Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf den Wohnimmobilienmarkt – eine Analyse der Regulierung in Genf, Waadt und Basel-Stadt

Verfasserin: Braten Jaqueline

Eingereicht bei: Dr. Kerstin Hansen

Abgabedatum: 4. September 2026

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis V

Tabellenverzeichnis VII

Executive Summary VIII

1 Einleitung 1

1.1 Untersuchungsgegenstand und Abgrenzung des Themas 2

1.2 Aufbau der Arbeit und Methodik 3

2 Theorie 5

2.1 Grundlagen der Immobilienökonomie und der Einfluss von Mietzinsdeckel auf Angebot und Nachfrage 5

2.1.1 Grundlagen der Immobilienökonomie 5

2.1.2 Vier-Quadranten-Modell von DiPasquale und Wheaton 6

2.1.3 Einfluss von Mietzinsdeckel auf Angebot und Nachfrage 7

2.2 Gesetzgebung 10

2.2.1 Gesetz Genf 11

2.2.2 Gesetz Waadt 13

2.2.3 Gesetz Basel-Stadt 15

2.2.4 Gegenüberstellung der Wohnschutzverordnungen 19

2.3 Herleitung der Hypothesen 21

3 Daten und Methodik 23

3.1 Datenquellen und Datenauswahl 23

3.1.1 Neubautätigkeit 23

3.1.2 Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten 24

3.1.3 Lock-in-Effekt 25

3.2 Methodisches Vorgehen 26

4 Resultate 30

4.1 Untersuchung der Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf die Neubautätigkeit 30

4.1.1 Deskriptive Analyse 30
4.1.2 Event Study Basel-Stadt 33
4.1.3 Event Study Waadt 35
4.1.4 Event Study Genf 37
4.2 Untersuchung der Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten 40
4.2.1 Deskriptive Analyse 40
4.2.2 Event Study Basel-Stadt 42
4.2.3 Event Study Waadt 44
4.3 Untersuchung der Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf den Lock-in-Effekt 47
4.3.1 Deskriptive Analyse Mietvertragsdaten 47
4.3.2 Deskriptive Analyse Umzugsquote 49
5 Kritische Würdigung 51
5.1 Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf die Neubautätigkeit 51
5.2 Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten 51
5.3 Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf den Lock-in-Effekt 52
6 Fazit 53
Literaturverzeichnis 57
Anhang 60

Abkürzungsverzeichnis

DiD	Difference-in-Differences
LDTR	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR; L 5 20)
LPPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (LPPPL; 840.15)
MFH	Mehrfamilienhaus
RDTR	Règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RDTR ; L 5 20.01)
OR	Obligationenrecht vom 30. März 1911 (SR 220)
REIDA	Real Estate Investment Data Association
RLPPPL	Règlement d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 25 october 2017 (RLPPPL ; 840.15.1)
SE	Standardfehler
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; 221.213.11)
WRFG	Gesetz über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG; 861.500)
WRSchV	Verordnung über den Schutz von Wohnraum vom 26. April 2022 (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV; 861.540)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Marktgleichgewicht bei zunehmender Nachfrage 5
Abbildung 2: Vier-Quadranten-Modell von DiPasquale und Wheaton 6
Abbildung 3: Vier-Quadranten-Modell von DiPasquale und Wheaton, Szenario 1 – steigende Nachfrage in einem unregulierten Markt 8
Abbildung 4: Vier-Quadranten-Modell von DiPasquale und Wheaton, Szenario 2 – Auswirkungen von Mietzinsdeckeln 9
Abbildung 5: Verlauf der Anzahl beantragter Wohnungen gemäss Baugesuchen für Mehrfamilienhäuser (MFH) in den Kantonen Basel-Stadt und Waadt (Treatment-Kantone) 30
Abbildung 6: Verlauf der Anzahl beantragter Wohnungen gemäss Baugesuchen für Mehrfamilienhäuser (MFH) in den Kantonen Zürich und Basel-Landschaft (Kontrollkantone) 30
Abbildung 7: Bautätigkeit indexiert – Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuchen für neu gebauten Mehrfamilienhäuser (MFH) (Index 2008 = 100) 31
Abbildung 8: Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuchen für neu gebauten Mehrfamilienhäuser (MFH) pro Einwohner 32
Abbildung 9: Anzahl fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) pro Einwohner 33
Abbildung 10: Event Study Basel-Stadt – Effekt auf die Anzahl an beantragten Wohnungen gemäss Baugesuchen (Neubau MFH) 34
Abbildung 11: Robustheitscheck Event Study Basel-Stadt – Effekt auf die Anzahl an beantragten Wohnungen gemäss Baugesuchen (Neubau MFH) 34
Abbildung 12: Event Study Waadt – Effekt auf die Anzahl an beantragten Wohnungen gemäss Baugesuchen (Neubau MFH) 35
Abbildung 13: Robustheitscheck Event Study Waadt – Effekt auf die Anzahl an beantragten Wohnungen gemäss Baugesuchen (Neubau MFH) 36
Abbildung 14: Event Study Genf – Effekt auf die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen (MFH) 38
Abbildung 15: Robustheitscheck Event Study Genf – Effekt auf die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen (MFH) 38
Abbildung 16: Vergleich des Spreads zwischen Marktmieten (Wüest Partner) und Bestandsmieten (REIDA Mietvertragsdaten) über alle Kantone (Balanced Panel) von 2017 bis 2025 40

Abbildung 17: Vergleich des Spreads zwischen Markt- und Bestandsmieten über alle Kantone (Balanced Panel) ohne Genf von 2017 bis 2025 41
Abbildung 18: Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten im Kanton Genf 42
Abbildung 19: Event Study Basel-Stadt – Effekt auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten 43
Abbildung 20: Robustheitscheck Event Study Basel-Stadt – Effekt auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten 44
Abbildung 21: Event Study Waadt – Effekt auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten 45
Abbildung 22: Robustheitscheck Event Study Waadt – Effekt auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten 46
Abbildung 23: Boxplot – Analyse zur Mietvertragsdauer per Stichtag 30. September 2025 (Balanced Panel) 48
Abbildung 24: Dichteverteilung – Analyse Mietvertragsdauer per Stichtag 30. September 2025 (Balanced Panel) 48
Abbildung 25: Verlauf der mittleren Mietvertragsdauer – Treatment-Kanton Vergleich zu Kontrollkantonen 49
Abbildung 26: Verlauf der Umzugsquote innerhalb des Kantons von 2013 bis 2024 ... 50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Wohnschutzverordnungen in Genf, Waadt und Basel-Stadt 20
Tabelle 2: Event Study – Auswirkungen auf die Neubautätigkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Basel-Stadt und Waadt 36
Tabelle 3: Event Study – Auswirkungen auf die Neubautätigkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Genf 39
Tabelle 4: Event Study – Auswirkungen auf den Spread zwischen Markt- und Bestandsmieten in Basel-Stadt und Waadt 46

Executive Summary

Im Rahmen der vorliegenden Abschlussarbeit werden die Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen anhand einer Analyse der Regulierungen in den Kantonen Genf, Waadt und Basel-Stadt untersucht. Die Wohnschutzverordnungen umfassen jeweils kantonale Regelungen, die eine Bewilligungspflicht mit Mietzinskontrolle bei Sanierungen, Umbauten und Abbrüchen von Wohnraum vorschreiben. Sie wurden zu unterschiedlichen Zeiten eingeführt, wobei Genf solche Regelungen bereits 1983 implementiert hat. Der Kanton Waadt hat seine entsprechende Verordnung 2018 eingeführt und Basel-Stadt seine im Jahr 2022.

Die vorliegende Untersuchung analysiert die Auswirkungen dieser Wohnschutzverordnungen auf die Neubautätigkeit, die Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten sowie den Lock-in-Effekt. Um einen möglichen kausalen Zusammenhang zwischen den Wohnschutzverordnungen und den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt eruieren zu können, wurden sowohl deskriptive Analysen als auch Event Studies durchgeführt.

Auswirkungen der Wohnschutzverordnungen auf die Neubautätigkeit

Für die Analyse der Neubautätigkeit wurden Daten von Baugesuchen sowie von neu erstellten Wohnungen analysiert, wobei jeweils ein Vergleich zu zwei Kontrollkantonen stattgefunden hat. Sowohl Basel-Stadt als auch Waadt weisen nach der Einführung eine negative Entwicklung der Anzahl an beantragten neu erstellten Wohnungen auf, jedoch sind diese Resultate nicht statistisch signifikant. Der Kanton Genf zeigt keine statistisch signifikant negative Entwicklung der neu erstellten Wohnungen, wobei sich langfristig eine negative Entwicklung abzeichnet.

Auswirkungen der Wohnschutzverordnung auf die Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten

Die Kantone mit Wohnschutzverordnungen weisen die höchsten Differenzen zwischen Markt- und Bestandsmieten auf. Für die Untersuchung wurden Marktmieten von Wüest Partner sowie Mietvertragsdaten von der Real Estate Investment Data Association REIDA verglichen. Es ist jedoch kein statistisch signifikanter Anstieg der Differenz nach der Einführung der Regulationen zu erkennen. Im Vergleich zu den Kontrollkantonen ist in den Kantonen Basel-Stadt und Waadt sogar eine Abnahme der Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten zu erkennen.

Auswirkungen der Wohnschutzverordnungen auf den Lock-in-Effekt

Zur Untersuchung des Lock-in-Effekts wurden Mietvertragsdaten von REIDA analysiert. Die drei Kantone weisen im Vergleich zu den Kontrollkantonen lange Median-Mietvertragslaufzeiten auf, bei Waadt und Genf sind es schweizweit sogar die längsten.

1 Einleitung

Wohnimmobilien haben einen hohen Stellenwert, sowohl in der Immobilienbranche als auch in der Gesellschaft. Zum einen sind rund CHF 1’250 Mrd. in Mietwohnungen investiert (Wüest Partner, 2023, S. 30), wovon ein grosser Anteil von Pensionskassen angelegt wird. Mit einem Immobilienanlagewert von rund CHF 230 Mrd., sind die Vorsorgegelder der Schweizer Bevölkerung merklich von Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt betroffen (Bundesamt für Statistik, 2026, S. 6).

Zum anderen ist Wohnraum ein Grundbedürfnis der Bevölkerung, wobei Menschen oft individuelle Präferenzen in Bezug auf das Objekt und die Lage haben. Weil Land ein knappes Gut ist und das Angebot an Wohnimmobilien nur zeitverzögert und über eine lange Dauer weiterentwickelt werden kann, ist das Angebot beschränkt und kann sich kurzfristig nicht an eine veränderte Nachfrage anpassen (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 75). Aufgrund dieser Marktgegebenheiten ist es naheliegend, dass es zu politischen Vorstössen kommt, um steigende Mietpreise zu vermeiden und Mietende zu schützen. Besonders in Städten, wo die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist und die Entwicklungsmöglichkeiten erschwert sind, werden Wohnschutzverordnungen stark diskutiert und teilweise auch durch das Stimmvolk eingeführt.

Allein im Jahr 2026 wurde über zahlreiche Initiativen zum Wohnschutz und zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum abgestimmt. Eine bekannte Abstimmung diesbezüglich fand am 14. Juni 2026 im Kanton Zürich statt. Bei dieser war vorgesehen, dass Gemeinden zusätzliche Instrumente erhalten, um bezahlbare Wohnungen sicherzustellen. Der Fokus lag auf Einschränkungen bei Mietzinsanpassungen nach Renovationen und Umbauten, Abbrüchen und Ersatzneubauten sowie auf der Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen (Schläpfer & Kröpfli, 2026).

Die Initiative wurde in der Gesellschaft und Politik stark debattiert, letztendlich ist sie jedoch an der Urne gescheitert. Sie orientierte sich an bereits bestehenden Wohnschutzverordnungen in der Schweiz, namentlich in den Kantonen Genf, Waadt und Basel-Stadt. Die drei Kantone und der Kanton Zürich weisen schweizweit die tiefsten Wohneigentumsquoten auf, wobei die beiden Stadtkantone Genf und Basel-Stadt besonders tiefe Wohneigentumsquoten von unter 20 Prozent aufweisen (Bundesamt für Statistik, 2022, S. 11). Entsprechend ist deren Mietermarkt noch stärker ausgeprägt als in anderen Kantonen.

Obwohl solche Regulierungen die Absicht verfolgen, Mietende zu schützen und steigende Mietpreise zu kontrollieren, haben sie auch weitergehende Auswirkungen auf die lokalen Immobilienmärkte. Beispielsweise wird in Regionen mit Mietzinsdeckeln und einem Wohnungsmangel eine erhöhte Differenz, oder ein sogenannter Spread, zwischen Markt- und Bestandsmieten nachgewiesen. Diese Entwicklung führt dazu, dass Mietende länger in ihrer Wohnung bleiben, was zu einem Ungleichgewicht auf dem Markt führt (Scognamiglio et al., 2023, S. 5). Dieser Spread konnte auch in einer Untersuchung von Mense et. al (2023) nachgewiesen werden, wobei eine Reduktion der Bestands- und eine Erhöhung der Marktmieten in regulierten Märkten zu dieser erhöhten Differenz führen. Diese Differenz wird besonders durch die Fehlallokation der Wohnungen und die entsprechend abnehmende Umzugsbereitschaft getrieben (S. 14). Zusätzlich wird in Märkten, die einen Mietzinsdeckel nach Sanierung aufweisen, weniger in Sanierungen und Renovationen investiert, was zu einer veralteten Gebäudesubstanz führt (Kholodilin, 2024, S. 6).

1.1 Untersuchungsgegenstand und Abgrenzung des Themas

In der vorliegenden Arbeit werden die Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen mit Mietzinsdeckeln nach Sanierung, Umbau und Abbruch untersucht. Als Wohnschutzverordnung werden hier kantonale Regelungen bezeichnet, die eine Bewilligungspflicht mit Mietzinskontrolle bei Sanierungen, Umbauten und Abbrüchen von Wohnraum vorsehen. In der Schweiz gibt es drei Kantone, die solche Verordnungen eingeführt haben, namentlich Genf, Waadt und Basel-Stadt, wobei die Verordnung in Genf (LDTR) bereits seit 1983 existiert. Die Wohnschutzverordnungen in den Kantonen Waadt (LPPPL) und Basel-Stadt (WRSchV) wurden im Jahr 2018 und 2022 eingeführt. Ziel dieser Regelungen ist primär der Erhalt und die Förderung von bezahlbarem Wohnraum, indem Vermieterinnen und Vermieter bauliche Massnahmen vorgängig einer staatlichen Stelle vorlegen müssen. Diese entscheidet über die Zulässigkeit sowie die Höhe der resultierenden Mietzinserhöhungen.

Auf Basis der regulatorischen Grundlagen werden im Rahmen dieser Arbeit drei zentrale Auswirkungen der Wohnschutzverordnungen untersucht. Es werden Auswirkungen auf die reine Neubautätigkeit für Wohnraum in den regulierten Märkten, die Differenz zwischen Marktmieten und Bestandsmieten und der Lock-in-Effekt analysiert.

Neubauten sind in diesem Kontext ausschliesslich reine Neubauobjekte, also solche ohne Abbruch einer alten Liegenschaft, ausser Umnutzungen von bestehenden Gewerbeliegenschaften wie Industrieareale.

Die Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten bei sonst vergleichbaren Objektmerkmalen wird auch als Spread bezeichnet.

Der Lock-in-Effekt beschreibt den Mechanismus, dass Mietende aufgrund eines wachsenden Spreads zwischen ihrer Bestandsmiete und den aktuellen Marktmieten einen sinkenden finanziellen Anreiz haben, umzuziehen, und dadurch länger in ihrer bestehenden Wohnung verbleiben (Scognamiglio et al., 2023, S. 5).

Auswirkungen von generellen gesetzlichen Einschränkungen zu Mietzinsanpassungen bei bestehenden Mietverträgen, welche schweizweit gelten, werden in dieser Arbeit nicht untersucht. Die Auswirkung der Wohnschutzverordnungen auf die Sanierungstätigkeit wird aufgrund der bereits umfassend vorhandenen Literatur hierzu im Rahmen der vorliegenden Arbeit ebenfalls nicht untersucht.

1.2 Aufbau der Arbeit und Methodik

Diese Abschlussarbeit umfasst einen theoretischen und einen empirischen Teil. In Kapitel 2 wird die theoretische Einbettung des Themas erläutert, wobei zuerst die Grundlagen der Immobilienökonomie und der theoretische Einfluss von Mietzinsdeckeln auf den Immobilienmarkt vorgestellt werden und anschliessend die Gesetzgebung zu den Wohnschutzverordnungen in den einzelnen Kantonen beschrieben wird. Zudem wird der aktuelle Forschungsstand zu den Auswirkungen der Wohnschutzverordnung in den jeweiligen Kantonen dargelegt. Die drei Wohnschutzverordnungen werden anschliessend in der Tabelle 1 zusammengefasst und einander gegenübergestellt. Ableitend aus der Theorie werden die Hypothesen aufgestellt, die anschliessend in der Empirie untersucht werden.

Im empirischen Teil werden drei mögliche Effekte der Wohnschutzverordnung in den einzelnen Kantonen jeweils mit einer quantitativen Untersuchung analysiert. Die untersuchten Effekte umfassen die Auswirkungen auf die Neubautätigkeit für Wohnungen, die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten sowie der Lock-in-Effekt. Für die Untersuchung des ersten Aspekts wird die Anzahl an beantragten Neubauwohnungen gemäss Baugesuchen sowie die Anzahl neu erstellter Wohnungen pro Jahr analysiert. Für die Ermittlung der Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten werden Mietvertragsdaten von der Real Estate Investment Data Association REIDA mit Marktmieten von Wüest Partner pro Quartal verglichen. Zur Analyse des Lock-in-Effekts werden die Vertragsdauern gemäss den Mietvertragsdaten von REIDA untersucht.

Die vorhandenen Daten werden in einem ersten Schritt deskriptiv analysiert, um mögliche Muster und Trends zu überprüfen und die strukturellen Unterschiede der einzelnen Kantone zu visualisieren. In einem zweiten Schritt werden die Daten mittels dem Statistik-Tool R statistisch ausgewertet. Hierfür wurde Unterstützung von künstlicher Intelligenz (Claude) hinzugezogen, um den R Code und teilweise grafische Darstellungen zu verbessern und kontrollieren.

Für die Analyse der Neubautätigkeit und der Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten wird ein Event-Study-Design angewendet. Dabei wird die Entwicklung der jeweiligen Koeffizienten vor und nach der Einführung der Wohnschutzverordnung untersucht, um Hinweise auf eine mögliche kausale Wirkung der Verordnung zu identifizieren. Für die Untersuchung der Neubautätigkeit wird zudem ein Difference-in-Differences (DiD) - Design angewendet. Die Mieterfluktuation wird ausschliesslich deskriptiv analysiert. Der Fokus liegt auf dem Stand des Lock-in-Effekts im Jahr 2025, sowohl in den Kantonen Genf, Waadt und Basel-Stadt, als auch in den Kontrollkantonen.

2 Theorie

2.1 Grundlagen der Immobilienökonomie und der Einfluss von Mietzinsdeckel auf Angebot und Nachfrage

In der Ökonomie wird der Preis eines Guts grundlegend durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage bestimmt. Immobilien weisen als Wirtschaftsgut besondere Eigenschaften auf, zum Beispiel eine lange Produktionsdauer und Standortgebundenheit (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 52). In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die Grundlagen der Immobilienökonomie sowie die marktökonomischen Mechanismen beschrieben, die anschliessend die Basis für die Herleitung der untersuchten Hypothesen bilden.

2.1.1 Grundlagen der Immobilienökonomie

Der Immobilienmarkt ist sowohl hinsichtlich der Nachfrage als auch in Bezug auf das Angebot besonders. Weil Mietwohnungen aus Sicht der Mietenden nicht nur ein unverzichtbares Gebrauchsgut sind, sondern auch mit klaren Präferenzen bezüglich der Lage, der Grösse, des Ausbaustandards und weiterer Eigenschaften behaftet sind, bestehen wenig Substitutionen für das nachgefragte Gut (DiPasquale & Wheaton, 1996, S. 25–26). Entsprechend haben Preisentwicklungen bei Wohnungen einen hohen Stellenwert in der Gesellschaft, was zu politischen Vorstössen und daraus folgenden Regulierungen führt. Das Ziel von Mietzinsdeckeln ist der Preissteigerungen eines Mietwohnungsmarktes entgegenzuwirken.

Im Angebot-Nachfrage-Modell ist ersichtlich, dass der Preis (P) steigt, wenn die Nachfrage (D) zunimmt und das Angebot (S) gleichbleibt. Weil der Bestand (Q) von Immobilien kurzfristig betrachtet grösstenteils fixiert ist, steigen die Immobilienpreise und Mieten bei erhöhter Nachfrage (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 75). Aufgrund der langen Bauzeit passt sich der Flächenbestand zeitverzögert an. Sind die Preise hoch, wird in der marktökonomischen Theorie mehr gebaut. Somit wird der Preis nach der kurzfristigen Erhöhung wieder sinken und es kommt langfristig zu einem neuen Marktgleichgewicht (DiPasquale & Wheaton, 1996, S. 6).

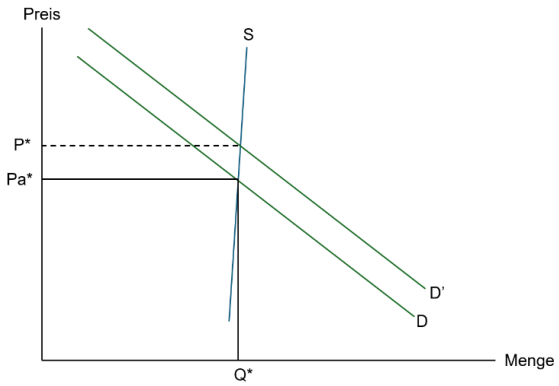


Abbildung 1: Marktgleichgewicht bei zunehmender Nachfrage
Quelle: vgl. Fahrländer & Kloess, 2024, S. 75

2.1.2 Vier-Quadranten-Modell von DiPasquale und Wheaton

Um den Einfluss von Mietzinsveränderungen auf die Neubautätigkeit und den Flächenmarkt abzubilden, haben DiPasquale und Wheaton 1992 ein sogenanntes Vier-Quadranten-Modell entwickelt. Dieses zeigt den Zusammenhang zwischen dem Nutzermarkt, dem Kapital- und Anlagemarkt, dem Entwickler- und Baumarkt sowie der Flächenbestandsänderung auf (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 80).

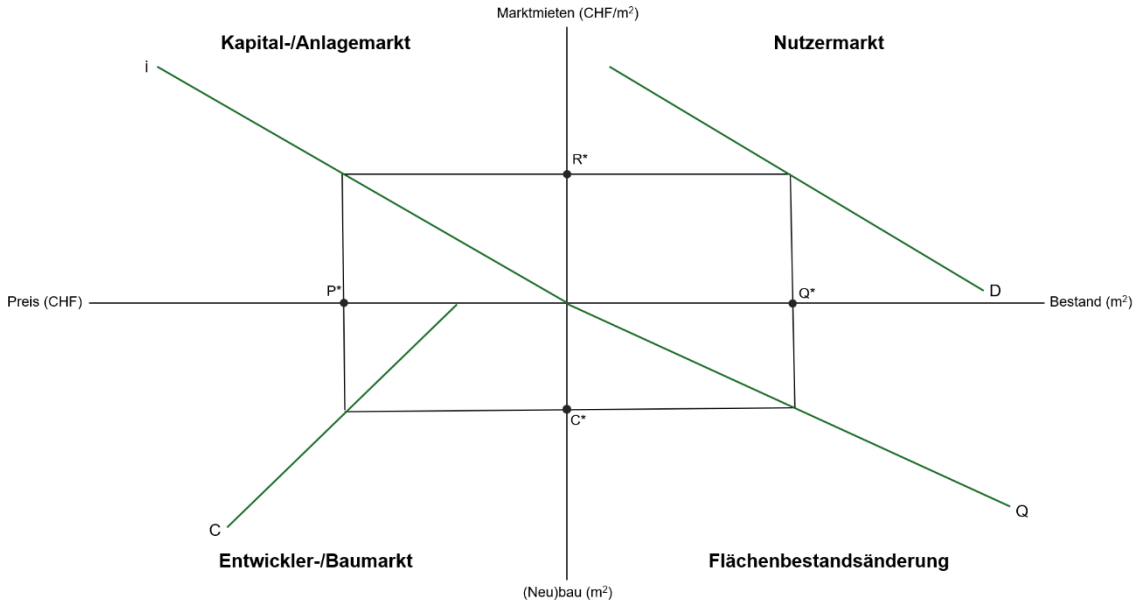


Abbildung 2: Vier-Quadranten-Modell von DiPasquale und Wheaton
Quelle: vgl. DiPasquale & Wheaton, 1996, S. 12

Der nordöstliche Quadrant (Nutzermarkt) bildet das kurzfristige Gleichgewicht der Marktmieten ab. Die vertikale Achse (y-Achse) zeigt den Mietpreis auf und die horizontale Achse (x-Achse) das Flächenangebot. Die Nachfragekurve (D) verdeutlicht, dass die Nachfrage für Mietfläche mit sinkendem Preis bzw. abnehmenden Mieten steigt. Kommt es zu einer Zunahme der Nachfrage, verschiebt sich die Kurve nach rechts und umgekehrt nach links, wenn die Nachfrage abnimmt (DiPasquale & Wheaton, 1996, S. 7).

Im nordwestlichen Quadranten ist der Kapital- und Anlagemarkt abgebildet. Die vertikale Achse ist gleich wie im Nutzermarkt und bildet entsprechend das Mietzinsniveau ab, die horizontale Achse bildet hier den Preis für Fläche bzw. die Immobilienpreise ab. Der Marktpreis (P) errechnet sich vereinfacht betrachtet über die Marktmiete (R) geteilt durch die Kapitalisierung (i).

$$Preis\ (P) = \frac{R}{i}$$

Die Kurve bildet also die Kapitalisierung der Mietzinsen ab, wobei unterschiedliche Risiken im Kapitalisierungssatz berücksichtigt werden, wie zum Beispiel die erwartete Mietzinsentwicklung, die langfristigen Risiken bezüglich Mietzinseinnahmen und die langfristige Zinsentwicklung. Mit einer steigenden Kapitalisierung sinken die Immobilienpreise. Das bedeutet, dass eine steilere Kurve eine höhere Kapitalisierung abbildet, was zu tieferen Immobilienpreisen führt. (Geltner et al., 2013, S. 30). Aus der Marktmiete im Nutzermarkt kann mit der Kapitalisierung der entsprechende Marktpreis für dieses Mietzinsniveau abgeleitet werden (DiPasquale & Wheaton, 1996, S. 8–9).

Der südwestliche Quadrant bildet den Entwickler- bzw. Baumarkt ab, in dem die Menge an neu gebauter Fläche (y-Achse) vom Immobilienpreis abgeleitet wird. Die Kurve startet hier nicht beim Nullpunkt, weil ein Schwellenwert für Neubauinvestitionen erreicht werden muss, bevor das Risiko von Neubauten eingegangen wird. Aufgrund von Einschränkungen, etwa bei der Verfügbarkeit von Bauland, oder durch regulatorische Einschränkungen, verläuft die Kurve in diesem Markt tendenziell steiler als in den anderen Teilmärkten. Abgeleitet vom Immobilienpreisniveau wird die Menge an neugebauten Flächen definiert. Die Kurve zeigt auf, dass sich der Neubau von zusätzlicher Gebäudefläche mit steigenden Immobilienpreisen zunehmend lohnt. Des Weiteren hat die höhere Kapitalverfügbarkeit des Kapital- und Anlagemarkts einen positiven Einfluss auf die Neubautätigkeit (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 85).

In dem letzten Quadranten (südöstlich) wird die jährlich neu erstellte Fläche abgebildet und auf die verfügbare Mietfläche (Flächenbestand) übertragen. Verändert sich nichts in den vorherigen drei Quadranten, so bildet die Menge an neugebauter Fläche (y-Achse) das Niveau ab, welches dafür benötigt wird, den vorhandenen Flächenbestand (x-Achse) beizubehalten. Gemäss der Logik des Modells reduziert sich also die Bestandsfläche, wenn nicht mehr gebaut wird (beispielsweise aufgrund von Alterung der Gebäude) (DiPasquale & Wheaton, 1996, S. 10).

Ausgehend vom Mietflächenbestand werden alle vier Quadranten miteinander verbunden. Befinden sich die Teilmärkte in einem Equilibrium, schliesst sich das Viereck. (DiPasquale & Wheaton, 1996, S. 10).

2.1.3 Einfluss von Mietzinsdeckel auf Angebot und Nachfrage

Das Vier-Quadranten Modell kann dafür angewendet werden, unterschiedliche Einflüsse auf den Immobilienmarkt vereinfacht abzubilden. Nachfolgend werden zwei Szenarien vorgestellt, um den Mechanismus des Modells aufzuzeigen.

Szenario 1 – steigende Nachfrage in einem unregulierten Markt

In der nachfolgenden Abbildung 3 ist der Einfluss einer steigenden Nachfrage in einem unregulierten Immobilienmarkt, also einem ohne Mietzinsbeschränkungen, ceteris paribus abgebildet. Die Nachfragekurve im Nutzermarkt verschiebt sich nach rechts, von D_0 zu D_1. Dies führt zu einer höheren Marktmiete (R* zu R_1). Unter der Annahme, dass dieser Nachfrageanstieg nicht vorhersehbar war, bleibt der Flächenbestand kurzfristig gleich. Aufgrund der kurzfristig höheren Marktmieten steigen die Immobilienpreise von P* auf P_1. Auf dem Entwicklermarkt wird langfristig mit einem etwas tieferen Preisniveau gerechnet (P_a), das zwischen P_1 und P* liegt (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 89). Aufgrund des höheren Preisniveaus wird mehr gebaut, was zu einer erhöhten Flächenbestandsänderung führt und den Flächenbestand auf dem Nutzermarkt steigert. Langfristig erhöhen sich die Marktmieten, die Immobilienpreise und der Flächenbestand.

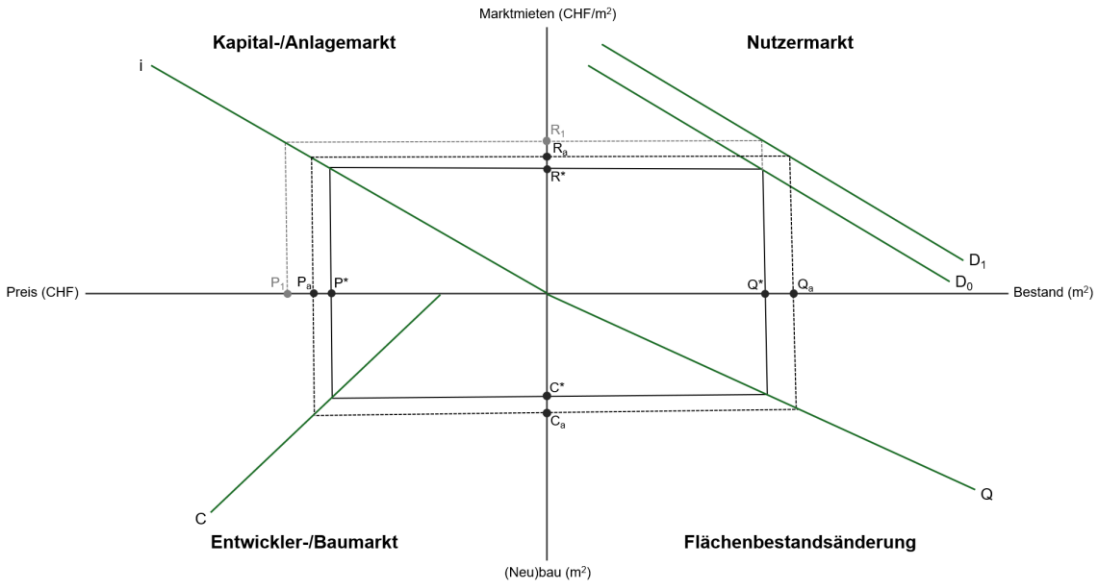


Abbildung 3: Vier-Quadranten-Modell von DiPasquale und Wheaton, Szenario 1 – steigende Nachfrage in einem unregulierten Markt
Quelle: vgl. DiPasquale & Wheaton, 1996, S. 12; Fahrländer & Kloess, 2024, S. 89

Szenario 2 – Auswirkungen von Mietzinsdeckeln

In Abbildung 4 sind die Auswirkungen von Mietzinsdeckeln auf dem Immobilienmarkt anhand des Vier-Quadranten-Modells dargelegt. Der Mietzinsdeckel wird hier mit R_{MZD} bezeichnet. Wird das Mietzinsniveau unterhalb der Marktmiete beschränkt, kommt es ceteris paribus zu einem Ungleichgewicht auf dem Nutzermarkt. Weil das Mietzinsniveau tiefer ist, sind die entsprechenden Immobilienpreise ebenfalls niedriger, was zu einer verringerten Bautätigkeit führt. Somit sinkt in der Theorie der Bestand. Wie im Kapitel 2.1.2 erwähnt, wird bei der Flächenbestandsänderung jeweils nicht nur die Neubautätigkeit,

sondern auch der Erhalt der Liegenschaften berücksichtigt. Wenn also die Bautätigkeit zurückgeht, wird gemäss dem Modell nicht nur weniger in Neubauten investiert, sondern auch in den Erhalt von Gebäuden. Dies führt entsprechend zu einer veralteten Bausubstanz.

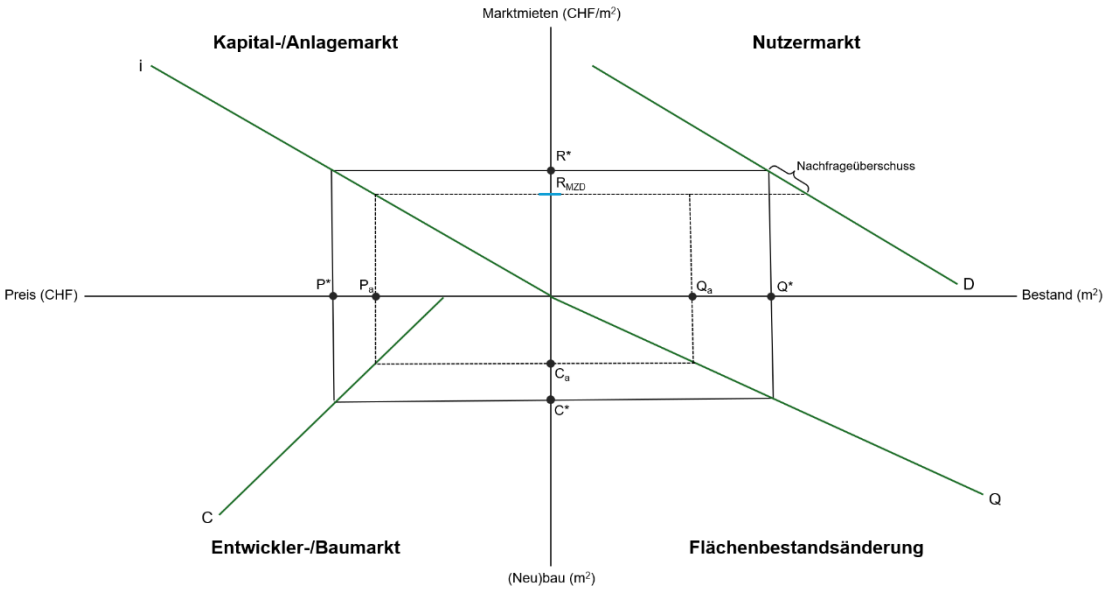


Abbildung 4: Vier-Quadranten-Modell von DiPasquale und Wheaton, Szenario 2 – Auswirkungen von Mietzinsdeckeln
Quelle: vgl. DiPasquale & Wheaton, 1996, S. 12; Schläpfer, 2025, S.71

Die in dieser Arbeit untersuchten Regulierungen beschränken sich in allen drei Kantonen jeweils auf die Mietzinserhöhung nach Sanierungen. Sanierungen resultieren nicht per se in mehr Wohnfläche. Es stellt sich also die Frage, ob die Wohnschutzverordnungen in den Kantonen Genf, Waadt und Basel-Stadt nicht nur einen Einfluss auf die Sanierungen, sondern auch auf die Neubautätigkeit hatten. Gemäss Mense et. al. (2023) wurde keine negative kausale Auswirkung auf die Neuerstellung von Wohnungen in Städten mit Mietzinsdeckeln erkannt (S. 14).

Im Vier-Quadranten-Modell werden die Effekte auf dem Nutzermarkt vor allem auf die Marktmieten bezogen. In der Schweiz sind Mietzinsanpassungen in laufenden Verträgen in der Regel nur im Kontext der allgemeinen Teuerung, spezifischer Kostensteigerungen im Betrieb oder von Zinssteigerungen möglich. Das bedeutet, dass sich Bestandsmieten minimal verändern und tendenziell stagnieren. Bei steigender Nachfrage nach Wohnraum bewirkt dies eine zunehmende Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten. Diese ist besonders gross in der Region am Genfersee, in Zürich und Zug sowie in einzelnen touristischen Regionen. (Sager et al., 2018, S. 1–2). Diese Differenz führt zu einem Lock-in-Effekt, was bedeutet, dass Mietende, die seit längerer Zeit in einer Mietwohnung wohnen, von tieferen Mieten profitieren im Vergleich zu Personen, die eine neue Wohnung am

Markt suchen. Hauck et al. (2026) sprechen von einem Verweilbonus und erwähnen, dass dieser stark mit dem Alter der Mietenden korreliert. Entsprechend profitieren ältere Mieterinnen und Mieter tendenziell von einem höheren Verweilbonus als jüngere. Dieser Effekt führt zu einer ineffizienten Allokation der Mietobjekte, weil der Anreiz hoch ist, in der bestehenden Wohnung zu bleiben. Das bedeutet einige Mietenden bleiben in Wohnungen, die nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen. Solche Wohnungen werden demnach nicht frei und kommen nicht auf den Markt, was zu einem deutlich kleineren Angebot an geeigneten Mietwohnungen führt. Dies treibt die Marktmieten in die Höhe, wenn die Nachfrage steigt und das Angebot verknappt wird. Hauck et al. (2026) haben simuliert, wie sich Haushalte und Wohnungen ohne Bestandsmietregulierung in Wohnungen verteilen würden. Es wurde ersichtlich, dass jüngere Haushalte tiefere Mieten zahlen würden, während die Mieten bei älteren Haushalten tendenziell höher ausfallen würden, als dies in der jetzigen Situation der Fall ist. Ohne Bestandsmietregulierung hätten Mietende demnach einen höheren Anreiz, bei veränderten Bedürfnissen umzuziehen.

Diese Fehlallokation wurde bereits 1997 in New York City von Glaeser und Luttmer (1997) untersucht. Die Analyse hat ergeben, dass die Mietpreisregulierung, welche die Anpassung des Mietzinses bei Bestandsmieten verbietet, in hohen Wohlfahrtsverlusten resultiert, weil die bestehenden Mietenden keinen Anreiz haben umzuziehen. Entsprechend steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Menschen in Wohnungen leben, die nicht ihren Bedürfnissen entsprechen, im Vergleich zu Referenzstädten signifikant an (S. 29).

2.2 Gesetzgebung

In der Schweiz ist das Mietrecht auf Bundesebene im Obligationenrecht (Art. 253 ff. OR) verankert und bestimmt, dass Mietzinse im Grundsatz frei zwischen Vermietenden und Mietenden definiert werden können. Das Bundesgericht hat jedoch Einschränkungen vorgenommen, um missbräuchliches Verhalten zu vermeiden. Gemäss einem Bundesgerichtsentscheid vom 16. Oktober 2020 darf die Nettorendite den hypothekarischen Referenzzinssatz (maximal 2 %) nur um 200 Basispunkte übersteigen (Bundesgerichtsentscheid 4A_554/2019) (Ganz, 2024). Der wertvermehrende Anteil der Kosten für umfassende Überholungen bildet die Basis für Mietzinsanpassungen nach Sanierungen und Umbau. Gemäss der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Art. 14 gelten in der Regel 50 bis 70 % der Kosten für umfassende Überholungen als wertvermehrende Investitionen. Dabei darf die Mietzinserhöhung wegen wertvermehrenden und energetischen Verbesserungen den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.

Einzelne Kantone gehen weiter als die bundesrechtlichen Bestimmungen und haben klare Mietzinsdeckel nach Sanierungen, Umbauten und Abbrüchen für Wohnungen definiert. Die Kantone Genf, Waadt und Basel-Stadt haben bereits solche Mietzinsdeckel implementiert; in weiteren Kantonen bestehen Diskussionen, solche Massnahmen ebenfalls einzuführen.

2.2.1 Gesetz Genf

Das Gesetz zum Wohnraumschutz namens *Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* (LDTR) trat am 1. Juli 1983 in Kraft und wurde 1996 revidiert. Es zielt insbesondere darauf ab, die Umnutzung von Wohnraum zu Büro- oder Gewerbefläche zu verhindern und Arbeiten an bestehenden Gebäuden so zu regeln, dass die Auswirkungen auf die Mieten reduziert werden (République et canton de Genève, 2022). Im Gesetz wurden folgende Ziele definiert (Art. 1 LDTR):

a) Beschränkungen hinsichtlich des Abrisses, Umbaus und der Nutzungsänderung von Wohnhäusern
b) Förderung angemessener und verhältnismässiger Instandhaltungs- und Renovationsarbeiten an Wohnhäusern
c) Beschränkungen hinsichtlich der Veräusserung von Mietwohnungen
d) Vorübergehende Enteignung der Nutzung von Wohnungen, die ohne berechtigten Grund leer stehen.

Dieses Gesetz gilt unabhängig von der Leerstandsquote im Kanton. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf Gebäude, die Wohnobjekte innerhalb der ersten vier Bauzonen enthalten. Nicht unter dieses Gesetz fallen Einfamilienhäuser mit nur einer Wohnung sowie Villen in der Zone 5 mit einer oder mehreren Wohnungen (LDTR Art. 2).

Gemäss dem LDTR und dem *Règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* (RDTR) besteht eine Bewilligungspflicht des *Département du territoire* (nachfolgend Departement) (Art. 5 RDTR) für:

- den Abbruch von Wohnraum (Art. 5 LDTR),
- Sanierungs- und Umbauarbeiten, die über den regulären Unterhalt hinausgehen (Art. 9 LDTR),
- die Umnutzung von Wohnraum zu anderen Nutzungsarten (Art. 7 LDTR) und
- die Veräusserung von Wohnräumen, die zuvor vermietet wurden (Art. 39 LDTR).

Die Sanierung umfasst Instandsetzungen eines Wohnhauses oder eines Teils davon, bei welchem der bestehende Komfort verbessert wird, ohne die Aufteilung der Wohnung zu verändern (Art. 3 LDTR).

Für Sanierungs- und Umbauarbeiten besteht ein Mietzinsdeckel (Art. 10 LDTR), welcher mindestens drei Jahre nach den Arbeiten gilt. Für grössere Sanierungsarbeiten können Mietzinseinschränkungen bis zu fünf Jahre bestehen, für Abbruch und Neubauten sind sie zehn Jahre gültig (Art. 12 LDTR).

2.2.1.1 Mietzinsfestlegung nach Sanierungs-, Umbauarbeiten und Abbrüchen

Unter Berücksichtigung der ausgeführten Arbeiten legt das Departement die neue zulässige Miete fest. Von den Gesamtkosten werden allfällige Subventionen in Abzug gebracht, wobei von diesen Kosten 70 % für die Renditeberechnung berücksichtigt werden. Die zulässige Rendite darf 0.5 % über dem Zinssatz einer erstrangigen Hypothek der Genfer Kantonalbank liegen. Die Abschreibungsdauer wird anhand der Lebenszeit der Anlagen berechnet. In der Regel liegt diese zwischen 18 und 20 Jahren, was entsprechend einen Abschreibungssatz von 5.55 bis 5 % ergibt. Zusätzlich werden Unterhaltskosten berücksichtigt, die üblicherweise mit 1.5 % verzinst werden (Art. 11 LDTR).

Der Genfer Regierungsrat definiert jeweils basierend auf dem Median-Bruttoeinkommen der Steuerzahler die maximal zulässigen Mietzinshöhen. Diese Werte können je nach Entwicklung des Einkommens alle zwei Jahre überprüft und angepasst werden. Die letzte Anpassung wurde am 31. Oktober 2025 durchgeführt. In dieser wurden die zulässigen Mieten auf zwischen CHF 2’773 bis 3’724 pro Zimmer per annum festgelegt (République et canton de Genève, 2025).

2.2.1.2 Empirische Untersuchungen zu Auswirkungen der Wohnschutzverordnung in Genf

Gemäss einer empirischen Untersuchung von Ters und Kholodilin (2025) zu den Auswirkungen der Wohnschutzverordnung auf die Bautätigkeit in Genf, haben die baulichen Restriktionen und die Mietpreisfestlegung einen negativen Effekt auf die Bautätigkeit. Diese Einschränkungen auf Sanierungs-, Umbauarbeiten und Abbrüche, führen in der Praxis zu einer Verknappung des Angebots und verschärfen den Wettbewerb auf dem Markt, wobei die durchschnittlichen Renditen für Investorinnen und Investoren kaum verbessert werden. Die Mietzinsdeckel dämpfen das Mietpreiswachstum für bestehende Mietenden, jedoch nimmt der Anreiz für umfassende Modernisierungen und Sanierungen aufgrund der ungewissen Kostendeckung ab, (2025, S. 29).

2.2.2 Gesetz Waadt

Am 12. Februar 2017 wurde die Wohnschutzverordnung namens *Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif* (LPPPL) durch das Stimmvolk angenommen und am 1. Januar 2018 trat das neue Gesetz in Kraft. Die Wohnschutzverordnung zielt darauf ab, die Wohnungsknappheit zu bekämpfen, indem der Erhalt von Mietwohnungen, die den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen, sichergestellt wird. Zudem wird der Bau von preisgünstigen Wohnungen gefördert (*Logements à loyers abordables*) (Art. 1 LPPPL).

Eine Knappheit im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn die Quote der leerstehenden Wohnungen auf Gemeindeebene dauerhaft unter 1.50 % liegt. Diese Quote wird anhand des Durchschnitts der letzten drei Jahre jährlich vom zuständigen Statistikamt ermittelt. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Erhalt des Mietwohnungsbestandes gelten nur in Gemeinden mit Wohnungsnot (Leerstandsquote unter 1.50 %) (Art. 2 LPPPL).

Das Gesetz betrifft grundsätzlich sämtliche Wohngebäude, mit folgenden Ausnahmen (Art. 3 LPPL):

- Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen und solche mit drei Wohnungen, sofern eine der drei Wohnungen zuletzt von der Eigentümerschaft oder von einem oder einer nahen Verwandten bewohnt wurden
- Wohnungen, die zuletzt von der Eigentümerschaft oder von einem oder einer nahen Verwandten bewohnt wurden
- Gemietete Gebäude oder Wohnungen, deren Neuwert gemäss Feuerversicherung über CHF 750.- /m^3 liegt (bei einem Index von 117, 100 = 1990)
- Wohnungen mit einer Netto-Wohnfläche von 150 m^2 und mehr
- Veräusserungen von Wohnungen im Rahmen von Zwangsvollstreckungsverfahren
- En-bloc-Veräusserung eines Wohngebäudes oder aller Stockwerkeigentumsanteile eines Eigentümers oder einer Eigentümerin an denselben Käufer bzw. dieselbe Käuferin, wenn diese Übertragung als Investition vorgesehen ist und nicht dazu führt, dass die Mehrheit der betroffenen Wohnungen aus dem Mietwohnungsbestand genommen wird.

Das Departement für Raumplanung und Wohnungswesen (*département du territoire et logement*), nachfolgend Departement, ist gemäss Art. 5 LPPPL zuständig für die Bewilligung von:

a) Abrissarbeiten, umfangreichen Sanierungsarbeiten und Umbauten an Mietwohnungen
b) die vollständige oder teilweise Nutzungsänderung von Mietwohnungen
c) die Veräusserung von Mietwohnungen

Eine Sanierung umfasst alle Arbeiten, die einen Mehrwert für das betreffende Gebäude oder die betreffende Mietwohnung schaffen, ohne deren Aufteilung zu verändern, die aber deren Komfort verbessern (Art. 10 LPPPL).

Mit Ausnahme von energetischen Sanierungsarbeiten kann das Departement die Auswirkungen der Kosten für Abriss-, Umbau- oder Renovierungsarbeiten auf die Mieteinnahmen begrenzen. Das Departement kann die Genehmigung mit einer Massnahme zur Kontrolle der Mieteinnahmen für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren ab der Vermietung der Wohnungen verbinden. Bei einer erheblichen Wohnungsknappheit, die gemäss Art. 2 LPPPL bei einer Leerstandsquote von unter 1 % gegeben ist, kann die Dauer der Mietzinskontrolle maximal zehn Jahre betragen (Art. 14 LPPPL).

Das LPPPL regelt die Zeit nach der Kontrollfrist nicht, das heisst, der Mietzins kann nach Ablauf der Kontrollfrist grundsätzlich auf marktübliche Mieten erhöht werden. Es gilt allerdings das Bundesrecht bezüglich des Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269 ff. OR). In der Praxis werden häufig befristete oder gestaffelte Mietverträge abgeschlossen, die eine Erhöhung der Mietzinsen nach der Kontrollfrist vorsehen. Solche Praktiken haben seit der Einführung des Gesetzes zugenommen (Ville de Lausanne Municipalité, 2023).

Zusätzlich zur Bewilligungspflicht für Sanierungs- oder Umbauarbeiten und Abbruch gilt eine Bewilligungspflicht für die Veräusserung von Mietwohnungen (Art. 20 LPPPL). Die Genehmigung kann mit einer Kontrolle des Verkaufspreises, der Mieten oder mit der Verpflichtung zur dauerhaften Beibehaltung der Wohnungen als Mietobjekt verbunden sein. Diese Bedingungen gelten für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Eintragung im Grundbuchamt (Art. 21 LPPPL).

2.2.2.1 Mietzinsfestlegung nach Sanierungs-, Umbauarbeiten und Abbrüchen

Die Mietzinsfestlegung wird im *Règlement d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif* (RLPPPL) definiert. Dieses unterscheidet zwei Kategorien von Arbeiten, namentlich energetische Sanierungen, die zu 100 % mit dem vom Departement definierten technischen Satz überwälzt werden können, und übrige Arbeiten, die anhand des Prozentsatzes gemäss der objektiven Marktwertmethode

(*méthode de la valeur objective*) überwälzt werden können. Die letztere Vorgehensweise berücksichtigt:

- den Neuwert des Gebäudes gemäss der Feuerversicherung,
- die Lage und Umgebung,
- das Alter und die Abnutzung der Liegenschaft sowie
- das Mietzinsniveau vor den Arbeiten.

Das Departement kann die Überwälzung auf die Mietzinsen begrenzen, wenn eine Liegenschaft zuvor zu offensichtlich überhöhten Preisen erworben wurde oder wenn die Mieten vor den Arbeiten im Verhältnis zum objektiven Wert der Immobilien überhöht waren (Art. 18 RLPPPL)

Anders als bei den Kantonen Genf und Basel-Stadt mit klaren Berechnungsformeln und Mietzinsdeckeln bleiben das RLPPPL und das LPPPL bewusst unbestimmt. Die Methode mit dem objektiven Marktwert wird fallweise angewendet.

2.2.2.2 Empirische Untersuchungen zu Auswirkungen der Wohnschutzverordnung in Waadt

Zur Umsetzung und zu den Auswirkungen des LPPPL existieren bislang kaum Untersuchungen. Im Programm der Legislaturperiode von 2022 bis 2027 hat der Regierungsrat geplant, eine Bilanz der ersten fünf Anwendungsjahre des LPPPL zu erstellen. Ein umfassender Bericht zur Wohnpolitik und zu deren Umsetzung wurde im Februar 2023 publiziert. Gemäss der Untersuchung erfüllen die Bewilligungsverfahren ihr Ziel, nämlich die Aufrechterhaltung der Anzahl der Mietwohnungen und die Entwicklung der Mieten im Fall von Bauarbeiten oder Veräusserungen zu kontrollieren. Vertreterinnen und Vertreter der Immobilienbranche sind jedoch der Ansicht, dass die Bewilligungsverfahren vor allem bei Bauarbeiten eine abschreckende Wirkung haben und manche Eigentümerinnen und Eigentümer dazu veranlassen, auf Renovationen zu verzichten. Dies würde die Ziele der Energiepolitik zur energetischen Sanierung von Wohnungen bremsen (Grosjean, et al., 2023, S. 48).

2.2.3 Gesetz Basel-Stadt

Die Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV) wurde im November 2021 vom Stimmvolk im Kanton Basel-Stadt angenommen und trat im Mai 2022 in Kraft. Im November 2025 gab es eine Teilrevision des Gesetzes, die vor allem Sanierungen wieder attraktiver machen und die Verfahren

vereinfachen sollte. Zusätzlich zur WRSchV besteht das Wohnraumfördergesetz (WRFG), welches seit Juli 2014 in Kraft ist. Es zielt darauf ab, vielfältigen und familiengerechten Wohnraum zu erhalten und schaffen. Dazu werden kantonale Förderungsmassnahmen und Regelungen definiert, welche die Massnahmen des Bunds ergänzen (Kanton Basel-Stadt, ohne Datum). Im Gesetz werden die übergeordneten rechtlichen Grundlagen für die WRSchV definiert.

Die Wohnschutzverordnung (WRSchV) zielt darauf ab, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern zu verhindern. Sie soll Mietenden in Zeiten mit struktureller Wohnungsnot Stabilität bieten und zugleich Sanierungen ermöglichen (Regierungsrat Kanton Basel-Stadt, 2025).

Gemäss Art. 1 WRSchV regelt die Verordnung den Schutz von bestehendem Wohnraum, was folgende Bereiche umfasst:

a) Bewilligungspflicht bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum
b) Bewilligungspflicht bei Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften in Zeiten der Wohnungsnot
c) Prüfungs- oder Bewilligungspflicht für sämtliche Sanierungen, Renovationen und Umbauten, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen in Zeiten der Wohnungsnot
d) Mietzinskontrolle bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Sanierung, Renovation und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot.

Als *einfacher ordentlicher Unterhalt*, sind all jene Investitionen zu verstehen, welche der Vermieterschaft für die Erhaltung des Mietobjekts in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand (OR Art. 256 Abs. 1) notwendigerweise entstehen, ohne dass dabei eine Wertvermehrung gemäss VMWG Art. 14 vorliegt oder seitens der Vermieterschaft geltend gemacht wird (Art. 20 WRSchV). Einfacher Unterhalt liegt vor, wenn:

a) sie insgesamt CHF 5'000 pro Wohnung und Kalenderjahr nicht überschreiten und
b) keine Mietzinsaufschläge gemäss der Verordnung geltend gemacht werden.

Eine Wohnungsnot besteht, wenn die Quote der leerstehenden Wohnungen unter 1.50 % liegt (Art. 4 WRFG). Die entsprechende Mietzinskontrolle gilt jeweils für fünf Jahre (Art. 8b WRFG). Der Geltungsbereich dieses Gesetzes betrifft alle Arten von Wohnraum im

Kanton Basel-Stadt, namentlich für Miet-, Genossenschafts- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser (Art. 3 WRFG). Nicht betroffen sind:

- Neubauten von Wohnungen auf der grünen Wiese oder Umnutzungen, beispielsweise von Industriebrachen zu Wohnzwecken,
- Liegenschaften mit drei oder weniger Wohnungen und
- Liegenschaften mit ausschliesslich Luxuswohnungen oder Wohnungen zur Kurzzeitmiete von maximal drei Monaten.

Teilweise können Sanierungen, Renovationen oder Umbauten unter die Bewilligungspflicht fallen, obwohl kein Baugesuch für die geplanten Massnahmen erforderlich ist. Dies ist der Fall, wenn eine Wertvermehrung vorliegt (Kanton Basel-Stadt, 2025). Beispielsweise wird eine Bewilligung bei einer Erneuerung von Küchengeräten verlangt oder beim Einbau von Waschmaschine und Tumbler in Wohnungen, die zuvor eine Gemeinschaftswaschküche hatten.

Für den Vollzug der Bewilligung der maximalen Mietzinsaufschläge und für die Mietzinskontrolle ist die Wohnschutzkommission zuständig (Art. 2 WRSchV).

2.2.3.1 Mietzinsfestlegung nach Sanierungs-, Umbauarbeiten und Abbrüchen

Für die Mietzinsfestlegung beim vereinfachten Bewilligungsverfahren sind Tools und Rechenbeispiele öffentlich vorhanden. Für das umfassende Bewilligungsverfahren stehen keine Tools oder Beispielberechnungen zur Verfügung. Hierfür muss die Wohnschutzkommission die Mietzinsaufschläge jeweils pro Fall prüfen und festlegen (Kanton Basel-Stadt, 2026).

Die Investitionskosten müssen jeweils auf die betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselt werden (Art. 24 WRSchV). Die Wohnschutzkommission prüft, welche Kosten nach dem WRFG auf den Mietzins überwälzbar sind. Die nicht überwälzbaren Massnahmen werden von den Gesamtinvestitionen abgezogen (Art. 22 WRSchV). Ökologische Massnahmen sind grundsätzlich überwälzbar (Art. 5 WRSchV). Bei weiteren Massnahmen ist dies der Fall, wenn sie mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung konform sind und wenn der Kategorienverbleib der Wohnung sichergestellt ist (Art. 22 WRSchV).

Die Wohnschutzkommission definiert den wertvermehrenden Anteil der überwälzbaren Investitionskosten. In der Regel beträgt dieser 40 % (Art. 22 WRSchV).

Beispielberechnung für eine 2.5-Zimmer-Wohnung[1]:

Referenzzinssatz	1.25 % (aktueller Stand seit September 2025)
Wertvermehrender Anteil	40 %
Überwälzungssatz	5.45 % (aktueller Stand seit November 2025)
Investitionskosten total	CHF 50’000
Davon nicht überwälzbar	CHF 5’000
Überwälzbare Investitionen	CHF 45’000

$$\frac{(45'000 \times 40\%) \times 5.45\%}{12} = CHF\ 82\ \ pro\ Monat$$

Die Mietzinserhöhung darf den maximalen Mietzinsaufschlag gemäss Art. 8d WRFG nicht überschreiten:

Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern	CHF 80 pro Monat
Wohnungen mit 3 Zimmern	CHF 120 pro Monat
Wohnungen mit 4+ Zimmern	CHF 160 pro Monat

Entsprechend beträgt der Mietzinsaufschlag im Rechenbeispiel CHF 80 pro Monat.

2.2.3.2 Empirische Untersuchungen zu Auswirkungen der Wohnschutzverordnung in Basel-Stadt

Weil die Wohnschutzverordnung erst 2022 eingeführt wurde, existieren dazu wenig akademische Publikationen. Die vorhandenen Untersuchungen und Literatur stammen primär aus der angewandten Forschung.

In einer Analyse zu den eingereichten Baugesuchen pro Jahr wurde Basel-Stadt mit den Referenzstädten Zürich, Luzern, Bern und Winterthur verglichen. Es wurde das Mittel der Anzahl an geplanten Wohneinheiten von 2014 bis 2021 mit dem Mittel von 2022 bis 2024 gegenübergestellt. Basel-Stadt wies mit 76 % eine markant stärkere Abnahme als die restlichen Städte, die einen Rückgang von bis zu 7 % verzeichneten. Bern und Zürich wiesen sogar positive Entwicklungen von über 60 % auf. Die Bautätigkeit im Nachbarkanton Basel-Landschaft, welcher keine Wohnschutzverordnung eingeführt hat, wies jedoch ebenfalls eine Abnahme von rund 50 % auf. Entsprechend ist die ganze Region von

[1] Die empirischen Beobachtungen in dieser Arbeit beziehen sich auf die Zeit vor dem Stand der Anpassungen per September 2025 und November 2025.

einer abnehmenden Wohnbautätigkeit betroffen (SVIT Schweiz & HEV Schweiz, 2026, S. 2).

Das Statistische Amt Basel-Stadt veröffentlicht Indikatoren zu den Auswirkungen der WRSchV. Mit der Einführung der Verordnung ist ein klarer Rückgang der Leerkündigungen ersichtlich, was auch ein Ziel war. Ab der zweiten Jahreshälfte von 2022 brachen die Baugesuche für Sanierung, Umbau oder Renovation ein, wobei kurz vor der Einführung der Verordnung ein klarer Anstieg der Baugesuche festzustellen war. Bei den Umwandlungen in Stockwerkeigentum war ein klarer Anstieg vor der Einführung der Verordnung ersichtlich. Während 2021 noch 241 Wohnungen in Stockwerkeigentum umgewandelt wurden, stieg diese Zahl im ersten Halbjahr 2022 auf 1'800 an (Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt, ohne Datum).

2.2.4 Gegenüberstellung der Wohnschutzverordnungen

Die nachfolgende Tabelle 1 liefert einen Überblick über die drei Wohnschutzverordnungen.

Thema	**Genf – LDTR**	**Waadt – LPPPL**	**Basel-Stadt - WRSchV**
Einführungszeitpunkt	1983	2018	2022
Ausschlaggebende Leerstandsquote	Keine Vorgaben, Gesetz gilt immer	1.50 % auf Gemeindeebene *(Art. 2 LPPPL)*	1.50 % *(Art. 4 WRFG)*
Geltungsbereich	– Jedes Gebäude in einer Bauzone bzw. nach Normen der ersten vier Bauzonen errichtet – Bauten in dieser Zone müssen Wohnfläche enthalten – Ausnahmen: Einfamilienhäuser mit einer Wohnung und Villen in Zone 5e *(Art. 2 LDTR)*	Sämtliche Wohnungen, mit Ausnahmen: – Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen und bei drei Wohnungen nur, falls eine von nahestehender Person der Eigentümerschaft bewohnt – Wohnungen, zuletzt von der Eigentümerschaft oder einer nahestehenden Person bewohnt – Gemietete Gebäude mit Neuwert > 750 CHF/m3 (Feuerversicherung) *(Art. 3 LPPPL)*	Massgebend für Beurteilung als bestehender bezahlbarer Mietwohnraum: bisher vermietet und weiterhin zur Miete vorgesehen Kriterien für geschützter bezahlbarer Mietwohnraum: – Liegenschaft mit mehr als drei Wohnungen – Wohnraum muss länger als 3 Monate vermietbar sein *(Art. 6 WRSchV)*
Bewilligungspflicht für Abbruch und Ersatzneubau	Abbruch (ganz/teilweise) bewohnter und unbewohnter Gebäude nur mit Ausnahmegenehmigung *(Art. 5 LDTR)*	– Antrag auf Abbruchgenehmigung an die Gemeinde – Gemeinde leitet Antrag an Departement für Raumplanung und Wohnungswesen weiter *(Art. 6 LPPPL)*	– Schutz von bestehendem Wohnraum umfasst Bewilligungspflicht bei Abbruch und Ersatzneubau – Bewilligung wird durch die Wohnschutzkommission erteilt *(Art. 1 WRSchV)*
Bewilligungspflicht für Umbau sowie	Bewilligungspflicht für Umbau und Sanierung Bewilligung erteilt, wenn:	– Bewilligungspflicht für Sanierungen und Umbauten	Bewilligungspflicht für sämtliche Umbau-, Renovations- und

Renovations- und Sanierungsarbeiten	– Gebäudezustand Gefahr für Sicherheit/Gesundheit darstellt – Raumplanungs- oder Sanierungsmassnahmen im öffentlichen Interesse erforderlich sind – Zusätzliche Wohnungen ermöglicht – Arbeiten notwendig sind oder Handel/Handwerk erhalten bzw. fördern *(Art. 9 LDTR)*	– Sanierung: Arbeiten, die Mehrwert schaffen ohne Aufteilung verändern, aber Komfort verbessern – Umbau: Veränderung von Architektur, Fläche, Volumen oder Aufteilung (ganz/teilweise) oder Einbau neuer technischer Anlagen (Heizung, Aufzug usw.) *(Art. 10 LPPPL)*	Sanierungsvorhaben über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinaus, in Zeiten der Wohnungsnot *(WRFG Art. 8a)*
Mietzinskontrollen bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Sanierungen, Renovationen und Umbauten	Abbruch und Ersatzneubau: Departement legt als Bewilligungsvoraussetzung die Mietzinshöhe nach Abschluss der Arbeiten fest. Gleiches gilt für Verkaufspreis (Beispiel Stockwerkeigentum) *(Art. 10 LDTR)* Sanierungen: Mieten dürfen nach den Arbeiten die Mietspanne nicht übersteigen, zuzüglich: – Betrag entsprechend voraussichtlicher Senkung der Energiekosten der Mietenden – Energiebeitrag der Mietenden (maximal 10 CHF/Zimmer/Monat) *(Art. 9 LDTR)*	Departement kann Auswirkung der Kosten für Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten auf die Mieteinnahmen begrenzen. Ausnahme: energetischen Sanierungsarbeiten *(Art. 14 LPPPL)*	Maximal monatlicher Mietzinsaufschlag entspricht maximal zulässige Mietzinserhöhung bei wertvermehrenden Investitionen/energetischen Verbesserungen gemäss Art. 269a OR und Art. 14 VMWG mit Besonderheiten: – Investitionen werden um die gemäss WRFG nicht bewilligungsfähigen Investitionen reduziert – Reduzierte Investitionen gelten im Regelfall zu 40 % als wertvermehrend – In begründeten Fällen höherer/tieferer Prozentsatz möglich, insbesondere bei ökologischen Massnahmen/Bauweisen *(Art. 22 WRSchV)*
Dauer der Mietzinskontrolle	– Ersatzneubauten: Höchstmieten/-verkaufspreise für fünf bis zehn Jahre – Umbauten/Sanierungen: Höchstmieten für drei Jahre, bei umfangreichen Umbauten Verlängerung auf fünf Jahre möglich *(Art. 12 LDTR)*	– Kontrolle der Mietzinseinnahmen: maximal fünf Jahre ab Vermietung – Bei erheblicher Verknappung des Wohnraums maximal zehn Jahre *(Art. 14 LPPPL)*	Beginnt ab definitiver Nutzungsfreigabe nach Bauarbeiten für die Dauer von fünf Jahren *(Art. 26 WRSchV)*

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Wohnschutzverordnungen in Genf, Waadt und Basel-Stadt

2.3 Herleitung der Hypothesen

In diesem Unterkapitel werden die Hypothesen der Arbeit hergeleitet, welche die Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen mit Mietzinsdeckeln auf den Wohnungsmarkt betreffen. Zunächst wird der Effekt auf die Neubautätigkeit betrachtet, bevor die Wirkung auf die Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten sowie die daraus resultierenden möglichen Folgen für die Mietdauer in einen Lock-in-Effekt analysiert werden. Insbesondere wird angenommen, dass ein steigender Spread zwischen Markt- und Bestandsmieten (Hypothese 2) den Anreiz zum Umzug reduziert und damit zu längeren Mietdauern führt (Hypothese 3).

Die Mietzinsdeckel in den Kantonen Genf, Waadt und Basel-Stadt betreffen ausschliesslich Mietzinserhöhungen nach Abbrüchen, Sanierungen, Renovationen und Umbauten. Entsprechend ist es naheliegend, dass Bautätigkeiten für Sanierungen, Umbauten und Abbrüchen mit Neubauten in diesen Kantonen abnehmen. In einem umfassenden Literatur-Review von Kholodilin (2024) wird erläutert, dass mit der Ausnahme von zwei Untersuchungen, sämtliche Publikationen eine Veralterung der Gebäudesubstanz aufweisen. Einige Untersuchungen finden zusätzlich einen negativen Einfluss auf die Neubautätigkeit von Wohnungen, wobei viele keinen statistisch signifikanten Auswirkungen nachweisen können (S. 6).

Weil die Wohnschutzverordnungen keine Vorgaben zu reinen Neubauten definieren, sind reine Neubauprojekte somit nicht direkt betroffen, weshalb kein unmittelbarer Effekt auf die Neubautätigkeit zu erwarten ist. In einer Untersuchung zu den Auswirkungen von Mietzinsdeckeln von Mense et al. (2023), wurde ebenfalls kein Rückgang der Neubautätigkeit für Wohnraum erkannt (S. 14).

Im Rahmen dieser Arbeit wird die nachfolgende Hypothese zu den Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf die Neubautätigkeit untersucht.

Hypothese 1: *Die Einführung von Wohnschutzverordnungen mit Mietzinsdeckeln nach Sanierungen, Umbauten und Abbrüchen hat keinen Einfluss auf die Neubautätigkeit von Mietwohnungen.*

Im Rahmen der Literaturforschung wurde mehrmals erwähnt, dass die Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten bei Wohnungsmärkten mit Mietzinsdeckeln steigt. Aufgrund der Deckelung von Mietzinserhöhungen nach Umbau, Renovationen und Sanierungen ist die Zunahme von Bestandsmieten in den Kantonen Genf, Waadt und Basel-Stadt stärker begrenzt als in der restlichen Schweiz. Marktmieten steigen jedoch

unabhängig von den Mietzinsdeckeln an, was zu einer höheren Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten führt. Scognamiglio et al. (2023) beschreiben, dass in Regionen mit Mietzinsdeckeln ein erhöhter Spread zwischen Markt- und Bestandsmieten nachgewiesen werden kann (S. 5). Diese Differenz zwischen Mietobjekten mit und solche ohne Mietzinsdeckel wurden ebenfalls im Literatur-Review von Kholodilin (2024) untersucht. Lediglich in einer Publikation fand sich kein statistisch signifikanter Einfluss von Mietzinsdeckeln auf den Spread zwischen regulierten und unregulierten Mieten (S. 5).

In dieser Arbeit wird entsprechend folgende Hypothese zu den Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen mit Mietzinsdeckeln auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten untersucht.

Hypothese 2: *Die Einführung von Wohnschutzverordnungen mit Mietzinsdeckeln nach Sanierungen, Umbauten und Abbrüchen führt zu einer steigenden Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten*

Abgeleitet von Hypothese 2 wird angenommen, dass der Anreiz für Mieterinnen und Mieter, in eine neue Wohnung umzuziehen, sinkt, wenn der Spread zwischen Markt- und Bestandsmieten steigt. Dies resultiert in einem Lock-in-Effekt, was bedeutet, dass Mieterinnen und Mieter länger in ihren Wohnungen bleiben. Das führt wiederum zu einer Fehlallokation des Wohnraums, indem Mietende länger in Wohnungen verbleiben, die nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen (Mense et al., 2023, S. 14). Diese Fehlallokation wurde bereits im Kontext allgemeiner Mietzinsregulierungen nachgewiesen (vgl. Glaeser & Luttmer, 1997; Hauck et al., 2026). Scognamiglio et al. (2023) erläutern, dass sich der Lock-in-Effekt in Regionen verstärkt, die einen grösseren Spread zwischen Markt- und Bestandsmieten aufweisen (S. 5).

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit werden die Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf die Mietdauer und den Lock-in-Effekt gemäss der nachfolgenden Hypothese betrachtet.

Hypothese 3: *Die Einführung von Wohnschutzverordnungen mit Mietzinsdeckeln nach Sanierungen, Umbauten und Abbrüchen führt zu längeren Mietdauern und zu einem Lock-in-Effekt.*

3 Daten und Methodik

3.1 Datenquellen und Datenauswahl

3.1.1 Neubautätigkeit

Die Untersuchung der Auswirkungen der jeweiligen Wohnschutzverordnungen auf die Neubautätigkeit für Wohnungen basiert auf Baugesuchsdaten, welche von der Infopro Digital Schweiz GmbH zur Verfügung gestellt wurden. Das Unternehmen sammelt und strukturiert Baudaten in der gesamten Schweiz.

Die Daten umfassen die Anzahl an Wohnungen, die gemäss den Baugesuchen beantragt wurden, jeweils pro Kanton und pro Jahr. Die Baugesuche beschränken sich auf Neubauten von Mehrfamilienhäusern (MFH). Der Beobachtungszeitraum reicht von 2008 bis 2025.

Für die Analyse der Auswirkungen in den Kantonen Basel-Stadt und Waadt wurden ausschliesslich Baugesuche berücksichtigt, da diese den Entscheid zur Investition in einen Neubau unmittelbar abbilden, wogegen Baubewilligungen typischerweise mit einer Verzögerung erteilt werden.

Für diese Analyse wurden die Daten für die Kantone Genf, Waadt, Basel-Stadt, Zürich und Basel-Landschaft zur Verfügung gestellt. Die Kontrollkantone Basel-Landschaft und Zürich wurden aufgrund der vergleichbaren Grösse zwischen Waadt und Zürich sowie Basel-Stadt und Basel-Landschaft ausgewählt. Des Weiteren sind Basel-Stadt und Basel-Landschaft Nachbarkantone, weshalb die bauliche Entwicklung ähnlichen externen Effekten unterliegt. Gemäss den Daten zum Bevölkerungsstand pro Kanton vom Bundesamt für Statistik (BFS), weisen Zürich und Waadt sowie Basel-Stadt und Basel-Landschaft ähnliche Bevölkerungsentwicklungen auf. Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung bilden den Bevölkerungsstand jeweils am 1. Januar von jedem Jahr pro Kanton ab.

Aufgrund der frühen Einführung der Wohnschutzverordnung im Kanton Genf wurde hierfür eine separate Analyse durchgeführt. Hier stand die Anzahl neu erstellter Wohnungen anstelle von Baugesuchen als abhängige Variable zur Verfügung. Es wurden lediglich Wohnungen in MFH betrachtet, da Einfamilienhäuser seltener vermietet werden und somit nicht von der Wohnschutzverordnung betroffen sind.

Als Kontrollkantone dienten die Kantone Zürich und Basel-Stadt. Sie weisen beide strukturelle Gemeinsamkeiten mit Genf auf, die sie zu geeigneten Vergleichskantonen machen. Basel-Stadt ist wie Genf ein kleinflächiger Stadtkanton mit einer Lage an der

Landesgrenze. Der Kanton Zürich verfügt wie Genf und Basel-Stadt über eine grössere, international ausgerichtete Stadt als wirtschaftliches Zentrum und verzeichnet eine ähnliche Bevölkerungsentwicklung wie Genf. Es wurde noch analysiert, ob die Stadt Zürich anstatt der Kanton Zürich als Kontrollregion dienen würde, jedoch verzeichnete die Stadt Zürich zwischen 1971 und 1990 ein anderes Muster in der Bevölkerungsentwicklung.

Die Daten wurden von den jeweiligen kantonalen Ämtern für Statistik zur Verfügung gestellt und umfassen die Jahre 1976 bis 2023. Im Vergleich zu den Analysen für Basel-Stadt und Waadt ist zu beachten, dass zwischen Baugesuch und Fertigstellung einer Wohnung typischerweise mehrere Jahre liegen. Ein allfälliger Effekt der Wohnschutzverordnung würde sich hier somit mit einer zeitlichen Verzögerung zeigen.

Die geringe Anzahl an Vergleichskantone schränkt die Analyse der Kausalität stark ein, weshalb die jeweiligen Resultate mit Vorsicht zu interpretieren sind.

3.1.2 Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten

Für die Analyse der Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten wurden zwei Datenquellen kombiniert. Die Bestandsmietdaten stammen aus der REIDA-Datenbank und die Marktmieten wurden von Wüest Partner zur Verfügung gestellt. Wüest Partner erfasst systematisch Daten von Immobilienangeboten, die in der Schweiz publiziert werden. Die jährliche Auswertung beläuft sich auf rund 600’000 Objekte, wobei sich alle Datenreihen auf eine Vollerhebung aller relevanten Printmedien und der bedeutsamsten Internetplattformen stützen (Wüest Partner, ohne Datum). Der Spread wird als prozentuale Differenz zwischen der Median-Marktmiete und der Median-Bestandsmiete pro Kanton und Quartal definiert. Diese Berechnung ermöglichte einen direkten Vergleich zwischen den Kantonen mit unterschiedlichen Mietzinsniveaus.

Die REIDA-Datenbank erfasst quartalsweise Mietvertragsdaten von Immobilieninvestorinnen und -investoren in der gesamten Schweiz. Der verwendetet Datensatz umfasst den Zeitraum vom zweiten Quartal 2017 bis zum vierten Quartal 2025 und enthielt nach Bereinigung rund 2.8 Millionen Beobachtungen auf Vertragsebene, davon 337’616 im Kanton Waadt, 195’235 im Kanton Basel-Stadt und 233’800 im Kanton Genf. Da die REIDA-Daten ausschliesslich Objekte professioneller Investorinnen und Investoren erfassen, sind kleinere Vermieterinnen und Vermieter nicht im Datensatz vertreten, was bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen ist.

Als Bestandsmieten gelten ausschliesslich Mietverträge mit einer Mindestlaufzeit von 365 Tagen, sodass kurzfristige Mietverhältnisse und Leerstände ausgeschlossen wurden.

Da die REIDA-Daten absolute Jahresmieten pro Quadratmeter ausweisen, wurden diese in absolute Netto-Monatsmieten umgerechnet, um eine direkte Vergleichbarkeit mit den Wüest Partner-Marktmietdaten zu gewährleisten. Für die Analyse wurden 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen berücksichtigt, damit möglichst wenige Spezialwohnungen wie Luxuswohnungen mit grossen Grundrissen oder kleine Wohnungen mit kurzen Aufenthaltsdauern und entsprechend hohen Mieten einbezogen wurden.

Die Marktmietdaten von Wüest Partner umfassen quartalsweise Angebotsmieten auf Kantonsebene für den Zeitraum vom ersten Quartal 2005 bis zum dritten Quartal 2025. Die Daten wurden nach Zimmerkategorie (2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen) und Quantil (10 %, 30 %, 50 %, 70 %, 90 %) ausgewiesen. Als Referenzwert für die Marktmiete wurde das 50 %-Quantil (Median) verwendet, da dieses robuster gegenüber Ausreissern ist als der Mittelwert. Weil die Wüest Partner-Daten absolute Monatsmieten ausweisen, sind sie direkt mit den umgerechneten REIDA-Bestandsmietdaten vergleichbar. Der effektive Analysezeitraum für den Spread ist auf den Zeitraum vom zweiten Quartal 2017 bis zum dritten Quartal 2025 beschränkt, da die REIDA-Daten erst ab 2017 vorlagen.

Für die Analyse wurde ein sogenanntes Balanced Panel berücksichtigt. Hierbei wurden bei den Mietvertragsdaten von REIDA nur Objekte einbezogen, die in mindestens 90 % der Erhebungsquartale vorhanden sind (mindestens 31 von 35 Quartalen), die Zimmerkategorie 2, 3 oder 4 aufweisen und die Investorenart *Institutionell* hinterlegt haben. Leerstände und unbekannte Vertrags- sowie Investorenarten wurden nicht im Balanced Panel berücksichtigt. Insgesamt umfasst das Balanced Panel 1’702 Beobachtungen mit 19 Kantonen, wobei Appenzell-Ausserrhoden, Appenzell-Innerrhoden, Glarus und Jura nicht als Kontrollkantone enthalten sind, da sie keine Beobachtungen in mindestens 90 % der Perioden aufweisen.

3.1.3 Lock-in-Effekt

Die Analyse des Lock-in-Effekts stützte sich auf zwei Datenquellen: auf die Mietvertragsdaten der REIDA-Datenbank als primäre Datengrundlage sowie ergänzend auf die Umzugsstatistiken des Bundesamts für Statistik (BFS).

Die Organisation REIDA erhebt quartalsweise Mietvertragsdaten zu gültigen Mietverhältnissen in der Schweiz. Die beobachtete Dauer der Mietverträge entspricht der bis zum jeweiligen Stichtag kumulierten, laufenden Vertragsdauer, nicht der finalen Gesamtdauer bei Vertragsende. Für die vorliegende Analyse wurden die Mietvertragsdauern in Tagen

untersucht. Die verfügbare Zeitreihe umfasst das zweite Quartal 2017 bis zum dritten Quartal 2025.

Für die Analyse wurde das Balanced Panel analog zur Untersuchung zum Spread zwischen Bestands- und Marktmieten verwendet. Zusätzlich wurde der Kanton Graubünden ausgeschlossen, da bei der Analyse der Daten aufgefallen ist, dass 91 von 184 Mietverträgen per Stichtag im dritten Quartal 2025 eine exakt identische Mietvertragsdauer von 1'460 Tagen aufweisen, was auf eine neue und grössere Liegenschaft zurückzuführen ist. Weitere Kantone (Jura, Schwyz, Uri, Obwalden, Wallis, Appenzell Ausserhoden, Nidwalden) wurden aufgrund von unzureichenden Fallzahlen am Analysestichtag von der Kontrollgruppe ausgeschlossen. Die verbleibende Kontrollgruppe umfasst 13 Kantone.

Zur Einordnung der Ergebnisse aus der Analyse der REIDA-Mietvertragsdaten wurde ergänzend die jährliche Umzugsstatistik des BFS herangezogen, die für jeden Kanton den Anteil der Bevölkerung ausweist, der innerhalb eines Jahres seinen Wohnsitz gewechselt hat, aufgeschlüsselt nach Zielort (innerhalb der Gemeinde, innerhalb des Kantons, in einen anderen Kanton und ins Ausland). Aus den verfügbaren Teilquoten wurde eine kombinierte Kennzahl gebildet, welche die Umzugsquote für Umzüge innerhalb des Kantons zusammenfasst. Hierfür wurde die Umzugsquote jeweils mit dem Anteil der Umzüge innerhalb der Gemeinde (Anteil $_{\text{Gemeinde}}$) und dem Anteil innerhalb des Kantons (Anteil $_{\text{Kanton}}$) multipliziert.

$$Umzugsquote_{\ innerhalb\ Kanton} = Umzugsquote \times (Anteil_{Gemeinde} + Anteil_{Kanton})$$

So flossen Umzüge ausserhalb des Kantons und solche ins Ausland nicht in die Umzugsquote ein. Die verfügbaren Daten umfassen die Jahre 2013 bis 2024.

3.2 Methodisches Vorgehen

Um einen Überblick über die Daten zu verschaffen, wurde jeweils pro untersuchtem Effekt eine deskriptive Analyse durchgeführt. Diese zeigte jeweils erste Indizes zur Entwicklung der Daten in den einzelnen Kantonen und mögliche strukturelle Unterschiede auf. Weil die Wohnschutzverordnung in Genf bereits 1983 eingeführt wurde, decken die deskriptiven Analysen jeweils nicht den Einführungszeitpunkt der Verordnung ab. Genf wurde entsprechend vor allem als retrospektive Analyse einbezogen.

Um einen möglichen kausalen Effekt der kantonalen Wohnschutzverordnungen identifizieren zu können, wurde eine Event-Study-Analyse durchgeführt. Eine solche Analyse eignet sich besonders für die Untersuchung von regulatorischen Änderungen, da sie es

erlaubt, die Entwicklung der untersuchten Daten in einem definierten Zeitfenster vor und nach einem klar datierbaren Ereignis (Einführung der Wohnschutzverordnung) isoliert zu betrachten. Die Methode eignet sich besonders für die vorliegende Fragestellung, da die Wohnschutzverordnungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten in verschiedenen Kantonen eingeführt wurden und die Effekte relativ zum jeweiligen Einführungszeitpunkt geschätzt werden können (Freyaldenhoven et al., 2021, S. 1–2).

Die Treatment-Gruppe umfasst die Kantone Genf (Einführung der Wohnschutzverordnung am 1. Juli 1983), Waadt (Einführung am 1. Januar 2018) und Basel-Stadt (Einführung am 28. Mai 2022). Die Kontrollgruppe beinhaltet Kantone, welche keine Wohnschutzverordnung eingeführt haben.

Die zentrale Identifikationsstrategie basiert auf der Parallel-Trends-Annahme: Es wurde angenommen, dass sich die untersuchten Variablen in den Treatment- und Kontrollkantonen ohne die Einführung der Wohnschutzverordnung parallel entwickelt hätten. Zur Überprüfung dieser Annahme wurden in der Event Study sogenannte Leads (Perioden vor der Regulierung) und Lags (Perioden nach der Regulierung) separat geschätzt (Callaway & Sant'Anna, 2021, S. 200).

Das Event-Study-Modell folgt dem Two-Way-Fixed-Effects-Ansatz mit kantonalen Fixed Effects und Jahres-Fixed-Effects. Die kantonalen Fixed Effects berücksichtigen die strukturellen Unterschiede der Kantone, während die Jahres-Fixed-Effects die allgemeinen wirtschaftlichen und regulatorischen Entwicklungen in einem gegebenen Jahr kontrollieren.

$$Y_{it} = \alpha_i + \lambda_t + \sum_{k \neq -1} \beta_k \cdot 1[t - T_i^* = k] \cdot Treatment_i + \varepsilon_{it}$$

Mit diesem Modell können die Auswirkungen einer Massnahme auf eine bestimmte Grösse Y_{it} in einem Beobachtungspanel i über eine Abfolge von Zeiträumen t geschätzt werden (Freyaldenhoven et al., 2021, S. 1–2). Die Variable α_i erfasst einheitsspezifische fixe Effekte, welche Unterschiede zwischen den einzelnen Einheiten kontrollieren; λ_t erfasst zeitspezifische fixe Effekte, welche für alle Einheiten gleichermassen wirken, zum Beispiel gesamtwirtschaftliche Entwicklungen. Das Kernstück des Modells bildet die Summe $\sum \beta_k \cdot 1[t - T_i^* = k] \cdot Treatment_i$. Dabei bezeichnet T_i^* den Zeitpunkt des Ereignisses (Event) für die Einheit i und k steht für die Periode relativ zum Einführungszeitpunkt. $Treatment_i$ bezeichnet die Dummy-Variable, welche angibt, ob eine Einheit dem Ereignis ausgesetzt ist (Treatment-Gruppe). Für jede Periode k wurde ein

Koeffizient β_k geschätzt. Dieser steht für die Differenz in Y_{it} zwischen der Treatment-Gruppe und der Kontrollgruppe für die Periode k relativ zum Ereignis, nach Kontrolle der fixen Effekte α_i und λ_t. Die Referenzperiode $k = -1$ wurde ausgeschlossen, da sonst eine perfekte Multikollinearität mit den fixen Effekten entstehen würde. Alle geschätzten Koeffizienten β_k sind dadurch als Differenz relativ zu dieser Basisperiode zu interpretieren. Mit ε_{it} wird die Variation erfasst, welche nicht durch das Modell erklärt wird.

Für die Analyse der Neubautätigkeit in den Kantonen Waadt und Basel-Stadt bezeichnet Y_{it} die Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuchen für MFH (Neubau) und für den Kanton Genf die Anzahl neu erstellten Wohnungen in MFH im Kanton i im Jahr t. Für die Analyse der Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten bezeichnet Y_{it} die prozentuale Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten im Kanton i im Quartal t. Bei α_i handelt es sich um die kantonalen Fixed Effects, λ_t sind die Jahres-Fixed Effects und T_i^* steht für das Einführungsjahr der Wohnschutzverordnung im jeweiligen Kanton. Die Koeffizienten β_k definieren den geschätzten Effekt der Verordnung für jede Periode k relativ zum Einführungsjahr. Für die Analyse der Neubautätigkeit wurde die Periode $k = -2$ (ein Jahr vor der Abstimmung) als Referenzkategorie definiert. Diese Referenzperiode wurde gewählt, um mögliche Antizipationseffekte berücksichtigen zu können, da Investorinnen und Investoren bereits im Jahr der Abstimmung (Waadt 2017 und Basel-Stadt 2021) ihr Verhalten anpassen. Dieses Vorgehen folgt dem Rahmen von Callway und Sant'Anna (2021), die Antizipationseffekte explizit in ihrer Methodik berücksichtigen (s. 204). Für die Analyse der Differenz der Bestands- und Marktmieten wurde die Periode $k = -1$ als Referenz definiert, da keine direkte Anpassung der Marktmieten aufgrund der Abstimmung zu erwarten ist und die Bestandsmieten ebenfalls nicht angepasst werden.

Im Rahmen der Analyse des Effekts der Wohnschutzverordnungen auf die Neubautätigkeit wurde zudem der Difference-in-Differences (DiD)-Ansatz angewendet. Im DiD-Setting wird üblicherweise auf der Ebene der Behandlungseinheiten, in diesem Fall der Kantone, geclustert, um die serielle Korrelation innerhalb der Kantone über die Zeit zu berücksichtigen. Da die Analyse jedoch lediglich drei Kantone umfasste, sind clusterrobuste Standardfehler nur eingeschränkt zuverlässig. Bertrand, Duflo und Mullainathan (2004) erläutern, dass Cluster-Korrekturen erst ab einer ausreichend grossen Anzahl von Gruppen zuverlässige Ergebnisse liefern (S. 272). Die resultierenden p-Werte sind deshalb lediglich als approximativ zu verstehen und die statistische Inferenz ist generell mit Vorsicht zu interpretieren.

Für die Analyse der Neubautätigkeit wurde für jeden Treatment-Kanton eine separate Event Study durchgeführt, da sich die Treatment-Kantone strukturell unterscheiden. Die jeweiligen Modelle umfassen einen Treatment-Kanton und zwei Kontrollkantone, sodass insgesamt nur drei Cluster zur Verfügung standen. Aufgrund dieser geringen Clusterzahl sind übliche Cluster-robuste Standardfehler sowie asymptotische Wald-Tests nur eingeschränkt verlässlich. Insbesondere lieferte die verwendete R-Funktion für den Wald-Test keinen definierten p-Wert. Daher wurde der heteroskedastizitätsrobuste Standardfehler nach White (1980) verwendet. Hierfür wurde im R-Paket *fixest* die Option *vcov = "hetero"* angewendet (Bergé & Butts, 2026). Dies korrigiert die Varianzschätzung für Heteroskedastizität, also für den Fall, dass die Fehlervarianz zwischen den Beobachtungen nicht konstant ist. Sie berücksichtigen jedoch im Gegensatz zu Cluster-robusten Standardfehlern keine Korrelation der Fehler innerhalb eines Kantons oder über die Zeit. Die Ergebnisse sind daher unter dieser Einschränkung zu interpretieren.

Die Analyse der Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten wurde mit dem Cluster-Standardfehler umgesetzt, da genügend Daten und Kontrollkantone vorhanden waren, um einen zuverlässigen p-Wert zu berechnen.

Die dritte untersuchte Auswirkung der Wohnschutzverordnungen ist der Lock-in-Effekt, wofür vor allem deskriptive Analysen verwendet wurden. Hierfür wurde per Stichtag im Jahr 2025 die Mietvertragsdauern in den Treatment-Kantonen mit sämtlichen Kontrollkantonen verglichen. Um den aktuellen Stand inklusive Median und Ausreisser beurteilen zu können, wurde ein Boxplot für sämtliche Kantone erstellt. Des Weiteren wurde anhand der Dichtefunktion analysiert, wie sich die Mietvertragsdauer verteilt, um mögliche Unterschiede in den Kantonen zu erkennen. Zusätzlich zur Analyse der Mietvertragsdaten wurden die Umzugsquoten der Kantone analysiert und in einem Liniendiagramm einander gegenübergestellt, sodass die Entwicklung über die Jahre beurteilt werden konnte. Auf eine umfangreiche Event-Study-Analyse wurde aufgrund der fehlenden Parallel-Trends-Annahme in den Pre-Treatment-Perioden verzichtet.

Weil sich die Auswertung zum Lock-in-Effekt lediglich auf deskriptive Analysen stützt, können keine Interpretationen zur Kausalität gemacht werden.

4 Resultate

4.1 Untersuchung der Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf die Neubautätigkeit

4.1.1 Deskriptive Analyse

Die deskriptive Analyse der Baugesuche für Neubauten von MFH zeigt die strukturellen Unterschiede zwischen den Kantonen auf. Zürich weist die höchste absolute Anzahl beantragter Wohnungen gemäss eingereichten Baugesuchen auf, gefolgt von Waadt, während Basel-Stadt und Basel-Landschaft eine deutlich tiefere Zahl an beantragten Wohnungen verzeichnen. Des Weiteren sind starke Schwankungen pro Jahr ersichtlich. Aufgrund der höheren absoluten Anzahl im Kanton Zürich wurde die y-Achse mit einem Minimum von 6'000 Wohnungen eingestellt, wodurch die Schwankungen zwischen den Jahren besser abgebildet werden und die Vergleichbarkeit mit den anderen Kantonen optimiert wird.

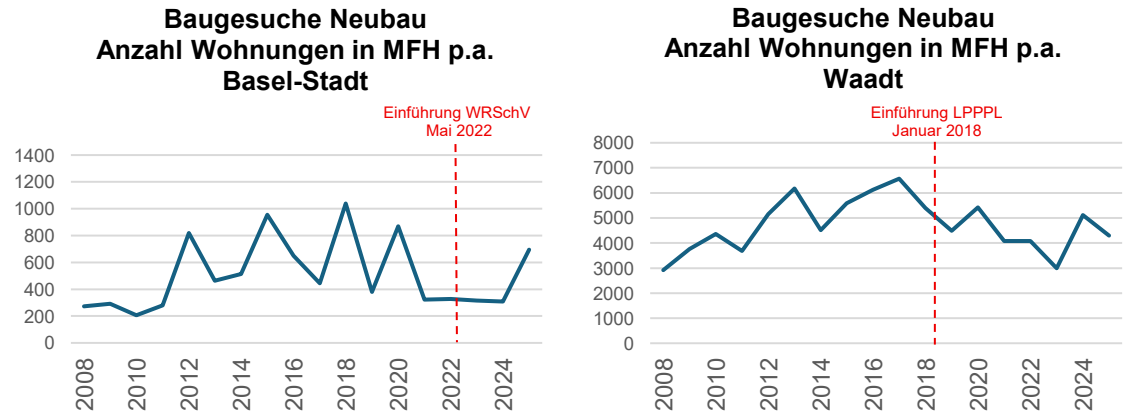


Abbildung 5: Verlauf der Anzahl beantragter Wohnungen gemäss Baugesuchen für Mehrfamilienhäuser (MFH) in den Kantonen Basel-Stadt und Waadt (Treatment-Kantone)
Datenquelle: Infopro Digital

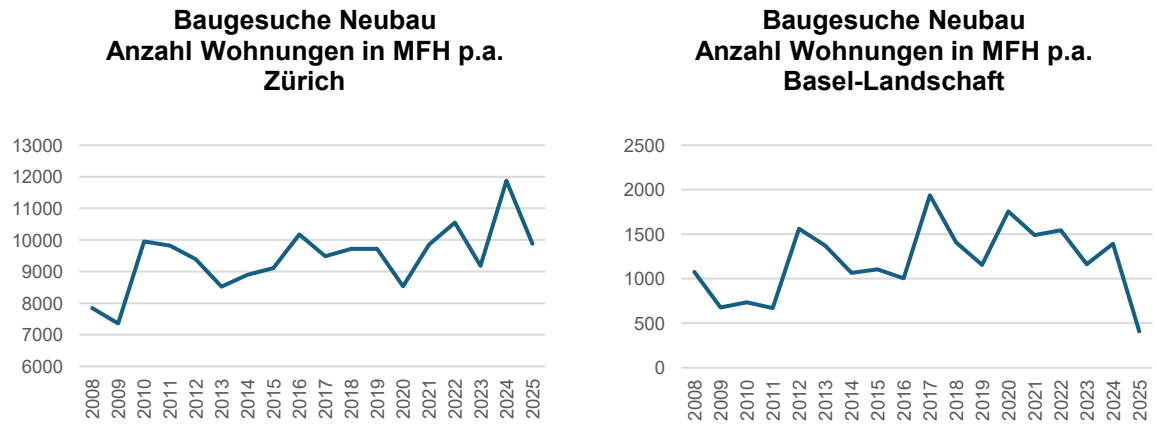


Abbildung 6: Verlauf der Anzahl beantragter Wohnungen gemäss Baugesuchen für Mehrfamilienhäuser (MFH) in den Kantonen Zürich und Basel-Landschaft (Kontrollkantone)
Datenquelle: Infopro Digital

Im Kanton Basel-Stadt ist bereits vor der Einführung der Wohnschutzverordnung ein tieferes Niveau an beantragten Neubauwohnungen in MFH ersichtlich. Zwischen 2021 und 2024 blieb die Anzahl konstant niedrig. Im Kanton Waadt zeigt sich vor der Einführung der Wohnschutzverordnung ein Anstieg. Nach 2017 bis 2025 ist ein Abwärtstrend sichtbar, mit Ausnahme des Jahres 2024, in dem die Zahl der beantragten Wohnungen deutlich stieg. Grundsätzlich zeigt die Einzelbetrachtung der absoluten Anzahl an Wohnungen, die gemäss Baugesuchen beantragt wurden, dass die Schwankung der Bautätigkeit in allen Kantonen stark und über die Zeit auch unterschiedlich ausfällt.

Eine Gegenüberstellung der Baugesuche in einer indexierten Grafik zeigt auf, dass vor allem Basel-Stadt und Genf starken Schwankungen unterliegen. Die Kantone Waadt und Basel-Landschaft weisen ähnliche Trends auf. Der Kanton Zürich wirkt stabil, jedoch hat dies auch mit dem höheren Volumen an Baugesuchen zu tun, was relativ betrachtet zu kleineren Schwankungen führt, auch wenn absolut gesehen grössere Differenzen zwischen den Jahren bestehen.

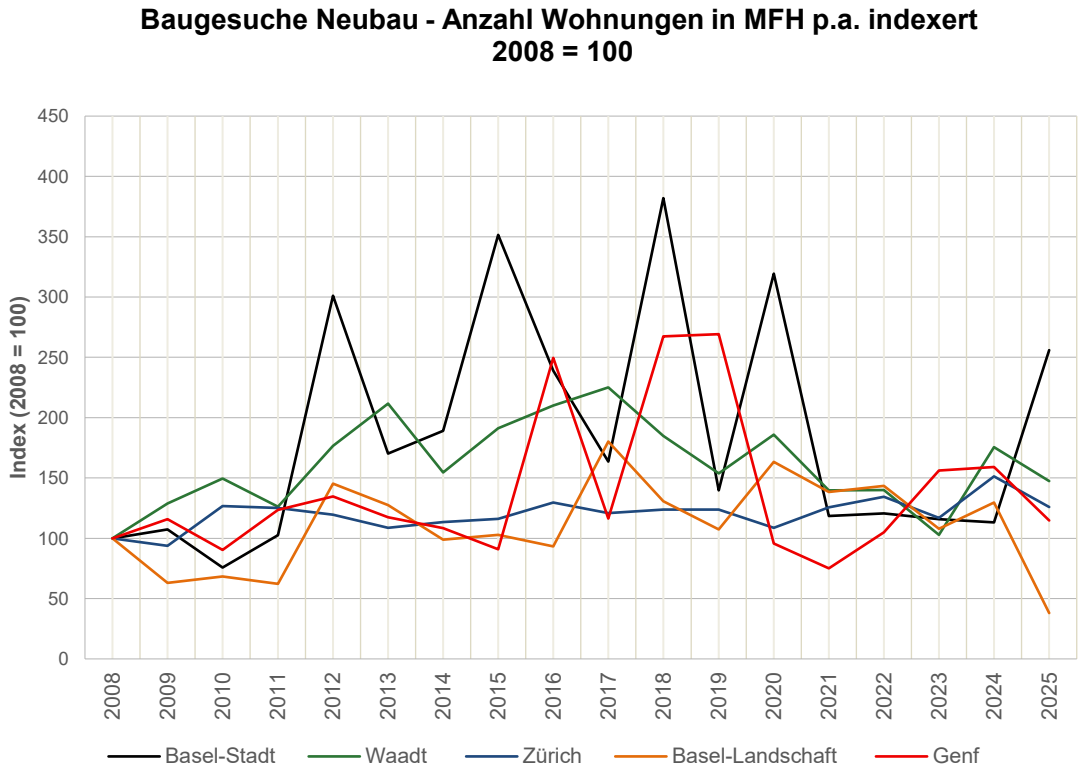


Abbildung 7: Bautätigkeit indexiert – Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuchen für neu gebauten Mehrfamilienhäuser (MFH) (Index 2008 = 100)
Datenquelle: Infopro Digital

Um die Anzahl an Wohnungen, die pro Jahr in den Baugesuchen beantragt wurden, mit den strukturellen Unterschieden der Kantone zu relativieren, wurden die Wohnungszahlen in Relation zur Bevölkerung gesetzt. Hierfür wurde der Bevölkerungsstand am 1. Januar pro Kanton vom Bundesamt für Statistik BFS verwendet. Die Betrachtung der Bautätigkeit pro Person zeigt auf, dass Waadt von 2008 bis 2017 einen Aufwärtstrend der Anzahl an beantragten Neubauwohnungen pro Kopf aufweist, jedoch ab 2017 eine klare Abnahme verzeichnet. Im Jahr 2024 ist ein merkbarer Anstieg ersichtlich, was die Entwicklung im Kontrollkanton Zürich widerspiegelt. Basel-Stadt und Genf weisen im Vergleich zu den anderen Kantonen meistens die tiefste Anzahl an Wohnungen auf, die gemäss Baugesuchen pro Einwohner beantragt wurden. Die beiden Kantone unterliegen auch stärkeren Schwankungen, was besonders in Genf während der Periode von 2015 bis 2020 ersichtlich ist. Basel-Stadt zeigt über die gesamte Betrachtungsperiode starke Schwankungen, wobei das Niveau ab dem Jahr 2021 auf einem tiefen Stand bleibt. Dabei ist zu beachten, dass das Jahr 2025 aufgrund der fehlenden Bevölkerungsdaten nicht berücksichtigt ist. Wie in den vorhergehenden Analysen ersichtlich ist, steigt die Anzahl an Wohnungen, die gemäss Baugesuchen in Basel-Stadt beantragt wurden, absolut an. Somit wäre auch mit einer Zunahme der relativen Bautätigkeit pro Einwohner für 2025 zu rechnen.

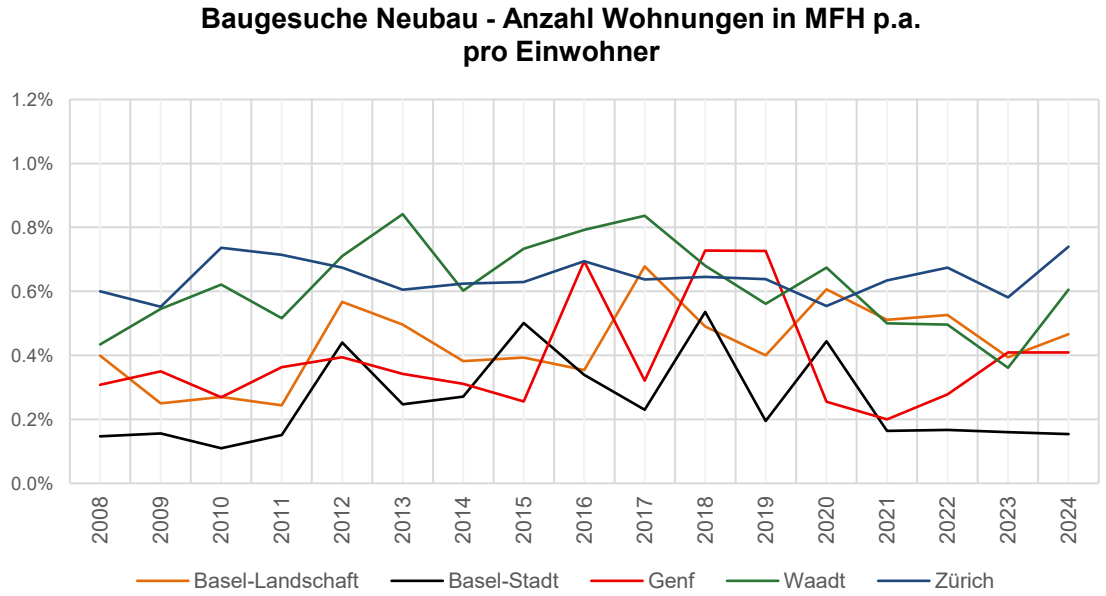


Abbildung 8: Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuchen für neu gebauten Mehrfamilienhäuser (MFH) pro Einwohner
Datenquelle: Infopro Digital und Bundesamt für Statistik (BFS)

Die Analyse der fertiggestellten Wohnungen in MFH pro Jahr und Einwohner zeigt ebenfalls grosse Schwankungen zwischen den Jahren auf. Der Kanton Genf wies zu Beginn der 1970er Jahre eine hohe Bautätigkeit pro Einwohner auf, jedoch nahm diese

stark ab und lag ab 1980 auf einem mit den beiden Kontrollkantonen Basel-Stadt und Zürich vergleichbaren Niveau. Im Jahr der Revision der Wohnschutzverordnung 1996 ist ein klarer Anstieg der Anzahl an fertiggestellten Wohnungen pro Einwohner zu sehen. Nach der Revision ist bis 2012 ein Abwärtstrend ersichtlich, wobei ab 2013 wieder ein Aufwärtstrend sichtbar wird.

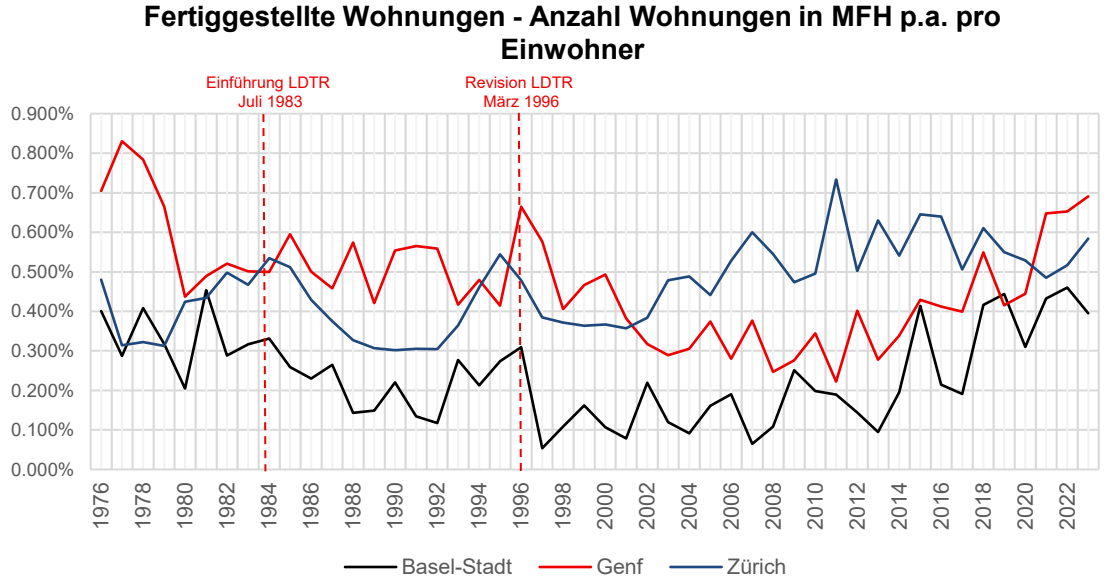


Abbildung 9: Anzahl fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) pro Einwohner
Datenquelle: Statistique du canton de Genève, Amt für Statistik und Daten Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt

4.1.2 Event Study Basel-Stadt

Die Wohnschutzverordnung im Kanton Basel-Stadt wurde im November 2021 durch das Stimmvolk angenommen und trat Ende Mai 2022 in Kraft (Event-Time). Damit die Antizipationseffekte berücksichtigt werden können, wurden für die Pre-Treatment-Periode die Jahre -10 bis -2 berücksichtigt, wobei $k = -2$ als Referenzperiode definiert wurde. Die Event Study für Basel-Stadt zeigt keine statistisch signifikante Veränderung der Anzahl Wohnungen, die gemäss Baugesuchen für Neubaumehrfamilienhäusern beantragt wurden. Der klassische DiD-Schätzer (Two-Way-Fixed-Effects) ergibt einen Koeffizienten von – 619.6 Wohnungen mit einem Standardfehler von 485.9 und p = 0.212. Er ist zwar negativ, verfehlt jedoch das konventionelle Signifikanzniveau von 5 %.

Mit dem Wald-Test wird geprüft, ob die Koeffizienten der Pre-Treatment-Perioden ($k = -10$ bis $k = -3$) gemeinsam von null abweichen. Die Wald-Teststatistik beträgt 2.27 mit einem p-Wert von 0.074, sodass die Nullhypothese nicht verworfen wurde. Die Parallel-Trends-Annahme ist somit empirisch gestützt.

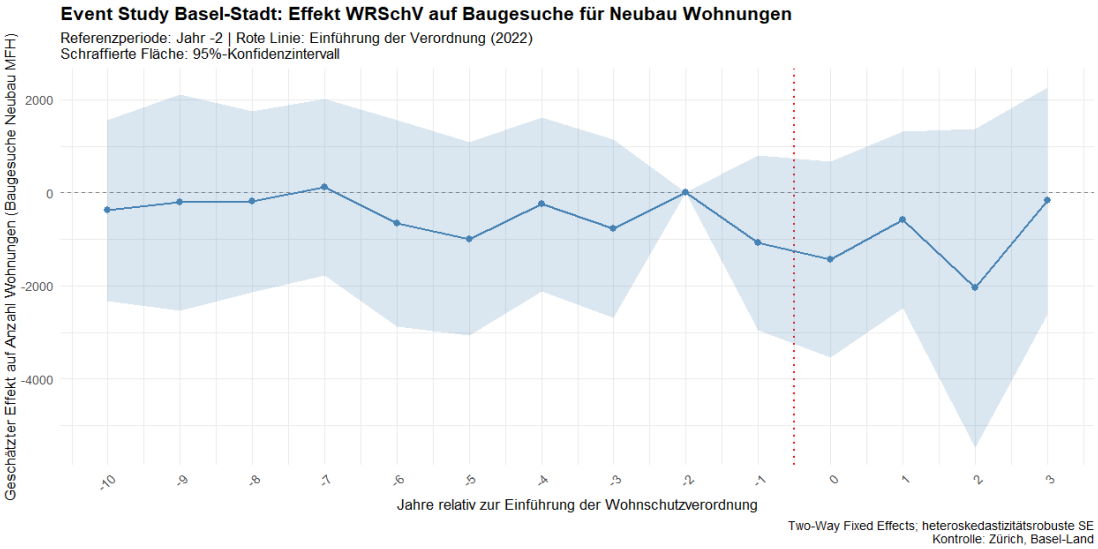


Abbildung 10: Event Study Basel-Stadt – Effekt auf die Anzahl an beantragten Wohnungen gemäss Baugesuchen (Neubau MFH)
Datenquelle: Infopro Digital

Die Grafik zeigt zwar nach der Einführung der Wohnschutzverordnung eine tendenziell negative Entwicklung der Anzahl Wohnungen, die in den Baugesuchen beantragt wurden, jedoch sind die Effekte nicht signifikant, da die Konfidenzintervalle in den Post-Treatment-Perioden die Nulllinie einschliessen und ein Effekt von null somit nicht ausgeschlossen werden kann. Die Ergebnisse für Basel-Stadt stützen die theoretische Erwartung, dass die Wohnschutzverordnung keinen Effekt auf die Neubautätigkeit hat. Aufgrund der kurzen Post-Treatment-Periode von lediglich drei Jahren (2022 bis 2025) sind abschliessende Schlussfolgerungen jedoch mit Vorsicht zu treffen.

Zur Kontrolle der Sensitivität der Referenzperiodenwahl, wurde ein Robustheitscheck mit der Referenzperiode $k = -1$ durchgeführt.

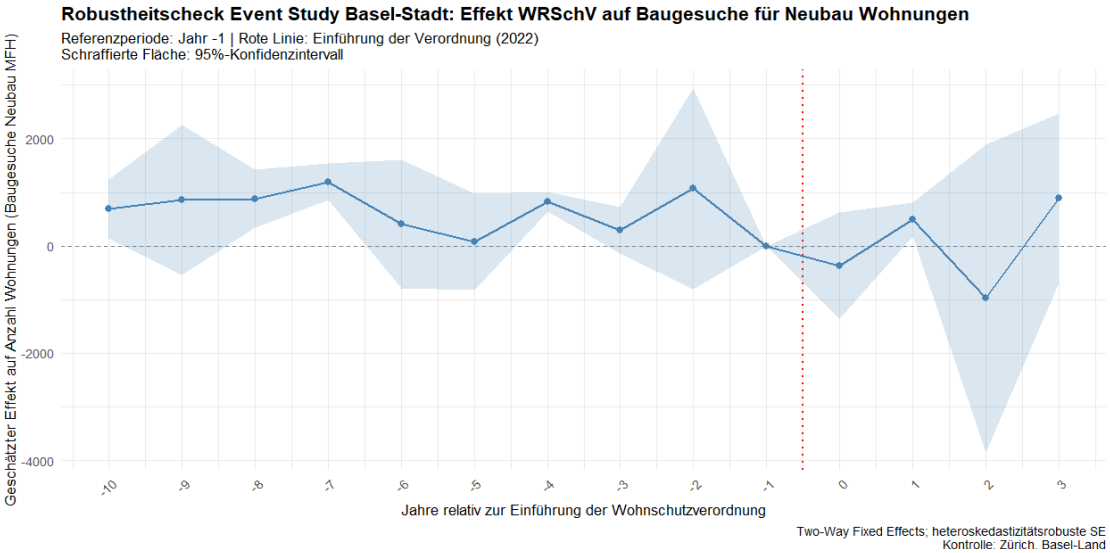


Abbildung 11: Robustheitscheck Event Study Basel-Stadt – Effekt auf die Anzahl an beantragten Wohnungen gemäss Baugesuchen (Neubau MFH)
Datenquelle: Infopro Digital

Der Wald-Test, mit dem geprüft wurde, ob sich die Treatment- und die Kontrollkantone vor der Einführung der Verordnung parallel entwickelt haben, ergibt eine Wald-Teststatistik von 12.9 mit einem p-Wert ≈ 0, womit die Parallel-Trends-Annahme klar abgelehnt wurde. Dies wird mit dem Antizipationseffekt erklärt, da die Wohnschutzverordnung Ende 2021 angenommen wurde und das Investorenverhalten bereits durch die bevorstehende Regulierung beeinflusst wurde, weshalb diese Periode nicht als Referenz geeignet ist.

4.1.3 Event Study Waadt

Die separate Event Study für Waadt zeigte in der Pre-Treatment-Periode eine statistisch signifikante Periode bei $k = -7$ auf (entspricht dem Jahr 2011). Die restlichen Perioden schliessen die Nulllinie jedoch ein. Der Wald-Test ergab einen p-Wert von 0.008, weshalb die Parallel-Trends-Annahme formal abgelehnt wurde.

Aufgrund der verletzten Parallel-Trends-Annahme sind die Resultate der Event Study nicht kausal interpretierbar und müssen mit Vorsicht betrachtet werden. Die Post-Treatment-Periode weist dennoch einen deutlich negativen Trend auf, der in den Perioden $k = 1$ sowie $k = 3$ bis $k = 5$ statistisch signifikant ist. Der klassische DiD-Schätzer ergab einen Koeffizienten von – 910.5 beantragten Wohnungen (Standardfehler: 429.9; p = 0.042), was darauf hindeutet, dass nach der Einführung der Wohnschutzverordnung in Waadt weniger Neubauwohnungen beantragt wurden. Dieses Ergebnis kann jedoch aufgrund der methodischen Einschränkung nicht als kausaler Effekt der Verordnung interpretiert werden.

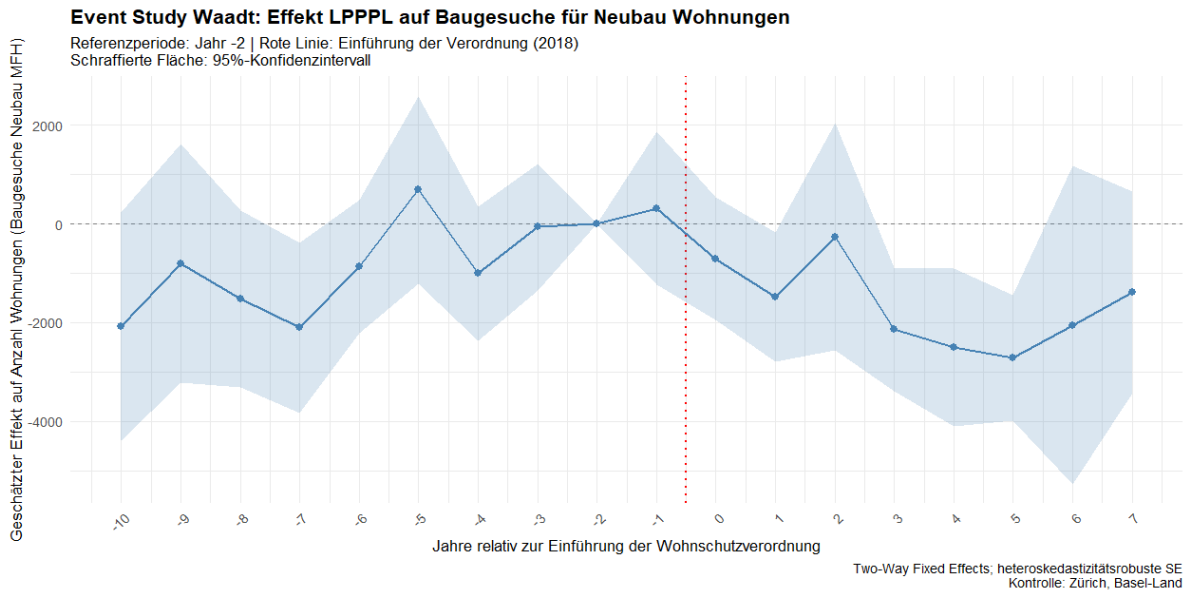


Abbildung 12: Event Study Waadt – Effekt auf die Anzahl an beantragten Wohnungen gemäss Baugesuchen (Neubau MFH)
Datenquelle: Infopro Digital

Wie in der vorhergehenden Event Study von Basel-Stadt wurde auch für Waadt ein Robustheitscheck mit $k = -1$ durchgeführt. Die Pre-Treatment-Periode weist mehr signifikante Abweichungen zur Nulllinie auf, mit einer Teststatistik von 3.88 und einem p-Wert p = 0.008, weshalb die Parallel-Trends-Annahme auch hier nicht gestützt wird.

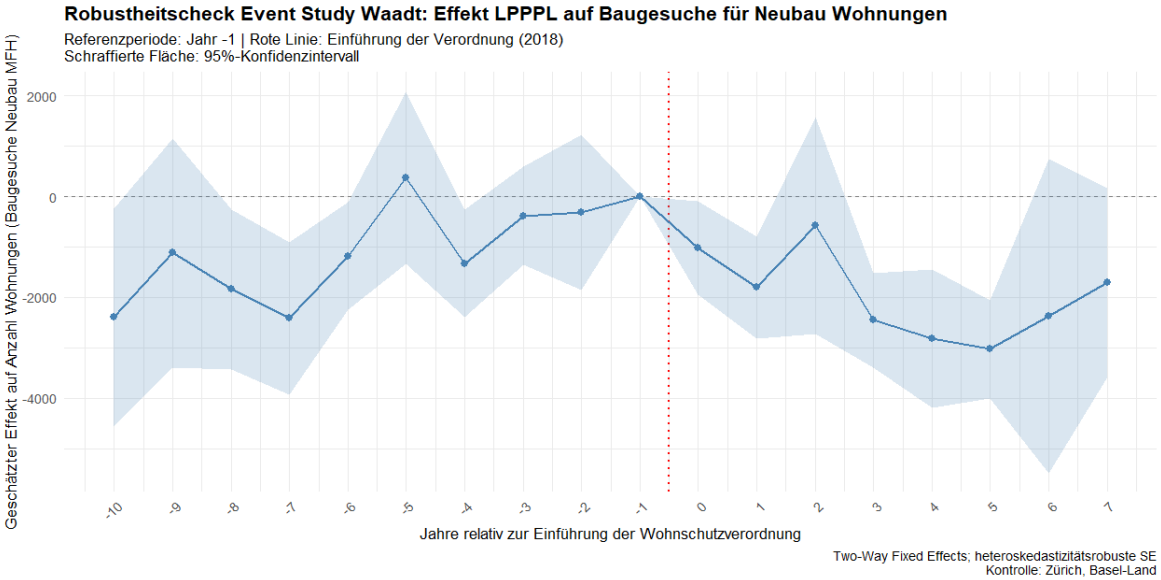


Abbildung 13: Robustheitscheck Event Study Waadt – Effekt auf die Anzahl an beantragten Wohnungen gemäss Baugesuchen (Neubau MFH)
Datenquelle: Infopro Digital

4.1.3.1 Zusammenfassung Event Study Basel-Stadt und Waadt

Event Study – Auswirkungen auf Neubautätigkeit von Wohnungen in MFH in Basel-Stadt und Waadt[2]

	Basel-Stadt (Einführung 2022)	Waadt (Einführung 2018)
Post-Treatment (DiD)	– 619.6 (485.9)	– 910.5* (429.9)
Post-Treatment p-Wert	0.212	0.042*
Wald-Test Statistik	2.27	3.96
Wald-Test p-Wert	0.074	0.008
Anzahl Observationen	50	54
R^2	0.986	0.972
R^2 Adj.	0.977	0.955

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuchen für MFH (Neubau)
Heteroskedastizitätsrobuste SE in Klammern

Tabelle 2: Event Study – Auswirkungen auf die Neubautätigkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Basel-Stadt und Waadt

Die Parallel-Trends-Annahme ist für die Event Study für Basel-Stadt mit der Referenzperiode $k = -2$ empirisch gestützt und weist einen negativen Trend mit einem DiD-Schätzer von – 619.6 Wohnungen auf. Dieser ist mit einem p-Wert = 0.212 jedoch nicht statistisch signifikant, weshalb die Nullhypothese hier nicht verworfen werden kann.

[2] Die detaillierte Regressionstabelle basierend auf dem Event-Study-Modell mit jahresspezifischen Koeffizienten ist im Anhang ersichtlich.

Für Waadt wird die Parallel-Trends-Annahme nicht gestützt, weshalb keine kausalen Interpretationen möglich sind. Die Pre-Treatment-Periode weist eine Periode ($k = -7$) auf, die statistisch signifikant von der Nulllinie abweicht. Bei der Post-Treatment-Periode weichen $k = 1$ sowie $k = 3$ bis $k = 5$ signifikant von null ab und zeigen einen Abwärtstrend auf.

4.1.4 Event Study Genf

Mithilfe der Event Study für den Kanton Genf wurde der Effekt der Einführung des LDTR im Jahr 1983 auf die Neubautätigkeit von Wohnungen im Zeitraum von 1976 bis 2005 untersucht. Der Beobachtungszeitrum wurde auf das Jahr 2005 begrenzt, um den Einfluss der Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009 auszuschliessen. Obwohl bei den Jahres-Fixed Effects gemeinsame Schocks grundsätzlich herausgerechnet würden, könnte die Finanzkrise die Bautätigkeit zwischen den Kantonen ungleich beeinflusst haben. Gleichzeitig erlaubt der gewählte Zeitraum, die Auswirkungen sowohl der Einführung der LDTR 1983 als auch der Revision 1996 zu beobachten.

Im Gegensatz zu den Event Studies für Basel-Stadt und Waadt, die auf Baugesuchen basieren, wurden für Genf die neu erstellten Wohnungen als abhängige Variable verwendet. Da zwischen Baugesuch und Fertigstellung typischerweise mehrere Jahre liegen, ist bei dieser Analyse mit einem zeitlich verzögerten Effekt zu rechnen. Anders als bei der Auswertung der Baugesuche wird hier die Standardreferenzperiode $k = -1$ verwendet, da Antizipationseffekte bei fertiggestellten Wohnungen weniger vorhanden sind. Der Robustheitscheck wurde in dieser Event-Study mit einer längeren Post-Treatment-Periode durchgeführt, um zu prüfen, ob die Ergebnisse über diese längere Zeit stabil bleiben.

Der Wald-Test ergab eine Teststatistik von 1.89 mit einem p-Wert von 0.116, womit die Parallel-Trends-Annahme empirisch gestützt wird. Der klassische DiD-Schätzer resultiert in einem Koeffizienten von – 59.8 an neu erstellten Wohnungen (p = 0.863). Der Wert ist statistisch nicht signifikant. Die Event Study zeigt, dass die Koeffizienten in der Post-Treatment-Periode stark schwanken und kein systematischer negativer Effekt erkennbar ist. Die Konfidenzintervalle schliessen die Nulllinie in nahezu allen Perioden ein, womit ein Effekt von null nicht ausgeschlossen werden kann. Die Ergebnisse stützen die Hypothese, dass die Einführung der Wohnschutzverordnung keinen statistisch nachweisbaren Effekt auf die Neubautätigkeit im Kanton Genf hatte.

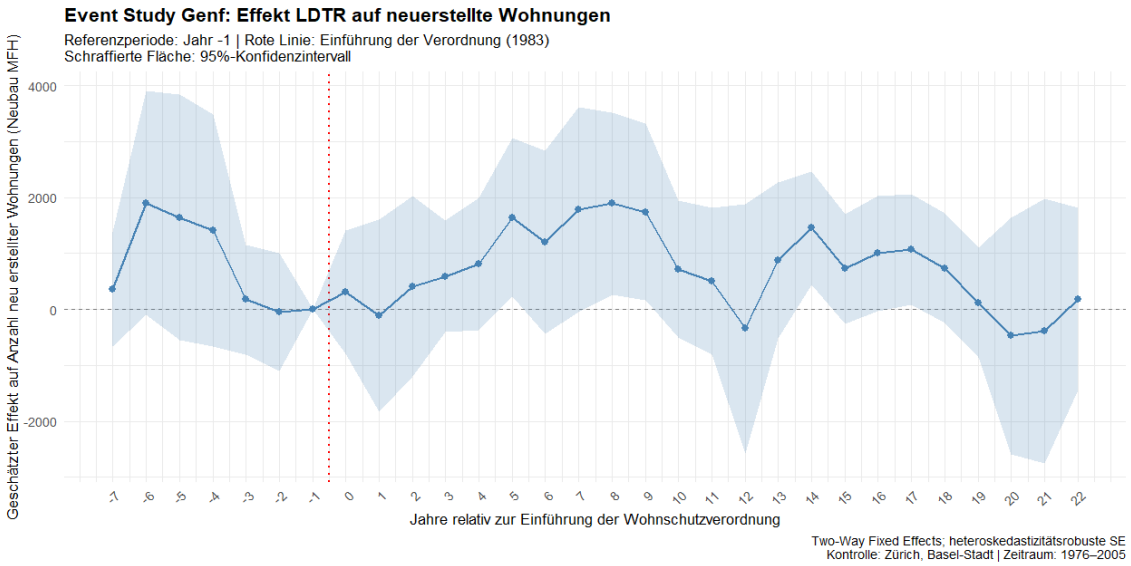


Abbildung 14: Event Study Genf – Effekt auf die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen (MFH)
Datenquelle: Statistique du canton de Genève, Amt für Statistik und Daten Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt

Als Robustheitscheck wurde die Analyse auf den Zeitraum 1976 bis 2019 ausgeweitet, um zu prüfen, ob die Ergebnisse von der Wahl des Endzeitpunkts abhängen und ob sich langfristig ein anderes Bild ergibt. Die Periode wurde so gewählt, dass kein Einfluss durch den Schock der COVID-19-Pandemie in der Auswertung enthalten ist. Obwohl die Jahres-Fixed Effects gemeinsame Schocks grundsätzlich herausrechnen würden, wurde der Zeitraum bewusst vor der Pandemie abgeschlossen, da COVID-19 möglicherweise einen unterschiedlichen Einfluss auf die Bautätigkeit in den einzelnen Kantonen hatte.

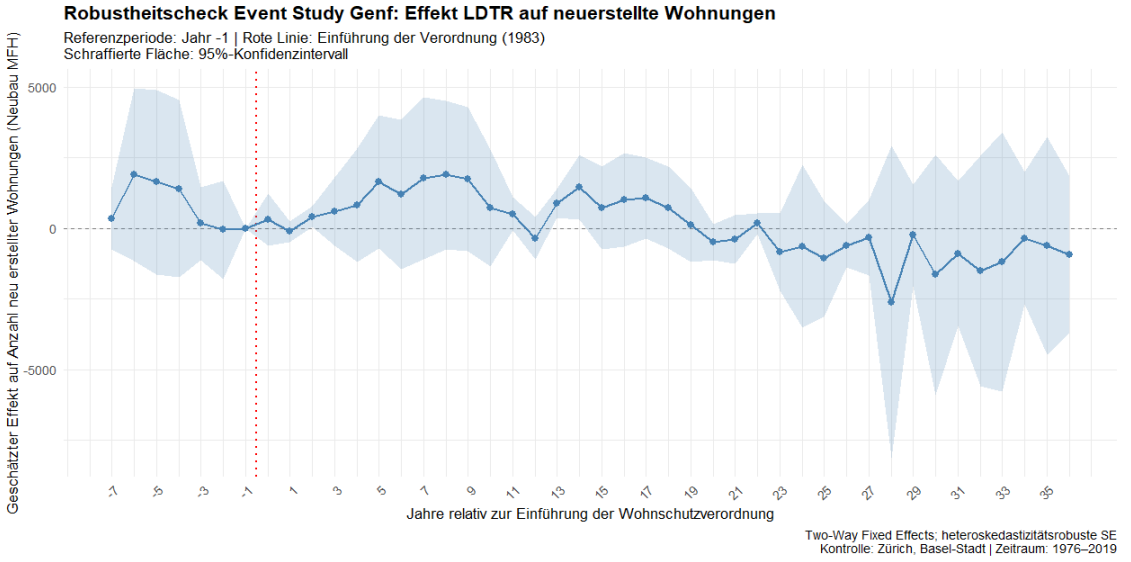


Abbildung 15: Robustheitscheck Event Study Genf – Effekt auf die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen (MFH)
Datenquelle: Datenquelle: Statistique du canton de Genève, Amt für Statistik und Daten Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt

Der Wald-Test bestätigt die Parallel-Trends-Annahme mit einem p-Wert von 0.720. Der DiD-Schätzer ergab einen Koeffizienten von – 693 neu erstellten Wohnungen ($p = 0.122$), der trotz des grösseren Betrags statistisch nicht signifikant ist. Die Event

Study zeigt, dass die Koeffizienten in den ersten Jahren nach der Einführung des LDTR mehrheitlich positiv sind, während sie langfristig, ab etwa 20 Jahre nach der Einführung, eine leicht negative Tendenz aufweisen. Diese langfristige Entwicklung ist für eine eindeutige Interpretation über eine kausale Auswirkung statistisch nicht robust genug, deutet jedoch darauf hin, dass langfristig ein möglicher negativer Effekt erkennbar ist, der sich mit einer erheblichen Zeitverzögerung nach der Einführung der Wohnschutzverordnung abzeichnet.

Event Study – Auswirkungen auf Neubautätigkeit von Wohnungen in Genf [3]

	Hauptanalyse (1976 – 2005)	Robustheitscheck (1976 – 2019)
Post-Treatment (DiD)	– 59.8 (345.9)	– 693.2 (444.0)
Post-Treatment p-Wert	0.863	0.122
Wald-Test Statistik	1.89	0.61
Wald-Test p-Wert	0.116	0.720
Anzahl Observationen	90	132
R^2	0.928	0.875
R^2 Adj.	0.888	0.808

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuchen für MFH (Neubau)
Heteroskedastizitätsrobuste SE in Klammern

Tabelle 3: Event Study – Auswirkungen auf die Neubautätigkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Genf

[3] Die detaillierte Regressionstabelle basierend auf dem Event-Study-Modell mit jahresspezifischen Koeffizienten ist im Anhang ersichtlich.

4.2 Untersuchung der Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten

4.2.1 Deskriptive Analyse

Um den Stand der Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten in den unterschiedlichen Kantonen zu veranschaulichen, wurde in einem ersten Schritt ein Liniendiagramm mit den Daten im Balanced Panel erstellt. Aus Darstellungsgründen wurden die Kantone Graubünden (wegen starker positiver Ausreisser) und St. Gallen (aufgrund durchgehend negativer Differenzen) ausgeschlossen. Die deskriptive Analyse[4] zeigt auf, dass die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten im Kanton Genf höher ist als in sämtlichen Vergleichskantonen mit einem Spread von teilweise über 100 %. Die Kantone Waadt und Basel-Stadt befinden sich im Vergleich zu den anderen Kantonen ebenfalls auf einem hohen Niveau. Waadt weist einen Spread zwischen 43 und 53 % auf und Basel-Stadt zwischen 30 und 38 %. Die grosse Differenz im Kanton Genf deutet auf die langfristige Auswirkung der Wohnschutzverordnung auf den Spread zwischen Bestands- und Marktmieten hin. Verglichen mit den anderen Kantonen sind die Spreads zwischen Bestands- und Marktmieten bei Waadt und Basel-Stadt zwar über die ganze Betrachtungsperiode höher, jedoch ist bei einigen Kantonen zwischen 2022 und 2025 ein starker Anstieg der Differenz ersichtlich.

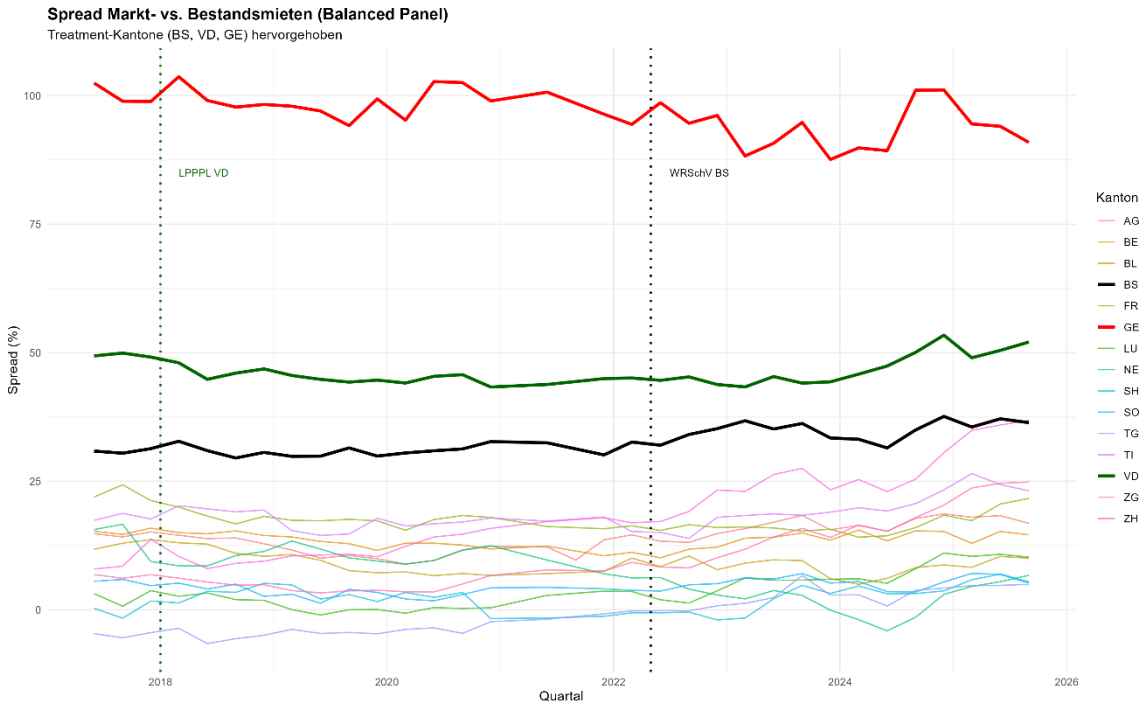


Abbildung 16: Vergleich des Spreads zwischen Marktmieten (Wüest Partner) und Bestandsmieten (REIDA Mietvertragsdaten) über alle Kantone (Balanced Panel) von 2017 bis 2025

[4] Eine Tabelle mit den detaillierten Werten zu den minimalen und maximalen sowie den Median-Spreads ist dem Anhang zu entnehmen.

Der Spread lag 2017 im Kanton Waadt mit rund 50 %, auf einem hohen Niveau, jedoch ist bis 2023 ein Abwärtstrend ersichtlich. Ab 2024 wird wieder ein klarer Aufwärtstrend deutlich. Im Kanton Basel-Stadt ist der Spread bis 2022 relativ stabil, jedoch ist ab 2023 ein Aufwärtstrend ersichtlich, wobei die Differenz kurz etwas sinkt aber ab dem zweiten Quartal 2024 wieder ansteigt.

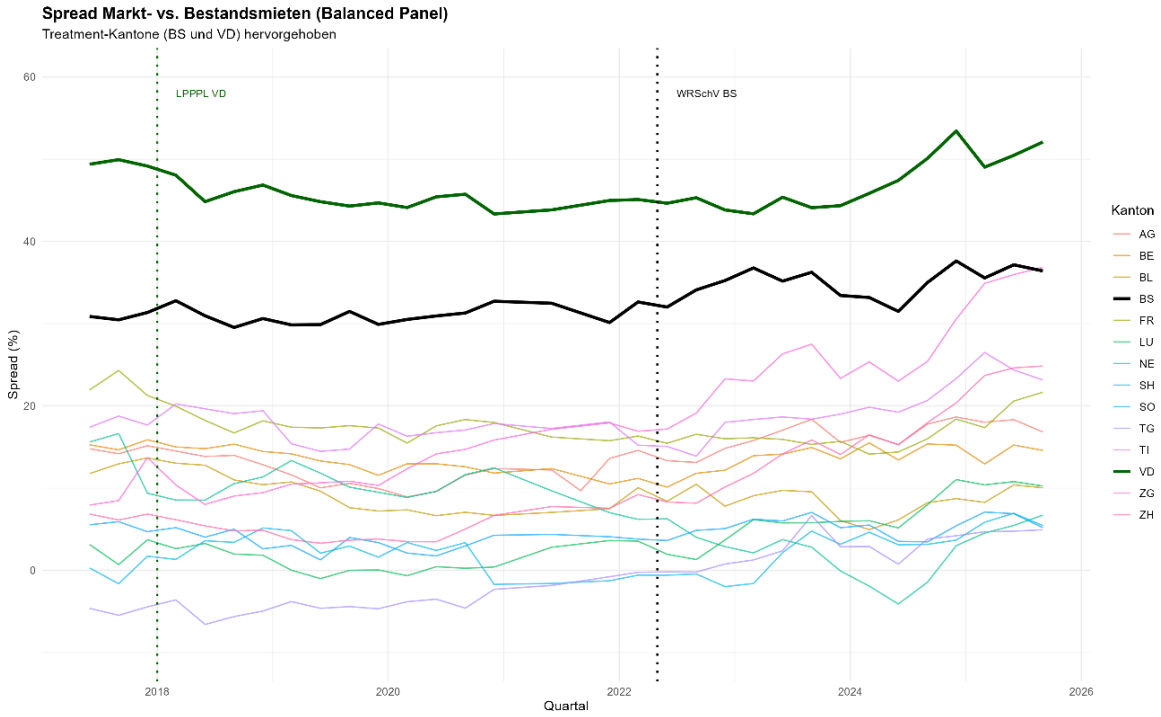


Abbildung 17: Vergleich des Spreads zwischen Markt- und Bestandsmieten über alle Kantone (Balanced Panel) ohne Genf von 2017 bis 2025
Datenquelle: REIDA und Wüest Partner

Anhand der deskriptiven Analyse wurde deutlich, dass die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten in den beiden Treatment-Kantonen Waadt und Basel-Stadt auf einem hohen Niveau liegt, jedoch besteht verglichen mit den Kontrollkantonen kein stärkerer Anstieg. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Marktmieten in einigen Kantonen stärker zugenommen haben als in den Treatment-Kantonen. Beispielsweise sind die Zunahmen der Marktmieten in Zug, Zürich und Schwyz steiler als bei den Treatment-Kantonen.

Ableitend vom hohen Niveau des Spreads in Genf kann langfristig mit einer höheren Differenz gerechnet werden, jedoch kann nicht bereits nach wenigen Jahren ein klarer Aufwärtstrend beobachtet werden.

In der absoluten Betrachtung der Bestands- und Marktmieten in Genf ist ersichtlich, wie gross die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten ist. Die Grafik veranschaulicht die langfristige Wirkung der Wohnschutzverordnung auf den Mietermarkt. Die

Bestandsmieten liegen für alle drei Zimmerkategorien deutlich unterhalb der Marktmieten. Dieser ausgeprägte und anhaltende Unterschied zwischen Bestands- und Marktmieten ist konsistent mit der Hypothese, dass Wohnschutzverordnungen den Spread zwischen Bestands- und Marktmieten erhöhen. Genf dient in dieser Hinsicht als Referenzbeispiel für die potenziellen langfristigen Auswirkungen, die sich in Basel-Stadt und Waadt erst in Zukunft vollständig zeigen könnten.

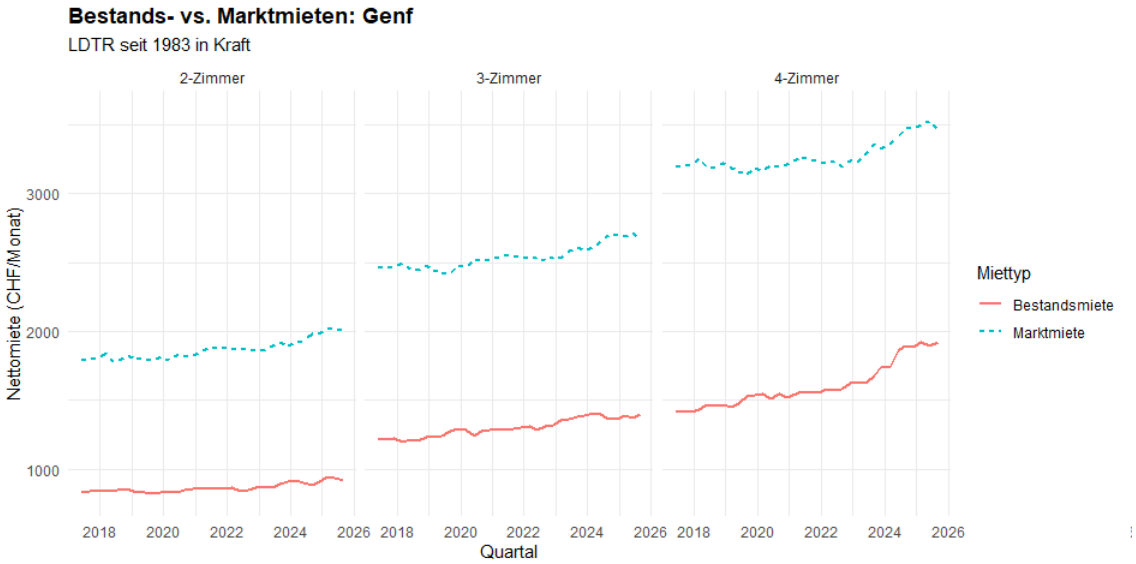


Abbildung 18: Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten im Kanton Genf
Datenquelle: REIDA und Wüest Partner

4.2.2 Event Study Basel-Stadt

Die Event Study für Basel-Stadt wurde basierend auf dem Balanced Panel erstellt. Genf und Waadt wurden für die Analyse nicht in Betracht gezogen, da in diesen Kantonen Wohnschutzverordnungen bestehen. Des Weiteren sind die Kantone Appenzell-Ausserrhoden, Appenzell-Innerrhoden, Glarus und Jura ungeeignet, da sie keine Beobachtungen in mindestens 90 % der Perioden aufweisen. Alle restlichen Kantone sind in der Kontrollgruppe inkludiert. Das Modell umfasst somit 1'702 Beobachtungen über 19 Kantone und 32 Quartale. Das adjustierte R^2 von 0.311 zeigt, dass das Modell insgesamt 31.1 % der Variation im Spread erklärt. Der grösste Teil dieser Erklärungskraft stammt dabei aus den kantonalen und zeitlichen Fixed Effects. Das Within-R^2 von 0.0006 zeigt auf, wie viel die Treatment-Variable (Einführung der WRSchV) zusätzlich erklärt, nach dem die Fixed Effects bereits berücksichtigt wurden. Der tiefe Wert von 0.06 % deutet darauf hin, dass die Wohnschutzverordnung nur einen geringen Teil der Variation im Spread erklärt.

Die Koeffizienten in der Pre-Treatment Periode schwanken leicht um die Nulllinie, ohne eine signifikante Abweichung aufzuweisen. Der formale Wald-Test hingegen verwirft die Parallel-Trends-Annahme ($p < 0.001$), was jedoch mit Vorsicht zu interpretieren ist, da

der Test bei 17 Pre-Treatment-Perioden sensitiv ist und auch ökonomisch unbedeutende Abweichungen als signifikant ausweist. Die Grafik zu der Event Study zeigt, dass die Pre-Treatment-Koeffizienten um die Nulllinie schwanken, ohne dass ein klarer aufwärts oder abwärts gerichteter Trend zu beobachten ist. Die visuelle Interpretation des Event-Study-Plots ist in der Praxis eine verbreitete Standardmethodik, weshalb im Rahmen dieser Event Study die Parallel-Trends-Annahme nicht verworfen wurde (Roth, 2022, S. 308). Die Ergebnisse sind daher trotz des formalen Tests grundsätzlich interpretierbar, sollten aber mit der gebotenen Vorsicht betrachtet werden.

In den ersten Quartalen nach der Einführung der Wohnschutzverordnung stieg der geschätzte Effekt auf den Spread leicht an ($k = 0$ / $\beta = 1.47$ / $p = 0.158$ sowie $k = 1$ / $\beta = 2.04$ / $p = 0.296$), was konsistent mit der Hypothese ist, dass die Verordnung die Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten erhöht. Ab $k = 2$ kehrt dieser Trend jedoch um und die Koeffizienten werden negativ. Die Konfidenzintervalle schliessen die Nulllinie in allen Perioden ein, womit ein Effekt von null statistisch nicht ausgeschlossen werden kann.

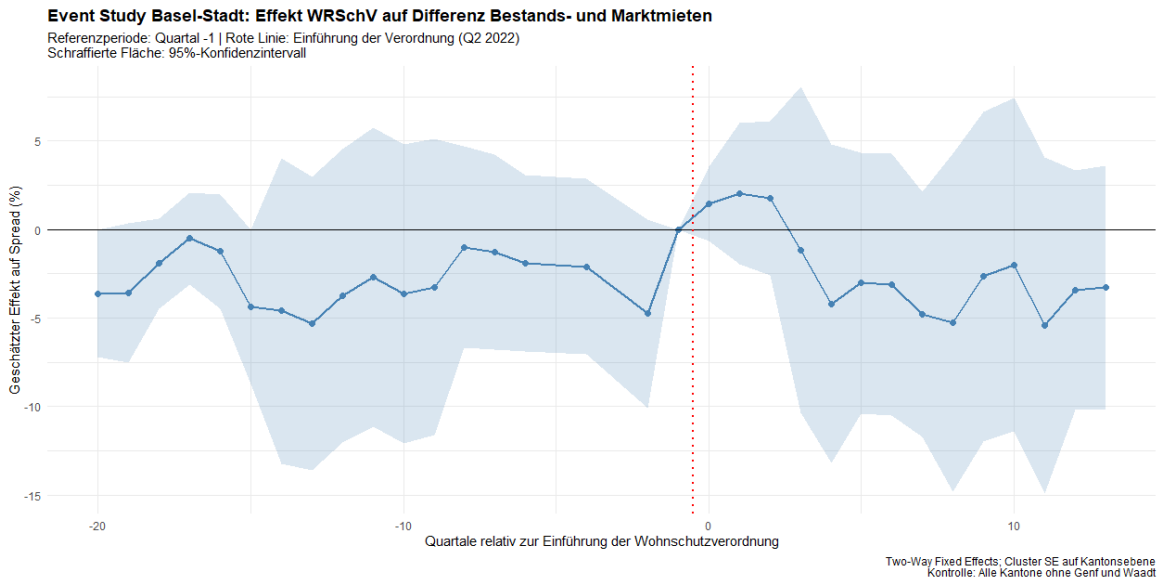


Abbildung 19: Event Study Basel-Stadt – Effekt auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten
Datenquelle: REIDA und Wüest Partner

Wie in der vorhergehenden deskriptiven Analyse erläutert wurde, ist zwar ein Anstieg des Spreads über die Zeit ersichtlich, jedoch haben die Spreads in den Kontrollkantonen ebenfalls zugenommen, teilweise sogar stärker als in den Treatment-Kantonen. Dies führt in der Event Study zu einer negativen Entwicklung, weil jeweils die Veränderung im Vergleich zu den Kontrollkantonen betrachtet wird.

Um einen nachhaltigen Effekt empirisch nachweisen zu können, ist eine längere Beobachtungsperiode notwendig.

Als Robustheitscheck wurde die Event Study mit Bestandsmietverträgen durchgeführt, die eine Dauer von mindestens 548 Tagen (18 Monate) aufweisen. Die Parallel-Trends-Annahme konnte auch hier nicht verworfen werden und in den Post-Treatment Perioden war kein statistisch signifikanter Effekt erkennbar.

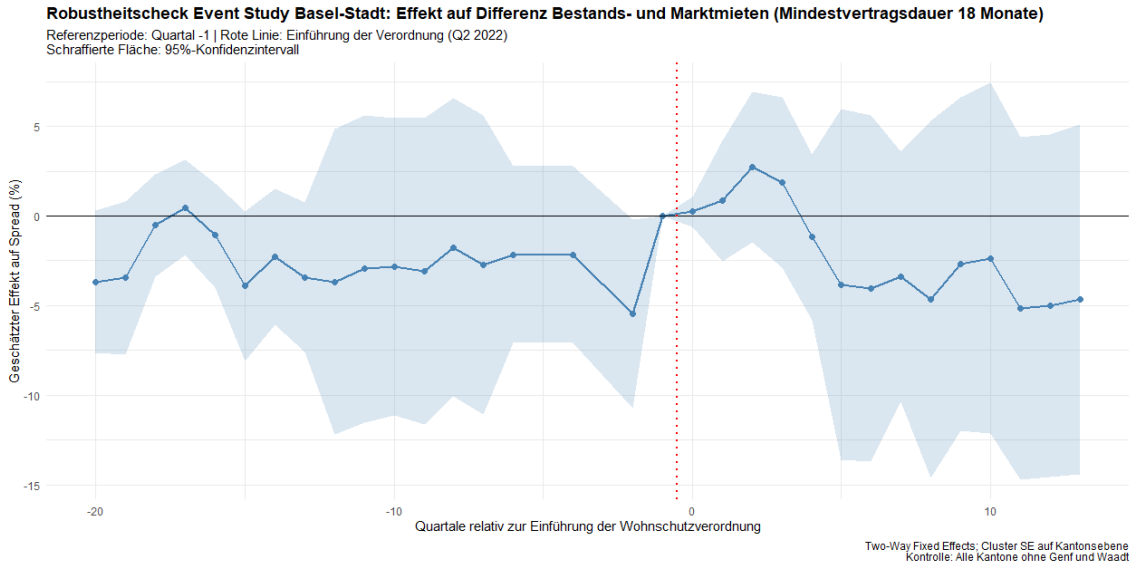


Abbildung 20: Robustheitscheck Event Study Basel-Stadt – Effekt auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten
Datenquelle: REIDA und Wüest Partner

4.2.3 Event Study Waadt

Für die Event Study zur Mietvertragsdauer im Kanton Waadt wurden das gleiche Balanced Panel und das gleiche Modell mit 1'702 Beobachtungen über 19 Kantone mit 32 Quartalen wie bei der Analyse für Basel-Stadt verwendet. Das adjustierte R^2 ergab einen Wert von 0.353 wobei das Within-R^2 mit 0.001 zeigt, dass auch hier die Treatment-Variable selbst einen kleinen Teil der Variation erklärt, während der grösste Teil des Effekts aus den kantonalen und den Quartals-Fixed-Effects stammt.

Die Pre-Treatment-Periode für Waadt umfasst lediglich drei Quartale, da die REIDA-Daten erst ab dem zweiten Quartal 2017 vorlagen und die Wohnschutzverordnung LPPPL bereits im Januar 2018 eingeführt wurde. Dies schränkt die Überprüfbarkeit der Parallel-Trends-Annahme erheblich ein. Da das vierte Quartal 2017 als Referenzperiode ($k = -1$) diente, wurden im Wald-Test die beiden verbleibenden Pre-Treatment-Koeffizienten $k = -3$ und $k = -2$ gemeinsam auf Signifikanz getestet. Der Wald-Test ergab eine Teststatistik von 8.36 mit einem p-Wert von 0.015, weshalb die Parallel-Trends-Annahme formal verworfen wurde. In Übereinstimmung mit Roth (2022) ist jedoch zu beachten, dass die visuelle Inspektion des Event-Study-Plots in der empirischen Literatur eine verbreitete Standardmethodik darstellt (S. 308). Die Pre-Treatment-Koeffizienten ($k = -3$ /

β = – 0.21 / p = 0.864 sowie k = – 2 / β = 0.69 / p = 0.619) weichen beide nicht signifikant von null ab, was grundsätzlich mit der Parallel-Trends-Annahme vereinbar ist. Die geringe Anzahl von nur drei Pre-Treatment-Perioden bleibt jedoch eine wesentliche Limitation dieser Analyse.

In den ersten drei Quartalen nach der Einführung zeigen sich statistisch signifikante negative Koeffizienten (k = 0 / β = – 2.55 / p < 0.001 sowie k = 1 / β = – 3.58 / p = 0.019), was darauf hindeutet, dass der Spread zwischen Markt- und Bestandsmieten in Waadt nach der Einführung des LPPPL relativ zu den Kontrollkantonen gesunken ist. Dieser negative Effekt hält über die gesamte Post-Treatment-Periode an und verstärkt sich im weiteren Verlauf, mit Koeffizienten von bis zu – 11.4 Prozentpunkten nach 22 Quartalen (k = 22 / β = – 11.42 / p = 0.005). Dies steht im Widerspruch zur ursprünglichen Hypothese, wonach Wohnschutzverordnungen den Spread erhöhen sollten.

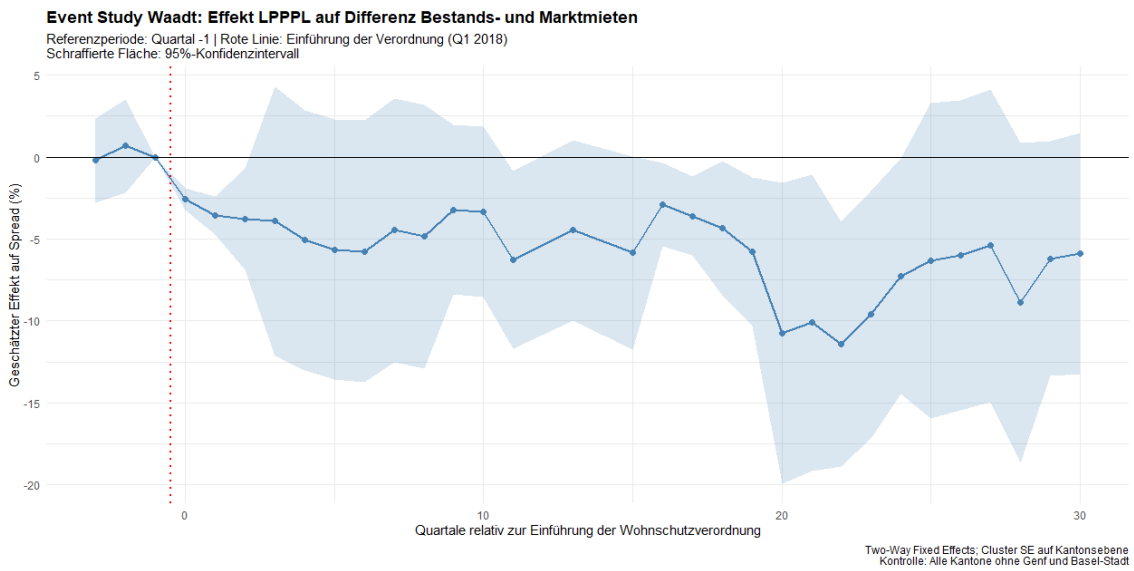


Abbildung 21: Event Study Waadt – Effekt auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten
Datenquelle: REIDA und Wüest Partner

Die Resultate sind mit Vorsicht zu interpretieren, da die kurze Pre-Treatment-Periode von nur drei Quartalen eine wesentliche Limitation ist, die eine robuste Überprüfung der Parallel-Trend-Annahme nicht zulässt.

Auch die Robustheitsprüfung mit Bestandsmietverträgen, die eine Mindestdauer von über 18 Monaten aufweisen, zeigt ein vergleichbares Bild mit sinkenden Spreads, die teilweise stark negativ sind. Auch hier ist keine Interpretation zur Kausalität möglich, da die Pre-Treatment-Periode zu kurz ist.

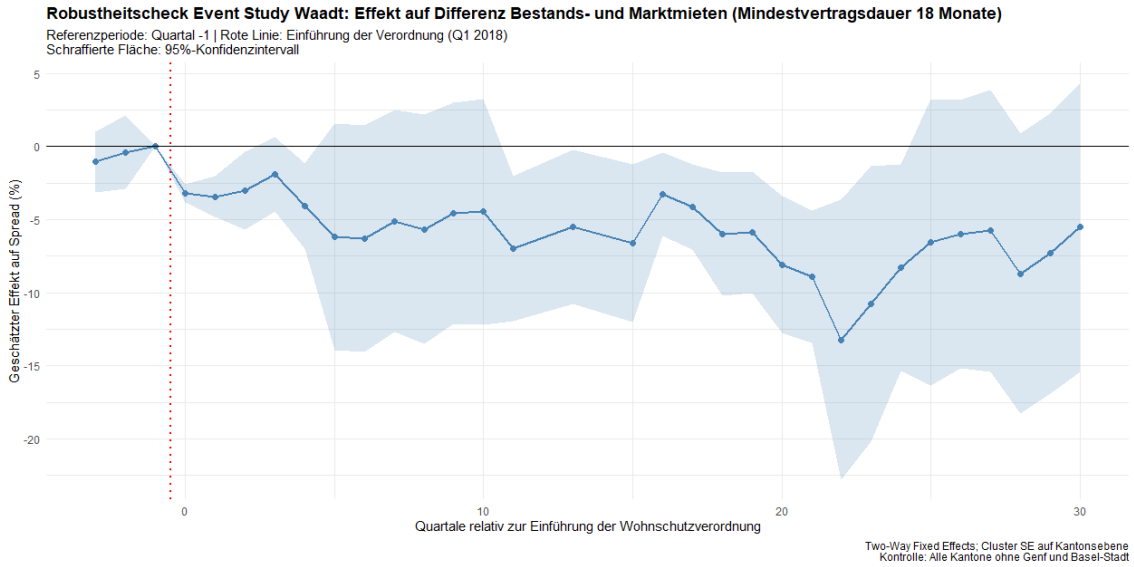


Abbildung 22: Robustheitscheck Event Study Waadt – Effekt auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten
Datenquelle: REIDA und Wüest Partner

Die Resultate der Hauptanalysen mit den beiden Event Studies für Basel-Stadt und Waadt sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Der hohe Wert beim Wald-Test für Basel-Stadt ist auf die grosse Anzahl an Pre-Treatment-Perioden mit 17 Quartalen zurückzuführen.

Event Study – Auswirkungen auf den Spread bei Markt- und Bestandsmieten in Basel-Stadt und Waadt[5]

	Basel-Stadt (Einführung 2022)	Waadt (Einführung 2018)
Wald-Test Statistik	35'741.3	8.36
Wald-Test p-Wert	< 0.001***	0.015*
Anzahl Observationen	1’702	1’702
R^2	0.343	0.383
R^2 Adj.	0.311	0.353

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten
Cluster SE auf Kantonsebene
Kantons- und Quartals-Fixed Effects enthalten
Hinweis: Der Wald-Test für BS ist aufgrund der grossen Anzahl an Pre-Treatment-Perioden (17) sehr hoch und deutet auf eine hohe Abweichung von Null. Die Parallel-Trend-Annahme wird primär durch die visuelle Inspektion des Event-Study-Plots beurteilt.
Tabelle 4: Event Study – Auswirkungen auf den Spread zwischen Markt- und Bestandsmieten in Basel-Stadt und Waadt

[5] Die detaillierte Regressionstabelle basierend auf dem Event-Study-Modell mit jahresspezifischen Koeffizienten ist im Anhang ersichtlich.

4.3 Untersuchung der Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf den Lock-in-Effekt

Im Rahmen der Analyse zu den Auswirkungen der Wohnschutzverordnungen auf die Mieterfluktuation wurde der Fokus auf deskriptive Auswertungen gesetzt. Es wurde eine Event-Study-Analyse durchgeführt, jedoch zeigten die Resultate, dass sich der Lock-in-Effekt mit dem verfügbaren Beobachtungsfenster nicht valide identifizieren lässt. Für Basel-Stadt sind die Konfidenzintervalle so breit, dass keine statistisch verwertbare Aussage möglich war. Für Waadt konnte die Parallel-Trends-Annahme nicht bestätigt werden. Entsprechend wurde für die Untersuchung der Auswirkungen der Wohnschutzverordnungen auf die Mieterfluktuation auf eine kausale Interpretation der Event-Study-Analyse verzichtet.

4.3.1 Deskriptive Analyse Mietvertragsdaten

Die Verteilung der Mietvertragsdauern nach Kanton wurde mittels Boxplot dargestellt, wobei das 50 %-Quantil (Median) mit dem schwarzen Strich im Boxplot veranschaulicht wird. Die Grafik zeigt auf, dass die Kanton Waadt und Genf per Stichtag 30. September 2025 den höchsten Median aufweisen. Beide Kantone haben zudem einen grossen Interquartilsabstand, was auf eine hohe Heterogenität der Mietvertragsdauern innerhalb dieser beiden Kantone hindeutet. Ausreisser sind jeweils mit Punkten ausserhalb des Boxplots dargestellt. Der Kanton Waadt weist eine Median-Mietvertragsdauer von 3‘729 Tagen auf, was eine Dauer von 10.2 Jahren entspricht. Das 25 %-Quantil liegt bei 1‘552 Tagen beziehungsweise 4.25 Jahren und das 75 %-Quantil entspricht 8‘127 Tagen, was 22.3 Jahren entspricht. Für den Kanton Genf zeigen sich vergleichbares Werte, mit einem Median von 3‘529 Tagen oder 9.6 Jahren. Die Spannweite ist mit einem 25 %-Quantil von 1‘095 Tagen oder 3 Jahren und einem 75 %-Quantil von 7‘822 Tagen, was 21.4 Jahren entspricht, ebenfalls gross.

Der Kanton Basel-Stadt liegt mit einer Median-Mietvertragsdauer von 2‘495 Tagen oder 6.8 Jahren auf dem sechsten Platz, wobei in der Grafik einige Ausreisser ersichtlich sind. Die Whisker reichen jeweils bis maximal zum 1.5-fachen Interquartilsabstand. Somit wurden sämtliche Daten, die ausserhalb dieser Bandbreite liegen, als Ausreisser definiert und sind als Punkt dargestellt. Das 25 %-Quantil liegt bei 929 Tagen, was 2.5 Jahren entspricht, und das 75 %-Quantil befindet sich bei 5‘720 Tagen oder 15.7 Jahren[6].

[6] Eine detaillierte Tabelle mit sämtlichen Kennzahlen ist dem Anhang zu entnehmen.

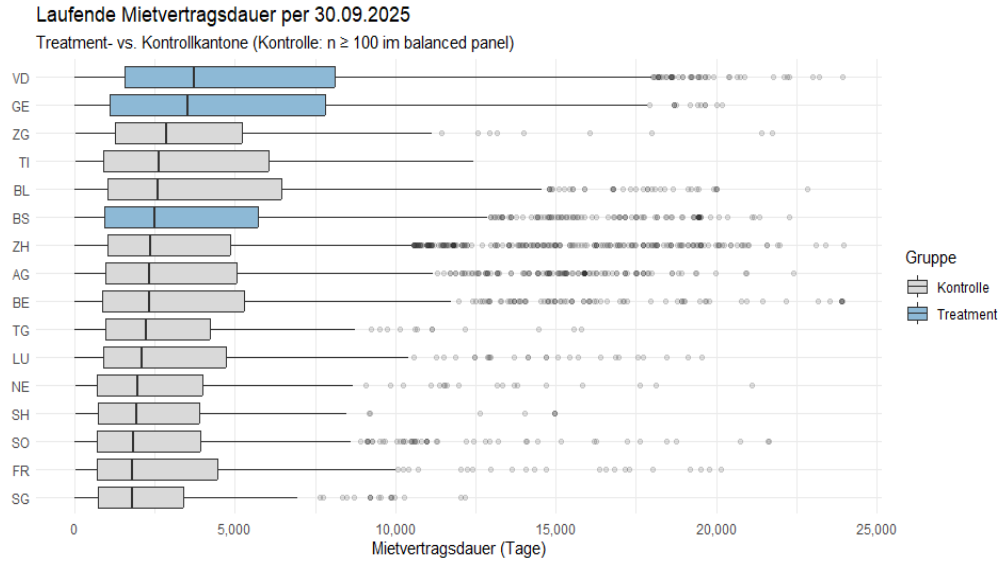


Abbildung 23: Boxplot – Analyse zur Mietvertragsdauer per Stichtag 30. September 2025 (Balanced Panel)
Datenquelle: REIDA

Die Dichteverteilung veranschaulicht, wie sich die Mietvertragsdauern in den Treatment-Kantonen im Vergleich zu den Kontrollkantonen aufteilen. Die Verteilung ist für sämtliche Kantone linksschief. Die Grafik zeigt jedoch auf, dass die Kontrollkantone eine höhere Konzentration im Bereich der kürzeren Vertragslaufzeiten aufweisen, was zu einem schärferen Peak im Bereich zwischen 1‘000 und 2‘000 Tagen sowie zu einem steileren Abfall führt. Die Treatment-Kantone weisen demgegenüber eine flachere und breitere Verteilung mit einem höheren Anteil an lange laufenden Mietverträgen im rechten Bereich der Verteilung auf. Die Dichtekurve verläuft ab einer Mietvertragsdauer von 5‘000 Tagen durchgehend oberhalb jener der Kontrollgruppe.

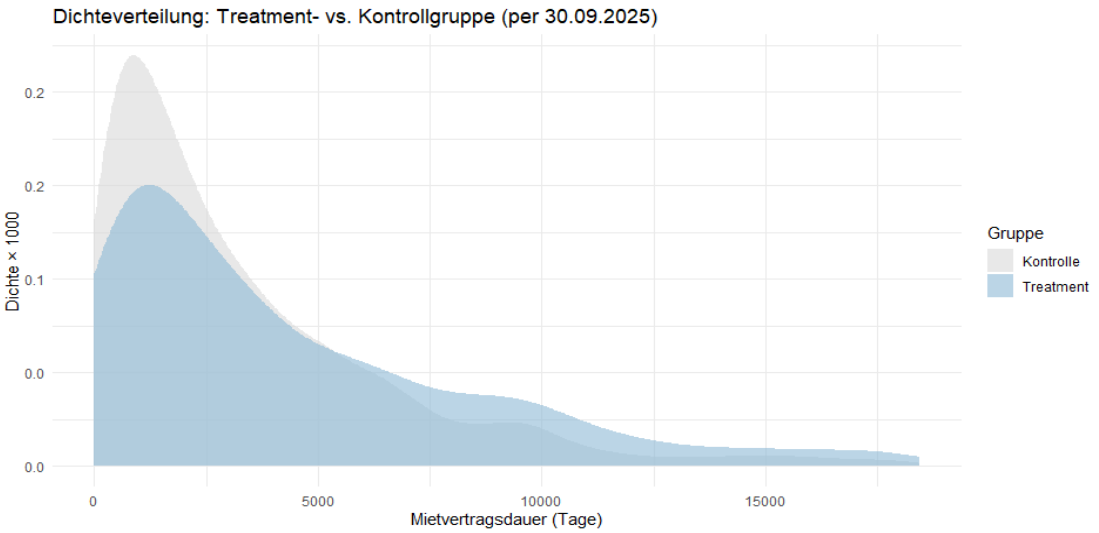


Abbildung 24: Dichteverteilung – Analyse Mietvertragsdauer per Stichtag 30. September 2025 (Balanced Panel)
Datenquelle: REIDA

Die Auswertung des Verlaufs der mittleren Mietvertragsdauer in den Treatment-Kantonen im Vergleich zu den Kontrollkantonen verdeutlicht, dass die Entwicklung eine steigende Tendenz hat, wobei Basel-Stadt einen weniger starken Anstieg als andere Kantone aufweist. Die Daten im Jahr 2017 mussten für Genf ausgeblendet werden, weil sich Ausreisser darin befanden.

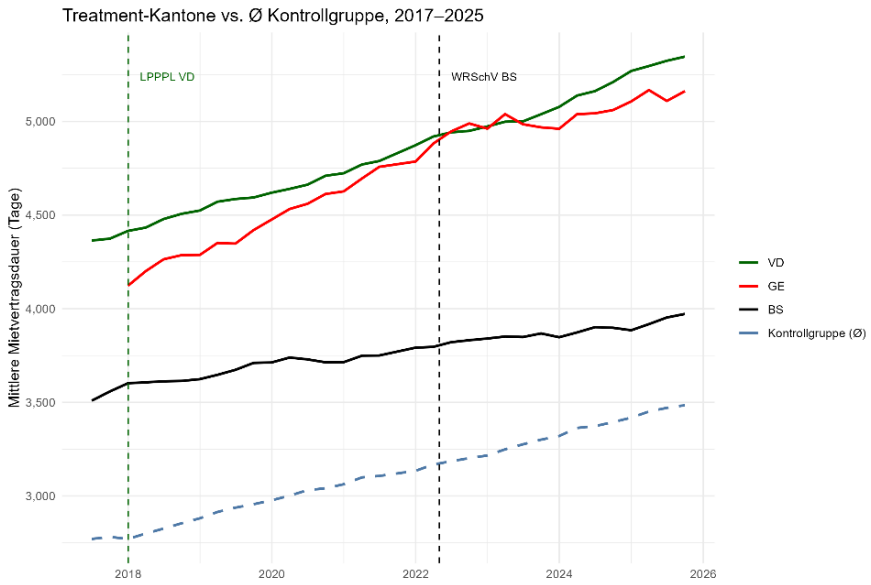


Abbildung 25: Verlauf der mittleren Mietvertragsdauer – Treatment-Kanton Vergleich zu Kontrollkantonen
Datenquelle: REIDA

4.3.2 Deskriptive Analyse Umzugsquote

Zur Ergänzung der deskriptiven Analyse der REIDA-Daten, wurde der Verlauf der Umzugsquote in sämtlichen Kantonen der Schweiz in einem Liniendiagramm abgebildet. Bei der Umzugsquote handelt es sich um den Anteil der Bevölkerung des jeweiligen Kantons, der innerhalb des Kantons umgezogen ist (also innerhalb der gleichen Gemeinde oder in eine andere Gemeinde innerhalb des Kantons). Obwohl Waadt in den REIDA-Daten die höchste Median-Mietvertragsdauer aufweist, weist sie auch eine der höchsten Umzugsquoten innerhalb des Kantons. Die Umzugsquote sinkt jedoch ab 2021 deutlich, und weist mit 8.7 Basispunkten eine stärkere Abnahme auf als der Schweizer Durchschnitt, welcher mit 7.6 Basispunkten abgenommen hat. Die Kantone Genf und Basel-Stadt liegen in der Mitte, wobei Genf einen starken Rückgang im Jahr 2024 aufweist.

Obwohl die Analyse der Mietvertragsdaten auf einen möglichen Lock-in-Effekt hinweist, zeigen die Umzugsquoten, dass die Bevölkerung in den jeweiligen Kantonen trotzdem regelmässig umzieht. Die Trends zeigen eine vergleichbare Entwicklung zu anderen Kantonen auf.

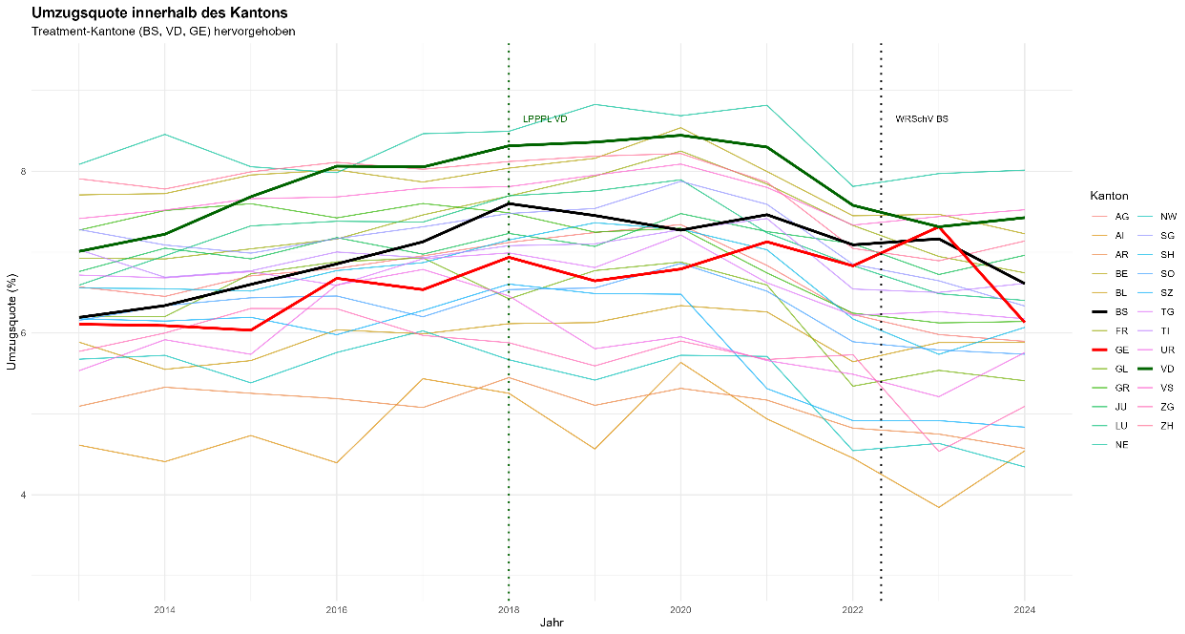


Abbildung 26: Verlauf der Umzugsquote innerhalb des Kantons von 2013 bis 2024
Datenquelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Die REIDA-Mietvertragsdaten beschränken sich auf Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern, weshalb kleine Studio-Wohnungen mit 1.5 Zimmern, die tendenziell eine höhere Mieterfluktuation aufweisen könnten, nicht in der Analyse enthalten sind. Die Umzugsquote des Bundesamts für Statistik BFS berücksichtigt jedoch sämtliche Wohnsitzwechsel – inklusive kurzer oder befristeter Wohnaufenthalte. Zudem wird im REIDA-Datensatz kein Untermietverhältnis berücksichtigt, was ebenfalls zu Abweichungen führen kann.

Unter Berücksichtigung der Analyse zum Spread zwischen Bestands- und Marktmieten ist es jedoch naheliegend, dass sich die Umzugsquote nicht stark anders entwickeln würde. Neue Mietende würden aufgrund der hohen Marktmieten tendenziell häufiger umziehen als solche in günstigen Wohnungen mit langer Mietdauer. Dies könnte auf einen quasi Spread der Umzüge hindeuten. Aufgrund der grossen Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten, könnte auch eine grössere Differenz im Umzugsverhalten der Bevölkerung entstehen.

5 Kritische Würdigung

Generell weist Basel-Stadt mit vier Jahren eine kurze Post-Treatment-Periode auf, was die Interpretation von Effekten einschränkt. Besonders bei Auswirkungen wie dem Lock-in-Effekt und dem Spread zwischen Bestands- und Marktmieten wäre eine längere Post-Treatment-Periode aussagekräftiger.

5.1 Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf die Neubautätigkeit

Die Analyse zu den Auswirkungen der Wohnschutzverordnungen auf die Neubautätigkeit von Wohnungen basiert sowohl bei der Auswertung der Baugesuche als auch bei derjenigen der neu erstellten Wohnungen lediglich auf drei Kantonen, respektive jeweils auf einem Treatment-Kanton und zwei Kontrollkantonen. Aufgrund der geringen Anzahl an Kontrollkantonen, sind die resultierenden p-Werte nur als approximativ zu verstehen. Da die Beobachtungen innerhalb der jeweiligen Kantone über die Zeit miteinander korreliert sind, beispielsweise aufgrund struktureller Faktoren wie dem Bevölkerungswachstum oder den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, liegt eine serielle Korrelation vor. Diese verletzt die Annahme der klassischen Regression, dass alle Beobachtungen unabhängig voneinander sind, und führt zu verzerrten Standardfehlern sowie zu kleinen p-Werten. Die methodisch korrekte Lösung wäre die Verwendung von Cluster-Standardfehlern auf Kantonsebene, die diese zeitliche Abhängigkeit innerhalb der Kantone berücksichtigen. Da die Analyse jedoch auf einer geringen Anzahl Kantonen basiert, sind auch Cluster-Standardfehler nur eingeschränkt zuverlässig. Bertrand, Duflo und Mullainathan (2004) zeigen, dass Cluster-Korrekturen bei einer geringen Zahl an Clustern oftmals keine verlässlichen Ergebnisse liefern (S. 272). Für eine genauere Analyse der Parallel-Trends-Annahme und der Auswirkungen auf die Neubautätigkeit in der Post-Treatment-Periode, wäre ein Vergleich mit mehr Kontrollkantonen sinnvoll und könnte entsprechend in einer weiterführenden Studie vorgenommen werden. Des Weiteren geben die Daten zu der Anzahl an Wohnungen jeweils nicht an, ob diese als Miet- oder als Eigentumswohnungen fertiggestellt wurden. Weil die Bautätigkeit im Allgemeinen volatil ist, war die Bestätigung der Parallel-Trends-Annahme nur eingeschränkt möglich, da viele externe Einflussfaktoren bestehen.

5.2 Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten

Eine Voraussetzung für die Validität einer Event Study ist die Parallel-Trend-Annahme, welche verlangt, dass sich die Behandlungs- und die Kontrollgruppe ohne die Intervention parallel entwickelt hätten. Für die Analyse des Kantons Waadt war diese Annahme

nur eingeschränkt überprüfbar, da die REIDA-Mietvertragsdaten erst ab dem ersten Quartal 2017 vorlagen und die Wohnschutzverordnung LPPPL bereits im Januar 2018 eingeführt wurde. Dies resultiert in einer Pre-Treatment-Periode von lediglich drei Quartalen, was eine robuste statistische Überprüfung des parallelen Trends erschwert. Für Basel-Stadt stand zwar eine Pre-Treatment-Periode von rund fünf Jahren zur Verfügung, jedoch wurde die Parallel-Trends-Annahme durch den formalen Wald-Test verworfen ($p < 0.001$). In Übereinstimmung mit Roth (2022, S. 308) ist dieses Ergebnis mit Vorsicht zu interpretieren, da der Test bei 17 Pre-Treatment-Perioden anfällig für unbedeutende Abweichungen ist. Mit der visuellen Inspektion war keine Abweichung von der Nullhypothese zu erkennen, weshalb diese auch nicht verworfen wurde. Die Resultate für Waadt sind aufgrund der kurzen Pre-Treatment-Periode mit Vorsicht zu interpretieren. Für zukünftige Untersuchungen wäre eine längere Zeitreihe der Bestandsmietdaten dafür wünschenswert, die Parallel-Trend-Annahme für den Kanton Waadt adäquat testen zu können. Die Mietvertragsdaten von REIDA decken zwar sämtliche Regionen der Schweiz ab und weisen viele Beobachtungen auf, jedoch werden lediglich institutionelle Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigt. Private Investorinnen und Investoren wurden erst ab 2021 in den Datensatz integriert und flossen somit nicht in das Balanced Panel ein. Die Analysen betreffen also lediglich die Bestandsmieten von institutionellen Eigentümerinnen und Eigentümern; anderweitige Investorinnen und Investoren wurden nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse sind somit nicht auf den gesamten Mietermarkt generalisierbar. Der Spread wurden für den Kanton Genf lediglich deskriptiv analysiert und somit ist keine kausale Aussage zu den Auswirkungen der Wohnschutzverordnung auf den Miet-Spread möglich. Um eine mögliche Kausalität zu überprüfen, wären sowohl für Genf als auch für Waadt längere Beobachtungszeiträume notwendig.

5.3 Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen auf den Lock-in-Effekt

Die REIDA Mietvertragsdaten enthalten lediglich die am Stichtag gültigen Mietverträge. Die Mietvertragsdauer von vorherigen Mietverhältnissen ist somit nicht in die Analyse eingeflossen. Des Weiteren gelten die gleichen Einschränkungen bezüglich der Stichprobe wie bei der Untersuchung der Spreads zwischen Bestands- und Marktmieten. Weil lediglich eine deskriptive Analyse durchgeführt wurde, konnten nur Aussagen zur Korrelation, aber keine zur Kausalität zwischen der Wohnschutzverordnung und dem Lock-in-Effekt getroffen werden. Für eine robuste Untersuchung des Lock-in-Effekts wäre eine längere Post-Treatment-Periode notwendig, da sich dieser Effekt lediglich über eine lange Dauer abzeichnet.

6 Fazit

Die Auswirkungen von Wohnschutzverordnungen werden in der Schweiz und weltweit stark diskutiert und führen sowohl bei Investorinnen und Investoren als auch bei Mietenden und in der Politik zu Unmut und Diskussionen. Auswirkungen wie abnehmende Sanierungstätigkeiten und der sogenannte Lock-in-Effekt werden oft als Argument gegen solche Verordnungen genutzt und wurden bereits durch einige Organisationen in der Schweiz untersucht. Viele dieser Studien basieren jedoch rein auf deskriptiven Analysen und vergleichen die Entwicklung pro Jahr zwischen unterschiedlichen Kantonen. Beispielsweise wurde in einer Studie von SVIT und HEV (2026) die Entwicklung des Mittelwerts der Baugesuche zwischen Basel-Stadt und weiteren Kontrollkantonen verglichen. Solche Analysen zeigen indikativ, wie sich die regulatorischen Massnahmen auf den Wohnungsmarkt auswirken, jedoch ist es wichtig, dass nicht nur die Korrelation, sondern auch die Kausalität solcher Verordnungen geprüft wird.

Um die Auswirkungen der Wohnschutzverordnungen kausal zu identifizieren, wurde eine Event-Study-Analyse angewendet. Dies ermöglicht es, den Effekt der Regulierungen von allgemeinen Marktentwicklungen zu trennen. Die Resultate der Untersuchungen sind nicht eindeutig und müssen aufgrund der Datenlage und der untersuchten Zeitperioden mit Vorsicht interpretiert werden. Für die Analyse wurden drei Hypothesen aufgestellt, wobei folgende Resultate entstanden sind:

Hypothese 1: *Die Einführung von Wohnschutzverordnungen mit Mietzinsdeckeln nach Sanierungen, Umbauten und Abbrüchen hat keinen Einfluss auf die Neubautätigkeit von Mietwohnungen.*

Die Event Studies für die betroffenen Kantone Basel-Stadt, Waadt und Genf weisen jeweils aufgrund der unterschiedlichen Betrachtungsperioden und der unterschiedlichen Datengrundlagen unterschiedliche Entwicklungen auf. Für den Kanton Basel-Stadt konnte die Parallel-Trends-Annahme bestätigt werden, was bedeutet, dass sich dieser Kanton ähnlich wie die Kontrollkantone Basel-Landschaft und Zürich entwickelt hat, bevor die Wohnschutzverordnung im Jahr 2022 eingeführt wurde. Mittels der Difference-in-Differences-Methode wurde ein Effekt von – 619.6 Wohnungen mit einem Standardfehler von 485.9 berechnet, welcher jedoch das statistische Signifikanzniveau verfehlt. Es ist somit eine negative Entwicklung zu sehen, jedoch kann diese aufgrund der fehlenden statistischen Signifikanz nicht kausal interpretiert werden. Entsprechend wurde die Nullhypothese angenommen.

Die Event Study für die Analyse des Kantons Waadt hat aufgezeigt, dass sich die Bautätigkeit vor der Wohnschutzverordnung bereits anders entwickelt hat als bei den Kontrollkantonen, weshalb die Parallel-Trends-Annahme formell nicht bestätigt wurde. Bei der visuellen Inspektion ist ersichtlich, dass lediglich eine Periode $k = -7$ statistisch signifikant von der Nulllinie abweicht. Die Resultate der Untersuchung müssen somit vorsichtig interpretiert werden. Die Entwicklung der Baugesuche für Neubauten zeigt nach der Einführung der Wohnschutzverordnung einen negativen Trend auf, der in den Perioden $k = 1$ sowie $k = 3$ bis $k = 5$ statistisch signifikant ist. Die DiD-Betrachtung ergab einen Effekt von – 910.5 beantragten Wohnungen mit einem Standardfehler von 429.9. Dies deutet darauf hin, dass nach der Einführung der Wohnschutzverordnungen weniger Neubauwohnungen beantragt wurden.

Für die Untersuchung der Auswirkungen der Wohnschutzverordnungen im Kanton Genf wurde wie bei den vorherigen Kantonen eine Event-Study-Analyse durchgeführt. Die Datengrundlage basierte jedoch aufgrund der frühen Einführung der Verordnung auf neu erstellten Wohnungen anstatt auf Baugesuchen. Hierbei ist mit einem zeitverzögerten Effekt zu rechnen, da zwischen Baugesuch und Fertigstellung meistens mehrere Jahre vergehen. Aufgrund der langen Zeitreihe nach der Einführung der Wohnschutzverordnung sind allfällige Auswirkungen jedoch sichtbar. Sowohl die Hauptanalyse mit der Betrachtungsperiode von 1976 bis 2005 als auch der Robustheitsscheck mit der Betrachtungsperiode von 1976 bis 2019 zeigten keinen klaren Effekt der Wohnschutzverordnung auf die Neubautätigkeit auf. Nach der Einführung der Verordnung ist ein nicht statistisch signifikanter Anstieg der Zahl an neu erstellten Wohnungen zu sehen, jedoch wird ab der Periode $k = 23$, was dem Jahr 2006 entspricht, eine abnehmende Neubautätigkeit sichtbar. Aufgrund der fehlenden statistischen Signifikanz konnte auch hier die Nullhypothese nicht verworfen werden.

Hypothese 2: *Die Einführung von Wohnschutzverordnungen mit Mietzinsdeckeln nach Sanierungen, Umbauten und Abbrüchen führt zu einer steigenden Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten*

Die deskriptiven Analysen zeigen klar auf, dass die Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten in den Kantonen mit Wohnschutzverordnungen grösser ist als in den Kontrollkantonen. Genf weist den grössten Spread auf, mit Marktmieten, die bis zu 100 % über der Bestandsmiete liegen. Dies deutet auf eine langfristige Auswirkung der Wohnschutzverordnung hin, die erst über eine längere Betrachtungsperiode ersichtlich wird. Im Kanton Waadt liegt der Spread ebenfalls auf einem hohen Niveau mit Differenzen

zwischen 43 und 53 % in der Betrachtungsperiode von 2017 bis 2025. Der Kanton Basel-Stadt weist die dritt grössten Spreads mit Differenzen von 30 bis 38 % auf.

Die deskriptive Analyse zeigt auch auf, dass die Entwicklung des Spreads in den drei Treatment-Kantonen weniger stark ansteigt als in den Kontrollkantonen. Dies ist vor allem auf die der stark zunehmenden Marktmieten in den restlichen Kantonen zurückzuführen. Die stärkere Zunahme des Spreads in den Kontrollkantonen führt dazu, dass die Betrachtung der Spreads mittels der Event-Study-Analyse eine negative Entwicklung der Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten für die Treatment-Kantone aufweist.

Die Event Study für den Kanton Basel-Stadt weist unmittelbar nach der Einführung der Wohnschutzverordnung einen Anstieg des Spreads auf, jedoch kehrt dieser Trend und die Entwicklung des Spreads wird verglichen zu den Kontrollkantonen negativ. Die Nullhypothese konnte dennoch nicht verworfen werden kann, da die Konfidenzintervalle die Nulllinie einschliessen. Entsprechend ist kein statistisch signifikantes Ergebnis ersichtlich.

Für den Kanton Waadt wurde ebenfalls eine Event Study durchgeführt, wobei die Pre-Treatment-Periode auf drei Quartale begrenzt war. Auch der Kanton Waadt weist im Vergleich zu den Kontrollkantonen einen weniger starken Anstieg des Spreads auf, was zu einer negativen Entwicklung führt. Einzelne Perioden weisen statistisch signifikante Abweichungen zur Nulllinie auf, wobei keine Aussage zur Kausalität gemacht werden kann, da die Parallel-Trends-Annahmen mit einer solch kurzen Pre-Treatment-Periode nicht abschliessend bestätigt werden können.

Die Event Studies zeigen somit, dass die Einführung der Wohnschutzverordnung keinen unmittelbaren Effekt auf die Differenz zwischen Bestands- und Marktmieten hat. Aufgrund der Betrachtung der Marktlage in Genf, wo hohe Spreads ersichtlich sind, besteht die Annahme, dass sich die Spreads langfristig erhöhen könnten. Hierfür wäre eine Betrachtung zu einem späteren Zeitpunkt interessant, da sich diese Entwicklung nur über eine lange Betrachtungsperiode abzeichnet.

Hypothese 3: *Die Einführung von Wohnschutzverordnungen mit Mietzinsdeckeln nach Sanierungen, Umbauten und Abbrüchen führt zu längeren Mietdauern und zu einem Lock-in-Effekt.*

Für die Untersuchung des Lock-in-Effekts wurden deskriptive Analysen per 30. September 2025 durchgeführt. Mittels Boxplots wurden die Mietvertragsdauern der einzelnen

Kantone einander gegenübergestellt, wobei die Kantone Waadt (Median 10.2 Jahre) und Genf (Median 9.6 Jahre) die längsten Median-Mietvertragsdauern aufweisen. Der Kanton Basel-Stadt liegt nach den Kantonen Zug, Tessin und Basel-Landschaft auf dem sechsten Platz mit einem Median von 6.8 Jahren, wobei der Kanton Basel-Stadt viele Ausreisser nach oben aufweist.

Die Dichteverteilung zeigt zusätzlich auf, dass die Kontrollkantone eine höhere Konzentration der Mietvertragsdauern im Bereich der kurzen Mietverträge zwischen 1'000 und 2'000 Tagen aufweisen. Bei den Treatment-Kantonen besteht hingegen eine flachere und breitere Verteilung der Mietvertragsdauern mit einem höheren Anteil der lang laufenden Mietverträge.

Zusätzlich zur Betrachtung der Mietvertragsdaten wurden die Umzugsquoten des BFS pro Kanton ausgewertet. Diese deskriptive Analyse zeigte keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Kantonen mit einer Wohnschutzverordnung und den Kontrollkantonen auf. Waadt liegt sogar am oberen Ende mit einer tendenziell höheren Umzugsquote als die meisten Kontrollkantone. Bei einem höheren Spread zwischen Markt- und Bestandsmieten ist damit zu rechnen, dass die Umzugsquote tendenziell nicht abnehmen würde, da neue Mietende in relativ teuren Wohnungen leben und somit eher bereit sind, ihren Wohnort zu wechseln.

Anhand der deskriptiven Analysen mit den klaren Resultaten in den Kantonen Genf und Waadt ist ersichtlich, dass Wohnschutzverordnungen tendenziell zu einem Lock-in-Effekt führen. Es können jedoch keine abschliessenden Aussagen zur Kausalität getroffen werden, weil es sich in diesen Analysen nur um deskriptive Vergleiche handelt.

Die Auswertungen zeigen auf, dass die Auswirkungen der Wohnschutzverordnungen nicht eindeutig interpretiert werden können. Eine weitere Analyse der Auswirkungen in den Kantonen Waadt und Basel-Stadt wäre zu einem späteren Zeitpunkt interessant, da sich Entwicklungen des Lock-in-Effekts und des Spreads zwischen Markt- und Bestandsmieten erst über eine längere Dauer abzeichnen.

Literaturverzeichnis

Bergé, L., & Butts, K. (2026, Juni 16). *On Standard Errors*. https://lrberge.github.io/fixest/articles/standard_errors.html#references-acknowledgments

Bertrand, M., Duflo, E., & Mullainathan, S. (2004). How much should we trust Differences-in-Differences estimates? *The Quarterly Journal of Economics*, *119 (1)*, 249–275.

Bundesamt für Statistik. (2022). *Bau- und Wohnungswesen 2020* (Nos. 908–2000). https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.assetdetail.22304473.html

Bundesamt für Statistik. (2026). *Pensionskassenstatistik 2024* (Nos. 135–2401). https://www.bfs.admin.ch/bfs/rm/home.assetdetail.36455850.html

Callaway, B., & Sant'Anna, P. H. C. (2021). Difference-in-Differences with multiple time periods. *Journal of Econometrics*, *225*(2), 200–230. https://doi.org/10.1016/j.jeconom.2020.12.001

DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). *Urban economics and real estate markets*. Prentice-Hall.

Fahrländer, S. S., & Kloess, S. G. (2024). *Grundlagen der Immobilienökonomie* (2. Aufl.). Verlag SIV.

Freyaldenhoven, S., Hansen, C., Pérez, J. P., & Shapiro, J. M. (2021, Dezember). Visualization, Identification, and Estimation in the Linear Panel Event-Study Design. *NBER Working Paper Series*. https://doi.org/10.3386/w29170

Ganz, E. (2024, Juni 12). Kanton Basel-Stadt und Genf: Einblick in die kantonale Mietregulierung. *EY Ernst & Young*. https://www.ey.com/de_ch/insights/real-estate-hospitality-construction/basel-stadt-and-geneva-insight-into-cantonal-rent-control

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2013). *Commercial real estate analysis and investments* (3. Aufl.). South-Western Educational Pub.

Glaeser, E. L., & Luttmer, E. F. P. (1997). *The misallocation of housing under rent control*. National Bureau of Economic Research. https://www.nber.org/system/files/working_papers/w6220/w6220.pdf

Grosjean, N., Stehlin, C., Martin, J., & Bundi, P. (2023). *Évaluation de la politique du logement du Canton de Vaud. Rapport à l'intention de la Direction générale du territoire et du logement*. Interface Politikstudien Forschung Beratung et IDHEAP.

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privee/logement/Vision_logement/1_Rapport_Logement_Evaluation_politique_logement_Interface.pdf

Hauck, L., Stalder, N., & von Ehrlich, M. (2026, März 5). Bestandesmieten regulieren: Schutz mit Nebenwirkungen. *Die Volkswirtschaft - Magazin für Wirtschaftspolitik*. https://dievolkswirtschaft.ch/de/2026/03/bestandesmieten-regulieren-schutz-mit-nebenwirkungen/

Kanton Basel-Stadt. (ohne Datum). *Wohnraumfördergesetz*. Abgerufen 3. Juli 2026, von https://www.bs.ch/bvd/bgi/wohnraumfoerdergesetz

Kanton Basel-Stadt. (2025, September 19). *Wohnschutz*. https://www.bs.ch/pd/kantons-und-stadtentwicklung/wohnraum/wohnschutz

Kanton Basel-Stadt. (2026, April 29). *Maximale Mietzinsaufschläge bei Umbau, Renovation und Sanierung*. https://www.bs.ch/regierungsrat/staatskanzlei/staatliche-stelle-fuer-wohnraumschutz/maximale-mietzinsaufschlaege-und-maximale-nettomietzinsen/maximale-mietzinsaufschlaege-bei-umbau-renovation-und-sanierung

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. https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.101983

Mense, A., Michelsen, C., & Kholodilin, K. A. (2023). Rent Control, Market Segmentation, and Misallocation: Causal Evidence from a Large-Scale Policy Intervention. *Journal of Urban Economics*, *134*, 103513. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jue.2022.103513

Regierungsrat Kanton Basel-Stadt. (2025, Juni 23). *Regierungsrat revidiert bestehende Wohnraumschutzverordnung*. https://www.bs.ch/medienmitteilungen/2025-regierungsrat-revidiert-bestehende-wohnraumschutzverordnung

République et canton de Genève. (2022). *Protection des locataires essentiel*. Cour des comptes, République et canton de Genève. https://cdc-ge.ch/wp-content/uploads/2022/07/protectiondeslocatairesessentiel.pdf

République et canton de Genève. (2025, Oktober 30). *Logements répondant aux besoins prépondérants de la population: Adaptation des loyers* [Pressemitteilung]. https://www.ge.ch/document/41276/telecharger

Roth, J. (2022). Pretest with caution: Event-study estimates after testing for parallel trends. *American Economic Review: Insights*, *4*(3), 305–322. https://doi.org/10.1257/aeri.20210236

Sager, D., Grob, M., & Schmidt, T. (2018). *Auswirkungen des Schweizer Mietrechts im Umfeld stark steigender Angebotsmieten—Eine empirische Untersuchung* (Strukturberichterstattung No. 58/2). Staatssekretariat für Wirtschaft SECO. https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/Publikationen_Dienstleistungen/Publikationen_und_Formulare/Strukturwandel_Wachstum/Branchenanalysen/auswirkungen-des-schweizer-mietrechts-im-umfeld-stark-steigender.html

Schläpfer, J., & Kröpfli, A. (2026, Juni 16). Wohnschutzinitiative und Gegenvorschlag. *Wüest Partner*. https://www.wuestpartner.com/ch-de/blog/wohnschutzinitiative-und-gegenvorschlag-kanton-zurich/

Scognamiglio, D., Leu, T., & Diggelmann, E. (2023). *Standpunkt: Wohnungsknappheit ist kein Naturgesetz*. IAZI AG. https://www.iazi.ch/news/medien/politik_05_2023.pdf

Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt. (ohne Datum). *Monitoring Wohnraumschutz*. Abgerufen 17. Juli 2026, von https://statistik.bs.ch/indikatorenset/wohnraumschutz

SVIT Schweiz & HEV Schweiz. (2026). *Niedergang des Wohnungsbaus in Basel-Stadt setzt sich im dritten Jahr fort* (Wohnschutzverordnung). https://www.svit.ch/sites/default/files/2026-04/Studie%20%C2%ABWohnschutzverordnung%20Basel-Stadt%C2%BB%2C%20Update%2C%20M%C3%A4rz%202026.pdf

Ters, K., & Kholodilin, K. A. (2025). *Restrictive rental policies and a tough trade off: Lower rents vs. Less construction in Geneva: DIW Discussion Paper No. 2143*. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung. https://www.diw.de/de/diw_01.c.982289.de/publikationen/diskussionspapiere/2025_2143/restrictive_rental_policies_and_a_tough_trade_off__lower_rents_vs._less_construction_in_geneva.html

Ville de Lausanne Municipalité. (2023, Oktober 26). *Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Benoît Gaillard et M. Pierre Conscience déposée le 9 mars 2022: «A quand la prochaine information des locataires?»* [Brief]. https://www.lausanne.ch/apps/actualites/Next/serve.php?id=14320

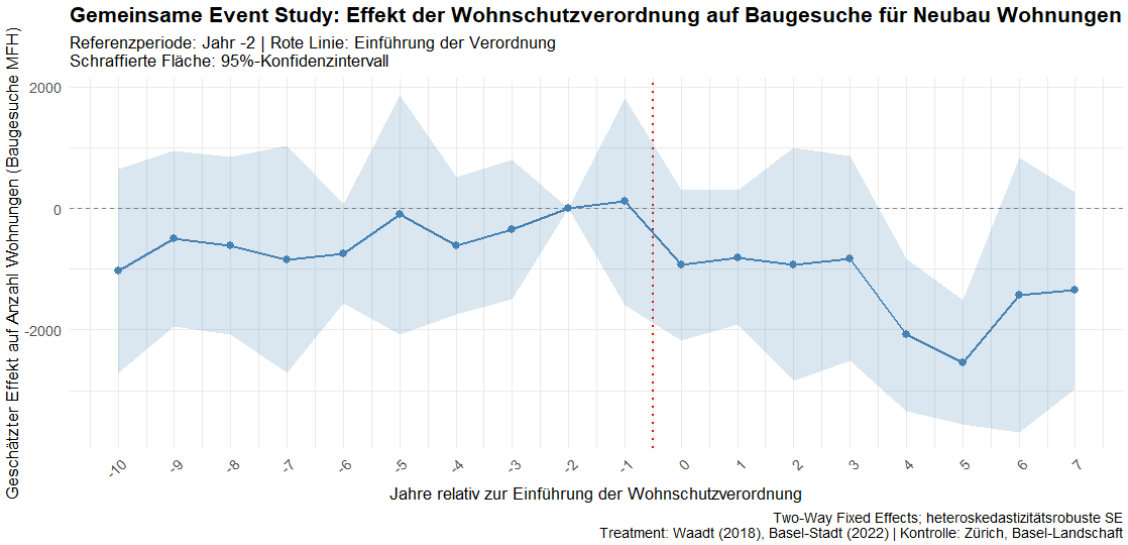
White, H. (1980). A Heteroskedasticity-Consistent Covariance Matrix Estimator and a Direct Test for Heteroskedasticity. *Econometrica*, *48*(4), 817–838. JSTOR. https://doi.org/10.2307/1912934

Wüest Partner. (ohne Datum). *Angebotsdaten*. Abgerufen 1. August 2026, von https://www.wuestpartner.com/ch-de/expertise/daten/angebotsdaten/

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

Anhang

Auswirkung auf Neubautätigkeit: Gemeinsame Event Study Waadt und Basel-Stadt



Effekt der Wohnschutzverordnung auf Neubau von Wohnungen gemäss Baugesuche für MFH - Gemeinsame Event Study

	Basel-Stadt & Waadt
Post-Treatment (DiD)	-677.6
	(3374)
Post-Treatment p-Wert	0.050.
Wald-Test Statistik	0.609
Wald-Test p-Wert	0.763
Anzahl Observationen	72
R^2	0.978
R^2 Adj.	0.965

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuche für MFH (Neubau)
Heteroskedastizitätsrobuste SE in Klammern
Kantons- und Jahres-Fixed Effects im Modell enthalten
Kontrollkanton: Zürich, Basel-Landschaft
Common Trend Assumption ist bestätigt (Wald-Test p = 0.763), jedoch bei separaten Event Study für Waadt nicht (Wald-Test p=0.008)

Auswirkung auf Neubautätigkeit: Abbildung 10 - Regressionstabelle Event Study Basel-Stadt

	Basel-Stadt (Einführung 2022)
rel_year_es_bs = -10 × treatment_bs	-380.000
	(919.540)
rel_year_es_bs = -9 × treatment_bs	-209.000

	Basel-Stadt (Einführung 2022)
	(1103.350)
rel_year_es_bs = -8 × treatment_bs	-190.000
	(918.887)
rel_year_es_bs = -7 × treatment_bs	126.500
	(897.076)
rel_year_es_bs = -6 × treatment_bs	-663.000
	(1050.260)
rel_year_es_bs = -5 × treatment_bs	-988.500
	(979.963)
rel_year_es_bs = -4 × treatment_bs	-243.000
	(886.191)
rel_year_es_bs = -3 × treatment_bs	-777.000
	(906.295)
rel_year_es_bs = -1 × treatment_bs	-1070.500
	(888.422)
rel_year_es_bs = 0 × treatment_bs	-1438.000
	(998.588)
rel_year_es_bs = 1 × treatment_bs	-579.500
	(895.197)
rel_year_es_bs = 2 × treatment_bs	-2048.000
	(1621.219)
rel_year_es_bs = 3 × treatment_bs	-170.500
	(1157.150)
Num.Obs.	50
R^2	0.989
R^2 Adj.	0.969

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuche MFH (Neubau)
Heteroskedastizitätsrobuste SE in Klammern
Referenzperiode: Jahr -2
Modell enthält Kantons- und Jahres-Fixed Effects
Kontrolle: Zürich, Basel-Landschaft

Auswirkung auf Neubautätigkeit: Abbildung 11 - Regressionstabelle Robustheitscheck Event Study Basel-Stadt

	Basel-Stadt (Einführung 2022)
rel_year_es_bs = -10 × treatment_bs	690.500*
	(259.568)
rel_year_es_bs = -9 × treatment_bs	861.500
	(662.724)
rel_year_es_bs = -8 × treatment_bs	880.500**
	(257.245)
rel_year_es_bs = -7 × treatment_bs	1197.000***
	(162.995)
rel_year_es_bs = -6 × treatment_bs	407.500
	(569.970)
rel_year_es_bs = -5 × treatment_bs	82.000
	(426.787)
rel_year_es_bs = -4 × treatment_bs	827.500***
	(84.592)
rel_year_es_bs = -3 × treatment_bs	293.500
	(207.825)
rel_year_es_bs = -2 × treatment_bs	1070.500
	(888.422)
rel_year_es_bs = 0 × treatment_bs	-367.500
	(467.972)
rel_year_es_bs = 1 × treatment_bs	491.000***
	(152.311)
rel_year_es_bs = 2 × treatment_bs	-977.500
	(1360.210)
rel_year_es_bs = 3 × treatment_bs	900.000
	(748.877)
Num.Obs.	50
R^2	0.989
R^2 Adj.	0.969

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuche MFH (Neubau)
Heteroskedastizitätsrobuste SE in Klammern
Referenzperiode: Jahr -1
Modell enthält Kantons- und Jahres-Fixed Effects
Kontrolle: Zürich, Basel-Landschaft
Hinweis: Common Trend Assumption verletzt (Wald-Test p ≈ 0)

Auswirkung auf Neubautätigkeit: Abbildung 12 - Regressionstabelle Event Study Waadt

	Waadt (Einführung 2018)
rel_year_es_vd = -10 × treatment_vd	-2082.500
	(1096.246)
rel_year_es_vd = -9 × treatment_vd	-800.500
	(1146.702)
rel_year_es_vd = -8 × treatment_vd	-1520.000
	(847.587)
rel_year_es_vd = -7 × treatment_vd	-2100.000*
	(818.106)
rel_year_es_vd = -6 × treatment_vd	-861.000
	(641.574)
rel_year_es_vd = -5 × treatment_vd	690.000
	(901.771)
rel_year_es_vd = -4 × treatment_vd	-1009.000
	(640.563)
rel_year_es_vd = -3 × treatment_vd	-65.500
	(606.255)
rel_year_es_vd = -1 × treatment_vd	317.500
	(731.827)
rel_year_es_vd = 0 × treatment_vd	-704.000
	(588.711)
rel_year_es_vd = 1 × treatment_vd	-1486.000*
	(620.885)
rel_year_es_vd = 2 × treatment_vd	-259.000
	(1091.462)
rel_year_es_vd = 3 × treatment_vd	-2132.500**
	(592.330)
rel_year_es_vd = 4 × treatment_vd	-2498.000**
	(758.531)
rel_year_es_vd = 5 × treatment_vd	-2711.500***
	(603.247)
rel_year_es_vd = 6 × treatment_vd	-2052.000
	(1528.737)
rel_year_es_vd = 7 × treatment_vd	-1385.500
	(971.871)

	Waadt (Einführung 2018)
Num.Obs.	54
R^2	0.986
R^2 Adj.	0.956

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuche MFH (Neubau)
Heteroskedastizitätsrobuste SE in Klammern
Referenzperiode: Jahr -2
Modell enthält Kantons- und Jahres-Fixed Effects
Kontrolle: Zürich, Basel-Landschaft
Hinweis: Common Trend Assumption verletzt (Wald-Test p ≈ 0)

Auswirkung auf Neubautätigkeit: Abbildung 13 - Regressionstabelle Robustheitscheck Event Study Waadt

	Waadt (Einführung 2018)
rel_year_es_vd = -10 × treatment_vd	-2400.000*
	(1023.533)
rel_year_es_vd = -9 × treatment_vd	-1118.000
	(1077.399)
rel_year_es_vd = -8 × treatment_vd	-1837.500*
	(751.177)
rel_year_es_vd = -7 × treatment_vd	-2417.500**
	(717.747)
rel_year_es_vd = -6 × treatment_vd	-1178.500*
	(507.426)
rel_year_es_vd = -5 × treatment_vd	372.500
	(811.822)
rel_year_es_vd = -4 × treatment_vd	-1326.500*
	(506.147)
rel_year_es_vd = -3 × treatment_vd	-383.000
	(461.962)
rel_year_es_vd = -1 × treatment_vd	-317.500
	(731.827)
rel_year_es_vd = 0 × treatment_vd	-1021.500*
	(438.685)
rel_year_es_vd = 1 × treatment_vd	-1803.500**
	(481.001)
rel_year_es_vd = 2 × treatment_vd	-576.500

	Waadt (Einführung 2018)
	(1018.407)
rel_year_es_vd = 3 × treatment_vd	-2450.000***
	(443.531)
rel_year_es_vd = 4 × treatment_vd	-2815.500***
	(649.025)
rel_year_es_vd = 5 × treatment_vd	-3029.000***
	(458.007)
rel_year_es_vd = 6 × treatment_vd	-2369.500
	(1477.464)
rel_year_es_vd = 7 × treatment_vd	-1703.000
	(889.043)
Num.Obs.	54
R^2	0.986
R^2 Adj.	0.956

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Anzahl Wohnungen gemäss Baugesuche MFH (Neubau)
Heteroskedastizitätsrobuste SE in Klammern
Referenzperiode: Jahr -1
Modell enthält Kantons- und Jahres-Fixed Effects
Kontrolle: Zürich, Basel-Landschaft
Hinweis: Common Trend Assumption verletzt (Wald-Test p ≈ 0)

Auswirkung auf Neubautätigkeit: Abbildung 14 - Regressionstabelle Event Study Genf

	Genf (Einführung 1983)
rel_year_es_ge = -7 × treatment_ge	356.500
	(501.012)
rel_year_es_ge = -6 × treatment_ge	1905.000
	(981.021)
rel_year_es_ge = -5 × treatment_ge	1640.500
	(1072.966)
rel_year_es_ge = -4 × treatment_ge	1407.500
	(1014.335)
rel_year_es_ge = -3 × treatment_ge	174.500
	(481.145)
rel_year_es_ge = -2 × treatment_ge	-47.500
	(515.360)

	Genf (Einführung 1983)
rel_year_es_ge = 0 × treatment_ge	311.000
	(537.539)
rel_year_es_ge = 1 × treatment_ge	-107.500
	(841.866)
rel_year_es_ge = 2 × treatment_ge	416.000
	(790.975)
rel_year_es_ge = 3 × treatment_ge	591.000
	(487.854)
rel_year_es_ge = 4 × treatment_ge	816.500
	(577.651)
rel_year_es_ge = 5 × treatment_ge	1642.000*
	(691.579)
rel_year_es_ge = 6 × treatment_ge	1205.500
	(799.487)
rel_year_es_ge = 7 × treatment_ge	1781.500
	(892.781)
rel_year_es_ge = 8 × treatment_ge	1894.000*
	(795.009)
rel_year_es_ge = 9 × treatment_ge	1743.000*
	(769.425)
rel_year_es_ge = 10 × treatment_ge	721.500
	(597.056)
rel_year_es_ge = 11 × treatment_ge	505.500
	(644.328)
rel_year_es_ge = 12 × treatment_ge	-342.000
	(1090.198)
rel_year_es_ge = 13 × treatment_ge	876.000
	(680.828)
rel_year_es_ge = 14 × treatment_ge	1455.500**
	(493.478)
rel_year_es_ge = 15 × treatment_ge	725.500
	(481.362)
rel_year_es_ge = 16 × treatment_ge	1005.000
	(502.316)
rel_year_es_ge = 17 × treatment_ge	1073.000*
	(480.480)

	Genf (Einführung 1983)
rel_year_es_ge = 18 × treatment_ge	737.500
	(481.472)
rel_year_es_ge = 19 × treatment_ge	121.000
	(480.902)
rel_year_es_ge = 20 × treatment_ge	-474.000
	(1035.730)
rel_year_es_ge = 21 × treatment_ge	-391.500
	(1156.087)
rel_year_es_ge = 22 × treatment_ge	182.500
	(795.440)
Num.Obs.	90
R^2	0.960
R^2 Adj.	0.878

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Anzahl neu erstellte Wohnungen
Heteroskedastizitätsrobuste SE in Klammern
Referenzperiode: Jahr -1
Modell enthält Kantons- und Jahres-Fixed Effects
Kontrolle: Zürich, Basel-Stadt

Auswirkung auf Neubautätigkeit: Abbildung 15 - Regressionstabelle Robustheitscheck Event Study Genf

	Genf (Einführung 1983)
rel_year_es_ge = -7 × treatment_ge	356.500
	(542.925)
rel_year_es_ge = -6 × treatment_ge	1905.000
	(1518.457)
rel_year_es_ge = -5 × treatment_ge	1640.500
	(1621.225)
rel_year_es_ge = -4 × treatment_ge	1407.500
	(1555.985)
rel_year_es_ge = -3 × treatment_ge	174.500
	(643.242)
rel_year_es_ge = -2 × treatment_ge	-47.500
	(863.263)
rel_year_es_ge = 0 × treatment_ge	311.000
	(452.298)

	Genf (Einführung 1983)
rel_year_es_ge = 1 × treatment_ge	-107.500
	(182.432)
rel_year_es_ge = 2 × treatment_ge	416.000*
	(182.340)
rel_year_es_ge = 3 × treatment_ge	591.000
	(595.229)
rel_year_es_ge = 4 × treatment_ge	816.500
	(993.305)
rel_year_es_ge = 5 × treatment_ge	1642.000
	(1166.149)
rel_year_es_ge = 6 × treatment_ge	1205.500
	(1305.266)
rel_year_es_ge = 7 × treatment_ge	1781.500
	(1417.018)
rel_year_es_ge = 8 × treatment_ge	1894.000
	(1299.744)
rel_year_es_ge = 9 × treatment_ge	1743.000
	(1267.849)
rel_year_es_ge = 10 × treatment_ge	721.500
	(1026.222)
rel_year_es_ge = 11 × treatment_ge	505.500
	(290.780)
rel_year_es_ge = 12 × treatment_ge	-342.000
	(364.485)
rel_year_es_ge = 13 × treatment_ge	876.000**
	(251.496)
rel_year_es_ge = 14 × treatment_ge	1455.500*
	(569.892)
rel_year_es_ge = 15 × treatment_ge	725.500
	(720.916)
rel_year_es_ge = 16 × treatment_ge	1005.000
	(825.132)
rel_year_es_ge = 17 × treatment_ge	1073.000
	(709.524)
rel_year_es_ge = 18 × treatment_ge	737.500
	(722.116)

	Genf (Einführung 1983)
rel_year_es_ge = 19 × treatment_ge	121.000
	(646.217)
rel_year_es_ge = 20 × treatment_ge	-474.000
	(313.102)
rel_year_es_ge = 21 × treatment_ge	-391.500
	(429.033)
rel_year_es_ge = 22 × treatment_ge	182.500
	(181.475)
rel_year_es_ge = 23 × treatment_ge	-830.500
	(683.708)
rel_year_es_ge = 24 × treatment_ge	-627.500
	(1424.307)
rel_year_es_ge = 25 × treatment_ge	-1071.000
	(1020.650)
rel_year_es_ge = 26 × treatment_ge	-603.500
	(378.036)
rel_year_es_ge = 27 × treatment_ge	-324.000
	(659.237)
rel_year_es_ge = 28 × treatment_ge	-2604.500
	(2741.972)
rel_year_es_ge = 29 × treatment_ge	-236.000
	(894.104)
rel_year_es_ge = 30 × treatment_ge	-1634.000
	(2107.574)
rel_year_es_ge = 31 × treatment_ge	-882.500
	(1274.511)
rel_year_es_ge = 32 × treatment_ge	-1502.000
	(2012.542)
rel_year_es_ge = 33 × treatment_ge	-1185.500
	(2274.879)
rel_year_es_ge = 34 × treatment_ge	-343.000
	(1166.066)
rel_year_es_ge = 35 × treatment_ge	-625.500
	(1909.529)
rel_year_es_ge = 36 × treatment_ge	-932.000
	(1367.178)

	Genf (Einführung 1983)
Num.Obs.	132
R^2	0.911
R^2 Adj.	0.729

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Anzahl neu erstellte Wohnungen
Heteroskedastizitätsrobuste SE in Klammern
Referenzperiode: Jahr -1
Modell enthält Kantons- und Jahres-Fixed Effects
Kontrolle: Zürich, Basel-Stadt

Auswirkung auf den Mietspread: Abbildung 16 - Deskriptive Analyse zur Differenz zwischen Bestandsmieten und Marktmieten über alle Kantone von 2017 bis 2025

Kanton	Minimum %	Maximum %	Median %	Spannweite %
GE	87.6	103.7	97.4	16.1
VD	43.3	53.4	45.4	10.1
BS	29.5	37.6	32.2	8.1
ZG	7.9	36.9	17.0	29.0
TI	13.9	26.5	18.2	12.6
ZH	3.3	24.9	7.7	21.6
FR	14.1	24.3	17.3	10.2
AG	8.9	18.6	14.2	9.7
NE	-4.1	16.6	7.8	20.7
BE	10.1	15.9	13.7	5.8
BL	5.0	13.7	8.7	8.7
LU	-1.0	11.0	3.2	12.0
SO	1.3	7.1	4.5	5.8
SH	-2.0	6.9	2.7	8.9
TG	-6.6	6.7	-1.3	13.3

Auswirkung auf den Mietspread: Abbildung 19 - Regressionstabelle Event Study Basel-Stadt

	Basel-Stadt (Einführung 2022)
Zeit_rel_bs = -20 × treatment_bs	-3.619*
	(1.711)
Zeit_rel_bs = -19 × treatment_bs	-3.568
	(1.867)
Zeit_rel_bs = -18 × treatment_bs	-1.928

	Basel-Stadt (Einführung 2022)
	(1.212)
Zeit_rel_bs = -17 × treatment_bs	-0.511
	(1.240)
Zeit_rel_bs = -16 × treatment_bs	-1.246
	(1.533)
Zeit_rel_bs = -15 × treatment_bs	-4.371*
	(2.071)
Zeit_rel_bs = -14 × treatment_bs	-4.597
	(4.098)
Zeit_rel_bs = -13 × treatment_bs	-5.326
	(3.947)
Zeit_rel_bs = -12 × treatment_bs	-3.753
	(3.948)
Zeit_rel_bs = -11 × treatment_bs	-2.677
	(4.014)
Zeit_rel_bs = -10 × treatment_bs	-3.658
	(4.019)
Zeit_rel_bs = -9 × treatment_bs	-3.244
	(3.977)
Zeit_rel_bs = -8 × treatment_bs	-0.992
	(2.709)
Zeit_rel_bs = -7 × treatment_bs	-1.267
	(2.614)
Zeit_rel_bs = -6 × treatment_bs	-1.909
	(2.377)
Zeit_rel_bs = -4 × treatment_bs	-2.095
	(2.351)
Zeit_rel_bs = -2 × treatment_bs	-4.754
	(2.530)
Zeit_rel_bs = 0 × treatment_bs	1.470
	(0.997)
Zeit_rel_bs = 1 × treatment_bs	2.036
	(1.891)
Zeit_rel_bs = 2 × treatment_bs	1.781
	(2.072)
Zeit_rel_bs = 3 × treatment_bs	-1.147

	Basel-Stadt (Einführung 2022)
	(4.380)
Zeit_rel_bs = 4 × treatment_bs	-4.189
	(4.288)
Zeit_rel_bs = 5 × treatment_bs	-3.028
	(3.517)
Zeit_rel_bs = 6 × treatment_bs	-3.105
	(3.513)
Zeit_rel_bs = 7 × treatment_bs	-4.793
	(3.305)
Zeit_rel_bs = 8 × treatment_bs	-5.247
	(4.538)
Zeit_rel_bs = 9 × treatment_bs	-2.644
	(4.434)
Zeit_rel_bs = 10 × treatment_bs	-1.984
	(4.470)
Zeit_rel_bs = 11 × treatment_bs	-5.424
	(4.518)
Zeit_rel_bs = 12 × treatment_bs	-3.410
	(3.223)
Zeit_rel_bs = 13 × treatment_bs	-3.260
	(3.265)
Num.Obs.	1702
R^2	0.343
R^2 Adj.	0.311

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$
Abhängige Variable: Spread zwischen Markt- und Bestandsmieten (%)
Cluster SE in Klammern
Referenzperiode: Quartal -1
Modell enthält Kantons- und Quartals-Fixed Effects
Kontrolle: Alle Kantone ohne Genf und Waadt
Balanced Panel: Objekte in mindestens 90 % aller Quartale enthalten
Mindestvertragslaufzeit: 12 Monate (365 Tage)
Hinweis: Koeffizienten k = -5 und k = -3 wurden aufgrund von Datenlücken in einzelnen Quartalen entfernt

Auswirkung auf den Mietspread: Abbildung 20 - Regressionstabelle Robustheitscheck Event Study Basel-Stadt

	Basel-Stadt (Einführung 2022)
Zeit_rel_bs = -20 × treatment_bs	-3.692
	(1.889)
Zeit_rel_bs = -19 × treatment_bs	-3.461
	(2.027)
Zeit_rel_bs = -18 × treatment_bs	-0.525
	(1.356)
Zeit_rel_bs = -17 × treatment_bs	0.475
	(1.262)
Zeit_rel_bs = -16 × treatment_bs	-1.086
	(1.390)
Zeit_rel_bs = -15 × treatment_bs	-3.919
	(1.988)
Zeit_rel_bs = -14 × treatment_bs	-2.261
	(1.809)
Zeit_rel_bs = -13 × treatment_bs	-3.418
	(1.978)
Zeit_rel_bs = -12 × treatment_bs	-3.678
	(4.049)
Zeit_rel_bs = -11 × treatment_bs	-2.957
	(4.078)
Zeit_rel_bs = -10 × treatment_bs	-2.851
	(3.953)
Zeit_rel_bs = -9 × treatment_bs	-3.083
	(4.068)
Zeit_rel_bs = -8 × treatment_bs	-1.753
	(3.953)
Zeit_rel_bs = -7 × treatment_bs	-2.726
	(3.977)
Zeit_rel_bs = -6 × treatment_bs	-2.155
	(2.353)
Zeit_rel_bs = -4 × treatment_bs	-2.174
	(2.346)
Zeit_rel_bs = -2 × treatment_bs	-5.479*
	(2.505)

	Basel-Stadt (Einführung 2022)
Zeit_rel_bs = 0 × treatment_bs	0.226
	(0.386)
Zeit_rel_bs = 1 × treatment_bs	0.843
	(1.600)
Zeit_rel_bs = 2 × treatment_bs	2.712
	(1.996)
Zeit_rel_bs = 3 × treatment_bs	1.856
	(2.263)
Zeit_rel_bs = 4 × treatment_bs	-1.182
	(2.196)
Zeit_rel_bs = 5 × treatment_bs	-3.823
	(4.666)
Zeit_rel_bs = 6 × treatment_bs	-4.036
	(4.597)
Zeit_rel_bs = 7 × treatment_bs	-3.393
	(3.327)
Zeit_rel_bs = 8 × treatment_bs	-4.643
	(4.739)
Zeit_rel_bs = 9 × treatment_bs	-2.696
	(4.428)
Zeit_rel_bs = 10 × treatment_bs	-2.369
	(4.661)
Zeit_rel_bs = 11 × treatment_bs	-5.155
	(4.555)
Zeit_rel_bs = 12 × treatment_bs	-5.013
	(4.542)
Zeit_rel_bs = 13 × treatment_bs	-4.648
	(4.651)
Num.Obs.	1692
R^2	0.343
R^2 Adj.	0.311

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Spread zwischen Markt- und Bestandsmieten (%).
Cluster SE in Klammern
Referenzperiode: Quartal -1
Modell enthält Kantons- und Quartals-Fixed Effects
Kontrolle: Alle Kantone ohne Genf und Waadt
Balanced Panel: Objekte in mindestens 90 % aller Quartale enthalten

	Basel-Stadt (Einführung 2022)
Mindestvertragslaufzeit: 18 Monate (548 Tage) Hinweis: Koeffizienten k = -5 und k = -3 wurden aufgrund von Datenlücken in einzelnen Quartalen entfernt	

Auswirkung auf den Mietspread: Abbildung 21 - Regressionstabelle Event Study Waadt

	Waadt (Einführung 2018)
Zeit_rel_vd = -3 × treatment_vd	-0.213
	(1.220)
Zeit_rel_vd = -2 × treatment_vd	0.687
	(1.356)
Zeit_rel_vd = 0 × treatment_vd	-2.554***
	(0.309)
Zeit_rel_vd = 1 × treatment_vd	-3.578***
	(0.548)
Zeit_rel_vd = 2 × treatment_vd	-3.800*
	(1.477)
Zeit_rel_vd = 3 × treatment_vd	-3.918
	(3.901)
Zeit_rel_vd = 4 × treatment_vd	-5.082
	(3.767)
Zeit_rel_vd = 5 × treatment_vd	-5.654
	(3.778)
Zeit_rel_vd = 6 × treatment_vd	-5.753
	(3.810)
Zeit_rel_vd = 7 × treatment_vd	-4.464
	(3.832)
Zeit_rel_vd = 8 × treatment_vd	-4.839
	(3.830)
Zeit_rel_vd = 9 × treatment_vd	-3.209
	(2.467)
Zeit_rel_vd = 10 × treatment_vd	-3.355
	(2.473)
Zeit_rel_vd = 11 × treatment_vd	-6.266*
	(2.571)
Zeit_rel_vd = 13 × treatment_vd	-4.465

	Waadt (Einführung 2018)
	(2.617)
Zeit_rel_vd = 15 × treatment_vd	-5.847
	(2.795)
Zeit_rel_vd = 16 × treatment_vd	-2.900*
	(1.212)
Zeit_rel_vd = 17 × treatment_vd	-3.595**
	(1.141)
Zeit_rel_vd =18 × treatment_vd	-4.337*
	(1.951)
Zeit_rel_vd = 19 × treatment_vd	-5.758*
	(2.163)
Zeit_rel_vd = 20 × treatment_vd	-10.738*
	(4.375)
Zeit_rel_vd = 21 × treatment_vd	-10.104*
	(4.309)
Zeit_rel_vd = 22 × treatment_vd	-11.420**
	(3.545)
Zeit_rel_vd = 23 × treatment_vd	-9.610*
	(3.592)
Zeit_rel_vd = 24 × treatment_vd	-7.291*
	(3.419)
Zeit_rel_vd = 25 × treatment_vd	-6.319
	(4.585)
Zeit_rel_vd = 26 × treatment_vd	-5.993
	(4.500)
Zeit_rel_vd = 27 × treatment_vd	-5.414
	(4.527)
Zeit_rel_vd = 28 × treatment_vd	-8.892
	(4.638)
Zeit_rel_vd = 29 × treatment_vd	-6.189
	(3.417)
Zeit_rel_vd = 30 × treatment_vd	-5.881
	(3.496)
Num.Obs.	1702
R^2	0.383
R^2 Adj.	0.353

	Waadt (Einführung 2018)

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Spread zwischen Markt- und Bestandsmieten (%).
Cluster SE in Klammern
Referenzperiode: Quartal -1
Modell enthält Kantons- und Quartals-Fixed Effects
Kontrolle: Alle Kantone ohne Genf und Basel-Stadt
Balanced Panel: Objekte in mindestens 90 % aller Quartale enthalten
Mindestvertragslaufzeit: 12 Monate (365 Tage)
Hinweis: Koeffizienten k = 12 und k = 14 wurden aufgrund von Datenlücken in einzelnen Quartalen entfernt

Auswirkung auf den Mietspread: Abbildung 22 - Regressionstabelle Robustheitscheck Event Study Waadt

	Waadt (Einführung 2018)
Zeit_rel_vd = -3 × treatment_vd	-0.377
	(1.197)
Zeit_rel_vd = -2 × treatment_vd	-0.377
	(1.197)
Zeit_rel_vd = 0 × treatment_vd	-3.208***
	(0.288)
Zeit_rel_vd = 1 × treatment_vd	-3.426***
	(0.662)
Zeit_rel_vd = 2 × treatment_vd	-3.002*
	(1.275)
Zeit_rel_vd = 3 × treatment_vd	-1.895
	(1.198)
Zeit_rel_vd = 4 × treatment_vd	-4.069**
	(1.396)
Zeit_rel_vd = 5 × treatment_vd	-6.177
	(3.695)
Zeit_rel_vd = 6 × treatment_vd	-6.271
	(3.690)
Zeit_rel_vd = 7 × treatment_vd	-5.106
	(3.617)
Zeit_rel_vd = 8 × treatment_vd	-5.657
	(3.741)
Zeit_rel_vd = 9 × treatment_vd	-4.558
	(3.605)

	Waadt (Einführung 2018)
Zeit_rel_vd = 10 × treatment_vd	-4.467
	(3.677)
Zeit_rel_vd = 11 × treatment_vd	-6.985**
	(2.372)
Zeit_rel_vd = 13 × treatment_vd	-5.493*
	(2.500)
Zeit_rel_vd = 15 × treatment_vd	-6.618*
	(2.561)
Zeit_rel_vd = 16 × treatment_vd	-3.283*
	(1.356)
Zeit_rel_vd = 17 × treatment_vd	-4.119**
	(1.386)
Zeit_rel_vd =18 × treatment_vd	-5.963**
	(2.010)
Zeit_rel_vd = 19 × treatment_vd	-5.850**
	(1.987)
Zeit_rel_vd = 20 × treatment_vd	-8.071**
	(2.220)
Zeit_rel_vd = 21 × treatment_vd	-8.909***
	(2.159)
Zeit_rel_vd = 22 × treatment_vd	-13.218**
	(4.561)
Zeit_rel_vd = 23 × treatment_vd	-10.762*
	(4.497)
Zeit_rel_vd = 24 × treatment_vd	-8.276*
	(3.362)
Zeit_rel_vd = 25 × treatment_vd	-6.539
	(4.660)
Zeit_rel_vd = 26 × treatment_vd	-5.983
	(4.369)
Zeit_rel_vd = 27 × treatment_vd	-5.751
	(4.591)
Zeit_rel_vd = 28 × treatment_vd	-8.689
	(4.554)
Zeit_rel_vd = 29 × treatment_vd	-7.304
	(4.556)

	Waadt (Einführung 2018)
Zeit_rel_vd = 30 × treatment_vd	-5.513
	(4.700)
Num.Obs.	1692
R^2	0.389
R^2 Adj.	0.358

* p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Abhängige Variable: Spread zwischen Markt- und Bestandsmieten (%).
Cluster SE in Klammern
Referenzperiode: Quartal -1
Modell enthält Kantons- und Quartals-Fixed Effects
Kontrolle: Alle Kantone ohne Genf und Basel-Stadt
Balanced Panel: Objekte in mindestens 90 % aller Quartale enthalten
Mindestvertragslaufzeit: 18 Monate (548 Tage)
Hinweis: Koeffizienten k = 12 und k = 14 wurden aufgrund von Datenlücken in einzelnen Quartalen entfernt

Auswirkung auf Mieterfluktuation: Tabelle zu Boxplot Analyse per 30.09.2025

Kanton	n	Mittelwert	Median	Q25	Q75
VD	1691	5345.7	3729.0	1552.0	8127.0
GE	385	5161.4	3529.0	1095.0	7822.0
BS	1964	3972.0	2495.0	929.0	5720.0
BL	742	4412.5	2586.0	1022.8	6463.0
ZG	266	3999.0	2844.5	1266.8	5227.5
BE	1301	3883.1	2313.0	868.0	5296.0
TI	231	3737.0	2617.0	882.5	6057.0
AG	2190	3663.9	2344.0	957.0	5052.0
NE	151	3532.2	1947.0	715.0	3994.0
ZH	5960	3432.6	2374.0	1045.2	4839.0
FR	310	3361.3	1794.5	699.0	4439.2
LU	646	3114.3	2107.0	886.8	4716.0
SO	588	3049.8	1817.5	699.0	3909.5
SH	179	2930.7	1917.0	745.0	3902.0
TG	439	2911.2	2221.0	958.0	4231.0
SG	548	2372.7	1794.0	726.2	3385.5

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.

Luzern, den 4. September 2026



Jaqueline Braten