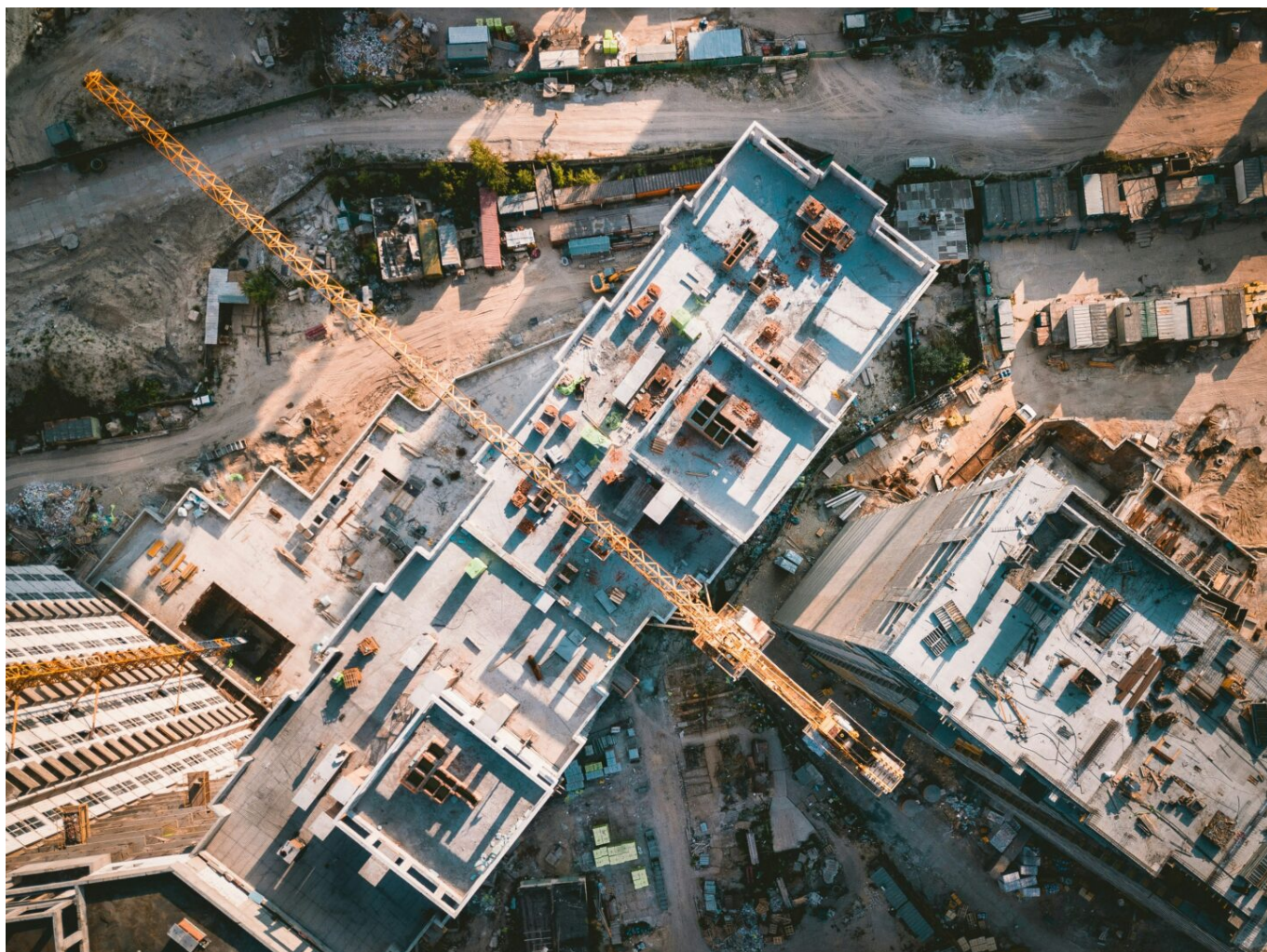


Bezahlbarer Wohnraum: Populäre Massnahmen sind oft wenig wirksam

Olivier Schöni
4th June 2026



In den meisten grossen Städten in der Schweiz und im Ausland ist das Wohnen zu einem der prägenden politischen Themen geworden. Die Mieten und die Kaufpreise für Immobilien steigen stärker als die Einkommen. Immer mehr Haushalte bekunden Mühe, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Wohnkrise, die in grossen Städten und touristischen Regionen herrscht, stellt die bisherigen politischen Rezepte in Frage und verlangt nach neuen Ansätzen.

In Zusammen-
Arbeit mit:

 **IDHEAP**
POLICY BRIEF

Literaturrecherche zur Wohnkrise: Diagnose und strukturelle Ursachen

Für diese Analyse haben wir diverse Studien aus mehreren Jahrzehnten untersucht. Die meisten davon wurden seit Beginn des 21. Jahrhunderts publiziert. Unsere Recherche macht die allgemeinen Ursachen der Wohnkrise sichtbar und hilft, bessere Lösungen zu finden.

Die aktuellen Probleme mit dem Wohnraum sind nicht vorübergehend. Sie beruhen auf einem langfristigen Ungleichgewicht zwischen einer grossen Nachfrage und einem beschränkten Angebot. Menschen lassen sich bevorzugt an Orten nieder, wo sie Arbeitsplätze, hochstehende Dienstleistungen und attraktive Lebensbedingungen vorfinden. Die Baukapazität ist in diesen Gegenden jedoch beschränkt. Gewisse Einschränkungen sind physischer Natur, wie beispielsweise das Vorhandensein von Hügeln oder eines Sees. Andere, wie Bau- und Zonenvorschriften, sind institutioneller Natur.

Unsere Untersuchung zeigt, dass in Städten, wo das Wohnungsangebot beschränkt ist, eine Zunahme der Nachfrage in der Regel zu einer Erhöhung der Preise und der Mieten führt, während in Regionen, in denen einfacher gebaut werden kann, bei erhöhter Nachfrage das Angebot ausgebaut wird.



Die Balance zwischen populären und wirkungsvollen Massnahmen

Seit Jahrzehnten versuchen Behörden mit unterschiedlichen Instrumenten, die Wohnkrise zu bewältigen. Mietpreiskontrollen zum Beispiel schützen die Mietenden, können aber Anreize für Sanierungen vermindern und die Mobilität der Wohnbevölkerung einschränken. Steuerabzüge für den Erwerb von Wohneigentum kommen in erster Linie wohlhabenden Haushalten zugute und führen in bereits angespannten Märkten zu einer weiteren Preissteigerung, wodurch Ungleichheiten zunehmen. Gemeinnütziger Wohnungsbau, sei es durch die öffentliche Hand oder in speziell dafür bestimmten Zonen, verbessert die Wohnsituation eines Teils der Haushalte. Die Wirkung bleibt jedoch

beschränkt. Zudem können für gemeinnütziges Wohnen reservierte Zonen die Kosten auf dem freien Markt in die Höhe treiben.

Andere Lösungen weisen mehr Potenzial auf: Direktzahlungen an Haushalte – beispielsweise Mietzuschüsse – helfen, die finanzielle Belastung der Mietenden zu verringern und die Mobilität der Wohnbevölkerung zu verbessern. Sie ziehen langfristig positive Effekte nach sich, die über mehrere Generationen andauern können. Die Höhe der Mietzuschüsse liegt jedoch deutlich unter den Bedürfnissen belasteter Haushalte. Direktzahlungen können zudem unerwünschte Auswirkungen haben, beispielsweise eine Erhöhung der Mietpreise oder eine Verminderung des Anreizes, einer Arbeit nachzugehen. Zuschüsse für jene, die Wohnraum schaffen, können die Bautätigkeit ankurbeln und gewisse Quartiere wiederbeleben. Ein Teil des Geldes landet jedoch in den Kassen der Bauherrschaften, und die gebauten Wohnungen entsprechen nicht zwingend den Bedürfnissen benachteiligter Haushalte.

Unsere Literaturrecherche zeigt, dass Massnahmen, die die Nachfrage stützen oder die Mieten deckeln, grundsätzlich wenig geeignet sind, das Wohnen langfristig bezahlbar zu machen. Sie sind jedoch trotz ihrer geringen Wirksamkeit beliebt, da sie in zweierlei Hinsicht einer politischen Logik folgen: Zum einen stellen sie eine sichtbare und unmittelbare Antwort auf die Probleme eines Teils der Wählerschaft dar, die die unerwünschten Folgen dieser Massnahmen oft unterschätzt. Zum andern kommen diese Massnahmen indirekt den Immobilienbesitzenden und Vermietenden zugute: Sie treiben den Wert ihrer Immobilien in die Höhe und steigern dadurch ihr Vermögen. Das wiederum stärkt deren Interesse, den Status Quo beizubehalten. Zusammengefasst behandeln diese Massnahmen die Symptome, nicht aber die Ursachen des Problems.

Vor dem Hintergrund, dass sich die demografische Entwicklung nicht so leicht ändern lässt, zeigen die untersuchten Studien, dass es in erster Linie wichtig ist, die Hürden für den Bau neuer Wohnungen zu beseitigen.

Entsprechende Reformen stossen oft auf heftige Gegenwehr vonseiten der Eigentümer:innen, die einen Wertverlust befürchten. Für effektive Lösungen müssen politische Massnahmen innerhalb eines institutionellen Rahmens getroffen werden, der Machbarkeit und Legitimität von Reformen garantiert. Für ein nachhaltiges Wachstum im städtischen Raum braucht es Ausgleichsmassnahmen für Personen, die durch Reformen potenziell benachteiligt werden, und Eigentümer:innen müssen von den Vorteilen der Verdichtung profitieren können.

Referenzen

Athias, L., Legret, A., & Schöni, O. (2025). Switzerland's housing and energy markets: A review of the main issues and current policies. In B. Egner & M.-C. Krapp (Eds.), *Housing in Crisis: Policies and Challenges in Europe* (pp. 229–246). Springer Nature. https://doi.org/10.1007/978-3-031-87267-9_14

Hilber, C., & Schöni, O. (2022). Housing Policy and Affordable Housing. *Oxford Research Encyclopedia of Economics and Finance*.

<https://doi.org/10.1093/acrefore/9780190625979.013.829>

Bild: unsplash.com

Bemerkung: Dieser Beitrag stammt aus dem [11. IDHEAP Policy Brief](#).