



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Der Bundesrat

Bern,

Mietpreisentwicklung und Wohnungsmangel in der Schweiz

**Bericht des Bundesrates
in Erfüllung der Postulate 22.4289 und
22.4290 Müller Damian vom 29. November
2022**



Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1. Einleitung	6
1.1 Auftrag	6
1.2 Gliederung des Berichts	7
2. Grundprinzipen	8
2.1 Ausgangslage	8
2.2 Wohnungsmarkt	10
2.3 Mietzinsfestsetzung und Mietrecht	10
2.3.1 Die Mietzinsfestlegung bei Wohnräumen	11
2.3.2 Einfluss des Mietrechts auf die Mietzinsentwicklung	13
3. Entwicklung der Leerwohnungsquote und der Mietzinse seit 2002	14
3.1 Leerwohnungsquote	14
3.1.1 Schweiz	14
3.1.2 Agglomerationen und Gemeinden	16
3.2 Mietzinse	16
3.2.1 Schweiz	16
3.2.2 Grossregionen und Kantone	18
4. Analyse des Wohnungsmarkts	23
4.1 Dynamische Zunahme der Nachfrage	24
4.2 Unzureichendes Wachstum beim Angebot	29
4.3 Wirkung für die Mietpreise	35
4.4 Perspektiven und Herausforderungen	35
5. Massnahmen gegen die Wohnungsknappheit	37
5.1 Mandat des Bundes und Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure	37
5.2 Aktionsplan	37
5.3 Massnahmen in der Zuständigkeit des Bundes	38
6. Schlussfolgerungen	41
7. Bibliografie	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt nach Region (2014–2024)	8
Abbildung 2:	Entwicklung der Leerstandsquote sowie Anzahl neu gebaute Wohnungen und Einfamilienhäuser (1980–2024).....	15
Abbildung 3:	Marktsituation in den verschiedenen Preissegmenten (Miete und Eigentum)	15
Abbildung 4:	Leerstandsquote für die Schweiz und bestimmte Gemeindetypologien (2002–2024)	16
Abbildung 5:	Vergleich der Entwicklung verschiedener Mietpreisindizes zwischen (2009 und 2023)	17
Abbildung 6:	Entwicklung des Mietpreisindex des BFS, des Reallohnindexes und des LIK (2000 = 100)	18
Abbildung 7:	Entwicklung der Altbestandsmieten nach Grossregion	19
Abbildung 8:	Entwicklung der Angebotsmieten nach Kanton	20
Abbildung 9:	Index der Bestandsmieten in der Stadt Genf, Stadt Zürich, Stadt Bern, im Kanton Basel-Stadt und für die Schweiz (2003 = 100).....	21
Abbildung 10:	Bevölkerungswachstum.....	24
Abbildung 11:	Gründung von Haushalten.....	25
Abbildung 12:	Entwicklung der Haushaltsgrösse 2012-2023	26
Abbildung 13:	Zusätzliche Einwohnerzahl pro zusätzlichem Haushalt	27
Abbildung 14:	Zunahme der Haushaltsgrösse und der Wohnungsgrösse (2012-2022)	28
Abbildung 15:	Vergleich: neu gebaute Wohnungen, Leerwohnungen und bewilligte Wohneinheiten	29
Abbildung 16:	Bautätigkeit im Bestand im Verhältnis zur Wohnbautätigkeit insgesamt	32
Abbildung 17:	Entwicklung der Bautätigkeit und Indikatoren des Anlage- und Baumarkts (2005-2023)	33
Abbildung 18:	Entwicklung der Mieten (in %) gegenüber dem Vorjahr	35

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz, Absätze
AG	Aargau
AG	Aktiengesellschaft
aOR	altes Obligationenrecht ¹
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
Art.	Artikel
BFS	Bundesamt für Statistik
BG	Bundesgericht
BIP	Bruttoinlandsprodukt
Bst.	Buchstabe
BSV	Bundesamt für Sozialversicherungen
BV	Bundesverfassung vom 18. April 1999 ²
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
EFTA	Europäische Freihandelsassoziation
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
EU	Europäische Union
FZA	Bilaterales Freizügigkeitsabkommen ³
HSSO	Historische Statistik der Schweiz
LU	Luzern
m ²	Quadratmeter
MWG	Mietwohnung
NIMBY	<i>Not in My Back Yard</i> (Nicht in meinem Hinterhof)
OCSTAT	Statistisches Amt des Kantons Genf
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OR	Schweizerisches Obligationenrecht vom 30. März 1991 ⁴
RPG	Raumplanungsgesetz ⁵
RPG1	Revision Raumplanungsgesetz – 1. Etappe (RPG1)
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
SEM	Staatssekretariat für Migration
SG	St. Gallen
SH	Schaffhausen
SNB	Schweizerische Nationalbank
SSRN	Social Science Research Network
SZ	Schwyz
TG	Thurgau
TK	Tripartite Konferenz
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 ⁶
WBF	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
WFG	Wohnraumförderungsgesetz vom 21. März 2003 ⁷
ZG	Zug
ZKB	Zürcher Kantonalbank

¹ AS 1990.802.

² SR 101.

³ SR 0.142.112.681.

⁴ SR 220.

⁵ SR 700.

⁶ SR 221.213.11.

⁷ SR 842.

Zusammenfassung

Der Bundesrat unterbreitet diesen Bericht in Erfüllung der von Ständerat Damian Müller eingereichten Postulate 22.4289 und 22.4290. Die Postulate fordern eine Analyse der massgeblichen Gründe für die Mietpreisentwicklung (22.4289) und die Leerstandsquote sowie eine Evaluation der zu ergreifenden Massnahmen (22.4290).

Der Hintergrund der beiden Postulate ist die zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Seit 2020 ist die Leerstandsquote deutlich zurückgegangen und erreichte wieder das Niveau von Mitte der 2010er-Jahre, als der Mietwohnungsmarkt ebenfalls angespannt war. Während ein angespannter Wohnungsmarkt in grossen städtischen Zentren an der Tagesordnung ist, sind zunehmend auch touristische Bergregionen betroffen. Dort halbierte sich die Leerwohnungsziffer zwischen 2020 und 2023 und sank bisweilen sogar unter 0,5 Prozent.

Da hohe Mietzinsen und Wohnungsmangel als Themen eng miteinander verbunden sind und sich gegenseitig beeinflussen, werden sie im vorliegenden Bericht zusammen behandelt. Der Bericht erklärt einige auf dem Wohnungsmarkt geltende Grundsätze (Kap. 2), beschreibt die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in den letzten 20 Jahren (Kap. 3) und untersucht schliesslich die Ursachen der gegenwärtigen Situation mit Blick auf Wohnraumversorgung und Wohnkosten (Kap. 4). Abschliessend werden die Massnahmen des Aktionsplans Wohnungsknappheit vorgestellt (Kap. 5).

Im Jahr 2020 war die Lage auf dem Wohnungsmarkt noch relativ entspannt, doch seither nimmt die Wohnungsnachfrage rascher zu als das Angebot. Wegen der wachsenden Anzahl der Haushalte, der rückläufigen Haushaltsgrösse und des zunehmenden Wohnflächenverbrauchs pro Einwohnerin bzw. Einwohner steigt die Wohnungsnachfrage kräftig an. Das Angebot dagegen entwickelt sich weniger dynamisch, weil der Wohnungsbau von der Verfügbarkeit von Bauland, vom Rechtsrahmen und von der allgemeinen Wirtschaftslage abhängt, zu der auch das Zinsumfeld gehört. Erschwerend kommen weitere Faktoren hinzu, so die teilweise suboptimale Nutzung des aktuellen Wohnraumbestands, was sich in unterbelegten Wohnungen äussert, oder die Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen in touristischen Gemeinden.

Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt führt zu höheren Preisen und Angebotsmieten und zu Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche und beim Wohnungswechsel. Dies kann negative soziale, ökologische und ökonomische Auswirkungen nach sich ziehen.

Angesichts einer potenziell besorgniserregenden Lage engagiert sich der Bundesrat seit 2022 unter Einbezug der zuständigen Akteure bei der Erarbeitung von Massnahmen und Lösungen. Dazu sind der Dialog und das gemeinsame Engagement aller Akteure erforderlich: Bund, Kantone, Städte und Gemeinden, Bau- und Immobilienwirtschaft sowie Zivilgesellschaft. Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) hat zu zwei Runden Tischen zum Thema Wohnungsknappheit eingeladen und in diesem Zusammenhang mit den teilnehmenden Partnern einen Aktionsplan erarbeitet. Die darin empfohlenen 35 Massnahmen sollen dazu beitragen, langfristig qualitätsvollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen – dies in drei Bereichen:

- A. Innenentwicklung erleichtern und qualitätsvoll umsetzen;
- B. Verfahren stärken und beschleunigen;
- C. genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen.

Die im Aktionsplan vorgeschlagenen Massnahmen zielen auf mittel- bis langfristige Veränderungen ab. Da Planungs- und Bauprozesse zeitaufwändig sind, wird es eine gewisse Zeit dauern, bis eine Verbesserung der Lage spürbar ist. Seit dem Sommer 2024 zeichnet sich jedoch bei den Baugesuchen und Baubewilligungen eine leichte Erholung ab.

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Am 29. November 2022 reichte Ständerat Damian Müller das Postulat 22.4289 «Mietexplosion in der Schweiz. Analyse der massgeblichen Faktoren für die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in der Schweiz seit 2002» und das Postulat 22.4290 «Wohnungsnotstand in der Schweiz. Analyse der tiefen Leerwohnungsquote und mögliche Ansätze zu deren Entschärfung» ein. Der Bundesrat beantragte die Annahme der beiden Postulate; der Ständerat stimmte ihnen am 6. März 2023 zu.

Das Postulat 22.4289 beauftragt den Bundesrat, die Gründe für die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in der Schweiz seit 2002 darzulegen. Die Untersuchung soll auf verschiedenen Aggregationsebenen sowie spezifisch für verschiedene Städte durchgeführt werden. Im Postulat 22.4290 wird der Bundesrat aufgefordert, die Gründe für die tiefe Leerwohnungsquote der Schweiz zu analysieren und Massnahmen zu evaluieren, welche die Situation entspannen könnten.

Text des Postulats 22.4289 vom 29. November 2022:

Als Folge der allgemein gestiegenen Zinsen dürfte im ersten Quartal 2023 der hypothekarische Referenzzinssatz um 0,25 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent erhöht werden. Dies hat zur Folge, dass Mieten, die auf dem jetzigen Referenzzinsniveau basieren, um rund drei Prozent erhöht werden können. Bestandsmieten könnten laut Experten bis im Jahr 2024 um bis zu zehn Prozent steigen. Der Bundesrat wird damit beauftragt, die Gründe für die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in der Schweiz seit 2002 darzulegen. Die Untersuchung soll für alle Ebenen (aggregiert für die Schweiz, Städte, Agglomerationen und Gemeinden) durchgeführt werden wie auch spezifisch für die Städte Basel, Bern, Genf, Lausanne, Luzern, St. Gallen, Winterthur und Zürich.

Die Wohnungsmieten sind in der Schweiz in den vergangenen zwei Jahrzehnten stark gestiegen. Um die Gründe dieser Preisentwicklung in der Schweiz nachvollziehen zu können, soll der Bundesrat eine entsprechende Analyse durchführen. Dabei soll insbesondere untersucht werden, inwiefern folgende drei Faktoren einen Einfluss auf die Preisentwicklung hatten:

- Einführung der Personenfreizügigkeit (2002) und das damit einhergehende Bevölkerungswachstum
- Einführung des revidierten Raumplanungsgesetzes per 1. Januar 2014 und die damit einhergehende Verknappung des Baulands
- Die Entwicklung des Angebots und der Nachfrage bzw. die tiefe Leerwohnungsquote

Da sich die Preise in der Schweiz regional stark unterschiedlich entwickelten, ist die Untersuchung auf verschiedenen Aggregationsebenen wie auch für spezifische Städte durchzuführen.

Text des Postulats 22.4290 vom 29. November 2022:

Vor allem in den Städten und den Agglomerationen übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot. Seit Anfang 2022 ist die Leerwohnungsziffer schweizweit von 1,54 Prozent auf 1,31 gefallen. Eine Studie der «Raiffeisen» Schweiz vom November 2022 kommt zum Schluss, dass die Schweiz unaufhaltsam auf eine Wohnungsnot zusteure.

Deshalb wird der Bundesrat beauftragt, in einem Bericht darzustellen:

- a. die Gründe für die tiefe Leerwohnungsquote der Schweiz zu evaluieren.
- b. Darauf basierend soll der Bundesrat Massnahmen evaluieren und darlegen, wie die tiefe Leerwohnungsquote entschärft werden kann – sowohl mittelfristig als auch langfristig.

Die Leerwohnungsquote war per 1. Juni 2022 so tief wie letztmals vor 20 Jahren, wie dies aus der Medienmitteilung des BFS vom 12. September 2022 hervorgeht. Die Gründe für diesen Zustand wurden bislang noch nicht im Detail analysiert. Es ist damit zu rechnen, dass sich diese Situation

weiter verschärft. So hat Martin Tschirren, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, am 5. November 2022 in einem Interview darauf hingewiesen, dass in den kommenden Jahren 5000 bis 10 000 Wohnungen pro Jahr fehlen werden. Entsprechend soll der Bundesrat die Gründe analysieren, die zu dieser tiefen Leerwohnungsquote geführt haben. Dabei sollen insbesondere folgende Faktoren spezifisch untersucht werden, inwiefern sie zu der tiefen Leerwohnungsquote beitragen:

- *Einführung des revidierten Raumplanungsgesetzes per 1. Januar 2014 und die damit einhergehende Verknappung des Baulands*
- *Dauer der Bewilligungsverfahren*
- *Geltende Bestimmungen im Kontext der Ausnützungsziffer (u. a. Vorgaben zur Höhe der Bauten)*
- *Verhinderung von Wohnbauprojekten aufgrund von Einsprachen und erfolgreichen Referenden*
- *Natürliches Bevölkerungswachstum und Migration*

Auf Basis dieser Erkenntnisse soll der Bundesrat gezielte Massnahmen evaluieren und darlegen, die zu einer Entlastung der Leerwohnungsquote der Schweiz führen. Bei den entsprechenden Massnahmen ist ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum gemäss dem BFS-Referenzszenario zur Bevölkerungsentwicklung mitzuberücksichtigen.

1.2 Gliederung des Berichts

Da die Entwicklung der Mietzinse und der Wohnungsmangel eng miteinander verbunden sind, geht der vorliegende Bericht auf die beiden Postulate 22.4289 und 22.4290 ein und widmet sich hauptsächlich dem Mietwohnungsmarkt. In diesem Bericht bezieht sich «Nachfrage» nur auf die Nachfrage der Bevölkerung nach einer Wohnung. Auf Wohnrenditeliegenschaften als Anlageklasse der Finanzwirtschaft und die Anlegernachfrage wird nicht eingegangen.

Der Bericht erklärt zuerst einige Grundprinzipien zum Funktionieren des Wohnungsmarkts sowie zur Mietzinsfestsetzung (Kap. 2). Anschliessend wird die Entwicklung der Leerwohnungsquote und der Mietzinsen in den letzten 20 Jahren beschrieben (Kap. 3). Schliesslich werden die Gründe für die heute niedrige Leerwohnungsquote, die Auswirkungen auf die Mietzinsen sowie die mittel- und langfristigen Perspektiven erläutert (Kap. 4). Abschliessend werden Massnahmen zur Garantie eines nachhaltigen Wohnraumangebots sowie das diesbezügliche Engagement des Bundesrats beschrieben (Kap. 5).

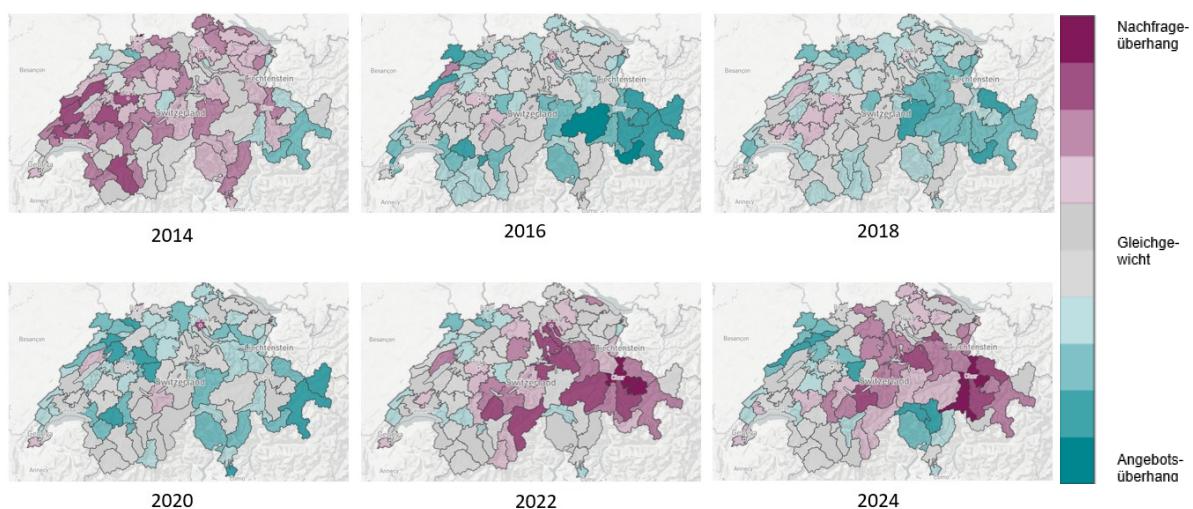
2. Grundprinzipen

Das Wichtigste in Kürze

Zwischen 2020 und 2024 ging die Leerstandsquote – ein Indikator für das Ausmass der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt – von 1,72 Prozent auf 1,08 Prozent zurück. Damit liegt sie wieder auf dem Stand von Mitte der 2010er-Jahre, als der Markt ebenfalls sehr angespannt war. Vereinfacht dargestellt vermag seit 2020 das Wachstum des Wohnungsangebots nicht mit demjenigen der Nachfrage nach Wohnraum mitzuhalten. Entsprechend nehmen die Wohnungsknappheit resp. die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt genauso wie auch die Angebotsmieten zu. Die Wohnungsknappheit und die steigenden Mietzinsen haben negative Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Wirtschaft. Ihr Effekt auf die Umwelt wird in diesem Bericht nicht vertieft: einerseits nehmen Pendeldistanzen zu, wenn Personen aufgrund steigender Mietzinse verdrängt werden; andererseits ergeben sich durch steigende Preise Anreize für ressourcenschonendes Wohnen mit kompakten Wohnflächen.

2.1 Ausgangslage

Abbildung 1: Entwicklung der Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt nach Region (2014–2024)



Anmerkung: Der Knappheitsindikator basiert auf der Insertionsdauer von Wohnungsinseraten. Violett weist auf einen durch einen Nachfrageüberhang in der Region gekennzeichneten angespannten Markt hin. Grün hingegen steht für einen Angebotsüberhang und grau für das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Ein Wert im dunkelsten Violett zeigt Regionen mit ausgesprochen hoher Knappheit resp. Marktanspannung. Ein Wert im dunkelsten Grün steht für eine ausgesprochen entspannte Marktsituation. Zwischen 2014 und 2023 ist eine Verschiebung der Marktspannung von Westen nach Osten zu beobachten. Die Karte von 2020 zeigt eine relativ ausgeglichene Situation.⁸

Quelle: BWO / Meta-Sys

Der Wohnungsmarkt unterliegt zyklischen Veränderungen (s. Abb. 2), auch innerhalb der verschiedenen Gemeindetypologien (s. Abb. 4). Die Leerstandsquote⁹ nahm ab 2009 ständig zu und erreichte 2020 einen Höchstwert und den schweizweit höchsten Stand seit 1998. Zwischen 2020 und 2024 hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt erheblich verändert. Die Leerstandsquote – ein Indikator für das

⁸ Bundesamt für Wohnungswesen (Website). «Monitor Wohnungsmarkt».

⁹ Als Leerwohnung gilt eine auf dem Markt zur Vermietung oder zum Verkauf angebotene Wohnung. Für Details s. Kap. 3.1 und BFS (Website). «Leerwohnungen».

Ausmass der Anspannung¹⁰ – ging von 1,72 % auf 1,08 % zurück. Diese Quote ist zwar im historischen Vergleich nicht besonders tief, aber drei aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sind dennoch bemerkenswert: Erstens veränderte sich die Lage sehr rasch. Zwischen 2020 und 2024 nahm die Leerstandsquote um 37 Prozent ab. Zweitens manifestierte sich in diesem Zeitraum ein Rückgang von Bauprojekten. Die Anzahl der pro Jahr erteilten Baubewilligungen ist von 2016 bis 2023 um gut 30 Prozent gesunken. Die Anzahl der 2023 bewilligten Neubauwohnungen liegt grosso modo auf dem Stand von 2002. Der 2024 beobachtete Anstieg der Baugesuche um rund 20 % im Vergleich zum Vorjahr mag mittelfristig eine gewisse Entlastung bringen, reicht wohl aber nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen. Drittens ist die Leerstandsquote in den meisten Regionen der Schweiz rückläufig. Die Marktanspannung ist allerdings nicht überall gleich. In den Grosszentren bewegt sich die Lage seit Langem zwischen angespannt und sehr angespannt. In jüngster Vergangenheit sind die Tourismusgemeinden ähnlich stark betroffen wie die Grosszentren – wenn auch aus unterschiedlichen Gründen. In den Tourismusgemeinden hat sich die Leerwohnungsquote zwischen 2020 und 2023 halbiert. Vielerorts liegt sie unter 0,5 Prozent. Abbildung 1 veranschaulicht den Verlauf der Spannungen auf dem Mietwohnungsmarkt in allen schweizerischen Regionen von 2014 bis 2024.

Die zunehmende Anspannung erklärt sich aus der unterschiedlichen Dynamik von Angebot und Nachfrage nach Wohnungen. Der anhaltend dynamischen Entwicklung der Nachfrage steht nach mehreren Boomjahren eine Verlangsamung der Bautätigkeit gegenüber. Dies führt nicht nur bezüglich des Angebots, sondern auch hinsichtlich Preisen und Mietzinsen zu einem angespannten Wohnungsmarkt. Kapitel 4 beschreibt die vielfachen Gründe für diese Entwicklungen, die Auswirkungen auf die Mietzinsen sowie die kurz- und mittelfristigen Perspektiven.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, alle Menschen brauchen ein Dach über dem Kopf und müssen wohnen. Wohnen stellt ein bereichsübergreifendes Thema dar, weil die oben beschriebenen Entwicklungen vielfältige Folgen nach sich ziehen. Die Bestandsmieten sind mietrechtlich strikter reguliert und reagieren schwächer auf Schwankungen auf dem Wohnungsmarkt, während die Angebotsmieten stärker auf die Marktkräfte reagieren (s. Kap. 2.3). Dadurch öffnet sich die Schere zwischen neuen und alten Mietverträgen (s. Kap. 3.2). Die steigenden Angebotsmieten können für Haushalte mit bescheidenen Einkommen den Zugang zu Wohnraum erschweren (s. Kap. 4) oder durch die Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten in die Peripherie zur Gentrifizierung beitragen. Wenn solche Haushalte gezwungen sind, aus den städtischen Zentren wegzuziehen, müssen sie längere Arbeitswege in Kauf nehmen.¹¹ Dies kann die Lebensqualität der betreffenden Personen beeinträchtigen und die Umwelt sowie die Verkehrsinfrastrukturen belasten. Schliesslich ist auch die Wirtschaftsentwicklung betroffen. So haben z. B. Tourismusregionen wegen des Mangels an bezahlbaren Wohnungen Schwierigkeiten bei der Personalsuche.

In der Schweiz wird die Wohnraumversorgung primär als Aufgabe der Bau- und Immobilienwirtschaft betrachtet. Deren Investitionsentscheidungen richten sich nach finanzwirtschaftlichen Kriterien. Wichtige Rahmenbedingungen für die Bautätigkeit sind staatlich festgelegt – z. B. in den Bereichen Raumentwicklung, Bauregeln, Umweltschutz und Mietwesen – und werden durch den wirtschaftlichen Kontext beeinflusst.

¹⁰ Die Relevanz oder Qualität dieses Indikators wird gelegentlich infrage gestellt: Die Gemeinden nutzen den Handlungsspielraum, den die Erhebungsmethode ihnen überlässt in unterschiedlicher Weise. Trotzdem erlaubt der Verlauf der Leerstandsquote Aussagen über die Entwicklung der Spannungen auf dem Wohnungsmarkt.

¹¹ Kaufmann, D., Lutz, E., Kauer, F., Wehr, M., Wicki, M. (2023). «Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz». Report ETH Zürich.

2.2 Wohnungsmarkt

Ein Wohnungsmarkt ist im Gleichgewicht, wenn das Angebot die Nachfrage deckt und die Mietzinsen stabil sind. Die Leerstandsquote für dieses Gleichgewicht liegt schweizweit bei etwa 1,5 Prozent.¹² Dieser Leerstand ermöglicht es der Bevölkerung, bei veränderten Bedürfnissen ihre Wohnsituation anzupassen. Die «optimale» Leerstandsquote variiert jedoch nach Region und nach jeweiliger Grösse des Wohnungsmarkts. In stark urbanisierten Regionen gewährleistet bereits eine niedrige Leerstandsquote einen gut funktionierenden Markt; in ländlich geprägten Regionen liegt dieser Wert meist höher.

Ein Ungleichgewicht zwischen der Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage führt zu einer schwankenden Leerstandsquote und wirkt sich auf die Angebotsmieten aus. Öffnet sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage wegen eines:

- **Angebotsüberhangs**, so steigt die Leerstandsquote und die Angebotsmieten nehmen in geringerem Mass zu bzw. sogar ab;
- **Nachfrageüberhangs**, so sinkt die Leerstandsquote und die Angebotsmieten steigen.

Wenn die Leerstandsziffer zwischen 1,5 und 1 Prozent liegt, ist gemeinhin von einer Wohnungsknappheit die Rede. Bei einer Leerstandsziffer von unter 1 Prozent ist die Situation gesamtschweizerisch sehr angespannt, und es ist für viele Wohnungssuchende sehr schwierig und kostspielig, eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden. Der Begriff «Wohnungskrise» wiederum bezieht sich nicht nur auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt an sich, sondern auf die damit verbundenen Auswirkungen in sozialer, ökologischer oder wirtschaftlicher Hinsicht.¹³

2.3 Mietzinsfestsetzung und Mietrecht

Die zwingenden Bestimmungen des Mietrechts zum Schutz vor Missbrauch dienen nebst dem Kündigungsschutz dem Zweck, die Mieterschaft vor überhöhten, missbräuchlichen Mietzinsen zu schützen. Teil davon bildet insbesondere Artikel 269d Absatz 2 OR, der bestimmt, dass eine Mietzinserhöhung nichtig ist, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt, sie nicht begründet oder mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht sowie Artikel 270 OR, wonach der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen kann und dass die Kantone im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären können. Letzteres gilt für die Kantone Zürich, Zug, Luzern, Basel-Stadt, Freiburg und Genf sowie teilweise für die Kantone Neuenburg und Waadt.

Dagegen enthalten die zwingenden Bestimmungen des Mietrechts keinen Schutz, der bei einem Marktungleichgewicht zuungunsten der Vermieterschaft einen Anspruch der vermielnden Partei auf einen kostendeckenden Mietzins inklusive angemessener Rendite garantieren würde. Das im Mietrecht verankerte Korrektiv zugunsten der Mieterschaft greift indessen ebenfalls nur unter bestimmten Voraussetzungen.

¹² Der Wert von 1.5% wird in manchen Kantonen als Indikator für die Einführung der Formularpflicht verwendet. Wüest Partner schätzt die Gleichgewichts-Leerstandsquote auf etwa 1,27 %. Dubois, C., Weinert, R. (2023). «Wie hoch muss der Leerstand sein, damit Mieten und Preise stabil sind?». Wüest Partner AG.

¹³ Die Definitionen stammen aus dem im Rahmen des Aktionsplans Wohnungsknappheit erstellten Glossar: Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (2024). «Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit».

Zwei mögliche Situationen:

Situation 1: Zu vermietende Wohnung

Der Mietzins wird zwischen Vermietenden und Mietenden in einem privatrechtlichen Vertrag einvernehmlich festgelegt. Wie in anderen Sektoren der Privatwirtschaft wird der Preis hauptsächlich durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestimmt. Dabei spielen die Merkmale des Mietobjekts wie z. B. Stockwerk, Anzahl und Grösse der Zimmer und der Ausbaustandard eine wichtige Rolle. Auch die Lage wirkt sich massgeblich auf den Preis aus. Zudem spielt die Energieeffizienz des Gebäudes eine zunehmende Rolle. Schliesslich hängt die Attraktivität womöglich auch von subjektiven Kriterien ab, die per se keinen Bezug zur Qualität der Mietsache oder zum Standort haben. Verschiedene Indizes für Angebotsmieten¹⁴ messen die Entwicklung der Mieten dieser auf dem Markt angebotenen Wohnungen.

Situation 2: Bereits vermietete Wohnungen

Dabei handelt es sich um die Bestandsmieten, deren Entwicklung im Mietrecht geregelt ist und die generell nur bei Kostenänderungen, z. B. Änderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes,¹⁵ angepasst werden. Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt haben keinen direkten Einfluss auf die Bestandsmieten. Ihre Entwicklung lässt sich anhand des vom BFS erarbeiteten Mietpreisindexes¹⁶ messen. Allerdings umfasst dieser Index sowohl aktuelle als auch ältere Mietverträge.

2.3.1 Die Mietzinsfestlegung bei Wohnräumen

Verfassungsgrundlage

Gemäss Artikel 109 (Mietwesen) der Schweizerischen Bundesverfassung (BV)¹⁷ erlässt der Bund Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen. Diese Kompetenznorm ist nicht als blosse Ermächtigung, sondern als verpflichtender Auftrag an den Bund formuliert.¹⁸

Der Gesetzgeber hat diesen Verfassungsauftrag im Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht; OR)¹⁹ umgesetzt. Der achte Titel des OR²⁰ enthält in den Artikeln 253 ff. die Bestimmungen über die Miete. Der zweite Abschnitt des Mietrechts (Art. 269 ff. OR) regelt den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen.

¹⁴ Die Indizes für Angebotsmieten geben Aufschluss über die Mietzinsentwicklung von zu vermietenden Wohnungen. Sie werden von verschiedenen privaten Anbietern (Homegate, Wüest Partner usw.) veröffentlicht und nehmen im medialen Diskurs einen grossen Raum ein.

¹⁵ Der hypothekarische Referenzzinssatz gilt für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes. Er beruht auf dem hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken.

Der seit 2008 geltende anpassbare Referenzzinssatz betrifft:

- die Überprüfung der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gestützt auf den Ertrag (Art. 269 OR);
- die Berechnung der Auswirkung von Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen (Art. 269a Bst. b OR und Art. 14 Abs. 4 VMWG);
- die Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite bei Neubauten (Art. 269a Bst. c OR).

¹⁶ Der vom BFS erarbeitete Mietpreisindex misst die Entwicklung der Bestandsmieten.

¹⁷ SR 101.

¹⁸ Alvarez, C., Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, Note 6 zu Artikel 109.

¹⁹ SR 220.

²⁰ AS 1990.802.

Das geltende Mietrecht datiert vom 1. Juli 1990 und basiert auf dem Prinzip der Kostenmiete. Gleichzeitig enthält es aber auch Marktelemente wie die Orts- und Quartierüblichkeit. Die Grundsätze der Kostenmiete und der Marktmiete stehen in einem Spannungsverhältnis zueinander.²¹

Gesetzliche Regelung

Artikel 269 OR legt als Grundsatz fest, dass Mietzinse missbräuchlich sind, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. In Artikel 269a OR sind die Ausnahmen aufgelistet. Artikel 269b OR (Indexierte Mietzinse) und Artikel 269c OR (Gestaffelte Mietzinse) regeln sodann zwei Sonderfälle der Mietzinsgestaltung.

In den meisten Fällen wird der Mietzins indessen an die Entwicklung der Kosten angepasst. Dabei kommen Artikel 269a Buchstabe b OR zur Anwendung, wonach Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind, wenn sie insbesondere durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind und Artikel 269a Buchstabe e OR, wonach Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind, wenn sie lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen.

Kriterien für die Mietzinsanpassungen

Auf dem Markt angebotene Wohnungen – Angebotsmieten – absolute Kriterien

«Absolut» bedeutet, dass der Mietzins unabhängig von der früheren Mietzinsgestaltung festgelegt werden kann. Absolute Kriterien sind die Rendite (Nettorendite²² gemäss Art. 269 OR oder Bruttorendite gemäss Art. 269a Bst. c OR) und die orts- und quartierübliche Vergleichsmiete (Art. 269a Bst. a OR).²³ Mit den absoluten Anpassungskriterien wird der Mietzins losgelöst vom bislang gültigen Mietzins bestimmt.

Die absoluten Anpassungskriterien können insbesondere im Rahmen der Überprüfung des Anfangsmietzinses, sodann aber auch als Abwehrmittel gegen Mietzinserhöhungsankündigungen oder gegen Mietzinsherabsetzungsbegehren und schliesslich in Ausnahmefällen für eine Mietzinserhöhung aufgrund von veränderten Verhältnissen geltend gemacht werden.

Bereits vermietete Wohnungen – Bestandsmieten – relative Kriterien

Die relativen Anpassungskriterien gehen von der letzten Mietzinsfestsetzung aus und berücksichtigen, wie sich die massgeblichen Faktoren seither verändert haben. Die wichtigsten relativen Kriterien sind wertvermehrende Investitionen sowie die Anpassung an Kostenveränderungen (veränderte Hypothekarzinsen, Unterhalts- und Betriebskosten, Gebühren und Abgaben) nach Art. 269a Bst. b OR und der Teuerungsausgleich auf dem investierten Eigenkapital (Art. 269a Bst. e OR).²⁴ Diese Kriterien betreffen bereits vermietete Wohnungen, d. h. Bestandsmieten.

Instrumente der Mieterschaft

Der Mieterschaft stehen grundsätzlich drei Instrumente zur Verfügung, um die mietrechtlichen Regeln gegen missbräuchliche Mietzinse geltend zu machen: die Anfechtung des Anfangsmietzinses, die Geltendmachung von Senkungsansprüchen im laufenden Mietverhältnis sowie im Fall von Mietzinserhöhungen die Anfechtung inklusive Einrede des missbräuchlichen Ertrags oder der Orts- und Quartierüblichkeit.

²¹ Rohrbach, H. (2018). «Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart». Bundesamt für Wohnungs-wesen, Bern.

²² Das Bundesgericht hat 2020 in einem Urteil bestimmt, dass die Nettorendite bei einem Referenzzins von 2 oder weniger Prozent um max. 2 Prozent über diesem Referenzzins liegen darf. Urteil des Bundesgerichts vom 26. Oktober 2020, BG 4A_554/2019.

²³ Zürcher Zivil und Strafgerichte (Website) (2024). «Missbrauchskriterien».

²⁴ *Ibid.*

2.3.2 Einfluss des Mietrechts auf die Mietzinsentwicklung

Keine staatliche Mietzinskontrolle

Die geltenden Regelungen zur Verhinderung missbräuchlicher Mietzinse sind als zwingende Bestimmungen ausgestaltet, jedoch bilden sie Teil des Privatrechts. Im Hinblick auf die Durchsetzung muss deshalb die Mieterschaft aktiv werden, indem sie ein zivilrechtliches Verfahren anstösst. Es besteht keine durch den Staat ausgeübte Mietpreiskontrolle. Dies im Unterschied zu verschiedenen Perioden des vergangenen Jahrhunderts, als beispielsweise von 1946 bis 1970 eine staatliche Mietzinsüberwachung praktiziert wurde.²⁵ Zwar gab es in der jüngeren Vergangenheit wiederholt Vorstöße zur Einführung einer behördlichen Mietzinsüberprüfung. Diese wurden jedoch durch das Parlament abgelehnt, so beispielsweise die Motion 23.3300 «Ermöglichung einer regional differenzierten punktuellen und periodischen Mietpreiskontrolle» der Sozialdemokratischen Fraktion vom 16. März 2023.²⁶

Eingeschränkter Geltungsbereich der Missbrauchsregeln

Die Ausgestaltung des Mietrechts hat zur Folge, dass die Missbrauchsregeln nicht beliebig geltend gemacht werden können. So ist die Anfechtung des Anfangsmietzinses nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich,²⁷ und eine missbräuchliche Rendite oder eine Überschreitung der Orts- und Quartierüblichkeit kann später nicht losgelöst von einer Mietzinsanpassung geltend gemacht werden.

Nutzen der Mietzinsfestlegungsregeln für die Mieterschaft

Dennoch erzeugen die Mietzinsfestlegungsregeln Wirkung zugunsten der Mieterschaft. Dies insbesondere bei den Bestandesmietzinsen. Da bei diesen die relativen Kriterien im Vordergrund stehen und deshalb Mietzinsanpassungen in der Regel auf veränderte Kosten beschränkt sind, hat die Marktentwicklung keinen direkten Einfluss auf den Preis. Dies im Unterschied zu den Abschlussmietzinsen, bei denen sich beispielsweise eine tiefe Leerwohnungsziffer oder ein Anstieg der Landpreise und damit der Anlagekosten auswirken. Solche Faktoren führen zu bedeutenden Mietzinsanstiegen, die aufgrund der wenigen Anfangsmietzinsanfechtungen auch nur selten korrigiert werden.

²⁵ Rohrbach, H. (2018). «Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart». Bundesamt für Wohnungs-wesen, Bern.

²⁶ 23.3300 Motion Sozialdemokratische Fraktion. «Ermöglichung einer regional differenzierten punktuellen und periodischen Miet-preiskontrolle».

²⁷ Die durch das Parlament angenommene Parlamentarische Initiative Egloff «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» (16.451 Parlamentarische Initiative Egloff. «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters») verfolgt das Ziel, die Anwendbarkeit dieses Instruments weiter einzuschränken.

3. Entwicklung der Leerwohnungsquote und der Mietzinse seit 2002

Das Wichtigste in Kürze

Zwischen 2002 und 2024 wies die Leerwohnungsquote in der Schweiz starke Schwankungen in der Bandbreite von 0,9 bis 1,72 Prozent auf. 2024 betrug die Leerwohnungsquote 1,08 Prozent. Dieser Wert ist in einer historischen Perspektive nicht besonders tief. Die Entwicklung nach unten setzt sich allerdings fort und in städtischen Gebieten sowie vor allem auch in Tourismusgemeinden präsentiert sich die Situation angespannt.

Der Mietpreisindex des Bundesamts für Statistik (BFS) nahm zwischen 2009 und Ende 2024 um 17,7 Prozent zu, während die Teuerung nur um 6,2 Prozent anstieg.²⁸ Dabei ist zwischen Angebotsmieten und Altbestandsmieten zu unterscheiden: Letztere sind im Berichtszeitraum nur um 1,09 Prozent gestiegen, erstere um 23,7 Prozent, zwischen 2009 und 2023.²⁹ Die Angebotsmieten verzeichneten in der Genferseeregion die markanteste Zunahme. Die unterschiedliche Entwicklung der Angebots- und Altbestandsmieten erklären sich aus der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und aus den im vorangehenden Kapitel erläuterten regulatorischen Besonderheiten.

3.1 Leerwohnungsquote

3.1.1 Schweiz

Wie im vorangehenden Kapitel beschrieben, gibt die Leerwohnungsquote Aufschluss über die Anzahl der auf dem Markt zur Vermietung oder zum Verkauf angebotenen Wohnungen. Mitgerechnet werden auch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar und zur Dauermiete (mindestens 3 Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind.³⁰

In den letzten 20 Jahren wies die Leerwohnungsquote starke Schwankungen auf (s. Abb. 2). Im Jahr 2002 betrug sie 1 Prozent und erreichte zwischen 2003 und 2013 mehrmals den Wert von 0,9 Prozent, bevor sie 2020 auf 1,72 Prozent anstieg. Seitdem sank die Leerwohnungsziffer kontinuierlich und lag 2024 bei 1,08 Prozent. Wie unter 2.1 erwähnt, ist dies in einer historischen Perspektive kein besonders niedriger Wert. Allerdings sind dabei folgende Aspekte zu beachten:

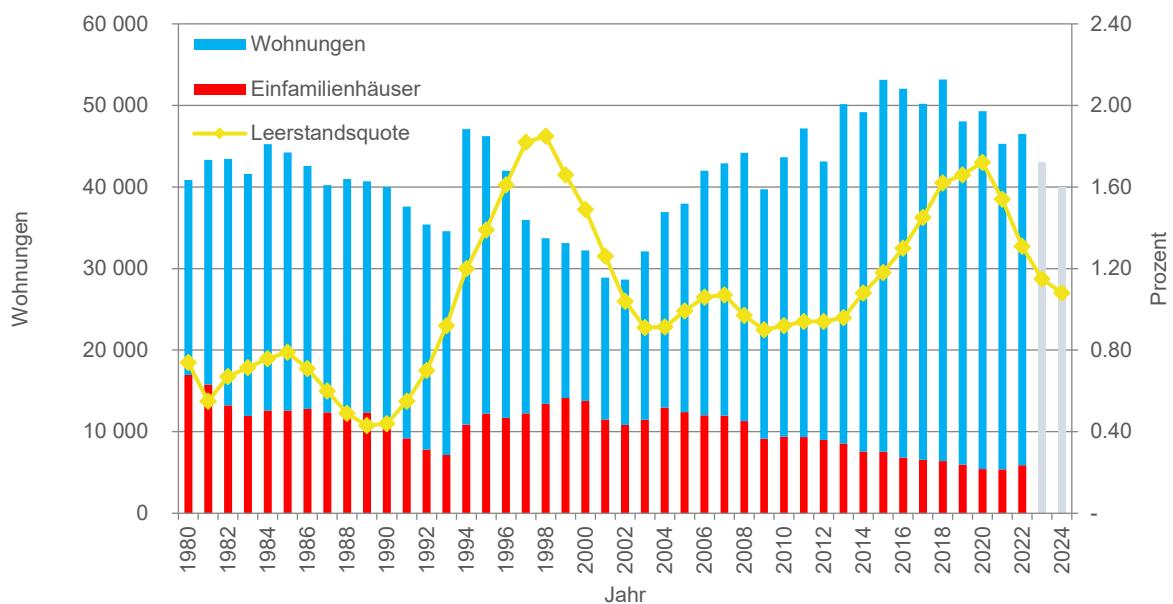
- Die Situation hat sich rasch verändert. Die Leerwohnungsquote ist in nur vier Jahren (2020–2024) von 1,72 Prozent auf 1,08 Prozent gesunken. Zwischen 2023 und 2024 hat sich der Rückgang leicht verlangsamt. Die Leerwohnungsquote wird voraussichtlich weiter sinken.
- Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage bleibt vorderhand bestehen. Die Bautätigkeit hat auf die starke Wohnungsnachfrage bisher nicht oder nur stark verzögert reagiert. Der leichte Anstieg bei den Baugesuchen, der seit 2023 sichtbar ist, wird sich erst mittelfristig auf die Bautätigkeit auswirken.
- Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt verbreitet sich auch ausserhalb der Zentren – insbesondere in den Tourismusgemeinden.

²⁸ Bundesamt für Statistik (Website). «LIK, Totalindex auf allen Indexbasen [INDEXIERUNGSTABELLEN]».

²⁹ Lennartz, B., Lareida, J. (2024). «Eine Analyse der Entwicklung der Altbestandsmieten im Kontext etablierter Mietpreisindizes». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

³⁰ Bundesamt für Statistik (Website). «Leerwohnungen».

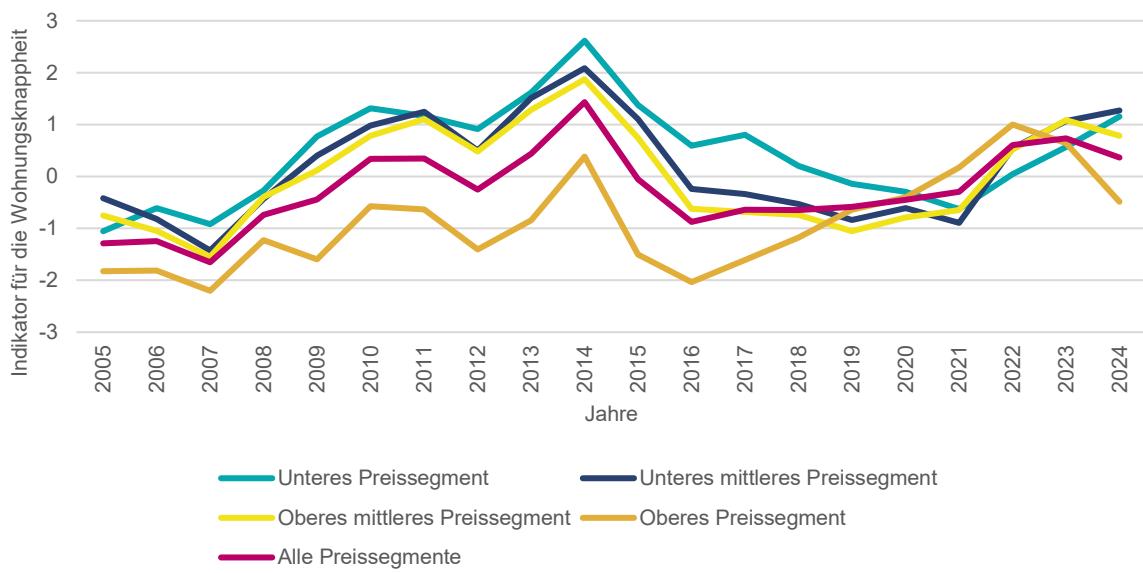
Abbildung 2: Entwicklung der Leerstandsquote sowie Anzahl neu gebaute Wohnungen und Einfamilienhäuser (1980–2024)



Anmerkung: Die Anzahl der neu erstellten Wohnungen und Einfamilienhäuser ist auf der linken Skala abzulesen, die Leerwohnungsziffer auf der rechten.

Quelle: BFS / BWO

Abbildung 3: Marktsituation in den verschiedenen Preissegmenten (Miete und Eigentum)



Anmerkung: Zur Bestimmung der Segmente werden die Haushalte in vier Einkommensgruppen eingeteilt: tief, untere mittlere, mittlere, obere mittlere und hohe Einkommen. Abhängig von den Verteilungen der von den Haushalten in den verschiedenen Einkommensgruppen bezahlten Mietzinse wird bestimmt, welcher Mietzins für welche Wohnungsgröße in welches Preissegment gehört.³¹

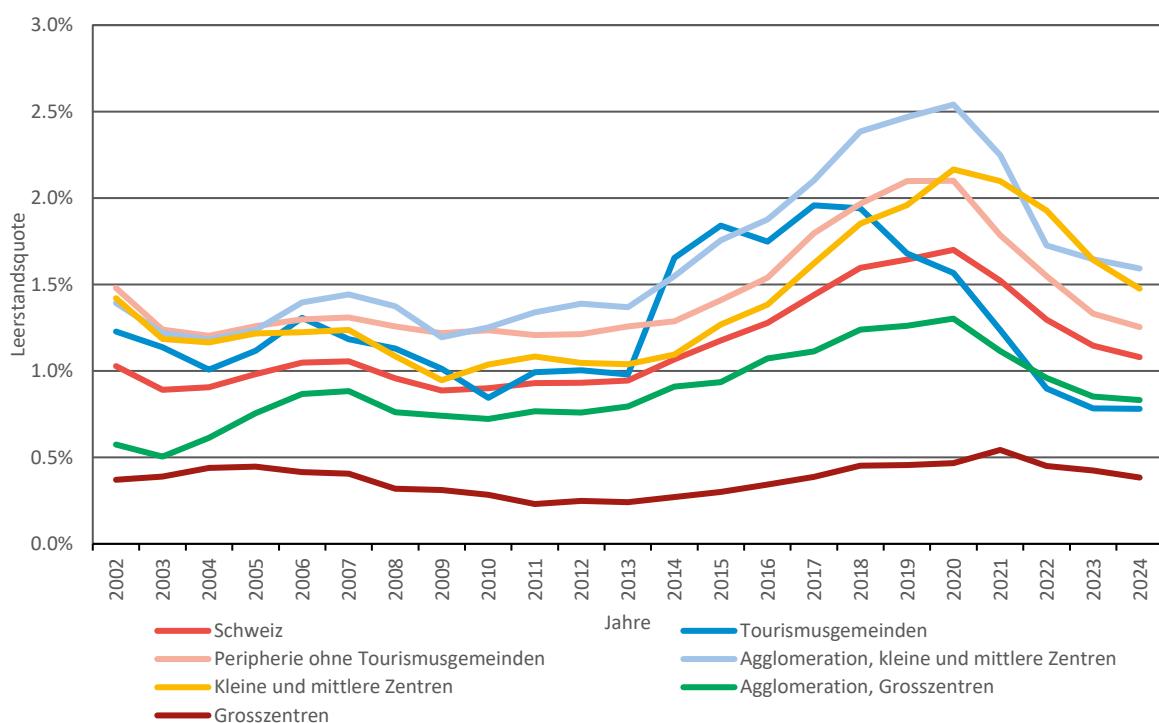
Quelle: BWO / Meta-Sys

³¹ Bundesamt für Wohnungswesen (Website). «Monitor Wohnungsmarkt».

3.1.2 Agglomerationen und Gemeinden

Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt unterscheidet sich nach Region beträchtlich. Die höchste Anspannung zeigt sich durchwegs in den städtischen Grosszentren. Zugenommen hat die Anspannung jüngst aber auch in den touristischen Berggemeinden. Bei den anderen Gemeindetypologien liegen die derzeitigen Werte in etwa auf dem gleichen Niveau wie Mitte der 2010er-Jahre, als die Situation auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls angespannt war. Wie unter 2.1 erwähnt, hat sich die Leerstandsquote in den Tourismusgemeinden zwischen 2020 und 2023 halbiert.³² 2024 wiesen diese Gemeinden mit Ausnahme der Grosszentren die niedrigste Leerstandsquote aus (0,78 %). Zwischen 2023 und 2024 hat sich die Entwicklung der Leerstandsquote etwas stabilisiert. In diesem Zeitraum ging die Leerwohnungsquote hingegen vor allem in den klein- und mittelstädtischen Zentren (-0,16 %) sowie in der Peripherie ohne Tourismusgemeinden (-0,08 %) zurück (s. Abb. 4).

Abbildung 4: Leerstandsquote für die Schweiz und ausgewählte Gemeindetypologien (2002–2024)



Quelle: Wüst Partner AG

3.2 Mietzinse

3.2.1 Schweiz

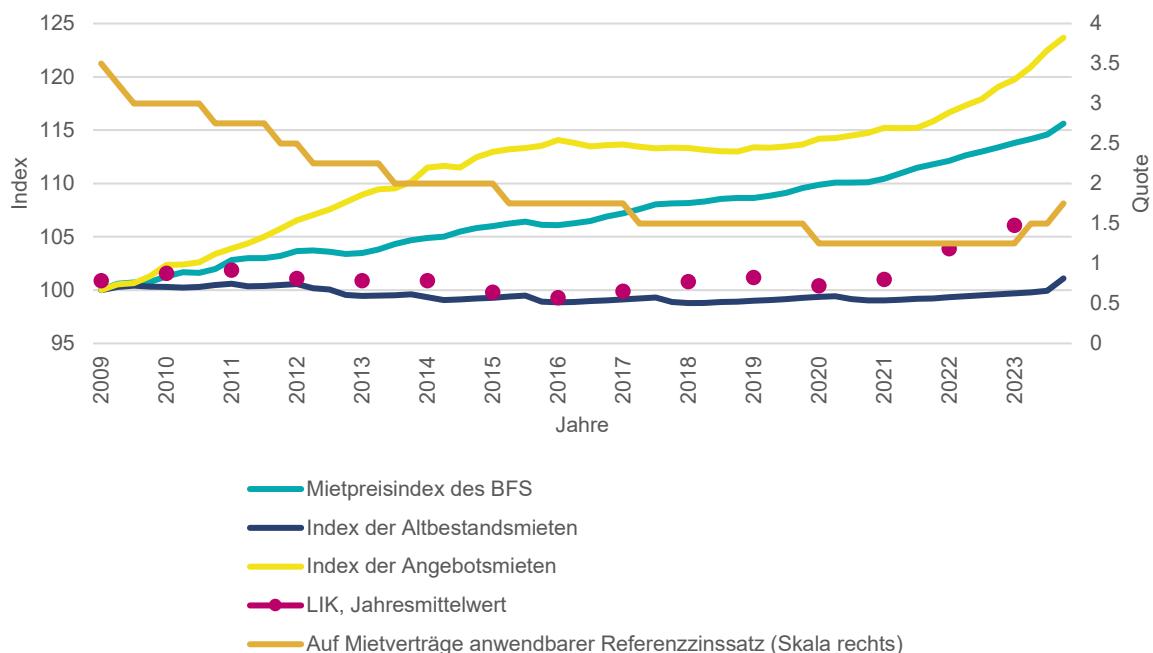
Wie unter 2.3 erläutert, wirkt sich der hohe Nachfrageüberhang auf die Angebotsmieten aus. Angebotsmieten betreffen infolge eines Mieterwechsels oder eines Neubaus neu auf dem Markt angebotene Wohnungen. Bei Bestandsmieten handelt es sich dagegen um die Mietzinsen in laufenden Mietverhältnissen.

Zur Messung der Entwicklung der unterschiedlichen Mieten gibt es verschiedene Indizes. Der vom BFS erstellte Mietpreisindex misst die Entwicklung der Bestandsmieten. Daneben veröffentlichen private

³² Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Tourismusgemeinden wird u. a. Gegenstand der 2. Wirkungsanalyse zum eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz (ZWG) sein, die das ARE und das SECO 2025 durchführen werden.

Dienstleistungsanbieter (Homegate, Wüest Partner usw.) verschiedene Angebotsmietindizes. Bislang fehlte ein Index zur systematischen Messung der Entwicklung der Mietzinsen in langfristigen Mietverhältnissen. Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) hat im Rahmen einer vom BWO in Auftrag gegebenen Studie einen entsprechenden Index anhand des durchschnittlichen Wachstums der Nettomieten in Wohnungen ohne Mieterwechsel im Zeitraum 2006–2023 berechnet.³³ Das Wachstum wird um die Qualitätsänderung aufgrund von Altersentwertung korrigiert.

Abbildung 5: Vergleich der Entwicklung verschiedener Mietpreisindizes zwischen (2009 und 2023)



Quelle: BFS / Homegate / Zürcher Kantonalbank / BWO

Die Entwicklung der drei Indizes unterscheidet sich erheblich (s. Abb. 5). Der BFS-Mietpreisindex hat zwischen 2009 und 2023 um 15,6 % zugelegt. Der Altbestandsmietindex zeigt eine deutlich schwächere Entwicklung. Wer 2006 in eine Mietwohnung eingezogen ist, zahlte im Jahr 2023 qualitätsbereinigt nur rund 4,9 % mehr als damals. Diese Entwicklung ist nicht primär auf einen nominalen Mietzinsanstieg, sondern zu einem grossen Teil auf den Qualitätsrückgang der Wohnung aufgrund der Altersentwertung zurückzuführen.

Die Altbestandsmieten haben sich seit 2009 aufgrund der Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes mehrmals leicht reduziert. Der hypothekarische Referenzzinssatz wurde im Juni 2023 zum ersten Mal und im Dezember 2023 zum zweiten Mal erhöht, was jeweils zu einer Aufwärtsbewegung des Altbestandsmietindexes führte.

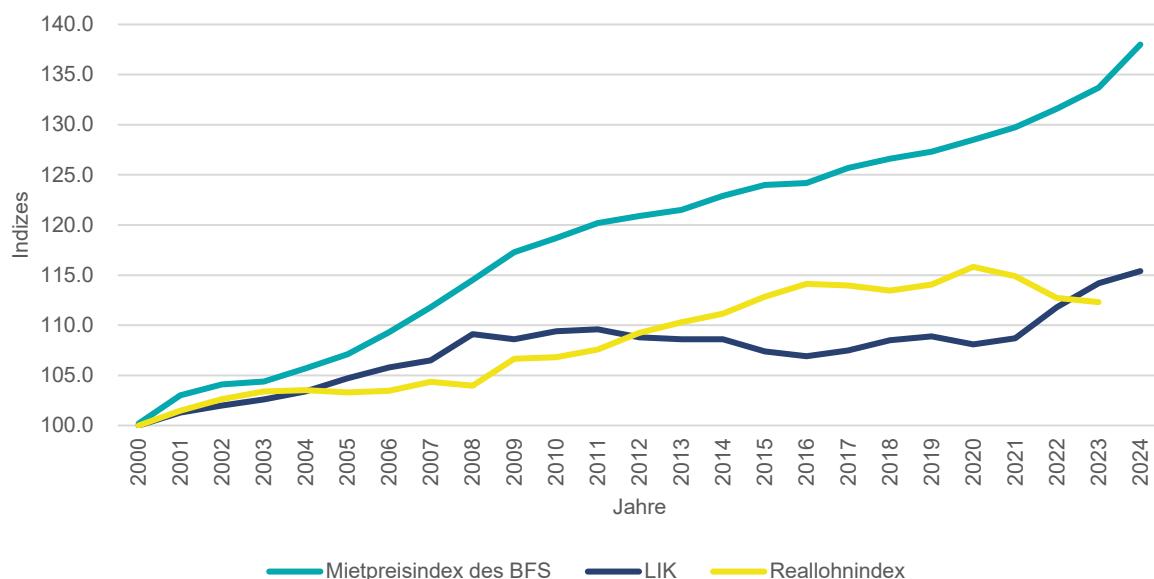
Der Index der Angebotsmieten ist mit einer Zunahme um 23,7 % seit Anfang 2009 bis Ende 2023 am stärksten gestiegen. Der angespannte Mietwohnungsmarkt und die allgemeine Inflation erklären die Zunahme seit 2021.

Wenn die Wohnkosten rascher ansteigen als die Kaufkraft oder das BIP, ist dies deswegen problematisch, weil andere Ausgabenpositionen im Haushaltbudget verdrängt werden. Dieser Umstand

³³ Lennartz, B., Lareida, J. (2024). «Eine Analyse der Entwicklung der Altbestandsmieten im Kontext etablierter Mietpreisindizes». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

lässt sich in Abbildung 6 beobachten. Der BFS-Mietpreisindex zeigt seit 2000 eine starke Zunahme, während der Reallohnindex nur moderat gestiegen ist. Seit 2020 hat sich der Abstand noch ausgeweitet.

Abbildung 6: Entwicklung des Mietpreisindexes des BFS, des Reallohnindexes und des LIK (2000 = 100)



Quelle: BFS

Bezüglich der Wohnkostenanteile verschiedener Einkommensgruppen wurden zwischen 2006 und 2021 kaum Veränderungen verzeichnet. Der Wohnkostenanteil des einkommensschwächsten Fünftels aller Haushalte war in diesem Zeitraum durchgehend über 30 % und erreichte 2018–2019 einen Höchstwert.³⁴ Im Gegensatz dazu nahmen die Wohnkosten bei der höchsten Einkommensklasse (5. Quintil der Einkommensverteilung) seit 2006 ständig ab. Die Auswirkungen der steigenden Energiepreise aufgrund des Ukrainekrieges schlagen in diesen Daten noch nicht zu Buche, könnten sich jedoch im nächsten Zeitraum zeigen.

3.2.2 Grossregionen und Kantone

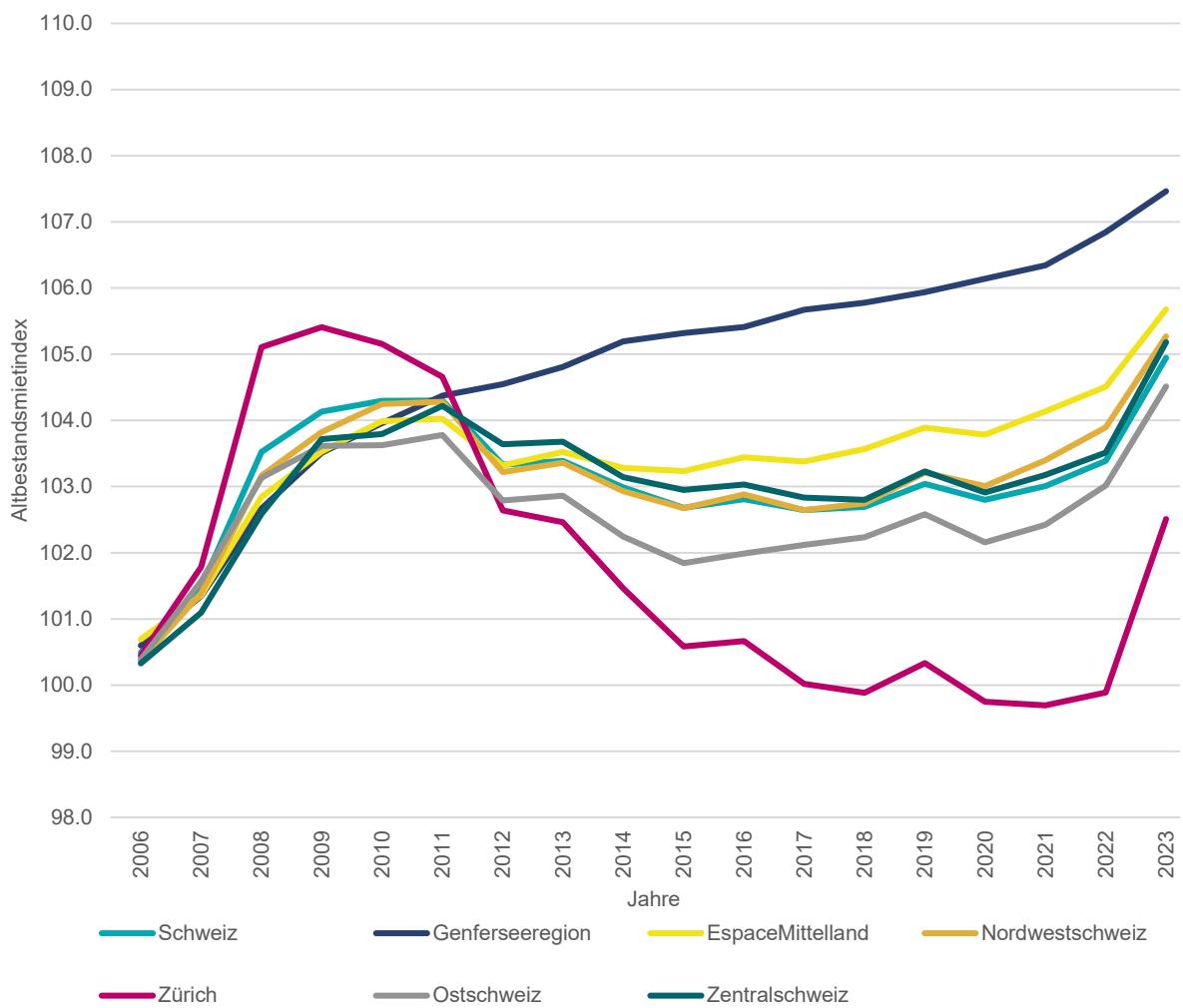
Die Mietzinsentwicklung unterscheidet sich auch regional; zwischen der Genferseeregion und der Region Zürich sind die Unterschiede besonders ausgeprägt. In der Region Zürich ist der Unterschied zwischen Angebotsmieten und Altbestandsmieten besonders gross. Offensichtlich wurde in dieser Region Mietzinssenkungen aufgrund des sinkenden Referenzzinssatzes häufiger eingefordert als anderswo; dies führte zu stabilen Altbestandsmieten (+2,5 % von 2006 bis 2023).³⁵

Im Gegensatz dazu ist in der Genferseeregion der Index der Altbestandsmieten zwischen 2006 und 2023 um 7,5 % angestiegen (s. Abb. 7). Trotz der mehrfachen Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes seit 2009 sank der Altbestandsemietindex nicht. Laut der ZKB lässt sich dies teilweise durch die Struktur des Genfer Wohnungsmarktes mit häufigen Untermietverhältnissen erklären, die das Einfordern von Mietzinssenkungen unwahrscheinlicher macht.³⁶

³⁴ Bundesamt für Statistik (Website), «Wohnkosten – Anteil der Wohnkosten (inkl. Nebenkosten) am Bruttohaushaltseinkommen, nach Einkommensklassen (Quintile) – In Prozent».

³⁵ Lennartz, B., Lareida, J. (2024). «Eine Analyse der Entwicklung der Altbestandsmieten im Kontext etablierter Mietpreisindizes». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

³⁶ *Ibid.*

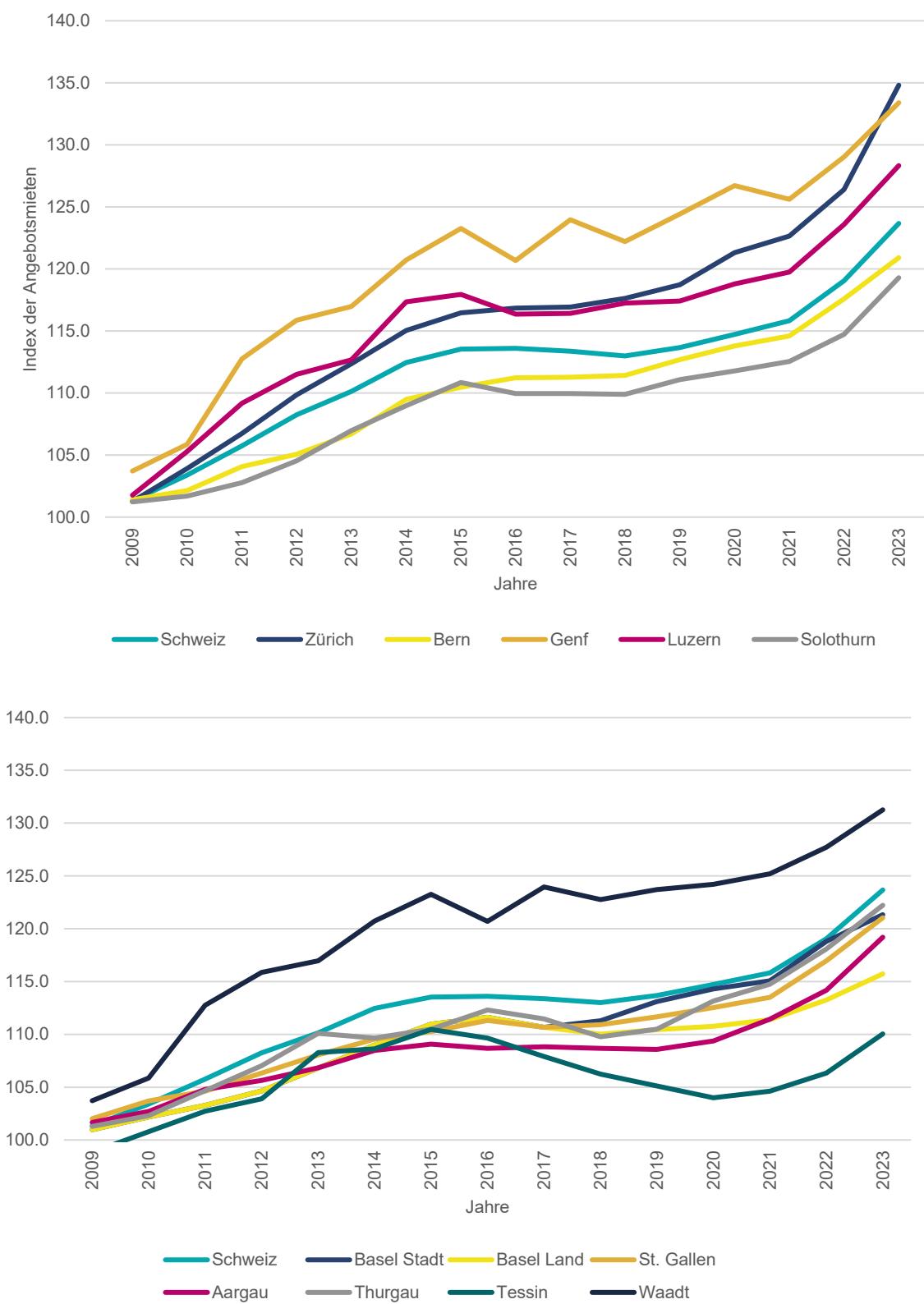
Abbildung 7: Entwicklung der Altbestandsmieten nach Grossregion

Anmerkung: Die Grossregion Tessin ist wegen geringen Mengengerüsts ausgeschlossen.

Quelle: BFS / Zürcher Kantonalbank

Abbildung 8 zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten in den verschiedenen Kantonen zwischen 2009 und 2023. Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung in der Westschweiz mit einem Anstieg von 33,4% im Kanton Genf und 31,3% im Kanton Waadt. Noch stärker als in diesen beiden Kantonen ist die Entwicklung der Angebotsmieten 2023 im Kanton Zürich. Die schwächste Entwicklung der Angebotsmieten weist der Kanton Tessin auf.

In praktisch allen Kantonen zeigt sich ein starker Anstieg der Mieten bis 2015, gefolgt von einer leichten Beruhigung. Ab 2020 beschleunigt sich der Anstieg der Angebotsmieten erneut.

Abbildung 8: Entwicklung der Angebotsmieten nach Kanton

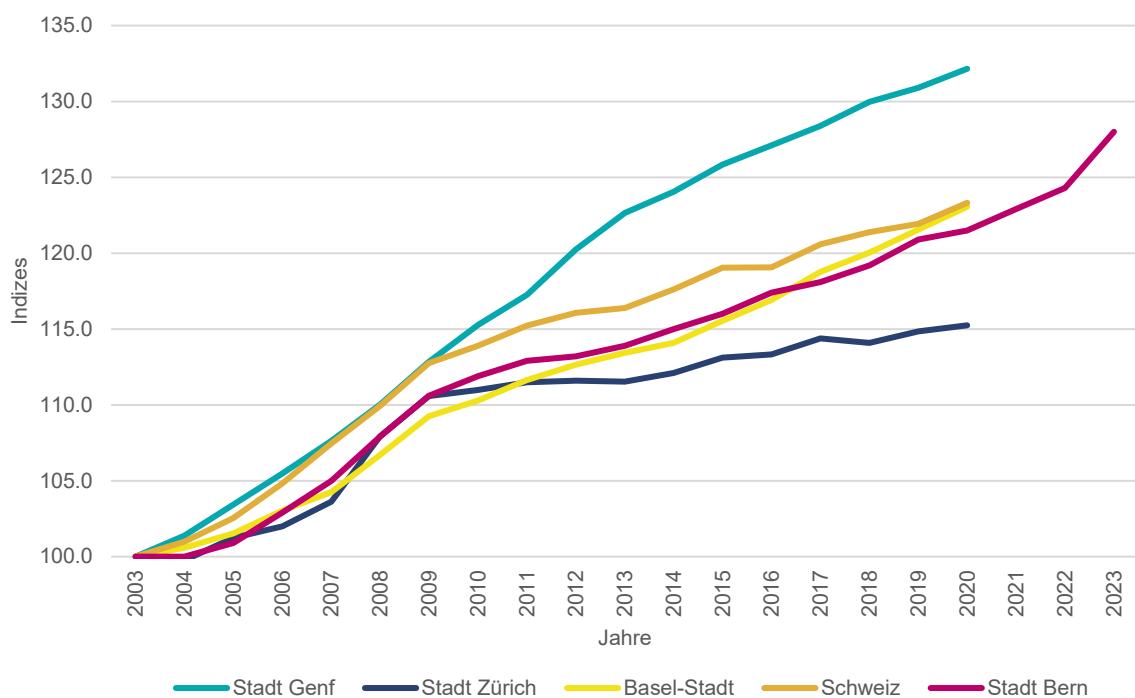
Anmerkung: Die Kantone Genf und Waadt wurden bis 2016 gemeinsam gerechnet.

Quelle: Homegate / Zürcher Kantonalbank

3.2.3 Grosses Städte

Auch auf der Ebene der grossen Städte lassen sich Unterschiede bei der Mietzinsentwicklung feststellen. So weist Zürich zwar die höchsten Durchschnittsmieten auf,³⁷ verzeichnet aber seit 2003 verglichen mit den Städten Bern, Basel und Genf den schwächsten Anstieg bei den Bestandsmieten. Allerdings war die Entwicklung bis etwa 2009 in allen betrachteten Städten ähnlich; erst anschliessend beginnt sich die Situation unterschiedlich zu entwickeln.³⁸

Abbildung 9: Entwicklung der Bestandsmieten in der Stadt Genf, Stadt Zürich, Stadt Bern, im Kanton Basel-Stadt und für die Schweiz (2003 = 100)



Quelle: OCSTAT / HSSO / SNB / Statistik der Stadt Bern / BWO

Zürich gehört zu den teuersten Städten der Schweiz und zeichnet sich durch besonders hohe Mietzinsen aus.

Seit 2002 steigen die Angebotsmieten in **Genf** stärker an als in den anderen Städten. Dies liegt an der Attraktivität Genfs als urbanes Zentrum und der Zuwanderung von internationalen Arbeitskräften.³⁹

In **Basel** haben die Angebotsmieten zwischen 2017 und 2022 um etwa 5 % zugenommen.⁴⁰ Einige Quartiere weisen eine noch stärkere Zunahme auf. Aufgrund der hohen Mietpreise in der Stadt sind auch in vielen peripheren Gemeinden die Mieten im Berichtszeitraum um über 10 % angestiegen.⁴¹

In **Lausanne** stiegen die angebotenen Mieten zwischen 2017 und 2023 um +8 %.⁴²

³⁷ Bundesamt für Statistik (Website). «Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Zimmerzahl für die 10 grössten Städte, 2019–2021 kumuliert». Bundesamt für Statistik (Website). «Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Zimmerzahl für die 10 grössten Städte, 2020–2022 kumuliert».

³⁸ Schnorf, P., Weber, M., Kröpfli, A. (2023). «Zunehmende Mietregulierungen in Städten: Die grosse Übersicht». Wüest Partner AG.

³⁹ Kantonales Amt für Statistik, Genf (2021). « Quatre-vingts ans d'évolution des loyers à Genève ». Communications statistiques, Nr. 65 – März 2021.

⁴⁰ Basler Kantonalbank (Website) (2023). «Basler Immobilienkompass 2023: «Betongold» verliert etwas von seinem Glanz».

⁴¹ Ibid.

⁴² ImmoMapper (Website). «Immobilienpreise und Mietspiegel Lausanne Stand Januar 2024».

Der **Berner Index** der Wohnungsmietpreise ist zwischen 2004 und 2023 um insgesamt 28,0 % gestiegen und liegt damit unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt (+29,5 %). Während die 2-Zimmer-Wohnungen gemäss dem erwähnten Index die stärkste Verteuerung erfuhren (+31,9 %), wurde bei den 5-Zimmer-Wohnungen der geringste Anstieg verzeichnet (+21,1 %).⁴³

In **Winterthur** sind die Bestandsmieten in den letzten Jahren bei allen Wohnungsgrössen angestiegen, am deutlichsten bei den 1-Zimmer-Wohnungen und den 5-Zimmer-Wohnungen. Auch die Angebotsmieten stiegen deutlich an – besonders stark bei Luxusimmobilien und etwas weniger bei Immobilien im mittleren Segment.⁴⁴

In **Luzern** sind die Angebotsmieten zwischen 2017 und 2023 um +6% gestiegen.⁴⁵

Wie in der gesamten Schweiz sind auch in **St. Gallen** die Angebotsmieten gestiegen. Die Tendenz fällt allerdings moderater aus als in anderen Städten (+3 % zwischen 2017 und 2023).⁴⁶

⁴³ Stadt Bern (2024). «Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2023».

⁴⁴ Stadt Winterthur (2024). «Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt. Wohnmonitoring – eine Zusammenstellung vorliegender Daten».

⁴⁵ ImmoMapper (Website). «Immobilienpreise und Mietspiegel Luzern Stand Januar 2024».

⁴⁶ ImmoMapper (Website). «Immobilienpreise und Mietspiegel St.Gallen Stand Januar 2024».

4. Analyse des Wohnungsmarkts

Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Wohnungsmarkt ist es nicht ungewöhnlich, dass sich Phasen des «Überschusses» mit Phasen des «Mangels» an Wohnraum abwechseln. Seit 2020 hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt spürbar angespannt und erfasst vermehrt auch bisher wenig betroffene Regionen.

Dynamische Zunahme der Nachfrage

In den letzten 20 Jahren hat die Anzahl Haushalte und besonders der kleinen Haushalte in der Schweiz stark zugenommen. Hauptgründe dafür sind die Zuwanderung (positiver Wanderungssaldo), die Demografie (natürliches Bevölkerungswachstum und Alterung), aber auch gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen wie die Individualisierung, neue Lebensformen und der zunehmende Wohlstand. Diese Entwicklungen tragen zur steigenden Nachfrage nach Wohnungen bei.

Ungenügendes Wachstum des Angebots

Seit 2020 hält die Entwicklung des Angebots mit derjenigen der Nachfrage nach Wohnungen nicht mehr Schritt. Die Gründe für den Rückgang der Bautätigkeit sind vielfältig und ihr jeweiliger Einfluss lässt sich nicht immer klar festmachen. Grundsätzlich lassen sich gesetzliche Rahmenbedingungen (raumplanerische Vorgaben, Bauvorschriften etc..) von wirtschaftlichen Faktoren (Zinssatzentwicklung, steigende Baupreise, Attraktivität alternativer Anlagen usw.) unterscheiden. Beide Bereiche hatten in den Jahren 2020 bis 2024 insgesamt einen negativen Einfluss auf die Bautätigkeit bzw. die Investitionen in den Immobilienmarkt. Seit 2023 ist bei den Baugesuchen und seit 2024 auch bei den Baubewilligungen eine Aufwärtstendenz festzustellen.

Auswirkungen auf die Mieten

Die Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage wirkt sich auf die Angebotsmieten aus – so hat die Wohnraumverknappung der letzten Jahre die Preise steigen lassen.

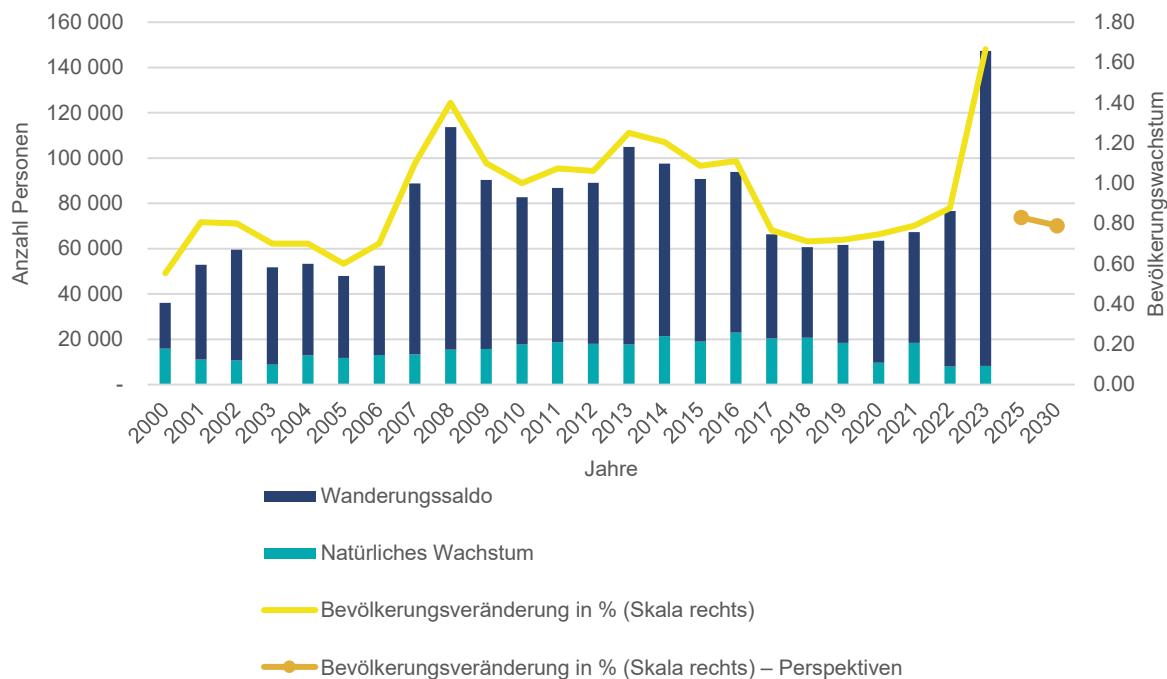
Perspektiven und Herausforderungen

Laut dem Referenzszenario des BFS wird die Wohnbevölkerung in der Schweiz in den nächsten Jahren weiterwachsen und im Jahr 2040 die 10-Millionen-Marke überschreiten. Damit wird auch die Zunahme der Wohnungsnachfrage anhalten. Die in den letzten Jahren erteilten Baubewilligungen werden voraussichtlich nicht ausreichen, um diese zusätzliche Nachfrage zu decken. Erste Anzeichen einer Entspannung sind zwar sichtbar, aber bis zu einem Gleichgewicht im Wohnungsmarkt ist es noch ein weiter Weg. Zudem wird die Entspannung teilweise mit höheren Mietpreisen erkauft. Daher sind Massnahmen sinnvoll, um eine langfristige Versorgung mit qualitätsvollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnungen zu gewährleisten. Dies unter Berücksichtigung der Grundsätze der haushälterischen Bodennutzung und der nachhaltigen Entwicklung der Infrastrukturen.

4.1 Dynamische Zunahme der Nachfrage

Starkes Wachstum der Wohnbevölkerung

Abbildung 10: Bevölkerungswachstum



Anmerkung: Die Daten zu den «Perspektiven» stammen aus den vom BFS entwickelten Referenzszenarien unter den Bevölkerungsszenarien.

Quelle: BFS

Zwischen 2000 und 2023 hat die ständige Wohnbevölkerung von 7,2 Millionen auf 8,9 Millionen Personen zugenommen. Der hauptsächlich durch das natürliche Bevölkerungswachstum und die Nettozuwanderung angetriebene Zuwachs der ständigen Wohnbevölkerung wird vom Haushaltswachstum noch übertroffen. Während zwischen 2013 und 2023 das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum bei 1 % lag, nahm die Zahl der Haushalte pro Jahr um durchschnittlich 1,3 % zu. In absoluten Zahlen erhöhte sich die Zahl der Haushalte in dieser Zeit um rund 48 300 pro Jahr.

Seit 2002 schwankte die jährliche Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung zwischen 44 026 (2005) und 146 873 Personen (2023)⁴⁷ (s. Abb. 10). Dabei ist zu beachten, dass 2023 59 500 Personen aus der Ukraine mit Status S, die seit einem Jahr in der Schweiz leben, neu zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt wurden. Die Kantone Wallis (+2,4 %), Aargau (+2,2 %), Schaffhausen (+2,2 %) und Freiburg (+2,1 %) wiesen die höchsten Zuwachsraten auf.⁴⁸

Zwischen 2002, dem Jahr des Inkrafttretens der Personenfreizügigkeit mit der EU und der EFTA,⁴⁹ und 2023 hat die ständige Wohnbevölkerung um 22,5 % zugenommen.⁵⁰ Im gleichen Zeitraum stieg die Zuwanderung aus dem EU/EFTA-Raum um 154,87 %.⁵¹ Dies resultiert daraus, dass die Schweiz von

⁴⁷ Bundesamt für Statistik (Website). «Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung, 1861–2023».

⁴⁸ Bundesamt für Statistik (Website). «Starkes Bevölkerungswachstum in der Schweiz im Jahr 2023».

⁴⁹ Das 2002 in Kraft getretene bilaterale Freizügigkeitsabkommen (FZA) zwischen der Schweiz und der Europäischen Union (EU) sowie der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) gewährt schweizerischen Staatsangehörigen und denjenigen der EU-/EFTA-Staaten das Recht, ihren Arbeits- und Wohnort im Hoheitsgebiet der Vertragsstaaten frei zu wählen.

⁵⁰ Staatssekretariat für Wirtschaft (2024). «20. Bericht des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen Schweiz–EU. Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf Arbeitsmarkt und Sozialleistungen», Bern.

⁵¹ Bundesamt für Statistik (Website). «Ein- und Auswanderung der ständigen Wohnbevölkerung nach Staatsangehörigkeit, 2002–2023»..

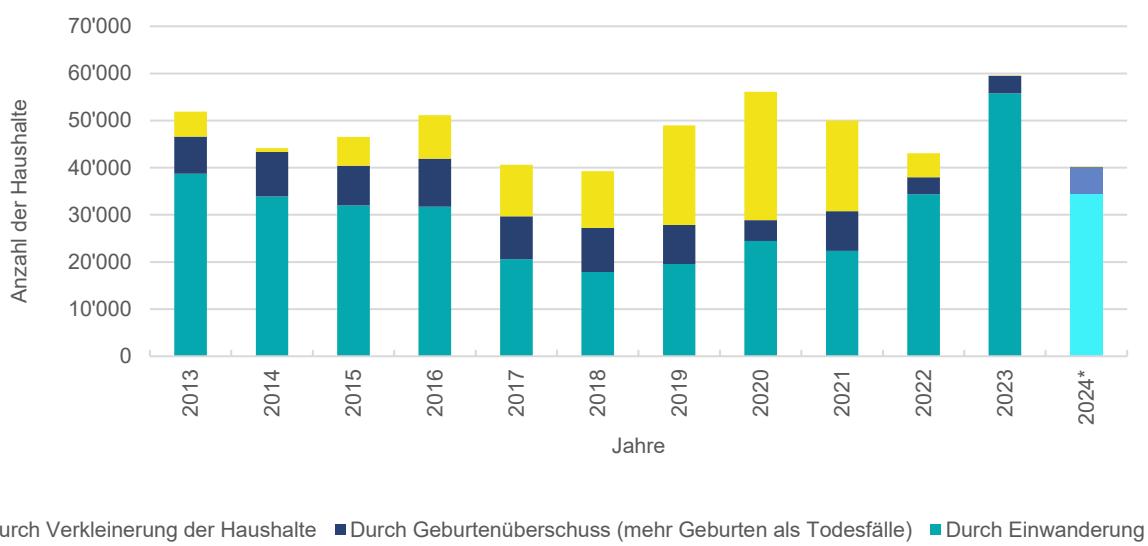
hochqualifizierten Arbeitskräften als attraktiv eingestuft wird und besonders 20- bis 39-jährige Personen anzieht.⁵²

In der Schweiz herrscht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Fachkräften. Neben der Ausschöpfung des inländischen Arbeitskräftepotentials wird die schweizerische Volkswirtschaft zur Deckung des Bedarfs weiterhin auf die Einwanderung von Arbeitskräften allgemein und Fachkräften im Besonderen angewiesen sein. Die geburtenschwächeren jüngeren Generationen werden nicht ausreichen, um die Generation der Babyboomer, die derzeit und in den kommenden Jahren in den Ruhestand geht, zu ersetzen.

Entwicklung der Haushalte

Die Entwicklung der Anzahl Haushalte wird von demografischen und sozialen Faktoren geprägt, so durch den Wanderungssaldo (Einwanderungsüberschuss), das natürliche Bevölkerungswachstum (Geburtenüberschuss) und den Rückgang der Haushaltsgrösse infolge der Alterung der Bevölkerung, der Individualisierung, neuer Lebensformen und dem zunehmenden Wohlstand (s. Abb. 11). Seit 2013 hat insbesondere die Zahl der Kleinhaushalte zugenommen. Für das Haushaltswachstum zwischen 2013 und 2023 waren zu rund 84 % die 1- und 2-Personenhaushalte verantwortlich.

Abbildung 11: Gründung von Haushalten



■ Durch Verkleinerung der Haushalte ■ Durch Geburtenüberschuss (mehr Geburten als Todesfälle) ■ Durch Einwanderung

Anmerkung: «*» steht für vorläufige Ergebnisse.

Quelle: BFS / Raiffeisen Economic Research

Rückläufige Haushaltsgrösse

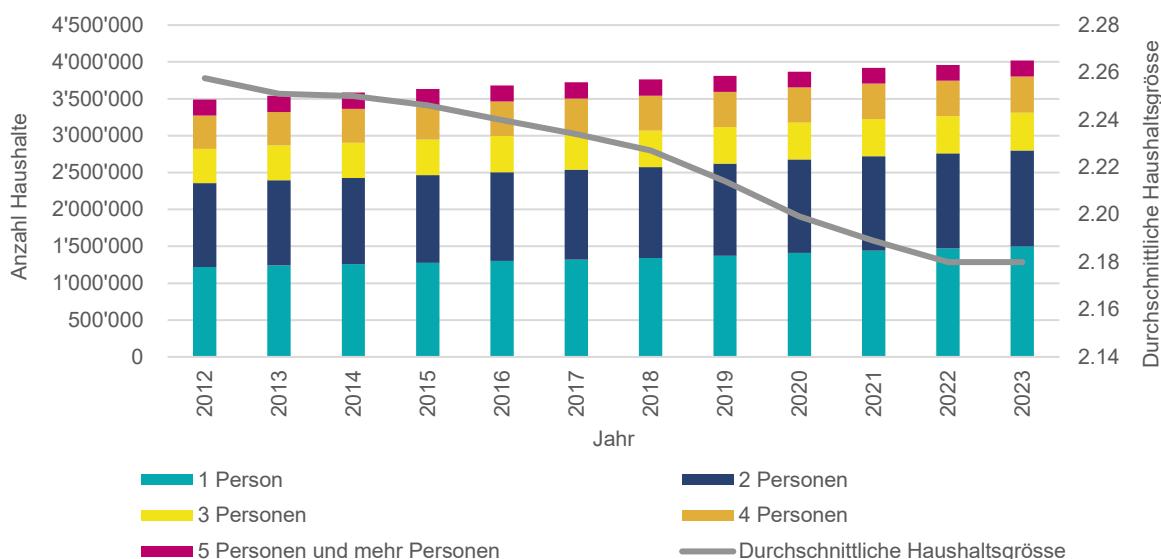
Parallel zur Zunahme der Wohnbevölkerung hat die Haushaltsgrösse in den Jahren 2012 bis 2023 allmählich abgenommen (s. Abb. 12). Ein- und Zweipersonenhaushalte machten im Jahr 2023 knapp 70 Prozent der Haushalte aus.⁵³ Diese Zunahme der Kleinhaushalte lässt sich insbesondere durch die Alterung der Bevölkerung, die Individualisierung der Gesellschaft, den gestiegenen Wohlstand und veränderte Lebensgewohnheiten erklären. Selbst bei konstanter Einwohnerzahl hätte der Rückgang der

⁵² Staatssekretariat für Wirtschaft (2023). «19. Bericht des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen Schweiz–EU. Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf Arbeitsmarkt und Sozialleistungen», Bern.

⁵³ Bundesamt für Statistik (2023). «Demografisches Porträt der Schweiz. Bestand, Struktur und Entwicklung der Bevölkerung im Jahr 2020» Neuenburg.

Haushaltsgrösse von 2,26 (2012) auf 2,18 (2023) den zusätzlichen Bedarf von rund 125 000 Wohnungen bedeutet. Dies entspricht nahezu 26 % des Haushaltswachstums in diesem Zeitabschnitt.

Abbildung 12: Entwicklung der Haushaltsgrösse (2012-2023)



Quelle: BFS / BWO

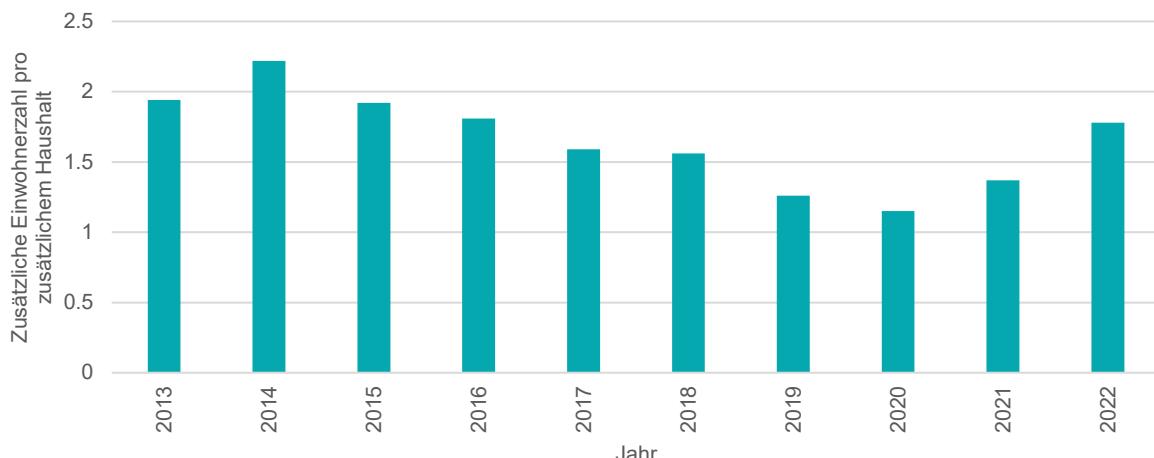
In den meisten westlichen Industrienationen, unter anderem auch der Schweiz, ist ein allgemeiner Trend zur Individualisierung der Gesellschaft zu beobachten. Seit den 1980er-Jahren hat sich dieser Trend verstärkt und zu Verschiebungen in der Zusammensetzung der Haushalte geführt. Einpersonenhaushalte, Paare ohne Kinder und Alleinerziehende mit Kind(ern) sind nunmehr die häufigsten Haushaltstypen – mit einer beträchtlichen Zunahme seit 1970. Diese Haushaltstypen finden sich besonders häufig in den urbanen Zentren, mit entsprechendem Einfluss auf den Wohnungsbedarf, was auch an der Entwicklung von kollektiven und modularen Wohnformen wie dem «Cluster-Wohnen» oder dem «Mikro-Wohnen» abzulesen ist, welche die private Wohnfläche zugunsten gemeinschaftlich genutzter Räume reduzieren. Aufgrund ihrer Flexibilität können diese Wohnformen eine bessere Ausnutzung der Bausubstanz fördern. Die Anpassung erfolgt allerdings nur sehr allmählich.⁵⁴

Gemäss einer Studie von Wüest Partner AG über den Wandel der Nachfrage aufgrund der Mietwohnungsknappheit sowie gemäss einer Immobilien-Publikation von Raiffeisen hat sich die Zunahme der Kleinhaushalte seit 2021 etwas verlangsamt.⁵⁵ Die durchschnittliche Grösse neu gegründeter Haushalte hat von 1,15 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2020 auf 1,78 im Jahr 2022 zugenommen (s. Abb. 13).⁵⁶ Dieser Wert liegt jedoch nach wie vor unter dem Durchschnitt aller Schweizer Haushalte (2,18). Dies muss indes keine Abkehr des Trends in Richtung Kleinhaushalte bedeuten, sondern ist wohl eher ein Indiz dafür, dass sich die Haushalte an das kleinere Wohnungsangebot resp. die höheren Wohnungspreise anpassen. Ein knappes respektive teures Angebot an Wohnungen kann somit zu einer Abnahme der Nachfrage und einem effizienteren Umgang mit Wohnraum führen.

⁵⁴ Weiterführende Informationen hierzu finden sich in der Studie: ETH Wohnforum – ETH CASE (2019). «Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte».

⁵⁵ Weinert, R., Dubois, C. (2023). «Mietwohnungsknappheit wandelt die Nachfrage». Wüest Partner AG. und Fleury, M., Schwartz, F., Arapovic, D. (2024). «Immobilien Schweiz – 3Q 2024. Einkommensquelle Eigenheim». Raiffeisen Economic Research, Zürich.

⁵⁶ Weinert, R., Dubois, C. (2023). «Mietwohnungsknappheit wandelt die Nachfrage». Wüest Partner AG.

Abbildung 13: Zusätzliche Einwohnerzahl pro zusätzlichen Haushalt

Quelle: BFS / Wüest Partner AG

Entwicklung der Wohnfläche pro Haushalt

Neben der Anzahl der Haushalte ist auch deren Wohnflächenverbrauch über die letzten Jahre gestiegen. Dies gilt insbesondere für kleinere Haushalte. So nimmt der Flächenverbrauch bei den 1- bis 4-Personen-Haushalten zu. Bei 5-Personen-Haushalten oder darüber zeigt sich die umgekehrte Tendenz. Ausser bei den 1- bis 2-Personen-Haushalten sind die jährlichen Veränderungen beim Flächenverbrauch allerdings sehr gering.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person hat sich von 44 m² im Jahr 2000 auf 46,5 m² im Jahr 2022 erhöht. Teilweise ist dies auf den Wohlstand und gestiegene Einkommen, aber auch auf die wachsende Zahl von Kleinhaushalten und eine nicht optimale Ausnutzung des Mietwohnungsbestands zurückzuführen.

Im Jahr 2022 hatten gemäss Analysen des Bundesamts für Statistik 35,6 % der Mietwohnungen mindestens ein Zimmer mehr, als es Personen im Haushalt gab; bei Eigenheimen hingegen war dies bei 68,6 % der Fall. 8 % für Mietwohnungen und 38,8 % der Eigenheime haben mindestens zwei Zimmer mehr als Personen.

Der Bedarf nach Wohnfläche unterscheidet sich auch nach Lebensphasen. So sucht ein Paar mit Kindern tendenziell eine grössere Wohnung.⁵⁷ Nachdem die Kinder das «Nest» verlassen haben, bleiben die Eltern jedoch meist in der Familienwohnung; häufig fehlt es an der Bereitschaft und an finanziellen Anreizen für einen Umzug.⁵⁸ Laut einer Studie der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW streben 70 % der Befragten keine Verkleinerung ihres Wohnraums an, wenn die Kinder aus dem Haus sind, und bei den verbleibenden 30 % Umgangsbereiten kommt es – häufig wegen mangelnder finanzieller Anreize – vielmals nicht dazu. Weitere Gründe wie die sozialen Kontakte und die Verbundenheit mit dem Wohnort erschweren einen Wohnortwechsel.

Wie schon unter 3.2 ausgeführt, sorgt die Differenz zwischen den Angebotsmieten und den Bestandsmieten dafür, dass die für kleinere Wohnungen aufgerufenen Angebotsmieten womöglich gleich hoch oder sogar noch höher sind als die Bestandsmieten für grössere Wohnungen (Lock-In-

⁵⁷ Lehner, S., Hohgardt, H., Umbricht, B. (2023). «Ein Zuhause fürs Leben? Erkenntnisse zum Umzugsverhalten der Schweizer Bevölkerung». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

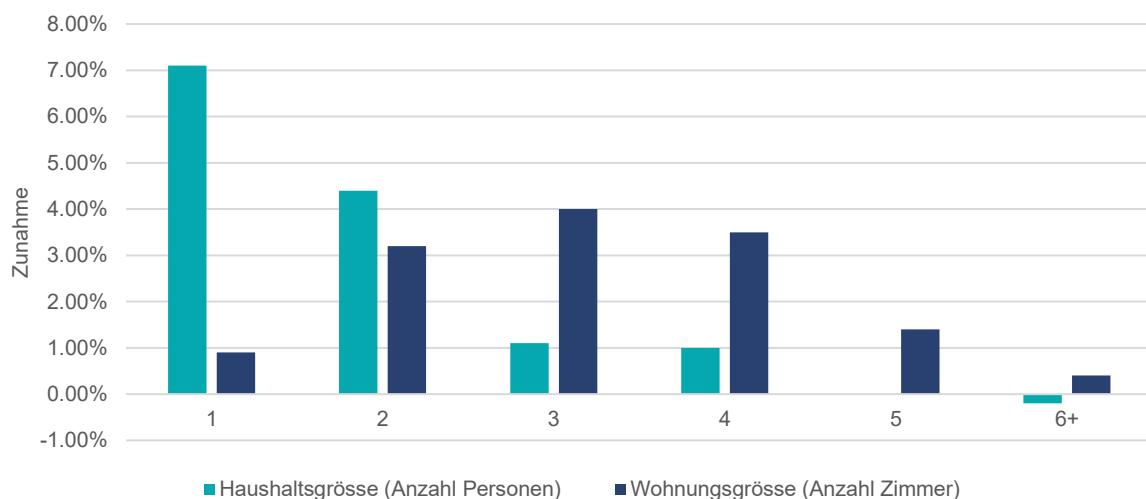
⁵⁸ *Ibid.*

Effekt).⁵⁹ Analysen der Immobilienberatung Wüest Partner AG aus dem April 2024 zeigen, dass 28 % der Schweizer Haushalte nicht von ihrer aktuellen Wohnung in eine vergleichbare Wohnung umziehen können, ohne dass die Mietbelastung ein Drittel ihres Bruttoeinkommens übersteigt. In einigen Kantonen liegt dieser Anteil sogar noch höher (Genf: 56 %, Zug: 40 %, Zürich: 37 %).⁶⁰

Sich vergrössernde Haushalte suchen in der Regel gezwungenermassen nach grösserer Wohnfläche, wohingegen sich verkleinernde Haushalte aussuchen können, ob sie die Wohnfläche anpassen oder nicht. Auf einem Markt mit hohen Differenzen zwischen den Angebotsmieten und den Bestandsmieten wird die Nachfrage in erster Linie durch die Haushalte mit Bedarf nach mehr Wohnraum bestimmt. Dies mag die Differenz in Abbildung 14 erklären, aus welcher für 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 2012 und 2022 ein stärkeres Wachstum hervorgeht. Dieser Trend steht in einem gewissen Widerspruch zur Zunahme bei den Kleinhäushalten (mit 1 und 2 Personen).⁶¹

Aufgrund verschiedener Faktoren wie etwa der Covid-19-Pandemie, Homeoffice und guter Verkehrsanbindung⁶² entwickelt sich das Wohnverhalten tendenziell in Richtung eines höheren Wohnflächenverbrauchs pro Person – mit wachsendem Interesse für Gemeinden im städtischen Umland anstatt für Zentrumslagen. Berechnungen der Raiffeisen zeigen, dass, wenn alle Mietwohnungen nur ein Zimmer mehr umfassen würden als Personen im Haushalt leben, sich ein «idealer» theoretischer Flächenverbrauch von 38 m² pro Kopf ergäbe. Ältere Haushalte liegen häufig über diesem theoretischen Flächenverbrauch, wohingegen jüngere Haushalte, und häufig Familien, einen geringeren Flächenverbrauch pro Kopf aufweisen.⁶³ Eine effizientere Nutzung des Bestands würde durchaus Wohnraum «freispieln», wäre u.U. aber auch mit Eingriffen in die persönliche Freiheit verbunden.

Abbildung 14: Zunahme der Haushaltsgrösse und der Wohnungsgrösse (2012-2022)



Anmerkung: Die horizontale Achse zeigt die Anzahl Personen sowie die Anzahl Zimmer. Die vertikale Achse zeigt die Zunahme für jede Haushalts- und Wohnungskonfiguration. Die Anzahl der Haushalte und der Wohnungen ist übrigens zwischen 2012 und 2022 insgesamt um 13,4 % gestiegen.

Quelle: BFS / Die Volkswirtschaft

⁵⁹ Kraft, C., Schmidiger, M. (2023). «Die Folgen der Mietmarktregulierung: Lock-In-Effekt, ineffiziente Nutzung von Wohnraum und Planungsunsicherheit für neue Wohnungen». Hochschule Luzern HSLU.

⁶⁰ Brändle, A. Dubois, C. (2024). «Soziale Nachhaltigkeit im Mietwohnungsmarkt nimmt ab». Wüest Partner AG.

⁶¹ Hauck, L., Schmidheiny, K., von Ehrlich, M. (2024). «Wohnungsbau zwischen Markt und Staat». Die Volkswirtschaft, 3. Mai.

⁶² Clivaz, C., Mager, C., Storelli, S. (2007). «Quelles solutions pour le logement des employées saisonniers dans les stations touristiques ? ». CREM, HES-SO Valais, IGUL.

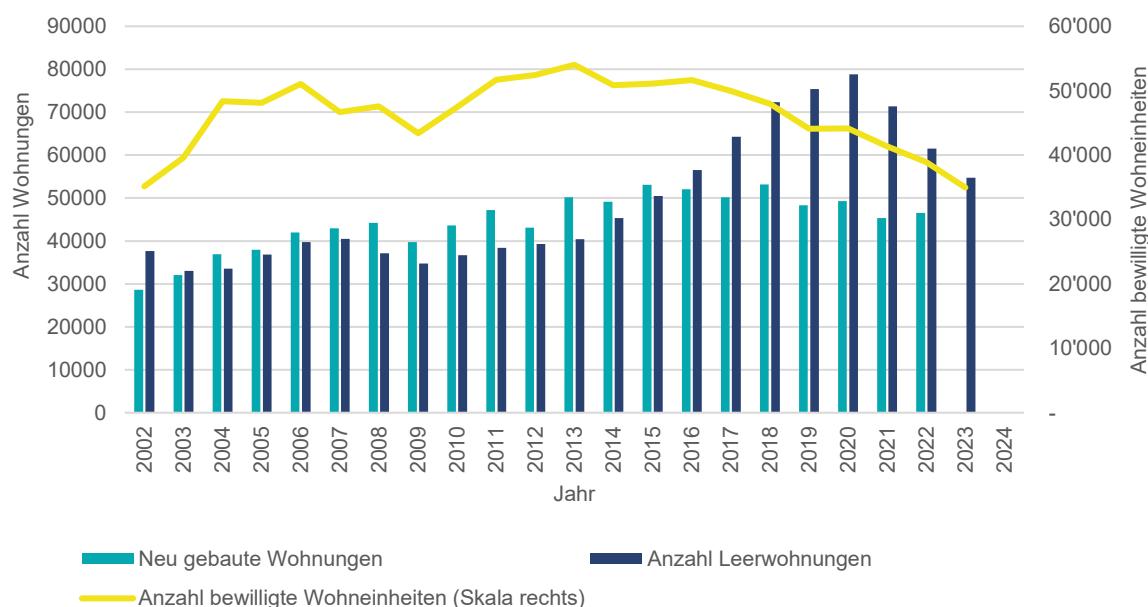
⁶³ Fleury, M., Schwartz, F., Arapovic, D. (2024). «Immobilien Schweiz – 1Q 2024. Folgenschwere Nebenwirkungen des Mietrechts». Raiffeisen Economic Research, Zürich.

4.2 Unzureichendes Wachstum beim Angebot

Im Jahr 2018 wurden noch 53 200 neue Wohnungen gebaut. Seither hat die jährliche Wohnbautätigkeit um rund 20 % abgenommen. Zyklische Veränderungen der Bautätigkeit sind nicht aussergewöhnlich. Nach der überaus hohen Wohnungsproduktion zwischen 2015 und 2018 konnte eine gewisse Abkühlung nicht überraschen. Dies umso mehr als Ende der 2010er Jahre Befürchtungen laut wurden, es würden zu viele Wohnungen gebaut. Inzwischen stellt sich die Frage, weshalb die Bautätigkeit nicht erneut auf die höhere Nachfrage und die damit verbundenen Marktsignale reagiert. Gemäss der Immobilien-Publikation der Raiffeisen vom Herbst 2024 wurden 2023 so wenige Wohnungen bewilligt wie noch nie in den letzten zwanzig Jahren.⁶⁴

Es ist daher angezeigt, auch die Auswirkungen verschiedener Aspekte, sei es auf Seiten der Rahmenbedingungen (Planungs- und Bewilligungsverfahren, Normen und gesetzliche Vorgaben etc.) oder auf Seiten der wirtschaftlichen Faktoren (Zinsentwicklung, Baukosten, Renditen, Investitionen) auf die Wohnungsproduktion zu berücksichtigen.

Abbildung 15: Neu gebaute Wohnungen, Leerwohnungen und bewilligte Wohneinheiten



Quelle: BFS / BWO

Verfügbarkeit von Bauland und Raumplanung

Die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland und die Raumplanung werden häufig als Hemmschuh für die Bautätigkeit und die Schaffung von Wohnraum genannt. Manche Studien betonen, dass bei der Verdichtung die Bautätigkeit durch veränderte Auflagen, Projektgrösse, Bürokratie, rechtliche Risiken und Einsprachen behindert wird.⁶⁵ Eine Studie von Wüest Partner AG im Auftrag des ARE sowie eigene Analysen des ARE zeigen, dass in städtischen und periurbanen Zonen die Reserven an nicht überbautem Bauland die Baudynamik auf freien bebaubaren Grundstücken positiv beeinflussen.⁶⁶ Dies deutet zunächst schlicht und einfach darauf hin, dass das relativ einfache Bauen auf der grünen Wiese nach wie vor der anspruchsvollen Entwicklung in bereits überbauten Gebieten vorgezogen wird. Je

⁶⁴ Fleury, M., Schwartz, F., Arapovic, D. (2024). «Immobilien Schweiz – 3Q 2024. Einkommensquelle Eigenheim». Raiffeisen Economic Research, Zürich.

⁶⁵ Hauck, L., Schmidheiny, K., von Ehrlich, M. (2024). «Wohnungsbau zwischen Markt und Staat». *Die Volkswirtschaft*, 3. Mai.

⁶⁶ Schläpfer, J., Schmid, M., Schnorf, P., Bracher, J., (2024). «Gemeindespezifische Wohnbautätigkeit besser verstehen». Wüest Partner AG im Auftrag des ARE, Bundesamt für Raumentwicklung, Bern.

weniger Baulandreserven vorhanden sind, desto höher fällt ausserdem der Anteil der Brown-field-Bautätigkeit aus.

Mit der Annahme der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1) im Jahr 2014 hat das Schweizer Stimmvolk sich klar dafür ausgesprochen, die Zersiedelung einzudämmen und die Innenverdichtung zu fördern. Die Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen, mit der konsequenten Mobilisierung der Reserven im Bestand und eine an diese Prinzipien angepasste Nutzungsplanung, bilden Kernforderungen von RPG 1. Die konsequente Umsetzung von RPG 1 ist daher ein wichtiges Schlüsselement für die Förderung des Wohnungsbaus im bestehenden Siedlungsgebiet.

Ziel von RPG 1 ist eine eindeutigere Differenzierung zwischen Bauzonen und Nicht-Bauzonen. Die Bestrebungen zielen namentlich darauf ab, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken, kompakte Siedlungen zu schaffen, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden Flächen in Bauzonen bzw. der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu treffen sowie überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Mit dieser Gesetzesrevision wird bekräftigt, dass die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

RPG 1 verlangt die Rückzonung überzähliger Bauzonen. Da ein Grossteil des Rückzonungsbedarfs dort gegeben ist, wo keine starke Nachfrage besteht, wird der Effekt der teilweise notwendigen Reduzierung von Bauzonen (d. h. eine «Verknappung des Baulands» wie nach Postulat 22.4290) auf die Preise von Bauland, Immobilien und Mieten als gering angesehen. Gemäss einer Analyse aus der Bauzonestatistik Schweiz 2022 liegen 46 % der nicht überbauten Bauzonen in städtischen Gemeinden, wo angesichts des Bevölkerungswachstums der Rückzonungsbedarf geringer ist.⁶⁷

Wo ein Wachstum der Bevölkerung und die Ansiedlung neuer Unternehmen absehbar sind, können jedoch neue Bauzonen ausgewiesen werden, sofern die Anforderungen des Art. 15 RPG erfüllt sind. Das ist insbesondere der Fall, wenn sie sich für die Überbauung eignen, der Bedarf auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren besteht, das Kulturland damit nicht zerstückelt wird, ihre Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden. Zudem sind Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen und dabei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen, wobei die Fruchfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen sind.

Im Hinblick auf das Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen muss die Bautätigkeit grundsätzlich auf den Bestand ausgerichtet werden, um Landschaft und Klima zu schützen. Dementsprechend gestaltet sich die Projektentwicklung anspruchsvoller und komplexer. Die oben genannte Studie von Wüst Partner AG zeigt, dass die Bautätigkeit sich stärker in Richtung Bestand verlagert. Im Zeitraum 2018-2022 machte die Bautätigkeit auf bereits überbauten Bauparzellen einen Anteil von 59 % aus. Ein Vergleich mit den Prozentsätzen der Vorjahre, die allerdings teilweise auf anderen Daten beruhen, zeigt, dass die Bautätigkeit auf nicht überbauten Grundstücken zwischen 2018 und 2022 proportional niedriger und der Wohnersatzneubau höher war als in den Jahren 2005 bis 2017.⁶⁸

Eine Evaluation des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) von 2024 hat gezeigt, dass die Umsetzung von RPG 1 weiterhin voll im Gang ist.⁶⁹ Rund 43 % der Gemeinden haben ihre Nutzungspläne den neuen Vorgaben von RPG 1 angepasst, rund ein Drittel sind in der Erarbeitung bzw. in der kantonalen Prüfung.

⁶⁷ Bundesamt für Raumentwicklung (Website). «Bauzonestatistik Schweiz».

⁶⁸ Bundesamt für Raumentwicklung (2024). «Erkenntnisse zum Verhältnis von Wohnbautätigkeit und Innenentwicklung. Begleitender Bericht zur Studie von Wüst Partner AG». Bundesamt für Raumentwicklung, Bern. Das Postulat 22.4290 fordert explizit die Analyse der geltenden Bestimmungen im Kontext der Ausnützungsziffer. Da es sich bei dieser Ziffer jedoch nicht um einen Faktor, sondern um eine Variable handelt, wird sie nicht spezifisch behandelt, aber gleichwohl in die Analyse des RPG einbezogen.

⁶⁹ Bundesamt für Raumentwicklung (2024). Zehn Jahre RPG 1. Standbericht: Umsetzungsstand von RPG 1 in den Kantonen.

In den ersten fünf Jahren der Umsetzung von RPG 1 waren in erster Linie die Kantone mit der Anpassung ihrer Richtpläne sowie Raumplanungs- und Baugesetze stark gefordert. Seither sind vor allem die Gemeinden gefordert, ihre Nutzungsplanungen RPG1- sowie Richtplan-konform anzupassen. Nur wenn die Umsetzung von RPG 1 in den Nutzungsplänen und in den konkreten Projekten erfolgt, gelingt auch die Innenentwicklung. Zudem dauert diese Umsetzung, wie die oben aufgeführten Resultate zeigen, länger als vorgesehen.

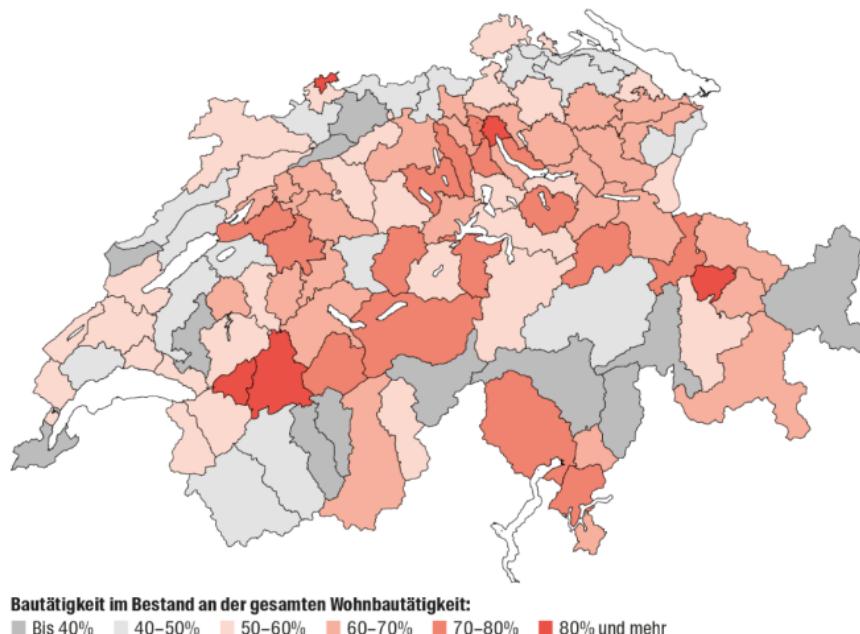
Es gab mehrere Versuche, den Einfluss einer besseren Nutzung bereits überbauter Grundstücke auf die Bautätigkeit und die Wohnraumkosten zu ermitteln (siehe IAZI-Studie).⁷⁰ In der Studie von Wüest Partner AG wird ein Indikator zur Schätzung des Innenentwicklungspotentials verwendet. Dieser Indikator ist für 16 Kantone (vorwiegend aus der Deutschschweiz) verfügbar und misst, wie viele «Ausnutzungsreserven» auf Grundstücksebene noch nicht genutzt werden. Die empirischen Untersuchungen konnten keinen signifikanten Zusammenhang zwischen dem Innenverdichtungspotenzial und der Bautätigkeit im Bestand feststellen, auch nicht bei vor Ort hoher Nachfrage. In der Studie vorgestellte Fallbeispiele zeigen gleichwohl, dass das Innenverdichtungspotenzial sehr wohl eine bedeutende Rolle spielen kann. Die Studie kommt zum Schluss, dass eine Mobilisierungsproblematik vorliegt: Das Innenverdichtungspotenzial allein ist nicht hinreichend für eine dynamische Bautätigkeit. Zusätzlich sind geeignete Rahmenbedingungen nötig, damit die Potenziale auch aktiviert werden. Eine generelle Steigerung der Geschossflächen scheint wenig effizient; hingegen sind gezielte städteplanerische Überlegungen und eine Steigerung der entsprechenden Ausnützungsziffer an den Orten mit erheblichem Potenzial erfolgsversprechend. Dies zeigt sich auch in einer aktuellen Studie, mit welcher die Zahlen von 1995 bis 2020 im Kanton Zürich untersucht wurden: Steigerungen der lokalen Ausnützungsziffern erhöhen hiernach das Wohnungsangebot in den folgenden fünf Jahren, insbesondere auf umgezonten Grundstücken.⁷¹

Schliesslich ist die Frage der Verfügbarkeit von Bauland und der Raumplanung nicht allein eine Frage der Planung an sich, sondern auch der Bodenpolitik. Eine aktive Bodenpolitik ist ebenfalls ein Schlüsselement für die Versorgung mit ausreichend preisgünstigem Wohnraum.

⁷⁰ Büchler, S., Hauck, L., Hofstetter, J., Scognamiglio, S., Stalder, N., von Ehrlich, M. (2023). «Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung. Kurzfassung». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

⁷¹ Büchler, S., Lutz, E. (2024). «Making housing affordable? The local effects of relaxing land-use regulation». Journal of Urban Economics, 143.

Abbildung 16: Bautätigkeit im Bestand im Verhältnis zur Wohnbautätigkeit insgesamt



Bautätigkeit im Bestand an der gesamten Wohnbautätigkeit:
 ■ Bis 40% ■ 40–50% ■ 50–60% ■ 60–70% ■ 70–80% ■ 80% und mehr

Anmerkung: Anteil der Bautätigkeit im Bestand an der gesamten Wohnbautätigkeit nach MS-Regionen (2018–2022). Bautätigkeit im Bestand beinhaltet Wohnersatzneubau und Umnutzung/Aufstockung.

Quelle: Docu Media / Wüest Partner AG / ARE

Rahmenbedingungen: wachsende regelungsspezifische und administrative Komplexität

Oft wird auch die Dauer der Verfahren als Faktor für den Rückgang der Bautätigkeit in den letzten Jahren erwähnt. Eine Publikation der UBS⁷² zeigt, dass die Anzahl der erteilten Baubewilligungen seit Mitte der 2010er-Jahre rückläufig ist. Seit 2021 hat die Differenz zwischen Baugesuchen und Baubewilligungen zugenommen.

Auch die längere Zeitdauer zwischen der Einreichung eines Baugesuchs und der Erteilung der Baubewilligung wird häufig als Faktor angeführt; verschiedene Analysen zeigen, dass sie in den letzten Jahren zugenommen hat. Waren es im Jahr 2015 durchschnittlich noch knapp über 150 Tage, betrug die Zeitdauer im Jahr 2023 im Durchschnitt schon 200 Tage. Diese Verlängerung geht wahrscheinlich auf unterschiedliche Ursachen zurück, wie etwa anspruchsvollere Bauvorschriften, unvollständige Baugesuche oder Projektänderungen. Im Übrigen ist es trotz sichtbarer Unterschiede zwischen den Kantonen schwierig, hier präzise Vergleiche anzustellen, da sich die Verfahren stark unterscheiden.

Oftmals werden auch Einsprachen⁷³ und Referenden als die Wohnungsknappheit verschärfende Faktoren genannt. Aufgrund fehlender Daten und entsprechender Studien ist es im Rahmen dieses Berichts nicht möglich, zu diesem Thema belastbare Aussagen zu machen. Ende 2024 haben das ARE und das BWO eine Studie zu den Auswirkungen der Rechtsmittelsysteme im öffentlichen Baurecht in Auftrag gegeben. Deren Resultate sollen im Sommer 2025 vorliegen. Erste Hinweise lassen vermuten, dass Einsprachen und Rekurse die Rechts- und Planungssicherheit von Immobilienprojekten beeinträchtigen und so auch die Risiken für Investoren erhöhen.

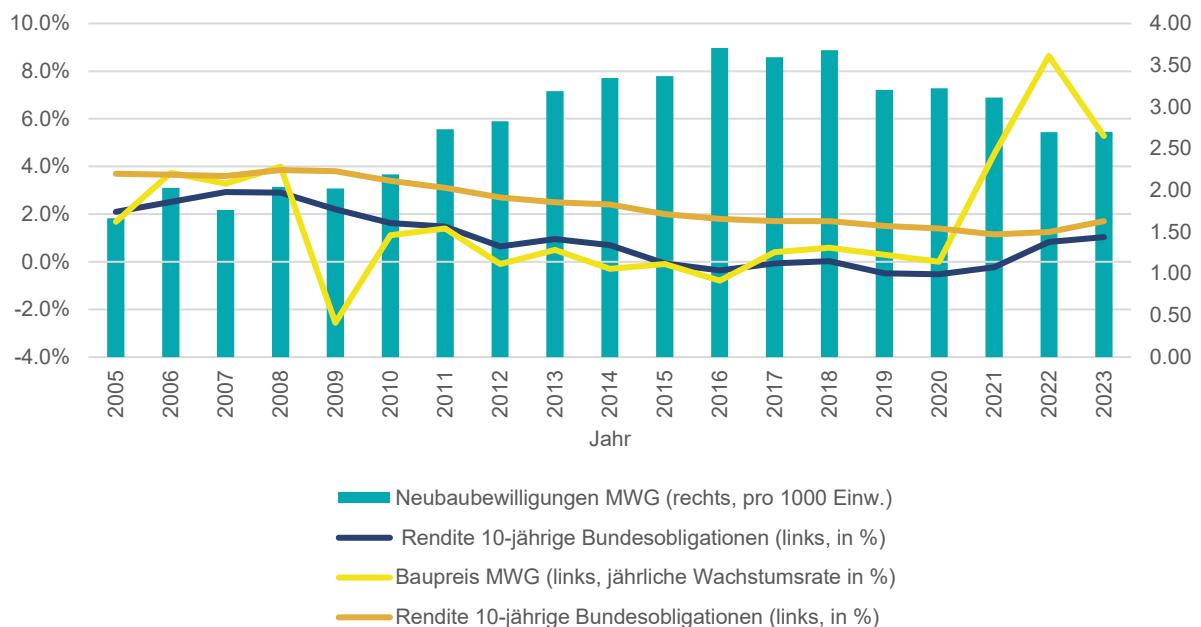
⁷² UBS Switzerland AG Chief Investment Office GWM (2024). «Real Estate Focus 2024». 11. April 2024.

⁷³ Die alltagssprachliche Verwendung des Begriffs «Einsprache» ist juristisch unpräzise: Die Einsprache kann vor oder nach dem Entscheid der zuständigen Behörde erfolgen, wogegen mit der Beschwerde oder dem Rekurs ein Behördenentscheid an die nächsthöhere Instanz weitergezogen wird.

Die Kumulation verschiedener Vorgaben und Anforderungen und die Zunahme von Interessenkonflikten werden ebenfalls häufig als Hemmnis für die Bautätigkeit genannt. Allerdings fehlen hierzu empirische Untersuchungen.

Entwicklung der Zinssätze

Abbildung 17: Entwicklung der Bautätigkeit und Indikatoren des Anlage- und Baumarkts (2005-2023)



Quelle: Documedia / BFS / SNB / Wüest Partner AG

Im Zeitraum 2013 bis 2021 führten Tief- und Negativzinsen bei den Investoren zu einer starken Nachfrage nach Immobilienanlagen, welche die Nachfrage nach Wohnraum in der Bevölkerung übertraf und die Leerstandsquoten steigen liess. Die Bautätigkeit ging allerdings bereits ab 2019 zurück, als der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank (SNB) nach wie vor bei -0,75 % lag. Die Zinsanstieg setzte erst drei Jahre später ein, mit der ersten Leitzinserhöhung im Juni 2022.

Welchen Einfluss hat ein Zinsanstieg auf die Bautätigkeit, insbesondere auf die Kapitalflüsse und Investitionen? Eine Studie von Wüest Partner AG⁷⁴ im Auftrag des BWO kommt zum Schluss, dass aufgrund der langfristigen Wirkung sowie gleichzeitig auftretender Veränderungen der Effekt gestiegener Zinsen in den zur Bautätigkeit verfügbaren Daten aktuell kaum sichtbar ist.⁷⁵ In einer theoretischen Analyse lassen sich dennoch die Zusammenhänge zwischen Zinssätzen, den Liegenschafts- und Baulandpreisen und der Bautätigkeit herstellen.

Somit ergibt sich, dass steigende Zinsen:

- zu höheren Finanzierungskosten führen und Anlagealternativen attraktiver machen.
 - o Daraus folgt in der Konsequenz, dass die Immobilienpreise sinken oder weniger schnell zunehmen;
 - höhere Mieterräge zur Folge haben.
 - o Als Effekt daraus stabilisieren sich die Immobilienpreise.
- ➔ In der Kombination lassen diese beiden Effekte die Immobilienpreise sinken.

⁷⁴ Schläpfer, J., Schmid, M., Bracher, J., Marongiu, C. (2024). «Zinsanstieg: Effekte auf Wohnungsbau und -preise». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

⁷⁵ Ibid.

Der Rückgang der Immobilienpreise führt in Verbindung mit steigenden Finanzierungskosten und der zunehmenden Attraktivität von Anlagealternativen zu einer geringeren Bautätigkeit sowie zu einer geringeren Nachfrage nach Grundstücken, wodurch deren Preise unter Druck kommen. Dies stabilisiert die Bautätigkeit, die allerdings nicht wieder dieselbe Dynamik aufnimmt wie vor dem Anstieg der Zinssätze. Bei höheren Zinsen fallen zudem Verzögerungen und die Bauzeit stärker ins Gewicht.

Eine Studie von Raiffeisen Economic Research bestätigt, dass die Attraktivität von Immobilien für institutionelle Akteure aufgrund des Zinsanstiegs zurückgegangen ist. Während der Tiefzinsphase hat die Attraktivität von Immobilien zugenommen und die Institutionellen haben ihre Immobilienquote hochgefahren.⁷⁶

Im Umkehrschluss ist zu erwarten, dass die im Jahr 2024 erfolgten Senkungen des Leitzinses die Bautätigkeit positiv beeinflussen.

Zunahme des Anteils professioneller Bauherren

Gemäss derselben Studie macht die mangelnde Investitionstätigkeit der institutionellen Akteure auch deutlich, dass private Bauherren bereits seit mehreren Jahren vermehrt von professionellen abgelöst werden.⁷⁷ Dies scheint vor allem auf die zunehmende Komplexität von Bauprojekten und die entsprechend erforderliche Professionalisierung zurückzuführen zu sein. Hierin sind sich mehrere Studien des Bankensektors einig und nennen als Ursachen für diese Entwicklung insbesondere neue Auflagen, Bürokratie und rechtliche Risiken. Professionelle Akteure seien entsprechend klar im Vorteil – aufgrund ihrer finanziellen Ressourcen, ihrer Erfahrungen mit anderen Projekten und der Möglichkeit, Skaleneffekte und Synergien zu erzielen.⁷⁸

Baupreise

Darüber hinaus gehören die Baupreise, die vom BFS in Form eines Baupreisindexes veröffentlicht werden, zu den Hauptdeterminanten der Neubautätigkeit.⁷⁹ Dieser Index ist in der ganzen Schweiz von 2021 bis 2023 stark angestiegen.⁸⁰

Zweitwohnungen und kurzzeitige Vermietung

Durch Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen in Zweitwohnungen nimmt das Angebot von Erstwohnungen für die lokale Bevölkerung ab. Dies ist derzeit vor allem in den touristischen Hotspots, wie beispielsweise Zermatt oder dem Oberengadin, zu beobachten. Kantone und Gemeinden können Massnahmen zum Schutz von Erstwohnungen ergreifen. Neben dem Bau zusätzlicher Wohnungen lässt sich das Angebot an Erstwohnungen dadurch erhöhen, dass das Angebot an kurzzeitig vermieteten Wohnungen eingeschränkt wird. Inwiefern die Regulierung von Vermietungsplattformen das Angebot von Erstwohnungen erhöhen, ist allerdings umstritten.⁸¹

⁷⁶ Fleury, M., Schwartz, F., Koch, A. (2024). «Immobilien Schweiz – 2Q 2024. Private ziehen sich als Bauherren zurück». Raiffeisen Economic Research, Zürich.

⁷⁷ Fleury, M., Schwartz, F., Koch, A. (2024). «Immobilien Schweiz – 2Q 2024. Private ziehen sich als Bauherren zurück». Raiffeisen Economic Research, Zürich.

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ DiPasquale, D., Wheaton, W. (1992). «The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework».

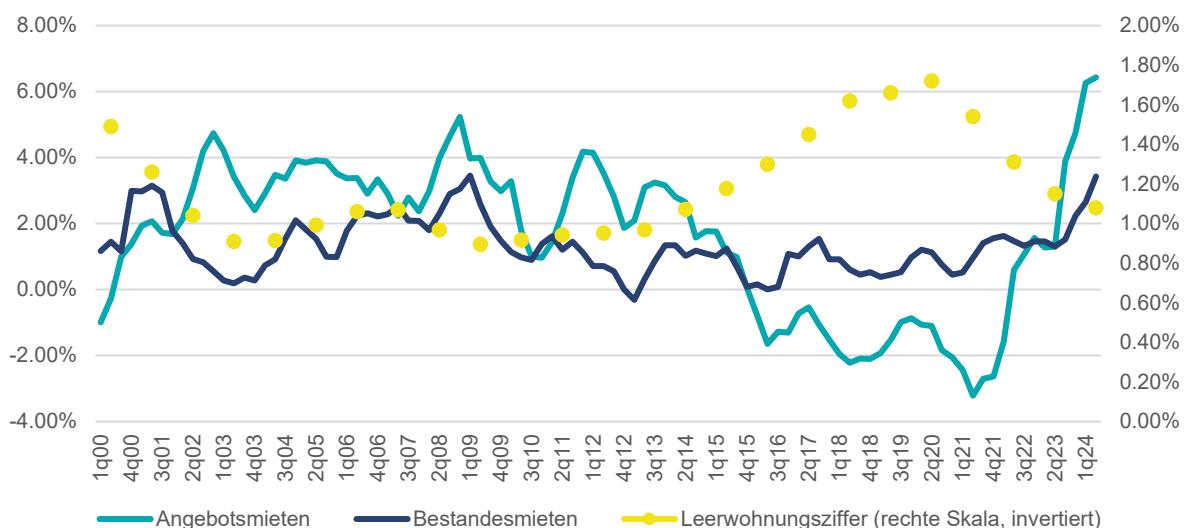
⁸⁰ Schläpfer, J., Schmid, M., Schnorf, P., Bracher, J., (2024). «Gemeindespezifische Wohnbautätigkeit besser verstehen». Wüest Partner AG im Auftrag des ARE, Bundesamt für Raumplanung, Bern.

⁸¹ Bundesamt für Raumplanung (Website). «Wirkungen und Monitoring».

4.3 Wirkung für die Mietpreise

Wie in Kapitel 2 bereits erwähnt, beeinflusst die Dynamik des Wohnungsmarktes durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage unweigerlich die angebotenen Preise und Mieten. Letztere steigen, wenn die Nachfrage schneller steigt als das Angebot (s. Abb. 18). Seit Anfang der 2000er-Jahre haben die Angebotsmieten um ungefähr 30 % zugelegt. Diese Entwicklung unterstreicht die angespannte Lage am Wohnungsmarkt. Die Städte Zürich, Genf und Luzern haben im nationalen Vergleich ein überdurchschnittliches Wachstum der Angebotsmieten erlebt.

Abbildung 18: Entwicklung der Mieten (in %) gegenüber dem Vorjahr



Quelle: BFS / Wüest Partner AG / Raiffeisen Economic Research

Eine Studie im Auftrag des BWO, des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich und von Kantonalplanerinnen und -planern des Metropolitanraums Zürich (AG, LU, SG, SH, SZ, TG, ZG)⁸² setzte sich mit den verschiedenen Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz auseinander. Diese Studie, deren Analysen auf Gemeindeebene durchgeführt wurden, zeigt, dass viele und sich mitunter überlagernde Faktoren diese Kosten beeinflussen.

Die Faktoren, die signifikant mit den Mieten korreliert sind, gleichen denjenigen, die in den Unterkapiteln 4.1 und 4.2 besprochen wurden, nämlich: Einkommen und Wohlstand, Wohnflächenverbrauch, Bevölkerungswachstum, Alterung der Bevölkerung, Zinsniveau, Einsprachen und Referenden gegen Baubewilligungen. Hinzu kommen Arbeitslosenquote, Eigentümerquote, Erreichbarkeit und Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Betreffend Raumplanung ist es schwierig, ihren Einfluss auf die Wohnkosten in der Schweiz genau zu beziffern. Dies liegt daran, dass es nicht möglich ist, die Massnahmen sämtlich mit Hilfe von Indikatoren präzise zu quantifizieren.

4.4 Perspektiven und Herausforderungen

Nachdem die Lage am Wohnungsmarkt 2020 noch entspannt war, hat sie mittlerweile umgeschlagen. Da der Wohnungsmarkt, wie in den vorigen Kapiteln ausgeführt, nach zyklischen Mustern funktioniert, ist ein Wechsel aus «Überschuss»- und «Mangel»-Phasen nichts Ungewöhnliches. 2020 erreichte die Leerwohnungsziffer den höchsten Stand seit 1998; seither verändert sich die Situation jedoch recht rapide, was vor allem in städtischen und touristischen Regionen zu einer angespannten Lage führt. Diese

⁸² Büchler, S., Hauck, L., Hofstetter, J., Scognamiglio, S., Stalder, N., von Ehrlich, M. (2023). «Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung. Kurzfassung». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

ist darauf zurückzuführen, dass die Angebotsentwicklung bei den Wohnungen nicht mit der dynamischen Entwicklung der Nachfrage Schritt hält.

Vorerhand wird also die Zahl der leerstehenden Wohnungen weiter sinken. Entsprechend wird die Wohnungsknappheit voraussichtlich weiter zunehmen und die Angebotsmieten weiter steigen. Diese Situation könnte gar mittelfristig anhalten, vor allem wenn sich zeigen sollte, dass dem Ungleichgewicht im Wohnungsmarkt strukturelle Faktoren zugrunde liegen. Gemäss den Szenarien des BFS werden sich das Bevölkerungswachstum und die Alterung der Bevölkerung in den kommenden Jahrzehnten fortsetzen. Zudem wird die Alterung der Bevölkerung in Verbindung mit der zunehmenden Individualisierung und dem steigenden Wohlstand⁸³ wahrscheinlich weiterhin der Entwicklung kleinerer Haushalte Vorschub leisten. Die Nachfrage wird voraussichtlich also weiter steigen – allerdings gebremst durch die steigenden Preise.

Gleichzeitig ist die Siedlungsentwicklung nach innen anspruchsvoll. Das Bauen im Bestand ist komplexer und anforderungsreicher als das Bauen auf der grünen Wiese. Die Kantone und Gemeinden sind daher stark gefordert. Die Umsetzung dieser Prozesse ist in vielen Regionen voll im Gange. Die durchgeführten Arbeiten zeigen, dass die Förderung einer qualitativ hochwertigen städtischen Verdichtung, die einer Kernforderung der ersten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) entspricht, ein entscheidendes Element zur Förderung des Wohnungsbaus in bereits urbanisierten Gebieten darstellt. Erste Hinweise zeigen, dass mehr im Bestand gebaut wird. Es wird sich zeigen müssen, ob dies auch in genügendem Ausmass passiert und wie die sozialen Auswirkungen berücksichtigt werden können.

Entsprechend bleibt die Frage offen, ob und wie sich die derzeitige Unterversorgung korrigieren lässt. Die Bautätigkeit hat bislang noch kaum auf die veränderten Marktsignale reagiert – einziger leichte Aufwärtstrend bei Baugesuchen und Baubewilligungen vermag die Situation mittelfristig möglicherweise etwas zu entlasten. Ob dies ausreicht, um der hohen Nachfrage zu entsprechen ist unsicher. Von den steigenden Angebotsmieten sind derweil vor allem diejenigen Haushalte betroffen, die neu auf den Wohnungsmarkt kommen; das sind junge Haushalte, solche, die zuziehen oder auch Haushalte, die eine grössere oder kleinere Wohnung suchen.

⁸³ Staatssekretariat für Wirtschaft (2023). «Szenarien zur BIP-Entwicklung der Schweiz», Staatssekretariat für Wirtschaft, Bern.

5. Massnahmen gegen die Wohnungsknappheit

Das Wichtigste in Kürze

Anlässlich eines Runden Tischs unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin wurde am 13. Februar 2024 ein Aktionsplan Wohnungsknappheit vorgestellt. Dieser wurde unter Einbeziehung der Kantone, der Städte und Gemeinden sowie der Immobilien- und Baubranche und der Zivilgesellschaft ausgearbeitet und verfolgt das Ziel, das Wohnangebot zu erhöhen und mehr qualitätsvollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.

Der Aktionsplan umfasst über 35 Empfehlungen, die nach den folgenden drei Themenbereichen gegliedert sind:

- Innenentwicklung erleichtern und qualitätsvoll umsetzen;
- Verfahren stärken und beschleunigen;
- Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen.

Im Frühjahr 2025 wird eine erste Umfrage bei den Aktionsplanpartnern durchgeführt, um den Umsetzungsstand der Massnahmen zu dokumentieren.

5.1 Mandat des Bundes und Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure

Im Rahmen der Sozialziele hält die Bundesverfassung (Art. 41 BV) fest, dass sich der Bund und die Kantone, in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür einsetzen, dass Wohnungssuchende eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Artikel 108 der Bundesverfassung gibt dem Bund die Kompetenz den Wohnungsbau, den Erwerb von selbstbenutztem Wohnungs- und Hauseigentum sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu fördern.

Die Erstellung von Wohnraum ist in erster Linie eine privatwirtschaftliche Aufgabe. Die öffentliche Hand beeinflusst einen Teil der Rahmenbedingungen. Zahlreiche Fragen, namentlich im Zusammenhang mit der Raumplanung und den Planungs- und Bewilligungsverfahren liegen in der Zuständigkeit der Kantone, Städte und Gemeinden. Deshalb wurden Vertreterinnen und Vertreter von Kantonen, Städten und Gemeinden sowie Organisationen und Verbänden aus der Bau- und Immobilienbranche und der Zivilgesellschaft zu zwei Runden Tischen im Mai 2023 und im Februar 2024 zum Thema Wohnungsknappheit eingeladen. Der Aktionsplan Wohnungsknappheit wurde am zweiten Runden Tisch am 13. Februar 2024 vorgestellt.⁸⁴

5.2 Aktionsplan

Der Aktionsplan Wohnungsknappheit in Zusammenarbeit mit Kantonen, Städten und Gemeinden sowie weiteren interessierten Kreisen, namentlich der Immobilien- und Baubranche, erarbeitet. Ziel des Plans ist es, das Angebot an qualitätsvollem, preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum zu erhöhen.

Er enthält 35 Massnahmen in drei Themenbereichen:

- A. Innenentwicklung erleichtern und qualitätsvoll umsetzen;
- B. Verfahren stärken und beschleunigen;
- C. Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen.

⁸⁴ Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (2024). «Aktionsplan Wohnungsknappheit».

Die Zuständigkeiten und Kompetenzen von Bund, Kantonen und Gemeinden in den verschiedenen Bereichen, die im Aktionsplan angesprochen werden, werden nicht in Frage gestellt und bleiben unverändert. Die Umsetzung der im Aktionsplan enthaltenen Massnahmen obliegt den zuständigen Partnern.

Im Rahmen der Erarbeitung des Aktionsplans wurden auch Massnahmen diskutiert, die nicht empfohlen wurden – dies namentlich aus finanzpolitischen Gründen. Auch werden Massnahmen erwähnt, die unterschiedlich beurteilt werden.

Um den Fortschritt der Arbeiten im Sinne des Aktionsplans festzustellen, wird das Bundesamt für Wohnungswesen BWO beauftragt, bei den zuständigen Partnern einmal pro Jahr eine entsprechende Umfrage durchzuführen.

Zwei Massnahmen wurden hat das Parlament in die Legislaturplanung 2023–2027 aufgenommen, und zwar die Massnahmen C4.1 (Informationsplattform zum Umgang mit temporär genutztem Wohnraum) und C3.1 (Bericht über altersgerechtes Wohnen in der Schweiz).

5.3 Massnahmen in der Zuständigkeit des Bundes

Am 7. Juni 2024 informierte der Bundesrat über die Prioritäten bei der Umsetzung der Massnahmen des Aktionsplans, die sich in der Zuständigkeit des Bundes befinden. Es handelt sich um 17 Massnahmen vorwiegend in den Bereichen Raumplanung und Wohnungspolitik. Folgende Massnahmen werden prioritär umgesetzt:

A. Innenentwicklung erleichtern und qualitätsvoll umsetzen

Massnahmen im Zuständigkeitsbereich des ARE

- A1.1 Prüfen, ob der «Impuls Innenentwicklung» über 2025 hinaus fortgesetzt und gegebenenfalls weiterentwickelt werden kann

Bei dem von der Tripartiten Konferenz (TK) angestossenen Impuls «Innenentwicklung» geht es um die Beratung und Unterstützung insbesondere kleiner und mittelgrosser Gemeinden bei der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen. Es soll geprüft werden, ab 2026 ein dauerhaftes Beratungsangebot für Gemeinden zu schaffen.

- A4.1 Austausch mit den Kantonen und Gemeinden über die Baulandmobilisierung

Anstelle einer eigentlichen Wirkungsanalyse ist vorgesehen, mit den Kantonen, Städten und Gemeinden den Dialog über die Umsetzung der Richtlinien betreffend die Baulandmobilisierung zu suchen. Für weitergehende Arbeiten besteht keine finanzielle Deckung.

B. Verfahren stärken und beschleunigen

Massnahmen im Zuständigkeitsbereich des BWO

- B1.1 Vollzugshilfe für die frühzeitige, konkrete und korrekte Durchführung einer Interessenabwägung bei Projekten zur Siedlungsentwicklung nach innen

Ziel dieser Massnahme ist es, eine Arbeitshilfe für die Durchführung der Interessenabwägung bei Projekten zur Innenentwicklung zu erarbeiten. Dafür wird der Raumplanungs-Verband EspaceSuisse beauftragt und der Dialog «Qualitätsvolle Innenentwicklung» der Tripartiten Konferenz (TK) einbezogen.

Massnahmen im Zuständigkeitsbereich des ARE

- B2.1 Verbessern der Grundlagen und Erhöhen des Wissensstands über die Verbreitung sowie die Art und Weise von Einsprachen

Eine Studie soll zu einem besseren Verständnis der Funktionsweise von Einsprachen, Rechtsmitteln usw. beitragen, um anschliessend die bestehenden Einsprache- und Rechtsmittelmöglichkeiten bündeln und reduzieren zu können, ohne diese materiellrechtlich einzuschränken.

Diese Massnahme wird in Zusammenarbeit mit dem BWO und in enger Koordination mit einer Massnahme der Kantone umgesetzt, welche die Erarbeitung eines Benchmarks zur Dauer von Planungs- und Bewilligungsverfahren vorsieht (Massnahme B3.2).

C. Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen

Massnahmen im Zuständigkeitsbereich des BWO

- C1.1 Überprüfen und Überarbeiten der Darlehensbedingungen für den Fonds de roulement (innerhalb des bestehenden finanziellen Rahmens)

Ziel dieser Massnahme ist es, die Wirksamkeit der bestehenden Instrumente zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verbessern (ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Finanzmittel). Diese Massnahme ist bereits umgesetzt.

- C2.2 Erarbeiten eines Standards für den Bau von preisgünstigem Wohnraum für gewinnorientierte Investoren und Investorinnen

Mit dieser Massnahme soll für Investorinnen und Investoren mit Interesse am Bau von preisgünstigem Wohnraum ein klarer Rahmen geschaffen und für die öffentliche Hand sichergestellt werden, dass die nach diesen Regeln gebauten Wohnungen langfristig erschwinglich bleiben.

- C3.1 Erarbeiten eines Berichts über altersgerechtes Wohnen in der Schweiz

Der vorliegende Bericht soll anhand von Best Practices und Handlungsempfehlungen aufzeigen, wie Bund, Kantone, Städte und Gemeinden sowie weitere Akteure die Herausforderung des demografischen Wandels auf dem Wohnungsmarkt meistern können. Ein adäquates Wohnungsangebot kann ebenfalls zur Nachhaltigkeit bei der Nutzung von Wohnraum beitragen.

Das BSV wirkt bei dieser Massnahme mit. Das Parlament hat diese Massnahme in die Legislaturplanung 2023-2027 aufgenommen (als Massnahme Nr. 119).

Massnahmen im Zuständigkeitsbereich des ARE

- C5 Aufbauen einer Austauschplattform für interessierte Gemeinden, um so die Vernetzung der Akteure zu fördern

Der Erfahrungsaustausch soll den Tourismusgemeinden der Bergregionen helfen, bezahlbaren Erstwohnraum für die ansässige Bevölkerung zu sichern. Es geht darum, den bereits begonnenen Austausch fortzusetzen und in eine Sammlung von Beispielen, eine Arbeitshilfe oder Ähnliches einfließen zu lassen. Diese Massnahme wird in Zusammenarbeit mit dem BWO und dem SECO umgesetzt.

Bei den folgenden Massnahmen handelt es sich um nachrangig umzusetzende Massnahmen, was bedeutet, dass sie erst ab 2025 angegangen werden:

B. Verfahren stärken und beschleunigen

Massnahmen im Zuständigkeitsbereich des ARE

- B2.3 Prüfen einer Kostenauflage zur Vermeidung von verzögernden Einsprachen

Die vorgesehene Studie zur Verbreitung sowie den Auswirkungen von Einsprachen (vgl. Massnahme B2.1) soll die diesbezüglichen Grundlagen liefern.

C. Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen

Massnahmen im Zuständigkeitsbereich des BWO

- C1.2 Vorbereiten eines neuen Rahmenkredits für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung

Der aktuelle Rahmenkredit läuft bis 2027. Damit die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) weiterhin verbürgt werden können, muss dem Bundesrat und dem Parlament ein neuer Rahmenkredit ab 2027 vorgelegt werden.

- C4.1 Bereitstellung einer Informationsplattform zum Umgang mit temporär genutztem Wohnraum

Der Umgang mit temporären Unterkünften – sei es mittels Plattformen zur Kurzzeitvermietung oder durch Unterkünfte für Angestellte – stellt für viele Tourismusregionen, insbesondere in den Berggebieten, eine Herausforderung dar. In Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) soll eine bestehende Informationsplattform weiterentwickelt werden.

Das Parlament hat diese Massnahme in die Legislaturplanung 2023-2027 aufgenommen (als Massnahme Nr. 119).

Massnahmen im Zuständigkeitsbereich des ARE

- C6.1 Organisieren eines Erfahrungsaustauschs zwischen Behörden und der Baubranche zu Fragen rund um das Thema «einfacher und günstiger (Um-)Bauen»

Diese Massnahme wird in Zusammenarbeit mit dem BWO umgesetzt.

- C6.2 Prüfen der Übertragbarkeit des in Deutschland diskutierten Konzepts eines «Gebäudetyps E»⁸⁵ auf die Baugesetzgebung in der Schweiz.

⁸⁵ Dieser von der Bundesarchitektenkammer und der deutschen Bundesregierung unterstützte Gebäudetyp soll durch einen regulatorischen Befreiungsschlag mehr Innovation im Bauwesen ermöglichen. Damit lassen sich Neubauten kostengünstiger und nachhaltiger realisieren.

6. Schlussfolgerungen

Seit dem Jahr 2020 verknapp sich das Wohnungsangebot zusehends. Dies drückt sich in einem deutlichen Rückgang der Leerstandsquote von 1,72 % im Jahr 2020 auf 1,08 % im Jahr 2024 aus.

Die schwächelnde Bautätigkeit führt in Verbindung mit einer robusten Nachfrage aufgrund von demografischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Faktoren zu einer Verknappung auf dem Wohnungsmarkt. Damit geht ein deutlicher Anstieg der Angebotsmieten einher, insbesondere in Regionen, in denen die Lage bereits angespannt ist.

Obwohl der Immobiliensektor in Zyklen funktioniert, gibt die Lage aufgrund der raschen Entwicklung und der schwachen Reaktion der Bautätigkeit zu Sorge Anlass. Die Wohnungsknappheit macht sich zunehmend im mittleren Preissegment bemerkbar und betrifft nicht mehr nur Wohnungen im Niedrigpreissegment. Besonders ausgeprägt ist der Mangel – geografisch gesehen – in Zürich, Zug, Genf, der Zentralschweiz und den touristischen Bergregionen (insbesondere Graubünden, Berner Oberland und Wallis); er erfasst aber auch andere Regionen.

Die konsequente Umsetzung von RPG 1 ist ein wichtiges Schlüsselement für die Förderung des Wohnungsbaus. Die städtebauliche Weiterentwicklung bestehender Siedlungen und die konsequente Mobilisierung von Nutzungsreserven im Inneren stellen unvergleichlich komplexere Herausforderungen dar als das Bauen auf der grünen Wiese. Der Erfolg dieser Ansätze hängt von einer verlässlichen Zusammenarbeit über Sektorgrenzen hinweg und von der Berücksichtigung der Ansprüche der Bevölkerung ab. Bei dieser Aufgabe kommt den privatwirtschaftlichen Akteuren eine entscheidende Rolle zu.

Im Bewusstsein um die nachteiligen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Folgen einer Wohnungsknappheit engagiert sich der Bundesrat für eine nachhaltige Versorgung mit Wohnraum – im Einklang mit dem Verfassungsauftrag. Im Hinblick darauf hat das WBF in den Jahren 2023 und 2024 zwei Runde Tische ausgerichtet, die zu einem Aktionsplan Wohnungsknappheit geführt haben.

Der Aktionsplan trägt der Tatsache Rechnung, dass der Wohnungsbau hauptsächlich die Aufgabe der Bau- und Immobilienwirtschaft ist. Dem Bund, den Kantonen und den Gemeinden obliegt die Gestaltung der Rahmenbedingungen. Für tragfähige Lösungen braucht es das Engagement aller Beteiligten. Deshalb richten sich die Empfehlungen an die jeweils zuständigen Partner und Akteure. Damit trägt der Aktionsplan der bestehenden Kompetenzordnung Rechnung: Wichtige Aufgaben in der Raumplanung sowie auch im Bereich der Planungs- und Bewilligungsverfahren bleiben bei den Kantonen und Gemeinden.

Eine weitere Herausforderung besteht in der sich öffnenden Schere zwischen Angebotsmieten und Bestandsmieten, die Bewohnerinnen und Bewohner davon abhält, die Wohnung zu wechseln, selbst wenn diese nicht mehr den Bedürfnissen entspricht, etwa weil sie zu gross geworden ist. Die Preisdifferenz ist eine Folge der derzeitigen Regulierung des Mietwohnungsmarktes. Für diese Problematik liegen noch keine Lösungen vor. Eine Möglichkeit wäre eine Reform der Regeln der Mietzinngestaltung. So könnten Ansätze in Betracht gezogen werden, die es langjährigen Mieterinnen und Mietern ermöglichen würden, die guten Mietkonditionen bei einem Wohnungswechsel behalten zu können. Auch Anreize für den Bau von preisgünstigem Wohnraum in Form etwa eines Ausnützungsbonus oder vereinfachter Standards können in Frage kommen.

Veränderungen in Richtung einer ausgewogeneren Wohnraumversorgung brauchen allerdings Zeit. Je länger das Ungleichgewicht zwischen zunehmender Nachfrage und ungenügender Bautätigkeit besteht bleibt, desto länger wird der Trend in Richtung Wohnungsknappheit anhalten. Seit dem Sommer 2024 sind aufgrund der Zunahme bei den Baubewilligungen allerdings Anzeichen einer Erholung zu erkennen.

Der Aktionsplan soll dazu beitragen, in den kommenden zwei bis fünf Jahren die Entwicklung zu einer nachhaltigen und ausgewogenen Wohnraumversorgung zu unterstützen. Weiter hat der Aktionsplan die Aufgabe, alle Beteiligten für die Anliegen einer qualitätsvollen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu sensibilisieren und zum Bewusstsein beizutragen, dass es die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure braucht.

7. Bibliografie

Bundesgerichtsentscheid

Entscheid des Bundesgerichts vom 26. Oktober 2020, BG 4A_554/2019.

Literatur

Alvarez, C. Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, Note 6 zu Artikel 109.

Basler Kantonalbank (Website). «Basler Immobilienkompass 2023: «Betongold» verliert etwas von seinem Glanz». <https://www.bkb.ch/de/die-basler-kantonalbank/medien/medienmitteilungen/2023/basler-immobilienkompass-2023-betongold-verliert-etwas-von-seinem-glanz>

Brändle, A. Dubois, C. (2024). «Soziale Nachhaltigkeit im Mietwohnungsmarkt nimmt ab». Wüst Partner AG. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2024/05/08/bezahlbarkeit-bei-umzuegen-im-mietwohnungsmarkt-laesst-nach/>

Büchler, S., Hauck, L., Hofstetter, J., Scognamiglio, D., Stalder, N., von Ehrlich, M. (2023). «Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung. Kurzfassung». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/wohnkosten.html>

Büchler, S., Lutz, E. (2024). «Making housing affordable? The local effects of relaxing land-use regulation». Journal of Urban Economics, 143. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2024.103689>

Bundesamt für Raumentwicklung (2024). «Erkenntnisse zum Verhältnis von Wohnbautätigkeit und Innenentwicklung. Begleitender Bericht zur Studie von Wüst Partner AG», Ittigen. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/grundlagen/wohnbautigkeit-innenentwicklung.html>

Bundesamt für Raumentwicklung (2024). «Zehn Jahre RPG 1. Standbericht: Umsetzungsstand von RPG 1 in den Kantonen», Ittigen. https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/raumplanung/dokumente/bericht/standbericht-zehn-jahre-rpg1.pdf.download.pdf/Standbericht_Zehn_Jahre_RPG1_DE.pdf

Bundesamt für Raumentwicklung (Website). «Bauzonenstatistik Schweiz». <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/grundlagen-und-daten/bauzonenstatistik-schweiz.html>

Bundesamt für Raumentwicklung (Website). «Wirkungen und Monitoring». <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen/wirkungen-monitoring.html>

Bundesamt für Statistik (2023). «Demografisches Porträt der Schweiz. Bestand, Struktur und Entwicklung der Bevölkerung im Jahr 2020», Neuenburg. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.assetdetail.21764558.html>

Bundesamt für Statistik (Website). «Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung, 1861-2023». <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees.assetdetail.32229222.html>

Bundesamt für Statistik (Website). «Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Zimmerzahl für die 10 grössten Städte, 2019-2021 kumuliert».

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.assetdetail.24485195.html>

Bundesamt für Statistik (Website). «Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Zimmerzahl für die 10 grössten Städte, 2020-2022 kumuliert». <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.assetdetail.30886443.html>

Bundesamt für Statistik (Website). «Ein- und Auswanderung der ständigen Wohnbevölkerung nach Staatsangehörigkeit, 2002-2023».

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/alterung.assetdetail.32229300.html>

Bundesamt für Statistik (Website). «Individueller Teuerungsrechner»

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/erhebungen/lik/rechner.html>

Bundesamt für Statistik (Website). «Internationaler Wanderungssaldo, 2023».

https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/18083_3030_93_70/28022.html

Bundesamt für Statistik (Website). «Leerwohnungen».

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>

Bundesamt für Statistik (Website). «LIK, Totalindex auf allen Indexbasen

[INDEXIERUNGSTABELLEN]». <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.assetdetail.33506344.html>

Bundesamt für Statistik (Website). «Schweizerischer Lohnindex nach Sektor: Index und Veränderung auf der Basis 1993 = 100». <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/arbeit-erwerb/loehne-erwerbseinkommen-arbeitskosten/lohnindex.assetdetail.31445482.html>

Bundesamt für Statistik (Website). «Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung. Ergebnisse des Referenzszenarios». <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees.assetdetail.12107020.html>

Bundesamt für Statistik (Website). «Wanderung der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung, 1950-2023». <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.assetdetail.32229301.html>

Bundesamt für Statistik (Website). «Wohnkosten – Anteil der Wohnkosten (inkl. Nebenkosten) am Bruttohaushaltseinkommen, nach Einkommensklassen (Quintile) – In Prozent».

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.assetdetail.33188384.html>

Bundesamt für Wohnungswesen. (2020). «Botschaft zu einem Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für die Jahre 2021–2027», Bern.
[file:///C:/Users/U80871578/Downloads/Botschaft-DE-7517%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/U80871578/Downloads/Botschaft-DE-7517%20(2).pdf)

Bundesamt für Wohnungswesen (Website). «Monitor Wohnungsmarkt». <https://wohnmonitor.admin.ch/additional>

Clivaz, C., Mager, C., Storelli, S. (2007). « Quelles solutions pour le logement des employées saisonniers dans les stations touristiques ? ». CREM, HES-SO Valais, IGUL.
<https://igg.unil.ch/projrech/public/projets/142-1-230.pdf>

DiPasquale, D., Wheaton, W. (1992). «The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework». <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/1540-6229.00579>

Dubois, C., Weinert, R. (2023). «Wie hoch muss der Leerstand sein, damit Mieten und Preise stabil sind?». Wüest Partner AG. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2023/08/03/wie-hoch-muss-der-leerstand-sein-damit-mieten-und-preise-stabil-sind-2/>

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (2024). «Aktionsplan Wohnungsknappheit». Bern. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-100019.html>

ETH Wohnforum – ETH CASE (2019). «Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/mikro-wohnen.html>

Fister, L., Kraft, C., Steffen, D. (2024). «Referenzzinssatz: Sinn oder Unsinn?». *Die Volkswirtschaft*, 2. Mai, Bern. <https://dievolkswirtschaft.ch/de/2024/05/referenzzinssatz-sinn-oder-unsinn/>

Fleury, M., Schwartz, F., Arapovic, D. (2024). «Immobilien Schweiz – 1Q 2024. Folgenschwere Nebenwirkungen des Mietrechts». Raiffeisen Economic Research, Zürich.
https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/privatkunden/wohnen-und-hypotheken/kampagnen/2024/immobilienstudie/1q24/de/Immobilien_Schweiz_1Q24_DE_CHL.pdf

Fleury, M., Schwartz, F., Arapovic, D. (2024). «Immobilien Schweiz – 3Q 2024. Einkommensquelle Eigenheim». Raiffeisen Economic Research, Zürich.
https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/privatkunden/wohnen-und-hypotheken/kampagnen/2024/immobilienstudie/3q24/de-pdf-immostudie-3q24_chl.pdf

Fleury, M., Schwartz, F., Koch, A. (2023). «Immobilien Schweiz – 4Q 2023. Der Preis als Verdichter». Raiffeisen Economic Research, Zürich.
https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/privatkunden/wohnen-und-hypotheken/kampagnen/archiv/immostudie/2023/de-pdf-immostudie-4q23_publ.pdf

Fleury, M., Schwartz, F., Koch, A. (2024). «Immobilien Schweiz – 2Q 2024. Private ziehen sich als Bauherren zurück». Raiffeisen Economic Research, Zürich.
https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/privatkunden/wohnen-und-hypotheken/kampagnen/2024/immobilienstudie/2q24/de-pdf-immostudie-2q24_chl.pdf

Hauck, L., Schmidheiny, K., von Ehrlich, M. (2024). «Wohnungsbau zwischen Markt und Staat». *Die Volkswirtschaft*, 3. Mai, Bern. <https://dievolkswirtschaft.ch/de/2024/05/wohnungsbau-zwischen-markt-und-staat/>

Hermann, M., Nowak, M., Bosshard, F. (2017). «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.
<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/gemeinnuetziges-wohnen.html>

Holfer, K., Goldstein, V., Mumenthaler, C., Zavala, A. (2024). «Real Estate Focus 2024. Chief Investment Office GWM. Investment Research». UBS.
<https://www.ubs.com/content/dam/assets/news/2024/04/11/ubs-real-estate-focus-2024-de.pdf>

ImmoMapper (Website). «Immobilienpreise und Mietspiegel Lausanne Stand Januar 2024», 01.2024, <https://www.immomapper.ch/en/immobilienpreise/m/Lausanne>

ImmoMapper (Website). «Immobilienpreise und Mietspiegel Luzern Stand Januar 2024», 01.2024, <https://www.immomapper.ch/de/immobilienpreise/m/Luzern>

ImmoMapper (Website). «Immobilienpreise und Mietspiegel St.Gallen Stand Januar 2024», 01.2024, <https://www.immomapper.ch/de/immobilienpreise/m/St-Gallen>

Kanton Basel-Stadt (Website). «Staatliche Stelle für Wohnraumschutz», 02.12.2024, <https://www.bs.ch/regierungsrat/staatskanzlei/staatliche-stelle-fuer-wohnraumschutz>

Kaufmann, D., Lutz, E., Kauer, F., Wehr, M., Wicki, M. (2023). «Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz». Report ETH Zürich. <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000603229>

Kraft, C., Schmidiger, M. (2023). «Die Folgen der Mietmarktregulierung: Lock-In-Effekt, ineffiziente Nutzung von Wohnraum und Planungsunsicherheit für neue Wohnungen». Hochschule Luzern HSLU. <https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2023/12/05/die-folgen-der-mietmarktregulierung-lock-in-effekt-ineffiziente-nutzung-von-wohnraum-und-planungsunsicherheit-fuer-neue-wohnungen/>

Lehner, S., Hohgardt, H., Umbrecht, B. (2023). «Ein Zuhause fürs Leben? Erkenntnisse zum Umzugsverhalten der Schweizer Bevölkerung Zusammenfassung». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/umzugsverhalten.html>

Lehner, S., Hohgardt, H., Umbrecht, B. (2024). «Wohnraumnutzung aus individueller Sicht. Was brauchen bzw. wünschen sich Herr und Frau Schweizer wirklich? Zusammenfassung». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/wohnraumnutzung.html>

Lennartz, B., Lareida, J. (2024). «Eine Analyse der Entwicklung der Altbestandesmieten im Kontext etablierter Mietpreisindizes». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern. https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/analyse_altbestandesmieten.html

Lezzi, M. (2024). «Wohnungsknappheit: Die Raumentwicklung ist Teil der Lösung». *Die Volkswirtschaft*, 7. Mai, Bern. <https://dievolkswirtschaft.ch/de/2024/05/wohnungsknappheit-die-raumentwicklung-ist-teil-der-loesung/>

Office cantonal de la statistique Genève (2021). « Quatre-vingts ans d'évolution des loyers à Genève ». Communications statistiques, Nr. 65 – März 2021. <https://statistique.ge.ch/tel/publications/2021/analyses/communications/an-cs-2021-65.pdf>

Rohrbach, H. (2018). «Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/fachartikel-und-referate.html>

Schläpfer, J., Schmid, M., Bracher, J., Marongiu, C. (2024). «Zinsanstieg: Effekte auf Wohnungsbau und -preise». Bundesamt für Wohnungswesen, Bern. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/zinsanstieg.html>

Schläpfer, J., Schmid, M., Schnorf, P. Bracher, J., (2024). «Gemeindespezifische Wohnbautätigkeit besser verstehen». Wüest Partner AG im Auftrag des ARE, Bundesamt für Raumentwicklung, Ittigen.

<https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/grundlagen/wohnbautatigkeit-innenentwicklung.html>

Schnorf, P., Weber, M., Kröpfli, A. (2023). «Zunehmende Mietregulierungen in Städten: Die grosse Übersicht». Wüest Partner AG. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2023/11/09/zunehmende-mietregulierungen-in-staedten-die-grosse-uebersicht/>

Staatssekretariat für Wirtschaft (2023). «Szenarien zur BIP-Entwicklung der Schweiz», Bern. https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/wirtschaftslage---wirtschaftspolitik/wirtschaftspolitik/Wachstumpolitik/szenarien_bip-entwicklung_schweiz.html

Staatssekretariat für Wirtschaft (2023). «19. Bericht des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen Schweiz – EU. Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf Arbeitsmarkt und Sozialleistungen», Bern. https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/Publikationen_Dienstleistungen/Publikationen_und_Formularre/Arbeit/Personenfreizuegigkeit_und_Arbeitsbeziehungen/observatoriumsberichte/19-observatoriumsbericht_zum_fza.html

Staatssekretariat für Wirtschaft (2024). «20. Bericht des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen Schweiz – EU. Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf Arbeitsmarkt und Sozialleistungen», Bern. <https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/secos-news.msg-id-101547.html>

Stadt Bern (2024). «Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2023». https://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_stad/mietpreise-sind-gegenueber-dem-vorjahr-um-3-prozent-gestiegen#:~:text=Der%20Mietpreisindex%20der%20Stadt%20Bern,Anstieg%20um%203%2C0%20Prozent

Stadt Winterthur (2024). «Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt. Wohnmonitoring – eine Zusammenstellung vorliegender Daten». <https://stadt.winterthur.ch/themen/die-stadt/winterthur/statistik/bauen-und-wohnen>

Tesar, N., Lüthi, M. (2024). «Beim verdichteten Bauen bestehen Fehlanreize». *Die Volkswirtschaft*, 6. Mai, Bern. <https://dievolkswirtschaft.ch/de/2024/05/beim-verdichteten-bauen-bestehen-fehanreize/>

Tschirren, M. (2024). «Gemeinsam gegen die Wohnungsknappheit». *Die Volkswirtschaft*, 7. Mai, Bern. <https://dievolkswirtschaft.ch/de/2024/05/gemeinsam-gegen-die-wohnungsknappheit/>

UBS Switzerland AG Chief Investment Office GWM (2024). «Real Estate Focus 2024». <https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20240411-real-estate-focus-2024.html>

Weinert, R., Dubois, C. (2023). «Mietwohnungsknappheit wandelt die Nachfrage». Wüest Partner AG. <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2023/11/17/mietwohnungsknappheit-wandelt-die-nachfrage-der-haushalte/>

Willimann, I., Zöllner, S. (2024). «Ältere Menschen wohnen grosszügiger – und einsamer». *Die Volkswirtschaft*, 6. Mai, Bern. <https://dievolkswirtschaft.ch/de/2024/05/aeltere-menschen-wohnen-grosszuegiger-und-einsamer/>

Wüest Partner AG (2023). «Immobilienmarkt Schweiz 2023 | 4». <https://www.wuestpartner.com/ch-de/produkt/immobilienmarkt-schweiz-2023-4/>

Wüest Partner AG (2024). «Immobilienmarkt Schweiz 2024 | 1». <https://www.wuestpartner.com/ch-de/produkt/schweizer-immobilienmarkt-2024-1/>

Zürcher Zivil und Strafgerichte (Website) (2024). «Missbrauchskriterien». <https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/missbrauchskriterien/absolute-und-relative-kriterien.html>

16.451 Parlamentarische Initiative Egloff. «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters». <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20160451>

22.4289 Postulat Müller. «Mietexplosion in der Schweiz. Analyse der massgeblichen Faktoren für die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in der Schweiz seit 2002». <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20224289>

22.4290 Postulat Müller. «Wohnungsnotstand in der Schweiz. Analyse der tiefen Leerwohnungsquote und mögliche Ansätze zu deren Entschärfung». <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20224290>

23.3300 Motion Sozialdemokratische Fraktion. «Ermöglichung einer regional differenzierten punktuellen und periodischen Mietpreiskontrolle». <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20233300>