



Raumpolitik

Regulierungsseuche verhindert neuen Wohnraum in den Städten

05.03.2025

Auf einen Blick

- Immer mehr Schweizer Städte regulieren ihre Wohnungsmärkte.
- Eingriffe führen aber dazu, dass weniger gebaut wird.
- Auch steigende Mieten hat die Regulierungswut zur Folge.

Wer heutzutage in einer Stadt auf Wohnungssuche ist, hat nicht gut lachen. Eine Regulierungs-Seuche wütet in den Schweizer Städten und verhindert einen gesunden Immobilienmarkt. Basel und Zug wurden kürzlich von den chronisch kranken Städten in der Westschweiz angesteckt. In vielen anderen Städten sind die Viren gestreut, aber eine schlimmere Erkrankung könnte noch abgewendet werden. Zürich und Bern beispielsweise stimmen über die schädlichsten Eingriffe erst noch ab. Die Wahlempfehlung sollte allen klar sein: Mietzinsdeckel verschlimmern die Wohnungsknappheit massiv. Sie führen dazu, dass niemand mehr bauen will.

Mit guten Absichten gepflastert...

Die Schweizer Stadtbevölkerung ist anfällig auf Eingriffe in den Wohnungsmarkt. Das zeigt, dass der Zusammenhang zwischen Mietpreisdeckeln und dem Angebot von Wohnraum oft missverstanden wird. Man schaue auf das Beispiel Basel. Vor gut zwei Jahren wurde dort Ja zum «echten Wohnschutz» gesagt. Falls in Basel «Wohnungsnot» herrscht, unterliegen Wohnungen nach Umbau, Sanierung oder Ersatz für fünf Jahre einer Mietzinskontrolle. In Zeiten von «Not» soll das Gesetz die bestehenden Mieter schützen.

«Wohnungsnot» herrscht laut dem Basler Gesetz, wenn der Anteil der leeren Wohnungen 1.5% unterschreitet. Für eine Stadt eine gänzlich unpassende Regelung. Laut dieser Definition herrscht in jeder grösseren Stadt seit über 20 Jahren Wohnungsnot (Vgl. Grafik). Absolut realitätsfremd, denn wenn der Leerstand in den Städten höher als 1.1% ist, sinken die Mieten tendenziell¹ – das Gegenteil von Wohnungsnot. Die Schwelle für «Wohnungsnot» wurde in Basel mit Kalkül dermassen hoch angesetzt, so dass der Mietzinsdeckel schon bei Inkraftsetzung des Gesetzes eingeführt werden konnte.

```
!function(){  
  "use strict";  
  window.addEventListener("message",function(a){  
    if(void 0!=a.data["datawrapper-height"]){  
      var e=document.querySelectorAll("iframe");  
      for(var t in a.data["datawrapper-height"])  
        for(var r=0;r
```

Die Bauträger ziehen sich zurück, die Wohnungen vergammeln

Die Folgen des Mietpreisdeckels sind verheerend: Es lohnt sich nicht mehr zu bauen oder zu sanieren. Bevor die Initiative in Kraft trat, wurden 2022 in Basel 1'169 Wohnungen erstellt. 2024 waren es nur noch 450. In diesem Jahr werden wegen der Regulierung wohl noch weniger Wohnungen erstellt. Investoren wie die Baloise ziehen sich aus Basel zurück und investieren anderswo. Bewilligungen für Sanierungen sind eingebrochen. Es kommt, wie es kommen musste: Die Häuser in der Stadt Basel werden langsam aber sicher vergammeln. Ersatzneubauten bleiben aus. Und für diejenigen, die eine Wohnung suchen wird es noch schwieriger eine Wohnung zu finden. Die Mietzinskontrolle ist ein klassisches Eigengol für die Mieter in Basel.

Wer hätte das gedacht?

Überraschend ist das Ganze nicht. In Genf gibt es seit Jahren einen Mietzinsdeckel und der Wohnungspark wurde deswegen stark vernachlässigt. Wegen der künstlichen Knappheit gehören die Mieten in Genf trotzdem zu den höchsten schweizweit. Auch die Wissenschaft hätte die Folgen vorhersagen können. Ökonomen sind sich einig, dass Eingriffe im Immobilienmarkt das Angebot an Wohnungen verschlechtern. Überall wo sie eingeführt wird, führt die Regulierung des Wohnungsmarkts ausnahmslos zu weniger Wohnungsbau, verlotternden Gebäuden und höheren Mieten. Nichtsdestotrotz wird munter weiter reguliert. Dieses Jahr wird in Luzern und Bern über den Wohnungsmarkt abgestimmt. In Zürich sind gar fünf Wohninitiativen hängig. Kämen alle momentan hängigen Initiativen durch, wäre die Hälfte aller Schweizer Wohnungen reguliert. Eine Katastrophe für den Schweizer Wohnungsmarkt und alle Beteiligten. Der Wohnungsmarkt braucht Unterstützung – aber in Form von Deregulierung und der Beschleunigung der Bewilligungsverfahren. Diese und weitere Forderungen finden sich in den aktualisierten Leitlinien Raumpolitik von *economiesuisse*. Den Städten auf aktuellem Kollisionskurs sei die Lektüre wärmstens empfohlen.

¹ Vgl. avenir suisse Mieten und Mythen, S. 15; Wüest Partner schätzt für Städte sogar einen noch tieferen optimalen Leerstand



Rudolf Minsch

Leiter Wirtschaftspolitik & Aussenwirtschaft, Chefökonom, Stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung



Fabian Scheidegger

Projektmitarbeiter Wirtschaftspolitik & Bildung