NZZ

Die OECD rüttelt am Schweizer Mietrecht

Die Wohnungsknappheit in der Schweiz verschärft sich. Die OECD kritisiert neben dem schleppenden Wohnungsbau auch die Regulierung der Bestandesmieten – und empfiehlt eine Reform, die politisch für Zündstoff sorgen dürfte.

Andrea Martel 16.09.2026, 13.34 Uhr 3 Leseminuten



Wohnraum ist knapp – und wird nicht immer effizient genutzt: Blick aus einer Wohnung der städtischen Siedlung Tramdepot Hard.

Michael Buholzer / Keystone

Wer seit vielen Jahren in derselben Mietwohnung lebt, kann in Zürich oder Genf einen beträchtlichen finanziellen Vorteil haben. Während die Mieten neu ausgeschriebener Wohnungen in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind, entwickeln sich die Mietzinse in bestehenden

Verträgen wesentlich langsamer. Wer umzieht, muss damit rechnen, deutlich mehr zu zahlen, auch wenn die neue Wohnung weder besser noch grösser ist.

Was für langjährige Mieter vorteilhaft ist, hält die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für ein Problem des Schweizer Wohnungsmarktes. In ihrem neuen Länderbericht nimmt sie den Wohnungsmarkt ungewöhnlich ausführlich unter die Lupe. Ihr Befund: Die Schweiz baut zu wenig, der vorhandene Wohnraum wird nicht optimal genutzt – und die Regulierung der Bestandesmieten trägt dazu bei.

Werbung



Bei solchen Länderberichten beurteilen die OECD-Mitgliedstaaten regelmässig gegenseitig ihre Wirtschaftspolitik und sprechen Empfehlungen aus. Über deren Umsetzung entscheidet jedes Land selbst.

Der Lock-in-Effekt der Bestandesmieten

Die OECD empfiehlt der Schweiz deshalb eine Lockerung des Mietrechts. Mieten in laufenden und neuen Verträgen sollten nach denselben

Regeln angepasst werden können und sich dabei an den lokalen Durchschnittsmieten neu abgeschlossener Mietverträge orientieren.

Heute können Bestandesmieten dagegen nur unter bestimmten Voraussetzungen erhöht werden, etwa wegen Veränderungen des Referenzzinssatzes, der Teuerung oder wertvermehrender Investitionen. Damit sollen Mieter vor missbräuchlichen Erhöhungen geschützt werden.

Doch die OECD sieht Nebenwirkungen. Die Schere zwischen Angebots- und Bestandesmieten sei immer weiter aufgegangen. Dadurch entstehe ein Lock-in-Effekt: Wer eine günstige Wohnung hat, gibt sie möglichst nicht mehr auf. Das erschwert anderen den Zugang zum Wohnungsmarkt. Besonders betroffen seien junge Menschen, Geschiedene, Zuwanderer sowie Berufstätige, die häufiger den Wohnort wechseln müssten. Sie sind stärker auf neu ausgeschriebene Wohnungen angewiesen und bezahlen entsprechend höhere Mieten.

Der Lock-in-Effekt ist durch diverse Studien bestätigt. Auch der Immobilienökonom Urs Hausmann sieht darin ein Problem. Die heutige Regelung führe dazu, dass Mieter in Wohnungen blieben, die nicht mehr zu ihren Bedürfnissen passten, während andere kaum Zugang zu günstigem Wohnraum fänden. Solche Fehlanreize seien seit Jahrzehnten bekannt.

Werbung

Promoted Content

Vom Baum zum Sachwert: Walnut Planet wächst weiter

Nach erfolgreicher Finanzierungsrunde pflanzt Walnut Planet 4'000 weitere Chandler-Walnussbäume.

Mehr über Walnut Planet erfahren

OECD will mehr Markt bei Mieten

Als ersten Schritt schlägt die OECD vor, Bestandesmieten stärker an die Marktentwicklung heranzuführen. Als Beispiel nennt sie Deutschland, wo bei bestehenden Mietverhältnissen lokale Vergleichsmieten eine Rolle spielen. Dabei sollen Mieter weiterhin vor übermässigen Mietzinssprüngen geschützt werden.

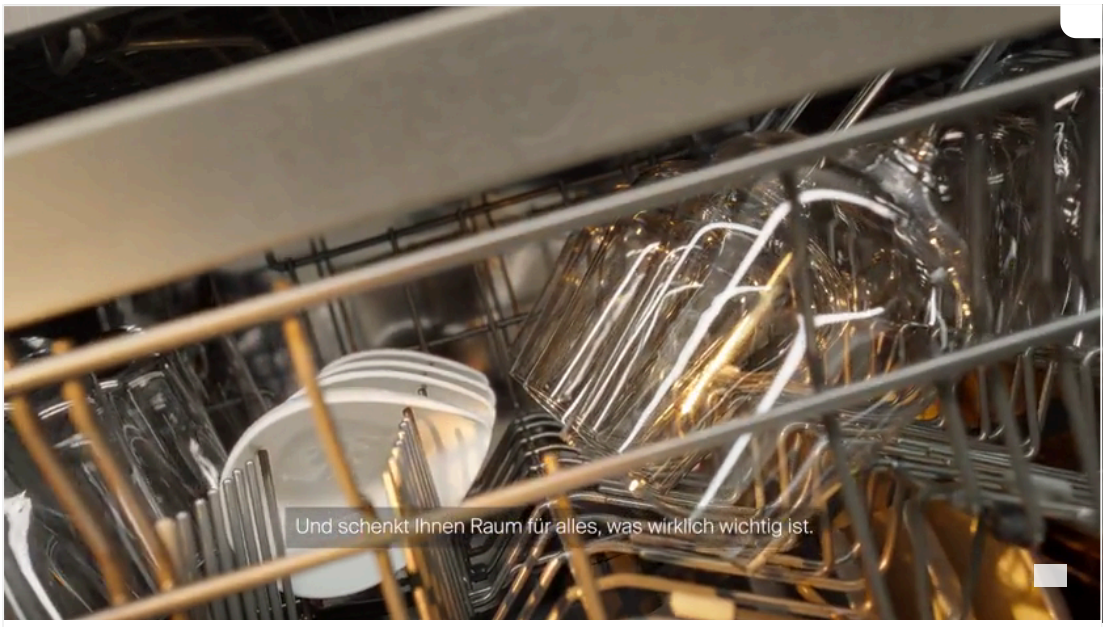
Voraussetzung wären allerdings bessere offizielle Daten über die Marktmieten. Zwar erhebt das Bundesamt für Statistik Mietpreise. Für lokale Marktmieten fehlen der OECD jedoch ausreichend detaillierte offizielle Daten. Die Organisation stützt sich dort auf Daten der privaten Firma Wüest Partner, die allerdings auf Inseraten basieren und nicht auf tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen.

Langfristig verweist die OECD auf Finnland. Dort wurden die Mietzinskontrollen in den 1990er Jahren schrittweise abgeschafft, zunächst für neue und später auch für bestehende Verträge. Einkommensschwache Haushalte wurden mit gezielten Wohnbeihilfen unterstützt. Die OECD wertet dabei als positives Signal, dass der Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand zwischen 1990 und 2012 von 12 auf 17 Prozent stieg.

Hausmann kann sich regelmässigere Anpassungen der Bestandesmieten in der Schweiz durchaus vorstellen. Bei langjährigen Mietverhältnissen seien sie «wohl die beste aller schlechten Optionen». Eine einfache Liberalisierung greife aber zu kurz. Jede Reform müsse auch den verfassungsrechtlich verankerten Schutz vor missbräuchlichen Mieten wahren. An diesem Punkt bleibt die OECD unkonkret: Sie fordert zwar Schutz vor übermässigen Mietzinssprüngen, sagt aber nicht, wie dieser aussehen soll.

Die Mietzinsregulierung ist laut der OECD allerdings nur ein Teil des Problems. Grundsätzlicher ist, dass das Wohnungsangebot nur sehr langsam auf die steigende Nachfrage reagiert.

Werbung



Schweizer Qualität

V-ZUG · Sponsored

Mehr erfahren

Die OECD macht dafür verschiedene hausgemachte Hindernisse verantwortlich. Bauvorschriften unterscheiden sich stark zwischen Kantonen und Gemeinden, was das Bauen verteuere und Grössenvorteile verhindere. Gleichzeitig ziehen sich Bewilligungsverfahren hin.

Die Organisation fordert deshalb stärker harmonisierte Bauvorschriften, mehr Digitalisierung und sogar künstliche Intelligenz bei der Prüfung von Baugesuchen. Zudem sollen missbräuchliche Einsprachen erschwert werden.

Beim Bauen bewegt sich bereits etwas

Damit rennt die OECD in Bern teilweise offene Türen ein. Der Bundesrat will die Möglichkeiten von Beschwerden gegen Bauprojekte einschränken. Geprüft werden strengere Voraussetzungen für Beschwerden sowie Kostenfolgen bei Einsprachen, die einzig darauf abzielen, ein Projekt zu verhindern oder zu verzögern. Das Uvek soll bis Ende Jahr eine Vernehmlassungsvorlage ausarbeiten.

Bei den Bestandesmieten dürfte es schwieriger werden. Das zeigt die Vorgeschichte: Bereits 2015 empfahl die OECD, sie stärker an die Marktpreise heranzuführen. Was daraus geworden ist, hält der neue Bericht trocken fest: «No action taken.»