Kurs Frühjahr 2024

«Erfolgsmodell Schweiz»

Reelle Analysen und Einschätzungen zu Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt

Teil 4: Boden-, Immobilien-, Mieter-Markt

Ruedi Meier
Dr. oec.publ./Raumplaner ETH-Z
Bürglenstrasse 35, 3006 Bern

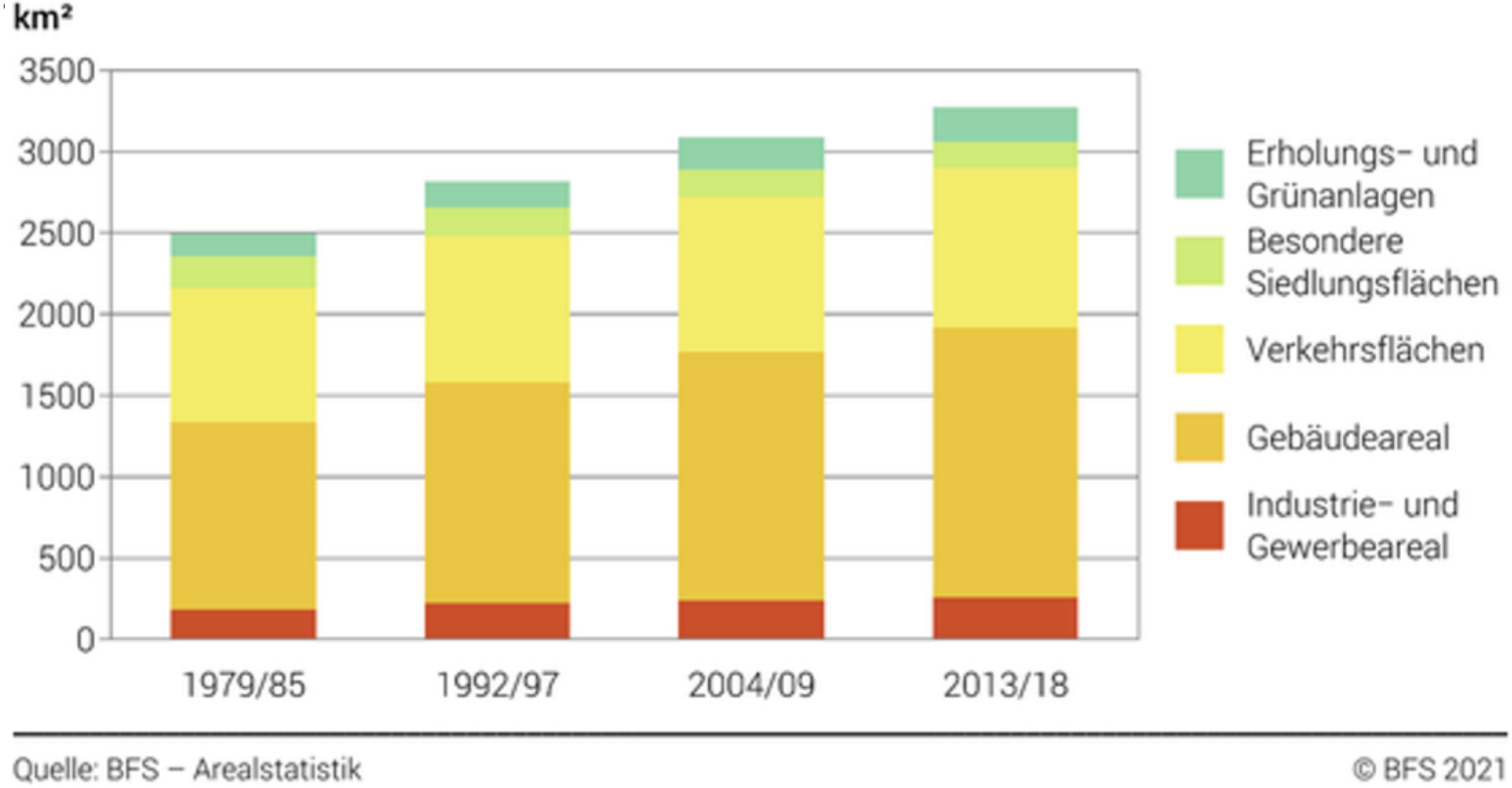
Feedbacks an:
ruedimeier@bluewin.ch
Mehr Infos: www.ruedimeier.ch www.energie-wende-ja.com

Mitwirkung Redaktion:
Mark Wyler
Dr. oec. HSG
Welletenstrasse 23, 5023 Biberstein

Inhalt Teil 4: Boden-, Immobilien-, Mieter-Markt

- Boden – Siedlungsflächen — Folien 4 – 8
- Immobilienmarkt — Folien 9 – 19
- Mietermarkt — Folien 20 – 29
- Reform-Vorschläge — Folien 30 – 34
- Fazit — Folien 35 – 36

Entwicklung Siedlungsflächen 1979-2018. Fläche Schweiz total 41’000 km^2. Siedlungsflächen: ca. 7%



Bodennutzungswandel: 1985 – 2018. Fussballfelder pro Tag

Zunahmen:

- Siedlungsflächen
- Wald

Verluste, Abnahmen:

- Landwirtschaft
- Unproduktive Flächen

Gründe:

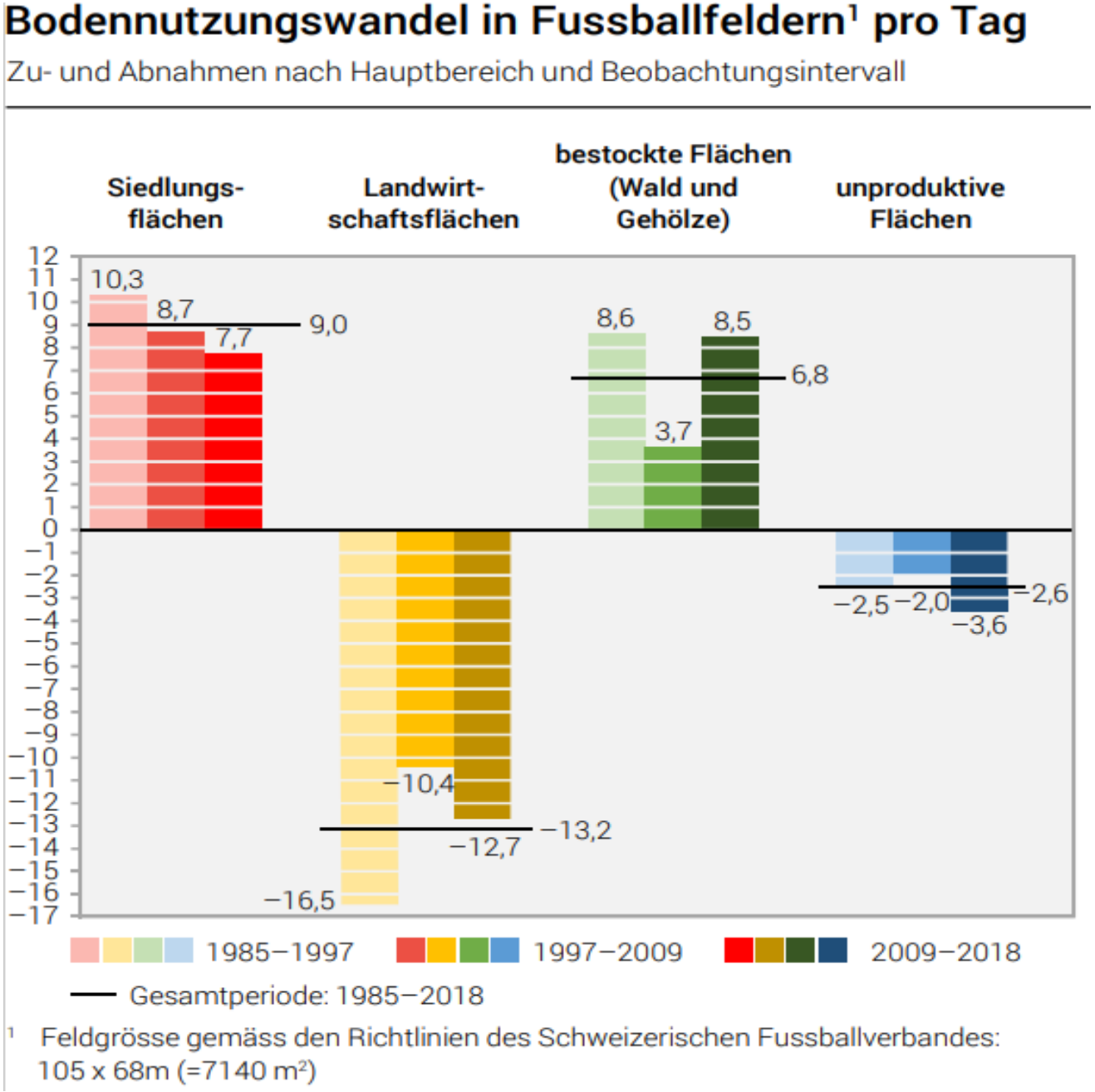
- Bevölkerungswachstum, Migration, mehr Haushalte
- Fläche pro Kopf nimmt jungst ab trotz mehr Kaufkraft

Zukünftige Entwicklung bis 2050:

- BIP + 50%, Bevölkerung: +1.5 Mio auf ca. 10.6 Mio. Einwohner bis 20250.

Massnahmen:

- Beschränkung Einwanderung?
- Einzonen
- Verdichten



Quelle: BFS – Arealstatistik (AREA) ©BFS 2021

Text: «Bodennutzungswandel»

- 1985-1997 nahm die Siedlungsfläche pro Tag um 10.3 Fussballfelder (71.4 a) zu. Trotz steigendem Bevölkerungswachstum in den Perioden 1997-2009 und v.a. 2009-2018 wuchs die Siedlungsfläche «nur» noch 7.7 Fussballfelder pro Tag, was pro Jahr 20 km^2 oder in etwa die Fläche des Walensee (24 km^2) bzw. des Murtensee (23 km^2) ausmacht.
- Der Rückgang der Landwirtschaftsfläche beschleunigte sich in der Periode 2009-2018 wiederum. Pro Jahr gingen 33 km^2 oder mehr als die Fläche des Luganersee (30 km^2) verloren. Ceteris paribus gibt es in der Schweiz in rund 300 Jahren – also im Jahr 2320 oder in 12 Generationen – kein Landwirtschaftsland mehr.
- Die recht bedeutsamen Veränderungen der «Bestockten Flächen» bzw. «Unproduktiven Flächen» ist primär auf den landwirtschaftlichen Strukturwandel mit Extensivierung und Intensivierung zurückzuführen.
- **Fazit**: Die Versiegelung der Flächen ist in jüngster Zeit primär auf die Migration zurückzuführen, da sich die ansässige Bevölkerung mehrheitlich kaum mehr zusätzliche Wohnbauflächen leisten kann oder will – v.a. in zentralen Lagen. Es entstehen je nach Lebensverhältnissen, Disponibilität etc. Gefühle der «Enge» bzw. «Dichtestress».
- Das prognostizierte Wachstum von Plus 50% BIP und 1.5 Mio. Personen bis 2050 wird sich ceteris paribus massiv auswirken:
  - Zusätzliche Nutzung von ca. 500 km^2 Siedlungsfläche (ca. 1.2% der CH-Fläche bzw. ca. 10% der bestehenden Siedlungsfläche). Es müssten im grossen Stil Einzonungen vorgenommen werden.
  - Verlust von Agrarland in der Grössenordnung von 825 km^2 (ca. 2% der CH-Fläche oder ca. 10% der Agrarfläche ohne Alpen).
  - Alternativ könnten forcierte Verdichtungen der bestehenden Siedlungen vorgenommen werden. In den Baureglementen müssten entschiedene Anpassungen umgesetzt werden: Höhere Geschossanzahlen, höhere Ausnutzungsziffern, geringere Grenzabstände, Aufhebung von Bestimmungen der Denkmalpflege etc. Eine Abnahme der Siedlungsqualität wird befürchtet.

Fläche Bauzonen 2022: 2‘343 km^2 (ca. 5% von CH-Fläche)

Bauzonen 2022 total: überbaute, nicht überbaute Flächen

- 46% aller Bauzonen sind Wohnzonen.
- Arbeitszonen: 13%
- Mischzonen: 10%
- Zentrumszonen: 11%
- Zonen für öffentliche Nutzungen: ca. 11%
- Übrige: 9%

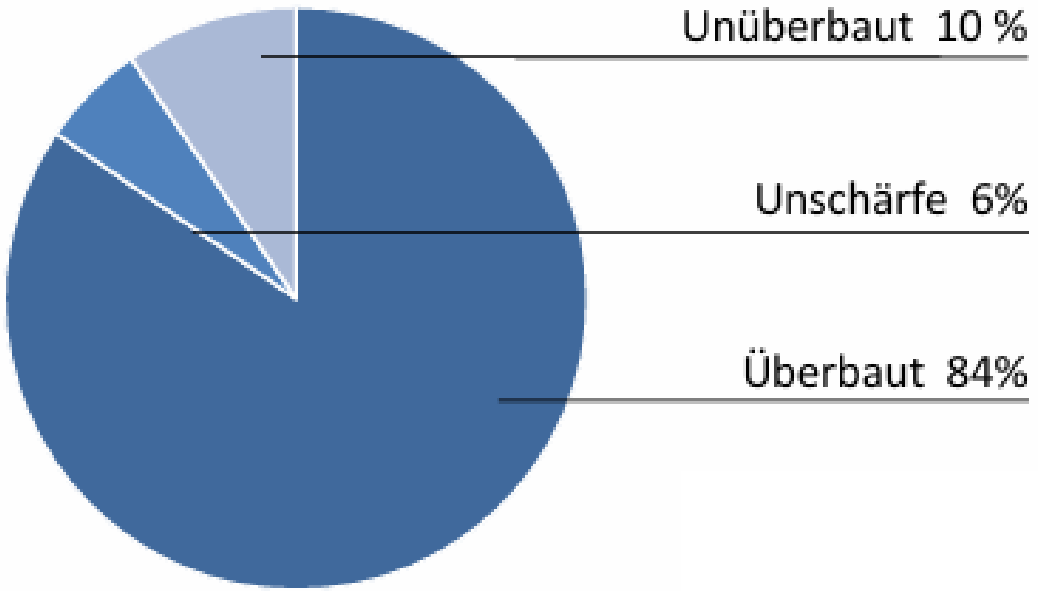
Entwicklung Nutzungsdichte:

- 2012-2022 Bevölkerung in Bauzonen von 7,4 auf 8,3 Millionen.
  - ➡ deutlich mehr Personen auf praktisch konstanter Fläche.
    - Durchschnittliche Bauzonenfläche sank von 309 auf 282 m^2 pro Einwohner/in.

Überbaute/unüberbaute Bauzonen, Resultate der Analysen 2022

Quelle.ARE https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/grundlagen/dokumente/bzs_2022.pdf.download.pdf/Bauzonenstatistik%20Schweiz%202022.pdf

- Je nach Annahmen: Zwischen 10 bis 16 Prozent der Bauzonen sind noch nicht überbaut.
- Arbeitszonen: 30 bis 38 Prozent un-überbaut
- Wohnzonen: 9-17%
- Mischzonen: 9-16%
- Zentrumszonen: 5-11%.



"**Unschärfe**": Differenz zwischen den Annahmen für die Berechnungen, ©ARE

Perspektiven Bevölkerungswachstum?

Bei Überbauung mit gleichen Dichte wie bisher

→ Platz für 0.9 bis 1.6 Millionen zusätzliche Einwohner:innen. Sehr optimistisch.

→ Deutliche Auswirkungen auf Bodenpreise

Immobilien: Gebäudepark Schweiz: Anzahl

- **2.75 Millionen Gebäude ohne Zweitwohnungen,** davon…
  - ca. 1 Million Einfamilienhäuser: Wohnfläche 160 Mio. m^2
  - ca. 500'000 Mehrfamilienhäuser: Wohnfläche 350 Mio. m^2 – 70 % Privatbesitz
  - ca. 1.25 Millionen: Industrie, Dienstleistungen, Landwirtschaft.

- **Ca. 700‘000 Zweitwohnungen**

Wert CH-Gebäudepark/Boden (Quelle Raiffeisen, WuestPartner)

https://www.blick.ch/wirtschaft/werner-vontobel-ordnet-ein-immobilienbesitzer-profitieren-auf-kosten-der-steuerzahler-id17772951.html?fbclid=IwAR2K7QmE9cddxvuOvolFncDL3-U7Z2QGo-t7tpYAACymqic1OGD35fa09sA

Werner Vontobel: "Marktwert Hochbauten: 4'200 Milliarden CHF"

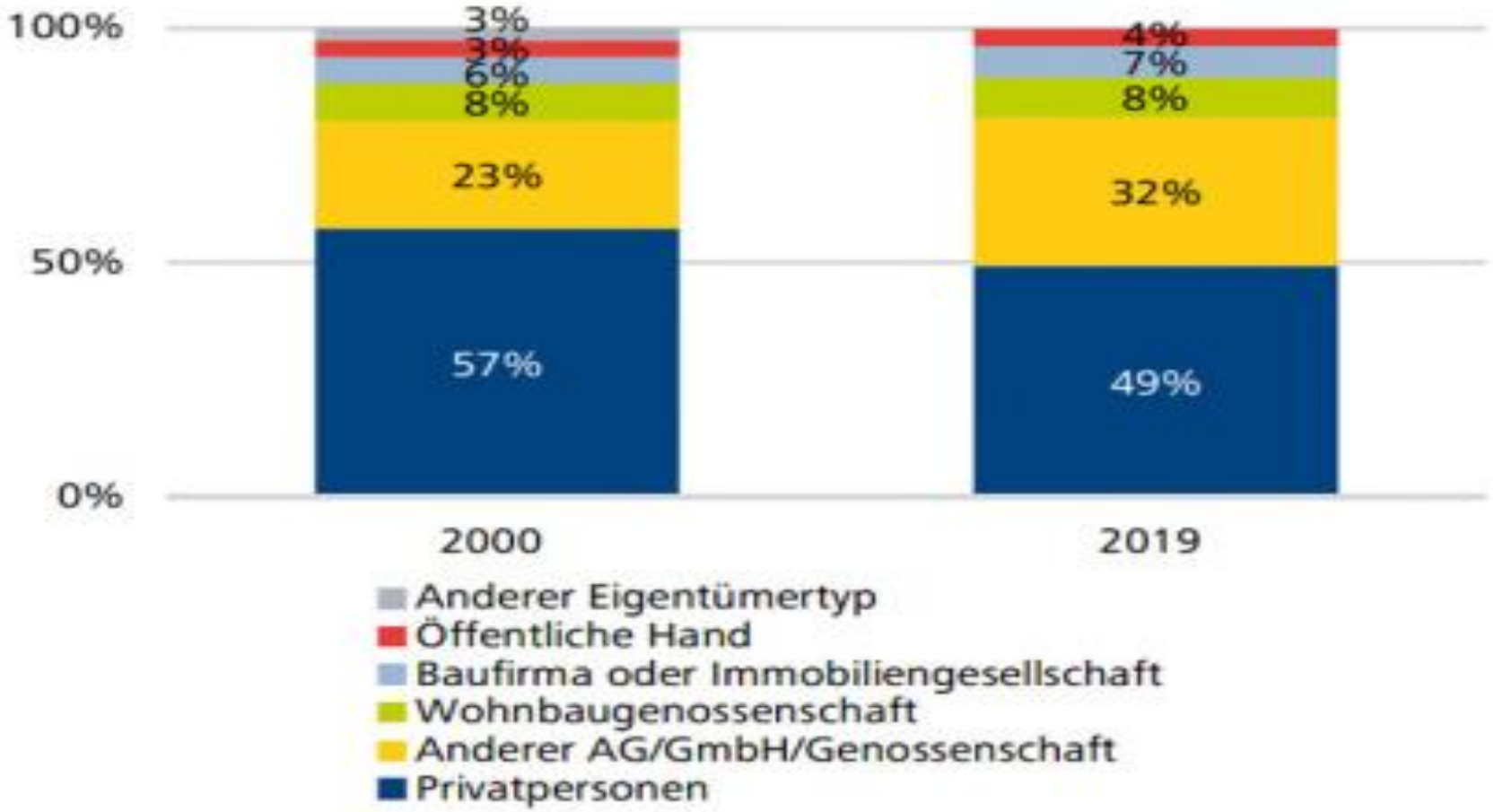
- Bausubstanzwert privat: ca. 1000 Mrd. CHF
- Wert Lage/Boden: ca. 3‘200 Mrd. CHF privat, öffentlich: Sehr hoch.

→ Verursacht durch Lage, öffentliche Investitionen, z.B. Verkehr.

- Rendite > 3% Marktwert.
- Ca. 100 Mrd. CHF Bodenrente pro Jahr für „Lage/Boden“.
- 80 Prozent: „Transfer“ von Mieterschaft zu Kapitalbesitzer (Private, öffentliche Hand).
- 20 Prozent: „Transfer“ von Privaten zu Privaten.

- Frank Bodmer: "Bei Wohnbauten alleine beträgt Anteil Boden ca. 25% vom Gesamtwert." Quelle: Bodmer Frank, 2023Pensimo (Hrsg.)

Eigentumstyp: Weniger Privatpersonen, mehr AG (insbesondere Pensionskassen), GmbH, Genossenschaften, Baufirmen, öffentliche Hand

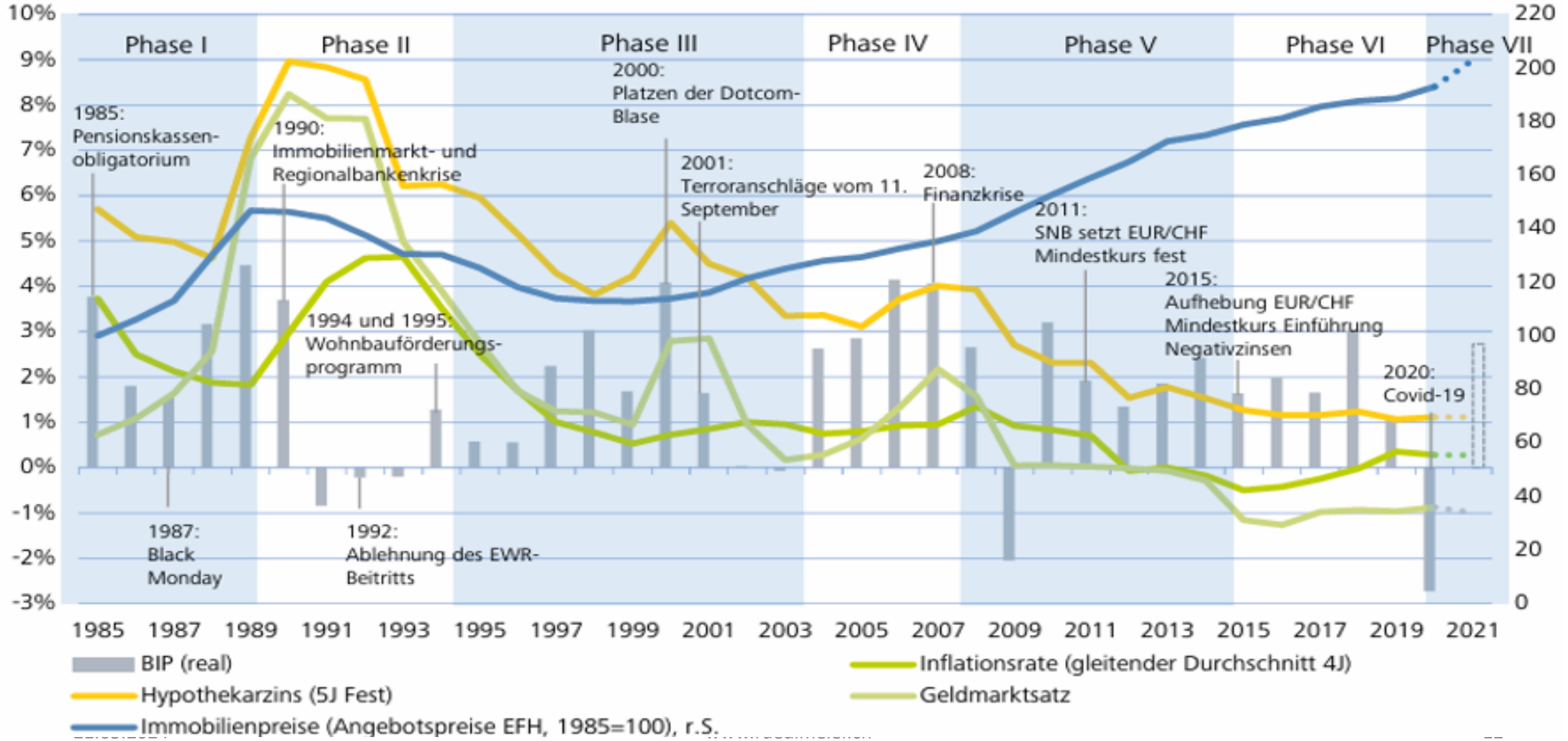


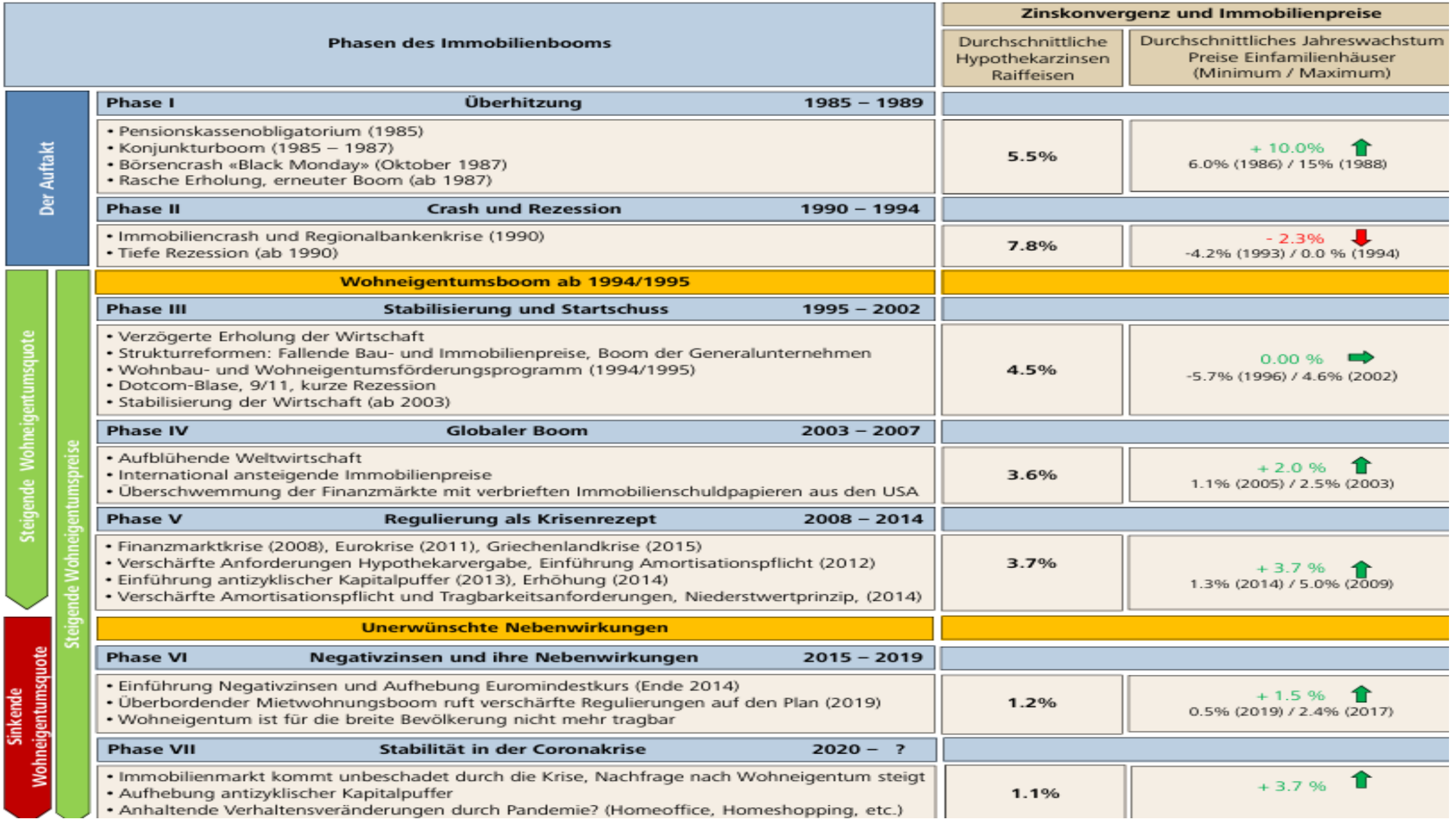
Quelle: Raiffeisen Economic Research (2020, 4.Q, S. 18), Originalgrafik basierend auf Daten BFS

Wohnungsmarkt 1985–2021: Boom + Krisen. Verdoppelung Immopreise

Que

Abbildung 1: Die sieben Phasen des Immobilienbooms




Phasen des Immobilienbooms
Zinskonvergenz und Immobilienpreise
Durchschnittliche Hypothekarzinsen Raiffeisen
Durchschnittliches Jahreswachstum Preise Einfamilienhäuser (Minimum / Maximum)
Der Auftakt
Phase I Überhitzung 1985 – 1989
• Pensionskassenobligatorium (1985)
• Konjunkturboom (1985 – 1987)
• Börsencrash «Black Monday» (Oktober 1987)
• Rasche Erholung, erneuter Boom (ab 1987)
5.5%
+ 10.0%
6.0% (1986) / 15% (1988)
Phase II Crash und Rezession 1990 – 1994
• Immobiliencrash und Regionalbankenkrise (1990)
• Tiefe Rezession (ab 1990)
7.8%
- 2.3%
-4.2% (1993) / 0.0 % (1994)
Steigende Wohneigentumsquote
Steigende Wohneigentumspreise
Wohneigentumsboom ab 1994/1995
Phase III Stabilisierung und Startschuss 1995 – 2002
• Verzögerte Erholung der Wirtschaft
• Strukturreformen: Fallende Bau- und Immobilienpreise, Boom der Generalunternehmen
• Wohnbau- und Wohneigentumsförderungsprogramm (1994/1995)
• Dotcom-Blase, 9/11, kurze Rezession
• Stabilisierung der Wirtschaft (ab 2003)
4.5%
0.00 %
-5.7% (1996) / 4.6% (2002)
Phase IV Globaler Boom 2003 – 2007
• Aufblühende Weltwirtschaft
• International ansteigende Immobilienpreise
• Überschwemmung der Finanzmärkte mit verbrieften Immobilienschuldpapieren aus den USA
3.6%
+ 2.0 %
1.1% (2005) / 2.5% (2003)
Phase V Regulierung als Krisenrezept 2008 – 2014
• Finanzmarktkrise (2008), Eurokrise (2011), Griechenlandkrise (2015)
• Verschärfte Anforderungen Hypothekarvergabe, Einführung Amortisationspflicht (2012)
• Einführung antizyklischer Kapitalpuffer (2013), Erhöhung (2014)
• Verschärfte Amortisationspflicht und Tragbarkeitsanforderungen, Niederstwertprinzip, (2014)
3.7%
+ 3.7 %
1.3% (2014) / 5.0% (2009)
Sinkende Wohneigentumsquote
Unerwünschte Nebenwirkungen
Phase VI Negativzinsen und ihre Nebenwirkungen 2015 – 2019
• Einführung Negativzinsen und Aufhebung Euromindestkurs (Ende 2014)
• Überbordender Mietwohnungsboom ruft verschärfte Regulierungen auf den Plan (2019)
• Wohneigentum ist für die breite Bevölkerung nicht mehr tragbar
1.2%
+ 1.5 %
0.5% (2019) / 2.4% (2017)
Phase VII Stabilität in der Coronakrise 2020 – ?
• Immobilienmarkt kommt unbeschadet durch die Krise, Nachfrage nach Wohneigentum steigt
• Aufhebung antizyklischer Kapitalpuffer
• Anhaltende Verhaltensveränderungen durch Pandemie? (Homeoffice, Homeshopping, etc.)
1.1%
+ 3.7 %

Immobilien Kapital-Anlage: Durchschnittliche Renditen 2006-2021?

Tabelle 1: Renditen Immobilienaktien, Aktienindex SPI, 10j. Bundesobligationen und mietrechtliche Nettorendite Januar 2006 – Dezember 2021

Periode	Jährliche Rendite in %				Jährliche Renditedifferenz von Immobilienaktien in %		
	Immobilienaktien	SPI	10j. Eidgenossen	Mietrechtliche Nettorendite [1]	SPI	10j. Eidgenossen	Mietrechtliche Nettorendite [1]
2006-2010	5.0%	-0.4%	2.6%	3.7%	5.3%	2.3%	1.3%
2010-2015	9.2%	9.1%	1.1%	3.0%	0.1%	8.0%	6.2%
2015-2021	9.0%	9.9%	-0.2%	2.0%	-0.9%	9.2%	6.9%
2006-2021	**7.4%**	**6.4%**	**0.9%**	**2.7%**	**1.0%**	**6.5%**	**4.7%**

[1] Mietrechtliche Nettorendite = Referenzzinssatz + 0.5% (Bundesgerichtspraxis bis Oktober 2020)
Quelle: Wüest Partner, SNB, BWO, eigene Berechnungen

Anlage Immobilienaktien:
7.4% Rendite pro Jahr.
Anlage Schweizerische Aktienmarkt SPI:
6.4% Rendite pro Jahr.
10jährige Bundesobligationen:
0.9% pro Jahr
Verzinsung gemäss mietrechtlich zulässiger Nettorendite

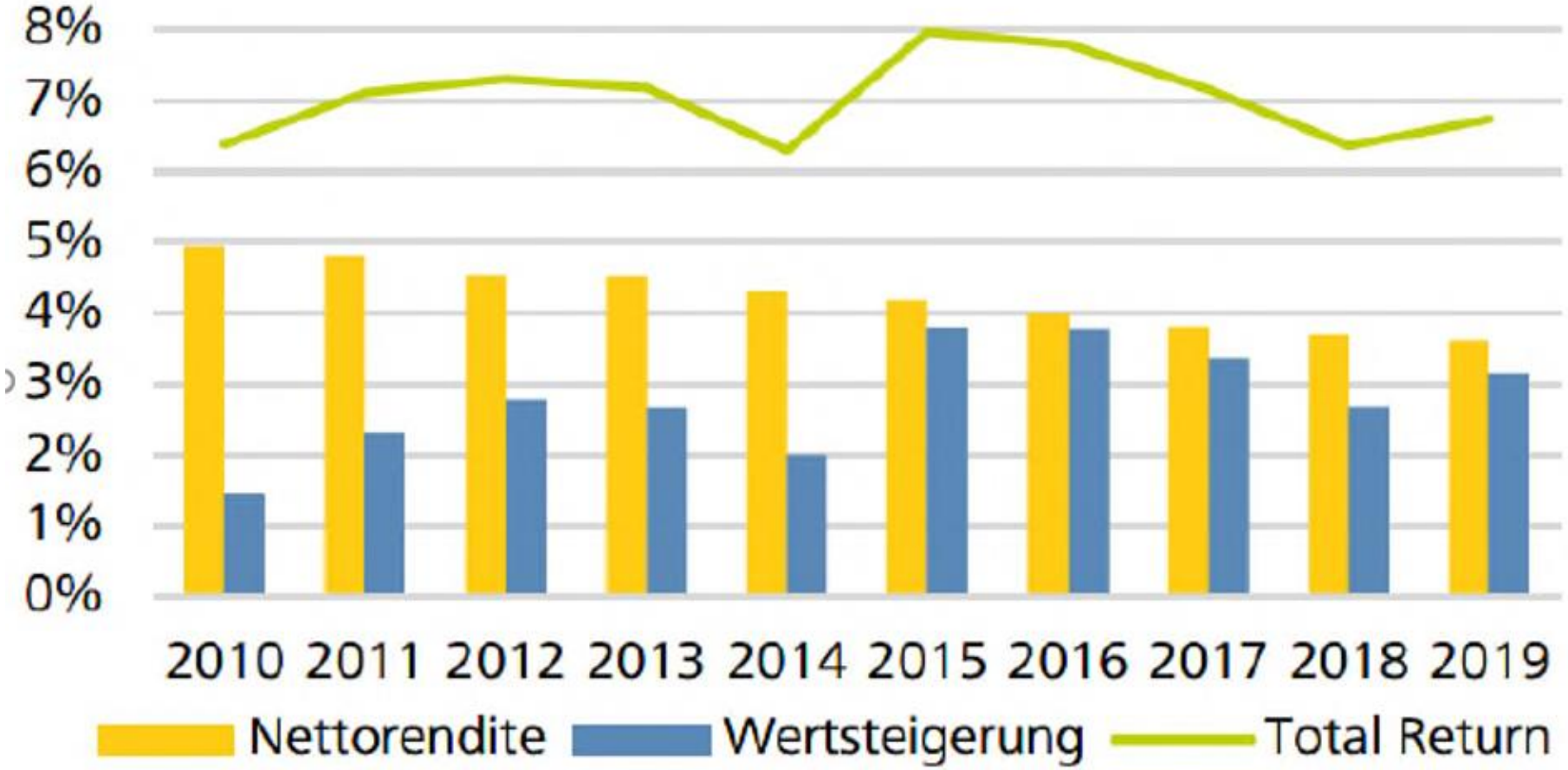
- bis 2020: 2.7% pro Jahr (Aufschlag nur 0.5%)
- ab 2020: gemäss Bundesgericht + 2% auf Referenzzinssatz (z.Z. 1.75%) ergibt 3.75%

Effektiv höhere Renditen

- Grosse Kapitalströme in Immobilienmarkt

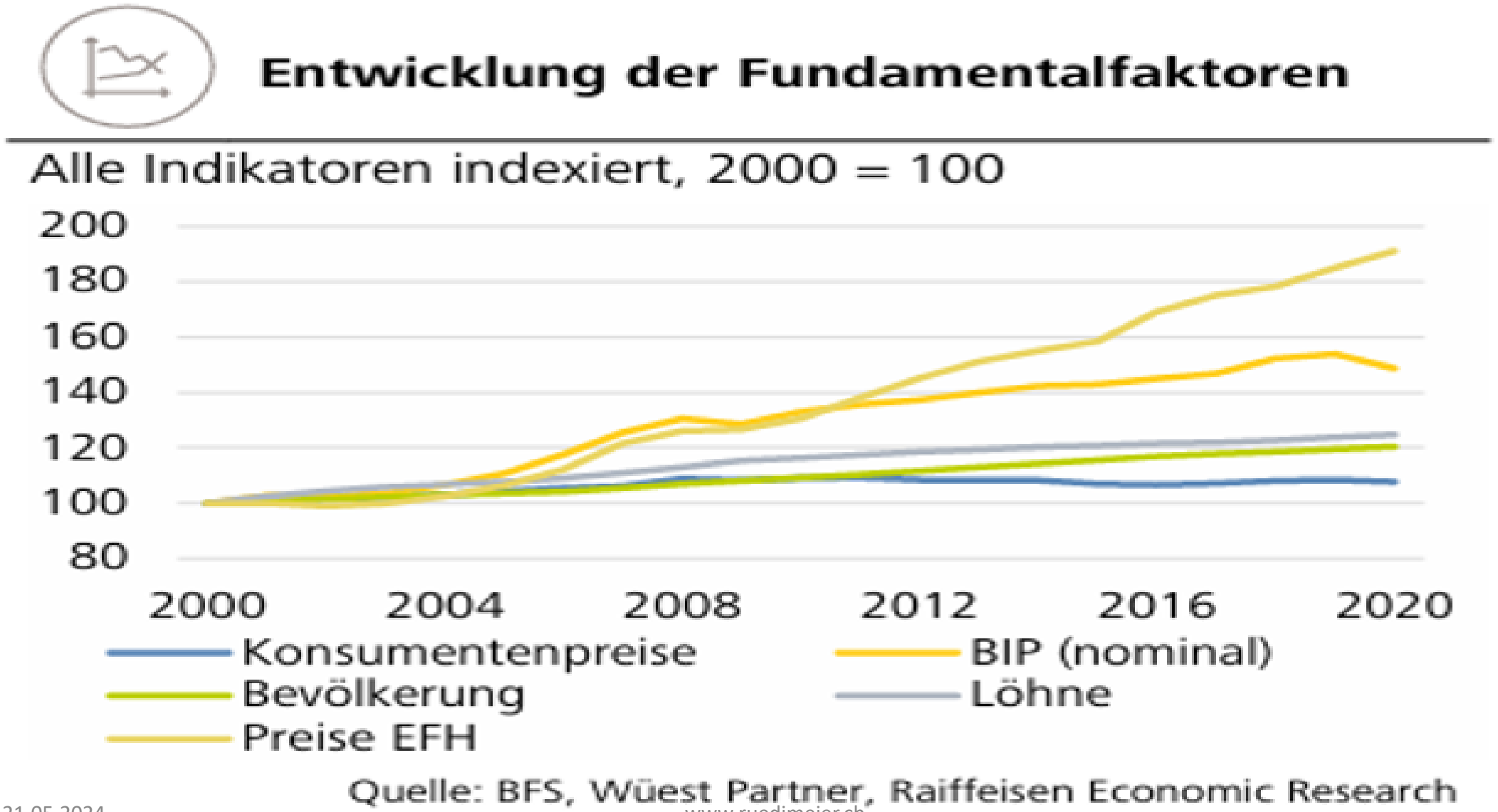
Steigende Nachfrage wird abgedeckt dank ausreichender Rendite.

Wohnliegenschaften Renditen in % Liegenschaftenwert: Nettorenditen. Wertsteigerung: Total Return 2010

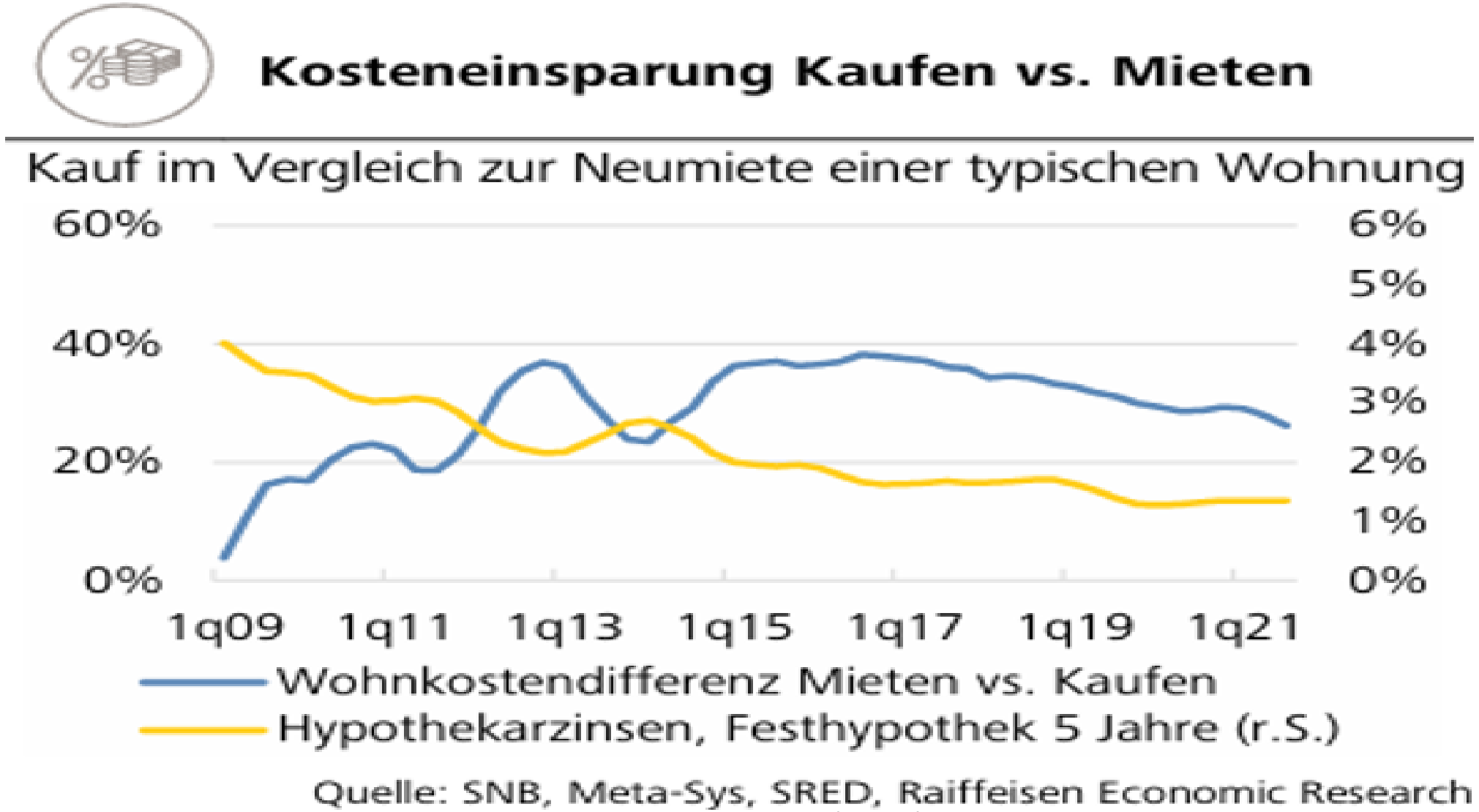


Quelle: Raiffeisen Economic Research (2021, 2.Q, S. 10), Originalgrafik basierend auf Daten REIDA

Preise Einfamilienhäuser 2000-2020: Plus ca.



Hauskauf lohnt sich: Kosteneinsparungen bis

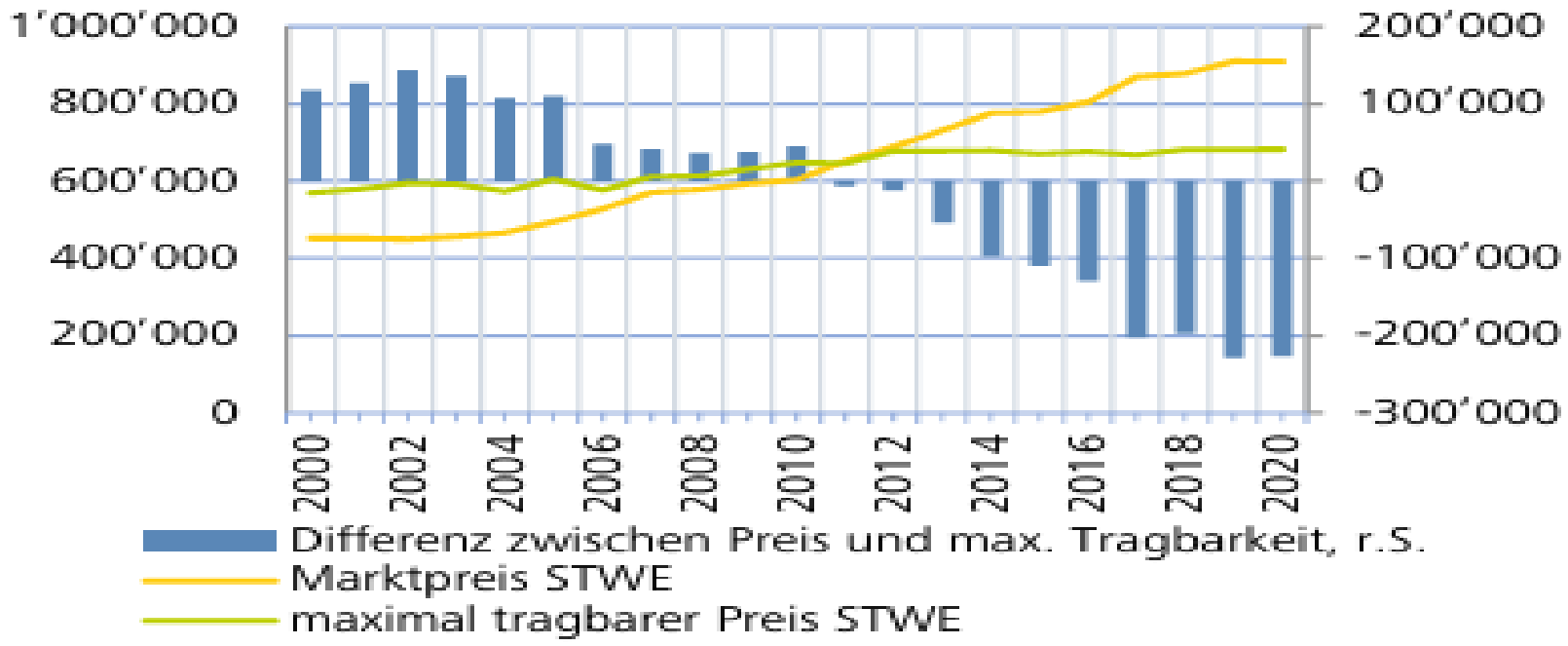


Haus- oder Wohnungskauf nur noch für «Wenige»:

Steigende Preise, Eigenkapital-, Tragbarkeitsregeln blockieren Finanzierung, Kauf.

Tragbarkeitsgrenze und Marktpreis

Differenz zwischen Preis und maximaler Tragbarkeit einer typischen STWE für den Durchschnittshaushalt



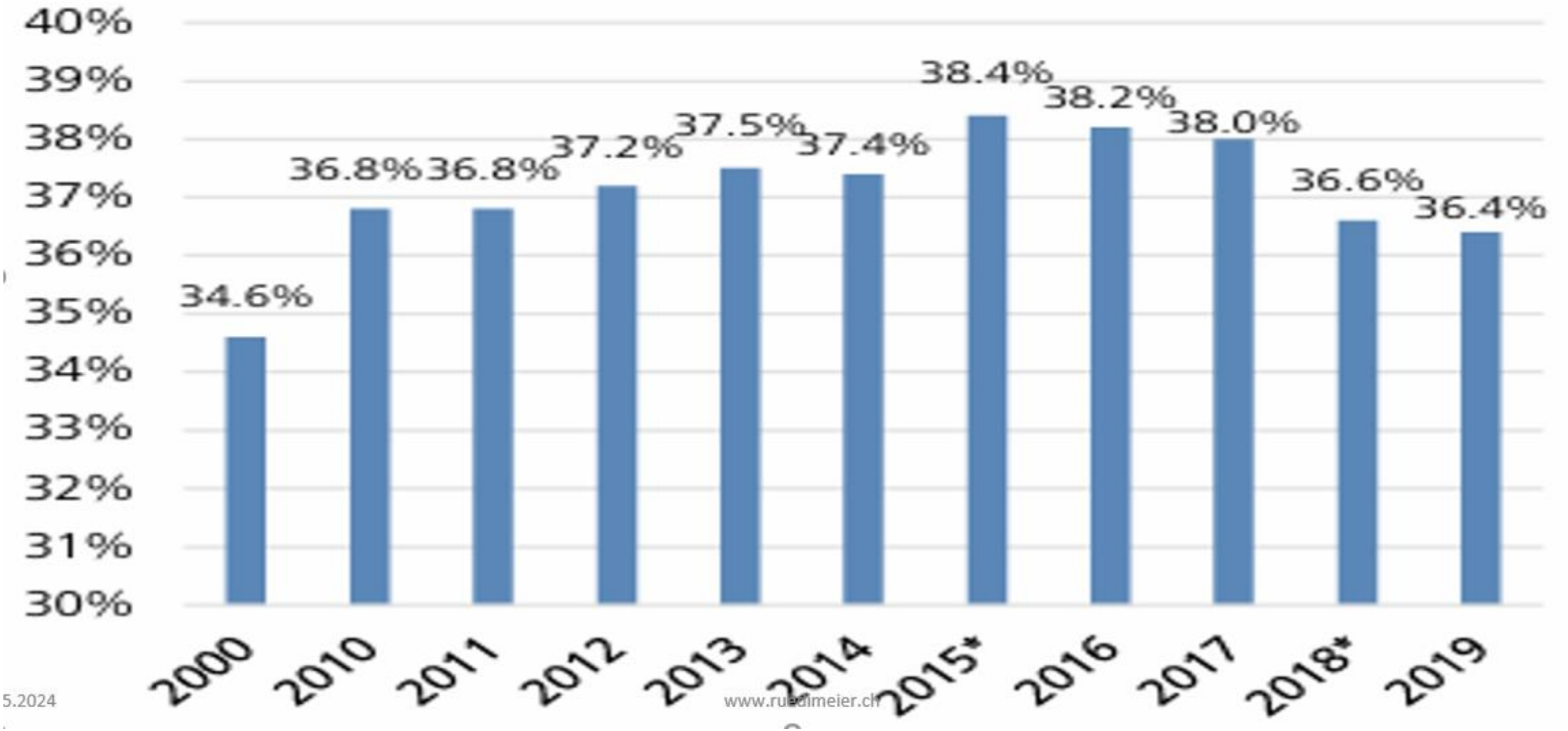
Quelle: BFS, SRED, Raiffeisen Economic Research

Auswirkungen Eigenkapital-, Tragbarkeitsregeln bei steigenden Marktpreisen bei

- 80% Belehnung,
- 5% Zinsannahme,
- 1% Abschreibung
- 1% Unterhalt

Kalkulierte «Kosten« dürfen 1/3 Einkommen nicht übersteigen.

Eigentumsquote sinkt wieder ab 2015.



Mietzinsregulierung: Beschränkt «freier» Markt – 3 Prinzipien

Kostenmiete 1: Finanzierungskosten + Betriebskosten

Finanzierungskosten:

Für Land/Boden, Bau Gebäude, Wertvermehrende Investitionen.

Betriebskosten: Pauschale oder effektive Aufwände.

→ ***Wem gehören Wertsteigerungen Boden?***

Kostenmiete 2: Anpassung der Hypozinsen, Inflation → Pauschale

Formel: 0.25% Hypozins höher → 3% Mietkosten höher

→ ***Nur Anpassung nach oben?***

Ortsübliche Mieten: Vergleichswerte oder relative Methode – ***Marktmiete***

Gerichte: Grosse Bedeutung, fehlende Kohärenz – Zukunft?

Explodierende Mieten statt Rückgang? Studie Mieterverband Büro BASS

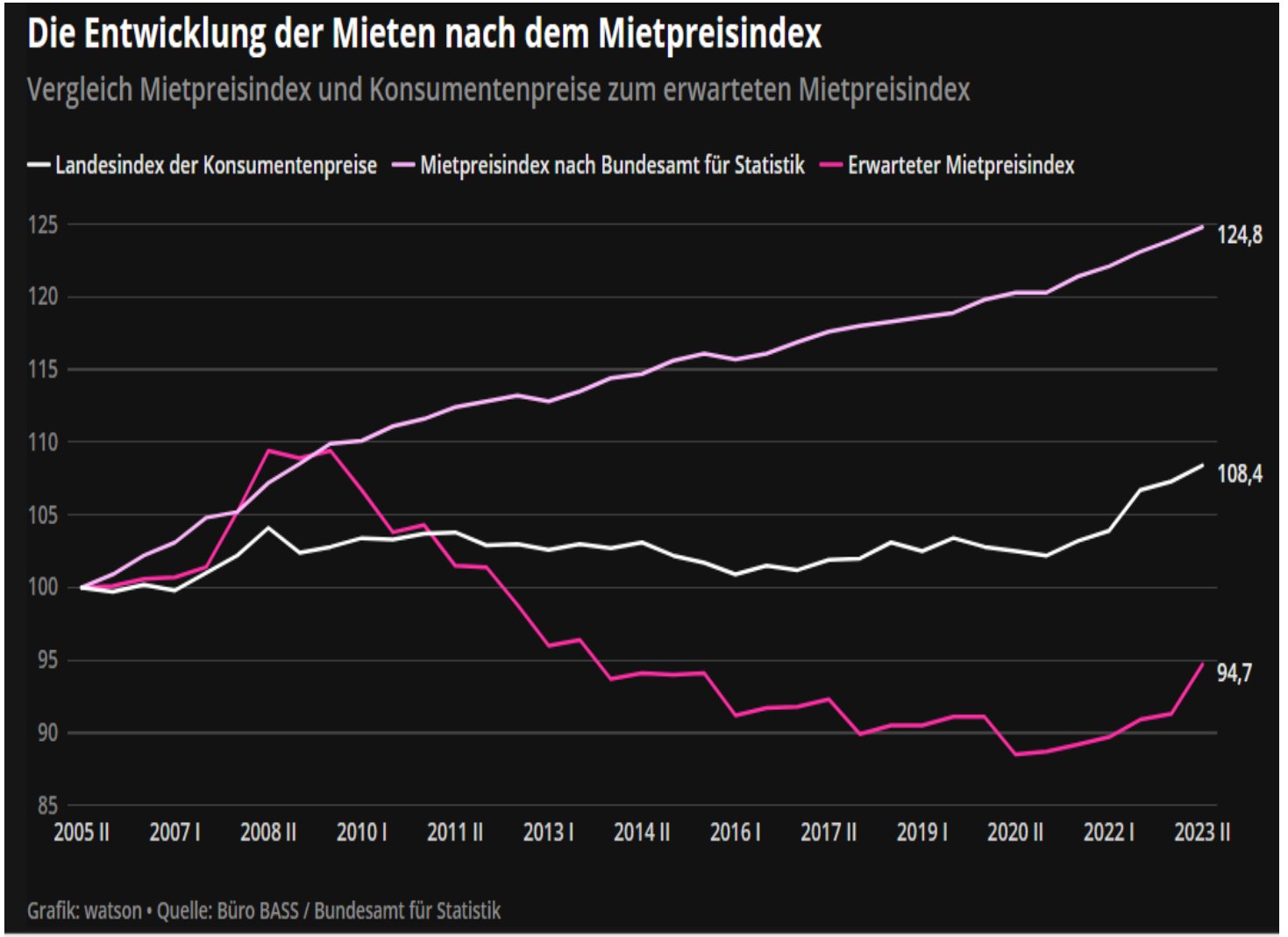
Quelle: https://www.watson.ch/schweiz/leben/832028398-mieten-schweiz-jaqueline-badran-ist-wuetend-und-macht-gratis-vorlesung

Behauptung BASS (gemäss Watson mit up-date bis 2023 statt nur 2021):

- Mietindex: Plus 124.8 (2005/2023)
- Landesindex Konsumentenpreise: Plus 108.4
- Erwarteter Mietindex wegen Zinsrückgang: 94.7

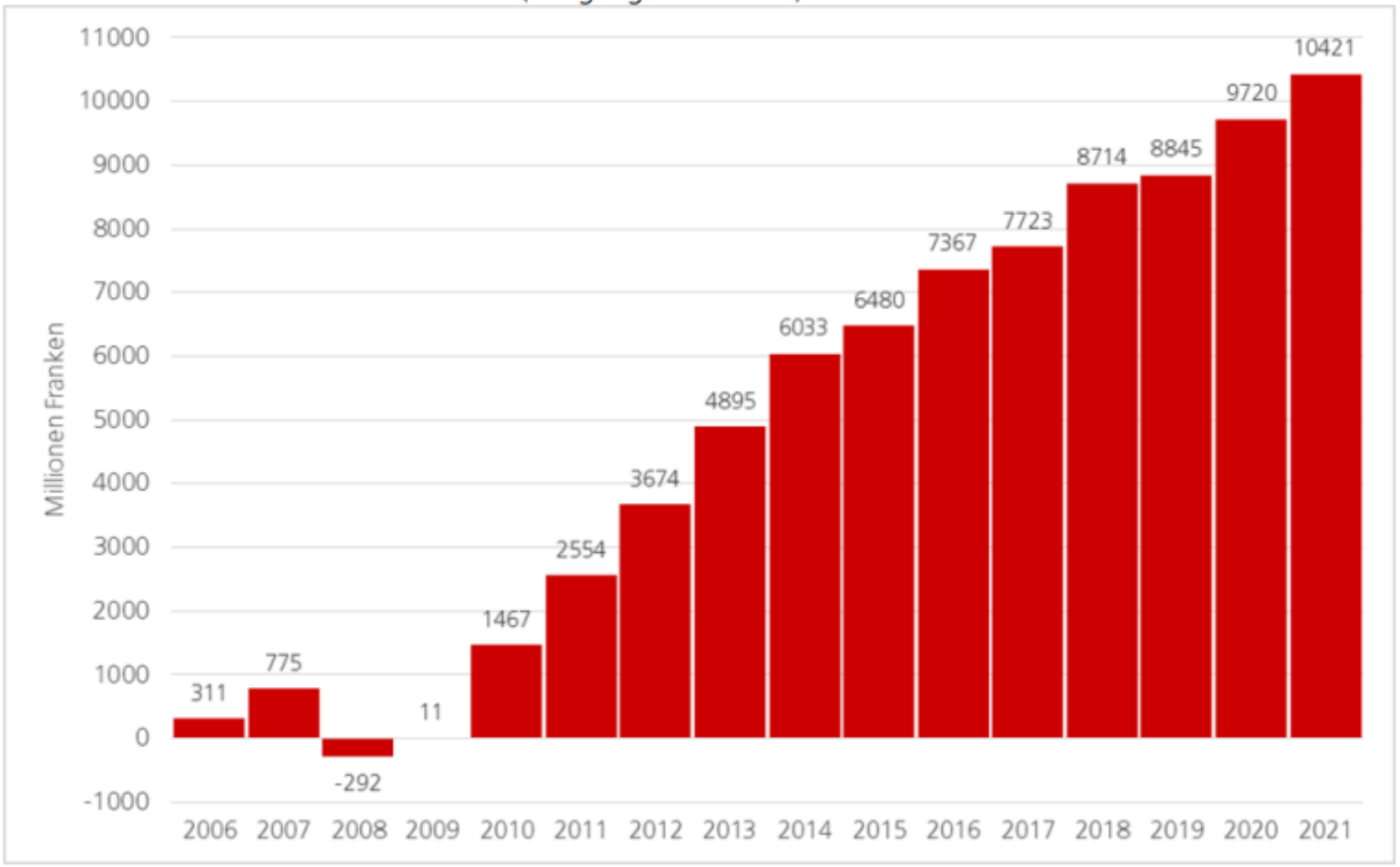
➢ Vermieter «Kassieren» pro Jahr 10 Milliarden zu viel !?

Stimmt das? ➡ **Nein. Wieso?**



Umverteilung zugunsten Eigentümer mit steigender Tendenz: 2021 ca. 10 Mrd. CHF !?

Abbildung 3: Entwicklung der jährlichen Umverteilung in Mio. Franken zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen zwischen 2006 und 2021 (Ausgangsbasis 2005)



Quelle: Eigene Berechnungen

Studie BASS: Zusammenfassung

«Der Mietwohnungsmarkt» : Der Mietwohnungsmarkt wird als grösster Markt in der Schweiz bezeichnet. Der Wert der 2.3 Millionen vermieteten Wohnungen betrug Ende 2021 rund 1'165 Milliarden Franken, die jährlichen Mietzinszahlungen der Mieter/innen an die Vermieter/innen im Jahr 2021 rund 40 Milliarden Franken.

Fragestellungen: Sind die Mieten zu hoch oder zu niedrig? Haben sich Anlagen in Immobilien in den letzten 16 Jahren gelohnt? Ist der Immobilienmarkt «ausser Rand und Band» oder handelt es sich nur um eine «angespannte Situation»?

Die vorliegende Studie versucht, diese Fragen aus unterschiedlichen Blickwinkeln zu beantworten.

Vorgehen: Für die Zeit zwischen 2006 und 2021 wird die folgende Frage gestellt: Wie hätten sich die Mieten in der Schweiz seit 2006 entwickeln sollen, wenn allein die gemäss geltendem Mietrecht relevanten Kostenfaktoren berücksichtigt würden (theoretischer Mietzins)? Angenommen wird dabei, dass die Mieten im Jahr 2006 die Kosten der Vermieter/innen gedeckt haben, d.h. ihnen im Jahr 2006 eine angemessene (weder zu hohe noch zu tiefe) Nettorendite erlaubt haben.

Ergebnisse zur Mietzinsentwicklung: Zwischen 2006 und 2021 sind die tatsächlichen Mieten in der Schweiz deutlich stärker angestiegen, als dies aufgrund der Entwicklung der wichtigsten Kostenfaktoren und einer angemessenen Verzinsung des investierten Eigenkapitals erwartet würde (theoretischer Mietzins). Die Differenz in den sechzehn Jahren beträgt insgesamt 78 Milliarden Franken oder 15 Prozent der in dieser Periode bezahlten Nettomieten. Für jede Wohnung entspricht dies einer durchschnittlichen Umverteilung von Mieter/innen zu Vermieter/innen von 200 Franken pro Monat.

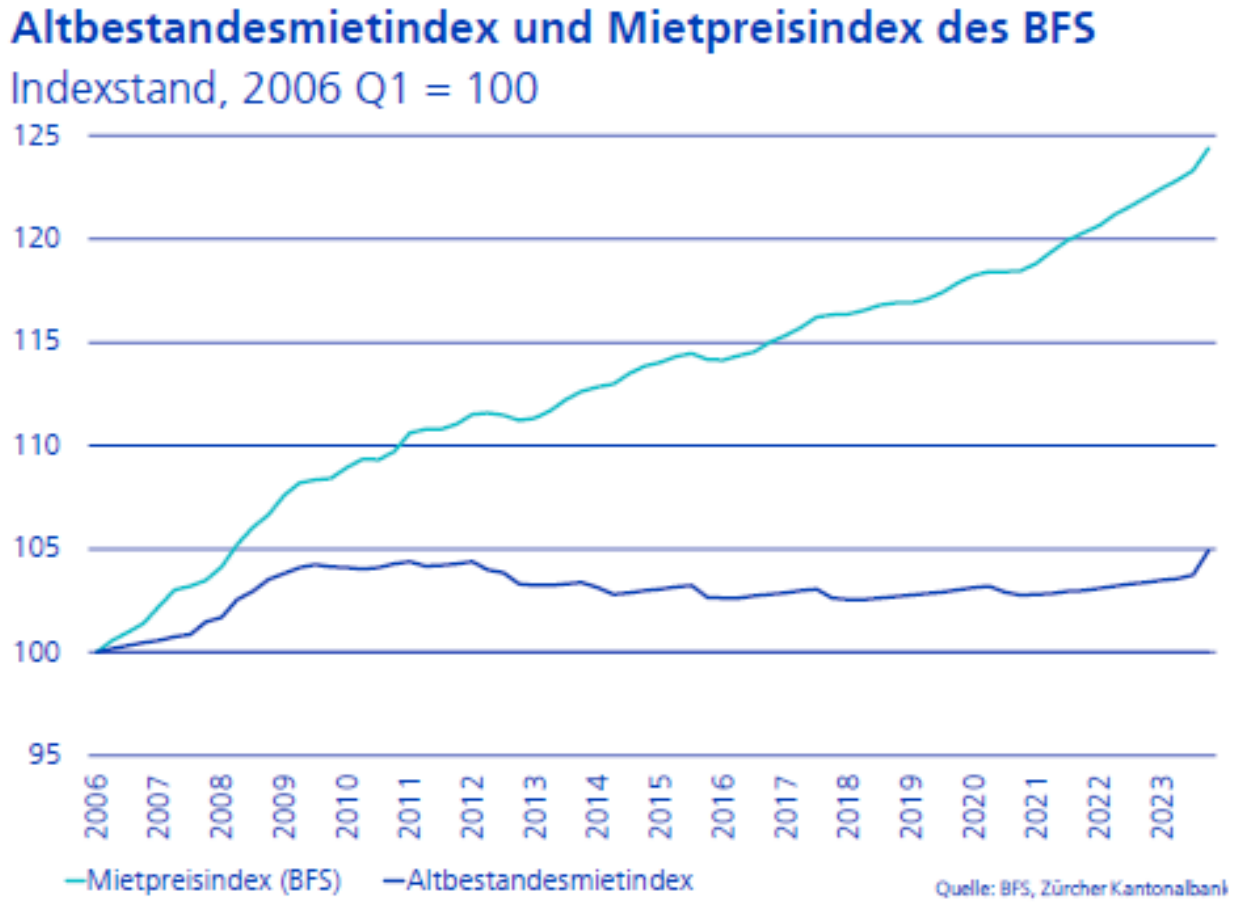
Diese Entwicklung ist über die ganze Schweiz berechnet und gibt einen Durchschnittswert wieder – sie kann für einzelne Regionen variieren, aber auch zwischen einzelnen Liegenschaftseigentümer/innen wie auch für einzelne Wohnungen nach oben oder unten abweichen.

Andere Studien haben gezeigt, dass die Vermieter/innen die Miete vor allem bei einem Mieterwechsel auch bei sinkenden Kosten oft nach oben angepasst haben. Auch wurden die fünf Senkungen des massgebenden Referenzzinssatzes im Untersuchungszeitrum um je ein Viertelprozent nur in einem von sechs Mietverhältnissen zumindest teilweise weitergegeben.

Kritik: SVIT und HEV

Faktoren für Mietpreiserhöhungen

- Neubau-, Altbestandesmieten unterscheiden: Letztere nur wenig gestiegen (Grafik rechts).
- Aufwertung Wohnungen mit zulässigen Überwälzungen:
  - Energietechnische Sanierungen
  - Wertsteigernde Investitionen, Komfort
- Real steigende Baukosten: Vor allem Neubau betroffen (Statistik?)
- Erhöhung Bodenpreise: Wem gehört Bodenrente?
  - Eigentümer, Mieter, Allgemeinheit?
  - Heute → Eigentümer.



Gestiegene Mietpreise: Sehr differenziert je nach u.a. Mietrecht

Quelle: Luc Zobrist, Simone Hofer, Silvan Galliker (2024). Sind die Mieten tatsächlich so stark gestiegen? *Die Volkswirtschaft*, 23.1.2024.

Starke Zunahme Angebotsmieten:

Stadt Zürich > Schweiz

Relativ geringe Zunahme Bestandesmieten:

Stadt Zürich > Schweiz

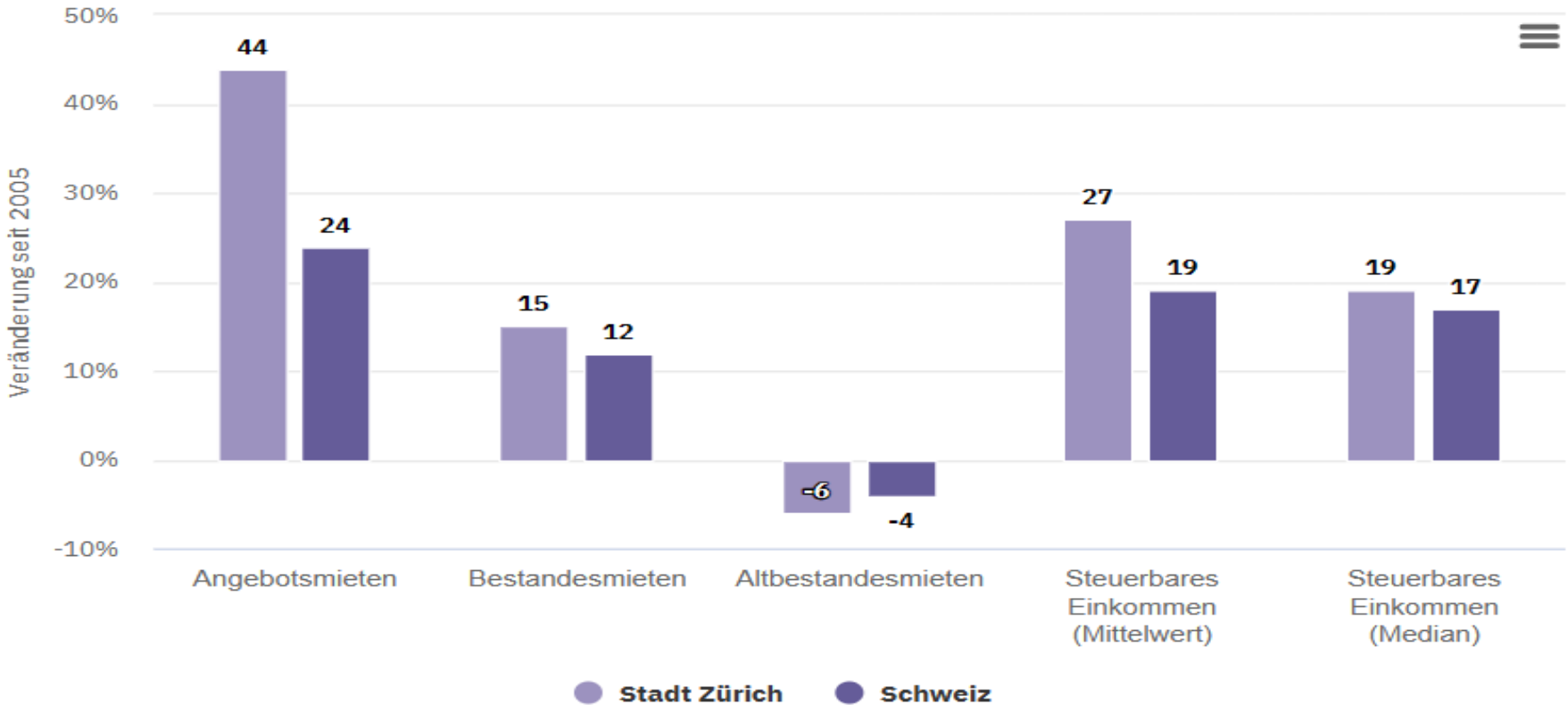
Abnahme Alt-Bestandesmieten

Zunahme Steuerbares Einkommen

< Angbotsmieten

> Bestandes-, Altbestandesmieten

Abb.1: Mietpreise sind in der Stadt Zürich stärker gestiegen als im CH Schnitt



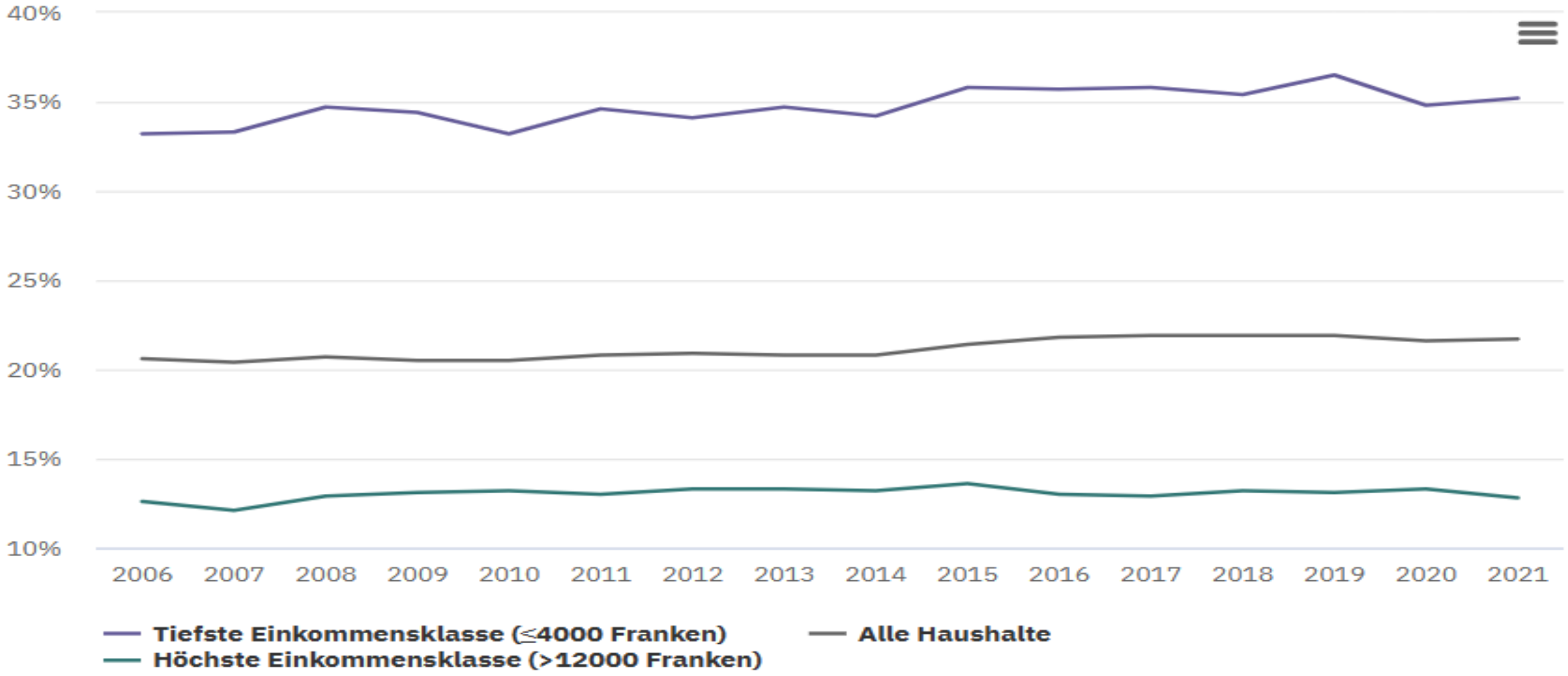
Quelle: Wüest Partner / IAZI / Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) / Statistisches Amt Kanton Zürich / Die Volkswirtschaft

Anmerkung: Die Daten zu den Mietpreisen umfassen die Jahre 2005–2022, die Daten zu den steuerbaren Einkommen 2005–2021. Alle Daten sind nominal

Text: Mietpreisentwicklung Schweiz seit 2005 – mit grossen Unterschieden

- **Angebotsmieten**: Wachstum von 24 %. Vergleichbare Wohnungen sind auf Onlineportalen fast ¼ teurer als 2005.
  Städtische Gebiete mit weit höherer Nachfrage als ländliche Gebiete, z.B. Stadt Zürich (plus 44% seit 2005), weisen deutlich höhere Preisanstiege auf. In den letzten beiden Jahren konnte das Angebot nicht mehr mit der Nachfrage mithalten, was den Effekt noch verstärkt hat.
- **Bestandesmieten**: Unterschiede zwischen Schweiz und Stadt Zürich viel geringer: Der Preisanstieg fällt mit 12 bzw. 15 Prozent wesentlich tiefer aus. Hauptursache für vergleichsweise moderate Zunahme ist das Mietrecht, das Preisanpassungen von bestehenden Mietverhältnissen nur unter bestimmten Umständen zulässt. Unter anderem wenn sich die Inflation oder der Referenzzinssatz ändern.
  Da Letzterer zwischen 2008 und 2022 in neun Schritten von 3.5 auf 1.25 Prozent gesenkt wurde, konnten viele Mieterinnen von einer Mietzinssenkung profitieren.
- **Altbestandesmieten**: Langjährige Mieter konnten folglich mehrere Mietzinssenkungen durchsetzen. Das bestätigt der sogenannte Altbestandesmietindex, der nur Mietverhältnisse abbildet, die seit mindestens 2005 bestehen. Wer seither nie seine Wohnung gewechselt hat, zahlte nominal Ende 2022 im Schweizer Durchschnitt 4 Prozent weniger Miete als 2005 – in der Stadt sogar 6 Prozent weniger.

Anteil der Miete am Einkommen bleibt relativ

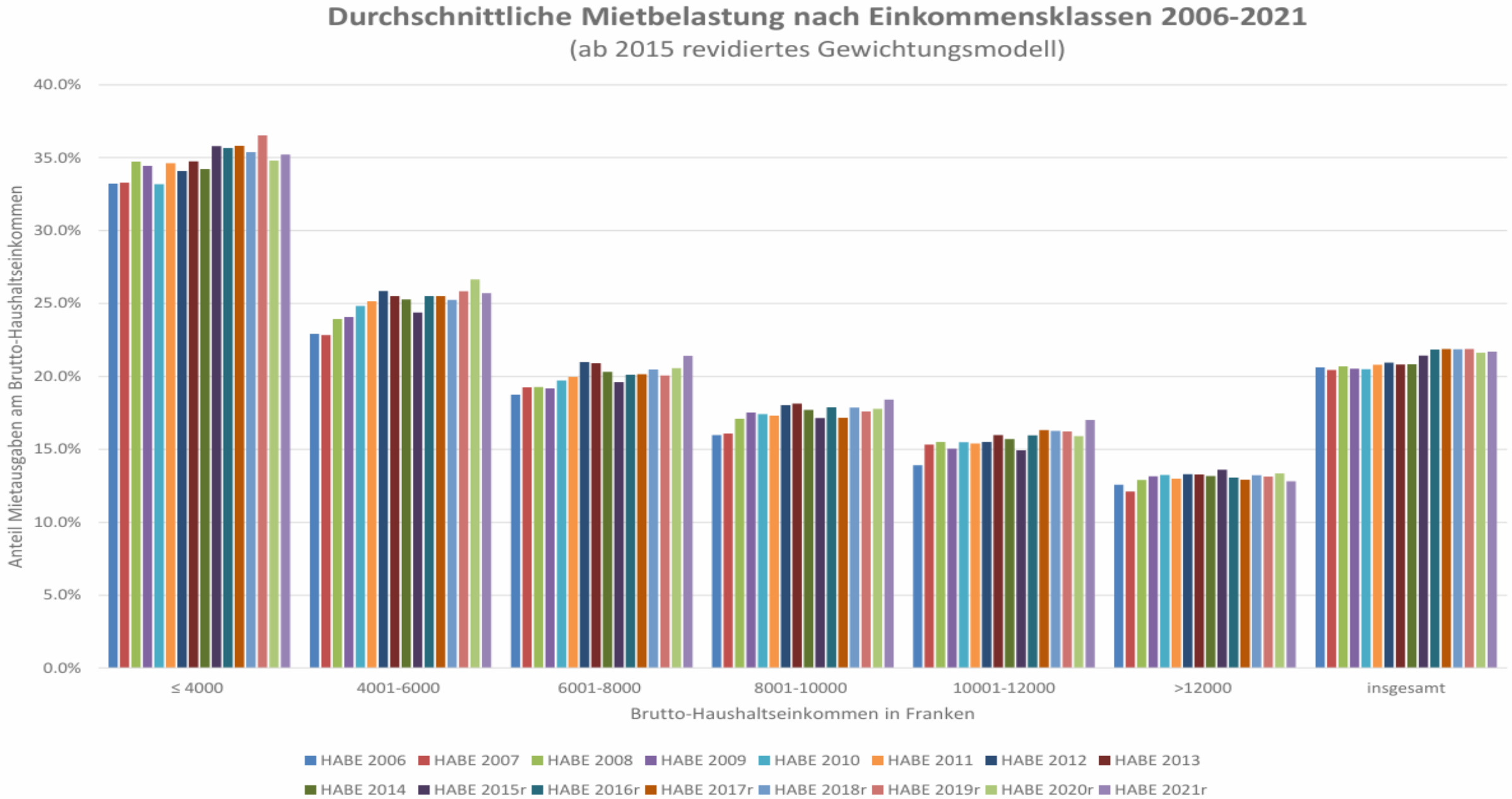


Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) / Bundesamt für Statistik (BFS) / Die Volkswirtschaft

Text: Anteil der Miete am Einkommen bleibt relativ konstant

Korrigiert

- **Angebotsmietpreise in Relation zum steuerbaren Einkommen** (siehe vorherige Folie): Die steuerbaren Einkommen sind seit 2005 schweizweit nominal durchschnittlich um 19%, in der Stadt Zürich um 27% gestiegen. Sie konnten also nicht mit dem Wachstum der Angebotsmieten mithalten (24% bzw. 44%).
- **Bestandesmietpreise in Relation zum Einkommen**: Die Durchschnittseinkommen sind jedoch sowohl in Zürich wie auch schweizweit stärker gestiegen als die Bestandesmieten, welche um 12% bzw. 15% angehoben wurden. Für eine vergleichbare Wohnung muss man heute folglich einen geringeren Teil des Einkommens aufwenden.
- **Stabile Relation Mieten/Einkommen**: Wie aus der Grafik rechts ersichtlich ist (Alle Haushalte), hat sich der Anteil der Mietausgaben (inkl. Neben-kosten) am Bruttoeinkommen im Durchschnitt aller Schweizer Haushalte zwischen 2006 und 2021 nur geringfügig verändert – er ist von 20,6 auf 21,7 Prozent gestiegen. Dabei wird tendenziell eine qualitativ bessere Wohnung genutzt.
- Die stabile Entwicklung ist sowohl für die höchste Einkommensklasse (monatliches Brutto-Haushalteinkommen > 12’000 Schweizer Franken) mit je-weils ca. 13 % Anteil als auch für die tiefste Einkommensklasse (unter 4000 Schweizer Franken) mit 35% für die Miete von 2006 bis 2021 relativ stabil.
- In einer Studie von BASS (Auftrag Mieterverband) wird eine jährliche Umverteilung von Mietern zu Eigentümern von 10 Mrd. CHF moniert. Aufgrund der getätigten Sanierungsinvestitionen, den gestiegenen Baukosten ist dieser Betrag wohl um einiges zu hoch. Ein Teil der 10 Mrd. CHF ist aber sehr wohl den gestiegenen Bodenpreisen geschuldet.


Durchschnittliche Mietbelastung nach Einkommensklassen 2006-2021
(ab 2015 revidiertes Gewichtungsmodell)
Anteil Mietausgaben am Brutto-Haushaltseinkommen
40.0%
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
≤ 4000
4001-6000
6001-8000
8001-10000
10001-12000
>12000
insgesamt
Brutto-Haushaltseinkommen in Franken
HABE 2006
HABE 2007
HABE 2008
HABE 2009
HABE 2010
HABE 2011
HABE 2012
HABE 2013
HABE 2014
HABE 2015r
HABE 2016r
HABE 2017r
HABE 2018r
HABE 2019r
HABE 2020r
HABE 2021r

Reformvorschläge 1/5. Ausgangslage: Runder Tisch Parmelin

- Enormes Bevölkerungswachstum
- Überdurchschnittliches Wachstum des Bodenwerts
- Wohnungsversorgung plus-minus gelöst (ausser "Wohnungsnot" hype)
- Relation Wohnungsmieten/Einkommen plus-minus gewahrt
- Hoher Anteil Mieter (nimmt wieder zu)
- Eigentum erwerben schwieriger – vielfach über Erbschaft
- Anonymisierung des Eigentums über AG, GmbH (Pensionskassen, Invest-mentfonds) etc. ergibt breitere indirekte Beteiligung der Bevölkerung
- Kommunale Bodenpolitik auf Ebene Gemeinden

Reformvorschläge 2/5 – Analyse BWO/GfS

https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/04_Mietrecht/41_Mietrecht/bericht_gfs_mietrecht.pdf.download.pdf/bericht_gfs_mietrecht.pdf

Anfechtung Anfangsmietzinsen

Prioritär

- Status quo beibehalten
- Anwendungsfälle beschränken
- Automatismus statt Holschuld

Sekundär:

- Strengere Auslegung Gesetz
- Offenlegung der Vormieten
- Wegfall Eintrittsvoraussetzungen
- kürzere Einsprachefrist

Übersetzter Ertrag (Nettorendite)

Prioritär

- System vereinfachen
- Transparente Berechnungsgrundlage (Akontobeträge)
- Akzeptable Beträge aus Praxis in Gesetz festhalten

Sekundär:

- Rendite differenzieren nach Referenzzinssatz

Orts- und Quartierüblichkeit

Prioritär

- Mieten auf statistischen Modellen abstützen
- Vergleichsmiete beibehalten

Sekundär:

- Allgemein mehr Transparenz nötig
- Strengere Auslegung des heutigen Rechts
- Beweislast zu Mieter*innen verschieben
- Rechtsprechung des BGer revidieren

Nebenkosten

Prioritär

- Genauere Vorgaben machen (aufgrund steigenden Anteils an Gesamtmiete)
- Definition von Akontobeträgen

Sekundär:

- Berechnung auf Basis der Vorjahre
- Rechtsprechung in Gesetz überführen
- Einführung Genfer Modell
- Quartierüblichkeit löst das Problem
- Problem Mieter*innen: "Schock" über Verursacherprinzip

Reformvorschläge 3/5: Vier-Punkte-Verordnungspaket. Vernehmlassung 10.4.2024.

Steigenden Mietzinse mit kurzfristig umsetzbaren Massnahmen nach unten drücken. Ein Berg hat eine Maus geboren.

https://www.watson.ch/schweiz/wirtschaft/205468232-so-will-der-bundesrat-gegen-die-immer-teureren-mieten-vorgehen

- **Allgemeine Kostensteigerung** nicht mehr pauschal auf Mieterschaft überwälzen, nur effektive Kosten.
- **Formular Anfangsmietzins**: Stand Referenzzinssatz, Teuerung. Mehr Transparenz bei Wiedervermietung, Mietzinsniveaus Anfechtungsmöglichkeiten
- **Absolute Kostenkriterien oder Orts- und Quartierüblichkeit.**
- **Teuerungsausgleich** Eigenkapital von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent: Bei 2000 CHF Miete, 2% Teuerung: 4.80 CHF pro Monat weniger.

- Nur relativ geringe Dämpfung der Mietzinsen ⇨ Plus 15% bis 2026.

Reformvorschläge 4/5:
Neues Bodenrecht: Nutzungs- und Verfügungsrecht aufteilen

- Boden geht an öffentliche Hand mit Übergangsfrist und Ablösung 20 Jahre
- Staat übernimmt Hypotheken und zahlt per 20 Jahre mit Verschuldung ab.
- «Renten» von 100 Mrd. gehen langfristig an Staat
- Mehr Einfluss , Steuerung.
- Gefahr der Bürokratie, Vetternwirtschaft

Politische Chance = Null

Reformvorschläge 5/5: Neue Eigentumsformen privat mit Sozial-Komponente

- Vorkaufsrecht für Eigennutzer für Wohnungen, EFH
  - Liberales Postulat

- Erbschaftssteuer mit Verwendung der Mittel zugunsten von Privaten, Genossenschaften
  - Liberal, soziales Postulat.

- Privilegierung von Erbschaften zugunsten von Stiftungen, Wohnbaugenossenschaften
  - Nicht gewinnorientiert
  - Bodenrente zugunsten Nutzer der Stiftungen und Wohnbaugenossenschaften

Fazit: Boden-, Immobilien-, Mieter-Markt

- Nutzfläche hat deutlich zugenommen.
- Weitere Zunahme Nutzfläche aufgrund Bevölkerungswachstum, Migration
  - Siedlungs- und Wohn-Flächen pro Kopf nehmen ab.
- Weiteres Bevölkerungswachstum auf ca. 10.5 Millionen bis 2050
  - Einzonen und/oder verdichten
- Boden und Immobilien konzentrieren sich bei juristischen Personen: AG, vor allem Pensionskassen, GmbH, Genossenschaften, öffentliche Hand.
- Erwerb von Wohneigentum wird zunehmend schwieriger. Einkommen von ca. < 150’ Pro Jahr und Haushalt.
- Hoher Mieteranteil nimmt zu.
- Mieterproblem v.a. für bestimmte Gruppen virulent
  - Mobile: wer eine Wohnung sucht, muss mehr bezahlen
  - Migranten: überdurchschnittliche Mieten.
- «Schutz» der Bestandeswohnungen und v.a. Altwohnungen schafft
  - Sozial tragbare Mieten
  - Verhindert Mobilität
  - «Überbeanspruchung» von Wohnraum
- Studie BASS, Mieterverband übertrieben.
- Werte Boden seit 2005 massiv gestiegen: Knappes Gut mit «leistungslosen» Einkommen.
- Transfer Grundrente von 100 Mrd. CHF pro Jahr von Mieterschaft zu Bodeneigentümer sehr bedeutsam.

Fazit: Grundsätzliche Ansatzpunkte: Bodenrente als zentrales Problem – Knappheiten werden zurecht signalisiert – Breitere Verteilung der Renten zugunsten von Allen.

- Offizielle Reformvorschläge:
  - Viel Kosmetik
  - Wenig griffig
  - Keine Korrektur grundsätzliche Mechanismen
- Neues Bodenrecht: Verfügungs- / Nutzungseigentum:
  - Radikalen Lösung Grundrente zugunsten öffentliche Hand
  - Neue Allokation mit mehr Bürokratie

- Liberale Lösungen mit Vorkaufsrecht, Erbrecht zugunsten Eigennutzer, gemeinwirtschaftliche Nutzungen
  - Weniger Konzentration Pensionskassen, Immobiliengesellschaften.
  - Mehr direkter Einfluss Nutzer, gerechtere Verteilung Bodenrente.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- Feedbacks bitte an ruedimeier@bluewin.ch

Mehr Infos: www.ruedimeier.ch www.energie-wende-ja.com