



**Universität  
Zürich** UZH

## **Abschlussarbeit**

zur Erlangung des  
Master of Advanced Studies in Real Estate

### Verflüssigen des Wohnungsmarktes

Potenziale offener Angebotsplattformen zum Wohnungstausch für effizientere  
Wohnraumnutzung am Beispiel Basel-Stadt.

Verfasser:

Halm

Silvan

[umfrage.wohnungstausch@gmail.com](mailto:umfrage.wohnungstausch@gmail.com)

Eingereicht bei:

Prof. Dr. Peter Schwehr

Abgabedatum:

04.09.2023

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	IV
Abbildungsverzeichnis.....	V
Tabellenverzeichnis .....	VIII
Executive Summary .....	IX
1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung.....	1
1.2 Abgrenzung .....	3
1.3 Ziel der Arbeit .....	5
1.4 Fragestellungen.....	6
1.5 Methodische Vorgehensweise .....	6
2. Theoretische Grundlagen und Stand der Forschung .....	7
2.1 Soziale Rahmenbedingungen und Marktumfeld .....	7
2.1.1 Rechtliche Grundlagen.....	7
2.1.2 Marktumfeld und Bevölkerungsstruktur.....	9
2.1.3 Politisches Umfeld.....	14
2.2 Soziale Theorie.....	17
2.2.1 Gründe für den Umzug und Hindernisse bei der Wohnmobilität.....	17
2.2.2 Suffizienz in der Gesellschaft.....	22
2.3 Bestehende Untersuchungen zum Wohnungstausch und aktuelle Diskussion	24
3. Mieterumfrage in Basel-Stadt.....	30
3.1 Methodik der Umfrage.....	30
3.2 Erarbeitung Fragenkatalog und Abgrenzung Teilnehmende .....	31
3.3 Aussagekraft der Befragung und Bereinigung der Daten .....	32
3.4 Strukturierung und Auswertung der Umfrageergebnisse.....	33
3.4.1 Eckdaten Teilnehmende und Wohnsituation.....	34
3.4.2 Fragen zu Mobilität, Flächenbedarf und Wohnsituation .....	35
3.4.3 Fragen zum Wohnungstausch und Wohnungssuche .....	38

3.4.4	Individuelle Rückmeldungen .....	40
4.	Potenzialmessung Wohnungstausch und Wohnraumsuffizienz in Basel-Stadt.....	40
4.1	Der unsichtbare Wohnraum in Basel-Stadt. ....	40
4.2	Einschätzung des Potenzials unter Berücksichtigung der Zielgruppen .....	46
5.	Interviews mit Anbietern von Wohnungstauschplattformen.....	55
5.1	Selektion der Interviewpartner und Durchführung der Interviews.....	55
5.2	Erarbeitung der Fragen und Herleitung der Methodik.....	56
5.3	Auswertung der Interviews .....	57
5.3.1	Entwicklung der Plattformen am Markt .....	57
5.3.2	Anreize und Umzugsmanagement.....	58
5.3.3	Verwaltungen und Trägerschaften.....	59
5.3.4	Rolle der Politik und Gesetzgebung .....	60
5.3.5	Besonderheiten im Gespräch nach Plattform.....	60
6.	Diskussion der Forschungsfragen .....	61
6.1	Wohnraumsuffizienz, Wohnungstausch und Flächenpotenzial .....	61
6.2	Wohnmobilität und Wohnungstausch bei Individuen.....	63
6.3	Möglichkeiten und Grenzen auf Anbieterseite.....	64
7.	Schlussbetrachtung.....	67
7.1	Fazit.....	67
7.2	Ausblick .....	68
	Literaturverzeichnis .....	70
	Anhang .....	78

**Abkürzungsverzeichnis**

BFS	Bundesamt für Statistik
KSBSFW	Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt Fachstelle Wohnraumentwicklung
KSBS	Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt
BAFU	Bundesamt für Umwelt
SRF	Schweizer Radio und Fernsehen
OR	Obligationenrecht Schweiz
CHF/m <sup>2</sup> a	Schweizerfranken/ Quadratmeter und Jahr
CHF	Schweizerfranken
WRFG	Wohnraumförderungsgesetz Basel-Stadt
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
StatBS	Statistisches Amt des Kantons Basel Stadt
MS-Regionen	Mobilité spatiale – Regionale Raumgliederung in der Schweiz mit jeweilig homogenem Charakter innerhalb der Region (seit 2019 durch Arbeitsmarktregionen und Arbeitsmarkt-grossregionen ersetzt)
FPRE	Fahrländer und Partner

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Links: Bevölkerungsentwicklung Basel-Stadt Zoom-In 1950-2022 (vgl. StatBS, 2023k) Rechts: Bevölkerungsentwicklung ganze Schweiz 1900 -2021 zzgl. Stand 31.12.2022 (vgl. BFS, 2022d).....	11
Abbildung 2: Szenarien zu Bevölkerungszahl, zusätzliche Wohnfläche und Entwicklung Wohnflächenverbrauch (von links nach rechts) (vgl. StatBS, 2023f, S.5) .....	11
Abbildung 3: Alterspyramide Basel-Stadt in den Jahren 1945,1965,1987,2001,2022 (vgl. StatBS, 2023g).....	13
Abbildung 4: Alterspyramide gesamte Schweiz in den Jahren 1965,1987,2021 (vgl. BFS, 2022b).....	13
Abbildung 5: Alterspyramide: Prognose 2045 in den Szenarien „Tief“, „Mittel“, „Hoch“ (vgl. StatBS 2023i).....	13
Abbildung 6: Wohnfläche nach Alter und Geschlecht pro Kopf in m <sup>2</sup> (vgl. StatBS 2018 S. 5) .....	14
Abbildung 7: Wahlergebnisse Grosser Rat 2020 Basel-Stadt.....	15
Abbildung 8: Umzugsgründe der Schweizer (vgl. MOVU et al., 2019,S.4) .....	17
Abbildung 9: Verteilung der Stadtnahen Umzüge pro Familienstand (MOVU et al., 2019, S.15) .....	18
Abbildung 10: Umgezogene Personen nach Zimmerzahl der Wohnung des Wegzugs und Differenz der Anzahl Zimmer, 2021(BFS, 2021c) .....	19
Abbildung 11: Mittlere Wahrscheinlichkeit in einer zu grossen oder zu kleinen Wohnung zu leben in Abhängigkeit des „Miet-Gaps“ für unterschiedliche Einkommen eines vierköpfigen Haushalts (Sager et al, 2018, S.3) .....	20
Abbildung 12: Miet-Gap in den MS-Regionen der Schweiz (Sager et al.,2018, S.1)....	21
Abbildung 13: Schematische Darstellung des Zusammenspiels von Suffizienz, Konsistenz und Effizienz am Beispiel von Wohnen und Mobilität. (vgl. Böcker et al., 2020, S.9) .....	23
Abbildung 14: Tabelle zur Wohnpraktik (Verkleinernder) Umzug (Fuhrhop, 2023, S.188).....	27
Abbildung 15: Leistungsbilanz erfolgreichen Umzugsmanagements (Heinze et al, 1997, S. 46) .....	28
Abbildung 16: Bevölkerungsumfrage Basel-Stadt und Umfrage Curem: Einkommen und Altersgruppen im Vergleich. Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2019b, S.7 und S.8) .....	33

Abbildung 17: Verteilung der Befragten nach Quartieren wie in der Umfrage dieser Arbeit und nach Wahlkreisen gemäss der Bevölkerungsumfrage Basel-Stadt (Vgl. Basel.com, Ohne Datum, StatBS, 2019b, S.5) .....	33
Abbildung 18: Verteilung Haushaltgrössen und Anzahl Zimmer in der Wohnung.....	34
Abbildung 19: Geschätzter Flächenverbrauch pro Kopf und Wohndichte .....	35
Abbildung 20: Barrierefreie Erreichbarkeit und barrierefreier Ausbau von Wohnungen .....	35
Abbildung 21: Wohnkosten der Befragten.....	36
Abbildung 22: Ist der Mietzins eine Belastung? .....	36
Abbildung 23: Wohnungssuchende nach Altersgruppen: Personen die aktiv, mit oder ohne Zeitdruck suchen und Personen die offen für eine Verbesserung Ihrer Wohnsituation wären. (links) Zufriedenheit bei der Wohnsituation unter allen Befragten. (rechts) .....	37
Abbildung 24: Anteil „sehr zufriedene und zufriedene Teilnehmende (links) Benötigen Sie eine kleinere oder grössere Wohnung? (rechts).....	37
Abbildung 25: Umzugskosten und – Vorbereitung ein Hindernis? Zustimmung in% bei den Befragten mit Ja und „Ja, zum Teil“ - Verteilung nach Altersgruppen.....	38
Abbildung 26: Fragen zum Wohnungstausch. Zustimmung in% bei den Befragten mit „Ja“ - Verteilung nach Alter .....	38
Abbildung 27: Würden Sie für eine Onlineplattform zum Wohnungstausch bezahlen? Wenn Ja, wie viel? .....	39
Abbildung 28: Verteilung Suchmethoden bei der letzten Wohnungssuche (rechts) Einschätzung der Mieter über die Zustimmung ihrer Vermieter zu einem möglichen Wohnungstausch.....	39
Abbildung 29: Anteil Mieter, Eigentümer und Genossenschafter nach Zimmeranzahl von Wohnungen im Kanton Basel-Stadt (Erfasst sind Ein - bis „Sechs - oder mehr“ - Zimmer Wohnungen) Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023b) .....	40
Abbildung 30: Entwicklung Wohnflächenverbrauch, Wohnungsgrössen und durchschnittliche Haushaltgrössen. Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023a).....	41
Abbildung 31: Mittlere Fläche Neu erstellter Wohnungen in Quadratmeter nach Zimmerzahl (StatBS, 2023d).....	42
Abbildung 32: Verteilung Haushaltgrössen nach Anzahl Zimmer je Wohnung (links) und Verteilung Haushaltgrössen in Basel-Stadt (rechts) Eigene Grafik (Daten aus StatBS 2023b).....	43

Abbildung 33: Anzahl Wohnung nach Zimmerzahl, Bewohnertyp und Bewohner nach Wohnungstyp Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023b) .....	44
Abbildung 34 : Durchschnittliche Wohndichte, Anzahl Bewohner pro Wohnung und Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Zimmeranzahl der Wohnungen in Basel-Stadt. Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023b, BFS, 2021d, BFS, 2022c) .....	44
Abbildung 35: Kapazität der Wohnungen in Basel-Stadt bei einer theoretischen Belegung „Anzahl Zimmer -1 = Anzahl Bewohner pro Wohnung Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023b).....	45
Abbildung 36: Verteilung Haushalte nach Zimmern „ist“ (links) und Verteilung Haushalte nach Zimmern mit einer theoretischen Belegung „Anzahl Zimmer -1 = Anzahl Bewohner pro Wohnung Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023b).....	46
Abbildung 37: Verteilung Haushaltsgrössen nach Altersgruppe Eigene Grafik (Daten aus Stat BS, 2023e).....	47
Abbildung 38: Befragung 55 Plus Wohnungsgrössen und Zimmeranzahl bei Ein- und Mehrpersonenhaushalten von Menschen über 55 Jahren in Basel-Stadt Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2019a).....	47
Abbildung 39: Vorstellbarkeit eines Umzugs in eine Wohnung mit Unterstützungsleistungen nach Haushaltsgrösse und Einkommen. Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2019a).....	49
Abbildung 40: Vorstellbarkeit eines Umzugs in eine altersgerechte Wohnung nach Haushaltsgrösse und Einkommen. Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2019a) .....	49
Abbildung 41: Verteilung Mietzins und Zimmerzahl bei Ein- und Mehrpersonenhaushalten. Eigene Grafik (Daten aus StatBS 2019a) .....	50
Abbildung 42: Wie zufrieden sind Sie am aktuellen Wohnort mit dem Mietzins bzw. der Mietpreis? Eigene Grafik (Daten aus StatBS 2019a) .....	51
Abbildung 43: Frage zur Umzugsbereitschaft in Basel-Stadt nach Einkommen, Geschlecht und Haushaltstyp (Vgl. StatBS., 2019b, S.13) .....	52
Abbildung 44: rechnerisches Potenzial an Haushalten zum Wohnungstausch nach Alter. Eigene Grafik (Daten aus StatBS., 2019a, S.81 und aus Stat BS, 2023e) .....	53
Abbildung 45: Wohnungen nach Zimmern „Ist“ und Wohnung nach Zimmern „Wunsch“ gemäss Daten der „Befragung 55 plus“ inklusive Delta Anzahl Haushalte gemäss errechneten Anzahl Haushalte mit Tauschpotenzial“ Eigene Grafik (Daten aus StatBS 2019a, S. 14 und S. 91).....	53
Abbildung 46: Geschätztes Einsparpotenzial in Quadratmetern Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023b und 2019a).....	54

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Umverteilung der Haushalte in Basel-Stadt bei einer theoretischen Belegung „Anzahl Zimmer -1 = Anzahl Bewohner pro Wohnung Eigene Tabelle (Daten aus StatBS, 2023b).....	46
Tabelle 2: Kategorisierung und Strukturierung der Interviewergebnisse .....	57
Tabelle 3: Sammlung von Massnahmen zur Unterstützung der Mietermobilität und deren Hürden. ....	65



## **Executive Summary**

Welches Potenzial bietet der Wohnungstausch für eine effizientere Nutzung von Wohnraum und für die Entspannung von durch Knappheit geprägten Angebotsmärkten? Kann dieses Potenzial aktiviert werden? Am Beispiel von Basel-Stadt werden in der Arbeit Reserven in der Allokation von Wohnfläche aufgezeigt und Rahmenbedingungen der Mobilität der Bewohner untersucht. In Basel leben Menschen im Jahr 2022 auf durchschnittlich 41.5 Quadratmetern pro Person. Auf die gesamte Schweiz betrachtet sind es sogar über 46 Quadratmeter. Vor rund 40 Jahren waren es noch zwölf Quadratmeter weniger. Das gestiegene Bewusstsein über die Endlichkeit von Ressourcen, wie auch die Siedlungsverdichtung nach innen, befeuern die Suche nach Lösungen für eine effizientere Nutzung der verfügbaren Wohnfläche, anstelle einer Ausweitung der Produktion. Die gesetzliche Verankerung von Strategien zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels impliziert ein ganzheitlich nachhaltiges Handeln der Gesellschaft. Suffizienz als Motivation für - und Effizienz als Ergebnis von Wohnungstausch beschreiben zwei der drei Handlungsebenen der Nachhaltigkeit. Es wird festgestellt, dass in der bisherigen Diskussion der Wohnungstausch auf Grund eines knappen Angebots in den Vordergrund rückt. Die Nachfrage nach mehr Wohnraum hält weiterhin an. In der Regel gilt: Tauschen ist eine Alternative, wenn die normale Suche keine Ergebnisse bringt. Eine mühsamere Option zur Erfüllung des persönlichen Bedarfs. Die grundsätzlich notwendige Deckungsgleichheit der Bedürfnisse der Tauschpartner, längere Suchdauer sowie Komplexität und Unsicherheit beim Tauschvorgang sind nur einige der Nachteile gegenüber einer gewöhnlichen Suche bei normalen Angebotsverhältnissen. Suffizienz bei Individuen, also Wohnungstausch als Folge von Konsumbewusstsein, kann die Arbeit nicht feststellen. Ein Tausch bedeutet fast immer Effizienzgewinne. Diese bilden eine argumentative Grundlage für das Schaffen besserer Rahmenbedingungen beim Wohnungstausch und fördern den Wohnungstausch als gängigere Alternative bei der Wohnungssuche. Eine Schätzung des Potenzials in Basel-Stadt ergibt: Interpoliert man die Ergebnisse der Befragung 55 plus und unternimmt eine rechnerische Reallokation der Wohnungen unter Berücksichtigung der «Soll-Wohnungsgrössen» der umzugswilligen älteren Bevölkerung, könnten dabei circa 330'000 Quadratmeter Wohnfläche eingespart werden. Das entspräche Wohnraum für mehr als 8'000 Menschen. Es wird festgestellt: Ein ganzheitlicher Umgang mit Fläche, individuellen Hindernissen und Bedürfnissen, sowie eine gesellschaftlich förderliche Akzeptanz, bilden die Voraussetzung für eine erfolgreiche Aktivierung des gesuchten Potenzials im Wohnungstausch.

## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Schweizer Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche ist über die letzten Jahrzehnte stetig angestiegen. Von 34 m<sup>2</sup> im Jahr 1980 auf 46.6 m<sup>2</sup> im Jahr 2021 (Bundesamt für Statistik nachfolgend BFS, 2016, 2021a). Betrachtet man den Kanton Basel-Stadt als Bezugspunkt der Forschungsarbeit isoliert, steigt der Verbrauch zwischen 1980 und 2022 von 36.1 m<sup>2</sup> auf 41.5 m<sup>2</sup> Wohnraum pro Bewohner (Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, nachfolgend StatBS, 2023a). Wird das Angebot an Wohnraum knapp, wird es schwieriger für Menschen eine Wohnung im gewünschten Umfeld zu finden. Das Bundesamt für Wohnungswesen beschreibt die Bedeutung des Wohnens in der Gesellschaft wie folgt:

«Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wohnen betrifft alle. Wie wir wohnen, hat einen direkten Einfluss auf unser Wohlbefinden, auf die Integration in das Gemeinwesen. Gute Wohnverhältnisse sind auch eine wichtige Basis für eine ausgewogene wirtschaftliche Entwicklung» (Bundesamt für Wohnungswesen, ohne Datum).

Die Fachstelle für Wohnraumentwicklung der Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt stellt die Frage nach einer besseren Ausnützung des Wohnraums in Basel. Hindernisse effizienter Nutzung sind der steigende individuelle Wohnflächenverbrauch und ein geringer Wohnungsleerstand. Beide verknappen das Angebot und tragen dazu bei, dass es schwieriger wird, eine Wohnung zu finden, die in ihrer Größe der jeweiligen Lebenssituation entspricht (Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt Fachstelle Wohnraumentwicklung nachfolgend KSBSFW, Ohne Datum). Dabei kann eine effizientere Nutzung von Wohnraum nicht nur den Wohnungsmarkt entlasten, sondern auch einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der gesetzten Ziele zur Reduktion von CO<sub>2</sub> Emissionen in Basel und der Schweiz leisten. So wird gemäss der Botschaft des Bundesrates zum revidierten CO<sub>2</sub>-Gesetz vom September 2022 ein Halbieren der Emissionen bis 2030 angestrebt. Darüber hinaus steht das Erreichen der «Netto-Null-Emissionen» bis 2050 als Teil des Pariser Klimaabkommens (BAFU, 2019). Basel-Stadt verfolgt mit der Zustimmung zum Klimaschutzgesetz im Juni 2023 noch höhere Ambitionen beim Klimaschutz als der Bund. Will man das Potenzial ungenutzten Wohnraums für diesen Zweck aktivieren und eine bessere Allokation der vorhandenen Ressourcen erreichen, könnte der Wohnungstausch ein geeignetes Mittel sein, um der Nachfrage nach grösseren Wohnungen mit bestehendem Wohnraum, statt

mit Neubau zu begegnen. Grundlegend bildet die Verfügbarkeit von leerem Wohnraum eine Voraussetzung für die Marktmobilität und damit auch für die Optimierung von Wohnflächennutzung. Mit verschiedenen Steuerungs- und Anreizmechanismen gibt es im regulären Transaktionsprozess Ansätze eine verbesserte Wohnsuffizienz zu erreichen (Siehe Abgrenzung 1.2). Der auch in den Medien immer wieder verdeutlichte Zusammenhang zwischen Angebot und Leerstand als Mass für die Verfügbarkeit von Wohnraum auf dem Markt ist auf die gängige Form der Transaktion im Wohnungsmarkt zurückzuführen (SRF, *Wohnungsnot in der Schweiz - Soll Der Staat eingreifen?* 2023; Blick, *Selbst Geister-Siedlungen sind heiss begehrt*, 2023). Wohnungen befinden sich in der Regel nur auf dem Markt, wenn Sie leer stehen bzw. wenn die derzeitigen Nutzenden<sup>1</sup> bereits über einen neuen Wohnsitz verfügen. Leerstand schafft somit eine Voraussetzung für Bewegung im Markt. Wenn die Nachfrage den Bau von grösseren Wohnungen indiziert und gleichzeitig eine Knappheit an verfügbaren Wohnungen im Bestand herrscht, werden in der Folge grössere Wohnungen produziert. Das Format des Wohnungstauschs setzt sich über die Voraussetzung der leeren Wohnung hinweg. Grössere Wohnungen die unternutzt sind werden sichtbar gemacht. Dies setzt auch voraus, dass es eine Nachfragergruppe gibt, die Ihren Wohnflächenkonsum verringern möchte. Allgemein gilt aber: Die Verknüpfung der komplementären Bedürfnisse der Nutzenden, schafft bilateral die Erfüllung der jeweiligen Anforderungen der Bewohner. Eine weitere Verbreitung des Modells könnte das sichtbare Angebot erhöhen, die Mobilität im Wohnungsmarkt verbessern und so zu einer effizienteren Nutzung der Wohnfläche beitragen. Mieter würden mobiler werden und der Markt „verflüssigt“. Die Rahmenbedingungen und mögliche Hindernisse des Transaktionsmodells werden in den weiteren Kapiteln der Arbeit untersucht. Am Beispiel des Kantons Basel-Stadt wird das mögliche Potenzial im Flächenmarkt aufgezeigt und damit der Hebel einer veränderten Suffizienz im Wohnraumbedarf verdeutlicht. Es werden Möglichkeiten und Grenzen der Optimierung gesucht. Die Motivation einer effizienten Nutzung der Ressourcen kann in der aktuellen Zeit als Imperativ betrachtet werden. In der allgemeinen Wahrnehmung kommt das Thema an. Ob und wann es zur Handlung kommt, ist von vielen individuellen Faktoren abhängig, welche die Arbeit am Modell des Wohnungstauschs untersucht.

---

<sup>1</sup> In der Arbeit werden meist neutrale Formen bei geschlechterspezifischen Begriffen oder Gruppierungen gesucht. Wenn dies im Einzelnen nicht der Fall ist, wird ausschliesslich aus Gründen der Leserlichkeit das grammatikalische Maskulinum verwendet. Sämtliche Aussagen beziehen sich dabei immer auf alle, sprich weibliche, männliche und non-binäre Geschlechterprofile.

## 1.2 Abgrenzung

### Abgrenzung Marktumfeld

Die Arbeit beschränkt sich in der Betrachtung auf den Mietwohnungsmarkt. Räumlich wird eine Abgrenzung auf den Kanton Basel-Stadt gewählt. Der Eigentumsmarkt ist nicht Bestandteil der Forschungsarbeit. Ziel ist es, ein homogenes Untersuchungsfeld im Flächenmarkt zu erhalten. Die räumliche Begrenzung gilt insbesondere für die im Rahmen der Arbeit erstellte quantitative Befragung mit dem Ziel einer möglichst breiten Stichprobe in Relation zum untersuchten Umfeld. Experteninterviews und Recherchen zum Wohnungstausch beziehen sich teilweise auf die Schweiz und Deutschland. Die beobachteten Positionen und Bedingungen sind überwiegend regional unabhängig und auf den Kanton Basel-Stadt anwendbar. Eventuelle Abweichungen werden erklärt. Bei Genossenschaften wird eine partielle Abgrenzung in der quantitativen Forschung insofern gesetzt, dass diese nicht gezielt in der Stichprobe angefragt werden. Genossenschaften können den optimalen Rahmen für das Tauschen von Wohnungen schaffen<sup>2</sup> und besitzen somit ein grosses Potenzial für den Wohnungstausch. Die für einen erfolgreichen Wohnungstausch notwendigen Bedingungen sind Teil der Grundlagenforschung zum Wohnungstausch und werden auch in den Forschungsfragen der Arbeit verfolgt. Bei der Befragung einzelner Genossenschaften bestünde die Gefahr, dass eine größere Teilnehmendengruppe durch die einheitlichen Bedingungen der Genossenschaft voreingenommen wäre. Durch diesen Ausschluss soll der Gefahr einer Verzerrung gegenüber dem Nutzerverhalten auf dem regulären Mietwohnungsmarkt begegnet werden. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften bieten auch häufig bereits Beratungen zu Wohnformen im Alter an. Sie kennen bereits Mindestbelegungsgrade bei der Vergabe von Wohnraum und setzen diese unter Umständen auch durch Genossenschaften mit entsprechenden Statuten stellen daher häufig per se ein Mittel bei der Wohnraumsuffizienz gegenüber dem freien Wohnungsmarkt dar (vgl. Grosser Rat Basel-Stadt, 2021, S.34). Die Arbeit geht der Frage nach, ob der Wohnungstausch auch ein unabhängiges gängiges Transaktionsmodell unter der Voraussetzung der Wahlfreiheit der Teilnehmer sein kann. Aus diesem Grund untersucht die Arbeit das Tauschen in Genossenschaften nicht explizit. Persönliche Hindernisse von Mietern wie zum Beispiel Umzugsvorbereitung, der Wunsch nach dem Verbleib in der gewohnten

---

<sup>2</sup> Zum Beispiel durch Erstellung von Statuten zur Belegungsvorschrift und Umzugspflicht bei Überbelegung.

Umgebung gelten wohnformübergreifend und werden entsprechend im Rahmen der durchgeführten Befragung erörtert.

### **Abgrenzung Begriffsdefinition „effiziente Wohnraumnutzung“ und Entwicklung Wohnflächenverbrauch.**

Die Gründe für wachsenden Wohnflächenkonsum werden in der vorliegenden Arbeit teilweise erfasst. Dies dient dem grundlegenden Verständnis von Mechanismen der Allokation von Wohnraum und begründet mögliche Fragestellungen bei der Verbreitung des Wohnungstauschs. Zusammengefasst liegen die Gründe vor allem bei abnehmenden Haushaltsgrößen, Alterung der Gesellschaft und steigendem Wohlstand der Bevölkerung. In Bezug auf den Kanton Basel-Stadt wird der Status Quo als Basis einer Einschätzung des Potenzials zur Wohnraumsuffizienz durch den Wohnungstausch erfasst. Der Konsum von Wohnfläche ist Thema verschiedener Forschungsarbeiten. Unter anderem werden Teile der Problematik in der Abschlussarbeit von 2020 „Politische Umsetzbarkeit von Steuerungsinstrumenten zur Reduktion des Schweizer Wohnflächenverbrauchs“ im MAS Real Estate CUREM von Jonathan Hauser beschrieben. Zu den regulatorischen Steuerungsmechanismen und Rahmenbedingungen zum Wohnflächenkonsum, schafft auch die bereits erwähnte Studie des Instituts für Wirtschaftsstudien in Basel eine breite Auslegeordnung zu den vorhandenen Überlegungen und deren potenzielle Auswirkungen. Das Format des Wohnungstauschs wäre zunächst analog dem üblichen Transaktionsmodell am Markt von möglichen Massnahmen zur Steuerung des Verbrauchs von Wohnfläche betroffen. Einzelne Ansätze können dabei aber in direkterem Zusammenhang mit dem Wohnungstausch stehen und werden daher im Rahmen der Grundlagenrecherche in Bezug auf den Wohnungstausch erläutert. Siehe auch Kapitel 2.1.3, Kapitel 2.2 und Kapitel 2.3.1. Regulatorische Einflussgrößen auf Marktmieten und deren Entwicklung bei Bestands- und Neuverträgen spielen eine Rolle in der Mobilität von Mietern und werden in Kapitel 2.3.1 auf Basis der im Jahr 2018 verfassten Studie zu „Auswirkungen des Schweizer Mietrechts im Umfeld stark steigender Angebotsmieten“ (Sager et al., 2018) kurz erläutert. Umfassend in Bezug auf den Wohnungswechsel wird das Phänomen des Miet-Gaps auch in der im Jahr 2018 verfassten Arbeit von Frauke Ries „Empirisch messbare Einflussfaktoren auf die Mietvertragsdauer in der Schweiz“ (Ries, 2018) beschrieben.

Die Definition eines angemessenen Effizienzbegriffs beim Wohnflächenkonsum, unter

Berücksichtigung der zugrundeliegenden Bedürfnisse der Nutzenden, tangiert viele Bereiche in der Nutzung von Wohnraum, wie zum Beispiel das Wohnen und Umziehen im Alter oder der Bedarf an Wohnraum für Familien. Des Weiteren werden Fragen nach allgemeinen quantitativen Kriterien im Bezug von Wohnraum, wie der angemessenen Wohnfläche pro Kopf oder der Wohndichte, also der Anzahl an Personen pro Zimmer (BFS, 2022a) aufgeworfen. Die Arbeit stellt keine Untersuchungen zur Definition eines nachhaltigen Kriterienkatalogs zur Nutzung von Wohnraum an. Das Potenzial, welches in einer Optimierung des Verbrauchs von Wohnraum pro Kopf liegt, wird anhand von bestehenden Vergabestatuten zu Belegungsgrad und Flächenverbrauch von gemeinnützigen Trägerschaften innerhalb des Kantons Basel-Stadt geschätzt. Der individuelle Wunsch nach Reduktion oder ein Mehrbedarf an Wohnraum sollen im Rahmen einer Mieterumfrage erfasst werden.

### **Abgrenzung rechtliche Rahmenbedingungen**

Die Arbeit unternimmt keine Bewertung der mietrechtlichen Voraussetzungen zum Wohnungstausch. Die rechtlichen Voraussetzungen zum Wohnungstausch sind in Kapitel 2.1.2 erfasst.

### **1.3 Ziel der Arbeit**

In der vorliegenden Arbeit werden die Rahmenbedingungen, die Potenziale auf dem Wohnungsmarkt und die individuellen Hemmnisse der Nutzenden beim Wohnungstausch untersucht. Kann das Format des Wohnungstauschs einen signifikanten Beitrag zur Suffizienz bei Wohnraum leisten? Welche Faktoren beeinflussen den Erfolg des Modells? In einem theoretischen Teil wird der Stand der Forschung, relevante Aspekte in Gesellschaft, Markt und Politik zum Thema Wohnungstausch sowie die spezifischen Bedingungen innerhalb des Kantons Basel-Stadt beschrieben. In einer quantitativen Befragung werden Mieter in Basel-Stadt zu ihrer Wohnsituation und Wohnmobilität befragt. Zusammen mit qualitativen Interviews der Anbieterseite zur Funktionsweise und Entwicklung des Wohnungstauschs sollen Erkenntnisse über die bestehende und mögliche weitere Verbreitung des Tauschmodells gewonnen werden.

## 1.4 Fragestellungen

1. Der Wohnungstausch als Beitrag zur Wohnraumsuffizienz. Wie hoch ist das theoretische Potenzial im Angebotsmarkt im Kanton Basel-Stadt?
  - Der unsichtbare Wohnraum in Basel-Stadt<sup>3</sup>: Wieviel Fläche kann eingespart werden, wenn zum Beispiel der Belegungsgrad von Wohnungen auf «Anzahl Personen im Haushalt = Anzahl-Zimmer in der Wohnung -1 » optimiert ist? Kann der Wohnraum in Basel-Stadt durch Umverteilung effizienter genutzt werden?
  - Welches Potenzial ergibt sich bei der Flächeneinsparung, unter Berücksichtigung des Bedarfs und der Umzugsmotivation der Bevölkerung?
  
2. Was motiviert Menschen zum Wohnungswechsel und welche Anreize gibt es für einen Wohnungstausch? Was hindert sie und welche Hilfestellungen und Subventionen gibt es?
  - Verflüssigt Tauschen den Wohnungsmarkt? Gibt es einen Zusammenhang von Leerstand im Immobilienmarkt und der Nutzung von Angeboten zum Wohnungstausch?
  - Sind wirtschaftliche Faktoren Treiber oder Hinderungsgrund beim Wechsel der Wohnung durch Tausch?
  - Ist der Wohnungstausch bekannt? Sind die Rahmenbedingungen bekannt? Gibt es Potenzial bei einem höheren Bekanntheitsgrad des Modells und der Rahmenbedingungen?
  
3. Welche Potenziale und Möglichkeiten gibt es auf der Anbieterseite? Welche Perspektiven und Ziele haben Wohnungstauschplattformen und Wohnraumanbieter?

## 1.5 Methodische Vorgehensweise

Nachdem in Kapitel zwei, dem theoretischen Teil der Arbeit, ein grundlegendes Verständnis des Untersuchungsgegenstands, der Rahmenbedingungen und dem Status Quo geschaffen wird, untersucht der empirische Teil auf Basis quantitativer und

---

<sup>3</sup> Analog den Überlegungen zum unsichtbaren Wohnraum aus der Dissertation von Daniel Fuhrhop Der Unsichtbare Wohnraum, Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit (vgl. Fuhrhop, 2023, S.17)

qualitativer Methoden die in Kapitel 1.4 formulierten Fragestellungen. Im ersten Schritt werden mittels quantitativer Befragung zur Wohnsituation der Bevölkerung Daten über Wohnmobilität und Haltung zum Wohnungstausch erhoben. Dabei soll auch untersucht werden, ob zum Beispiel wirtschaftliche Faktoren den Wohnungstausch begünstigen oder verhindern können. Durch Fragen zur Wohnsituation „ist“ und Vorstellungen zur Wohnsituation „soll“, sowie Fragen zum Tauschen von Wohnungen und der Nutzung von Wohnungstauschangeboten, wird versucht weitere Erkenntnisse über das Potenzial des Wohnungstauschs zu gewinnen. Im zweiten Schritt wird anhand von Daten des Kantons Basel-Stadt das theoretische Flächenpotenzial im Verhältnis zur aktuellen Wohndichte ermittelt. Die Annahme einer optimierten Belegung wird in einer Einschätzung der Mobilität der Bewohner basierend auf den Ergebnissen der Befragungen des StatBS begründet (Statistische Daten zu Haushalten und Wohnungsgrößen sowie Ergebnisse von Bevölkerungsbefragungen zur Wohnsituation). Bei Verwendung der Erhebungsdaten des StatBS wird auf eine repräsentativere Stichprobe zurückgegriffen und somit auf eine umfassendere Grundlage für die Ermittlung des Flächeneinsparpotenzials durch den Wohnungstausch. Vergleiche in der Verteilung einzelner Beobachtungen ermöglichen eine teilweise Einordnung der quantitativen Befragung dieser Arbeit (Vgl. Strukturierung und Auswertung der Umfrageergebnisse 3.4). Im dritten Teil der Forschung wird in semistrukturierten Interviews mit Betreibern zum Wohnungstausch, eine Einschätzung des Status Quo gebildet. Das Ziel besteht darin, einen Überblick über aktuelle Entwicklungen zu erhalten und die mögliche weitere Forschungslücken zu identifizieren.

## **2. Theoretische Grundlagen und Stand der Forschung**

### **2.1 Soziale Rahmenbedingungen und Marktumfeld**

Diese Kapitel erstellt eine Übersicht über die geltenden rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen beim Tausch einer Wohnung. Durch Beschreibung des Umfelds im Kanton Basel-Stadt in Bezug auf Bevölkerungsstruktur, Markt und politischer Rahmenbedingungen wird der Kontext der Forschung erläutert.

#### **2.1.1 Rechtliche Grundlagen**

Der Wohnungstausch im Mietrecht unterliegt den allgemein gültigen rechtlichen Bestimmungen. Das bedeutet zunächst, dass zwei Mietparteien den Tausch ihrer Wohnung nicht ohne Zustimmung der jeweiligen Vermieter abschließen können. Sie sind nicht Eigentümer der Sache und können daher nicht frei über den



Vertragsgegenstand der Wohnung verfügen (Art. 641 ZGB). Eine Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten ist im Obligationenrecht nur bei der Miete von Geschäftsräumen beschrieben (Art 263 Abs.1ff OR). Die Mieter von Wohnräumen können eine vorzeitige Rückgabe der Sache veranlassen und einen Nachmieter vorschlagen, der den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernimmt (Art 264 Abs.1 OR). In der Praxis bedeutet dieses Vorgehen, dass der Mieter vor Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten, sprich bei Übergabe der Sache an den vorgeschlagenen Nachmieter, von seinen vertraglichen Verpflichtungen befreit ist. Die Konsequenz ist also lediglich, dass der Mieter die Sache vorzeitig zurückgeben kann. Eine Übernahme des Vertrags durch den vorgeschlagenen Mieter ist nicht impliziert, sondern ist effektiv die Grundlage für das Recht zum vorzeitigen Auszug des bestehenden Mieters.

Der Eigentümer der Wohnung kann folglich einen Neuvertrag mit veränderten Bedingungen und einer anderen Partei vereinbaren. Der Mietzins auch bei Neuvermietung unterliegt den Bestimmungen von Art 253b und Art 269 ff. OR.

Eine fristgerechte Kündigung der Wohnung durch den Mieter nach Art 266c OR und gleichzeitigem Vorschlag eines Nachmieters, bedeutet ebenfalls keine Garantie, dass der Tauschpartner auch der neue Mieter wird. Möglich wäre auch ein gegenseitiges Untermietverhältnis gemäss Art 262 OR. Dabei ist jedoch bereits vorausgesetzt, dass der Vermieter seine Zustimmung zum Untermietverhältnis gibt.

Im Fall des Wohnungstausches von zwei Mietwohnungen ist daher eine Zustimmung vorab durch beide Vermieter empfehlenswert, bei Untermietverhältnissen sogar notwendig, da bei einer Kündigung des Mietverhältnisses keine Garantie für die jeweils vorgeschlagenen Nachmieter als neue Vertragspartner besteht. Gleiches gilt auch, wenn beide Tauschparteien bei der gleichen Vermieterin im Mietverhältnis stehen. Bietet ein Mieter die von ihm gemietete Wohnung auf einer Tauschplattform an, ist es also sinnvoll vorab beim Vermieter eine Zustimmung einzuholen und falls erforderlich, geänderte Konditionen bei Neuvermietung abzuholen. In einem im Februar 2023 erschienenen Artikel von Jürg Zulliger auf newhome.ch hat sich der Autor bei Wincasa (Führender Immobiliendienstleister in der Schweiz) zum Wohnungstausch erkundigt. So spricht aus rechtlicher Sicht durch einen erfahrenen Juristen bei Wincasa nichts gegen einen Wohnungstausch. Auch hier wird für die Sicherheit des Tauscherfolgs eine vorherige Absprache mit dem Vermieter empfohlen (Zulliger, 2023).

Es lassen sich beim Tausch einer Mietwohnung drei Kategorien ableiten:

1. Der Tausch von Wohnungen mit zwei verschiedenen Verwaltungen oder Eigentümern mit deren vorgängigem Einverständnis.
2. Ein Tausch von kommerziell bewirtschafteten Wohnungen unter der selben Verwaltung oder beim selben Eigentümer mit deren vorgängigen Einverständnis.
3. Ein Tausch von Wohnungen innerhalb einer Genossenschaft oder anderweitiger Eigentümerschaft mit einem bestehenden Regelwerk zum Wohnungstausch und Belegungsgraden einer Wohnung.

Rahmenbedingungen für Mietzinsen, Anpassung des Mietzinses in bestehenden Verträgen und Anfechtung von Mietzinsen und deren Erhöhung sind in Art 269 und Art 270 OR geregelt und weiterhin im Rahmen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) definiert. Wichtige Eckpunkte sind der Referenzzinssatz und Hypothekarzinse als Messgrösse für zulässige Erhöhungen des Mietzinses gem. Art 12 und Art 13, VMWG, die Regelung zum Teuerungsausgleich in Höhe von höchstens 40% des Landesindexes für Konsumentenpreise gemäss Art. 17, sowie die Umlegung von wertvermehrenden Investitionen in Höhe von circa 50-70% bei umfassenden Überholungen gemäss Artikel 14 Abs. 1 VMWG. In Basel-Stadt herrscht gestützt auf Art. 266 Abs.2, 269 & 270 OR über Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen, einseitige Vertragsänderungen, Mietzinserhöhung und Mitteilung des Anfangsmietzinses durch den Vermieter, eine Formularpflicht. Das bedeutet, dass sämtliche diesbezüglich vorgenommen Änderungen im Vertragsverhältnis durch kantonale genehmigte Formulare erfolgen müssen. Zusätzliche kantonale Regelungen werden in Kapitel 2.2 erläutert. Mögliche Auswirkungen von gesetzlichen Regelungen werden in Kapitel 2.3.1 in Bezug auf den «Miet-Gap» und die Mietermobilität weiter erläutert.

### **2.1.2 Marktumfeld und Bevölkerungsstruktur**

Im Mietwohnungsmarkt des Kantons Basel-Stadt wirken verschiedene Einflüsse auf Angebot, Nachfrage und Angebotspreise.

Übergeordnet ist der Kanton Teil der „Trinationalen Metropolregion Oberrhein“ in Deutschland, Frankreich und der Schweiz und bildet das Zentrum der grenzüberschreitenden Agglomeration der Städte Basel (CH), Lörrach (D), Weil am Rhein (D) und St. Louis (F). Der nahtlose Übergang der Stadtgebiete im Grenzbereich

sowie die infrastrukturelle und soziale Verflechtung in der gesamten Region, erweitern den Flächenmarkt in die beiden Nachbarländer. Das niedrigere Preisniveau in Deutschland und Frankreich hat daher auch Auswirkungen auf die Marktmieten in Basel-Stadt. So liegt die Marktmiete einer durchschnittlichen 2-Zimmer Wohnung in Basel-Stadt mit ca. 60 Quadratmetern Hauptnutzfläche im Neubau bei 283 CHF pro Quadratmeter im Jahr (CHF/m<sup>2</sup>a) (Fahrländer und Partner, nachfolgend FPRE, 2023a, S.17). Zum Vergleich: In Genf oder Zürich liegen die Marktmieten für den gleichen Wohnungstyp bei 380 CHF/m<sup>2</sup>a(Genf) (FPRE, 2023, S.17) und 381 CHF/m<sup>2</sup>a(Zürich). (FPRE, 2023, S.17). Die Leerstandsquote in Basel-Stadt liegt im Jahr 2022 bei 1.20% (FPRE, 2023a, S.3) und liegt damit knapp unterhalb dem Schweizer Durchschnitt (FPRE, 2023a, S.3) aber weit über dem Niveau von beispielsweise Zürich mit 0,01% im Jahr 2021 (FPRE, 2023c, S.3) oder Genf mit 0,5% (FPRE, 2023b, S.3). Neben einem hohen Nachfragedruck haben die kantonale regulatorische Steuerung des Wohnungsmarktes und politische wie normative Anforderungen an Bauten, ebenfalls einen direkten oder indirekten Einfluss auf das Mietniveau. Nennenswert im Rahmen dieser Arbeit ist die SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“ Die Norm des Schweizerischen Ingenieurs- und Architektenvereins ist seit 2009 in Kraft. Sie regelt die Anforderungen und Standards für hindernisfreies Bauen und sichert ein wachsendes Angebot an barrierefreiem Wohnraum.

Basel hat in den letzten beiden Jahrzehnten ein kontinuierliches Wachstum erfahren. Gemäss den Zahlen des StatBS hat die Bevölkerungszahl im Kanton im Jahr 1970 mit 236'219 Einwohnern einen Höchststand erreicht. Bis zum Jahr 2001 sinkt die Einwohnerzahl auf 187'459 um bis ins Jahr 2022 auf 204'550 Einwohner anzusteigen (StatBS, 2023k). Dies entspricht einem Wachstum von 9.1%. Im gleichen Zeitraum nahm die Bevölkerung in der Schweiz von 7.26 Mio. auf 8.81 Mio. Einwohner um 21.3% zu (BFS, 2023) (Vgl. Abbildung 1).

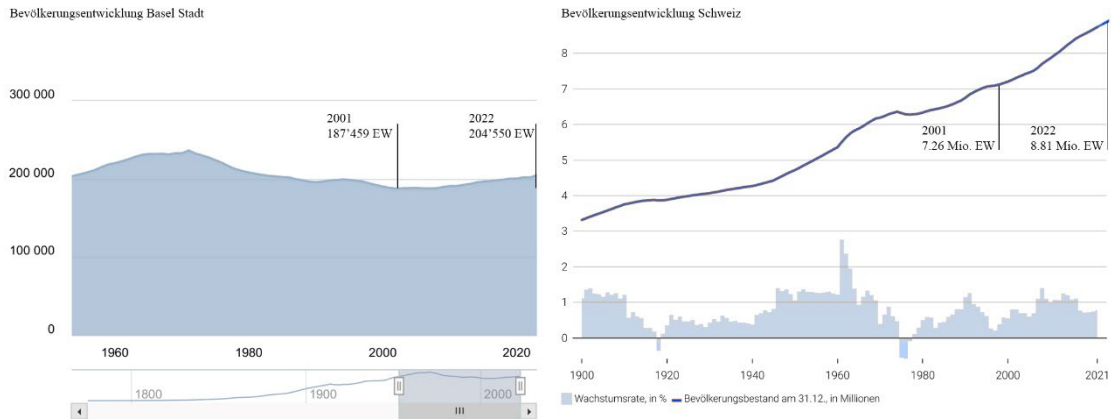


Abbildung 1: Links: Bevölkerungsentwicklung Basel-Stadt Zoom-In 1950-2022 (vgl. StatBS, 2023k) Rechts: Bevölkerungsentwicklung ganze Schweiz 1900 -2021 zzgl. Stand 31.12.2022 (vgl. BFS, 2022d)

Das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt entwickelt jährlich Bevölkerungsszenarien zur Entwicklung der Wohnbevölkerung bis ins Jahr 2045. Dabei werden drei Szenarien, „Hoch, Mittel und Tief“, modelliert. Das „Hohe“ Szenario geht von einer sehr positiven Entwicklung mit starker Bautätigkeit, Zuwanderung und geringem Leerstand aus. Im „Tiefen“ Szenario sinkt die Bevölkerungszahl auf Grund der Annahme einer negativen Entwicklung. Höhere Leerstände und geringe Bautätigkeit sind die Folge. Das „Mittlere“ Szenario bewegt sich zwischen den vorgängig beschriebenen Entwicklungen. Parameter zu Bautätigkeit, Bevölkerungswachstum und zum Wohnungsleerstand sind ähnlich der jüngeren Vergangenheit modelliert. Das „Mittlere“ Szenario dient als Referenzszenario und erscheint für Planungen in Basel-Stadt am geeignetsten (vgl. StatBS, 2023f, S.3).

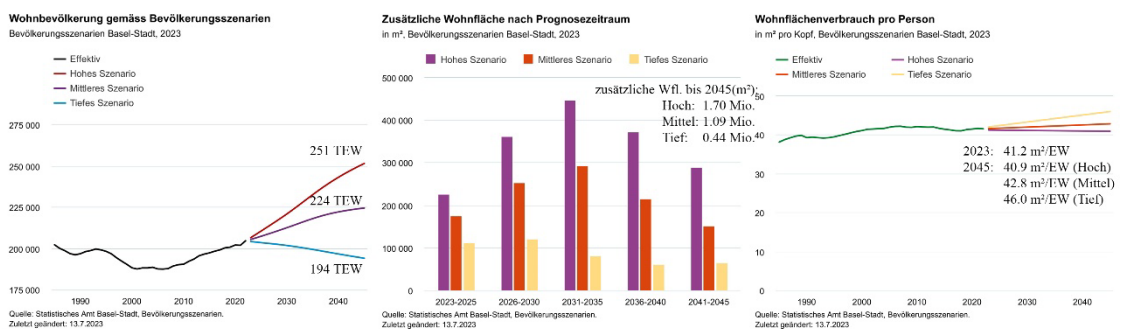


Abbildung 2: Szenarien zu Bevölkerungszahl, zusätzliche Wohnfläche und Entwicklung Wohnflächenverbrauch (von links nach rechts) (vgl. StatBS, 2023f, S.5)

Abbildung 2 zeigt verschiedene Prognosen auf Basis der eben erläuterten Bevölkerungsszenarien für Basel-Stadt. Je nach Entwicklungsszenario steht die Bautätigkeit stets in direkter Relation zum Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2045 ist entsprechend im “Hohen“ Szenario bei knappem Wohnraumangebot der

Wohnflächenverbrauch um lediglich 0.3% pro Bewohner von 41.2% auf 40.9% gesunken. Ein Tiefes Szenario prognostiziert einen Anstieg des Pro-Kopf-Verbrauchs an Wohnfläche um 4.8% auf 46%. Selbst bei geringer Bautätigkeit gilt für Immobilien: Der bestehende Wohnraum besteht zunächst auch weiterhin.<sup>4</sup> Bei sinkenden Bevölkerungszahlen steigt folglich der verfügbare Wohnraum pro Kopf. Das „Mittlere“ Szenario geht von einem Anstieg um 1.6% aus. Ein kurzer Blick auf die historische Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs in Basel-Stadt zeigt, dass der Anstieg des Flächenverbrauchs pro Kopf seit Beginn der Datenerfassung im Jahr 1980 vor allem in den Jahren 1980 – 2000 zugenommen hat. Nach dem Jahr 2000 nimmt das Wachstum beim Wohnflächenverbrauch stetig ab. In den 2010er Jahren ist sogar ein zwischenzeitlicher Rückgang zu verzeichnen (Vgl. Abb.2). Gründe für die Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs sind einerseits der steigende Wohlstand in der Schweiz und die demografische Entwicklung mit der Folge veränderter Haushaltsgrößen, andererseits aber auch der vorübergehende Trend zur Stadtflucht und damit ein Rückgang der Einwohnerzahl in Basel zwischen 1980 und 2000. Das Bevölkerungswachstum mit anhaltender Bautätigkeit ab dem Jahr 2000 erklärt die beschriebene Verlangsamung der Zunahme des Wohnflächenverbrauchs. In Kapitel 4 werden die Haushaltsgrößen und der Wohnflächenkonsum in Basel-Stadt ausführlicher dargestellt. Die Auswirkungen eines hohen Angebots bzw. einer Angebotsverknappung haben sichtlichen Einfluss auf den Wohnflächenkonsum in Basel. Die demografische Entwicklung ist in Basel-Stadt derzeit eher konstant. Nach Abklingen der Babyboomer Jahrgänge ändert sich der Alters- und Jugendkoeffizient<sup>5</sup> ab Mitte der 1980er Jahre im Bereich von 2-4%punkten. Im Jahr 2022 liegt der Jugendkoeffizient bei 27.1 gegenüber einem Alterskoeffizient von 30.4. Ein Tiefpunkt beim Jugendkoeffizienten liegt im Jahr 1987 bei 25.7. Der höchste Alterskoeffizient seit Beginn der vorliegenden Statistik im Jahr 1945 liegt im Jahr 2001 bei 33.8. Abbildung 3 zeigt fünf Alterspyramiden zwischen 1945 und 2022. Zwischen 1965 und 1987 lassen sich die Babyboomer bzw. deren Rückgang in den jüngeren Jahrgängen im Jahr 1987 klar erkennen.

---

<sup>4</sup> Weitere Erläuterung der «geknickten» Angebotskurve für Immobilien in Commercial Real Estate Analysis and Investments «Supply is kinked» (Geltner et al., 2013, S. 6)

<sup>5</sup> Anzahl an Personen einer Altersgruppe je hundert Personen der Mittleren Altersgruppe

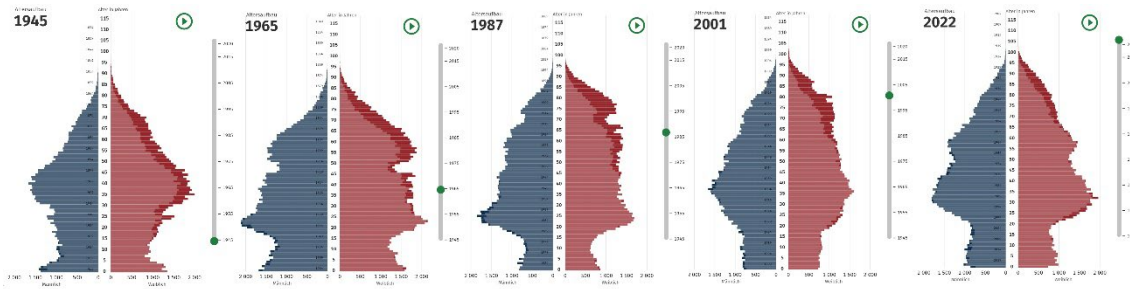


Abbildung 3: Alterspyramide Basel-Stadt in den Jahren 1945,1965,1987,2001,2022 (vgl. StatBS, 2023g)

In der gesamten Schweiz lässt sich im Vergleich zu Basel im Jahr 1965 noch die typische Pyramidenform in der demografischen Verteilung erkennen. Bis ins Jahr 2021 gleicht sich das Bild weitestgehend an (vgl. Abbildung 4).

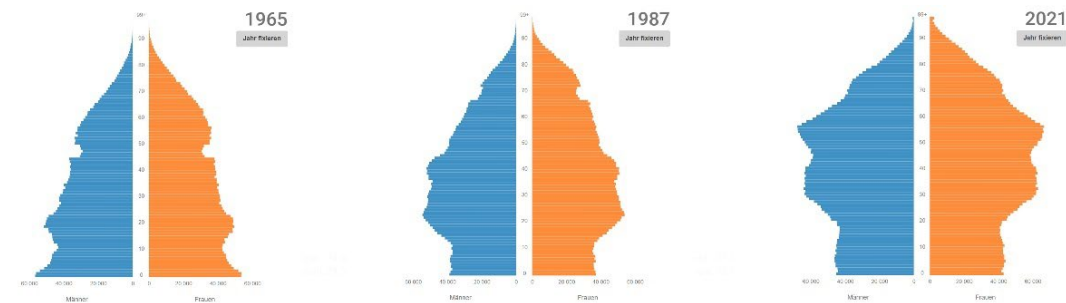


Abbildung 4: Alterspyramide gesamte Schweiz in den Jahren 1965,1987,2021 (vgl. BFS, 2022b)

Betrachtet man die in den Bevölkerungsszenarien modellierten Prognosen für den Kanton Basel-Stadt, bewegen sich die Abweichungen in einem ähnlichen Rahmen wie im Zeitraum seit 1987 (vgl. Abbildung 5).

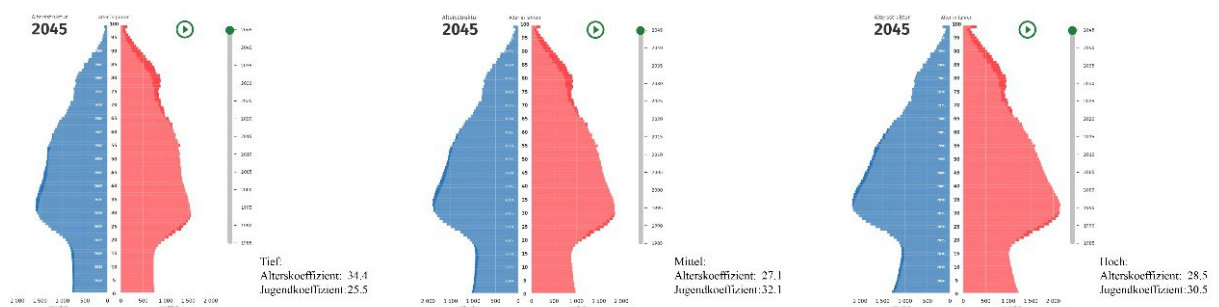


Abbildung 5: Alterspyramide: Prognose 2045 in den Szenarien „Tief“, „Mittel“, „Hoch“ (vgl. StatBS 2023i)

Setzt man die Altersstruktur in Basel-Stadt in Relation zum Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche, ergibt sich gemäss dem „Dossier Gesellschaft und Soziales Nr. 81“ des StatBS folgendes Bild (vgl. Abbildung 6):

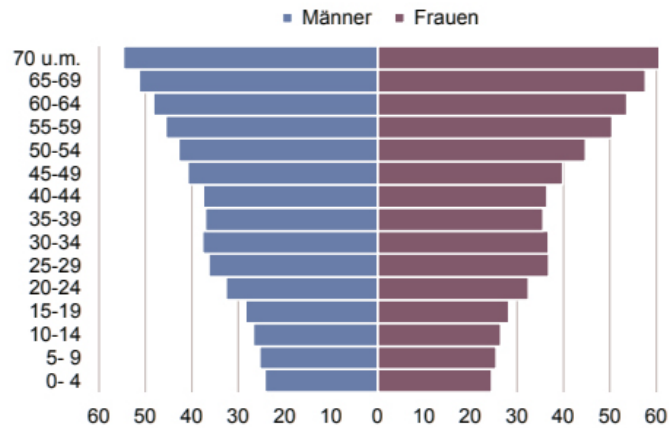


Abbildung 6: Wohnfläche nach Alter und Geschlecht pro Kopf in m<sup>2</sup> (vgl. StatBS 2018 S. 5)

Im Bericht werden folgende Erkenntnisse zusammengefasst:

Menschen im Alter von 55 Jahren und älter, haben im Schnitt 55 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Dabei ist der Verbrauch von Frauen im gleichen Alter um 5 bis 10 Quadratmeter höher als bei Männern. In der Statistik lässt sich ein typischer Haushaltszyklus ablesen. Ein Anstieg der Fläche beim Wegzug der Kinder oder beim Tod eines Elternteils. Zieht man die statistisch niedrige Lebenserwartung von Männern heran, erklärt sich der höhere Wohnflächenverbrauch bei Frauen über 55 Jahren. Familienhaushalte haben einen geringeren Verbrauch pro Kopf je mehr Menschen darin leben. So benötigt ein Haushalt mit 5 Personen im Schnitt 20 Quadratmeter pro Person gegenüber einem Haushalt mit 2 Personen und 43 Quadratmetern Wohnfläche pro Kopf. Entsprechend ist der Verbrauch von Kindern die in den meisten Fällen in Haushalten mit mehr als 2 Personen leben geringer. (vgl. StatBS 2018 S.5) Aus den Untersuchungen zum Flächenverbrauch nach Alter und Geschlecht pro Kopf lassen sich bereits die vorhandenen Potenziale sowie die Hauptakteure beim Wohnungstausch zur effizienten Nutzung von Wohnraum ableiten.

### 2.1.3 Politisches Umfeld

Parteilpolitisch ist in Basel die SP mit 30 Sitzen die stärkste Kraft im Grossen Rat für die Periode zwischen 2021-2025 zweitstärkste Kraft ist das Grüne Bündnis BastA!, das mit 18 Sitzen im Grossen Rat vertreten ist (Staatskanzlei BS, 2020, vgl. Abbildung 7).

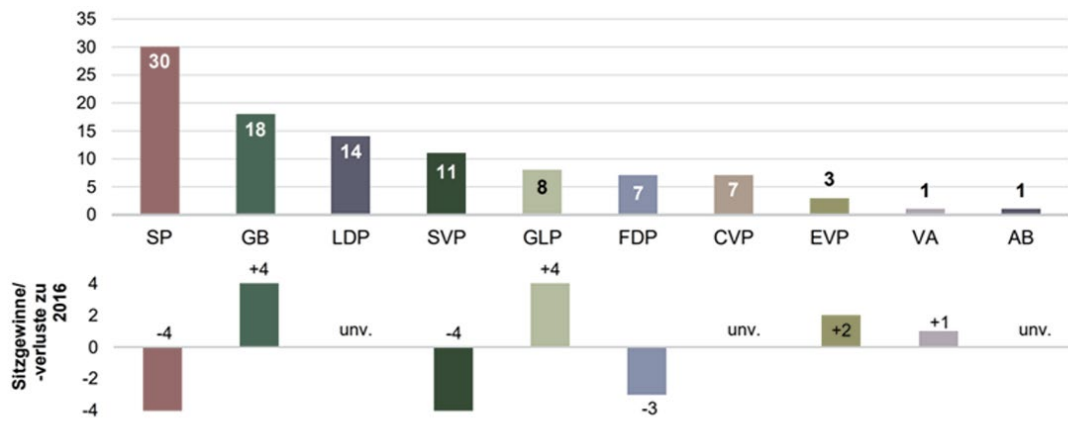


Abbildung 7: Wahlergebnisse Grosser Rat 2020 Basel-Stadt (Staatskanzlei BS, 2020)

Die beiden stärksten Fraktionen sind Unterstützer der 2018 angenommenen Initiative «Recht auf Wohnen!» (Verein Recht auf Wohnen, 2018) und setzen sich für die Bereitstellung von Wohnraum für alle Teile der Gesellschaft ein. Eine entsprechende Regulierung des Mietmarkts ist klar in Ihrer Agenda deklariert. Auf den Webseiten der GLP heisst es zum Thema: «Wir schützen den bestehenden Wohnraum, unterbinden ungerechtfertigte Luxussanierungen und bauen zugleich das Angebot an gemeinnützigem Wohnraum aus» (Grüne BastA! jgb: Recht auf Luft. Ohne Datum).

Die Soziale Partei Basel-Stadt hat mit der Annahme der Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz» am 28.11.2021 durch die Basler Stimmbevölkerung die Basis für eine Revision des Wohnraumfördergesetzes gelegt.

Das auf Basis der Initiative „JA zum ECHTEN Wohnschutz“ revidierte Wohnraumfördergesetz gibt folgendes vor: „In Zeiten von Wohnungsnot bezweckt es gemäss den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung zudem deren wirksamen Schutz, insbesondere für die langjährigen und älteren Mietparteien, vor Verdrängung durch Kündigungen und Mietzinserhöhungen.“ §1 Abs. 2 WRFG „Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5% oder weniger“ §4 Abs. 4 WRFG. Teil II des WRFG mit den §7 und §8 schützt Bestandsmieten und Bauten durch eine Bewilligungspflicht vor Abbruch, Ersatzneubau, Sanierungen und der Begründung von Stockwerkeigentum.

Die Einrichtung einer Wohnschutzkommission gemäss §3a WRFG, überwacht und prüft bewilligungspflichtige Massnahmen gemäss den §7ff. und §8ff. WRFG. Sie überwacht und kontrolliert und legt auch die maximalen Mietzinse bei Massnahmen gemäss §7ff und §8ff WRFG fest.

Ob sich diese Massnahmen auf die Bautätigkeit im Kanton auswirken, bleibt



abzuwarten. In einer studentischen Arbeit im Rahmen des MAS-Immobilienmanagement der Hochschule Luzern wurden Immobilienexperten zu möglichen Auswirkungen des neuen Wohnraumschutzes in Basel-Stadt befragt. Im Bericht wird eine Verunsicherung bezüglich der weiteren Portfoliostrategie für Immobilien in Basel-Stadt auf Investorensseite attestiert (vgl. Kneuss et al. 2023). Ob sich die Massnahmen auf die Bautätigkeit im Kanton auswirken, kann zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Arbeit noch nicht überprüft werden. Sollte die Regulierung der Mietzinse gepaart mit komplexen Bewilligungsprozessen zur Durchführung von baulichen Massnahmen in einem Umfeld mit gestiegenen Baukosten und höheren Zinsen zu einer Reduktion der Bautätigkeit führen, könnte dies die Verknappung des Wohnraumangebots im Kanton verschärfen. Neben einem erhöhten Druck auf den Mietzins wäre vor allem die Wohnmobilität durch den daraus resultierenden geringen Leerstand betroffen. Dies hat zur Folge, dass die Bewohner in ihren Wohnungen bleiben, obwohl diese nicht mehr ihrer Lebenssituation entsprechen, was zu einer ineffizienten Nutzung des im Kanton vorhandenen Wohnraums führt.

Wie bereits in der Einleitung erwähnt, stellt die Kantons- und Stadtentwicklung auf den Webseiten der Fachstelle Wohnraumentwicklung ihre Strategien zum Wohnraum in Basel-Stadt vor. Dabei wird auch der gestiegene Wohnflächenverbrauch als Beitrag zur Knappheit des Angebots von Wohnraum beschrieben. Bei höherem Wohnungsleerstand „[...] wäre es insbesondere für Mehrpersonenhaushalte wie Familien einfacher, eine geeignete grössere Wohnung zu finden, da kleinere Haushalte vermehrt kleinere Wohnungen belegen würden“ (vgl. KSBSFW, Ohne Datum). Zur Untersuchung möglicher Steuerungsinstrumente wurde gemeinsam mit dem Bundesamt für Wohnungswesen eine Studie zur Steuerung des Wohnflächenkonsums in Auftrag gegeben. Das Institut für Wirtschaftsstudien Basel untersuchte in der 2016 erschienenen Studie mögliche Steuerungsinstrumente des Wohnflächenkonsums. Eine Prämisse der untersuchten Massnahmen ist, „dass die individuelle Wahlfreiheit bei allem, was untersucht wird nicht eingeschränkt wird“ (vgl. KSBSFW, Ohne Datum). Exemplarisch kann man unter anderem folgende Untersuchungsgegenstände nennen: Lockerung der Mietpreisfestsetzung, planerischer Dichtebonus für flächensparendes Wohnen, Belegungsvorschriften, Wohnflächensparbonus, sowie beratende oder monetäre Umzugshilfen (vgl. IWSB, 2016, III.). Die gezeigten Ansätze zielen auf eine Erhöhung der Wohnmobilität ab und setzen Anreize zu geringerem Flächenkonsum.

## 2.2 Soziale Theorie

Grundlegend für eine erfolgreiche Verbreitung des Wohnungstausches ist das Verhalten der Nutzenden. Die Arbeit will das Potenzial des Wohnungstauschs zur effizienteren Nutzung von Wohnraum untersuchen. Daraus folgt, dass es neben einer individuellen Motivation der Nutzenden zum Tausch einer Wohnung, ein übergeordnetes, wirksam verfolgtes Ziel der Flächensuffizienz gibt. Es folgen bestehende Forschungen und Theorien zum Wohnungswechsel, Flächenbezug von Wohnraum und Suffizienz in der Gesellschaft.

### 2.2.1 Gründe für den Umzug und Hindernisse bei der Wohnmobilität

In einer im Jahr 2019 erschienenen Studie der MOVU AG<sup>6</sup> wurden zwischen Januar 2018 und Juli 2019 62'000 Offertanfragen und 5'265 Kundenbefragungen ausgewertet (MOVU et al., 2019, S.3).

Dabei wurden unter anderem Erhebungen zu möglichen Umzugsgründen, Distanz beim Umzug oder entstehenden Umzugskosten durchgeführt.

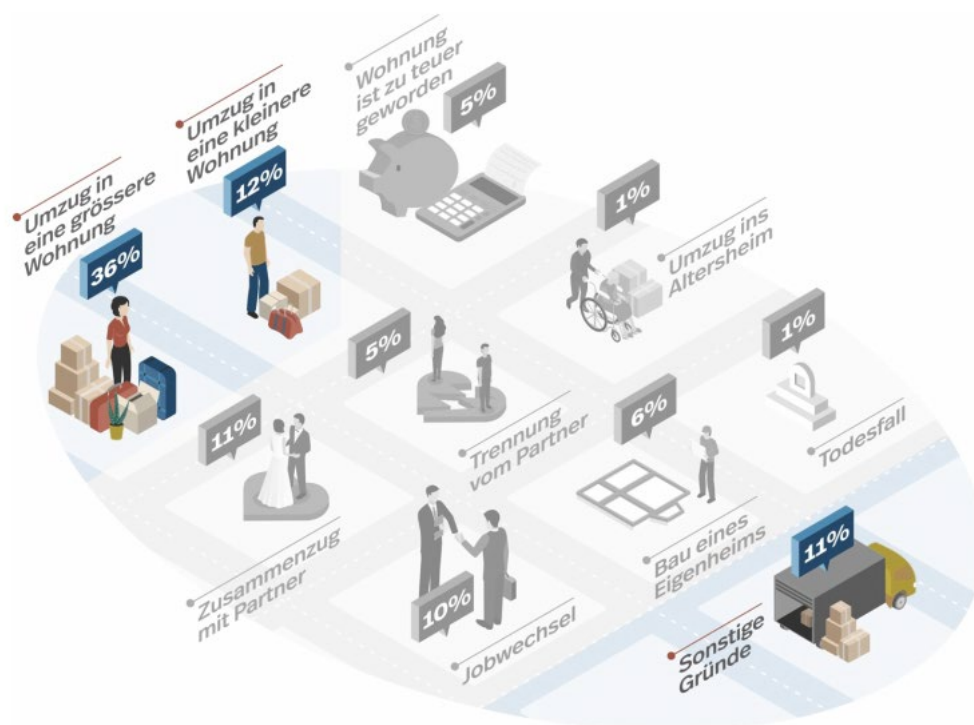


Abbildung 8: Umzugsgründe der Schweizer (vgl. MOVU et al., 2019,S.4)

<sup>6</sup> Schweizer Plattform zur Vermittlung von Services zum Wohnungswechsel (Reinigung und Transport) seit 2017 zur Baloise Versicherungen AG gehörig

36% der Befragten ziehen in eine grössere Wohnung, gegenüber 12% die in eine kleinere Wohnung ziehen (vgl. Abbildung 8). Unter den 11% der Befragten welche «Sonstiges» als Umzugsgrund angegeben haben, sind die Bewegründe unter anderem der Umzug aus der WG in die eigene Wohnung, ein Umzug ins Ausland oder ein kürzerer Arbeitsweg. Die Ergebnisse deuten nach Aussage der Verfasser der Studie auf einen Trend zu grösseren Wohnungen hin (vgl. MOVU et al., 2019, S.4).

Betrachtet man die Ergebnisse der Studie zur Wohnfläche pro Kopf der Umziehenden, wird festgestellt, dass Single Haushalte mit 65,8m Quadratmetern pro Kopf gegenüber Haushalten mit zwei oder mehr Personen und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 40 Quadratmetern pro Kopf deutlich mehr Fläche verbrauchen. (vgl. MOVU et al., 2019, S.16). Aufschluss gibt die Studie auch über Umzüge von Stadt zu Agglomeration oder umgekehrt von der Agglomeration in die Stadt - in Relation zum Familienstand bzw. der Anzahl der Personen pro Haushalt.

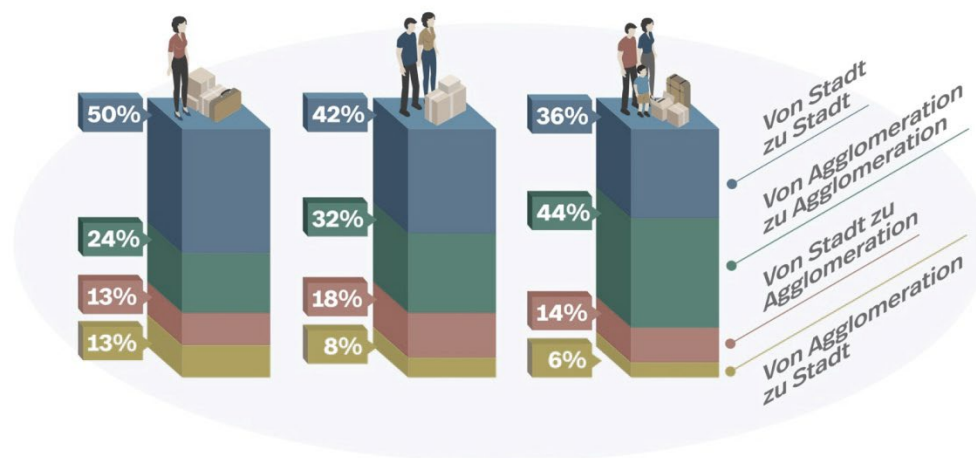


Abbildung 9: Verteilung der Stadtnahen Umzüge pro Familienstand (MOVU et al., 2019, S.15)

Dabei stellen Singles mit 13% Umzügen aus peripheren Lagen in die Stadt die grösste Gruppe an Zuzüglern im urbanen Raum. Haushalte mit zwei Personen ziehen am ehesten aus der Stadt in die Agglomeration (18%) und Familien stellen die grösste Gruppe bei Umzügen innerhalb der Agglomeration (44%). Für die Autoren der Studie stellt beim Wegzug aus der Stadt die zukünftige Familienplanung einen möglichen Grund dar. (vgl. MOVU et al. 2019, S15, vgl. Abbildung 9) Ausserdem geht aus den Daten des Bundesamts für Statistik zu Umzügen innerhalb der Schweiz hervor, dass einer der Hauptgründe für einen Umzug die Wohnungsgrösse ist. Demnach wechselten drei Viertel aller Haushalte in eine grössere oder kleinere Wohnung. Genauer betrachtet

bedeutet das, dass im Jahr 2021 34.8% der umziehenden Wohnbevölkerung in eine Wohnung mit geringerer Zimmeranzahl ziehen, 25,8% ziehen in eine Wohnung mit gleicher Zimmeranzahl und 39.4% vergrössern ihre Wohnung um mindestens ein Zimmer beim Umzug (BFS,2021c) (vgl. Abb. 10). Die Zahlen belegen einen leichten Überhang bei der Erhöhung der Zimmerzahl. Der anhaltende Trend in der Schweiz zur Vergrösserung der Wohnfläche pro Kopf wird dabei unterstrichen (vgl. IWSB, 2016, S.4, vgl. BFS, 2021b).

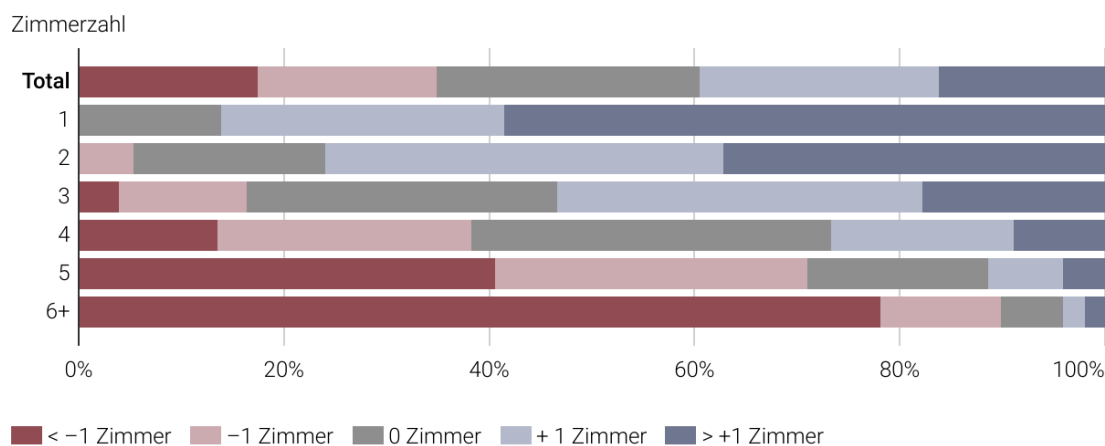


Abbildung 10: Umgezogene Personen nach Zimmerzahl der Wohnung des Wegzugs und Differenz der Anzahl Zimmer, 2021(BFS, 2021c)

Für eine Trendumkehr beim Wohnflächenverbrauch müsste dieser sich auch in der in Abbildung 10 gezeigten Statistik abbilden.

Ein mögliches Hindernis bei der Verkleinerung der Wohnung wird in einer im Jahr 2018 erschienen Studie beschrieben. Im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft und des Bundesamts für Wohnungswesen analysiert die Studie die „Auswirkungen des Schweizer Mietrechts im Umfeld stark steigender Angebotsmieten“ (Sager et al., 2018).

Der in der Arbeit beschriebene „Miet-Gap“ bezeichnet die Differenz zwischen einem bestehenden Mietzins („Bestandsmiete“) in einem laufenden Vertrag und der Miete bei Neu-Abschluss eines Vertrages („Transaktionsmiete“). Das schweizerische Mietrecht reguliert die Anpassung von laufenden Verträgen und erlaubt eine Anpassung in der Regel nur im Kontext allgemeiner Teuerung, Zinssteigerungen oder Kostensteigerungen beim Betrieb von Immobilien. In einem Markt mit wachsender Nachfrage kann eine stärkere Erhöhung der Transaktionspreise im Vergleich zur Entwicklung der Bestandsmieten die Folge sein (vgl. Sager et al., 2018, S.1.).

Im Falle einer solchen Differenz, würde eine kleine Wohnung innerhalb der selben Region teurer sein als die Bestandsmiete einer womöglich zu grossen Wohnung. Dies kann zu einer Einschränkung der Mietermobilität führen und zu einem Verbleib in einer unpassenden Wohnung (vgl. Sager et al. 2018, S.2). Empirisch belegt die Studie den Effekt des Miet-Gaps auf Basis der Daten des schweizerischen Haushaltpanels. „Darin werden jedes Jahr 5000 Haushalte detailliert bezüglich ihrer Lebens- und Wohnsituation befragt, insbesondere auch zum Datum des Mietantritts und ob eine Wohnung zu gross oder zu klein für den Haushalt sei“ (vgl. Sager et al. 2018, S.2) Abbildung 11 zeigt eine Schätzung der Studie auf Basis von Daten des schweizerischen Haushaltpanels zur erhöhten Wahrscheinlichkeit bei einem bestehenden Miet-Gap in einer unpassenden Wohnung zu leben („Mismatch“) (vgl. Sager et al., 2018, S.3).

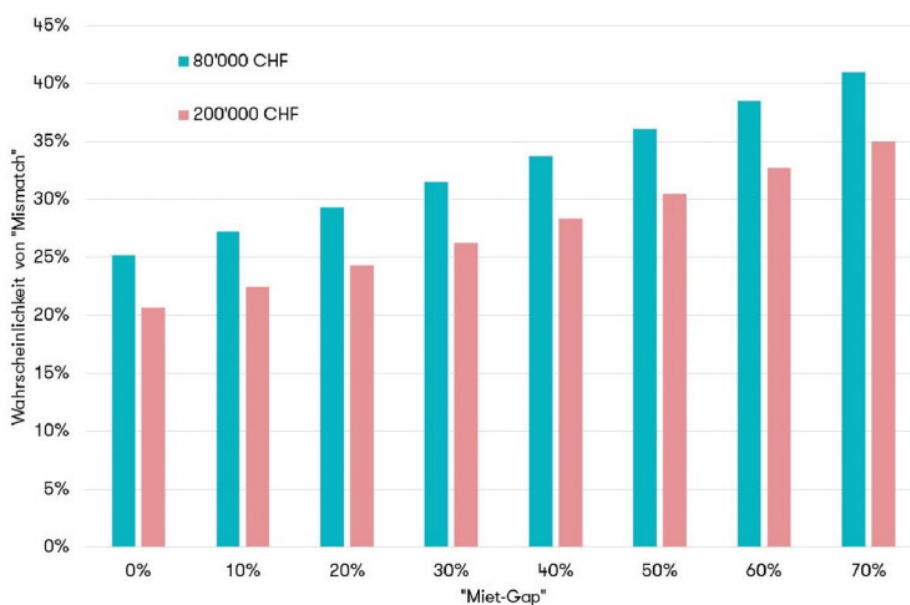


Abbildung 11: Mittlere Wahrscheinlichkeit in einer zu grossen oder zu kleinen Wohnung zu leben in Abhängigkeit des „Miet-Gaps“ für unterschiedliche Einkommen eines vierköpfigen Haushalts (Sager et al, 2018, S.3)

In Bezug auf den Wohnungstausch kann dieser Effekt unterschiedlich angenommen werden. Im Regelfall, muss davon ausgegangen werden, dass bei den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen ein Neuvertrag abgeschlossen wird. Trotz geltender Formularpflicht zum Anfangsmietzins Basel-Stadt kann eine höhere Miete<sup>7</sup> nach dem

<sup>7</sup> Annahme eines höheren Quadratmeterpreises in Bezug auf das Marktpreisniveau der neuen Miete im Vergleich zum Marktpreisniveau der Bestandsmiete.

Wohnungstausch die Folge sein. In der MS-Region<sup>8</sup> Basel ist der Miet-Gap mit 20-30% analog zu den Marktmieten (s. Kapitel 2.1.3) im Vergleich mit anderen urban geprägten MS-Regionen gering. (vgl. Abbildung 12)

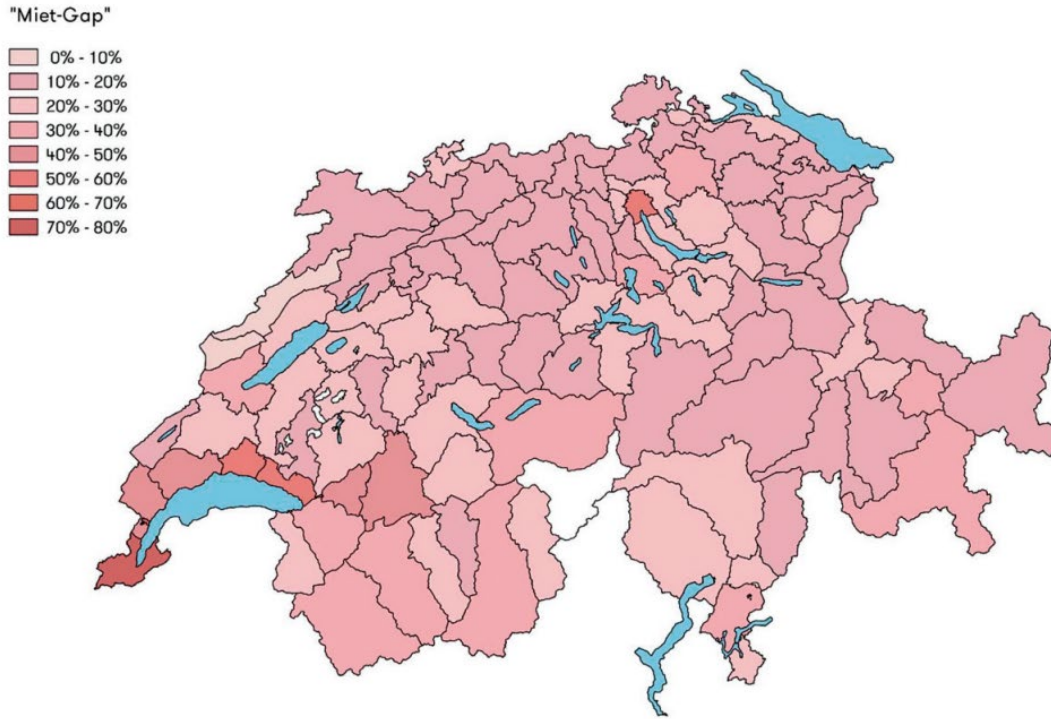


Abbildung 12: Miet-Gap in den MS-Regionen der Schweiz (Sager et al.,2018, S.1)

Im Fall einer Vertragsübernahme, das Einverständnis der Vermieter vorausgesetzt, bliebe der jeweilige Mietzins bestehen.

Bei Berücksichtigung der Verteilung von Wohnflächenkonsum und Alter muss für einen Effizienzgewinn beim Wohnflächenverbrauch der Regelfall eines entsprechenden Wohnungswechsels betrachtet werden. Bei einer Verkleinerung hin zu einer womöglich barrierefrei<sup>9</sup> ausgebauten Wohnung, ist es möglich, dass die tatsächliche Ersparnis bei der monatlichen Miete gering ausfällt. Dies liegt zum Teil daran, dass bei kleineren Wohnungen höhere Quadratmeterpreise anfallen. Wenn zum Beispiel ein Wechsel von einer alten, nicht barrierefreien Wohnung in eine barrierefrei ausgebauten Wohnung erfolgt, ist diese häufig neueren Baujahres oder kürzlich umfassend saniert und daher ebenfalls in einer höheren Preiskategorie. Für Personen, die auf einen Rollstuhl

<sup>8</sup> MS-Region: mobilité spatiale - Regionale Raumgliederung in der Schweiz mit jeweilig homogenem Charakter innerhalb der Region (seit 2019 durch Arbeitsmarktregionen und Arbeitsmarkt-grossregionen ersetzt)

<sup>9</sup> Barrierefreier Ausbau gemäss der Norm des schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein «SIA 500»

angewiesen sind, gibt es in Basel-Stadt entsprechende Unterstützung, um diesem Effekt Rechnung zu tragen. (vgl. Amt für Sozialbeiträge Basel-Stadt, Ohne Datum).

Einen weiteren Ansatz zur Überbrückung von Mietpreisdifferenzen beim Wohnungswechsel im Alter, bietet Immobilien Basel-Stadt innerhalb ihres Portfolios und bei Liegenschaften der Gebäudeversicherungen Basel-Stadt. Hierbei wird der alte Mietzins pro Quadratmeter<sup>10</sup> für die Berechnung des neuen Mietzinses der kleineren Wohnung herangezogen. Der theoretische Verlust durch den Übertrag des alten Mietzinses wird bei der Neuvermietung der grösseren Wohnung zum marktüblichen Preis kompensiert (vgl. Immobilien Basel-Stadt, 2018) (Vgl. Kapitel 2.3).

### **2.2.2 Suffizienz in der Gesellschaft**

Suffizienz ist neben Konsistenz und Effizienz ein strategischer Baustein für mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit. „Konsistenz“ betrachtet die Ressourcen unserer Gesellschaft und Ihre Weiterverwendung während „Effizienz“ vor allem im technologischen Fortschritt Lösungen zur Erhöhung des Wirkungsgrades unserer Prozesse sucht. Die Effekte beider Ansätze werden durch das Paradigma einer auf Wachstum und das damit einhergehende Konsumverhalten ausgerichteten Gesellschaft, per se eingeschränkt oder gar aufgehoben. Suffizienz sucht daher ergänzend nach der Veränderung sozialer Praktiken und dem Setzen von Grenzen im Verbrauch von Ressourcen (vgl. Abbildung 13). Die Notwendigkeit der Suffizienz zur Erreichung der Klimaziele lässt sich gut an der Entwicklung im Automobilsektor illustrieren. Die Fahrzeuge sind in den letzten Jahren dank technologischen Fortschritts immer effizienter geworden. Leistungsstärkere Motoren, grössere Autos und vor allem ihre immer noch zunehmende Anzahl sorgen für einen anhaltenden Anstieg der Treibhausemissionen im Sektor. Selbst das Verlagern auf komplette Elektromobilität würde zum Beispiel in Deutschland die Mobilität nicht vollends ökologisch nachhaltig machen. Nur durch ein verändertes Mobilitätsverhalten und eine drastische Reduktion des Fahrzeugbestandes, sprich Suffizienz, wäre dieses Ziel erreichbar (vgl. Böcker et al., 2020, S.6/S.7). Dieses Phänomen kann partiell mit dem Reboundeffekt erklärt werden. Einsparungen auf Produktionsebene werden durch verstärkten Konsum kompensiert oder überkompensiert (vgl. Tilman S. 2015, zit. in Böcker et al., 2020, S. 11).

---

<sup>10</sup> Sofern der alte Mietzins tiefer liegt als der üblicherweise berechnete Mietzins der neuen und kleineren Wohnung und die kleinere Wohnung über mindestens 10% weniger Wohnfläche verfügt.

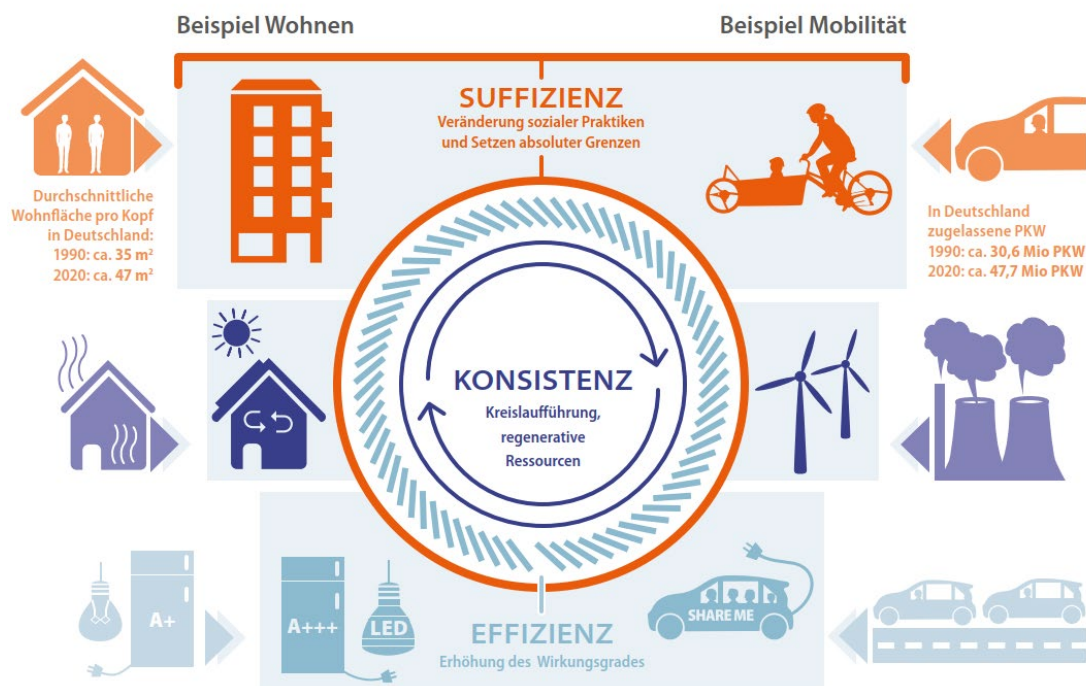


Abbildung 13: Schematische Darstellung des Zusammenspiels von Suffizienz, Konsistenz und Effizienz am Beispiel von Wohnen und Mobilität. (vgl. Böcker et al., 2020, S.9)

Suffizienz bei Mobilität und Raumplanung wurde bereits in den Klimaschutzbericht Basel-Stadt 2019 aufgenommen (vgl. Regierungsrat Basel-Stadt, 2019, S.62). Im Schlussbericht der Spezialkommission Klimaschutz wird Suffizienz unter anderem im Rahmen von Bebauungsplänen<sup>11</sup> und bei Liegenschaften von Verwaltung und öffentlich-rechtlichen Spitälern und deren Raumprogrammen vorgeschlagen<sup>12</sup> (vgl. Grosser Rat Basel-Stadt, 2021, S.37/S.38). Gleichzeitig wird in der Beurteilung des Berichts durch die Kommission explizit auf einen Mangel an Massnahmen zum Flächensparen bei Gebäuden hingewiesen. Der besondere Hebel beim Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Bezug auf Nachhaltiges Bauen wird durch den Verweis auf die Fachzeitschrift „Hochparterre“ betont. Diese listet in „ihrem Sonderdruck „Ausgepufft“ von Mai 2020 diese Thematik als die grösste Stellschraube für nachhaltiges Bauen“ (vgl. Grosser Rat Basel-Stadt, 2021, S.33). Im weiteren Verlauf der Beurteilung werden Effizienzverluste im Wohnzyklus bzw. dem Wohnen im Alter erkannt. Die Kommission schlägt raumplanerische<sup>13</sup>, bauliche<sup>14</sup> und organisatorische Massnahmen wie den Wohnungswechsel innerhalb von Genossenschaften oder den

<sup>11</sup> Vorschlag Nr. 8 der Kommission (...)»kleinere Wohnflächen belohnen«

<sup>12</sup> Vorschlag Nr. 16 der Kommission: (...)»die Kreislaufwirtschaft und Suffizienz fördern und bewusste, platzsparende Raumprogramme entwickeln.«

<sup>13</sup> Innenverdichtung für möglichst viele Menschen nicht nur möglichst viel Ausnutzung des Bodens

<sup>14</sup> Vielseitige oder modulare Grundrisse wie zum Beispiel Conatainersiedlungen



Aufbau einer Plattform zum Wohnungstausch vor. (vgl. Grosser Rat Basel-Stadt, 2021, S.34) Auf Nachfrage bei Till Berger dem Leiter der Klimafachstelle Basel-Stadt spielt das Tauschen von Wohnungen derzeit noch keine Rolle in der Planung. Er zeigt sich jedoch offen, das Thema in die Diskussion aufzunehmen, wenn belegt werden kann, dass ein Wohnungstausch einen Beitrag zur Suffizienz leistet.

### **2.3 Bestehende Untersuchungen zum Wohnungstausch und aktuelle Diskussion**

Das Tauschen von Wohnungen ist im aktuellen Transaktionsmarkt nicht sehr weit verbreitet. Ein Artikel zum Wohnungstausch im Handelsblatt trägt folgenden Titel: „Potenzial, das kaum genutzt wird“. Im Text werden die Nutzungszahlen mehrerer bestehender Tauschangebote zitiert. So haben beispielsweise die landeseigenen Berliner Wohnbaugenossenschaften mit einem Bestand von 350'000 Wohnungen ein Tauschmodell aufgebaut, bei dem seit 2014 220'000 Tauschanregungen erfolgt sind, jedoch nur 463 Tauschaktionen realisiert wurden (Kafke, 2020, S.2). Gemäss dem Modell der Genossenschaften werden die Mietzinskonditionen vom jeweiligen Vormieter übernommen (Kafke, 2020, S.1/S.2). Da die Mietverträge der grösseren Wohnung häufig wesentlich älter als bei kleineren Wohnungen sind, ist durch die Übernahme der bestehenden Konditionen vom Vormieter eine Mietersparnis, selbst bei Übernahme der fortlaufenden Konditionen nicht zwingend gegeben (Kafke, 2023, S.3). Diese Problematik wird im Schweizer Wohnungsmarkt durch den sogenannten Miet-Gap sichtbar und in Kapitel 2.2.1 genauer erläutert. Begegnen könnte man diesem Phänomen möglicherweise mit einer asymmetrischen Übernahme der Verträge beim Tausch. Die sich verkleinernde Partei nimmt ihre Konditionen in die neue Wohnung mit (Das heisst sie bezahlt weiterhin die Bestandsmiete, also den gleichen Preis pro Quadratmeter wie in der vorherigen, grösseren Wohnung), während die sich vergrössernde Partei einen zum Zeitpunkt der Vertragsübernahme neu gesetzten Mietzins bezahlt. (Transaktionsmiete) Das Modell ist auf einfache Weise nur bei Wohnungen vom gleichen Träger der Liegenschaften durchführbar (vgl. Immobilien Basel-Stadt, 2018). Dabei kann man einerseits der wirtschaftlichen Verschlechterung der sich verkleinernden Partei begegnen und andererseits das Ertragsniveau der Liegenschaften voraussichtlich stabil halten oder steigern. Das die finanzielle Mehrbelastung von der sich vergrössernden Partei getragen wird ist sicherlich

sinnvoller, als wenn die verzichtende, sich verkleinernde Partei eine Verschlechterung erfährt<sup>15</sup>.

Drei Hindernisse werden laut Kafke (2023) als grundsätzlich und unabhängig vom Tauschmodell bestehend erfasst (S.3):

1. Individuelles „Matching“: Alle Parameter der Tauschobjekte müssen den Gesichtswünschen beider Parteien entsprechen.
2. Finanzielle Verschlechterung & Anreize: Häufig schlechtere Mietzinskonditionen für mindestens eine der Parteien beim Tausch. Der wirtschaftliche Druck zur Verkleinerung ist nicht gegeben
3. Umzugskoordination: Im Regelfall muss ein synchroner Umzug ohne zwischenzeitliche Unterhaltsarbeiten erfolgen. Gerade bei lange bewohnten Objekten wären diese aber dringend erforderlich.

Professor Harald Simons bezeichnet im Artikel den Wohnungstausch sogar als „Humbug und Pure Symbolpolitik“. Für das Lösen des Problems der beidseitigen Übereinstimmung beim Tausch „haben alle Gesellschaften der Welt Geld erfunden“ (Kafke, 2023, S.3). Zahlen und Schlussfolgerungen des Artikels zeichnen ein etwas ernüchterndes Bild für den Tausch von Wohnungen.

Wie der Titel des Textes jedoch bestätigt, wird auch hier das Potenzial des Tauschens anerkannt. Die untersuchten Tauschbörsen sind nach wie vor Online und es kommen weitere Anbieter und Angebote auf den Markt.<sup>16</sup> Die Resonanz zum Wohnungstausch in den Medien ist hoch. Eine kurze Recherche via „News-Suche“ auf google.ch ergibt beim Stichwort „Wohnungstausch“ 198 Ergebnisse<sup>17</sup>. Der letzte erschienene Artikel ist zum Zeitpunkt der Suche 21 Stunden alt und verfolgt die Wohnungssuche eines freiberuflichen Studenten in Berlin via tauschwohnung.com. „Wohnungstauschangebote auf Immoscout: Funktioniert das?“ (Merkusheva, 2023, S.1). Die Suche des Studenten verläuft erfolgreich, erstreckt sich aber über einen Zeitraum von knapp vier Monaten. Dies entspricht nach Aussagen von John Weinert, Geschäftsführer der Plattform tauschwohnung.com, der durchschnittlichen Anzeigedauer und deckt sich mit dem Selbstverständnis des Portals. Man macht Wohnungen länger sichtbar als im regulären

---

<sup>15</sup> Das Modell wird ohne den Tauschaspekt, sprich bei freien, kleineren Wohnungen als Angebot an ältere Menschen bei den Immobilien Basel-Stadt angewendet. (Immobilien Basel-Stadt, 2018).

<sup>16</sup> z.B. hoyou.com (Marktstart 2022 - Schweiz), Tauschwohnung.com (Start Deutschland 2010, Marktstart Schweiz -2022 - S,

<sup>17</sup> Suche am 03.08.2023 – Screenshot auf Nachfrage beim Verfasser der Arbeit erhältlich

Markt. Das passende Tauschangebot kann über einen längeren Zeitraum gesucht und gefunden werden (vgl. Merkusheva, 2023, S.1). Interessant ist, wie auch schon im Titel des Artikels erwähnt, dass der Tausch von Wohnungen in Grossstädten mit hoher Nachfrage Einzug in die gängigen Suchportale hält.<sup>18</sup> Der eigene, eventuell günstige Mietvertrag wird zum Pfand, um die Chancen auf eine neue passendere Wohnung zu guten Konditionen zu erhöhen.

Ein weiteres Beispiel das Kafke im Text nennt, ist die Wohnungstauschbörse der Stadt Freiburg im Breisgau (D). Wird in Freiburg die Wohnung beim Auszug aus drei oder mehr Zimmern verkleinert, werden 2000 Euro Umzugskostenpauschale geboten. Gemäss Recherche im Artikel sind auf der Plattform 1500 angemeldete Nutzende und 607 aktive Anzeigen. Dabei suchen 60.3% der Nutzenden eine grössere Wohnung, während sich nur 21.5% verkleinern wollen (S.2). Laut Leerstandskataster der Stadt Freiburg liegt der Wohnungsleerstand in Freiburg bei 0,4% was ca. 500 Wohnungen entspricht (Stadt Freiburg im Breisgau, ohne Datum). Der geringe Leerstand und ein Wachstum der Universitätsstadt Freiburg um 10.7% zwischen 2010 und 2020 (Stadt Freiburg im Breisgau, 2021, S.6) indizieren auch in Freiburg einen Nachfragedruck im Wohnungsmarkt (zum Leerstand: Vergleiche Definition Wohnungsnot in Basel-Stadt in Kapitel Politisches Umfeld).

Knappheit im Angebot oder mangelnde Alternativen bei der Wohnungssuche sind demnach ein Katalysator zur Verbreitung des Wohnungstauschs als Transaktionsmodell. „Horrende Mietpreise und ein fast nicht existenter Wohnungsmarkt“ werden auch in Freiburg einleitend als Argument zum Wohnungstausch herangezogen. Der sich wandelnde Flächenbedarf im Wohnzyklus<sup>19</sup> soll aktiviert werden und für Entlastung im knappen Angebotsmarkt sorgen (Stadtverwaltung Freiburg, 2021). Festzuhalten in Freiburg ist dabei leider auch, dass trotz finanziellem Anreiz ein Ungleichgewicht zugunsten von Gesuchen Vergrösserung gegenüber Gesuchen zur Verkleinerung der Wohnung besteht.

Die Existenz und Motivation der Angebote zum Wohnungstausch haben gemeinsam, dass die theoretische Funktionsweise und das daraus entstehende Potenzial für den Markt überzeugen. Unterschiedliche Ansätze zur Überwindung der genannten

---

<sup>18</sup> Immoscout 24 ist gemäss eigenen Angaben das grösste Immobiliensuchportal in Deutschland

<sup>19</sup> Gemeint ist der Zyklus der Belegung einer Wohnung. Beispielsweise kommender Nachwuchs bis zum Auszug desselben aus dem Elternhaus. Folglich entsteht für den Zeitraum den die Eltern noch in der Wohnung verbleiben ungenutzter Wohnraum.

Hindernisse greifen jedoch nur bedingt bei der Aktivierung der Nutzenden. Diese ist besonders bei älteren Menschen erschwert, die statistisch überdurchschnittlich viel Wohnraum konsumieren.<sup>20</sup> Damit entfällt das zwingend erforderliche komplementäre Bedürfnis zur Verkleinerung im Tauschangebotsmarkt. Die Folge ist, dass der Tauschmarkt nicht funktioniert. Im Umkehrschluss bedeutet das jedoch, dass wenn es gelänge, diese Nutzergruppe zu aktivieren, das sogenannte „Matching“ der Wohnungen weniger problematisch würde.

In der kürzlich erschienenen Dissertation «Der Unsichtbare Wohnraum – Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit» von Daniel Fuhrhop, findet sich eine breite Untersuchung von Ansätzen zu Suffizienz und effizienter Nutzung des bereits vorhandenen Wohnraums (Fuhrhop, 2023). In einer Kurzfallstudie werden zusammenfassend «Umzug, Wohnungstausch und Alternativneubau» untersucht. Hervorzuheben ist darin folgende Tabelle, welche einen guten Überblick über die verschiedenen Dimensionen des verkleinernden Umzugs bietet.

Werkzeuge (nach Wohnpraktiken sortiert)	Elemente sozialer Praktiken			Vier Dimensionen (nach Lorek/ Spangenberg 2018)			
	Materials/ Räume, Dinge	Meanings/ Werte, Konventionen	Competences/ Fähigkeiten, Wissen	subjektiv	sozial	institutionell	ökonomisch
<b>Wohnpraktik: (Verkleinernder) Umzug</b>							
Umzüge organisieren	(x)	(x)	x	x	(x)	(x)	(x)
Doppelmiete vermeiden	(x)	x		(x)	(x)	(x)	x
Umzugsprämie oder Zuschuss zu Umzugskosten	(x)	x		(x)	(x)	(x)	x
Umzüge Sonderkonditionen: gleiche Quadratmetermiete bei Verkleinerung	(x)					x	x
Wohnungstausch organisieren und fördern	(x)	x	(x)	x	x	x	x
Umzugsmanagement (Kombination)	(x)	(x)	(x)	x	(x)	x	(x)
Jung kauft Alt	(x)	(x)	x	(x)	(x)	(x)	x
Umzug erleichtern: Alternativneubau gegenüber	x	(x)	X	(x)	(x)	(x)	(x)

x »sehr relevant«, (x) »teilweise relevant«, keine Angabe »weniger relevant«.

Abbildung 14: Tabelle zur Wohnpraktik (Verkleinernder) Umzug (Fuhrhop, 2023, S.188)

Auch Fuhrhop (2023) weist in seiner Untersuchung auf „teilweise bescheidene“ Ergebnisse bei Wohnungstauschangeboten hin und vermutet, dass keine ganzheitliche Vorgehensweise bei Anreiz- und Unterstützungsmassnahmen vorliegt (S.189). Eine

<sup>20</sup> S. 2.1.3 Marktumfeld und Bevölkerungsstruktur Abbildung 8: Wohnfläche nach Alter und Geschlecht pro Kopf in m<sup>2</sup> (vgl. StatBS 2018 S. 5)

Kombination der in Abbildung 14 dargestellten Massnahmen wird als Umzugsmanagement bezeichnet. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Ergebnisse der bereits 1997 erschienenen Tagungsdokumentation des Forschungsprojekts zu Umzugswünschen und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen, herausgegeben von der Schader Stiftung (Vgl. Fuhrhop 2023, S. 193). Die umfangreiche Studie gibt einen breiten Überblick zu den Herausforderungen des demografischen Wandels und untersucht dabei Strategien für mehr altersgerechten Wohnraum bei verbesserter Allokation der Ressourcen. Bei der Mobilisierung von Wohnflächen im Bestand betrachtet Dr. Volker Eichner von der InWis (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum) die Auswirkungen eines Umzugsmanagements beim Wohnungstausch auf die Suffizienz beziehungsweise konkret auf die gewonnene Fläche durch erfolgreiches Umzugsmanagement beim Wohnungstausch (Heinze et al., 1997, S 45).

<i>Träger der Maßnahme</i>	Umzüge p.a.	Aufwand pro Umzug	Aufwand gesamt	gewonnene Fläche/Umzug	gewonnene Fläche gesamt	eingespartes Investitionsvol.
Städtischer Wohnbau Lörrach	15	6.467 DM	97.000 DM	26,4 qm	396 qm	1,2 Mio DM
Mülheimer Wohnungsbau eG	27	1.802 DM	48.650 DM	19,3 qm	521 qm	1,6 Mio DM
SAGA, Hamburg	317	1.991 DM	631.000 DM	11,5 qm	3.640 qm	13,8 Mio DM
Städt. Wohnungsberatung, Hagen	114	2.544 DM	290.000 DM	24,5 qm	2.790 qm	8,3 Mio DM

Abbildung 15: Leistungsbilanz erfolgreichen Umzugsmanagements (Heinze et al, 1997, S. 46)

Abbildung 15 verdeutlicht eindrucksvoll den Hebel, den ein erfolgreiches Umzugsmanagement bereits bei geringen jährlichen Fallzahlen auf den Flächen- und Investitionsbedarf ausübt. Auf Nachfrage bei der SAGA wurde mit Hinweis auf den Datenschutz im Unternehmen keine Auskunft über den aktuellen Stand erteilt. Beim Wohnbau Lörrach werden gemäss telefonischer Auskunft derzeit zwischen fünf bis zehn Wohnungen im Jahr getauscht. Tausch bedeutet im Fall der Wohnbau Lörrach einen Tausch der Wohnung innerhalb der Portfolios und nicht den Tausch zweier Parteien. Ein sich verkleinernder Haushalt bekundet das Interesse an einer Verkleinerung und bekommt eine freie, geeignete Wohnung angeboten. Die Nachfrage nach der grösseren Wohnung durch, entweder bestehende Mieter innerhalb des Portfolios oder Interessenten von ausserhalb ist ohnehin gegeben. Der Belegungsgrad kann bei Neuvermietung entsprechend gesteuert werden. Ein komplexer Tauschvorgang mit temporären Unterkünften während zum Beispiel einer häufig erforderlichen,

umfangreicheren Renovation bei langer Mietdauer, ist bei diesem Modell nicht erforderlich. Im telefonischen Gespräch mit Frau Karin Christen<sup>21</sup> von der Wohnbau Lörrach wird dabei unterstrichen, dass zwar eine Sensibilisierung für eine Verkleinerung stattfindet. Zum Beispiel durch Sozialarbeiter in Gesprächen mit der älteren Mieterschaft vor Ort. Die Gesellschaft sucht selbst aber keinen aktiven Kontakt mit den Mietern bezüglich einer möglichen Verkleinerung. Das Aufbauen von Druck soll in jedem Fall vermieden werden. Als häufiges Hindernis wird auch in Lörrach die Differenz von Bestandsmiete und Angebotsmiete und das folglich eingeschränkte finanzielle Sparpotenzial beim Wohnungswechsel erwähnt. (vgl. Kapitel 2.2.1). Neben Prämien bei der Verkleinerung<sup>22</sup> wird ergänzende Unterstützung beim Umzug vermittelt. Die Möglichkeit des Tauschens innerhalb des Portfolios setzt voraus, dass eine gute Ausnutzung des Wohnraums Teil der Ziele im Portfolio ist. Bei kommerziell ausgerichteten Liegenschaften besteht ein Interessenskonflikt darin, dass eine höhere Belegung auch eine stärkere Abnutzung und höhere Unterhaltskosten bedeutet. Im Fall zwei ähnlich qualifizierter Mieter würde in diesem Fall die Bewerbung mit weniger Haushaltsmitgliedern vorgezogen. Eine Diskussion der regulatorischen Massnahmen und der volkswirtschaftlichen Dimension der beschriebenen Praxis übersteigt den Rahmen der Arbeit (s. Kapitel 1.2). Die Immobilien Basel-Stadt bieten, ähnlich wie die Stadt Lörrach, den Wechsel in kleinere Wohnungen in Ihrem Bestand an. Das Angebot «sicheres Wohnen im Alter» wird bereits zu Beginn des Kapitels und in Kapitel 2.2.1 erläutert. Die Folge ist eine tatsächliche Einsparung nach dem Umzug. Gemäss Auskunft der Immobilien Basel-Stadt konnten seit 2018 sieben Mietverträge im Rahmen des Angebots abgeschlossen werden. Das Interesse bei der Mieterschaft ist hoch. Dabei wird entweder auf ein passendes Angebot gewartet oder die Möglichkeit für einen zukünftigen möglichen Wohnungswechsel vorgemerkt. In einem ersten Gespräch in der Vorbereitung mit Vertretern der Immobilien Basel-Stadt wurde auf das begrenzte Angebots an altersgerechten kleinen Wohnungen im Portfolio hingewiesen. Eine Unterstützung wie beim Umzug und Prämien wie sie in Lörrach angeboten werden, werden in Basel derzeit nicht angeboten. Ab September 2023 ist aber ein Ausbau des Angebots durch eine Beratung während des Wohnungswechsels geplant. Auch werden alle Mieter über 65 über die Ausweitung des Angebots informiert. In einer

---

<sup>21</sup> Erteilte Auskünfte im Telefongespräch wurden von Frau Christen via Mail für die Verwendung in der Arbeit freigegeben.

<sup>22</sup> Mindestens Verkleinerung um ein Zimmer oder 15 Quadratmeter. Gestaffelt nach Zimmeranzahl von 2-4 oder mehr Zimmern beträgt die Prämie 1'000, 2'000 oder 2'500 Euro

angehängten Befragung soll untersucht werden, warum das Angebot durch potenziell Interessierte bisher nicht genutzt wird und wie man den Bedürfnissen der Mieter entsprechend begegnen kann. Eine weitere Anbieterin von gemeinnützigem Wohnraum in Basel ist die Stiftung Habitat. Auf Nachfrage wurde das Monitoring der Belegung bestätigt. Will man hier optimieren, ist ein frei verfügbares Angebot im eher kleinen Portfolio der Stiftung selten passend. Der direkte Tausch zwischen zwei Parteien wird weder in Basel noch in Lörrach praktiziert. Ein umfassendes Programm mit Beratung, Unterstützung beim Umzug und vorübergehender Unterbringung könnte eine mögliche Lösung sein, wenn das Angebot an geeigneten leerstehenden Wohnungen im Bestand knapp ist. Im internationalen Kontext kennt zum Beispiel Schweden ein Recht auf Wohnungstausch. Unter festgesetzten Rahmenbedingungen kann der Vermieter den Tausch nicht verweigern (vgl. Sveriges Domstolar, ohne Datum).

### **3. Mieterumfrage in Basel-Stadt**

Die Umfrage richtet sich an volljährige Mieter im Kanton Basel-Stadt und beabsichtigt Erkenntnisse zu den gestellten Forschungsfragen in Bezug auf den Wohnungstausch und die Wohnsituation im Kanton zu gewinnen (s 1.4 und 1.5).

#### **3.1 Methodik der Umfrage**

Die Umfrage wird mit dem Online Befragungstool Limesurvey der Universität Zürich durchgeführt. Teilnehmende wurden als willkürliche Stichprobe im Bekanntenkreis via Mail und Whatsapp, sowie über Social Media akquiriert. Der Teilnehmendenkreis wurde in Anfragen und im Titel der Umfrage explizit auf Mieter im Kanton Basel-Stadt begrenzt. Dabei wurden via Mail ca. 250 Anfragen hauptsächlich im beruflichen Netzwerk verschickt. Auf LinkedIn erreichte der Umfrage-Link insgesamt 2'460 Personen. Als zusätzlicher Anreiz zur Teilnahme wird ein Einkaufsgutschein in Höhe von 100 Schweizerfranken für Geschäfte in Basel-Stadt verlost. Da mit Online-Tools ältere Menschen nicht in gleicher Weise erreicht werden können, wird in einem zweiten Schritt ähnlich dem Schneeballprinzip eine gedruckte Version der Umfrage über das private Netzwerk der eigenen Nachbarschaft mit einem Rücksendeumschlag verteilt. Dabei wurden gezielt weitere 25 Personen im Bekanntenkreis der älteren Mieter angeschrieben. Die Daten der anonymen Rücksendungen werden anschliessend manuell in das Online-Tool übertragen.

### 3.2 Erarbeitung Fragenkatalog und Abgrenzung Teilnehmende

Insgesamt beantworten die Teilnehmenden 27 Fragen, welche in drei Fragegruppen unterteilt sind. Im Sinne einer kurze Bearbeitungszeit der Umfrage und möglichst eindeutiger Daten, sind die Fragen nahezu komplett im Multiple-Choice-Verfahren gestellt. Fragen, in denen eine Einschätzung der persönlichen Präferenz oder Situation erforderlich ist, werden als geschlossene Fragen mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten einer Likert-Skala<sup>23</sup> mit ein bis fünf Punkten gestellt. Die ungerade Zahl erlaubt eine neutrale Antwortmöglichkeit. Um die eigene Bewertung besser einem Zahlenwert zuordnen zu können, wurde jeder Wert mit einer zusätzlichen Erklärung versehen. Zur Verbesserung der Stichprobenqualität kann die Umfrage in deutscher oder englischer Sprache durchgeführt werden. Die Fragegruppen der Umfrage gliedern sich wie folgt:

- Alter, Einkommen und Wohnsituation. Die Fragen dienen vorwiegend der Abgrenzung der teilnehmenden Haushalte. In welcher Ausgangslage befinden sich die Umfrageteilnehmenden bei der Beantwortung der Fragen? Neben Grösse der Wohnung und Höhe des Mietzinses wird auch die Barrierefreiheit der Wohnung abgefragt, da diese eine besondere Relevanz beim Wohnen im Alter hat und entscheidender Auslöser bei der Wohnmobilität sein kann.
- Mobilität, Flächenbedarf und Mieterzufriedenheit. Es werden Fragen zum Wohnbedarf, Budgetverträglichkeit des Mietzinses und Umzug gestellt. So zum Beispiel ob ein Wohnungswechsel geplant ist, die Grösse der Wohnung angemessen ist oder ob ein Umzug finanziell oder planerisch problematisch ist.
- Wohnungstausch und Wohnungssuche. Neben allgemeinen Fragen zum bisherigen Suchverhalten geben die Teilnehmenden an, inwieweit ihnen der Wohnungstausch und die Rahmenbedingungen bekannt sind oder ob sie schon mal eine Wohnung getauscht haben. Des Weiteren wird die grundsätzliche Bereitschaft zum Wohnungstausch der Nutzenden abgefragt, aber auch, wie die Nutzenden die Bereitschaft ihrer Vermieter zum Wohnungstausch einschätzen würden.

---

<sup>23</sup> Likert-Skalen nach Rensis Likert: Methodik zur Messung der Einstellung von Umfrageteilnehmendenn zu einem Objekt oder einer Fragestellung. Dabei wird Grad der Übereinstimmung über ein binäres System hinaus mit zum Beispiel vier, fünf oder auch sieben vorgegebenen Antwortmöglichkeiten gemessen. (vgl. Likert, 1932, S.46 ff.)



### 3.3 Aussagekraft der Befragung und Bereinigung der Daten

Bei Anfragen an Verwaltungen und Vermieter hat man sich allgemein zurückhaltend bei der Verbreitung der Umfrage gezeigt. Gründe hierfür waren zunächst der Datenschutz oder zum Beispiel bei einem angefragten öffentlichen Portfolio auch die Sorge, dass die Umfrage als Signal an die Mieterschaft als Vorbote drohender Belegungsvorschriften oder eines „Tauschzwang“ interpretiert werden könnte. Auf eine Anfrage an Genossenschaften wurde verzichtet, da diese einen geschlossenen Mieterkreis mit eigenen Statuten und Verteilmechanismen darstellen und ein grösserer Teilnehmendenkreis aus einzelnen Genossenschaften eine Verzerrung der Stichprobe gegenüber Teilnehmenden aus dem regulären Mietmarkt bedeutet hätte. Siehe auch Abgrenzung Marktumfeld in 1.2. Zunächst können mit der gewählten Verteilmethode 67 Umfrageteilnehmenden mobilisiert werden. Bei Rückmeldungen der Online-Umfrage ist eine klare Unterrepräsentation von über 60-jährigen Personen festzustellen. Mit 38 Rückmeldungen der Altersgruppe der 30–39-Jährigen, stellen diese die grösste Gruppe der Teilnehmenden (50%). Daran lässt sich auch eine Verzerrung der Stichprobe durch das eigene Netzwerk ablesen. Im Rahmen der in 3.1 beschriebenen analogen Erweiterung der Stichprobe im nachbarschaftlichen Netzwerk werden zwölf weitere Teilnehmende in den Altersgruppen über 60 gewonnen. Mit diesem Ergebnis kann eine leichte Verbesserung in der Verteilung der Altersgruppen erzielt werden. Bei der Bereinigung der Daten werden zwei Datensätze ausgeschlossen. In einem Fall ist der gedruckte Fragebogen unvollständig ausgefüllt, sodass nur unzureichende Angaben vorliegen. In einem weiteren Fall wohnen die Teilnehmenden im Eigentum und sind liegen daher ausserhalb der Zielgruppe. Mit 17 über 50-jährigen Befragten werden 22% der Teilnehmenden der älteren Personengruppe zugeordnet. Die Stichprobenmenge insgesamt beträgt 77 Personen. In Abbildung 16 werden Einkommens- und Altersgruppenverteilung der Umfrage im Rahmen der Abschlussarbeit mit der Bevölkerungsumfrage des StatBS verglichen. Neben der bereits beschriebenen, abweichenden Verteilung der Altersstrukturen, kann eine grössere Abweichung bei Haushaltseinkommen über 100'000 CHF pro Jahr festgestellt werden. In der geografischen Verteilung der Haushalte im Kanton kann man den Effekt des Schneeballsystems bei der schriftlichen Befragung in der Nachbarschaft beobachten. Hier gibt es ein leichtes Übergewicht in St. Johann<sup>24</sup> (vgl. Abbildung 17).

---

<sup>24</sup> Der Verfasser der Arbeit lebt zum Zeitpunkt der Erstellung der Arbeit im St. Johann und gehört selbst der Altersgruppe der 30-39-jährigen an.

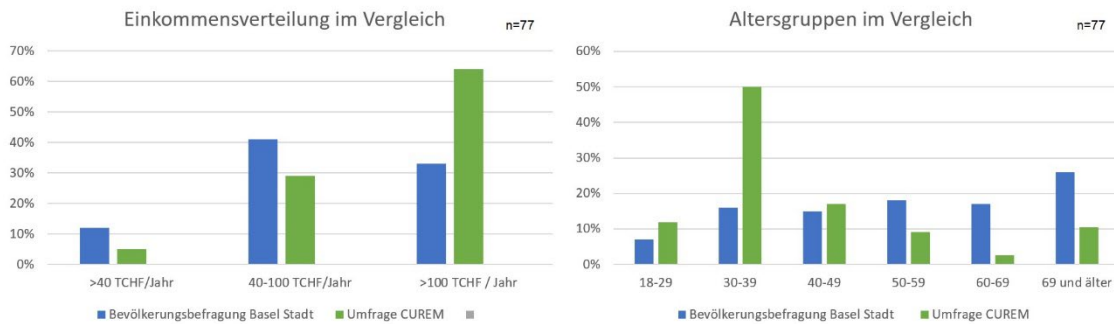


Abbildung 16: Bevölkerungsumfrage Basel-Stadt und Umfrage Curem: Einkommen und Altersgruppen im Vergleich. Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2019b, S.7 und S.8)

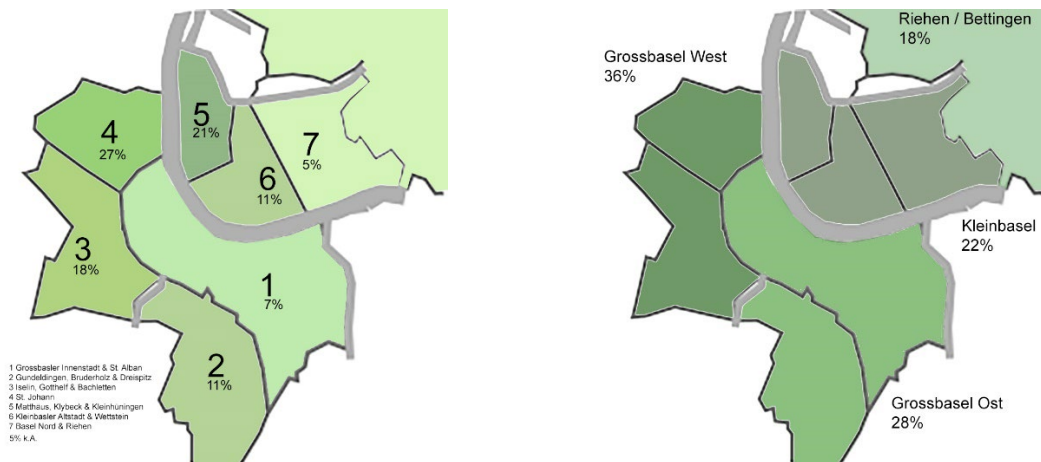


Abbildung 17: Verteilung der Befragten nach Quartieren wie in der Umfrage dieser Arbeit und nach Wahlkreisen gemäss der Bevölkerungsumfrage Basel-Stadt (Vgl. Basel.com, Ohne Datum, StatBS, 2019b, S.5)

### 3.4 Strukturierung und Auswertung der Umfrageergebnisse

Die Antworten der Befragten werden nach drei Kategorien ausgewertet. Personen im Alter von unter oder über fünfzig Jahren sowie Befragte, die auf Wohnungssuche sind oder zumindest offen für eine Veränderung wären.<sup>25</sup> Die Teilung der Altersgruppen bildet die vermuteten komplementären Nachfragersegmente mit dem grössten Effizienzsteigerungspotenzial in der Nutzung von Wohnraum ab. Unter den Wohnungssuchenden aller Altersgruppen wird das potenziell verfügbare Angebot zum Wohnungstausch sichtbar gemacht und die Bedürfnisse der Suchenden analysiert. Die Stichprobe beträgt 60 für Befragte unter fünfzig, 17 bei den über fünfzigjährigen und 30 für die Gruppe der Wohnungssuchenden und Menschen die offen für eine neue Wohnung sind. Insbesondere die Aussagekraft und der repräsentative Charakter der Stichprobe der älteren Menschen ist begrenzt. Die im Vergleich hohen Einkommen

<sup>25</sup> Vergleiche Resultate Frage Nummer 13: Suchen Sie derzeit nach einer neuen Wohnung?

lassen zum Beispiel einen geringeren wirtschaftlichen Druck vermuten, als es bei einer repräsentativeren Stichprobe der Fall wäre (vgl. Abbildung 16). In Kapitel 4.2 wird ergänzend mit den Daten der „Befragung 55 plus“ des StatBS eine weitere Analyse der Rahmenbedingungen älterer Bewohner im Kanton unternommen. Im Vergleich der Befragungen kann festgestellt werden, dass zum Beispiel die Zufriedenheit beziehungsweise die Unzufriedenheit bei Mietzinsen weitgehend übereinstimmt (vgl. Abbildung 22 und Abbildung 42).

### 3.4.1 Eckdaten Teilnehmende und Wohnsituation

Im ersten Schritt wird die Allokation des Wohnraums unter den Befragten analysiert. Die Anzahl an Einpersonenhaushalten in der Umfrage liegt nahe bei der tatsächlichen Verteilung in Basel-Stadt. Fast alle Haushalte der über fünfzigjährigen sind ein oder zwei Personen Haushalte. (Vgl. Abbildung 18) Der Flächenverbrauch wurde aus dem Mittelwert der von den Befragten geschätzten Wohnungsgrössen gebildet. Es handelt sich nicht um einen exakten Kennwert, sondern um einen vergleichenden Indikator der definierten Gruppen der Befragung. Ältere Menschen konsumieren mit 61.7 Quadratmetern pro Kopf auch bei den Teilnehmenden dieser Umfrage am meisten Wohnraum (vgl. unter anderem Kapitel 4.2 und 2.1.2). Die Gruppe der Wohnungssuchenden verfügt über bei 42.9 Quadratmetern pro Kopf und beinhaltet auch die grösste Anzahl Familienhaushalte mit Kindern (33%<sup>26</sup>) (Vgl. Abbildung 19).

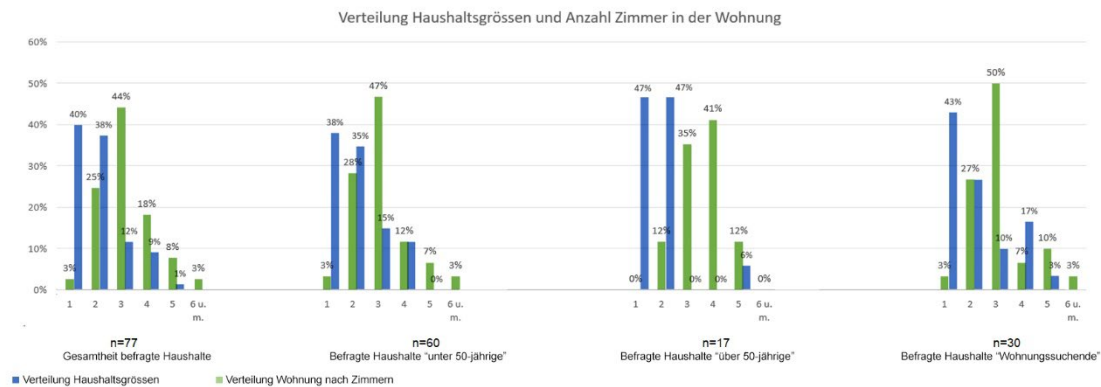


Abbildung 18: Verteilung Haushaltsgrössen und Anzahl Zimmer in der Wohnung

<sup>26</sup> Die vollständige Auswertung der Umfrage nach Gruppen befindet sich im Anhang.

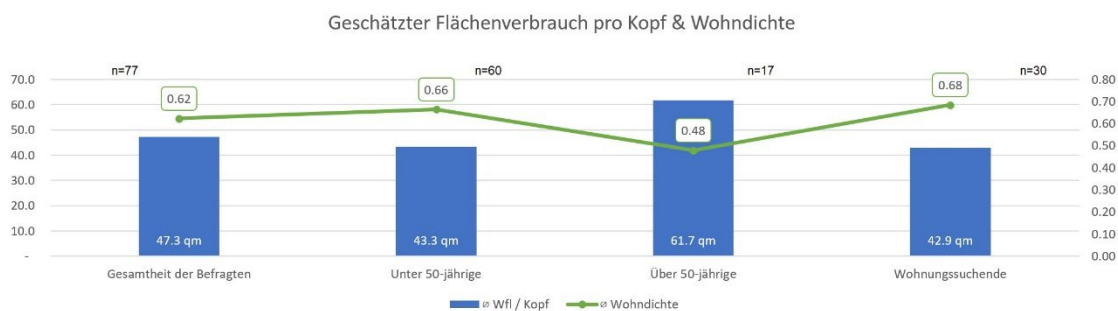


Abbildung 19: Geschätzter Flächenverbrauch pro Kopf und Wohndichte

22% aller Befragten geben an, dass ihre Wohnung barrierefrei nutzbar ist und bei 40% aller Befragten kann die Wohnung barrierefrei erreicht werden. Dass bei älteren Umfrageteilnehmenden nur etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen barrierefrei erreichbar ist und lediglich 18% über einen barrierefreien Ausbau verfügen legt die Vermutung nahe, dass ein guter Teil der über fünfzigjährigen mit hoher Wahrscheinlichkeit noch mindestens einmal Umziehen wird. Es verfügt aber nur eine befragte Person über 70 über eine Wohnung die weder barrierefrei erreichbar oder -ausgebaut ist.

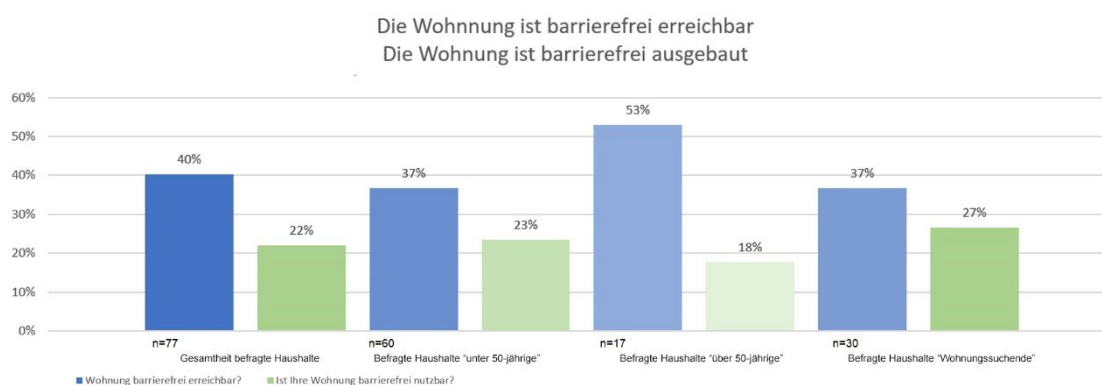


Abbildung 20: Barrierefreie Erreichbarkeit und barrierefreier Ausbau von Wohnungen

### 3.4.2 Fragen zu Mobilität, Flächenbedarf und Wohnsituation

Bereits im einleitenden Text der Auswertung wird auf die verhältnismässig hohen Einkommen der älteren Umfrageteilnehmenden hingewiesen. Diese Tendenz kann bei der Beobachtung der Wohnkosten bestätigt werden. Die überdurchschnittlichen Mietvertragsdauern der älteren Befragten<sup>27</sup> würden einen tieferen Mietzins bei den

<sup>27</sup> 64% aller Befragten über fünfzig leben länger als zehn Jahre in ihrer Wohnung gegenüber 19% der Gesamtheit aller Befragter

älteren Mietern der Umfrage vermuten lassen (Vgl. Kapitel 2.2.1). Sie zahlen in der Umfrage jedoch die höchsten Mietzinse, sowohl absolut pro Wohnung als auch in der Schätzung<sup>28</sup> pro Quadratmeter. Die Gruppe der Wohnungssuchenden zahlt hingegen nicht nur pro Wohnung, sondern auch je Quadratmeter den geringsten Betrag. Eine Vermutung könnte sein, dass bei dieser Gruppe auch in Ausstattung und Bauperiode der Wohnungen Unterschiede hinterlegt sind und die Motivation zum Umzug verstärken (Vgl. Abbildung 21).

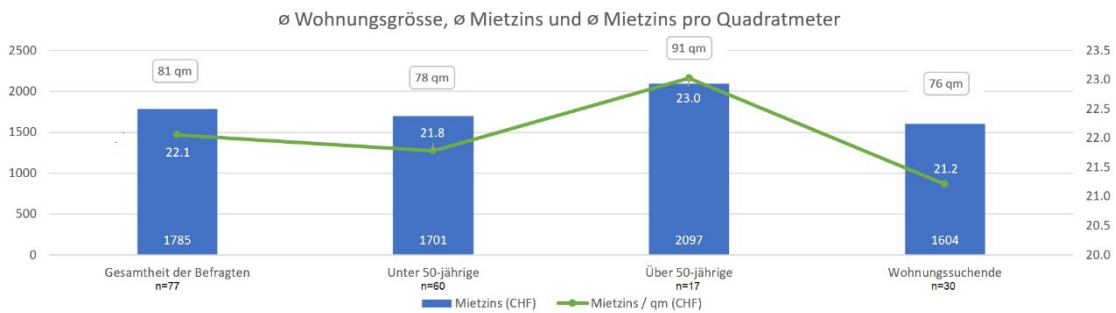


Abbildung 21: Wohnkosten der Befragten

Fragt man die Teilnehmenden, ob Sie den Mietzins als eine Belastung des Haushaltsbudgets empfinden, ist dies nur bei 10-14% der Befragten (je nach Gruppe) der Fall. Insgesamt 4 Teilnehmer, die derzeit auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind, empfinden den Mietzins als belastend oder stark belastend. Dennoch suchen zwei der drei aktiv Suchenden nach einer grösseren Wohnung. Nur einer würde eine kleinere Wohnung bevorzugen ist aber nicht aktiv auf der Wohnungssuche, sondern lediglich „offen für eine Veränderung“ (Vgl. Abbildung 22).

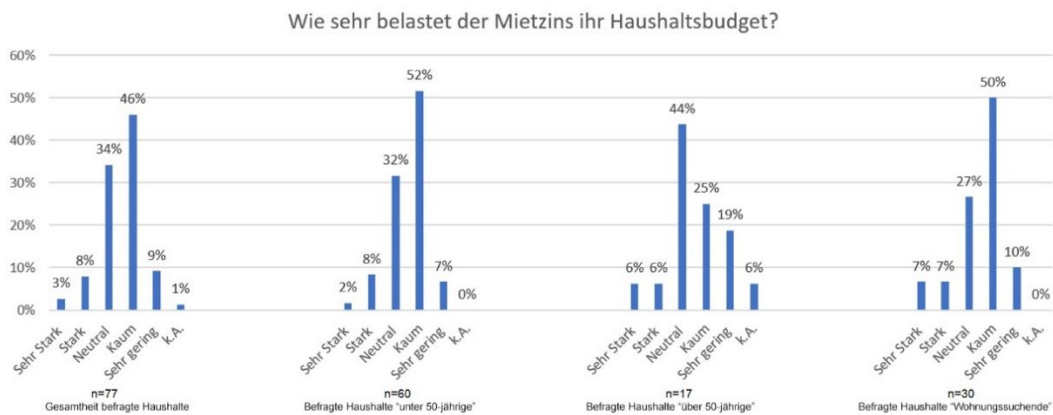


Abbildung 22: Ist der Mietzins eine Belastung?

<sup>28</sup> Eine Schätzung, weil die Flächenangaben in Bandbreiten erfolgt sind. Hier wird der Mittelwert der Beobachtung angenommen.

Keine der Umfrageteilnehmenden über 70 suchen derzeit nach einer Wohnung, und nur zwei der über fünfzigjährigen, geben an eine kleinere Wohnung zu benötigen (Vgl. Abbildung 23 und Abbildung 24). 41% der Umfrageteilnehmenden werden in der Auswertung als „Wohnungssuchend“ geführt. Davon suchen 9% aktiv, 11% ohne Zeitdruck und 21 Prozent sind offen für eine neue Wohnung aber suchen nicht direkt. Die Befragten sind zu über 80% zufrieden oder sehr zufrieden mit Ihrer Wohnsituation. Bei Personen, die eine Wohnung suchen sinkt der Wert erwartungsgemäss auf 57% der Befragten (Vgl. Abbildung 24).

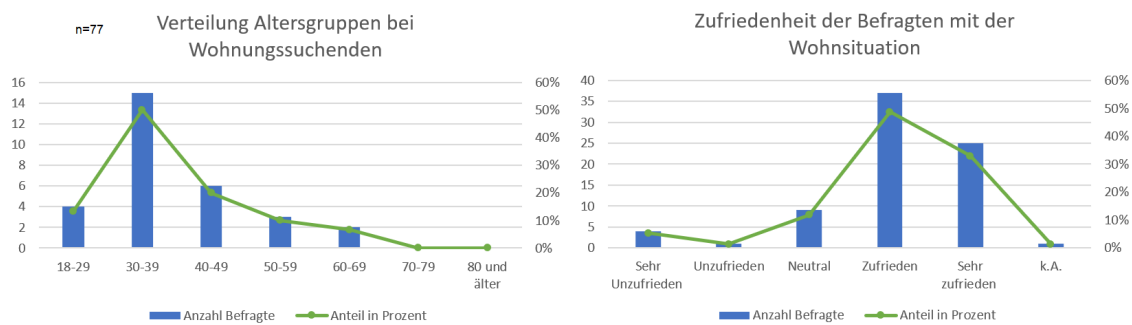


Abbildung 23: Wohnungssuchende nach Altersgruppen: Personen die aktiv, mit oder ohne Zeitdruck suchen und Personen die offen für eine Verbesserung Ihrer Wohnsituation wären. (links) Zufriedenheit bei der Wohnsituation unter allen Befragten. (rechts)

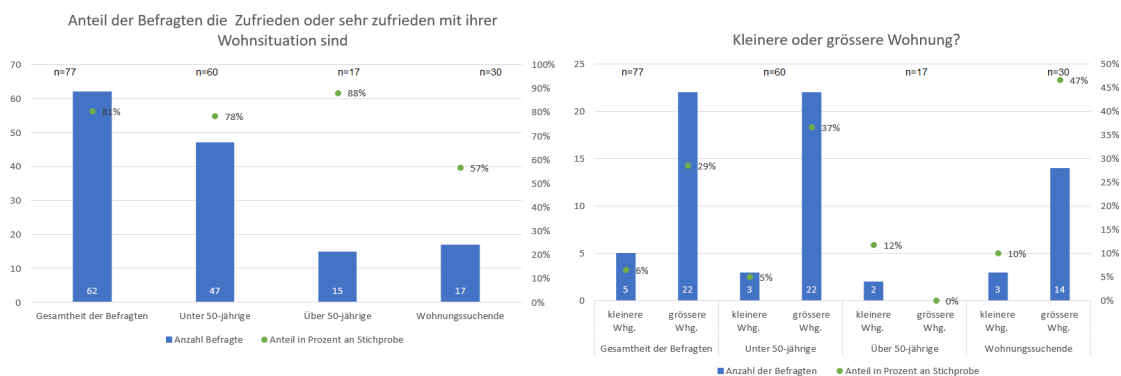


Abbildung 24: Anteil „sehr zufriedene und zufriedene Teilnehmende (links) Benötigen Sie eine kleinere oder grössere Wohnung? (rechts)

Fast ein Drittel der Befragten in Abbildung 25 gibt an, dass die Vorbereitung und Kosten eines Umzugs ein mögliches Hindernis beim Umzug darstellen. Etwas überraschend ist, dass nur 18% der älteren Befragten die Vorbereitung als mögliches Hindernis beim Umzug bewerten. Die Gründe könnten beispielsweise in der nicht notwendigen Auseinandersetzung mit der Thematik liegen. Ein Umzug ist bei nahezu allen Befragten über 50 nicht akut geplant.

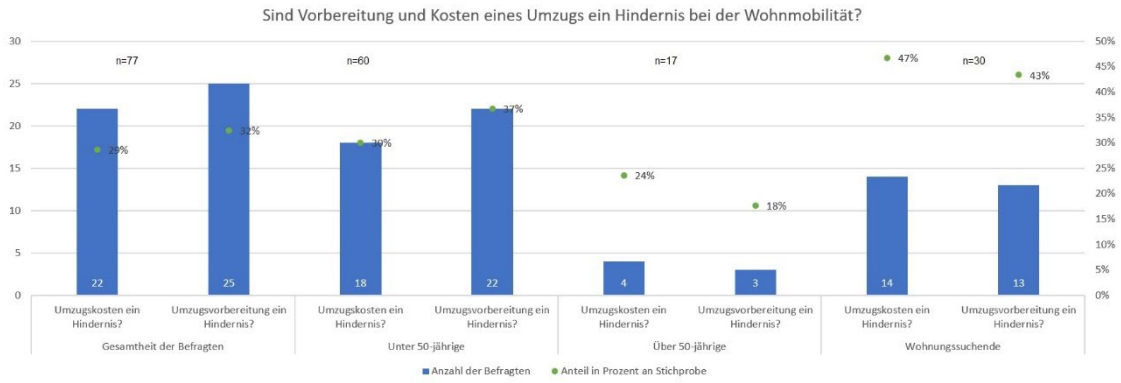


Abbildung 25: Umzugskosten und – Vorbereitung ein Hindernis? Zustimmung in% bei den Befragten mit Ja und „Ja, zum Teil“ - Verteilung nach Altersgruppen

### 3.4.3 Fragen zum Wohnungstausch und Wohnungssuche

Abbildung 26 bildet die prozentuale Zustimmung der Umfrageteilnehmer zu drei Fragen zum Wohnungstausch ab. 31% aller Befragten haben bereits einmal etwas von der Möglichkeit des Wohnungstauschs gehört. 68% der unter fünfzigjährigen und 47% der über fünfzigjährigen beantworten die Frage, ob sie ihre Wohnung zum Tausch anbieten würden, mit „Ja“ oder mit „Ja, aber nur anonymisiert“. Auf eine mögliche Anonymisierung würden dabei 35% der Befragten zurückgreifen wollen. Eine Tauschplattform genutzt haben bisher noch keine der Umfrageteilnehmenden.

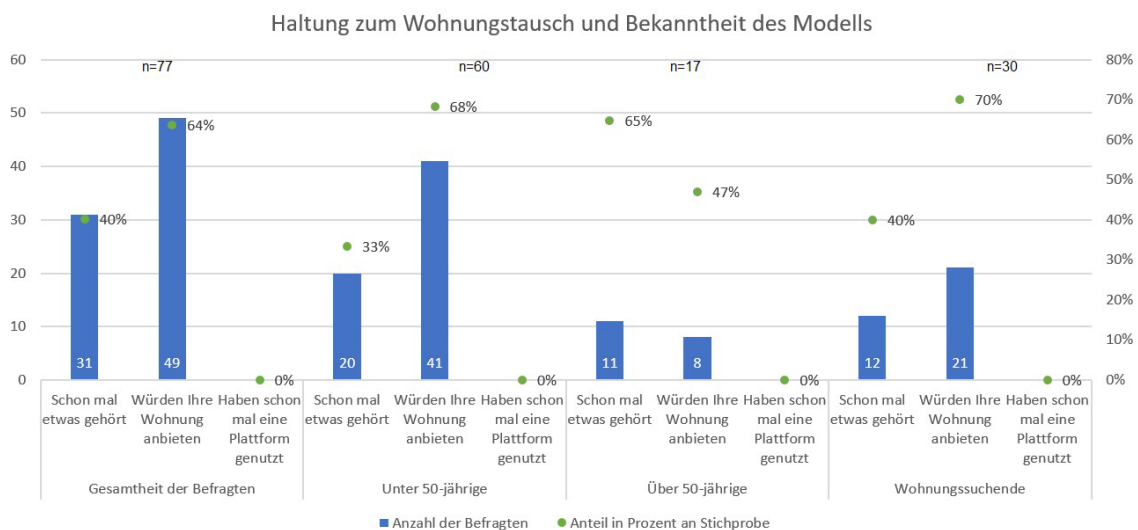


Abbildung 26: Fragen zum Wohnungstausch. Zustimmung in% bei den Befragten mit „Ja“ - Verteilung nach Alter

Auf die Frage, wie die Mieter ihre letzte Wohnung gefunden haben, war die Mehrheit in einem Online-Suchportal aktiv. Bei den älteren Befragten nimmt dieser Wert wie erwartet ab. 35% der über 50-Jährigen haben ihre Wohnung online gefunden, bei den Jüngeren sind es 67% (vgl. Abbildung 28). 40% der Befragten wären nicht bereit für eine Onlineplattform zum Wohnungstausch zu bezahlen. Gut die Hälfte der Befragten ist bereit eine einmalige Prämie zu zahlen, während knapp 10% auch ein monatliches Abonnement abschliessen würden. 10% der Befragten machen keine Angabe zur Zahlungsbereitschaft (vgl. Abbildung 27). In der letzten Frage werden die Teilnehmenden um eine Einschätzung der Zustimmung Ihrer Vermieter bei einem Wohnungstausch gebeten. Über ein Drittel glauben, dass Ihre Vermieter keine Zustimmung geben würden. Weitere 55% wissen es nicht beziehungsweise können keine Einschätzung abgeben.

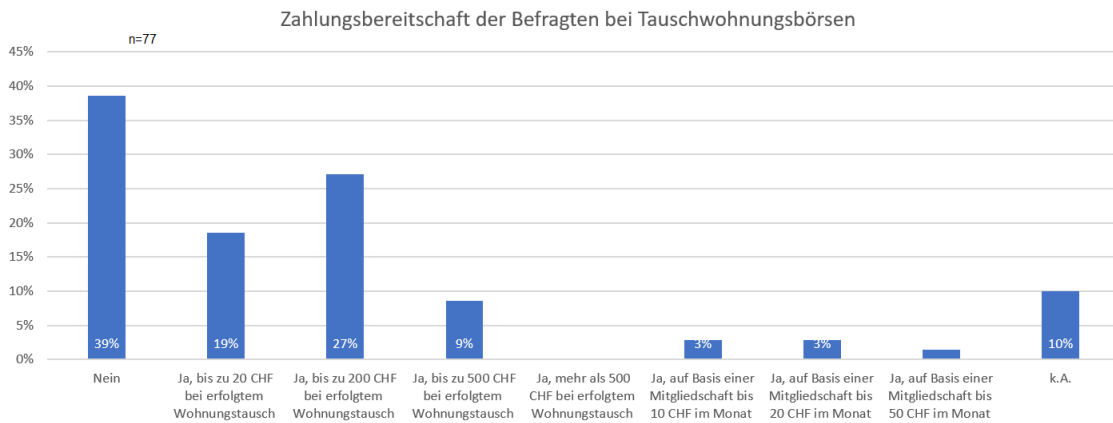


Abbildung 27: Würden Sie für eine Onlineplattform zum Wohnungstausch bezahlen? Wenn Ja, wie viel?

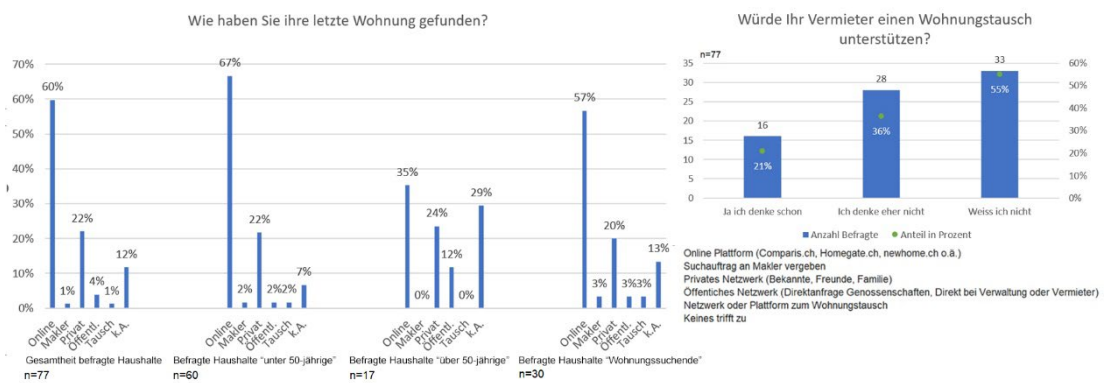


Abbildung 28: Verteilung Suchmethoden bei der letzten Wohnungssuche (rechts) Einschätzung der Mieter über die Zustimmung ihrer Vermieter zu einem möglichen Wohnungstausch



### 3.4.4 Individuelle Rückmeldungen

Eine Person ergänzt bei der schriftlichen Befragung durch handschriftliche Anmerkung, dass die letzte Wohnung im privaten Umfeld getauscht wurde. Eine weitere merkt handschriftlich an, dass ein Tausch durch ihren Vermieter nicht erlaubt wäre. In Gesprächen mit Personen, die Ihre Teilnahme versichert haben, ist auf die derzeit gestiegene mediale Aufmerksamkeit beim Wohnungstausch hingewiesen worden.

## 4. Potenzialmessung Wohnungstausch und Wohnraumsuffizienz in Basel-Stadt

Basierend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsbefragung und den Daten des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt wird das Potenzial an ungenutztem Wohnraum bei einer theoretischen Verbreitung des Modells des Wohnungstausches dargestellt. Die verwendeten Daten beziehen sich auf den gesamten Wohnungsbestand des Kantons. Je nach Datenlage wird versucht, Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern darzustellen. Wie Abbildung 16 zeigt, werden grosse Wohnungen vor allem von Eigentümern bewohnt (vgl. Abbildung 29). Genossenschafter und Mieter konsumieren in Basel-Stadt im Schnitt 40.0 Quadratmeter Wohnfläche während Eigentümer 47.5 Quadratmeter beziehen. Grundsätzlich liegt der Fokus der Arbeit auf dem Mietwohnungsmarkt. Die gezeigten Statistiken deuten allerdings an, dass ein Einbezug von Eigentümern in der Potenzialbetrachtung auf Flächenebene signifikante Auswirkungen hat.

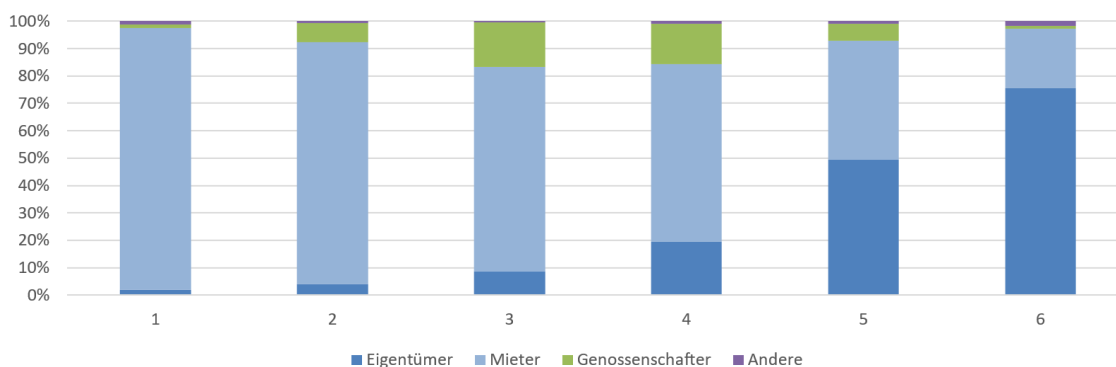


Abbildung 29: Anteil Mieter, Eigentümer und Genossenschafter nach Zimmeranzahl von Wohnungen im Kanton Basel-Stadt (Erfasst sind Ein - bis „Sechs - oder mehr“ - Zimmer Wohnungen) Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023b)

### 4.1 Der unsichtbare Wohnraum in Basel-Stadt.

Um das Potenzial im Wohnungsbestand des Kantons zu erfassen, wird zunächst die „Ist-Situation“ mit folgenden Kennzahlen beschrieben:

- Haushaltsgrösse (Anzahl Personen im Haushalt).
- Anzahl Wohnungen nach Zimmeranzahl der Wohneinheiten.
- Wohnflächenverbrauch / Kopf.
- Wohndichte und Verteilung der Haushalte nach Zimmern.

Ziel ist es durch Darstellung einzelner Zusammenhänge bei der Verteilung des Wohnraums ein Grundverständnis für die Treiber des Wohnflächenverbrauchs in Basel-Stadt zu erarbeiten.

### **Wohnungsgrössen, Wohnflächenverbrauch und Bewohner pro Wohnung (durchschnittliche Haushaltsgrösse).**

Neben bereits erwähnten Gründen für zunehmenden Wohnflächenverbrauch, leistet auch die Grösse der Wohnungen selbst einen Beitrag zum Flächenverbrauch. Ein Aspekt bei der Belegung einer Wohnung ist die Zimmeranzahl. Nimmt die Grösse von Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnungen im Durchschnitt zu, wirkt sich das direkt auf den Pro-Kopf-Verbrauch beim Wohnraum aus.

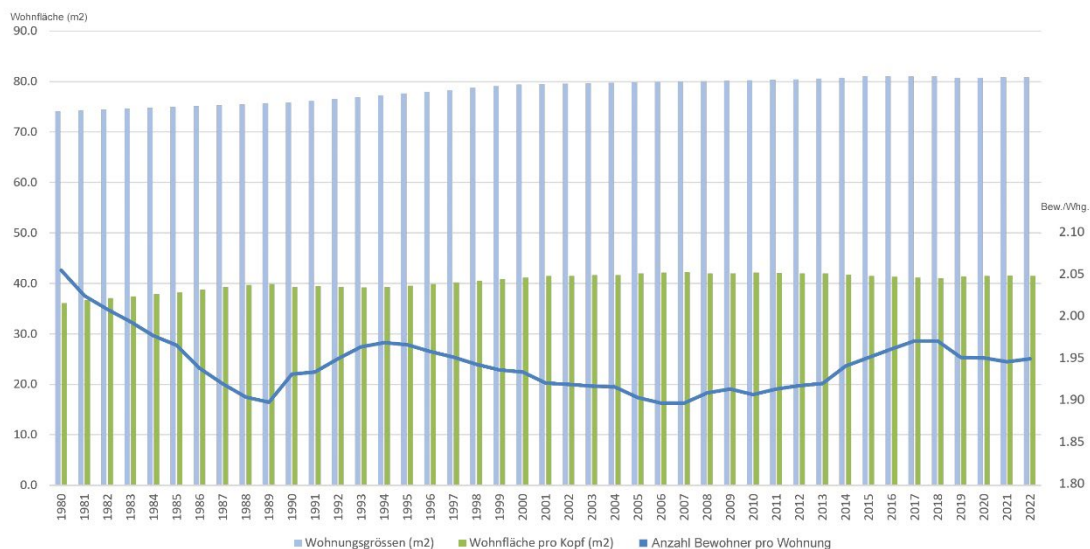


Abbildung 30: Entwicklung Wohnflächenverbrauch, Wohnungsgrössen und durchschnittliche Haushaltsgrössen. Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023a)

Abbildung 30 zeigt den Einfluss der durchschnittlichen Wohnungsgrösse im Kanton auf den Wohnflächenkonsum. Diese hat zwischen 1980 und 2022 von 74.1 Quadratmeter auf 80.8 Quadratmeter je Wohnung zugenommen. Im gleichen Zeitraum hat der Belegungsgrad von 2.05 Bewohnern pro Wohnung im Jahr 1980 auf 1.95 im Jahr 2022

abgenommen. Auffallend ist das ein Rückgang vornehmlich in den 1980er Jahren stattgefunden hat. Dabei wird ein Tiefststand von 1.90 Bewohnern pro Wohnung im Jahr 1989 erreicht. Diese Entwicklung verläuft analog zur rückgängigen Bevölkerungszahl in Basel-Stadt in diesem Zeitraum (s. Kapitel 2.1.2). Die gleichzeitige kontinuierliche Zunahme der Wohnungsgrössen indiziert einen Anstieg der Fläche je Wohnung bei Neu- oder Umbauten in diesem Zeitraum. Die Folge ist: Lag der Pro-Kopf-Verbrauch von Wohnraum im Jahr 1986 bei 38.8 Quadratmetern und 1.94 Menschen pro Wohnung, waren es 2021 bei identischem Belegungsgrad 41.6 Quadratmeter Wohnraum pro Kopf. Folgende Grafik des StatBS unterstreicht diesen Trend: Vergleicht man die mittlere Grösse neu erstellter Wohnungen nach Zimmerzahl mit der Grösse von Wohnungen desselben Typs im Bestand, sind neu gebaute Wohnungen im Schnitt 19% grösser. (StatBS, 2023d)

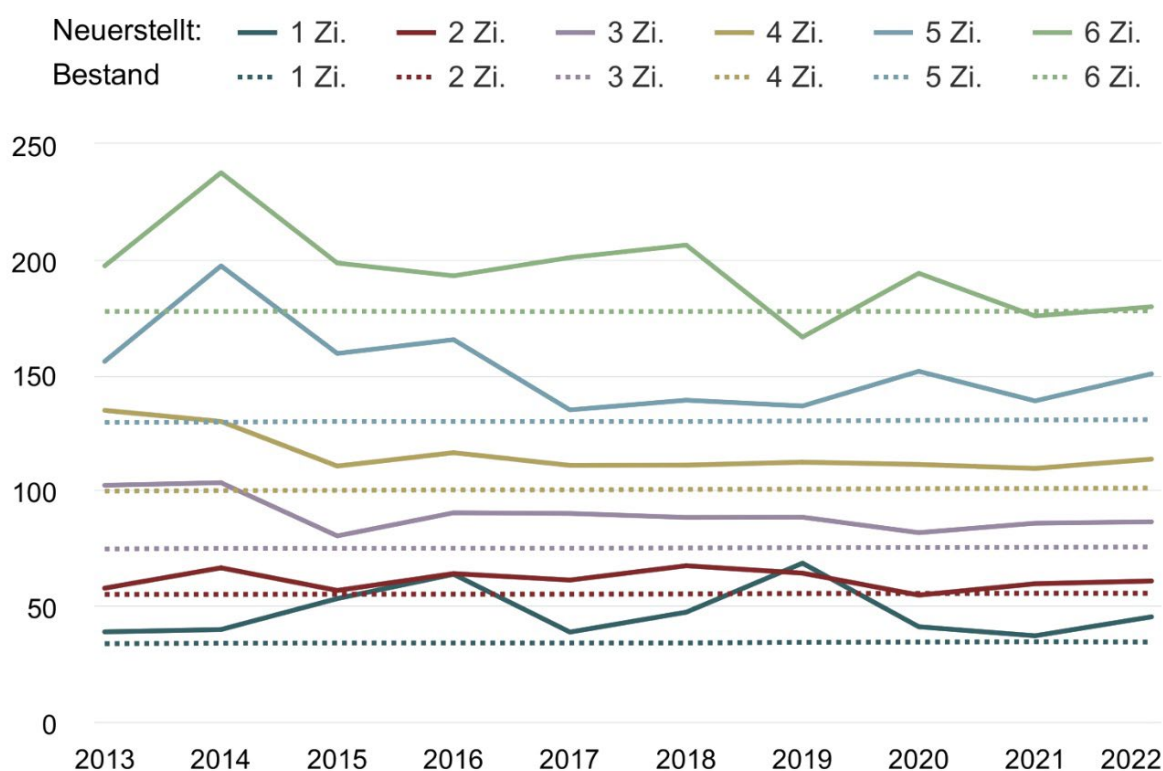


Abbildung 31: Mittlere Fläche Neu erstellter Wohnungen in Quadratmeter nach Zimmerzahl (StatBS, 2023d)

Ein Treiber bei der Entwicklung der Wohnungsgrössen auf kantonaler Ebene, kann im Projekt „Logis Bâle“ aus dem Jahr 2001 ausgemacht werden. Entsprechend einer veränderten Nachfrage in den 1990er Jahren, setzte sich das Projekt zum Ziel 5000 neue Wohnungen mit modernen Standards und grosszügigem Wohnraum zu schaffen. Dabei wurden alte und zu kleine Wohnungen ersetzt, um der in den vorangegangenen

Jahrzehnten stattfindenden Abwanderung aus der Stadt in die Region entgegenzuwirken (vgl. KSBS, 2011, S.2). Bei einer isolierten Betrachtung der letzten fünf Jahre, kann eine leichte Trendumkehr in der Grösse von Neubauwohnungen erkannt werden. Neu erstellte Wohnungen im Jahr 2022 sind im Schnitt um 8 % kleiner als in 2016. (vgl. StatBS, 2023d)

### Verteilung Haushaltsgrössen und Verteilung von Wohnungstypen nach Zimmern im Kanton Basel-Stadt

Will man den Wohnungstausch als Mittel zur effizienteren Nutzung von Wohnraum einsetzen, so ist der Auslöser die Vermutung einer bestehenden Fehlallokation von Wohnfläche. Es wird davon ausgegangen, dass Ein- oder Zweipersonenhaushalte zum Beispiel nach Auszug der Kinder oder des Partners in zu grossen Wohnungen mit zu vielen Zimmern leben. Abbildung 32 zeigt die Verteilung der Haushaltsgrössen im Kanton insgesamt und nach Zimmeranzahl. Abbildung 33 veranschaulicht die Zahl der Wohnungen nach Zimmeranzahl. Auf der linken Seite wird nochmals zwischen Eigentum und Miete unterschieden während rechts die Anzahl der Bewohner je Wohnungstyp (Anzahl Zimmer) abgebildet ist. Die meisten Menschen leben in 3- oder 3.5-Zimmer Wohnungen. Der Anteil Wohneigentümer steigt mit der Anzahl der Zimmer. (s. auch Kapitel 4) Fast die Hälfte der Einpersonenhaushalte lebt auf drei oder mehr Zimmern.

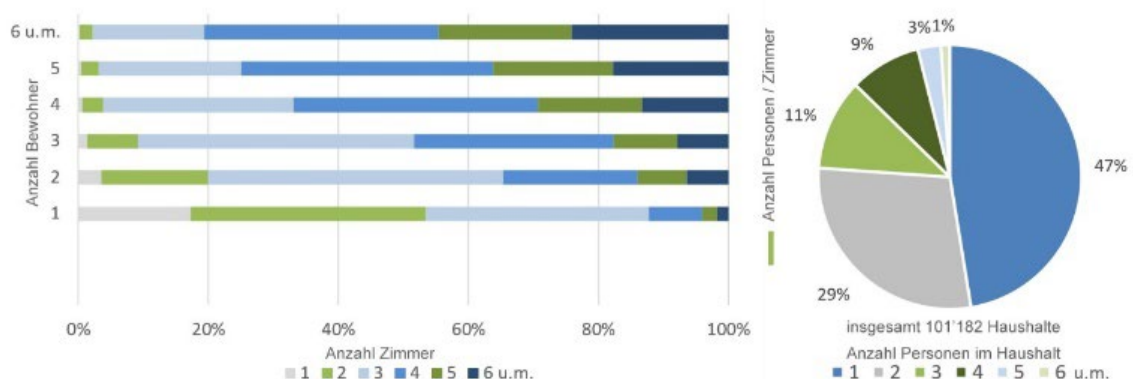


Abbildung 32: Verteilung Haushaltsgrössen nach Anzahl Zimmer je Wohnung (links) und Verteilung Haushaltsgrössen in Basel-Stadt (rechts) Eigene Grafik (Daten aus StatBS 2023b)

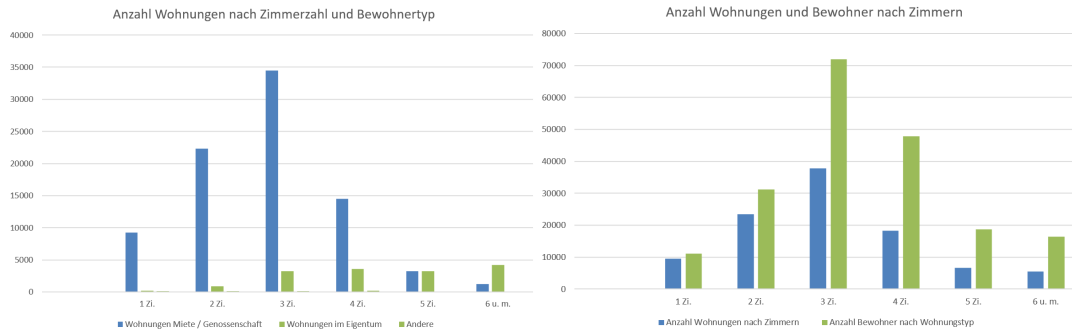


Abbildung 33: Anzahl Wohnung nach Zimmerzahl, Bewohnertyp und Bewohner nach Wohnungstyp  
Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023b)

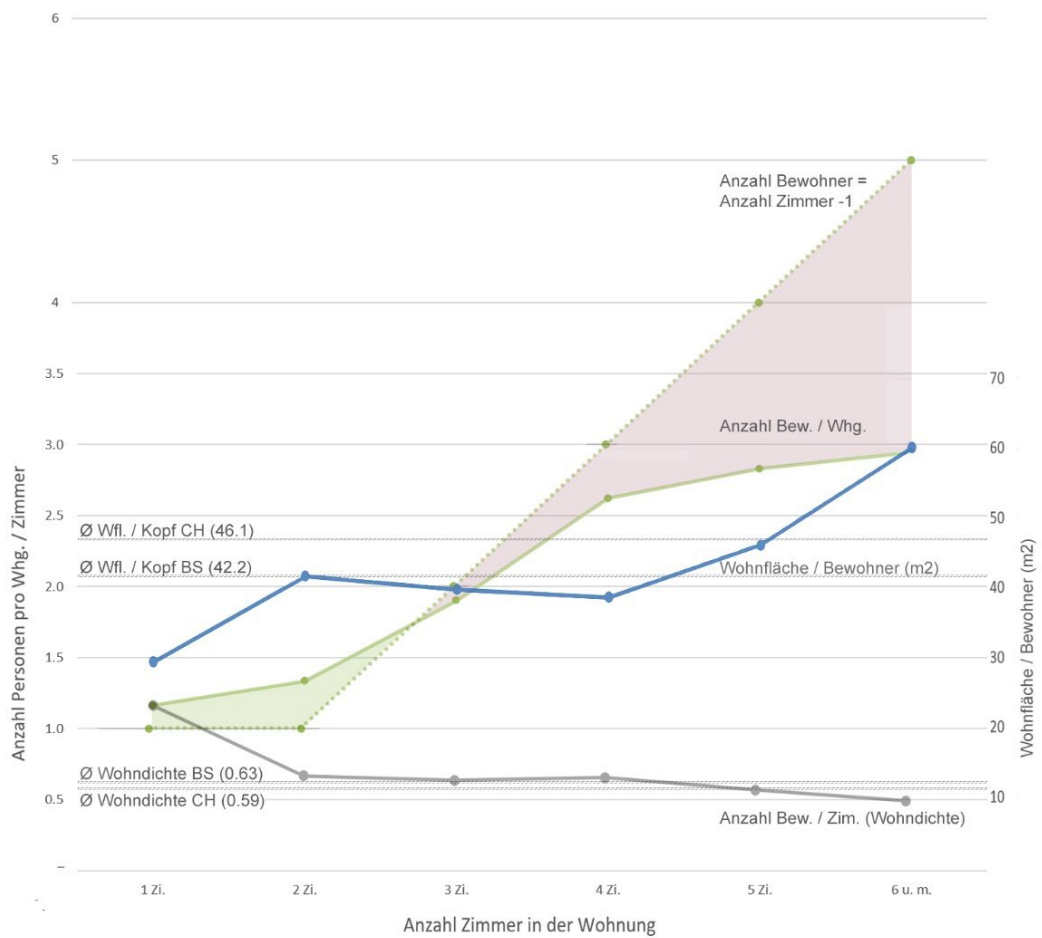


Abbildung 34 : Durchschnittliche Wohndichte, Anzahl Bewohner pro Wohnung und Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Zimmeranzahl der Wohnungen in Basel-Stadt. Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023b, BFS, 2021d, BFS, 2022c)

In einer rein theoretischen absoluten Umverteilung des Wohnraums mit einem wie in Abbildung 34 dargestellten „optimierten“ Belegungsgrad, nach folgender Regel: „Anzahl Zimmer minus entspricht der Mindestbelegung der Wohnung“<sup>29</sup>, ergäbe sich eine rechnerische Steigerung der Kapazität des Wohnungsbestandes von derzeit 197'140 Bewohnern in Basel-Stadt (vgl. StatBS 2023b) auf 217'529 Bewohner (Vgl. Abbildung 35). Die Überlegung dient der Veranschaulichung des Potenzials vor allem bei grösseren Wohnungen und ignoriert gezielt die Grenzen der Reallokation. Es zeigt sich, dass der Ansatz vor allem bei grossen Wohnungen mit drei bis vier oder mehr Zimmern effektiv ist. Dabei wird bereits stark vereinfacht das Potenzial für mehr Effizienz durch eine Reallokation von Wohnraum aufgezeigt. (rot eingefärbt in Abbildung 34)

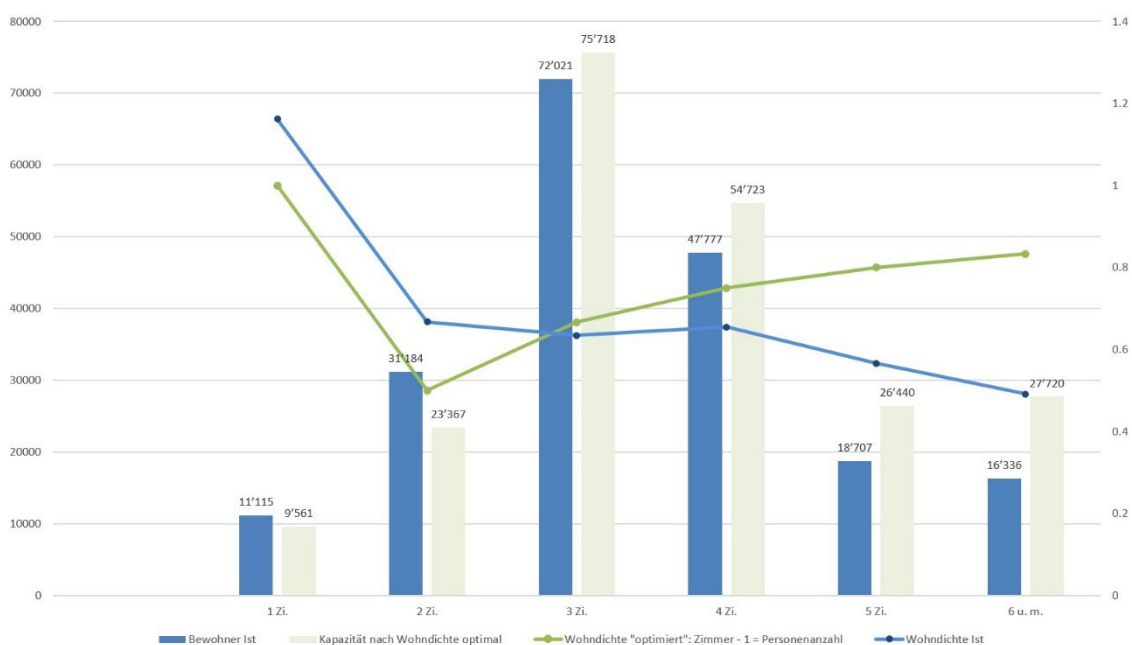


Abbildung 35: Kapazität der Wohnungen in Basel-Stadt bei einer theoretischen Belegung „Anzahl Zimmer - 1 = Anzahl Bewohner pro Wohnung Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023b)

Eine Allokation der bestehenden Haushalte mit dem gleichen Belegungsprinzip unter Berücksichtigung der tatsächlich existierenden Verteilung von Haushaltsgrössen im Kanton zeigt auch, dass der hohe Anteil an Einpersonenhaushalten den Bestand an kleinen Wohnungen übersteigt. Die getätigte Beobachtung zeigt eine mögliche Grenze in der Effizienzsteigerung im Wohnungsbestand bei gegebener Haushaltsstruktur. (Vgl. Tabelle 1 und Abbildung 36)

<sup>29</sup> Dieser Belegungsgrad ist häufig wird Mindestbelegung von Wohnungen angenommen zum Beispiel als Grundlage für Förderleistungen. Beispielsweise beim Angebot «sicheres Wohnen im Alter» der Immobilien Basel-Stadt (Ab Vier-Zimmern) (Immobilien Basel-Stadt, 2018).

Personenanzahl / Zimmeranzahl	1	2	3	4	5	6
Anzahl Haushalte Basel nach Kategorie "ist"	47'990	29'003	11'308	8'895	2'874	1'112
Anzahl Wohnungen im Bestand	9'561	23'367	37'859	18'241	6'610	5'544
Übertrag Haushalt auf nächste Kategorie	38'429	15'062	6'206	-729	1'556	
1 Bew.	9'561	23'367	15'062			
2 Bew.			22'797	6'206		
3 Bew.				11'308		
4 Bew.				729	6'610	1'556
5 Bew.						2'874
6 Bew. U. m.						1'114
Wohnfläche pro Bewohner nach Allokation	34	56	53	39	33	37
Fläche pro Bewohner in m <sup>2</sup>	29	42	40	39	46	60

Tabelle 1: Umverteilung der Haushalte in Basel-Stadt bei einer theoretischen Belegung „Anzahl Zimmer - 1 = Anzahl Bewohner pro Wohnung Eigene Tabelle (Daten aus StatBS, 2023b)

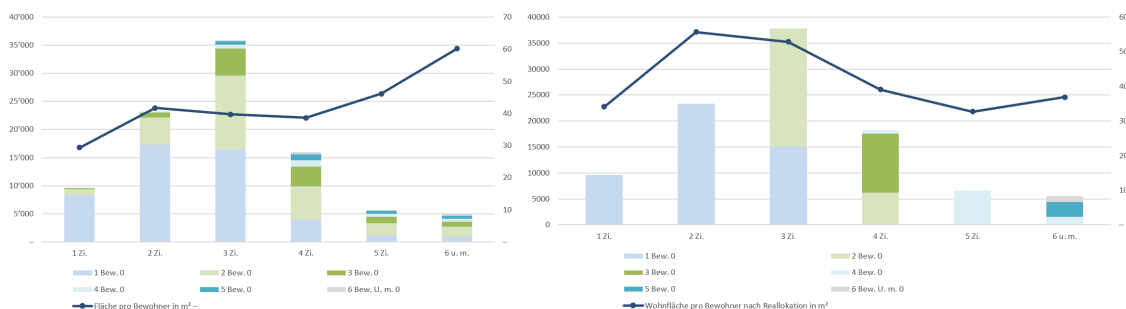


Abbildung 36: Verteilung Haushalte nach Zimmern „ist“ (links) und Verteilung Haushalte nach Zimmern mit einer theoretischen Belegung „Anzahl Zimmer -1 = Anzahl Bewohner pro Wohnung Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023b)

Es wird festgestellt, dass das angewandte Prinzip der Mindestbelegung nur bei Wohnungen mit mehr als drei Zimmern konsequent angewendet werden sollte. Die bestehende Belegungsdichte von 1- und 2-Zimmerwohnungen liegt in Basel-Stadt über der theoretischen Haushaltsverteilung mit einem Belegungsgrad „Zimmeranzahl -1“. Der Spielraum für Effizienzsteigerungen liegt also bei großen und stark unterbelegten Wohnungen.

## 4.2 Einschätzung des Potenzials unter Berücksichtigung der Zielgruppen

Voraussetzung für eine mögliche Reallokation ist einerseits eine Umzugsmotivation der Bewohner aus zu großen Wohnungen, andererseits auch ein Angebot an kleineren Wohnungen. Im vorgängigen Kapitel wird allgemein eine häufige Unterbelegung von grossen Wohnungen festgestellt. Auf Basis der Erläuterungen in Kapitel 2.1.2 zum höheren Wohnflächenverbrauch von Menschen im Alter und den in Kapitel 2.2.1 beschriebenen Nachfragenden nach grösseren Wohnungen im Umzugsverhalten lassen

sich die Zielgruppen für einen möglichen Wohnungstausch eingrenzen. Dabei wird zunächst die Wohnsituation älterer Menschen im Kanton untersucht. Abbildung 37 zeigt die Haushaltsgrössen in Basel-Stadt nach Alter. Die Grafik zeigt einen stetigen Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte mit zunehmender Altersgruppe. Die „Befragung 55 plus“ des StatBS hat ergeben, dass 72.5% der Befragten Einpersonenhaushalte auf mehr als 70 Quadratmetern leben und 52% aller 2 Personen Haushalte auf mehr als 100 Quadratmetern zuhause sind. Dabei verfügen 64% aller Einpersonenhaushalte über drei oder mehr Zimmer und ebenfalls 64% alle Mehrpersonenhaushalte wohnen in Wohnungen mit mehr als vier Zimmern. (Vgl. Abbildung 38). 19.4% der befragten Einpersonenhaushalte sind im Eigentum zuhause. Bei Mehrpersonenhaushalten sind es sogar 40.6 % (StatBS, 2019a). Zum Vergleich: Die Eigentumsquote in Basel-Stadt liegt bei 15% (StatBS, 2023h).

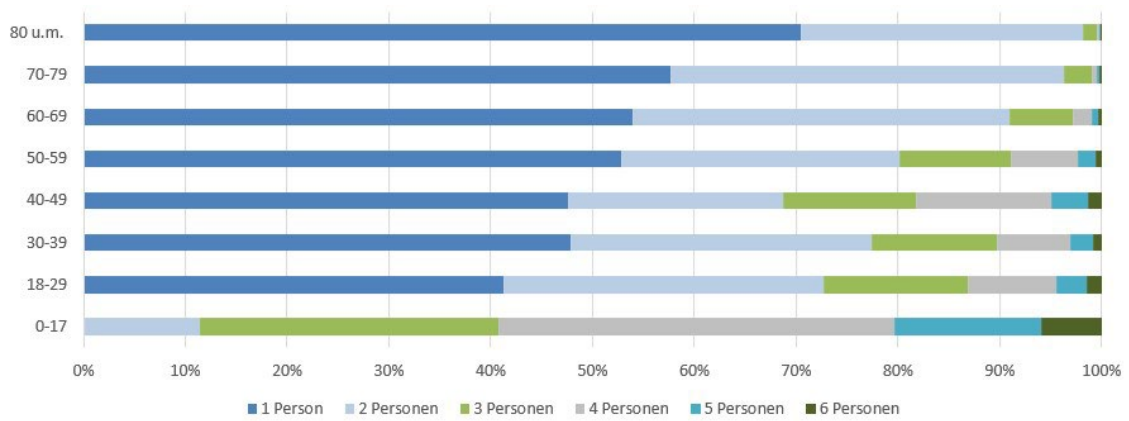


Abbildung 37: Verteilung Haushaltsgrössen nach Altersgruppe Eigene Grafik (Daten aus Stat BS, 2023e)

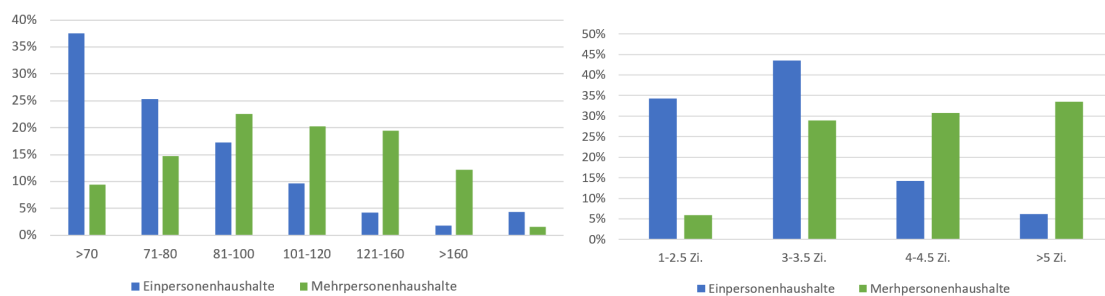


Abbildung 38: Befragung 55 Plus Wohnungsgrössen und Zimmeranzahl bei Ein- und Mehrpersonenhaushalten von Menschen über 55 Jahren in Basel-Stadt Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2019a)

Befragung und Daten des StatBS bestätigen das Potenzial im Bestand. Für eine genauere Einschätzung müssen weitere Faktoren über die mögliche Verfügbarkeit der



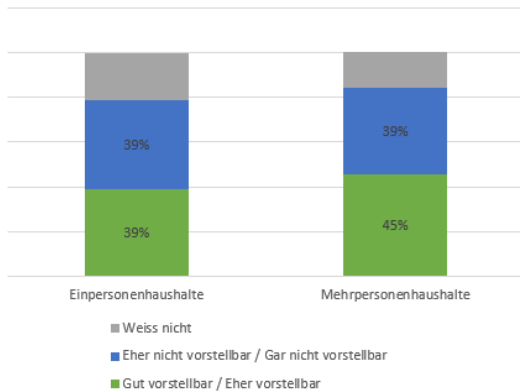
Wohnungen zum Tausch analysiert werden. Das StatBS (2019a) hat in der „Befragung 55 Plus“ 1410 Personen<sup>30</sup> über 55 Jahren unter anderem zu Einkommen (S.7), Wohnsituation (S.9 ff.), Umzugswünschen (S.90 ff.) und vorstellbaren Wohnformen in der Zukunft befragt (S. 80 ff.). Um eine Einschätzung des Angebotspotenzials im Wohnungstausch bei älteren Menschen abgeben zu können, werden einzelne Daten der Umfrage analysiert. Umzugsbereitschaft, wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Haushalte und gewünschte Wohnformen geben möglicherweise Aufschluss über Bedürfnisse und Prioritäten älterer Menschen beim Wohnungswechsel. Gefragt nach Ihrem bevorzugten Haustyp im Falle eines Umzugs, würden 69% aller Ein- und 65% aller Mehrpersonenhaushalte der über 55-jährigen in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wohnen wollen. Die als Filterfrage gestellte, nur von Teilnehmenden mit Umzugswunsch zu beantwortende, Frage wird von 667 Personen beantwortet, was einem Anteil an 47% der Befragten entspricht (Vgl. StatBS 2019a, S.90). Bei der Frage nach den zukünftig vorstellbaren Wohnformen zeigt sich bei in der Gesamtheit der Befragten eine starke Präferenz für einen möglichen Verbleib in der eigenen Wohnung. 85% aller Einpersonenhaushalte und 88% aller Mehrpersonenhaushalte können sich gut oder eher vorstellen, mit ergänzenden Unterstützungsleistungen, z.B. durch die Spitex, zu Hause wohnen zu bleiben (Vgl. StatBS 2019a, S.80). Ein Verbleib in der eigenen Wohnung zum Beispiel mit Umbaumaßnahmen wie Lift oder Dusche, wäre für rund 48% aller Ein- und 62% aller Mehrpersonenhaushalte gut oder eher vorstellbar (Vgl. StatBS 2019a, S.81). Nach einem möglichen Umzug befragt, können sich 39% aller Alleinwohnenden und 45% aller in Gemeinschaft lebenden Personen gut oder eher vorstellen in eine Wohnung mit externen Unterstützungsleistungen umzuziehen. Einen Umzug in eine altersgerechte Wohnung<sup>31</sup> ohne Unterstützungsleistungen, können sich gut 31% der befragten Ein- und 32% der befragten Mehrpersonenhaushalte vorstellen. Betrachtet man die Ergebnisse der Befragung nach Einkommen, so zeigen sich keine auffälligen Unterschiede zu den Präferenzen der beobachteten Einkommensklassen. (Vgl. Abbildung 39 und Abbildung 40)

---

<sup>30</sup> Genauere Angaben zur Stichprobe im Anhang

<sup>31</sup> Die Frage nach einem Umzug in eine neue Wohnung inkl. Umbaumaßnahmen wird so verstanden, dass eine altersgerechte Ausstattung impliziert ist.

Umziehen in ein neues Haus/neue Wohnung inkl. Unterstützungsleistungen z. B. durch Spitex



Umziehen in ein neues Haus/neue Wohnung inkl. Unterstützungsleistungen z. B. durch Spitex

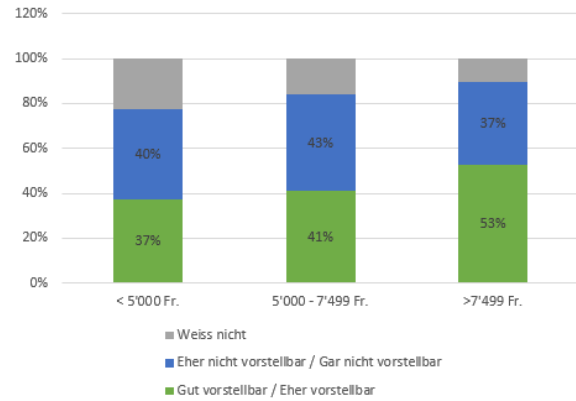
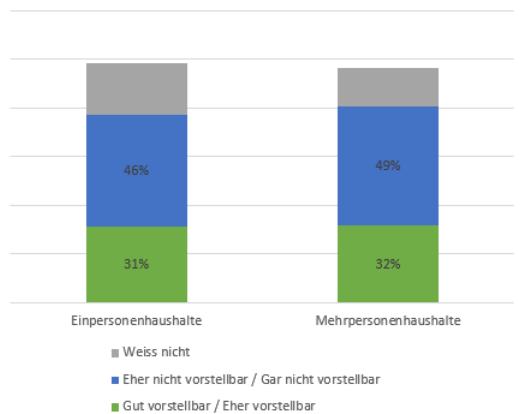


Abbildung 39: Vorstellbarkeit eines Umzugs in eine Wohnung mit Unterstützungsleistungen nach Haushaltsgrösse und Einkommen. Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2019a)

Umziehen in ein neues Haus/neue Wohnung inkl. Umbaumaassnahmen (Lift, Dusche etc.)



Umziehen in ein neues Haus/neue Wohnung inkl. Umbaumaassnahmen (Lift, Dusche etc.)

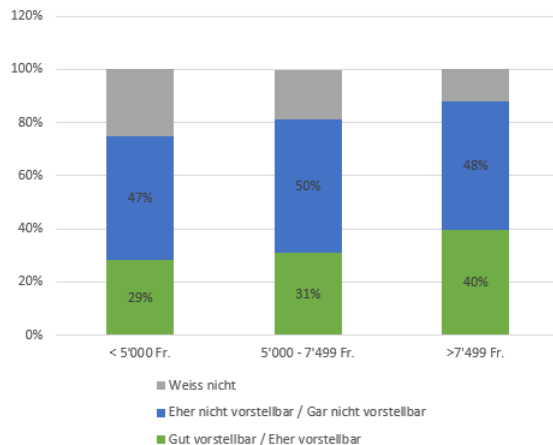


Abbildung 40: Vorstellbarkeit eines Umzugs in eine altersgerechte Wohnung nach Haushaltsgrösse und Einkommen. Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2019a)

Die folgenden Grafiken (Abbildung 41 und Abbildung 42) zeigen das Mietzinsniveau nach Haushalten, sowie die Zufriedenheit beim Mietzins nach Haushalten und Einkommen. Vergleicht man die Zahlen mit den Wohnungen nach Zimmern der Befragten, ist es schwierig zu beurteilen, inwiefern der in Kapitel 2.2.1 beschriebene „Miet-Gap“ bei älteren Menschen im Kanton verstärkt vorliegt. In Basel liegt dieser nach Einschätzung der Studie zum Thema bei circa 10 – 20% (vgl. Abbildung 12). Die Marktmiete einer 3.5-Zimmerwohnung im Altbau in liegt bei durchschnittlich 227 CHF/m<sup>2</sup>a oder 1'515 CHF pro Monat. Bei einer Vierzimmerwohnung sind es 214 CHF/m<sup>2</sup>a oder 1'785 CHF pro Monat (Vgl. FPRE, 2023a, S. 17). Die genaue Berechnung ist mit den vorhandenen Daten nicht durchführbar und ist nicht Hauptziel

der Arbeit. Es kann lediglich der Versuch folgender Einschätzung unternommen werden: Gemäss Abbildung 41 leben circa 94% aller Mehrpersonenhaushalte in Wohnungen mit Drei oder mehr Zimmern. Immer noch 65% leben in vier oder mehr Zimmern. Man kann annehmen, dass ein Grossteil der Eigentümer in grösseren Wohnungen lebt und die befragten Mieter eher seltener in fünf oder mehr Zimmern zu Hause sind. Sowohl 3.5- als auch 4.5 Zimmer Wohnungen liegen bei durchschnittlich über 1'500 Franken Monatsmiete. 40% aller Mehrpersonenhaushalte bezahlen weniger als 1'499 Franken im Monat (Vgl. Abbildung 41). Nur 25% aller Mieter bezahlen über 2'000 Franken im Monat. Durchschnittlich beantworten Einzelmietler die Frage nach dem Mietzins mit 1'000 – 1499 CHF pro Monat. Befragte alleinlebende Bewohner wohnen im Durchschnitt in Wohnungen mit 3-3.5 Zimmern. Bei Mehrpersonenhaushalten bezahlen Mieter durchschnittlich zwischen 1'500 – 2'000 Franken im Monat und wohnen in 4-4.5 Zimmer Wohnungen. Insbesondere bei Mehrpersonenhaushalten verzerrt sich die Statistik, da auch Wohneigentümer betrachtet werden. Es kann also nicht gesagt werden, wie die Verteilung der Zimmeranzahl bei Mietern tatsächlich aussieht. Die vorgenommene Analyse kann, nach Einschätzung des Autors die Vermutung, dass ältere Menschen in Basel-Stadt im Schnitt tiefere Mieten zahlen, leicht bekräftigen. Die Untersuchungen zum Miet-Gap geben wesentlich genaueren Aufschluss über die tatsächlichen Abweichungen von Bestandsmieten. Des Weiteren sind altersgerechte Wohnungen in der Regel aus einer späteren Bauperiode oder kürzlich saniert worden. Der Preisunterschied bei der Quadratmetermiete als Hindernis wird in Kapitel 2.2.1 knapp erläutert. Mit den Daten der Befragung wird auch untersucht, ob bestehende Mietzinsen der grossen Wohnungen ein Umzugsgrund sein könnten.

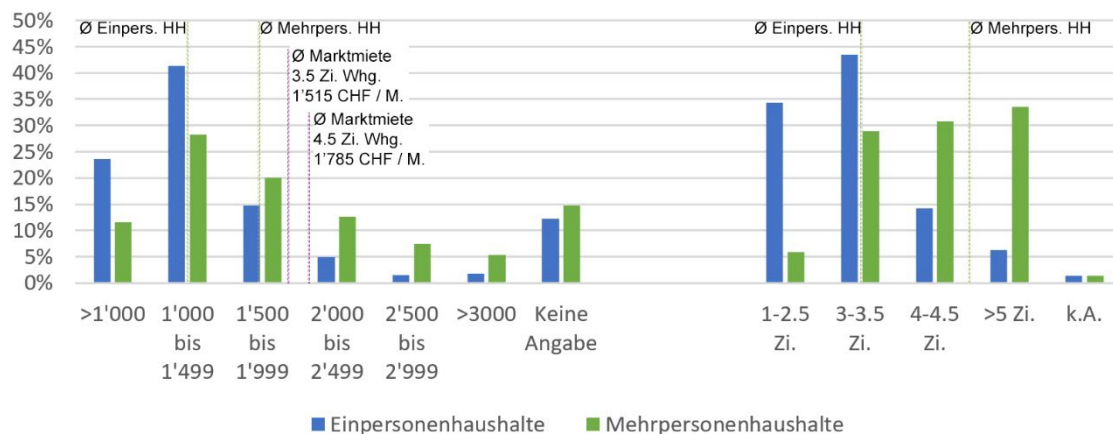


Abbildung 41: Verteilung Mietzins und Zimmerzahl bei Ein- und Mehrpersonenhaushalten. Eigene Grafik (Daten aus StatBS 2019a)

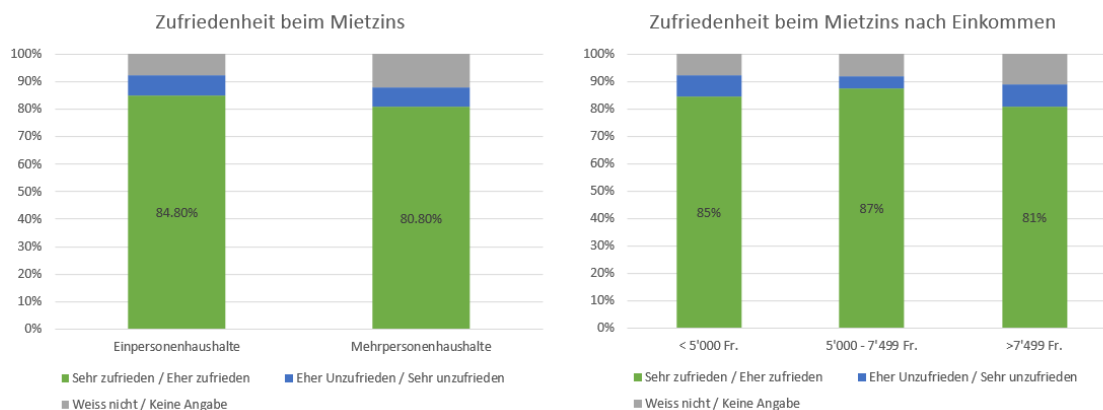


Abbildung 42: Wie zufrieden sind Sie am aktuellen Wohnort mit dem Mietzins bzw. der Mietpreis? Eigene Grafik (Daten aus StatBS 2019a)

Aus der Befragung zur Zufriedenheit beim Mietzins kann abgeleitet werden: Im Allgemeinen sind ältere Menschen mit dem Mietzins zufrieden. Rund 6% der Mieter sind eher unzufrieden mit ihrem Mietzins. Circa 1% der Mieter sind sehr unzufrieden. (Vgl. StatBS 2019a, S. 47 und Abbildung 42)

Ein Aspekt, der mit der bei der Verfassung der Arbeit vorhandenen Datenlage unzureichend abgebildet werden kann, ist die Barrierefreiheit von kleinen Wohnungen im Kanton. Berücksichtigt an die Bedürfnisse der anzunehmenden Altersstrukturen im überwiegenden Teil der betroffenen Zielgruppe, benötigen die Wohnungen in der Regel einen barrierefreien Ausbaustandard oder das Potenzial entsprechend umgebaut werden zu können. Dies schränkt das theoretische Angebot an geeigneten Klein- oder kleineren Wohnungen zum Tausch zwar ein, betrachtet man die Zahlen verschiedener Umzugsstatistiken gibt es einen Überhang bei der Nachfrage nach grösseren Wohnungen der sich kompensierend auf das komplementäre Angebot an geeigneten kleineren Wohnungen auswirken kann (Vgl. Kapitel 2.2.1 und 2.3 ). Basis einer ungefähren Einschätzung der umzugswilligen Bevölkerung könnte folgende Statistik aus der Bevölkerungsbefragung 2019 des StatBS sein. Rund ein Fünftel der Befragten würde bei einem Umzug gerne in einem anderen Kanton wohnen. 15,3% der männlichen und 10,1% der weiblichen Befragten bejahen, dass sie gerne allgemein wo anders wohnen würden (StatBS., 2019b, S.17 ff.) .

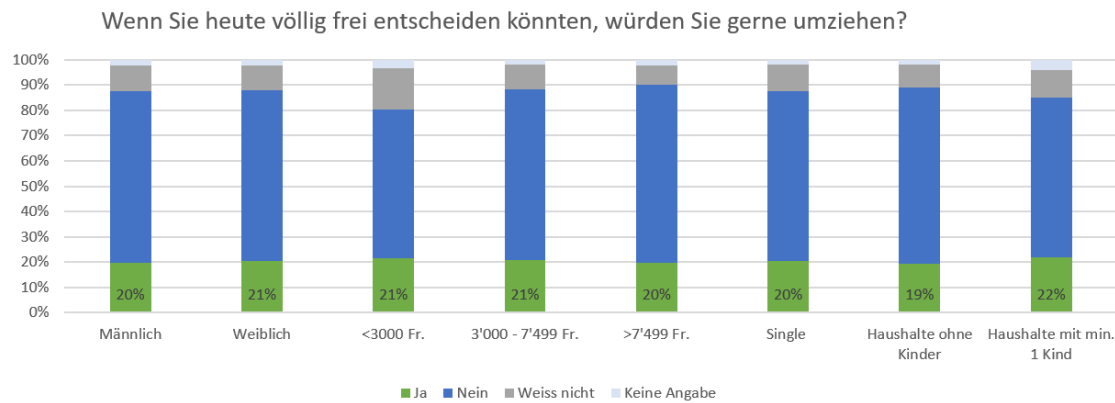


Abbildung 43: Frage zur Umzugsbereitschaft in Basel-Stadt nach Einkommen, Geschlecht und Haushaltstyp (Vgl. StatBS., 2019b, S.13)

Die weitere Betrachtung des Potenzials konzentriert sich auf Bewohner, die sich langfristig verkleinern wollen. Die Arbeit geht davon aus, dass die Erhebungen des StatBS einen weitgehend repräsentativen Charakter für die Gesamtbevölkerung des Kantons haben. Auf Grundlage der Auswertung der Erhebungsdaten wird eine Schätzung des potenziellen Wohnungsangebots zum Tauschen von Wohnungen in Basel-Stadt vorgenommen. Zur Schätzung des Angebots an grossen Wohnungen aus der älteren Bevölkerungsgruppe könnte einerseits die anteilige Quote von Befragten mit Umzugswunsch, welche in ein Mehrfamilienhaus ziehen wollen herangezogen werden (30,4% oder 434 Befragte von 1410 Befragten) (Vgl. StatBS 2019a, S.90) und andererseits Befragte die sich vorstellen können in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen. (30.8% oder 435 Befragte) (Vgl. StatBS 2019a, S.83). Zur Prüfung der These über die Umzugsbereitschaft kann die Frage nach einem möglichen oder gewünschten Verbleib in einem altersgerechten Zuhause gestellt werden. 23% der Befragten können sich einen Verbleib eher nicht oder gar nicht vorstellen. Der Wert nimmt mit zunehmendem Alter ab. Bei 55- 64-jährigen Teilnehmenden liegt er bei 26.1%. Bei den über 74-Jährigen sind es noch 20.6% (Vgl. StatBS 2019a, S.81). Die Idee des Wohnungstauschs, beziehungsweise einer Angebotsplattform für den Wohnungstausch, liegt im Sichtbarmachen dieser Wohnungen. Daher geht es bei der Einschätzung des Potenzials nicht primär um akut umzugswillige Bewohner, sondern um das Aufzeigen der Möglichkeit einer passenderen Wohnraumsituation. In Rahmen einer sorgfältigen Suche können Tauschende über einen längeren Zeitraum suchen und finden. Auch das alleinige Aufschalten der eigenen Wohnung auf einer Plattform als potenziell verfügbares Tauschobjekt für ein passendes Match, kann über einen langen Zeitraum stattfinden und irgendwann zum Erfolg führen. Eine Effizienzsteigerung würde mittel- bis langfristig erreicht. Als Grundlage für die weitere Bewertung des

Angebots werden diejenigen älteren Menschen herangezogen, die sich einen Verbleib in der eigenen Wohnung eher nicht oder gar nicht vorstellen können. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Gruppe weitgehend mit den Befragten deckt, die sich einen Umzug in eine neue Wohnung vorstellen können. Interpoliert man die bestehenden Haushalte in Basel-Stadt mit dem oben definierten „umzugsbereiten“ Anteil der Haushalte aus der „Befragung 55 Plus“, so stehen theoretisch insgesamt 8'407 Haushalte für einen Wohnungstausch zur Verfügung (Vgl. Abbildung 44). Das entspricht ungefähr 8.3% aller Haushalte in Basel-Stadt.

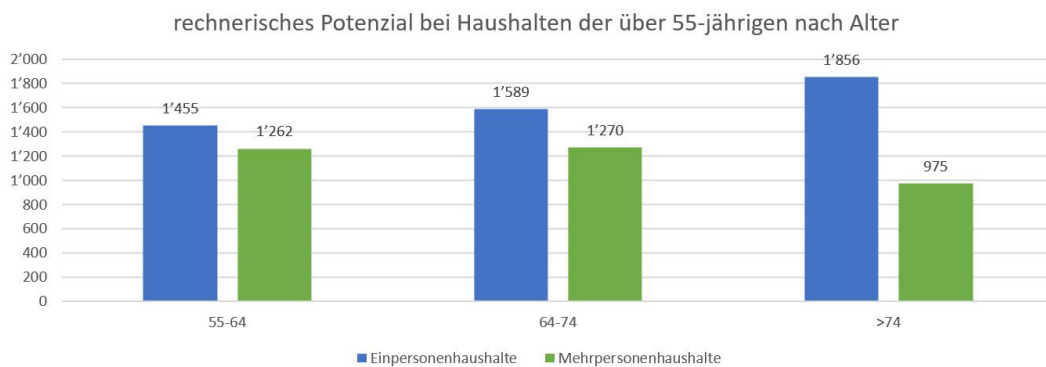


Abbildung 44: rechnerisches Potenzial an Haushalten zum Wohnungstausch nach Alter. Eigene Grafik (Daten aus StatBS., 2019a, S.81 und aus Stat BS, 2023e)

Um mögliche Auswirkungen bei der Effizienzsteigerung abschätzen zu können, kann man die Zielvorstellungen zur Zimmerzahl der Befragten mit Umzugswunsch mit der Ist-Situation bei der Zimmerverteilung vergleichen (Vgl. Abbildung 45).

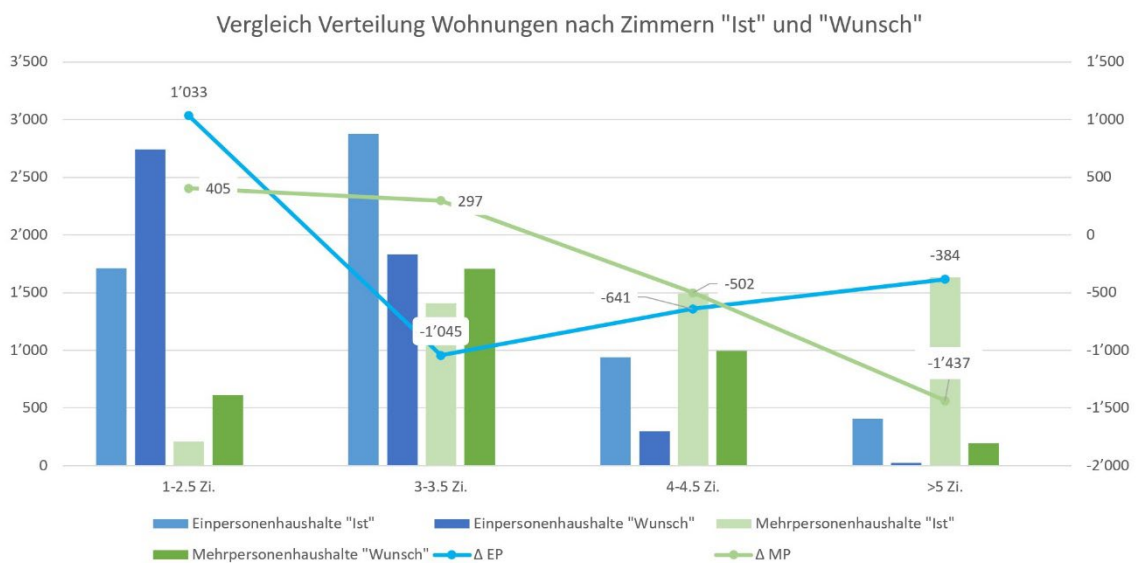


Abbildung 45: Wohnungen nach Zimmern „Ist“ und Wohnung nach Zimmern „Wunsch“ gemäss Daten der „Befragung 55 plus“ inklusive Delta Anzahl Haushalte gemäss errechneten Anzahl Haushalte mit Tauschpotenzial“ Eigene Grafik (Daten aus StatBS 2019a, S. 14 und S. 91)

Der hinterlegte Verteilschlüssel aus der Befragung berücksichtigt dabei nur Antworten, die eine Angabe zur Zimmerzahl der Wohnung gemacht haben. In der „Ist“ Verteilung der Wohnungen nach Zimmeranzahl werden 2.5 Zimmer und 6 Zimmer Wohnungen nicht separat erfasst. Bei Abfrage der Wunschanzahl Zimmer ist diese Unterscheidung hingegen vorhanden. Zur einfacheren Abbildung werden die Kategorien entsprechend den Kategorien Befragung zur „Ist“-Verteilung zusammengefasst. Bei der Zimmeranzahl „Soll“ wurden nahezu keine 1- 1.5 Zimmerwohnungen angegeben<sup>32</sup>. Es kann davon ausgegangen werden, dass nahezu alle der 1'438<sup>33</sup> gezeigten 1-2.5 Zimmerwohnungen im Delta von Abbildung 45 2.5-Zimmerwohnungen sind. Mit einer Multiplikation des Deltas der Haushalte „Ist“ und „Soll“ und den durchschnittlichen Wohnungsgrößen nach Zimmeranzahl Wohnung (Daten aus StatBS, 2023b), lässt sich das geschätzte Flächeneinsparpotenzial in Quadratmetern veranschaulichen. (Vergleiche Abbildung 46) Die eingesparte Fläche entspräche zusätzlichem Wohnraum für ungefähr 8'500 Menschen oder fast 4'500 Wohnungen. Bei einer Gesamtfläche von circa 8.18 Millionen Quadratmetern Wohnraum in Basel-Stadt, wäre der Flächenverbrauch bei 8'500 zusätzlichen Bewohnern im Bestand bei 39.1 Quadratmetern pro Kopf. Dies entspräche einer Reduktion um 2.4 Quadratmetern gegenüber dem Status Quo und in etwa dem Stand aus dem Jahr 1987<sup>34</sup>. Wichtig bei der Bewertung des Potenzials ist die Verteilung desselben. 85% der errechneten Fläche befindet sich in Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern. Eine Nutzung des Potenzials kann nur bei entsprechender Allokation der grossen Wohnungen stattfinden.

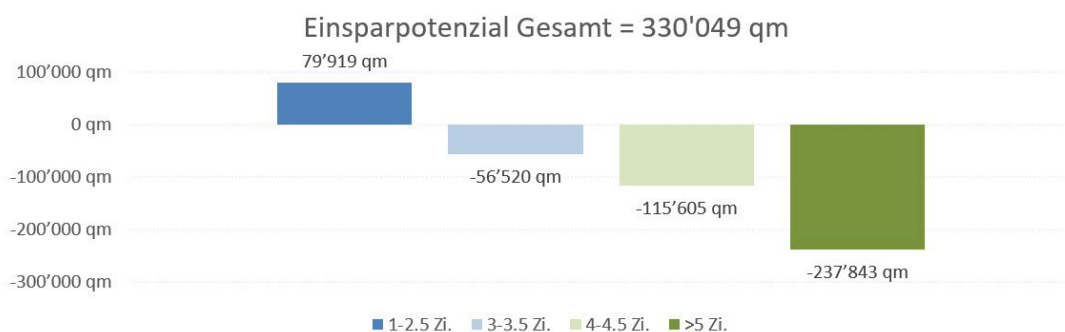


Abbildung 46: Geschätztes Einsparpotenzial in Quadratmetern Eigene Grafik (Daten aus StatBS, 2023b und 2019a)

<sup>32</sup> 1.5% der Befragten (Vgl. StatBS 2019a, S. 91)

<sup>33</sup> Ein- und Mehrpersonenhaushalte addiert

<sup>34</sup> Einwohnerzahl im Jahr 1986: 198'204, Bewohner pro Wohnung 1.92, Wohnfläche pro Kopf: 39.2 qm (Vgl Kapitel 5.1 & StatBS, 2023a)

Anzumerken ist, dass die Zahlen, trotz ursprünglicher Abgrenzung der Arbeit auch den Eigentumsmarkt betrachten. Gerade im Flächenmarkt zeigt sich das Potenzial für den Wohnungstausch auch zwischen Eigentümern und Mietern, weil vor allem Eigentümer grosse Wohnungen bewohnen (vgl. Abbildung 29). Derzeitige Eigentümer mit Umzugswunsch wurden befragt, ob sie auch nach einem Umzug als Eigentümer wohnen wollen. 49.1 % verneinten dies. Weitere 23.9% konnten dazu keine Angabe machen (Vgl. StatBS 2019a, S. 93). Auch im Experteninterview wird bestätigt (s. Kapitel 5.3.5), es gibt Potenzial bei älteren Eigentümern als Tauschpartner für den Mietmarkt. Hinzu kommt, das Basel bereits über vier Quadratmeter unter dem schweizer Durchschnitt liegt. Der Tausch Einfamilienhaus gegen Wohnung in ländlicheren Gemeinden lässt zumindest in der Einzelbetrachtung ein noch grösseres Potenzial vermuten. Eine weitere Einordnung von Miete und Eigentum beim Wohnungstausch wird in der abschliessenden Diskussion der Ergebnisse vorgenommen.

## **5. Interviews mit Anbietern von Wohnungstauschplattformen**

Drei Betreiber von Plattformen zum Wohnungstausch können für ein Interview gewonnen werden. Anhand der bisherigen Erkenntnisse zu Potenzial und Grenzen im Wohnungstausch werden den Interviewpartnern allgemein Fragen zum Erfolg der Angebote, zur Rolle der Eigentümer, zur Einschätzung der geltenden Rahmenbedingungen in der Politik und zur Entwicklung der Plattformen gestellt. Die geringe Anzahl der Teilnehmer liegt in der Abgrenzung und in der folglich geringen Anzahl an verfügbaren Partnern begründet. Ziel ist es primär einen Einblick in die aktuelle Situation und Entwicklung des Wohnungstauschs auf der Anbieterseite zu erhalten. Dabei soll der Wohnungstausch vor allem innerhalb der Bedingungen des freien Markts untersucht werden. Beispielhafte Programme auf Vermieterseite sind in Kapitel 2.3 beschrieben.

### **5.1 Selektion der Interviewpartner und Durchführung der Interviews**

Der Wohnungstausch stellt keine neue Idee dar und Online-Suchplattformen für Wohnungen sind mittlerweile zum vorherrschenden Modell bei der Wohnungssuche geworden. Jedoch erlangt das Tauschen von Wohnungen verstärkt Aufmerksamkeit im Zusammenhang mit angespannten Wohnungsmärkten und einem gesteigerten Bewusstsein für den Ressourcenverbrauch. In Kapitel 2.3 werden bereits Ansätze seitens der Anbieterseite aufgezeigt und der Wert eines ganzheitlichen Begleitprozesses beim Umzug erläutert. In den Interviews sollen die Perspektiven und der Status quo der



Vermittlerseite betrachtet werden, also von Anbietern offener Angebotsplattformen für den Wohnungstausch. Diese sind in der Schweiz noch nicht sehr verbreitet und es sind vor allem zwei Betreiber aktiv: Die Tauschwohnung GmbH, die im Jahr 2010 gegründet wurde und die größte Börse im deutschsprachigen Raum darstellt, sowie die hoyou AG, die im Jahr 2022 auf den Markt gekommen ist. Die Infrastruktur der Tauschwohnung GmbH-Plattform kann auch für lokale Märkte oder Portfolioebenen genutzt werden. Ein Beispiel dafür ist die Tauschbörse in Freiburg im Breisgau oder die Tauschbörse in Düsseldorf. Letztere ist das einzige dem Verfasser bekannte Angebot, das eine offene Angebotsplattform mit einem unabhängigen Umzugsmanagement kombiniert. Ein Versuch der Kontaktaufnahme blieb erfolglos. Folgende Personen stehen für ein Interview zur Verfügung:

- Hauke Quathamer – Wohnungstauschbörse Freiburg 11.08.23
- John Weinert – CEO Tasuchwohnung GmbH – Interview am 11.08.2023
- Christine Heggin – Gründerin Hoyou.ch Interview am 21.08.23

Die Interviews werden halbstrukturiert durchgeführt. Das Format ist eine 30-minütige Online-Videokonferenz. Sie werden mit Einverständnis der Teilnehmer aufgezeichnet und in Stichpunkten transkribiert. Wegen der geringen Teilnehmerzahl wird personalisierte Analyse ohne Anonymisierung gewählt, um die Aussagen vor dem jeweiligen Hintergrund der Teilnehmer besser einordnen zu können. Aus Gründen der Lesbarkeit wird auch die namentliche Nennung bei der Zuordnung der Aussagen verwendet.

## **5.2 Erarbeitung der Fragen und Herleitung der Methodik**

Um den thematischen Rahmen zu bestimmen, wird den Teilnehmenden der Leitfaden zum Interview vorab zugestellt. Der erste Themenblock fragt nach einer Einschätzung zur Entwicklung des Wohnungstauschs am Markt, sowie aktuellen Zahlen im jeweilig betriebenen Portal. In einem zweiten Themenbereich werden Positionen von Trägerschaften und Vermietern beim Wohnungstausch abgefragt. Zuletzt wird eine Einschätzung der Experten zu den geltenden politischen Rahmenbedingungen und deren Einfluss auf das Tauschen von Wohnungen erfragt. Jede Plattform der interviewten Betreiber verfügt über einen unterschiedlichen Hintergrund. Es gibt unter den Interviewpartnern verschiedene Anknüpfungspunkte zu den behandelten Themen, Da die Experten in der Schweiz und Deutschland aktiv sind, agieren die Plattformen unter unterschiedlichen rechtlichen und politischen Bedingungen. Die Interviews haben das

zum Ziel teilweise spezifische Fragen zu den jeweiligen Zielen und Motivationen der Plattform zu stellen. Der durch den Leitfaden möglichst einheitliche Fragenkatalog ermöglicht trotz geringer Teilnehmerzahl und unterschiedlichem Hintergrund der Befragten vergleichbare Ergebnisse. Die transkribierten Interviews werden in einem Schritt der Reduktion nach Stichworten sortiert, um eine vergleichende Auswertung der Antworten durchführen zu können (Vgl. Tabelle 1).<sup>35</sup>

1. Entwicklung der Plattformen am Markt	1.1	Gründung
	1.2	Medienecho gestiegen?
	1.3	Mitgliederzahl gestiegen?
	1.4	Mitgliederzahlen?
	1.5	Tauschzahlen messbar?
	1.6	Alter der Mitglieder?
	1.7	WT vorherrschend im Markt?
2. Anreize und Umzugsmanagement	2.1	Umzugspauschale
	2.2	Offlinebetreuung & Einbindung
	2.3	Umzugshilfen
3. Verwaltungen und Trägerschaften	3.1	Rolle Vermieter
	3.2	Serviceleistungen für Portfolios
4. Politik und Gesetzgebung	4.1	WT & Suffizienz?
	4.2	Rechtliche Reformen?
5. Besondere Merkmale aus dem Gespräch	5.1	Konzept und Zielgruppe

Tabelle 2: Kategorisierung und Strukturierung der Interviewergebnisse

## 5.3 Auswertung der Interviews

### 5.3.1 Entwicklung der Plattformen am Markt

Alle Anbieter zeigen sich zufrieden mit der Position der Tauschbörsen am Markt. Eine starke Zunahme der medialen Aufmerksamkeit konnte durchgängig bestätigt werden. Einen gleichzeitigen Anstieg der Mitgliederzahlen können zwei von drei Gesprächspartnern bestätigen. Zum Zeitpunkt des Interviews verfügt die Wohnungstauschbörse Freiburg über 643 Nutzer, hoyou.ch verzeichnet stand 21.08.2023, 1'275 Nutzer schweizweit und bei tauschwohnung.com sind über 45'000 Inserate online. In der Schweiz sind bei tauschwohnung.com 934 in Zürich gelistet aber kaum Aktivitäten in Basel registriert. Die Frage nach einer Korrelation zwischen Angebotsknappheit in den jeweiligen Märkten und erhöhter Aktivität auf Plattformen zum Wohnungstausch, können beide überregional vertretenen Anbieter klar bejahen. In Freiburg wie auch bei hoyou.ch war ein geringer Leerstand und ein geringes Angebot an Wohnungen auf dem Markt Auslöser der Entstehung des Angebots. Eine Schwierigkeit stellt das Messen der erfolgreichen Anzahl an Wohnungstauschen dar.

<sup>35</sup> Nach der qualitativen Inhaltsanalyse von Philipp Mayring (Mayring P. 2000)

Tauschwohnung.com beispielsweise leitet die Anzahl Tauschvorgänge aus der Anzeigendauer ab. Daten zu den Altersstrukturen der Nutzenden werden bisher nicht oder nur zu kleinen Teilen erhoben. Via Google Analytics können bei ungefähr 10% der Besucher von Tauschwohnung.com Aussagen über das Alter getätigt werden. Davon sind ca. 8% über 55-jährig. Herr Weinert ergänzt, dass teilweise auch Accounts der Grosseltern durch Enkel verwaltet werden. Genaue Aussagen zur Präsenz älterer Menschen lassen sich auf Basis der Daten nicht treffen. Auch ohne genaue Datenlage geht Frau Hegglin zum Beispiel bei Wohneigentümern auf der Plattform hoyou.ch erfahrungsgemäss von einer älteren Nutzergruppe aus. Keine der Interviewteilnehmenden sieht den Wohnungstausch als zukünftig vorherrschendes Transaktionsmodell im Markt. Das Potenzial der Umverteilung von Wohnraum wird jedoch betont. Herr Quathamer von der Wohnungstauschbörse Freiburg schränkt ein, dass der Wohnungstausch zwar ein Beitrag ist. Den Freiburger Wohnungsmarkt könne er aber nicht retten. Man habe im Stadtgebiet keine sehr starke Unternutzung der Wohnungen und die Nachfrage wäre selbst bei perfekter Allokation nicht gedeckt. Frau Hegglin stellt fest: Die Anzahl an Inseraten kann bei geringem Angebot auf Tauschwohnungsplattformen sogar höher sein als bei gängigen Onlinesuchmaschinen für Immobilien. Weil aber die Anzeigendauer beim Wohnungstausch viel höher ist, lässt das keine direkten Schlüsse auf eine höhere Zahl an Transaktionen zu.

### **5.3.2 Anreize und Umzugsmanagement**

Je nach Rolle der Interviewpartner unterscheidet sich der Zugang zu Umzugshilfen, Beratungen oder Anreizprämien. Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Freiburg zahlt 2000 Euro Umzugsprämie, wenn Menschen ihre Wohnung verkleinern. Die Stadt als Betreiber der Plattform kann eigene, ergänzende Systeme zur Unterstützung der Mobilität entwickeln. Bisher acht ausgezahlte Prämien und zwei weitere Zahlungen in Bearbeitung, weisen auf mangelnde Wirksamkeit des Anreizes bei Individuen hin. Nach Einschätzung von Herr Quathamer liegt der Effekt der Prämie eher in der Erzeugung von Aufmerksamkeit für die Tauschbörse. Der Lock-In Effekt wirkt sich finanziell in der Regel stärker als eine einmalige Umzugsprämie aus.<sup>36</sup> Eine Funktion der Umzugsberatung kann auch die Einbindung von Maklern beim Wohnungstausch zwischen Eigentümern und Mietern darstellen, wie es bei hoyou.ch geschieht. Der Wohnungstausch ist in der Regel ein Findungsprozess des geeigneten Matches mit viel

---

<sup>36</sup> Der von den Interviewteilnehmern verwendete Begriff des Lock-in Effekts bezeichnet das Verbleiben von langjährigen Mietern in ihren Wohnungen als Reaktion auf den in Kapitel 2.2.1 beschriebenen Miet-Gap.

Kommunikation zwischen allen Beteiligten. So weicht das tatsächliche Tauschergebnis laut Aussage von Frau Hegglin oft deutlich von den ursprünglichen Vorstellungen der Tauschpartner zu Beginn des Prozesses ab. Ein Hinweis wird von zwei Interviewpartnern auf die Tauschbörse der Stadt Düsseldorf gegeben. Diese bietet neben Prämien auch Umzugshilfe und Beratung beim Wohnungswechsel an und stellt eine vergleichsweise ganzheitliche Begleitung neben einer offenen Plattform zum Wohnungstausch bereit (Vgl. Ganzheitlichkeit Umzugsmanagement Kapitel 2.3). Die Tauschwohnung GmbH ist primär in der Funktion des Betreibers der Plattformen am Markt. Unabhängige Betreiber können Lösungen für Städte oder Trägerschaften bereitstellen, welche geschlossen oder offen auf deren Infrastruktur laufen. Die für grössere Trägerschaften erstellten Plattformen, stossen auf zunehmendes Interesse am Markt und haben Beispielcharakter für weitere Anbieter von Wohnraum. So übernimmt eine unabhängige Betreiberfirma die Rolle der Vernetzung bestehender und zukünftiger Anbieter. Ein weiteres Beispiel ist die Aktivierung von Offline-Angeboten an Online-Tauschbörsen. Die Plattform stellt Konten zur Verwaltung mehrerer Angebote für zum Beispiel Sozialarbeiter oder andere Einrichtungen bereit. Die Trägerschaft oder die öffentliche Hand bietet diese dann Ihren lokalen Akteuren im Umfeld der älteren Bewohnerschaft an und ermöglicht so älteren Interessenten am Wohnungswechsel, Ihre Wohnung online zum Tausch anzubieten.

### **5.3.3 Verwaltungen und Trägerschaften**

Hinsichtlich der Rolle der Vermieter beim Wohnungstausch wird von allen Teilnehmenden die sowohl in Deutschland als auch in der Schweiz notwendige Zustimmung der Vermieter zum Wohnungstausch thematisiert. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass diese Problematik etwas kompliziert und manchmal auch tatsächlich hinderlich beim Tauschprozess ist. Vor allem verunsichert die Situation die Tauschwilligen, kann aber in der Regel durch Kommunikation und Aufklärung gelöst werden. Was die Anbindung von Trägerschaften und Portfolios in der Schweiz betrifft, ist den in der Schweiz tätigen Befragten keine Kenntnis über mögliche aktive Verwaltungen oder Eigentümer bekannt.<sup>37</sup> Die anhaltende Berichterstattung zum Thema

---

<sup>37</sup> In der letzten Woche der Erstellung der Arbeit wurde auf LinkedIn in einem Post von Urs M. Frey ein Pilot-Projekt zum Wohnungstausch in einer von der Wincasa-Verwalteten Liegenschaft in Zürich Oerlikon angekündigt. Genauer ist dem Ersteller nicht bekannt. Die Aufnahme in die Arbeit geschieht in dieser Form ausnahmsweise, um die beschleunigte Entwicklung beim Thema abzubilden. (Frey U. 2023)

wird nach Einschätzung von Frau Hegglin entsprechende Reaktionen auf Verwaltungs- und Vermieterseite hervorbringen.

#### **5.3.4 Rolle der Politik und Gesetzgebung**

Zwei der Interviewteilnehmer sind aus Deutschland, eine Teilnehmerin aus der Schweiz. Entsprechend fallen die Rückmeldungen zum Thema nach Land aus. Die Debatte in Deutschland ist in der Politik angekommen. Dabei wird laut Herrn Quathamer der Nachhaltigkeitsaspekt eher zweitrangig in der Politik erfasst. Obwohl die Idee der Tauschbörse im Rahmen eines Workshops zu ökologischen Themen entstand, ist die Wahrnehmung der Tauschbörse in Politik und Öffentlichkeit eher im Bereich der Wohnungsknappheit als im Bereich der Wohnsuffizienz angesiedelt. Herr Weinert sieht die Debatte um den Wohnungstausch auf mehreren Ebenen im vollen Gange und das Thema wird laut seiner Aussage in mehreren Gremien und Workshops behandelt. Beide erwähnen den Antrag „der Linken“ zum Recht auf Wohnen im Bundestag. Der Antrag selbst erwähnt im Übrigen argumentativ nur Aspekte des Wohnungsmarkts. Ein möglicher Aspekt der Nachhaltigkeit wird nicht aufgenommen. Es wird von Herrn Weinert betont, dass die Zustimmung zum Antrag nicht gesichert ist, dass aber bereits der Beitrag zur steigenden Wahrnehmung als wichtig angesehen werden kann. Im Recht auf Wohnungstausch unter klaren Bedingungen wie beispielsweise in Schweden, sehen Herr Weinert und Herr Quathamer Potenzial für eine weitere Verbreitung des Wohnungstauschs. In der Schweiz geht Frau Hoyou davon aus, dass in Folge der medialen Präsenz, die positiven Effekte des Wohnungstauschs für eine nachhaltigere Wohnraumnutzung auch in der Politik verstärkt wahrgenommen werden. Ergänzend bringt sie ein Beispiel einer Einfamilienhaussiedlung in Ihrer Nachbarschaft, in der vier der Häuser von Einpersonenhaushalten bewohnt sind. Ihres Wissens wären die dort lebenden Personen offen für eine Veränderung der Situation. Sie verfügen aber nicht über das nötige Wissen wie sie der Situation im knappen Angebotsmarkt begegnen sollen. Solche Fälle unterstreichen den Handlungsbedarf und das Einsparpotenzial bei unternutzten Wohnungen, sowie die Notwendigkeit von funktionsfähigen Alternativen zur Wohnungssuche in Märkten mit wenig Angebot.

#### **5.3.5 Besonderheiten im Gespräch nach Plattform**

Jede Plattform der Befragten verfügt über einen anderen Hintergrund und nutzt teilweise andere Mechanismen zum Tausch. Das Ziel ist einheitlich: Sichtbarmachen von Wohnraum und eine verbesserte Reallokation der Ressourcen. Besonders hervorzuheben ist der in der Arbeit weniger untersuchte Tausch zwischen Eigentümern

und Mietern. Vor allem in ländlichen Gebieten aber auch in der Stadt ist hier weiteres Potenzial enthalten. (Vgl. Kapitel 4.2) Die zu erwartende Passgenauigkeit der Zielgruppen ist ein weiterer unterstützender Aspekt. Frau Hegglin beschreibt die Situation wie folgt: Ältere Menschen erhalten beim Wohnungswechsel oft keine neuen Hypotheken mehr. Jüngere Familien hätten gerne Wohneigentum. Häuser würden wieder besser ausgenutzt und als Bonus erhalten. Verwaltungen stabile, ruhige und solvente Mieter beim Tausch. Falls kein Kapital vorhanden ist, oder ein Verkauf nicht in Frage kommt, können die Eigentümer ihre Immobilie auch vermieten. Die geleistete Kommunikationsarbeit mit einem Netzwerk von derzeit 39 Maklern zeigt das Begleitung und Beratungsleistungen auch vor kommerziellem Hintergrund stattfinden können und dabei helfen, Unsicherheiten zu überwinden und den Tauscherfolg zu sichern. Ein potenzieller Treiber für mehr Angebot im Wohnungstausch ist die Vernetzung durch Plattformbetreiber. Ein Problem bei geschlossenen Tauschplattformen liegt in der begrenzten Grösse des Portfolios der Anbieter. Bei Öffnung einer geschlossenen Tauschbörse zum restlichen Angebot auf der Plattform, kann ein Vielfaches an potenziellen Tauschpartnern erschlossen werden.

## **6. Diskussion der Forschungsfragen**

### **6.1 Wohnraumsuffizienz, Wohnungstausch und Flächenpotenzial**

Wohnen ist durch eine grosse Anzahl gesellschaftlicher und individueller Faktoren geprägt. Persönliche Wohnwünsche und –Bedürfnisse und auch das kollektive Verständnis bei der Allokation der Ressource Wohnraum, unterliegen Trends und konstanter Veränderung. Das individueller Konsum am Markt und kollektive Intention bei der Verteilung von Gütern häufig voneinander abweichen, illustriert der Exkurs in den Automarkt in Kapitel 2.2.2.. Das Ziel der Gesellschaft, eine Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, wird durch den Reboundeffekt nicht erreicht. Suffizienz zielt auf eine ganzheitliche Veränderung individueller Verhaltensweisen beim Konsum eines Guts. Für den Wohnraum bedeutet das eine gesamtgesellschaftliche Veränderung bei der Einschätzung des persönlichen Flächenbedarfs. In Frage gestellt werden muss, ob der Wohnungstausch als möglicher Treiber von Wohnraumsuffizienz wahrgenommen wird. Die getätigten Interviews bestätigen, dass die Debatte um den Wohnungstausch in der Öffentlichkeit vermehrt im Bekämpfen der Knappheit im Wohnungsmarkt verankert ist. Das Wohnungstausch vor allem dort stattfindet, wo es wenig Wohnraum auf dem Markt gibt, wird durch die Verteilung der Mitgliederzahlen von Tauschplattformen und die

Einschätzung in den Interviews bestätigt. Das Ziel bleibt das Gleiche: Passendere Wohnungen durch Wohnungstausch. Die Folge, jeder Tausch zwischen Bewohnern mit unterschiedlich grossen Wohnungen, befriedigt eine Nachfrage nach mehr Wohnraum und behebt eine Fehlallokation von Wohnfläche. Im Vergleich zum regulären Transaktionsmarkt braucht Wohnungstausch länger, bis das passende Angebot gefunden ist. Die Abwicklung der Transaktion benötigt mehr Zeit und es bedarf mehr Kommunikation zwischen den involvierten Parteien. 11% der Teilnehmenden der Umfrage gaben an, dass sie ohne Zeitdruck auf Wohnungssuche sind. Die gestiegene mediale Aufmerksamkeit des Wohnungstauschs, mag in Wohnungsknappheit und der Suche nach Alternativen am Wohnungsmarkt begründet sein. Umgekehrt wird in der Folge der Wohnungstausch als alternative Möglichkeit der Wohnungssuche wahrgenommen. Die Mitgliederzahlen auf den Plattformen sind steigend und man steht nach Aussage der Betreiber am Anfang der Entwicklung. Der Wohnungstausch hat gute Chancen, sich als alternative Suchmöglichkeit für Wohnungen zu etablieren. Eine Veränderung im Bewusstsein über den persönlichen Flächenverbrauch konnte im Rahmen der Arbeit nicht belegt werden und es müsste überprüft werden, ob dies in den nächsten Jahren geschieht. Das Ziel Wohnsuffizienz ist auf der nicht-kommerziellen Anbieterseite ist bereits ökonomisch immanent. Anspruch ist, möglichst vielen Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Mechanismus in der Aktivierung des Potenzials durch Wohnungstausch liegt für Anbieter in der Mobilität der Bewohner. Dies geschieht stets vor dem Hintergrund der Wahlfreiheit. Angebot, Aufklärung und Unterstützung schaffen, aber ohne Zwang und Verdrängungsängste. Das Tauschen von Wohnungen könnte helfen, eine passendere Wohnung in der gewohnten Umgebung zu finden. Die in Kapitel 4 beschriebene Schätzung veranschaulicht das Flächeneinsparungspotenzial durch Reallokation von Wohnraum im Kanton Basel-Stadt. Es wird betont, dass dies ein abstrakter Wert zur Visualisierung der absoluten Dimensionen im Kanton ist. Zentral ist nicht die volle Ausschöpfung des Potenzials, sondern die Erkenntnis, dass der Wohnungstausch zu einer verbesserten Verteilung des Potenzials beitragen kann. In Basel ist ein grösseres Angebot an freien Wohnungen am Markt verfügbar, als beispielsweise in Zürich. Auf beiden Schweizer Plattformen zum Wohnungstausch gibt es derzeit keine nennenswerte Aktivität in Basel-Stadt. Es bleibt abzuwarten, ob eine Änderung bei steigendem Bekanntheitsgrad des Wohnungstauschs in der Bevölkerung eintritt, oder ob der Wohnungstausch weiterhin nur bei sehr hohem Nachfragedruck als Mittel zur Wohnungssuche angewendet wird. Eine Forschungslücke besteht in der Wirkung auf den Angebotspreis. Derzeit wird zu wenig getauscht, um

eine messbare Auswirkung auf dem Markt zu beobachten. Sollte ein grösserer Tauschmarkt entstehen, wäre die Vermutung, dass die daraus folgende Entspannung im Angebotsmarkt sich auch auf den Preis auswirkt.

## **6.2 Wohnmobilität und Wohnungstausch bei Individuen**

Häufig wird das Potenzial des Konzepts zum Tauschen von Wohnungen betont. Das trotz etablierter Angebote nur geringe Transaktions- und Mitgliederzahlen bei den Tauschplattformen festgestellt werden, liegt mitunter an den individuellen Rahmenbedingungen für Wohnungssuchende und an der Zusammensetzung der Nachfrage. Grundsätzlich erforderlich beim Tausch von Wohnungen, ist die beidseitige Übereinstimmung der Bedürfnisse. Liegt eine Asymmetrie in der Bedürfnisverteilung bei der Gesamtheit der Tauschenden vor, steht einem Grossteil der Teilnehmenden kein Angebot zum Tausch zur Verfügung. Es kann festgestellt werden, dass mehr Menschen eine grössere Wohnung suchen und nur wenige sich Verkleinern wollen. Ältere Menschen konsumieren mehr Wohnraum und sind selten geneigt Ihre Wohnungen zu verlassen. Die Wohnzufriedenheit ist hoch und der wirtschaftliche Druck nicht ausschlaggebend. Dennoch würden 47% der Befragten über 50-jährigen und 63% der Befragten über 70-jährigen, ihre Wohnung zum Tausch anbieten. Es kann eine grundsätzliche Offenheit gegenüber dem Modell beobachtet werden. Zukünftiger Mobilitätsdruck zeichnet sich bei der älteren Bevölkerung in der mangelnden Barrierefreiheit vieler Wohnungen ab. Auf dem freien Markt ist die Anzahl geeigneter Wohnungen eingeschränkt. Es hat sich gezeigt: Ist das Angebot knapp und eine längere Transaktionsperiode akzeptabel, stellt der Wohnungstausch eine funktionsfähige Erweiterung der Suchmöglichkeiten dar. Auch wenn der wirtschaftliche Druck zum Verlassen der Wohnungen nicht als Treiber fungiert, sollte eine Verkleinerung des Wohnraums auch eine subjektive finanzielle Einsparung mit sich bringen. Durch den Miet-Gap und höhere Ausstattungsanforderungen ist das häufig nicht der Fall. Hier wäre Raum für Subventionen oder andere finanzielle Ausgleichsmodelle. (Siehe auch Kapitel 6.3) Es kann vermutet werden, dass der Wechsel selbst durch Vorbereitung und Umzugskosten kein leichter Prozess ist. Insbesondere im Alter, würden diese Hürden zur psychologischen Hemmschwelle vor dem Wechsel des Zuhauses addiert. Die Ergebnisse der Befragung bestätigen die Vermutung des Umzugs als Hindernis beim Wohnungswechsel nicht. Basierend auf der Einkommensverteilung, wird eine Verzerrung der Stichprobe der älteren Befragten vermutet. Die Aussagekraft des Ergebnisses ist zweifelhaft. Dazu kommt, dass im Falle eines Wohnungstauschs eine erschwerte Logistik besteht. Man muss gegenseitig Platz für Möbel machen, denn die



Wohnungen stehen zu keiner Zeit leer. Häufig stehen bei langen bewohnten Wohnungen umfangreiche Unterhaltsarbeiten an. Es bedürfte einer temporären Unterkunft für eine der Parteien. Hinzu kommt Unsicherheit gegenüber der Haltung der Vermieter. Nur 24% der Befragten glauben, dass Ihr Vermieter einen Tausch unterstützen würde. Für die Bewertung des Wohnungstauschs als Erfolg versprechendes Format ist es wichtig, die Chancen bei der Aktivierung der Wohnmobilität älterer Menschen zu bewerten. Auf individueller Ebene gibt es unterschiedliche Hindernisse beim Wohnungswechsel. Einige gelten für alle Transaktionsformen, andere sind spezifisch für Wohnungstausch. Der Wohnungstausch kann helfen, ein grösseres Angebot für Menschen sichtbar zu machen, die eine kleinere Wohnung benötigen. Die Verkleinerung selbst schafft ökonomischen Spielraum für finanzielle Anreizmodelle und Unterstützungsmassnahmen. Für eine effektive Aktivierung muss die Unterstützung gezielt helfen die beschriebenen Hemmnisse der Mobilität zu überwinden (S. Tabelle 3). Zur weiteren Einschätzung und Zusammenstellung von Massnahmen bei der Mobilisierung älterer Personen könnten gezielte Befragungen der Mieterschaft Erkenntnisse im jeweiligen Wohnumfeld liefern.

### **6.3 Möglichkeiten und Grenzen auf Anbieterseite**

Der Begriff der Anbieter im Wohnungstausch meint alle Akteure die Vermittlungslösungen zum Wohnungstausch anbieten. Folgende Akteure konnten ausgemacht werden:

- Die öffentliche Hand in Städten. In Ihrer Rolle als Verantwortliche der Raumplanung werden regionale Plattformen in Kombination mit Hilfsangeboten oder Anreizen betrieben  
>> Ziel ist die bessere Verteilung des Wohnraums und eine Entlastung bei Angebotsknappheit.
- Nicht kommerzielle Immobiliengesellschaften.  
>> Ziel ist die Schaffung adäquaten Wohnraums für möglichst viele Menschen.
- Genossenschaften.  
>> Ziel ist die Schaffung adäquaten Wohnraums für Ihre Mitglieder. Besonderheit können Statuten sein, welche die Wahlfreiheit einschränken.
- Vermittler beim Wohnungstausch und Betreiber von Transaktionsplattformen

>> Ziel ist das Verknüpfen von interessierten Parteien unabhängig von Eigentümern, Wohnform<sup>38</sup> oder Region.

- Kommerzielle Wohnungsgesellschaften und deren Verwaltungen

>> Ziel ist ein optimaler Ertrag

Die ersten drei Gruppen haben gemein, dass sie in direktem oder indirektem ökonomischem Bezug zum Angebotenen Wohnraum stehen. Für sie entsteht aus einer effizienteren Wohnraumverteilung ökonomischer Nutzen. Folgende Tabelle 3 zeigt im Rahmen der Forschung gesammelte mögliche Formen der Unterstützung.

Nr.	Unterstützungsmassnahme	Hindernis Mobilität	Träger der Massnahmen
1	Beratung und Sensibilisierung für die Möglichkeiten beim Wohnungswechsel vor Ort. Zum Beispiel durch Sozialarbeiter und soziale Institutionen oder durch gezielte Beratungs- und Anlaufstellen für Interessierte, Verwalten von Onlineinseraten	-Abbauen von Unsicherheit und Aufklärung über Möglichkeiten und Prozess -Begleitung beim Auswahlprozess -Onlineplattformen nicht nutzbar für ältere	-Öffentliche Hand / Soziale Einrichtungen -Trägerschaft / Eigentümer -Vermittler / Berater / Makler (Dritte)
2	Hilfe und Kontaktvermittlung in der Umzugsvorbereitung	-Entsorgen, Packen und Sortieren vor und nach dem Umzug	-Öffentliche Hand / Soziale Einrichtungen -Trägerschaft / Eigentümer -Agenturen / Berater (Dritte)
3	Hilfe beim Umzug	-Kosten und Transport	-Öffentliche Hand -Trägerschaft / Eigentümer
4	Anreizprämie / Umzugsprämie	-Kosten des Umzugs und mangelnde Bekanntheit des Modells (Achtung bzgl. Zeitpunkt der Auszahlung)	-Öffentliche Hand -Trägerschaft / Eigentümer
5	Fortführen der Quadratmetermiete der sich verkleinernden Partei >> Bei gleichen Eigentümern wird dies kompensiert durch Neuvermietung der grossen Wohnung	-Miet-Gap / teurere kleine Wohnungen	-Öffentliche Hand (Subvention) -Trägerschaft / Eigentümer
6	Fortführung beider Nettomieten	-Angst vor weiterer Erhöhung des Mietzinses / keine Behebung Miet-Gap	-Öffentliche Hand (Regulierung) -Trägerschaft / Eigentümer
7	Übernahme temporäre Unterkunft	-Anfallender Unterhalt Liegenschaften -Erleichterung Logistik	-Öffentliche Hand (Subvention und Management) -Trägerschaft / Eigentümer

Tabelle 3: Sammlung von Massnahmen zur Unterstützung der Mietermobilität und deren Hürden.

<sup>38</sup> Mieter und Eigentümer

Es besteht weiterer Forschungsbedarf über die effektive Wirksamkeit und das Zusammenspiel von Unterstützungsmassnahmen beim Wohnungstausch. Die in Kapitel 2.3 gezeigte Tabelle über die Zahlen eines erfolgreichen Umzugsmanagements mit Angaben zu Kosten und eingespartem Investitionsvolumen gibt, obwohl über 25 Jahre alt, einen nach wie vor gültigen Hinweis auf den möglichen Hebel bei der Effizienz. Die Umzugshilfen der Wohnbau Lörrach oder das Angebot „sicheres Wohnen im Alter“ der Immobilien Basel-Stadt führen keinen Wohnungstausch zweier Parteien durch. Das heisst, dass nur wenn geeignete Wohnungen frei sind, kann auch ein Wechsel stattfinden. Eine Kombination des Angebots in Basel-Stadt, des Umzugsmanagements in Lörrach und der Möglichkeit des Wohnungstauschs mit logistischer Unterstützung beim Wechsel (Tabelle 3, Nr. 1,2,3/4,5,7) wäre nach Einschätzung des Verfassers dieser Forschungsarbeit ein mögliches Szenario für mehr sichtbares Angebot an geeigneten Wohnungen und eine höhere Mobilität der Bewohner. Der vorgeschlagene Massnahmenkatalog könnte mittels kontinuierlicher Kosten-Nutzen-Analyse überwacht werden um die anhaltende Wirksamkeit des Vorgehens zu gewährleisten. Der Wohnungswechsel oder gar Tausch innerhalb des Portfolios der gleichen Eigentümerschaft hat den Vorteil, dass die Eigentümerschaft die Effizienzgewinne direkt im Portfolio verbuchen kann. Das Angebot ist aber selbst bei einer Gesamtbetrachtung des Portfolios und einem stark unterstützten Format des Wohnungstauschs weiterhin auf das Portfolio des Anbieters begrenzt. Eine offene Plattform zum Wohnungstausch kann die Vernetzung mehrerer Portfolios ermöglichen und diese Grenze überwinden. Dabei muss über Aufwand und Nutzen eine Vereinbarung unter den vernetzten Trägerschaften getroffen werden. Wird das Portfolio vollständig dem Tauschmarkt geöffnet, gehen Aufwand und Nutzen des Tauschs von der Ebene des Eigentümers, auf eine gesamtgesellschaftliche oder zumindest regional raumplanerische Ebene über. An diesem Punkt greifen Städte an und zeigen zumindest in Deutschland, in wachsender Zahl Interesse und Bereitschaft den Wohnungstausch durch Plattformen und ergänzende Massnahmen zu unterstützen.<sup>39</sup> Vermittler können auch selbst in das individuelle Umzugs- und Tauschmanagement einsteigen. Hoyou.ch haben sich von einem Maklerhintergrund in den Wohnungstausch entwickelt. Die Kombination von Angebotsplattform und Beratungsleistungen ist insbesondere beim Einbezug von Wohneigentum in den Tauschprozess, auch finanziell ausreichend

---

<sup>39</sup> Freiburg, Düsseldorf, und Potsdam sind Beispiele, die im Interview mit John Weinert genannt wurden. Die Städte sind angehängte Betreiber von Plattformen unterstützen auf unterschiedlichen in der in Tabelle genannten Ebenen den Wohnungstausch.

abgebildet. Vermittler können bei der Kommunikation mit Vermietern unterstützen und schaffen Vertrauen zwischen allen Parteien. Beides ist Grundlage für einen erfolgreichen Wohnungstausch. Steigt die Nachfrage nach Lösungen zum Wohnungstausch, weil die Vorteile auf der Angebotsseite überwiegen und den bestehenden Schwierigkeiten im Tauschmarkt systemisch oder zumindest vermehrt strukturell begegnet wird, könnten auch kommerzielle Anbieter von Wohnraum unter Druck geraten, Angebote und Unterstützung zum Tauschen von Wohnungen zu ermöglichen.

## **7. Schlussbetrachtung**

### **7.1 Fazit**

Die Forschungsarbeit ist eine Momentaufnahme, in einem von hoher Aufmerksamkeit und permanenter Entwicklung geprägtem Umfeld. Dabei soll ein möglichst breites Bild des Untersuchungsgegenstands entstehen. Auf drei Dimensionen werden Grenzen, Risiken und Möglichkeiten im Status Quo geprüft, um das vorhandene Potenzial und dessen Umsetzbarkeit einschätzen zu können:

1. Flächenverbrauch: Die Unternutzung von Wohnraum kann strukturell verortet werden und daraus eine Zielgruppe zur Aktivierung des veranschaulichten Potenzials abgeleitet werden. Wenn es nicht gelingt, die nach Verkleinerung suchende Nachfragergruppe zu ausreichend zu mobilisieren, fehlt dem Tauschmarkt eine Angebotskomponente und das Potenzial bleibt ungenutzt.
2. Individuelle Bedürfnisse: Die Nachfrage nach Wohnraum ist insgesamt betrachtet durch diverse gesellschaftliche Trends erklärbar. Eine alternative Transaktionsform steht dazu in keinem Zusammenhang. Das Besondere beim Wohnungstausch ist die Auswirkung auf die Sichtbarkeit des Angebots und damit indirekt auf das Angebot selbst. Ein Wohnungstausch nimmt mehr Zeit in Anspruch und ist komplexer als die gängige Wohnungssuche. Daher gilt bei den aktuellen Rahmenbedingungen: Das Tauschen der Wohnung als Chance wird vor allem dann wahrgenommen, wenn das eigene Grundbedürfnis des Wohnens unter Druck ist und das Angebot an Wohnraum knapp ist.

Die ältere Zielgruppe mit dem grössten Potenzial zu Verkleinerung verfügt auch über die geringste Mobilität. Das Potenzial liegt schliesslich in einer gezielten Aktivierung und Begleitung derer, die Umziehen wollen oder müssen. Wohnungstausch kann helfen, die Angebotslage für diese Gruppe zu verbessern

und mehr Menschen mit passenderen Wohnungen zu versorgen. Wohnraumsuffizienz ist nach aktueller Wahrnehmung in der Regel eher ein Nebeneffekt des Tauschvorgangs als ein individueller Auslöser für einen Wohnungstausch.

3. Gesellschaftliche Rahmenbedingungen: Auf gesellschaftlicher Ebene macht die Forschungsarbeit verschiedene Hürden in der Mobilität und beim Wohnungstausch aus. Der mit dem Wohnungstausch verbundene Effizienzgewinn erlaubt ökonomisch eine systematische Unterstützung von Tauschwilligen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen stehen dem nicht im Weg, könnten aber durch sorgsame Anpassungen mehr Klarheit für die Akteure schaffen. In der Vernetzung der Akteure und breiter Unterstützung durch die öffentliche Hand liegt weiteres Potenzial für wechselwillige Individuen und das Angebot im Markt.

## 7.2 Ausblick

Ob motiviert durch Angebotsknappheit oder ein Bewusstsein für nachhaltigeres Konsumverhalten. Der Wohnungstausch wirkt sich immanent positiv auf die Allokation von Wohnraum aus. Dieser Effekt rechtfertigt das Schaffen von Bedingungen, die ihn zu einer möglichst konkurrenzfähigen Ergänzung zum konventionellen Wohnungsmarkt machen. Die hohe Präsenz des Themas in den Medien zeigt auch, wie einfach das Potenzial erklärt werden kann und erhöht den Druck bei den Akteuren Lösungen zur Aktivierung dieses Potenzials zu erarbeiten.

Der Wohnungstausch ist keine neue Technologie, und Wohnungsknappheit ist kein neues Thema. Warum rückt der Wohnungstausch gerade jetzt in den Vordergrund? In den letzten Jahren hat sich das gesellschaftliche Bewusstsein über die Endlichkeit von Ressourcen verändert. Die Innenverdichtung ist seit 2014 gesetzlich in der Raumplanung verankert (Art. 1b, RPG). Statt einer Ausweitung der Produktion rückt die effizientere Nutzung des Guts Wohnfläche in den Vordergrund und der Wohnungstausch kann dabei helfen, diese zu verbessern. Fraglich ist, wann die Verschiebung der Paradigmen auch ein verändertes Konsumbewusstsein bewirken.

Tauschen wird derzeit vor allem in Bezug auf den Wohnungsmarkt diskutiert. Dabei kann es ein sinnvolles Werkzeug im Angebotsmarkt sein und funktioniert, Zustimmung vorausgesetzt, bereits im aktuellen Umfeld. Wirklich angenommen wird das Modell nur bei entsprechendem Druck im Markt. Längere Suche, logistische Schwierigkeiten beim Umzug und Unsicherheiten der Beteiligten im Verfahren müssten aufklärend behandelt

werden. Aufklärung, verbesserte Rahmenbedingungen und gezielte Unterstützung der Umziehenden könnten dabei helfen den Wohnungstausch weiter zu verbreiten und das Potenzial des Tauschens zu nutzen. Ist Wohnsuffizienz im Bewusstsein zumindest eines Teils der Bevölkerung als Handlungsimperativ verankert, dann ist ein etablierter Tauschmarkt ein Katalysator für einen nachhaltigeren Umgang mit der Ressource Wohnraum.

## Literaturverzeichnis

Amt für Sozialbeiträge Basel-Stadt (Ohne Datum), *Beiträge für die Miete einer rollstuhlgängigen Wohnung*. Gefunden Unter

<https://www.asb.bs.ch/alter-behinderung/Beitraege-fuer-die-Miete-einer-rollstuhlgaengigen-Wohnung.html>

Basel.com, (ohne Datum), *Quartiere in Basel*. Gefunden Unter

<https://www.basel.com/de/stadtplan/quartiere>

Blick (2022, 12.September). *Selbst Geister-Siedlungen sind heiss begehrt*. Gefunden

unter <https://www.blick.ch/wirtschaft/wohnungsnot-in-der-schweiz-selbst-geister-siedlungen-ploetzlich-heiss-begehrt-id17870663.html>

Böcker, M. / Brüggemann, H. / Christ, M. / Knak, A. / Lage, J. / Sommer, B. (2020),

*Wie wird weniger genug? Suffizienz als Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung*.

Oekom Verlag. München.

Bundesamt für Statistik. (Ohne Datum). *Wohnungsgrösse*. Bundesamt Für Statistik.

Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/groesse.html>

Bundesamt für Statistik, (2016). *Bau- und Wohnungswesen - Die wichtigsten Zahlen*.

Gefunden unter

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/01/key.html>

Bundesamt für Statistik. (2021a). *Flächenverbrauch*. Bundesamt Für Statistik.

Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html>

Bundesamt für Statistik. (2021b). *Wohnverhältnisse*. Gefunden unter

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse.html>

Bundesamt für Statistik (2021c), *Umzüge*. Gefunden unter

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/umzuege.html>

Bundesamt für Statistik (2021d), *Wohndichte nach Zimmerzahl und Kanton*.

*Tabelle 09.03.02.02.03*. Gefunden unter

<https://www.bfs.admin.ch/asset/de/23524436>

Bundesamt für Statistik. (2022a). *Wohndichte*. Bundesamt Für Statistik. Gefunden unter

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/wohndichte.html>

Bundesamt für Statistik (2022b), *Alterspyramide der Schweiz 1860-2050*. Gefunden

unter

<https://www.bfs.admin.ch/asset/de/23225326>

Bundesamt für Statistik. (2022c). Durchschnittliche Zimmerzahl der bewohnten

Wohnungen nach Altersklassen der Haushaltsmitglieder, nach Kanton - 2013-2021 | Tabelle . Gefunden unter

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/groesse.assetdetail.23524521.html>

Bundesamt für Statistik (2022d), *Bevölkerungswachstum und -bestand*. Gefunden unter

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung.assetdetail.23104109.html>

Bundesamt für Statistik (2023), *Stand und Entwicklung*. Gefunden unter

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung.html>

Bundesamt für Wohnungswesen (ohne Datum), *Wie wir wohnen*. Gefunden unter

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen.html#:~:text=Wohnen%20ist%20ein%20Grundbed%C3%BCrfnis.,f%C3%BCr%20eine%20ausgewogene%20wirtschaftliche%20Entwicklung.>



- Bundesamt für Umwelt BAFU, (2019.). *Bundesrat will bis 2050 eine klimaneutrale Schweiz*. Gefunden unter <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/mitteilungen.msg-id-76206.html>
- Fahrländer und Partner (2023a). *Gemeindecheck Wohnen 4000 Basel*. FPRE. <https://fpre.ch/tools/imbас/gemeindechecks/>
- Fahrländer und Partner (2023b). *Gemeindecheck Wohnen 1200 Genf*. FPRE. <https://fpre.ch/tools/imbас/gemeindechecks/>
- Fahrländer und Partner (2023c). *Gemeindecheck Wohnen 8000 Zürich*. FPRE. <https://fpre.ch/tools/imbас/gemeindechecks/>
- Frey U. (2023) *Ankündigung Pilotprojekt Wohnungstausch Accu-Zürich*. Gefunden unter <https://accu-zuerich.ch/interner-wechsel/> Screenshot des Posts auf LinkedIn auf Nachfrage beim Verfasser erhältlich
- Fuhrhop, D. (2023), *Der Unsichtbare Wohnraum – Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit*, Transkript Verlag, Bielefeld
- Geltner D., Miller N. Clayton J., Eichholtz P., (2013) *Commercial Real Estate Analysis and Investments*, Mason Ohio
- Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt Spezialkommission für Klimaschutz, *Schlussbericht*. Basel. Gefunden unter <https://grosserrat.bs.ch/dokumente/100395/000000395858.pdf>
- Grüne BastA! jgb: *Recht auf Luft*. (Ohne Datum). Gefunden unter <https://gruenebasta.ch/themen/recht-auf-luft/>
- Hauser, J. H. (2020). *Politische Umsetzbarkeit von Steuerungsinstrumenten zur Reduktion des Schweizer Wohnflächenverbrauchs* [Masterarbeit CUREM]. Universität Zürich.

Heinze, R. / Eichener, V. / Naegele, G. / Bucksteeg, M. / Schauerte, M. (1997), *Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. (Ergebnisse des Forschungsprojektes «Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen»)* Schader-Stiftung, Darmstadt

Institut für Wirtschaftsstudien Basel (2016): *Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums, Gesamtbericht vom 6.10.2016.* Bundesamt für Wohnungswesen sowie Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt, Grenchen und Basel

Immobilien Basel-Stadt (2018), *Sicheres Wohnen im Alter, ein Angebot von Immobilien Basel-Stadt.* Gefunden unter

[https://www.immobilienbs.ch/media/filer\\_public/3b/57/3b57875f-f9af-43b7-8403-880fc54f67ef/factsheet\\_sicheres\\_wohnen\\_im\\_alter.pdf](https://www.immobilienbs.ch/media/filer_public/3b/57/3b57875f-f9af-43b7-8403-880fc54f67ef/factsheet_sicheres_wohnen_im_alter.pdf)

Kafke E. (2023, 25. April), *Potenzial das kaum genutzt wird*, Handelsblatt. Gefunden unter [https://www.handelsblatt.com/inside/energie-und-](https://www.handelsblatt.com/inside/energie-und-immobilien/wohnungstausch-potenzial-das-kaum-genutzt-wird/29070356.html)

[immobilien/wohnungstausch-potenzial-das-kaum-genutzt-wird/29070356.html](https://www.handelsblatt.com/inside/energie-und-immobilien/wohnungstausch-potenzial-das-kaum-genutzt-wird/29070356.html)

Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt ( 2011),*Kanton Basel-Stadt und Stadt Basel*

- *Neue Wohnungen für Basel – 10 Jahre Logis Bâle (bs.ch)* . Gefunden unter

[https://www.bs.ch/publikationen/entwicklung/neue\\_wohnungen\\_fuer\\_basel-10\\_jahre\\_logis\\_bale.html](https://www.bs.ch/publikationen/entwicklung/neue_wohnungen_fuer_basel-10_jahre_logis_bale.html)

Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt Fachstelle Wohnraumentwicklung (Ohne Datum)

*Wohnflächenverbrauch* <https://www.entwicklung.bs.ch/wohnraum/aktuelle-themen/wohnflaechenverbrauch.html>

Kneuss, S. / Leuthardt, N. (2023) *Kanton Basel-Stadt: neue Wohnschutzbestimmungen verunsichern Grundeigentümer.* Gefunden unter

<https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2023/02/13/kanton-basel-stadt-neue-wohnschutzbestimmungen-verunsichern-grundeigentuemers/>

Likert R. (1932): *A technique for the measurement of attitudes*. New York University

Mayring P. (2000) *Qualitative Inhaltsanalyse*, Klagenfurt

Merkusheva M. (2023), *Wohnungstauschangebote auf Immoscout: Funktioniert das?*,

Vice. Gefunden unter

<https://www.vice.com/de/article/3akvwv/wohnungstausch-angebote-auf-immoscout-funktioniert-das>

MOVU AG, Basler Versicherungen – *Movu Umzugsstudie 2019* (2019). Gefunden

unter <https://cdnratgeber.movu.ch/wp-content/uploads/2019/09/Movu-Umzugsstudie-2019-DE.pdf?x70966>

Regierungsrat Basel-Stadt. (Hrsg.), (2019). *Klimaschutzbericht Basel-Stadt*.

Gefunden unter

<https://www.bs.ch/publikationen/klimaschutz/klimaschutzbericht-basel-stadt.html>

Ries, F. (2018) *Empirisch messbare Einflussfaktoren auf die Mietvertragsdauer in der Schweiz* [Masterarbeit CUREM]. Universität Zürich

Sager D., Grob M. & Schmidt T., (2018) *Auswirkungen des Schweizer Mietrechts im Umfeld stark steigender Angebotsmieten*. Gefunden unter

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/Angebotsmieten.html>

Schweizer Radio Und Fernsehen SRF (2023): *Wohnungsnot in der Schweiz - Soll der*

*Staat eingreifen?* Gefunden unter <https://www.srf.ch/radio-srf-1/wohnungsnot-in-der-schweiz-soll-der-staat-eingreifen>

Staatskanzlei BS *Wahlen 2020*. (2020) Gefunden unter

<https://www.staatskanzlei.bs.ch/politische-rechte/wahlen-abstimmungen/resultate-archiv/wahlen-2020.html>

SP Basel-Stadt *Unser Kanton – Unser Wohnraum*. (Ohne Datum). Gefunden

unter <https://www.unser-wohnraum.ch/>

Stadt Freiburg. (ohne Datum). *Leerstandskataster*. Gefunden unter

<https://www.freiburg.de/pb/1379970.html>

Stadt Freiburg im Breisgau, (2021), Statistischer Jahresbericht 2021 Bevölkerungs- und  
Wohnentwicklung 2010-2020, Freiburg. Gefunden unter

[https://fritz.freiburg.de/Bibliothek/Statistischer\\_Jahresbericht\\_2021.pdf](https://fritz.freiburg.de/Bibliothek/Statistischer_Jahresbericht_2021.pdf)

Stadtverwaltung Freiburg (2021), Einleitungsvideo zur Wohnungstauschbörse Freiburg.

Gefunden unter

<https://www.wohnungstausch.freiburg.de/>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (2018), *Dossier Gesellschaft und Soziales*

*Nr. 81*. Gefunden unter

<https://www.statistik.bs.ch/dam/jcr:2d9b37c4-9bb6-484c-9a2e-00406eb46509/81-gs-1803.pdf>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2019a, *Grundausswertung Befragung 55*

*plus*. Gefunden unter <https://www.statistik.bs.ch/dam/jcr:b4f0c35d-050e-4210-af0b-bab1db676b95/Grundausswertung-55plus.pdf>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2019b, *Grundausswertung*. Gefunden unter

*Bevölkerungsbefragung*. Gefunden unter

<https://www.statistik.bs.ch/dam/jcr:e203ffd7-fcf2-44b4-95e5-949541852266/Grundausswertung-Bev%C3%B6lkerungsbefragung-2019.pdf>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2023a, *Gebäude und Wohnungen Tabelle*

*T.09.1.15 Durchschnittliche Wohnfläche*. Gefunden unter

<https://www.statistik.bs.ch/zahlen/tabellen/9-bau-wohnungswesen/gebaeude-wohnungen.html>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2023b, *Gebäude und Wohnungen Tabelle*

*T.09.1.05 Bewohnte Wohnungen.* Gefunden unter

<https://www.statistik.bs.ch/zahlen/tabellen/9-bau-wohnungswesen/gebaeude-wohnungen.html>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2023c, *Gebäude und Wohnungen Tabelle*

*T.01.2.03 Privathaushalte und ihre Wohnbevölkerung nach Haushaltsgrösse seit*

*201.* Gefunden unter *1* <https://www.statistik.bs.ch/zahlen/tabellen/1-bevoelkerung/haushalte.html>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2023d, *Indikatorenset Wohnungsbau.*

Gefunden unter

<https://www.statistik.bs.ch/zahlen/indikatoren/sets/wohnungsbau.html>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2023e, *Gebäude und Wohnungen Tabelle*

*T.01.2.04 Haushalte nach Alter 2011.* Gefunden unter

<https://www.statistik.bs.ch/zahlen/tabellen/1-bevoelkerung/haushalte.html>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (2023f), *Bevölkerungsszenarien 2023.*

Gefunden unter <https://www.statistik.bs.ch/dam/jcr:1d45d72a-20e8-466f-86f5-2bb110916151/Bevoelkerungsszenarien.pdf>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (2023g), *Bevölkerungsstruktur im Kanton*

*Basel-Stadt.* Gefunden unter

<https://www.statistik.bs.ch/haeufig-gefragt/einwohner/pyramide.html>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (2023h), *Wohnraumindikatoren.* Gefunden

unter

<https://www.statistik.bs.ch/zahlen/indikatoren/sets/wohnraumentwicklung.html>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (2023i), *App Bevölkerungsszenarien.*

Gefunden unter

<https://www.statistik.bs.ch/analysen-berichte/gesellschaft-soziales/bevoelkerungsszenarien/szenarien.html>

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (2023k), *Einwohnerzahl*. Gefunden unter

<https://www.statistik.bs.ch/haeufig-gefragt/einwohner/einwohnerzahl.html>

Sveriges Domstolar, *byta bostad*. Gefunden unter: [https://www.domstol.se/amnen/hyra-](https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/byta-och-overlata/byta-bostad/)

[bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/byta-och-overlata/byta-bostad/](https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/byta-och-overlata/byta-bostad/)

Tilman S, (2015). *Der Rebound-Effekt: Ökonomische, psychische und soziale*

*Herausforderungen für die Entkopplung von Wirtschaftswachstum und*

*Energieverbrauch*. Marburg 2015;

Verein Recht auf Wohnen - *Recht auf Wohnen! Unterstützerinnen* (2018). Gefunden

unter <https://www.recht-auf-wohnen.ch/unterstuetzerinnen/>

Zulliger, J. (2023, March 2). *Wohnungstausch: Wenn das Zuhause zu gross oder zu*

*klein ist*. newhome.ch. Gefunden unter

[https://www.newhome.ch/blog/de/mieten/mietrecht/kuendigung-](https://www.newhome.ch/blog/de/mieten/mietrecht/kuendigung-mietvertrag/wohnungstausch/#Fragen)

[mietvertrag/wohnungstausch/#Fragen](https://www.newhome.ch/blog/de/mieten/mietrecht/kuendigung-mietvertrag/wohnungstausch/#Fragen)

**Anhang**

## Anhang 1: Fragebogen der Umfrage - Fragen 1-6

07.06.23, 15:00 UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

### Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

Ziel dieser Umfrage ist, die mögliche Verbreitung des Wohnungstauschs im Zusammenhang mit einer effizienteren Wohnraumnutzung zu untersuchen.

Suchen Mieter im Kanton in der Grösse passendere Wohnungen? Gibt es Bedarf nach grösseren oder kleineren Wohnungen. Und möchten Mieter Ihre Wohnung verkleinern?

Ist ein Wohnungstausch und die Rahmenbedingungen des Wohnungstauschs bei den Mietern bekannt? Sind Mieter interessiert das Format des Wohnungstauschs zu nutzen?

**Willkommen zur Umfrage zum Wohnungstausch in Basel-Stadt**

Diese Umfrage richtet sich an Mieter im Kanton Basel-Stadt die ihr 18. Lebensjahr vollendet haben. Im Fall von mehreren Haushaltsmitgliedern sind die Fragen stellvertretend für den gesamten Haushalt zu beantworten.

Die Umfrage ist in drei Teilen gegliedert. Die Antwortmöglichkeiten in der Umfrage sind als Einzelauswahl gestaltet.

**Umfragedauer: 3-5 Minuten**

In dieser Umfrage sind 27 Fragen enthalten.

### Fragen zu Alter, Einkommen und Wohnsituation

07.06.23, 15:00 UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

**Zu welcher der nachfolgenden Alterskategorien gehören Sie? \***

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

18-29  
 30-39  
 40-49  
 50-59  
 60-69  
 70-79  
 80 und älter

**Über welches Bruttoeinkommen verfügt ihr Haushalt ca. im Jahr (Gesamteinkünfte aller Haushaltsmitglieder in CHF/Jahr) \***

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

< 40'000  
 40'000 - 80'000  
 80'000 - 120'000  
 120'000 - 160'000  
 160'000 - 200'000  
 >200'000

https://www.uzh.ch/2023/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821 1/14

07.06.23, 15:00 UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

**Wie viele Personen leben zurzeit in Ihrem Haushalt? \***

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 > 6

**Seit wieviel Jahren leben Sie in Ihrer Wohnung? \***

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

< 1  
 1-3  
 3-10  
 10-20  
 > 20

https://www.uzh.ch/2023/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821 2/14

07.06.23, 15:00 UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

**Wie gross ist Ihre Wohnung ca. in Quadratmetern (Wenn genaue Zahl nicht bekannt nach eigener Einschätzung ausfüllen) \***

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

< 30  
 30-45  
 45-60  
 60-75  
 75-95  
 95-120  
 120-150  
 > 150

**Über wie viele Zimmer verfügt Ihre Wohnung? \***

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 > 6

https://www.uzh.ch/2023/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821 3/14

https://www.uzh.ch/2023/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821 4/14



## Fragen 7-15

07.06.23, 15:00 UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

**Wo im Kanton Basel-Stadt befindet sich Ihre Wohnung? \***

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Grossbasler Innenstadt & St. Alban

Gundeldingen, Bruderholz & Dreispitz

Iselin, Gotthelf & Bachletten

St. Johann

Mathhäus, Klybeck & Kleinhüningen

Kleinbasler Altstadt & Wettstein

Basel Nord & Riehen

**Wie viele Kinder leben derzeit in Ihrem Haushalt (Anzahl Personen die das 18. Lebensjahr nicht vollendet haben) \***

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Keine

1

2

3

> 4

07.06.23, 15:00 UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

**Ist Ihre Wohnung Barrierefrei erreichbar? (Wohnung liegt im Erdgeschoss oder verfügt über einen Lift, Keine grösseren Hindernisse wie Treppenaugänge auf dem Weg zur Wohnung oder zum Lift) \***

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Ja

Nein

**Ist Ihre Wohnung Barrierefrei nutzbar? (Rollstuhlgerrecht nutzbar. Zum Beispiel: Keine Schwellen zwischen den Räumen, ausreichend breite Korridore und barrierefreie Bäder) \***

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Ja

Nein

**Wieviel Miete bezahlen Sie derzeit für Ihre Wohnung im Monat**

In dieses Feld dürfen nur Zahlen eingegeben werden.  
Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Bitte ganze Zahl angeben. Monatliche Bruttomiete in CHF inkl. Nebenkosten

## Fragen zu Mobilität, Flächenbedarf und Mieterzufriedenheit

Entspricht Ihre derzeitige Wohnsituation Ihren Bedürfnissen? Wird eine Veränderung angestrebt? Gibt es Hindernisse beim Umzug?

https://www.uzh.ch/zf/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/ka/index/surveyid/796821

07.06.23, 15:00 UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

**Sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnsituation zufrieden?**

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

1

2

3

4

5

Bitte wählen zwischen folgenden Möglichkeiten

1. Sehr Unzufrieden: "Es muss sich dringend etwas ändern"
2. Unzufrieden: "Eine Änderung wäre gut"
3. Neutral: "Etwas besser geht immer"
4. Zufrieden: "Es kann bleiben wie es ist"
5. Sehr zufrieden: "Ich will hier unbedingt bleiben"

**Suchen Sie derzeit nach ein neuen Wohnung?**

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

1

2

3

4

5

Bitte wählen zwischen folgenden Möglichkeiten

1. Ja, ich suche Aktiv: "Es muss sich möglichst bald ändern"
2. Ja, aber ohne Zeitdruck: "Eine Änderung wäre gut"
3. Neutral: "Wenn sich etwas besseres ergibt, wäre ich offen"
4. Nein ich suche nicht: "Es kann bleiben wie es ist"
5. Nein, ich suche nicht: "Ich will hier unbedingt bleiben"

https://www.uzh.ch/zf/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/ka/index/surveyid/796821

07.06.23, 15:00 UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

**Benötigen Sie eine grössere oder kleinere Wohnung \***

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Ich benötige eine kleinere Wohnung

Ich benötige eine grössere Wohnung

Keines trifft zu

**Wie sehr belastet ihre Miete das Haushaltsbudget**

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

1

2

3

4

5

Bitte wählen zwischen folgenden Möglichkeiten

1. Sehr Stark: "Es muss sich dringend etwas ändern"
2. Stark: "Eine Änderung wäre gut"
3. Neutral: "Etwas günstiger geht immer"
4. Kaum: "Es kann bleiben wie es ist"
5. Sehr gering: "Die Miete ist keine signifikante Belastung für das Haushaltsbudget"

## Fragen 16-24

07.06.23, 15:00 UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

Wie weit dürfte eine neue Wohnung von Ihrem jetzigen Wohnsitz entfernt sein?

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

> 150 Meter (Gleiche Strasse)

150 - 500 Meter (Gleiche Nachbarschaft)

500-1500 Meter (Gleiches Wohnviertel)

1500-4000 Meter (Innerhalb Basel-Stadt)

> 4000 Meter (Gerne auch im näheren Umland)

Die Nähe zum jetzigen Wohnort ist kein Kriterium oder steht in keinem Zusammenhang mit einem möglichen Umzugsgrund

Stellen mögliche Umzugskosten ein Hindernis für einen Umzug?

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Ja, ein Umzug wird durch diese Kosten verhindert

Ja zum Teil, die möglichen Kosten sind ein Problem

Nein, die Kosten stellen kein Hindernis für einen Umzug dar  
(z.B. Doppelte Mietzahlungen, Reinigungs- und Transportkosten, Hinterlegung von Kaution)

07.06.23, 15:00 UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

Stellt die Vorbereitung und Durchführung des Umzugs ein Hindernis für den Umzug dar? (Einpacken, Aussortieren, Organisation)

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Ja, diese Aufgabe hindert mich an einem Umzug

Ja zum Teil, Ich würde Hilfe von aussenstehenden Personen benötigen

Nein, diese Aufgabe steht einem Umzug nicht im Weg

Ist Ihre Wohnung zu gross?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

1

2

3

4

5

Geben Sie eine persönliche Einschätzung ab, ob Ihre Wohnung zu viel Platz für Ihren Haushalt bietet:

1. Die Wohnung ist zu klein
2. Die Wohnung ist eher klein
3. Die Wohnung passt perfekt
4. Die Wohnung bietet zu viel Platz
5. Die Wohnung bietet übermässig viel Platz (Teile werden kaum genutzt)

## Erfahrungen bei der Wohnungssuche und Fragen zum Wohnungstausch

Fragen zu vergangenen oder aktuellen Erfahrungen bei der Wohnungssuche. Fragen zu Bekanntheit, Berührungspunkten und Rahmenbedingungen im Wohnungstausch.

https://www.uzh.ch/zic/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/ha/index/surveyid/796821

07.06.23, 15:00 UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

Wie haben Sie Ihre letzte Wohnung gefunden? \*

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Online Plattform (Comparis.ch, Homegate.ch, newhome.ch o.ä.)

Suchauftrag an Makler vergeben

Privates Netzwerk (Bekannte, Freunde, Familie)

Öffentliches Netzwerk (Direktanfrage Genossenschaften, Direkt bei Verwaltung oder Vermieter)

Netzwerk oder Plattform zum Wohnungstausch

Keines trifft zu

Ist oder war es schwierig für Sie eine Wohnung zu finden die Ihren Bedürfnissen entspricht

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

1

2

3

4

5

Sollten Sie im Moment nicht suchen beziehen Sie sich mit Ihrer Antwort auf Ihren letzten Wohnungswechsel. Wählen Sie von nach folgenden Kriterien:

1. Ja, sehr schwierig: Es gibt oder gab keine Wohnungen die meine Bedürfnisse erfüllen
2. Ja, schwierig: Es dauert bzw. dauerte sehr lange das passende zu finden und zu bekommen
3. Es geht. Es sind bzw. waren ein paar passende Wohnungen auf dem Markt. Man kann / konnte mit Geduld etwas bekommen.
4. Nein, Kein Problem: Es gibt bzw. gab genug passende Wohnungen und ausreichend Wahlmöglichkeiten
5. Überhaupt kein Problem: Es gibt bzw. gab viele Auswahlmöglichkeiten für eine passende Wohnung

https://www.uzh.ch/zic/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/ha/index/surveyid/796821

07.06.23, 15:00 UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

Haben Sie schon einmal etwas von der Möglichkeit des Wohnungstauschs gehört? \*

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Ja

Nein

Können Sie sich persönlich einen Wohnungstausch als Möglichkeit vorstellen, eine neue Wohnung zu finden?

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Ja

Nein

Nutzen sie derzeit oder haben sie in der Vergangenheit eine Tauschwohnungsplattform genutzt?(z.b. hoyou.ch oder tauschwohnung.com)

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

Ja

Nein

https://www.uzh.ch/zic/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/ha/index/surveyid/796821

https://www.uzh.ch/zic/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/ha/index/surveyid/796821

## Fragen 25-27

07.06.23, 15:00

UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

Würden Sie ihre Wohnung bei einer Tauschwohnungsplattform zum Tausch anbieten?

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja  
 Ja, aber nur anonymisiert  
 Nein

Würden Sie etwas für diesen Service bezahlen? Wenn ja, wie viel?

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Nein  
 Ja, bis zu 20 CHF bei erfolgtem Wohnungstausch  
 Ja, bis zu 200 CHF bei erfolgtem Wohnungstausch  
 Ja, bis zu 500 CHF bei erfolgtem Wohnungstausch  
 Ja, mehr als 500 CHF bei erfolgtem Wohnungstausch  
 Ja, auf Basis einer Mitgliedschaft bis 10 CHF im Monat  
 Ja, auf Basis einer Mitgliedschaft bis 20 CHF im Monat  
 Ja, auf Basis einer Mitgliedschaft bis 50 CHF im Monat

Glauben Sie Ihr Vermieter würden einen Wohnungstausch unterstützen? \*

● Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:  
Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- Ja ich denke schon  
 Ich denke eher nicht  
 Weiss ich nicht

<https://www.uzh.ch/zl/ci/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/ka/index/surveyid/796821>

13/14

07.06.23, 15:00

UZH Umfragen - Umfrage zum Wohnungstausch für Mieter in Basel-Stadt

**Vielen Dank Ihnen für das Ausfüllen der Umfrage zum Wohnungstausch in Basel Stadt.**

Wenn Sie über das Ergebnis der Umfrage informiert werden möchten, können Sie gerne eine Mailadresse hinterlassen. Nach Abschluss der Umfrage werden wir Ihnen die Ergebnisse dann via Mail mitteilen.

Übermittlung Ihres ausgefüllten Fragebogens:  
Vielen Dank für die Beantwortung des Fragebogens.

<https://www.uzh.ch/zl/ci/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/ka/index/surveyid/796821>

14/14

## Fragen 1-6

02.09.23, 10:38

UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

## Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

The purpose of this survey is to examine the possible prevalence of apartment swapping in the context of more efficient housing use.

Are renters in Canton looking for apartments that are more suitable in size? Is there a need for larger or smaller apartments. Do tenants want to downsize their apartments?

Are tenants aware of the apartment exchange and the framework of the apartment exchange? Are tenants interested in using the home exchange format?

Furthermore, there are some obstacles to moving that should be investigated (moving costs, use of online platforms or the effort of moving).

**Welcome to the survey on apartment exchange in Basel-Stadt.**

The survey is part of a master thesis at the Center for Urban and Real Estate Management (CUREM) of the University of Zurich (UZH). The results of the survey are anonymous. You do not have to answer all questions if you do not want to or cannot answer a specific question. Thank you

This survey is aimed at adult tenants of residential property in the canton of Basel-Stadt. (apartments or single-family houses) In the case of several household members, the questions have to be answered on behalf of the entire household.

The survey is divided into three parts. The answer options in the survey are designed for individual selection.

Survey duration: approx. 5 minutes

There are 27 questions in this survey.

### Questions about age, income and housing situation

02.09.23, 10:38

UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

To which of the following age categories do you belong?

Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- 18-29  
 30-39  
 40-49  
 50-59  
 60-69  
 70-79  
 > 80

What is the gross income of your household per year (total income of all household members in CHF/year)?

Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- < 40'000  
 40'000 - 80'000  
 80'000 - 120'000  
 120'000 - 160'000  
 160'000 - 200'000  
 >200'000

<https://www.uzh.ch/zfcd/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/79582/1/lang/en>

1/14

<https://www.uzh.ch/zfcd/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/79582/1/lang/en>

2/14

02.09.23, 10:38

UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

How many people currently live in your household

Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 > 6

How many years have you lived in your apartment?

Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- < 1  
 1-3  
 3-10  
 10-20  
 > 20

02.09.23, 10:38

UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

What is the approximate size of your apartment in square meters?

Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- < 30  
 30-45  
 45-60  
 60-75  
 75-95  
 95-120  
 120-150  
 > 150

Wenn die genaue Zahl nicht bekannt ist, bitte nach eigener Einschätzung ausfüllen

How many rooms does your apartment have?

Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 > 6

<https://www.uzh.ch/zfcd/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/79582/1/lang/en>

3/14

<https://www.uzh.ch/zfcd/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/79582/1/lang/en>

4/14

## Fragen 7-15

02.09.23, 10:38 UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

Where in the canton of Basel-Stadt is your apartment located?

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- Grossbasler Innenstadt & St. Alban  
 Gundeldingen, Bruderholz & Dreispitz  
 Iselin, Gottheif & Bachletten  
 St. Johann  
 Matthäus, Klybeck & Kleinhüningen  
 Kleinbasler Altstadt & Wettstein  
 Basel Nord & Riehen

How many children are currently living in your household (number of persons who have not reached the age of 18)

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- Keine  
 1  
 2  
 3  
 > 4

02.09.23, 10:38 UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

Is your apartment accessible without barriers? (Apartment is on the first floor or has an elevator, No major obstacles such as stairways on the way to the apartment or elevator).

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- Yes  
 No

Can your apartment be used barrier-free? (Can be used in a wheelchair. For example: no thresholds between rooms, sufficiently wide corridors and barrier-free bathrooms). \*

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- Yes  
 No

How much rent do you currently pay for your apartment per month?

● Only numbers may be entered in this field.  
Please write your answer here:

Please indicate whole number. Monthly gross rent in CHF incl. service charges

### Questions about mobility, space requirements and tenant satisfaction

Does your current living situation meet your needs? Are you looking to make a change? Are there any obstacles to moving?

<https://www.uzh.ch/zf/d/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821/lang/en>

5/14

<https://www.uzh.ch/zf/d/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821/lang/en>

6/14

02.09.23, 10:38 UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

Are you satisfied with your current housing situation?

Please choose **only one** of the following:

- 1  
 2  
 3  
 4  
 5

Please choose between the following options

1. Very Dissatisfied: "Something urgently needs to change".
2. Dissatisfied: "A change would be good".
3. Neutral: "Something better is always possible".
4. Satisfied: "It can stay the way it is".
5. Very satisfied: "I definitely want to stay here".

Are you currently looking for a new apartment?

Please choose **only one** of the following:

- 1  
 2  
 3  
 4  
 5

Please choose between the following options

1. Yes, I am actively looking for: "It must change as soon as possible".
2. Yes, but without time pressure: "A change would be good"
3. Neutral: "If something better comes up, I would be open"
4. No I am not looking for: "It can stay as it is"
5. No I'm not looking for: "I really want to stay here".

02.09.23, 10:38 UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

Do you need a bigger or smaller apartment? \*

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- I need a smaller apartment  
 I need a bigger apartment  
 none of the above

How much of a strain does your rent put on the household budget?

Please choose **only one** of the following:

- 1  
 2  
 3  
 4  
 5

Please choose between the following options

1. Very Strong: "Something urgently needs to change"
2. Strong: "A change would be good"
3. Neutral: "Something more favorable is always possible"
4. Barely: "It can stay as it is"
5. Very Slight: "Rent is not a significant burden on the household budget"

<https://www.uzh.ch/zf/d/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821/lang/en>

7/14

<https://www.uzh.ch/zf/d/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821/lang/en>

8/14

## Fragen 16-24

02.09.23, 10:38

UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

How far might a new home be from your current residence?

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- > 150 meters (Same street)
- 150 - 500 meters (same neighborhood)
- 500-1500 meters (same residential district)
- 1500-4000 meters (within Basel-Stadt)
- > 4000 meters (gladly also in the closer surrounding countryside)
- Proximity to current residence is not a criterion or is not related to a possible reason for moving

Do potential moving expenses pose a barrier to relocation?

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- Yes, a move is prevented by these costs
- Yes in part, the potential cost is a problem
- No, cost is not a barrier to relocation  
(e.g. double rental payments, cleaning and transport costs, deposit of security).

02.09.23, 10:38

UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

Does the preparation and execution of the move? (Packing, sorting out, organization)

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- Yes, this task is preventing me from moving
- Yes in part, I would need help from outsiders
- No, this task does not stand in the way of a move

Is your apartment too big?

Please choose **only one** of the following:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Provide a personal assessment of whether your apartment has too much space for your household:

1. The apartment is too small
2. The apartment is rather small
3. The apartment fits perfectly
4. The apartment offers too much space
5. The apartment offers too much space (parts are hardly used)

### Experiences with apartment search and questions about apartment exchange

Questions about past or current housing search experiences, Questions about familiarity, points of contact and framework conditions in the housing exchange.

<https://www.uzh.ch/zli/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821/lang/en>

9/14

<https://www.uzh.ch/zli/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821/lang/en>

10/14

02.09.23, 10:38

UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

How did you find your last apartment? \*

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- Online Platform (Comparis.ch, Homegate.ch, newhome.ch o.ä.)
- Search contract awarded to broker
- Private network (acquaintances, friends, family)
- Public network (direct request to cooperatives, direct request to administration or landlord)
- Network or platform for apartment exchange
- None applies

Is it or was it difficult for you to find an apartment that meets your needs

Please choose **only one** of the following:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

If you are not looking at the moment, please refer to your last change of residence. Choose from according to the following criteria:

1. Yes, very difficult: There are or were no apartments that meet my needs
2. Yes, difficult: It takes or took a very long time to find and get the right one
3. It goes. There are or were a few suitable apartments on the market. One can / could get something with patience.
4. No, no problem: There are or were enough suitable apartments and sufficient choice possibilities
5. No problem at all: There are or were many choices for a suitable apartment

<https://www.uzh.ch/zli/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821/lang/en>

11/14

<https://www.uzh.ch/zli/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821/lang/en>

12/14

Have you ever heard about the possibility of exchanging apartments? \*

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- Yes
- No

Can you personally think of an apartment exchange as a way to find a new place to live?

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- Yes
- No

Do you currently use or have you used an exchange housing platform in the past?(e.g. hoyou.ch or tauschwohnung.com)

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

- Yes
- No
- No, I generally do not use online services to search for housing

## Fragen 25-27

02.09.23, 10:38 UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

**Would you offer your apartment for swap at a swap apartment platform?**

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

Yes

Yes, but only anonymized

No

**Would you pay anything for this service? If yes, how much?**

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

No

Yes, up to CHF 20 when the apartment is exchanged

Yes, up to CHF 200 when the apartment is exchanged

Yes, up to CHF 500 when the apartment is exchanged

Yes, more than CHF 500 if the apartment has been exchanged

Yes, on the basis of a membership up to 10 CHF per month

Yes, on the basis of a membership up to 20 CHF per month

Ja, auf Basis einer Mitgliedschaft bis 50 CHF im Monat

**Do you think your landlord would support an apartment exchange? \***

● Choose one of the following answers  
Please choose **only one** of the following:

Yes I think so

I think rather not

I don't know

<https://www.uzh.ch/zh/uzh/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821/anglen>

13/14

02.09.23, 10:38 UZH Umfragen - Survey on swapping apartments for tenants in Basel-Stadt

Thank you for completing the survey on apartment exchange in Basel City.

Among all participants who send a mail with the password UMFRAGE-UZH to the mail address [umfrage.wohnungtausch@gmail.com](mailto:umfrage.wohnungtausch@gmail.com), a StadtBonBasel (formerly ProInnenstadt Basel) worth CHF 100.- will be raffled. (One mail / participant - The mail addresses will be deleted after completion of the survey and will not be passed on to third parties).

The results of the survey will be available online as part of the master thesis at the end of the year. (Final thesis CUREM 2023) or can be requested separately under the above mentioned mail address.

Submit your survey.  
Thank you for completing this survey.

<https://www.uzh.ch/zh/uzh/umfragen/index.php/admin/printablesurvey/sa/index/surveyid/796821/anglen>

14/14

## Anhang 2: Antworten der Umfrage nach Gruppen:

Komplett n=77	1	2	3	4	5	6	7
1 Altersgruppe	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80 und älter
Anzahl Befragte	9	38	13	7	2	7	1
Anteil in Prozent	12%	50%	17%	9%	3%	9%	1%
2 Einkommen (TCHF/Jahr)	A	B	C	D	E	F	
	<40	40-80	80-120	120-160	160-200	>200	k.A.
Anzahl Befragte	4	10	24	19	12	7	1
Anteil in Prozent	5%	13%	32%	25%	16%	9%	1%
3 Wie viele Personen leben bei ihnen im Haushalt	1	2	3	4	>5		
Anzahl Befragte	3	29	9	7	1		
Anteil in Prozent	40%	38%	12%	9%	1%		
4 Anzahl Jahre in der Wohnung	1-3	3-10	10-20	20 u. m.	k.A.		
Anzahl Befragte	6	29	27	10	5		0
Anteil in Prozent	8%	38%	35%	13%	6%		0%
5 Grösse der Wohnung	30-45	45-60	60-75	75-95	95-120	120-150	> 150
Anzahl Befragte	6	17	15	17	13	6	3
6 Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6 u. m.	k.A.
Anzahl Befragte	2	19	34	14	6	2	0
Anteil in Prozent	3%	25%	44%	18%	8%	3%	0%
7 Welches Viertel?	Grossbasler in Kleinbasler Alt/Gundelindigen Inseln, Gotthelf St. Johann, Mathhaus, Koy Basel Nord & k.A.						
Anzahl Befragte	5	8	8	13	20	15	4
8 Wieviele Kinder leben derzeit in Ihrem Haushalt?	0	1	2	3	4	k.A.	
Anzahl Befragte	56	11	9	1	0	0	
Anteil in Prozent	73%	14%	12%	1%	0%	0%	
9 Wohnung barrierefrei erreichbar?	Ja Nein						
Anzahl Befragte	31 46						
Anteil in Prozent	40% 60%						
10 Ist Ihre Wohnung barrierefrei nutzbar?	Ja Nein						
Anzahl Befragte	17 60						
Anteil in Prozent	22% 78%						
11 Wieviel Miete bezahlen Sie derzeit pro Monat	<1000	<1499	<1999	<2499	<2999	>2999	k.A.
Anzahl Befragte	1	27	21	16	9	3	2
Anteil in Prozent	1%	36%	28%	21%	9%	4%	3%
12 Sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnung zufrieden?	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	k.A.	
	Sehr Unzufrieden	Unzufrieden	Neutral	Zufrieden	Sehr zufrieden	k.A.	
Anzahl Befragte	4	1	9	37	25	1	
Anteil in Prozent	5%	1%	12%	49%	33%	1%	
13 Suchen Sie derzeit nach einer neuen Wohnung	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	k.A.	
	Ja, ich suche	Ja, aber ohne	Neutral	Nein, ich such	Nein, auf kein	k.A.	
Anzahl Befragte	6	9	16	21	24	0	
Anteil in Prozent	8%	11%	21%	28%	32%	0%	
14 Benötigen Sie eine grössere oder kleinere Wohnung	1.00	2.00	3.00				
	Ich benötige e.	Ich benötige	Keines trifft z.k.A.				
Anzahl Befragte	5	22	50	0			
Anteil in Prozent	6%	29%	65%	0%			
15 Wie sehr belastet die Miete ihr Haushaltsbudget	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	k.A.	
	Sehr stark	Stark	Neutral	Kaum	Sehr gering	k.A.	
Anzahl Befragte	2	6	26	35	7	1	
Anteil in Prozent	3%	8%	34%	46%	9%	1%	
16 Wie weit neue Wohnung entfernt	Kleiner 150 M	150 - 500 Me	500-1500 Me	1500-4000 Me	mehr als 400k	Die Nähe zur k.A.	
Anzahl Befragte	3	9	15	29	6	11	4
Anteil in Prozent	4%	12%	21%	40%	8%	15%	5%
17 Umzugskosten ein Hindernis?	Ja	Ja zum Teil	Nein	k.A.			
Anzahl Befragte	1	21	52	3			
Anteil in Prozent	1%	28%	70%	4%			
18 Umzugsvorbereitung ein Hindernis?	Ja	Ja zum Teil	Nein	k.A.			
Anzahl Befragte	4	21	46	6			
Anteil in Prozent	6%	30%	65%	8%			
19 Ist Ihre Wohnung zu gross	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00		
	Zu klein	eher klein	passt perfekt	Zu gross	Viel zu gross	k.A.	
Anzahl Befragte	5	18	46	7	0	1	
Anteil in Prozent	7%	24%	61%	9%	0%	1%	
20 Wie haben Sie Ihre letzte Wohnung gefunden?	Online	Maker	Privat	Offent.	Tausch	k.A.	
Anzahl Befragte	46	1	17	3	1	9	
Anteil in Prozent	60%	1%	22%	4%	1%	12%	
21 Was es schwierig eine Wohnung zu finden?	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	k.A.	
	Sehr schwierig	Schwierig	Es geht	Nein	Überhaupt nicht	k.A.	
Anzahl Befragte	5	17	36	14	3	2	
Anteil in Prozent	7%	23%	48%	19%	4%	3%	
22 Haben Sie schon mal etwas vom Wohnungstausch gehört?	Ja	Nein	No answer				
Anzahl Befragte	31	46	0				
Anteil in Prozent	40%	60%	0%				
23 Können Sie sich einen Wohnungstausch vorstellen?	Ja	Nein	No answer				
Anzahl Befragte	62	13	2				
Anteil in Prozent	83%	17%	3%				
24 Nutzen Sie eine Tauschplattform? Haben Sie eine genutzt?	1.00	2.00	3.00				
	Ja	Nein	Nein, ich nutz	k.A.			
Anzahl Befragte	0	71	5	1			
Anteil in Prozent	0%	93%	7%	1%			
25 Würden Sie Ihre Wohnung zum Tausch anbieten	1.00	2.00	3.00				
	Ja	Ja, aber nur	Nein	k.A.			
Anzahl Befragte	24	25	23	5			
Anteil in Prozent	33%	33%	32%	7%			
26 Würden Sie für diesen Service bezahlen?	Nein	Ja, bis zu 20	Ja, bis zu 20k	Ja, bis zu 500	Ja, mehr als 1	Ja, auf Basis	Ja, auf Basis 5
Anzahl Befragte	27	13	19	6	0	2	1
Anteil in Prozent	39%	19%	27%	9%	0%	3%	1%
27 Würde ihr Vermieter einen Tausch unterstützen?	1.00	2.00	3.00				
	Ja ich denke	Ich denke eh	Weiss ich nicht	k.A.			
Anzahl Befragte	16	28	33	0			
Anteil in Prozent	21%	36%	55%	0%			



Unter 50 n=60		1	2	3	4	5	6	7	
1 Altersgruppe		18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80 und älter	
Anzahl Befragte		9	38	13	0	0	0	0	
Anteil in Prozent		15%	63%	22%	0%	0%	0%	0%	
2 Einkommen (I OHF/Jahr)		A	B	C	D	E	F	k.A.	
Anzahl Befragte		<40	40-80	80-120	120-160	160-200	>200	k.A.	
Anteil in Prozent		3%	7%	36%	27%	15%	12%	2%	
3 Wie viele Personen leben bei Ihnen im Haushalt		1	2	3	4	>5			
Anzahl Befragte		23	21	9	7	0			
Anteil in Prozent		38%	35%	15%	12%	0%			
4 Anzahl Jahre in der Wohnung		1	1-3	3-10	10-20	20 u. m.	k.A.		
Anzahl Befragte		5	28	23	4	0	0		
Anteil in Prozent		8%	47%	38%	7%	0%	0%		
5 Grosse der Wohnung		30-45	45-60	60-75	75-95	95-120	120-150	> 150	
Anzahl Befragte		5	16	13	10	10	3	3	
Anteil in Prozent		8%	27%	22%	17%	17%	5%	5%	
6 Anzahl Zimmer		1	2	3	4	5	6 u. m.		
Anzahl Befragte		2	17	28	7	4	2		
Anteil in Prozent		3%	28%	47%	12%	7%	3%		
7 Welches Viertel?		Grossbasler	Herbstli	Al. Gmelinger	Iselin	Goethe	St. Johann	Matthäus, Kyj	Basel Nord & k.A.
Anzahl Befragte		4	8	6	10	12	12	4	
Anteil in Prozent		7%	14%	11%	18%	21%	21%	7%	
8 Wieviele Kinder leben derzeit in Ihrem Haushalt?		0	1	2	3	4	k.A.		
Anzahl Befragte		41	10	9	0	0	0		
Anteil in Prozent		68%	17%	15%	0%	0%	0%		
9 Wohnung barrierefrei erreichbar?		Ja	Nein						
Anzahl Befragte		22	38						
Anteil in Prozent		37%	63%						
Wohnung bar ist Ihre Wohnung barrierefrei nutzbar?		Ja	Nein						
Anzahl Befragte		14	46						
Anteil in Prozent		23%	77%						
10 Ist Ihre Wohnung barrierefrei nutzbar?		Ja	Nein						
Anzahl Befragte		14	46						
Anteil in Prozent		23%	77%						
11 Wieviel Miete bezahlen Sie derzeit pro Monat		<1000	<1499	<1999	<2499	>2999	>2999	k.A.	
Anzahl Befragte		<1000	1000-1499	1500-1999	2000-2499	2500-2999	>3000	k.A.	
Anteil in Prozent		2%	38%	33%	21%	5%	2%	3%	
12 Sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnung zufrieden?		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	k.A.		
Anzahl Befragte		Sehr Unzufrieden	Unzufrieden	Neutral	Zufrieden	Sehr zufrieden	k.A.		
Anteil in Prozent		4%	0%	15%	52%	27%	0%		
13 Suchen Sie derzeit nach einer neuen Wohnung		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	k.A.		
Anzahl Befragte		Ja, ich suche	Ja, aber ohne	Neutral	Nein, ich such	Nein, auf kei	k.A.		
Anteil in Prozent		9%	12%	22%	29%	28%	3%		
14 Benötigen Sie eine grössere oder kleinere Wohnung		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	k.A.		
Anzahl Befragte		Ich benötige	Ich benötige	Keines trifft z	k.A.				
Anteil in Prozent		9%	22%	35%	0%				
15 Wie sehr belastet die Miete Ihr Haushaltsbudget		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	k.A.		
Anzahl Befragte		Sehr Stark	Stark	Neutral	Kaum	Sehr gering	k.A.		
Anteil in Prozent		2%	8%	32%	52%	7%	0%		
16 Wie weit neue Wohnung entfernt		Kleiner 150 l.	150 - 500 Me	500-1500 Me	1500-4000 M	mehr als 400	Die Nähe zur	k.A.	
Anzahl Befragte		3	6	10	27	5	7	2	
Anteil in Prozent		5%	10%	17%	47%	9%	12%	3%	
17 Umzugskosten ein Hindernis?		Ja	Ja zum Teil	Nein	k.A.				
Anzahl Befragte		1	17	40	2				
Anteil in Prozent		2%	29%	69%	3%				
18 Umzugsvorbereitung ein Hindernis?		Ja	Ja zum Teil	Nein	k.A.				
Anzahl Befragte		4	18	34	21				
Anteil in Prozent		7%	32%	61%	38%				
19 Ist Ihre Wohnung zu gross		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	k.A.		
Anzahl Befragte		Zu klein	eher klein	passt perfekt	Zu gross	Viel zu gross	k.A.		
Anteil in Prozent		4%	17%	35%	3%	0%	1%		
20 Wie haben Sie Ihre letzte Wohnung gefunden?		Online	Makler	Privat	Öffentl.	Tausch	k.A.		
Anzahl Befragte		40	1	13	1	1	4		
Anteil in Prozent		67%	2%	22%	2%	2%	7%		
21 War es schwierig eine Wohnung zu finden?		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	k.A.		
Anzahl Befragte		Sehr schwierig	schwierig	Es geht	Nein	Überhaupt ni	k.A.		
Anteil in Prozent		5%	11%	32%	11%	1%	0%		
22 Haben Sie schon mal etwas vom Wohnungstausch gehört?		Ja	Nein	No answer					
Anzahl Befragte		20	40	0					
Anteil in Prozent		33%	67%	0%					
23 Können Sie sich einen Wohnungstausch vorstellen?		Ja	Nein	No answer					
Anzahl Befragte		49	9	2					
Anteil in Prozent		84%	16%	3%					
24 Nutzen Sie eine Tauschplattform? Haben Sie eine genutzt?		1.00	2.00	3.00	k.A.				
Anzahl Befragte		0	57	2	1				
Anteil in Prozent		0%	97%	3%	2%				
25 Würden Sie Ihre Wohnung zum Tausch anbieten		1.00	2.00	3.00	k.A.				
Anzahl Befragte		19	22	15	4				
Anteil in Prozent		34%	39%	27%	7%				
26 Würden Sie für diesen Service bezahlen?		Nein	Ja, bis zu 20	Ja, bis zu 200	Ja, bis zu 500	Ja, mehr als	Ja, auf Basis	Ja, auf Basis	
Anzahl Befragte		16	12	17	5	0	1	2	
Anteil in Prozent		32%	21%	30%	9%	0%	2%	4%	
27 Würde Ihr Vermieter einen Tausch unterstützen?		1.00	2.00	3.00	k.A.				
Anzahl Befragte		12	23	25	0				
Anteil in Prozent		20%	38%	42%	0%				

Über 50 n=17

	1	2	3	4	5	6	7	
1 Altersgruppe	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80 und älter	
Anzahl Befragte	0	0	0	7	2	7	1	
Anteil in Prozent	0%	0%	0%	41%	12%	41%	6%	
2 Einkommen (TCHF/Jahr)	A <40	B 40-80	C 80-120	D 120-160	E 160-200	F >200	k.A.	
Anzahl Befragte	2	5	3	3	2	1	0	
Anteil in Prozent	12%	35%	18%	18%	12%	6%	0%	
3 Wie viele Personen leben bei Ihnen im Haushalt	1	2	3	4	>5			
Anzahl Befragte	8	8	0	0	1			
Anteil in Prozent	47%	47%	0%	0%	6%			
4 Anzahl Jahre in der Wohnung	1-3	3-10	10-20	20 u. m.	k.A.			
Anzahl Befragte	1	1	4	6	5		0	
Anteil in Prozent	6%	6%	24%	35%	29%		0%	
5 Grosse der Wohnung	30-45	45-60	60-75	75-95	95-120	120-150	> 150	
Anzahl Befragte	1	1	2	7	3	3	0	
Anteil in Prozent	6%	6%	12%	41%	18%	18%	0%	
6 Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6 u. m.		
Anzahl Befragte	0	2	6	7	2	0		
Anteil in Prozent	0%	12%	35%	41%	12%	0%		
7 Welches Viertel?	Grossbasler Inn	Kleinbasler Altstadt	Gundeldingen	Iselin	Gotthel St. Johann	Matthäus, Kytt	Basel Nord & f.k.A.	
Anzahl Befragte	1	0	2	3	8	3	0	
Anteil in Prozent	6%	0%	12%	18%	47%	18%	0%	
8 Wieviele Kinder leben derzeit in Ihrem Haushalt?	0	1	2	3	4	k.A.		
Anzahl Befragte	15	1	0	1	0	0		
Anteil in Prozent	88%	6%	0%	6%	0%	0%		
9 Wohnung barrierefrei erreichbar?	Ja	Nein						
Anzahl Befragte	9	8						
Anteil in Prozent	53%	47%						
Wohnung barrierefrei nutzbar?	Ja	Nein						
Anzahl Befragte	9	1						
Anteil in Prozent	53%	18%						
10 Ist Ihre Wohnung barrierefrei nutzbar?	Ja	Nein						
Anzahl Befragte	3	14						
Anteil in Prozent	18%	82%						
11 Wieviel Miete bezahlen Sie derzeit pro Monat	<1000	1000-1499	1500-1999	2000-2499	2500-2999	>2999	k.A.	
Anzahl Befragte	0	5	2	4	4	2	0	
Anteil in Prozent	0%	29%	12%	24%	24%	12%	0%	
12 Sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnung zufrieden?	1.00 Sehr Unzufrieden	2.00 Unzufrieden	3.00 Neutral	4.00 Zufrieden	5.00 Sehr zufrieden	k.A.		
Anzahl Befragte	0	1	0	6	9	1		
Anteil in Prozent	0%	6%	0%	38%	56%	6%		
13 Suchen Sie derzeit nach einer neuen Wohnung	1.00 Ja, ich suche	2.00 Ja, aber ohne Z.	3.00 Neutral	4.00 Nein, ich such	5.00 Nein, auf keem	k.A.		
Anzahl Befragte	1	1	3	4	8	0		
Anteil in Prozent	6%	6%	18%	24%	47%	0%		
14 Benötigen Sie eine grössere oder kleinere Wohnung	1.00 Ich benötige ein	2.00 Ich benötige ein	3.00 Keines trifft z	k.A.				
Anzahl Befragte	2	0	15	0				
Anteil in Prozent	12%	0%	88%	0%				
15 Wie sehr belastet die Miete Ihr Haushaltsbudget	1.00 Sehr Stark	2.00 Stark	3.00 Neutral	4.00 Kaum	5.00 Sehr gering	k.A.		
Anzahl Befragte	1	1	7	4	3	1		
Anteil in Prozent	6%	6%	44%	25%	19%	6%		
16 Wie weit neue Wohnung entfernt	Kleiner 150 Meter	150 - 500 Meter	500-1500 Me	1500-4000 M	mehr als 4000	Die Nähe zum k.A.		
Anzahl Befragte	0	3	5	2	1	4	2	
Anteil in Prozent	0%	20%	33%	13%	7%	27%	13%	
17 Umzugskosten ein Hindernis?	Ja	Ja zum Teil	Nein	k.A.				
Anzahl Befragte	0	4	12	1				
Anteil in Prozent	0%	25%	75%	6%				
18 Umzugsvorbereitung ein Hindernis?	Ja	Ja zum Teil	Nein	k.A.				
Anzahl Befragte	0	3	12	2				
Anteil in Prozent	0%	20%	80%	13%				
19 Ist Ihre Wohnung zu gross	1.00 Zu klein	2.00 eher klein	3.00 passt perfekt	4.00 Zu gross	5.00 Viel zu gross	k.A.		
Anzahl Befragte	1	1	11	4	0	0		
Anteil in Prozent	6%	6%	65%	24%	0%	0%		
20 Wie haben Sie Ihre letzte Wohnung gefunden?	Online	Makler	Privat	Öffentl.	Tausch	k.A.		
Anzahl Befragte	6	0	4	2	0	5		
Anteil in Prozent	35%	0%	24%	12%	0%	29%		
21 War es schwierig eine Wohnung zu finden?	1.00 Sehr schwierig	2.00 schwierig	3.00 Es geht	4.00 Nein	5.00 Überhaupt nie	k.A.		
Anzahl Befragte	0	6	4	3	2	2		
Anteil in Prozent	0%	40%	27%	20%	13%	13%		
22 Haben Sie schon mal etwas vom Wohnungstausch gehört?	Ja	Nein	No answer					
Anzahl Befragte	11	6	0					
Anteil in Prozent	65%	35%	0%					
23 Können Sie sich einen Wohnungstausch vorstellen?	Ja	Nein	No answer					
Anzahl Befragte	13	4	0					
Anteil in Prozent	76%	24%	0%					
24 Nutzen Sie eine Tauschplattform? Haben Sie eine genutzt?	Ja	Nein	Nein, ich nutz	k.A.				
Anzahl Befragte	0	14	3	0				
Anteil in Prozent	0%	82%	18%	0%				
25 Würden Sie Ihre Wohnung zum Tausch anbieten	Ja	Ja, aber nur anc	Nein	k.A.				
Anzahl Befragte	5	3	8	1				
Anteil in Prozent	31%	19%	50%	6%				
26 Würden Sie für diesen Service bezahlen?	Nein	Ja, bis zu 20 CH	Ja, bis zu 20X	Ja, bis zu 50X	Ja, mehr als 5	Ja, auf Basis r	Ja, auf Basis r	Ja, auf Basis einer Mitgliedschaft bis 50 C
Anzahl Befragte	9	1	2	1	0	1	0	3
Anteil in Prozent	53%	6%	12%	6%	0%	6%	0%	0%
27 Würde Ihr Vermieter einen Tausch unterstützen?	Ja ich denke so	Ich denke eher r	Weiss ich nie	k.A.				
Anzahl Befragte	4	5	8	0				
Anteil in Prozent	24%	29%	47%	0%				

Suchende n=30	1	2	3	4	5	6	7	
1 Altersgruppe	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80 und älter	
Anzahl Befragte	4	15	6	3	2	0	0	
Anteil in Prozent	13%	50%	20%	10%	7%	0%	0%	
2 Einkommen (TCHF/Jahr)	A <40	B 40-80	C 80-120	D 120-160	E 160-200	F >200	k.A.	
Anzahl Befragte	3	4	7	6	6	3	1	
Anteil in Prozent	10%	14%	24%	21%	21%	10%	3%	
3 Wie viele Personen leben bei Ihnen im Haushalt	1	2	3	4	>5			
Anzahl Befragte	13	8	3	5	1			
Anteil in Prozent	43%	27%	10%	17%	3%			
4 Anzahl Jahre in der Wohnung	1-3	3-10	10-20	20 u. m.	k.A.			
Anzahl Befragte	1	10	13	4	2		0	
Anteil in Prozent	3%	33%	43%	13%	7%		0%	
5 Grosse der Wohnung	30-45	45-60	60-75	75-95	95-120	120-150	> 150	
Anzahl Befragte	3	6	11	4	3	1	2	
Anteil in Prozent	10%	20%	37%	13%	10%	3%	7%	
6 Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6 u. m.		
Anzahl Befragte	3	8	15	2	3	1		
Anteil in Prozent	3%	27%	50%	7%	10%	3%		
7 Welches Viertel?	Grossbasler	Kleinbasler	St. Albans	Reidmatten	Belin, Gotthel	St. Johann	Matthäus, Kly	Basel Nord & k.A.
Anzahl Befragte	4	4	3	2	2	8	6	1
Anteil in Prozent	14%	14%	11%	7%	7%	29%	21%	4%
8 (Wie)viele Kinder leben derzeit in Ihrem Haushalt?	0	1	2	3	4	k.A.		
Anzahl Befragte	19	6	4	1	0	0		
Anteil in Prozent	63%	20%	13%	3%	0%	0%		
9 Wohnung barrierefrei erreichbar?	Ja	Nein						
Anzahl Befragte	11	19						
Anteil in Prozent	37%	63%						
Wohnung bar ist Ihre Wohnung barrierefrei nutzbar?	Ja	Nein						
Anzahl Befragte	8	22						
Anteil in Prozent	27%	73%						
11 (Wie)viele Miete bezahlen Sie derzeit pro Monat	<1000	<1499	<1999	<2499	<2999	>2999	k.A.	
Anzahl Befragte	1	14	7	5	2	0	1	
Anteil in Prozent	3%	48%	24%	17%	7%	0%	3%	
12 Sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnung zufrieden?	1.00 Sehr Unzufrieden	2.00 Unzufrieden	3.00 Neutral	4.00 Zufrieden	5.00 Sehr zufriede	k.A.		
Anzahl Befragte	3	1	9	14	3	0		
Anteil in Prozent	10%	3%	30%	47%	10%	0%		
13 Suchen sie derzeit nach einer neuen Wohnung	1.00 Ja, ich suche	2.00 Ja, aber ohne	3.00 Neutral	4.00 Nein, ich such	5.00 Nein, auf keir	k.A.		
Anzahl Befragte	6	8	16	0	0	0		
Anteil in Prozent	20%	27%	53%	0%	0%	0%		
14 Benötigen Sie eine grössere oder kleinere Wohnung	1.00 Ich benötige	2.00 Ich benötige	3.00 Keines trifft z	k.A.				
Anzahl Befragte	3	14	13	0				
Anteil in Prozent	10%	47%	43%	0%				
15 Wie sehr belastet die Miete Ihr Haushaltsbudget	1.00 Sehr Stark	2.00 Stark	3.00 Neutral	4.00 Kaum	5.00 Sehr gering	k.A.		
Anzahl Befragte	2	2	8	15	3	0		
Anteil in Prozent	7%	7%	27%	50%	10%	0%		
16 Wie weit neue Wohnung entfernt	Kleiner 150 M.	150 - 500 Me.	500-1500 Me.	1500-4000 M	mehr als 400	Die Nähe zur	k.A.	
Anzahl Befragte	2	4	6	12	4	1	1	
Anteil in Prozent	7%	14%	21%	41%	14%	3%	3%	
17 Umzugskosten ein Hindernis?	Ja	Ja zum Teil	Nein	k.A.				
Anzahl Befragte	0	14	16	0				
Anteil in Prozent	0%	47%	53%	0%				
18 Umzugsvorbereitung ein Hindernis?	Ja	Ja zum Teil	Nein	k.A.				
Anzahl Befragte	1	12	16	1				
Anteil in Prozent	3%	41%	55%	3%				
19 Ist Ihre Wohnung zu gross	1.00 Zu klein	2.00 eher klein	3.00 passt perfekt	4.00 Zu gross	5.00 Viel zu gross	k.A.		
Anzahl Befragte	5	9	13	2	0	1		
Anteil in Prozent	17%	31%	45%	7%	0%	3%		
20 Wie haben Sie Ihre letzte Wohnung gefunden?	Online	Makler	Privat	Offentl.	Tausch	k.A.		
Anzahl Befragte	17	1	6	1	1	4		
Anteil in Prozent	57%	3%	20%	3%	3%	13%		
21 (Wie) schwerig eine Wohnung zu finden?	1.00 Sehr schwer	2.00 schwierig	3.00 Es geht	4.00 Nein	5.00 Überhaupt ni	k.A.		
Anzahl Befragte	3	8	15	4	0	0		
Anteil in Prozent	10%	27%	50%	13%	0%	0%		
22 Haben Sie schon mal etwas vom Wohnungstausch gehört?	Ja	Nein	No answer					
Anzahl Befragte	12	18	0					
Anteil in Prozent	40%	60%	0%					
23 Können Sie sich einen Wohnungstausch vorstellen?	Ja	Nein	No answer					
Anzahl Befragte	25	5	0					
Anteil in Prozent	83%	17%	0%					
24 (Nutzen Sie eine Tauschplattform? Haben Sie eine genutzt?)	1.00 Ja	2.00 Nein	3.00 Nein, ich nutz	k.A.				
Anzahl Befragte	0	27	2	1				
Anteil in Prozent	0%	93%	7%	3%				
25 Würden Sie Ihre Wohnung zum Tausch anbieten	1.00 Ja	2.00 Ja, aber nur	3.00 Nein	k.A.				
Anzahl Befragte	8	13	7	2				
Anteil in Prozent	29%	46%	25%	7%				
26 Würden Sie für diesen Service bezahlen?	Nein	Ja, bis zu 20	Ja, bis zu 20k	Ja, bis zu 50k	Ja, mehr als	Ja, auf Basis	Ja, auf Basis	Ja, auf Basis einer Mitgliedschaft bis 50 C
Anzahl Befragte	10	6	10	2	0	0	0	2
Anteil in Prozent	36%	21%	36%	7%	0%	0%	0%	7%
27 Würde Ihr Vermieter einen Tausch unterstützen?	1.00 Ja	2.00 Ich denke	3.00 Ich denke eth	Weiss ich nic	k.A.			
Anzahl Befragte	5	13	12	0				
Anteil in Prozent	17%	43%	40%	0%				

### Anhang 3: Berechnung durchschnittliche Antworten Bevölkerungsbefragung Durchschnittlicher Mietzins und Zimmergrösse.

Codiert / Mietzins Höhe	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte		Faktor K.A.	Faktor K.A.	Einpers.	Mehrpers.
				1.13895216	1.1723329		
1.00 >1'000		24%	12%			27%	14%
2.00 1'000 bis 1'49		41%	28%			47%	33%
3.00 1'500 bis 1'99		15%	20%			17%	24%
4.00 2'000 bis 2'49		5%	13%			6%	15%
5.00 2'500 bis 2'99		2%	7%			2%	9%
6.00 >3000		2%	5%			2%	6%
Keine Angabe		12%	15%				
Durchschnittliche Antwort						2.14	2.91
Codiert / Wohnung nach Zimmern				1.00401606	0.997009		
1.00 1-2.5 Zi.		0.343	0.059			39%	7%
2.00 3-3.5 Zi.		0.435	0.289			50%	34%
3.00 4-4.5 Zi.		0.142	0.307			16%	36%
4.00 >5 Zi.		0.062	0.335			7%	39%
k.A.		0.014	0.013				
Durchschnittliche Antwort						2.15	3.40

### Anhang 4: Berechnung Angebot an potenziell verfügbaren Wohnungen:

Berechnung Angebot

Können sich eher odergar nicht vorstellen zuhause zu bleiben = " Umzugsbereit	55-64	26.1%
Altersgruppen werden entsprechend Gruppierung linear neu verteilt	65-74	23.9%
	>74	20.6%

Haushalte Nach Alter in Basel Stadt		0-17	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80 u.m.
1	1	7	5'847	8'633	6'437	7'775	7'261	6'036	5'992
2	2	956	4'457	5'329	2'869	4'022	4'970	4'043	2'358
3	3	2'453	2'008	2'215	1'767	1'615	850	284	117
4	4	3'262	1'225	1'315	1'792	965	251	62	23
5	5	1'206	430	389	486	253	76	21	13
6	6 u.m.	502	199	160	181	93	47	24	7
Total		8'384	14'166	18'040	13'531	14'724	13'455	10'469	8'508

Lineare Neuverteilung Altersgruppen		0-17	18-29	30-39	40-49	50-54	55-64	64-74	>74
1	1	7	5'847	8'633	6'437	3'888	5'574	6'649	9'010
2	2	1'911	8'914	10'658	5'737	2'011	3'491	4'507	4'380
3	3	7'358	6'024	6'644	5'301	808	829	567	259
4	4	13'046	4'901	5'259	7'168	483	367	156	53
5	5	6'031	2'149	1'944	2'430	127	101	49	23
6 u.m.	6 u.m.	3'009	1'195	961	1'085	47	47	35	18
Total		31'362	30'030	34'099	30'153	7'362	10'408	11'962	13'743

"Umzugsbereite" Haushalte nach Einzelpersonen und Mehrpersonenhaushalten	Einpers. HH	5'574	6'649	9'010	Umzugsbereit
	Mehrpers. HH	4'834	5'314	4'733	26% EP HH
					22% MP HH

"Umzugsbereite" Haushalte nach Altersgruppe		0-17	18-29	30-39	40-49	50-54	55-64	64-74	>74	
Umzugsbereit										
1	1	7	5'847	8'633	6'437	3'888	1'455	1'589	1'856	
2	2	1'911	8'914	10'658	5'737	8'044	911	1'077	902	
3	3	7'358	6'024	6'644	5'301	4'845	216	136	53	
4	4	13'046	4'901	5'259	7'168	3'861	96	37	11	
5	5	6'031	2'149	1'944	2'430	1'267	26	12	5	
6 u.m.	6 u.m.	3'009	1'195	961	1'085	559	12	8	4	
Total		31'362	30'030	34'099	30'153	26'154	2'717	2'859	2'831	
Umzugsbereit										
						55-64	64-74	>74		
						Einpersenh	1'455	1'589	1'856	Total
						Mehrpersenh	1'262	1'270	975	

8'407

### Anhang 5: Anzahl Wohnungen nach Zimmern – Interpolation

	Wohnungen nach zimmern			Wohnungen nach Zimmern "ist"		
	Einpersonenh	Mehrpersonenhaushalte		Einpersonent	Mehrpersonenhaushalte	
	1-2.5 Zi.	42%	13%	1-2.5 Zi.	34%	6%
	3-3.5 Zi.	28%	35%	3-3.5 Zi.	44%	29%
	4-4.5 Zi.	5%	20%	4-4.5 Zi.	14%	31%
	>5 Zi.	0%	4%	>5 Zi.	6%	34%
	k.A.	26%	28%	k.A.	1%	1%

Faktor k.a. "Wunsch"	Wohnungen nach zimmern			Wohnungen nach Zimmern "ist"		
	Einpersonenh	Mehrpersonenhaushalte		Einpersonent	Mehrpersonenhaushalte	
135%	139%					
	1-2.5 Zi.	56%	18%	1-2.5 Zi.	35%	6%
	3-3.5 Zi.	37%	49%	3-3.5 Zi.	59%	40%
	4-4.5 Zi.	6%	28%	4-4.5 Zi.	19%	43%
	>5 Zi.	1%	6%	>5 Zi.	8%	47%

Faktor k.A. "Ist"	Wohnungen nach zimmern			Wohnungen nach Zimmern "ist"		
	Einpersonenh	Mehrpersonenhaushalte		Einpersonent	Mehrpersonenhaushalte	
102%	101%					
	1-2.5 Zi.	56%	18%	1-2.5 Zi.	35%	6%
	3-3.5 Zi.	37%	49%	3-3.5 Zi.	59%	40%
	4-4.5 Zi.	6%	28%	4-4.5 Zi.	19%	43%
	>5 Zi.	1%	6%	>5 Zi.	8%	47%

Wohnungen nach Zimmern "Wunsch"	Wohnungen nach Zimmern "ist"		Δ EP	Δ MP		
	Einpersonenhaush	Mehrpersonenhaushalte "Wunsch"			Einpersonenhaush	Mehrpersonenhaush
1-2.5 Zi.	2'744	614	1'711	209	1'033	405
3-3.5 Zi.	1'832	1'705	2'876	1'408	-1'045	297
4-4.5 Zi.	298	994	939	1'495	-641	-502
>5 Zi.	26	195	410	1'632	-384	-1'437
					0	

### Anhang 6: Berechnung Flächensparnis

Wohnungen nach Zimmern "Wunsch"	Wohnungen nach Zimmern "ist"				Fläche Ges.			
	Einpersonenhaushalte "Wunsch"	Mehrpersonenhaushalte "Wunsch"	Einpersonenhaushalte "Ist"	Mehrpersonenhaushalte "Ist"	Δ EP	Δ MP	m <sup>2</sup> Zimmer	Fläche
1-2.5 Zi.	2'744	614	1'711	209	1'033	405	79'919	1.2.5 Zi. 79'919 qm
3-3.5 Zi.	1'832	1'705	2'876	1'408	-1'045	297	-56'520	3-3.5 Zi. -56'520 qm
4-4.5 Zi.	298	994	939	1'495	-641	-502	-115'605	4-4.5 Zi. -115'605 qm
>5 Zi.	26	195	410	1'632	-384	-1'437	-237'843	>5 Zi. -237'843 qm
								-330'049 qm

Ø Wohnfläche	1 Zi. Whg	2 Zi. Whg	3 Zi. Whg	4 Zi. Whg	5 Zi. Whg	6 u. m.
	35	56	76	101	131	178

## **Anhang 7: Leitfaden Interviews:**

### *Experteninterviews zum Wohnungstausch - Leitfaden:*

1. Wie schätzen Sie die derzeitige Entwicklung des Formats des Wohnungstauschs allgemein ein? (Gibt es ein starkes Wachstum, stagniert der Markt)
  
2. Wie sind die Zahlen bei Ihnen am Portal? Stand Mitglieder / Transaktionen / Anzeigedauer
  
3. Ziehen Sie andere Unterstützmassnahmen in Betracht? «Hilfe Beim Umzug – Beratung bei der Wohnungssuche? Umzugsmanagement?» Wie ist Ihre Kenntnis zu Unterstützungsmaßnahmen bei Anbietern?
  
4. Könnte aus Ihrer Sicht das Tauschen von Wohnungen das vorherrschende Modell im Transaktionsmarkt werden?
  
5. Wie sehen Sie die Rolle von Vermietern und Verwaltungen im Wohnungstausch?
  - a. Sehen Sie Potenzial bei Verwaltungen und Eigentümern beim Wohnungstausch innerhalb des Portfolios?
  - b. Gibt es nach ihrem Kenntnisstand Überlegungen für Serviceleistungen auf Portfolio Ebene? Zum Beispiel eine geschlossene Tauschplattform innerhalb einer Genossenschaft auf Basis Ihrer Plattform.

6. Wie sehen Sie die Rolle der Politik und der Gesetzgebung in Bezug auf den Wohnungstausch?
- a. Wird der Wohnungstausch als mögliches Mittel für eine verbesserte Flächensuffizienz und somit als Massnahme zur Erreichung der Klimaziele wahrgenommen?  
Weniger - / eher zweitrangig. Nicht teil der Klimaschutzstrategie – Idee ist aber aus einem Workshop zur Nachhaltigkeit.
  - b. Spielt der Wohnungstausch aus Ihrer Sicht eine Rolle bei möglichen Reformen im Mietrecht? («Recht auf Wohnungstausch», «Push-Massnahmen» und «Pull-Anreize» bzgl. Flächenverbrauch und Belegungsgrad)
  - c. Sehen sie Änderungsbedarf bei den rechtlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf den Wohnungstausch. Wenn ja, wo?

### **Anhang 8: Interviewanfragen Experten und weitere Anfragen**

- Hauke Quathamer – Wohnungstauschbörse Freiburg 11.08.23
- John Weinert – CEO Tasuchwohnung GmbH – Interview am 11.08.2023
- Christine Hegglin – Gründerin Hoyou.ch Interview am 21.08.23
- Smash-Housing.com – Keine Antwort
- Wohnungstauschbörse Düsseldorf – Keine Antwort

Folgende weitere Anfragen wurden zur ergänzenden Recherche getätigt:

- Immobilien Basel-Stadt, Jonathan Koellreuter, Leiter Portfoliomanagement und Assunta Sonderegger, Leitung Bewirtschaftung Immobilien: Anfrage zu Plänen zum Wohnungstausch und Umzugsmanagement. Letzte Rückmeldung am 18.08.23
- SAGA Hamburg: Keine Bereitschaft zur Auskunft
- Till Berger Leiter Klimafachstelle Basel-Stadt zu Plänen zum Wohnungstausch 25.07.2023

- Nikola Karadzic Stiftung Habitat: Belegungsstatuten und Fragen zum Wohnungswechsel. 31.07.2023
- Wohnbau Lörrach: Auskunft in telefonischem Gespräch am 30.08.2023 durch Karin Christen zu Wohnungswechsel, Kontaktaufnahme der Mieter und Umzugshilfen
- Beat Oberholzer, Präsident Heimgenossenschaft Schweighof: Fragen zum Wohnungswechsel innerhalb der Heimgenossenschaft Schweighof nach Erwähnung der Genossenschaft innerhalb der Forschungsarbeiten von Jonas Lage 09.08.2023
- Inberlinwohnen.de – Keine Rückmeldung auf das Kontaktformular



## **Ehrenwörtliche Erklärung**

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Verflüssigen des Wohnungsmarktes. Potenziale offener Angebotsplattformen zum Wohnungstausch für effizientere Wohnraumnutzung am Beispiel Basel-Stadt« selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Basel, den 04.09.2023

---

Silvan Halm