Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Die Wirkung des Basler Wohnschutzgesetzes auf den Immobilienmarkt:
Eine empirische Analyse mittels Synthetic Control Method

Verfasser: de Caes
Patrick

Eingereicht bei: Dr. Marco Schmid

Abgabedatum: 7. September 2026

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis IV

Tabellenverzeichnis V

Executive Summary VI

1. Einleitung 1

2. Hintergrund und institutioneller Kontext 2

2.1 Föderale Organisation und wohnungspolitische Zuständigkeiten 2

2.2 Schweizer Wohnungsmarkt 3

2.3 Standort und Wohnungsmarkt Basel-Stadt 3

2.4 Politische Entwicklung des Wohnschutzes im Kanton Basel-Stadt 4

2.5 Gesetzliche Grundlagen des Wohnschutzes 5

2.6 Politische Debatte 7

2.6.1 Bewertung des Wohnschutzes durch Mieterverband Basel-Stadt 7

2.6.2 Bewertung des Wohnschutzes durch Immobilien- und Wirtschaftsverbände 7

2.6.3 Bewertung des Wohnschutzes durch die öffentliche Hand 8

3. Forschungsstand 8

3.1 Bisherige Untersuchungen zum Basler Wohnschutz 8

3.2 Einbettung in den internationalen Forschungsstand 11

4. Theoretischer Bezugsrahmen 13

4.1 Wohnschutz und Investitionsanreize 13

4.2 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt 14

4.3 Herleitung der Hypothesen 15

5. Empirischer Ansatz und Methode 17

5.1 Empirischer Ansatz 17

5.2 Synthetic Control Method 18

5.3 Beurteilung der Modellgüte und Placebo-Inferenz 20

6. Daten 21
6.1 Städtedatensatz 21
6.2 Datenquellen und Variablen 24
7. Deskriptive Analyse 25
7.1 Investitions- und Bautätigkeit 25
7.2 Entwicklung des Wohnungsbestands 28
7.3 Wohneigentum 29
7.4 Angebotsmieten 31
8. Synthetic-Control-Analyse 33
8.1 Investitions- und Bautätigkeit 34
8.2 Mietwohnungsbestand 36
8.3 Eigentumswohnungsbestand und -anteil 39
8.4 Angebotsmieten 43
8.5 Zwischenfazit der empirischen Ergebnisse 45
9. Diskussion 45
9.1 Gesamteinordnung der empirischen Ergebnisse 45
9.2 Interpretation und Einordnung in den Forschungsstand 46
9.3 Aussagekraft und Limitationen 47
10. Schlussfolgerung 48
Literaturverzeichnis 50
Anhang 53

Abkürzungsverzeichnis

MFH	Mehrfamilienhaus
NPV	Net Present Value (Kapitalwert)
OR	Obligationenrecht
RMSPE	Root Mean Squared Prediction Error
RPG	Raumplanungsgesetz (Bund)
SCM	Synthetic Control Method
VZÄ	Vollzeitäquivalente
WFG	Wohnraumförderungsgesetz (Bund)
WRFG	Wohnraumfördergesetz (Kanton Basel-Stadt)
WRSchV	Wohnraumschutzverordnung (Kanton Basel-Stadt)
WSK	Wohnschutzkommission

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baugesuchsvolumen für Wohnumbauten in Basel und den übrigen Städten, 2008–2025 26
Abbildung 2: Projektgesamtkosten von Wohnumbauten nach Wohnschutzrelevanz im Kanton Basel-Stadt, 2018–2024 27
Abbildung 3: Entwicklung des Gesamt- und Mietwohnungsbestands in Basel, 2013–2024 28
Abbildung 4: Entwicklung des Mietwohnungsbestands in Basel und den übrigen Städten, 2013–2024 29
Abbildung 5: Entwicklung des Eigentumswohnungsbestands in Basel und den übrigen Städten, 2013–2024 30
Abbildung 6: Umwandlungen in Stockwerkeigentum in Basel-Stadt, 2018–2024..... 31
Abbildung 7: Entwicklung der Angebotsmieten in Basel und den übrigen Städten, 2005–2026 32
Abbildung 8: Baugesuchsvolumen für Wohnumbauten – Basel und synthetisches Basel, 2008–2025 34
Abbildung 9: In-Space-Placebo-Test für das Baugesuchsvolumen, 2008–2025 35
Abbildung 10: Mietwohnungsbestand – Basel und synthetisches Basel, 2013–2024.... 37
Abbildung 11: In-Space-Placebo-Test für den Mietwohnungsbestand, 2013–2024..... 38
Abbildung 12: Eigentumswohnungsbestand – Basel und synthetisches Basel, 2013–2024 39

Abbildung 13: In-Space-Placebo-Test für den Eigentumswohnungsbestand, 2013–2024 40
Abbildung 14: Eigentumswohnungsanteil – Basel und synthetisches Basel, 2013–2024 41
Abbildung 15: In-Space-Placebo-Test für den Eigentumswohnungsanteil, 2013–2024 42
Abbildung 16: Median der Angebotsmieten – Basel und synthetisches Basel, 2005–2026 43
Abbildung 17: In-Space-Placebo-Test für die Angebotsmieten, 2005–2026..... 44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgewählte Wohnungsmarktmerkmale der untersuchten Schweizer Städte, 2021 23
Tabelle 2: Übersicht der verwendeten Variablengruppen 24
Tabelle 3: Übersicht der Hauptspezifikationen der Synthetic-Control-Analysen 33

Executive Summary

Der Basler Wohnschutz stellt einen weitreichenden regulatorischen Eingriff in den lokalen Wohnungsmarkt dar, der insbesondere die Investitionsanreize bei Umbauten und Ersatzneubauten beeinflussen kann. Die vorliegende Arbeit untersucht empirisch, ob sich seit seiner Einführung Auswirkungen auf die Investitions- und Bautätigkeit, den Mietwohnungsbestand, das Wohneigentum sowie die Angebotsmieten feststellen lassen. Die Untersuchung kombiniert eine deskriptive Analyse mit der Synthetic Control Method (SCM). Dabei wird die Entwicklung Basels einer synthetischen Vergleichseinheit aus anderen Schweizer Städten gegenübergestellt, um beobachtete Veränderungen kontrafaktisch einzuordnen. Die Ergebnisse liefern insgesamt keine robuste Evidenz für einen spezifischen Effekt des Wohnschutzes. Das deutlichste zeitliche Muster zeigt sich beim Baugesuchsvolumen für Wohnumbauten: Nach erhöhter Projektaktivität 2021 und 2022 liegt Basel ab 2023 unter der synthetischen Kontrolle. Diese Entwicklung ist mit einem Antizipations- beziehungsweise Vorzieheffekt vereinbar. Bei den nachgelagerten Zielgrössen zeigt sich dagegen kein konsistentes Wirkungsmuster. Auch die Placebo-Analysen weisen die beobachteten Abweichungen insgesamt nicht als aussergewöhnlich aus. Die beobachteten Veränderungen können damit nicht eindeutig dem Wohnschutz zugeschrieben werden. Längerfristige Auswirkungen lassen sich aufgrund des kurzen Beobachtungszeitraums jedoch nicht ausschliessen. Eine erneute Untersuchung mit zusätzlichen Beobachtungsjahren erscheint daher sinnvoll.

1. Einleitung

Die Bezahlbarkeit von Wohnraum zählt heute zu den bedeutendsten wohnungs- und gesellschaftspolitischen Herausforderungen in vielen urbanen Regionen (Wetzstein, 2017). Insbesondere in wirtschaftlich starken Städten führen Bevölkerungswachstum, begrenzte Flächenreserven und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu steigenden Miet- und Wohnkosten (Gyourko et al., 2013; Knoll et al., 2017).

Die zunehmenden Herausforderungen bei der Bezahlbarkeit von Wohnraum haben in vielen Ländern zu einer Ausweitung wohnungspolitischer Massnahmen geführt. Dabei kommt eine Vielzahl unterschiedlicher Instrumente zum Einsatz, die von angebotsorientierten Regulierungen wie Bau- und Nutzungsvorschriften bis hin zu preis- und mietrechtlichen Eingriffen reichen. Letztere verfolgen insbesondere das Ziel, bestehende Mietverhältnisse zu schützen, Verdrängungsprozesse zu begrenzen und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten (OECD, 2021).

Solche Regulierungen können jedoch zu Zielkonflikten zwischen sozialpolitischen und ökonomischen Interessen führen. Während sie zum Schutz bestehender Mietverhältnisse und vulnerabler Haushalte beitragen können, wird ihnen zugleich zugeschrieben, Investitionsanreize zu verringern, die Neubautätigkeit zu dämpfen und dadurch langfristig das Wohnungsangebot zu beeinträchtigen (Arnott, 1995; OECD, 2021; Saiz, 2023). Eine Bewertung solcher Regulierungen erfordert daher eine empirische Untersuchung ihrer tatsächlichen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Mit der Annahme der Wohnschutzinitiative «Ja zu echtem Wohnschutz» im November 2021 und der Einführung des daraus hervorgegangenen Wohnschutzgesetzes im Mai 2022 hat der Kanton Basel-Stadt einen weitreichenden regulatorischen Eingriff in den Schweizer Mietwohnungsmarkt vorgenommen (Kanton Basel-Stadt, 2024). Das Gesetz umfasst unter anderem Bewilligungspflichten für den Abbruch, Umbau und die Umnutzung von Wohnraum sowie Vorgaben zur Mietzinsgestaltung nach umfassenden Sanierungen und bei Ersatzneubauten (Verordnung über den Schutz von Wohnraum, Wohnraumschutzverordnung, WRSchV).

Die Einführung des Basler Wohnschutzgesetzes hat eine intensive wohnungspolitische Debatte ausgelöst (Cathomen, 2026; MV Basel, 2025). Im Zentrum stehen dabei die möglichen Auswirkungen der Regulierung auf den Immobilienmarkt. Während das Gesetz den Schutz der Mieterschaft und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums bezweckt,

werden zugleich mögliche negative Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit, die Neubautätigkeit und das Wohnungsangebot diskutiert. Erste Analysen deuten auf einen Rückgang der Bautätigkeit in Basel hin (Cathomen, 2026; Schläpfer & Truffer, 2025). Ob diese Entwicklung tatsächlich auf das Wohnschutzgesetz zurückzuführen ist oder vielmehr durch allgemeine Marktentwicklungen – etwa steigende Zinsen, höhere Baukosten oder konjunkturelle Veränderungen – erklärt werden kann, ist bislang nicht eindeutig geklärt.

Ziel dieser Arbeit ist es, die Auswirkungen des Basler Wohnschutzgesetzes auf den Immobilienmarkt empirisch zu untersuchen. Daraus leitet sich die Forschungsfrage ab, ob sich seit der regulatorischen Verschärfung Veränderungen der Investitions- und Bautätigkeit, des Wohnungsangebots, der Eigentumsstruktur und der Angebotsmieten feststellen lassen, die über die allgemeine Marktentwicklung hinausgehen. Zur Beantwortung werden zunächst zentrale Marktindikatoren, insbesondere die Investitions- und Bautätigkeit, der Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbestand sowie die Angebotsmieten, deskriptiv analysiert. Anschliessend wird mithilfe der Synthetic Control Method eine synthetische Kontrolle für die Stadt Basel konstruiert, um die beobachtete Entwicklung mit einem kontrafaktischen Szenario ohne die regulatorische Verschärfung zu vergleichen.

Die Arbeit gliedert sich wie folgt: Nach der Einleitung werden zunächst der institutionelle Kontext des Schweizer und Basler Wohnungsmarktes sowie das Basler Wohnschutzgesetz und die damit verbundene wohnungspolitische Debatte erläutert. Anschliessend werden der Forschungsstand sowie der theoretische Bezugsrahmen und die daraus abgeleiteten Hypothesen dargestellt. Darauf folgen die Beschreibung des empirischen Ansatzes, der Methodik und der Datengrundlage sowie die deskriptive Analyse des Basler Immobilienmarktes. Anschliessend werden die Ergebnisse der empirischen Analyse präsentiert. Die Arbeit schliesst mit der Diskussion der Ergebnisse und der Schlussfolgerung.

2. Hintergrund und institutioneller Kontext

2.1 Föderale Organisation und wohnungspolitische Zuständigkeiten

Die Schweiz ist ein föderal organisierter Bundesstaat, dessen staatliche Aufgaben zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden aufgeteilt sind. Während der Bund im Wohnungswesen die grundlegenden rechtlichen Rahmenbedingungen – insbesondere das

Mietrecht im Obligationenrecht (Art. 253 ff. OR) sowie die Grundzüge der Raumplanung (RPG) und der Wohnraumförderung (WFG) – festlegt, verfügen die Kantone und Gemeinden über Kompetenzen bei der Ausgestaltung und Umsetzung weiterer wohnungspolitischer Instrumente. Dieser Handlungsspielraum bildet auch die Grundlage für kantonale Regulierungen wie den Basler Wohnschutz.

2.2 Schweizer Wohnungsmarkt

Der Schweizer Wohnungsmarkt zeichnet sich im internationalen Vergleich durch einen hohen Anteil an Mietwohnungen aus. Mit einem Mietwohnungsanteil von 58,7 % am Wohnungsbestand zählt die Schweiz zu den Ländern mit der höchsten Mieterquote Europas (OECD, 2024, S. 95). Entsprechend kommt dem Mietwohnungsmarkt eine zentrale Bedeutung für die Wohnraumversorgung zu.

Zugleich zeichnet sich der Schweizer Mietwohnungsmarkt durch eine ausgeprägte mietrechtliche Regulierung aus. Diese umfasst insbesondere Regelungen zu Mietzinsanpassungen (Art. 269 ff. OR) sowie zum Kündigungsschutz in bestehenden Mietverhältnissen (Art. 271 ff. OR), während bei Neuvermietungen ein grösserer Spielraum für die marktbezogene Preisbildung besteht (Sager, 2018, S. 62).

In den Jahren um die Einführung des Basler Wohnschutzes war der Schweizer Wohnungsmarkt von einer zunehmenden Anspannung geprägt. Die Wohnraumnachfrage blieb hoch, wobei das Bevölkerungswachstum wesentlich durch Zuwanderung getragen wurde. Gleichzeitig gingen die Leerstände zurück und die Angebotsmieten stiegen (Wüest Partner, 2023, S. 24–26). Ab 2021 erhöhten sich zudem die Baupreise deutlich, während mit dem Ende der Negativzinsphase ab 2022 auch die Finanzierungskosten stiegen. Seit 2024 hat sich das Zinsumfeld wieder etwas entspannt (Wüest Partner, 2023, S. 11, 2024, S. 17). Die Einführung des Wohnschutzes fällt damit in einen Zeitraum erheblicher Veränderungen des allgemeinen Markt- und Investitionsumfelds, die bei der Einordnung der Basler Entwicklung zu berücksichtigen sind.

2.3 Standort und Wohnungsmarkt Basel-Stadt

Basel-Stadt ist als Stadtkanton nahezu vollständig urban geprägt und umfasst neben der Stadt Basel lediglich die Gemeinden Riehen und Bettingen. Auf die Stadt Basel entfallen rund 89 % der kantonalen Bevölkerung sowie 90 % des Wohnungsbestands. Gleichzeitig bildet Basel einen bedeutenden Wirtschafts- und Arbeitsstandort mit einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnraum.

Der Wohnungsmarkt in Basel-Stadt weist im Vergleich zur Gesamtschweiz mehrere strukturelle Besonderheiten auf. Besonders ausgeprägt ist die Bedeutung des Mietwohnungsmarktes: 80,0 % des Wohnungsbestands entfallen auf Mietwohnungen, gegenüber 58,7 % im Schweizer Durchschnitt. In der Stadt Basel liegt der Anteil mit 82,1 % nochmals höher. Gleichzeitig liegt das Mietpreisniveau über dem Landesdurchschnitt. Die mittleren Angebotsmieten liegen rund 8 % und die Angebotspreise für Eigentumswohnungen rund 40 % über dem Schweizer Durchschnitt.

Der Wohnungsbestand ist zudem vergleichsweise alt. Rund 72 % der Wohnungen wurden vor 1971 erstellt, gegenüber 47 % auf gesamtschweizerischer Ebene. Vor diesem Hintergrund sind Umbauten und Sanierungen des bestehenden Wohnungsbestands von besonderer Relevanz und zugleich für den Basler Wohnschutz von Bedeutung, da dieser unmittelbar bei solchen Investitionen ansetzt.

Auch die Neubautätigkeit ist in Basel-Stadt vergleichsweise gering. Zwischen 2019 und 2023 lag die jährliche Neubauquote bei rund 0,7 % des Wohnungsbestands und damit unter dem Schweizer Durchschnitt von 1,1 %. Gleichzeitig bewegt sich die Leerwohnungsziffer auf einem tiefen Niveau und beträgt 2025 0,9 %, gegenüber 1,0 % im Schweizer Durchschnitt.

(Daten: Wüest Partner, 2026)

2.4 Politische Entwicklung des Wohnschutzes im Kanton Basel-Stadt

Der heute geltende Wohnschutz im Kanton Basel-Stadt ist das Ergebnis eines mehrstufigen politischen und gesetzgeberischen Prozesses, dessen Ursprünge mehrere Jahre vor dem Inkrafttreten im Mai 2022 liegen. Die nachfolgende Darstellung basiert auf der Auslegeordnung zum Wohnraumschutz im Kanton Basel-Stadt (BSS, 2024, S. 4–6).

Den Ausgangspunkt bildete das Inkrafttreten des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) im Jahr 2014. Es schuf einen gesetzlichen Rahmen zur Förderung eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Wohnraum, enthielt jedoch noch keine der später eingeführten Wohnschutzbestimmungen.

Einen grundlegenden wohnungspolitischen Richtungswechsel markierte die Volksabstimmung vom 10. Juni 2018. Mit der Annahme der Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)» wurde der Kanton verpflichtet, die Wohnbevölkerung in Zeiten von Wohnungsnot wirksam vor Verdrängung durch Kündigungen und

Mietzinserhöhungen zu schützen. Dieser Auftrag wurde entsprechend in der Kantonsverfassung verankert.

Zur Umsetzung des Verfassungsauftrags verabschiedete der Grosse Rat im April 2020 eine Teilrevision des Wohnraumfördergesetzes (WRFG). Diese sah in Zeiten von Wohnungsnot eine Bewilligungspflicht für Sanierungen, Umbauten und Abbrüche von bezahlbarem Wohnraum sowie eine Mietzinskontrolle vor. Als bezahlbar galt grundsätzlich die preisgünstigere Hälfte der Mietwohnungen im Kanton, während die übrigen Mietwohnungen von diesen Bestimmungen ausgenommen blieben. Die Gesetzesrevision wurde in der Referendumsabstimmung vom 29. November 2020 angenommen.

Nach Auffassung der Initianten setzte die Teilrevision den Verfassungsauftrag nur unzureichend um, da sich die neuen Schutzbestimmungen auf den preisgünstigen Teil des Wohnungsbestands beschränkten. Der Mieterinnen- und Mieterverband Basel reichte deshalb die Gesetzesinitiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!» ein. Diese sah vor, den Wohnschutz mit wenigen Ausnahmen auf sämtliche Mietwohnungen auszuweiten.

Am 28. November 2021 nahm die Basler Stimmbevölkerung die Gesetzesinitiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!» an. Das revidierte Wohnraumfördergesetz (WRFG) trat am 28. Mai 2022 in Kraft. Die Einzelheiten der Umsetzung wurden in der Verordnung über den Schutz von Wohnraum (WRSchV) geregelt.

Nach den ersten Jahren der Anwendung beschloss der Regierungsrat 2025 eine Teilrevision der Wohnraumschutzverordnung (WRSchV), die am 1. November 2025 in Kraft trat. Ziel der Revision war es, den bestehenden Wohnschutz beizubehalten und gleichzeitig Anreize für energetische Sanierungen zu stärken und den Vollzug zu vereinfachen (Kanton Basel-Stadt, 2025).

2.5 Gesetzliche Grundlagen des Wohnschutzes

Der Basler Wohnschutz basiert auf einem mehrstufigen Regelwerk. Während § 34 der Kantonsverfassung den verfassungsrechtlichen Auftrag zum Schutz der Wohnbevölkerung in Zeiten von Wohnungsnot festlegt, enthält das Wohnraumfördergesetz (WRFG) die gesetzlichen Grundlagen. Die Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) konkretisiert diese Bestimmungen und regelt deren Vollzug. Im Folgenden werden die zentralen wohnschutzrechtlichen Bestimmungen gemäss Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) dargestellt.

Wohnungsnot. Die Wohnschutzbestimmungen gelangen nur zur Anwendung, wenn die Leerwohnungsziffer höchstens 1,5 % beträgt.

Wohnschutzkommission. Die Wohnschutzkommission (WSK) ist die zentrale Vollzugsbehörde und entscheidet über bewilligungspflichtige Vorhaben sowie die damit verbundenen Mietzinsfestsetzungen.

Sanierungen, Renovationen und Umbauten. Den Kern des Basler Wohnschutzes bildet die Prüfungs- beziehungsweise Bewilligungspflicht für Sanierungen, Renovationen und Umbauten, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens legt die Wohnschutzkommission den maximal zulässigen Mietzinsaufschlag fest. Der bewilligte Mietzins unterliegt während fünf Jahren einer behördlichen Kontrolle.

Abbruch und Ersatzneubau. Auch der Abbruch bestehender Wohnliegenschaften sowie deren Ersatzneubau sind bewilligungspflichtig. Wird ein Ersatzneubau bewilligt, legt die Wohnschutzkommission für die neuen Wohnungen den maximal zulässigen Netto-Mietzins fest. Dieser unterliegt ebenfalls während fünf Jahren einer behördlichen Kontrolle.

Begründung von Stockwerkeigentum. Die Begründung von Stockwerkeigentum bei bestehenden Wohnliegenschaften ist ebenfalls bewilligungspflichtig. Voraussetzung ist ein angemessener Wohnstandard, der eine Zentralheizung, sanitäre Einrichtungen sowie die notwendigen haustechnischen Anschlüsse umfasst.

Die Begründung von Stockwerkeigentum ist dabei von der Nutzung einer Wohnung als selbstbewohntes Wohneigentum zu unterscheiden. Auch eine im Stockwerkeigentum stehende Wohnung kann weiterhin vermietet werden und unterliegt in diesem Fall bei entsprechenden baulichen Massnahmen grundsätzlich den wohnschutzrechtlichen Bestimmungen für Mietwohnungen. Die Begründung von Stockwerkeigentum schafft jedoch die rechtliche Voraussetzung dafür, einzelne Wohnungen eines Mehrfamilienhauses separat als Eigentumsobjekte zu halten und zu veräussern.

Regulierung der Mietzinse. Für bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen definiert die Wohnraumschutzverordnung Vorgaben zur Berücksichtigung investitionsbedingter Kosten bei der Mietzinsfestsetzung. Die zulässige Überwälzung wertvermehrender Investitionen fällt restriktiver aus als nach der Praxis gemäss Obligationenrecht und

Rechtsprechung (BSS, 2024, S. 13). Für Ersatzneubauten werden ebenfalls maximale Netto-Mietzinse festgelegt.

2.6 Politische Debatte

Mit dem Inkrafttreten des Basler Wohnschutzes im Jahr 2022 verlagerte sich die politische Debatte zunehmend auf dessen Auswirkungen in der Praxis. Im Folgenden werden die Positionen und Bewertungen der zentralen Akteure dargestellt.

2.6.1 Bewertung des Wohnschutzes durch Mieterverband Basel-Stadt

Der Mieterverband Basel-Stadt setzte sich seit mehreren Jahren für einen verstärkten Wohnschutz ein. Aus seiner Sicht waren umfassende Sanierungen und Ersatzneubauten auf dem angespannten Basler Wohnungsmarkt vermehrt mit Kündigungen und erheblichen Mietzinssteigerungen verbunden. Dadurch würden insbesondere langjährige Mieterinnen und Mieter aus ihren Quartieren verdrängt und bezahlbarer Wohnraum gehe verloren. Den bestehenden Schutz erachtete der Verband als unzureichend. Mit der Wohnschutzinitiative sollte deshalb der Schutz vor Verdrängung gestärkt und der Erhalt bezahlbaren Wohnraums sichergestellt werden (Kanton Basel-Stadt, 2021, S. 6).

In seiner Dreijahresbilanz (MV Basel, 2025, S. 3–6) bewertet der Mieterverband den Wohnschutz positiv und sieht dessen wohnungspolitische Ziele weitgehend als erreicht an. Hervorgehoben werden insbesondere ein besserer Schutz vor Verdrängung, ein Rückgang von Massenkündigungen sowie eine Begrenzung sanierungsbedingter Mietzinserhöhungen. Gleichzeitig weist der Verband die Kritik zurück, der Wohnschutz habe zu einem Einbruch der Investitionstätigkeit geführt. Vielmehr würden notwendige Sanierungen weiterhin durchgeführt und die befürchteten negativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt hätten sich nicht bestätigt.

2.6.2 Bewertung des Wohnschutzes durch Immobilien- und Wirtschaftsverbände

Vertreter der Immobilien- und Bauwirtschaft standen der Einführung des Wohnschutzes von Beginn an kritisch gegenüber. Aus ihrer Sicht verschlechterten die Bestimmungen die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Gebäudepark. Befürchtet wurde, dass die Regulierung die wirtschaftliche Attraktivität von Sanierungen und Ersatzneubauten verringern und dadurch die Investitionstätigkeit beeinträchtigen würde. Langfristig könne sich dies auch auf die Entwicklung des Wohnungsangebots auswirken (SVIT beider Basel, 2022, S. 4).

Aus Sicht der Immobilien- und Wirtschaftsverbände haben sich die Befürchtungen seit Inkrafttreten des Wohnschutzes bestätigt (SVIT beider Basel, 2026, S. 15). Die

anhaltende Kritik spiegelte sich auch in politischen Bestrebungen zur Anpassung des Wohnschutzes wider. Die Mitte Basel-Stadt reichte die Volksinitiative «Ja zum vernünftigen Wohnschutz – für alle!» ein, mit der die geltenden Wohnschutzbestimmungen gelockert werden sollten (Die Mitte Basel-Stadt, 2026).

2.6.3 Bewertung des Wohnschutzes durch die öffentliche Hand

Nach Inkrafttreten des Wohnschutzes liess der Regierungsrat dessen Umsetzung und Auswirkungen untersuchen. 2024 veröffentlichte er die von BSS Volkswirtschaftliche Beratung erarbeitete Auslegeordnung zum Wohnschutz, welche erste Erfahrungen mit den neuen Bestimmungen systematisch aufarbeitete. Aufgrund der kurzen Wirkungsdauer liessen sich verschiedene Effekte jedoch noch nicht abschliessend beurteilen (BSS, 2024).

Ergänzend wurde ein laufendes Monitoring etabliert, um zentrale Indikatoren und die praktische Umsetzung des Wohnschutzes zu beobachten (Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt, 2025). Die Erkenntnisse aus der Auslegeordnung und dem Monitoring flossen in die Teilrevision der Wohnraumschutzverordnung 2025 ein, mit der insbesondere die Rahmenbedingungen für Sanierungen verbessert werden sollten (Kanton Basel-Stadt, 2025).

3. Forschungsstand

Die Wirkung wohnungspolitischer Regulierungen auf den Immobilienmarkt ist Gegenstand einer umfangreichen wissenschaftlichen Literatur. Für den Basler Wohnschutz liegt bislang jedoch nur eine begrenzte Zahl von Untersuchungen vor. Diese umfassen insbesondere Berichte und Analysen von Beratungsunternehmen und Branchenverbänden sowie das amtliche Monitoring des Kantons Basel-Stadt. Im Folgenden werden zunächst diese Untersuchungen und ihre zentralen Befunde dargestellt. Anschliessend wird der Basler Wohnschutz in die internationale wissenschaftliche Literatur zu wohnungspolitischen Regulierungen eingeordnet.

3.1 Bisherige Untersuchungen zum Basler Wohnschutz

BSS Volkswirtschaftliche Beratung (2024)

Die BSS Volkswirtschaftliche Beratung untersuchte 2024 im Auftrag des Kantons Basel-Stadt die Auswirkungen und den Vollzug der neuen Wohnraumschutzbestimmungen. Die qualitativ ausgerichtete Auslegeordnung basiert auf einer Dokumentenanalyse der

gesetzlichen Grundlagen und ausgewählter Verfügungen der Wohnschutzkommission sowie auf Gesprächen mit Fachpersonen verschiedener Akteursgruppen.

Die Auslegeordnung kommt zum Schluss, dass die neuen Bestimmungen Mietzinserhöhungen nach Sanierungen begrenzen. Gleichzeitig bestehen Hinweise auf eine rückläufige Sanierungs- und Umbautätigkeit sowie weniger umfassende Sanierungen, wodurch auch Leerkündigungen seltener werden könnten. Als mögliche Nebenwirkung verweist BSS auf einen Zielkonflikt zwischen Wohnschutz und energetischer Erneuerung des Gebäudeparks.

Die Autoren interpretieren ihre Ergebnisse zurückhaltend. Belastbare Aussagen zu den mittel- und langfristigen Auswirkungen sind aufgrund der begrenzten Datengrundlage und der kurzen Beobachtungsperiode noch nicht möglich. Daher empfehlen sie eine spätere datenbasierte Evaluation über eine längere Beobachtungsperiode.

Wüest Partner (Schläpfer & Truffer, 2025)

Schläpfer und Truffer vom Beratungsunternehmen Wüest Partner untersuchen die Auswirkungen der Basler Wohnschutzgesetzgebung auf die Neubautätigkeit. Die quantitative Analyse basiert auf Baugesuchsdaten von 2015 bis 2024 und vergleicht die Entwicklung in Basel-Stadt über verschiedene Regulierungsperioden sowie mit mehreren Referenzregionen. Die Neubautätigkeit wird anhand der Anzahl Wohnungen in Baugesuchen gemessen.

Die Autoren stellen nach der Annahme der zweiten Wohnschutzinitiative im Jahr 2021 einen deutlichen Rückgang der Anzahl Wohnungen in Baugesuchen fest, der stärker ausfällt als in den untersuchten Vergleichsregionen. Sie interpretieren dies als Hinweis auf einen negativen Einfluss der Wohnschutzbestimmungen auf die Neubautätigkeit. Der Vergleich von Durchschnittswerten über die Regulierungsperioden bildet kurzfristige zeitliche Verschiebungen rund um die Einführung der Regulierung jedoch nur eingeschränkt ab.

SVIT Schweiz / HEV Schweiz (Cathomen, 2026)

Cathomen von den Branchenverbänden SVIT Schweiz und HEV Schweiz untersucht die Entwicklung der Wohnbautätigkeit seit Inkrafttreten der Basler Wohnraumschutzverordnung. Die quantitative Analyse vergleicht die durchschnittliche

Anzahl Wohneinheiten in Baugesuchen der Perioden 2014 bis 2021 und 2022 bis 2025 sowie die Entwicklung in Basel-Stadt mit mehreren Vergleichsstädten und -regionen.[1]

Die Ergebnisse zeigen auch in mehreren Vergleichsstädten einen Rückgang der Wohneinheiten in Baugesuchen, der in Basel-Stadt jedoch deutlich stärker ausfällt. Cathomen interpretiert dies als Hinweis auf einen negativen Einfluss der Wohnschutzbestimmungen auf die Investitionstätigkeit. Wie bei Schläpfer und Truffer (2025) bildet auch dieser Periodenvergleich kurzfristige zeitliche Verschiebungen rund um die Einführung der Regulierung nur eingeschränkt ab.

Amtliches Monitoring (Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt, 2025)

Das Statistische Amt Basel-Stadt begleitet die Umsetzung der Wohnschutzbestimmungen seit 2025 mit einem amtlichen Monitoring. Im Unterschied zu den zuvor dargestellten Untersuchungen steht dabei weniger der Vergleich mit anderen Regionen als die deskriptive Entwicklung verschiedener Wohnungsmarktindikatoren im Zeitverlauf im Vordergrund.

Bei der Bautätigkeit zeigen sich deutliche Veränderungen rund um die Einführung der Regulierung. Die Anzahl und das Volumen der Baugesuche für Sanierungen und Umbauten sowie die Zahl der baubewilligten Neubauwohnungen gingen nach Inkrafttreten der Verordnung zurück. Bei den Baugesuchen war unmittelbar davor ein Anstieg zu beobachten. Ein ähnliches zeitliches Muster zeigt sich bei den Umwandlungen in Stockwerkeigentum, die vor Inkrafttreten deutlich zunahmen und anschliessend wieder zurückgingen.

Während die Entwicklung der Bautätigkeit grundsätzlich mit den Befunden der zuvor dargestellten Untersuchungen übereinstimmt, macht das Monitoring zusätzlich zeitliche Verschiebungen rund um die Einführung des Wohnschutzes sichtbar. Der Anstieg vor und der Rückgang nach Inkrafttreten sind mit einem Antizipations- bzw. Vorzieheffekt vereinbar. Wird Bautätigkeit in Erwartung der Regulierung vorgezogen, erhöht dies das Niveau vor und reduziert zugleich das Niveau nach deren Einführung. Ein Vergleich der durchschnittlichen Niveaus vor und nach der Regulierung kann den Rückgang dadurch überzeichnen.

[1] Berücksichtigt werden Baugesuche für Wohnungsbauprojekte ab drei Wohnungen pro Gebäude, darunter Anbauten, Aufstockungen, Umbauten, Neubauten und Ersatzneubauten.

Bei den angestrebten Wirkungen des Wohnschutzes ergibt sich bislang ein gemischtes Bild. Während die Zahl der Leerkündigungen zurückgegangen ist, lässt sich ein dämpfender Effekt auf die Mietpreisentwicklung bislang nicht feststellen.

Insgesamt liefern die bisherigen Untersuchungen erste Hinweise auf Veränderungen des Basler Wohnungsmarktes seit Einführung des Wohnschutzes, insbesondere bei der Bau- und Investitionstätigkeit sowie bei Umwandlungen in Stockwerkeigentum. Die Ergebnisse sind jedoch vor dem Hintergrund der jeweils unterschiedlichen methodischen Ansätze und Beobachtungszeiträume zu interpretieren.

3.2 Einbettung in den internationalen Forschungsstand

Die Regulierung von Mietwohnungsmärkten ist ein etablierter Gegenstand der wohnungsökonomischen Literatur (vgl. die Literaturüberblicke von Gibb et al., 2022; Kholodilin, 2024; Pastor et al., 2018; Turner & Malpezzi, 2003). Die unter den Begriffen *rent control* und *rent stabilization* untersuchten Regulierungen unterscheiden sich jedoch erheblich in ihrer institutionellen Ausgestaltung. In der Literatur werden entsprechend verschiedene Generationen der Mietpreisregulierung unterschieden, die von weitreichenden Mietpreisbindungen der ersten Generation bis zu flexibleren Formen der zweiten und dritten Generation reichen (Arnott, 1995; Kettunen & Ruonavaara, 2021).

Die Schweiz verfügt bereits über ein reguliertes Mietrecht, das insbesondere Mietzinsanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen begrenzt. Der Basler Wohnschutz ergänzt diesen Regulierungsrahmen um zusätzliche Eingriffe bei Sanierungen, Abbrüchen und Ersatzneubauten sowie Umwandlungen in Stockwerkeigentum.

Die Ergebnisse internationaler Studien sind aufgrund dieser institutionellen Unterschiede nicht unmittelbar auf Basel übertragbar. Sie bieten jedoch einen Referenzrahmen für mögliche Wirkungen regulatorischer Eingriffe auf Wohnungsmärkte. Für die vorliegende Untersuchung stehen insbesondere die Mietpreisentwicklung, die Investitionstätigkeit und das Wohnungsangebot im Vordergrund.

Ein zentraler Gegenstand der internationalen Literatur ist die Wirkung von Mietpreisregulierungen auf die Mietpreisentwicklung. Dabei ist zwischen den unmittelbar regulierten Mietverhältnissen und möglichen Auswirkungen auf den übrigen Mietwohnungsmarkt zu unterscheiden. Für regulierte Wohnungen zeigen empirische Studien überwiegend eine dämpfende Wirkung auf das Mietniveau beziehungsweise dessen Entwicklung. Gleichzeitig werden im nicht regulierten Marktsegment teilweise

höhere Mieten beobachtet (Kholodilin, 2024, S. 5). Mietpreisregulierungen können somit unterschiedliche Preiswirkungen innerhalb des Mietwohnungsmarktes entfalten.

Ein weiterer Schwerpunkt der internationalen Literatur liegt auf den Auswirkungen von Mietpreisregulierungen auf das Wohnungsangebot (Kholodilin, 2024, S. 3). Diese können sowohl den Umfang des Angebots, etwa über die Bautätigkeit, als auch dessen Zusammensetzung, beispielsweise durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum, betreffen. Eine zentrale Rolle spielen dabei die Reaktionen der Eigentümer auf die Regulierung.

Diamond et al. (2019) untersuchen mehrere dieser Wirkungskanäle anhand der Ausweitung der Mietpreisregulierung in San Francisco. Von der Regulierung erfasste Mieter verbleiben demnach länger in ihren Wohnungen und ziehen seltener aus San Francisco weg. Gleichzeitig reagieren betroffene Eigentümer insbesondere durch Umwandlungen in Wohneigentum, Verkäufe an Selbstnutzer und die Neuentwicklung bestehender Gebäude. Insgesamt reduzierten die betroffenen Eigentümer das Mietwohnungsangebot langfristig um rund 15 %. Nach Einschätzung der Autoren dürfte diese Reduktion des Mietwohnungsangebots langfristig zu höheren Marktmieten beigetragen haben.

Sims (2007) untersucht die Aufhebung der Mietpreisregulierung in Massachusetts im Jahr 1995. Die Ergebnisse zeigen nur geringe Auswirkungen der Regulierung auf die Neubautätigkeit, jedoch deutliche Hinweise auf eine Verlagerung bestehender Wohnungen vom Miet- in das Eigentumssegment. Das Mietwohnungsangebot kann sich somit auch ohne wesentliche Veränderungen der Neubautätigkeit verringern (Sims, 2007, S. 142–143).

Regulatorische Eingriffe können zudem die Investitionen in den bestehenden Wohnungsbestand beeinflussen. Moon und Stotsky (1993) finden für New York Hinweise auf eine Verschlechterung der Wohnungsqualität infolge der Mietpreisregulierung. Auch weitere empirische Studien dokumentieren eine Verschlechterung der Wohnungsqualität, die unter anderem mit geringeren Anreizen für Investitionen in Unterhalt und Erneuerung erklärt wird (Kholodilin, 2024, S. 6). Für den Basler Wohnschutz ist dieser Wirkungskanal besonders relevant, da die Regulierung unmittelbar bei Sanierungen und Umbauten ansetzt und die zulässigen Mietzinsaufschläge nach entsprechenden Investitionen begrenzt.

Die dargestellten Studien zeigen, dass die Auswirkungen regulatorischer Eingriffe auf das Wohnungsangebot nicht allein anhand der Neubautätigkeit beurteilt werden können. Eigentümer können über unterschiedliche Anpassungskanäle reagieren, wodurch sich sowohl der Umfang und die Zusammensetzung des Mietwohnungsangebots als auch die Investitionen in den bestehenden Wohnungsbestand verändern können. Diese Reaktionen können wiederum auf die Mietpreisentwicklung zurückwirken.

Richtung und Ausmass dieser Wirkungen hängen von der institutionellen Ausgestaltung der jeweiligen Regulierung und den Rahmenbedingungen des lokalen Wohnungsmarktes ab. Die dargestellten Wirkungskanäle bilden daher einen Referenzrahmen für die empirische Untersuchung des Basler Wohnschutzes.

4. Theoretischer Bezugsrahmen

4.1 Wohnschutz und Investitionsanreize

Der Basler Wohnschutz stellt einen regulatorischen Eingriff in den Wohnungsmarkt dar, der insbesondere Sanierungen, Umbauten und Ersatzneubauten betrifft. Im Unterschied zu klassischen Formen der Mietpreisregulierung (*first-generation rent control* nach Arnott, 1995), die unmittelbar an der Höhe der Mieten ansetzen, verbindet der Basler Wohnschutz mietpreisbezogene Vorgaben mit zusätzlichen regulatorischen Anforderungen an bestimmte bauliche Vorhaben. Gleichzeitig können die Möglichkeiten eingeschränkt werden, Investitionskosten über spätere Mietzinserhöhungen zu refinanzieren. Für die ökonomische Analyse ist daher insbesondere relevant, wie diese Bestimmungen die Investitionsanreize von Eigentümern beeinflussen.

Dieser Zusammenhang lässt sich anhand eines vereinfachten mikroökonomischen Investitionsmodells darstellen. Ein Investitionsprojekt j – beispielsweise eine Sanierung, ein Umbau oder ein Ersatzneubau – wird durchgeführt, wenn sein erwarteter Kapitalwert positiv ist. Dieser ergibt sich aus den diskontierten zukünftigen Nettoerträgen abzüglich der mit dem Projekt verbundenen Investitionskosten:

$$NPV_j(\theta) = \sum_{t=0}^{T} \frac{R_{j,t}(\theta) - C_{j,t}}{(1+r)^t} - F_j(\theta)$$

Der Parameter θ bildet die regulatorische Intensität des Wohnschutzes ab. Dabei bezeichnet $R_{j,t}(\theta)$ die erwarteten zukünftigen Mieterträge des Projekts in Periode t, während r den Diskontsatz bezeichnet. Die laufenden Betriebs- und Unterhaltskosten

werden durch $C_{j,t}$ beschrieben und im Modell vereinfachend als unabhängig von der Regulierung angenommen. Die Grösse $F_j(\theta)$ umfasst die einmaligen Projekt- und Investitionskosten. Neben den eigentlichen Investitionskosten beinhaltet sie insbesondere Planungs-, Bewilligungs- und Administrativkosten sowie die von Investoren eingepreisten Risiken und Unsicherheiten, die sich aus regulatorischen Anforderungen, Verfahrensrisiken oder einer erhöhten Planungsunsicherheit ergeben können.

Der Wohnschutz kann den erwarteten Kapitalwert eines Investitionsprojekts über zwei zentrale Kanäle beeinflussen. Einerseits können die erwarteten Mieterträge sinken, wenn die Möglichkeiten begrenzt werden, Investitionskosten über höhere Mietzinse zu refinanzieren. Andererseits können zusätzliche regulatorische Anforderungen die Kosten und Risiken eines Projekts erhöhen. Für vom Wohnschutz betroffene Investitionsprojekte wird daher angenommen:

$$\frac{\partial R_{j,t}}{\partial \theta} < 0, \qquad \frac{\partial F_j}{\partial \theta} > 0.$$

Beide Mechanismen reduzieren unter sonst gleichen Bedingungen den erwarteten Kapitalwert einer Investition. Daraus folgt:

$$\frac{\partial NPV_j(\theta)}{\partial \theta} < 0$$

Projekte, die ohne Regulierung wirtschaftlich wären, können dadurch einen negativen Kapitalwert aufweisen und nicht mehr realisiert werden. Auf Ebene des einzelnen Eigentümers ist daher mit einer geringeren Wahrscheinlichkeit der Realisierung betroffener Investitionsprojekte zu rechnen.

4.2 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Die veränderten Investitionsanreize können sich in mehreren Stufen auf den Wohnungsmarkt übertragen. Werden weniger Projekte initiiert oder bestehende Vorhaben nicht weiterverfolgt, sollte sich dies zunächst bei Baugesuchen und Baubewilligungen und mit zeitlicher Verzögerung in der Bautätigkeit zeigen.

Über einen längeren Zeitraum können sich geringere Investitionen auch auf die Entwicklung des Wohnungsangebots auswirken. Werden Projekte, durch die zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, aufgrund eines geringeren erwarteten Kapitalwerts seltener realisiert, kann das Wachstum des Wohnungsbestands geringer ausfallen als ohne

Regulierung. Dies betrifft insbesondere Ersatzneubauten, aber auch andere bauliche Massnahmen, durch die zusätzliche Wohnungen entstehen.

Bei unveränderter Nachfrage kann ein geringeres Wachstum des Wohnungsangebots zu einem zunehmenden Preisdruck führen. Im Sinne klassischer Wohnungsmarktmodelle führt eine Verknappung des verfügbaren Angebots zu höheren Marktmieten (DiPasquale & Wheaton, 1992, S. 187–189; Fahrländer & Kloess, 2024, S. 141). Für die vorliegende Untersuchung ist dabei zwischen Bestandes- und Angebotsmieten zu unterscheiden. Während Bestandesmieten dem bestehenden Mietrecht unterliegen und im Kanton Basel-Stadt zusätzlich durch die Wohnschutzbestimmungen beeinflusst werden, ist hier insbesondere bei regulierten Mietzinsaufschlägen eine dämpfende Wirkung zu erwarten. Angebotsmieten spiegeln demgegenüber die Preise neu zur Vermietung angebotener Wohnungen wider. Ein relativ geringeres Wachstum des Wohnungsangebots kann sich deshalb in höheren Angebotsmieten niederschlagen.

Neben der Investitionstätigkeit kann der Wohnschutz auch die relativen Anreize verschiedener Verwertungsstrategien beeinflussen. Sinkt die Attraktivität einer weiteren Vermietung beziehungsweise von Investitionen in Mietwohnungen, kann die Verwertung von Wohnungen als Wohneigentum relativ an Attraktivität gewinnen. Eine solche Verschiebung könnte sich längerfristig in einem höheren Bestand und Anteil an Eigentumswohnungen zeigen.

Die beschriebenen Wirkungsmechanismen sind jedoch nicht isoliert voneinander zu betrachten. Im Gleichgewicht des Wohnungsmarktes können Anpassungsreaktionen auftreten, welche die unmittelbaren Auswirkungen der Regulierung abschwächen oder teilweise kompensieren (vgl. DiPasquale & Wheaton, 1992). Ein geringeres Wachstum des Wohnungsangebots kann beispielsweise über steigende Angebotsmieten die Rentabilität anderer Investitionsformen erhöhen. Investitionen können dadurch auf Projektformen ausweichen, die weniger stark von den Wohnschutzbestimmungen betroffen sind, etwa Neubauten auf unbebauten Grundstücken oder Umnutzungen von Nichtwohn- zu Wohnflächen. Die längerfristige Gesamtwirkung des Wohnschutzes ist deshalb theoretisch weniger eindeutig als seine unmittelbare Wirkung auf die Rentabilität betroffener Investitionsprojekte.

4.3 Herleitung der Hypothesen

Aus den dargestellten Wirkungsmechanismen lassen sich vier empirisch zu untersuchende Hypothesen ableiten.

Die unmittelbarste erwartete Wirkung betrifft die Investitions- und Bautätigkeit. Reduziert der Wohnschutz die erwarteten Erträge beziehungsweise erhöht er Kosten und Risiken betroffener Projekte, sollten weniger solcher Projekte realisiert werden. Veränderungen können sich zunächst in der Projektentwicklung sowie bei Baugesuchen und Baubewilligungen zeigen.

Hypothese H1: Der Basler Wohnschutz reduziert die Investitions- und Bautätigkeit.

Eine geringere Realisierung von Projekten, durch die zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, kann sich in einem zweiten Schritt auf das Wohnungsangebot auswirken. Werden weniger zusätzliche Wohnungen geschaffen, sollte der Wohnungsbestand und insbesondere der Mietwohnungsbestand langsamer wachsen, als dies ohne den regulatorischen Eingriff der Fall gewesen wäre.

Hypothese H2: Der Basler Wohnschutz reduziert das Wachstum des Wohnungsbestands, insbesondere des Mietwohnungsbestands.

Darüber hinaus kann der Wohnschutz die relative Attraktivität unterschiedlicher Verwertungsformen verändern. Wird die weitere Vermietung beziehungsweise die Investition in Mietwohnungen weniger attraktiv, kann die Verwertung von Wohnungen als Wohneigentum relativ an Attraktivität gewinnen.

Hypothese H3: Der Basler Wohnschutz erhöht den Bestand und den Anteil an Eigentumswohnungen.

Schliesslich kann ein relativ geringeres Wachstum des Wohnungsangebots bei unveränderter Nachfrage zu einem stärkeren Preisdruck führen. Dieser kann sich insbesondere bei neu angebotenen Mietwohnungen in höheren Angebotsmieten zeigen.

Hypothese H4: Der Basler Wohnschutz führt zu höheren Angebotsmieten.

Die vier Hypothesen bilden damit eine zusammenhängende Wirkungskette ab. Ausgangspunkt sind die durch den Wohnschutz veränderten Investitionsanreize, die sich zunächst auf die Investitions- und Bautätigkeit und mit zeitlicher Verzögerung auf das Wohnungsangebot auswirken können. Gleichzeitig können sich die relativen Anreize verschiedener Verwertungsformen verändern. Über die Angebotsseite können diese Anpassungen schliesslich auch die Angebotsmieten beeinflussen. Die empirische Analyse untersucht im Folgenden, ob sich diese theoretisch erwarteten Entwicklungen nach Einführung des Basler Wohnschutzes in den beobachteten Daten nachweisen lassen.

5. Empirischer Ansatz und Methode

5.1 Empirischer Ansatz

Die empirische Untersuchung der Auswirkungen des Basler Wohnschutzes erfolgt in zwei aufeinander aufbauenden Schritten und orientiert sich an den zuvor hergeleiteten Hypothesen. In einem ersten Schritt wird die Entwicklung des Basler Wohnungs- und Immobilienmarktes deskriptiv untersucht. Dabei werden die Investitions- und Bautätigkeit, die Entwicklung des Wohnungsbestands, Umwandlungen in Stockwerkeigentum und die Angebotsmieten betrachtet und, soweit sinnvoll, der Entwicklung in anderen Schweizer Städten gegenübergestellt. Die deskriptive Analyse dient dazu, zeitliche Veränderungen rund um die Einführung des Wohnschutzes sichtbar zu machen und die nachfolgende Analyse einzuordnen.

Eine rein deskriptive Betrachtung erlaubt jedoch nur eingeschränkte Aussagen darüber, wie sich der Basler Wohnungsmarkt ohne Einführung des Wohnschutzes entwickelt hätte. Beobachtete Veränderungen nach der Intervention können neben der Regulierung auch durch allgemeine Entwicklungen des Schweizer Immobilienmarktes oder andere gleichzeitig wirkende Faktoren verursacht worden sein. In einem zweiten Schritt wird deshalb die Synthetic Control Method (SCM) eingesetzt, um einen kontrafaktischen Vergleich zu konstruieren.

Die Grundidee der SCM besteht darin, aus mehreren Vergleichseinheiten eine synthetische Kontrolle zu bilden, welche die Entwicklung Basels vor Einführung des Wohnschutzes möglichst gut nachbildet. Anschliessend wird die tatsächliche Entwicklung Basels mit diesem synthetischen Verlauf verglichen. Die Differenz zwischen beiden Entwicklungen bildet die Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Wohnschutzes.

Obwohl es sich beim Basler Wohnschutz um eine kantonale Regulierung handelt, erfolgt die vergleichende Analyse auf Ebene der Städte. Die Wahl dieser Ebene trägt der besonderen Struktur Basel-Stadts Rechnung. Als stark urban geprägter Stadtkanton unterscheidet sich Basel-Stadt strukturell von einem Grossteil der übrigen Schweizer Kantone. Andere Schweizer Städte erscheinen daher als geeignetere Vergleichseinheiten als ganze Kantone. Die Ergebnisse beziehen sich entsprechend auf die Stadt Basel und sind als Untersuchung der Auswirkungen einer kantonalen Regulierung auf den städtischen Wohnungsmarkt Basels zu verstehen.

Im Gegensatz zu bisherigen Untersuchungen zum Basler Wohnschutz, die einzelne Vergleichsregionen beziehungsweise -städte heranziehen (vgl. Cathomen, 2026; Schläpfer & Truffer, 2025), wird die synthetische Kontrolle datengetrieben aus einer gewichteten Kombination mehrerer Städte gebildet. Die Gewichte werden so bestimmt, dass die synthetische Kontrolle die Entwicklung Basels vor Einführung des Wohnschutzes möglichst gut nachbildet. Weniger geeignete Vergleichsstädte erhalten entsprechend geringe oder keine Gewichte.

Die beiden empirischen Ansätze erfüllen unterschiedliche, sich ergänzende Funktionen. Während die deskriptive Analyse die tatsächliche Entwicklung der untersuchten Marktindikatoren und deren Einordnung im Städtevergleich zeigt, ermöglicht die SCM einen Vergleich mit einer synthetisch gebildeten Vergleichseinheit. Die Beurteilung der Hypothesen stützt sich auf das Zusammenspiel beider Analysen.

5.2 Synthetic Control Method

Die Synthetic Control Method (SCM) geht auf Abadie und Gardeazabal (2003) zurück und wurde von Abadie, Diamond und Hainmueller (2010, 2015) methodisch weiterentwickelt. Sie eignet sich insbesondere zur Evaluation von Interventionen, die eine einzelne oder wenige Einheiten betreffen und für die keine geeignete einzelne Vergleichseinheit zur Verfügung steht. Anstatt eine einzelne Vergleichseinheit auszuwählen, konstruiert die SCM eine synthetische Kontrolle als gewichtete Kombination unbehandelter Einheiten. Die Gewichte werden so bestimmt, dass die synthetische Kontrolle die behandelte Einheit in der Periode vor der Intervention hinsichtlich relevanter Merkmale und der Entwicklung der untersuchten Zielgrösse möglichst gut abbildet. Die nachfolgende formale Darstellung orientiert sich an Abadie (2021).

Formal sei $j = 1$ die behandelte Einheit (Basel) und $j = 2, \dots, J + 1$ die Einheiten des Donor Pools. Die Beobachtungsperiode umfasst $t = 1, \dots, T$, wobei die Intervention nach T_0 eintritt. Für jede Einheit j und Periode t bezeichnet Y_{jt}^N das potenzielle Outcome ohne Intervention und Y_{jt}^I das potenzielle Outcome unter der Intervention. Der kausale Effekt der Intervention für Basel ist für $t > T_0$ definiert als

$$\alpha_{1t} = Y_{1t}^I - Y_{1t}^N, \qquad t > T_0.$$

Während Y_{1t}^{I} nach Einführung des Wohnschutzes beobachtet werden kann, ist Y_{1t}^{N}, also die Entwicklung Basels ohne Intervention, nicht beobachtbar. Ziel der SCM ist es, dieses kontrafaktische Outcome zu approximieren.

Dazu wird eine gewichtete Kombination der unbehandelten Städte gebildet. Der Gewichtsvektor der synthetischen Kontrolle lautet

$$W = (w_2, \dots, w_{J+1})',$$

wobei für die Gewichte gilt:

$$w_j \geq 0 \quad \text{und} \quad \sum_{j=2}^{J+1} w_j = 1.$$

Die synthetische Kontrolle ist somit eine konvexe Kombination der Städte des Donor Pools. Das kontrafaktische Outcome für Basel wird durch

$$\hat{Y}_{1t}^{N} = \sum_{j=2}^{J+1} w_j \, Y_{jt}$$

approximiert.

Die Gewichte werden so bestimmt, dass die synthetische Kontrolle Basel in der Pre-Treatment-Periode hinsichtlich der ausgewählten Prädiktoren und der bisherigen Entwicklung der Outcome-Variable möglichst gut nachbildet. Sei X_1 der Vektor der Prädiktoren für Basel und X_0 die entsprechende Matrix der Prädiktoren für die Städte des Donor Pools. Der optimale Gewichtsvektor W^* wird durch Minimierung der Distanz

$$W^* = \arg\min_{W} (X_1 - X_0 W)' V (X_1 - X_0 W)$$

bestimmt, unter den Bedingungen $w_j \geq 0$ und $\sum_{j=2}^{J+1} w_j = 1$. Die Matrix V gewichtet dabei die relative Bedeutung der einzelnen Prädiktoren für die Anpassung zwischen Basel und seiner synthetischen Kontrolle.

Nach Bestimmung des optimalen Gewichtsvektors ergibt sich der geschätzte Interventionseffekt für Basel in einer Periode nach der Intervention aus der Differenz zwischen dem tatsächlich beobachteten Outcome und dem entsprechenden Wert der synthetischen Kontrolle:

$$\hat{\alpha}_{1t} = Y_{1t} - \sum_{j=2}^{J+1} w_j^* Y_{jt}, \qquad t > T_0.$$

Ein positiver Wert zeigt ein Outcome oberhalb, ein negativer Wert ein Outcome unterhalb der synthetischen Kontrolle. Die Interpretation der Abweichung hängt von der untersuchten Outcome-Variable ab.

5.3 Beurteilung der Modellgüte und Placebo-Inferenz

Für die Beurteilung der SCM-Ergebnisse ist zunächst relevant, wie gut die synthetische Kontrolle die Entwicklung Basels vor der Intervention abbildet. Die Qualität dieser Anpassung wird sowohl grafisch als auch anhand des Root Mean Squared Prediction Error (RMSPE) beurteilt. Der Pre-Treatment-RMSPE misst die durchschnittliche Abweichung zwischen der beobachteten und der synthetischen Entwicklung vor der Intervention.

Für T_0 Pre-Treatment-Perioden lässt sich der RMSPE schreiben als

$$RMSPE_{pre} = \sqrt{\frac{1}{T_0} \sum_{t=1}^{T_0} \left(Y_{1t} - \hat{Y}_{1t}^N\right)^2}.$$

Je kleiner der Wert, desto besser bildet die synthetische Kontrolle die tatsächliche Entwicklung Basels vor der Intervention ab.

Analog wird für die Perioden nach der Intervention ein Post-Treatment-RMSPE berechnet. Zur Einordnung der Post-Treatment-Abweichung im Verhältnis zur Anpassungsgüte vor der Intervention wird die RMSPE-Ratio (oder Post-/Pre-RMSPE-Verhältnis) verwendet:

$$RMSPE\ Ratio = \frac{RMSPE_{post}}{RMSPE_{pre}}$$

Ein hohes Verhältnis zeigt, dass die Abweichung zwischen Basel und seiner synthetischen Kontrolle nach der Intervention relativ zur Pre-Treatment-Periode grösser ausfällt.

Da konventionelle statistische Inferenz bei einer einzelnen behandelten Einheit nur eingeschränkt anwendbar ist, werden ergänzend In-Space-Placebo-Tests durchgeführt (Abadie, 2021, S. 73). Dabei wird die SCM nacheinander auf die Städte des Donor Pools angewendet, wobei jede Vergleichsstadt fiktiv als behandelte Einheit betrachtet wird. Für

Basel und jede Placebo-Einheit wird das Verhältnis zwischen Post- und Pre-Treatment-RMSPE bestimmt.

Placebo-Einheiten mit einem deutlich schlechteren Pre-Treatment-Fit als Basel werden von der weiteren Analyse ausgeschlossen. Anschliessend werden die Ergebnisse für Basel quantitativ und grafisch mit den verbleibenden Placebo-Einheiten verglichen. Ergänzend wird ein permutationsbasierter p-Wert berechnet, der den Anteil der Einheiten mit einer mindestens ebenso hohen RMSPE-Ratio wie Basel angibt.

6. Daten

6.1 Städtedatensatz

Die empirische Untersuchung basiert primär auf einem Städtedatensatz, den Wüest Partner für diese Arbeit zur Verfügung gestellt hat. Der Datensatz ist als jährliches Panel aufgebaut und umfasst die 30 grössten Schweizer Städte gemessen an ihrer Bevölkerung im Jahr 2024. Die Beobachtungseinheiten entsprechen den politischen Gemeinden.

Die Beschränkung auf die grössten Schweizer Städte trägt der urbanen Struktur des Basler Wohnungsmarktes Rechnung und ermöglicht den Vergleich mit anderen städtisch geprägten Wohnungsmärkten innerhalb der Schweiz.

Keine der Vergleichsstädte liegt im unmittelbar angrenzenden Kanton Basel-Landschaft. Dies reduziert das Risiko räumlicher Spillover innerhalb der Vergleichsgruppe, da sich Marktaktivitäten infolge einer räumlich begrenzten Regulierung potenziell in nahegelegene, nicht regulierte Gebiete verlagern können. Für die Synthetic-Control-Analyse wird daher angenommen, dass die Vergleichsstädte nicht in relevantem Ausmass durch den Basler Wohnschutz beeinflusst werden.

Der Datensatz deckt grundsätzlich den Zeitraum von 2005 bis 2026 ab, wobei die Datenverfügbarkeit zwischen den Variablen variiert.[2] Entsprechend unterscheiden sich die verfügbaren Beobachtungszeiträume zwischen den einzelnen empirischen Analysen.

Neben Basel umfasst der Datensatz 29 potenzielle Vergleichsstädte. Eine Übersicht der enthaltenen Städte und ausgewählter Strukturmerkmale zeigt Tabelle 1.

[2] Für die Angebotsmieten 2026 liegen zum Zeitpunkt der Datenerhebung noch keine vollständigen Jahreswerte vor. Der ausgewiesene Median basiert auf den bis dahin verfügbaren Beobachtungen des Jahres 2026.

Basel ist gemessen an der Bevölkerung die drittgrösste Stadt der Schweiz und weist auch den drittgrössten Wohnungsbestand im Datensatz auf. Bei den normierten Wohnungsmarktmerkmalen zeigt sich hingegen ein differenzierteres Bild: Basel nimmt nicht durchgehend eine Randposition innerhalb der Vergleichsgruppe ein, sondern liegt bei mehreren Merkmalen innerhalb der beobachteten Bandbreite.

Stadt	Bevölkerung	Wohnungsbestand	Wohnungen je 1'000 Einwohner	Anteil Mietwohnungen (%)	Anteil Eigentumswohnungen (%)	Median-Angebotsmiete (CHF/m²/Jahr)	MFH-Leerstandsquote (%)
Zürich	423'193	230'525	545	66,5	11,0	351	0,2
Genf	203'401	111'131	546	82,1	12,7	390	0,7
Basel	**173'064**	**102'501**	**592**	**73,1**	**11,5**	**239**	**1,2**
Lausanne	140'619	80'125	570	76,8	12,7	283	0,7
Bern	134'290	80'845	602	73,5	13,2	242	0,5
Winterthur	115'129	57'242	497	63,4	11,6	233	0,5
Luzern	82'922	47'270	570	71,0	13,1	239	1,1
St. Gallen	76'328	44'800	587	71,5	13,4	178	2,9
Lugano	62'123	41'127	662	68,6	17,2	216	4,2
Biel	55'140	31'887	578	67,4	13,0	183	2,5
Neuenburg	44'485	25'563	575	74,8	13,9	202	1,7
Bellinzona	43'785	26'404	603	54,1	16,0	173	4,8
Thun	43'630	23'622	541	60,8	14,6	208	0,2
Köniz	42'177	22'115	524	66,6	15,5	212	0,5
Chur	37'875	21'737	574	69,1	15,8	202	0,3
Freiburg	37'645	22'700	603	77,6	14,7	201	2,4
Schaffhausen	37'248	20'442	549	64,1	13,2	180	1,2
La Chaux-de-Fonds	36'748	21'830	594	74,4	17,1	139	4,5
Uster	35'529	17'090	481	63,0	15,2	245	1,7
Vernier	35'491	15'365	433	70,4	12,9	310	0,3
Sitten	35'259	20'090	570	63,3	21,8	188	3,0
Lancy	34'314	15'223	444	76,1	13,9	319	0,5
Zug	31'345	15'627	499	71,7	17,4	337	0,5
Emmen	31'240	15'104	483	67,1	14,2	202	1,9
Dübendorf	30'568	15'193	497	70,5	13,5	260	1,4
Yverdon-les-Bains	29'662	15'440	521	72,3	13,9	226	1,1
Kriens	28'613	14'668	513	65,5	15,5	210	1,5
Dietikon	28'126	13'106	466	72,4	13,0	236	0,9
Rapperswil-Jona	27'828	14'093	506	64,4	17,9	224	2,3
Bulle	25'070	12'526	500	71,1	16,4	192	2,1

Tabelle 1: Ausgewählte Wohnungsmarktmerkmale der untersuchten Schweizer Städte, 2021

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; Primärdaten: Bundesamt für Statistik (BFS) und Wüest Partner.

6.2 Datenquellen und Variablen

Der Städtedatensatz führt Informationen aus mehreren Quellen zusammen. Angaben zur Bevölkerung und zum Wohnungsmarkt stammen primär vom Bundesamt für Statistik (BFS). Wüest Partner erhebt ergänzend Daten zu den Angebotsmieten. Einkommensdaten werden von der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) bereitgestellt, während Daten zur Bau- und Investitionstätigkeit von Infopro Digital Schweiz stammen.

Die Auswahl der Outcome-Variablen leitet sich aus den zuvor hergeleiteten Hypothesen ab. Sie umfassen Grössen zur Investitions- und Bautätigkeit, zum Wohnungsbestand, zum Wohneigentum sowie zu den Angebotsmieten. Die Auswahl der Prädiktoren orientiert sich an strukturellen Merkmalen, die für die Entwicklung des Wohnungsmarktes relevant sind, und umfasst sowohl sozioökonomische als auch wohnungsmarktbezogene Grössen.

Tabelle 2 fasst die verwendeten Outcome-Variablen und Prädiktoren mit ihrer jeweiligen Einheit, Datenverfügbarkeit und Primärquelle zusammen. Die Variablen werden dabei primär in ihren jeweiligen Ausgangseinheiten aus; Normierungen und Indexierungen erfolgen in den einzelnen Analysen.

Variablengruppe	Ausprägung	Funktion	Einheit	Zeitraum	Primärquelle
Wohnungsbestand	Total; Mietwohnungen; Eigentumswohnungen	Outcome	Anzahl Wohnungen	2013–2024	BFS
Neubauwohnungen	Total; Mehrfamilienhäuser	Outcome	Anzahl Wohnungen	2012–2023	BFS
Baugesuche Wohnen	Neubau; Umbau; Total	Outcome	Mio. CHF	2008–2025	Infopro Digital Schweiz
Baubewilligte Wohnungen	Total; Mietwohnungen; Eigentumswohnungen	Outcome	Anzahl Wohnungen	2008–2025	Infopro Digital Schweiz
Angebotsmieten	Median	Outcome	CHF/m²/Jahr	2005–2026	Wüest Partner
Bevölkerung und Demografie	Bevölkerung; ausländische Bevölkerung; Wanderungssaldo	Prädiktor	Anzahl Personen	2006–2024	BFS
Einkommen	Steuerbares Medianeinkommen	Prädiktor	CHF	2006–2022	ESTV
Beschäftigung	Vollzeitäquivalente (VZÄ)	Prädiktor	Anzahl VZÄ	2011–2023	BFS
Leerstand	MFH-Leerstandsquote	Prädiktor	in %	2011–2025	BFS

Tabelle 2: Übersicht der verwendeten Variablengruppen

Für die empirischen Analysen werden die in Tabelle 2 ausgewiesenen Variablen je nach Fragestellung teilweise normiert oder indexiert. Normierungen dienen insbesondere dazu, Grössenunterschiede zwischen den Städten zu berücksichtigen und absolute Grössen

vergleichbarer zu machen. Durch Indexierungen können Unterschiede im Ausgangsniveau reduziert und die relative Entwicklung der untersuchten Grössen stärker in den Vordergrund gestellt werden.

Für einzelne deskriptive Auswertungen werden zusätzlich Daten des Statistischen Amts Basel-Stadt verwendet. Diese bieten detailliertere Informationen zum Basler Wohnungs- und Immobilienmarkt und beziehen sich teilweise auf den gesamten Kanton und damit auch auf die Gemeinden Riehen und Bettingen. Die Synthetic-Control-Analysen basieren hingegen durchgehend auf dem Städtedatensatz.

7. Deskriptive Analyse

Die deskriptive Analyse untersucht, wie sich zentrale Indikatoren des Basler Wohnungs- und Immobilienmarktes rund um die Einführung der neuen Wohnschutzbestimmungen entwickelt haben. Im Zentrum stehen die Investitions- und Bautätigkeit, der Wohnungsbestand, das Wohneigentum und die Angebotsmieten. Die Analyse dient dazu, zeitliche Muster und auffällige Entwicklungen sichtbar zu machen und diese im Hinblick auf die zuvor hergeleiteten Hypothesen einzuordnen.

7.1 Investitions- und Bautätigkeit

H1 postuliert, dass der Basler Wohnschutz die Investitions- und Bautätigkeit reduziert. Untersucht wird diese Erwartung anhand der Baugesuche für Wohnumbauten. Das Baugesuchsvolumen dient dabei als Frühindikator der Projektaktivität und bildet nicht die tatsächlich realisierten Investitionen oder Bauleistungen ab. Der Fokus auf Umbauten trägt dem Umstand Rechnung, dass die Wohnschutzbestimmungen insbesondere bei Eingriffen in den bestehenden Wohnungsbestand relevant werden. Baugesuche für Neubauten werden in der nachfolgenden Analyse nicht berücksichtigt, da die Daten sowohl Ersatzneubauten als auch übrige Wohnungsneubauten umfassen und damit keine Abgrenzung der potenziell vom Wohnschutz betroffenen Projekte erlauben (vgl. Abbildung A.1 im Anhang). Eine direkte Identifikation der tatsächlich dem Wohnschutz unterstellten Projekte ist allerdings auch bei den Umbauten nicht möglich.

Abbildung 1 zeigt zunächst, dass das Baugesuchsvolumen für Wohnumbauten in Basel erheblichen jährlichen Schwankungen unterliegt. Bis 2019 bewegt sich Basel dabei weitgehend in einer ähnlichen Grössenordnung wie der gewichtete Durchschnitt der übrigen Städte. Ab 2020 verändert sich dieses Muster deutlich: Das Basler Baugesuchsvolumen steigt zunächst stark an und erreicht 2021 seinen Höchststand,

während der Vergleichswert wesentlich stabiler verläuft. Nach dem weiterhin hohen Niveau im Jahr 2022 folgt 2023 ein ausgeprägter Rückgang. Bis 2025 erholt sich das Baugesuchsvolumen wieder deutlich.

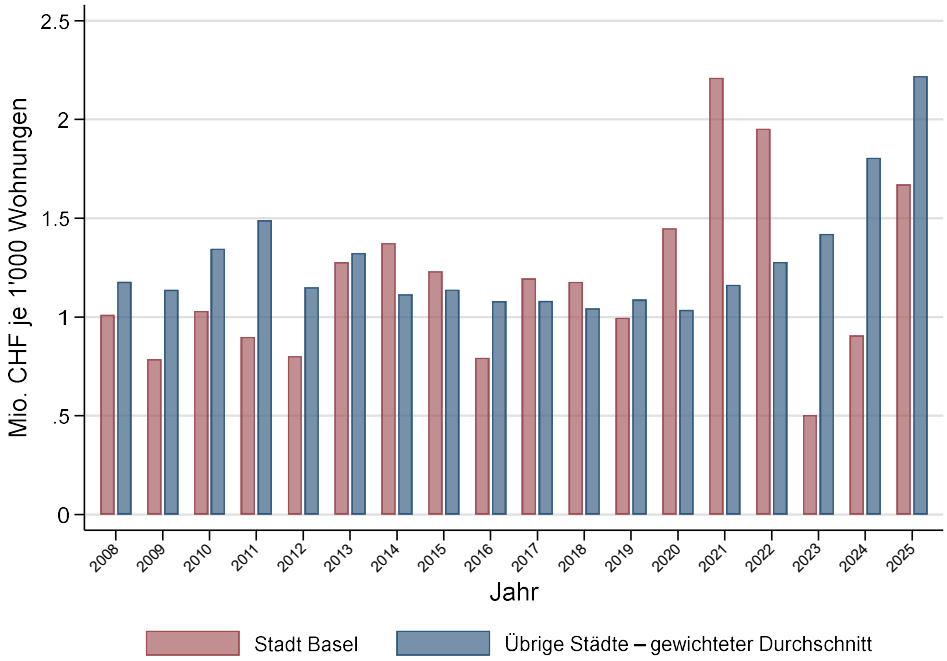


Abbildung 1: Baugesuchsvolumen für Wohnumbauten in Basel und den übrigen Städten, 2008–2025

Anmerkung: Baugesuchsvolumen in Mio. CHF je 1'000 Wohnungen, normiert auf den Wohnungsbestand 2021. Der Durchschnitt der übrigen Städte ist nach dem Wohnungsbestand 2021 gewichtet.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Die Jahresdaten erlauben allerdings keine zeitliche Zuordnung der Baugesuche innerhalb des Jahres 2022 und damit keine Unterscheidung zwischen Einreichungen vor und nach Inkrafttreten der neuen Bestimmungen. Für eine genauere Einordnung werden deshalb ergänzend die detaillierteren Daten des Statistischen Amts Basel-Stadt herangezogen. Diese liegen halbjährlich vor und unterscheiden zudem zwischen Projekten, die unter die Wohnschutzgesetzgebung fallen, und übrigen Umbauprojekten.

Die detaillierteren Daten zeigen, dass die ausgeprägte zeitliche Veränderung insbesondere die wohnschutzrelevanten Projekte betrifft (Abbildung 2). Deren Projektvolumen steigt ab 2021 stark an und erreicht im ersten Halbjahr 2022 mit rund 195 Mio. CHF seinen Höchststand, bevor es im zweiten Halbjahr auf rund 50 Mio. CHF zurückgeht. In den Folgeperioden bleibt die Entwicklung volatil. Bei den anderen Umbauprojekten Wohnen zeigt sich dagegen weder ein vergleichbarer Anstieg noch ein entsprechender Einbruch.

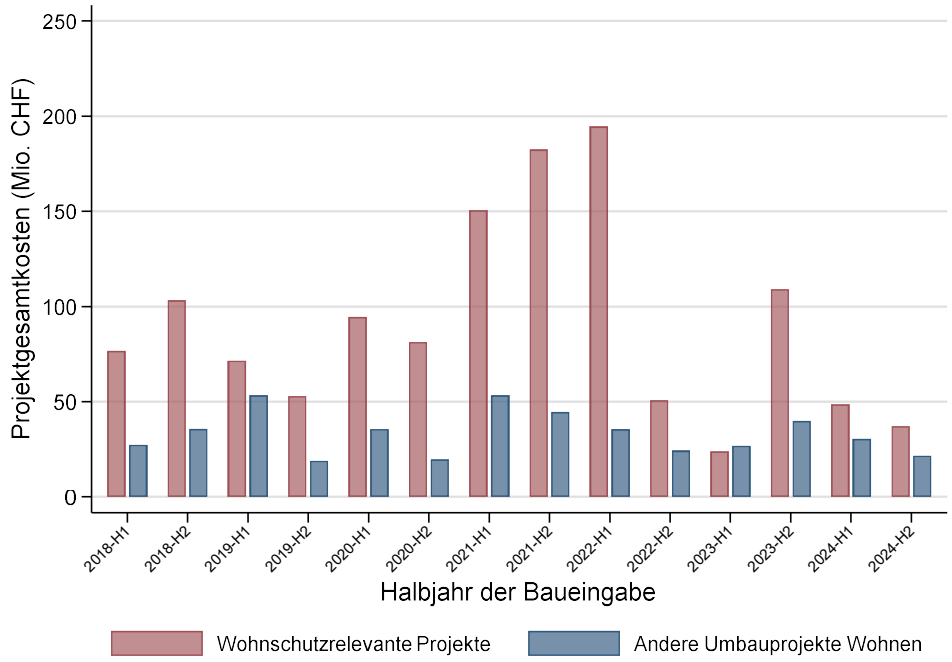


Abbildung 2: Projektgesamtkosten von Wohnumbauten nach Wohnschutzrelevanz im Kanton Basel-Stadt, 2018–2024

Anmerkung: Wohnschutzrelevante Projekte umfassen potenziell unter die Wohnschutzgesetzgebung fallende Umbau-, Sanierungs- und Renovationsprojekte bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen und mehrheitlicher Wohnnutzung. Projekte von Genossenschaften sind ausgeschlossen. Die Wohnraumschutzverordnung trat am 28. Mai 2022 in Kraft.

Quelle: Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt; eigene Darstellung.

Die zeitliche Konzentration der hohen Projektvolumen unmittelbar vor dem Inkrafttreten der neuen Bestimmungen erschwert die Interpretation des anschliessenden Rückgangs. Eine plausible Erklärung ist, dass geplante Vorhaben angesichts der absehbaren regulatorischen Verschärfung vorgezogen wurden. Der Anstieg vor und der Rückgang nach dem Inkrafttreten könnten somit teilweise auf denselben Antizipationseffekt zurückgehen.

Für die Einordnung bestehender Untersuchungen ist dieses zeitliche Muster besonders relevant. Schläpfer und Truffer (2025) sowie Cathomen (2026) dokumentieren einen deutlichen Rückgang der Baugesuchstätigkeit nach der Verschärfung des Wohnschutzes. Werden die aussergewöhnlich hohen Projektvolumen unmittelbar vor dem Inkrafttreten als Referenz herangezogen, kann der anschliessende Rückgang jedoch überzeichnet erscheinen. Zudem spricht die erneute Zunahme in den jüngeren Beobachtungsjahren dagegen, den Einbruch vorschnell als dauerhaften Rückgang der Projektaktivität zu interpretieren.

Insgesamt zeigt die deskriptive Analyse damit eine deutliche zeitliche Verschiebung der Baugesuchstätigkeit rund um die Einführung des Wohnschutzes, jedoch keinen eindeutigen Beleg für einen dauerhaften Rückgang. H1 wird durch die deskriptiven Befunde daher nur teilweise gestützt. Die ausgeprägte Dynamik vor und nach der Einführung ist auch für die Synthetic-Control-Analyse relevant, da mögliche Antizipationseffekte bei der Wahl des Treatmentzeitpunkts und der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen sind.

7.2 Entwicklung des Wohnungsbestands

H2 postuliert, dass der Basler Wohnschutz das Wachstum des Wohnungsbestands reduziert, insbesondere jenes des Mietwohnungsbestands. Abbildung 3 zeigt die indexierte Entwicklung beider Bestände in Basel. Sowohl der Gesamtwohnungsbestand als auch der Mietwohnungsbestand nehmen über den gesamten Beobachtungszeitraum zu. Auch nach 2021 setzt sich dieses Wachstum fort, wobei sich beide Reihen weitgehend parallel entwickeln. Ein sichtbarer Rückgang oder eine deutliche Verlangsamung des Wachstums des Mietwohnungsbestands ist nicht erkennbar.

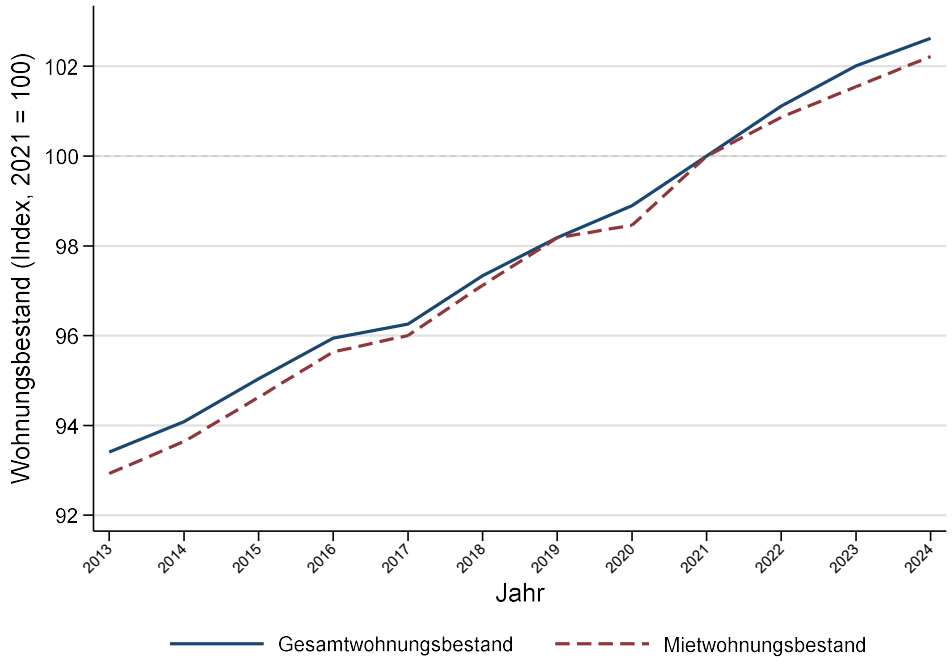


Abbildung 3: Entwicklung des Gesamt- und Mietwohnungsbestands in Basel, 2013–2024

Anmerkung: Gesamt- und Mietwohnungsbestand indexiert auf das Jahr 2021 (= 100).

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Auch im Städtevergleich zeigt sich keine auffällige Entwicklung Basels (Abbildung 4). Der Mietwohnungsbestand entwickelt sich nahezu parallel zum gewichteten

Durchschnitt der übrigen Städte und liegt nach 2021 innerhalb der beobachteten Bandbreite der Vergleichsstädte. Basel fällt damit weder gegenüber der durchschnittlichen Entwicklung noch innerhalb der Vergleichsgruppe erkennbar zurück.

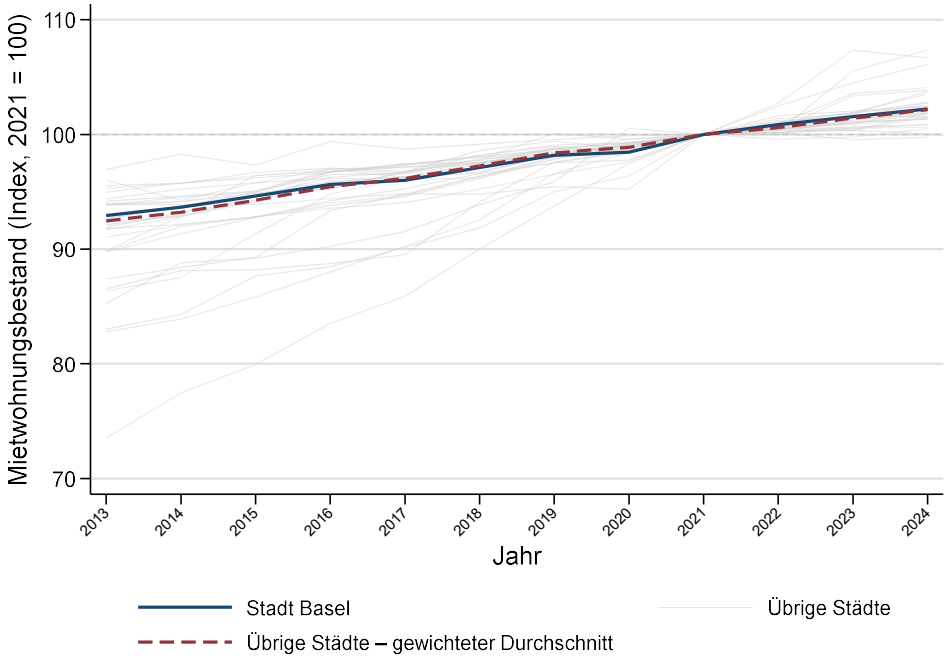


Abbildung 4: Entwicklung des Mietwohnungsbestands in Basel und den übrigen Städten, 2013–2024

Anmerkung: Mietwohnungsbestand indexiert auf das Jahr 2021 (= 100). Die grauen Linien zeigen die einzelnen Vergleichsstädte. Der gewichtete Durchschnitt der übrigen Städte ist nach dem Mietwohnungsbestand 2021 gewichtet.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Die deskriptiven Befunde liefern somit keinen Hinweis auf die in H2 erwartete Abschwächung des Bestandswachstums. Dies gilt insbesondere für den Mietwohnungsbestand, für den sich auch nach Einführung der neuen Wohnschutzbestimmungen eine mit den übrigen Städten vergleichbare Entwicklung zeigt. Mögliche Auswirkungen des Wohnschutzes auf den Wohnungsbestand können sich jedoch erst mit zeitlicher Verzögerung zeigen, da eine veränderte Investitions- und Bautätigkeit nicht unmittelbar den Bestand verändert. Der bislang kurze Beobachtungszeitraum nach der Einführung erlaubt daher noch keine abschliessende Beurteilung längerfristiger Wirkungen.

7.3 Wohneigentum

H3 postuliert, dass der Basler Wohnschutz den Bestand und den Anteil an Eigentumswohnungen erhöht. Die erwartete Verschiebung zugunsten von Wohneigentum wird im Folgenden zunächst anhand der Entwicklung des Eigentumswohnungsbestands betrachtet. Ergänzend wird die Begründung von

Stockwerkeigentum untersucht. Diese stellt noch keine tatsächliche Verwertung einer Wohnung als Wohneigentum dar, schafft bei bestehenden Mehrfamilienhäusern jedoch die rechtliche Voraussetzung für eine spätere separate Veräusserung und kann daher Hinweise auf vorbereitende Anpassungsreaktionen der Eigentümer liefern.

Der Eigentumswohnungsbestand wächst in Basel über den gesamten Beobachtungszeitraum (Abbildung 5). Bis 2021 fällt die Entwicklung gegenüber dem gewichteten Durchschnitt der übrigen Städte eher unterdurchschnittlich aus. Danach beschleunigt sich das Wachstum und liegt über der Entwicklung der Vergleichsgruppe. Der deskriptive Städtevergleich ist damit grundsätzlich mit der in H3 erwarteten Zunahme des Eigentumswohnungsbestands vereinbar.

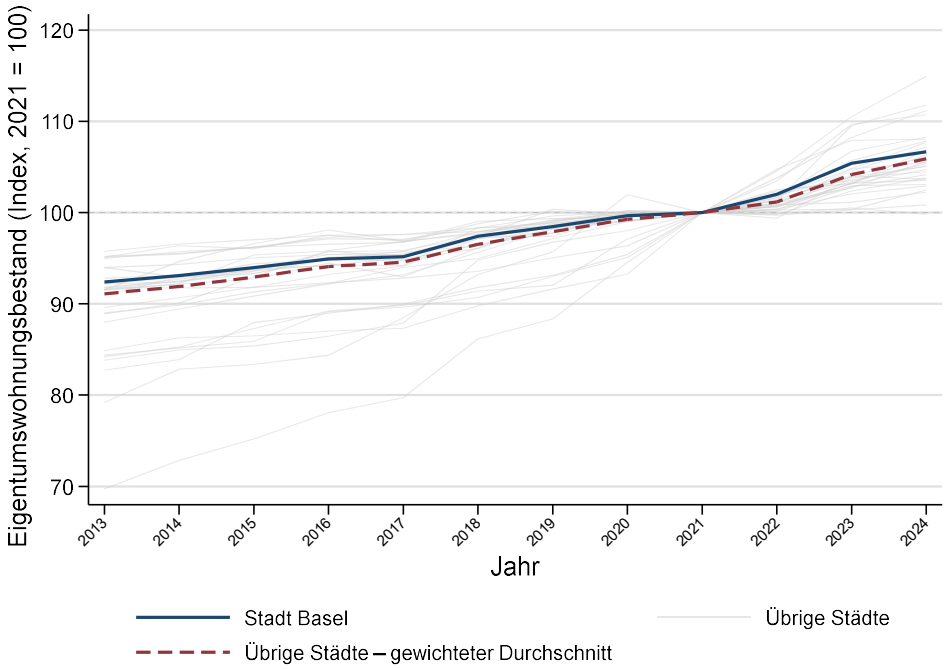


Abbildung 5: Entwicklung des Eigentumswohnungsbestands in Basel und den übrigen Städten, 2013–2024

Anmerkung: Eigentumswohnungsbestand indexiert auf 2021 = 100. Der Durchschnitt der übrigen Städte ist nach dem Eigentumswohnungsbestand 2021 gewichtet.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Bei der Begründung von Stockwerkeigentum zeigt sich ein stärker konzentriertes zeitliches Muster (Abbildung 6). Die Umwandlungsaktivität steigt bereits im zweiten Halbjahr 2021 an und erreicht im ersten Halbjahr 2022 einen aussergewöhnlichen Höchststand, bevor sie anschliessend deutlich zurückgeht. Der Befund ist damit als Hinweis auf eine mögliche vorbereitende beziehungsweise antizipative Anpassungsreaktion zu verstehen; er zeigt jedoch nicht, ob die betreffenden Wohnungen anschliessend tatsächlich als Wohneigentum veräussert wurden.

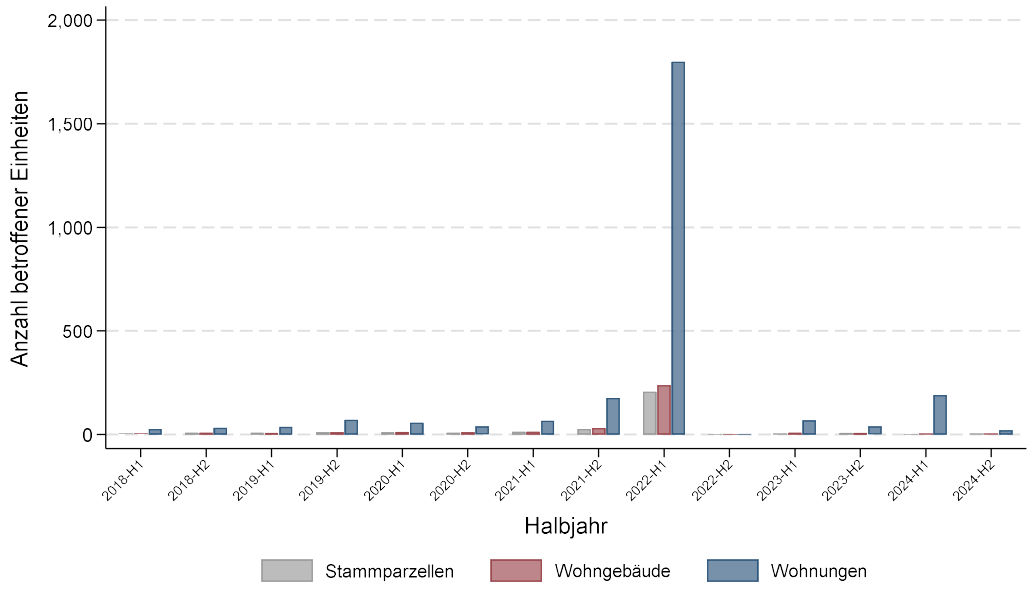


Abbildung 6: Umwandlungen in Stockwerkeigentum in Basel-Stadt, 2018–2024

Anmerkung: Dargestellt sind die Stammparzellen, auf denen Stockwerkeigentum begründet wurde, sowie die darauf bestehenden Wohngebäude und Wohnungen. Nicht berücksichtigt werden Begründungen vor Gebäudeerstellung. Die ausgewiesenen Wohnungen können auch nach der Umwandlung in Stockwerkeigentum weiterhin als Mietwohnungen genutzt werden. H1 und H2 bezeichnen das erste beziehungsweise zweite Halbjahr. Die Wohnraumschutzverordnung trat am 28. Mai 2022 in Kraft.

Quelle: Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt; eigene Darstellung.

7.4 Angebotsmieten

H4 postuliert, dass der Basler Wohnschutz zu höheren Angebotsmieten führt. Ein möglicher Wirkungskanal besteht, wie theoretisch hergeleitet, in einem geringeren Wachstum des Wohnungsangebots. Untersucht wird diese Erwartung anhand der Median-Angebotsmieten. Da sich die Mietpreisniveaus zwischen den Städten unterscheiden, wird für den Vergleich deren relative Entwicklung betrachtet.

Die Angebotsmieten steigen in Basel bereits vor 2021, wobei sich die Entwicklung über den längeren Zeitraum ähnlich wie im gewichteten Durchschnitt der übrigen Städte vollzieht (Abbildung 7). Nach 2021 beschleunigt sich das Mietpreiswachstum deutlich. Ein vergleichbarer Anstieg zeigt sich jedoch auch in den übrigen Städten und fällt im gewichteten Durchschnitt insgesamt sogar etwas stärker aus als in Basel. Der ausgeprägte Anstieg der Basler Angebotsmieten nach 2021 stellt damit keine Basel-spezifische Entwicklung dar.

Die deskriptiven Befunde liefern somit keinen Hinweis auf den in H4 erwarteten relativen Anstieg der Angebotsmieten in Basel. Zwar steigen diese nach 2021 deutlich, im Vergleich zu den übrigen Städten entwickelt sich Basel jedoch nicht überdurchschnittlich. Da sich mögliche Auswirkungen einer veränderten Investitions- und Bautätigkeit auf das

Wohnungsangebot und damit auf die Angebotsmieten erst mit zeitlicher Verzögerung entfalten können, lassen die bisherigen Daten jedoch keine abschliessende Beurteilung längerfristiger Wirkungen zu.

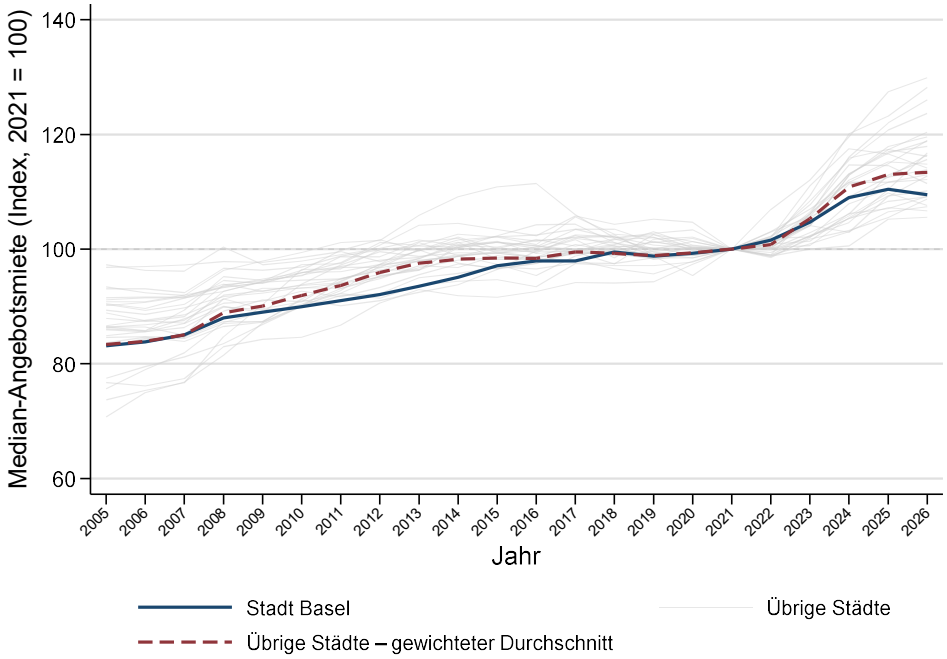


Abbildung 7: Entwicklung der Angebotsmieten in Basel und den übrigen Städten, 2005–2026

Anmerkung: Dargestellt ist die indexierte Entwicklung der Median-Angebotsmieten mit dem Jahr 2021 als Referenzwert (= 100). Die grauen Linien zeigen die einzelnen Vergleichsstädte. Der gewichtete Durchschnitt der übrigen Städte ist nach dem Mietwohnungsbestand 2021 gewichtet.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

8. Synthetic-Control-Analyse

Die deskriptive Analyse hat gezeigt, dass sich mehrere der untersuchten Marktindikatoren im zeitlichen Umfeld der Einführung des Basler Wohnschutzes verändert haben. Aus diesen Entwicklungen allein lässt sich jedoch nicht ableiten, wie sich der Basler Wohnungs- und Immobilienmarkt ohne die Regulierung entwickelt hätte. Im Folgenden werden deshalb die Ergebnisse der Synthetic-Control-Analysen entlang der vier hergeleiteten Hypothesen dargestellt. Die tatsächliche Entwicklung Basels wird dabei jeweils einer synthetischen Vergleichsentwicklung gegenübergestellt.

Als Beginn der potenziellen Treatmentperiode wird in den Hauptspezifikationen das Jahr 2021 verwendet. Die neuen Wohnschutzbestimmungen traten zwar erst am 28. Mai 2022 in Kraft, der vorausgehende politische Prozess konnte Erwartungen und Investitionsentscheidungen jedoch bereits früher beeinflussen. Bei möglichen Antizipationseffekten kann der Treatmentbeginn auf die erste Periode vorverlegt werden, in der die Zielgrösse bereits auf die Intervention reagieren könnte (Abadie, 2021, S. 409–410). Insbesondere die deskriptive Analyse der Investitions- und Umwandlungsaktivität weist auf mögliche Vorzieheffekte im zeitlichen Umfeld der Einführung hin. Aufgrund der jährlichen Daten lässt sich der Beginn solcher Antizipationsreaktionen nicht eindeutig einem einzelnen Zeitpunkt zuordnen.

Die Ergebnisse der Hauptspezifikationen werden anhand des Pre-Treatment-Fits, der Entwicklung Basels relativ zur synthetischen Kontrolle sowie der In-Space-Placebo-Tests beurteilt. Ergänzende Angaben zu den Modellspezifikationen werden im Anhang dokumentiert.

Tabelle 3 gibt einen Überblick über die zentralen Spezifikationen der nachfolgenden Synthetic-Control-Analysen.

Hypothese	Zielgrösse	Messung / Transformation	Beobachtungszeitraum	Treatmentbeginn
H1	Baugesuchsvolumen für Wohnumbauten	Mio. CHF je 1'000 Wohnungen	2008–2025	2021
H2	Mietwohnungsbestand	Index, 2013 = 100	2013–2024	2021
H3	Eigentumswohnungsbestand	Index, 2013 = 100	2013–2024	2021
H3	Eigentumswohnungsanteil	Index, 2013 = 100	2013–2024	2021
H4	Median-Angebotsmiete	CHF/m²/Jahr	2005–2026	2021

Tabelle 3: Übersicht der Hauptspezifikationen der Synthetic-Control-Analysen

8.1 Investitions- und Bautätigkeit

Hypothese H1: Der Basler Wohnschutz reduziert die Investitions- und Bautätigkeit.

Zur empirischen Prüfung von H1 dient das in Baugesuchen ausgewiesene Umbauvolumen im Wohnungsbau als Zielgrösse. Es bildet die Projektaktivität in einer frühen Phase des Investitionsprozesses ab. Zur Vergleichbarkeit zwischen den Städten wird das Baugesuchsvolumen auf den Wohnungsbestand 2021 normiert und in Mio. CHF je 1'000 Wohnungen ausgewiesen. Die Prädiktoren sowie die Zusammensetzung des synthetischen Basels sind in Anhang Tabelle B.1 dokumentiert. In der Pre-Treatment-Periode von 2008 bis 2020 verlaufen die tatsächliche und die synthetische Entwicklung insgesamt ähnlich (Abbildung 8). Der Pre-Treatment-RMSPE beträgt 0,180.

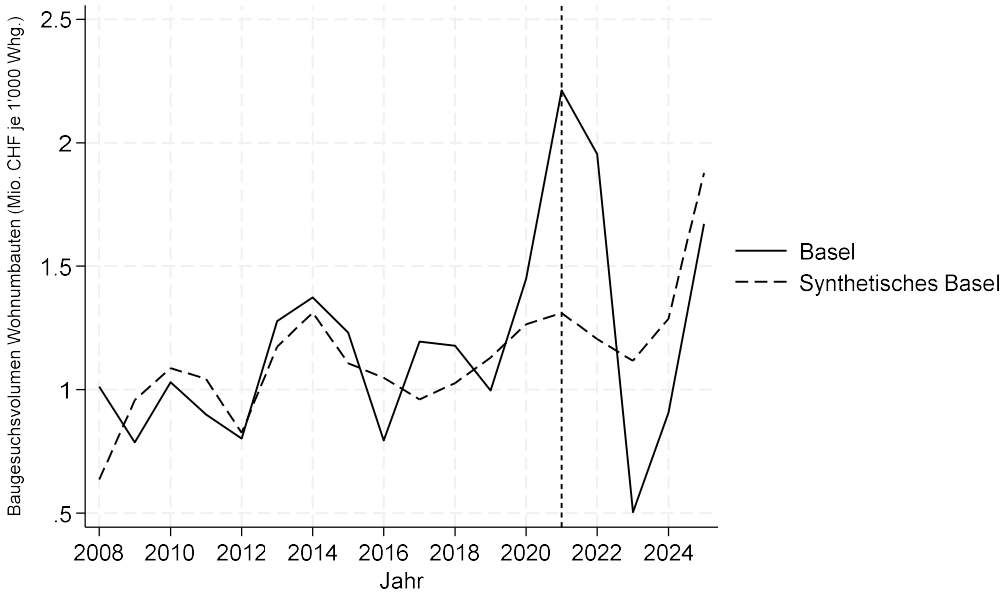


Abbildung 8: Baugesuchsvolumen für Wohnumbauten – Basel und synthetisches Basel, 2008–2025

Anmerkung: Dargestellt ist das in Baugesuchen ausgewiesene Umbauvolumen im Wohnungsbau in Mio. CHF je 1'000 Wohnungen, normiert auf den Wohnungsbestand 2021. Die gestrichelte vertikale Linie markiert den Beginn der potenziellen Treatmentperiode im Jahr 2021.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Nach Beginn der potenziellen Treatmentperiode weichen die beiden Entwicklungen deutlich voneinander ab. In den Jahren 2021 und 2022 liegt das Baugesuchsvolumen in Basel über dem synthetischen Vergleich. Ab 2023 kehrt sich dieses Verhältnis um: Das Baugesuchsvolumen fällt in Basel stark zurück und liegt auch in den Folgejahren unterhalb des synthetischen Basels. Zwar nimmt die Aktivität in Basel 2025 wieder deutlich zu, gleichzeitig steigt jedoch auch die synthetische Vergleichsentwicklung, sodass die negative Abweichung bestehen bleibt.

Zur Einordnung der beobachteten Abweichungen wird ein In-Space-Placebo-Test durchgeführt. Dabei wird die Synthetic-Control-Analyse nacheinander auf die Städte des Donor Pools angewendet. Für die Auswertung werden nur Placebo-Einheiten berücksichtigt, deren Pre-Treatment-RMSPE höchstens dem Zweifachen des Basler Werts entspricht. Nach Anwendung dieses Fit-Kriteriums verbleiben 15 Vergleichseinheiten (Abbildung 9).

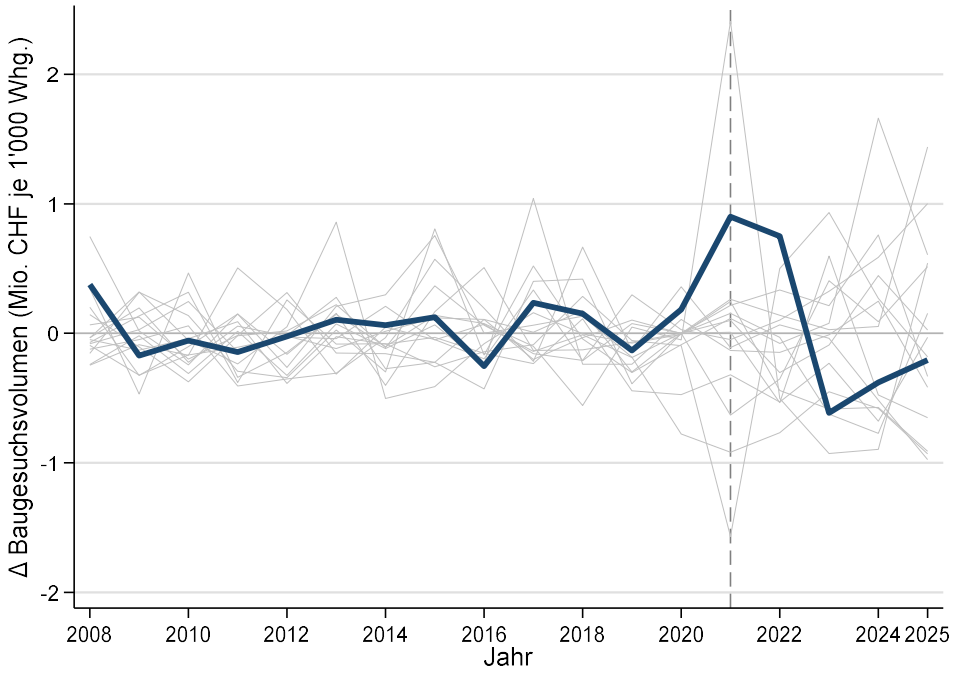


Abbildung 9: In-Space-Placebo-Test für das Baugesuchsvolumen, 2008–2025

Anmerkung: Dargestellt ist die Differenz zwischen dem tatsächlichen und dem jeweiligen synthetischen Baugesuchsvolumen für Wohnumbauten. Die grauen Linien zeigen die 15 Placebo-Einheiten mit einem Pre-Treatment-RMSPE von höchstens dem Zweifachen des Basler Werts; die blaue Linie zeigt Basel. Die vertikale Linie markiert den Beginn der potenziellen Treatmentperiode im Jahr 2021.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Basel weist ein Post-/Pre-RMSPE-Verhältnis von 3,465 auf. Drei der 15 verbleibenden Vergleichseinheiten erreichen einen mindestens ebenso hohen Wert. Daraus ergibt sich ein Permutations-p-Wert von 0,200. Die Placebo-Verteilung liefert damit keinen Hinweis darauf, dass die nach 2021 beobachtete Abweichung Basels im Vergleich zu den Kontrollstädten aussergewöhnlich gross ist.

Ergänzend wurde die Sensitivität der Ergebnisse gegenüber alternativen Modellspezifikationen geprüft. Hierzu wurden der Treatmentzeitpunkt variiert, das baubewilligte Umbauvolumen als alternative Zielgrösse verwendet, die strukturellen Prädiktoren zeitlich differenzierter berücksichtigt, die Pre-Treatment-Periode verkürzt

und alternative Strukturvariablen einbezogen. Zusätzlich wurde das Baugesuchsvolumen kumuliert betrachtet, um zu prüfen, ob sich die jährlichen Abweichungen über die Zeit zu einem dauerhaften Rückstand gegenüber der synthetischen Vergleichsentwicklung verdichten. Über die verschiedenen Spezifikationen hinweg bleibt das grundlegende zeitliche Muster weitgehend bestehen: Auf eine vergleichsweise hohe Basler Aktivität im zeitlichen Umfeld des Treatmentbeginns folgt ab 2023 eine geringere Aktivität gegenüber dem jeweiligen synthetischen Vergleich. Da sich die grundlegende Einordnung dadurch nicht verändert, werden die einzelnen Ergebnisse nicht separat dargestellt. Die Robustheitsanalysen zeigen damit, dass das beobachtete Verlaufsmuster nicht von einer einzelnen Modellierungsentscheidung abhängt.

Insgesamt zeigt sich gegenüber dem synthetischen Basel zunächst ein höheres und ab 2023 ein deutlich geringeres Baugesuchsvolumen für Wohnumbauten. Das zeitliche Muster ist mit einem Vorziehen von Investitionsvorhaben im zeitlichen Umfeld der Einführung der neuen Wohnschutzbestimmungen und einem anschliessenden Rückgang der Projektaktivität vereinbar. Die Stabilität über alternative Spezifikationen spricht dafür, dass dieses Verlaufsmuster nicht von einer einzelnen Modellierungsentscheidung abhängt. Da vergleichbar starke Abweichungen jedoch auch bei mehreren Kontrollstädten auftreten, liefern die Ergebnisse keine eindeutigen Hinweise auf einen spezifischen Rückgang der anhand des Baugesuchsvolumens gemessenen Projektaktivität bei Wohnumbauten.

8.2 Mietwohnungsbestand

Hypothese H2: Der Basler Wohnschutz reduziert das Wachstum des Wohnungsbestands, insbesondere des Mietwohnungsbestands.

Als zentrale Zielgrösse für H2 dient der Mietwohnungsbestand, da sich mögliche Wirkungen des Wohnschutzes hier am unmittelbarsten zeigen dürften. Eine ergänzende Synthetic-Control-Analyse des gesamten Wohnungsbestands führt zur gleichen inhaltlichen Einordnung und wird daher nicht separat dargestellt.

Die Entwicklung des Mietwohnungsbestands wird auf das Jahr 2013 indexiert. Die Prädiktoren sowie die Zusammensetzung des synthetischen Basels sind in Anhang B.2 dokumentiert. In der Pre-Treatment-Periode von 2013 bis 2020 verlaufen die tatsächliche und die synthetische Entwicklung sehr ähnlich. Der Pre-Treatment-RMSPE beträgt 0,106.

Nach Beginn der potenziellen Treatmentperiode wächst der Mietwohnungsbestand in Basel stärker als im synthetischen Vergleich (Abbildung 10). Die Abweichung nimmt über den kurzen Post-Treatment-Zeitraum schrittweise zu und beträgt 2024 rund 1,3 Indexpunkte. Die beobachtete Entwicklung verläuft damit nicht in die von H2 erwartete Richtung: Im untersuchten Zeitraum zeigt sich gegenüber dem synthetischen Basel kein geringeres Wachstum des Mietwohnungsbestands.

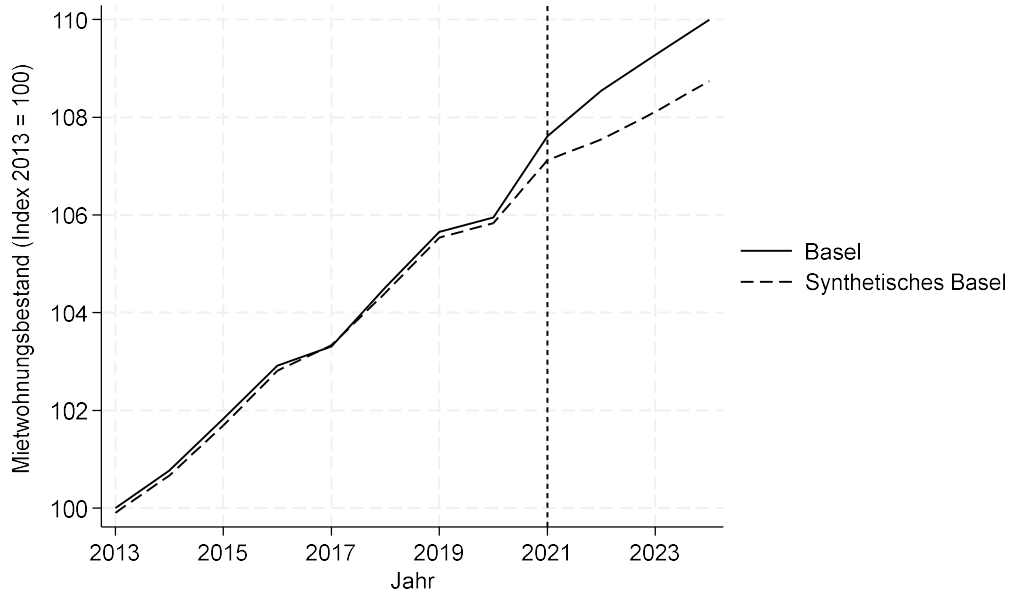


Abbildung 10: Mietwohnungsbestand – Basel und synthetisches Basel, 2013–2024

Anmerkung: Dargestellt ist die Entwicklung des Mietwohnungsbestands als Index mit 2013 = 100. Die gestrichelte vertikale Linie markiert den Beginn der potenziellen Treatmentperiode im Jahr 2021.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Zur Einordnung der beobachteten Abweichung wird wiederum ein In-Space-Placebo-Test durchgeführt. Berücksichtigt werden nur Placebo-Einheiten mit einem Pre-Treatment-RMSPE von höchstens dem Zweifachen des Basler Werts. Nach Anwendung dieses Fit-Kriteriums verbleiben 14 Placebo-Einheiten (Abbildung 11). Basel weist ein Post-/Pre-RMSPE-Verhältnis von 9,596 auf. Sieben der 14 Placebo-Einheiten erreichen einen mindestens ebenso hohen Wert, woraus sich ein Permutations-p-Wert von 0,500 ergibt. Die Placebo-Verteilung liefert damit keinen Hinweis darauf, dass die nach 2021 beobachtete Abweichung Basels im Vergleich zu den Kontrollstädten aussergewöhnlich gross ist.

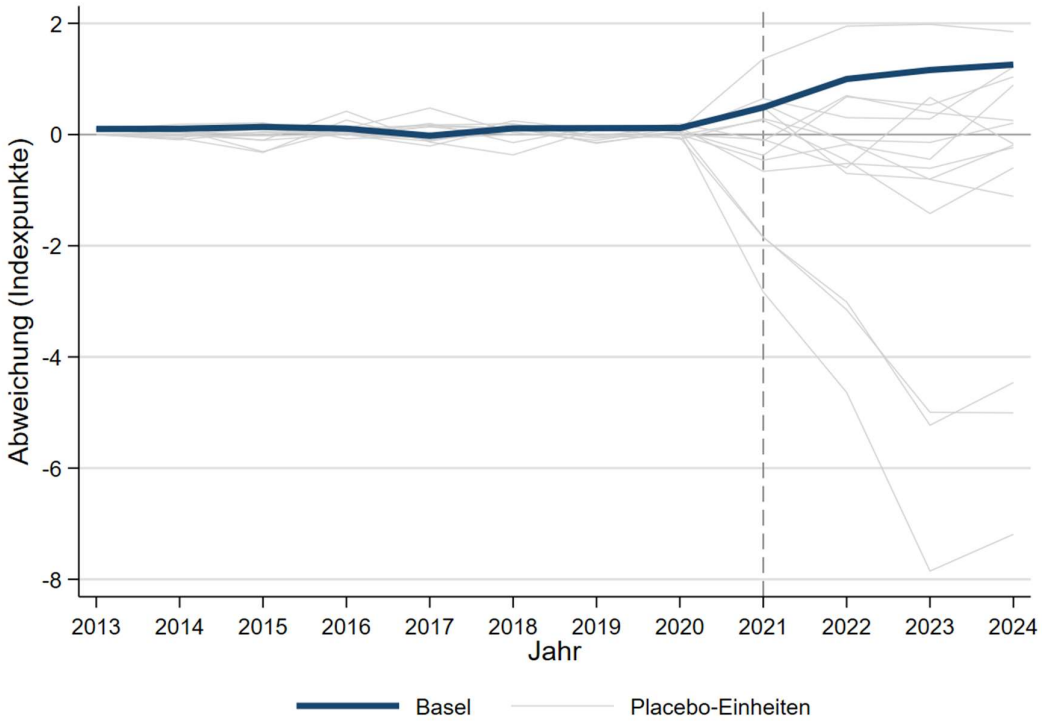


Abbildung 11: In-Space-Placebo-Test für den Mietwohnungsbestand, 2013–2024

Anmerkung: Dargestellt ist die Differenz zwischen dem tatsächlichen und dem jeweiligen synthetischen Mietwohnungsbestand in Indexpunkten. Die grauen Linien zeigen die 14 Placebo-Einheiten mit einem Pre-Treatment-RMSPE von höchstens dem Zweifachen des Basler Werts; die blaue Linie zeigt Basel. Die vertikale Linie markiert den Beginn der potenziellen Treatmentperiode im Jahr 2021.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass der Mietwohnungsbestand eine träge Bestandsgrösse darstellt. Veränderungen der Investitions- und Bautätigkeit müssen sich innerhalb des kurzen Post-Treatment-Zeitraums daher nicht unmittelbar im Wohnungsbestand niederschlagen. Im untersuchten Zeitraum wächst der Basler Mietwohnungsbestand jedoch nicht schwächer als die synthetische Vergleichsentwicklung, und die beobachtete Abweichung ist im Placebo-Vergleich nicht aussergewöhnlich. Die Ergebnisse liefern damit keine Hinweise auf die in H2 erwartete Reduktion des Wachstums des Wohnungsbestands, insbesondere des Mietwohnungsbestands. H2 wird für den untersuchten Zeitraum nicht gestützt.

8.3 Eigentumswohnungsbestand und -anteil

Hypothese H3: Der Basler Wohnschutz erhöht den Bestand und den Anteil an Eigentumswohnungen.

H3 basiert auf der Erwartung, dass der Wohnschutz die Verwertung von Wohnungen als Wohneigentum relativ zur Vermietung attraktiver macht. Untersucht wird diese Entwicklung anhand des Bestands an Eigentumswohnungen und ihres Anteils am gesamten Wohnungsbestand. Damit werden sowohl die absolute Entwicklung des Wohneigentums als auch dessen relative Bedeutung innerhalb des Wohnungsbestands erfasst. Die Prädiktoren und die Zusammensetzung der synthetischen Kontrollen sind in Anhang B.3 dokumentiert.

Für den Eigentumswohnungsbestand bildet die synthetische Kontrolle die Basler Entwicklung vor Beginn der potenziellen Treatmentperiode eng ab. Der Pre-Treatment-RMSPE beträgt 0,100. Nach 2021 öffnet sich dagegen eine zunehmende positive Lücke (Abbildung 12). Während Basel und die synthetische Kontrolle 2021 noch nahezu auf demselben Niveau liegen, wächst der Eigentumswohnungsbestand in Basel anschliessend stärker. Bis 2024 beträgt die Abweichung rund drei Indexpunkte. Die Entwicklung verläuft damit in die von H3 erwartete Richtung.

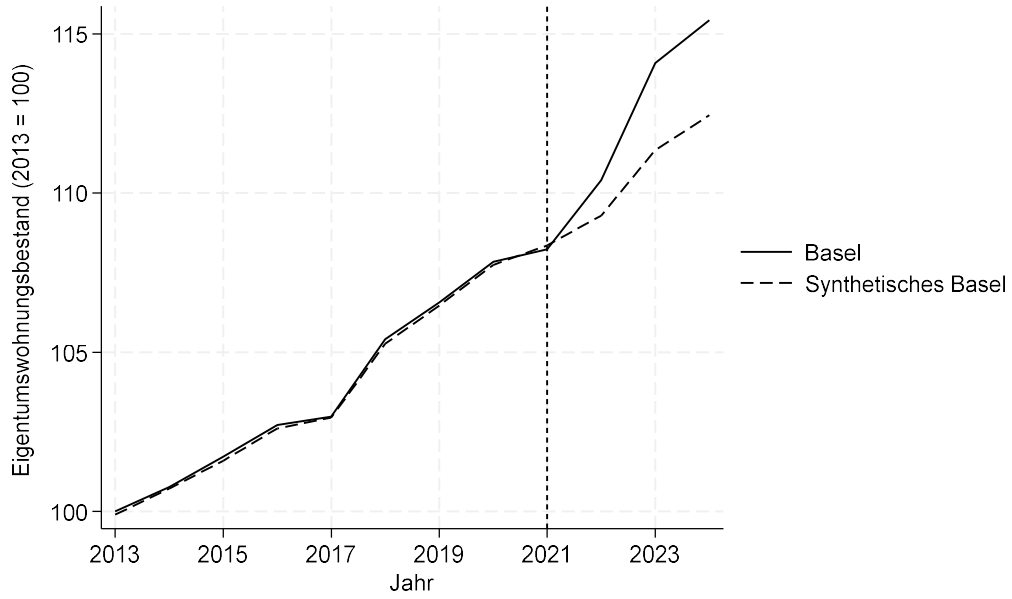


Abbildung 12: Eigentumswohnungsbestand – Basel und synthetisches Basel, 2013–2024

Anmerkung: Dargestellt ist die Entwicklung des Eigentumswohnungsbestands als Index mit 2013 = 100. Die gestrichelte vertikale Linie markiert den Beginn der potenziellen Treatmentperiode im Jahr 2021.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Der In-Space-Placebo-Test relativiert diesen Befund allerdings. Nach der Beschränkung auf Placebo-Einheiten mit einem Pre-Treatment-RMSPE von höchstens dem Zweifachen des Basler Werts verbleiben sechs Vergleichseinheiten (Abbildung 13). Basel weist ein Post-/Pre-RMSPE-Verhältnis von 21,074 auf. Drei der sechs Placebo-Einheiten erreichen einen mindestens ebenso hohen Wert, woraus sich ein Permutations-p-Wert von 0,500 ergibt. Die positive Abweichung Basels ist damit im Vergleich zu den ausreichend gut angepassten Placebo-Einheiten nicht aussergewöhnlich.

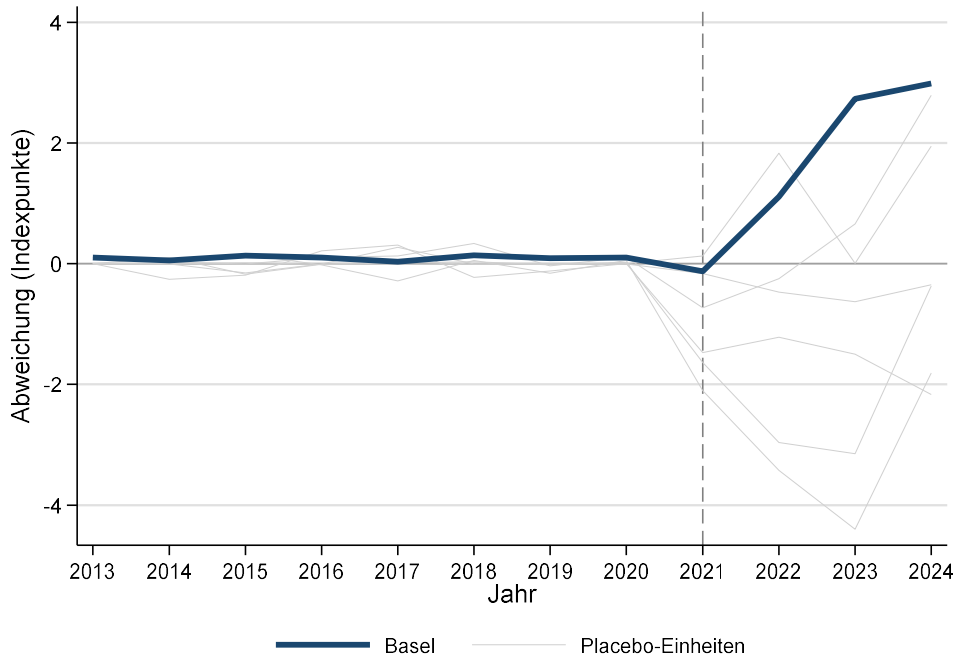


Abbildung 13: In-Space-Placebo-Test für den Eigentumswohnungsbestand, 2013–2024

Anmerkung: Dargestellt ist die Differenz zwischen dem tatsächlichen und dem jeweiligen synthetischen Eigentumswohnungsbestand in Indexpunkten. Die grauen Linien zeigen die sechs Placebo-Einheiten mit einem Pre-Treatment-RMSPE von höchstens dem Zweifachen des Basler Werts; die blaue Linie zeigt Basel. Die vertikale Linie markiert den Beginn der potenziellen Treatmentperiode im Jahr 2021.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Ergänzend wird der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand betrachtet. Damit lässt sich untersuchen, ob sich neben dem absoluten Bestand auch die relative Bedeutung von Eigentumswohnungen in Basel verändert hat. Die synthetische Kontrolle bildet die Basler Entwicklung vor dem Treatment sehr eng ab. Der Pre-Treatment-RMSPE beträgt 0,007.

Nach 2021 entwickelt sich der Eigentumswohnungsanteil in Basel zunächst ähnlich wie im synthetischen Vergleich (Abbildung 14). Ab 2022 liegt Basel darüber; die positive Abweichung nimmt 2023 auf rund 1,8 Indexpunkte zu und geht 2024 auf rund einen

Indexpunkt zurück. Damit entwickelt sich auch der Eigentumswohnungsanteil zeitweise in die von H3 erwartete Richtung.

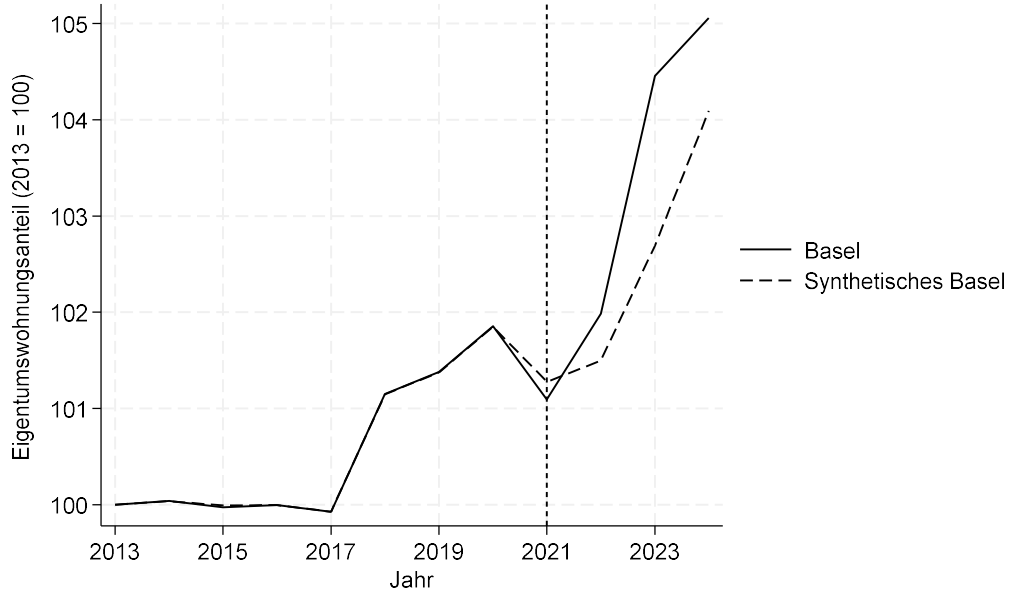


Abbildung 14: Eigentumswohnungsanteil – Basel und synthetisches Basel, 2013–2024

Anmerkung: Dargestellt ist die Entwicklung des Eigentumswohnungsanteils als Index mit 2013 = 100. Die gestrichelte vertikale Linie markiert den Beginn der potenziellen Treatmentperiode im Jahr 2021.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Der In-Space-Placebo-Test zeigt, dass die positive Abweichung Basels nach 2021 im Vergleich zu den übrigen Placebo-Verläufen nicht klar aussergewöhnlich ausfällt (Abbildung 15). Eine formale Einordnung anhand des Permutations-p-Werts ist hier allerdings nur eingeschränkt möglich. Aufgrund des ausserordentlich geringen Pre-Treatment-RMSPE Basels von 0,007 verbleibt unter dem verwendeten Fit-Kriterium lediglich eine Placebo-Einheit. Auf eine Interpretation des daraus resultierenden p-Werts wird daher verzichtet.

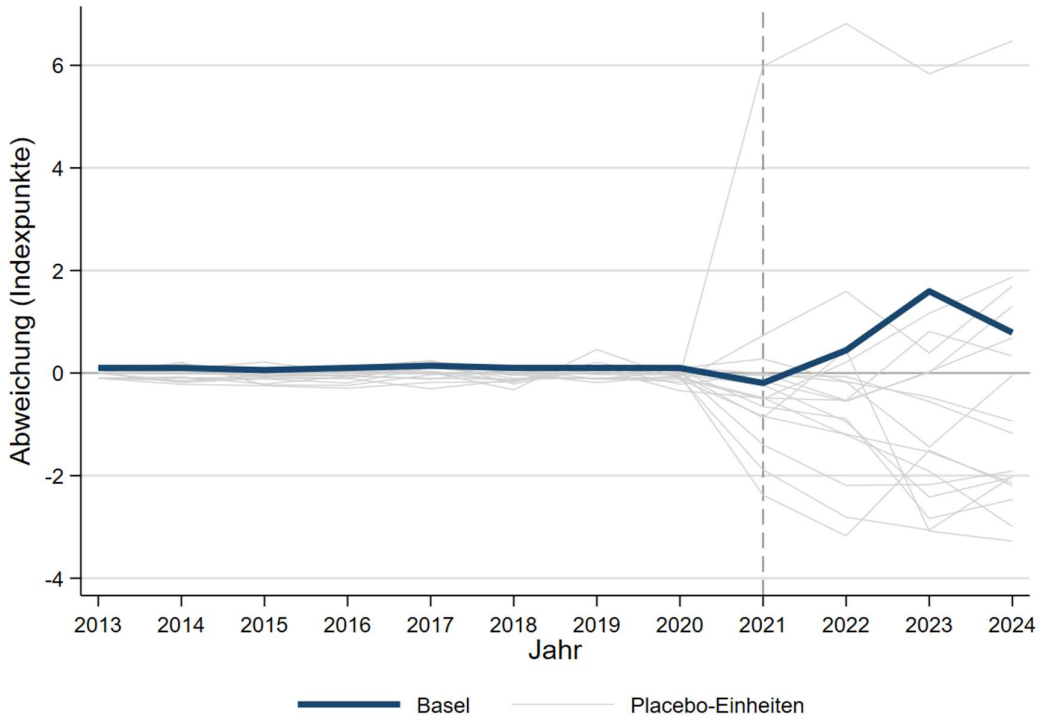


Abbildung 15: In-Space-Placebo-Test für den Eigentumswohnungsanteil, 2013–2024

Anmerkung: Dargestellt ist die Differenz zwischen dem tatsächlichen und dem jeweiligen synthetischen Eigentumswohnungsanteil in Indexpunkten. Die grauen Linien zeigen die Placebo-Einheiten; die blaue Linie zeigt Basel. Die vertikale Linie markiert den Beginn der potenziellen Treatmentperiode im Jahr 2021.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Insgesamt entwickeln sich sowohl der Bestand als auch zeitweise der Anteil der Eigentumswohnungen nach dem Treatment in die von H3 erwartete Richtung. Für den Eigentumswohnungsbestand zeigt der Placebo-Test jedoch, dass die Basler Abweichung gegenüber den Kontrollstädten nicht aussergewöhnlich ist; beim Eigentumswohnungsanteil lässt die geringe Zahl vergleichbarer Placebo-Einheiten keine belastbare statistische Einordnung zu. Die Ergebnisse liefern damit keine eindeutige Evidenz dafür, dass der Basler Wohnschutz zu einer stärkeren Verlagerung in Richtung Wohneigentum geführt hat. H3 wird im untersuchten Zeitraum somit nicht gestützt.

8.4 Angebotsmieten

Hypothese H4: Der Basler Wohnschutz führt zu höheren Angebotsmieten.

Zur empirischen Prüfung von H4 dient die Median-Angebotsmiete in CHF/m²/Jahr als Zielgrösse. Untersucht wird, ob diese in Basel nach Beginn der potenziellen Treatmentperiode stärker steigt als in der synthetischen Kontrolle.

In der Pre-Treatment-Periode von 2005 bis 2020 verlaufen die tatsächliche und die synthetische Entwicklung insgesamt ähnlich (Abbildung 16). Der Pre-Treatment-RMSPE beträgt 1,619. Nach 2021 steigen die Angebotsmieten in Basel zunächst stärker als im synthetischen Vergleich. Die positive Abweichung nimmt bis 2024 auf rund 9 CHF/m²/Jahr zu und geht anschliessend wieder deutlich zurück. 2026 beträgt sie noch rund 2 CHF/m²/Jahr.

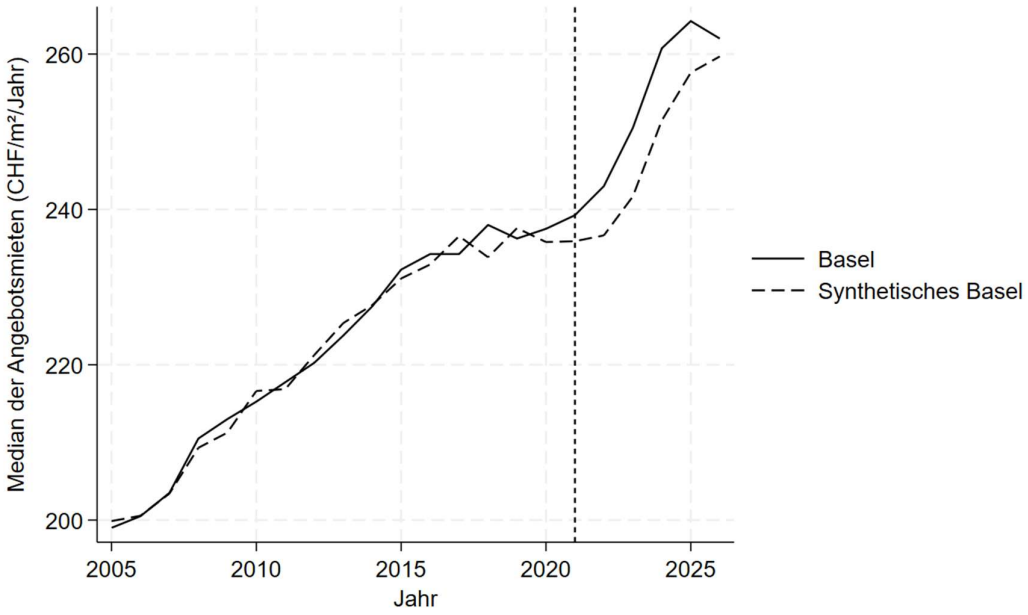


Abbildung 16: Median der Angebotsmieten – Basel und synthetisches Basel, 2005–2026

Anmerkung: Die gestrichelte vertikale Linie markiert den Beginn der potenziellen Treatmentperiode im Jahr 2021.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Der In-Space-Placebo-Test relativiert diese Abweichung (Abbildung 17). Basel weist ein Post-/Pre-RMSPE-Verhältnis von 4,106 auf. Neun der 20 vergleichbaren Placebo-Einheiten erreichen einen mindestens ebenso hohen Wert, woraus sich ein Permutations-p-Wert von 0,450 ergibt. Die Placebo-Verteilung liefert damit keinen Hinweis darauf, dass die nach 2021 beobachtete Abweichung Basels im Vergleich zu den Kontrollstädten aussergewöhnlich gross ist.

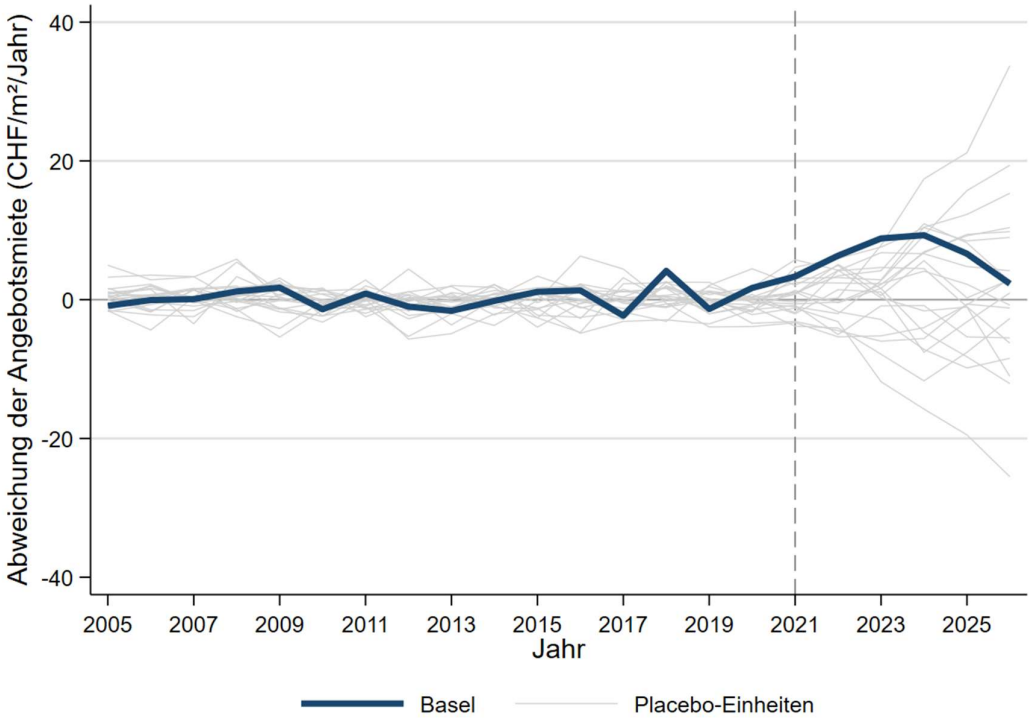


Abbildung 17: In-Space-Placebo-Test für die Angebotsmieten, 2005–2026

Anmerkung: Dargestellt ist die Differenz zwischen der tatsächlichen und der jeweiligen synthetischen Median-Angebotsmiete. Die grauen Linien zeigen die 20 Placebo-Einheiten mit einem Pre-Treatment-RMSPE von höchstens dem Zweifachen des Basler Werts; die blaue Linie zeigt Basel. Die vertikale Linie markiert den Beginn der potenziellen Treatmentperiode im Jahr 2021.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

Insgesamt liegen die Angebotsmieten in Basel nach 2021 zunächst über der synthetischen Vergleichsentwicklung, was der in H4 erwarteten Richtung entspricht. Die Abweichung nimmt gegen Ende des Beobachtungszeitraums jedoch deutlich ab und ist im Placebo-Vergleich nicht aussergewöhnlich. Die Ergebnisse liefern daher keine eindeutige Evidenz dafür, dass der Basler Wohnschutz zu höheren Angebotsmieten geführt hat. H4 wird im untersuchten Zeitraum nicht gestützt.

Ergänzende Spezifikationen mit einer kürzeren Pre-Treatment-Periode, einer reduzierten Outcome-Historie sowie einer Indexierung der Angebotsmieten bestätigen, dass die Ergebnisse sensitiv gegenüber der Modellspezifikation sind. Zwar zeigt sich in mehreren Varianten unmittelbar nach 2021 zunächst eine stärkere Mietentwicklung in Basel, die positive Abweichung ist jedoch nicht über den gesamten Post-Treatment-Zeitraum stabil. Insbesondere in den jüngsten Beobachtungsjahren konvergieren die Entwicklungen oder kehren sich teilweise um. Die Robustheitsanalysen liefern damit keine stärkere Evidenz für H4.

8.5 Zwischenfazit der empirischen Ergebnisse

Die Synthetic-Control-Analysen liefern insgesamt keine robuste Evidenz für systematische Effekte des Basler Wohnschutzes auf die untersuchten Zielgrössen. Am deutlichsten verändert sich die Projektaktivität bei Wohnumbauten (H1): Nach einem zunächst erhöhten Niveau liegt das Baugesuchsvolumen ab 2023 unter der synthetischen Vergleichsentwicklung. Bei den nachgelagerten Zielgrössen ergibt sich dagegen kein konsistentes Wirkungsmuster. Der Mietwohnungsbestand (H2) entwickelt sich nicht in die erwartete Richtung, während sich beim Eigentumswohnungsbestand und -anteil (H3) sowie bei den Angebotsmieten (H4) zeitweise Abweichungen in der hypothesierten Richtung zeigen. Diese Abweichungen werden durch die Placebo-Inferenz jedoch nicht robust gestützt.

Keine der vier Hypothesen kann daher auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse bestätigt werden. Angesichts des kurzen Post-Treatment-Zeitraums ist insbesondere bei trägen Bestandsgrössen zu berücksichtigen, dass sich mögliche Wirkungen erst mit zeitlicher Verzögerung zeigen können.

9. Diskussion

9.1 Gesamteinordnung der empirischen Ergebnisse

Die empirischen Ergebnisse unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich des zeitlichen Auftretens möglicher Wirkungen entlang der theoretisch hergeleiteten Wirkungskette. Veränderungen zeigen sich am deutlichsten bei der Projektaktivität, die vergleichsweise früh auf veränderte Erwartungen und Investitionsanreize reagieren kann. Auswirkungen auf den Wohnungsbestand, die Eigentumsstruktur und die Angebotsmieten entstehen dagegen erst über nachgelagerte Planungs-, Bewilligungs- und Realisierungsprozesse.

Das bislang fehlende robuste Wirkungsmuster bei diesen nachgelagerten Zielgrössen steht daher nicht zwingend im Widerspruch zu den beobachteten Veränderungen der Projektaktivität. Vielmehr können sich mögliche Auswirkungen veränderter Investitionsentscheidungen erst mit zeitlicher Verzögerung in Bestandsgrössen und Mieten niederschlagen. Die bisherigen Ergebnisse bilden somit unterschiedliche zeitliche Stufen möglicher Anpassungsprozesse ab, ohne dass daraus bereits ein einheitlicher Effekt des Wohnschutzes über die gesamte Wirkungskette abgeleitet werden kann.

9.2 Interpretation und Einordnung in den Forschungsstand

Für die Interpretation der Projektaktivität ist insbesondere der zeitliche Verlauf rund um die regulatorische Verschärfung relevant. Bereits im politischen Prozess vor dem Inkrafttreten der neuen Bestimmungen konnten Eigentümer und Investoren einen Anreiz haben, geplante Projekte vorzuziehen. Die erhöhte Aktivität 2021 und 2022 sowie der anschliessende Rückgang ab 2023 sind mit einem solchen Antizipations- beziehungsweise Vorzieheffekt vereinbar. Der Rückgang kann daher sowohl veränderte Investitionsanreize als auch eine zeitliche Vorwegnahme späterer Projekte widerspiegeln. Auch gegenüber dem synthetischen Basel zeigt sich dieses Verlaufsmuster; die Placebo-Analyse weist die Abweichung jedoch nicht als aussergewöhnlich aus.

Diese zeitliche Betrachtung ermöglicht zugleich eine differenziertere Einordnung der bisherigen Untersuchungen zum Basler Wohnschutz. Cathomen (2026) und Schläpfer und Truffer (2025) dokumentieren einen deutlichen Rückgang der Bautätigkeit nach Annahme beziehungsweise Inkrafttreten der neuen Wohnschutzbestimmungen und bringen diese Entwicklung mit der Regulierung in Verbindung. Die vorliegende Untersuchung widerspricht dem beobachteten Rückgang nicht, berücksichtigt jedoch stärker die vorausgehende Phase erhöhter Projektaktivität sowie die Entwicklung vergleichbarer Städte. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse lässt sich deshalb nicht eindeutig bestimmen, in welchem Umfang der Rückgang auf veränderte Investitionsanreize infolge des Wohnschutzes, auf vorgezogene Projekte oder auf andere Marktentwicklungen zurückzuführen ist.

Auch die Ergebnisse zur Eigentumsstruktur sind vor dem Hintergrund möglicher zeitlicher Verzögerungen zu interpretieren. Die deskriptive Analyse zeigt im Umfeld der regulatorischen Verschärfung eine auffällige Zunahme der Begründungen von Stockwerkeigentum, während sich für Bestand und Anteil der Eigentumswohnungen in den Synthetic-Control-Analysen keine robusten Effekte ergeben. Die rechtliche Aufteilung in Stockwerkeigentum bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass die betreffenden Wohnungen unmittelbar als Wohneigentum veräussert oder genutzt werden. Ein Teil der Umwandlungen könnte zunächst vorsorglich erfolgt sein und sich daher erst mit Verzögerung in der tatsächlichen Eigentumsstruktur niederschlagen.

Für den Mietwohnungsbestand und die Angebotsmieten ergibt sich ebenfalls kein konsistentes Wirkungsmuster. Der Mietwohnungsbestand entwickelt sich im untersuchten Zeitraum entgegen der erwarteten Richtung. Bei den Angebotsmieten zeigt sich nach 2021 zunächst eine stärkere Entwicklung als im synthetischen Vergleich; die

positive Abweichung wird jedoch durch die Placebo-Inferenz nicht gestützt und erweist sich gegenüber alternativen Modellspezifikationen als nicht stabil. Für diese nachgelagerten Zielgrössen lässt sich im bisherigen Beobachtungszeitraum daher keine eindeutige Entwicklung erkennen, die dem theoretisch erwarteten Wirkungsmechanismus zugeschrieben werden könnte.

9.3 Aussagekraft und Limitationen

Die Untersuchung unterliegt verschiedenen methodischen und datenbezogenen Einschränkungen, die bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen sind.

Kurzer Beobachtungszeitraum: Seit Einführung des Wohnschutzes liegen erst wenige Beobachtungsjahre vor. Dies ist insbesondere für Zielgrössen am Ende der Wirkungskette relevant. Veränderte Investitionsentscheidungen können sich erst nach mehreren Jahren in strukturellen Veränderungen des Wohnungsbestands, der Eigentumsstruktur oder der Mieten niederschlagen. Das Ausbleiben robuster Effekte lässt daher noch keine eindeutigen Rückschlüsse auf längerfristige Wirkungen zu.

Volatilität der Zielgrössen: Einzelne Zielgrössen, insbesondere die Investitions- und Bautätigkeit, weisen erhebliche jährliche Schwankungen auf. Dadurch ist nicht immer eindeutig, ob beobachtete Veränderungen kurzfristige Schwankungen oder eine strukturelle Veränderung darstellen. Dies erschwert die Identifikation eines möglichen regulatorischen Effekts.

Die Volatilität einzelner Zielgrössen stellt auch für die Konstruktion der synthetischen Kontrolle eine Herausforderung dar. Eine gute strukturelle Vergleichbarkeit mit Basel bedeutet nicht zwingend, dass auch kurzfristige jährliche Schwankungen der Zielgrösse gut abgebildet werden. Insbesondere bei der Investitions- und Bautätigkeit können solche Schwankungen durch einzelne Grossprojekte oder andere lokale Entwicklungen geprägt sein. Abweichungen nach dem Treatment können daher teilweise durch diese kurzfristige Volatilität und nicht durch strukturelle oder regulatorische Veränderungen verursacht sein.

Begrenzte Wirkung auf aggregierte Marktgrössen: Der Wohnschutz setzt unmittelbar bei bestimmten Investitions- und Bewilligungsentscheidungen an, während mehrere der untersuchten Zielgrössen den gesamten städtischen Wohnungsmarkt abbilden. Veränderungen in den unmittelbar betroffenen Marktsegmenten können sich daher nur abgeschwächt oder mit zeitlicher Verzögerung in aggregierten Grössen wie dem

Wohnungsbestand oder den Angebotsmieten niederschlagen. Dies kann die empirische Identifikation eines regulatorischen Effekts zusätzlich erschweren.

Diese Einschränkungen begrenzen sowohl die Identifikation möglicher Effekte als auch die Reichweite der Schlussfolgerungen. Das gewählte Forschungsdesign ermöglicht einen kontrafaktischen Vergleich der Basler Entwicklung mit vergleichbaren Schweizer Städten, unterliegt angesichts des kurzen Post-Treatment-Zeitraums und der beschriebenen Identifikationsprobleme jedoch Einschränkungen. Eine erneute Untersuchung mit zusätzlichen Beobachtungsjahren erscheint daher sinnvoll, um kurzfristige Anpassungen besser von längerfristigen Veränderungen des Basler Wohnungsmarktes unterscheiden zu können.

10. Schlussfolgerung

Ziel dieser Arbeit war es, die Auswirkungen des Basler Wohnschutzes auf den lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt empirisch zu untersuchen. Im Zentrum stand die Frage, ob sich seit der regulatorischen Verschärfung Veränderungen der Investitions- und Bautätigkeit, des Wohnungsangebots, der Eigentumsstruktur und der Angebotsmieten feststellen lassen, die über die allgemeine Marktentwicklung hinausgehen. Hierzu wurden die Entwicklungen in Basel zunächst deskriptiv untersucht und anschliessend mithilfe der Synthetic Control Method einer kontrafaktischen Vergleichsentwicklung gegenübergestellt.

Die Ergebnisse liefern insgesamt keine robuste Evidenz für einen eindeutigen Effekt des Wohnschutzes auf die untersuchten Marktindikatoren. Das auffälligste zeitliche Muster im Bereich der Investitions- und Bautätigkeit zeigt sich bei der anhand des Baugesuchsvolumens gemessenen Projektaktivität von Wohnumbauten. Nach einer Phase erhöhter Aktivität liegt diese ab 2023 unter der synthetischen Vergleichsentwicklung. Dieses Muster ist sowohl mit veränderten Investitionsanreizen als auch mit einem Vorziehen von Projekten im Umfeld der regulatorischen Verschärfung vereinbar. Bei den nachgelagerten Zielgrössen ergibt sich dagegen kein konsistentes Bild. Der Mietwohnungsbestand wächst nicht schwächer als im synthetischen Vergleich, während sich beim Wohneigentum und bei den Angebotsmieten zeitweise Entwicklungen in die theoretisch erwartete Richtung zeigen. Die Placebo-Analysen stützen jedoch insgesamt keine eindeutige Zuschreibung dieser Abweichungen an den Basler Wohnschutz.

Die Untersuchung zeigt damit, dass die seit Einführung des Wohnschutzes beobachteten Veränderungen nicht ohne Weiteres als Wirkung der Regulierung interpretiert werden können. Insbesondere der Rückgang der Projektaktivität nach 2022 ist im Kontext der vorausgehenden erhöhten Aktivität und der Entwicklung vergleichbarer Städte zu betrachten. Der kontrafaktische Vergleich führt damit zu einer zurückhaltenderen Einordnung als eine reine Betrachtung der Entwicklung vor und nach Einführung des Wohnschutzes.

Aus den Ergebnissen lässt sich umgekehrt nicht schliessen, dass der Wohnschutz ohne Auswirkungen geblieben ist. Der kurze Post-Treatment-Zeitraum begrenzt insbesondere die Beurteilung von Zielgrössen, bei denen sich veränderte Investitionsentscheidungen erst mit zeitlicher Verzögerung niederschlagen können. Die Ergebnisse sind deshalb als Beurteilung der bislang empirisch beobachtbaren Auswirkungen zu verstehen und nicht als abschliessende Bewertung der längerfristigen Folgen des Basler Wohnschutzes.

Mit zunehmendem zeitlichem Abstand zur Einführung der Regulierung wird sich deren Wirkung empirisch besser beurteilen lassen. Eine erneute Untersuchung mit zusätzlichen Beobachtungsjahren könnte zeigen, ob der Rückgang der Projektaktivität anhält und ob sich längerfristig Veränderungen des Wohnungsbestands, der Eigentumsstruktur oder der Angebotsmieten gegenüber vergleichbaren Städten herausbilden.

Literaturverzeichnis

Abadie, A. (2021). Using Synthetic Controls: Feasibility, Data Requirements, and Methodological Aspects. *Journal of Economic Literature*, *59*(2), 391–425.

Abadie, A., Diamond, A., & Hainmueller, J. (2010). Synthetic Control Methods for Comparative Case Studies: Estimating the Effect of California's Tobacco Control Program. *Journal of the American Statistical Association*, *105*(490), 493–505.

Abadie, A., Diamond, A., & Hainmueller, J. (2011). *SYNTH: Stata module to implement Synthetic Control Methods for Comparative Case Studies* (Statistical Software Components No. S457334). Boston College Department of Economics.

Abadie, A., Diamond, A., & Hainmueller, J. (2015). Comparative Politics and the Synthetic Control Method. *American Journal of Political Science*, *59*(2), 495–510.

Abadie, A., & Gardeazabal, J. (2003). The Economic Costs of Conflict: A Case Study of the Basque Country. *American Economic Review*, *93*(1), 113–132.

Arnott, R. (1995). Time for Revisionism on Rent Control? *Journal of Economic Perspectives*, *9*(1), 99–120.

BSS. (2024). *Wohnraumschutz im Kanton Basel-Stadt – Auslegeordnung*. BSS Volkswirtschaftliche Beratung.

Cathomen, I. (2026). *«From bad to worse»: Basler Wohnbautätigkeit im Koma / In den grössten Schweizer Städten steigt die Wohnungszahl langsamer als ausserhalb*. SVIT Schweiz / HEV Schweiz.

Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. (2019). The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review*, *109*(9), 3365–3394.

Die Mitte Basel-Stadt. (2026). *Initiative Ja zum vernünftigen Wohnschutz – für alle!* [Initiativtext].

DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1992). The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework. *Real Estate Economics*, *20*(2), 181–198.

Fahrländer, S., & Kloess, S. (2024). *Grundlagen der Immobilienökonomie* (2. Aufl., Bd. 01). Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV.

Gibb, K., Soaita, A. M., & Marsh, A. (2022). *Rent control: A review of the evidence base*. UK Collaborative Centre for Housing Evidence.

Gyourko, J., Mayer, C., & Sinai, T. (2013). Superstar Cities. *American Economic Journal: Economic Policy*, *5*(4), 167–199.

Kanton Basel-Stadt. (2021). *Darüber stimmen wir am 28. November 2021 ab. Vorlage 4 Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz!»* [Abstimmungsbüchlein].

Kanton Basel-Stadt. (2024). *Wohnschutz*. Kantons- und Stadtentwicklung Kanton Basel-Stadt. https://www.bs.ch/pd/kantons-und-stadtentwicklung/wohnraum/wohnschutz

Kanton Basel-Stadt. (2025). *Regierungsrat revidiert bestehende Wohnraumschutzverordnung* [Medienmitteilung]. Kanton Basel-Stadt. https://www.bs.ch/medienmitteilungen/2025-regierungsrat-revidiert-bestehende-wohnraumschutzverordnung

Kettunen, H., & Ruonavaara, H. (2021). Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives. *Housing Studies*, *36*(9), 1446–1468.

Kholodilin, K. A. (2024). Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. *Journal of Housing Economics*, *63*, 101983.

Knoll, K., Schularick, M., & Steger, T. (2017). No Price Like Home: Global House Prices, 1870–2012. *American Economic Review*, *107*(2), 331–353.

Moon, C.-G., & Stotsky, J. G. (1993). The Effect of Rent Control on Housing Quality Change: A Longitudinal Analysis. *Journal of Political Economy*, *101*(6), 1114–1148.

MV Basel. (2025). *Die Erfolgsbilanz des Basler Wohnschutzes. Dreijahresbilanz 28. Mai 2022 bis 28. Mai 2025. Eine Auslegeordnung*. Mieterinnen- und Mieterverband Basel.

OECD. (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. OECD Publishing.

OECD. (2024). *Society at a Glance 2024: OECD Social Indicators*. OECD Publishing.

Pastor, M., Carter, V., & Abood, M. (2018). *Rent Matters: What are the Impacts of Rent Stabilization Measures?* USC Dornsife.

Sager, D. (2018). Neumieter zahlen oft viel mehr. *Die Volkswirtschaft*, *2018*(3), 61–62.

Saiz, A. (2023). *The Global Housing Affordability Crisis: Policy Options and Strategies* (MIT Center for Real Estate Research Paper No. 23/01).

Schläpfer, J., & Truffer, M. (2025). *Wirkung eines Mietpreisdeckels auf die Neubautätigkeit: Empirische Evidenz aus dem Kanton Basel-Stadt* [Blog]. Wüest Partner. https://www.wuestpartner.com/ch-de/blog/wirkung-eines-mietpreisdeckels-auf-die-neubautaetigkeit/

Sims, D. P. (2007). Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control? *Journal of Urban Economics*, *61*(1), 129–151.

Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt. (2025). *Monitoring Wohnraumschutz*. https://statistik.bs.ch/indikatorenset/wohnraumschutz

SVIT beider Basel. (2022). *Jahresbericht 2021*.

SVIT beider Basel. (2026). *Jahresbericht 2025*.

Turner, B., & Malpezzi, S. (2003). A review of empirical evidence on the costs and benefits of rent control. *Swedish Economic Policy Review*, *10*(1), 11–56.

Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, *54*(14), 3159–3177.

Wüest Partner. (2023). *Immo-Monitoring 2024 | 1 Herbstausgabe*.

Wüest Partner. (2024). *Immo-Monitoring 2024 | 2 Frühlingsausgabe*.

Anhang

A. Ergänzende deskriptive Analysen

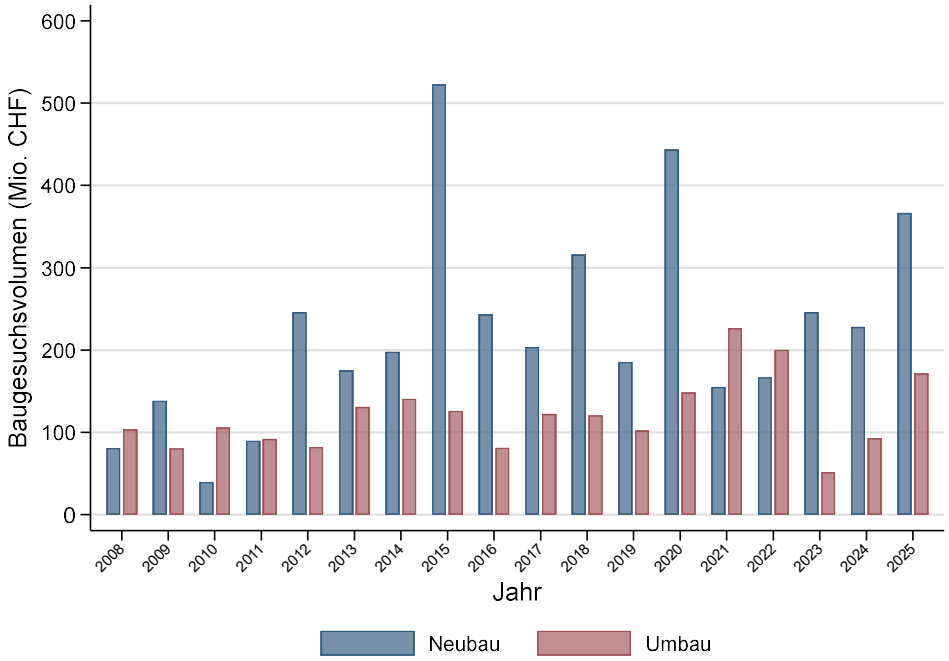


Abbildung A.1: Baugesuchsvolumen für Wohnungsneubau und -umbau in der Stadt Basel, 2008–2025

Anmerkung: Dargestellt ist das in Baugesuchen ausgewiesene Bauvolumen für Wohnungsneubauten und Wohnumbauten in Basel in Mio. CHF.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung und Darstellung.

B. Dokumentation der Synthetic-Control-Analysen

(1) H1 – Investitions- und Bautätigkeit

Die H1-Hauptspezifikation verwendet das Baugesuchsvolumen für Wohnumbauten als Zielgrösse. Zur Vergleichbarkeit zwischen den Städten wird das Baugesuchsvolumen auf den Wohnungsbestand 2021 normiert und in Mio. CHF je 1'000 Wohnungen ausgewiesen. Als Prädiktoren werden die Pre-Treatment-Historie der Zielgrösse sowie das steuerbare Medianeinkommen, die Median-Angebotsmiete, der Mietwohnungsanteil und die MFH-Leerstandsquote verwendet. Die mehrjährigen Prädiktoren werden jeweils über die in Tabelle B.1 ausgewiesenen Zeiträume gemittelt; zusätzlich geht der Wert der Zielgrösse für das Jahr 2020 separat in die Spezifikation ein. Die Pre-Treatment-Periode umfasst die Jahre 2008 bis 2020, der Treatmentbeginn liegt im Jahr 2021.

Prädiktoren	Zeitraum	Basel	Synthetisches Basel
Baugesuchsvolumen Wohnumbauten	2008–2011	0,932	0,932
Baugesuchsvolumen Wohnumbauten	2012–2015	1,171	1,105
Baugesuchsvolumen Wohnumbauten	2016–2019	1,041	1,041
Baugesuchsvolumen Wohnumbauten	2020	1,449	1,265
Steuerbares Medianeinkommen	2008–2020	48'014	47'297
Median-Angebotsmiete	2008–2020	226,2	226,2
Mietwohnungsanteil	2010–2020	72,9 %	72,9 %
MFH-Leerstandsquote	2011–2020	0,56 %	1,03 %

Tabelle B.1: Prädiktoren und Prädiktor-Balance der H1-Hauptspezifikation

Anmerkung: Das Baugesuchsvolumen wird in Mio. CHF je 1'000 Wohnungen ausgewiesen und auf den Wohnungsbestand 2021 normiert. Für die mehrjährigen Prädiktoren werden Mittelwerte über die angegebenen Zeiträume verwendet. Der Wert für 2020 geht als separater Outcome-Prädiktor in die Spezifikation ein.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung.

Tabelle B.2 zeigt die Zusammensetzung des synthetischen Basels in der H1-Hauptspezifikation und die Gewichte der beitragenden Vergleichsstädte.

Stadt	Donor-Gewicht
Lausanne	28,5 %
La Chaux-de-Fonds	28,0 %
Köniz	11,5 %
Bern	9,8 %
Zug	9,7 %
Rapperswil-Jona	5,1 %
Kriens	3,8 %
Lancy	3,6 %

Tabelle B.2: Donor-Gewichte der H1-Hauptspezifikation

Anmerkung: Ausgewiesen sind Vergleichsstädte mit positivem Gewicht. Nicht ausgewiesene Städte erhalten ein Gewicht von null. Die Gewichte summieren sich zu 100 %.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung.

(2) H2 – Mietwohnungsbestand

Die H2-Hauptspezifikation verwendet den Mietwohnungsbestand als Zielgrösse. Um Unterschiede im Ausgangsniveau zwischen den Städten zu reduzieren, wird der Mietwohnungsbestand auf das Jahr 2013 indexiert und als Index mit 2013 = 100 ausgewiesen. Als Prädiktoren werden ausgewählte Werte der Pre-Treatment-Historie der Zielgrösse sowie das steuerbare Medianeinkommen, die Median-Angebotsmiete und der Mietwohnungsanteil verwendet. Die strukturellen Prädiktoren werden über die Jahre 2013 bis 2020 gemittelt; die Zielgrösse geht für die Jahre 2014, 2016, 2018, 2019 und 2020 separat in die Spezifikation ein. Die Pre-Treatment-Periode umfasst die Jahre 2013 bis 2020, der Treatmentbeginn liegt im Jahr 2021.

Prädiktoren	Zeitraum	Basel	Synthetisches Basel
Mietwohnungsbestand (Index 2013 = 100)	2014	100,767	100,663
Mietwohnungsbestand (Index 2013 = 100)	2016	102,915	102,809
Mietwohnungsbestand (Index 2013 = 100)	2018	104,513	104,402
Mietwohnungsbestand (Index 2013 = 100)	2019	105,651	105,536
Mietwohnungsbestand (Index 2013 = 100)	2020	105,950	105,832
Steuerbares Medianeinkommen	2013–2020	49’681	49’625
Median-Angebotsmiete	2013–2020	232,969	232,602
Mietwohnungsanteil	2013–2020	72,90 %	72,83 %

Tabelle B.3: Prädiktoren und Prädiktor-Balance der H2-Hauptspezifikation

Anmerkung: Der Mietwohnungsbestand wird als Index mit 2013 = 100 ausgewiesen. Die Werte der Zielgrösse für 2014, 2016, 2018, 2019 und 2020 gehen als separate Outcome-Prädiktoren in die Spezifikation ein. Für die übrigen Prädiktoren werden Mittelwerte über die Jahre 2013 bis 2020 verwendet.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung.

Tabelle B.4 zeigt die Zusammensetzung des synthetischen Basels in der H2-Hauptspezifikation und die Gewichte der beitragenden Vergleichsstädte.

Stadt	Donor-Gewicht
Neuenburg	17,4 %
Zug	15,5 %
Biel (BE)	15,3 %
Freiburg	13,8 %
Bern	13,7 %
St. Gallen	7,1 %
Lausanne	6,1 %
Genf	2,8 %
Kriens	1,1 %

Tabelle B.4: Donor-Gewichte der H2-Hauptspezifikation

Anmerkung: Ausgewiesen sind Vergleichsstädte mit einem Gewicht von mindestens 1 %. Die übrigen Vergleichsstädte erhalten jeweils Gewichte von weniger als 1 %.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung.

(3) H3 – Eigentumswohnungsbestand und -anteil

Die H3-Hauptspezifikation für den Eigentumswohnungsbestand verwendet dessen indexierte Entwicklung mit dem Basisjahr 2013 = 100 als Zielgrösse. Als Prädiktoren werden ausgewählte Werte der Pre-Treatment-Historie der Zielgrösse sowie das steuerbare Medianeinkommen, die Median-Angebotsmiete, der Mietwohnungsanteil und das Bevölkerungswachstum verwendet. Die strukturellen Prädiktoren werden über die Pre-Treatment-Periode von 2013 bis 2020 gemittelt. Der Treatmentbeginn liegt im Jahr 2021.

Prädiktoren	Zeitraum	Basel	Synthetisches Basel
Eigentumswohnungsbestand (Index)	2014	100,770	100,717
Eigentumswohnungsbestand (Index)	2016	102,713	102,610
Eigentumswohnungsbestand (Index)	2018	105,408	105,271
Eigentumswohnungsbestand (Index)	2019	106,563	106,470
Eigentumswohnungsbestand (Index)	2020	107,847	107,746
Steuerbares Medianeinkommen	2013–2020	49’681	49’574
Median-Angebotsmiete	2013–2020	232,969	239,837
Mietwohnungsanteil	2013–2020	72,90 %	72,64 %
Bevölkerungswachstum	2013–2020	0,61 %	0,63 %

Tabelle B.5: Prädiktoren und Prädiktor-Balance der H3-Hauptspezifikation

Anmerkung: Der Eigentumswohnungsbestand wird als Index mit dem Basisjahr 2013 = 100 ausgewiesen. Die Werte für 2014, 2016, 2018, 2019 und 2020 gehen als separate Outcome-Prädiktoren in die Spezifikation ein. Für die strukturellen Prädiktoren werden Mittelwerte über die Jahre 2013 bis 2020 verwendet.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung.

Tabelle B.6 zeigt die Zusammensetzung des synthetischen Basels und die Gewichte der beitragenden Vergleichsstädte.

Stadt	Donor-Gewicht
Bern	39,9 %
Neuenburg	15,4 %
Rapperswil-Jona	14,8 %
Freiburg	10,8 %
Genf	7,7 %
Emmen	5,9 %
Zug	5,4 %

Tabelle B.6: Donor-Gewichte der H3-Hauptspezifikation

Anmerkung: Ausgewiesen sind Vergleichsstädte mit positivem Gewicht. Nicht ausgewiesene Städte erhalten ein Gewicht von null. Abweichungen von 100 % ergeben sich aus Rundungen.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung.

Die zweite H3-Spezifikation verwendet den Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand als Zielgrösse. Um Unterschiede im Ausgangsniveau zu reduzieren, wird der Eigentumswohnungsanteil auf 2013 indexiert (2013 = 100). Als Prädiktoren dienen ausgewählte Werte der Pre-Treatment-Historie der Zielgrösse sowie das steuerbare Medianeinkommen, die Median-Angebotsmiete, der Mietwohnungsanteil und das Bevölkerungswachstum. Die strukturellen Prädiktoren werden über 2013 bis 2020 gemittelt; die Zielgrösse geht für 2014, 2016, 2018, 2019 und 2020 separat in die Spezifikation ein. Die Pre-Treatment-Periode umfasst 2013 bis 2020, der Treatmentbeginn liegt 2021.

Prädiktoren	Zeitraum	Basel	Synthetisches Basel
Eigentumswohnungsanteil (Index 2013 = 100)	2014	100,038	100,037
Eigentumswohnungsanteil (Index 2013 = 100)	2016	99,996	99,996
Eigentumswohnungsanteil (Index 2013 = 100)	2018	101,152	101,147
Eigentumswohnungsanteil (Index 2013 = 100)	2019	101,379	101,374
Eigentumswohnungsanteil (Index 2013 = 100)	2020	101,855	101,849
Steuerbares Medianeinkommen	2013–2020	49’681	49’673
Median-Angebotsmiete	2013–2020	233,0	240,5
Mietwohnungsanteil	2013–2020	72,90 %	72,07 %
Bevölkerungswachstum	2013–2020	0,61 %	0,54 %

Tabelle B.7: Prädiktoren und Prädiktor-Balance ergänzende H3-Spezifikation: Eigentumswohnungsanteil

Anmerkung: Der Eigentumswohnungsanteil wird als Index mit 2013 = 100 ausgewiesen. Die Werte der Zielgrösse für 2014, 2016, 2018, 2019 und 2020 gehen als separate Outcome-Prädiktoren in die Spezifikation ein. Für die übrigen Prädiktoren werden Mittelwerte über die Jahre 2013 bis 2020 verwendet.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung.

Tabelle B.8 zeigt die Zusammensetzung des synthetischen Basels in der H3-Spezifikation zum Eigentumswohnungsanteil und die Gewichte der beitragenden Vergleichsstädte.

Stadt	Donor-Gewicht
Luzern	48,5 %
St. Gallen	19,5 %
Neuenburg	12,6 %
Zug	10,4 %
Genf	6,1 %
Rapperswil-Jona	2,7 %
Bulle	0,2 %

Tabelle B.8: Donor-Gewichte ergänzende H3-Spezifikation: Eigentumswohnungsanteil

Anmerkung: Ausgewiesen sind Vergleichsstädte mit positivem Gewicht. Nicht ausgewiesene Städte erhalten ein Gewicht von null. Die Gewichte summieren sich zu 100 %.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung.

(4) H4 – Angebotsmieten

Die H4-Hauptspezifikation verwendet die Median-Angebotsmiete in CHF/m²/Jahr als Zielgrösse. Als Prädiktoren werden ausgewählte Werte der Pre-Treatment-Historie der Zielgrösse sowie das steuerbare Medianeinkommen, das Bevölkerungswachstum, der Mietwohnungsanteil und die MFH-Leerstandsquote verwendet. Die strukturellen Prädiktoren werden über die jeweils verfügbaren Pre-Treatment-Zeiträume gemittelt; die Angebotsmiete geht für die Jahre 2005, 2008, 2011, 2014, 2017, 2019 und 2020 separat in die Spezifikation ein. Die Pre-Treatment-Periode umfasst die Jahre 2005 bis 2020, der Treatmentbeginn liegt im Jahr 2021.

Prädiktoren	Zeitraum	Basel	Synthetisches Basel
Median-Angebotsmiete	2005	199,0	199,9
Median-Angebotsmiete	2008	210,5	209,3
Median-Angebotsmiete	2011	217,8	216,9
Median-Angebotsmiete	2014	227,5	227,7
Median-Angebotsmiete	2017	234,3	236,6
Median-Angebotsmiete	2019	236,3	237,6
Median-Angebotsmiete	2020	237,5	235,8
Steuerbares Medianeinkommen	2006–2020	47’359	45’145
Bevölkerungswachstum	2006–2020	0,40 %	0,89 %
Mietwohnungsanteil	2010–2020	72,94 %	72,10 %
MFH-Leerstandsquote	2011–2020	0,56 %	0,56 %

Tabelle B.9: Prädiktoren und Prädiktor-Balance der H4-Hauptspezifikation

Anmerkung: Die Median-Angebotsmiete wird in CHF/m²/Jahr ausgewiesen. Die Werte für 2005, 2008, 2011, 2014, 2017, 2019 und 2020 gehen als separate Outcome-Prädiktoren in die Spezifikation ein. Für die strukturellen Prädiktoren werden Mittelwerte über die angegebenen Zeiträume verwendet.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung.

Tabelle B.10 zeigt die Zusammensetzung des synthetischen Basels in der H4-Hauptspezifikation und die Gewichte der beitragenden Vergleichsstädte.

Stadt	Donor-Gewicht
Yverdon-les-Bains	32,6 %
Bern	29,2 %
Neuenburg	15,2 %
Lausanne	12,0 %
Thun	7,7 %
Zürich	3,2 %

Tabelle B.10: Donor-Gewichte der H4-Hauptspezifikation

Anmerkung: Ausgewiesen sind Vergleichsstädte mit positivem Gewicht. Nicht ausgewiesene Städte erhalten ein Gewicht von null. Abweichungen von 100 % ergeben sich aus Rundungen.

Quelle: Wüest Partner Städtedatensatz; eigene Berechnung.

C. Umsetzung der Synthetic-Control-Analysen

Die Synthetic-Control-Analysen wurden in Stata mit dem Befehl `synth` durchgeführt. Für die Hauptspezifikationen wurde die Option `nested` verwendet. Die Prädiktorgewichte der V-Matrix wurden damit nicht manuell vorgegeben, sondern datengetrieben bestimmt. Bei Verwendung von `nested` führt `synth` eine vollständig verschachtelte Optimierung über diagonale positiv semidefinite V-Matrizen und die Gewichte der Donor-Einheiten durch. Ausgangspunkt bildet die regressionsbasiert bestimmte V-Matrix; gesucht wird die Kombination, welche den *Mean Squared Prediction Error* (MSPE) in der Pre-Treatment-Periode minimiert (Abadie et al., 2011)

Hilfsmittel und KI-Deklaration

Für die empirischen Analysen dieser Arbeit wurde die Statistiksoftware Stata verwendet.

Darüber hinaus wurden KI-gestützte Sprachmodelle (Large Language Models, LLM) als unterstützende Hilfsmittel eingesetzt. Der Einsatz erfolgte zur sprachlichen und stilistischen Überarbeitung eigener Textentwürfe, zur Verbesserung von Verständlichkeit und Lesefluss sowie zur Unterstützung bei der Strukturierung und Präzisierung von Formulierungen. Zudem wurden KI-gestützte Sprachmodelle bei der Erstellung und Überprüfung von Programmcode für die empirischen Analysen eingesetzt.

Ehrenwörtliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Mir ist bekannt, dass ich die volle Verantwortung für die Wissenschaftlichkeit des vorgelegten Textes selbst übernehme, auch wenn KI-Hilfsmittel eingesetzt und deklariert wurden. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden.

Zürich, den 7. September 2026



Patrick de Caes