

Bodenmarkt- und Wohnungspolitik in der Schweiz – ein Diskussionsbeitrag

Felix Schläpfer, Dr. sc. nat. habil oec., Winterthur,

12.12.2025

Zusammenfassung

Die Wirtschafts- und die Raumplanungspolitik der Schweiz der letzten 20 Jahre hat die Bodenpreise verdreifacht. Die anhaltende Politik der steigenden Bodenpreise erzeugt einerseits Gewinne und anderseits Kollateralschäden auf individueller und gesellschaftlicher Ebene – von Wohnungnot bis hin zu Risiken für die Finanzstabilität. Offizielle Analysen und Einordnungen der systemischen Ursachen und Zusammenhänge fehlen weitgehend. Monopolrenten, Regulierungsrenten und politischen Renten als Treiber der hohen Bodenpreisen und der Knaptheit an Wohnraum werden nicht benannt. Entsprechende Abgaben auf Grundstücksgewinne als naheliegende, einfache, wirksame und marktorientierte Massnahme für die Stabilisierung der Bodenpreise werden in Massnahmenkatalogen von Bund und Kantonen nicht einmal erwähnt. Man behauptet, es gäbe keine einfachen Lösungen. Von den zuständigen Hochschuleninstituten hört man wenig, und die selber in der Immobilienbranche tätigen Medien begnügen sich damit, die Symptome zu bewundern. Die Bevölkerung wird über die Handlungsmöglichkeiten im Dunkeln gelassen. Das ist problematisch. Die Verantwortlichen des Bundes und der Kantonen wären in der Pflicht, die Lösungsmöglichkeiten unvoreingenommen aufzuzeigen.

1 Einleitung

Im Kanton Zürich, der Bodenpreise publiziert, sind die Bodenpreise in den letzten zwanzig Jahren (2004 bis 2024) um über 200% gestiegen – rund zehnmal stärker als die Schweizer Löhne. Die Preissteigerungen haben den Grundeigentümern hohe Gewinne beschert (Schläpfer & Lobsiger 2024, Schläpfer 2026). Sie haben aber für die Mehrheit der Bevölkerung vor allem negative Auswirkungen – Wohnungsknappheit, hohe Mietpreise und sinkende anderweitig verfügbare Einkommen und relative Vermögenseinbussen. Zu den unerwünschten Folgen auf gesellschaftlicher und gesamtwirtschaftlicher Ebene gehören soziale Entmischung (Gentrifizierung) und Risiken für die Finanzstabilität.

Die Politik hat problematische Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt anerkannt, aber bisher äusserst zögerlich reagiert. Besonders bemerkenswert ist dabei, dass schon eine offene Debatte über die grundlegenden Problemursachen und Lösungsmöglichkeiten fehlt. Der vorliegende Beitrag will mit einer Situationsanalyse eine solche Debatte anregen. Die folgenden Abschnitte thematisieren:

- (2) Auswirkungen der hohen Bodenpreise
- (3) vorhandene und fehlende Grundlagen
- (4) Wirkungszusammenhänge
- (5) Massnahmen
- (6) Rollen der Akteure
- (7) Schlussfolgerungen.

2 Auswirkungen der hohen Bodenpreise

Die negativen Auswirkungen lassen sich einteilen in Auswirkungen auf Knaptheit (inkl. Bezahlbarkeit), die Verteilung von Einkommen und Vermögen, den Einsatz (Allokation) von Ressourcen und Stabilitätsrisiken.

2.1 Knaptheit (inkl. Bezahlbarkeit)

Auf individueller Ebene:

- Wohnungsknappheit, Wohnungsnot
- höhere Ausgaben für Wohnen
- Verdrängung aus Quartieren und Wohnorten
- Lange Arbeitswege

Auf gesellschaftlicher Ebene:

- soziale Entmischung (Gentrifizierung)
- Überlastung der Verkehrssysteme
- höhere Kosten Verkehrssysteme

2.2 Verteilung:

Grundeigentümer vs. Mieter:

- 100 Milliarden Franken Wertsteigerung pro Jahr (Grössenordnung, Schläpfer & Lobsiger 2024, Schläpfer 2026)
- höhere Mietzinseinnahmen (für Eigentümer)
- höhere Mieten (für Mieter)

Gesellschaft:

- wachsende Unterschiede der frei verfügbaren Einkommen
- wachsende Unterschiede der Vermögen
- grösere Bedeutung von Kapitalgewinnen und Erbschaften relativ zu Arbeitsverdienst ("Feudalisierung")
- veränderte Leistungsanreize

2.3 Einsatz (Allokation) von Ressourcen:

- Mehr Arbeitskräfte in Immobilienhandel, -beratung, -finanzierung
- Weniger Arbeitskräfte in Baubranche, Gewerbe

2.4 Stabilität:

- höhere Risiken, steigende "Fallhöhe"
- durch staatliche Regulierung verursachter (garantierter?) stetiger Preisanstieg als Anreiz für Spekulation
- zunehmende Einschränkung der geldpolitische Handlungsmöglichkeiten

3 Verfügbare Datengrundlagen und Analysen

3.1 Vorhanden Daten

Verfügbar sind offizielle Daten zu:

- physischen Beständen (Flächennutzung, Gebäudebestand)
- Daten zur Nutzung des Gebäudebestands (Nutzerkategorien)
- Planungsgrundlagen (Bauzonen-Statistik)
- Preisentwicklung der Immobilien (IMPI)

3.2 Fehlende Daten

Nicht verfügbar sind offizielle Daten zu:

- Eigentümer nach Wohnort im Inland/Ausland
- Immobilienpreise
- Bodenpreise
- Bodenerträge (Zinserträge, Planungsgewinne, sonstige Wertsteigerung)

3.3 Vorhandene Analysen

Verfügbar sind Analysen zu ausgewählten spezifischen Themen:

- Praxisbeispiele Förderung von günstigem Wohnraum (BWO 2025a)
- Dokumentation von Verdrängungseffekten durch Verdichtung (Kauer et al. 2025)
- Vergleich Kostenmiete und Angebotsmiete (Wiedmer et al. 2024)
- Ursachen steigender Wohnkosten (Büchler et al. 2023)

3.4 Fehlende Analysen

Es fehlen Analysen zu den für die Regulierung zentralen Fragen:

- systematischer Katalog der möglichen Massnahmen
- systematische Abschätzung der Wirkung der möglichen Massnahmen
- offizielle Analysen der Bodengewinne (Renten)
- offizielle Analysen der Umverteilungswirkungen steigender Bodenpreise

4 Wirkungszusammenhänge

4.1 Bodenpreis: politisch gesteuerte zentrale Grösse

Die Preise und Mengen von Wohnungen ergeben sich aus Angebot und Nachfrage in einem stark regulierten Markt. Der entscheidende Input ist der Boden. Da Boden nicht vermehrbar ist, weist er Eigenschaften eines Monopolguts auf. Sein Preis hat – ähnlich wie bei Banknoten – wenig mit Produktionskosten zu tun. Die Kosten der Ein- oder Aufzonung von Bauland sind praktisch null, dennoch können die Preise je nach Regulierung sehr hoch sein. Es entstehen Regulierungsrenten oder politische Renten (s. z. B. Schwerhoff et al. 2020).

Die Menge an Bauland (Fläche und Volumen) wird politisch festgelegt, insbesondere durch die Raumplanung. Die Angebotspreise der Baulandverkäufer sind sehr flexibel und werden weitgehend durch die Nachfrage bestimmt: Sinkt die Zahlungsbereitschaft der Käufer, so senken die Verkäufer den Angebotspreis.

Die Menge an Wohnungen, die innerhalb der raumplanerischen Vorgaben gebaut werden, wird durch den Markt bestimmt. Im Gegensatz zu den Bodenpreisen orientieren sich die Baupreise an den Produktionskosten und bleiben weitgehend stabil. Sinkt die Zahlungsbereitschaft der Käufer, so sinken nicht die Baupreise, sondern die Bautätigkeit

nimmt ab. Die Angebotspreise für Wohnungen auf dem Kauf- und Mietmarkt sind daher vor allem von den Bodenpreisen abhängig – auf dem Mietmarkt zusätzlich vom mietrechtlich zulässigen (oder tolerierten) Renditeniveau.

Die Nachfrage nach Wohnungen ergibt sich aus der Anzahl und der Zahlungsbereitschaft von Mietern und Käufern, wobei letztere Investoren und Eigennutzer einschliessen. Die Nachfrage der Investoren hängt von der erwarteten Rendite ab, also vom Einkommen nach Steuern im Verhältnis zum eingesetzten Kapital im Vergleich zu alternativen Anlagen. Die Nachfrage der Eigennutzer ist ausserdem abhängig von den Kosten von Wohneigentum relativ zu den Kosten bei Miete.

Die Nachfrage nach Immobilien wird weitgehend durch die Politik bestimmt: insbesondere durch Regeln für Zuwanderung und Bodenerwerb, lokale öffentliche Leistungen und Infrastrukturen, steuerliche Regelungen für Immobilien und deren Erträge sowie durch die Geldpolitik (z. B. Schwächung Franken als Konjunkturstütze).

Zusammenfassend lässt sich sagen: Die Immobilienpreise hängen vom (indirekt) politisch festgelegten Bodenpreis ab.

- Die Bodenpreise ergeben sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage, die beide weitgehend politisch bestimmt sind.
- Die Gebäudepreise (ohne Boden) bleiben weitgehend konstant.
- Die Immobilienpreise setzen sich aus den politikabhängigen Bodenpreisen und den weitgehend stabilen Gebäudepreisen zusammen.
- Die Mietpreise ergeben sich aus den Immobilienpreisen und den mietrechtlich zulässigen (oder tolerierten) Renditen.

4.2 Zusammenhang von Preisen und Mengen (Anzahl Wohnungen)

Preise beeinflussen Mengen – und umgekehrt. Die beschriebenen Effekte auf die Preise wirken sich daher auf die Menge der Wohnungen aus.

- Bei höheren Bodenpreisen sinkt die nachgefragte Menge an Wohnraum, wodurch weniger gebaut wird.
- Steigende Bodenpreise führen zu höheren Renditen aus Boden im Vergleich zu Renditen aus Wohnungsinvestitionen. Dadurch werden Investitionen in Boden attraktiver relativ zu Investitionen in Wohnungen. Entsprechend fliesst mehr Kapital in Boden und weniger in Wohnungsbau. Es werden weniger Wohnungen gebaut.
- Bei tieferen (oder schon weniger rasch steigenden) Bodenpreisen sind Immobilien als reine Anlageobjekte weniger attraktiv. Investoren mit hohen Erwartungen steigen aus.

5 Massnahmen

5.1 Wirkung der Massnahmen (Raster und Grobanalyse)

Was bedeuten diese Zusammenhänge für die Wirksamkeit von Massnahmen? Tabelle 1 gibt einen Raster für die Analyse der Wirkungen. Die Einträge in der Tabelle beruhen auf einfachen volkswirtschaftlichen Überlegungen (Produzenten- und Konsumententheorie). Sie sind als Diskussionsgrundlage zu verstehen.

Tabelle 1. Wirksamkeit der Massnahmen

Massnahme	Wirkung auf Preise...		Wirksam betreffend...		
	Teilmarkt Massname	Gesamtmarkt	Wohnungs- knappheit	Verteilungs- wirkungen	Stabilitäts- Risiken
Einzonen	+	– (schwach)	wenig	nein (Gegenteil)	nein
Aufzonen	+	– (schwach)	schwach	nein (Gegenteil)	nein
Verfahren beschleunigen	/	– (schwach)	wenig	nein	nein
Wohnen subventionieren	–	+ (schwach)	wenig	nein	nein
Kostenmiete durchsetzen	/	– (schwach)	wenig	wenig	nein
Öffentlicher Wohnungsbau	–	– (schwach)	wenig	nein	nein
Monopolrenten stärker besteuern	/	– (steuerbar)	ja	ja	ja
Regelungen Nachfrageseite	/	– (steuerbar)	ja	ja	ja

Bemerkungen: + Wirkung positiv; –: Wirkung negativ; /: nicht relevant.

Die wirksamste und zugleich flexibelste Massnahme ist eine stärkere Abschöpfung der Bodenerträge (Regulierungsrenten, politische Renten). Ebenfalls wirksam sind Anpassungen der Regeln, die den Immobilienerwerb durch Investoren sowie die Zuwanderung beeinflussen. Die übrigen Massnahmen sind im vergleichsweise wenig wirksam.

5.2 Politische Umsetzbarkeit (Grobanalyse)

Ökonomische Überlegungen und politische Einschätzungen deuten auf Folgendes hin: Umsetzbar sind Massnahmen, die Eigentümer durch weitere Preissteigerungen begünstigen. In der Bevölkerung potenziell mehrheitsfähig, aber politisch schwer durchsetzbar, sind Massnahmen, die Eigentümer spürbar belasten.

Die Umsetzbarkeit der wirksamsten Massnahmen kann durch eine geeignete Ausgestaltung verbessert werden: Im Fall der Abschöpfung von Renten, beispielsweise, indem (a) die Erträge an die Bürgerinnen und Bürger verteilt werden und (b) die Abschöpfung mit der Personenfreizügigkeit verknüpft wird. Die Weiterführung der umstrittenen Personenfreizügigkeit könnte an eine breitere Verteilung der durch die Zuwanderung angetriebenen Bodenerträge geknüpft werden.

6 Rollen der Akteure

Die Debatten zur Wohnungskrise sind heute wenig offen und transparent. Ein paar Bemerkungen zu einzelnen Akteursgruppen.

6.1 Verwaltungen (Bund und Kantone)

- Es fehlt an Überischt, systematischen Grundlagen und Analysen (s. Abschnitt 3). Runden Tische mit Interessenvertretern an können solche ergänzen, aber nicht ersetzen.
- Massnahmenkataloge schliessen ausgerechnet die wirksamste, ursachenorientierte Massnahme (Bodensteuern) aus (BWO 2024, Kanton Zürich 2024).

6.2 Hochschulen

- Von den Immobilien- und Volkswirtschaftsinstituten der Hochschulen kommen keine wesentlichen Impulse zum Thema. Beispielsweise hat noch keine Studie untersucht, wie die Bodenpreise mit Abgaben (als Ergänzung zur Verknappung des Angebots durch die Raumplanung) systematisch stabilisiert werden könnten.
- Zahlreiche einschlägige Institute haben klare Interessenkonflikte (Tabelle 2).

Tabelle 2 Hochschulen: Sponsoring durch Immobilienbranche (Beispiele)

Hochschule	Institut	Sponsoren Immobilienbranche
Universität Zürich	CUREM – Center for Urban and Real Estate Management	UBS, Wüest Partner, EBP
Universität Zürich	Volkswirtschaftliches Institut	UBS
Hochschule St. Gallen	Real Estate Certificate (REC)-Programm	SENN, psp Swiss Property, Wüest Partner, FPRE, etc.
Universität Basel	WWZ Fakultät Wirtschaftswissenschaften	Förderverein getragen durch Firmen der Nordwestschweiz
Verschiedene	Institute im Bereich Finanzwirtschaft, Banking & Finance	Swiss Finance Institute (SFI) – öffentlich-private Partnerschaft mit Banken, Börse und Hochschulen

6.3 Forschungsförderung (Nationalfonds)

Obwohl sich die Bodenpreise innerhalb von 20 Jahren verdreifacht haben, hat der Schweizerische Nationalfonds zum letzten Mal in den Achzigerjahren ein grösseres anwendungsorientiertes Programm finanziert, in dem der Bodenmarkt einer Analyse unterzogen wurde (NFP "Nutzung des Bodens in der Schweiz, 1984-1991").

6.4 Medien

Kaum ein anderes Thema nimmt in den Medien so viel Platz ein wie der Immobilien- und Wohnungsmarkt. Zu erwähnen ist dabei, dass heute alle grossen privaten Medienhäuser an Unternehmen der Immobilienbranche beteiligt sind. Eine unabhängige Berichterstattung ist deshalb nicht zu erwarten (Tabelle 3).

Tabelle 3. Beteiligungen von Medien an Unternehmen der Immobilienbranche (Beispiele)

Medienhaus	Beteiligungen
TX Group	Homegate.ch Moneypark.ch
CH Media	Newhome.ch (20%)
NZZ Group	CH Media (35%)
Ringier	Swiss Marketplace Group AG (SMG) (29.5% per 2023/24) – SMG betreibt ImmoScout24, Homegate etc.

Verschiedene Punkte fallen auf:

- Die grossen Medien gehen – anders als etwa beim Thema Landwirtschaft – kaum je auf Grundfragen der Regulierung oder Einflüsse von Interessengruppen ein. Sie berichten vielmehr so, als würde der Immobilienmarkt Naturgesetzen gehorchen und begnügen sich mit dem Bewundern der Symptome.
- Die grossen Medien haben kaum Journalisten, die sich selber im Thema auskennen.
- Regelmässig kommen Vertreter der Immobilienbranche zu Wort, denen aber keine kritischen Fragen gestellt werden.
- Stimmen von Hochschulen kommen vorwiegend von Fachleuten, die gleichzeitig unternehmerisch tätig sind oder aus Instituten, die von der Immobilienbranche finanziert werden (s. Abschnitt 6.2).
- Für Kritik, die es natürlich braucht, wird fast immer dieselbe bewährte Person der SP (NR Jacqueline Badran) angefragt, die gleichzeitig auch Unterhaltung bietet. Die Themen bleiben so sehr überschaubar.

Insgesamt tragen die Medien bei Ihrem Publikum nicht zum Verständnis der grundlegenden Zusammenhänge und Regelungsmöglichkeiten bei. Sie lenken eher davon ab und fokussieren die Aufmerksamkeit auf Symptombekämpfungs-Ansätze wie Subventionen für sozialen Wohnungsbau oder Vorschriften für Mindestanteile an kostengünstigen Wohnungen.

7 Schlussfolgerungen und Handlungsbedarf

Obwohl die negativen Auswirkungen und Gefahren der steigenden Bodenpreise weitgehend bekannt sind, wird die heutige Politik der steigenden Preise kaum in Frage gestellt. Schon systematische Entscheidungsgrundlagen fehlen weitgehend. Offizielle Darstellungen der Wirkungszusammenhänge und Problemursachen im Bodenmarkt fehlen genauso wie Analysen und Zahlen zu den resultierenden Bodenrenten und ihrer Verteilung nach Eigentümerkategorien einschliesslich der Investoren im In- und Ausland.

Die zentrale Grösse im System ist der Bodenpreis. Die Politik bestimmt über Regulierungen die Preisentwicklung, und die Preisentwicklung treibt die Wohnungskrise, die Verteilungswirkungen und die Risiken für die Finanzstabilität an. Die negativen Auswirkungen der Preise auf die Mengen (Knappheit) werden auch von vielen Experten nicht verstanden oder übersehen. Die einfachste und wirksamste Gegenmassnahme, eine stärkere Besteuerung von Bodenrenten, wird in aktuellen Massnahmenkatalogen ausgeblendet. Die einfache Möglichkeit, die Bodenpreise mit höheren Grundstücksgewinnsteuern zu stabilisieren, um Wohnungsnott, soziale Entmischung und Stabilitätsrisiken zu vermeiden, wird nicht einmal angesprochen. Die Bevölkerung wird über die Handlungsmöglichkeiten im Ungewissen gelassen.

Die Politik ist heute offensichtlich nicht bereit, weitere Bodenwertgewinne zugunsten der Eigentümer und zulasten der Mieter, der Verteilungsgerechtigkeit und der Stabilität auch nur in Frage zu stellen. Dennoch braucht es unabhängige Studien des Bundes oder unabhängiger Hochschulinstitute, die Auswirkungen der heutigen Regulierungen unvoreingenommen analysieren und die Handlungsoptionen transparent aufzeigen. Die Lösungsmöglichkeiten

müssen bekannt sein, auch wenn Sie gegen die politische Macht der Eigentümer am Ende keine Chancen haben.

Zitierte Literatur:

- BWO (2024). Aktionsplan Wohnungsknappheit. Runder Tisch vom 13. Februar 2024.
Bundesamt für Wohnungswesen, Bern. <https://www.bwo.admin.ch/de/aktionsplan-wohnungsknappheit>
- BWO (2025). Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden.
Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.
- Büchler, S., Hauck, L., Hofstetter, J., Scognamiglio, D., Stalder, D., von Ehrlich M. Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung.
Kurzfassung. IAZI AG – CIFI SA und Universität Bern, Center for Regional Economic Development (CRED).
- Kauer, F., Lutz, E., Büttiker, D. & Kaufmann, D. (2025). Bautätigkeit und Verdrängung in der städ-tischen Schweiz. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, DOI: 10.3929/ethz-b-000741248
- Eicher, B., Wiedmer, L. & Schläpfer, J. (2024). Evaluation Modell Kostenmiete. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.
- Schläpfer, F. & Lobsiger, M. (2025). Naturkapital Schweiz: Kapitalwerte, Erträge und Transfers nach institutionellen Sektoren 2016/2021. Kalaidos Fachhochschule und BSS Volkswirtschaftliche Beratung, Zürich und Basel.
<https://doi.org/10.5281/zenodo.14257911>
- Schläpfer, F. (2026). Total rents from natural resources: framework and preliminary estimates for Switzerland. Ecological Economics, 108821.
<https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2025.108821>
- Schwerhoff, G., Edenhofer, O., Fleurbaey, M., 2020. Taxation of economic rents. Journal of Economic Surveys 34, 398–423. <https://doi.org/10.1111/joes.12340>
- Wüest Partner (2024). Wirkung wohnungspolitischer Massnahmen. Auftragsstudie für die Volkswirtschaftsdirektion und die Baudirektion des Kantons Zürich. 10. Dezember 2024. https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/footer/news/2024/12/W%C3%BCest%20Partner_Wirkung%20wohnungspolitischer%20Massnahmen.pdf