

POSITIONSPAPIER SP SCHWEIZ

**WUCHERMIETEN STOPPEN,
IMMOBILIENWIRTSCHAFT
IN DEN DIENST DER
MENSCHEN STELLEN!**

**ANTRAGSPAPIER
ÜBERARBEITETE FASSUNG**

Grundlage für die Antragsfrist 2



Inhaltsverzeichnis

Kommentar zum vorliegenden Antragspapier	3
Zusammenfassung: in leichter Sprache	4
1. Die Lage ist unerträglich geworden	6
1.1 Die Preisentwicklung ist ausser Rand und Band	6
1.2 Jeder braucht ein Dach über dem Kopf.....	8
1.3 Verfassungsbruch ist politisch gewollt	10
2. Analyse der Ursachen: Die Preistreiber	12
2.1 Die Liberalisierung des Wohnungsmarktes.....	12
2.2 Die inflationäre Wirkung der grossen Menge an Kapital auf der Suche nach einer Anlage	13
2.3 Regulatorisch induzierte Preistreiber ausserhalb des Mietrechts.....	14
2.4 Anreize für Nutzungen mit hoher Rendite: Airbnb und Business Apartments.....	17
2.5 Zuwanderung ist kein Preistreiber.....	18
2.6 Der grösste aller Preistreiber: Die Nichteinhaltung des Mietrechts	20
3. Zwei strategische Schwerpunkte	21
4. Strategische Achse Nr. 1: Schutz der Mietenden vor übersetzten Wuchermieten	23
4.1 Missbrauch bekämpfen und die Einhaltung des Rechts durchsetzen	23
4.2 Wiederherstellung einer fairen Rendite	24
4.3 Den Missbrauch von Zweitwohnsitzen, AirBnB, sowie Business Apartments bekämpfen.....	25
5. Strategische Achse Nr. 2: Den gemeinnützigen Wohnungsbestand schrittweise ausbauen	26
5.1 Priorisierung von gemeinnützigen Investor:innen auf bestehenden Parzellen	26
5.2 Stärkere Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Bund.....	26
5.3 Raumplanungsmassnahmen	27
5.4 Pensionskassen wieder in den Schoss gemeinnütziger Investor:innen zurückholen	27
5.5 Überkapitalisierung dämpfen	28
6. Fazit: Der Wohnungsmarkt gehört wieder in den Dienst der Menschen gestellt!	29

Antragsberechtigte Kapitel

Im vorliegenden Positionspapier sind nur Kapitel 3, 4 und 5 «strategische Schwerpunkte» antragsberechtigt.

KOMMENTAR ZUM VORLIEGENDEN ANTRAGSPAPIER

Am Freitag, 5. Dezember 2025, haben die Sektionen, Kantonalparteien und alle anderen antragsberechtigten Parteigliederungen die Einladung zum Parteitag vom 28. Februar 2026 in Biel erhalten, darunter auch das Positionspapier «Wuchermieten stoppen, Immobilienwirtschaft in den Dienst der Menschen stellen!».

Bis zur Antragsfrist 1 vom 9. Januar 2026 trafen 14 Anträge von Sektionen, Kantonalparteien und weiteren antragsberechtigten Parteigliederungen ein. Wir danken hiermit allen herzlich für ihr Engagement in dieser Sache.

Die 14 eingegangenen Anträge mit den Entscheiden des Präsidiums sind in einem Arbeitspapier zusammengestellt, welches unter www.spschweiz.ch/biel2026 aufgeschaltet ist.

Alle Anträge wurden angenommen und sind in die vorliegende Fassung eingearbeitet worden.

Die vorliegende überarbeitete Fassung bildet die Grundlage für die **Antragsfrist 2**, die bis **Montag, 9. Februar 2026, 18.00 Uhr**, läuft.

Antragsberechtigte Kapitel

Im vorliegenden Positionspapier sind nur Kapitel 3, 4 und 5 «strategische Schwerpunkte» antragsberechtigt.

ZUSAMMENFASSUNG: IN LEICHTER SPRACHE

Worum geht es in diesem Papier?

Dieses Papier handelt vom Wohnen in der Schweiz.

Viele Menschen haben ein Problem: **Wohnen ist zu teuer.**

Warum ist Wohnen wichtig?

Alle Menschen brauchen eine Wohnung.

Wohnen ist ein Grund-Bedürfnis und ein Menschen-Recht.

Was ist das Problem?

Viele Menschen zahlen zu viel Miete.

Die Miete ist oft höher als erlaubt.

Viele Menschen haben Angst:

- Angst, ihre Wohnung zu verlieren.
- Angst, sich zu wehren.

Hohe Mieten machen viele Menschen arm.

Was sagt das Gesetz?

Das Gesetz sagt: Mieten dürfen nicht zu hoch sein.

Mieten sollen fair sein.

Menschen sollen eine bezahlbare Wohnung finden.

Das ist oft nicht so.

Warum sind die Mieten so hoch?

Es gibt mehrere Gründe:

Viele Wohnungen gehören grossen Firmen.

Diese Firmen wollen viel Geld verdienen.

Manche Wohnungen werden:

- als Ferien-Wohnungen vermietet.
- oder als Business-Wohnungen vermietet.

Diese Wohnungen fehlen für Menschen, die immer dort wohnen möchten.

Wichtige Information

Zuwanderung ist nicht der Hauptgrund für hohe Mieten.

Zuwanderung bedeutet, Menschen ziehen aus dem Ausland in die Schweiz.

Auch dort, wo Wohnungen leer stehen, sind die Mieten oft hoch.

Die Hauptgründe für zu hohe Mieten sind:

- zu wenig Kontrolle.
- zu viel Gewinn.

Was will dieses Papier?

Dieses Papier erklärt:
Warum Wohnen zu teuer ist.
Was man dagegen tun kann.

Es gibt **zwei wichtige Ziele**:

1. Schutz für Mieterinnen und Mieter

Faire Mieten.
Klare Regeln.
Weniger Angst.

2. Mehr gemeinnützige und barrierefreie Wohnungen

Gemeinnützig bedeutet:
Wohnungen ohne Gewinn.
Wohnungen für Menschen.
Bezahlbare Mieten.
Barrierefrei bedeutet:
Auch Menschen im Rollstuhl können dort wohnen.

Die wichtigste Aussage

Wohnen ist ein Recht.
Wohnen darf kein Luxus sein.
Der Wohnungsmarkt soll den Menschen dienen.

1. DIE LAGE IST UNERTRÄGLICH GEWORDEN

In den meisten Regionen des Landes sind die Mietpreise entgegen den gesetzlichen Vorgaben explodiert. Schuld an dieser Nichteinhaltung des Mietrechts und an den explodierenden Mieten ist die bürgerliche Mehrheit in Bern und die im Bundeshaus extrem wirkmächtige Immobilien-Lobby, die sämtliche Massnahmen zum Stopp der Wuchermieten ablehnt. Alleine bei der SVP ist gemäss der Organisation Lobbywatch die Hälfte der Fraktion mit der Immobilienwirtschaft verbandelt.¹ Bei Mitte und FDP ist die Situation nicht besser. Doch bevor die politischen und wirtschaftlichen Ursachen dieses Problems untersucht werden, muss zuerst dessen Ausmass dargestellt werden.

1.1 Die Preisentwicklung ist ausser Rand und Band

Die Situation in Bezug auf Mieten und Wohnkosten verschlechtert sich seit Jahrzehnten: Obwohl die Mieten vor allem aufgrund der historisch niedrigen Zinssätze hätten sinken müssen, sind sie in den letzten 20 Jahren um 30 % gestiegen.² Im gleichen Zeitraum betrug die Teuerung der Verbraucherpreise nur 10 %, wie die nachfolgende Grafik zeigt. Gegenüber den aktuell gültigen gesetzlichen Vorgaben, die eine Kostenmiete und eine beschränkte Rendite von 2% über dem Referenzzinssatz bezogen auf das Eigenkapital vorsehen (zurzeit 3,25 %³), sind die Mieten um 34 % zu hoch. Mietende zahlen demnach unter Berücksichtigungen der wertvermehrenden Investitionen über 10 Milliarden Franken zu viel an Mieten pro Jahr, das sind 370 Franken pro Monat. Das sind reine Umverteilungsgewinne ohne reale Leistung: Zur Tasche der Mieter:innen heraus in die Tasche der Vermieter:innen hinein. Das ist volkswirtschaftlich unsinnig, schwächt die Kaufkraft massiv und fehlt den Mietenden für den Konsum oder fürs Sparen.

Diese Umverteilung wirkt jedoch nicht für alle Haushalte gleich. Da Frauen im Durchschnitt tiefere Löhne erzielen, häufiger Teilzeit arbeiten und einen hohen Anteil unbezahlter Care-Arbeit leisten, sind sie stärker auf den Mietwohnungsmarkt angewiesen und verfügen über geringere finanzielle Reserven. Alleinerziehende Haushalte, die überwiegend von Frauen geführt werden, sind in besonderem Masse von steigenden Wohnkosten betroffen. Wo Vermieter:innen die Preise bestimmen, fliesst zunehmend Einkommen von den Mietenden zu den Eigentümer:innen. Die Abschöpfung der Bodenrente über die Mieten entzieht diesen Haushalten überproportional finanzielle Mittel und verstärkt bestehende Ungleichheiten.

Ebenso sind die Boden- und Immobilienpreise explodiert. So haben sich die Baulandpreise beispielsweise im Kanton Zürich kantonsweit fast verdreifacht, an zentralen Lagen noch mehr.⁴ Das ist volkswirtschaftlich schädlich und bewirkt, dass immer weniger Menschen sich Wohneigentum leisten können (siehe Kapitel 1.3)

¹ <https://www.lobbywatch.ch/de/daten/lobbygruppe/19/Immobilien%2FHauseigent%C3%BCmer%3Ainnen>.

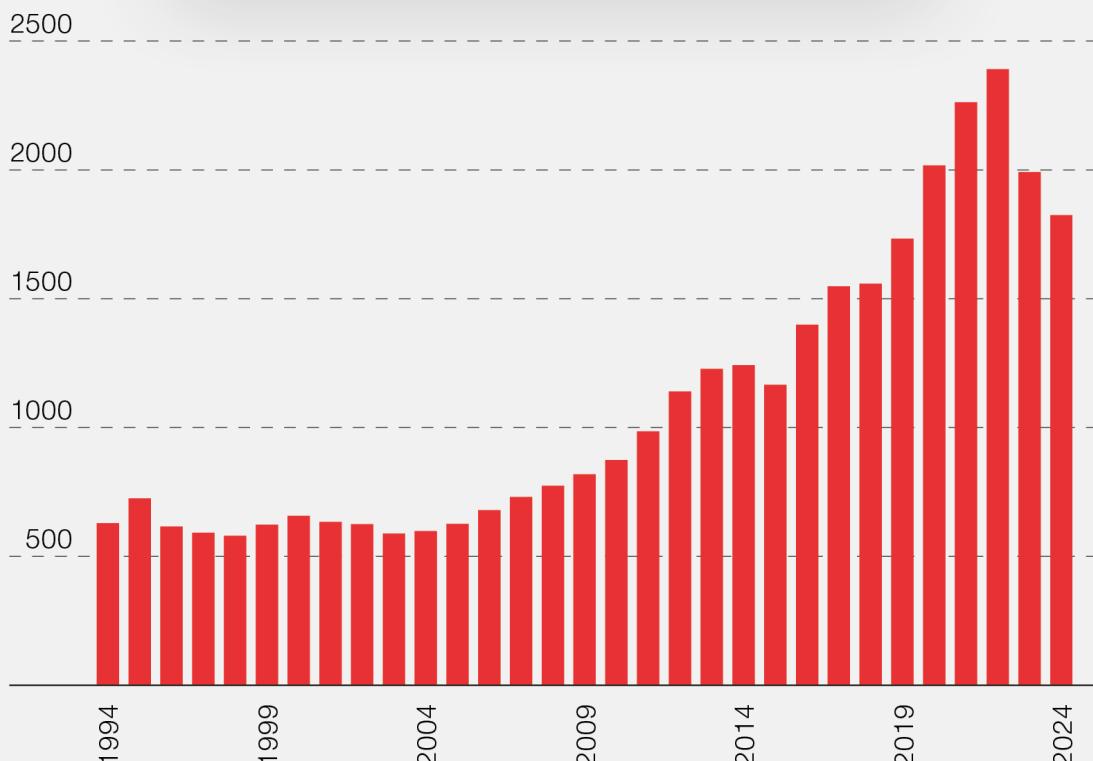
² <https://www.comparis.ch/finanzen/wirtschaft/konjunktur/womo-index#content-7-content-1>

³ Stand Referenzzinssatz gültig seit 02.09.2025.

⁴ <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html>.

Preisentwicklung Wohnbauland (Beispiel Kanton Zürich)

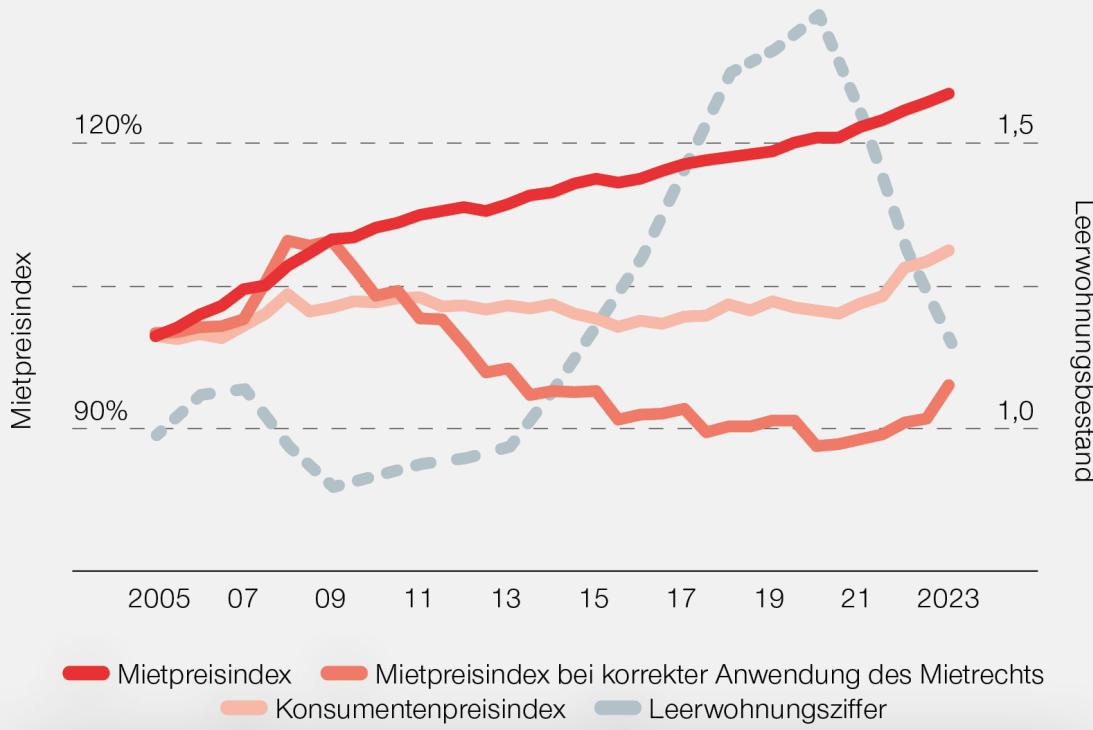
Durchschnittspreise von Wohnbauland pro m² (in CHF)



Quelle: Statistisches Amt, Kanton Zürich.

Kurioserweise sind die Mieten eher höher, wenn die Leerstandsquote hoch ist, was völlig kontraintuitiv ist: Man würde niedrigere Preise erwarten, wenn es mehr Leerstand gibt. Betrachtet man die Veränderung dieser Werte von Jahr zu Jahr, so zeigt sich ein leichter Zusammenhang in die andere Richtung: Wenn die Leerstandsquote sinkt, steigen die Mieten etwas stärker an. Aber auch diese Korrelation ist schwach. Daraus lässt sich schliessen, dass es offensichtlich keinen Ausgleich von Preis und Menge durch das Gesetz von Angebot und Nachfrage gibt, wie man ihn auf einem klassischen Güter-Markt erwarten würde. Das bedeutet auch: Die SVP-Erzählung, dass die Zuwanderung die Mieten in die Höhe treibt, ist falsch. Wie wir sehen werden, sind hier andere Kräfte am Werk. Abgesehen davon schliesst das Mietrecht eine Preisbildung nach Angebot und Nachfrage aus guten Gründen explizit aus (siehe Kapitel 1.3).

Mietende bezahlen über 10 Milliarden zu viel – pro Jahr!



«Positive» Korrelation: Je mehr leere Wohnungen, desto höher der Mietpreisindex!
Fazit: Markt funktioniert nicht nach Angebot und Nachfrage. Zuwanderung treibt Mieten nicht in die Höhe.

Quelle: Berechnungen MV, Leerstandsquote gemäss BFS.

1.2 Jeder braucht ein Dach über dem Kopf

Würde es sich bei dieser Preisexplosion um Turnschuhe handeln, könnte man getrost abwarten, bis sich das ändert. Beim Wohnen ist das fundamental anders. Boden (und damit die Wohnungswirtschaft) ist eine spezielle Güterklasse und funktioniert anders als alle anderen Güter. Er zeichnet sich durch folgende einzigartige Eigenschaften aus:

1. Boden gehört wie Wasser und Luft zu den drei primär essenziellen Güterklassen: Man muss ihn konsumieren allein deshalb, weil man existiert. Unser Essen wächst aus dem Boden und Boden wird bereits konsumiert, wenn man draufsteht. Im Gegensatz zu Luft und Wasser, die (theoretisch) in beliebiger Menge vorhanden sind, ist Boden nicht vermehrbar. Wenn also die Nachfrage nach Boden stiegt, kann man nicht wie sonst in der Ökonomie durch ein gesteigertes Angebot reagieren.
2. Daraus ergibt sich, dass Grundeigentümer:innen einen leistungsfreien Ertrag erzielen können, allein aufgrund der Tatsache, dass sie den Boden besitzen. Diese leistungsfreien Erträge nennt man **«Bodenrente»**. Sie entsteht durch Pacht- respektive

Mieteinnahmen oder Verkaufsgewinne. Die jährliche Bodenrente dürfte Schätzungen zufolge rund 130 Milliarden Franken⁵ betragen. Die berühmteste Bodenrente respektive Abgabe für die Nutzung von Boden war der sogenannte «Zehnte», also der Zehnte Teil der Ernte der zwei Mal jährlich an Grundeigentümer:innen, konkret die Landvögte respektive Feudalherren (meist Adel und Klöster) abgegeben werden musste. Im Rahmen der bürgerlichen Revolution wurde er 1815 abgeschafft; Boden war schon immer der wichtigste Kapitalkfaktor, ist es auch heute noch und wird es immer sein.

3. Daraus ergibt sich weiter, dass jeder Mensch gezwungen ist, eine Wohnung zu konsumieren, egal ob es sich dabei um eine Mietwohnung oder ein Eigenheim handelt. Die Option, weder zu besitzen noch zu mieten, gibt es nicht.
4. Der Wohnungsmarkt ist grundsätzlich (zumindest in eher dicht besiedelten Gebieten) ein **archetypischer Anbietermarkt** respektive Preissetzermarkt. Die meisten wollen und müssen dort wohnen, wo die Arbeitsplätze sind. Noch vor 70 Jahren war Mobilität für die meisten Menschen enorm teuer, weshalb früher die Industrie für ihre Arbeiterschaft Wohnungen und Häuser direkt in der Nähe baute; heute sind die Kosten für die Mobilität im Verhältnis zu den Einkommen zwar gesunken, aber der Zeitfaktor fürs Pendeln ist hoch. Deshalb gibt es dort, wo die Arbeitsplätze sind, immer eine Übernachfrage nach Wohnungen. Baut man mehr und weitet das Wohnungsangebot aus, kommen mehr Menschen, die Schulplätze, Gesundheitsversorgung, Infrastruktur, Restaurants usw. benötigen, was wiederum mehr Arbeitsplätze schafft, was wiederum die Nachfrage nach Wohnraum steigen lässt. So kann der Anbieter von Wohnungen (sei es zur Miete oder zum Kauf) immer den Preis bestimmen. Da man wohnen muss (Zwangskonsum), kann er den maximalen Preis setzen, der nicht die *Zahlungsbereitschaft* abbildet (wie zum Beispiel bei Turnschuhen), sondern die *Zahlungsfähigkeit*. Stoppen können das nur gesetzliche Regelungen, die die Preissetzung begrenzen (was unser Mietrecht theoretisch tut, siehe Kapitel 1.3).
5. Boden mit ihren Immobilien ist das mit Abstand nicht nur wichtigste, sondern auch das grösste volkswirtschaftliche Gut. In der Schweiz ist er etwa 4,4 Billionen (4'400 Milliarden) Franken wert. Dieser sogenannte Kapitalstock, der stetig im Wert wächst, wird natürlich verzinst. Die Renditen dieses Kapitals bedienen somit die Mietenden und die Immobilienkäufer:innen.
6. Die Wohnkosten sind für die meisten Menschen der grösste Posten im Haushaltsbudget und wie gesagt durch Konsumverzicht nicht vermeidbar.
7. Für Menschen mit Behinderungen ist die Lage noch prekärer. Wenn der Wohnraum zum Beispiel aufgrund einer Mobilitätsbehinderung barrierefrei sein muss, ist das Angebot an bezahlbarem Wohnraum deutlich knapper als für die Gesamtbevölkerung⁶.

⁵ <https://www.republik.ch/2025/11/17/bodenpreise-die-schmerzgrenze-ist-weit-ueberschritten>.

⁶ <https://www.spv.ch/de/spv-and-clubs/news/zu-wenig-barrierefreie-staedtische-wohnungen-sind-in-der-schweiz-barrierefrei>.

-
8. Wohnraum stellt ebenfalls eine wesentliche Voraussetzung für die persönliche und familiäre Sicherheit dar. Als zwingendes Konsumgut schränkt die Instabilität der Wohnsituation für viele Frauen konkret ihre Fähigkeit ein, sich zu schützen, sich von einem gewalttätigen Partner zu trennen oder die Stabilität und Kontinuität der Erziehung ihrer Kinder zu gewährleisten. Die Abhängigkeit vom Mietwohnungsmarkt, kombiniert mit begrenzten wirtschaftlichen Ressourcen, verstärkt diese strukturelle Verwundbarkeit zusätzlich.

1.3 Verfassungsbruch ist politisch gewollt

Weil besonders in der Schweiz eigentlich das Bewusstsein um diese einzigartige Güterklasse so hoch ist, gibt es keinen anderen Bereich, der in der Verfassung so häufig vorkommt. Ganze drei Verfassungsartikel gibt es zum Wohnen. Gleichzeitig wird kaum etwas so wenig umgesetzt wie diese Verfassungsaufträge, was auf eine schwindende Sensibilität gegenüber der Bodenfrage hindeutet.

Art. 41 BV: Recht auf eine zahlbare Wohnung

Art. 41 BV verlangt, dass Bund und Kantone sich einsetzen, dass «Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können». Zwar wohnt in der Schweiz kaum jemand unfreiwillig unter einer Brücke, aber die Einhaltung dieses Verfassungsauftrags kostet uns sehr viel Geld. So gibt allein die Stadt Zürich rund 300 Millionen Franken jährlich aus für Wohnzuschüsse im Rahmen der AHV-IV-Zusatzleistungen und im Rahmen der wirtschaftlichen Sozialhilfe, wobei die AHV-Zusatzleistungen den Löwenanteil ausmachen. Dieses Geld geht a fonds perdu direkt an die Vermieter:innen. Besser eingesetzt wäre dieses Geld für den Kauf von Immobilien durch die Gemeinden; die Kosten wären durch Einnahmen gedeckt und die stetig hohen Bodenwertsteigerungen fließen ins Volksvermögen. Organisationen wie Caritas weisen seit 20 Jahren darauf hin, dass der Verlust der Wohnung ohne zahlbaren Ersatz in der Schweiz zum Armutsrisko Nummer eins geworden ist.

Art. 108 BV: Wohnungen sollen den Menschen gehören, die sie nutzen und davon abhängig sind

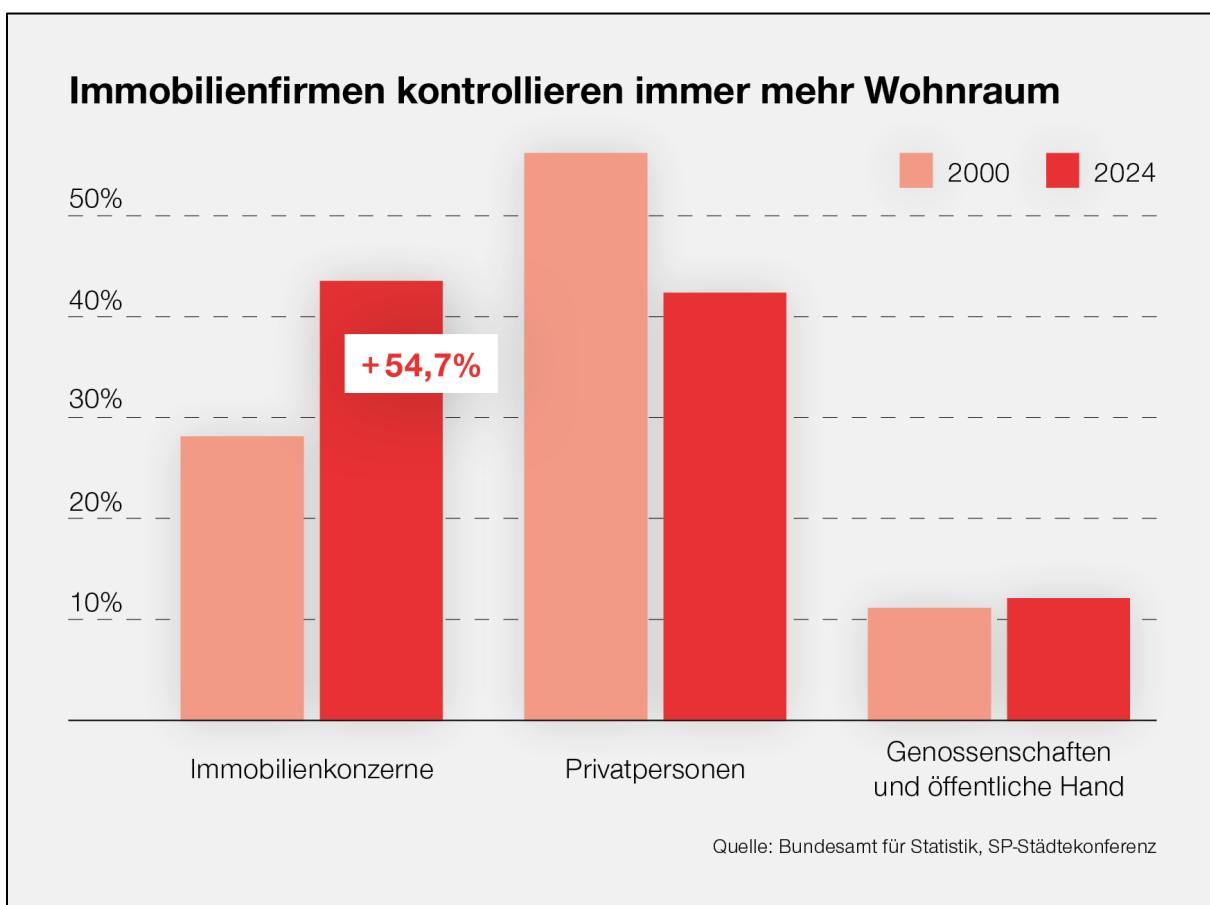
Art. 108 BV verlangt, dass «der Bund [...] den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus [förderst]». Dass das selbstbewohnte Eigentum und gemeinnützige Genossenschaften im selben Satz stehen, ist weder dem Zufall, einem Versehen noch Platzspargründen geschuldet. Handelt es sich doch bei beiden Wohnformen um selbstbewohntes Eigentum, einmal das individuelle, einmal das kollektive. Mieter:innen von Genossenschaftswohnungen sind über ihre Genossenschaftsanteile ja Miteigentümer:innen. Sinn und Zweck dieses Verfassungsauftrags ist klar: Die Wohnungen sollen den Menschen gehören, die sie nutzen und davon abhängig sind. Oder ökonomisch formuliert: Die Bodenrente gehört den Menschen. Bemerkenswert daran ist, dass nichts von börsenkotierten Immobilienfirmen, Immobilienfonds oder Pensionskassen steht.

⇒ **Die Realität ist eine komplett andere!**

Selbstbewohntes Wohneigentum können sich seit rund 20 Jahren nur noch 15 % der Mietenden leisten⁷, während sich in den vorangegangenen Jahrzehnten rund 60 % Wohneigentum hätten leisten können. Entsprechend ist auch die Wohneigentumsquote nach jahrzehntelangen Steigerungen in den letzten Jahren von knapp 40 % auf 35.8 % zurückgegangen⁸.

Gleichzeitig stagnieren die Anteile an gemeinnützigen Wohnbauträgern an den gesamten Wohnungen schweizweit bei unter 5 %. Dafür explodieren die Anteile im Eigentum von Immobilienfirmen und institutionellen Anlegern, wie börsenkotierte Immobilienkonzerne oder Banken-Immobilienfonds – seit dem Jahr 2000 verzeichneten diese Eigner einen Anstieg von über 50 %, hauptsächlich zulasten natürlicher Personen als Eigentümer:innen.⁹

Das kann man getrost eine verfassungswidrige unfreundliche Übernahme unseres Zuhause nennen.



⁷ <https://www.tagesanzeiger.ch/ubs-immobilienmarktstudie-nur-noch-15-prozent-koennen-sich-eigenheim-leisten-949851245434>.

⁸ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>.

⁹ <https://www.watson.ch/schweiz/wirtschaft/611228710-wohnkrise-renditefirmen-besitzen-immer-mehr-wohnraum-in-der-schweiz>; ebenfalls Quelle der Grafik.

Art. 109 BV: Kostenmiete mit Renditedeckel

Art. 109 BV verlangt: «Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen **missbräuchliche Mietzinse**». Das Obligationenrecht definiert in Art. 269, was missbräuchliche Mietzinse sind: «Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein **übersetzter Ertrag** aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.» Das heisst die Mieten haben sich zuzüglich einer begrenzten Rendite im Grundsatz nach den Kosten zu richten. Das Bundesgericht legt fest, was ein «übersetzter Ertrag» ist: In Jahrzehntelanger Rechtsprechung definierte er den Renditedeckel, wenn die Nettorendite über 0,5 % plus Referenzzinssatz liegt, bezogen auf das Eigenkapital. Seit 2020 ist (solange das Zinsniveau so tief ist) eine maximale Rendite von 2 % plus Referenzzinssatz erlaubt (zurzeit November 2025: 2 % plus 1,25 % = 3,25 %). Der explizite Ausschluss einer Mietpreisbildung über «Angebot und Nachfrage», die Bindung der Mietpreise an die realen Kosten und die begrenzte Rendite legte die Verfassungsgeberin im vollen Bewusstsein fest, dass der Wohnungsmarkt in der Schweiz ein Anbietermarkt ist (siehe Kapitel 1.2) und eine Nichtbeschränkung der Rendite zur Abschöpfung der ganzen Zahlungsfähigkeit führen würde.

⇒ **Die Realität ist eine komplett andere!**

Die Mieten liegen 34 % über den gesetzlichen Vorgaben (siehe Kapitel 1.1). Wie ist dies möglich, dass rechtswidrige Mietzinse verlangt werden können und die Mieter:innen über 10 Milliarden Franken zu viel bezahlen? Einerseits werden Hypothekarzinssenkungen kaum weitergegeben. Andererseits - und dies ist viel entscheidender - werden bei jedem Mieter:innen-Wechsel einfach die Mieten um 500.- oder 1000.- Franken pro Monat aufgeschlagen, ohne Mehrleistung. Dagegen wehren müssten sich die Mieter:innen, indem sie innert einem Monat nach Einzug den Mietzins anfechten. Da das nur die wenigsten machen (weil sie es etwa nicht wissen oder sich nicht getrauen), etablieren sich rechtswidrige Mietrenditen.

De Jure haben wir also eine Kostenmiete mit einer beschränkten Rendite, de facto eine verfassungswidrige Anbieter-Marktmiete (siehe dazu Abbildung in Kapitel 1.1). Dies wurde faktisch eingeführt, ohne je einen einzigen Buchstaben des Gesetzes zu ändern und die Bevölkerung zu fragen.

2. ANALYSE DER URSACHEN: DIE PREISTREIBER

2.1 Die Liberalisierung des Wohnungsmarktes

Nach dem Zusammenbruch des Ostblocks und der Liberalisierung des Kapitalverkehrs erlebten die Börsen einen regelrechten Boom. Besonders nach dem Platzen der Internet-Aktienblase im Jahr 2000 wurden auch in der Schweiz Milliarden Franken von Anlagegeldern in den Immobilienmarkt verschoben. Mit der Immobiliengesellschaft PSP erfolgte der erste Börsengang einer Immobilienfirma in der Schweiz. Nach der Finanzkrise 2008 und der darauffolgenden Tiefzinsphase wurde erneut viel Geld in den Immobilienmarkt verschoben, da dieser wegen tiefer Kapitalkosten und schlecht rentierender Staats-Obligationen äusserst

attraktiv war. Man kann regelrecht von einer Wiederentdeckung von der Immobilie als Anlageuniversum sprechen.

Zuvor wurden aber **Rahmenbedingungen** geändert, die dieses Verhalten begünstigten:

- Erstens wurde die «Lex Koller» zweimal aufgeweicht. Diese verhinderte seit 1961 die «Immobilie als blosse Kapitalanlage», indem sie den Erwerb von Immobilien an den Lebensmittelpunkt in der Schweiz band. 1998 wurden Gewerbeimmobilien (Betriebsstätten) aus dem Schutzbereich der Lex Koller entlassen. Seit 2005 darf Kapital von Personen im Ausland indirekt über börsenkotierte Immobilienfirmen auch in Wohnmobilien angelegt werden.
- Zweitens wurden Ende der 90er-Jahre die internationalen Rechnungslegungsstandards für Immobilien vom Anlagewert auf den Verkehrswert (Ertragswert) geändert. 2005 wurden die Rechnungslegungsvorschriften für Pensionskassen entsprechend angepasst. Mit fatalen Folgen.
- Drittens sind die Immobilien in der Schweiz immer noch nicht dem Geldwäschereigesetz unterstellt.

2.2 Die inflationäre Wirkung der grossen Menge an Kapital auf der Suche nach einer Anlage

Alleine die tiefen Zinsen lassen immer mehr Kapital in den Immobilienmarkt fliessen. Durch die Aufweichungen der «Lex Koller» stieg der Kapitalzufluss zusätzlich, da neu Kapital aus dem Ausland (etwa von Investmentbanken, Anlage-Vehikel) direkt und indirekt über Fonds und börsenkotierte Immobiliengesellschaften zugelassen wurde. Immer mehr Kapital sucht so seine Rendite im Schweizer Immobilienmarkt. Da der verfügbare Boden begrenzt ist respektive nicht vermehrt werden kann wie auf normalen Märkten, steigen die Preise für den Erwerb von Grundstücken und bestehenden Gebäuden mechanisch an. Auch die grossen Pensionskassen treiben mit ihren Immobilienanlagen die Preise weiter in die Höhe, auch wenn nach Berechnungen von AvenirSuisse der Anteil der Pensionskassen am Mietmarkt zwischen 2008 und 2022 mit rund 17 % stabil blieb. Der Anteil natürlicher Personen unter den Eigentümer:innen von Mietwohnungen nimmt hingegen rapide ab (von 49 % im Jahr 2017 auf 43 % im Jahr 2024). Dies zeigt, dass der dritte Akteur, die privaten juristischen Personen, wächst, insbesondere börsenkotierte Immobilienunternehmen.

Da die Mieten alle realen Kosten abbilden dürfen und die zulässigen Renditen proportional zum Eigenkapital sind, steigt ihr Niveau, wenn der Kaufpreis steigt.¹⁰ Die gesetzlich vorgeschriebene Deckelung der Rendite in Form eines Prozentsatzes des beim Kauf eingesetzten Eigenkapitals schützt uns nicht vor dieser Dynamik.

Vor allem aber verdrängt diese Überkapitalisierung auf dem Immobilien-Transaktionsmarkt – also dort wo Grundstücke und Immobilien gehandelt werden – die Baugenossenschaften und kleinere Pensionskassen vom Markt. Es handelt sich also nicht um ergänzendes,

¹⁰ Präzisierung: Aufgrund der aufsichtsrechtlichen Vorschriften für Banken ist der Anteil des Eigenkapitals nicht beliebig ausbaubar. Das Verhältnis zwischen Fremdkapital und Eigenkapital ist nicht unbegrenzt ausdehnbar.

sondern um verdrängendes Kapital, das nur die Bodenpreise in die Höhe treibt und zynischerweise damit auch die realen Renditen schmälert.

2.3 Regulatorisch induzierte Preistreiber ausserhalb des Mietrechts

Neben der Liberalisierung des Wohnungsmarktes wirken regulatorische Rahmenbedingungen ausserhalb des eigentlichen Mietrechts als starke, oft unterschätzte Preistreiber. Besonders problematisch sind dabei Regelungen im Bereich der Rechnungslegung sowie der Bankenaufsicht, die systematisch renditegetriebenes Verhalten verlangen und die mietrechtlichen Preis-Schutzmechanismen unterlaufen.

2.3.1 Die schädlichen Auswirkungen der Änderung von Rechnungslegungsstands

Auf Druck der Rating-Agenturen wie Standards & Poor's wurden um die Jahrtausendwende die Rechnungslegungsstandards für Unternehmen geändert¹¹. Dies hatte einen sehr grossen Effekt auf den Immobilienmarkt: Bisher mussten Immobilien in den Bilanzen zu ihrem Anlagewert (Anschaffungswert plus wertsteigernde Aufwendungen) aufgeführt sein. Das schuf gegenüber einem Marktwert stille Reserven in den Bilanzen, die für die Rating-Agenturen die Vergleichbarkeit zwischen den Unternehmens-Aktiven erschwerten. Je länger die Immobilien im Besitz der Unternehmung waren, desto höher die stillen Reserven.

Neu mussten die Immobilien gemäss den internationalen (und schweizerischen) Rechnungslegungsstands, dem Ertragswert (etwa Marktwert), aufgeführt werden. Dieser wird jährlich neu berechnet, untersteht der Revisionspflicht und berechnet sich aufgrund der künftigen Mieteinnahmen. Er ist ein Vielfaches der eingenommenen Mieten, und wenn die Mieten steigen, steigt er mechanisch an.

Diese Änderung hat Anleger:innen in Scharen in den Sektor gelockt, denn von Jahr zu Jahr erhöhen sie durch die schrittweise (meist rechtswidrige) Erhöhung der Mieten bei Mieter:innenwechseln (1) die Barrendite und damit bei gleichbleibendem Kapitalisierungssatz den Wert der Immobilie in ihren Büchern (2). In der Folge profitieren die Vermietenden nicht nur von den höheren laufenden Mietterträgen, sondern auch von der Wertsteigerung, die sie als Gewinn verbuchen und in Form von Dividenden weiterverteilen können.¹² Letzteres treibt den Börsenkurs dieser Unternehmen nach oben und lockt sie noch mehr in den Sektor (3). Mehr noch, die Immobilienkonzerne müssen die Immobilie nicht einmal verkaufen und den Gewinn zu realisieren, um das Recht zu haben, die Erhöhung des Wertes als Gewinn zu verbuchen. Es ist also nicht einmal notwendig, nach der alten Spekulationslogik ständig zu kaufen und zu verkaufen. Dies hat zur Folge, dass die anfallende Handänderungssteuer keine dämpfende Wirkung mehr hat, da nicht mehr zwingend ein Eigentümer:innenwechsel stattfinden muss.

¹¹ Klarstellung: Diese Standards sind privat. Sie ergeben sich nicht aus dem Gesetz.

¹² Das kann fatale Folgen haben: Denn letztlich holt man zukünftige Mietteräge quasi in die Gegenwart, um sie als Dividenden auszuschütten. Das hat den österreichischen Immobiliencycoon René Benko zuerst in Liquiditätsprobleme und letztlich in den Konkurs getrieben. Nur das was Benko exzessiv betrieben hat: Mieten rauf, Bilanzwerte rauf, Dividenden rauf, macht jede Pensionskasse, jeder Immobilienfonds, jede börsenkontierte Immobiliengesellschaft ebenfalls.

Die neuen Rechnungslegungsstandards haben also das Anreizsystem und damit das Verhalten der Immobilienunternehmen komplett umgestellt. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Änderung der Rechnungslegungsstandards den Druck, die Mieten zu erhöhen, verdreifacht hat: Zum natürlichen Interesse der Vermietenden, höhere Mieten in Franken zu erzielen, kam hinzu:

- Das Interesse, durch höhere Mieteinnahmen einen höheren Ertragswert zu der Immobilie zu erzielen und dadurch einen Kapitalgewinn verbuchen zu können und als Dividenden auszuschütten
- und indirekt die erhöhte Attraktivität, die die Preise und damit das Mietniveau in neu erworbenen Immobilien steigen lässt (da man die Anschaffungskosten bei der Berechnung der Mieten weitergeben kann).

Es handelt sich also um eine teuflische Aufwärtsspirale.



Seit 2005 müssen auch die Schweizer Pensionskassen ihre Immobilien zum Ertragswert bilanzieren, was einen weiteren negativen Effekt hat: Der formale Wert der Immobilien in den Bilanzen der Pensionskassen steigt, was dazu führt, dass sie sehr schnell an den maximalen Immobilienanteil in ihren Anlagen gelangen. Dies führt dazu, dass die Pensionskassen ihre Projekte in diesem Sektor zurückhalten müssen und das Feld anderen privaten Akteuren überlassen, insbesondere den grossen börsenkotierten Akteuren.

⇒ **Weitere fatale Folgen der Rechnungslegungsvorschriften: Der Anreiz für Leer-kündigungen steigt**

Stehen die Anlagewerte von Immobilien in den Büchern, ist entscheidend, was man real für Erwerb von Grundstück und den Bau von der Immobilie bezahlt hat. Bei einer Bilanzierung nach Ertragswert zählen allein die künftigen Mieteinnahmen. Die Kosten für den Bau spielen keine Rolle. Wegen der (neuen) Fixierung des Immobiliensektors auf die Erhöhung der Bilanzwerte, müssen die Mieterträge auf einer gegebenen Parzelle erhöht werden. Dies geschieht langsam, wenn man bei jedem Mieter:innenwechsel die Mieten (rechtswidrig) erhöht. Wesentlich schneller geht es bei einer Leerkündigung. Das führt zu einer fatalen Entwicklung: Immobilien werden längst und im grossen Stil lange vor ihrem natürlichen Lebensende saniert oder gleich ganz abgerissen, was in Bezug auf graue Energie und Materialien ökologisch unsinnig ist. Durch massive Reinvestitionen können die Vermietenden anschliessend die Anzahl und vor allem das absolute Niveau der Mieten erhöhen, denn die Miete steht im Verhältnis zu dem von ihm investierten Eigenkapital. Für jede zusätzlich investierte Million an Eigenkapital dürfen 32'500 Schweizer Franken rechtmässig an Miete zusätzlich berechnet werden.¹³ Zudem erhöht er damit auch den Bilanzwert (Ertragswert) der Immobilie massiv.

Kann das Gesetz die Rechnungslegungsstandards korrigieren?

Die Rechnungslegungsstandards grosser internationaler Konzerne, börsenkotierter Konzerne und grosser Unternehmen werden von privaten Organisationen festgelegt, deren Ziel es ist, die aktuelle wirtschaftliche Situation des Unternehmens widerzuspiegeln. Dadurch soll vermieden werden, dass stille Reserven vorhanden sind, wie z. B. eine Immobilie, die im Vergleich zu ihrem Ertragswert «unterbewertet» ist.

Selbst wenn das Obligationenrecht die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards verbieten würde, würden internationale Anleger:innen die Abschlüsse überarbeiten, um sie nach diesen Standards auszulegen. Ein generelles Verbot dieser Rechnungslegungsstandards ist für einen einzelnen Staat nicht denkbar, ausser vielleicht für die USA oder die Europäische Union, da ihr Gewicht gross genug ist.

Eine Korrektur der Rechnungslegungsvorschriften für Pensionskassen, die vollständig dem Schweizer Recht unterliegen und keine Möglichkeit haben, sich diesen Vorschriften zu entziehen, ist hingegen dringend notwendig (siehe 5.3).

2.3.2 Der Widerspruch zwischen Mietrecht und Bankenregulierung

Neben den Rechnungslegungsstandards wirkt ein weiterer zentraler, bislang kaum beachteter Preistreiber auf den Wohnungsmarkt: ein fundamentaler Widerspruch zwischen dem Mietrecht und der bankenrechtlichen Regulierung.

¹³ Die zulässige Rendite beträgt 3,25%, d.h. der vom Bund festgestellte Referenzzinssatz (derzeit 1,25%), erhöht um 2% (gemäß ATF von 2020).

Das Mietrecht begrenzt die zulässige Nettorendite aus Mietverhältnissen klar. Bei tiefem Zinsniveau gilt eine Nettorendite von rund **2 Prozentpunkten über dem hypothekarischen Referenzzinssatz** als obere Grenze des Zulässigen. Beim aktuell geltenden Referenzzinssatz von **1,25 %** entspricht dies einer maximal zulässigen **Nettorendite von rund 3,25 % auf dem Eigenkapital**.

Demgegenüber wenden Banken bei der Finanzierung von Renditeobjekten Tragfähigkeits- und Rentabilitätsrechnungen an, die auf deutlich höheren Mindesterträgen beruhen. **Gestützt auf die bankenrechtlichen Tragfähigkeits- und Eigenmittelvorgaben nach Basel III, die in der Schweiz von der FINMA überwacht werden**, rechnen die Banken typischerweise mit einem stark erhöhten kalkulatorischen Zinssatz sowie mit pauschalen Unterhaltskosten. Daraus ergibt sich ein erforderlicher **Bruttoertrag von über 5 % des Immobilienwerts**, damit ein Objekt als tragbar und «rentabel» gilt.

Die Dimension dieses Widerspruchs ist erheblich: Während das Mietrecht nur eine begrenzte Nettorendite erlaubt, verlangt die Bankenlogik faktisch Mietzinse, die **um über ein Drittel höher liegen**, um eine Finanzierung überhaupt zu ermöglichen. Mietzinse, die vollständig mietrechtskonform sind, gelten aus Sicht der Banken häufig als ungenügend rentabel.

Dabei ist zu präzisieren, dass das Mietrecht auf eine **Nettorendite auf dem eingesetzten Eigenkapital** abstellt, nachdem sämtliche effektiven Kosten in Abzug gebracht wurden. Die bankenrechtlichen Tragfähigkeits- und Rentabilitätsrechnungen hingegen basieren auf einem **Bruttoertrag**, bezogen auf den Immobilienwert. Auf diesen methodischen Unterschied stützt sich die FINMA, um geltend zu machen, dass die bankenrechtlichen Vorgaben das Obligationenrecht nicht formell verletzen. In der Praxis müssen jedoch dieselben Mietzinse beiden Logiken genügen, was den beschriebenen Widerspruch nicht auflöst.

Die Folge ist ein systemischer Zielkonflikt. Eigentümer:innen geraten unter Druck, entweder auf Investitionen zu verzichten, weil mietrechtskonforme Mietzinse bankseitig nicht als tragfähig gelten, oder Mietzinse festzusetzen, die über dem mietrechtlich Zulässigen liegen. Begünstigt werden kapitalkräftige, renditegetriebene Akteure mit hohen Eigenmitteln, während kleinere Eigentümer:innen, Genossenschaften und andere gemeinnützige Investor:innen strukturell benachteiligt werden.

Damit unterläuft die Bankenregulierung – unbeabsichtigt, aber strukturell – die mietrechtlichen Renditebegrenzungen. Ohne eine einzige Änderung im Mietrecht wird dessen Schutzwirkung faktisch ausgehöhlt und der Druck auf steigende Mietzinse weiter verstärkt.

2.4 Anreize für Nutzungen mit hoher Rendite: Airbnb und Business Apartments

Die bestehenden Rahmenbedingungen führen dazu, Nutzungen zu präferieren, die eine hohe Rendite versprechen. Airbnb und Business Apartments schiessen wie Pilze aus dem Boden. Der weitaus grösste Teil der Angebote wird nicht von Privatpersonen, sondern von darauf spezialisierten Anbieterinnen oder Immobilienfirmen angeboten. Airbnb-Nutzungen führen zu signifikanten Preiserhöhungen in der ganzen Nachbarschaft. Eine Untersuchung

aus Barcelona zeigt, dass die Mieten um 7 und Verkaufspreise um 12 Prozent steigen.¹⁴ Zudem werden Nachbarschaftsverhältnisse und das Sicherheitsgefühl der verbleibenden Mieter:innen zerstört. Airbnb-Nutzungen erlauben auch nach Abzug der zusätzlichen Kosten das Vier- bis Fünffache.¹⁵ Bei der faktischen Einführung einer Angebotsmarktmiete treibt auch das die restlichen Mietpreise in die Höhe. Neue Zahlen zeigen, dass in der Stadt Zürich bereits über 5'300 Wohnungen als Business Apartments vermietet werden. In einzelnen Quartieren machen diese bereits fast 10 % des Wohnungsangebotes aus.¹⁶ Business Apartments begründen ihre höheren Kosten nicht über die Miete, sondern durch zusätzliche Dienstleistungen, insbesondere Möblierung, aber auch Reinigung und Conciergeservices. Diese stehen aber meist in keinem Verhältnis zu den höheren Gesamtkosten der Wohnung. Aufgrund des oft kurzfristigen Bedarfs werden Kosten seitens der Mietenden wenig hinterfragt. Eine gewichtige Rolle dürfte auch spielen, dass Business Apartments oft von der Arbeitgeberin finanziert werden.

2.5 Zuwanderung ist kein Preistreiber

Aus gewissen Kreisen wird die Personenfreizügigkeit für die Entstehung der Mietpreisexplosion verantwortlich gemacht. Diese Analyse ist jedoch falsch. Betrachten wir den Zeitraum zwischen 2002 (volle Personenfreizügigkeit) und 2024 fällt auf, dass zum Ende dieser Periode mehr Wohnungen leer stehen - nämlich über 50'000 - als zu Beginn (37'000).¹⁷ Gleichermaßen, wenn wir die Leerwohnungsziffer betrachten: Sie erreicht 2020 einen Höchstsand in 20 Jahren, sowie den zweithöchsten Stand aller Zeiten. Es wurde also weit über die Zuwanderung hinaus gebaut, getrieben durch die tiefen Zinsen. Seit 2020 geht die Anzahl Leerwohnungen zurück. Insbesondere in den städtischen Zentren ist die Leerwohnungsziffer tief. Dies ist allerdings kein neues Phänomen. Betrachtet man beispielsweise die Stadt Zürich, so sieht man, dass die Leerwohnungsquote seit dem zweiten Weltkrieg nie den Wert von 0,5 Prozent überstiegen hat (mit Ausnahme des Jahres 1997). Mehrmals lag die Leerwohnungsquote wie heute quasi bei null. Die Bautätigkeit ist jedoch nicht zurückgegangen wegen den Bauvorschriften, Raumplanung oder sonstigen Regulierungen, wie oft behauptet wird. Diese haben sich nämlich nicht geändert, und wenn dann zu Gunsten des Bauens. Die Bautätigkeit ist zurückgegangen, weil eine Zinserhöhung antizipiert wurde. Und tatsächlich hat die Nationalbank im Jahr 2022 die fast 8 Jahre dauernde Phase der Negativ-Zinsen wie angekündigt aufgehoben. Kapital wanderte somit aus dem Immobilienmarkt in lukrativere Anlagekategorien ab.

¹⁴ <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498> « Rent prices increase substantially when Airbnb enters an area. In neighborhoods with high Airbnb activity, "rents are estimated to have increased by 7%, while increases in transaction prices are estimated at 17% ».

¹⁵ Roth, Studer, Negative Auswirkungen von Airbnb, S. 4.

¹⁶ <https://www.blick.ch/wirtschaft/wo-soll-das-hinfuehren-stadt-zuerich-wird-mit-business-apartments-zugepflastert-id21417877.html>.

¹⁷ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>.

Tiefe Zinsen treiben Bautätigkeit an



Quelle: Bundesamt für Statistik, SNB

Just in der Phase der enorm gesteigerten Bautätigkeit zwischen 2008 und 2021 sind gleichzeitig die Mieten explodiert, obwohl sie wegen der historisch tiefen Zinsen hätten sinken müssen (siehe Abbildung in Kapitel 1.1). Wenn also weit über die Nachfrage gebaut wird, die Preise trotzdem nicht sinken, ist das der empirische Beweis von drei Dingen. Erstens: Wir haben einen Anbietermarkt, der seine rechtswidrigen Mieten mit übersetzten Renditen auch durchsetzen kann. Zweitens: Die explodierenden Mieten haben nichts mit der Anzahl zugewanderter Personen zu tun, sondern damit, dass die Vermieter:innenseite sich nicht an das Mietrecht mit Kostenmiete und Renditedeckel hält. Drittens: Unterdessen bauen viele und immer mehr Akteure, die primär zinssensibel sind, weil für sie Immobilien reine Kapitalanlagen sind.

Mietpreisentwicklung und Angebot haben keinen Zusammenhang (Stadt Zürich)



2.6 Der grösste aller Preistreiber: Die Nichteinhaltung des Mietrechts

Der grösste Preistreiber ist selbstredend die Nichteinhaltung des an und für sich klugen Mietrechts (siehe Kapitel 1.1 und 1.3), das eine Kostenmiete und einen Renditedeckel vorschreibt. Bei jedem Mieter:innenwechsel (und das sind um die knapp 10 % pro Jahr) wird in der Regel die Miete rechtswidrig erhöht, was zur besagten Mehrbelastung von über 10 Milliarden Franken pro Jahr führt. Würde das Mietrecht durchgesetzt, würden die meisten anderen systemischen Anreize hinfällig. Die Anreize aus den Rechnungslegungsvorschriften die Bilanzwerte und somit die Mieten zu erhöhen, wäre hinfällig, weil höhere Renditen nicht umgesetzt werden könnten. Ebenso wäre die Überkapitalisierung ein geringeres Problem, denn übersetzte Kaufpreise dürfen gemäss unserer Verfassung nicht auf die Mieten abgewälzt werden. Es gäbe keine unnötigen Sanierungen und Leerkündigungen mehr, weil so die Renditen nicht erhöht werden könnten.

Die Missachtung des Mietrechts wird durch ein System ermöglicht, das seine Durchsetzung der individuellen Initiative der Mietenden überlässt. Vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit und der starken Abhängigkeit vom Mietmarkt begünstigt dieser Mechanismus strukturell rechtswidrige Renditen. Soziale und zeitliche Hürden bei der Wahrnehmung von

Rechten – insbesondere für Personen mit geringen Ressourcen oder mit einer hohen Belastung durch unbezahlte Arbeit – tragen somit unmittelbar zur Fortbestehen missbräuchlich hoher Mieten bei.

3. ZWEI STRATEGISCHE SCHWERPUNKTE

Es ist seit Menschheitsgedenken eine der Schlüsselfragen: Wem gehört der Boden, wer kontrolliert ihn und wer zieht den Nutzen daraus? Seit es sie gibt, werden reale Kriege geführt, um Gebiete zu erobern, die Kontrolle über die Ressourcen darauf (Ernte, Steuern der Menschen und dergleichen) und zunehmend auch die darunter (etwa früher Erze, heute Öl, Gold und dergleichen) zu bekommen. In weltweit allen Metropolen tobt zunehmend ein Kampf um die Bodenrente. Immer mehr ultramobiles globales Kapital fliest in Immobilien und den Kampf um die Bodenrente. Nicht vergessen werden darf dabei, dass die Immobilienwirtschaft die mit Abstand meistsubventionierte Branche überhaupt ist. Jedes Bauprojekt erfordert Investitionen der öffentlichen Hand in Strassen, Schulhäuser, Parks, öffentlichen Verkehr. Diese Investitionen erhöhen den Ertragswert der Immobilien stark. Auch so werden leistungsfreie zusätzliche Gewinne erzielt. Die mit Abstand grösste Umverteilung von Arbeitseinkommen zu Kapitaleinkommen findet über die Immobilienwirtschaft statt.

Somit stellt sich normativ als auch strategisch die zentrale Frage: Wohin soll die Bodenrente fliessen? Ganz in der Tradition der Begrenzung (etwa Renditedeckel, bäuerliches Bodenrecht) und der Sozialisierung (etwa Planungsmehrwertabschöpfung, Grundstücksgewinnsteuer) der Bodenrente gibt unsere Verfassung darauf die Antwort: Die Wohnungen sollen denjenigen gehören, die sie nutzen und davon abhängig sind. Und dort, wo sie der Bevölkerung nicht gehören, darf man keine beliebigen Renditen machen, sondern die Bodenrente wird begrenzt.

Die Verwendung der Bodenrente ist untrennbar damit verbunden, wer ihre soziale Traglast trägt. In der bestehenden Struktur wird sie primär von den Mietenden finanziert, wobei Haushalte mit tiefen Einkommen überproportional belastet sind. Dazu zählen insbesondere Frauen, Alleinerziehende sowie Personen in Teilzeit- oder prekären Beschäftigungsverhältnissen. Die Finanzierung der Bodenrente über die Mieten bewirkt damit nicht nur eine strukturelle Umverteilung von Arbeitseinkommen zu Kapitaleinkommen, sondern verschärft zugleich bestehende soziale und geschlechtsspezifische Ungleichheiten. Eine Bodenpolitik im Sinne der Verfassung hat daher auch die Aufgabe, diese ungleiche Umverteilung von Mieter:innen zu Eigentümer:innen zu korrigieren.

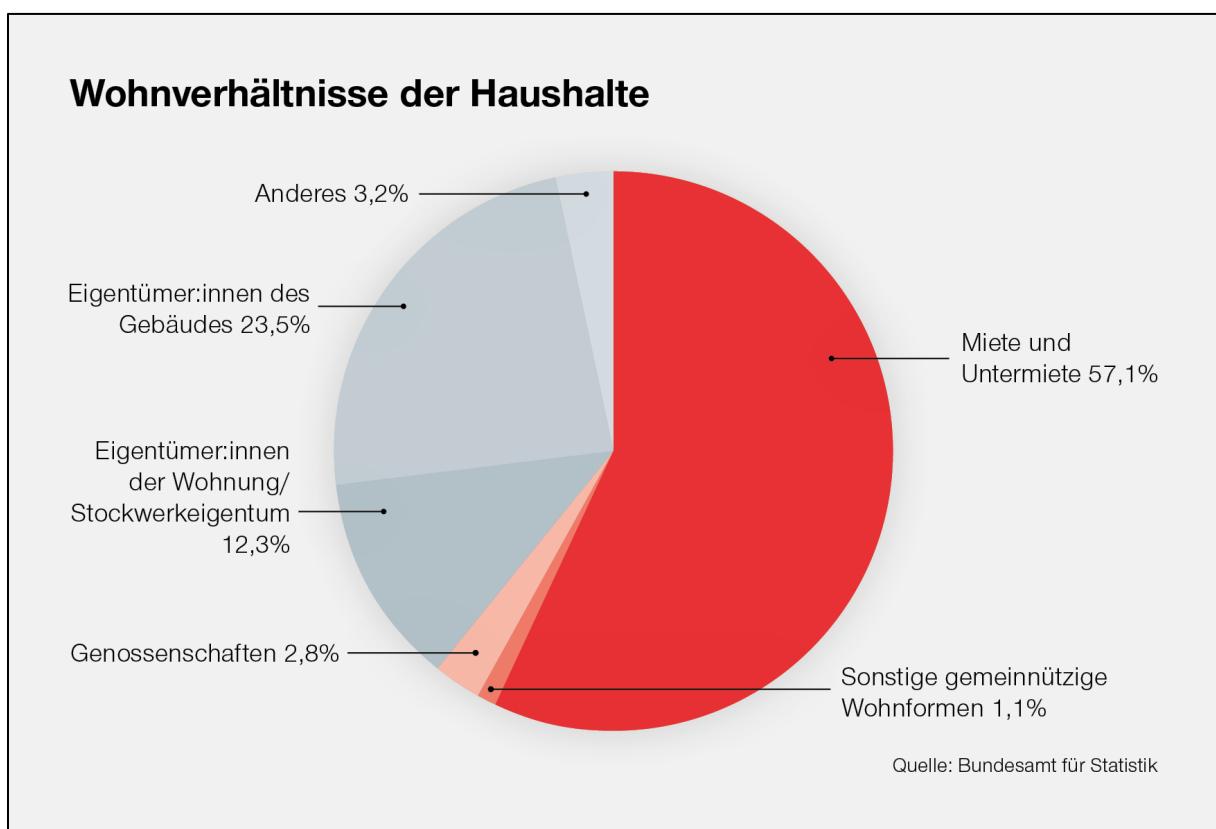
In der Schweiz sehen die Wohnverhältnisse¹⁸ bezüglich Bodenrente so aus:

- 36 % der Haushalte besitzen das Immobiliengut, in dem sie wohnen. Das heisst die Bodenrente ist sistiert, bis das selbstbewohnte Wohneigentum weiterverkauft wird.

¹⁸ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>.

Dann wird die Bodenrente (in Form der Bodenwertsteigerung) von der Käuferin finanziert.

- 4 % leben in Genossenschaften oder anderen gemeinnützigen Wohnformen, die Bodenrente fließt in Form von Baurechtszinsen und Wertsteigerungen an die öffentliche Hand oder bleibt bei den Eigentümer:innen im kollektiven Eigentum, wenn das Land der Genossenschaft gehört.
- 57 % der Haushalte sind Mieter:innen ihrer Wohnung auf dem sogenannten «regulären» Wohnungsmarkt, der de facto einem ökonomisch verpönten Anbietermarkt entspricht. Die Bodenrente, sowohl Mieteinnahmen als auch Bodenwertsteigerungen fließt an die Eigentümer:innen. Finanziert wird sie jedoch von den Mietenden und der öffentlichen Hand. Diese Verteilung der Bodenrente trägt ebenfalls zu dauerhaften Vermögensungleichheiten bei. Haushalte, die mangels ausreichenden Kapitals gezwungen sind, dauerhaft auf dem Mietwohnungsmarkt zu bleiben, können nicht von der mit Eigentum verbundenen Vermögensakkumulation profitieren. Diese Ungleichheiten sind stark geschlechtsspezifisch geprägt und verstärken sich im Laufe der Zeit.



Aus dieser Analyse lassen sich zwei Handlungsschwerpunkte ableiten, um die Immobilienwirtschaft in den Dienst der Menschen zu stellen:

1. **Schutz der Mietenden vor übersetzten Renditen und Wuchermieten.** Da quantitativ die meisten Menschen zur Miete wohnen, ist mit der Durchsetzung des Mietrechts hier der grösste Hebel. Zudem ist dieses einigermassen schnell umsetzbar.

Auf einen Schlag würden jährlich 10 Milliarden Franken zu den Mietenden zurückfliessen.

2. Massive Ausweitung des gemeinnützigen Sektors als Königsweg des Wohneigentums. Gemeinnützige Wohnbauträger bieten kollektives Wohneigentum an: Die Mieten sind gemäss den Kosten berechnet und auf eine Rendite wird komplett verzichtet. Genossenschafter:innen sind über Genossenschaftsanteilscheine Miteigentümer:innen und können mitbestimmen. Die gemeinnützige Wohnform ist der Königsweg der Zukunft. Denn das selbstbewohnte individuelle Wohneigentum ist wegen der extremen Bodenpreise in Zukunft kaum mehr erschwinglich.

Diese beiden strategischen Achsen sind nicht alternativ, sondern kumulativ, da sie sich gegenseitig verstärken:

- Der bessere Schutz der Mieter:innen vor überhöhten Mieten auf dem «wilden» Markt verringert die Attraktivität dieses Marktes und macht im Gegenzug den Markt des gemeinnützigen Sektors für Investor:innen attraktiv, die eine angemessene Rendite akzeptieren.
- Die Entwicklung des gemeinnützigen Sektors begrenzt den Anstieg der Mieten, da er einer grösseren Anzahl von Mieter:innen die Möglichkeit bietet, mit renditefreier Kostenmiete zu wohnen.

Wir verfolgen daher beide Achsen weiter, zumal die erste schneller umsetzbar ist. Wir können nicht warten, bis die gesamte Bevölkerung in Genossenschaftswohnungen lebt!

4. STRATEGISCHE ACHSE NR. 1: SCHUTZ DER MIETENDEN VOR ÜBERSETZTEN WUCHERMIESEN

4.1 Missbrauch bekämpfen und die Einhaltung des Rechts durchsetzen

Viele seit langem bestehende oder neu abgeschlossene Mietverträge sind in Bezug auf die Höhe der Miete erwiesenermassen missbräuchlich (siehe Kapitel 1.1). Das Anfechtungsverfahren ist schlicht eine Zumutung. Es wird den Mietendenden aufgebürdet, dafür zu sorgen, dass sich die Vermieter:innen an die Gesetze halten. Die Anfechtung ist auf den Monat nach dem Einzug beschränkt (und möglich bei Mietpreiserhöhungen), benötigt Wissen und Fähigkeiten, erfordert viel Eigeninitiative und die Beweislast für die übersetzte Rendite liegt bei den Mieter:innen. Zudem haben Mietende Angst, die Wohnung wieder zu verlieren. Darüber hinaus fehlt in einigen Kantonen die Pflicht zur Angabe des Vormietzinses, weshalb Mietende keine Grundlage für eine Anfechtung haben. Es muss daher vereinfacht und die Einhaltung des Rechts gestärkt werden.

Im Rahmen der Missbrauchsbekämpfung sind folgende Massnahmen zwingend:

- Die Überprüfung der Mietzinse soll automatisch und periodisch erfolgen im Sinne einer periodischen Revisionspflicht (wie bei der AHV, Mehrwertsteuer und Gewinnsteuer). Dies wird von der 2025 lancierten «Mietpreis»-Volksinitiative verlangt¹⁹ ;
- Bis eine automatische Mietpreis-Überprüfung eingeführt ist:
 - a. Mietzinskontrollen nach Renovationen nach dem Beispiel von Basel-Stadt obligatorisch machen;
 - b. Schweizweite obligatorische Angabe des Vormietzinses in den Mietverträgen;
 - c. Voucher, mit dem man kostenlos einen Mietzins-Check erhalten kann, wie in der Stadt Genf vorgeschlagen²⁰ ;
 - d. Schweizweite Umkehr der Beweislast bei der Anfechtung von Anfangsmietzinsen.

4.2 Wiederherstellung einer fairen Rendite

Der Immobilienmarkt ist in der Schweiz langfristig vollständig risikolos, da Mietzinsausfälle kaum vorkommen, Inflation tief ist, Zinsausschläge selten sind, die Investitionstätigkeit des Staates in die Infrastrukturen dauerhaft hoch ist und sämtliche Kosten ohnehin auf die Mieten umgeschlagen werden können.

Es gibt daher keinen Grund, warum die Eigenkapitalrendite (nach Abzug sämtlicher Verwaltungs-, Betriebs- und Kapitalkosten) viel höher sein sollte als die Rendite risikofreier Bundesanleihen. Zumal die Kapitalgewinne bei Immobilien deutlich höher ausfallen. In der mietrechtlichen Renditeberechnung werden darüber hinaus die Kapitalgewinne nicht einbezogen, weshalb die mietrechtliche Renditeberechnung deutlich tiefer ist als die betriebswirtschaftliche. Darüber hinaus wird das Eigenkapital zur Berechnung der zulässigen Rendite indexiert (der Teuerung angepasst). Die zulässige Rendite steigt also stetig, obwohl real kein zusätzliches Eigenkapital eingesetzt wird.

Bisher hat das Bundesgericht die beschränkte zulässige Rendite festgelegt. Wir schlagen daher eine Gesetzesänderung vor, um die zulässige Rendite zu senken und zum Status quo vor dem Bundesgerichtsurteil von 2020 zurückzukehren: Statt 2 % würden nur 0,5 % auf den hypothekarischen Referenzzinssatz aufgeschlagen werden. Derzeit würde die zulässige Rendite 1,75 % statt 3,25 % betragen. Diese Rendite von 1,75 % ist immer noch deutlich

¹⁹ Zum Unterschreiben: <https://initiative-loyers.ch/signer>

Die im Juni 2025 lancierte Initiative hat folgenden Wortlaut:

Art. 109 Abs. 1bis und 1ter

1bis Ein Mietzins ist missbräuchlich, wenn er die tatsächlichen Kosten für die Mietsache zuzüglich einer angemessenen Rendite übersteigt oder wenn er auf einem übersetzten Kaufpreis beruht.

1ter Die Mietzinse müssen automatisch und regelmässig überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Eine Überprüfung findet auch auf Verlangen der Mietenden statt.

²⁰ PRD-377, März 2025

höher als die Rendite langfristiger Bundesanleihen, die derzeit bei rund 0,1 % liegt. Sie ist völlig ausreichend, zumal noch die Wertsteigerungen der Immobilien hinzukommen.

Diese einfache Massnahme würde sich allerdings nur auf die Mieten durchschlagen, wenn das Mietrecht überhaupt durchgesetzt würde.

4.3 Den Missbrauch von Zweitwohnsitzen, AirBnB, sowie Business Apartments bekämpfen.

In städtischen Gebieten sowie Regionen mit touristischer Ausrichtung wird eine nicht unerhebliche Anzahl von Wohnungen dem Mietangebot und Erstwohnsitz entzogen, ohne dass sie von ihren Eigentümer:innen bewohnt werden.

Um dem entgegenzuwirken, schlagen wir folgende Massnahmen vor:

- In Gebieten mit Wohnungsmangel Zweitwohnungen substanzuell besteuern, um einen Anreiz zu schaffen, sie zu verkaufen, ganzjährig zu vermieten oder touristisch zu vermieten.
- In touristisch genutzten Gebieten, also auch in den Städten, soll die touristische Nutzung auf 90 Tage je Wohnung und Jahr beschränkt werden und nur von Personen, die ihren Hauptwohnsitz in der betreffenden Wohnung haben angeboten werden dürfen.
- Die Errichtung neuer Beherbergungsangeboten inkl. Hotelleriebetrieben in Wohnzonen und gemischten Zonen ist nur bei genügend hohem Leerwohnungsbestand zu erlauben.
- Business Apartments – also kurzfristig vermietete möblierte Wohnungen - sollen nur in der Arbeitszonen erstellt werden dürfen, um nicht in Konkurrenz zu Wohnangeboten zu stehen. Zudem müssen Dienstleistungen und Miete separat ausgewiesen werden und buchbar sein, um eine überhöhte Rendite anfechten zu können.

Auf lokaler Ebene haben Sektionen der SP AirBnB-Beschränkungen bereits gewonnen (Interlaken, Luzern). Es braucht aber in beiden Gemeinden noch eine konsequenteren Umsetzung. Ein konkreter Ansatz zur Bekämpfung von Business Apartments ist in Luzern in Entwicklung.

5. STRATEGISCHE ACHSE NR. 2: DEN GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBESTAND SCHRITTWEISE AUSBAUEN

5.1 Priorisierung von gemeinnützigen Investor:innen auf bestehenden Parzellen

Mit den unten aufgeführten, allgemein bekannten Massnahmen kann ein wachsender Anteil des Landes der Immobilienaufwärtsspirale entzogen werden, indem man den Nonprofit-Sektor bevorzugt.

- Vorkaufsrecht für Gemeinden und Kantone, um Grundstücke oder Gebäude gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht abzugeben.
- Errichtung von öffentlichen gemeinnützigen Immobilien-Stiftungen in den Gemeinden zum Kauf von Gebäuden aus dem Bestand.
- In Sondernutzungsplänen einen Anteil oder die Gesamtheit an preisgünstigen und barrierefreien Wohnungen als Bedingung für die Erteilung einer Baubewilligung vorschreiben (dies ist nur bei Neubauten möglich).
- Massnahmen zur Überbauung bestimmter Infrastrukturen (Eisenbahn, Autobahn), um die dadurch gewonnene Fläche gemeinnützigen Investor:innen zur Verfügung zu stellen.
- Mindestens Verkaufsstopp von Grundstücken in den Gemeinden; darüber hinaus eine aktive Bodenpolitik der Gemeinden (Kaufgebot) zu Handen der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Zur Erinnerung: Der Kauf von Land und die Vergabe an Wohngenossenschaft im Baurecht ist immer ein gutes Geschäft für die Gemeinde. Die Kosten sind zu hundert Prozent refinanziert über die Baurechtszinsen, die die Genossenschaften zahlen. Die Bodenwertsteigerung bleibt im Volksvermögen, die Infrastrukturgewinne ebenfalls. Eine solche absolut risikofreie Kapitalanlage rentiert um ein Vielfaches mehr, als wenn die Gemeinde etwa in Staatsobligationen anlegen würde.

5.2 Stärkere Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Bund

Die indirekte Mit-Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus via zinsgünstige Darlehen sowie Bürgschaften oder Rückbürgschaften sind die Schlüssel-Instrumente des Bundes. Entscheidend ist hier der so genannte Fonds de Roulement. Aus diesem Fonds werden zinsgünstige rückzahlbare Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten gewährt. Diese Darlehen kosten den Bund nichts, im Gegenteil er verdient sogar daran, weil er Geld günstiger aufnimmt, als er es den Genossenschaften ausleihst. Im Jahr 2024 nahm der Bund 5,5 Millionen Franken ein. Rückzahlungs-Ausfälle gab es bisher nie. Der Verdienst des Bundes ist also risikolos. Die Genossenschaften profitieren dabei von einem Zinsvorteil. Der Zins liegt 2 % unter dem Referenzzinssatz, beträgt jedoch mindestens 1 %. Weil der aktuelle Referenzzinssatz bei 1,25 % liegt, ist der Vorteil im

Moment vergleichsweise klein. Dieses Instrument ist also keine Subvention, sondern ist ein klassisches Beispiel einer Win-Win-Politik des Bundes, bei dem alle Akteur:innen profitieren.

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat aber die Gesamtsumme der Darlehen so ausgerichtet, dass die Genossenschaften ihren Marktanteil halten können. Dies widerspricht dem Verfassungsauftrag in Art. 108 diametral, der eine Expansion des gemeinnützigen Wohnbaus fordert.

Die SP fordert daher:

- Die deutliche Aufstockung des Fonds de Roulement.
- Die Heraufsetzung der Darlehenspauschale pro Wohnung.
- Prüfung, ob die Darlehen proportional zur Bausumme vergeben werden sollen, statt pauschal pro Wohnung.

5.3 Raumplanungsmassnahmen

Im Rahmen der aktuellen Raumordnungspolitik sind folgende Massnahmen relevant:

- Schaffung von Zonen für den gemeinnützigen Wohnbau (ist im Kanton Zürich realisiert) mit einem hohen Anteil an barrierefreien Wohnungen.
- Umwidmung ehemaliger Industrie- oder Bahnflächen, wobei ein erheblicher Anteil für den gemeinnützigen Wohnbau vorgesehen sein sollte im Sinne von Art. 108 Bundesverfassung.
- Die Umwidmung von ehemaligen Büros in Wohnungen erleichtern. In Wohnzonen und gemischten Zonen die Beherbergungsnutzung und Business Apartments verbieten.
- Erlauben von höheren Ausnützungsziffern bei gemeinnützigen Wohnbauträgern.
- Abschöpfung von Planungsmehrwerten durch Widmung eines Anteils der Wohnungen an gemeinnützige Wohnbauträger.

5.4 Pensionskassen wieder in den Schoss gemeinnütziger Investor:innen zurückholen

Es ist dringend notwendig, die Rechnungslegungsvorschriften wieder zu ändern und zur alten Methode der Verbuchung von Immobilien bei Pensionskassen zurückzukehren, d.h. zu ihrem Anlagewert. Diese Massnahme hat für die Pensionskassen selbst drei Vorteile:

- Auch bei moderaten Mieten kann eine sehr attraktive mietrechtliche Rendite erzielt werden, da die massgebliche Kapital-Rendite als Prozentsatz des Bilanzwerts ausgedrückt wird.
- Die Pensionskassen werden in mehr Immobilien investieren können, ohne die zulässige Obergrenze für den Immobilienanteil gemäss der BVV2-Verordnung zu überschreiten.

-
- Die Pensionskassen werden über zusätzliche stille Reserven verfügen, die im Falle von Schwierigkeiten zur Finanzierung der Renten verwendet werden können. Eine Pensionskasse in Schwierigkeiten hätte somit die Möglichkeit, eine ihrer Immobilien zu verkaufen und in ihrer Bilanz einen Mehrwert zu erzielen.

Um auch mittleren und kleineren Pensionskassen den Zugang zu Immobilien zu angemessenen Preisen zu ermöglichen, ist die preistreibende Überkapitalisierung des Immobilienmarktes zu dämpfen. Insbesondere bilanzwert und renditegetriebene Immobilienfirmen wie börsenkotierte Immobilienkonzerne, Fonds oder die Pensionskassengiganten wie Swisslife verdrängen nämlich auch Pensionskassen aus dem Transaktionsmarkt.

Pensionskassen könnten in gewisser Weise mit gemeinnützigen Investor:innen gleichgesetzt werden. Denkbar wäre auch die Gründung einer gemeinsamen Stiftung im Sinne von Artikel 53G BVG für die Investitionen der Pensionskassen im gemeinnützigen Sektor.

5.5 Überkapitalisierung dämpfen

Börsenkotierte Immobilienfirmen und Fonds verdrängen zunehmend Genossenschaften und mittlere und kleinere Pensionskassen mit ultramobilem globalem Kapital. Dies hat preistreibende Wirkung, aber keinen Nutzen, denn Kapital ist in der Schweiz nicht der limitierende Faktor für die Bautätigkeit. Deshalb ist die «Lex Koller» zwingend zu verschärfen, respektive der Zustand, wie er vor den Aufweichungen 1998 und 2005 war, wieder herzustellen. (siehe auch Kapitel 1.2)

Zudem sind die Immobilien endlich dem Geldwäscherrei-Gesetz zu unterstellen, wie das die Financial Action Task Force on Money Laundering (FATF, französisch GAFI) explizit für die Schweiz verlangt und seit Jahrzehnten von der Mitte-rechts-Mehrheit im Parlament verhindert wird.

Im Weiteren hat die FINMA bei der Bankenregulierung bezüglich Immobilienfinanzierung die bankenrechtlichen Tragfähigkeits- und Eigenmittolvorgaben an die mietrechtlichen Grundlagen anzupassen.

6. FAZIT: DER WOHNUNGSMARKT GEHÖRT WIEDER IN DEN DIENST DER MENSCHEN GESTELLT!

Die Mietpreise sind in den letzten Jahren explodiert und sind heutzutage Kaufkraft-Killer Nummer 1. In vielen Städten und Regionen ist es mittlerweile normal geworden, für eine 3-Zimmer-Wohnung deutlich über 3000 CHF pro Monat zu bezahlen – bei stagnierenden Löhnen und Renten. Wir stellen fest, dass die falschen Akteur:innen, die falschen Dinge aus den falschen Gründen bauen.

Besonders stossend an dieser Entwicklung ist, dass die verfassungsrechtlichen Vorgaben und das Mietrecht diese Entwicklung eigentlich verhindern sollten – doch wie dieses Papier zeigt: In keinem anderen Politik-Bereich wird geltendes Recht so wenig durchgesetzt wie beim Wohnungsmarkt.

Dieser Verfassungsbruch ist politisch gewollt. Der zuständige SVP-Bundesrat Guy Parmelin handelt nicht, ja er verschlimmert die Situation sogar, indem er die ihm zur Verfügung stehenden Mittel nicht ausnutzt. Die bürgerliche Mehrheit im Parlament ist durchsetzt von der Immobilien-Lobby, die einzig und allein den Renditen der grossen Immobilienfirmen zudient. Und im Notfall vom Volk gestoppt werden müssen, wenn sie das Mietrecht noch weiter ausöhnen wollen, um die Mieten erhöhen zu können.

Die Wohnungskrise verschärft bereits bestehende soziale Ungleichheiten, insbesondere die Ungleichheiten zwischen den Geschlechtern. Den Wohnungsmarkt am Gemeinwohl auszurichten, stellt daher nicht nur eine wirtschaftliche Notwendigkeit dar, sondern auch eine wesentliche Voraussetzung, um Fortschritte auf dem Weg zu einer egalitäreren Gesellschaft zu erzielen.

Für die SP ist klar: Der Wohnungswirtschaft gehört wieder in den Dienst der Menschen gestellt! Einerseits braucht es ein JA zur Mietpreis-Initiative, um missbräuchliche Mieten zu stoppen. Andererseits braucht es ein Bündel von Massnahmen, um den extremen rendite- und bilanzgetriebenen Sektor zu Gunsten des gemeinnützigen Sektors zurückzudrängen. Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern bauen Menschen für Menschen, weil Menschen wohnen müssen. Das kollektive Wohneigentum steht im Dienst der Menschen und ist der Königsweg der Zukunft und aus der Krise.