

Bodenpreise als Treiber, Gemeinnützigkeit als Dämpfer

Eine Analyse des Schweizer Wohnungsmarktes

Frühjahr 2026

Management Summary

Diese Analyse beleuchtet die Dynamik des Schweizer Wohnungsmarktes zwischen 2007 und 2024. Sie zeigt, dass der hypothekarische Referenzzinssatz und die Angebotsmieten eine gegenläufige Entwicklung nahmen, wobei die Mieten kontinuierlich stiegen. Eine zentrale Erkenntnis ist die massive Entkopplung der Bodenpreise von den Mieteinnahmen, was auf einen starken spekulativen Druck hindeutet. Der gemeinnützige Wohnungsbau erweist sich als wirksames Instrument zur Dämpfung der Mietpreise, stösst jedoch an seine Grenzen, wenn es um die explodierenden Bodenpreise geht. Der Bericht schliesst mit politischen Forderungen, die darauf abzielen, den Boden der Spekulation zu entziehen und einen fairen sowie nachhaltigen Wohnungsmarkt zu fördern.

Management Summary	1
Einleitung	2
Datenbasis und Betrachtungszeitraum	2
Gegenläufige Entwicklung von Zinsen und Mieten	3
Mögliche Gründe für die Diskrepanz	4
Entwicklung der Bodenpreise	5
Absolute Preisentwicklung.....	5
Indexierte Entwicklung und Vergleich mit Mieten	6
Preistreibende Faktoren bei Bodenpreisen:	6
Dämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	8
Schlussbetrachtung	10
Fazit.....	10
Weitere Faktoren	10
Anhang.....	12

Einleitung

Die vorliegende Analyse untersucht die Entwicklung von Miet- und Bodenpreisen in ausgewählten Schweizer Städten und Kantonen im Zeitraum von 2007 bis 2024. Im Sinne eines fairen und nachhaltigen Wohnungsmarktes beleuchtet sie den Einfluss des Anteils an gemeinnützigem Wohnungsbau auf die Preisdynamik.

Im Zentrum stehen dabei zwei leitende Thesen. Die erste These geht davon aus, dass die Mietpreisentwicklung mittel- bis langfristig der Dynamik der Bodenpreise folgt: Steigende Baulandpreise erhöhen die Gestehungskosten neuer Wohnbauten wie auch die Anlagekosten bei einer Handänderung, schlagen sich über kalkulierte Renditeerwartungen in den Angebotsmieten nieder und wirken so - mit zeitlicher Verzögerung - auch auf das allgemeine Mietpreisniveau. Zweitens lautet die Hypothese, dass ein höherer Anteil an gemeinnützigen Wohnungen eine dämpfende Wirkung auf die allgemeine Mietpreisentwicklung hat, insbesondere im Vergleich zu den stark steigenden Angebotsmieten im freien Markt. Diese Untersuchung vergleicht die Entwicklungen in verschiedenen Regionen, um diese Annahmen zu überprüfen und die komplexen Zusammenhänge auf dem Wohnungsmarkt aufzuzeigen.

Datenbasis und Betrachtungszeitraum

Die Analyse stützt sich auf die Entwicklung von Mietpreisen, Bodenpreisen und dem hypothekarischen Referenzzinssatz. Die Daten decken primär den Zeitraum von Anfang 2007 bis Ende 2024 ab.

Die Untersuchung konzentriert sich auf ausgewählte Schweizer Städte (Zürich, Thun, Biel/Bienne) und Kantone (Aargau, Bern, Basel-Landschaft, Basel-Stadt), für die detaillierte Zeitreihen zu den relevanten Kennzahlen vorliegen. Diese ermöglichen einen regionalen Vergleich und die Analyse spezifischer Marktdynamiken.

Die Analyse stützt sich auf folgende Daten:

- Angebotsmieten: Quartalsweise Q1 2007 - Q4 2024
- Durchschnittsmieten (nur für Kantone verfügbar): Jährlich 2012 - 2023
- Mietpreisindex (nur für BS und Zürich verfügbar): Quartalsweise Q1 2007 - Q1 2025
- Bodenpreise: Halbjährlich HJ1 2007 - HJ2 2024
- Hypothekarischer Referenzzinssatz: Quartalsweise Q4 2008 - Q4 2024

Einschränkungen der Datengrundlage

Die verwendete Datengrundlage weist mehrere Limitationen auf, die bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen sind:

Erstens liegen für den Schweizer Markt keine flächendeckenden, öffentlich zugänglichen Daten zu den effektiv bezahlten Bestandsmieten vor. Verfügbar sind primär Angebotsmieten (ausgeschriebene Wohnungen) sowie der vom BFS erhobene Mietpreisindex, der die Entwicklung im Bestand zwar abbildet, aber keine absoluten Mietniveaus pro Region ausweist. Aussagen zur Schere zwischen Bestand und Neuvermietung sind deshalb nur indirekt und auf wenige Regionen beschränkt möglich.

Zweitens unterscheiden sich die Erhebungsgrundlagen und Definitionen je nach Quelle teils erheblich. Bodenpreise werden je nach Anbieter (Kantone, Wüest Partner, IAZI, Fahrländer Partner) unterschiedlich abgegrenzt - etwa bezüglich Nutzungszone, erschlossen/unerschlossen oder Transaktions- versus Angebotswerten. Auch die Erhebungsfrequenz (jährlich, halbjährlich, quartalsweise) und die räumliche Aggregationsebene variieren, was direkte Vergleiche zwischen Regionen und Zeiträumen erschwert.

Drittens zeigt sich die Definitionsproblematik exemplarisch beim Anteil gemeinnütziger Wohnungen: Die vorliegende Analyse stützt sich auf die Statistik des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) und geht für die Stadt Zürich von rund 20 % gemeinnützigen Wohnungen aus. Die Stadt Zürich selbst weist auf Basis ihrer breiteren Definition - die zusätzliche kommunale und stiftungsgebundene Träger einbezieht - einen deutlich höheren Anteil von über 26 % aus. Solche definitorischen Unterschiede können die Ergebnisse insbesondere bei Quervergleichen zwischen Städten und Kantonen spürbar beeinflussen und sollten bei der politischen Interpretation transparent mitgedacht werden.

Gegenläufige Entwicklung von Zinsen und Mieten

Die Analyse der Mietpreisentwicklung in der Schweiz seit 2007 offenbart eine bemerkenswerte und anhaltende Diskrepanz der Angebotsmieten gegenüber dem hypothekarischen Referenzzinssatz. Während der Referenzzinssatz, der für die Anpassung bestehender Mieten massgeblich ist, über einen langen Zeitraum sank, verzeichneten die auf dem Markt neu ausgeschriebenen Wohnungen einen stetigen Preisanstieg.

Die grafische Auswertung zeigt diesen gegenläufigen Trend deutlich. Der hypothekarische Referenzzinssatz fiel von einem Niveau von über 3,5 % im Jahr 2008 schrittweise auf ein historisches Tief von 1,25 %, das von 2020 bis Mitte 2023 Bestand hatte. Erst danach begann er wieder zu steigen.

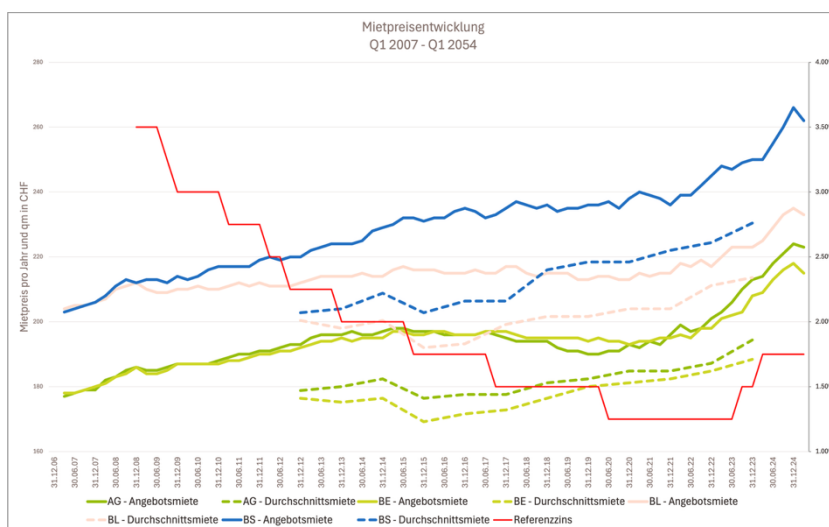


Abbildung 1 Entwicklung der Angebotspreise und des Referenzzinssatzes

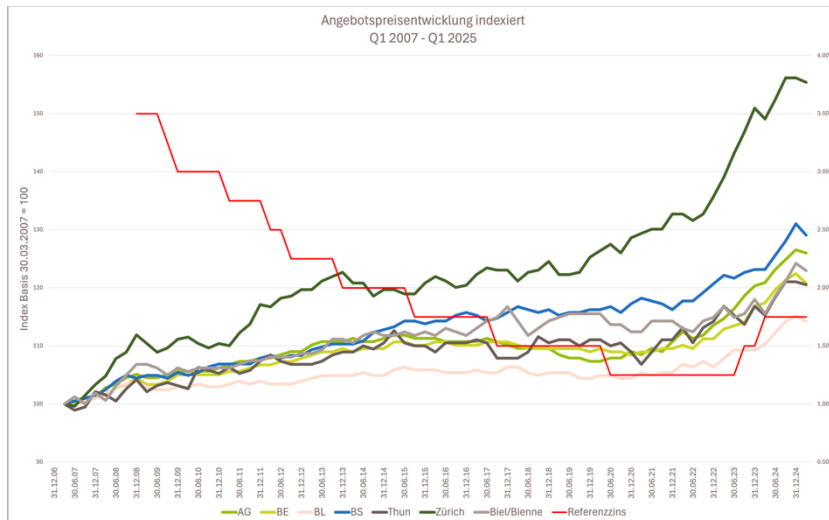


Abbildung 2 Entwicklung der Angebotspreise indexiert und des Referenzzinssatzes

Im exakt selben Zeitraum zeigten die Angebotsmieten einen entgegengesetzten Verlauf. In städtischen Zentren wie dem Kanton Basel-Stadt, den Städten Zürich, Thun und Biel/Bienne sowie in ländlicher geprägten Kantonen wie Aargau, Bern und Basel-Landschaft sind die Mieten für neu zu vermietende Objekte kontinuierlich gestiegen. Die indexierte Betrachtung, mit dem Jahr 2007 als Basis (Index = 100), verdeutlicht das Ausmass dieser Entwicklung. Insbesondere in der Stadt Zürich stiegen die Angebotsmieten um mehr als 50 % an, während andere Regionen ebenfalls deutliche Zuwächse im zweistelligen Prozentbereich verzeichneten.

Mögliche Gründe für die Diskrepanz

Diese Diskrepanz lässt sich nicht auf einen einzigen Faktor zurückführen, sondern ist das Ergebnis eines komplexen Zusammenspiels verschiedener Kräfte. Eine rein spekulative Betrachtung greift hier zu kurz; vielmehr müssen die strukturellen Rahmenbedingungen analysiert werden. Der Referenzzinssatz beeinflusst vor allem bestehende Mietverhältnisse, während bei der Neuvermietung andere Faktoren dominieren:

- Strukturelles Ungleichgewicht zwischen Bestand und Nachfrage: Gesucht sind vor allem kleinere, bezahlbare Wohnungen für Single- und Zwei-Personen-Haushalte; der historisch gewachsene Bestand besteht jedoch überwiegend aus grösseren Familienwohnungen. Verstärkt wird das Ungleichgewicht durch den steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf (gemäss BFS rund 44 m² im Jahr 2007 auf rund 46-47 m² im Jahr 2022) sowie durch das Bevölkerungswachstum, wobei Zugewanderte gemäss Wüest Partner pro Kopf weniger Wohnfläche beanspruchen und somit nicht alleiniger Treiber sind.
- Angebot am Bedarf vorbei: Neubauten konzentrieren sich häufig auf höhere Preissegmente und grössere Wohnungstypen mit besserer Rendite, während kleinere, bezahlbare Wohnungen in gut erschlossenen Lagen knapp bleiben. Zusammen mit teurem Bauland, langwierigen

Bewilligungsverfahren und Einsprachen entsteht ein ausgeprägter Anbietermarkt, in dem nicht Kosten und angemessene Rendite, sondern die Zahlungsbereitschaft der Suchenden die Miete bestimmt. Dies eröffnet Spielräume für mietrechtlich potenziell missbräuchliche Mietzinsforderungen, die jedoch unter Marktdruck kaum angefochten werden.

- Allgemeine Kostensteigerungen: Die allgemeine Teuerung (Inflation) führt zu höheren Kosten für Bau, Unterhalt und Verwaltung von Liegenschaften. Der Teuerungsindex stieg im Betrachtungszeitraum um 9 Prozentpunkte¹.
- Wertvermehrnde Investitionen: Investitionen in Liegenschaften, beispielsweise für energetische Sanierungen oder Modernisierungen, rechtfertigen eine Erhöhung des Mietzinses. Diese wertvermehrenden Mehrwerte sind unabhängig von der Entwicklung des Referenzzinssatzes und tragen zur Steigerung der Angebotsmieten bei.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in einem von hoher Nachfrage und knappem Angebot geprägten Markt der Preis für neu ausgeschriebene Wohnungen primär durch die Zahlungsbereitschaft der Suchenden bestimmt wird. Der direkte Einfluss des Referenzzinssatzes auf die Angebotsmieten tritt hier in den Hintergrund. Indirekt hat das langjährige Tiefzinsumfeld, das der Referenzzinssatz widerspiegelt, jedoch den Anlagedruck auf Immobilien und Boden massiv verstärkt und so über steigende Bodenpreise auch die Angebotsmieten beeinflusst.

Entwicklung der Bodenpreise

Ähnlich wie die Angebotsmieten, verzeichneten auch die Bodenpreise im Betrachtungszeitraum einen deutlichen Anstieg. Die Analyse der Baulandpreise in den untersuchten Städten und Kantonen zeigt jedoch ein differenzierteres Bild im Vergleich zur Mietpreisentwicklung.

Absolute Preisentwicklung

Die absoluten Bodenpreise pro Quadratmeter weisen erhebliche Unterschiede zwischen den Standorten auf. Zürich liegt mit Preisen, die im Jahr 2024 auf fast 9'000 CHF pro Quadratmeter ansteigen, an der Spitze. Mit deutlichem Abstand folgen Basel-Stadt, Thun und Biel/Bienne. In allen untersuchten Gebieten ist ein klarer Aufwärtstrend zu erkennen, der sich über den gesamten Zeitraum erstreckt.

¹ Von 105.4 Punkten Ende 2007 auf 115.4 Punkte im Dezember 2024 (Basis 2000).

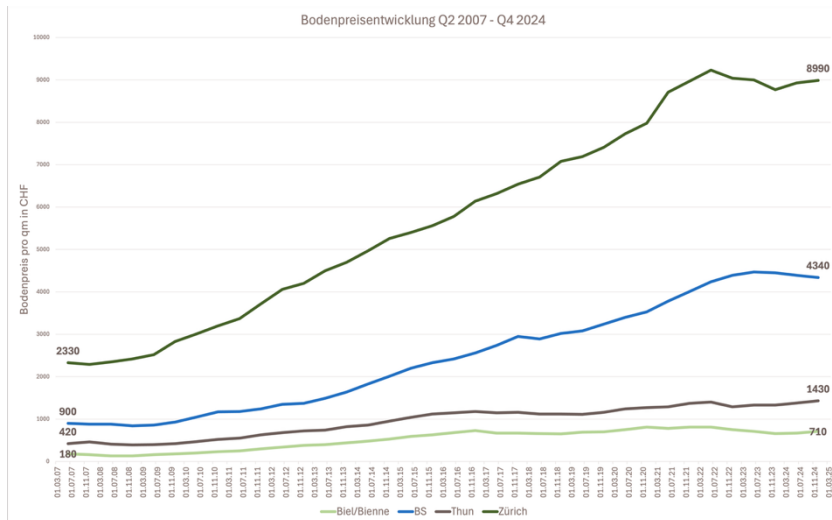


Abbildung 3 Entwicklung der Bodenpreise in städtischen Zentren

Indexierte Entwicklung und Vergleich mit Mieten

Die indexierte Betrachtung der Bodenpreisentwicklung (Basis 2007 = 100) zeigt, dass die Preise in allen Regionen gestiegen sind. Ein genauerer Vergleich der indexierten Entwicklung offenbart eine entscheidende Tatsache: Der Anstieg der Bodenpreise fiel deutlich stärker aus als jener der Angebotsmieten. Während der Index der Angebotsmieten in Zürich beispielsweise auf rund 155 Punkte stieg (ein Plus von 55 %), schoss der Bodenpreisindex im selben Zeitraum auf über 385 Punkte in die Höhe (ein Anstieg von über 285 %). Diese massive Entkopplung ist ein klares Indiz dafür, dass die Wertsteigerung des Bodens die Entwicklung der Mieterträge bei weitem übertrifft. Es deutet stark darauf hin, dass Boden zunehmend als Spekulationsobjekt behandelt wird, bei dem die Erwartung künftiger Wertsteigerungen und nicht der Mietertrag die treibende Kraft der Preisbildung ist. Diese Einschätzung wird von verschiedenen Experten und Studien geteilt. Die Entkopplung der Bodenpreise von der realwirtschaftlichen Entwicklung wie Mieten und Löhnen ist ein klares Indiz für eine spekulative Überhitzung. Erfahren Sie hier mehr dazu:

- Studie des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO): [Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz](#)
- Analyse der NZZ: [Bodenpreise im Fokus: Ursache für hohe Mieten in den Städten](#)

Preistreibende Faktoren bei Bodenpreisen:

Ähnlich wie bei den Mieten, wird auch die Entwicklung der Bodenpreise von verschiedenen Faktoren angetrieben, die zu einer stetigen Verknappung und Verteuerung führen:

- Boden als nicht vermehrbare Ressource: Grund und Boden können nicht hergestellt werden. Die durch die Raumplanung definierten Bauzonen begrenzen das Angebot zusätzlich, was bei steigender Nachfrage unweigerlich zu höheren Preisen führt.
- Steigende Nachfrage: Das Bevölkerungswachstum und der Wunsch nach mehr Wohnfläche pro Person erhöhen den Bedarf an Bauland kontinuierlich.
- Angebotsverknappung durch Raumplanung: Obwohl die Schweizer Bauzonen theoretisch noch grosse Reserven aufweisen, ist ein erheblicher Teil davon aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar. Eigentümer halten Land als langfristige Wertanlage zurück, anstatt es dem Markt für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen (sogenanntes Horting), oder es bestehen rechtliche und planerische Hindernisse für eine Bebauung.
- Rückkopplung zwischen Bodenpreisen und Mieten: Bodenpreise und Mieten stehen in einem wechselseitigen Verhältnis. Höhere Bodenpreise müssen mittel- bis langfristig über höhere Mieteinnahmen gedeckt werden, damit sich Investitionen rechnen. Umgekehrt gilt: Sobald am Markt höhere Mieten durchsetzbar sind, steigt auch der Preis, den Käuferinnen und Käufer für Bauland zu zahlen bereit sind - die Bodenpreisbildung folgt dem sogenannten Residualwertprinzip (erzielbarer Mietertrag abzüglich Bau- und Bewirtschaftungskosten).²
- Tiefzinsumfeld und Anlagedruck: In Phasen tiefer Zinsen wird die Investition in Sachwerte wie Immobilien und Bauland besonders attraktiv. Institutionelle und private Anleger suchen nach sicheren Anlagemöglichkeiten, was die Nachfrage und damit die Preise für Bauland zusätzlich in die Höhe treibt.

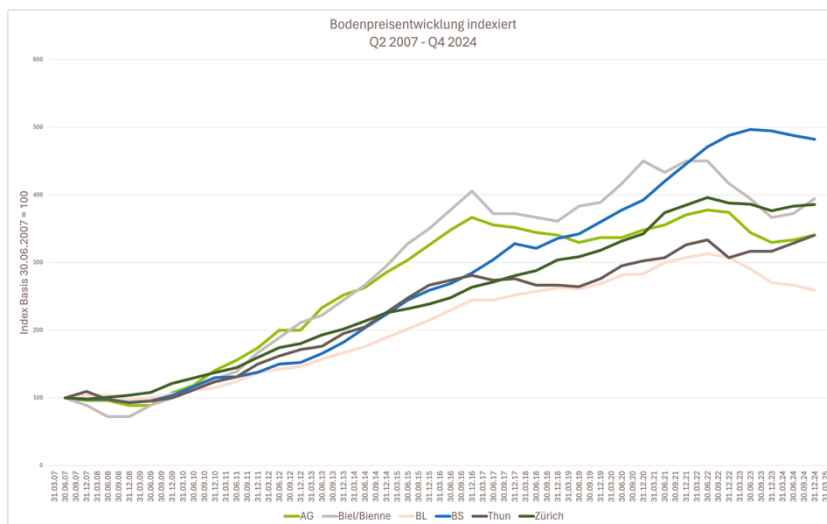


Abbildung 4 Entwicklung der Bodenpreise indexiert

² Genau an diesem Mechanismus setzt im landwirtschaftlichen Bereich das bürgerliche Bodenrecht (BGGB) an: Da sich die landwirtschaftlichen Erträge - anders als Mieten im Wohnungsmarkt - nicht beliebig steigern lassen, sind die Preise für landwirtschaftliches Land über den Ertragswert gedeckelt. Im Wohnungsmarkt fehlt ein vergleichbarer Mechanismus, weshalb sich Boden- und Mietpreise gegenseitig nach oben treiben können.

Dämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Ein Blick auf die Stadt Zürich und den Kanton Basel-Stadt untermauert die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für eine gedämpfte Mietpreisentwicklung. In der Stadt Zürich, wo der Anteil gemeinnütziger Wohnungen bei rund 20 % liegt, klafft eine deutliche Schere zwischen den Angebotsmieten und den Bestandsmieten (repräsentiert durch den Mietpreisindex). Im Jahr 2024 lag der Index der Angebotsmieten bei rund 156 Punkten, während der Mietpreisindex lediglich einen Wert von rund 122 Punkten erreichte - eine Differenz von über 30 Prozentpunkten (Basis 2007 = 100). Dies deutet darauf hin, dass der grosse Anteil an preisgünstigen Genossenschaftswohnungen den Gesamtdurchschnitt der Mieten stabilisiert.

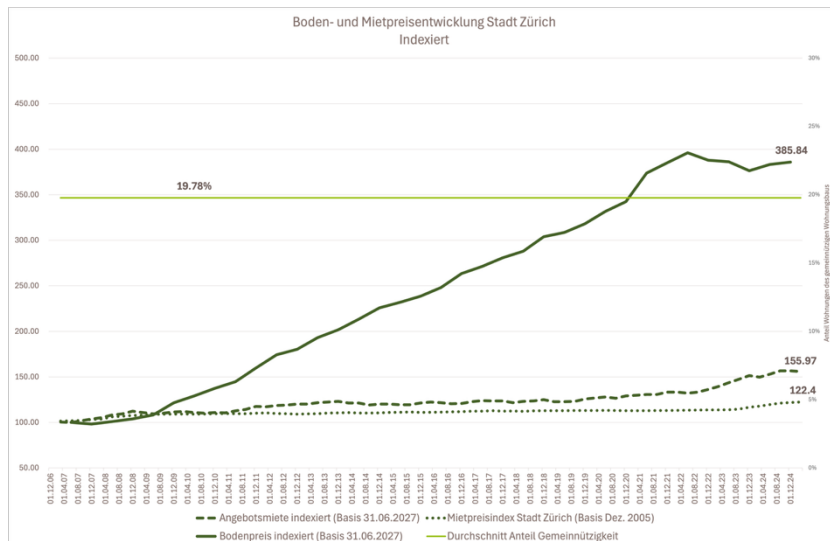
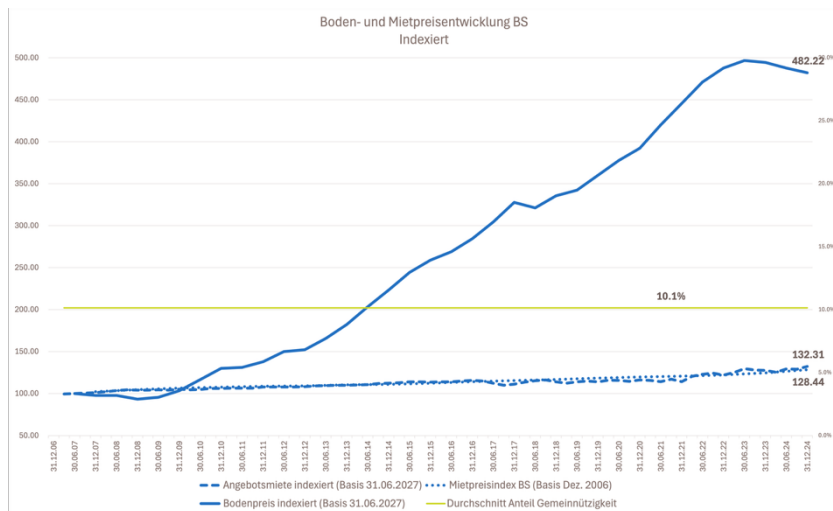


Abbildung 5 Boden- und Mietpreisentwicklung in der Stadt Zürich

Im Gegensatz dazu zeigt sich im Kanton Basel-Stadt, mit einem halb so grossen Anteil von rund 10 % gemeinnützigen Wohnungen, ein anderes Bild. Hier verlaufen die Kurven der Angebotsmieten und des Mietpreisindex deutlich näher beieinander. Der dämpfende Effekt auf die Gesamtentwicklung der Mieten ist weniger ausgeprägt.



Der Vergleich legt den Schluss nahe, dass ein hoher Anteil an gemeinnützigem Wohnraum ein wirksames und faires Instrument ist, um den Anstieg der Mieten für die breite Bevölkerung zu dämpfen und die Bodennutzung haushälterisch zu gestalten, selbst in einem Marktumfeld, das von Spekulation und Anlagedruck geprägt ist.

Bei der Interpretation dieser dämpfenden Wirkung ist folgendes zu beachten:

Erstens schlagen Bodenpreissteigerungen nur dort direkt auf die Mieten durch, wo Liegenschaften tatsächlich vermietet werden: Ein erheblicher Teil des Wohnungsbestandes ist selbst bewohntes Eigentum, weshalb sich Bodenpreissteigerungen in diesem Segment nicht in den Angebotsmieten niederschlagen.

Zweitens gilt für gemeinnützige Bauträger die mietrechtlich verankerte Kostenmiete: Die Miete deckt lediglich die effektiven Kosten (Kapitalverzinsung, Unterhalt, Verwaltung, Rückstellungen). Je höher der Anteil dieser Wohnungen in einer Region, desto stärker ist der dämpfende Effekt auf die durchschnittliche Mietpreisentwicklung.

Drittens ist zu beachten, dass es sich bei den ausgewiesenen Werten um Durchschnitte handelt: Einzelne Wohnungen weisen auch bei den Angebotsmieten überdurchschnittliche Preissteigerungen auf, insbesondere nach Handänderungen, umfassenden Sanierungen oder Ersatzneubauten, bei denen das Mietverhältnis neu kalkuliert und der Bodenwert vollständig in die Renditeberechnung einfließt.

Schlussbetrachtung

Fazit

Die Analyse zeigt, dass auf dem Schweizer Wohnungsmarkt drei Mechanismen eine zentrale dämpfende oder potenziell dämpfende Wirkung auf die Mietpreisentwicklung haben:

Erstens wirkt das geltende Mietrecht (Art. 269 ff. OR mit der Bindung an den Referenzzinssatz und der Missbrauchsgrenze) bereits heute preisdämpfend, insbesondere bei Bestandsmieten. Seine Wirkung ist jedoch begrenzt, weil Mietende ihre Rechte unter dem Druck eines angespannten Marktes selten durchsetzen und die Kontrolle erst nach Vertragsabschluss greift. Eine Mietzinskontrolle - etwa in Form einer Pflicht zur Offenlegung der Vormiete oder einer behördlichen Prüfung der Anfangsmiete in angespannten Regionen - könnte das bestehende Mietrecht spezifisch stärken und die identifizierten missbräuchlichen Spielräume bei Neuvermietungen schliessen.

Zweitens belegt der Vergleich zwischen Zürich und Basel-Stadt empirisch, dass ein hoher Anteil an gemeinnützigen Wohnungen die durchschnittliche Mietpreisentwicklung spürbar dämpft. Die mietrechtlich verankerte Kostenmiete entzieht diesen Bestand der renditegetriebenen Preisbildung und schafft so ein stabilisierendes Gegengewicht zum freien Markt. Eine gezielte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus - insbesondere durch Bodenverfügbarkeit - kann damit ein wirksamer Hebel sein.

Drittens zeigen die Daten eine deutliche Entkopplung der Bodenpreise von der Mietpreisentwicklung. Während die indexierten Angebotsmieten im Beobachtungszeitraum um rund 55 % stiegen, legten die Bodenpreise in vergleichbaren Lagen um über 285 % zu. Da der Bodenwert über das Residualwertprinzip mittel- bis langfristig in die kalkulierten Mieten einfließt, ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung mit zeitlicher Verzögerung auch auf das Mietpreisniveau auswirkt. Als ein möglicher regulatorischer Ansatz kann eine stärkere Bindung des zulässigen Bodenpreises an einen Ertragswert helfen, analog zur bestehenden Regelung im bürgerlichen Bodenrecht.

Weitere Faktoren

Es ist wichtig zu betonen, dass die hier dargestellte Analyse eine vereinfachte Betrachtung der komplexen Zusammenhänge auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Neben dem gemeinnützigen Wohnungsbau spielen eine Vielzahl weiterer Faktoren eine entscheidende Rolle und müssen für eine umfassende Analyse berücksichtigt werden. Dazu gehören unter anderem:

- Regionale Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplatzentwicklung: Starke Wirtschaftszentren ziehen mehr Menschen an und erhöhen den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt.
- Kantonale und kommunale Raumplanungs- und Baugesetze: Regulatorische Unterschiede können die Bautätigkeit erheblich beeinflussen.
- Demografische Entwicklungen: Altersstruktur, Haushaltsgrößen und Zuwanderungsmuster variieren regional.
- Verkehrsanbindung und Infrastruktur: Die Attraktivität eines Standortes wird massgeblich durch seine Erreichbarkeit und die vorhandene Infrastruktur bestimmt.

Die vorliegende Analyse dient somit als erster Anhaltspunkt, kann aber eine detaillierte, multivariante Untersuchung der treibenden Kräfte hinter der Miet- und Bodenpreisentwicklung nicht ersetzen. Die fortlaufende Beobachtung dieser Trends und ein faktenbasierter politischer Diskurs sind entscheidend, um faire und nachhaltige Lösungen für den Schweizer Wohnungsmarkt zu sichern.

Anhang

