

Wohnungsmarkt und Politik

Herzlich Willkommen



Begrüssung



Martin Farner

Kantonsrat und Präsident HEV Region Winterthur

Programm



Matthias Baumberger
Vorstand HEV Region Winterthur / Moderation

Programm

- **Wohnungsmarkt in der Schweiz: Wo klemmts und was lässt sich tun?**
Martin Tschirren – Direktor Bundesamt für Wohnungswesen BWO
- **Mietwohnungen und Genossenschaften**
Ralph Bauert – Geschäftsführer HEV Region Winterthur
- **Expertenrunde „Wohnungsmarkt und Politik“**
 - Martin Tschirren – Direktor Bundesamt für Wohnungswesen BWO
 - Gregor Rutz – Nationalrat und Präsident HEV Schweiz
 - Nicole Barandun – Nationalrätin und Stiftungsrätin Bauen und Wohnen
 - Michael Künzle – Stadtpräsident Winterthur
 - Martin Farner – Kantonsrat und Präsident HEV Region Winterthur
 - Ralph Bauert – Geschäftsführer HEV Region Winterthur
 - Matthias Baumberger – Vorstand HEV Region Winterthur / Moderation
- **Apéro riche**

Wohnungsmarkt in der Schweiz: Wo klemmts und was lässt sich tun?



Martin Tschirren
Direktor Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Schlagzeilen der letzten Monate...

Der Wohnungsmangel spitzt sich zu

Nur ein Prozent der Wohnungen steht momentan frei, so eine Schätzung. Wie kam es so weit und was ist zu tun?
demnach mehrere Gründe. Ge-
Nur noch 144 leere Wohnungen, nennt werden unter anderem

Ann-Kathrin Amstutz

Anteil an Günstig-Angeboten **schrumpft auf drei Prozent**

Jetzt tut die Wohnungssuche richtig weh

Mieten wird noch teurer

In einer Sonderdebatte soll das Parlament etwa über Preiskontrollen befinden.

Weniger leere Wohnungen

Weitermachen wie bisher geht nicht

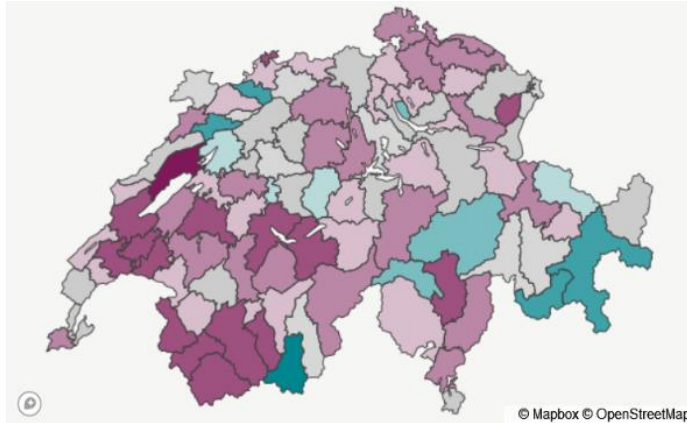
neue Wohnungen nötig, um Nachfrage und Angebot in einer Balance zu halten.

ANDREA MARTEL

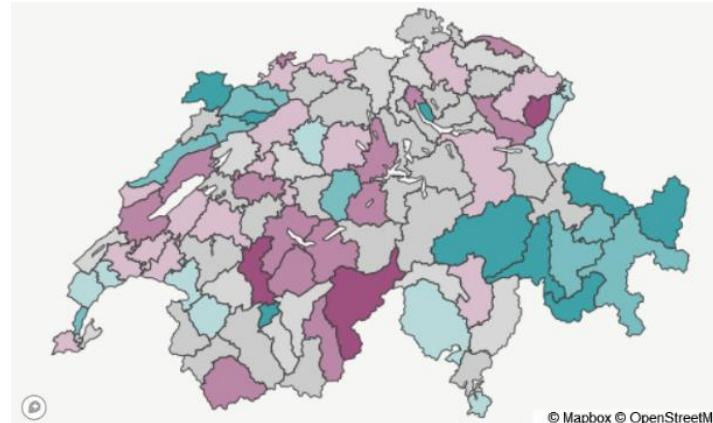
Steigende Mieten, sinkende Bautätigkeit Martin Tschirren (52), Chef des Bundesamts für Wohnungswesen, zur Wohnungsnot
«Für Haushalte, die schon in Schwierigkeiten sind, wird es sehr anspruchsvoll



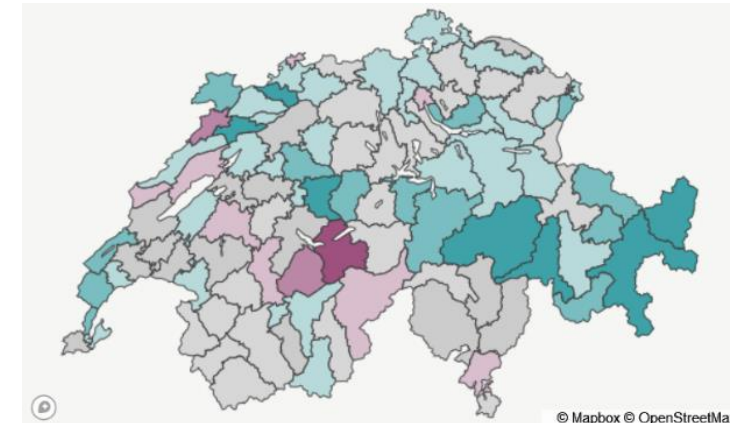
Entwicklung Mietwohnungsmarkt 2014-2023



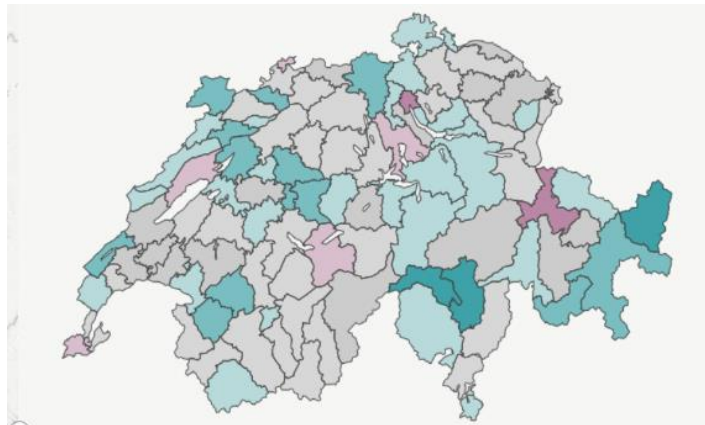
2014



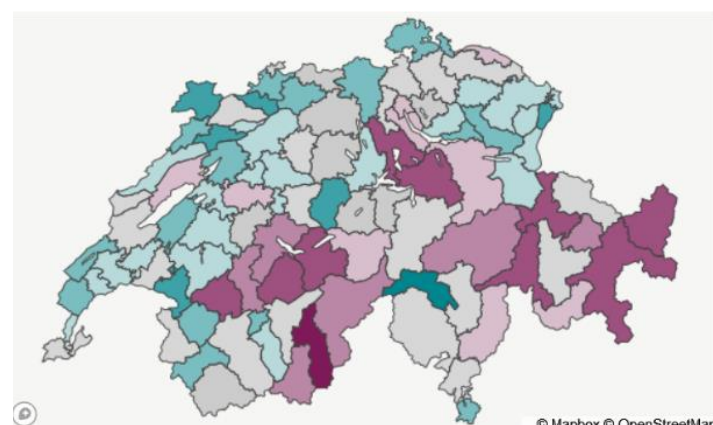
2016



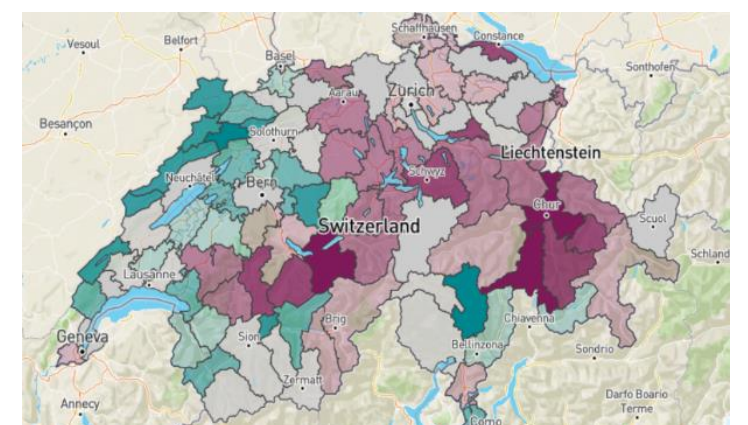
2018



2020



2022

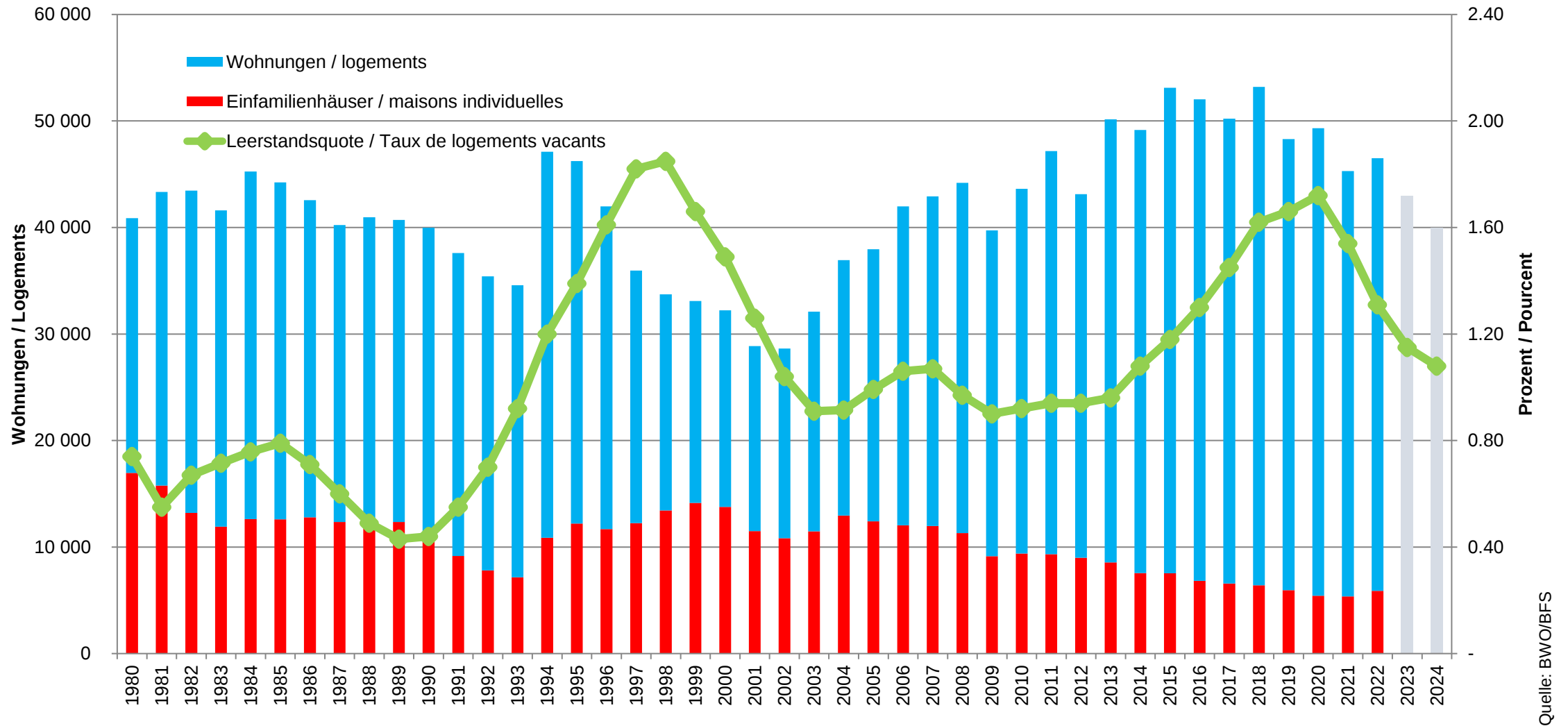


2024

Quelle: BWO/meta-sys

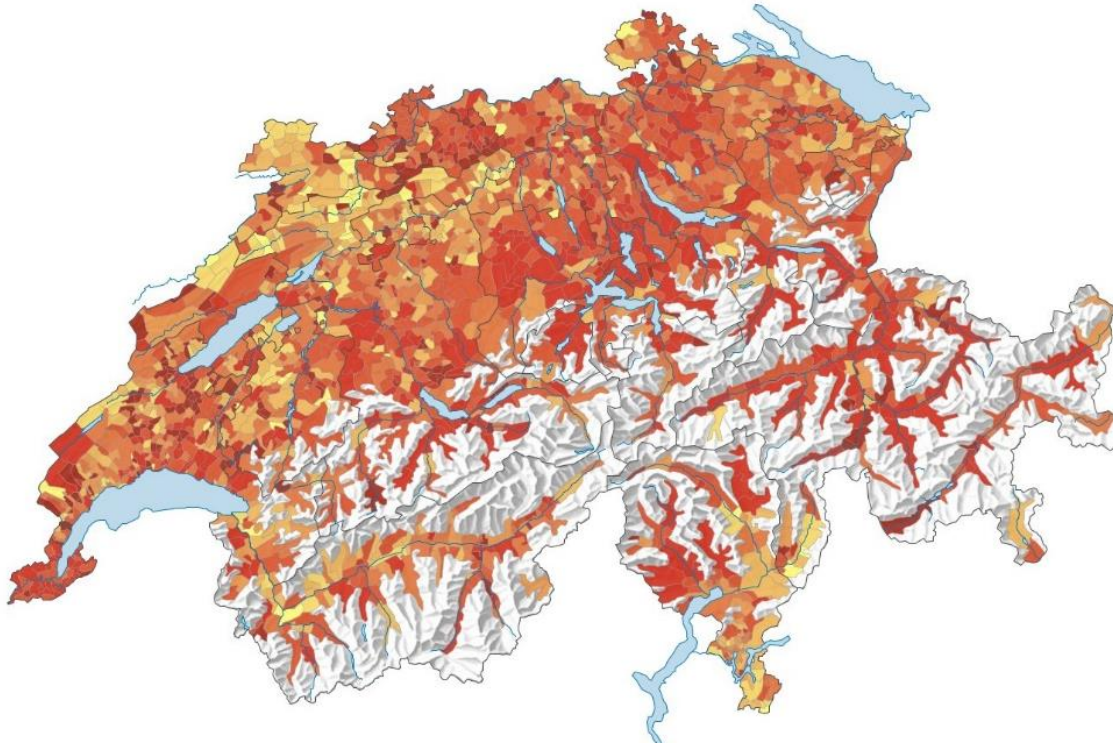


Leerwohnungsziffer 1980-2024

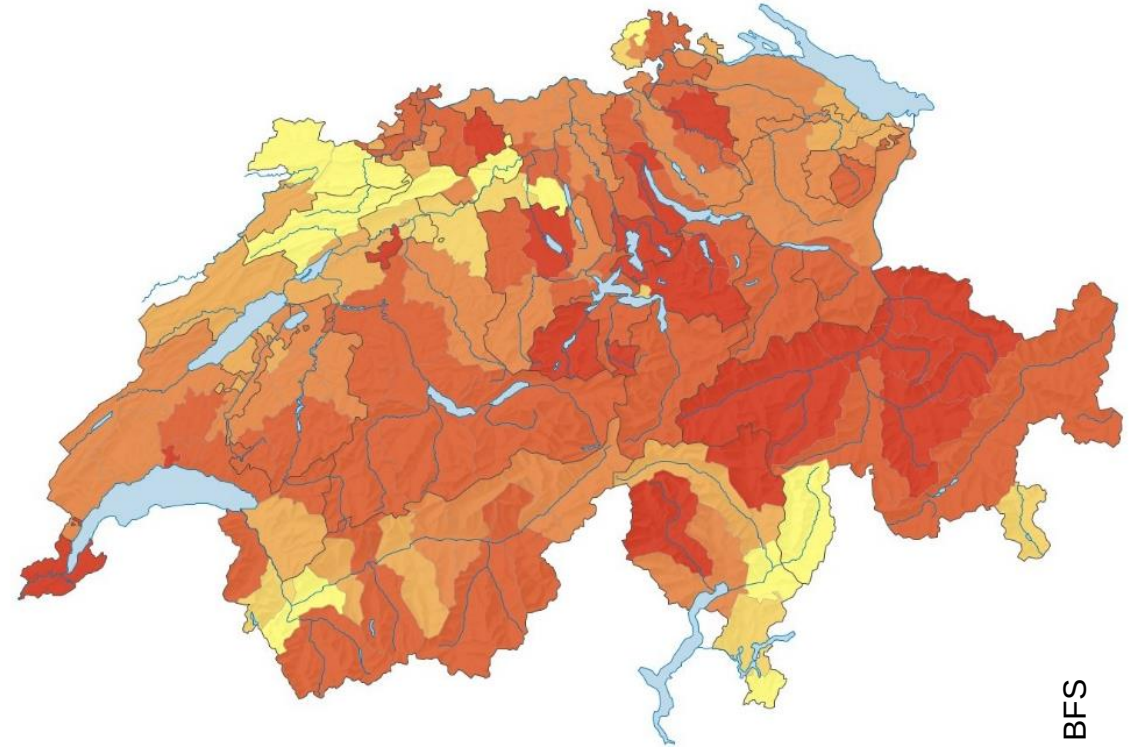




Leerwohnungsziffer 2024



Gemeinden

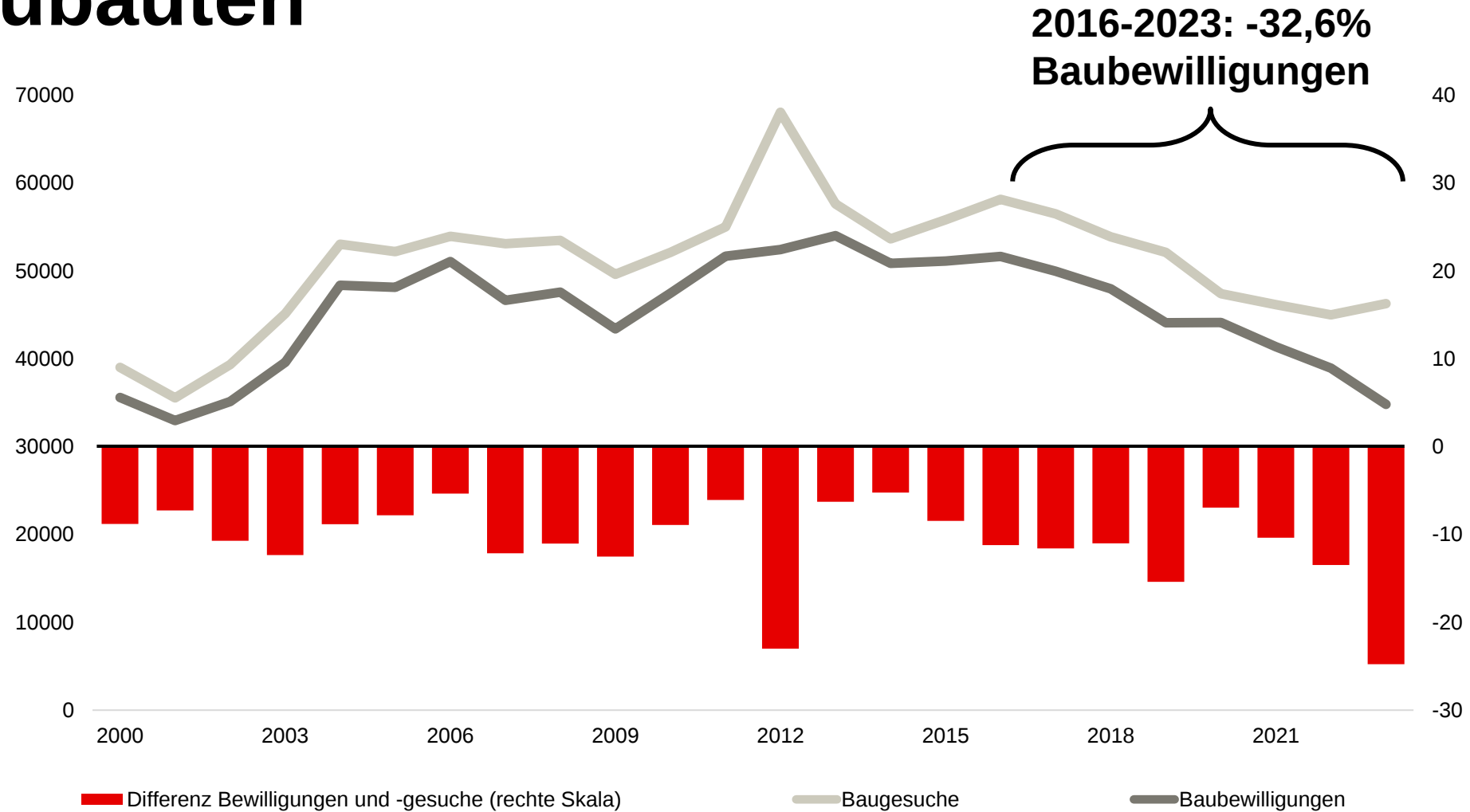


Bezirke

Quelle: BFS



Baugesuche und Baubewilligungen bei Neubauten



Quelle: Documedia, UBS



Wohnungsknappheit: Hintergründe und Erklärungen

Hohes Haushaltswachstum ⇔ rückläufige Bautätigkeit

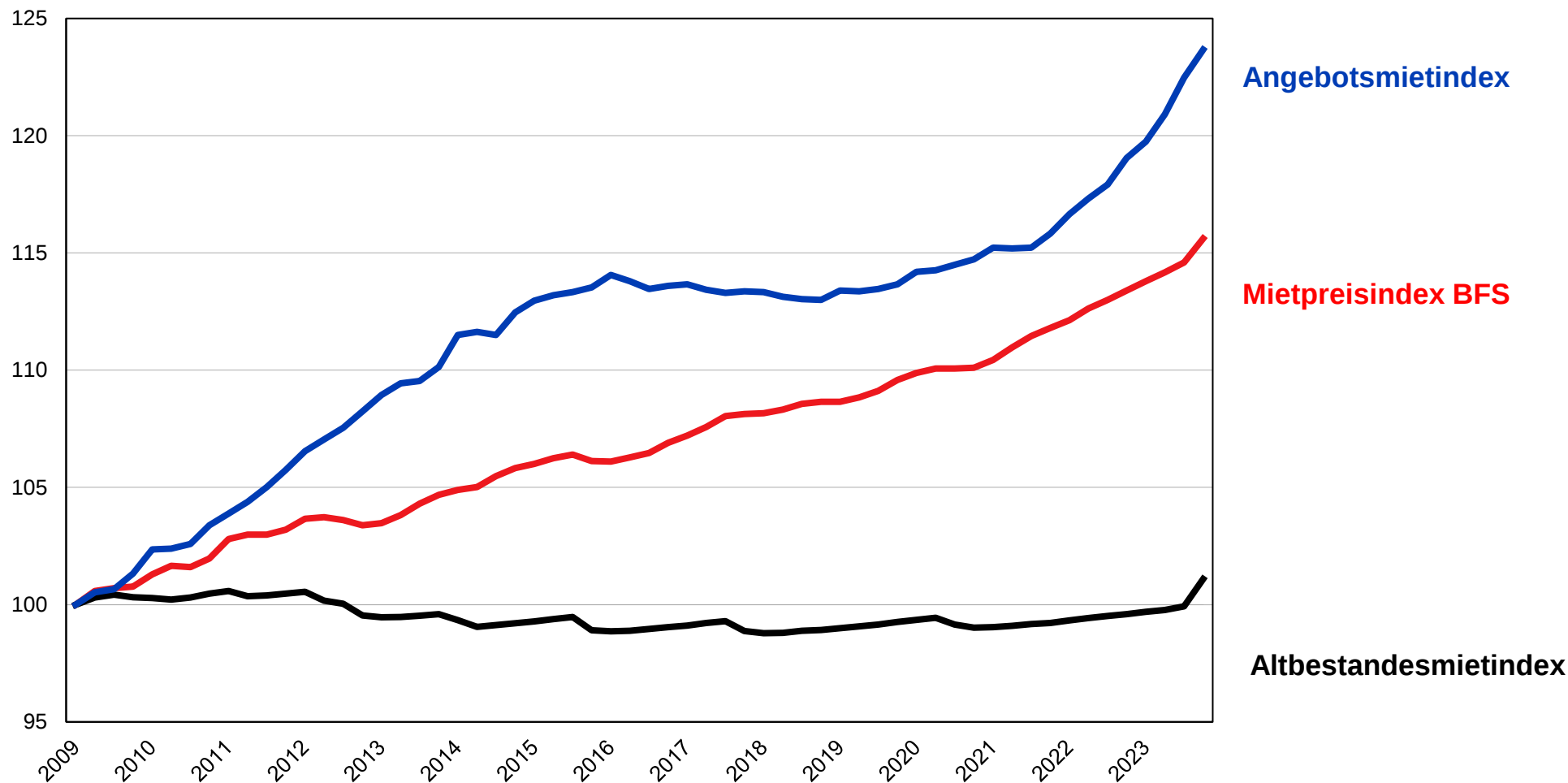
- Zuwanderung: u.a. Beschäftigung
- Haushaltsverkleinerung: Alterung, Individualisierung, Wohlstand
- Geburtenüberschuss
- Zinswende: Alternative Anlagemöglichkeiten
- Höhere Baukosten, Landpreise
- Längere Verfahren
- Raumplanung: Innenentwicklung statt grüne Wiese
- Zweitwohnungsgesetz: altrechtliche Erstwohnungen zu Zweitwohnungen

Nachfrage: ca. 50'000 Wohnungen
Tendenz ➔

Angebot: 40-43'000 neue Wohnungen
Tendenz ↘



Entwicklung Mietpreisindexe 2009-2024



Quelle: BWO/ZKB



Runder Tisch Wohnungsknappheit





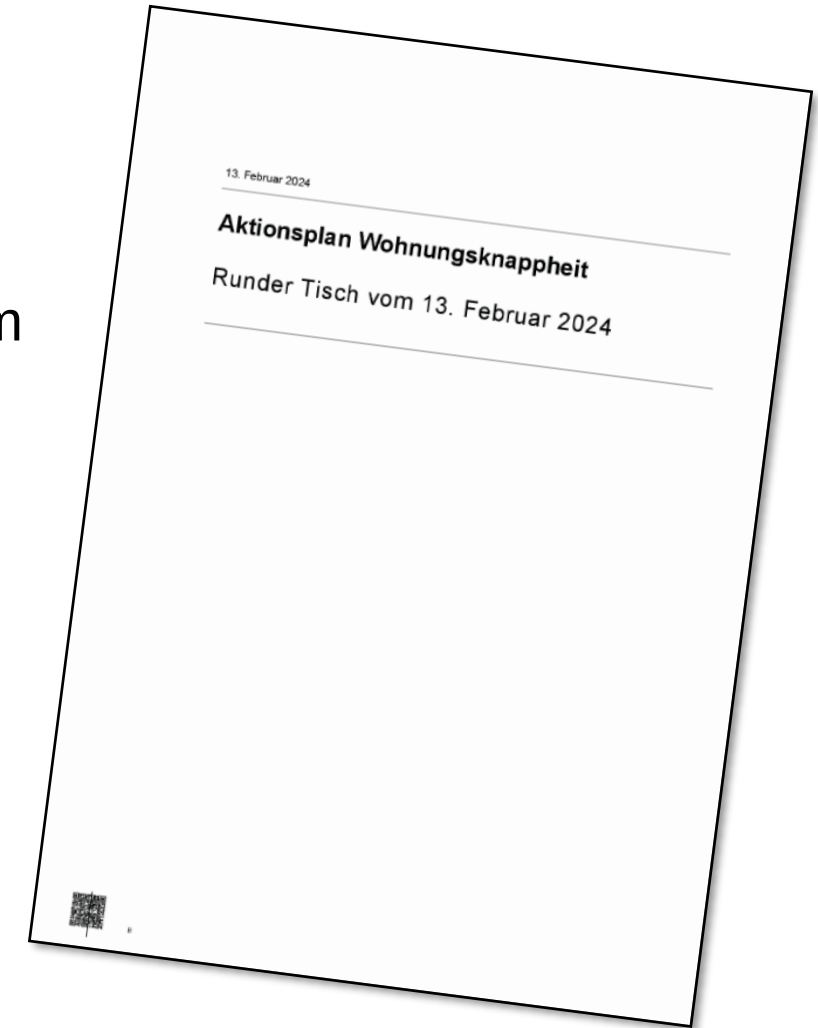
Aktionsplan Wohnungsknappheit

Themenbereiche

1. Innenverdichtung erleichtern und qualitativ voll umsetzen
2. Verfahren stärken und beschleunigen
3. Genügend preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum schaffen

Ziele und Grundsätze

- Wohnangebot erhöhen und mehr qualitativ vollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum schaffen.
- Raumplanerische und wohnungspolitische Massnahmen.
- Zuständigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden beibehalten.





Überblick Massnahmen und Themen

Innenentwicklung umsetzen

- Durchmischung Arbeits- und Wohnzonen
- Ausnützungsziffern gezielt erhöhen
- Baulandmobilisierung
- Bessere Beratung der Gemeinden

Verfahren beschleunigen

- Vollzugshilfe Interessenabwägung
- Benchmark Verfahrensdauern
- Studie Einsprachen und Rekurse / Kostenaufgabe?
- Konzept zweiphasige Baubewilligung

Preisgünstiger und bedarfsgerechter Wohnraum

- Überarbeiten Darlehensbedingungen Fonds de roulement
- Bericht altersgerechtes Wohnen
- Temporär genutzter Wohnraum & Erhalt von Erstwohnungen in Tourismusgebieten
- Standard für den Bau von preisgünstigen Wohnungen



Mietrechtliche Abstimmungsvorlagen

Untermiete

- Untermiete bleibt möglich, aber klarere Regeln:
 - ➔ schriftliche Erlaubnis
 - ➔ über Änderungen informieren
- Verweigerung möglich, wenn länger als 2 Jahre dauert

Kündigung wegen Eigenbedarfs

- «Bedeutender und aktueller» statt «dringender»
Eigenbedarf
- Verfahrensrechte bleiben bestehen

Volksabstimmung	24. November 2024
Erste Vorlage	Bundesbeschluss über den Ausbauschritt 2023 für die Nationalstrassen
Zweite Vorlage	Änderung des Obligationenrechts (Mietrecht: Untermiete)
Dritte Vorlage	Änderung des Obligationenrechts (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)
Vierte Vorlage	Änderung des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung (KVG) (Einheitliche Finanzierung der Leistungen)

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Mietwohnungen und Genossenschaften



Ralph Bauert
Geschäftsführer HEV Region Winterthur

Mietwohnungen und Genossenschaften



Quelle: Blick 24.10.2024

Fakten zu Mietwohnungen und Genossenschaften

- Entwicklung der Mietzinsen
- Wohnungsangebot
- Rendite Vermietungen
- Genossenschaften

Entwicklung der Mietzinsen

Schlagzeile zur Entwicklung der Mietzinsen

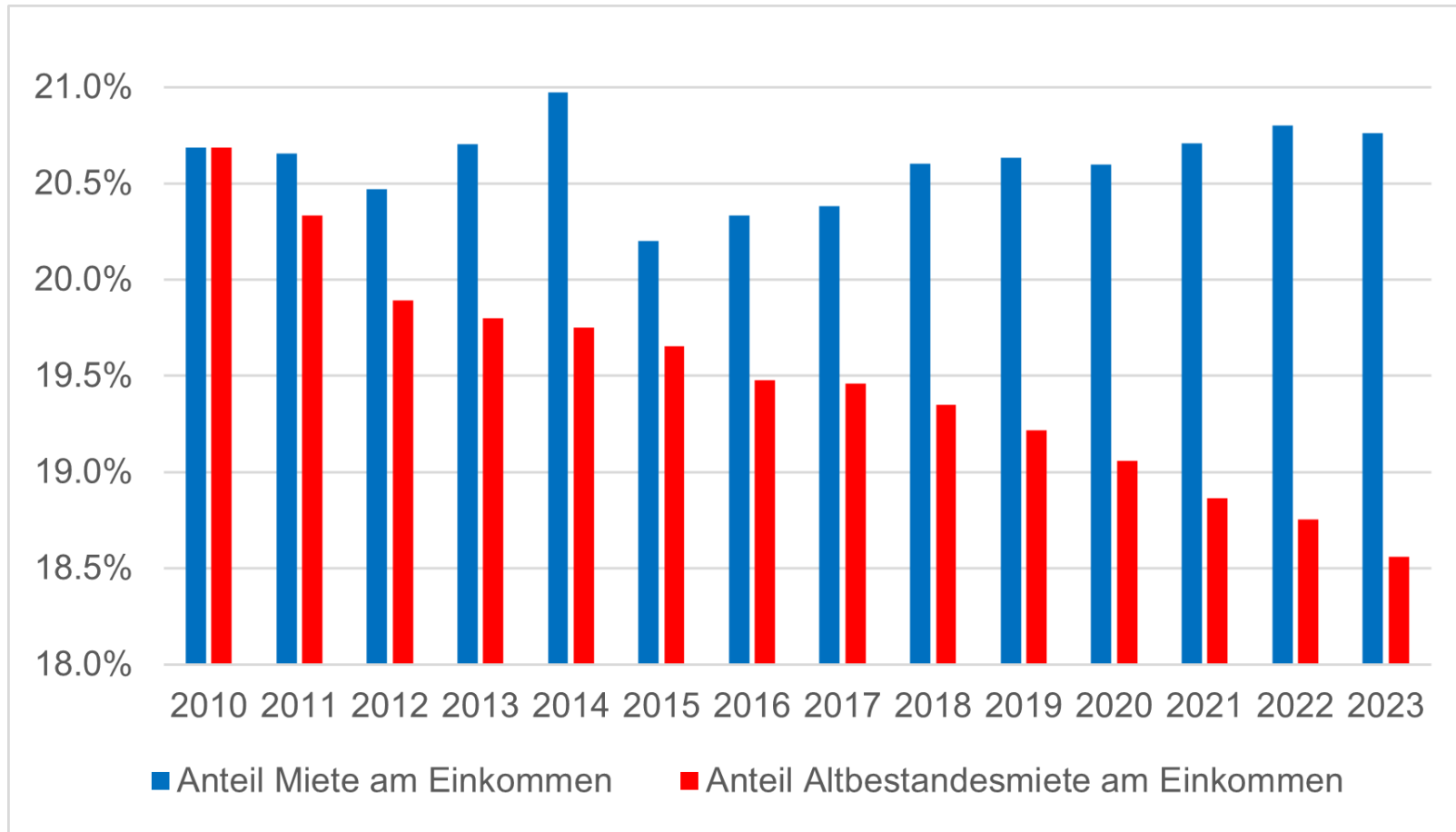
Bis zu 50 Prozent des verfügbaren Lohns

**So stark belasten die
Mieten die Schweizer
Haushalte**

Quelle: Blick 6.10.2024

Entwicklung der Mietzinsen

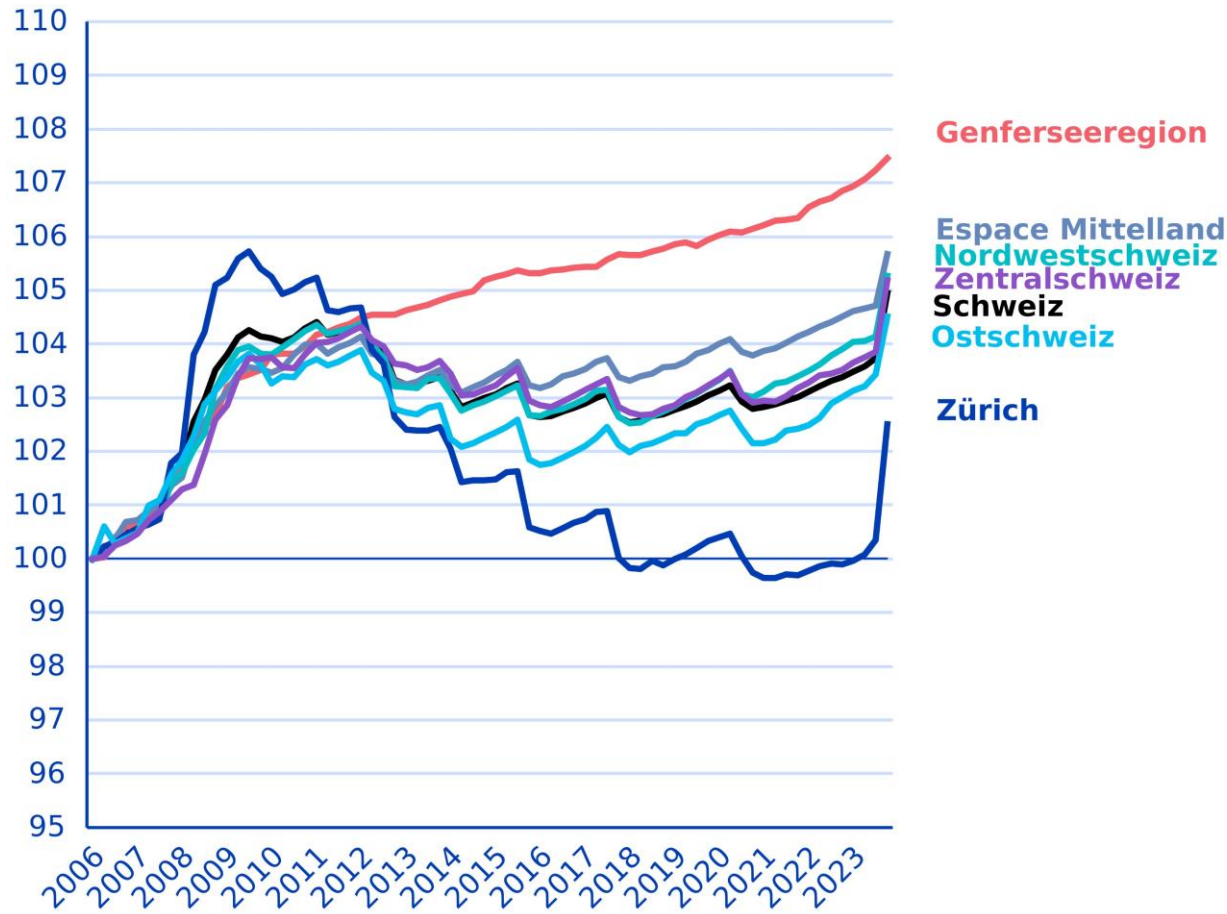
Anteil der Mietzinsen am Einkommen



Daten: BFS / ZKB

Entwicklung der Mietzinsen

Altbestandesmieten nach Grossregionen



Daten: BWO / ZKB

Nachteile Untermiete

- **Mietzinse**
Untermiete erhöht das durchschnittliche Mietzinsniveau
- **Mieterschutz**
Untermieter haben schlechteren Kündigungsschutz
- **Mietverträge**
Untermieter werden häufig zu befristeten Mietverträgen gezwungen

Wohnungsangebot

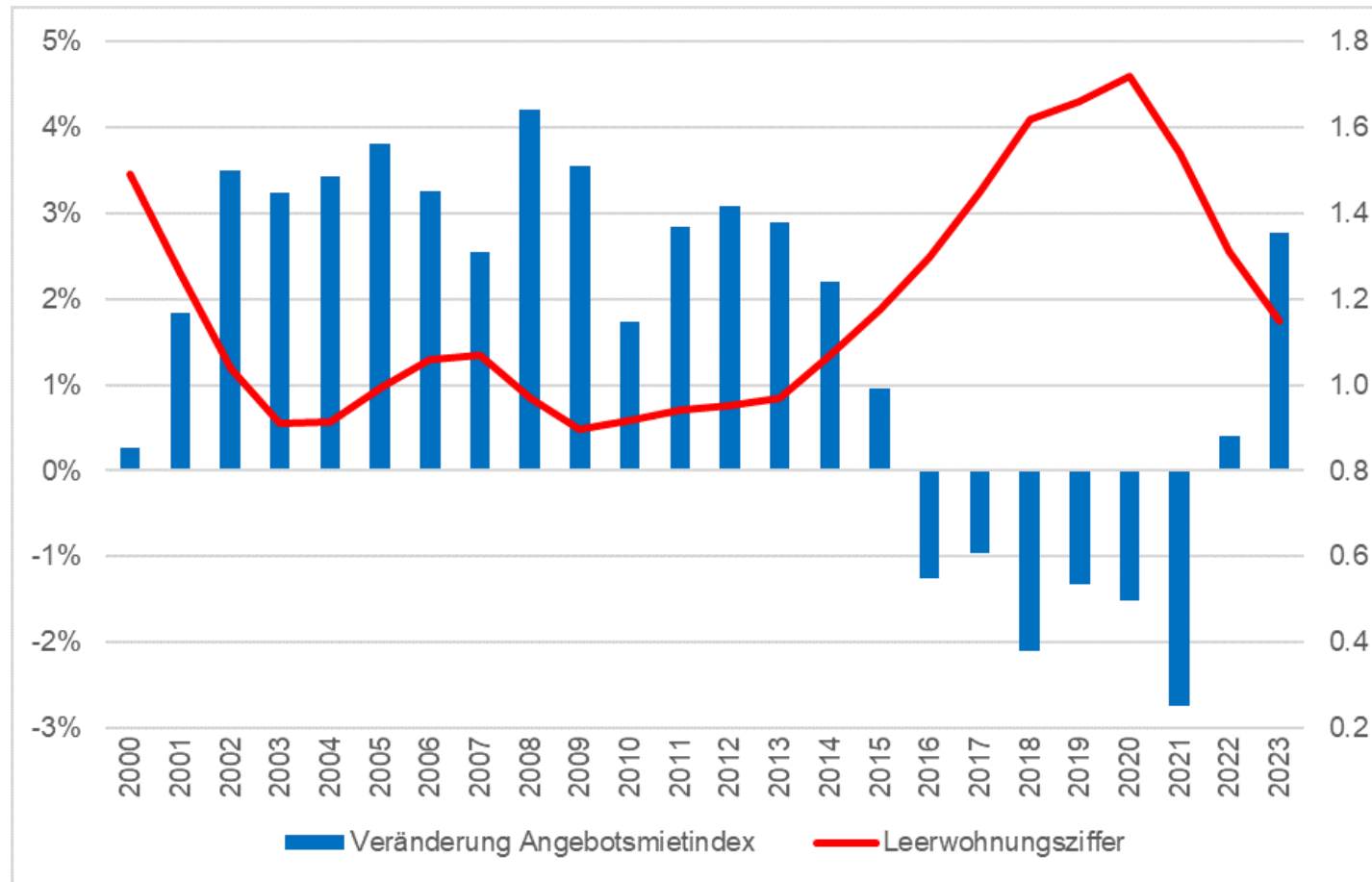
Schlagzeile zum Wohnungsangebot

In über 200 Gemeinden gibt es keine einzige leere Wohnung

Die neuen Zahlen des Bundes zeigen: Das Angebot an Mietwohnungen schwindet weiter. Hunderte Gemeinden haben keine einzige leere Wohnung. Was der Bund gegen die Wohnungsnot unternehmen will.

Quelle: Blick 13.9.2024

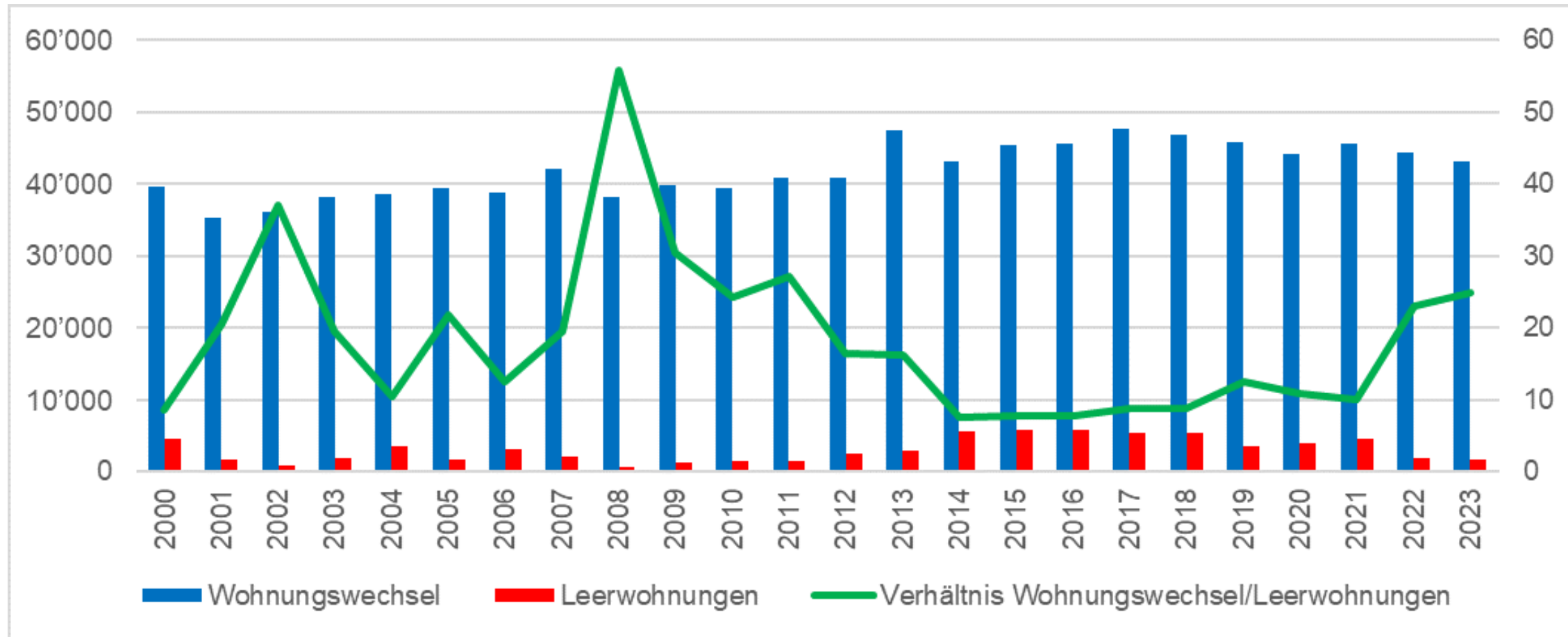
Veränderungen Angebotsmietindex und Leerwohnungsziffer Schweiz



Daten: BFS / Wüest Partner

Wohnungswechsel und Leerwohnungen Stadt Zürich

Daten: BFS / Statistik Stadt Zürich



Renditen Vermietungen

Schlagzeile zu Renditen Vermietungen

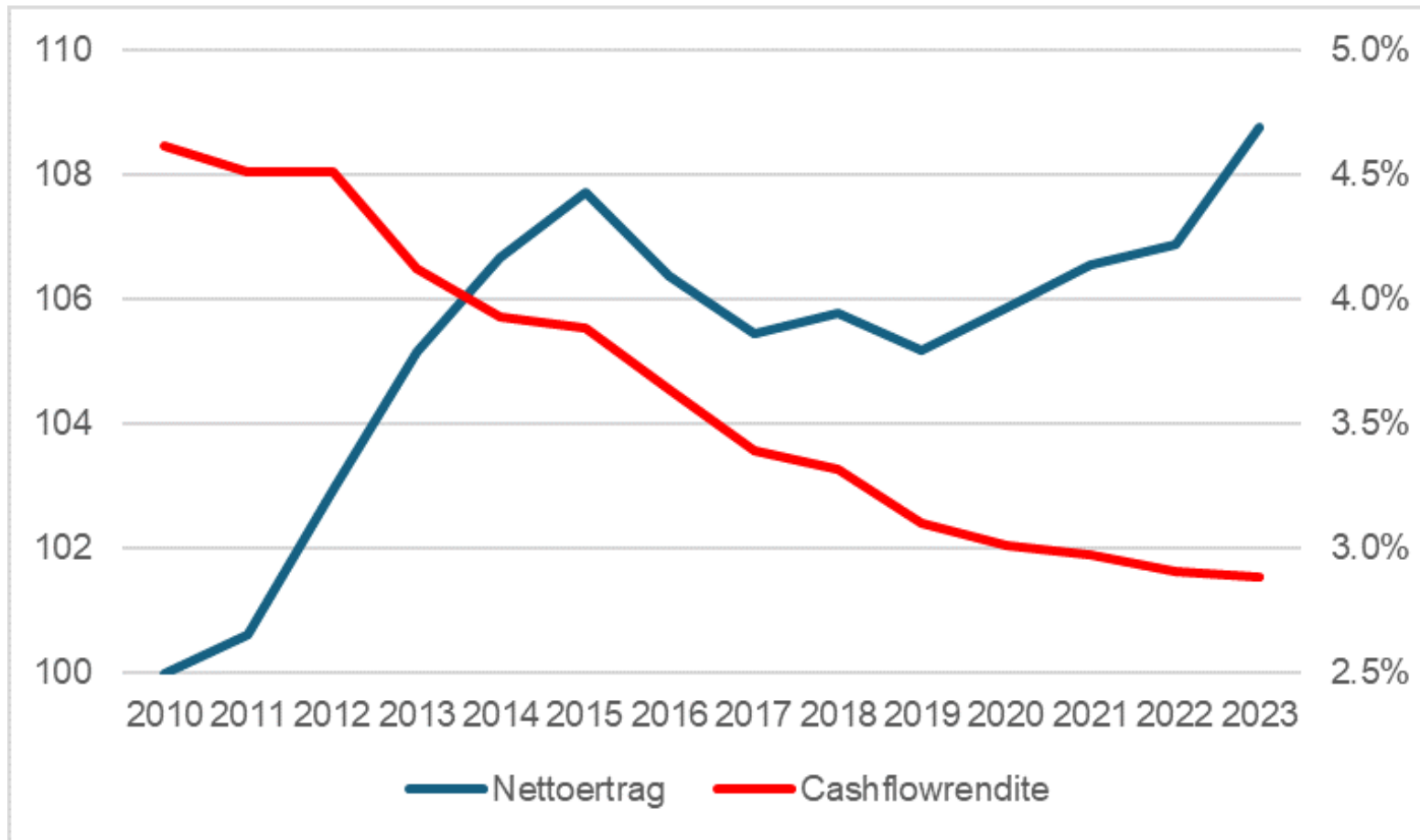
Die Mieten steigen und steigen – dabei müssten sie sinken und sinken

Die Mieten steigen seit Jahren an – obwohl sie eigentlich sinken sollten. Wie durch komplexe Renditerechnungen und schwammige Rechtslagen viel Geld mit Mietzinsen angehäuft wird.

Quelle: Watson 24.1.2024

Renditen Vermietungen

Nettoerträge und Cashflowrenditen von Mehrfamilienhäusern



Daten: FPRE

Zulässige Renditen

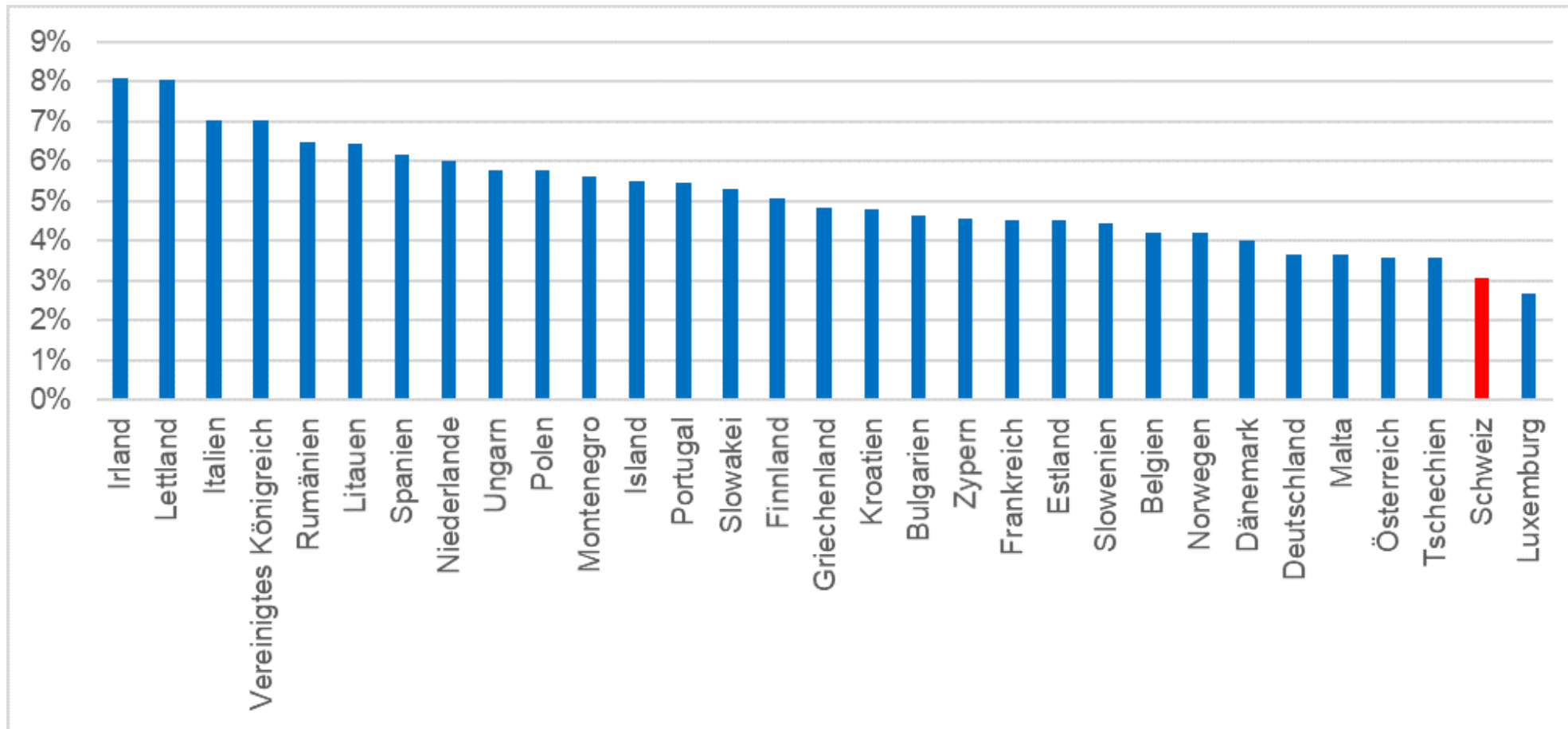
- **Nettorendite**
2% über Referenzzinssatz
Aktuell erlaubt: 3,75%
- **Bruttorendite**
3,5% über Referenzzinssatz
Aktuell erlaubt: 5,25%

Entwicklungen 2010 – 2023

- Mietzinsen: +8,7%
- Baukosten: +18,7%
- Bauland: +114,2%

Renditen Vermietungen

Bruttorenditen Wohnungsvermietungen in Europa (September 2024)



Daten: Global Property Guide

Genossenschaften

Schlagzeile zu Genossenschaften

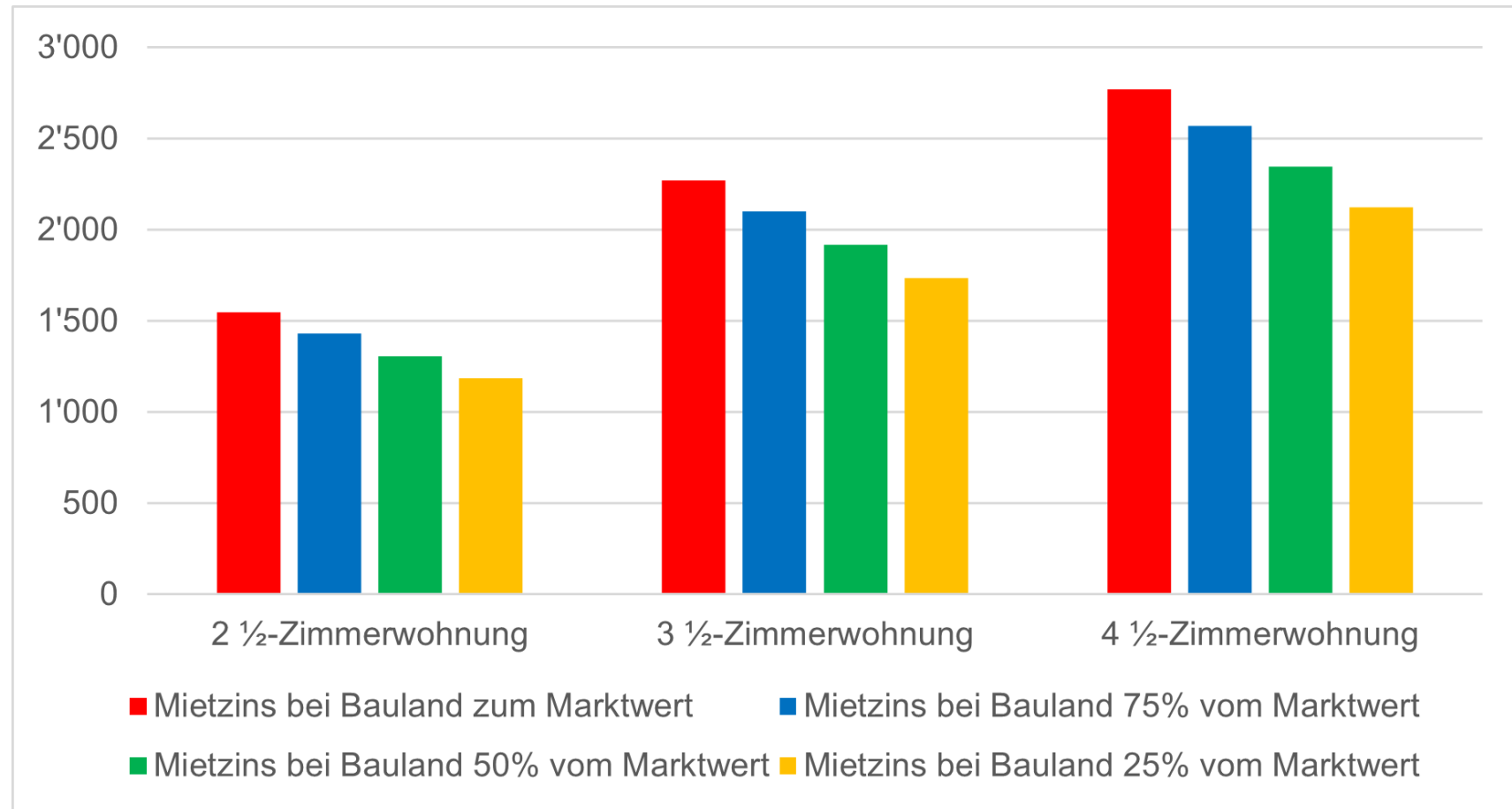
Jacqueline Badran im Interview

«Mieter zahlen jedes Jahr 14 Milliarden zu viel»

Genossenschaften sind das beste Rezept gegen die Ausbeutung der Mieter, sagt SP-Nationalrätin Jacqueline Badran, Vorstandsmitglied beim Mieterinnen- und Mieterverband.

Quelle: Beobachter 30.1.2020

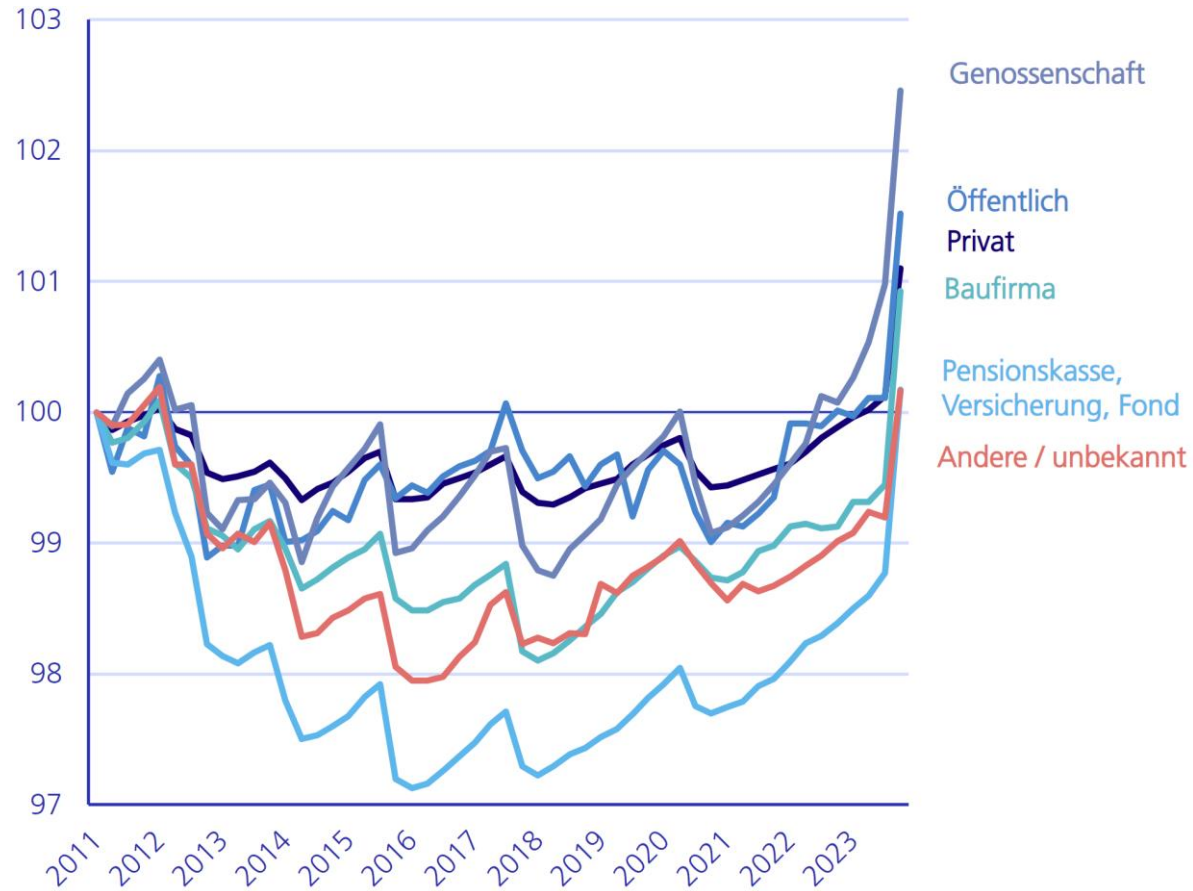
Auswirkungen von vergünstigtem Bauland auf Mietzinsen (Mehrfamilienhaus in Winterthur)



Mietzinse bei gleicher Rendite

- **Bauland 25% vergünstigt**
Mietzinsen 7% tiefer
- **Bauland 50% vergünstigt**
Mietzinsen 15% tiefer
- **Bauland 75% vergünstigt**
Mietzinsen 23% tiefer

Altbestandesmietindex nach Eigentübertyp



Daten: BWO / ZKB

Mietzinsentwicklungen 2011 – 2023

- **Genossenschaften**
Mietzinse 2,5% gestiegen
- **Private Vermieter**
Mietzinse 1,1% gestiegen
- **Institutionelle Vermieter**
Mietzinse 0,2 gestiegen

Fakten zu Mietwohnungen und Genossenschaften

Entwicklung der Mietzinsen

- Anteil Mietzinsen am Einkommen ist stabil, bei bestehenden Mietverhältnissen rückläufig.
- Untervermietung erhöht Mietzinsniveau und hat Nachteile für Untermieter.

Wohnungsangebot

- Angebotsmietindex zeigt zu hohes Mietzinsniveau bei Wiedervermietungen.
- Leerwohnungsziffer gibt ein verzerrtes Bild vom tatsächlichen Wohnungsangebot.

Renditen Vermietungen

- Die Renditen von Mehrfamilienhäusern bewegen sich im gesetzlichen Rahmen.
- Die Behauptung, dass Mieter jedes Jahr 14 Milliarden zu viel Miete bezahlen ist falsch.

Genossenschaften

- Anfangsmietzinse bei Genossenschaften sind auch dank vergünstigtem Bauland tiefer.
- Genossenschaften erhöhen Mieten stärker als institutionelle oder private Vermieter.



Expertenrunde „Wohnungsmarkt und Politik“



Ralph Bauert
Geschäftsführer
HEV Region Winterthur



Martin Tschirren
Direktor Bundesamt für
Wohnungswesen BWO



Nicole Barandun
Nationalrätin
Stiftungsrätin Bauen und Wohnen



Matthias Baumberger
Vorstand HEV Region Winterthur
Moderation



Gregor Rutz
Nationalrat
Präsident HEV Schweiz



Michael Künzle
Stadtpräsident Winterthur



Martin Farner
Kantonsrat
Präsident HEV Region Winterthur

Schlusswort



Martin Farner

Kantonsrat und Präsident HEV Region Winterthur

Unterstützung für Hauseigentümer



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf / Bewertung
Mitglied Geschäftsleitung



Sabrina Rizzuto

Leiterin Beratungen
Mitglied Geschäftsleitung



Martin Klement

Immobilienberater Verkauf
stv. Leiter Verkauf



Sandra Haggemacher

Rechtsberaterin

HEV-Dienstleistungen

- Verkauf und Bewertung
- Rechtsberatung und Bauberatung
- Vermietung und Wohnungsabnahme



Dorian Warecki

Rechtsberater und
Vermietungsexperte

Neue HEV-Angebote

- ✓ Erbrechtsberatung
- ✓ Testamente
- ✓ Erbverträge
- ✓ Vorsorgeaufträge
- ✓ Erbteilungen

► **Experten HEV Region Winterthur stehen Ihnen beim Apéro zur Verfügung**

Abstimmungen 24. November 2024 – Empfehlungen HEV Region Winterthur

Eidgenössische Vorlagen: **2x JA**



JA Änderung Mietrecht: Untermiete

JA Änderung Mietrecht: Eigenbedarf

www.mehr-wohnraum.ch

Vorlagen Stadt Winterthur: **3x NEIN**



NEIN SP-Initiative «Wohnen für alle»

NEIN Gegenvorschlag Stadtparlament

NEIN Gegenvorschlag Stadtrat

www.wohnavielfalt.ch

Weiteres Programm

- **Apéro riche**
Wird im Foyer serviert
- **Diskussionen beim Apéro riche**
 - Expertinnen und Experten Wohnungsmarkt und Politik
 - Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter HEV Region Winterthur
- **Nächste Veranstaltungen**
 - Freitag, 4. April 2025: Wohneigentum Region Winterthur
 - Montag, 30. Juni 2025: Generalversammlung HEV Region Winterthur

Wir danken für Ihr Kommen und wünschen eine gute Heimreise