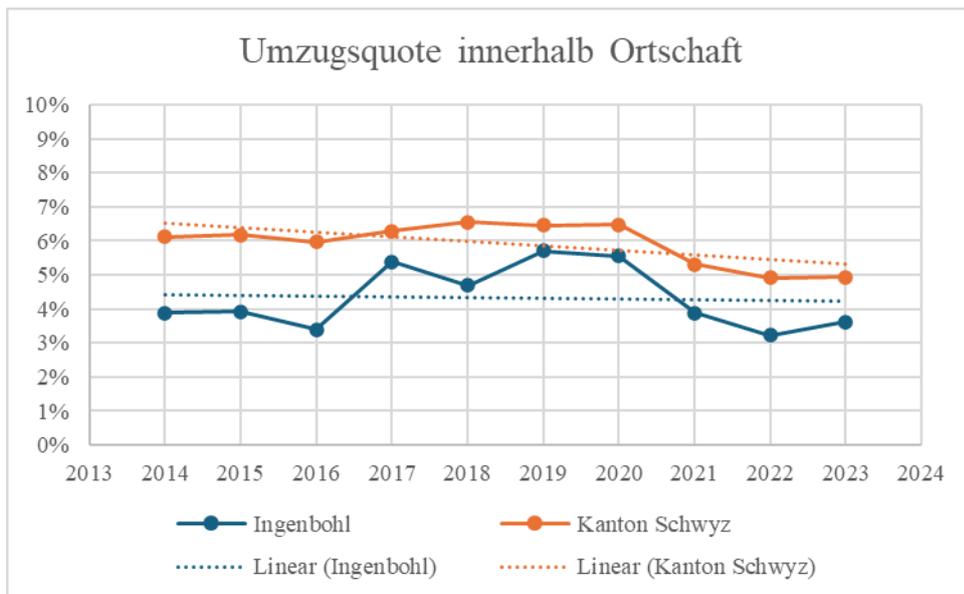


Abbildung 22: Umzugsquote innerhalb der Gemeinde Ingenbohl bzw. innerhalb vom Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Umzugsstatistik des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2023).

In der untenstehenden Tabelle mit Daten vom BFS lässt sich die nationale Umzugsquote 2023 mit allen Umzügen, nicht nur innerhalb der Ortschaft, mit derjenigen vom Kanton Schwyz vergleichen. Dabei liegt der Kanton Schwyz leicht unter dem Schweizer Mittel. Rechnet man die Umzugsquote innerhalb der Gemeinde (3.0%) und jene zwischen Gemeinden innerhalb des Kantons (1.9%) für den Kanton Schwyz zusammen, ergibt sich eine interne Mobilität von insgesamt 4.9%, was mit der oben dargestellten Grafik übereinstimmt.

Umzugsquote 2023		Umgezogene Personen...			
		innerhalb der Gemeinde	innerhalb des Kantons	in einen anderen Kanton	ins Ausland
	Total %	%	%	%	%
Schweiz	9.3	3.4	3.3	1.5	1.1
Kanton Schwyz	8.1	3.0	1.9	2.3	0.9

Tabelle 1: Eigene Darstellung der Umzugsquote 2023 basierend auf den Umzugsdaten BFS (Bundesamt für Statistik BFS, o. D. -c)

4.1.4 Preisentwicklung Angebotsmieten

Im untenstehenden Abschnitt werden die Ergebnisse aus der Analyse der Angebotsmieten der Gemeinde Ingenbohl und dem gesamten Kanton Schwyz dargestellt. Die Meta-Sys AG sammelt die Daten von allen inserierten Wohnungen in der Schweiz und stellte mir für meine Bachelorarbeit die Angebotsdaten aus dem Jahr 2011 bis 2024 zur Verfügung. Aufgrund der Verfügbarkeit sind erst ab dem Jahr 2017 bis

2024 repräsentative Aussagen zu treffen, denn in diesem Zeitraum stehen für die Gemeinde Ingenbohl im Durchschnitt rund 273 sowie für den ganzen Kanton Schwyz rund 5257 erfasste Inserate zur Verfügung. (Meta-Sys AG, 2024)

Die untenstehende Darstellung über verschiedene Preisniveaus (Quantile), Flächenpreise und Angebotsvolumen erlaubt eine differenzierte Bewertung der Mietpreisentwicklung und Angebotslage in der Gemeinde Ingenbohl.

Entwicklung der Nettomieten nach Mietpreissegmenten

Die Angebotsmieten in der Gemeinde Ingenbohl zeigen über alle Preissegmente hinweg einen klaren Anstieg:

- Im unteren Preissegment (25. Perzentil) stieg die Nettomiete von CHF 1'230.- (2017) auf CHF 1'713.- (2024). Das entspricht einer Zunahme von rund 39.2%. Im Kanton Schwyz blieb die Steigerung im gleichen Zeitraum moderater (von CHF 1'450.- auf CHF 1'650.-, um rund 13.8%). (Meta-Sys AG, 2024)
- Auch im Median (50. Perzentil) stiegen die Mieten in Ingenbohl von CHF 1'510.- (2017) auf CHF 2'250.- (2024) – ein enormer Anstieg von 49.0%. Mit diesem Anstieg hoben sich die Angebotsmieten in Ingenbohl per 2024 auf das Niveau des Kantons Schwyz, welcher mit bereits 2017 auf hohem Niveau verharrte und dennoch ein Plus von 20.9% bis 2024 verzeichnete. (Meta-Sys AG, 2024)
- Im oberen Preissegment (75. Perzentil) erhöhte sich die Nettomiete in Ingenbohl von CHF 1'902.- auf CHF 2'573.-, was einer Steigerung um 32.3% entspricht. Im Kanton Schwyz lag das Niveau 2024 mit CHF 2'970.- ebenfalls höher, allerdings bei deutlich flacherer Entwicklung. (Meta-Sys AG, 2024)

	Durchschnitt netto pro Monat		1. Quantil netto (25%) pro Monat		2. Quantil netto (50%) Median pro Monat		3. Quantil netto (75%) pro Monat	
	Ingenbohl	Kanton Schwyz	Ingenbohl	Kanton Schwyz	Ingenbohl	Kanton Schwyz	Ingenbohl	Kanton Schwyz
2017	1'646	2'096	1'230	1'450	1'510	1'820	1'902	2'380
2018	1'665	1'947	1'200	1'370	1'645	1'750	1'983	2'230
2019	1'699	1'979	1'290	1'400	1'620	1'755	1'990	2'250
2020	1'626	1'935	1'180	1'370	1'510	1'750	1'920	2'220
2021	1'632	1'957	1'276	1'350	1'600	1'700	1'950	2'240
2022	1'886	2'090	1'338	1'400	1'701	1'800	2'200	2'400
2023	2'197	2'402	1'718	1'520	2'200	2'011	2'500	2'768
2024	2'332	2'743	1'713	1'650	2'250	2'200	2'573	2'970
Veränderung kumuliert in %	41.7%	30.9%	39.2%	13.8%	49.0%	20.9%	35.3%	24.8%

Tabelle 2: Preisentwicklung Angebotsmieten nach Mietpreissegmenten pro Monat. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).

Diese Preiszunahmen zeigen, dass Ingenbohl im kantonalen Vergleich insbesondere im unteren und mittleren Segment aufgeholt hat – ein Zeichen für eine zunehmende Anspannung im Wohnungsmarkt auf der Angebotsseite, vor allem für einkommensschwächere Haushalte. Auffällig dabei ist, dass sich die Angebotsmieten im Zeitraum von 2017 bis 2021 beinahe kaum verändert bzw. teilweise gar stagniert haben und erst von 2022 bis 2024 starke Anstiege zu verzeichnen sind. (Meta-Sys AG, 2024)

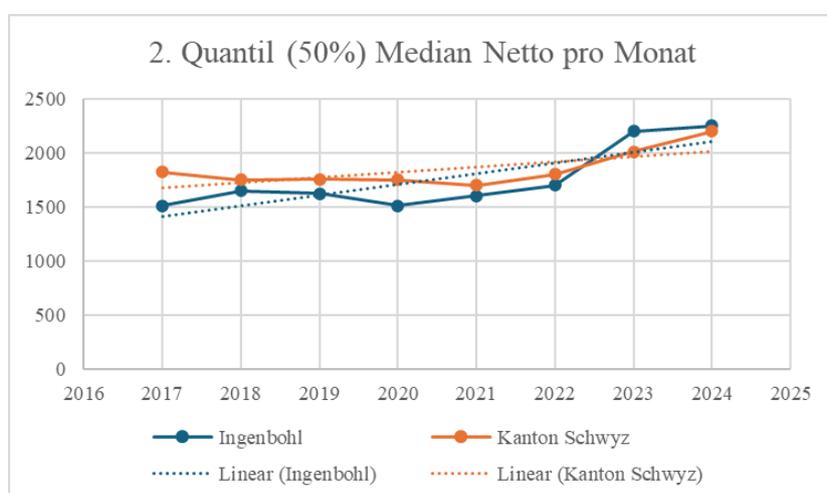


Abbildung 23: Entwicklung der Angebotsmieten in Ingenbohl und im Kanton Schwyz 2017 – 2024 im Median. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).

Nettomiete pro m2 und Nebenkosten

Die Nettomiete pro Quadratmeter Wohnfläche stieg in Ingenbohl von CHF 222.- pro m2/Jahr (2017) auf CHF 302.- pro m2/Jahr (2024), was einer Zunahme um 35.8% entspricht. Auch im Kanton Schwyz ist ein Anstieg von CHF 250.- auf CHF 324.- zu beobachten (+29.4%). Die Quadratmetermiete ist somit im kantonalen Durchschnitt weiterhin höher, wobei der Abstand abgenommen hat. (Meta-Sys AG, 2024) Diese Quadratmeterpreise aus den Inseraten von Meta-Sys fallen mit CHF 302.- pro m2 und Jahr leicht tiefer aus als diejenigen von Realadvisor mit CHF 332.- pro m2/Jahr gemäss Kapitel 2.6.2. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Realadvisor tagesaktuelle Immobilienpreise wiedergibt und die Daten von Meta-Sys lediglich bis 2024 reichen. Somit ein Zeichen, dass die Angebotsmieten in der Zwischenzeit weiter angestiegen sein dürften. (Meta-Sys AG, 2024)

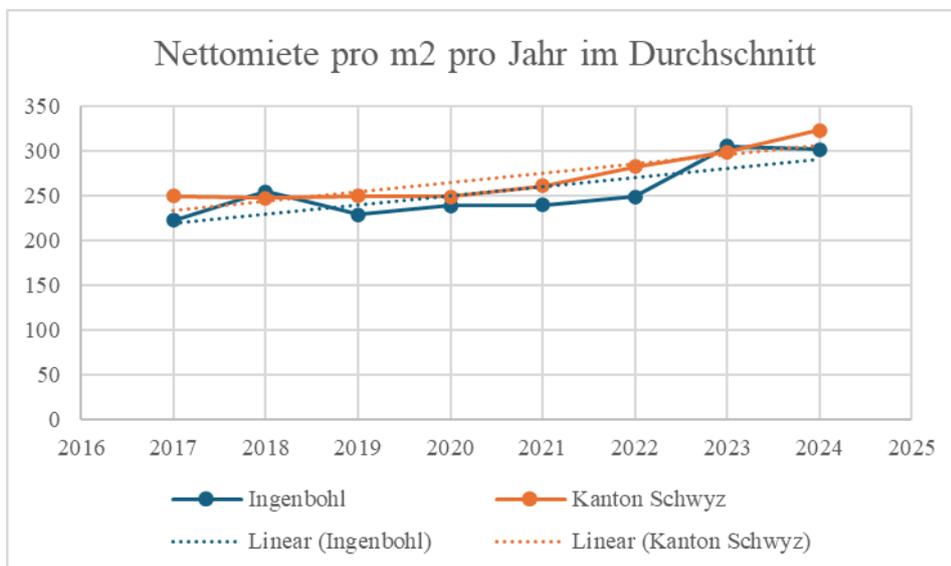


Abbildung 24: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten pro m2 und Jahr in Ingenbohl und im Kanton Schwyz 2017 – 2024. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).

Bei Berücksichtigung des Baujahres der inserierten Wohnung wird eine noch stärkere Entwicklung deutlich. Wohnungen, welche nicht älter als drei Jahre sind, also mit Baujahr 2022, 2023 und 2024 kosten im Jahr 2024 im Schnitt gar CHF 346.- pro m2 und Jahr, während alle älteren Wohnungen einen Schnitt von lediglich CHF 295.- pro m2 und Jahr aufweisen. Also rund 17% teurer. (Meta-Sys AG, 2024)

Die durchschnittlichen Nebenkosten in Ingenbohl und im Kanton Schwyz haben ab dem Jahr 2020 nahezu im Gleichschritt zugenommen. Diese parallele Entwicklung deutet auf strukturelle Ursachen hin, die nicht allein lokal, sondern schweizweit wirken. (Meta-Sys AG, 2024)

Auffällig ist, dass die Energiekosten bis 2021 weitgehend stagnierten und erst ab 2022 im Zuge des Ausbruches des Ukraine-Kriegs deutlich anzogen. Die geopolitische Unsicherheit und die damit

verbundenen Verwerfungen auf dem europäischen Energiemarkt führten zu sprunghaften Preissteigerungen bei Gas und Heizöl, die sich direkt auf die Nebenkosten niederschlugen. Zusätzlich trugen auch Teuerungen bei Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung sowie steigende Wartungs- und Verwaltungskosten zur Gesamtzunahme bei. In Summe wirkt sich dieser Anstieg spürbar auf die Warmmiete aus und belastet insbesondere einkommensschwächere Haushalte, da diese Zusatzkosten oft nicht durch Subventionen abgedeckt werden. (Meta-Sys AG, 2024)

	Durchschnitt Nebenkosten pro Monat	
	Ingenbohl	Kanton Schwyz
2017	206.9	224.4
2018	206.1	216.0
2019	225.6	219.4
2020	200.7	216.1
2021	211.8	214.8
2022	239.6	230.0
2023	251.6	255.4
2024	283.6	297.4
Veränderung kumuliert in %	37.0%	32.6%

Tabelle 3: Preisentwicklung der durchschnittlichen Nebenkosten pro Monat. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).

Die Mietpreisdaten aus den Inseraten zeigen deutlich: Die Angebotsmieten in der Gemeinde Ingenbohl steigen überdurchschnittlich stark, insbesondere im unteren und mittleren Segment. Parallel dazu ist die Angebotsziffer rückläufig, was die Lage für Wohnungssuchende zusätzlich erschwert. Im Vergleich zum Kanton Schwyz holt Ingenbohl bei den Preisniveaus auf – gleichzeitig verstärken sich die Herausforderungen für eine sozial ausgewogene Wohnraumpolitik. (Meta-Sys AG, 2024)

4.1.5 Angebotsziffer

Die Angebotsziffer bezeichnet den Anteil an Mietwohnungen, die in einem Quartal frei werden und inseriert werden. Die Berechnung erfolgt als das Verhältnis der Anzahl angebotener Wohnungen zur Anzahl der bestehenden Wohnungen in einem Quartal. (Nachfragemonitor, o. D.-a)

Die Angebotsziffer in Ingenbohl zeigt zwischen 2018 und 2021 einen deutlichen Rückgang mit einem Tiefpunkt im Jahr 2023, was auf eine angespannte Wohnungsmarktlage hindeutet. Der Anstieg im Jahr 2024 ist zwar moderat, könnte jedoch auf die Fertigstellung von den grossen Überbauungen im Neo-Quartier Brunnen Nord hindeuten. Leider liegen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Arbeit keine Angaben zu den Anzahl Haushalten im Jahr 2024 in Ingenbohl vor, welche diese Annahme bestätigen könnte. (Meta-Sys AG, 2024)

Interessant ist noch festzustellen, dass sich hinsichtlich des durchschnittlichen Baujahrs der inserierten Wohnungen in Ingenbohl ab 2021 eine Verjüngung feststellen lässt. Seit 2021 hat das durchschnittliche Alter der Gebäude von 1991 um 10 Jahre auf 2001 reduziert. Auch dies ist ein Indiz für die Fertigstellung von Brunnen Nord. (Meta-Sys AG, 2024)

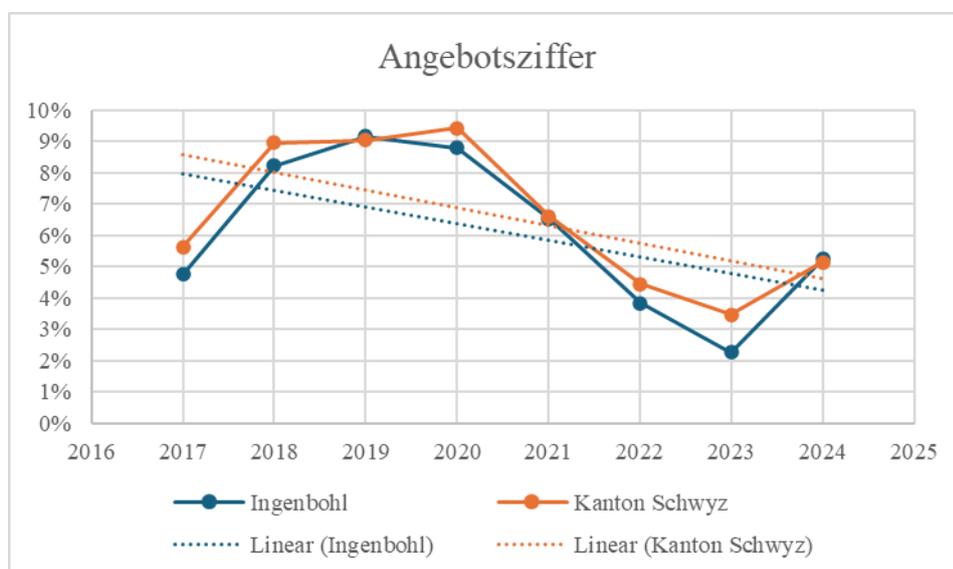


Abbildung 25: Angebotsziffer in der Gemeinde Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).

Im Kanton Schwyz ist bei der Angebotsziffer ein vergleichbares Muster erkennbar, jedoch beginnt der Rückgang bereits früher und fällt insgesamt weniger stark aus. Die Angebotslage scheint im kantonalen Vergleich etwas stabiler. Eine rückläufige Angebotsziffer bei gleichzeitig steigender Nachfrage und kleineren Haushaltsgrössen wirkt sich unmittelbar auf die Mietpreise aus und begünstigt Wettbewerbsdruck bei Neuvermietungen, was insbesondere für einkommensschwache und umziehende Haushalte problematisch ist. (Meta-Sys AG, 2024)

Zum Vergleich: Die schweizweit erhobene Angebotsziffer betrug im Jahr 2023 5.1%, womit der Kanton Schwyz und die Gemeinde Ingenbohl leicht über dem Schweizer Schnitt liegen. (MRT Immobilien, 2023)

4.1.6 Preisentwicklung Bestandesmieten

Die folgende Analyse der Bestandesmieten in der Gemeinde Ingenbohl basiert auf der Strukturhebung des Bundesamts für Statistik (BFS) und deckt den Zeitraum von 2012 bis 2022 ab. Diese Erhebung bietet eine solide Datengrundlage, da jährlich rund 200 Haushalte in Ingenbohl befragt wurden, was etwa 500 Personen entspricht. Von diesen Haushalten hat etwa die Hälfte ihre Miete angegeben, was für eine repräsentative Analyse der Mietverhältnisse in der Gemeinde ausreichend ist gemäss Kapitel 3.3. (Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten).

Für die Berechnung der durchschnittlichen Miete nach Haushalt und Quadratmeter pro Jahr wurde die angegebene Miete von jeder Person durch deren Wohnfläche der Wohnung geteilt und diesen Betrag dann hoch gerechnet auf zwölf Monate. Wie in der untenstehenden Tabelle ergab diese Berechnung in der Gemeinde Ingenbohl eine Miete von CHF 203.- pro m²/Jahr, was einer Zunahme von 4.42% entspricht. Im Kanton Schwyz ist im gleichen Zeitraum ein stärkerer Anstieg von 8.38% zu verzeichnen. Während also auch in Ingenbohl ein Anstieg zu beobachten ist, verläuft dieser merklich moderater als im Kanton. Dies lässt sich als Hinweis auf eine insgesamt weniger dynamische Entwicklung der Bestandesmieten in Ingenbohl deuten. (Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten)

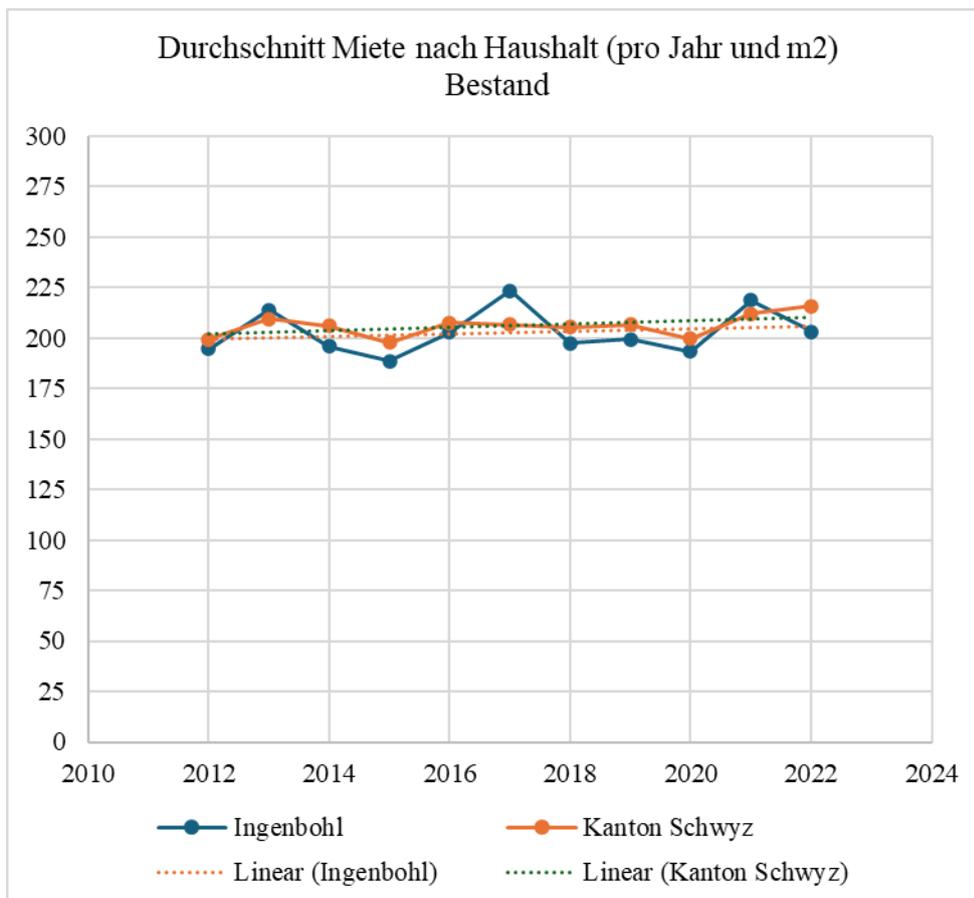


Abbildung 26: Durchschnittliche Miete pro m² und Jahr in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Strukturhebung des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2022).

Hingegen die Bestandesmieten im Median (2. Quantil) stiegen in Ingenbohl im selben Zeitraum um 7.62% auf CHF 198.70.- pro m2/Jahr und im Kanton Schwyz um 5.36% auf CHF 206.90.- pro m2/Jahr. Die Entwicklung des Medians eignet sich insbesondere zur Beobachtung der Marktmittte und ist weniger anfällig für Ausreisser als der Durchschnitt wie in der obigen Grafik. (Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten)

Die Mieten im oberen Marktsegment (3. Quantil) haben sich in Ingenbohl um 6.09%, im Kanton Schwyz um 5.25% erhöht. Die Entwicklung zeigt, dass auch höherpreisige Wohnungen dem allgemeinen Trend folgen, jedoch mit etwas geringerer Dynamik als im Median. Bei den günstigeren Mieten (1. Quantil) stieg der Wert in Ingenbohl um 1.01%, während im Kanton Schwyz ein markanterer Anstieg um 7.18% zu verzeichnen ist. Das zeigt, dass im unteren Mietsegment im Kanton ein stärkerer Aufwärtsdruck auf die Mieten bestand als in Ingenbohl und somit die Mieterhöhung Bestandesmieten besonders für Haushalte mit tieferem Einkommenssegment weniger angespannt ausfällt. (Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten)

	Bestand Durchschnitt netto pro m2/Jahr		Bestand 1. Quantil netto (25%) pro m2/Jahr		Bestand 2. Quantil netto (50%) pro m2/Jahr		Bestand 3. Quantil netto (75%) pro m2/Jahr	
	Ingenbohl	Kanton Schwyz	Ingenbohl	Kanton Schwyz	Ingenbohl	Kanton Schwyz	Ingenbohl	Kanton Schwyz
2012	194.7	199.2	160.4	160.0	184.6	196.4	223.8	241.1
2013	213.9	209.5	161.7	160.0	196.1	199.4	228.6	252.0
2014	195.9	205.9	158.7	159.7	195.3	200.0	224.4	248.6
2015	188.5	197.9	151.0	158.2	185.5	193.8	215.1	240.0
2016	202.9	207.6	160.3	157.9	196.0	198.6	231.2	244.4
2017	223.4	206.4	173.3	158.2	202.5	195.3	235.5	239.1
2018	197.4	205.4	158.5	158.9	190.0	198.4	231.1	245.3
2019	199.3	206.7	145.4	163.4	192.3	201.4	227.4	244.7
2020	193.3	199.5	156.6	161.5	189.5	201.8	227.2	246.5
2021	218.6	211.9	184.9	168.0	203.0	205.4	240.0	249.0
2022	203.3	215.9	162.0	165.7	198.7	206.9	237.5	253.7
Veränderung kumuliert in %	4.4%	8.4%	1.0%	3.6%	7.6%	5.4%	6.1%	5.3%

Tabelle 4: Preisentwicklung der Bestandesmieten pro m2 und Jahr. Eigene Darstellung basierend auf der Strukturerhebung des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2022).

Die durchschnittliche Netto-Monatsmiete pro Haushalt wurde berechnet, indem die Summe aller Mietangaben durch die Anzahl Haushalte, welche eine Mietangabe in der Erhebung gemacht haben, geteilt. Diese betrug 2022 in Ingenbohl CHF 1531.- und im Kanton Schwyz CHF 1720.-. Damit liegt die Gemeinde Ingenbohl auf einem leicht tieferen Niveau. Über die zehn Jahre hinweg zeigt sich in Ingenbohl eine minimale Stagnation um -0.58%, während die Mieten im Kanton Schwyz um 7.15% stiegen. (Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten)

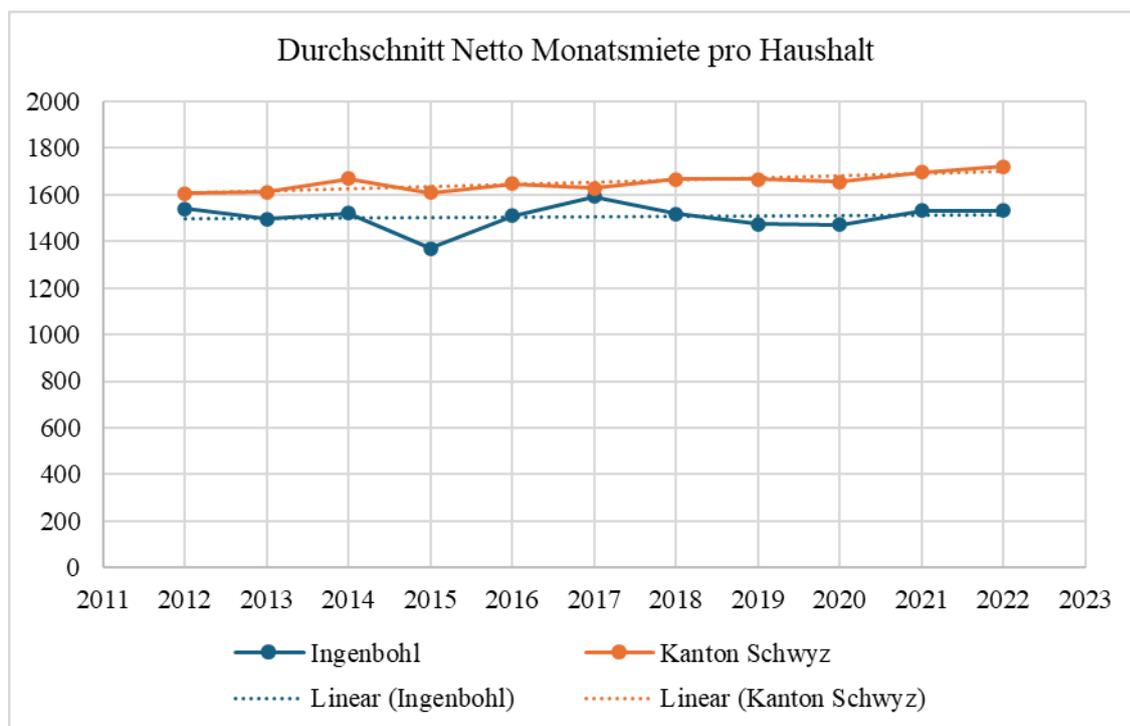


Abbildung 27: Durchschnittliche Monatsmiete im Bestand in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Strukturerhebung des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2022).

Stand 2023 betrug der durchschnittliche Mietpreis im Bestand auf nationaler Ebene CHF 1'451.- pro Monat. Der Kanton Schwyz lag auch 2023 mit einem Schnitt von CHF 1'695.- pro Monat über dem Schweizer Schnitt. (Bundesamt für Statistik BFS, o. D.-a)

Um die durchschnittliche Mietbelastung pro Person und Monat zu errechnen, wurde die durchschnittliche Bestandesmiete pro Monat durch die durchschnittliche Belegungsdichte aus Kapitel 4.1.6 bzw. 4.1.2 geteilt. Dies ergibt im Jahr 2022 auf Stufe der Gemeinde Ingenbohl CHF 712.-, auf Stufe Kanton Schwyz CHF 751.- und auf nationaler Stufe CHF 673.-. (Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten; Kanton Schwyz, o. D.-b)

Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Kanton, 2023

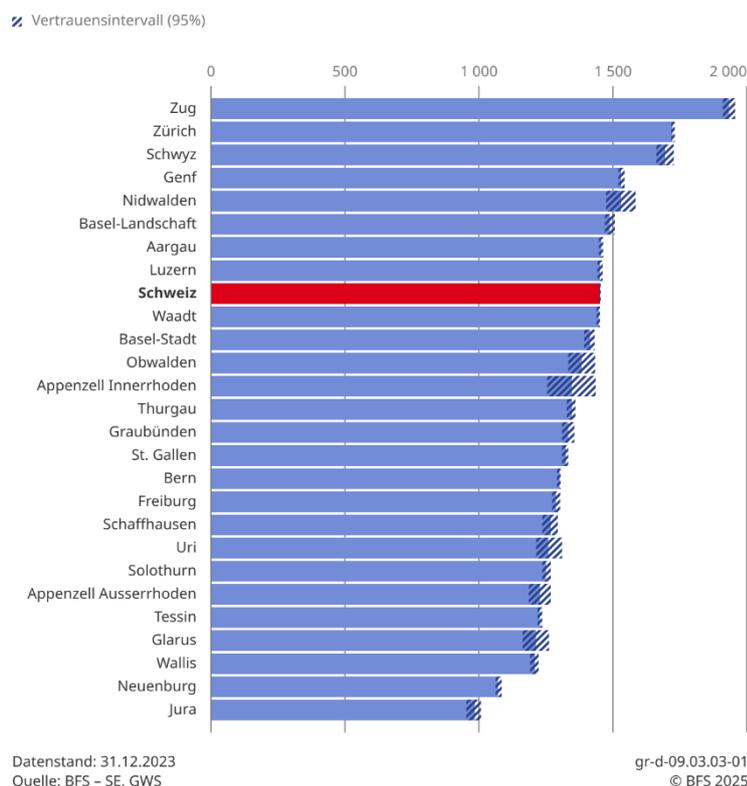


Abbildung 28: Durchschnittliche Monatsmieten Schweiz (Bundesamt für Statistik BFS, 2023b)

4.1.7 Anzahl gemeinnützige Wohnungen

Die Auswertung der Daten zu den gemeinnützigen Wohnungen in der Gemeinde Ingenbohl zeigt, dass der Anteil der Bevölkerung, die in solchen Wohnformen lebt, in den letzten Jahren leicht angestiegen ist. Im Jahr 2022 lebten 2.22% der Einwohnerinnen und Einwohner von Ingenbohl in gemeinnützigen Wohnungen – ein im kantonalen Vergleich höherer Wert, denn im Kanton Schwyz lag dieser Anteil im selben Jahr bei 1.03%. (Bundesamt für Statistik BFS, 2023, unveröffentlichte Rohdaten)

Obwohl der absolute Anteil gering erscheint, ist dabei zu beachten, dass gemeinnützige Haushalte oft grössere Haushalte mit mehreren Personen umfassen. Dies führt dazu, dass der Anteil an Haushalten in gemeinnützigem Wohnraum tief bleibt, während die Zahl der dort lebenden Personen höher ist. Hingegen in Ingenbohl lag die durchschnittliche Haushaltsgrösse in gemeinnützigen Wohnungen im Jahr 2022 bei 2.21 Personen pro Haushalt, was nur leicht über der allgemeinen durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.15 Personen pro Haushalt gemäss Kapitel 4.1.2 liegt. (Bundesamt für Statistik BFS, 2023, unveröffentlichte Rohdaten)

Zudem ist zu berücksichtigen, dass Angaben zur Gemeinnützigkeit in der Umzugsstatistik lediglich für die Jahre 2017 bis 2022 verfügbar sind, was eine längerfristige Auswertung der Entwicklung erschwert.

Insgesamt lässt sich jedoch festhalten, dass Ingenbohl – trotz tiefer nomineller Quote – eine überdurchschnittlich hohe Nutzung gemeinnütziger Wohnungen im kantonalen Vergleich aufweist, und dass diese Wohnform einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung grösserer Haushalte leistet. (Bundesamt für Statistik BFS, 2023, unveröffentlichte Rohdaten)

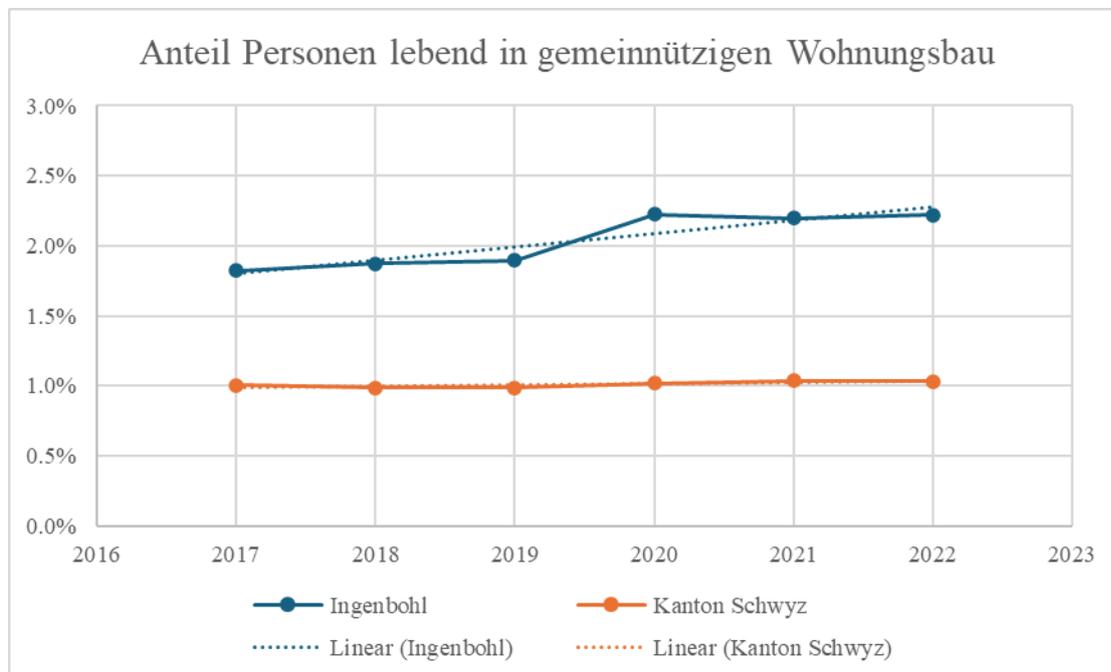


Abbildung 29: Anteil Personen lebend in gemeinnützigen Wohnungsbau in Ingenbohl und dem Kanton Schwyz. Eigene Darstellung basierend auf der Umzugsstatistik des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2023).

Ein Vergleich mit der Studie der Svito Immobilien AG von Daniel Montandon aus dem Jahr 2012 zeigt, dass bereits damals ein überdurchschnittliches Angebot an günstigem Wohnraum in Ingenbohl bestand. Insgesamt wurden rund 291 preisgünstige Wohnungen erfasst, was 7.24% des damaligen Wohnungsbestands entsprach. Unter Einbezug von geplanten Projekten und privat günstig vermieteten Wohnungen schätzte man den Anteil auf bis zu 10%. Im Vergleich dazu lag der Anteil der Bevölkerung in gemeinnützigen Wohnungen gemäss Umzugsstatistik 2022 bei 2.22%. Der Unterschied in den Werten lässt sich dabei vermutlich auf die abweichende Definition und Kennzeichnung von preisgünstigem Wohnraum durch das Bundesamt für Statistik (BFS) zurückführen. (Svito AG, 2012)

Trotz unterschiedlicher Datengrundlagen zeigt sich: Ingenbohl verfügt im kantonalen Vergleich über eine solide Basis an preisgünstigem Wohnraum, deren Erhalt und Ausbau weiterhin wohnpolitisch zentral ist.

4.1.8 Leerwohnungsziffer

Wie bereits im Kapitel 2.4.1 «Leerwohnungsziffer» umfassend dargelegt, stellt die Leerwohnungsziffer einen zentralen Indikator für die Angebotslage auf dem Wohnungsmarkt dar. Ein Vergleich der Entwicklungen zeigt, dass die Gemeinde Ingenbohl über die letzten zehn Jahre hinweg eine stark schwankende Leerwohnungsziffer aufwies. Nach einem Tiefstand von 0.17% im Jahr 2012 stieg die Quote auf den Höchstwert von 1.87% im Jahr 2020 an, vermutlich beeinflusst durch eine erhöhte Fluktuation im Zuge der Corona-Pandemie. In den Jahren danach kam es zu einem markanten Rückgang, mit einem Tiefstand von 0.18% im Jahr 2022, bevor sie sich 2024 wieder auf 0.55% erhöhte. Dieser Anstieg lässt sich unter anderem mit dem Bezug neuer Wohnungen im Entwicklungsgebiet Brunnen Nord erklären. (Bundesamt für Statistik BFS, 2024a)

Im Vergleich dazu weist der Kanton Schwyz insgesamt eine stabilere Entwicklung auf, mit einem moderaten Rückgang von 0.79% (2012) auf 0.57% (2024). Die Schweiz insgesamt zeigt im selben Zeitraum ein deutlich höheres Niveau. So lag die Leerwohnungsziffer 2020 bei 1.72% und 2024 noch bei 1.08%. Damit bleibt Ingenbohl in fast allen Jahren unter dem kantonalen und nationalen Durchschnitt, was ein Hinweis auf einen angespannten lokalen Wohnungsmarkt ist. (Bundesamt für Statistik BFS, 2024a)

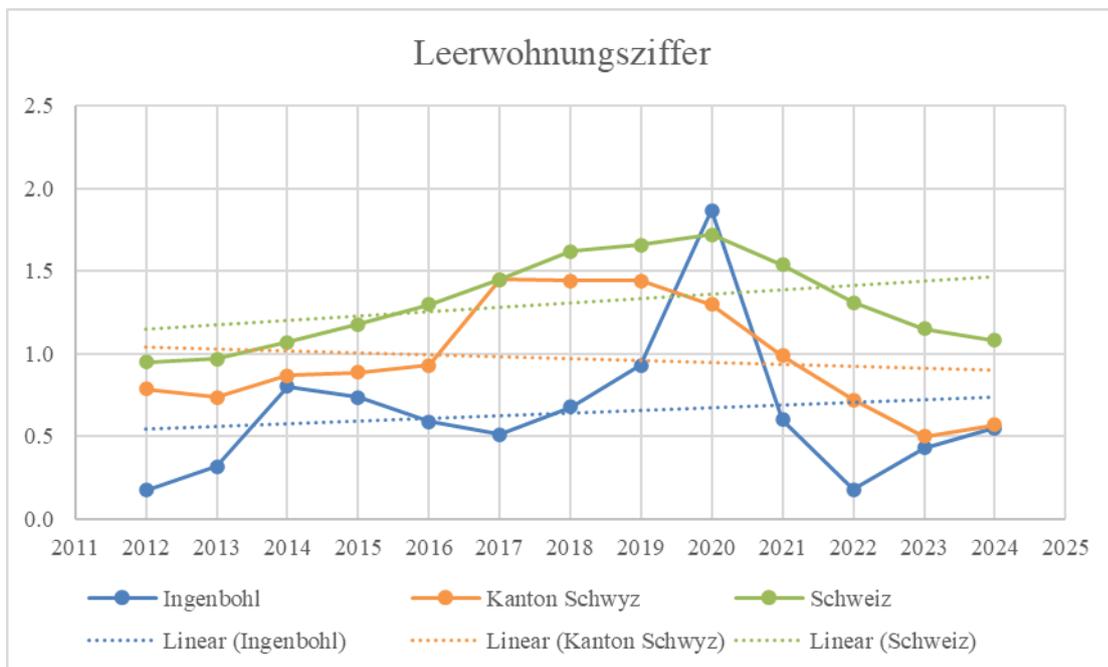


Abbildung 30: Entwicklung der Leerwohnungsziffer vom Jahr 2012 bis 2024 in Ingenbohl, Kanton Schwyz und Schweiz. Eigene Darstellung basierend auf der Leerwohnungsziffer des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2024e)

Allerdings ist zu beachten, dass die Leerwohnungsziffer methodisch nicht unumstritten ist. Die Daten werden von den Gemeinden selbst erhoben und ans Bundesamt für Statistik gemeldet, wobei die Erhebungsgenauigkeit von Gemeinde zu Gemeinde variiert. Für Ingenbohl jedoch stimmen die Zahlen der

Leerwohnungsziffer mit dem Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) überein, was auf eine solide Datenqualität hinweist. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, o. D.)

Der Wohnungsbestand in Ingenbohl belief sich im Jahr 2025 auf 4'823 Einheiten, wovon 559 als Zweitwohnungen registriert sind. Dies entspricht einem Zweitwohnungsanteil von 11.59%, was im Kontext der Angebotsknappheit besonders zu berücksichtigen ist, da diese Wohnungen in der Regel nicht dem regulären Mietmarkt zur Verfügung stehen. Dieser Wert liegt unter dem nationalen Schnitt von 16.57%. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, o. D.)

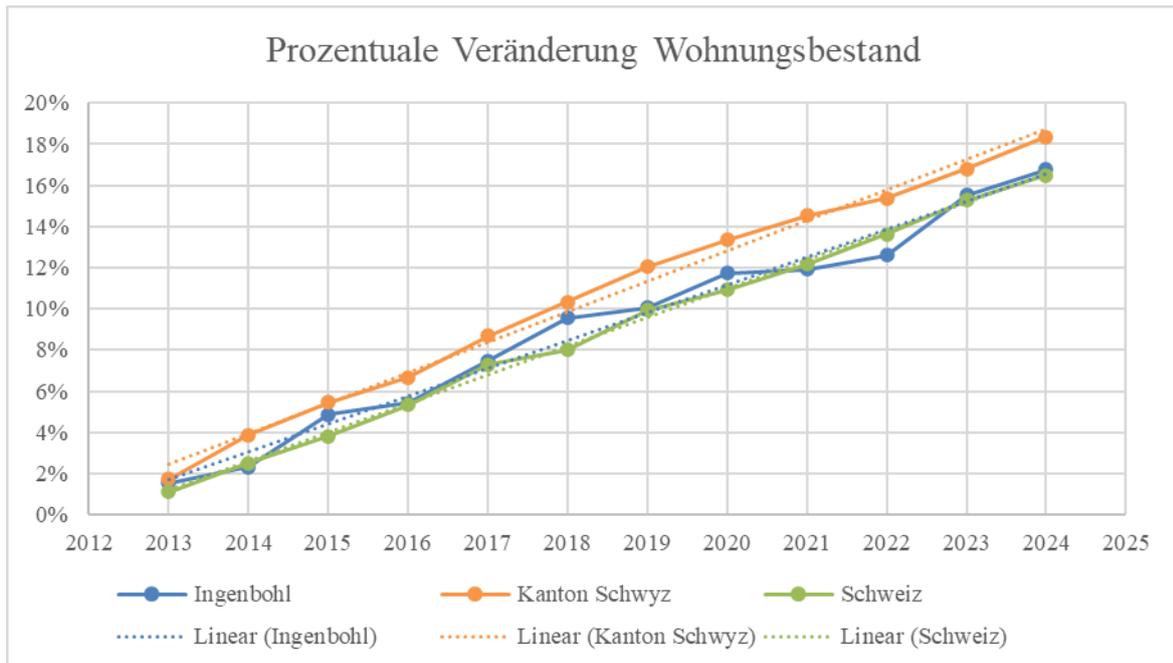


Abbildung 31: Kumulierte Entwicklung vom Wohnungsbestand vom Jahr 2013 bis 2024 in Ingenbohl, Kanton Schwyz und Schweiz. Eigene Darstellung basierend auf der Leerwohnungsziffer des Bundesamts für Statistik (Bundesamt für Statistik BFS, 2024e)

4.2 Schlussfolgerung Entwicklung Mietwohnungsmarkt

4.2.1 Ergebnisse aus der Datenanalyse

Die umfassende Analyse des Mietwohnungsmarkts in der Gemeinde Ingenbohl zeigt deutlich, dass sich die Mietpreis- und Wohnraumentwicklung in einem Spannungsfeld zwischen moderatem Bestandswandel, dynamischer Angebotsentwicklung und gesellschaftlichen Veränderungen bewegt. Zwei zentrale Fragestellungen stehen im Mittelpunkt dieser Arbeit: Erstens, ob das Wohnen in Ingenbohl für die Bevölkerung noch als erschwinglich gelten kann, und zweitens, wie sich die Angebotsmieten im Vergleich zu den Bestandesmieten entwickeln.

Gesellschaftlicher Wandel: Singularisierung und Wohnflächenbedarf

Die demografische Entwicklung in Ingenbohl weist auf den Trend zur Singularisierung hin – ein Phänomen, das als Folge gesellschaftlicher Individualisierung und gesteigerter Lebensstandards zu bewerten ist. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse sank von 2.28 Personen (2012) auf 2.15 (2023), während die Anzahl Haushalte um 18% zunahm. Gleichzeitig stieg das Durchschnittsalter, was auf eine alternde Bevölkerung hindeutet, die tendenziell grössere Wohnungen länger bewohnen. Diese Trends erhöhten den durchschnittlichen Wohnflächenbedarf pro Person in Ingenbohl.

Diese Entwicklungen deuten auf eine zunehmende Raumbeanspruchung bei kleiner werdenden Haushalten hin, was nicht nur das Wohnflächenangebot beansprucht, sondern auch politische Herausforderungen bei der Flächenplanung und Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum mit sich bringt.

Angebotsmieten vs. Bestandesmieten

Die Analyse macht eine zentrale Marktdynamik sichtbar. Es besteht eine zunehmende Abkoppelung der Angebotsmieten von den Bestandesmieten, wie sie auch vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO festgestellt wurde (Lennartz & Lareida, 2024). Während sich die Bestandesmieten in Ingenbohl zwischen 2012 und 2022 kaum veränderten, verzeichneten die Angebotsmieten einen überproportionalen Anstieg, insbesondere ab 2021 (Meta-Sys, 2024; Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten). Dieser Trend ist zudem in der Abbildung 33 und 34 weiter unten mit dem Vergleich zur Nominallohnentwicklung deutlich erkennbar. Diese Diskrepanz ist strukturell begründet: Während Bestandesmieten durch das Mietrecht stärker reguliert sind und oft durch länger bestehende Mietverträge festgelegt sind, orientieren sich Angebotsmieten an der Marktnachfrage und ortsüblichen Vergleichsmieten, welche in der Praxis oft weit über den Bestandswerten liegen. Zudem dürfen Anfangsmieten weitgehend frei festgelegt werden. (FPRE, 2024)

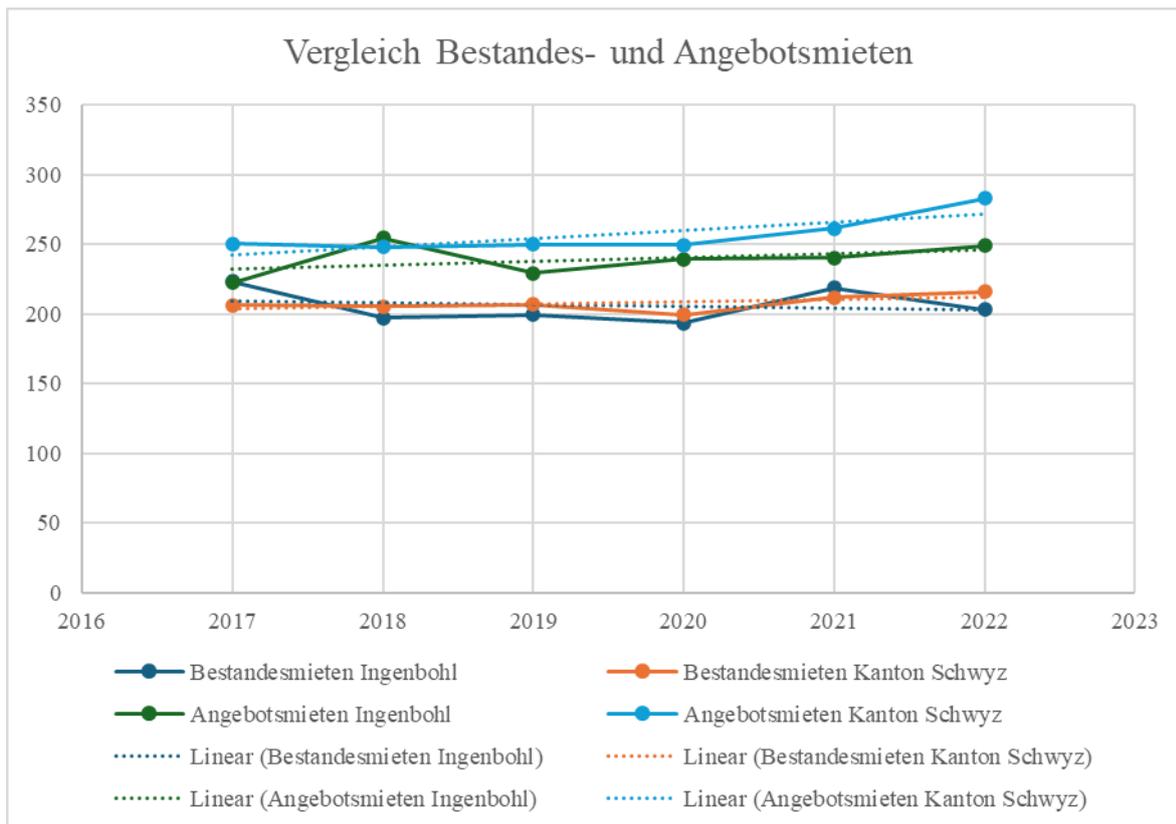


Abbildung 32: Bestandes- und Angebotsmieten der Gemeinde Ingenbohl und Kanton Schwyz im Vergleich. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).

	Bestandesmieten		Angebotsmieten	
	Ingenbohl	Kanton Schwyz	Ingenbohl	Kanton Schwyz
2012	194.7	199.2	k.A.	k.A.
2013	213.9	209.5	k.A.	k.A.
2014	195.9	205.9	k.A.	k.A.
2015	188.5	197.9	k.A.	k.A.
2016	202.9	207.6	k.A.	k.A.
2017	223.4	206.4	222.6	250.2
2018	197.4	205.4	254.7	247.9
2019	199.3	206.7	229.4	249.9
2020	193.3	199.5	239.5	249.5
2021	218.6	211.9	240.2	261.6
2022	203.3	215.9	249.0	283.1
2023	k.A.	k.A.	305.6	299.1
2024	k.A.	k.A.	302.3	323.8
Veränderung in % 2017 – 2022	-9.0%	4.6%	11.6%	13.1%
Veränderung in % 2017 – 2024	k.A.	k.A.	35.8%	29.4%
Veränderung in % 2017 – 2024	4.4%	8.4%	k.A.	k.A.

Tabelle 5: Preisentwicklung der Bestandes- und Angebotsmieten pro m2 und Jahr. Eigene Darstellung basierend auf den Angebotsdaten von Meta-Sys AG (Meta-Sys AG, 2024).

Ein ähnliches Bild zeigt sich auf übergeordneter Ebene: Gemäss Bundesanalysen stiegen die Angebotsmieten in der Schweiz in den letzten 15 Jahren deutlich (+23.7% seit 2009) bei zugleich minimaler Zunahme der Altvertragsmieten (+4.9% seit 2006). (Der Bundesrat, 2024)

Diese Entwicklung führt im Falle von der Gemeinde Ingenbohl zu einer zunehmenden Belastung für neu in den Markt eintretende Haushalte, was sich auch in der gestiegenen Wohnkostenbelastung bei Neuvermietungen zeigt.

Veränderung der Nominallohne und Konsumentenpreise

Die untenstehende Abbildung 33 aus dem Bericht vom Bundesrat 2022 zur Mietpreisentwicklung und Wohnungsmangel in der Schweiz verdeutlicht die oben umschriebene Entkopplung der Angebotsmieten von den Bestandesmieten. Die Marktmieten (gelbe Kurve, Index der Angebotsmieten) sind zwischen 2009 und 2023 um 23.7% angestiegen, während sich die Bestandesmieten (blaue Kurven) im gleichen Zeitraum stagnierten und lediglich Ende 2023 auf ein Niveau von +4.9% mit Basis 2009 kommt. Zusätzlich zu den oben umschriebenen Angebots- und Bestandesmieten stellt die untenstehende Grafik noch die Entwicklung des Mietpreisindex des BFS (+15.6%), den LIK (+6.8%) sowie den Referenzzinssatz (+) dar. (Der Bundesrat, 2024)

Diese Entwicklung verdeutlicht die strukturelle Abkoppelung der Marktmieten von den Bestandesmieten, was vor allem auf die Wirkungen des Mietrechts und die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes zwischen 2009 und 2023 zurückzuführen ist. Erst seit Mitte 2023 ist durch die Erhöhung dieses Referenzwertes wieder ein gewisser Aufwärtsdruck im Altbestandmietsegment zu beobachten. Im Kontext einer insgesamt moderaten Teuerung (LIK) wird die Diskrepanz zwischen den Markt- und Bestandesmieten zusätzlich deutlich – mit erheblichen Auswirkungen auf die Wohnkostenbelastung insbesondere bei Wohnungswechseln. (Der Bundesrat, 2024)

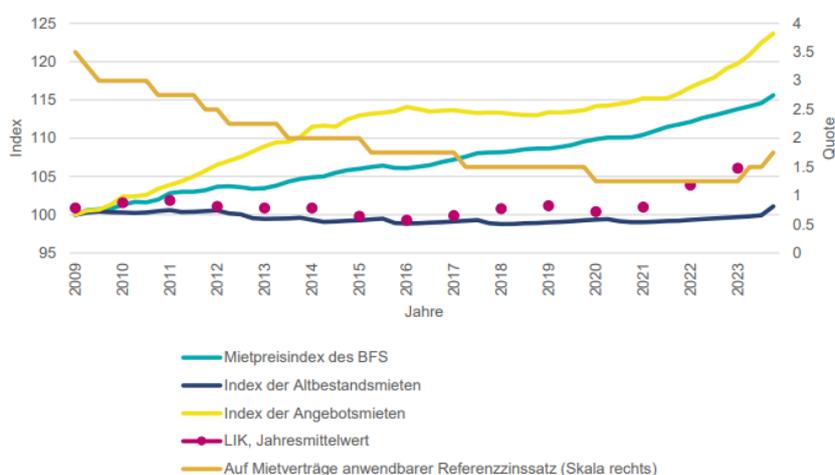
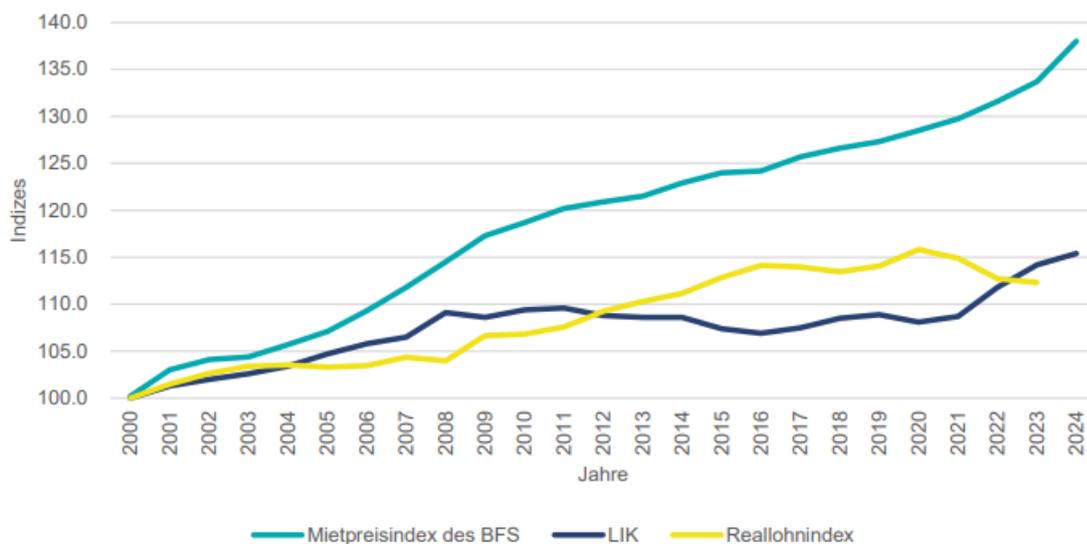


Abbildung 33: Vergleich der Entwicklung verschiedener Mietpreisindizes zwischen (2009 und 2023) (Der Bundesrat, 2024)

Ein weiterer sehr interessanter Aspekt bietet ein Blick auf die Entwicklung der Reallöhne im Vergleich zum Mietpreisindex der Schweiz. Während sich der Reallohnindex – also das inflationsbereinigte Lohnniveau – seit dem Jahr 2000 um rund 13% erhöht hat, verzeichnete der Mietpreisindex des BFS einen deutlichen Anstieg von über 35%. Auch der LIK, der die allgemeine Teuerung abbildet, stieg im selben Zeitraum lediglich um rund 20%. Damit zeigt sich klar, dass die Mieten sich seit der Jahrtausendwende deutlich dynamischer entwickelt haben als die Löhne und die Lebenshaltungskosten insgesamt. Ein schnellerer Anstieg der Wohnkosten im Vergleich zur Kaufkraft oder zum BIP ist insofern problematisch, als er andere Ausgaben im Haushaltsbudget verdrängen kann– insbesondere bei Neuvermietungen wie oben festgestellt. Dies wirkt sich insbesondere auf einkommensschwächere Haushalte negativ aus, für die der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen entsprechend überproportional steigt. Die in der Grafik dargestellte Entwicklung untermauert somit die Aussage, dass der Wohnungsmarkt – trotz stagnierender oder nur moderat steigender Löhne – von einem anhaltenden Mietpreisanstieg geprägt ist. (Der Bundesrat, 2024)



Quelle: BFS

Abbildung 34: Entwicklung des Mietpreisindex des BFS, des Reallohnindexes und des LIK (2000 = 100) (Der Bundesrat, 2024)

Angebotsengpässe und strukturelle Herausforderungen

Die Angebotsziffer ist in Ingenbohl zwischen 2018 und 2023 deutlich gesunken und erreichte 2023 ihren Tiefpunkt. Parallel dazu reduzierte sich die Leerwohnungsziffer, was auf eine angespannte Marktsituation hinweist. Gleichzeitig stieg das durchschnittliche Baujahr der neu angebotenen Wohnungen in Ingenbohl seit 2021 deutlich an, was auf verstärkte Bautätigkeit, etwa im Gebiet Brunnen Nord, hindeutet. (Meta-Sys AG, 2024)

Neuere Wohnungen weisen in der Regel höhere Quadratmeterpreise auf, was zur Verschärfung der Mietpreissituation beiträgt. Die Angebotsmieten stiegen im Median von 2017 bis 2024 in Ingenbohl um 49.0%, während sie im Kanton Schwyz «nur» um 20.9% zunahmen (Meta-Sys AG, 2024). Auch im unteren Segment war in Ingenbohl ein Preisanstieg um 39.2% zu verzeichnen. Diese Entwicklung belastet insbesondere einkommensschwache Haushalte und verdeutlicht die soziale Relevanz preisgünstigen Wohnraums. (Meta-Sys AG, 2024)

Gemeinnütziger Wohnraum und soziale Entlastung

Ein positiver Aspekt ist der hohe Anteil an Personen, die in gemeinnützigen Wohnungen leben. In Ingenbohl liegt dieser bei 2.22%, im Kanton Schwyz nur bei 1.03%. Gemeinnütziger Wohnraum bietet Stabilität und Schutz vor übermässiger Mietpreisdynamik, allerdings ist der Anteil der Haushalte insgesamt noch gering. Die weitere Förderung solcher Wohnformen erscheint deshalb besonders mit Blick auf einkommensschwächere Gruppen und grössere Haushalte als wichtiges wohnpolitisches Instrument.

Wohnkostenbelastungsquote

Im Rahmen der Analyse der Erschwinglichkeit des Mietwohnungsmarkts in der Gemeinde Ingenbohl wurde untersucht, inwiefern sich Haushalte mit tiefem Einkommen – insbesondere jene im unteren Drittel der Einkommensverteilung – die aktuellen Mietpreise leisten können. Die zentrale Kenngrösse hierfür ist die Wohnkostenbelastungsquote, die den Anteil des Bruttohaushaltseinkommens angibt, der für Mietkosten (inklusive Nebenkosten) aufgewendet wird. Als Schwellenwert gilt eine Belastung von 30% vom Haushaltseinkommen. Wird dieser überschritten, gelten Mietkosten in der Literatur wie auch im Nachfragemonitor.ch als nicht mehr tragbar. (Nachfragemonitor, o. D.-b)

Die Analyse stützt sich auf zwei zentrale Datenquellen: Erstens auf die Angebots- und Bestandesmieten in Ingenbohl, erhoben über Meta-Sys AG und die Strukturhebung des BFS, sowie zweitens auf die Einkommensverteilung in der Arbeitsmarktregion Schwyz, basierend auf dem Nachfragemonitor. Demnach liegt das 33. Einkommensperzentil in der Region bei einem monatlichen Bruttoeinkommen von CHF 6'336.-. Daraus ergibt sich eine maximal tragbare Warmmiete von rund CHF 1'900.- pro Monat (30% von CHF 6'336.-). Vergleicht man diesen Schwellenwert mit den aktuellen Angebotsmieten in Ingenbohl, wird deutlich, dass selbst in der wohlhabenden Arbeitsmarktregion viele Haushalte Mühe haben, neu inserierte Wohnungen zu bezahlen. Die Median-Angebotsmiete liegt 2024 in Ingenbohl bei CHF 2'250.-, zuzüglich durchschnittlicher Nebenkosten von etwa CHF 283.-, ergibt sich eine monatliche Gesamtbelastung von CHF 2'533.-. Dies entspricht einer Wohnkostenbelastungsquote von rund 40%, deutlich über dem allgemein akzeptierten Erschwinglichkeitsschwellenwert. Selbst die günstigsten

Inserate im unteren Marktsegment (25. Perzentil) mit CHF 1'713.- netto (inkl. Nebenkosten) übersteigen diese Grenze. Demgegenüber fällt die Belastung bei bestehenden Mietverhältnissen deutlich geringer aus. Die durchschnittliche Bestandesmiete lag 2022 gemäss Strukturerhebung in Ingenbohl bei rund CHF 1'531.- pro Monat (exkl. Nebenkosten) – was einer Wohnkostenbelastungsquote von 24.2% für Haushalte im unteren Einkommensdrittel entspricht und damit knapp innerhalb der Erschwinglichkeit liegt. (Nachfragemonitor, o. D.-b; Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten; Meta-Sys AG, 2024)

	33% Quantil	50% Quantil	67% Quantil
pro Jahr	CHF 76'031.-	CHF 100'380.-	CHF 128'200.-
pro Monat	CHF 6'336.-	CHF 8'365.-	CHF 10'683.-

Tabelle 6: Die drei Einkommensklassen in der Arbeitsmarktregion Schwyz–Einsiedeln. Eigene Darstellung basierend auf den Nachfragemonitor (Nachfragemonitor, o. D.-b).

Für Haushalte in den oberen beiden Einkommensklassen der Arbeitsmarktregion Schwyz – konkret mit einem monatlichen Bruttoeinkommen von rund CHF 8'365.- (Median, 50. Perzentil) bzw. CHF 10'683.- (67. Perzentil) – stellen die aktuellen Angebotsmieten in Ingenbohl (Median 2024: CHF 2'250.-) unter Berücksichtigung durchschnittlicher Nebenkosten von rund CHF 280.- keine übermässige Belastung dar. Die daraus resultierende Wohnkostenbelastungsquote beträgt rund 30.2% für den Medianhaushalt bzw. nur etwa 23.7% für Haushalte im 67. Perzentil – beide Werte liegen somit an oder klar unterhalb der Erschwinglichkeitsschwelle von 30% und deuten auf eine grundsätzlich tragbare Mietbelastung für mittlere und höhere Einkommenssegmente hin. (Nachfragemonitor, o. D.-b; Bundesamt für Statistik BFS, 2022, unveröffentlichte Rohdaten; Meta-Sys AG, 2024)

Ein praktisches Beispiel verdeutlicht diesen Sachverhalt:

Eine vierköpfige Familie mit einem Bruttoeinkommen von CHF 6'336.- würde beim Umzug in eine durchschnittliche neue Mietwohnung in Ingenbohl mit einer Wohnkostenbelastung von fast 40% konfrontiert – ein Wert, der als eindeutig nicht tragbar gilt. Dies kann zur Folge haben, dass solche Haushalte entweder auf suboptimale Wohnsituationen ausweichen müssen oder ganz aus dem lokalen Wohnungsmarkt verdrängt werden.

Die Differenz zwischen Bestandes- und Angebotsmieten zeigt eine zunehmende soziale Divergenz auf dem Wohnungsmarkt. Während langjährige Mieter:innen weiterhin bezahlbaren Wohnraum nutzen, geraten Haushalte, die eine neue Wohnung suchen (etwa aufgrund familiärer Veränderungen), zunehmend unter finanziellen Druck. Dies lässt sich auch bei der untenstehenden Box-Plot vom Nachfragemonitor erkennen. Mietverhältnisse, welche schon mehr als drei Jahre laufen, profitieren von deutlich tieferen Quadratmeterpreisen. (Nachfragemonitor, o. D.-b)

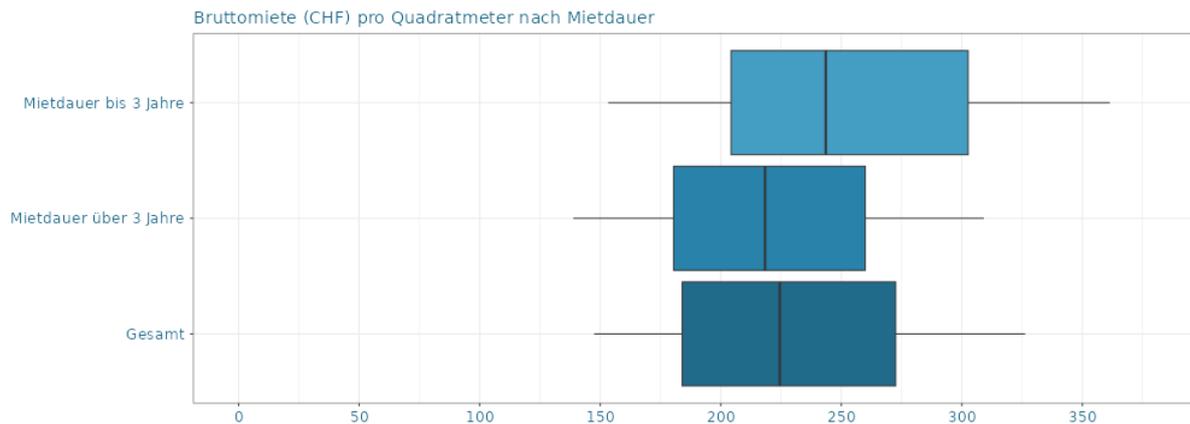


Abbildung 35: Bruttomiete pro Quadratmeter nach Mietdauer (Nachfragemonitor, o. D.-b)

Erschwinglichkeit für Haushalte im lokalen Umfeld

Eine weitere Vorgehensweise die Erschwinglichkeit für Haushalte im lokalen Umfeld ins Verhältnis zu setzen ist das untenstehende Liniendiagramm vom Nachfragemonitor. Das Diagramm stellt die kumulative Erschwinglichkeitskurve für Mietpreise im Zentrum der Gemeinde Ingenbohl dar. Violett markiert der Anteil der Haushalte (y-Achse), welche sich die Median-Angebotsmiete zuzüglich durchschnittlicher Nebenkosten von CHF 2'533.- leisten kann. Grün markiert hingegen der Anteil der Haushalte, die sich die durchschnittliche Bestandesmiete CHF 1'531.- leisten können. Somit können sich ca. 50% der Ingenbohler:innen die Angebotsmiete bzw. ca. 80% die Bestandesmiete leisten, sofern die Bruttomiete maximal 30% des Bruttohaushaltseinkommens ausmachen darf. (Nachfragemonitor, o. D.-

b)

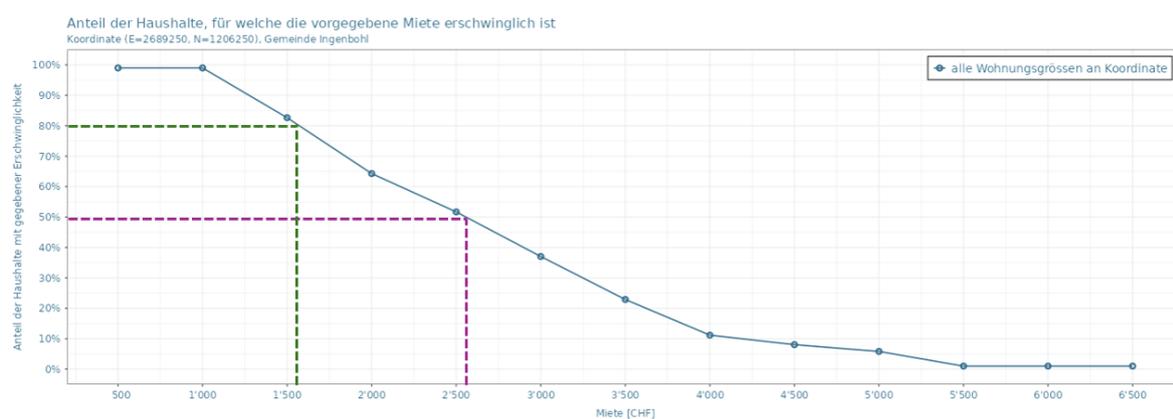


Abbildung 36: Erschwinglichkeit für Haushalte im lokalen Umfeld im Zentrum von Ingenbohl mit eigener Markierung (Nachfragemonitor, o. D.-b)

Ein Blick auf die kumulative Erschwinglichkeitskurve im Gebiet des Entwicklungsgebiet Brunnen Nord zeigt praktisch die gleiche Entwicklung wie die oben abgebildete Kurve aus dem Zentrum von

Ingenbohl. Dies ist in der Hinsicht interessant, da es sich in Brunnen Nord lediglich um Neubauten handelt und die Erschwinglichkeit der Angebotsmieten im gleichen Rahmen wie im Zentrum Ingenbohls liegt. (Nachfragemonitor, o. D.-b)

Um eine repräsentative Aussage zu tätigen, wurde für die Arbeit eine ergänzende Analyse über das Online-Tool Nachfragemonitor.ch getätigt. Dabei wurde für sämtliche verfügbare Koordinatenpunkte auf der interaktiven Karte der Gemeinde Ingenbohl untersucht, welche Bruttomiete für 50% der Haushalte (Median) noch als erschwinglich gilt, d. h. die Wohnkostenbelastung von 30% des Bruttohaushaltseinkommens nicht übersteigt. Die Analyse zeigt, dass sich der Medianwert der maximal erschwinglichen Bruttomieten auf rund CHF 2'595.- beläuft, was sich mit der obigen Grafik deckt. (Nachfragemonitor, o. D.-b)

Diese Erkenntnisse werden durch weitere Daten aus dem Nachfragemonitor zusätzlich gestützt. Die regionalen Kennzahlen für die Arbeitsmarktregion Schwyz–Einsiedeln für alle Wohnungsgrößen zeigen, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen (unteres Drittel) eine mittlere Mietbelastung von rund 30.2% aufweisen – exakt an der Schwelle zur Erschwinglichkeit. Im oberen Quartil dieser Einkommensgruppe steigt die Belastung sogar auf über 38%, im 90. Perzentil gar auf über 50%. Damit sind diese Haushalte bereits heute stark durch Wohnkosten belastet. Im Vergleich dazu beträgt die mittlere Belastung für mittlere Einkommen lediglich 19.7%, bei hohen Einkommen sogar nur 13.9% (Medianwerte). (Nachfragemonitor, o. D.-b)

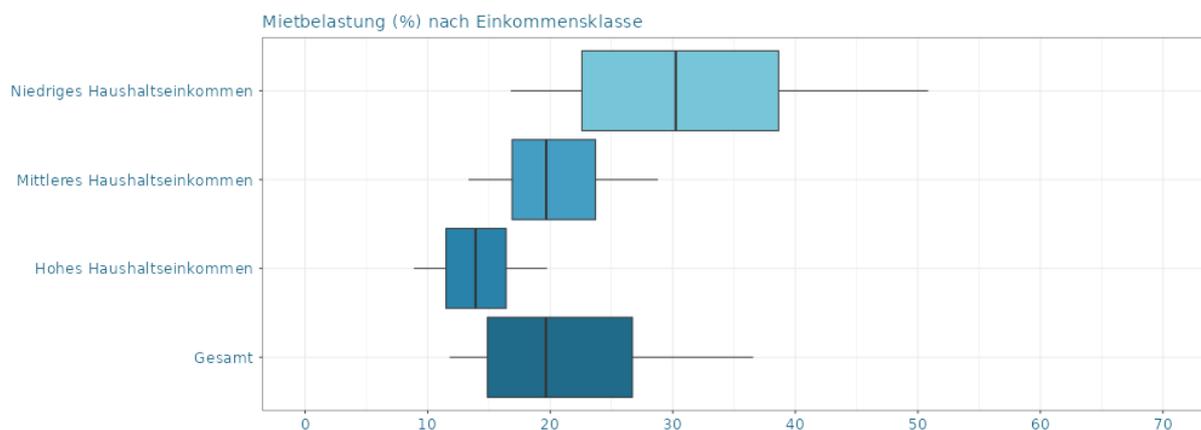


Abbildung 37: Mietbelastung in % nach Einkommensklasse in der Arbeitsmarktregion Schwyz-Einsiedeln (Nachfragemonitor, o. D.-b)

Vergleicht man zudem die Einkommensklasse der Haushalte in der Arbeitsmarktregion Schwyz-Einsiedeln mit denjenigen aus den übrigen Regionen über alle Wohnungsgrößen hinweg, ist zu erkennen, dass sich die Einkommen in der Arbeitsmarktregion Schwyz-Einsiedeln im oberen Viertel befindet und zugleich gemäss Markttypologisierung als angespannter Mietwohnungsmarkt gilt. (Nachfragemonitor, o. D.-b)

4.2.2 Gesamteinschätzung auf Ingenbohl

Der Mietwohnungsmarkt in Ingenbohl zeigt stabile Bestandesmieten, aber dynamisch steigende Angebotsmieten, besonders ab dem Jahr 2021. Diese Diskrepanz verstärkt die soziale Ungleichheit im Zugang zum Wohnraum: Wer bereits wohnt, profitiert von moderaten Preisen; wer eine Wohnung sucht, ist stark gestiegenen Mieten ausgesetzt. Die Wohnkostenbelastung ist insbesondere für Haushalte im unteren Einkommensdrittel kritisch, was sich anhand der errechneten Wohnkostenbelastungsquote von über 40% bei Neuvermietungen bestätigt. Bei dieser Ausgangslage stellt sich die Frage, ob diese markanten Preisanstiege auf der Angebotsseite lediglich ein temporärer Markteffekt der vergangenen Jahre waren oder ob dieser Trend mittelfristig strukturell verankert ist.

Die zunehmende Singularisierung, alternde Bevölkerung, wachsender Wohnflächenanspruch und sinkende Angebotsziffer führen zu einer Verdichtung der Nachfrage, die nicht mit einem proportionalen Ausbau an preisgünstigem Wohnraum einhergeht. Der Markt in Ingenbohl zeigt typische Merkmale eines strukturell angespannten Wohnungsmarkts, wie sie auch in anderen Schweizer Gemeinden zu beobachten sind – allerdings mit lokal spezifischen Ausprägungen.

Die beobachteten Muster sind somit kein lokaler Einzelfall, sondern zeigen sich in ähnlicher Form im Kanton Schwyz und in der gesamten Schweiz. Auch dort stagnieren die Bestandesmieten weitgehend, während die Angebotsmieten zuletzt markant gestiegen sind. Ingenbohl sticht allerdings durch einen besonders starken Anstieg der Neumieten hervor. Zwischen 2017 und 2024 erhöhten sich die Angebotsmieten in Ingenbohl – je nach Segment – um rund 35–50%. Im Kanton Schwyz betrug der Zuwachs im gleichen Zeitraum ebenfalls deutlich, jedoch mit etwa +20–30% moderater. Schweizweit lässt sich ebenfalls eine Beschleunigung des Mietanstiegs feststellen. Bei Berücksichtigung des Baujahres der inserierten Wohnungen in Ingenbohl zeigt sich eine noch deutlichere Differenzierung: Wohnungen mit Baujahr 2022, 2023 oder 2024 – also nicht älter als drei Jahre – kosten im Jahr 2024 durchschnittlich 17% mehr als ältere Wohnungen. Die Bestandesmieten hingegen haben demgegenüber nur geringfügig, im einstelligen Prozentbereich zugelegt. Im Kanton Schwyz etwa ist der durchschnittliche Bestandsmietzins seit 2017 um lediglich ca. 5–8% gestiegen (nahezu im Rahmen der Lohnentwicklung), während landesweit die Altvertragsmieten über viele Jahre praktisch stagnierten.

Im Rahmen der vertieften Analyse wurde die Erschwinglichkeit der Mieten durch Berechnung der Wohnkostenbelastungsquote evaluiert. Für Haushalte im unteren Einkommensdrittel der Arbeitsmarktregion Schwyz – mit einem monatlichen Bruttoeinkommen von rund CHF 6'336.- – ergibt sich eine maximal tragbare Warmmiete von CHF 1'900.-. Die aktuelle Median-Angebotsmiete in Ingenbohl (CHF 2'250.- netto bzw. CHF 2'533.- inkl. Nebenkosten) liegt jedoch deutlich über diesem Schwellenwert und führt zu einer Wohnkostenbelastung von rund 40%. Auch im günstigsten Marktsegment (unteres Quartil) überschreiten die Mieten mit CHF 1'713.- netto (exkl. Nebenkosten) diesen

Schwellenwert. Im Gegensatz dazu liegt die durchschnittliche Bestandesmiete bei rund CHF 1'531.- monatlich, was einer Belastungsquote von 24.2% entspricht – also noch innerhalb des erschwinglichen Bereichs.

Im Rahmen der vertieften Analyse wurde die Erschwinglichkeit der Mieten durch Berechnung der Wohnkostenbelastungsquote evaluiert. Die Analyse zeigt, dass die aktuellen Angebotsmieten in Ingenbohl für Haushalte im unteren Einkommensdrittel kaum tragbar sind. Bei einem Bruttoeinkommen von rund CHF 6'336.- übersteigt die mittlere Warmmiete die Erschwinglichkeitsschwelle von 30% deutlich. Selbst das untere Marktsegment liegt über dieser Grenze. Nur langjährige Mietverhältnisse (Bestandesmieten) bleiben knapp innerhalb eines tragbaren Rahmens. Für mittlere und höhere Einkommen sind die Mietkosten hingegen grösstenteils tragbar. Die flächendeckende Auswertung im Nachfragemonitor bestätigt, dass rund die Hälfte der Haushalte die heutigen Angebotsmieten noch stemmen kann – die andere Hälfte ist potenziell ausgeschlossen. Dies weist auf eine strukturelle Schieflage im Zugang zu Wohnraum hin.

Insgesamt befindet sich Ingenbohls Mietpreisniveau damit im klaren Aufwärtstrend, vergleichbar mit anderen Zentralschweizer Gemeinden, jedoch ausgehend von einem etwas tieferem Ausgangsniveau. Die Mietpreissteigerungen der letzten Jahre haben diese Differenz inzwischen weitgehend eingeebnet. Angesichts der hohen Dynamik auf dem Angebotsmarkt, der rückläufigen Angebotsziffer und der angespannten Erschwinglichkeit insbesondere für tiefe und mittlere Einkommen, ist Ingenbohl heute als klar angespannt zu bewerten. Während der bestehende Wohnraum mit moderaten Mietpreisen für viele noch tragbar ist, stellt jede Veränderung der Wohnsituation – insbesondere ein Umzug – ein erhebliches finanzielles Risiko dar. Dies macht deutlich, dass wohnpolitische Massnahmen zur Förderung bezahlbaren Wohnraums – etwa durch gemeinnützigen Wohnungsbau oder mietpreisdämpfende Regulierungen – dringend geprüft und umgesetzt werden sollten.

Im Hinblick auf die im Pflichtenheft verankerte Zielsetzung, einen Anteil von 10% preisgünstigem Wohnraum zu erreichen, lässt sich aufgrund der verfügbaren Daten nicht abschliessend beurteilen, ob dieses wohnpolitische Ziel in Ingenbohl bereits erreicht wurde oder nicht. Die Quote bezieht sich explizit auf preisgünstige Wohnungen – also auf Wohnraum, der unter dem marktüblichen Mietpreis angeboten wird und damit auch für Haushalte mit tieferem Einkommen erschwinglich bleibt. Gemäss der in dieser Arbeit zugrunde gelegten Definition umfasst preisgünstiger Wohnraum nicht nur durch Subventionen verbilligte oder öffentlich geförderte Wohnungen, sondern auch solche, deren Mietzins im Vergleich zu marktüblichen Referenzwerten unterdurchschnittlich ausfällt. Die Einschätzung erfolgt relativ – unter Berücksichtigung von Lage, Vergleichsmieten und Einkommensverhältnissen.

Ein wesentliches Problem bei der Beurteilung des Fortschritts in Ingenbohl besteht darin, dass keine vollständigen statistischen Angaben zur konkreten Menge preisgünstiger Wohnungen vorliegen. Stattdessen existieren nur belastbare Zahlen zum gemeinnützigen Wohnraum, der derzeit 2.22 % des

Gesamtbestands ausmacht – ein Wert, der zwar über dem kantonalen Schnitt von 1.03 % liegt, aber klar unterhalb der angestrebten 10 %-Marke für preisgünstige Wohnungen. Zwar kann ein Teil des gemeinnützigen Wohnraums auch preisgünstig sein, doch ist dies nicht zwingend deckungsgleich.

Auf Grundlage der Mietpreisdaten lässt sich feststellen, dass das 10%-Ziel in Ingenbohl im Hinblick auf die Erschwinglichkeit rechnerisch erreicht wird. Rund 50% der Haushalte können sich die Angebotsmiete bzw. ca. 80% die Bestandesmiete leisten, ohne die Erschwinglichkeitsschwelle von 30% des Bruttoeinkommens zu überschreiten.

5 Diskussion und Ausblick

5.1 Mögliche Lösungsansätze und Massnahmen

Eine Studie vom Bundesamt für Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern zu regionalen Ansätzen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums zeigt, dass Gemeinden durchaus über Handlungsspielräume verfügen. Etwa durch Landreserven, die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau oder öffentliche-private Partnerschaften (BWO, 2018). Ziel ist es, soziale Durchmischung zu fördern, Gentrifikation entgegenzuwirken und preissensible Bevölkerungsgruppen vor Verdrängung zu schützen, wobei in der Schweiz jedoch nur ein kleiner Teil des Wohnraums subventioniert wird, ist eine faire und transparente Zuteilung nach klaren Kriterien wie Einkommen, Vermögen oder Quartierverbundenheit besonders wichtig. Zudem sollte auch der Wohnflächenverbrauch berücksichtigt werden, um Fehlanreize, wie etwa übermässige Wohnnutzung, zu vermeiden. Denn eine grossflächige Ausweitung der Subventionen könnte unerwünschte Nebenwirkungen wie eine verstärkte Zuwanderung oder steigende Preise im freien Wohnungsmarkt nach sich ziehen. (Die Volkswirtschaft, 2024b)

Die folgenden Unterkapitel beleuchten mögliche Strategien, sowohl kurzfristige als auch langfristige, zur Förderung preisgünstigen Wohnraums in Ingenbohl, gestützt auf Erkenntnisse aus Forschung und Praxis.

5.1.1 Massnahmen aus der Literatur

Mietpreisregulierung

In der Schweiz unterliegt die Mietpreisgestaltung einer sogenannten Mietpreisregulierung der dritten Generation. Diese erlaubt Mietzinserhöhungen während eines laufenden Mietverhältnisses nur eingeschränkt, während bei Neu- oder Wiedervermietungen die Preisbildung stärker der Marktlogik folgt. Ziel dieser Regulierung ist es unter anderem, räumlicher Einkommenssegregation entgegenzuwirken, also der Tendenz, dass Menschen mit niedrigen Einkommen aus gefragten Wohnlagen verdrängt werden und sich soziale Gruppen zunehmend räumlich trennen. In der Praxis profitieren jedoch vor allem Mieterinnen und Mieter mit Bestandsverträgen von tiefen Mieten, während Neuzuziehende oft deutlich höhere Angebotsmieten zahlen oder auf weniger attraktive Lagen ausweichen müssen. Dies führt unter anderem auch zum bereits umschriebenen Lock-in-Effekt. Gleichzeitig richtet sich der unregulierte Wohnungsmarkt primär nach Haushalten mit steigendem Platzbedarf, was dazu beiträgt, dass das Wohnangebot der letzten Jahre vermehrt auf mittelgrosse Wohnungen ausgerichtet wurde, obwohl das Haushaltswachstum vor allem bei kleineren Haushalten stattgefunden hat. (Die Volkswirtschaft, 2024b)

Gleichzeitig weisen Ökonomen darauf hin, dass starke Mietpreisregulierungen unerwünschte Nebenwirkungen haben können, etwa geringere Anreize für Investitionen in neue Wohnungen und eine Verfestigung bestehender Mietverhältnisse. Wichtig ist, dass solche Regulierungsmassnahmen klar befristet oder evaluiert werden, um die Balance zwischen Mieterschutz und Investitionsanreizen zu wahren. (Die Volkswirtschaft, 2024b)

Subjektförderung

Neben ordnungspolitischen Eingriffen kommen finanzielle Unterstützungsmassnahmen als rasche Hilfen in Betracht. Eine Möglichkeit ist die Subjektförderung, also direkte Mietzinszuschüsse oder Wohngeld für bedürftige Haushalte, um die Wohnkostenbelastung kurzfristig zu senken. Solche Transfers ermöglichen es Haushalten mit niedrigem Einkommen, trotz hoher Marktpreise, in ihrem Wohnort zu verbleiben, ohne sofort in den Wohnungsmarkt eingreifen zu müssen. Allerdings muss klar definiert werden, wer von diesen Zuschüssen profitieren soll, etwa anhand von Einkommens- und Vermögensgrenzen, Haushaltsbudget, Mietbelastung, Wohnsitzdauer, damit die Unterstützung treffsicher und gerecht verteilt wird. Ähnliche Modelle existieren bereits in anderen Gemeinden, etwa in Form sogenannter «Mietzinsbeiträge in Härtefällen», die mit kantonalen Sozialhilfestellen abgestimmt sind. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)

Aktive Bodenpolitik

Ein zentrales Element für mehr preisgünstigen Wohnraum ist eine aktive Bodenpolitik, da hohe Baulandpreise einer der Haupttreiber für teure Mieten sind. In städtischen Gebieten, wie beispielsweise Zürich, machen die Kosten für Bauland oft mehr als 50% der gesamten Anlagekosten einer Liegenschaft aus. Zwischen 2007 und 2023 stieg der Landwert in Zürich-Altstetten von CHF 1'419 auf CHF 5'814 pro Quadratmeter, was eine Vervierfachung bedeutet. (Nachfragemonitor, o. D.-h) Gemeinde und Städte können prüfen, unbebaute oder günstig erworbene Grundstücke in Gemeindebesitz gezielt für den Wohnungsbau bereitzustellen. Durch die Abgabe solcher Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Bauträger:innen wie Genossenschaften zu vergünstigten Konditionen lassen sich die anfänglichen Investitionskosten deutlich senken. (BWO, o. D.-f) So hat beispielsweise der Kanton Genf seit Jahrzehnten ein Vorkaufsrecht für Gemeinden bei Grundstücksverkäufen, um Bauland für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu sichern, ein Instrument, das sich bewährt hat und auch andernorts diskutiert wird. (Zentralplus, 2024)

Ein weiter verbreitetes Vorgehen ist der kommunale Wohnungsbau. Dabei errichtet die Gemeinde auf eigenem Land selbst Wohnungen und vermietet diese zu sozialverträglichen Konditionen. Ein

besonderer Vorteil dieses Ansatzes liegt darin, dass die Immobilie dauerhaft im Eigentum der Gemeinde verbleibt, wodurch langfristige Handlungsspielräume erhalten bleiben. Während der finanzielle und organisatorische Aufwand hoch ist, bietet die Massnahme auch eine hohe Steuerungsmöglichkeit über Belegungsrichtlinien, etwa zur Förderung der sozialen Durchmischung oder zur gezielten Unterstützung einkommensschwacher Haushalte. Die Preisgünstigkeit kann über die gesamte Nutzungsdauer sichergestellt werden, solange die Gemeinde die Liegenschaft diesem Zweck widmet. Zusätzlich kann eine Gemeinde besonders bedürftige Haushalte durch Mietzinsbeiträge unterstützen. Voraussetzung für die Umsetzung ist kommunales Land sowie die Zustimmung der zuständigen Gremien auf kommunaler Ebene. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)

Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau

Ein weiterer zentraler Pfeiler, um die Erschwinglichkeit zu erhöhen ist die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau durch Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen oder kommunale Wohnbauträger:innen. In der Schweiz ist der Anteil solcher Wohnungen jedoch im internationalen Vergleich tief. Nur etwa 5% des Wohnungsbestands fallen unter die Kategorie «sozialer Wohnungsbau» (ETH Zürich, 2017). Dabei zeigt sich: Wo gemeinnütziger Wohnraum gezielt gefördert wird, stabilisieren sich Mietpreise und es entsteht eine sozial durchmischte Bewohnerschaft (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013).

Denn die gemeinnützigen Akteure verfolgen keinen Gewinn, sondern das Ziel, dauerhaft tragbare Mieten anzubieten. Dabei orientieren sich die Mietpreise an den reinen Kosten, also der sogenannten und bereits umschriebenen Kostenmiete. (Nachfragemonitor, o. D.-h) Die Gemeinden können die Tätigkeit solcher Bauträger:innen erleichtern, indem sie beispielsweise zinsgünstige Darlehen oder Bürgschaften für Bauprojekte bereitstellt. Auch die verbilligte Abgabe von Bauland oder kommunalen Liegenschaften an Genossenschaften im Baurecht ist wirksam, wie im oberen Abschnitt umschrieben. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)

Eine Studie von Fahrländer Partner in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen und weiteren Akteuren der Immobilienbranche zeigt auf, dass wenn Bauland nicht zum Marktwert, sondern zu einem kostendeckenden oder symbolischen Preis abgegeben wird, können auch in hochpreisigen Lagen Wohnungen mit Mietpreisen deutlich unter dem Marktniveau angeboten werden. (FPRE, 2024)

Raumplanerische Instrumente

Ebenfalls von Bedeutung sind raumplanerische Instrumente, um preisgünstigen Wohnraum fest in der Gemeindeentwicklung zu verankern. In der Bau- und Zonenordnung können beispielsweise Quoten für preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnraum festgelegt werden, wenn neue Wohnbaugebiete erschlossen oder bestehende Areale überbaut werden. Solche Mindestanteile, wie nun in der Stadt Zug mit 40% beschlossen, stellen sicher, dass bei jeder Entwicklung ein Teil der Wohnungen leistbar bleibt (Wüest Partner, 2023b). Alternativ oder ergänzend können Ausnützungsboni gewährt werden, also Bau-träger:innen dürfen höher oder dichter bauen, wenn sie im Gegenzug einen Anteil der Wohnungen zu kostendeckenden Mietzinsen anbieten (EspaceSuisse, 2023). Aus Sicht der Raumplanung ist diese Massnahme allerdings nicht nur sinnvoll. Damit Bauherren günstige Wohnungen bauen, müsste der Ausnützungsboni sehr hoch sein, was zu massiven Abweichungen von den vorgesehenen Bauvorschriften wie z. B. Höhe, Dichte, Abstände führt. Dieses Anreizsystem wurde in einigen Städten bereits erfolgreich angewandt, etwa durch zusätzliche Ausnutzung für Genossenschaftsprojekte, und kann Investoren motivieren, freiwillig günstige Wohnungen einzuplanen. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2024a)

Eine weitere Massnahme aus der Raumplanung ist die Bauverpflichtung. Sie stellt ein wirkungsvolles Instrument zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum dar. Dabei wird die Ein-, Um- oder Aufzonen von Grundstücken an die Verpflichtung geknüpft, innerhalb einer bestimmten Frist preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, etwa durch vertragliche Vereinbarungen oder gesetzliche Vorgaben. Obwohl der organisatorische Aufwand zur rechtlichen Absicherung und Kontrolle der Umsetzung höher ist, ermöglicht dieses Instrument bei entsprechender Ausgestaltung auch den langfristigen Erhalt preisgünstiger Mietverhältnisse. Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung sind klare gesetzliche Grundlagen, transparente Verhandlungen mit Eigentümern und Bau-trägern sowie vertraglich verankerte Vorgaben zu Mietpreisen, Fristen und Nutzung. Da es sich um ein neues, bislang wenig verbreitetes Instrument handelt, ist die politische und planerische Gestaltung entscheidend für den Erfolg. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013).

Bezahlbares Wohnen im Alter

Angesichts einer alternden Bevölkerung besteht die Herausforderung, seniorenrechtlichen und gleichzeitig erschwinglichen Wohnraum bereitzustellen. Denkbar sind hier kommunal initiierte Wohnprojekte für Senioren, die barrierefreie Wohnungen mit moderaten Mieten anbieten, oder Kooperationen mit Stiftungen, welche betreutes Wohnen für Einkommensschwächere ermöglichen. Solche Angebote helfen älteren Menschen, möglichst lange im vertrauten Wohnumfeld zu bleiben, ohne durch hohe Mietkosten in finanzielle Not zu geraten. (Zimmerli, 2017)

5.1.2 Massnahmen anderer Kommunen

Die Thematik mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist durch die stark angestiegenen Mieten über die vergangenen Jahre mittlerweile in den meisten Gemeinden und Städten in der Schweiz ein heiss diskutiertes Thema. Viele Gemeinden haben über die Jahre hinweg bereits konkrete Massnahmen veranlasst sowie politische Entscheide beschlossen um die Problematik anzugehen. Im untenstehenden Abschnitt sind prägnant zusammengefasste Massnahmen und politische Entscheide von diversen Gemeinden in der Schweiz aufgelistet. Es wurden grössere Städte und Einzugsgebiete sowie auch im Hinblick auf die Grösse und geographischen Lage mit Ingenbohl vergleichbare Gemeinden betrachtet.

- **Gemeinde Küsnacht ZH:** Die Gemeinde Küsnacht hat eine Liegenschaftsstrategie entwickelt, um ihre Ziele zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum klar darzulegen und kommunizieren zu können. Sie setzt auf einen vielfältigen Massnahmenmix: Die Gemeinde besitzt eigene Wohnungen, die sie nach festgelegten Vermietungsrichtlinien vergibt und stellt Land für Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung, die darauf preisgünstigen Wohnraum schaffen und diesen ebenfalls gemäss den Vermietungsrichtlinien vermieten. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)
- **Gemeinde Meggen:** Die Gemeinde Meggen fördert preisgünstigen Wohnraum durch die Vergabe von Land im Baurecht und klare Vorgaben in Gestaltungsplänen. Seit über 40 Jahren unterstützt sie Baugenossenschaften durch günstige Baurechtszinsen und hat dafür kürzlich einen Förderfonds eingerichtet. Im Rahmen der Ortsplanung müssen Grundeigentümer:innen etwa ein Drittel der Wohnungen zu Mietpreisen unter CHF 2500.- für eine 4.5-Zimmer-Wohnung anbieten, mit Mietanpassungen nur analog zur Teuerung. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)
- **Gemeinde Nyon:** Die Stadt Nyon hat im Jahr 2005 offiziell eine Wohnraumstrategie mit klaren Zielen zur Förderung bezahlbaren Wohnraums beschlossen. Sie überwacht kontinuierlich den Wohnungsmarkt und die demografische Entwicklung anhand spezifischer Indikatoren. Um sozial durchmischte und generationenübergreifende Wohnquartiere zu fördern, unterstützt die Gemeinde den Wohnungsbau und schafft soziale Infrastrukturen in den neuen Quartieren. Dabei setzt sie sich in Bebauungsplänen für einen Mindestanteil von 15% gemeinnützigem und 10% preisgünstigem Wohnraum ein. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)
- **Gemeinde Rüslikon:** Die Gemeinde Rüslikon fördert preisgünstigen Wohnraum seit den 1970er Jahren durch eine strategische Bodenpolitik und eine eigens gegründete Stiftung. Über gezielte Grundstückskäufe sichert sie die Nutzung der Liegenschaften gemäss ihren Planungszielen. 1970 wurde die Stiftung «Wohnungsbau Rüslikon» ins Leben gerufen, um erschwingliche Wohnungen zu schaffen, die vor allem an Familien und Senioren vermietet werden. Der Gemeinde wurden hierfür günstige Grundstücke und ein zinsloses Darlehen zur Verfügung

gestellt. Die Stiftung verwaltet etwa 80 Wohnungen und langfristig sollen alle gemeindeeigenen Wohnungen in ihren Besitz übergehen. Zwei der fünf Stiftungsräte kommen aus dem Gemeinderat, was den Einfluss der Gemeinde sichert. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)

- **Kanton Basel-Stadt:** Basel verfolgt eine bereits gut etablierte Strategie. Seit 2022 gilt ein Wohnraumfördergesetz, welches ab einem Wohnungsleerstand 15% zusätzliche Bewilligungspflichten für Sanierungen, Umbauten und Abbrüche vorschreibt. Dabei werden Mietzinse fünf Jahre lang kontrolliert. Zudem gibt es im Richtplan verbindliche Vorgaben, wonach bei Arealentwicklungen rund ein Drittel des Wohnraums preisgünstig ausgestaltet werden soll. Initiativen wie «Basel baut Zukunft» verlangen sogar 50% Kostenmiete bei Arealen – ein Gegenvorschlag der Regierung liegt bei 33%. (Wüest Partner, 2023b)
- **Kanton Obwalden:** Das Parlament von Obwalden beschloss, Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum zu prüfen. Dazu gehören Unterstützungsmodelle für Wohnbaugenossenschaften und Anpassungen bei der Vermietung von Wohnungen an die Haushaltsgrosse. Die Kantonsregierung beantragte, das Anliegen in ein Postulat umzuwandeln und dieses anschliessend anzunehmen. (blue News, 2024)
- **Kanton Zug:** Im Kanton Zug wird am 9. Juni 2024 über die Mehrwert-Initiative abgestimmt. Diese fordert, dass ein Teil des Mehrwerts, der durch Ein- oder Aufzonen entsteht, verpflichtend für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum oder die allgemeine Wohnraumförderung verwendet wird. Konkret sollen bei Planänderungen, durch die Grundstücke erheblich an Wert gewinnen, die betroffenen Eigentümer:innen einen Teil dieses planungsbedingten Mehrwerts an die öffentliche Hand abtreten – in Form einer Abgabe oder Gegenleistung. Im Kontext dieser Arbeit lässt sich die Initiative als raumplanerisches Finanzierungsinstrument interpretieren, das auf soziale Ausgleichsmechanismen im Bodenrecht setzt. Ziel ist es, die Gewinne aus Planungsvorteilen teilweise zugunsten der Allgemeinheit – etwa durch geförderten Wohnungsbau – nutzbar zu machen. Dies würde den kommunalen Spielraum zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum erweitern, ohne auf Steuergelder angewiesen zu sein. (Kanton Zug, 2025)
- **Stadt Bern:** Bern hat mit der Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» eine klare wohnpolitische Linie etabliert. Bei Neueinzonungen oder Transformationsarealen muss mindestens ein Drittel des Wohnraums preisgünstig sein oder an gemeinnützige Bauträger:innen gehen. Zusätzlich besteht ein Ausnützungsbonus: Bei vollständiger Gemeinnützigkeit dürfen Neubauten 20% dichter gebaut werden. (Wüest Partner, 2023b)

- **Stadt Biel:** Biel verfolgt das Ziel, bis 2035 den Anteil gemeinnütziger Wohnungen auf 20% zu erhöhen. Diese Zielmarke ist Teil einer längerfristigen Strategie zur Förderung von sozial durchmischtem und bezahlbarem Wohnraum. (Wüest Partner, 2023b)
- **Stadt Luzern:** Die Stadt Luzern fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau durch die Vergabe städtischer Grundstücke im Baurecht an Genossenschaften. Das Ziel ist es, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2037 auf 16% zu steigern. (Stadt Luzern, o. D.) Zudem hat Luzern die Airbnb-Vermietung seit 2023 auf 90 Tage pro Jahr begrenzt. Zusätzlich liegt ein Bevölkerungsantrag zur Anwendung des «Gesetzes über die Erhaltung von Wohnraum» vor, welches bei Annahme der Stadt mehr Eingriffsrechte zum Schutz bezahlbarer Mieten verschaffen würde. (Wüest Partner, 2023b)
- **Stadt Neuenburg:** Neuenburg wiederum fördert mit dem Gesetz «Loi sur l'aide au logement» gezielt den Bau und Erhalt von Sozialwohnungen und Mietwohnungen mit moderaten Preisen. (Wüest Partner, 2023b)
- **Stadt Rapperswil-Jona:** Am 2. Dezember 2021 stimmte die Bürgerschaft mit grosser Mehrheit für den 5. Nachtrag zur Gemeindeordnung, der die nachhaltige Stadtentwicklung als Grundsatznorm verankert. Daraufhin trat am 18. März 2023 das Reglement zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Kraft. Dieses sieht unter anderem die Einrichtung eines Fonds in Höhe von 10 Millionen Franken zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vor. Ziel ist es, durch eine nachhaltige Bodenpolitik, die Abgabe von Bauland an gemeinnützige Bauträger:innen und professionelle Beratungsangebote die soziale Durchmischung langfristig zu sichern und bezahlbaren Wohnraum zu fördern. (Nau, 2024)
- **Stadt Winterthur:** Im Juli 2022 wurde die städtische Volksinitiative «Wohnen für alle» offiziell für gültig erklärt. Obwohl der Stadtrat die Grundanliegen der Initiative unterstützt, hält er das Ziel, bis 2040 einen Anteil von 25% gemeinnütziger Mietwohnungen zu erreichen, für nicht realistisch. Deshalb hat er einen eigenen Gegenvorschlag erarbeitet: Statt eines Prozentziels soll die Stadt bis 2040 jedes Jahr im Durchschnitt 120 neue gemeinnützige Wohnungen schaffen. Ob dieser Gegenvorschlag angenommen wird, entscheidet das Stadtparlament spätestens bis zum 3. Juli 2024. (Wüest Partner, 2023b)
- **Stadt Zürich:** Die Stadt Zürich fördert preisgünstigen Wohnraum durch eine aktive Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und gezielte Planungsvorgaben. Dabei werden städtische Grundstücke zu vergünstigten Konditionen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Weiter hat die Stadt 2023 einen 300-Millionen-Wohnraumfonds geschaffen, um mit kommunalem Bodenankauf und eigener Wohnbautätigkeit eine aktive Bodenpolitik zu betreiben (Wüest Partner, 2023b). Zur Regulierung steigender Mietpreise setzt

Zürich zudem auf festgelegte Mietobergrenzen sowie langfristige Mietzinsbindungen bei Neubauten. Die Stadt integriert diese Massnahmen in eine nachhaltige Stadtentwicklung, um eine soziale Durchmischung und bezahlbares Wohnen langfristig zu sichern. (Glaser, 2017)

- **Stadt Zug:** Im Sommer 2023 verabschiedete die Stadtzuger Stimmbevölkerung die Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand», um bis 2040 erschwinglichen Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen zu schaffen. Konkret fordert der Initiativtext, dass bis 2040 mindestens 20 Prozent der Wohnungen preisgünstig sind. (Schweizer Radio und Fernsehen SRF, 2023)

5.2 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Ingenbohl

Wie in der Theorie und der datenbasierten Auswertung erkennbar sieht sich die Gemeinde Ingenbohl mit einem angespannten Mietwohnungsmarkt konfrontiert. Die Analyse hat gezeigt, dass seit 2012 in Ingenbohl die Angebots- und Bestandesmieten zugenommen haben, die Leerwohnungsziffer gesunken ist und dass die Erschwinglichkeit des Wohnraumes abgenommen hat. Diese Entwicklung veranlasst die Kommission «Preisgünstiger Wohnungsbau» der Gemeinde Ingenbohl evidenzbasierte Lösungsansätze für eine Entschärfung der Problematik zu prüfen.

Die untenstehenden Kapitel analysieren und bewerten einerseits die umschriebenen Massnahmen aus der Literatur sowie die Massnahmen anderer Kommunen auf die Anwendbarkeit auf die Gemeinde Ingenbohl. Zudem finden sich im Kapitel 5.2.3 noch weitere, vom Autor Nico Zoller selber ausgearbeitete Massnahmen für die Gemeinde Ingenbohl. Die definitiven Handlungsempfehlungen für die Kommission «preisgünstiger Wohnungsbau» der Gemeinde Ingenbohl finden sich im abschliessenden Kapitel 5.3.

5.2.1 Bewertung der Massnahmen aus der Literatur für die Gemeinde Ingenbohl

Im folgenden Abschnitt werden die ausgelegten Massnahmen zur strategischen Wohnraumförderung aus der Literatur im Kapitel 5.1.1 auf die Gemeinde Ingenbohl angewendet und deren Eignung hergeleitet.

Mietpreisregulierungen

Die Gemeinde Ingenbohl hat keinen direkten Einfluss auf das nationale Mietrecht, da dieses durch Bundesrecht geregelt wird. Mietpreisregulierung ist aus kommunaler Sicht nur in beschränktem Mass einsetzbar, etwa durch Verhandlungen bei kommunalem Wohnraum oder über Belegungsvorschriften. So oder so würde dies für die Gemeinde Ingenbohl vermutlich einen langwierigen und intensiven Politikprozess bedeuten.

Fazit: nicht geeignet

Subjektförderung

Diese Massnahme gilt als besonders geeignet für Gemeinden, die kurzfristige und zielgerichtete Unterstützung für einkommensschwache Haushalte erzielen möchten. Mietzinsbeiträge sind flexibel gestaltbar, schnell umsetzbar und können gezielt an bedürftige Haushalte in Ingenbohl ausgerichtet werden. Die Massnahme erfordert jedoch finanzielle Ressourcen und eine präzise Definition der Anspruchsberechtigung. Weiter könnte die Gemeinde Ingenbohl hierzu einen Fonds für individuelle Wohnbeihilfen auflegen und diesen etwa aus Überschüssen oder durch gezielte Budgetierung finanzieren. Diese Massnahme wäre besonders effektiv, um Verdrängung zu verhindern und die soziale Durchmischung im Ort zu erhalten.

Zu beachten ist allerdings, dass eine Subjektförderung keine langfristige und nachhaltigen Veränderung auf dem Mietwohnungsmarkt bezweckt. Denn eine Subjektförderung schafft Anreizverzerrungen und führt zu keinen Marktveränderungen.

Fazit: nur geeignet für kurzfristige Effekte

Aktive Bodenpolitik

Die Gemeinde Ingenbohl kann prüfen, unbebaute oder günstig erworbene Grundstücke in Gemeindebesitz gezielt für den kommunalen Wohnungsbau bereitzustellen. Diese Massnahme bietet hohe Steuerungsmöglichkeiten wie beispielsweise im Hinblick auf soziale Durchmischung oder Belegungsrichtlinien und wirkt nachhaltig. Sie ist jedoch kostenintensiv und benötigt fachliche Expertise innerhalb der Gemeindeverwaltung. Im Hinblick auf die finanziellen Mittel könnte die Gemeinde als Bauträgerin beim Bund Fördermittel beantragen, beispielsweise aus dem Fonds de Roulement des Bundesamts für Wohnungswesen, welcher zinslose Darlehen an gemeinnützige Bauträger:innen vergibt. (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, o. D.)

Langfristig könnte Ingenbohl zudem ein ähnliches Vorkaufsrecht anstreben oder mit dem Kanton zusammenarbeiten, um knappe Bodenressourcen für preisgünstige Wohnungen zu reservieren. Zusätzlich sollte die Gemeinde von den neuen Möglichkeiten des revidierten Raumplanungsgesetzes Gebrauch machen, wonach planungsbedingte Mehrwerte teilweise abzuschöpfen sind. Die erzielten Mehrwertabgaben können zweckgebunden in einen kommunalen Fonds für preisgünstigen Wohnraum fliessen. Damit wird sichergestellt, dass Bodenwertsteigerungen durch Um- oder Aufzonungen der Allgemeinheit zugutekommen und zur Finanzierung von günstigen Mietwohnungen beitragen. (Nachfragemonitor, o. D.-h)

Fazit: Geeignet, sofern ausreichend Flächen vorhanden und politisch durchsetzbar sind. Besonders als langfristige Strategie relevant.

Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau

Die Zusammenarbeit mit Genossenschaften oder Stiftungen erlaubt der Gemeinde, preisgünstigen Wohnraum zu fördern, ohne selbst Bauträgerin sein zu müssen. Ingenbohl kann die Tätigkeit solcher Bauträger:innen erleichtern, indem sie beispielsweise zinsgünstige Darlehen oder Bürgschaften für Bauprojekte bereitstellt, etwa durch kantonale Wohnbaufonds. Auch die verbilligte Abgabe von Bauland oder kommunalen Liegenschaften an Genossenschaften im Baurecht ist wirksam, wie die Praxis vieler Städte zeigt (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013).

Fazit: sehr gut geeignet

Raumplanerische Instrumente

Massnahmen wie Mindestanteile für preisgünstige Wohnungen bei neuen Bauprojekten oder Ausnützungsboni könnten auf kommunaler Ebene sehr gut eingeführt werden. In der Bau- und Zonenordnung kann Ingenbohl beispielsweise Quoten für preisgünstigen oder gemeinnützigem Wohnraum festlegen, wenn neue Wohnbaugebiete erschlossen oder bestehende Areale überbaut werden. Voraussetzung dafür ist jedoch eine Anpassung der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Die Umsetzung ist komplex, kann aber bei grösseren Arealentwicklungen oder bei künftigen Aufzonungen sinnvoll sein.

Fazit: Mittelfristig geeignet. Politische Akzeptanz und sorgfältige Planung sind jedoch entscheidend für den Erfolg

Bezahlbares Wohnen im Alter

Das Bundesamt für Wohnungswesen betont, dass kleinere Gemeinden wie Ingenbohl von gezielten Angeboten für Senioren profitieren können wie zum Beispiel durch altersgerechte Wohnungen, barrierefreien Umbau oder Kooperation mit Stiftungen für betreutes Wohnen. Damit können ältere Menschen im sozialen Umfeld bleiben.

Fazit: Sehr gut geeignet, besonders mit Blick auf demografische Trends und den Erhalt sozialer Stabilität in der Gemeinde

5.2.2 Bewertung der Massnahmen anderer Kommunen

Für die Gemeinde Ingenbohl, eine mittelgrosse Gemeinde mit einer gemischten Bevölkerungsstruktur und wachsendem Wohnraumbedarf, bieten sich insbesondere jene Massnahmen an, die sich im Baukasten für preisgünstigen Wohnraum für kleinere bis mittelgrosse Gemeinden mit begrenzten Ressourcen als geeignet erwiesen haben. Aus den aufgelisteten Beispielen wären insbesondere die Modelle von Rüschlikon, Küsnacht, Nyon und Meggen passend. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)

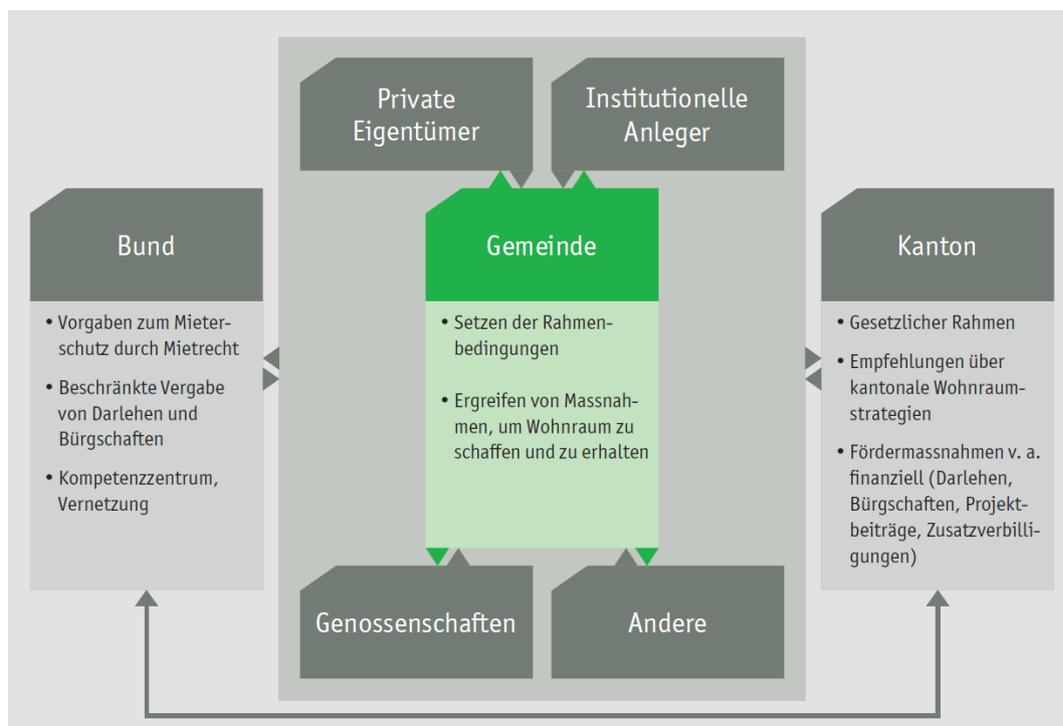


Abbildung 38: Rolle der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)

Stiftungslösung (Modell Rüschlikon)

Die Gründung einer gemeinnützigen Stiftung für Wohnungsbau, wie in Rüschlikon, könnte auch für Ingenbohl eine tragfähige Strategie darstellen. Die Vorteile liegen in der Unabhängigkeit, der Verwaltungsvereinfachung und der Möglichkeit, mit einem klaren Zweck langfristig preisgünstigen Wohnraum zu sichern. Gerade weil Rüschlikon ähnlich wie Ingenbohl durch attraktive Lage mit steigenden Bodenpreisen konfrontiert ist, bietet sich dieser Ansatz an. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)

Fazit: Geeignet, allerdings Bevorzugung bestehende Stiftungen und Genossenschaften

Baurechtsvergabe und Zusammenarbeit mit Genossenschaften (Modell Küsnacht / Meggen)

Ingenbohl besitzt gemäss lokalen Gegebenheiten vermutlich ein gewisses Mass an kommunalem Land oder könnte eine aktive Bodenpolitik betreiben, um Bauland zu sichern. Die Vergabe von Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger:innen wie Genossenschaften (wie in Küsnacht oder Meggen) ist eine langfristig orientierte Massnahme mit vergleichsweise geringem finanziellem Aufwand, die zudem sofort umsetzbar ist. Unterstützt durch klare Vermietungsrichtlinien, lässt sich so eine gezielte und gerechte Wohnraumvergabe sichern. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)

Fazit: sehr geeignet

Planerische Instrumente mit Anreizsystem (Modell Nyon / Stadt Zug)

Die Gemeinde könnte bei zukünftigen Ein-, Auf- oder Umzonungen gezielt Anreize für Bauträger:innen schaffen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen – etwa durch Ausnützungsboni wie sie in Zug oder Nyon praktiziert werden. Diese lenkenden Massnahmen sind laut Baukasten besonders geeignet, wenn die Gemeinde nicht direkt finanzieren möchte, aber über planerische Steuerungsinstrumente Einfluss nehmen kann. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)

Fazit: sehr geeignet

5.2.3 Zusätzliche selbst ausgearbeitete Massnahmen

Im folgenden Abschnitt werden vom Autor Nico Zoller eigenständig erarbeitete Empfehlungen für die Gemeinde Ingenbohl präsentiert. Diese basieren nicht auf externen Quellen und stellen erste Ideen dar, die vor ihrer Umsetzung noch weiter konkretisiert und detailliert ausgearbeitet werden müssen.

Für die Gemeinde Ingenbohl bestehen im Bereich der kurzfristigen Massnahmen mehrere realistische Handlungsspielräume, um aktiv zur Mietentlastung beizutragen, ohne dabei in komplexe oder langwierige Gesetzgebungsprozesse eingebunden zu sein.

Kommunale Anlaufstelle für Mieterinnen und Mieter

Ein möglicher Schritt wäre die Einrichtung einer kommunalen Anlaufstelle für Mieterinnen und Mieter, bei der Betroffene unkompliziert Informationen zu Mietrecht, Mietzinserhöhungen oder Anfechtungsmöglichkeiten erhalten können. Diese Anlaufstelle könnte in Kooperation mit Mieterverbänden oder Fachstellen aufgebaut werden. Gleichzeitig kann die Gemeinde Transparenz schaffen, indem sie Arbeiten wie diese publizieren und so die effektiven Mietpreise und deren Erschwinglichkeit für die ansässige Bevölkerung öffentlich zugänglich macht. Solche Informationen ermöglichen es insbesondere neuen Mietparteien, überzogene Anfangsmieten zu erkennen und allenfalls anzufechten.

Selbstverständlich kann eine solche kommunale Anlaufstelle auch für die Eigentümerschaft errichtet werden. Wobei die Gemeinde gezielte Beratungen für Eigentümer:innen oder Investierende anbietet, um das Bewusstsein für kostengünstiges Bauen und Wohnen zu stärken und konkrete Umsetzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. So können beispielsweise Eigentümer:innen im Falle eines Landverkaufs über gemeinnützige Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten informiert oder über kostengünstige Sanierungsvarianten beraten werden. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)

Fazit: sehr geeignet

Leerstände und Zwischennutzungen aktivieren

Die Gemeinde Ingenbohl könnte ausserdem Leerstände und Zwischennutzungen aktivieren. Durch den systematischen Kontakt zu privaten Eigentümer:innen, beispielsweise über einen Runden Tisch oder eine Eigentümerkonferenz, könnten ungenutzte Liegenschaften für temporäre Wohnnutzung erschlossen werden. Hierfür wäre ein kommunaler Koordinator sinnvoll, der Eigentümer:innen berät, rechtliche Fragen klärt und bei der Vermittlung hilft. Auch öffentlichkeitswirksame Aufrufe zur Zwischennutzung wie beispielsweise auf der Gemeinde-Website oder in lokalen Medien, können helfen, potenzielle Angebote zu mobilisieren. Somit würde die Gemeinde auch auf der Seite der Eigentümerschaft eine professionelle Anlaufstelle schaffen.

Ferner kann die Gemeinde mit Eigentümern im Dialog nach freiwilligen Lösungen suchen, z. B. der Verlängerung ablaufender Mietpreisbindungen bei bestehenden preisgünstigen Wohnungen oder der Zwischennutzung leerstehender Gebäude als temporärer Wohnraum. Ziel ist es, durch Verhandlungen

eine Win-win-Situation zu schaffen, die sowohl den wohnpolitischen Zielen der Gemeinde als auch den Interessen der Eigentümer:innen gerecht wird. Diese kommunikativen Massnahmen erfordern zwar die Kooperationsbereitschaft privater Akteure, können aber kurzfristig zusätzlichen Wohnraum mobilisieren, bis strukturelle Entlastungen greifen. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2013)

Fazit: sehr geeignet

Preisgünstige Wohnungen im Auge behalten (Monitoring)

Nicht zuletzt könnte Ingenbohl gezielt bestehende preisgünstige Wohnungen im Auge behalten, bei welchen Mietzinsbindungen auslaufen oder Sanierungen anstehen, die zu deutlichen Mietsteigerungen führen könnten. Hier kann die Gemeinde frühzeitig das Gespräch mit Eigentümern suchen, um sozialverträgliche Lösungen zu finden, wie etwa durch befristete Mietzinsbindung im Gegenzug für steuerliche oder administrative Erleichterungen. Denkbar wäre auch ein kommunales Monitoring-System für solche Wohnungen, um rasch auf drohenden Verlust preisgünstigen Wohnraums reagieren zu können. Auch dieser Ansatz könnte mit einer Informationsstelle auf Gemeindeebene angegangen werden.

Fazit: sehr geeignet

Synergien schaffen

Da Ingenbohl Teil des erweiterten Wohnungsmarkts der Innerschwyz ist, könnte eine Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden und dem Kanton Synergien schaffen. Beispielsweise bei der Planung neuer Wohnzonen oder der Förderung von Wohnbaugenossenschaften.

Fazit: sehr geeignet

5.3 Fazit und Schlussbetrachtung

Die vorliegende Bachelorarbeit hat gezeigt, dass sich der Mietwohnungsmarkt in der Gemeinde Ingenbohl zunehmend unter Druck befindet. Während die Bestandesmieten seit Jahren stabil geblieben sind, haben sich die Angebotsmieten – insbesondere seit 2021 – deutlich erhöht. Dieser Trend führt zu einer wachsenden sozialen Ungleichheit auf dem Wohnungsmarkt: Haushalte mit bestehenden Mietverhältnissen profitieren von günstigen Mieten, während neu suchende Haushalte mit stark erhöhten Mietpreisen konfrontiert werden.

Besonders betroffen sind Haushalte mit tiefem Einkommen. Die Analyse der Wohnkostenbelastungsquote zeigt, dass die aktuelle Median-Angebotsmiete in Ingenbohl die Erschwinglichkeitsgrenze von 30% des Haushaltseinkommens deutlich übersteigt. Selbst im unteren Marktsegment bleibt die Wohnkostenbelastung für viele zu hoch. Für rund die Hälfte der Haushalte sind heutige Angebotsmieten nicht mehr tragbar – ein deutliches Zeichen für eine strukturell angespannte Wohnsituation.

Die Ursachen sind vielfältig: steigende Wohnflächenansprüche, demografische Veränderungen, sinkende Angebotsziffern und ein ungebremster Anstieg der Neubaupreise. Zugleich zeigen Vergleichsdaten aus dem Kanton und der Schweiz, dass sich Ingenbohl mittlerweile auf einem Mietpreisniveau bewegt, das den nationalen Trend nicht nur bestätigt, sondern in Teilen sogar übertrifft.

Auf dieser Grundlage empfiehlt die Arbeit der Gemeinde Ingenbohl folgende drei prioritäre Massnahmen:

- 1. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Baurechtsvergabe an Genossenschaften:** Die Gemeinde sollte unbebaute Grundstücke gezielt im Baurecht an gemeinnützige Bauträger:innen vergeben. Dieses Instrument ist kosteneffizient, rechtlich erprobt und ermöglicht die Schaffung dauerhaft preisgünstiger Wohnungen – insbesondere für Haushalte mit tieferem Einkommen.
- 2. Einrichtung einer kommunalen Informations- und Beratungsstelle für Mieter:innen und Eigentümer:innen:** Eine solche Anlaufstelle kann die Mietenden über ihre Rechte aufklären, zur Transparenz auf dem Wohnungsmarkt beitragen und Eigentümer:innen für soziale Mietstrategien sensibilisieren. Damit kann sozialen Härten präventiv begegnet werden.
- 3. Einführung eines Monitoringsystems für preisgünstigen Wohnraum:** Die Gemeinde sollte systematisch erfassen, wo Mietzinsbindungen auslaufen oder Modernisierungen geplant sind. So kann frühzeitig auf drohenden Verlust an bezahlbarem Wohnraum reagiert werden – etwa durch Gespräche mit Eigentümern oder gezielte Unterstützungsangebote.

Insgesamt verdeutlicht diese Arbeit: Die Gemeinde Ingenbohl steht wohnpolitisch an einem Wendepunkt. Ohne aktives Handeln droht eine zunehmende soziale Entmischung, bei der einkommensschwächere Haushalte vom lokalen Wohnungsmarkt verdrängt werden. Durch eine Kombination aus strategischer Bodenpolitik, gezielter Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus und begleitenden sozialpolitischen Instrumenten kann Ingenbohl jedoch aktiv dazu beitragen, die Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten nachhaltig zu sichern.

5.4 Kritische Reflexion

Die Bearbeitung dieser Bachelorarbeit hat mir grosse Freude bereitet und war sowohl fachlich als auch persönlich äusserst bereichernd. Das Thema des preisgünstigen Wohnraums in Ingenbohl hat mich nicht nur aufgrund seiner Aktualität, sondern auch wegen seiner Relevanz für die kommunale Entwicklung stark interessiert. Besonders positiv hervorzuheben ist die hervorragende Daten- und Literaturgrundlage: Das Bundesamt für Statistik (BFS) sowie wissenschaftlich fundierte Studien aus der Schweiz lieferten eine solide Basis, auf der ich fundierte Analysen und Schlussfolgerungen aufbauen konnte. Auch das Arbeiten mit dem Nachfragemonitor.ch und den Daten von Meta-Sys AG war spannend und ermöglichte tiefere Einblicke in die Dynamiken des lokalen Wohnungsmarktes.

Trotz der inhaltlichen Begeisterung brachte die Arbeit auch einige Herausforderungen mit sich. Besonders anspruchsvoll war es, die Adressatengerechtigkeit konsequent zu gewährleisten. Während viele Aspekte des Themas – etwa strukturelle Marktmechanismen oder nationale Vergleichsdaten – für das Gesamtverständnis aufschlussreich waren, stellte sich im Verlauf der Arbeit immer wieder die Frage, wie weit diese Ausführungen im Rahmen einer praxisorientierten Arbeit für die Gemeinde vertieft werden sollten. Hier zeigte sich der Spagat zwischen wissenschaftlicher Fundierung und zielgruppenspezifischer Relevanz.

Ein weiterer zentraler Punkt war die starke Abhängigkeit von Definitionsgrundlagen und Datenquellen. Begriffe wie «Angebotsziffer» oder «Erschwinglichkeit» werden je nach Quelle unterschiedlich definiert und berechnet – sei es beispielweise durch das BFS, Wüest Partner oder den Nachfragemonitor. Dies erschwerte die Vergleichbarkeit und erforderte eine besonders sorgfältige Auseinandersetzung mit den zugrunde liegenden Berechnungsmethoden. Die Datenverarbeitung, insbesondere die Bereinigung, Analyse und Visualisierung grosser Datenmengen, nahm deutlich mehr Zeit in Anspruch als ursprünglich erwartet. Daraus ziehe ich für zukünftige Projekte die Lehre, noch stärker auf ein realistisches Zeitmanagement zu achten und Puffer für datenintensive Arbeitsschritte einzuplanen.

Trotz dieser Herausforderungen konnte ich viel aus der Arbeit mitnehmen – sowohl inhaltlich als auch methodisch. Besonders wertvoll war die intensive Auseinandersetzung mit quantitativen Analyseinstrumenten, wie der Wohnkostenbelastungsquote oder der Interpretation von Perzentilen im Kontext der Einkommensverteilung.

Ein grosser Dank gilt Claudio Herger sowie meinem Referenten Prof. Dr. Dani Steffen. Ihre Unterstützung – sei es bei fachlichen Fragen, bei der Interpretation von Daten oder bei der inhaltlichen Ausrichtung der Arbeit – war für den erfolgreichen Verlauf der Bachelorarbeit von zentraler Bedeutung. Auch der Kommission «Preisgünstiger Wohnraum» der Gemeinde Ingenbohl danke ich herzlich für die offene Zusammenarbeit, das Vertrauen und den praxisbezogenen Input.

Rückblickend knüpft diese Bachelorarbeit in idealer Weise an die Vorstudie an, in der ich bereits erste Unsicherheiten durch strukturiertes Arbeiten und gezielte Unterstützung abbauen konnte. Die positiven Erfahrungen aus der Vorstudie haben sich in der Hauptarbeit bestätigt und mir geholfen, auch komplexe Inhalte eigenständig und zielgerichtet zu bearbeiten. Insgesamt hat mich die Arbeit fachlich gestärkt, meine Fähigkeiten in der Datenanalyse und Kommunikation mit Praxispartner:innen erweitert und mein Interesse an raumplanerischen und sozialpolitischen Fragestellungen weiter vertieft.

Literaturverzeichnis

Alterszentrum Heideweg. (o. D.). *Betreutes Wohnen*. <https://www.alterszentrum-heideweg.ch/betreutes-wohnen/4369>

Bendel Larcher, S. (2023). *Eulenskript*. Hochschule Luzern. https://www.zhbluzern.ch/fileadmin/zhbluzern/standorte/hslu-w/pdf/Eulenskript_aktuell.pdf

Blick. (2024, Mai 2). Forderung des Mieterverbands polarisiert. <https://www.blick.ch/wirtschaft/forderung-des-mieterverbands-polarisiert-wuerdest-du-freiwillig-in-eine-kleinere-wohnung-ziehen-id18566787.html>

blue News. (2024, 28. Juni). *Canton of Obwalden examines measures for more affordable housing*. Blue News. <https://www.bluewin.ch/en/news/canton-of-obwalden-examines-measures-for-more-affordable-housing-2261870.html>

Brunnen Nord. (o. D.). *Projekt Brunnen Nord*. <http://www.brunnen-nord.ch/>

Bühlmann, L., & Spori, N. (2010). Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. *Raum & Umwelt VLP-ASPAN*, 2010(1), 2–35.

Bundesamt für Justiz (BJ). (2009). *Lex Koller*. <https://www.bj.admin.ch/dam/bj/de/data/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf>

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). (o. D.). *Zweitwohnungen*. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>

Bundesamt für Statistik BFS. (2020). *Wohnungsverhältnisse in der Schweiz*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse.html>

Bundesamt für Statistik BFS. (2022). *Strukturerhebung 2012–2022* [unveröffentlichte Rohdaten].

Bundesamt für Statistik BFS. (2023). *Umzugsstatistik 2013–2023* [unveröffentlichte Rohdaten].

Bundesamt für Statistik BFS. (2024a). *Leerwohnungszählung*. <https://www.bfs.admin.ch/news/de/2024-0359>

Bundesamt für Statistik BFS. (2024b). *Leerwohnungen*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>

Bundesamt für Statistik BFS. (2024c). *Belegungsdichte in Haushalten*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/belegungs-dichte.assetdetail.32329686.html>

Bundesamt für Statistik BFS. (2024d). *Statistikdaten Wohnsituation*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/katalog.assetdetail.33249812.html>

Bundesamt für Statistik BFS. (2024e). *Entwicklung der Leerwohnungen und der Leerwohnungsziffer*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/katalog.assetdetail.32386440.html>

Bundesamt für Statistik BFS. (o. D.-a). *Mietwohnungen – Statistik*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.html>

Bundesamt für Statistik BFS. (o. D.-b). *Flächenverbrauch Wohnen*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html>

Bundesamt für Statistik BFS. (o. D.-c). *Wohnverhältnisse je Haushaltstyp*. <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/je-d-09.03.06.01.01>

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (2013, November). *Preisgünstiger Wohnraum: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden*. <https://www.bwo.admin.ch/de/wohnungspolitik-gemeinden>

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (2018). *Regionale Ansätze*. https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/regionale_ansaetze.html

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (2024a). *Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus*. <https://www.news-service.admin.ch/NSBSubscriber/message/attachments/17832.pdf>

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (2024b). *Mietbelastung*. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/mietbelastung.html>

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (2024c). *Wohnen im Alter*. https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/alter/publikationen-bwo/wohnen_im_alter.html

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (o. D.-b). *Mietrecht – Politik*. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/mietrecht--politik.html>

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (o. D.-c). *Referenzzinssatz*. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (o. D.-d). *Kantonale Wohnbeihilfen und Arbeitslosenhilfen*. https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/03_Wohnungspolitik/32_Wohnungspolitik_Kanton/kantonale_wohnbeihilfenundarbeitslosenhilfen.pdf.download.pdf/kantonale_wohnbeihilfenundarbeitslosenhilfen.pdf

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (o. D.-e). *Parlamentarische Vorstösse – Wohnungspolitik Bund*. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/wohnungspolitik-bund/parlamentarische-vorstoesse.html>

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (o. D.-f). *Merkblatt Baurechte*. https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/05_Wohnraumfoerderung/54_Baurechte/merkblatt_baurechte.pdf.download.pdf/Baurechte_DE.pdf

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (o. D.-g). *Der Dritte Weg im Wohnungsbau*. https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/14_Gemeinnuetzige_Wohnungen/der_dritte_weg_imwohnungsbau.pdf

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (o. D.-h). *Wohneigentumsquote*. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/wohneigentumsquote.html>

Capeder, M. (2017, 2. Mai). *Mieterfluktuationsquoten bei Genossenschaften und Privat-Investoren im Vergleich*. Universität Zürich. https://www.curem.uzh.ch/dam/jcr:a9f05474-0c8b-4fae-8ebb-002c4791575f/Capeder_Marc_AbAr_Lg15-16.pdf

Cash. (2024, 6. Februar). *Überraschende Ergebnisse: Schweizerinnen und Schweizer bezahlen immer weniger fürs Wohnen*. <https://www.cash.ch/news/top-news/uberraschende-ergebnisse-schweizerinnen-und-schweizer-bezahlen-immer-weniger-furs-wohnen-620013>

Codoni, C. (2023). *Baurechtliche Aspekte der Verdichtung*. Universität Zürich, CUREM. <https://www.curem.uzh.ch/dam/jcr:01ec68a6-d5da-4f71-947c-e4f81faf3307/Codoni%20C%C3%A9dric%20AbAr%20Lg22-23.pdf>

Der Bundesrat. (2024, Mai 15). *Medienmitteilung Mietrecht*. <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-102921.html>

Die Volkswirtschaft. (2024a, Februar). *Wohnungsknappheit in der Schweiz: Ein Überblick*. <https://dievolkswirtschaft.ch/de/2024/02/wohnungsknappheit-in-der-schweiz-ein-ueberblick/>

Die Volkswirtschaft. (2024b, Mai). *Wohnungsbau zwischen Markt und Staat*. <https://dievolkswirtschaft.ch/de/2024/05/wohnungsbau-zwischen-markt-und-staat/>

Economiesuisse. (2024, 12. Januar). *Wohnungsmarkt: Das Bauen muss drastisch vereinfacht werden*. <https://www.economiesuisse.ch/de/artikel/wohnungsmarkt-das-bauen-muss-drastisch-vereinfacht-werden>

eMonitor. (2024a, Februar 20). *Wohnungsnot in der Schweiz – Hysterie oder Realität?* <https://emonitor.ch/wohnungsnot-in-der-schweiz-hysterie-oder-realitaet>

eMonitor. (2024b, März 1). *Nachfragemonitor – Einblicke in die Schweizer Wohnungsmarktdynamik*. <https://emonitor.ch/nachfragemonitor-einblicke-in-die-schweizer-wohnungsmarkt-dynamik>

Espacesuisse. (2023). *Jahresbericht 2022*. https://www.espacesuisse.ch/sites/default/files/documents/jahresbericht_10_0.pdf

Espacesuisse. (o. D.-a). *Raumplanung – Rechtsgrundlagen*. <https://www.espacesuisse.ch/de/de/raumplanung/rechtsgrundlagen>

Espazium. (2024, April). *Die Promenade am See*. <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/die-promenade-am-see>

ETH Zürich. (2017). *The Situation of Social Housing in Switzerland*. https://ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/arch/ncl/eth-case-dam/documents/Publicationen/fachartikel/2017/the-situation-of-social-housing-in-switzerland/08_the_situation_of_social_housing_in_switzerland_1.pdf

EY. (2024). *Basel-Stadt und Genf: Einblick in kantonale Mietkontrollen*. https://www.ey.com/de_ch/insights/real-estate-hospitality-construction/basel-stadt-and-geneva-insight-into-cantonal-rent-control

Familia Ingenbohl. (o. D.). *Verein Familienzentrum*. <https://www.familia-ingenbohl.ch/>

Finanz und Wirtschaft. (2024, Januar). *Die Schweizer Immobilienblase der Neunzigerjahre*. <https://www.fuw.ch/article/die-schweizer-immobilienblase-der-neunzigerjahre>

FPRE. (2024, März). *Günstig wohnen – Technischer Bericht*. https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/guenstig_wohnen_technischer_bericht.pdf

Gemeinde Ingenbohl. (2016). *Voranschlag 2017*. https://www.ingenbohl.ch/docn/3993722/Voranschlag_2017.pdf

Gemeinde Ingenbohl. (2020). *Pflichtenheft Kommission Preisgünstiger Wohnungsbau* (Erlass Nr. 1.0.7). <https://www.ingenbohl.ch/>

Gemeinde Ingenbohl. (2024a). *Traktandum 4 – Erschliessung Brunnen Nord*. https://www.ingenbohl.ch/docn/5559355/Traktandum_4_-_Erschliessung_Brunnen_Nord_Abstimmung.pdf

- Gemeinde Ingenbohl. (o. D.-a). *Kommissionen*. <https://www.ingenbohl.ch/kommissionen/29507>
- Gemeinde Ingenbohl. (o. D.-b). *Panorama von Ingenbohl-Brunnen* [Fotografie]. <https://www.ingenbohl.ch/>
- Glaser, M. (2017). The situation of social housing in Switzerland. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 72–80. <https://doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.326>
- Haffner, M. E. A., Hoekstra, J., Oxley, M., & Van Der Heijden, H. M. H. (2009). *Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?*. IOS Press.
- Handelszeitung. (2024a, März 15). *Stopp von Bauprojekten aufgrund von Einsprachen*. <https://www.handelszeitung.ch/geld/immobilien-stopp-von-bauprojekten-aufgrund-von-einsprachen-593796>
- Handelszeitung. (2024b, April 19). *Wirtschaftspolitik-Irrtümer Teil 7: Eigene Kinder sind Privatsache*. <https://www.handelszeitung.ch/unternehmen/wirtschaftspolitik-irrtumer-teil-7-eigene-kinder-sind-privatsache>
- HertiPark. (o. D.). *Hertipark Areal*. <https://www.hertipark.ch/hertipark-areal/>
- Hochschule Luzern. (2024, 9. Juli). *Erschwinglichkeit von Wohnraum: Eine Auswertung für die Schweiz*. <https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2024/07/09/erschwinglichkeit-von-wohnraum-eine-auswertung-fuer-die-schweiz/>
- Hochschule Luzern. (2025, 17. Februar). *Preisgünstiger Wohnraum – zwischen Markt und Förderung*. <https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2025/02/17/preisguenstiger-wohnraum-zwischen-markt-und-foerderung/>
- Hochschule Luzern. (2020). *Bezahlbarer Wohnraum ist Teil der sozialen Verantwortung*. <https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2020/01/20/bezahlbarer-wohnraum-ist-teil-der-sozialen-verantwortung/>
- Kanton Schwyz. (2016, 12. Mai). *Verordnung über die kantonale Nutzungsplanung – Entwicklungsachse Urmiberg / Brunnen Nord (GS 400.313)*. https://www.sz.ch/public/upload/assets/29718/400_313.pdf
- Kanton Schwyz. (2021). *Gesamtverkehrsstrategie 2040 – Teil Strategie*. https://www.sz.ch/public/upload/assets/29066/Gesamtverkehrsstrategie_2040_Teil_Strategie.pdf
- Kanton Schwyz. (o. D.-a). *Ständige Wohnbevölkerung nach Gemeinden*. <https://data.sz.ch/explore/dataset/staendige-wohnbevoelkerung-nach-gemeinden/information/>

Kanton Schwyz. (o. D.-b). *Privathaushalte nach Haushaltsgrösse und Gemeinde*. <https://data.sz.ch/explore/dataset/privathaushalte-nach-haushaltsgroesse-und-gemeinde>

Kanton Schwyz. (o. D.-c). *Bevölkerung nach Alter im Kanton Schwyz*. <https://data.sz.ch/explore/dataset/bevoelkerung-nach-alter-kanton-schwyz/>

Kanton Schwyz. (o. D.-d). *Wohnbevölkerung nach Geschlecht und Nationalität*. <https://data.sz.ch/explore/dataset/staendige-wohnbevoelkerung-nach-geschlecht-und-nationalitaet/>

Kanton Schwyz. (o. D.-e). *Wohneigentumsquote*. <https://data.sz.ch/explore/dataset/wohneigentumsquote/>

Kanton Zug. (2025, Mai). *Abstimmungserläuterungen: Mehrwert-Initiative*. <https://zg.ch/dam/jcr:124849cf-7ad4-42f3-b013-c1ed489722df/20250518%20Abstimmungserl%C3%A4uterungen%20Mehrwert-Initiative.pdf>

Kloster Ingenbohl. (o. D.). *Startseite*. <https://www.kloster-ingenbohl.ch>

Lennartz, B., & Lareida, J. (2024). *Eine Analyse der Entwicklung der Altbestandesmieten im Kontext etablierter Mietpreisindizes*. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern. <https://www.bwo.admin.ch/de/publication?id=Ees6-54PFmUy>

Luzerner Zeitung. (2024, 3. Februar). *Interaktive Karte: Immer weniger leere Wohnungen – In diesen Gemeinden ist die Wohnungsnot am grössten*. <https://www.luzernerzeitung.ch/wirtschaft/interaktive-karte-immer-weniger-leere-wohnungen-in-der-ganzen-schweiz-in-diesen-gemeinden-ist-die-wohnungsnot-am-groessten-ld.2667336>

Meta-Sys AG. (2024). *Angebotsdaten Mietwohnungen Kanton Schwyz 2011–2024* [unveröffentlichte Rohdaten].

Mieterverband. (o. D.-a). *78 Milliarden Franken Mietzahlungen*. <https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/fakten-positionen/78-Milliarden-Franken.html>

Mieterverband. (o. D.-b). *Über uns*. <https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/ueber-uns.html>

Moses Mendelssohn Institut. (o. D.). *Projekt Singularisierung*. <https://moses-mendelssohn-institut.de/projekte/singularisierung/>

MRT Immobilien. (2023, Mai). *Immobilienmarktbericht 2023/2*. https://mrt-immobilien.ch/wp-content/uploads/2023/05/2023_2_DE_Immobilienmarkt.pdf

Müller, A., Schmid, M., & Hauri, E. (2018). *Städtebauliche Strategien für bezahlbaren Wohnraum in der Schweiz*.

Nachfragemonitor. (2024, 13. Juni). *Erschwinglichkeit von Wohnraum: Eine Literaturübersicht*. <https://www.nachfragemonitor.ch/l/erschwinglichkeit-von-wohnraum-eine-literaturubersicht/>

Nachfragemonitor. (o. D.-a). *Markttypologisierung*. <https://www.nachfragemonitor.ch/markttypologisierung/>

Nachfragemonitor. (o. D.-b). *Nachfragemonitor – Einblicke*. <https://www.nachfragemonitor.ch/nachfragemonitor/>

Nachfragemonitor. (o. D.-c). *Soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft*. <https://www.nachfragemonitor.ch/l/soziale-nachhaltigkeit-in-der-immobilienwirtschaft/>

Nachfragemonitor. (o. D.-d). *Rechtssicherheit in Baugesetzen*. <https://www.nachfragemonitor.ch/l/rechtssicherheit-in-baugesetzen-und-nutzung-des-bestandes-zwei-schlüssel-für-grossflächige-verdichtung-und-mehr-preisgunstigen-wohnraum/>

Nachfragemonitor. (o. D.-e). *Regionale Auswertung und Datendownload*. <https://www.nachfragemonitor.ch/l/regionale-auswertung-und-datendownload-jetzt-verfugbar/>

Nachfragemonitor. (o. D.-f). *Verfügbarkeit vs. Leistbarkeit*. <https://www.nachfragemonitor.ch/l/verfugbarkeit-vs-leistbarkeit-von-wohnraum-am-beispiel-von-drei-grosszentren/>

Nachfragemonitor. (o. D.-g). *Der Lock-in-Effekt*. <https://www.nachfragemonitor.ch/l/der-lock-in-effekt-seine-ursachen-und-auswirkungen/>

Der Bundesrat. (2024, April). *Medienunterlage zur Mietzinsentwicklung*. <https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/92031.pdf>

Nova Brunnen. (o. D.). *Projektinformationen*. <https://novabrunnen.ch/>

Nau. (2024, März 15). *Happy End für Initiative für bezahlbares Wohnen in Rapperswil-Jona*. <https://www.nau.ch/ort/rapperswil-jona/happy-end-fur-initiative-fur-bezahlbares-wohnen-in-rapperswil-jona-66471933>

RealAdvisor. (o. D.). *Immobilienpreise pro m² in Ingenbohl*. <https://realadvisor.ch/de/immobilienpreise-pro-m2/gemeinde-ingenbohl>

Real Estate Management. (2020, 28. Oktober). *Hertipark Brunnen – Prozess Vermietung preisgünstiger Wohnraum* [Interner Entwurf]. Gemeinde Ingenbohl.

Schweizer Radio und Fernsehen SRF. (2020, 9. Februar). *Mietwohnungs-Initiative abgelehnt*. <https://www.srf.ch/news/schweiz/abstimmungen-9-februar-2020/mietwohnungs-initiative/miet-initiative-abgelehnt-westschweiz-und-grosse-staedte-ueberstimmt>

Schweizer Radio und Fernsehen SRF. (2023, 18. Juni). *Abstimmung Stadt Zug: Initiative will Grundstein für 2000 günstige Wohnungen legen*. <https://www.srf.ch/news/abstimmungen-18-juni-2023/abstimmung-stadt-zug-initiative-will-grundstein-fuer-2000-guenstige-wohnungen-legen>

Schweizer Radio und Fernsehen SRF. (2024, 12. November). *Haushaltsbudget: So viel Geld hat der durchschnittliche Haushalt zur Verfügung*. <https://www.srf.ch/news/schweiz/haushaltsbudget-so-viel-geld-hat-der-durchschnittliche-haushalt-zur-verfuegung>

Schwyzer Kantonalbank. (2024, 4. September). *Schwyzer Immobilienmarkt – Herbst 2024: Preisanstiege in allen Wohnsegmenten*. <https://www.szkb.ch/die-szkb/news-medien/medienmitteilungen-news/2024/09/04/schwyzer-immobilienmarkt---herbst-2024--preisanstiege-in-allen-wohnsegmenten>

Schwyzer Kantonalbank. (2023). *Schwyzer Immobilienmarkt – Herbst 2023: Entwicklung und Trends*. <https://www.szkb.ch/docs/default-source/die-szkb--manuell/schwyzer-immobilienmarkt-herbst-2023.pdf>

Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO). (o. D.). *Regionale Wirtschaftsindikatoren*. <https://www.seco.admin.ch>

Stadt Luzern. (o. D.). *Zentrale Projekte*. <https://www.stadtluzern.ch/projekte/zentraleprojekte/5885>

Stone, M. (2006). *What is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach*.

Svito AG. (2012, 13. Dezember). *Analyse Wohnungsmarkt betreffend kostengünstigem Wohnraum in der Gemeinde Ingenbohl-Brunnen* [Gutachten im Auftrag der Gemeinde Ingenbohl].

Swissinfo. (2024, 8. März). *Zinsen für Festhypotheken fallen weiter*. <https://www.swissinfo.ch/ger/zinsen-f%C3%BCr-festhypotheken-fallen-weiter/88607467>

UBS. (2024). *Wohnattraktivitätsindikator*. <https://www.ubs.com/content/dam/assets/rc/static/noindex/wohnattraktivitaetsindikator.pdf>

Wohnraumförderungsverordnung (WFV), SR 842.1. (2003). *Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV)*. <https://www.fedlex.admin.ch/eli/oc/2004/38/de>

Wüest Partner. (2023a, 21. Juni). *Wohnen im Alter: Treiber des Wohnflächenkonsums*. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2023/06/21/wohnen-im-alter-treiber-des-wohnflaechenkonsums/>

Wüest Partner. (2023b). *Zunehmende Mietregulierungen in Städten – die grosse Übersicht*. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2023/11/09/zunehmende-mietregulierungen-in-staedten-die-grosse-uebersicht/>

Wüest Partner. (2023c, 14. September). *Rückgang des Wohnungsleerstands 2023*. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2023/09/14/rueckgang-des-wohnungsleerstands-2023/>

Wüest Partner. (2024, 8. Mai). *Bezahlbarkeit bei Umzügen im Mietwohnungsmarkt lässt nach*. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2024/05/08/bezahlbarkeit-bei-umzuegen-im-mietwohnungsmarkt-laesst-nach/>

Wüest Partner. (o. D.-a). *Immobilienmarkt Schweiz – Publikationen*. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/insights/publikationen/immobilienmarkt-schweiz/>

Wüest Partner. (o. D.-b). *Publikationen – Mietregulierungen*. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/insights/publikationen/immobilienmarkt-schweiz/>

Wohnbaugenossenschaften Schweiz & ETH Lausanne. (2019). *Leitfaden für preisgünstige Mietwohnungen* (August 2019). <https://www.wbg-schweiz.ch/information/publikationen/gemeinnuetziger-wohnungsbau/26/leitfaden-preisgunstige-mietwohnungen-august-2019>

Zentralplus. (2024, März). *Zug sollte nach Genf schauen*. <https://www.zentralplus.ch/wohnen-bauen/stadt-mit-sonderrecht-zug-sollte-nach-genf-schauen-2748848>

Zimmerli, J. (2017, April). *Demografie und Wohnungswirtschaft: Bezahlbares Wohnen im Alter*. <https://fpre.ch/wp-content/uploads/Demografie-und-Wohnungswirtschaft-Bezahlbares-Wohnen-im-Alter-Joeelle-Zimmerli-April-2017.pdf>

Anhang

Anhang 1: Eidesstattliche Erklärung

Der Verfassende erklärt hiermit, dass die vorliegende Arbeit selbständig und ohne unzulässige Hilfe Dritter verfasst wurde. Die aus fremden Quellen (einschliesslich elektronischer Quellen) direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind ausnahmslos als solche kenntlich gemacht worden (dies gilt auch für Abbildungen und Tabellen). Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden. In dieser Arbeit wurden KI-Tools ausschliesslich zur Unterstützung bei der Strukturierung von Informationen, dem Umschreiben von Texten und dem Brainstorming verwendet. Die in die Arbeit eingeflossenen Inhalte, Formulierungen und Ideen stammen ausschliesslich von mir und wurden entsprechend den Anforderungen an wissenschaftliches Arbeiten kenntlich gemacht. Damit wahre ich das Vertraulichkeitsinteresse der Auftraggebenden und respektiere die Urheberrechtsbestimmungen der Hochschule Luzern.

Zug, 29.05.2025



Ort, Datum

Nico Zoller

Anhang 2: Projektplan

Projektplan

Projektplan Bachelorarbeit Nico Zoller			Kalenderwoche mit Planungszeitraum																																	
Strategien zur Förderung preisgünstigen Wohnraums in der Gemeinde Ingenbohl			2024														2025														Involvierte Personen					
Zwischenschritte	Status	Deadline	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		18	19	20	21	22
Themenfindung																																				
Bewerbung auf Poolthema und Eingabe im Complexis	Erliegt	18.09.2024	█																																	Nico Zoller
Literaturrecherche und Vorbereitung Vorstudiengespräch (Präsentation, Traktandenliste)	Erliegt	21.10.2024		█																																Nico Zoller
Vorstudie																																				
Vorstudiengespräch	Erliegt	21.10.2024		█																															Nico Zoller, Dani Steffen, Kom. Gemeinde Ingenbohl	
Erstellung und Versand Protokoll Vorstudiengespräch	Erliegt			█																															Nico Zoller	
Literaturrecherche vorhandene Literatur und kommentierte Literaturliste erstellen	Erliegt	12.11.2024		█	█																														Nico Zoller	
Erstellung Dokument Vorstudie und Formatierung (Titelblatt, Inhaltsverzeichnis)	Erliegt			█	█	█																													Nico Zoller	
Vorstudie Einleitung schreiben	Erliegt			█	█	█	█																												Nico Zoller	
Analyse bestehende Literatur und Datenbestellung vorbereiten zusammen mit Referent	Erliegt	12.11.2024		█	█	█	█	█																											Nico Zoller, Dani Steffen	
Daten bei BFS und Meta-Sys bestellen	Erliegt			█	█	█	█	█																											Nico Zoller	
Vorstudie Literaturanalyse schreiben	Erliegt			█	█	█	█	█																											Nico Zoller	
Vorstudie Methodik, Struktur der Arbeit und Kritische Reflexion schreiben	Erliegt			█	█	█	█	█																											Nico Zoller	
Erarbeitung definitive Forschungsfrage	Erliegt			█	█	█	█	█																											Nico Zoller	
Vorstudie Literaturverzeichnis, Eidesstattliche Erklärung und Projektplan anfügen	Erliegt			█	█	█	█	█																											Nico Zoller	
Vorstudie Korrekturlesen des gesamten Dokuments	Erliegt			█	█	█	█	█																											Nico Zoller	
Hochladen der Vorstudie und Versand an den Auftraggebenden / Koreferat	Erliegt	06.12.2024		█	█	█	█	█																											Nico Zoller	
Reservezeitraum	Erliegt																																		Nico Zoller	
Bachelorarbeit																																				
Vorbereitung Kick-Off Gespräch zur Bachelorarbeit (Präsentation, Traktandenliste)	Erliegt	20.01.2025																																	Nico Zoller	
Besprechung Vorstudie, Notenbekanntgabe, Kick-Off Gespräch zur Bachelorarbeit	Erliegt	20.01.2025																																	Nico Zoller, Dani Steffen, Kom. Gemeinde Ingenbohl	
Erstellung und Versand Kick-Off-Protokoll	Erliegt																																		Nico Zoller	
Projektplan überarbeiten	Erliegt																																		Nico Zoller	
Literaturrecherche	Erliegt																																		Nico Zoller	
Auswertung Literatur und Daten	Erliegt																																		Nico Zoller	
Verfassung Vorwort	Erliegt																																		Nico Zoller	
Erstellen des Deckblattes	Erliegt																																		Nico Zoller	
Methodik verfassen	Erliegt																																		Nico Zoller	
Einleitung verfassen	Erliegt																																		Nico Zoller	
Verfassung Theorie	Erliegt																																		Nico Zoller	
Kurzer Austausch mit Dani Steffen und Claudio Herger hinsichtlich Einkommensdaten	Erliegt	18.03.2025																																	Nico Zoller, Dani Steffen, Claudio Herger	
Besprechung des schriftlichen Zwischenberichts mit schriftlichem Protokoll inkl. Versand	Erliegt	09.04.2025																																	Nico Zoller, Dani Steffen, Claudio Herger	
Follow Up Ergebnisse mit Dani Steffen und Claudio Herger	Erliegt	29.04.2025																																	Nico Zoller, Dani Steffen, Claudio Herger	
Schreiben der Schlussfolgerung	Erliegt																																		Nico Zoller	
Grafische Darstellung der Ergebnisse	Erliegt																																		Nico Zoller	
Schreiben der Projektreflexion	Erliegt																																		Nico Zoller	
Schreiben des Management Summaries	Erliegt																																		Nico Zoller	
Eidesstattliche Erklärung schreiben	Erliegt																																		Nico Zoller	
Anhang zusammenfügen (Literaturverzeichnis, Eidesstattliche Erklärung und Projektplan)	Erliegt																																		Nico Zoller	
Reservezeitraum	Erliegt																																		Nico Zoller	
Finale Formatierung Dokument	Erliegt																																		Nico Zoller	
Korrekturlesen des gesamten Dokuments	Erliegt																																		Nico Zoller	
Reservezeitraum	Erliegt																																		Nico Zoller	
Abgabe Bachelorarbeit gemäss den Richtlinien/Merkblatt	Erliegt	30.05.2025																																	Nico Zoller	
Schlusspräsentation																																				
Schlusspräsentation und Schlussbesprechung vorbereiten	Offen																																	Nico Zoller		
Daten vom BFS löschen und BFS über Datenlöschung informieren	Offen																																		Nico Zoller	
Präsentation und Schlussbesprechung Bachelorarbeit	Offen	16.06.2025																																	Nico Zoller, Dani Steffen, Kom. Gemeinde Ingenbohl	
Legende																																				
Erliegt			█																																	
Offen			█																																	
Reserve			█																																	