

# Summary: Best Ager in Bewegung – Helvetia Wohnreport 2026

## Über dieses Dokument:

Mit diesen Zusammenfassungen externer Studien und Berichte trägt Pro Senectute Schweiz dazu bei, dass komplexe Forschungsergebnisse und umfangreiche Berichte schnell zugänglich sind. Dadurch können Fachpersonen und die interessierte Öffentlichkeit relevante Erkenntnisse in ihre Arbeit oder Diskussionen einbeziehen. So wird eine Brücke zwischen Forschung und Praxis geschaffen und eine fundierte Meinungsbildung sowie die Entwicklung von Angeboten, die den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden, unterstützt.

Quelle: Sotomo 2026. *Best Ager in Bewegung – Helvetia Wohnreport*

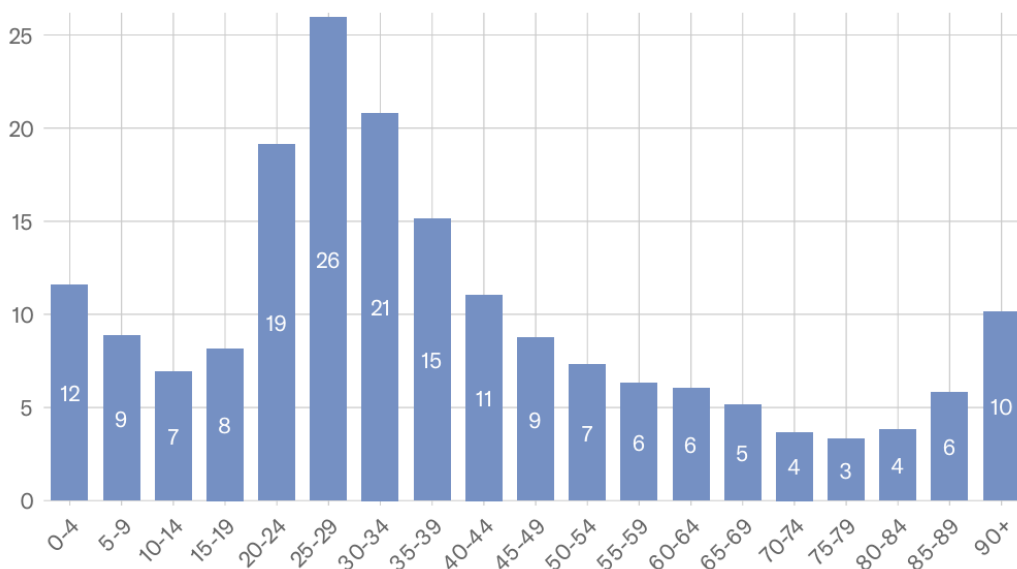
## **Wohnungswechsel bei den «Best Ager»**

Die Studie des Forschungsinstituts Sotomo im Auftrag von Helvetia richtet den Blick auf eine Gruppe, die in Debatten zum Wohnungsmarkt oft nur am Rand vorkommt, für die Entwicklung des Marktes jedoch immer wichtiger wird: die 55- bis 74-Jährigen, im Bericht als «Best Ager» bezeichnet. Datengrundlage sind Personen- und Gebäuderegister des Bundesamts für Statistik. Untersucht wird nicht in erster Linie, weshalb ältere Menschen häufig nicht umziehen, sondern wie sich jene Best Ager verhalten, die tatsächlich einen Wohnungswechsel vornehmen, wohin sie ziehen, welche Wohnungen sie freigeben und welche Faktoren einen Umzug begünstigen oder hemmen. Dadurch entsteht ein differenziertes Bild einer Lebensphase zwischen Familienauszug und höherem Alter, in der noch vergleichsweise viel Aktivität, aber bereits deutlich weniger Mobilität als bei jüngeren Erwachsenen zu beobachten ist.

## 1. Bedeutung der Best Ager im Umzugsgeschehen

Ein zentrales Ergebnis lautet, dass Best Ager innerhalb des Schweizer Umzugsgeschehens wichtiger geworden sind, obwohl sie insgesamt weiterhin selten umziehen. 2024 zogen 6 Prozent der 55- bis 74-jährigen um. Zum Vergleich: Bei den 25- bis 29-jährigen lag die Umzugsquote bei 26 Prozent. Abbildung 1 zeigt den jeweiligen Anteil der Umziehenden für alle Altersgruppen. Das eigentliche Gewicht der Best Ager ergibt sich deshalb nicht aus einer besonders hohen Mobilität, sondern aus ihrer wachsenden demografischen Bedeutung und aus ihrem grossen Wohnflächenverbrauch. Zwischen 2014 und 2024 ist der Anteil der 55- bis 74-jährigen an allen Umzügen von 9 auf 12 Prozent gestiegen. Damit hat sich ihr Beitrag zum Umzugsgeschehen innerhalb eines Jahrzehnts markant erhöht. Gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt ist dies relevant, weil ältere Haushalte im Durchschnitt grössere Wohnungen mit mehr Zimmern bewohnen als jüngere und weil ein Umzug dieser Gruppe potenziell Wohnraum für jüngere Haushalte freisetzt.

Abbildung 1: Anteil der Umziehenden pro Altersgruppe – 2024



Quelle: Best Ager in Bewegung, Sotomo, 2026, S. 8

Die Studie zeigt zugleich, dass diese Freisetzung nicht automatisch dort stattfindet, wo der grösste wohnungspolitische Bedarf besteht. Rund ein Drittel der über 55-jährigen lebt in einer unterbelegten Wohnung, also in einer Wohnung, deren Zimmerzahl die Zahl der Haushaltsmitglieder um mindestens drei Zimmer übersteigt. Typische Beispiele sind Paare oder Einzelpersonen in grossen Familienwohnungen nach dem Auszug der Kinder. Man könnte deshalb annehmen, gerade diese Haushalte würden besonders häufig umziehen und damit einen wichtigen Beitrag zur besseren Nutzung des Wohnraums leisten. Der Bericht kommt jedoch zum gegenteiligen Befund: **Best Ager ziehen eher dann um, wenn sie bereits in kleineren und weniger stark unterbelegten Wohnungen leben. Wer in einer grossen und wertvollen Wohnung wohnt, bleibt häufiger.** Die Studie spricht hier von einem Muster, das sich vereinfacht so zusammenfassen lässt: Wohlhabende Haushalte können sich Sesshaftigkeit eher leisten. Freigegeben werden

somit überdurchschnittlich oft Wohnungen mit etwas geringerem Marktwert und mit weniger Zimmern, während besonders grosse und attraktive Objekte länger gebunden bleiben.

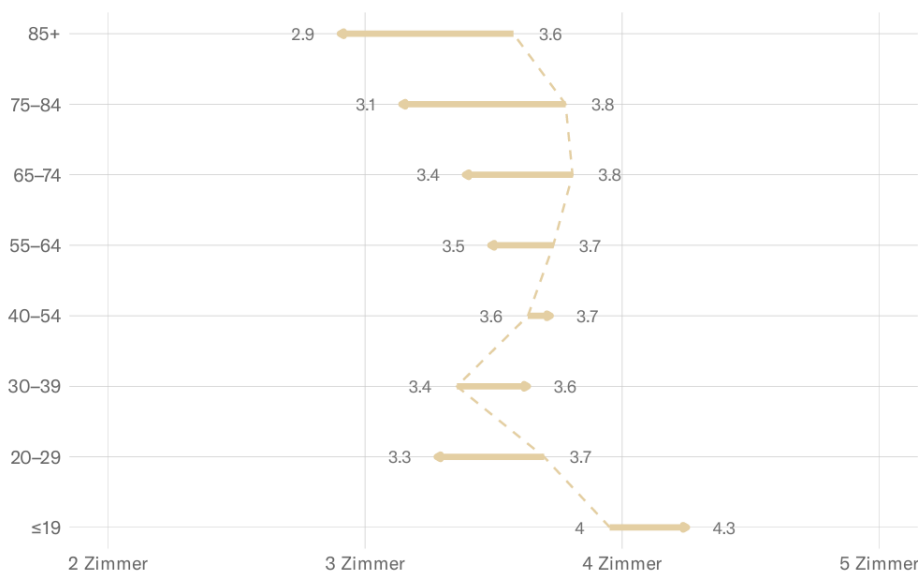
Für die Beurteilung der Wohnungsmarktwirkung ist wichtig, was mit den Wohnungen geschieht, die Best Ager verlassen. Die Studie zeigt klar, dass diese Wohnungen für jüngere Generationen relevant sind. Das Durchschnittsalter der Nachziehenden in ehemaligen Best-Ager-Wohnungen liegt bei knapp 30 Jahren, und 27 Prozent der Nachziehenden sind unter 20 Jahre alt. Der Familienanteil steigt markant: Während vor dem Auszug nur 12 Prozent dieser Wohnungen von Familien bewohnt wurden, beträgt der Anteil unter den Nachziehenden 36 Prozent. Besonders ausgeprägt ist dieser Effekt in Agglomerationen.

Dies deutet auf eine generationsübergreifende Kettenwirkung hin: Auch wenn Best Ager ihre Wohnfläche pro Kopf beim Umzug nicht stark senken, schaffen sie mit dem Freiwerden ihrer bisherigen Wohnungen dennoch Raum für Haushalte mit höherem Bedarf an Zimmern und für Familien in einer späteren Wachstumsphase. In diesem Sinn beleben ihre Umzüge den Markt und verbessern die Allokation zumindest teilweise.

## 2. Veränderung der Wohnsituation beim Umzug

Wie verändern Best Ager ihre eigene Wohnsituation beim Umzug? Ein differenzierter Befund der Studie ist, dass sich nicht alle Grössen gleich entwickeln. **Die Wohnfläche pro Kopf verändert sich bei den 55- bis 74-Jährigen nur leicht.** Bei den 55- bis 64-Jährigen steigt sie von durchschnittlich 53 auf 54 Quadratmeter pro Person, bei den 65- bis 74-Jährigen sinkt sie von 59 auf 56 Quadratmeter. Die Pro-Kopf-Fläche bleibt also bemerkenswert stabil. **Gleichzeitig reduziert sich aber die Zimmerzahl,** wie Abbildung 2 zeigt: Die 55- bis 64-Jährigen ziehen im Durchschnitt von 3,7 auf 3,5 Zimmer, die 65- bis 74-Jährigen von 3,8 auf 3,4 Zimmer. Dieser scheinbar widersprüchliche Befund ist wohnungspolitisch bedeutsam. Er zeigt, dass die Funktion des Wohnraums und die Passung zur Haushaltsgrösse stärker ins Gewicht fallen als die reine Quadratmeterzahl. Eine Reduktion der Zimmerzahl entlastet den Markt für Familienwohnungen, selbst wenn die neue Wohnung qualitativ gut und flächenmässig weiterhin grosszügig ist.

Abbildung 2: Anzahl der Zimmer– vor und nach Umzug



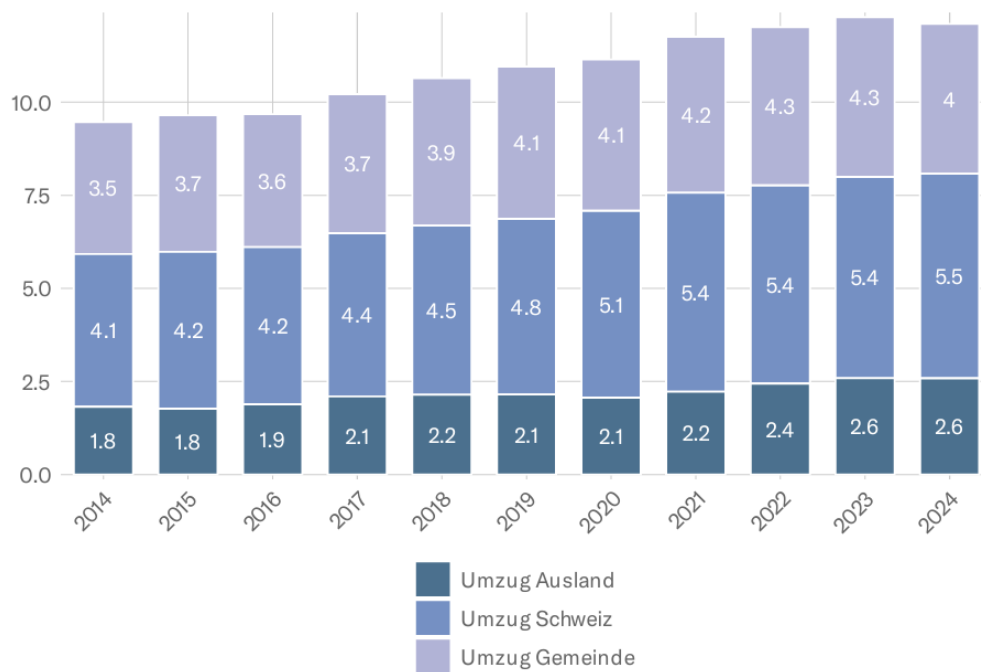
Quelle: Best Ager in Bewegung, Sotomo, 2026, S. 14

**Die Umzüge der Best Ager führen häufig nicht in zentralere, besser erschlossene Wohnlagen, sondern im Gegenteil in etwas weniger zentrale Räume.** Der Bericht misst dies mit einem Zentralitätsindikator und mit dem Mietpreisniveau am Weg- und Zuzugsort. Bei den meisten Altersgruppen ab 30 Jahren, also auch bei Best Agern, ist das Mietpreisniveau am bisherigen Wohnort höher als am Zuzugsort. Für die 55- bis 64-Jährigen beträgt die durchschnittliche Angebotsmiete am Auszugsort 219 Franken pro Quadratmeter und Jahr, am Zuzugsort 213 Franken. Das bedeutet, dass ältere Umziehende tendenziell Wohnungen an zentraleren und teureren Lagen verlassen und in etwas günstigere, weniger zentrale Gebiete ziehen. Für den angespannten Markt in Zentren ist dies grundsätzlich entlastend. Gleichzeitig wird eine weit verbreitete Annahme widerlegt, wonach ältere Menschen regelmässig bewusst in gut erschlossene Stadtlagen mit kurzen Wegen und Nahversorgung umziehen. Dies trifft erst verstärkt auf Personen ab 75 Jahren zu, gerade diese Gruppe zieht aber insgesamt selten um.

### 3. Auslandsumzüge

Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die Auslandsumzüge. Die meisten Umzüge der 55- bis 74-Jährigen finden zwar innerhalb der Schweiz statt, **am stärksten zugenommen haben jedoch Umzüge ins Ausland**. Wie Abbildung 3 zeigt, stieg deren Anteil zwischen 2014 und 2024 um fast 50 Prozent. Für den Schweizer Wohnungsmarkt ist das besonders relevant, weil bei einem Wegzug ins Ausland der gesamte bisher beanspruchte Wohnraum frei wird. Die Studie zeigt deutlich, dass die internationale Mobilität der Best Ager als Faktor im Wohnungsmarkt stärker beachtet werden sollte, als dies bisher üblich ist.

**Abbildung 3:** Anteil der 55- bis 74-Jährigen an allen Umzügen – 2014 bis 2024

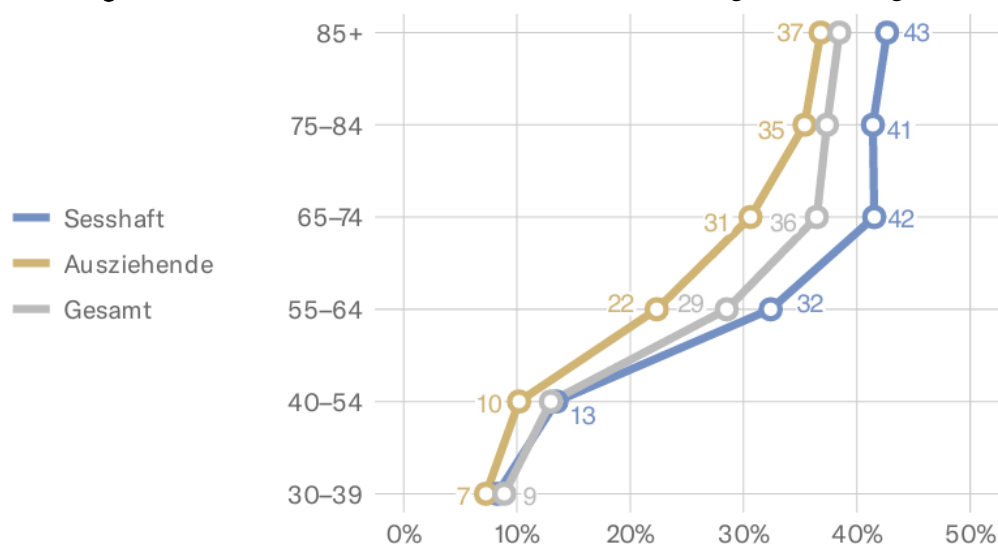


Quelle: Best Ager in Bewegung, Sotomo, 2026, S. 10

#### 4. Wer umzieht und wer bleibt

Von grosser Bedeutung ist die Frage, weshalb manche Best Ager umziehen und andere nicht. Dazu werden Ausziehende mit Personen verglichen, die bereits seit mindestens zehn Jahren in derselben Wohnung leben und nicht umziehen. Die Unterschiede sind deutlich und werden in Abbildung 4 dargestellt. **Sesshafte Personen wohnen über nahezu alle älteren Altersgruppen hinweg in grösseren Wohnungen als Ausziehende.** Bei den 55- bis 64-jährigen beträgt die durchschnittliche Wohnfläche der Sesshaften 122 Quadratmeter, jene der Ausziehenden 104 Quadratmeter. Auch die Zimmerzahl ist bei Sesshaften höher. Damit wird sichtbar, dass der Markt nicht zuerst dort in Bewegung gerät, wo die Wohnungsreserven am grössten sind. Vielmehr bleiben gerade die grossen, oft besonders attraktiven Wohnungen länger besetzt. Für die politische Debatte über Unterbelegung ist das ein wichtiger Punkt: Die blosser Feststellung von Unterbelegung sagt noch nichts darüber aus, ob und wie stark ein Wechsel tatsächlich stattfindet.

Abbildung 4: Anteil Sesshaften und Ausziehenden in unterbelegten Wohnungen



Quelle: Best Ager in Bewegung, Sotomo, 2026, S. 24

Eng damit verbunden ist der Befund zu den Eigentumsverhältnissen. **Der Bericht bezeichnet Wohneigentum als den eigentlichen Lock-in-Effekt des Schweizer Wohnungsmarktes.** Tatsächlich zeigt die Analyse für die 55- bis 74-jährigen, dass selbstbewohntes Eigentum die Umzugswahrscheinlichkeit gegenüber Miete um 64 Prozent reduziert. Dieser Effekt ist wesentlich stärker als der Effekt günstiger Bestandsmieten. Bei den sesshaften 55- bis 74-jährigen leben rund zwei Drittel im selbstbewohnten Eigentum, bei den gleichaltrigen Ausziehenden nur etwas mehr als ein Drittel. Der Bericht interpretiert dies nicht primär als finanzielles, sondern als mentales und institutionelles Phänomen. Wohneigentum wird in der Schweiz häufig als langfristiges Lebensprojekt verstanden, als Kauf fürs Leben und darüber hinaus. Dies fördert Stabilität, kann aber gleichzeitig dazu führen, dass Wohnungen auch dann nicht gewechselt werden, wenn sich Haushalt und Bedarf deutlich verändert haben. Die Auswertung nach Gebäudetyp ergänzt diesen Befund. Einfamilienhäuser werden seltener aufgegeben als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei den 55- bis 64-jährigen lebten knapp 20 Prozent der Ausziehenden in einem Einfamilienhaus, bei den

Sesshaften derselben Altersgruppe dagegen knapp 40 Prozent. Weil Einfamilienhäuser in der Schweiz überdurchschnittlich oft im Eigentum gehalten werden, ist dieser Effekt eng mit der Eigentumsfrage verknüpft. Für die wohnungspolitische Diskussion bedeutet dies, dass der angesichts des demografischen Wandels oft postulierte Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten keineswegs automatisch erfolgt. Viele dieser Objekte bleiben lange bei älteren Eigentümerinnen und Eigentümern, selbst wenn sich die Haushaltsgrösse verkleinert hat.

Neben dem Eigentum untersucht die Studie auch den Einfluss von Bestandsmieten. **Aufgrund des Miet-schutzes bezahlen langjährige Mietende für vergleichbare Wohnungen oft weniger als Neumietende. Dadurch kann ein finanzieller Anreiz entstehen, in der bisherigen Wohnung zu bleiben.** Die Studie bestätigt diesen Effekt, relativiert ihn aber zugleich. Bei den 55- bis 64-jährigen Sesshaften liegt die tatsächlich bezahlte Miete im Durchschnitt bei 91 Prozent der modellierten Angebotsmiete, bei den Ausziehenden derselben Gruppe bei 95 Prozent. Die Analyse zeigt: Je näher die tatsächliche Miete am Marktpreis liegt, desto höher ist die Umzugswahrscheinlichkeit. Umgekehrt stabilisiert eine günstige Bestandsmiete. Dieser Effekt ist real und statistisch messbar, aber im Vergleich zum Eigentum deutlich schwächer. Das ist für politische Diskussionen relevant, die sich stark auf Mietanreize konzentrieren: Wer nur auf Mieten blickt, übersieht einen wesentlichen Teil der Immobilität älterer Haushalte.

**Ein weiterer sehr starker Einflussfaktor ist die Mobilitätsbiografie.** Der Bericht zeigt, dass Personen ohne Schweizer Pass in allen Altersgruppen häufiger unter den Umziehenden vertreten sind als unter den Sesshaften. Für die 55- bis 74-jährigen ergibt das Modell, dass die Umzugswahrscheinlichkeit bei Personen ohne Schweizer Pass fast 50 Prozent höher ist als bei Schweizerinnen und Schweizern. Gleichzeitig sinkt die Umzugswahrscheinlichkeit mit der Dauer der Ansässigkeit in einer Gemeinde markant: Pro zehn zusätzliche Jahre reduziert sie sich um 34 Prozent. Diese Ergebnisse unterstreichen, dass Umzüge nicht nur durch aktuelle Wohnverhältnisse, sondern auch durch lebensgeschichtliche Erfahrungen geprägt werden. Wer im Laufe des Lebens häufiger Ortswechsel erlebt hat oder stärkere transnationale Bezüge besitzt, bleibt auch später beweglicher. Umgekehrt verfestigt langjährige lokale Verwurzelung den Verbleib, selbst wenn sich die Wohnsituation objektiv verändert hat.

## 5. Empty-Nest-Effekt und Einordnung für die ältere Bevölkerung

Besonders interessant ist der sogenannte Empty-Nest-Effekt. Bei Eigentümerinnen und Eigentümern ziehen Personen, die früher mit Kindern in ihrer Wohnung gelebt haben, rund 20 Prozent häufiger um als solche, die dort keine Kinder grossgezogen haben. Bei Mietenden ist dieser Effekt mit 43 Prozent noch stärker. **Der Auszug der Kinder stellt demnach einen wichtigen biografischen Wendepunkt dar, der einen späteren Wohnungswechsel begünstigen kann.** Gleichzeitig zeigt die Studie, dass dieser Schritt keineswegs automatisch erfolgt. Zwischen dem Schrumpfen des Haushalts und dem tatsächlichen Umzug liegt häufig eine lange Phase der Sesshaftigkeit, die von Besitzverhältnissen, emotionaler Bindung und räumlicher Verwurzelung geprägt ist. Aus Sicht der älteren Bevölkerung liefert die Studie ein nuanciertes Bild, das vereinfachte Annahmen korrigiert.

- Erstens sind ältere Menschen nicht generell immobil, vielmehr verschiebt sich ihre Mobilität in bestimmte Räume, Wohnformen und biografische Konstellationen.
- Zweitens ist eine unterbelegte Wohnung nicht gleichbedeutend mit erhöhter Umzugswahrscheinlichkeit.
- Drittens führt ein Umzug nicht zwingend zu einem kleineren oder zentraleren Wohnen, sondern oft zu einer anderen Mischung aus Fläche, Zimmerzahl, Lage und Kosten.
- Viertens wird sichtbar, dass die Übergangsphase zwischen Erwerbsleben und höherem Alter für den Wohnungsmarkt entscheidend sein kann: In dieser Phase besteht noch Handlungsspielraum, bevor gesundheitliche Einschränkungen und erhöhte Unterstützungsbedarfe stärker in den Vordergrund treten.

## 6. Grenzen der Studie und Fazit

Für die Interpretation der Ergebnisse sind auch die Grenzen der Studie wichtig. Sie basiert auf Registerdaten und modellierten Vergleichswerten. Dadurch lassen sich Strukturen und statistische Zusammenhänge sehr gut aufzeigen, subjektive Motive, Präferenzen, Gesundheitszustand, emotionale Bindung an Wohnung und Nachbarschaft oder konkrete Wohnwünsche jedoch nur indirekt erfassen. Auch der modellierte Angebotswert der Wohnung ist ein analytischer Vergleichswert und keine rechtliche Bewertung einer zulässigen Miete. Die Studie zeigt deshalb überzeugend, wo Mobilität und Immobilität sichtbar werden, erklärt aber nicht alle individuellen Beweggründe. Gerade für die Arbeit mit älteren Menschen bleibt wichtig, quantitative Marktmechanismen mit Erkenntnissen zu Lebensqualität, Versorgung, sozialer Einbettung und Unterstützungsbedarf zu verbinden.

**Das Fazit macht deutlich, dass Best Ager für einen funktionierenden Wohnungsmarkt relevanter sind, als ihre tiefe Umzugsquote zunächst vermuten lässt.** Wenn sie umziehen, werden häufig Wohnungen für jüngere Haushalte und Familien frei. Gleichzeitig bleiben besonders grosse, teure Wohnungen im Eigentum überdurchschnittlich oft besetzt. Der entscheidende Hebel für mehr Bewegung liegt daher nicht allein im Mietmarkt, sondern in der Frage, wie Eigentum, Lebenslauf und Wohnentscheidungen zusammenwirken. Die Studie plädiert implizit für eine neue Haltung zu Wohneigentum und zum Wohnen im Alter: weg von der Vorstellung, dass die einmal erworbene Wohnform zwingend bis ans Lebensende unverändert bestehen muss, hin zu einem flexibleren Verständnis von Wohnen entlang des Lebensverlaufs.

### Einschätzung von Pro Senectute

Aus Sicht von Pro Senectute Schweiz ist die Studie in mehrfacher Hinsicht wertvoll. Sie zeigt erstens, dass die Lebensphase zwischen 55 und 74 wohnungspolitisch stärker beachtet werden muss, wenn Wohnraum bedarfsgerechter genutzt werden soll. Die wohnungsbezogenen Entscheidungen in dieser Phase wirken sich direkt auf die Verfügbarkeit von Familienwohnungen, auf die Nachfrage in Zentren und auf die langfristige Wohnsicherheit im Alter aus. Zweitens bestätigt die Studie, dass ein Wohnungswechsel im Alter nicht nur eine ökonomische Frage ist. Eigentum, Verwurzelung, Biografie und Familiengeschichte beeinflussen Entscheidungen stark.

Die Erkenntnisse bedeuten, dass Informations-, Beratungs- und Sensibilisierungsangebote früh ansetzen sollten, idealerweise bereits beim Übergang in die nachfamiliäre Lebensphase. Es braucht nicht nur Hinweise zu Finanzen und Wohnformen, sondern auch niederschwellige Gesprächsangebote zu Wohnzielen, Quartierbezug, Versorgung, Hindernisfreiheit und Zukunftsplanung.

Politisch legt der Bericht nahe, dass zusätzliche Forschung und mögliche Vorstösse vor allem dort sinnvoll sind, wo grosse Wohnungsreserven mit geringer Umzugsbereitschaft zusammentreffen. Relevant sind Fragen nach Anreizen für einen freiwilligen Wohnungswechsel im Eigentum, nach altersgerechten Alternativen im gleichen Sozialraum, nach Steuer- und Transaktionshürden sowie nach Beratungsangeboten, die nicht erst in einer Krisensituation einsetzen. Ebenso wichtig ist die weitere Erforschung regionaler Unterschiede und der Gründe für Auslandsumzüge älterer Menschen.

Für die Praxis von Pro Senectute Schweiz ist zentral, dass «passendes Wohnen» nicht mit «kleiner wohnen» gleichgesetzt wird. Die Studie zeigt, dass Wohnqualität, Lage, soziale Netze und Autonomie ebenso wichtig sind wie Flächeneffizienz. Die vorliegenden Befunde können als empirische Grundlage dienen, um Beratungsangebote, politische Positionen und Kooperationen mit Kantonen, Gemeinden, Wohnbauträgern und Altersorganisationen weiterzuentwickeln.