



# KONSUMENTEN- STIMME

Fakten, Zahlen und Hintergründe

02/23

Thema im Fokus:

## Wohnungsknappheit in der Schweiz

## Editorial



**Felix Schneuwly**  
Head of Public Affairs

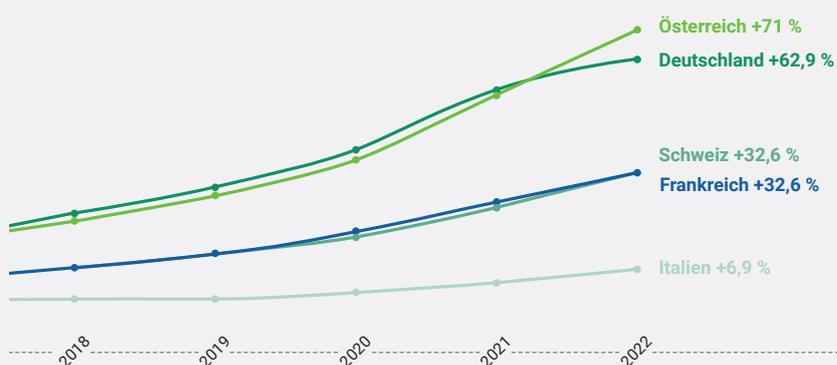
Die Bevölkerung wächst und braucht pro Person immer mehr Wohnfläche. Wohnraum ist insbesondere in den Städten knapp und teuer. Wie bei vielen anderen Themen wollen linke Politikerinnen und Politiker mehr und rechte weniger staatliche Eingriffe.

Wie intelligent im Bereich Raumplanung und Mietrecht reguliert wird, damit Angebot und Nachfrage übereinstimmen, wird sich weisen. Wir haben als Stimmbürgerinnen und Stimmbürger das letzte Wort. Bis zu den nächsten Abstimmungen und Wahlen wünschen wir eine inspirierende Lektüre und anregende Gespräche.

die grafik

### Immobilienpreise im Ländervergleich

Prozentualer Anstieg seit 2018 (2015 = 100 %)



Quelle: oecd.org

die zahl

# Mehr als 1'000'000'000'000

Franken Hypothekarschulden in der Schweiz



---

## Die Autoren

---

**Baptiste Hurni**  
SP-Nationalrat und  
Vorstandsmitglied Mieterverband

Baptiste Hurni plädiert für schlankere Baugenehmigungs- und Einspracheverfahren, aber auch für mehr Rechte auf kommunaler Ebene, das Vorkaufsrecht und im Extremfall die Enteignung für gemeinnützige Zwecke. → [Seite 4](#)

---

**Maya Riniker**  
FDP-Nationalrätin und  
Vorstandsmitglied  
Hauseigentümerverband

Maya Riniker verlangt gezielte Anreize für den Wohnungsbau, wehrt sich gegen unverhältnismässige Eingriffe in die Eigentums-, Vertrags- sowie Wirtschaftsfreiheit und erachtet die gezielte Unterstützung von Personen mit geringem Einkommen als sinnvoller. → [Seite 6](#)

---

**Angelika Hinterbrandner**  
Architektin

Angelika Hinterbrandner legt den Fokus auf die städtische Siedlungsplanung und erwähnt eine Studie der ETH Zürich mit dem Fazit, dass ein grösserer Unterstützungswillen für Verdichtung dann vorhanden ist, wenn auf preisgünstigen Wohnraum, gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe sowie klimaneutrale Quartiere gesetzt wird. Und wenn das für Mieterinnen und Eigentümer finanzierbar ist, haben wir die «Eier legende Wollmilchsau» auf dem Immobilienmarkt. → [Seite 8](#)

---

**Marco Salvi**  
Avenir Suisse

Marco Salvi kritisiert die mediale und politische Panikmache angesichts der Tatsache, dass die Wohnkosten insgesamt im Einklang mit den Einkommen steigen und pro Person immer mehr Wohnfläche beansprucht wird. Für ihn ist unbestritten, dass die Bestandsmieten steigen und dass mehr Wohnraum gebaut werden muss. → [Seite 10](#)



---

# Verhinderung von Wohnungsknappheit: Mehr Befugnisse für Behörden



## Baptiste Hurni

Nationalrat (SP/NE) und  
Vorstandsmitglied Mieterinnen- und  
Mieterverband Schweiz und  
Neuenburg (ASLOCA)

Die Wohnungsknappheit kann heute nicht mehr ignoriert werden. Fast überall in der Westschweiz sinken die Leerstandsquoten. Diese Krise hat schwerwiegende Folgen für die Mieter: Die Preise steigen, der Wettbewerb funktioniert nicht, da man nimmt, was verfügbar ist, selbst wenn es zu teuer und schlecht unterhalten ist. Unter diesen Umständen werden überhöhte Mieten nicht mehr angefochten, da die Mieter Angst davor haben, auf den schwarzen Listen der Immobilienverwaltungen zu landen.

### Diese Knappheit hat mehrere Ursachen:

Dazu gehören in erster Linie die Faktoren im Zusammenhang mit den steigenden Baukosten, die die Rechnung für die Bauherren in die Höhe treiben, aber auch die aktuellen Zinssätze, die den Immobiliensektor weniger attraktiv machen als noch vor einiger Zeit.

Daneben zeigen viele mit dem Finger auf die Verfahren im Bereich der Raumplanung: Jeder neue Bebauungsplan, der beispielsweise die Verdichtung einer Zone vorsieht, und jedes neue Projekt, selbst wenn es gesetzlich vorgeschrieben ist, kann aufgrund von Einsprachen der Nachbarn jahrelang blockiert werden.

Allerdings löst die Einschränkung der Einspruchsrechte, wie sie der Immobiliensektor vorschlägt, nicht alle Probleme. Die unsichtbare Hand des Marktes, die Herrn Parmelin so am Herzen liegt, hat nämlich ihre Grenzen aufgezeigt. Denn die blockierten Bauten sind nicht unbedingt jene, die am dringendsten benötigt werden – schliesslich ist der Bau von Eigentumswohnungen und Luxusapartments einträglicher als der gemeinnützige oder preisgünstige Wohnungsbau. Darüber hinaus gibt es heute bekanntlich viele leerstehende oder missbräuchlich genutzte Wohnungen, wie die andauernden Airbnb-Angebote in Gebieten mit Wohnungsknappheit oder ganz einfach Vermieter, die Wohnungen als spekulatives Investment nutzen, mit dem einzigen Ziel, sie mit Gewinn weiterzuverkaufen, ohne dass diese Immobilien jemals bewohnt werden.

### Um nun aber der Knappheit entgegenzuwirken, empfiehlt es sich, nicht in Ideologie zu verfallen, sondern pragmatische Lösungen einzubringen.

Die Einspracheverfahren müssen schneller abgewickelt werden können – ohne jedoch wegzufallen, da es sich um ein zentrales Recht handelt, insbesondere zur Überprüfung der Rechtmässigkeit eines Projekts – und die Verwaltungen müssen bei der Vergabe von Baubewilligungen reaktionsfreudiger werden. Aber ebenso müssen die lokalen Behörden mit leistungsstarken Planungsinstrumenten ausgestattet werden, die das Kaufrecht, das Vorkaufsrecht, den Bebauungsplan und im Extremfall die Enteignung für gemeinnützige Zwecke beinhalten.



## « Die Gemeinden sollen nämlich nicht mit dem Privatsektor konkurrieren, sondern dessen Auswüchse mässigen können. »»

So wäre der öffentliche Sektor mit den entsprechenden Instrumenten in der Lage gewesen, der Knappheit vorzugreifen, da alle Indikatoren auf einen Rückgang der Bautätigkeit und des verfügbaren Wohnraums hindeuteten. Ebenso müssen die Nutzungspläne einen Angebotsmix vorsehen können, das heisst sowohl Wohnraum zu niedrigen Mieten als auch gehobenerer Immobilien.

Nur unter diesen Voraussetzungen, durch die Vermeidung der verfahrenstechnischen Fallstricke für gesetzeskonforme Privatprojekte und durch die Ausstattung der öffentlichen Hand mit Interventionskapazitäten, kann der Mangel langfristig behoben werden.



---

# Wir leiden an Überregulierung



**Maja Riniker**

Nationalrätin und  
HEV-Vorstandsmitglied

**Als Vertreterin des HEV Schweiz setze ich mich für liberale Lösungen ein. Vorschriften schaffen keine Wohnungen. Eine starke Regulierung ist kontraproduktiv. Für eine rasche Ausweitung der Wohnbautätigkeit braucht es gezielte Anreize – statt Verhinderung.**

Ob Wohnungsknappheit herrscht, ist alles andere als gewiss. Es gibt bekanntlich keine einheitliche Definition für Wohnungsknappheit und Wohnungsnot, und auch die Messmethoden variieren je nach Kontext und Region. Die meistgenutzte Messgrösse ist die Leerwohnungsziffer, also der prozentuale Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Die allermeisten Wohnungen tauchen in dieser Statistik jedoch nicht auf, weil sie bei Mieterwechsel lückenlos weitervermietet werden. Trotz einer Leerwohnungsziffer von 0,07 Prozent werden in der Stadt Zürich 30'000 Wohnungswechsel pro Jahr registriert.

« Wohnungsnot ist nur ein Schlagwort. Es ist nicht definiert, was Wohnungsnot heisst. »

Auch an beliebten Lagen gibt es einen funktionierenden Immobilienmarkt, welcher sich nach der Logik von Angebot und Nachfrage richtet. In den Städten und Agglomerationen ist die Nachfrage oft grösser als das Angebot, was sich selbstverständlich auf das Preisniveau auswirkt. Hohe Preise führen langfristig aber auch dazu, dass die Bevölkerung den beanspruchten Wohnraum pro Person reduziert, junge Erwachsene später aus dem Elternhaus ausziehen und dass die relative Attraktivität von weniger zentralen Wohnlagen steigt. So bleibt der Markt im Gleichgewicht und die Wohnkosten – gemessen an den Haushaltsausgaben – liegen heute auf dem gleichen Niveau wie vor 60 Jahren.

Es ist unbestritten, dass es Haushalte gibt, die über ein geringes Einkommen verfügen und zunehmend Mühe haben, die Mieten zu bezahlen. Deswegen den ganzen Wohnungsmarkt zu regulieren, wäre allerdings ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentums-, Vertrags- und Wirtschaftsfreiheit der Bevölkerung. Viel effizienter wäre es, Personen mit geringem Einkommen direkt zu unterstützen.

## **Vorschriften schaffen keine Wohnungen.**

Der Kanton Genf hat erfolglos versucht, die Mietpreise mit Vorschriften zu deckeln. Heute wissen wir, dass das nicht funktioniert. Genf verfügt über den schlechtesten Wohnungsbestand der Schweiz, weil Vorschriften und Bürokratie die notwendigen Investitionen hemmen. Ein weiteres Beispiel ist Berlin, wo im Jahr 2020 ein Mietendeckel eingeführt wurde. Das Ergebnis war eine Verschärfung des Problems – ein Rückgang der angebotenen Mietwohnungen im regulierten Bereich um über 60 Prozent.



Das eine Instrument zur Steigerung der Wohnraumproduktion gibt es jedoch nicht. Nur ein Mix verschiedener Massnahmen ist geeignet, um die Wohnraumproduktion anzukurbeln. Der HEV Schweiz fordert Anreize und Impulse, um den Bau neuer Wohnungen zu beschleunigen – insbesondere in den Städten und zentrumsnahen Agglomerationen.

- Bau- und Lärmvorschriften sollen so formuliert und umgesetzt werden, dass sie die Wohnbautätigkeit nicht hemmen.
- Ersatzneubauten sollen dort gefördert werden, wo diese eine effizientere Nutzung des Bodens und eine Verdichtung bestehender Bauzonen ermöglichen.

Gleichzeitig müssen Massnahmen ergriffen werden, um die Ausnützung von Instanzenzügen zu minimieren und die jahrelangen Verhinderungsmöglichkeiten durch denkmalschützerische und mietrechtliche Einsprachen zu begrenzen. Es ist wichtig, dass die Wohnbaupolitik, insbesondere in Zentren, pragmatischer wird und dringend notwendiger neuer Wohnraum nicht mit ideologischen Vorgaben verhindert wird.



---

# Die klimagerechte Stadt muss leistbar für alle sein



**Angelika Hinterbrandner**  
Architektin

Die Schweiz ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität. Gleichzeitig wird das Wohnen teurer und selbst für Besserverdienende ist es zunehmend schwieriger, passenden Wohnraum zu finden. Wie können Städtebau und Raumplanung einen Beitrag für einen klimagerechten, zugänglichen (Wohn-)Raum in der Schweiz leisten?

Die Wohnraumkrise ist nicht nur in der Schweiz eine der zentralen politischen Fragestellungen, in denen sich die Komplexität unserer Zeit zwischen den Reibungspunkten soziale Gerechtigkeit, ökologische Grenzen des Planeten und ökonomische Freiheiten einzelner Akteur:innen widerspiegelt. Die Wohnungsfrage dreht sich längst nicht mehr nur um das Recht auf Stadt, sondern gleichzeitig um die Absicherung der Pensionen, Generationengerechtigkeit, Bodenknappheit und die Klimakrise.

Ob dieses weiten Spannungsfelds werden im politischen Diskurs oft dogmatische Positionen vertreten, die nur eine Antwort auf das komplexe Problem der Wohnknappheit zulassen. Doch sowohl die Bereitstellung von ausreichend neuem Wohnraum, der den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht und Druck vom Markt nimmt, als auch der kluge Umgang mit bestehenden (Wohnraum-)Ressourcen und die Stabilisierung der Preise könnten klug zusammengedacht eine ausschlaggebende Rolle spielen, um die Wohnraumversorgung auf lange Sicht zu verbessern.

## Teilhabe an Stadt darf kein Privileg werden

Sollte es uns als Gesellschaft nicht gelingen, gemeinsam tragfähige Lösungsansätze zu entwickeln, riskieren wir weiter zunehmende Ungleichheit und eine Segregation des Zusammenlebens.

« Zugang zu Wohnraum im urbanen Kontext darf nicht zum Privileg derer werden, die es sich noch leisten können. »

Durch die Verdrängungsmechanismen am Wohnungsmarkt verlieren wir einen Teil gelebte Demokratie in durchmischten Quartieren, die Raum für alle lassen. Auf einer raumplanerischen Ebene gilt es daher sicherzustellen, keine zusätzlichen Verdrängungsmechanismen anzukurbeln und kulturelle, alternative, leistbare Freiräume zu erhalten, die Städte wie Zürich, Berlin oder Wien erst so lebenswert gemacht haben.

Interimsnutzungen sind aktuell die Rettungsanker vieler kultureller, nicht-kommerzieller Projekte, die ums Überleben kämpfen, und gleichzeitig eine Einhegung der Freiheit, die Stadt vollkommen frei von Profitmaximierungszielen zu nutzen. Projekte wie die Zentralwäscherei in Zürich zeigen, dass



auch, wenn es ein Zeitfenster für eine Zwischennutzung gibt, immer noch nach dem Prinzip Tabula rasa geplant wird. Obwohl es möglich wäre, mit dem Bestand zu arbeiten, soll der Abriss folgen. Mit dem Verschwinden dieser Orte verliert Zürich nicht nur einen Teil diverse, demokratische Stadt, sondern vernichtet zusätzlich graue Energie und Ressourcen.

Dass Abriss kein Einzelfall ist und welches Potenzial wir damit verschwenden, zeigen inzwischen viele Initiativen wie Countdown 2030 mit dem Abriss-Atlas oder ZAS\*, eine Gruppe junger Planer:innen, die sich mitunter für das Potenzial des Stadtsitals Triemli einsetzen. In diesen Projekten wird Stadt als Raum für Experimente wahrgenommen und erlaubt damit das Erkennen unerkannter, bestehender Ressourcen und Potenziale der Stadt.

### **Verdichtung, Leistbarkeit und Qualität – raumpolitische Gestaltungsspielräume nutzen**

Als ein weiterer wichtiger Ansatz in der Stadtentwicklung neben dem Weiternutzen gilt die umsichtige Verdichtung von bereits bestehenden Quartieren. Dabei kommt der Bezahlbarkeit von neu entstehendem Wohnraum eine Schlüsselrolle in der politischen Argumentation zu.

Wie Prof. Dr. David Kaufmann von der ETH Zürich mit seinem Team unlängst in einer Studie aufzeigte, gibt es einen grösseren Unterstützungswillen für Verdichtung, wenn auf preisgünstigen Wohnraum, gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe und klimaneutrale Quartiere gesetzt wird.

Neben den politischen und legislativen Werkzeugen der Mietpreisregulierung, die Verdrängungsmechanismen entgegenwirken könnte, braucht es sowohl aktive politische Kommunikation, Einbeziehung der Bevölkerung als auch Vermittlung der Zusammenhänge der Problemstellung. Es liegt in den Händen der politischen Verantwortungsträger:innen, sicherzustellen, dass nicht nur Verwertungslogiken bestimmen, was gebaut oder abgerissen wird.

« Es gilt leistbaren und dabei qualitativ hochwertigen Wohnraum für alle sicherzustellen. »



# Wohnungsnot – Not der Politik



**Marco Salvi**

Senior Fellow, Avenir Suisse

Ein Schlagwort macht im Wahljahr die Runde: «Wohnungsnot». Die Politik versucht mit Anheizen der Nachfrage und Einschränken des Angebots gegenzusteuern.

Blicken wir auf einen Wohnungsmarkt mit den folgenden Charakteristika: eine im langjährigen Vergleich überdurchschnittliche Leerstandsquote; eine Mehrheit der Haushalte, die seit zwanzig Jahren keine Mieterhöhung erlebt hat; Wohnkosten, die insgesamt im Einklang mit den Einkommen steigen, und pro Person immer mehr Wohnfläche. Mag dies wie ein Wunschdenken oder gar Nirwana klingen? Mitnichten. Es ist eine Beschreibung der aktuellen Lage auf dem Schweizer Wohnungsmarkt. Wer daran zweifelt, kann gerne beim Bundesamt für Statistik nachsehen.

Glaukt man hingegen den hiesigen Medien, befinden wir uns aktuell in einer akuten Wohnungsnot. Alles Panikmache? Eine solche Behauptung wäre genauso vermessen.

« Die gegenwärtigen Sorgen der Mieterinnen und Mieter sind real, wenn auch in erster Linie zukunftsgerichtet. »

Es besteht das Risiko, dass höhere Hypothekenzinsen eine Erhöhung der Bestandsmieten auslösen werden (das sind die Mieten bestehender Mietverträge). Das ist umso wahrscheinlicher, als dass dank guter Konjunktur die Marktmieten in den grösseren Städten deutlich höher liegen als die Bestandsmieten.

Am meisten Sorgen macht aber das Angebot, sprich die **rückläufige Bautätigkeit**. Schweizweit bräuchte es momentan rund 10'000 Wohnungen mehr pro Jahr, um zu verhindern, dass die Mieten stärker als die Inflation steigen. Natürlich könnte diese Investitionsschwäche temporärer Art sein. Zuerst die Covid-Krise und dann die Zinserhöhungen haben die Pläne vieler Investoren durchkreuzt. Doch manche sehen diese Entwicklung als Folge stets komplexerer Baubewilligungsverfahren, obsoleter Lärmvorschriften, eines immer mächtigeren Heimatschutzes und einer widersprüchlichen Raumplanung.

**Wie auch immer: Die Politik strotzt bereits vor Ideen, mit denen sie die drohende Verknappung an Wohnraum bekämpfen will, ohne sich um die Bauvorschriften zu kümmern.**

■ Für die einen geht es nur darum, mit neuen Regulierungen Mietanpassungen zusätzlich zu erschweren, etwa nach einer Sanierung. Wer wissen will, wohin dies führt, muss nur nach Westen blicken. Als Folge der Wohnungsnot der 1980er-Jahre hat Genf genau reguliert, wie teuer die



Mieten nach einem Umbau sein dürfen. Das Ergebnis: Investoren scheuen Renovationen, und die Stadt hat heute qualitätsmässig den schlechtesten Wohnungsbestand der Schweiz. Neubauten wurden in den meisten Fällen auf der grünen Wiese geplant. Nun kommen diese Wohnungen endlich auf den Markt – mit zwanzig Jahren Verspätung.

■ Andere setzen sich für eine stärkere Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ein, da Genossenschaftler tatsächlich geringere Mieten zahlen als der Grossteil der Bevölkerung. Allerdings ergeben sich für alle anderen daraus lediglich Nachteile. Denn wer das Glück hat, eine Genossenschaftswohnung zu beziehen, wird diese nicht so schnell aufgeben, selbst wenn sie den eigenen Bedürfnissen nicht mehr entspricht.

## « Mehr Wohnungen sind zwar bezahlbar, nur findet man keine. »

Dadurch sinkt der Umschlag von Mietwohnungen insgesamt, insbesondere an attraktiven Lagen. Gerade Wohnungssuchende – die Jungen, die Geschiedenen, die Mobilen – sehen sich mit erheblichen Suchkosten konfrontiert.

Die «**Wohnungsnot**» eben.



### Hypothekarischer Referenzzinssatz

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist der gewichtete Durchschnitt der Hypothekenzinsen aller ausstehenden Hypothekendarlehen von Schweizer Banken. Es werden nur Banken mit einem inländischen Hypothekarvolumen von mindestens 300 Mio. Franken berücksichtigt. Die Berechnung des Referenzzinssatzes erfolgt vierteljährlich. Der hypothekarische Referenzzinssatz ist massgebend für Mietzinsanpassungen.

### Herausgeber

comparis.ch  
Birmensdorferstrasse 108  
8003 Zürich

comparis.ch

### Reaktionen

media@comparis.ch

### Über comparis.ch

Mit über 80 Millionen Besuchen im Jahr zählt comparis.ch zu den meistgenutzten Schweizer Websites. Das Unternehmen vergleicht Tarife und Leistungen von Krankenkassen, Versicherungen, Banken sowie Telecom-Anbietern und bietet das grösste Schweizer Online-Angebot für Autos und Immobilien. Dank umfassender Vergleiche und Bewertungen bringt das Unternehmen Transparenz in den Markt. Dadurch stärkt comparis.ch die Entscheidungskompetenz von Konsumentinnen und Konsumenten. Das Unternehmen wurde 1996 vom Ökonomen Richard Eisler gegründet.