



Une pénurie fait maison –  
Le malaise immobilier  
genevois: ses causes, ses  
remèdes, 2012

[avenir-suisse.ch/20434](http://avenir-suisse.ch/20434)

## Der gespaltene Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmärkte zählen weltweit zu den am stärksten regulierten Sektoren, auch in der Schweiz. Die Eingriffe werden meist sozialpolitisch und mit dem Schutz der Mieter begründet. Auf dem hiesigen Mietmarkt gilt seit den 1970er Jahren das Prinzip der Kostenmiete. Dieses besagt, dass sich die Entwicklung der Mieten an den Kosten zu orientieren hat und nicht an der Nachfrage.<sup>5</sup> Damit wird der Markt für bestehende Wohnungen faktisch aufgehoben, und dies mit weitreichenden Folgen.

### Widersinnige Kostenmiete

In Zeiten starker Zuwanderung treibt die Kostenregel einen Keil zwischen Alt- und Neumieten, da es Nachfragefaktoren (die wachsende Bevölkerung) als Anpassungsgrund der Altmieten ausschliesst. Die Zinsanbindung als kostenseitige Überwälzungsregel für die Altmieten ist im herrschenden Tiefzinsumfeld besonders widersinnig: trotz boomender Nachfrage fordert sie sinkende

Mieten für bestehende Wohnungen. Im urbanen Raum als Brennpunkt der Zuwanderung hat sich der Spalt im Wohnungsmarkt besonders weit geöffnet. Die Preissignale über die wahre Knappheit des begehrten urbanen Raums kommen bei der Mehrheit der Stadtbewohner nicht mehr an. Die Folgen sind Unternutzung des Wohnungsparks und eine (zu) tiefe Mobilität, denn die «Besitzer» eines langjährigen Mietvertrags in der Stadt geben dieses Privileg nicht leichtfertig her. Die unterdrückten Preissignale sind auch ein Hindernis für die dringend gebotene Verdichtung der Städte. Stattdessen wird das Bevölkerungswachstum in die Agglomerationsgürtel umgelenkt, was wiederum die zunehmend kritisierte Zersiedelung fördert und die Verkehrsinfrastrukturen strapaziert.

### Abschottung der Städte

Auch sozialpolitisch ist der gespaltene Wohnungsmarkt sehr fragwürdig, da vor allem junge und mobile Haushalte, die in die Städte ziehen wollen, die Kosten tragen. Sie fallen in Form überhöhter Neumieten und ausgetrockneter Märkte an. Für diese Gruppe wirkt die Regulierung des Wohnungsmarktes wie ein urbaner Rationierungsmechanismus. Nutzniesser sind die heutigen Stadtbewohner, die von der Nachfrageentwicklung abgeschirmt werden und so faktisch ein Wohnrecht geltend machen können.

Die Wohnungspolitik der Kernstädte verstärkt diese ungünstigen Entwicklungen: In der Stadt Zürich soll der gemeinnützige Wohnbau weiterhin in grossem Stil geför-

dert werden. Die Genossenschaften als Instrument dieser Politik wenden die Kostenmiete sehr konsequent an. Da die Miete als «Allokator» der Wohnungen ausfällt, tritt die bürokratische Vergabe an ihre Stelle. Wegen der rationierten Nachfrage bilden sich lange Warteschlangen, was Beziehungsmärkte entstehen lässt, die urbane «Insider» gegenüber Zuzüglern aus dem In- und Ausland bevorzugen. Dieser Prozess wirkt zudem selbstverstärkend, da die Stadtbewohner ihr Privileg kommunalpolitisch verteidigen. Über kurz oder lang bringt dies die Funktion der Stadt als Wachstumsmotor in Gefahr, denn nicht mehr die ökonomische Leistung und Kreativität entscheidet, wer in der Stadt wohnt, sondern politische Einflussnahme, Klientelismus und Verteilungsoptiken. Auch die zunehmende politische Polarisierung zwischen den Kernstädten und ihren Agglomerationen ist teilweise die Folge dieser Politik.

Ironischerweise führen die Menschen-schlangen bei Wohnungsbesichtigungen verbreitet zur Ansicht, der Markt funktioniere nicht, weshalb es weiterer Regulierungen bedürfe. Dabei liegt der Grund für den Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage im Gegenteil in der Unterdrückung des Marktes. Noch mehr Regulierung macht die Sache nicht besser, sondern schlechter – konsequent zu Ende gedacht, führt eine solche Regulierungsspirale zur Sozialisierung des Bodens. Es ist deshalb hoffen, dass weitere Regulierungen wie die Formularpflicht (FR, GE, NE, NW, VD, ZG, ZH) nicht schweizweit Schule machen. *PS*



Wanderung, Wohnen  
und Wohlstand – Der  
Wohnungsmarkt im Brennpunkt  
der Zuwanderungs-  
debatte, 2011

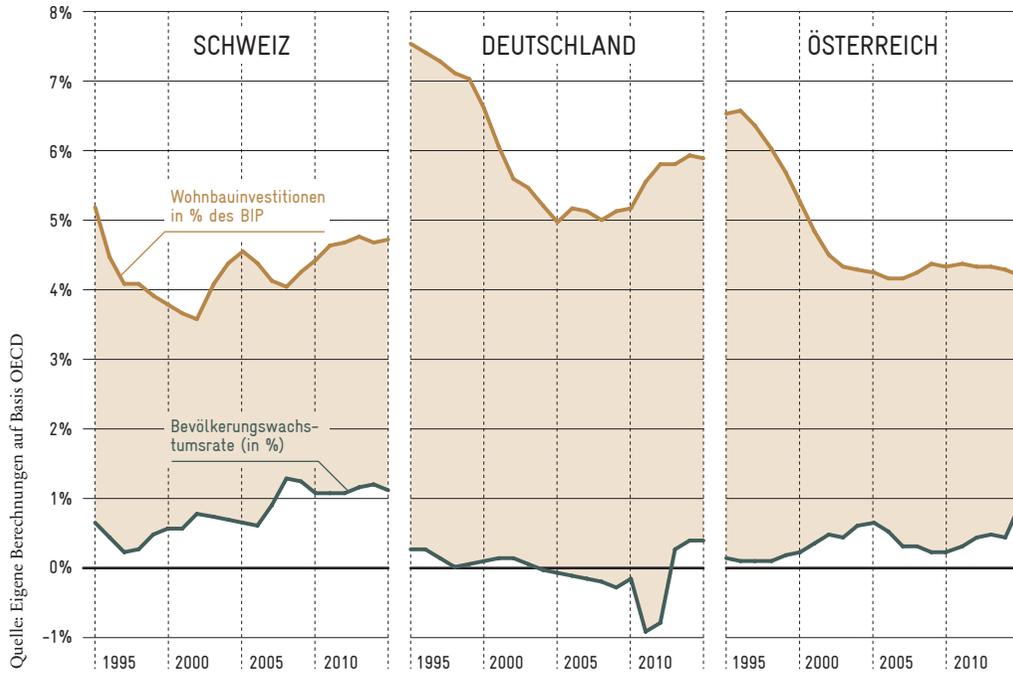
[avenir-suisse.ch/6841](http://avenir-suisse.ch/6841)



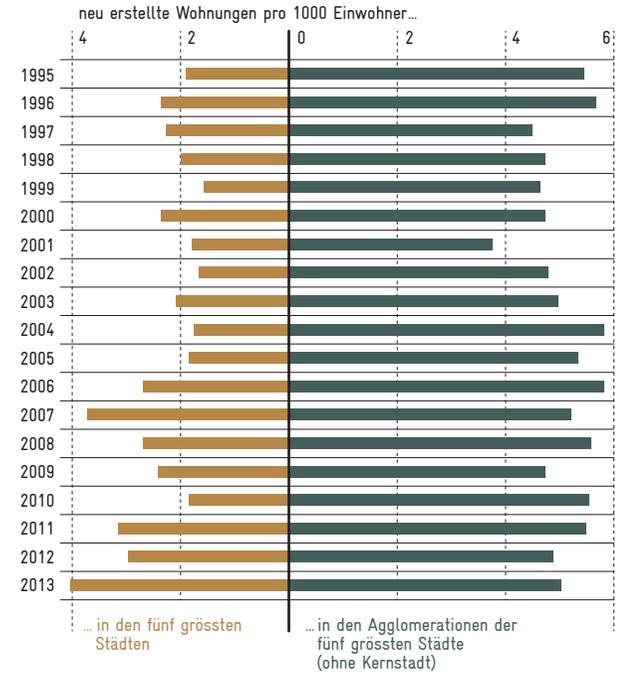
Élever la ville – Contri-  
bution et débats sur la  
densification urbaine en  
suisse romande, 2008

[avenir-suisse.ch/355](http://avenir-suisse.ch/355)

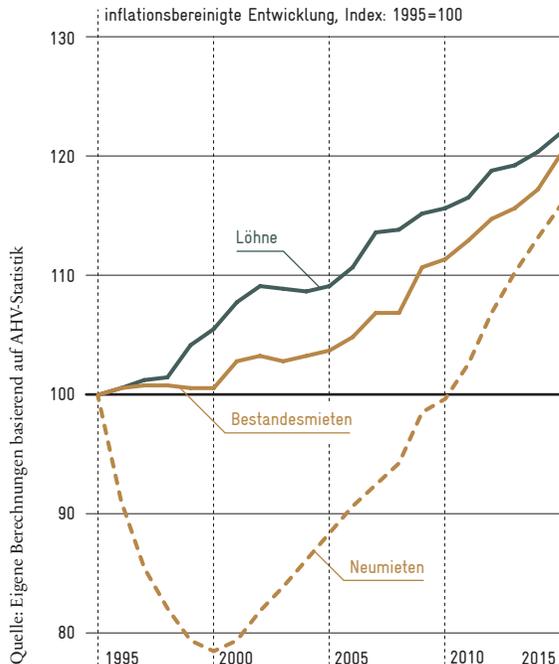
## Wohnbauinvestitionen in der Schweiz auf bescheidenem Niveau



## Geringe Bautätigkeit in den Städten

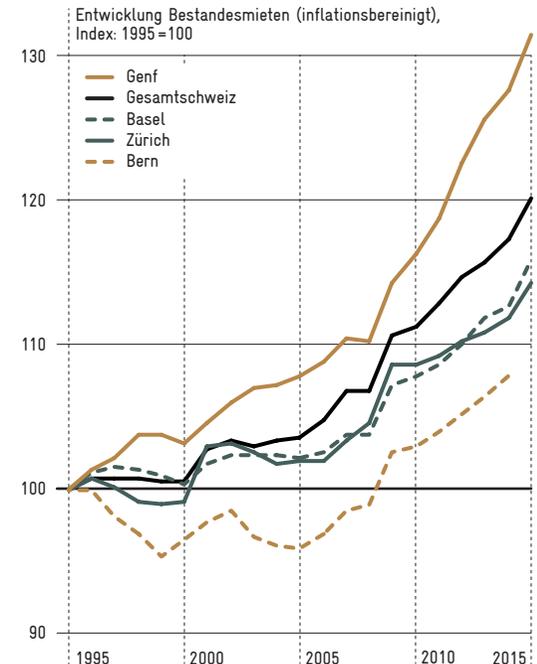


## Mieten steigen langsamer als Löhne



Trotz deutlich grösserem Bevölkerungswachstum sind die Wohnbauinvestitionen in der Schweiz kleiner als in Deutschland und nur knapp auf dem Niveau von Österreich. Zudem wird in den grossen Städten (Zürich, Genf, Basel, Bern, Lausanne) deutlich weniger gebaut als in deren Agglomerationen – obwohl urban leben wieder hipp ist. Erstaunlicherweise sind die mittleren Mietpreise in diesen Städten (mit Ausnahme von Genf) trotz geringer Bautätigkeit und hoher Nachfrage weniger stark gestiegen als im schweizerischen Durchschnitt. Daran zeigt sich die Überregulierung des Wohnungsmarktes in den Städten. Dass unter solchen Voraussetzungen auf eine zu vergebende Wohnung zig Bewerber fallen, kann nicht erstaunen. Gesamthaft sind die Bestandesmieten in den letzten 20 Jahren weniger stark gestiegen als die Löhne. Marktsignale schlagen sich nur in den Neumieten nieder, dort dafür umso stärker: In den 1990er fielen sie extrem, seit 2000 steigen sie wieder deutlich.

## Städte mit wenig Mietpreiswachstum



1995  
25.06.1995  
07.02.1999  
18.05.2003  
08.02.2004  
2015

Vorlage 424.  
Lockerung der  
Lex Koller.  
Fak. Referendum

Vorlage 451.  
Wohneigentum  
für alle.  
Volksinitiative

Vorlage 505.  
Änderung des  
Mietrechts.  
Fak. Referendum