Fachhochschule Nordwestschweiz
Hochschule für Wirtschaft

AACSB ACCREDITED

Wohnschutz vs. Neubau

Ein schwieriger Zielkonflikt — Evidenz aus Genf



Kristyna Ters, Prof. Dr.

Co-Autor Konstantin Kholodilin Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung

Das Schweizer Wohnungsdilemma

139'100

Netto-Zuwanderung
2023 (Rekordhoch)

20-J. Tief

Baubewilligungen
für Wohnungen (Quelle: Baublatt)

< 0,5%

Leerstandsquote
in Grossstädten

> 55%

Schweizer
sind MieterInnen

Wachsender politischer Druck

- Basel-Stadt & Genf: bereits unter strengem Wohnschutz
- Zürich: Wohnschutzinitiative 14.06.2026 abgelehnt – milderer Gegenvorschlag angenommen
- Luzern: Wohnschutzinitiative angenommen, Abstimmungstermin ausstehend

Genf: Das restriktivste Modell

- LDTR-Gesetz seit 1983, verschärft 1996
- Abbruch, Renovation und Umnutzung bewilligungspflichtig
- Mietpreisstopp nach Renovation: 3–5 Jahre
- Mietpreisstopp nach Abbruch/Neubau: bis 10 Jahre
- Mietobergrenze: CHF 3'528 pro Zimmer/Jahr

Studiendesign

Forschungsfrage

Wie beeinflussen Mietpreiskontrolle und Wohnraumlenkung die Bauinvestitionen und die Leerstandsquoten im Kanton Genf?

Daten

Kanton Genf, 1994–2022,
Jährliche Daten,
Private und institutionelle Bauinvestitionen (BFS) normiert auf Genfer BIP,
Leerstandsquoten,
Nettomigration,
Hypothekarzinsen.

Zwei Regulierungsindizes, die jede gesetzliche Verschärfung und Lockerung über den gesamten Zeitverlauf abbilden

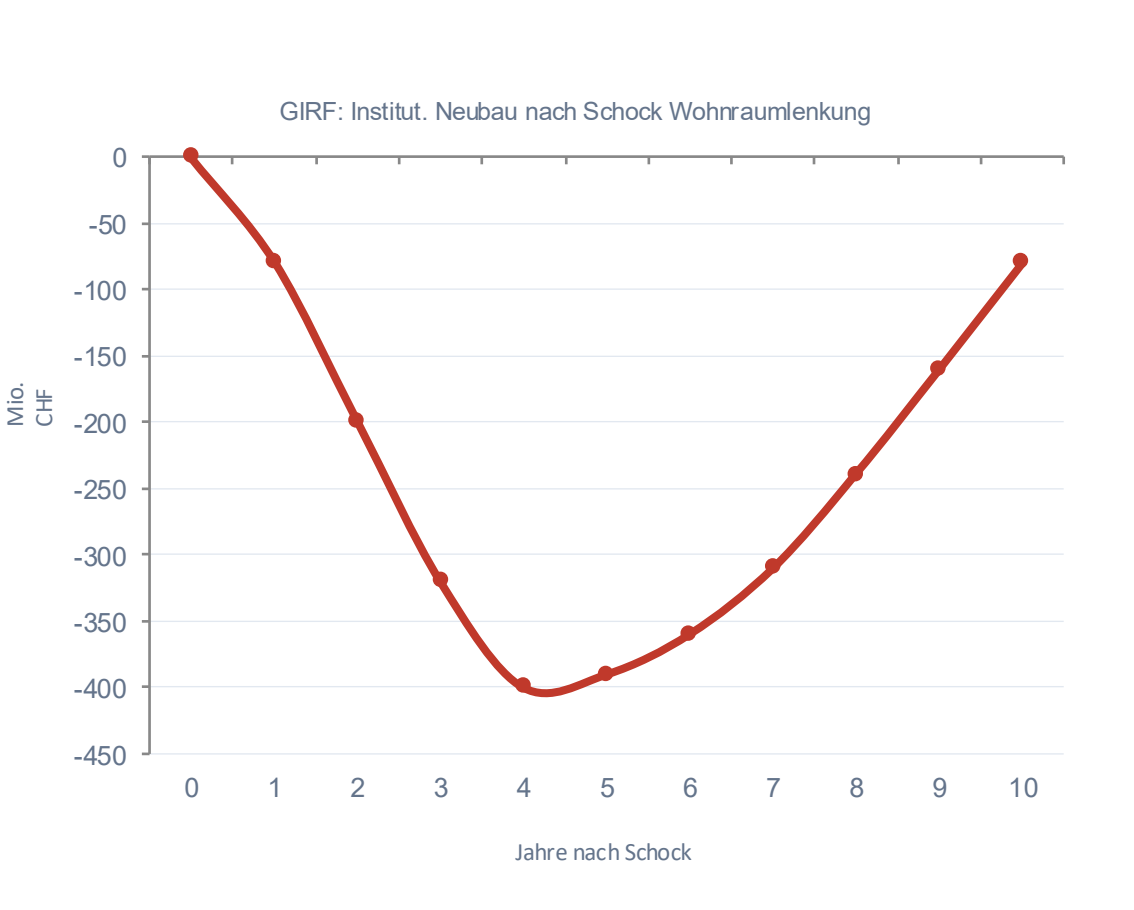
Methode

Vektorautoregression (VAR) mit Generalisierten Impulsantwortfunktionen (GIRF) und
Granger-Kausalitätstests zur Prüfung der Wirkungsrichtung

Mietpreiskontrolle: begrenzt Miethöhe (Preisrestriktion)

Wohnraumlenkung: schränkt Verfügungsrechte ein (Mengenrestriktion)

Ergebnis 1: Wohnraumlenkung bremst den Neubau



–CHF 400 Mio.

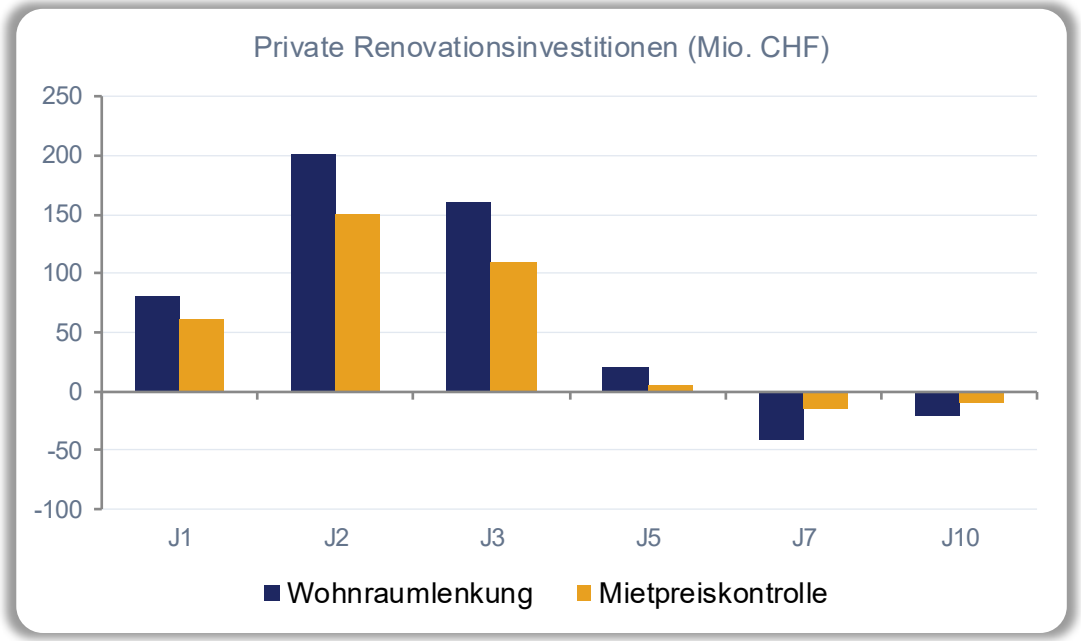
Einbruch institutioneller Neubauinvestitionen

≈ 1% des Genfer BIP
≈ 11% der Gesamtbauinvestitionen

- Granger-Kausalität: Wohnraumlenkung führt zu → Neubaurückgang (99% Signifikanz) → Rückgang Leerstandsquote (99% Signifikanz)
- Mechanismus: LDTR erhöht Bewilligungsrisiko, deckelt Post-Sanierungsmieten, senkt Bodenwerte → Verschlechterung Rendite-Risiko-Profil
- Mietpreiskontrolle: geringerer Effekt (–CHF 100 Mio.), nur 67% Signifikanz

Ergebnis 2: Beide Instrumente erhöhen Renovationen – ohne Angebotseffekt

	Wohnraumlenkung	Mietpreiskontrolle
Typ	Mengenrestriktion	Preisrestriktion
Mechanismus	Neubau blockiert → Kapital weicht in Renovation aus	Post-Sanierungsmieten gedeckelt → Tiefensanierung unrentabel
Effekt (private Renovation)	**+CHF 200 Mio. Jahre 1–3, 90% signifikant**	**+CHF 150 Mio. Jahre 1–3, 90% signifikant**
Charakter	Bestandserhaltend (Kapital weicht aus)	Compliance-getrieben («Bricolage»[1])
Leerstand	**Sinkt (Granger, 99%)**	Kein Effekt (kurzfristig)



Kernaussage

- Kurzfristig: +CHF 200 Mio. Renovationsschub (Jahre 1–3, 90% Signifikanz)
- Effekt klingt nach Jahr 5 ab: in Genf mehrheitlich kleinteilige Renovationen “Bricolage”[1] (Compliance-getrieben, e.g. Fenster, Isolation, Heizung)
- Renovation: bindet Kapital & Kapazität — schafft aber keine neuen Einheiten

[1] Commission externe d'évaluation des politiques publiques (2003). Politique cantonale en matière de rénovation de logements: Évaluation de l'impact de la loi sur les démolitions, transformations, rénovations de maisons d'habitation (LDTR)

Ergebnis 3: Marktverengung und Lock-in-Effekt

p < 0,001

Wohnraumlenkung Granger-verursacht sinkende Leerstandsquoten

13,7 J.

Durchschn. Mietdauer in Genf (Quelle: EY Switzerland)

8,5 J.

Schweizer Durchschnitt

33,5%

Lücke: Markt- vs. Bestandsmieten (höchste in CH, Quelle: Raiffeisen)



Schlussfolgerungen

Schutz ≠ mehr bezahlbarer Wohnraum

Strenger Wohnschutz hilft denen, die bereits eine Wohnung haben — nicht denen, die suchen. Die Knappheit vertieft sich langfristig.

Die Renovationsfalle

Regulierung lenkt Investitionen in kleinteilige Renovationen statt in Neubauten.

Handlungsempfehlung

Unsere Befunde legen nahe, dass Wohnraumlenkung allein die Knappheit nicht löst: sie verlagert Investitionen, schafft aber keinen neuen Wohnraum. Die Evidenz deutet darauf hin, dass ein wirksamer Mix komplementäre Massnahmen auf der Angebotsseite erfordert: Instrumente, die Verdichtung ermöglichen, Bewilligungsverfahren vereinfachen und Investitionsanreize für institutionelle Akteure erhalten.