

Die Zuwanderung führt zu höheren Mieten – aber nicht so, wie Sie vielleicht denken

Viele machen die Migration für die Wohnungskrise verantwortlich. Dabei gibt es heute verhältnismässig mehr Wohnungen als vor 15 Jahren. Doch ganz unberechtigt ist die Kritik nicht.



Jan Bolliger

Publiziert: 16.05.2026, 06:31



Die Schweiz hat theoretisch Wohnraum für noch viel mehr Menschen. Dennoch steigen die Mieten – auch wegen der Migration.

Foto: Urs Jaudas



In Kürze:

- Trotz starker Zuwanderung ist der Wohnraum pro Person in der Schweiz gestiegen.
- Steigende Löhne bei Hochqualifizierten treiben die Wohnkosten.
- Einkommensschwache Haushalte geben heute über ein Drittel ihres Einkommens für Miete aus.
- Experten zweifeln daran, dass die SVP-Initiative die Mieten senken würde.

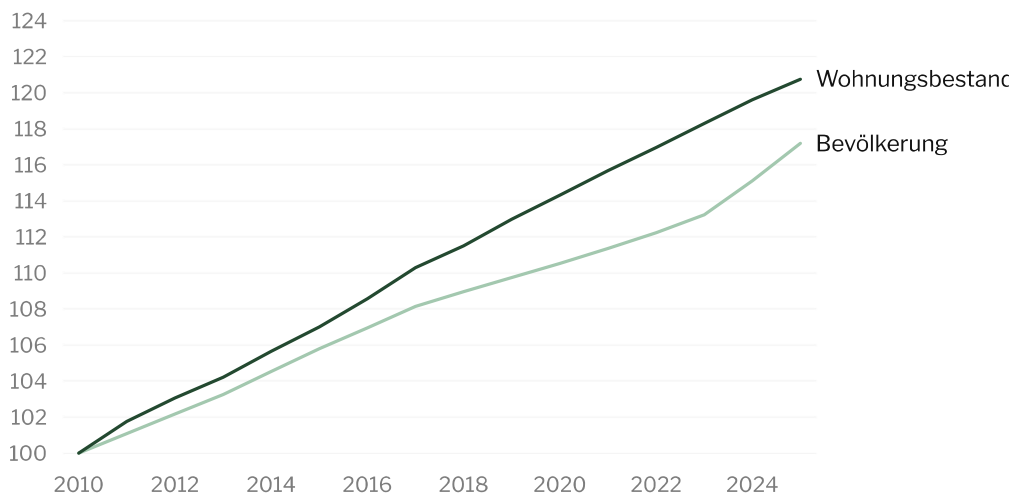
Die [10-Millionen-Initiative der SVP](#) stösst in linken Städten auf erstaunlich viel Sympathie. Auch Personen mit Lastenvelo schnöden über «Expats», die in schöne Altbauwohnungen und hochwertige Neubauten ziehen und deretwegen die Wohnkosten explodieren.

Es klingt einleuchtend: Mehr Einwanderer verknappen das Angebot, wodurch Mieten und Hauspreise steigen. Ergo sind die Eingewanderten schuld an der Wohnungskrise.

Doch so einfach ist es nicht.

Tatsächlich wuchs die Schweizer Bevölkerung vor allem wegen der Zuwanderung. Doch die Immobilienbranche baute gleichzeitig kräftig neue Wohnungen. Der Bund weist seit 2010 die Anzahl der Wohnungen in der Schweiz aus, und diese ist seither stärker gestiegen als die Bevölkerung.

Die Anzahl Wohnungen ist stärker gewachsen als die Bevölkerung

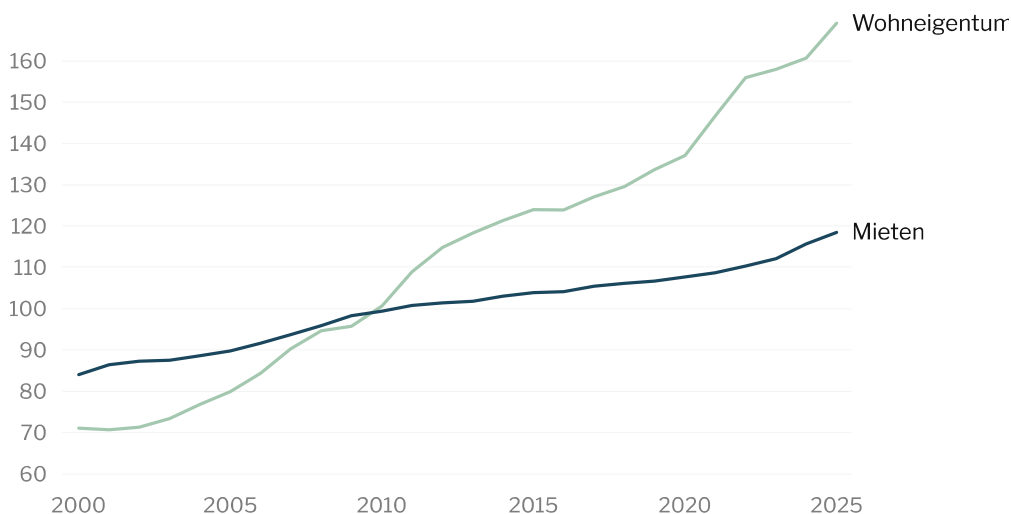


Indexiert 2010=100

Grafik: boj; Quelle: [BFS](#)

Dennoch sind die Mieten und Häuserpreise stetig gestiegen.

Wohnen wird immer teurer



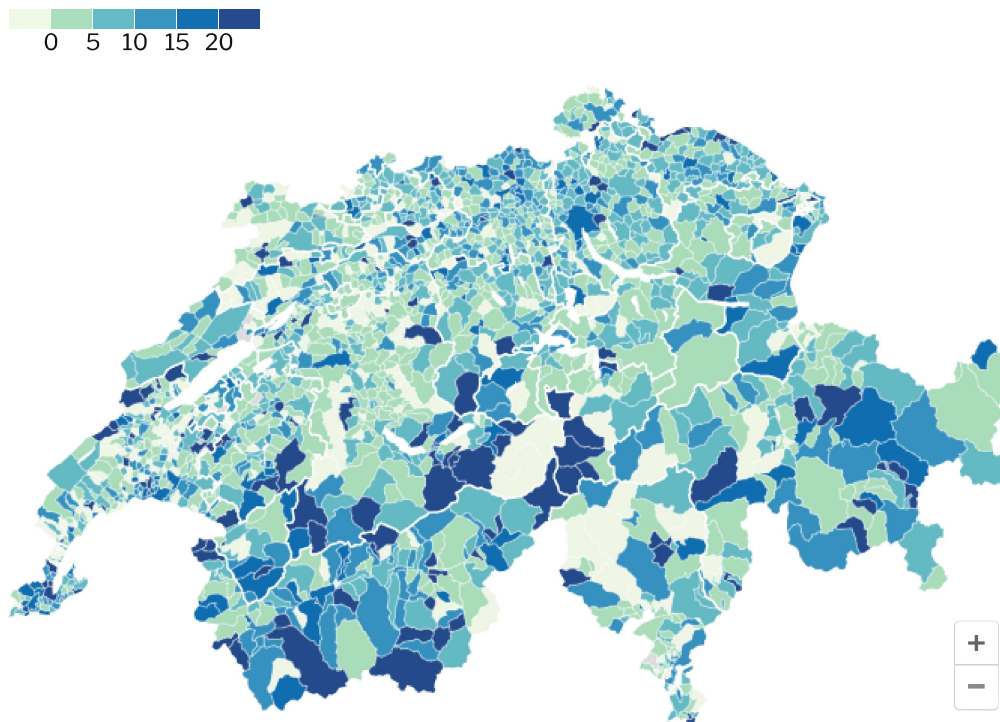
Entwicklung der nominalen Preise. Indexiert 2010 = 100

Grafik: boj; Quelle: [BFS](#), [Bank für internationale Zusammenarbeit](#)

Allerdings sind die Gesamtzahlen für die Schweiz wenig aussagekräftig. Die Neuzuzüger zieht es in die Städte. Dort sind die Jobs und oftmals auch Landsleute. Es nützt der Bevölkerung von Zürich, Genf oder Basel wenig, wenn im Thurgau Wohnungen entstehen.

Wohin Ausländerinnen und Ausländer gezogen sind

Saldo zugezogener Personen aus dem Ausland pro 1000 Einwohner.



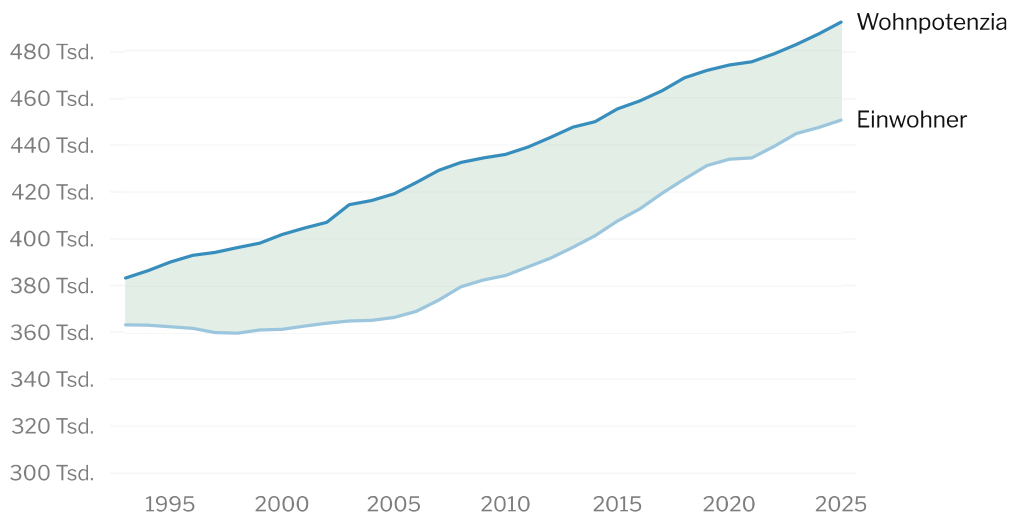
Grafik: boj; Quelle: BfS; Kartenmaterial: ©swisstopo

Doch auch in einer Stadt wie Zürich ist der Wohnraum gewachsen. Die Stadt führt eine Statistik zu allen Wohnungen inklusive Zimmeranzahl. Nimmt man an, dass pro Wohnung eine Person weniger wohnen kann, als Zimmer vorhanden sind, hätte es im vergangenen Jahr in der Stadt rechnerisch Platz für über 490'000 Menschen gegeben.

Die Einwohnerzahl betrug jedoch lediglich 450'000. Es gäbe also Wohnraum für gut einen Zehntel mehr Menschen. Dieses Verhältnis blieb in den vergangenen Jahren praktisch konstant. In Bern und Basel sieht es ähnlich aus.

Zürich bietet heute verhältnismässig mehr Wohnraum als in den 90er-Jahren

Entwicklung des theoretischen Wohnpotenzial und der Bevölkerung



Theoretisches Wohnpotenzial = Anzahl Wohnungen mal Zimmer minus 1

Grafik: boj; Quelle: [Stadt Zürich](#)

Dass dieses Wohnpotenzial nicht ausgenutzt wird, hat verschiedene Gründe. Es gibt Zweitwohnungen, Airbnbs und Unterbelegung. Das hat mit der Zuwanderung wenig zu tun. [Ausländische Staatsangehörige belegen im Schnitt weniger Platz als Schweizer.](#) ↗

Die hohen Wohnkosten lassen sich also nicht damit erklären, dass heute verhältnismässig mehr Menschen um ein knapperes Angebot konkurrieren als vor dreissig Jahren.

Doch woran liegt es dann?

Die Erklärungen lauten je nach Perspektive unterschiedlich: steigende Bau- und Bodenpreise, strengere Vorschriften, [mehr Einsprachen](#) und Bürokratie und vor allem immer mehr Kapital, das eine Rendite erzielen will.

Doch auch die Migration ist nicht ganz unschuldig. Zu diesem Schluss kommen mehrere Studien.

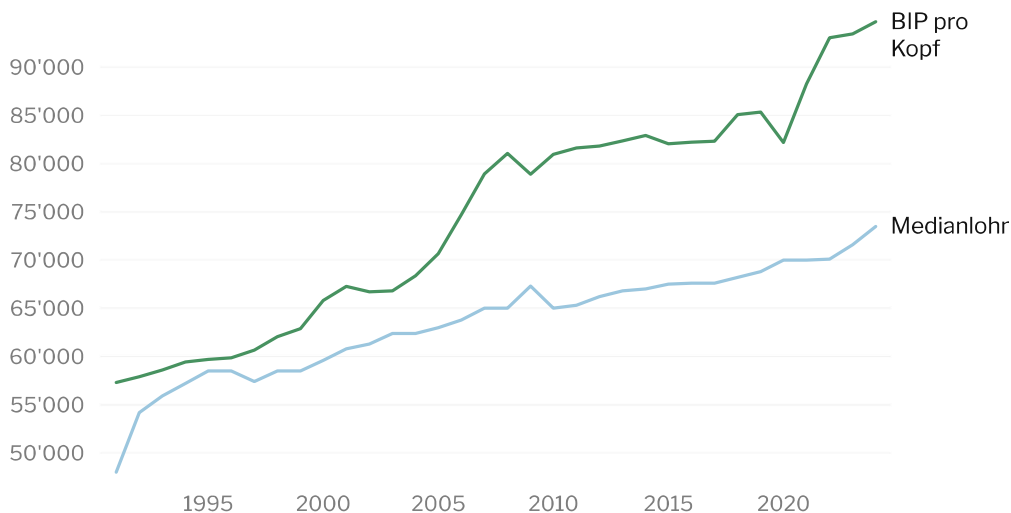
Wächst die Bevölkerung, steigen die Mieten

So hat etwa Robert Weinert gemeinsam mit einer Kollegin beim Immobilienberater Wüest Partner berechnet, dass bei einem Anstieg der Bevölkerung um 1 Prozent die Angebotsmieten im selben Umfang steigen. Ein Forschungsteam der Universität Freiburg um Professor Volker Grossmann kam zum Schluss, dass die [Personenfreizügigkeit](#) anfangs die Preise und Mieten stark steigen liess – ein Effekt, der sich mit der Zeit jedoch verflüchtigte.

Wie genau die Migration zu höheren Mieten beitrage, sei nicht einfach zu bestimmen, sagt Weinert von Wüest Partner. «Es ist eine Huhn-Ei-Frage: Zieht der Wohlstand die Einwanderer an, oder trägt die Einwanderung zum Wohlstand bei?»

Denn gleichzeitig mit der Einwanderung stieg der Wohlstand in der Schweiz. Betrug das BIP pro Kopf im Jahr 1991 noch 57'310 Franken im Jahr, waren es 2024 schon 94'710 Franken. Auch die Medianlöhne der Angestellten sind stark gestiegen.

Die Schweiz wird immer reicher



In CHF pro Jahr. Bruttomedianlohn (Angestellte Vollzeit + Teilzeit); BIP zu laufenden Preisen

Grafik: boj; Quelle: [BFS](#)

Haben die Leute mehr Geld, können sie sich teurere Wohnungen leisten. Und auf einem Markt, auch wenn dieser teilreguliert ist, führt das langfristig zu steigenden Mieten.

Zum einen liegt das daran, dass mit steigendem Wohlstand in der Regel auch die Ansprüche steigen. Die Menschen möchten mehr Platz, Komfort und bessere Ausstattung. Die Immobilienbranche liefert das, wodurch Neubauten und sanierte Wohnungen noch teurer werden.

Zum anderen führt eine höhere Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft aber auch dazu, dass sich mit Wohnungen mehr Geld verdienen lässt. In Zeiten tiefer Zinsen sind Immobilien für Fonds und Pensionskassen attraktiv. Zudem ist das Risiko klein: Mehr Menschen brauchen gezwungenermassen mehr Wohnraum. Institutionelle Anleger sind deshalb bereit, immer höhere Preise für den knappen Boden und Liegenschaften zu bezahlen. Das schlägt sich dann in den Angebotsmieten nieder, wobei zum Teil auch das Mietrecht übergangen wird. Ähnlich sieht es bei den Einfamilienhäusern aus. Zahlungskräftige Privatpersonen und Investoren bieten sich gegenseitig hoch.

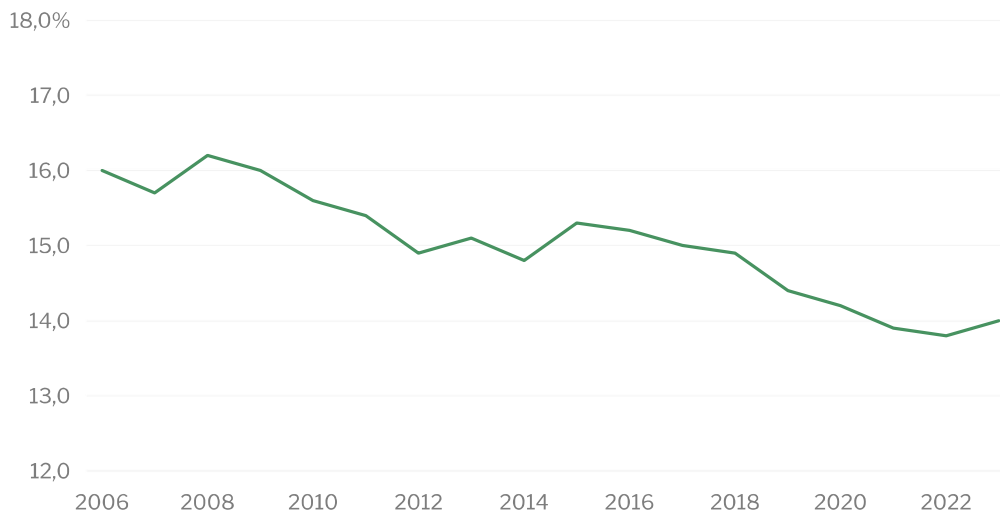
Die Art der Zuwanderung ist entscheidend

Der Einfluss der Zuwanderung auf die Wohnkosten dürfte also weniger damit zu tun haben, wie viele Menschen ins Land gekommen sind, als damit, was für welche. Ein syrischer Asylsuchender ist kaum dafür verantwortlich, dass in Zürich eine sanierte 3-Zimmer-Wohnung über 3000 Franken kostet. Kommen hingegen gut ausgebildete Fachkräfte, die viel Geld verdienen und die Wirtschaft vorantreiben, macht das die Schweiz reicher und teurer. Dafür spricht auch, dass die Mieten in Kantonen mit tiefen Steuern tendenziell besonders stark gestiegen sind.

Nun könnte man meinen, es gäbe gar kein Problem, wenn sowohl die Wohnkosten als auch der Wohlstand steigen. Tatsächlich ist der Anteil am [Haushaltsbudget](#), den die Menschen in der Schweiz im Schnitt für die Mieten ausgeben, relativ konstant geblieben, bei rund 20 Prozent des Bruttoeinkommens. Betrachtet man nicht nur die Mieter, sind die Ausgaben fürs Wohnen sogar gesunken.

Die Schweizer Bevölkerung gibt weniger fürs Wohnen aus

Anteil des Bruttohaushaltsbudget, der durchschnittlich für Energie und Wohnen (Nettomiete, Hypothekarzinsen, Nebenkosten) ausgegeben wird.



2015 Änderung Gewichtungsmodell

Grafik: boj; Quelle: [BFS](#)

Doch dies blendet aus, dass nicht alle Menschen am Wachstum teilhatten. So ist die [Mietbelastung vor allem bei Haushalten mit tiefem Einkommen stark gestiegen ↗](#), im Schnitt auf über ein Drittel ihres Einkommens. «Die Zuwanderung hat den Kuchen in der Schweiz grösser gemacht. Die Löhne bei den Hochqualifizierten sind gestiegen. Bei denen mit niedriger Qualifikation sind sie hingegen stagniert», sagt Volker Grossmann, Wirtschaftsprofessor an der Universität Freiburg. Wenn aber gleichzeitig die Wohnkosten stiegen, bedeute das für die Menschen am unteren Rand, dass sie unter dem Strich schlechter dastehen würden.

Anders gesagt: Für wohlhabende Schweizer Banker und zugezogene Top-Informatikerinnen sind die steigenden Wohnkosten kein Problem. Für Schweizer Bäckerinnen und portugiesische Bauarbeiter hingegen schon.

Mehr eine Frage der Verteilung als der Zuwanderung

Für Grossmann ist die Wohnkrise deshalb in erster Linie eine Frage der Verteilung und weniger der Zuwanderung. «Nur auf die Migration zu fokussieren, ist billig und nicht zielgerichtet.» Er ist überzeugt, dass die Mieten nicht sinken würden, wenn weniger Menschen in die Schweiz kämen. Dies wäre erst dann der Fall, wenn auch der Wohlstand sinken würde. «Für die Mehrheit der Bevölkerung wäre das schädlich», sagt Grossmann.

Auch Robert Weinert von Wüest Partner rechnet nicht damit, dass eine Annahme der 10-Millionen-Initiative zu sinkenden Preisen führen würde. «Noch ist vieles unsicher. Aber wenn klar ist, dass die Bevölkerung in absehbarer Zeit nicht mehr wächst, wird die Immobilienbranche weniger bauen», sagt Weinert.

Wie sich die 10-Millionen-Initiative auf die Mieten auswirkt, hängt davon ab, wie diese umgesetzt wird

Davon geht auch Tobias Weidmann aus. Er ist Zürcher SVP-Kantonsrat, Statistiker und stark im Abstimmungskampf engagiert. «Die heutige sehr hohe Bautätigkeit und starke Verdichtung sind stark durch die hohe Zuwanderung getrieben. Fällt dieser Druck dank der Initiative teilweise weg, wird nicht mehr um jeden Preis maximal verdichtet gebaut», sagt Weidmann.

Die Mieten würden so wohl nicht sinken. Doch er ist überzeugt, dass diese weniger stark steigen würden als bisher. «Gerade in einem Kanton wie Zürich treibt die Zuwanderung das Wachstum an und damit auch die Immobilienpreise. Bei einer Annahme würden die Preise eher im Rahmen des inländischen Wachstums steigen.»

Wie sich die 10-Millionen-Initiative auf die Mieten auswirkt, wird stark davon abhängig sein, wie diese umgesetzt wird. Ein strengeres Asylregime, wie das die Initiative in einem ersten Schritt fordert, wird an den steigenden Mieten kaum etwas ändern. Würde hingegen die qualifizierte Zuwanderung und damit vermutlich auch das Wirtschaftswachstum gebremst, dürfte das durchaus einen Einfluss haben. Ob es den Menschen in der Schweiz damit [unter dem Strich besser geht](#) [↗], müsste sich erst noch zeigen.

Wirtschaft heute

Erhalten Sie die wichtigsten News aus der Wirtschaft sowie die besten Hintergründe und Analysen.

Weitere Newsletter

Abonnieren

Jan Bolliger ist Redaktor im Wirtschaftsressort von Tamedia. Er schreibt schwerpunktmässig über Immobilien, Technologiekonzerne und das Arbeitsleben. Mehr Infos

Fehler gefunden? Jetzt melden.

594 Kommentare