

Pro

Das globale Immobiliendilemma: Wachstum und Baublockaden von Zürich bis Sydney machen das Wohnen unbezahlbar

Überall ziehen Menschen in die Städte, doch gebaut wird immer weniger. Projekte scheitern am lokalen Widerstand und an fehlenden Landreserven. Eine Auswertung von OECD-Daten zeigt langfristige Ursachen auf.

Jürg Zulliger 31.08.2026, 05.30 Uhr ⌚ 6 Leseminuten



Der Augenschein täuscht: Selbst wenn in Städten viel gebaut wird, wird das Wohnen deswegen nicht billiger. Im Bild: Neubauten in Zürich Altstetten.

Annick Ramp / NZZ

Baukräne prägen das Bild in Zürich oder auch in den Agglomerationen von Genf und Lausanne. Ganze Quartiere verändern innert weniger Jahre ihr Gesicht, und die Statistik scheint den Eindruck zu bestätigen. In den vergangenen zwölf Monaten haben die Schweizer Behörden insgesamt 52 000 Neubauwohnungen bewilligt, so viele wie seit 2018 nicht mehr.

Nur merkt davon niemand etwas, der derzeit eine Wohnung sucht. Das Angebot an guten Lagen bleibt ausgesprochen knapp und teuer, auch dort, wo neuer Wohnraum entsteht.

Noch deutlicher wird der Kontrast im internationalen Vergleich. In Deutschland und Grossbritannien haben sich die Wohnungsmärkte entspannt. In der Schweiz steigen die Preise ungebremst weiter.

Die Schweizer Ausnahme ist Geschichte

Lange war die Schweiz ein Sonderfall im guten Sinn. Eigenheime und Mieten blieben für viele Haushalte erschwinglich. Die teuerungsbereinigten Preise bewegten sich ab 1970 im stabilen Mittelfeld, während die Hauspreise vor allem im angelsächsischen Raum massiv anzogen.

Die jüngsten Daten der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) kehren das Bild um. Seit Anfang 2020 haben sich die teuerungsbereinigten Hauspreise in der Schweiz von jenen in anderen europäischen Ländern entkoppelt. Der Zuwachs beträgt rund 25 Prozent (siehe Grafik).

In anderen Nationen bremsten steigende Zinsen den Immobilienboom. In Deutschland wendete sich Anfang 2022 das Blatt. Auch Grossbritannien fiel vom Höchststand bei den Immobilienpreisen deutlich zurück. Denn wo die Wirtschaft stockt und ausländische Fachkräfte das Land verlassen, bröckeln auch die Immobilienpreise. «Seit dem Brexit hat der Druck deutlich nachgelassen», erklärt Christian Hilber zu England. Der Immobilienökonom lehrt und forscht an der London School of Economics und an der Uni Zürich.

Und weshalb steigen die Preise in der Schweiz ungebremst weiter? Ein Teil der Erklärung ist erfreulich. Die Konjunktur läuft rund, die Bevölkerung und der Wohlstand wachsen, und die Zinsen liegen historisch tief. Das sorgt für eine anhaltend starke Nachfrage.

Der andere Teil hat mit der Raumplanung zu tun. Seit der Revision des Raumplanungsgesetzes von 2013 bleibt die Neueinzonung von Bauland klar begrenzt. Was politisch als Sieg über die Zersiedelung gefeiert wurde, wirkt ökonomisch je länger, desto mehr als Preistreiber am Immobilienmarkt.

Seit die Expansion nach aussen gestoppt ist, hängt das Wachstum an der sogenannten «Innenentwicklung». «Mit Nachverdichtung und Erneuerung im Bestand haben wir es mit einem langsamen, oft teuren und politisch umstrittenen Prozess zu tun», erklärt Hilber.

Die Kehrseite baulicher Verdichtung

Die Verdichtung erzeugt zudem einen Effekt, der bei der Raumplanungsrevision nie erwähnt worden ist. Früher entstanden

Wohnungen auf der grünen Wiese, zusätzlich zum Bestand. «Heute fallen den Ersatzneubauten in den Städten ältere, günstige Mietwohnungen zum Opfer», sagt Hilber. Der Anteil preisgünstiger Altbauten sinkt, während der Gesamtbestand quantitativ gar nicht gross zunimmt. Was neu gebaut und angeboten wird, ist vor allem teurer als früher.

Dennoch sei Erneuerung notwendig, so Hilber: «Ohne ausreichende Investitionen verfällt die Bausubstanz, und der effektiv nutzbare Wohnraum nimmt langfristig ab.»

Ein europäisches Dilemma

Die letzten Jahre sind das eine, die längerfristige Entwicklung das andere. Verknappung und Verteuerung prägen ganz Westeuropa. Seit 1970 wuchsen Löhne, Bevölkerung und Wirtschaftskraft praktisch ununterbrochen. Die Bautätigkeit pro Kopf brach im selben Zeitraum aber ein. Trotz dem anhaltenden Bevölkerungswachstum sei die Zahl der neu gebauten Wohnungen «praktisch auf dem ganzen Kontinent zurückgegangen», betont Hilber.

Die Wohnbevölkerung der Schweiz wuchs seit 1970 um 44 Prozent, jene Spaniens ebenfalls, jene Grossbritanniens um einen Viertel. Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen je tausend Einwohner sank in Spanien hingegen von 9,1 im Jahr 1970 auf 2,1. Sowohl in Grossbritannien als auch in der Schweiz hat sich der Wohnungsneubau pro Kopf seit 1970 praktisch halbiert.

Je grösser der zusätzliche Bedarf an Wohnraum war, umso weniger wurde gebaut. Das gilt für die meisten grösseren Städte in Westeuropa.

«Die lokale Bevölkerung wehrte sich häufig erfolgreich gegen Aufzonungen und eine stärkere Verdichtung», beobachtet Hilber. Die Schwierigkeit hält bis heute an.

Selbst eine stagnierende Bevölkerung verlangt permanenten Neubau, weil Gebäude altern, höhere Ausbaustandards verlangt sind und Haushalte kleiner werden. Für Grossbritannien beziffert Hilber den jährlichen Bedarf auf rund 300 000 Einheiten. Gebaut werden weniger als 200 000. Der Einbruch der Bautätigkeit macht das Wohnen in weiten Teilen Englands unbezahlbar.

Fehlt einem Markt die Fähigkeit, mehr Wohnungen zu bauen, drückt jede zusätzliche Nachfrage direkt auf die Preise.

«Weil das Angebot äusserst unelastisch reagiert, führt selbst eine sehr starke Zunahme der Nachfrage kaum zu mehr Bautätigkeit, sondern verpufft fast vollständig in massiven Preis- und Mietzinssteigerungen», sagt Hilber.

Vom «Green Belt» und von der britischen Hauskrise

Hilbers Forschung führt den Preisanstieg auf die Planungssysteme zurück. Nirgends tritt der Zusammenhang so klar hervor wie im angelsächsischen Raum.

Grossbritannien, Australien, Kanada und Neuseeland verzeichneten in fünf Jahrzehnten die extremsten realen Hauspreissteigerungen der entwickelten Welt. Die Commonwealth-Länder wie Australien teilen ein britisches Erbe, das teuer zu stehen kommt. Sie kopierten die britische Raumplanung samt ihren engen Grenzen für Neubauten.

Etwas vereinfacht gesagt hat ein Investor in der Schweiz und in anderen Ländern quasi einen Rechtsanspruch auf die Baubewilligung, sofern das Projekt allen Regeln entspricht. Das britische System funktioniert völlig anders. Dort entscheiden die lokalen Behörden nach eigenem Ermessen. Das schafft grosse Unsicherheit für die Entwickler – und Anwohner haben leichtes Spiel, wenn sie ein Projekt blockieren wollen.

Das Prinzip ist nicht auf Grossbritannien beschränkt. Am stärksten trifft es beliebte Küstenstädte wie Sydney, wo eine strikte Zonenordnung, Denkmalschutz und die geografische Lage das Wachstum stark limitieren.

In Grossbritannien und speziell in London ist dies ebenfalls bestens bekannt, mit allen Folgen für das Wohnungsangebot: Der «Green Belt» rund um die Grossstadt ist streng geschützt, während zugleich in der Innenstadt rigide Einschränkungen gelten, etwa hinsichtlich Gebäudehöhen und Denkmalschutz.

Die Insider verteidigen ihr «Gärtli»

Gleichzeitig altern die Gesellschaften, und die Menschen beanspruchen mehr Fläche pro Kopf. Vor allem verschiebt sich das politische Gleichgewicht. Diejenigen, die Wohneigentum besitzen und kein Interesse an Veränderungen in ihrer Nachbarschaft haben, bilden eine Allianz mit Mietern, die von sehr langfristigen Mietverhältnissen profitieren.

Marco Salvi, Ökonom bei Avenir Suisse, beobachtet diese Verschiebung mit Sorge. Die Insider, wie er sie nennt, seien mächtiger geworden, und jeder verteidige sein «Gärtli» entschlossener als früher. Wo vor fünfzig

Jahren in dörflichem Umfeld oder am Stadtrand ohne nennenswerten Widerstand gebaut wurde, regiert heute das Prinzip «Not in my backyard» (Nimby). «Aus dem Recht, die eigene Parzelle zu überbauen, ist faktisch ein Vetorecht gegen jede Veränderung auf dem Grundstück des Nachbarn geworden», sagt Salvi.

Was im bebauten Siedlungsgebiet noch entsteht, ist klein und fragmentiert. Die Auflagen nehmen zu. Und nach der Pandemie und dem Ukraine-Krieg kommen gestörte Lieferketten und höhere Energiekosten dazu. Bauen ist generell teurer geworden.

Für den Ökonomen Salvi ist das der kleinere Teil der Geschichte. «Verschiedene Studien zeigen, dass der tatsächliche Wertzuwachs von Immobilien fast ausschliesslich auf die steigenden Bodenpreise zurückzuführen ist.» Die Verteuerung von Bauland spiegle direkt die mangelnde Verfügbarkeit.

Die falschen Schuldigen

In der öffentlichen Debatte sehen sich allerdings hauptsächlich andere in der Rolle des Sündenbocks. Angeblich «profitorientierte» Projektentwickler, grosse Investoren wie Pensionskassen und ausländische Spekulanten sollen die Preise treiben. Ökonomisch greift das zu kurz. Investoren schaffen die Knappheit nicht, sie reagieren auf Rahmenbedingungen, die die Politik setzt.

Verschärft wird die Lage durch die gängigen Rezepte, die als Lösung gelten. Mietzinsbegrenzungen, vermehrte behördliche Kontrollen und rigider Wohnschutz, wie ihn Basel und Genf kennen, schützen privilegierte Mieter mit bestehenden Verträgen. Langfristig nehmen sie

Investoren jeden Anreiz, Neubauten zu erstellen oder schon nur zu sanieren.

«Sehr kurzfristig haben solche Preisbeschränkungen oft keine grossen Auswirkungen auf das Wohnungsangebot, aber über lange Zeiträume erweisen sie sich als extrem kontraproduktiv», warnt Hilber. Der Bau und das Angebot von Mietwohnungen sanken erheblich. Der Verfall der Bausubstanz in vielen Städten werde als Konsequenz von solchen Eingriffen erst viel später sichtbar.

6 Kommentare

Marc Anderson  Heute

Bauen und Renovieren ist teuer. Wer billig wohnen möchte, muss an Lage und Standard Abstriche akzeptieren. Der Schmerz des Neides ist furchtbar, aber die Welt ist eben keine gerechte, man muss nur mal in den Spiegel blicken. Ich würde billige Wohnungen kaufen und an den Gott der Gentrifizierung beten.

Bernd Klebelsberg  Gestern

[1 Empfehlung](#)

Seit nicht mehr Landwirtschaft sondern Industrie und Dienstleistung die Einkommen der Menschen erzeugen ist es sinnvoll in einer Stadt zu leben. Dadurch steigen die Preise. Allerdings sind die Menschen in Zürich, Stuttgart München etc dabei sogar wesentlich besser dran als die Bewohner asiatischer oder gar afrikanischer Städte, die wesentlich größere Anteile ihrer Einkommen für Wohnen ausgeben müssen. Von „Wohnungsnot“ bei durchschnittlichen Wohnflächen von 40 - 45 m² pro Person zu sprechen ist schon Leiden auf hohem Niveau. In einer asiatischen Großstadt ist man ganz selbstverständlich mit wesentlich weniger glücklich und in afrikanischen Städten leben in 45 m² Eltern mit 4 Kindern.

Alle Kommentare anzeigen