BEST OF RESEARCH 2026 · UNIVERSITÄT ST.GALLEN

Mietpreisregulation und das Investitionsverhalten von Schweizer Immobilieninvestoren

Roman Leander Bürki · Executive MBA HSG

HWZ Zürich, Raum 404 · 5. November 2026

VORSTELLUNGSRUNDE · 5 MINUTEN

Wer sitzt heute im Raum?

Roman Bürki

- Leiter Immobilien, Pensionskasse der technischen Verbände – Portfolio rund CHF 1 Mrd.
- Inhaber Advimmo GmbH, Managementberatung, VR Mandate
- Studiengangsleiter MAS Real Estate, Berner Fachhochschule
- Architekt (ZHAW), MAS Real Estate (BFH), Executive MBA (HSG)



Und Sie?

1. Name und Organisation
2. Ihre Rolle: investieren, entwickeln, bewirtschaften, regulieren?
3. Ein Satz: Wo hat Mietregulierung Ihre letzte Investitionsentscheidung beeinflusst?

Handzeichen: Wer hält Wohnliegenschaften in Basel-Stadt, Genf oder der Stadt Zürich?

AUSGANGSLAGE

Basel zeigt, wie schnell ein Wohnungsmarkt kippt

–95 %

geplante Wohneinheiten mit Baubewilligungspflicht in Basel-Stadt, 2018 → 2023 (1'074 → 67)

Wohnschutzverordnung seit Mai 2022: Mietzinskontrolle während 5 Jahren nach Sanierung oder Ersatzneubau

> 50 %

Rückgang der Netto-Wohnungsproduktion in Basel-Stadt von 2023 auf 2024

50–100 bp

höhere Diskontsätze für Basler MFH als in vergleichbaren Städten

Verkäufer

statt Käufer: Versicherungen, Pensionskassen und Immobilien-AGs reduzieren Allokation

Quellen: SVIT Schweiz, HEV Schweiz & SREI (2025); H&B Real Estate AG (2025)

Beeinflusst Mietpreisregulation, wie wir investieren?

«Beeinflussen Mietpreisregulationen das Investitionsverhalten von Immobilieninvestoren in der Schweiz, und wenn ja, in welcher Form?»

H1 Investitionen

Mehr Regulierung reduziert Investitionen in Neubau und umfassende Sanierungen und führt zu Desinvestitionen.

H2 Qualität und Klima

Sanierungen werden aufgeschoben: Die Wohnraumqualität sinkt, der CO_2-Absenkpfad Richtung Netto-Null 2050 verlangsamt sich.

H3 Instrumente

Mietdeckel und Plafonierungen hemmen; Referenzzinssatz, Subjektförderung und Ausnützungsboni werden akzeptiert.

METHODE

Wer geantwortet hat: die Entscheider im Markt

120

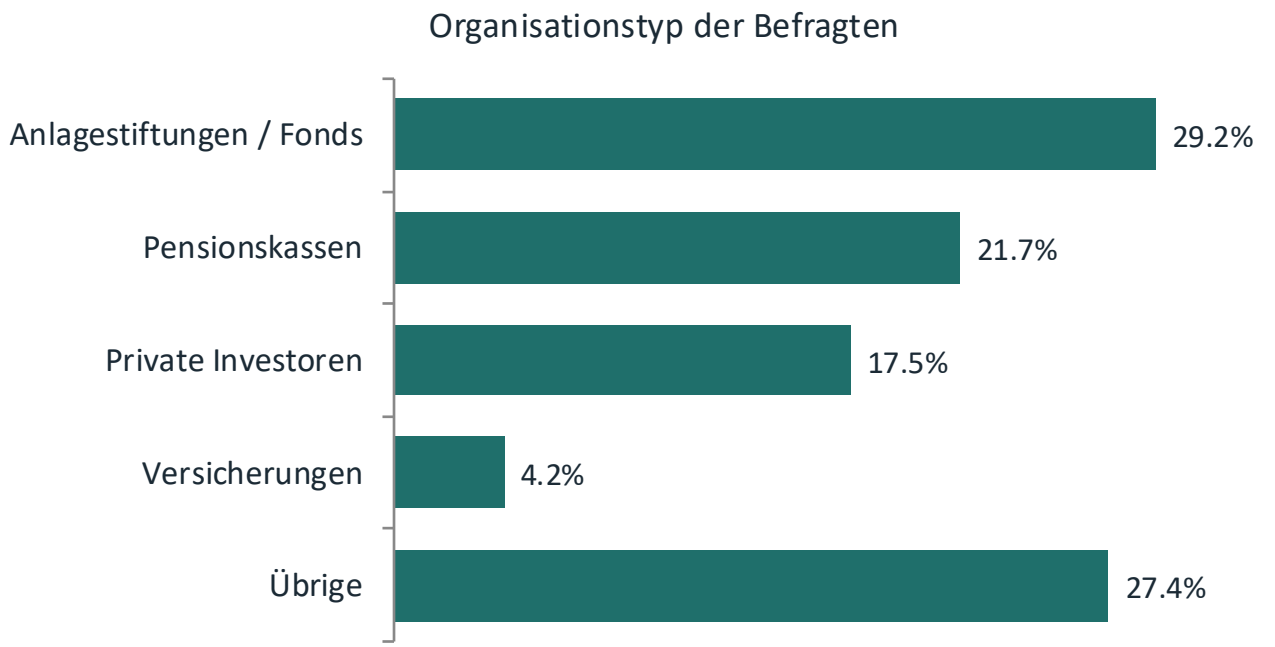
vollständige Datensätze
(257 Teilnahmen)

≈ CHF 300 Mrd.

Wohnimmobilien im Sample – rund 25 % des Schweizer Mietwohnmarkts

49 %

der Befragten verwalten mehr als CHF 1 Mrd. Immobilienvermögen



Quantitative Online-Befragung (Unipark), 20. Mai – 30. Juni 2025, 51 Fragen · Auswertung in R: Chi-Quadrat-Tests, Effektstärke Cramér's V

Was über 100 Studien zur Mietregulierung zeigen

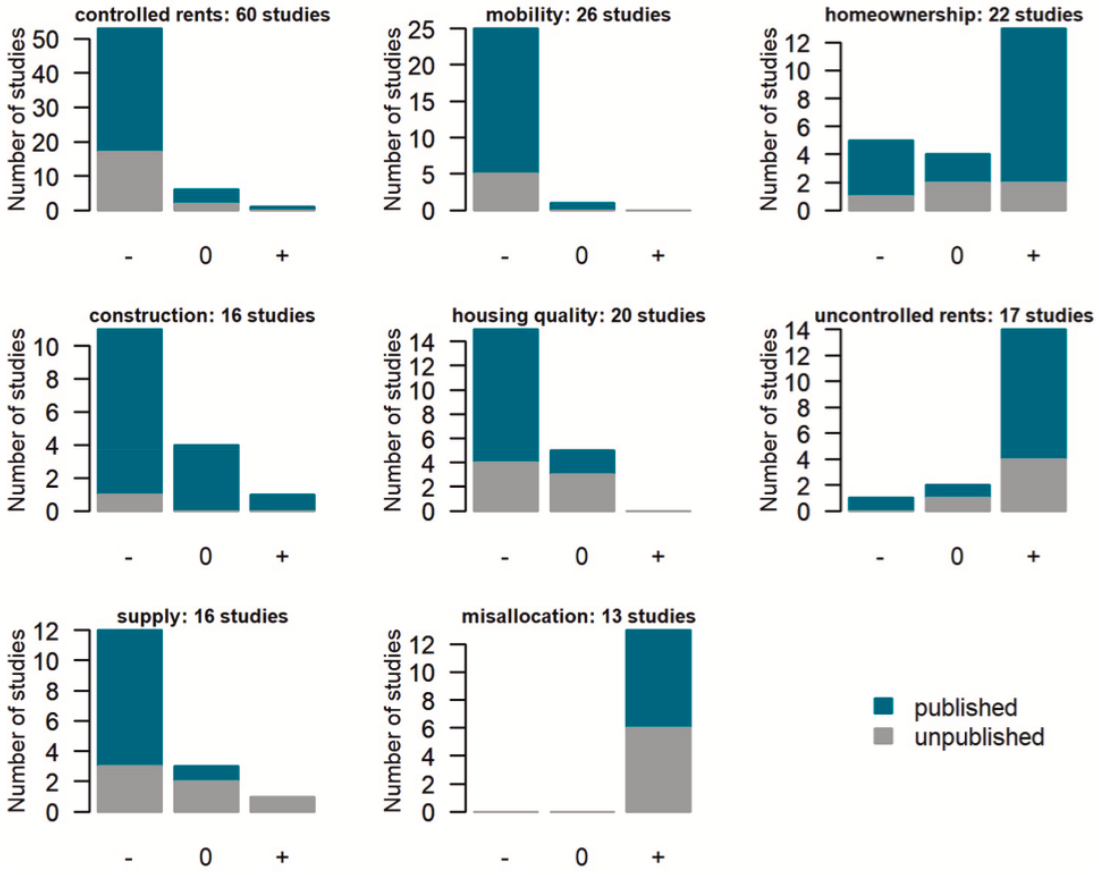


Abbildung: Kholodilin (2024, S. 5). Anzahl Studien mit negativem (–), keinem (0) bzw. positivem (+) Effekt

Acht Effekte in vier Wirkungsfeldern

Preise — Regulierte Mieten sinken (intendiert, 60 Studien) – unregulierte Mieten steigen (Spillover)

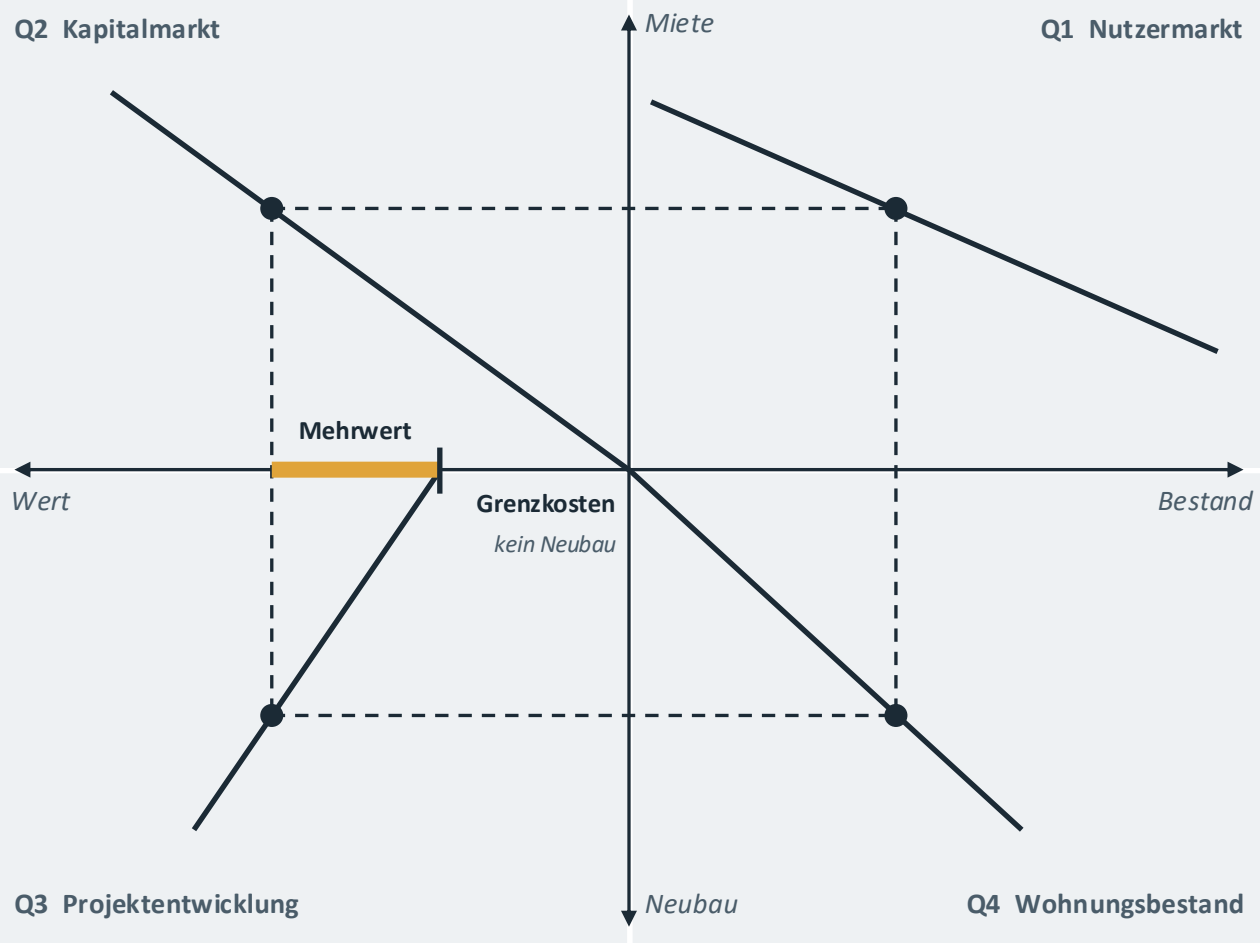
Angebot — Neubau und Wohnungsangebot gehen zurück

Qualität — Instandhaltung und Wohnqualität nehmen ab

Mobilität — Weniger Umzüge, mehr Fehlallokation, höhere Eigentumsquote

Der intendierte Effekt wirkt – die Nebenwirkungen auch. Gilt das für die Schweiz?

Vier Märkte, ein Kreislauf



1 **Nutzermarkt**

Angebot und Nachfrage bilden die Miete – das zentrale Knappheitssignal.

2 **Kapitalmarkt**

Die Miete wird zum Wert: Marktwert = Mietertrag ÷ Kapitalisierungssatz.

3 **Projektentwicklung**

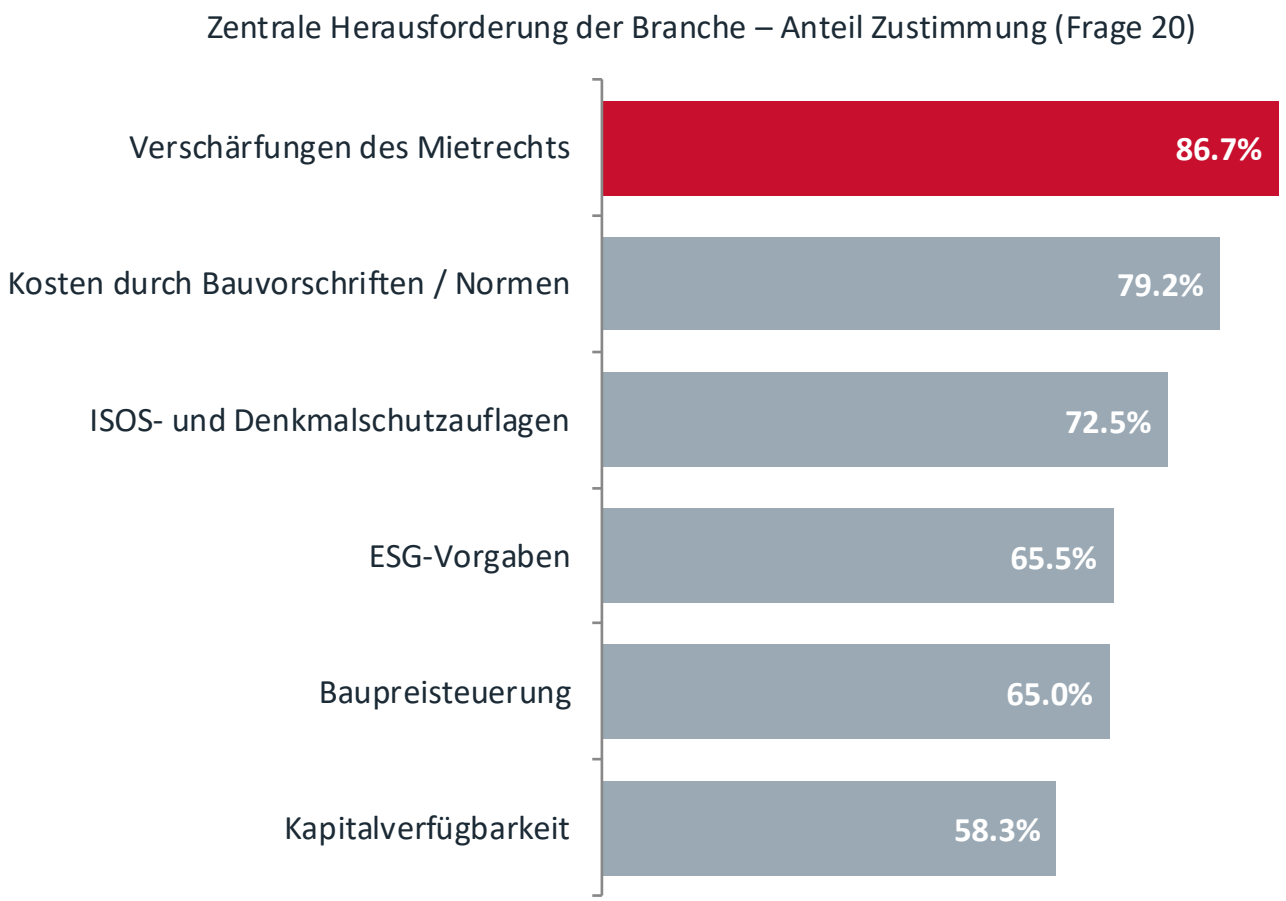
Gebaut wird erst, wenn der Wert die Grenzkosten übersteigt – der Mehrwert treibt den Neubau.

4 **Wohnungsbestand**

Neubau minus Abgang verändert den Bestand – und damit wieder die Miete.

Regulierung greift in Q1 ein – wirkt aber zeitverzögert im ganzen Kreis.

Mietrecht ist für Investoren das Risiko Nr. 1



V = .75

Rechtssicherheit bei Mietregulierung ist wichtiger als alle übrigen Investitionsthemen zusammen (Frage 30, sehr starker Effekt)

81 %

erwarten, dass mehr Regulierung den Mangel an bezahlbarem Wohnraum verstärkt (Frage 35)

Basel: Rückzug. Genf: kaufen ja, entwickeln nein

	Akquisition (Frage 25)	Sanierung / Neubau (Frage 26)	Veräusserungen (Frage 28)
Stadt Basel Wohnschutzgesetz seit 2022	↓ signifikant	↓ signifikant	↑ signifikant
Stadt Genf LDTR seit 1996	= nicht signifikant	↓ signifikant	= nicht signifikant

Basel: neue, rigide Regeln → Investitionsvermeidung und Exit. **Genf:** eingespielte Regeln → Liegenschaften wechseln die Hand, werden aber kaum weiterentwickelt.

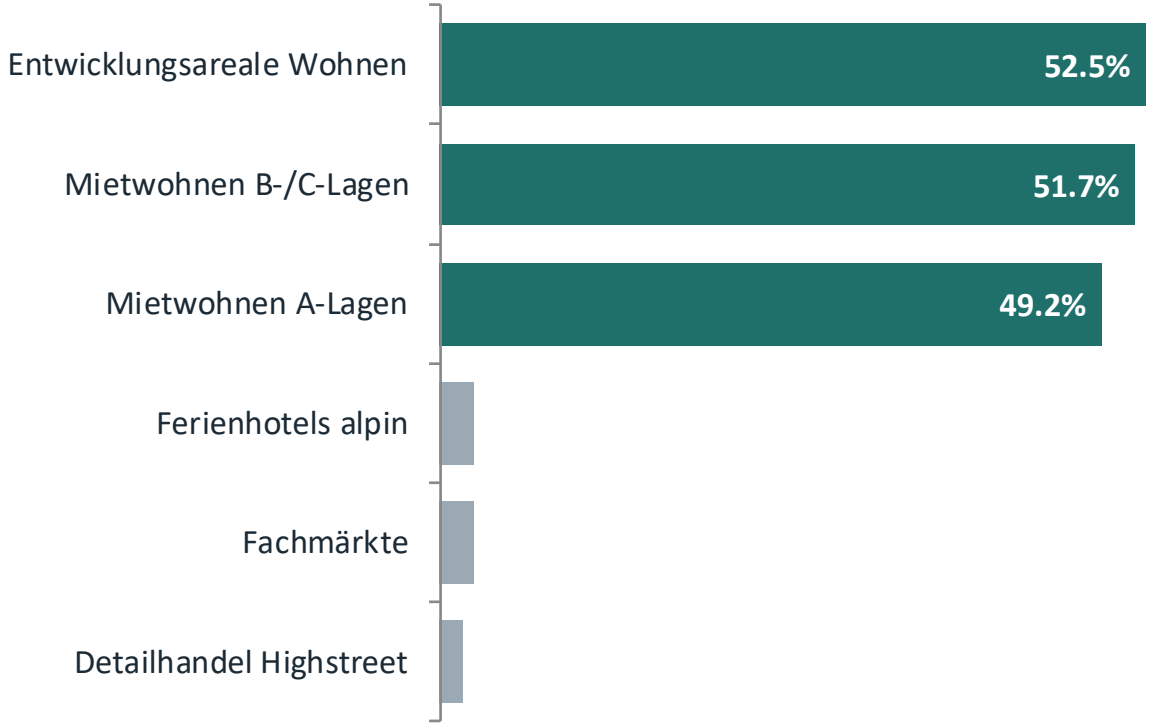
Entscheidend ist, wo der Staat eingreift

	Angebotsseite Mietplafonierung nach Sanierung		Nachfrageseite Subjektförderung (z. B. Ergänzungsleistungen)	
Investitions-verhalten Frage 37	**stark investitionsrelevant**	V = .66	**kaum Einfluss**	V = .79
Wohnbau-produktion Frage 38	**negativ**	V = .73	**neutral bis positiv**	V = .62
Netto-Null bis 2050 Frage 40	**Hindernis**	V = .71	**neutral bis unterstützend**	V = .75

Wirksamste Massnahmen (Frage 42): Weniger Regulierung 75 % · Wohnbau fördern 72,5 % · Subjektförderung 50 % · **Mietendeckel 0,8 %**

Wohnen bleibt die attraktivste Anlage – trotz Regulierung

Attraktivstes Risiko-Rendite-Verhältnis 2025 – Top 3 und Schlusslichter (Frage 31)



Werte unter 3 %: Ferienhotels 2,5 %, Fachmärkte 2,5 %, Highstreet 1,7 %

45 %

planen in den nächsten 12 Monaten einen Ausbau ihres Immobilienportfolios (Frage 12)

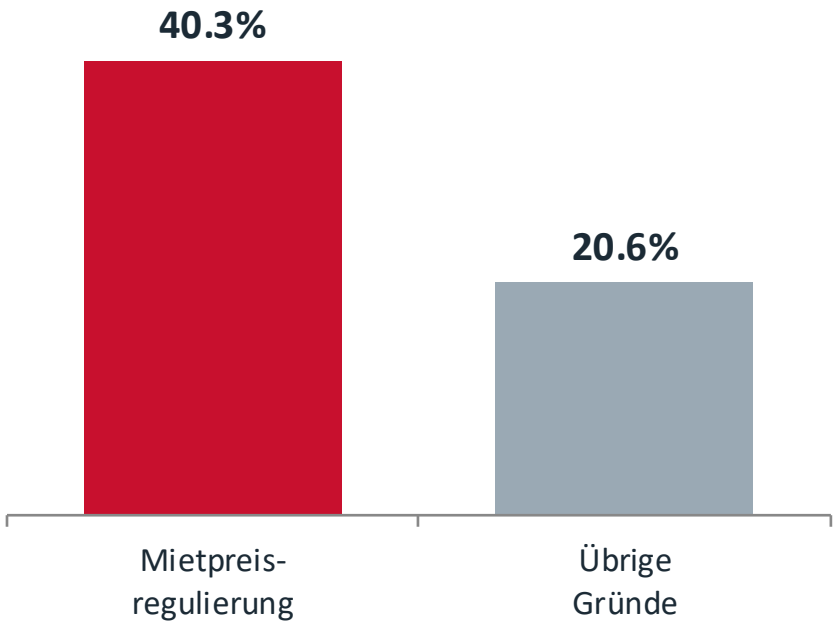
+13 %

Investitionsvolumen Wohnen 2023 → Budget 2025: von CHF 10,2 auf 11,5 Mrd. (Fragen 22–24)

Die Nachfrage ist intakt – die Bremse ist regional und regulatorisch.

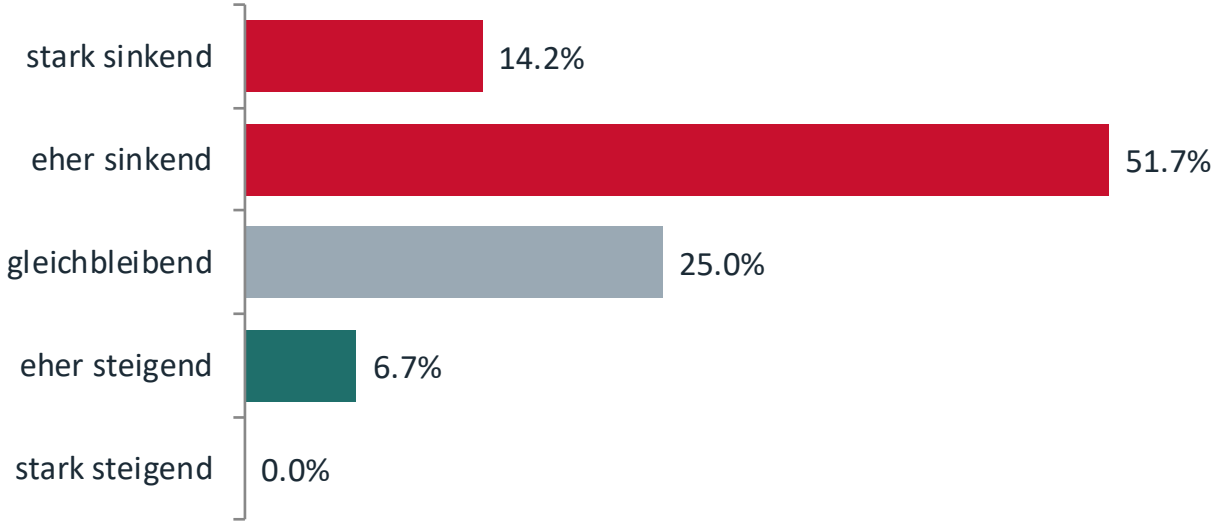
Regulierung treibt Verkäufe und trübt den Ausblick

Zustimmung zu Veräusserungsgründen (Frage 29)



$\chi^2(1, N = 1184) = 39{,}16, p < .001$

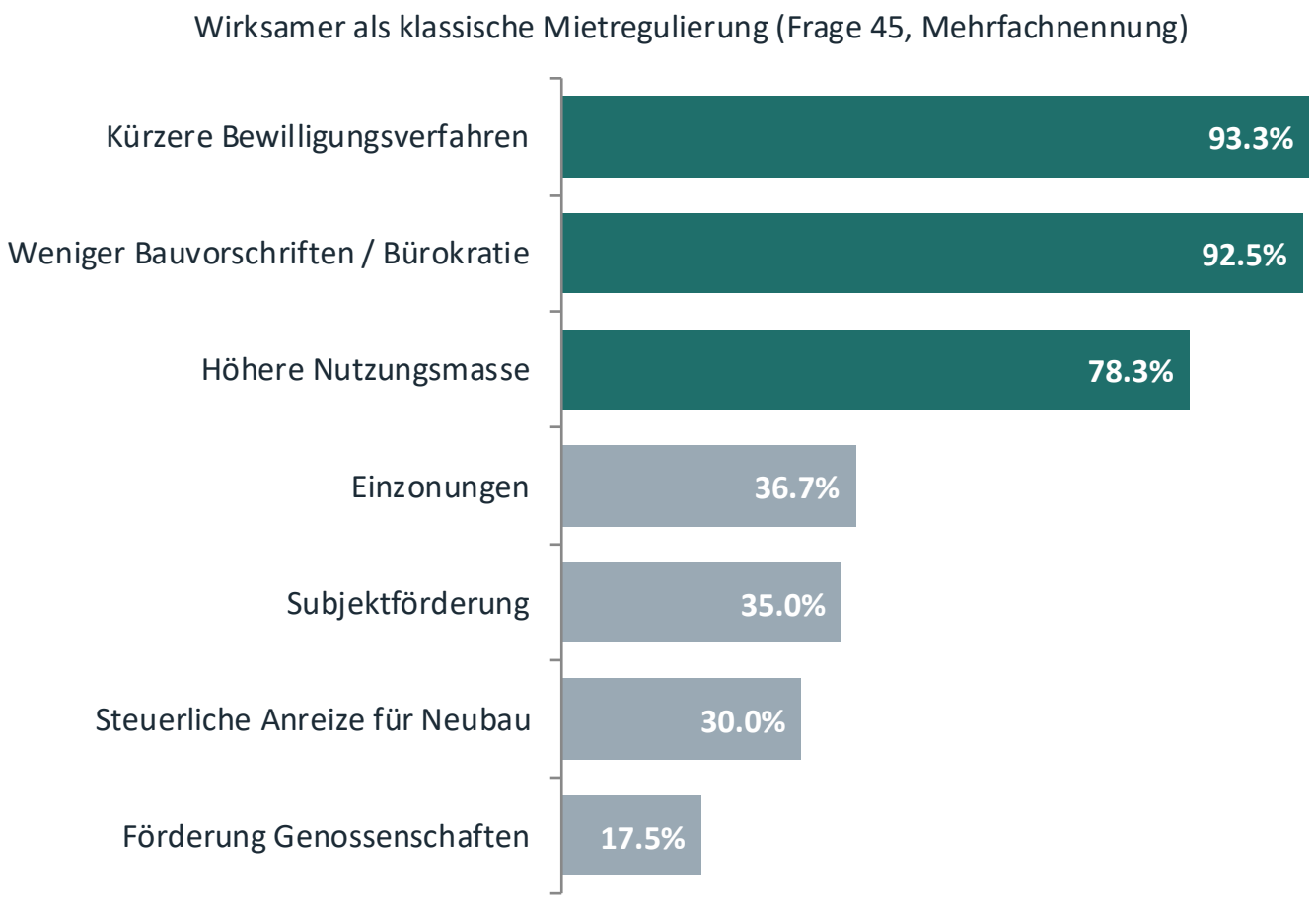
Investitionsinteresse an CH-Wohnimmobilien in 5 Jahren wegen Mietregulierung (Frage 44)



66 % erwarten ein sinkendes Investitionsinteresse

93 % sehen weitere Regulierung negativ (Frage 34)

Der Hebel liegt bei den Verfahren, nicht beim Preis



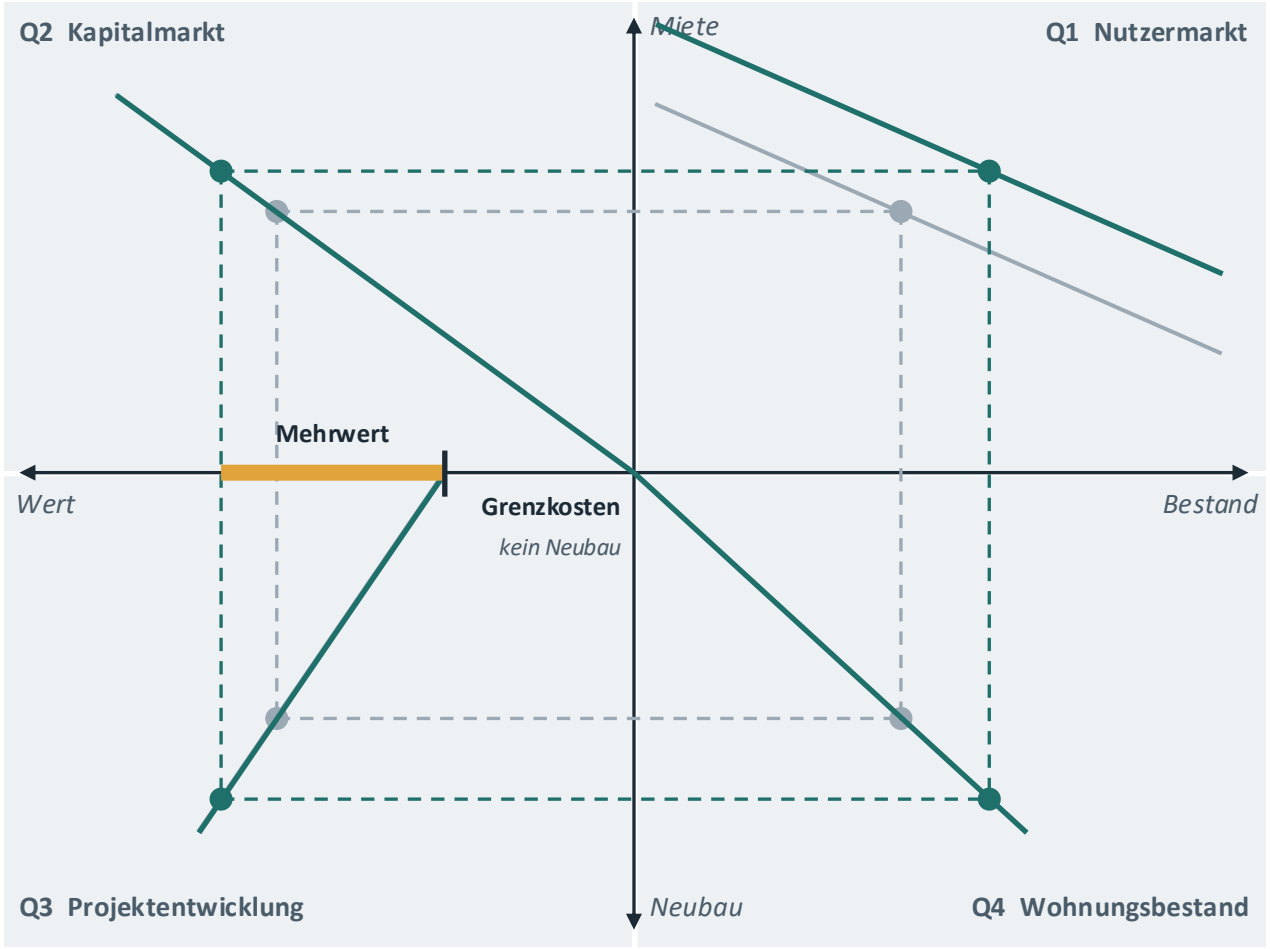
Rang 1

Abbau regulatorischer Unsicherheit fördert die Wohnbauproduktion am stärksten – Zinsen, Baukosten und Kapital folgen erst weit dahinter (Frage 43)

64 %

sehen gar keinen Bedarf für Mietpreisregulierung (Frage 46) – auch ein Spiegel der Perspektive im Sample

Ohne Eingriff heilt der Markt sich selbst – verzögert



Szenario 2: Nachfrage steigt, keine Regulierung

Q1 Zuwanderung und Kleinhaushalte verschieben die Nachfrage – die Miete steigt.

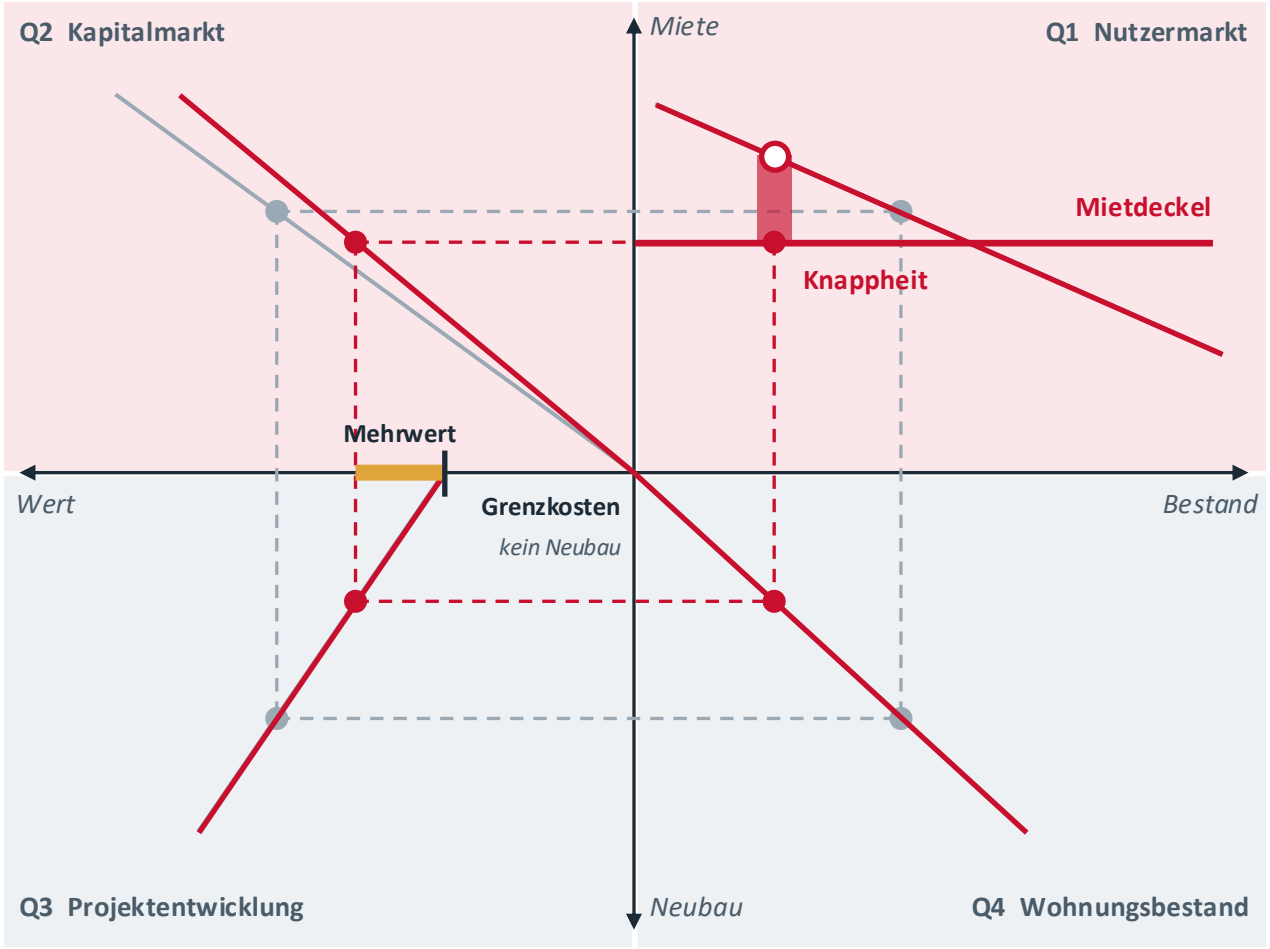
Q2 Höhere Cashflows werden kapitalisiert – die Werte steigen.

Q3 Der Mehrwert über den Grenzkosten wächst – Entwickler bauen, verzögert durch Verfahren und Baulandknappheit.

Q4 Der Bestand wächst; neues Gleichgewicht auf höherem Niveau.

grau = Gleichgewicht (Szenario 1) **grün** = neue Lage

Wohnschutz bei stabiler Nachfrage: der Kreis schrumpft



–10 %

erwarteter Wertverlust von Renditeliegenschaften bei Annahme der Zürcher Wohnschutz-Initiative (Median, Frage 41; Mittelwert –11,5 %)

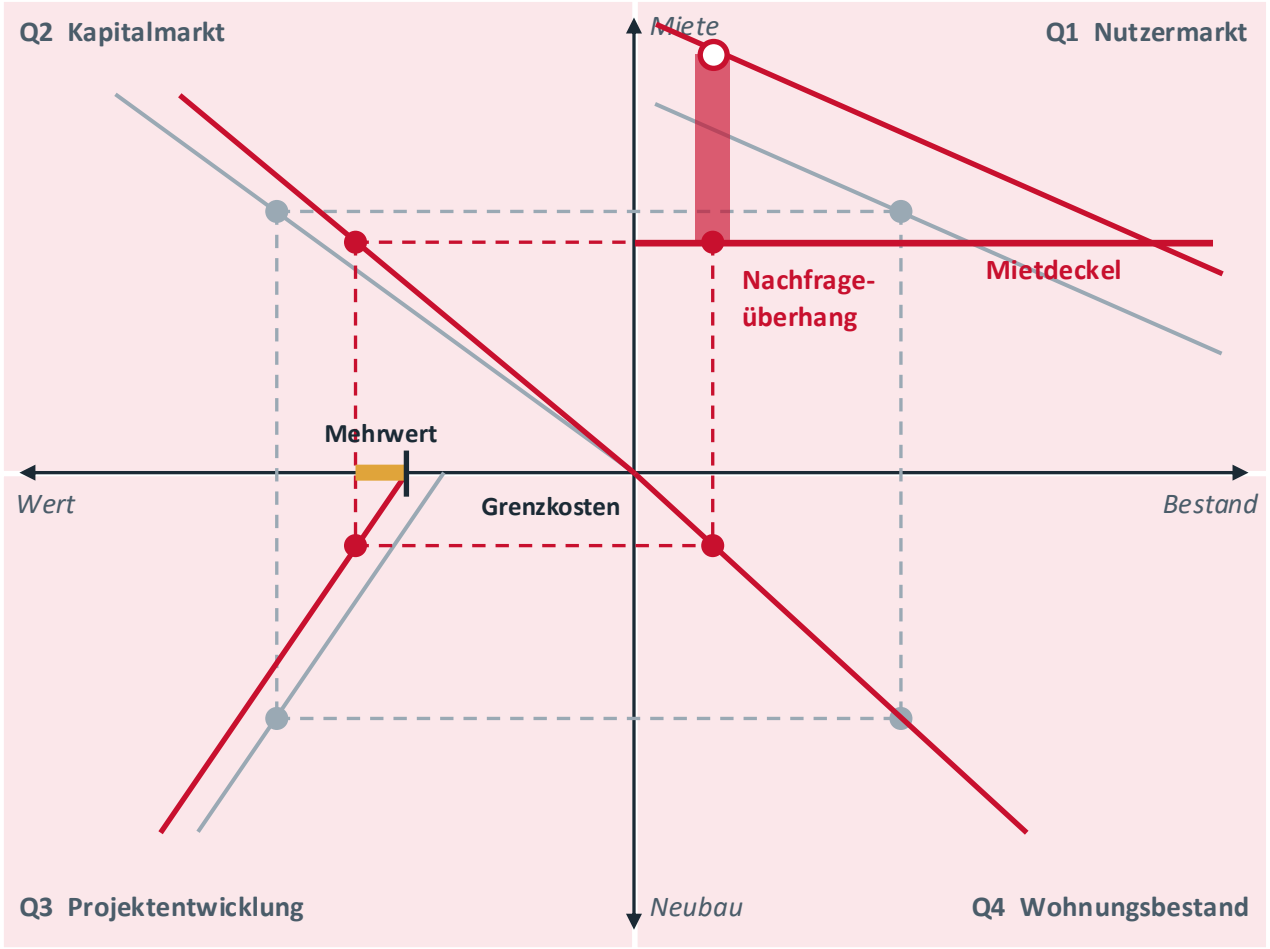
Q1 Der Deckel schützt Bestandsmietende, aber die Mobilität sinkt.

Q2 Wegfall des Inflationsschutzes: höherer Risikoaufschlag, tiefere Werte – Nähe zur Obligation.

Q3 Der Mehrwert über den Grenzkosten schrumpft – viele Projekte rechnen sich nicht mehr.

Q4 Weniger Neubau und Sanierung – der Bestand altert.

Wohnschutz trifft Nachfrageschub: der Kreis bricht ab



Nutzermarkt

Überschussnachfrage weicht in unregulierte Segmente aus – dort explodieren die Angebotsmieten; Wartelisten, Verdrängung in die Agglomeration.

Kapitalmarkt

Gegenläufig: Nachfrage stützt, Regulierung und politisches Risiko drücken – Bewertung nach gedeckelten Erträgen.

Entwicklung

Bewilligungen erhöhen die Grenzkosten, der Deckel senkt den Wert: kaum Mehrwert, kaum Neubau – trotz Nachfrage.

Bestand

Sanierungs- und Investitionsstau: veralteter Gebäudepark, Netto-Null in Gefahr.

SEIT DER BEFRAGUNG · STAND OKTOBER 2026

Die Politik hat sich bewegt – auf zwei Ebenen

Kanton Zürich, 14. Juni 2026

57,3 %

Nein zur Wohnschutz-Initiative (Mietdeckel nach Renovation) – angenommen nur in Zürich und Winterthur

54,3 %

Ja zum Gegenvorschlag: kein Eingriff in Mietpreise, Auflagen bei Leerkündigungen ab 20 Wohnungen

→ Kein Mietdeckel: Szenario 3/4 tritt in Zürich vorerst nicht ein. Gewählt wurde das Instrument ohne Preiseingriff.

Bund: Mietpreis-Initiative

23.6.2026	Initiative mit 140'048 Unterschriften eingereicht: Kostenmiete in die Verfassung, automatische Mietkontrolle
25.9.2026	Bundesrat lehnt ab, plant indirekten Gegenvorschlag: statistische Vergleichsmiete und Indexierung – begründet mit Rechtssicherheit für Investitionen
H1 2027	Vernehmlassung; Botschaft bis Ende 2027

Quellen: Kanton Zürich, SDA, NZZ (14.6.2026); Mieterverband Schweiz (23.6.2026); Bundesrat via AWP (25.9.2026)

Vier Prinzipien für Regulierung, die nicht lähmt

Planbarkeit und Transparenz

Vorhersehbar und rechtssicher regulieren (bspw. Indexierung). Rückwirkende Eingriffe und kurzfristige Verschärfungen wie in Basel destabilisieren.

Regulierung und Förderung koppeln

Restriktionen mit Anreizen flankieren: Förderung energetischer Sanierungen, Ausnützungsboni bei Ersatzneubauten.

Langfristige Konsistenz

Genf zeigt: Märkte stabilisieren sich auch unter Regulierung – wenn die politische Linie ohne ständige Revisionen bleibt.

Wirkung messen

Nationales Monitoring von Investitionsverhalten, Wohnungsangebot und Standortattraktivität als Basis evidenzbasierter Politik.

FAZIT

Nicht ob reguliert wird, entscheidet über Investitionen – sondern wie

1. Mietregulierung beeinflusst das Investitionsverhalten signifikant – am stärksten, wenn sie neu, rigide (bspw. Deckelung von Mieten) und unvorhersehbar ist.

2. Eingriffe in die ertragsseitige Preisbildung bremsen Neubau, Sanierung und Netto-Null; nachfrageseitige Instrumente wie Subjektförderung kaum.

3. Das DiPasquale-Wheaton-Modell zeigt den Mechanismus: Wer das Mietsignal kappt, schwächt den ganzen Kreislauf.

DISKUSSION · 20 MINUTEN

Vier Befunde, vier offene Fragen

GENF · Akquisition n. s. – Sanierung / Neubau ↓ (p = .021)

Ist Genf das erwachsene Basel? Stabilität beim Kauf, Stillstand bei der Entwicklung – welcher Preis ist akzeptabel?

SUBJEKTFÖRDERUNG · am wenigsten bekannt (41,7 %), am investitionsneutralsten (V = .79)

Warum kämpft die Branche gegen den Mietdeckel, statt sich aktiv für Subjekthilfe starkzumachen?

ZÜRICH · erwartet –10 % Wert (Median) vs. ±4–6 % Bewertungsunsicherheit

Nein im Kanton, Ja in Zürich und Winterthur: Ist das politische Risiko in Ihren Bewertungen noch eingepreist?

SEIT 1990 · Angebotsmieten Stadt Zürich +39 %, Bestandsmieten +14–15 % (20 Jahre)

Zwei-Klassen-Mietmarkt: Muss der Bestand flexibler werden, damit die Neumieten sinken?

Was die Studie leisten kann – und was nicht

Selbstauskunft

Einschätzungen und Absichten, nicht beobachtetes Verhalten; strategisches Antwortverhalten möglich.

Querschnitt

Momentaufnahme Mai/Juni 2025 bei tiefen Zinsen; korrelative, keine kausalen Aussagen.

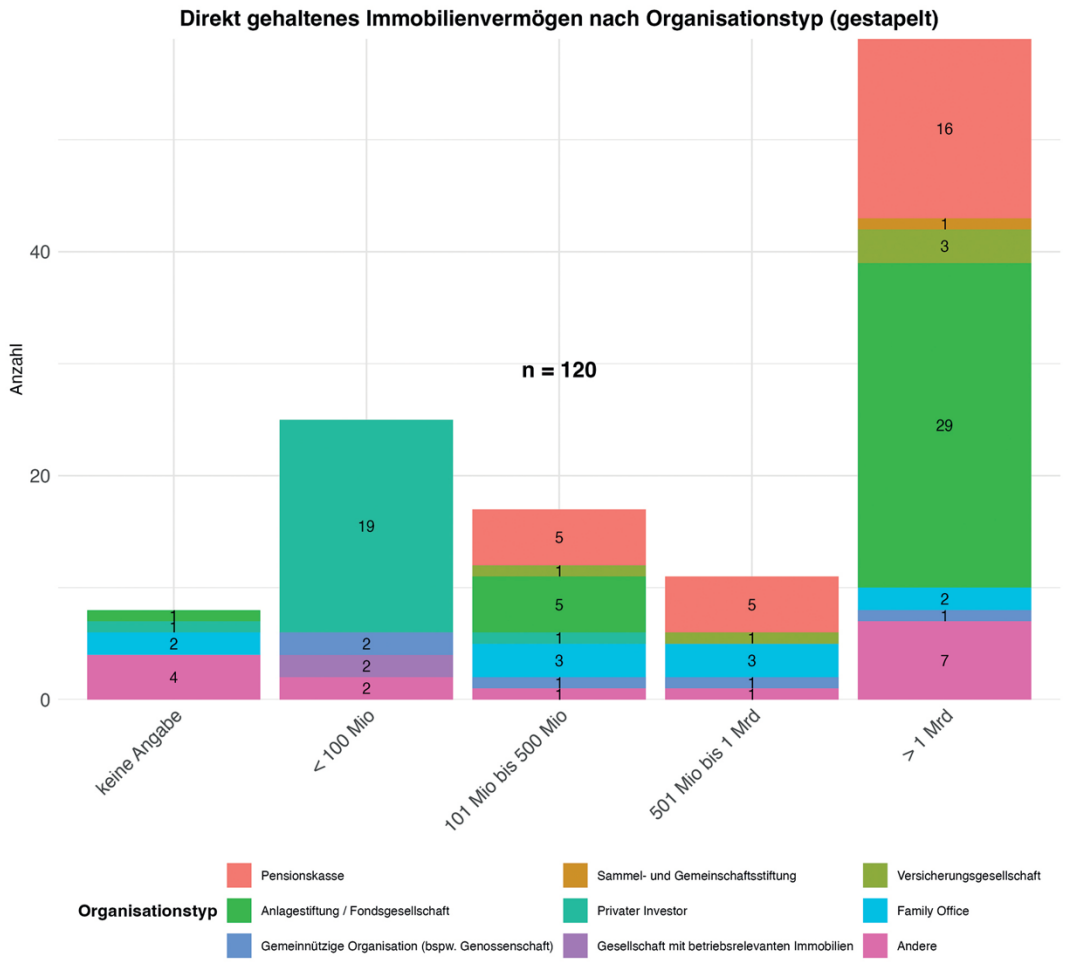
Stichprobe

Institutionell geprägt; kleinere Private unterrepräsentiert; nur vollständige Fragebögen (Non-Response-Bias).

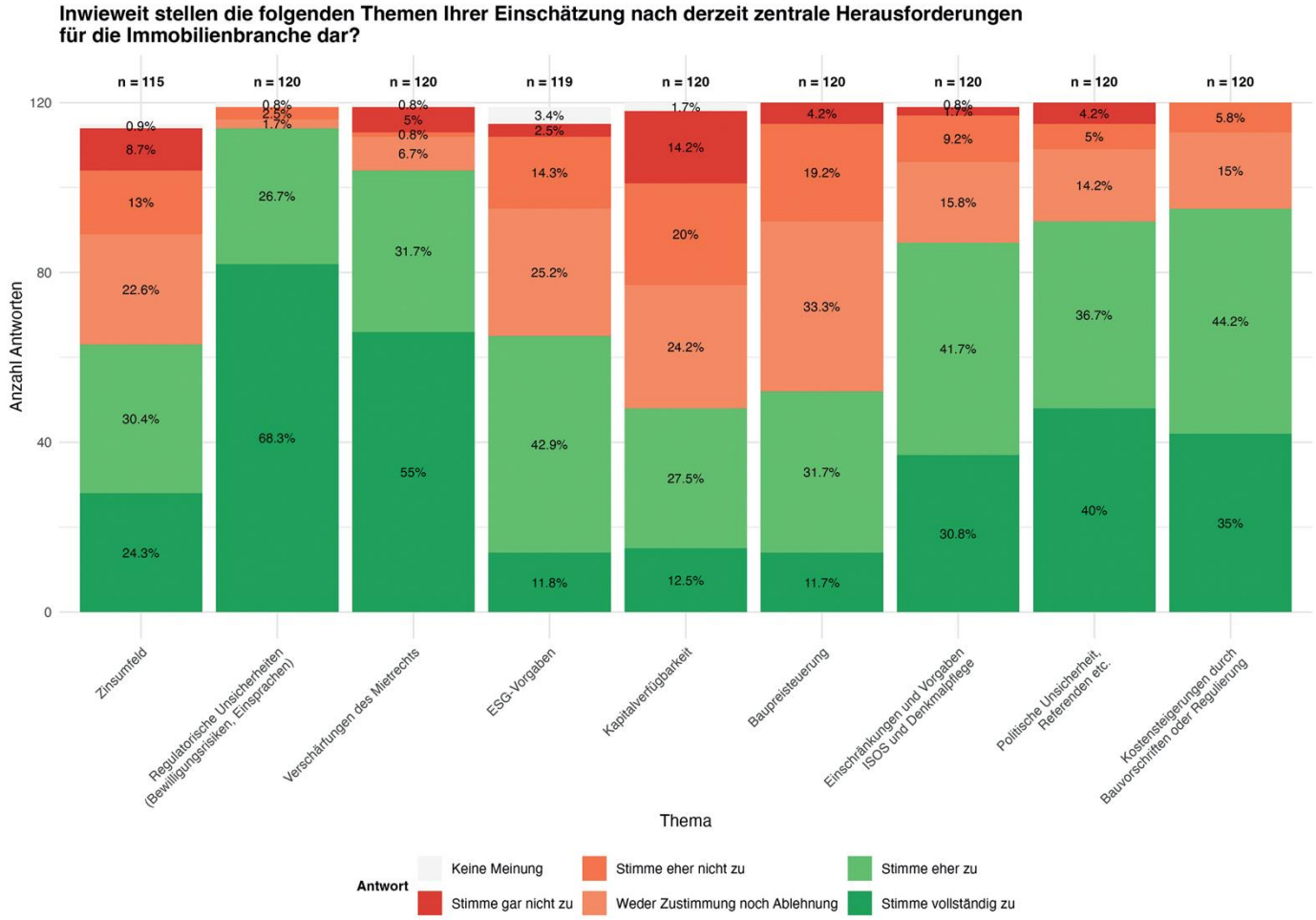
Biases geprüft

Keine signifikanten Effekte von Wohnform oder Portfoliogrösse; Berufserfahrung nur beim Status quo ($p = .004$).

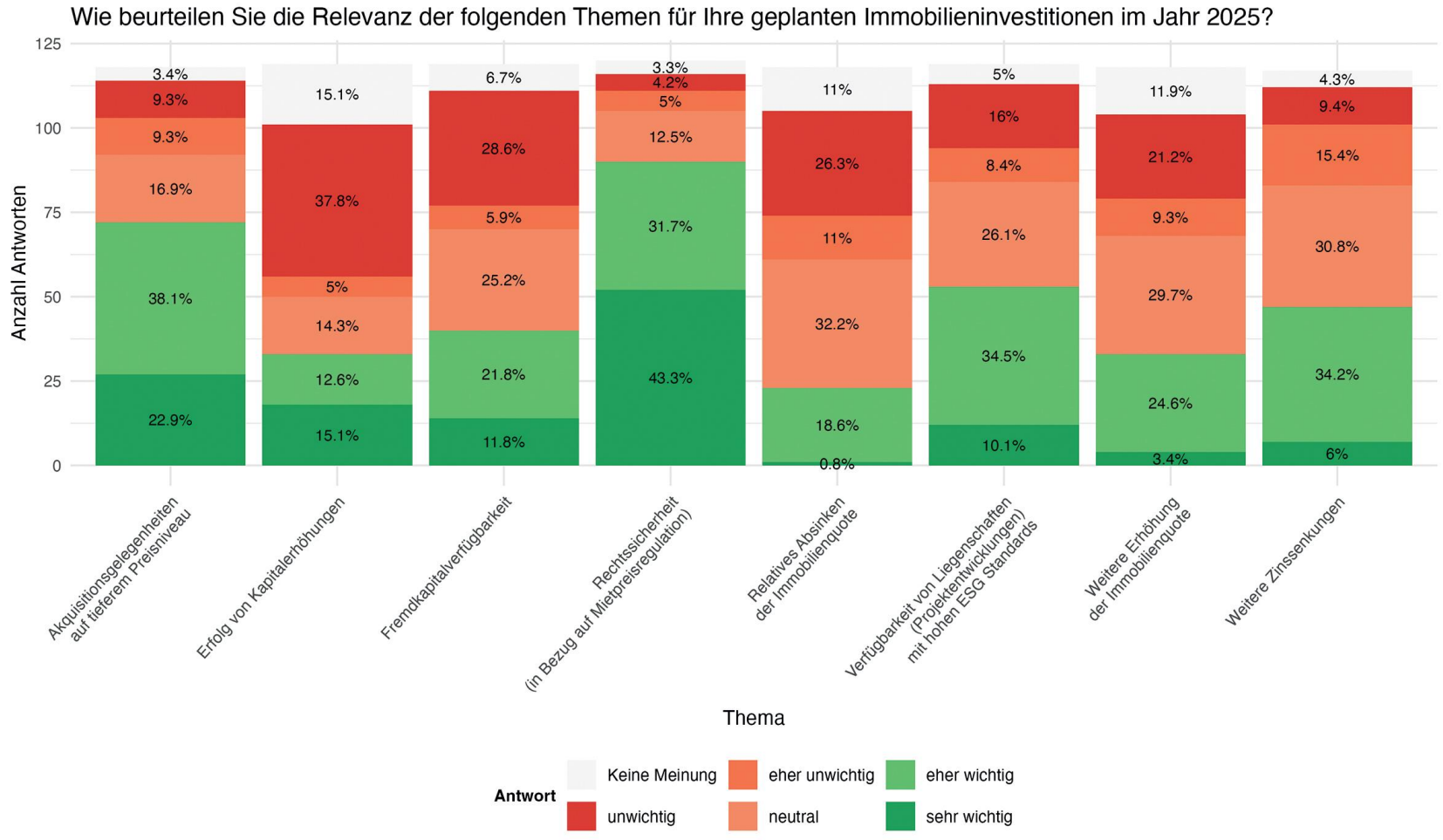
Direktes Immobilienvermögen nach Organisationstyp



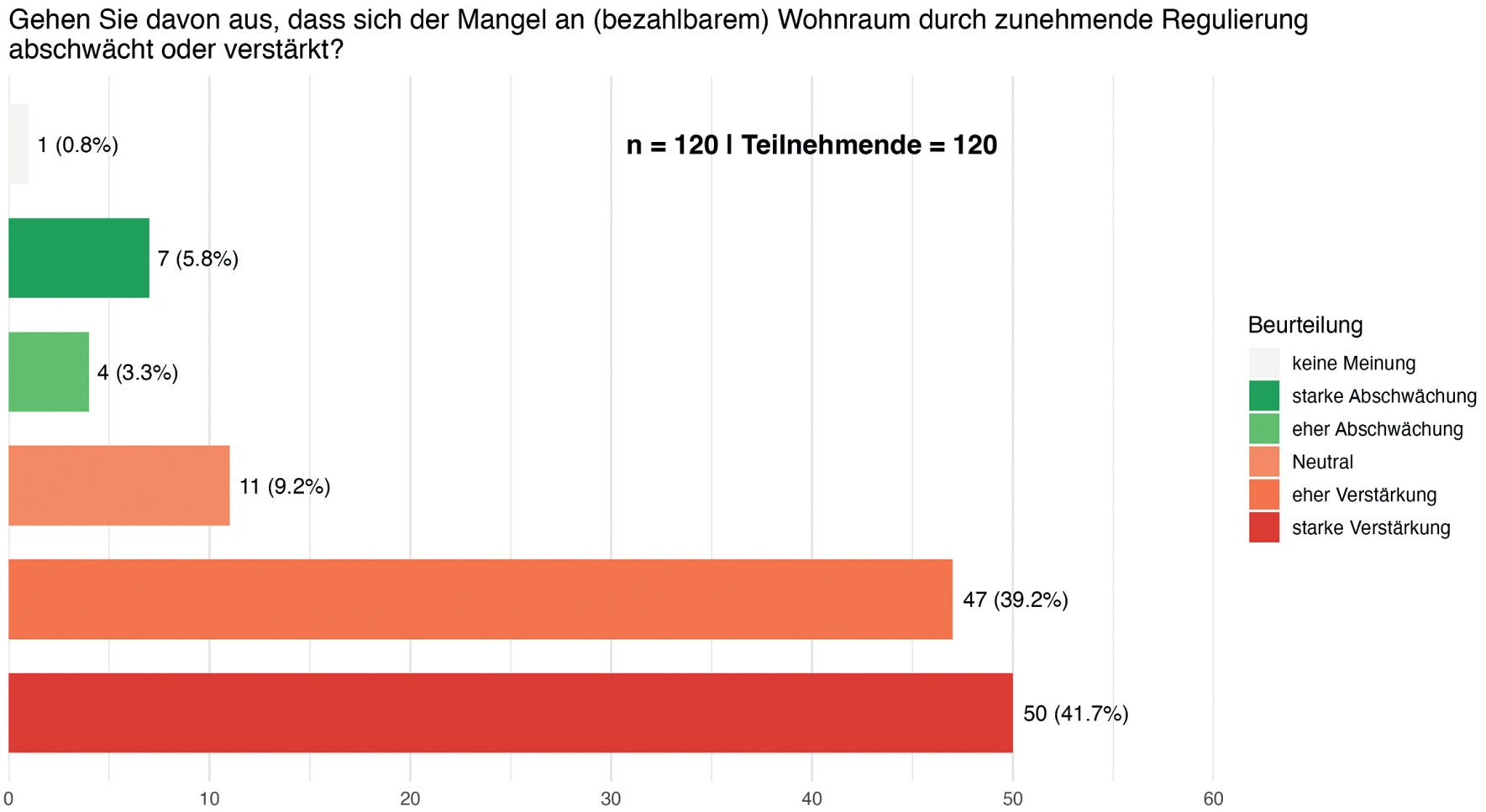
Zentrale Herausforderungen der Immobilienbranche



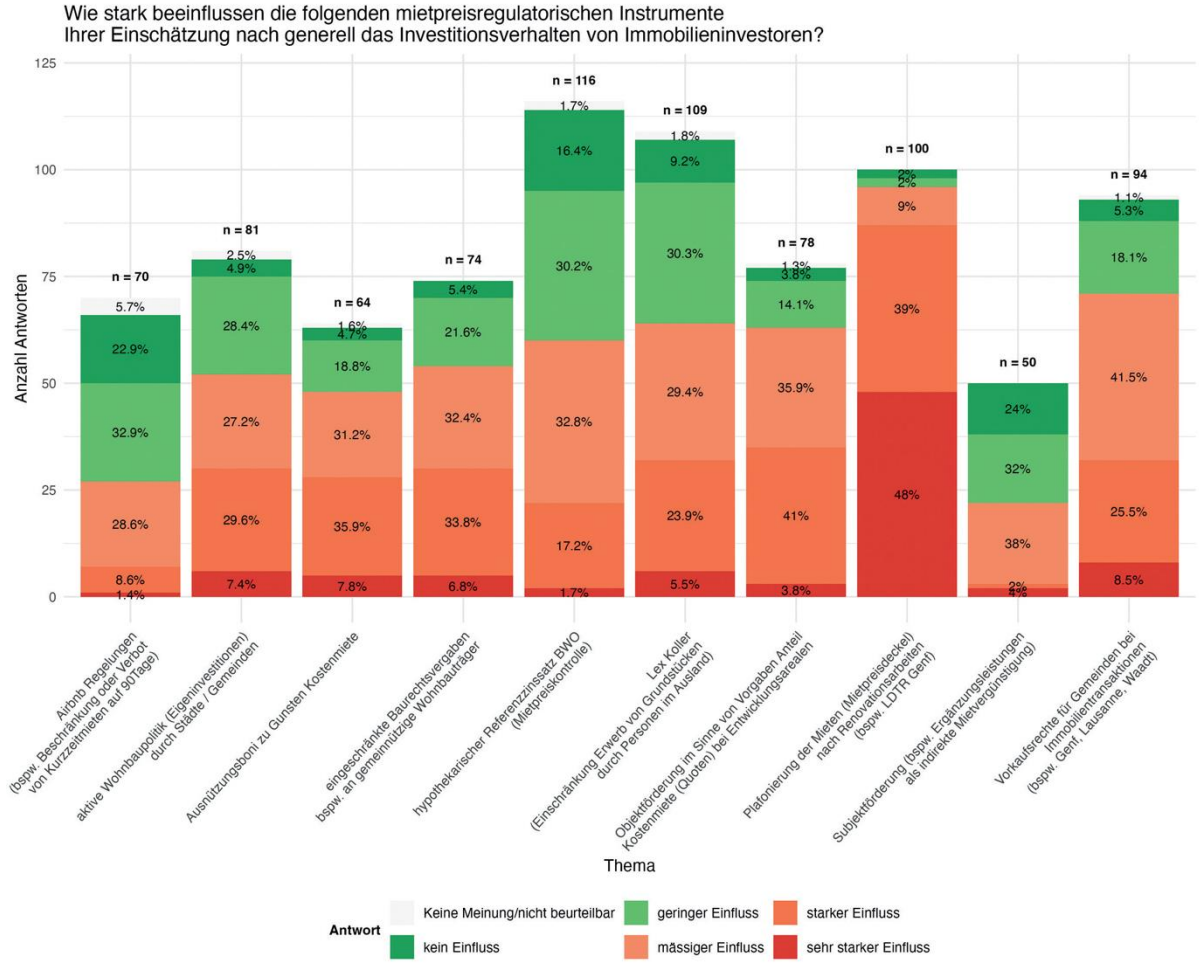
Relevanz von Themen für Immobilieninvestitionen



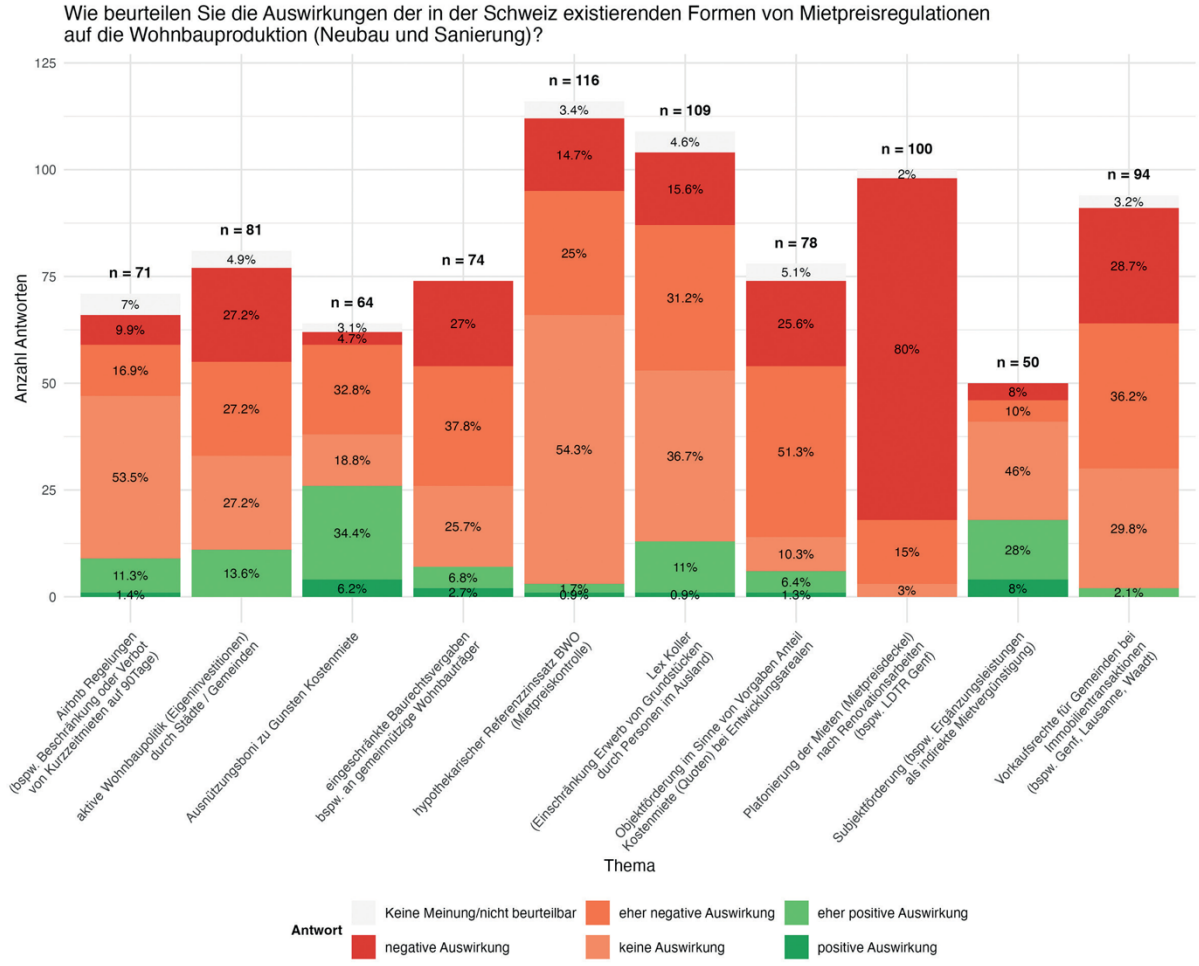
Wohnraummangel vs. zunehmende Regulierung



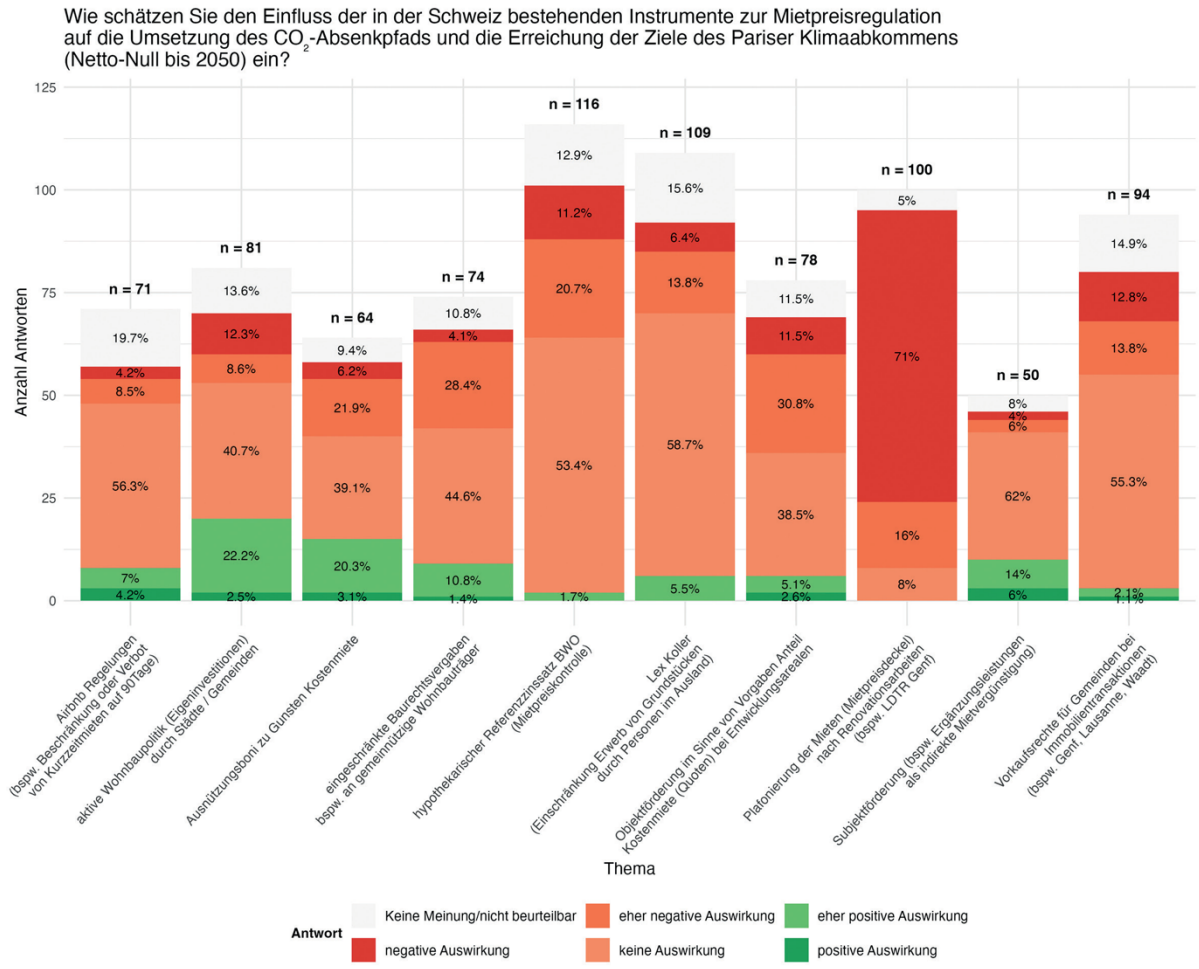
Einfluss Mietpreisregulation auf Investitionsverhalten



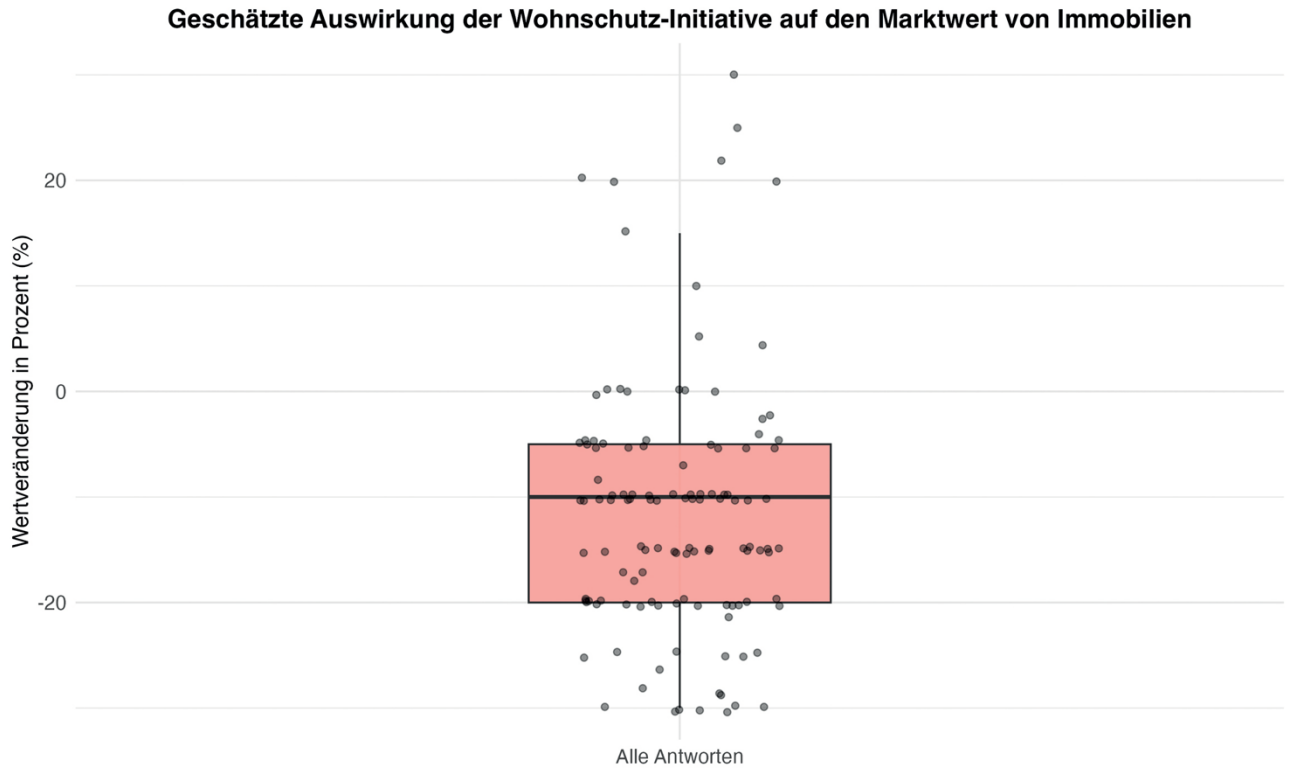
Einfluss Mietpreisregulation auf Wohnbauproduktion



Einfluss Mietpreisregulation auf Netto-Null 2050

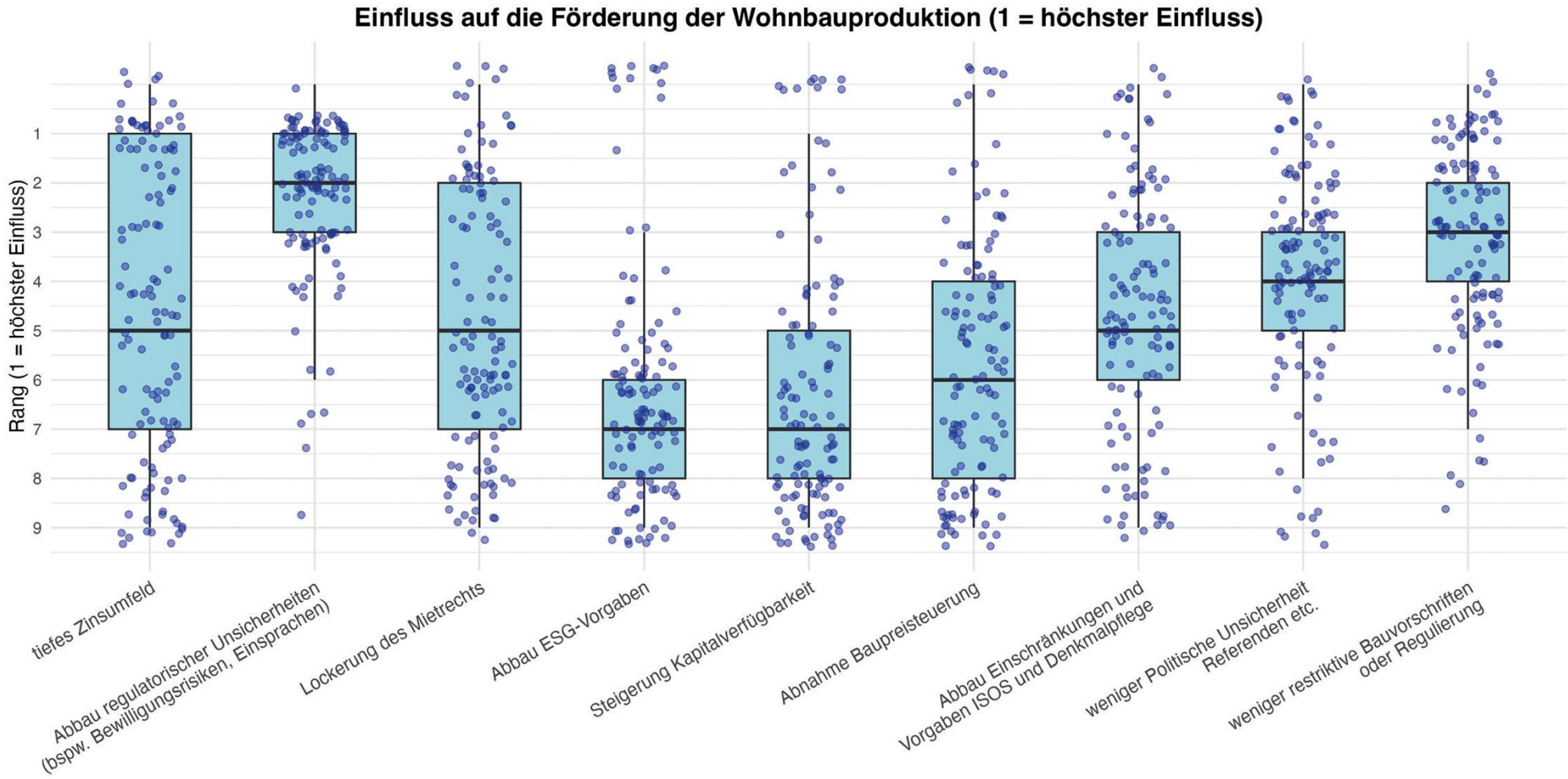


Auswirkung der Wohnschutz-Initiative Zürich



Legende: Der schwarze Querstrich in der Box markiert den Median (50%).
Die Box reicht vom 1. Quartil (25%) bis zum 3. Quartil (75%).
Einzelne Punkte zeigen individuelle Antworten (Jitter).

Einfluss auf die Förderung der Wohnbauproduktion



Quellen

Bürki, R. (2025). Mietpreisregulation und deren Einfluss auf das Investitionsverhalten von Schweizer Immobilieninvestoren. Diplomarbeit EMBA HSG; Kurzfassung in Swiss Real Estate Journal Nr. 32 (2026).

DiPasquale, D. & Wheaton, W. C. (1996). Urban Economics and Real Estate Markets. Prentice Hall.

Kholodilin, K. A. (2024). Rent control effects through the lens of empirical research. Journal of Housing Economics, 63.

Arnott, R. (2003). Tenancy rent control. Swedish Economic Policy Review 10; Arnott & Shevyakhova (2014). CESifo WP 4608.

Lind, H. (2001). Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis. European Journal of Housing Policy 1(1).

Fahrländer, S. & Kloess, S. (2024). Immobilienökonomie, 2. Aufl. SIV.

SVIT Schweiz, HEV Schweiz & SREI (2025). Wohnschutzverordnung Basel-Stadt; H&B Real Estate AG (2025). Transaktionsmarkt Stadt Basel.

Rutz, Salvi, Sabotic & Gmür (2024). Volkswirtschaftliche Studie zur Subjektförderung. VIS / Swiss Economics.

Kanton Zürich, Abstimmungsresultate 14.6.2026; Mieterverband Schweiz, Medienmitteilung 23.6.2026; Bundesrat zur Mietpreis-Initiative (AWP, 25.9.2026).