

Wohnungsknappheit und steigende Mietpreise

Ursachen und Lösungsvorschläge

SVV Insights
Factsheet

svv.ch/insights

ASA | SVV

Die wichtigsten Erkenntnisse auf einen Blick

Knappes Angebot und steigende Kosten als Haupttreiber

Wenig Angebot und eine gleichzeitig hohe Nachfrage treiben die Mieten für ausgeschriebene Wohnungen in die Höhe. Steigende Zinsen und die anhaltende Teuerung wirken sich auch auf langjährige Mietverhältnisse aus.

Staatliche Mietpreisregulierungen wirken kontraproduktiv

Der Mietmarkt ist bereits heute stark reguliert. Darüberhinausgehende direkte Eingriffe in die Mietpreise führen zu ineffizienten Wohnungsmärkten. Sie setzen Fehlanreize, durch die Personen zum Beispiel zu lang in zu grossen Wohnungen bleiben oder notwendige und ökologisch sinnvolle Renovationstätigkeiten aufgeschoben werden.

Grösster Hebel beim Abbau von regulatorischen Hürden

Es muss mehr – und verdichtet – gebaut werden. Doch gesetzliche Hürden verzögern die notwendige Bautätigkeit oder verhindern sie gänzlich. Um das zu ändern, müssen Prozesse und Bauvorschriften entschlackt und beschleunigt werden.

Von einem funktionierenden Wohnungsmarkt profitieren alle

Rendite muss weiter als wichtiges Marktinstrument verstanden werden, welches einen Anreiz setzt, in Wohnraum zu investieren. Einerseits sind missbräuchliche Renditen schon heute unterbunden – andererseits profitieren z. B. im Rahmen der beruflichen Vorsorge auch viele Mieterinnen und Mieter von diesem Markt.

5000

fehlende Wohnungen pro Jahr

Insbesondere in den Kernstädten hinkt die Zahl der neu erstellten Wohnungen der Nachfrage hinterher. Dies treibt die Mieten in die Höhe.

67 %

längere Baubewilligungsverfahren

Die mittlere Dauer zwischen Baugesuch und Baubewilligung lag 2022 bei 140 Tagen, 67 Prozent mehr als 2010.¹

15 %

höhere Baukosten

Die Preise für Neubauten und Renovationen von Wohnungen sind seit 2019 deutlich gestiegen.²

Bedeutung

Relevanz für die Schweizer Versicherer

Immobilien stellen für die Privatversicherer eine wichtige Anlageklasse dar. Im Jahr 2023 waren rund 9 Prozent der Kapitalanlagen der Schweizer Privatversicherer in Immobilien investiert.³ Die Versicherer kaufen oder bauen Liegenschaften, weil sie an wiederkehrenden Mieteinnahmen interessiert sind. Sie haben ihre Immobilienbestände in den vergangenen Jahren auch als Ersatz für die Erträge aus auslaufenden Obligationen aufgestockt. Entsprechend ist der Anlagehorizont und damit die Haltedauer von Immobilien bei den Privatversicherern sehr langfristig, es wird keine kurzfristige Immobilienspekulation betrieben.

Die Versicherer nehmen ihre gesellschaftliche Verantwortung als Eigentümer wahr. Dabei sind sie stets bestrebt, den unterschiedlichen Bedürfnissen ihrer Mieterinnen und Mieter mit individuellen Lösungen gerecht zu werden. Gleichzeitig investieren sie die Gelder ihrer Versicherten in Immobilien. Die Mieterträge leisten demzufolge einen wesentlichen Beitrag zur Erfüllung der Verpflichtungen gegenüber den Versicherten.

Das Grundproblem

Knappes Angebot und steigende Kosten treiben die Mietpreise in die Höhe

Die Mietpreise von Wohnimmobilien sind in den vergangenen Jahren und Monaten angestiegen. Doch nicht alle sind gleich betroffen. Was sind die Gründe?

Kluft zwischen Angebot und Nachfrage treibt die Preise am Mietmarkt

Zwischen 2019 und 2024 hat sich der Mietpreisindex um fast 10 Prozent erhöht.⁴ Und die Entwicklung gewinnt weiter an Dynamik: Die Preise für neu ausgeschriebene Wohnungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 5,8 Prozent erhöht.⁵ Diese sogenannten Angebotsmieten spiegeln die aktuellen Marktpreise, zu denen Vermieterinnen und Vermieter bereit sind, ihre Objekte anzubieten.

Die Gründe für diesen Anstieg der Angebotsmieten sind vielfältig. In den Analysen werden oft die nachfrageseitigen Faktoren in den Vordergrund gestellt. Dazu gehören etwa das Bevölkerungswachstum, der Rückgang der Haushaltsgrossen, die Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche sowie die zunehmende Nachfrage in den Zentren. Ebenso entscheidend für die Preisentwicklung ist jedoch die Angebotsseite: Solange eine steigende Nachfrage durch neue Kapazitäten an Wohnraum leicht ausgeglichen werden kann, kommt es nur zu einem geringen Preisanstieg. Wenn aber das Angebot starr ist und auch steigende Preise für Wohnraum das Angebot nicht erhöhen, bewirkt bereits ein relativ geringer Nachfragezuwachs einen starken Preisanstieg.

In den letzten Jahren ist in der Schweiz eine Kluft zwischen Angebot und Nachfrage festzustellen – die Zahl der neugebauten Wohnungen liegt deutlich hinter dem jährlichen Wohnungsbedarf, der aufgrund des Bevölkerungswachstums sowie des Trends zu kleineren Haushalten zu erwarten wäre.⁶ Während im Jahr 2018 noch gut 53'000 Wohnungen erstellt wurden, waren es in den Jahren 2021 bis 2023 stets unter 47'000 (vgl. Grafik).⁷ Seit 2019 hinkt das Angebot zum Teil deutlich hinter der Nachfrage her: Im Durchschnitt fehlen mehr als 5000 Wohnungen pro Jahr, was mit einer deutlichen Reduktion der Leerwohnungsziffer einherging. Auch wenn die Zahl der Baubewilligungen und Gesuche jüngst etwas gestiegen ist, deutet vieles darauf hin, dass sich der Krebsgang bei den Neubauten fortsetzt.⁸

Vielerorts verhindern fehlender Platz und raumplanerische Regulierungen neuen Wohnraum. Empirische Untersuchungen zeigen: je mehr Regulierung, desto weniger Wohnungen werden gebaut – und desto höher sind die Mieten.⁹

Teuerung und Betriebskosten beeinflussen die langfristigen Mietverhältnisse

Doch längst nicht alle Mieten sind angestiegen. Treue Mieterinnen und Mieter profitierten vielfach von Mietzinssenkungen. Laut dem Beratungsunternehmen Wüest Partner sanken die sogenannten Bestandsmieten zwischen 2012 und 2021 im Mittel um 5,3 Prozent.¹⁰ Bestandsmieten beziehen sich dabei auf bestehende Mietverhältnisse für Wohnungen oder Immobilien. Sie können nur im Laufe der Zeit angepasst werden, beispielsweise nach Referenzzinsanpassungen oder um veränderte Kosten abzubilden. Dort zeichnet sich nun aber eine Trendumkehr ab.¹¹ Verantwortlich dafür sind insbesondere steigende Kosten.

Einerseits ist es Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern gemäss Mietrecht erlaubt, bis zu 40 Prozent der Teuerung sowie Kostensteigerungen im Betrieb und bei den Nebenkosten an die Mietpartei weiterzugeben. Seit Anfang 2021 sind die Kostensteigerungen bei den Vermieterinnen und Vermietern deutlich spürbar: Zum Beispiel sind Unterhalt und Reparaturarbeiten signifikant teurer geworden.

Andererseits sind mit den steigenden Zinsen seit Mitte 2022 auch die Kapitalkosten angestiegen. Entsprechend wurde der Referenzzinssatz, an dem sich die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen orientieren, erstmals seit dessen Einführung im Jahr 2008 per Juni 2023 um 0,25 Punkte auf 1,5 Prozent angehoben. Danach erhöhte er sich nochmals im Dezember 2023 auf 1,75 Prozent, bis er im März 2025 auf 1,5 Prozent sank. Steigt der Referenzzinssatz um 0,25 Prozentpunkte, darf die Vermieterin oder der Vermieter die Miete in der Regel um 3 Prozent anheben.¹² Dies deckt allerdings nicht immer die gesamten Kapitalkosten, die unter Umständen bereits deutlich stärker gestiegen sind.

Die Zahl der neu erstellten Wohnungen hinkt der Nachfrage hinterher

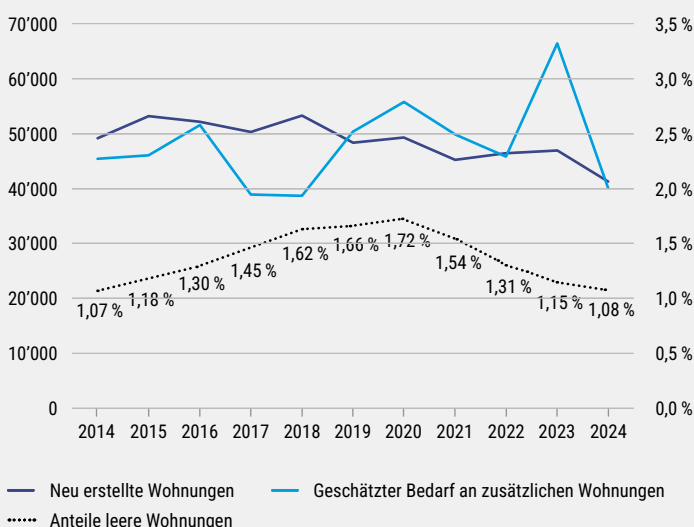


Abb. 1: Geschätzter jährlicher Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, neu erstellte Wohnungen sowie Anteil der leeren Wohnungen

Quelle: Bundesamt für Statistik, Wüest Partner, SVV

Die Baukosten sind stark gestiegen, was sich auch in steigenden Mietpreisen niederschlägt

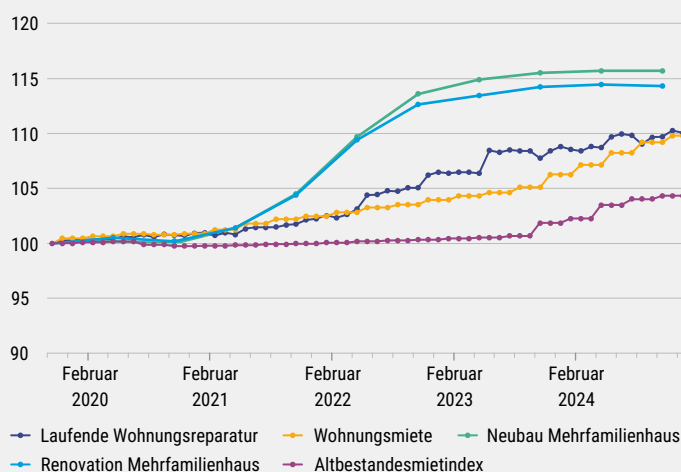


Abb. 2: Preisentwicklung bei Neubauten, Renovationen, Wohnungsreparaturen, Wohnungsmieten und Altbestandesmieten, Preisindex (Okt 2019 = 100)

Quelle: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank (Altbestandesmietindex)

Verlockende Mietzinsregulation

Eingriffe in die Preismechanismen bergen grosse Risiken

Auch wenn es so verlockend wirkt: Den Mietzins direkt zu regulieren, führt zu unerwünschten Nebeneffekten im Mietwohnungsmarkt.

Mieterinnen und Mieter sind über Versicherungen oder Pensionskassen in Immobilien investiert

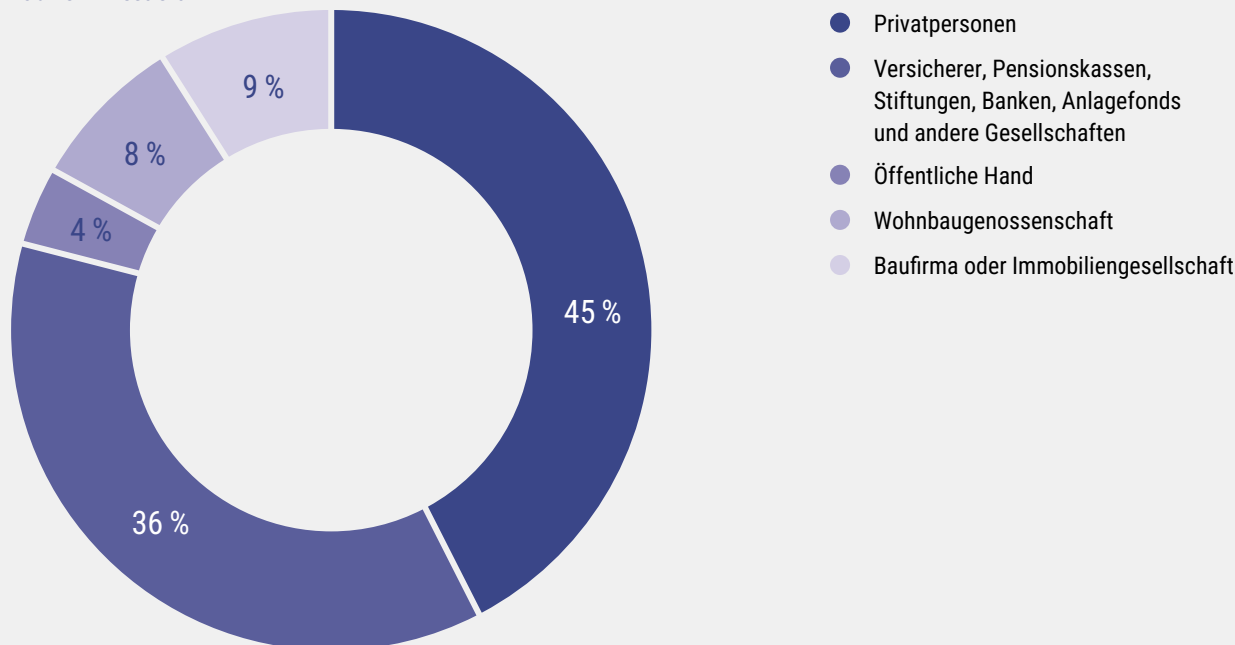


Abb. 3: Eigentumsverhältnisse von Schweizer Mietwohnungen, 2023
Quelle: Bundesamt für Statistik (Mietpreisindex)

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist bereits stark reglementiert

In der Schweiz darf die Vermieterin oder der Vermieter den Mietzins nicht willkürlich erhöhen. Das ist in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) sowie in den zugrunde liegenden Artikeln des Obligationenrechts festgehalten. Um Missbräuche zu verhindern, darf der Ertrag durch die Vermietung zudem gewisse Grenzen nicht überschreiten: Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf die Netorendite den hypothekarischen Referenzzinssatz, sofern dieser 2 Prozent oder weniger beträgt, um höchstens 2 Prozent übersteigen.¹³

Auch bei der Festlegung von Angebotsmieten sind Vermieterinnen und Vermietern enge Grenzen gesetzt. So darf der Mietzins ohne vorherige Renovation bei einem Mieterwechsel um maximal 10 Prozent angehoben werden und darf das orts- und quartierübliche Mietzinsniveau nicht übersteigen.¹⁴ Werden diese Kriterien nicht eingehalten, kann die Angebotsmiete angefochten werden – und zwar auch noch bis 30 Tage nach Vertragsabschluss.

Staatliche Mietpreisregulierungen sind kontraproduktiv

Gesetzliche Obergrenzen für Mieten verschärfen die Wohnungsknappheit nur noch weiter. Zum Beispiel wird bei einer Verfestigung bestehender Mieten weniger umgezogen, sodass Personen länger in einer eigentlich zu grossen Wohnung bleiben und tendenziell weniger renoviert wird. Das ist zum Beispiel im stark regulierten Genf sichtbar, wo die durchschnittliche Mietdauer deutlich über dem Schweizer Durchschnitt liegt.¹⁵ Damit wird nicht nur das Wohnungsangebot verschlechtert – auch die für eine Energiewende notwendigen energetischen Sanierungen werden dadurch verzögert.

Schliesslich vermindern Eingriffe in die Freiheit der Preisgestaltung auch Anreize für Investorinnen und Investoren, neuen, qualitativ hochstehenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch das ist in Genf sichtbar: Lediglich 0,4 Prozent der Wohnungen in Genf weisen nach einem Mieterwechsel Minergie-Standard auf – verglichen mit 30 Prozent in Basel und 20 Prozent in Zürich.¹⁶

Rendite ist ein wichtiges Marktinstrument

Eine missbräuchliche Rendite ist schon heute gesetzlich unterbunden. Allerdings besteht ohne Aussicht auf Gewinn auch kein Anreiz, in Immobilien zu investieren und Wohnraum zu schaffen. Ein funktionierender Markt würde mit weitreichenden Einschränkungen zum Erliegen gebracht.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass ein grosser Teil der Mieterinnen und Mieter direkt oder indirekt über ihre Vorsorgegelder in Immobilienprojekte investiert und somit ebenfalls am Erzielen einer angemessenen Rendite interessiert ist. In der Schweiz gehören 36 Prozent der Mietwohnungen institutionellen Anlegern wie Versicherern, Pensionskassen oder Anlagefonds (vgl. Grafik). Die Mieterträge leisten einen wichtigen Beitrag zur Erfüllung der Verpflichtungen gegenüber den Versicherten, insbesondere auch im Rahmen der beruflichen Vorsorge.

Immer mehr Menschen brauchen Wohnraum

Eine Regulierung der Nachfrage wäre aber unverhältnismässig

Sei es, weil mehr Personen in Zentrumsnähe ziehen wollen oder häufiger allein wohnen: Der Bedarf an Wohnfläche nimmt zu. Gleichzeitig ist es heikel, diese Nachfrage zu regulieren.

Nachfragebeschränkung wäre ein starker Eingriff in private Freiheiten
Erste Vorstösse, welche eine Mindestbelegung von Wohnungen fordern, liegen bereits vor. Die Beschränkung der Wohnfläche pro Kopf wäre jedoch ein erheblicher Eingriff in die Eigentumsrechte der Eigentümerinnen und Eigentümer und würde die persönliche Freiheit der Mieterinnen und Mieter massiv beschränken.

Einschränkung der Migration hätte starke Nebenwirkungen
Auch die Begrenzung der Zuwanderung wird immer wieder als Rezept gegen steigende Mieten genannt. Doch ein solches Vorgehen wäre nicht

zielgerichtet – und hätte erhebliche Nebenwirkungen. Da die Zuwanderung primär von der Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt bestimmt wird, hätte eine Beschränkung vor allem einen Einfluss auf die Entwicklung der Wirtschaft, die auf den Zuzug von Fachkräften angewiesen ist.

Marktteilnahme ermöglichen
Statt persönliche Freiheiten einzuschränken, wäre es effizienter und effektiver, bedürftigen Personen die gleichberechtigte Teilnahme am Wohnungsmarkt zu ermöglichen, indem sie direkt finanziell unterstützt werden. Bei dieser sogenannten Subjektfinanzierung kommen staatliche Subventionen ohne Umwege und Verluste dorthin, wo sie benötigt werden.¹⁷

Es braucht mehr Wohnungen

Und weniger Hürden beim Bau

Der grösste Hebel liegt beim Wohnungsangebot. Doch gesetzliche Hürden verhindern, dass der Wohnungsmarkt mit einer verstärkten Bautätigkeit flexibel auf die steigende Nachfrage reagieren kann.

Verdichtetes Bauen ermöglichen
Um den Wohnungsbau in den begehrten Lagen zu ermöglichen, muss verdichtet gebaut werden. Dies ist vom Gesetzgeber gewünscht und vom Volk bestätigt.¹⁸ So begrenzt das revidierte Raumplanungsgesetz Neueinzonungen und forciert damit eine Verdichtung im bestehenden Raum. Um diese zu ermöglichen, können Ausnützungsziffern und maximale Bauhöhen angehoben und Ausnützungsboni für Ersatzneubauten eingeführt werden. Doch damit die Siedlungsentwicklung nach innen gelingt, darf das Bauen in Zentren nicht aufwendiger sein und länger dauern als an den Siedlungsrändern.

Prozesse und Vorschriften entschlacken und beschleunigen
Überzogene Einsprachemöglichkeiten, Heimat- und Lärmschutz sowie langwierige Bewilligungsprozesse hemmen die Bautätigkeit. Die Zeit zwischen Baugesuch und -bewilligung hat sich seit 2010 vielerorts mehr als verdoppelt (vgl. Grafik).

Ein Beispiel ist die Unterschutzstellung von Ortsbildern, die mancherorts aufgeweicht werden könnte. Dazu gehört das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das aktuell zu restriktiv ist. Es sollten auch grosszügigere, attraktive Bauten zugelassen werden, die sich gut ins Stadtbild einfügen, es ergänzen oder sogar weiterentwickeln.

Gleichzeitig kann die Verdichtung auch gegenüber dem Lärmschutz stärker gewichtet werden. Ein erfreuliches Beispiel ist die nun beschlossene Revision des Bundesgesetzes über den Umweltschutz, welche die Lärmgrenzwerte auf eine praktikablere Art und Weise implementiert. So soll das Bauen in Gebieten mit überschrittenem Lärmimmissionsgrenzwert künftig möglich sein, wenn Wohnungen über eine Komfortlüftung verfügen. So werden Hürden abgebaut und mehr Wohnungsbau ermöglicht.

	Bewilligungsdauer 2022	Dynamik seit 2010
Schweiz	140 Tage	+ 67 %
Kanton Zürich	170 Tage	+ 76 %
Stadt Zürich	330 Tage	+ 136 %
Kanton Genf	500 Tage	+ 134 %

Abb. 4: Anzahl der Tage zwischen Baugesuch und -bewilligung (inklusive Verzögerungen durch Einsprachen und Projektänderungen) bei Wohnungsneubau, Median.
Quelle: Zürcher Kantonalbank (2023)

Staatlicher Wohnungsbau mit vielen Ineffizienzen
Gemeinnütziger Wohnungsbau, auch Objektfinanzierung genannt, ist kein effizienter Lösungsansatz. Denn einerseits steht er vor den gleichen regulatorischen Hürden, die Bauvorhaben verzögern oder gar verhindern. Und andererseits hat die Massnahme selten die gewünschte Wirkung. So zeigen Studien zum Beispiel, dass oft ein beachtlicher Teil subventionierter Wohnungen von Gutverdienenden bewohnt werden.¹⁹

Quellenangaben
1. Zürcher Kantonalbank (2023) | 2. Bundesamt für Statistik (2024): Bau- und Wohnbaustatistik, Leerwohnungszählung, STATPOP, Wüest Partner (2024) | 3. FINMA (2023): Bericht über den Versicherungsmarkt 2023 | 4. Bundesamt für Statistik (2024) | 5. IAZI (2025): Offered Rent Index | 6. Die Volkswirtschaft (2024): Wohnungsknappheit in der Schweiz: Ein Überblick. | 7. Bundesamt für Statistik (2023) | 8. Wüest Partner (2024): Immobilienmarkt Schweiz 2024 | 9. Die Volkswirtschaft (2018): Wie reagiert das Wohnraumangebot auf Preisänderungen?; Büchler et al. (2023): Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung. | 10. Wüest Partner (2021), NZZ (2023) | 11. Zürcher Kantonalbank (2025): Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt, Januar 2025. | 12. Bundesamt für Wohnungswesen (2025) | 13. Bundesgericht (Urteil 4A_554/2019) | 14. Bundesgericht (BGE 147 III 431) | 15. NZZ (2023); vgl. auch DIW Wochenbericht 8 / 2021, S. 117–124 | 16. Ebd. | 17. Lehmann (2018) | 18. Revision Raumplanungsgesetz – 1. Etappe (RPG 1) | 19. Kaas et al. (2019)