

Wohnen für Alle

Prof. Dr. Christian Kraft
Leiter Kompetenzzentrum Immobilien @ IFZ

Wirtschaft
16. April 2024

FH Zentralschweiz



Wie sind Mietwohnungseigentümer organisiert?

Eigentübertyp der Mietwohnungen

T 09.03.03.50

2022 kumuliert über 4 Quartale

	Privatpersonen		Öffentliche Hand		Wohnbaugenossenschaft		Baufirma oder Immobiliengesellschaft		Andere AG/GmbH/Genossenschaft ¹⁾		Anderer Eigentübertyp	
	Anteil in %	Vertrauensintervall : ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall : ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall : ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall : ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall : ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall : ± (in %-Pkte)
Total	47.0	1.5	3.9	0.6	8.1	0.8	6.7	0.8	34.2	1.5	()	()
Grossregionen												
Genferseeregion	41.8	3.5	(4.6)	(1.5)	(5.5)	(1.6)	(3.7)	(1.4)	44.3	3.6	()	()
Espace Mittelland	55.7	3.4	(3.6)	(1.2)	6.0	1.6	5.7	1.6	29.1	3.1	()	()
Nordwestschweiz	44.7	4.1	(3.3)	(1.5)	(6.1)	(2.0)	8.8	2.4	37.1	4.0	()	()
Zürich	41.9	3.2	(4.1)	(1.3)	14.9	2.3	5.3	1.5	33.8	3.1	()	()
Ostschweiz	43.6	4.5	(2.3)	(1.4)	(6.2)	(2.1)	13.1	3.2	34.7	4.4	()	()
Zentralschweiz	50.8	4.8	(4.8)	(2.0)	10.6	2.9	(8.6)	(2.7)	25.2	4.4	()	()
Tessin	65.0	7.7	(6.3)	(3.9)	()	()	(3.8)	(3.1)	(23.5)	(6.8)	()	()
Wohnungsgrösse												
klein (1 bis 2 Zimmer)	44.9	3.3	(4.1)	(1.3)	(5.0)	(1.4)	7.8	1.8	38.2	3.3	()	()
mittel (3 bis 4 Zimmer)	46.1	1.8	3.7	0.7	9.6	1.1	6.6	0.9	34.0	1.8	()	()
gross (5 bis 6 Zimmer)	61.7	3.6	(4.9)	(1.6)	6.8	1.9	(4.0)	(1.4)	22.7	3.1	()	()
Bauperiode												
vor 1946	66.5	3.5	(5.3)	(1.6)	6.0	1.7	(4.1)	(1.5)	18.1	2.9	()	()
1946-1980	45.1	2.2	3.2	0.8	9.7	1.3	6.1	1.1	35.9	2.2	()	()
1981-2000	45.3	3.6	(5.6)	(1.7)	6.6	1.8	(5.7)	(1.7)	36.8	3.5	()	()
nach 2000	35.4	3.5	(2.9)	(1.1)	7.2	1.7	11.6	2.4	42.9	3.7	()	()

Der Mietpreisindex (MPI) ist eine vierteljährlich stattfindende Erhebung bei jeweils etwa 12'000 Vermietern von Mietwohnungen. Der MPI ist eine Panelerhebung, dadurch kann ein Vermieter bis zu 8-mal befragt werden (max. 2 Jahre). Um eindeutige Zuordnungen zu gewährleisten, wurden in der Statistik jeweils nur die Erstbefragten berücksichtigt. Die Ergebnisse basieren auf vier aufeinanderfolgenden Quartalen.

¹⁾ z.B. Versicherung, Pensionskasse, Stiftung, Bank, Anlagefonds.

(Zahl): Extrapolation aufgrund von weniger als 50 Beobachtungen. Die Resultate sind mit grosser Vorsicht zu interpretieren.

(): Weniger als 5 Beobachtungen. Die Resultate sind statistisch nicht sicher genug.

...: Keine Beobachtungen vorhanden.

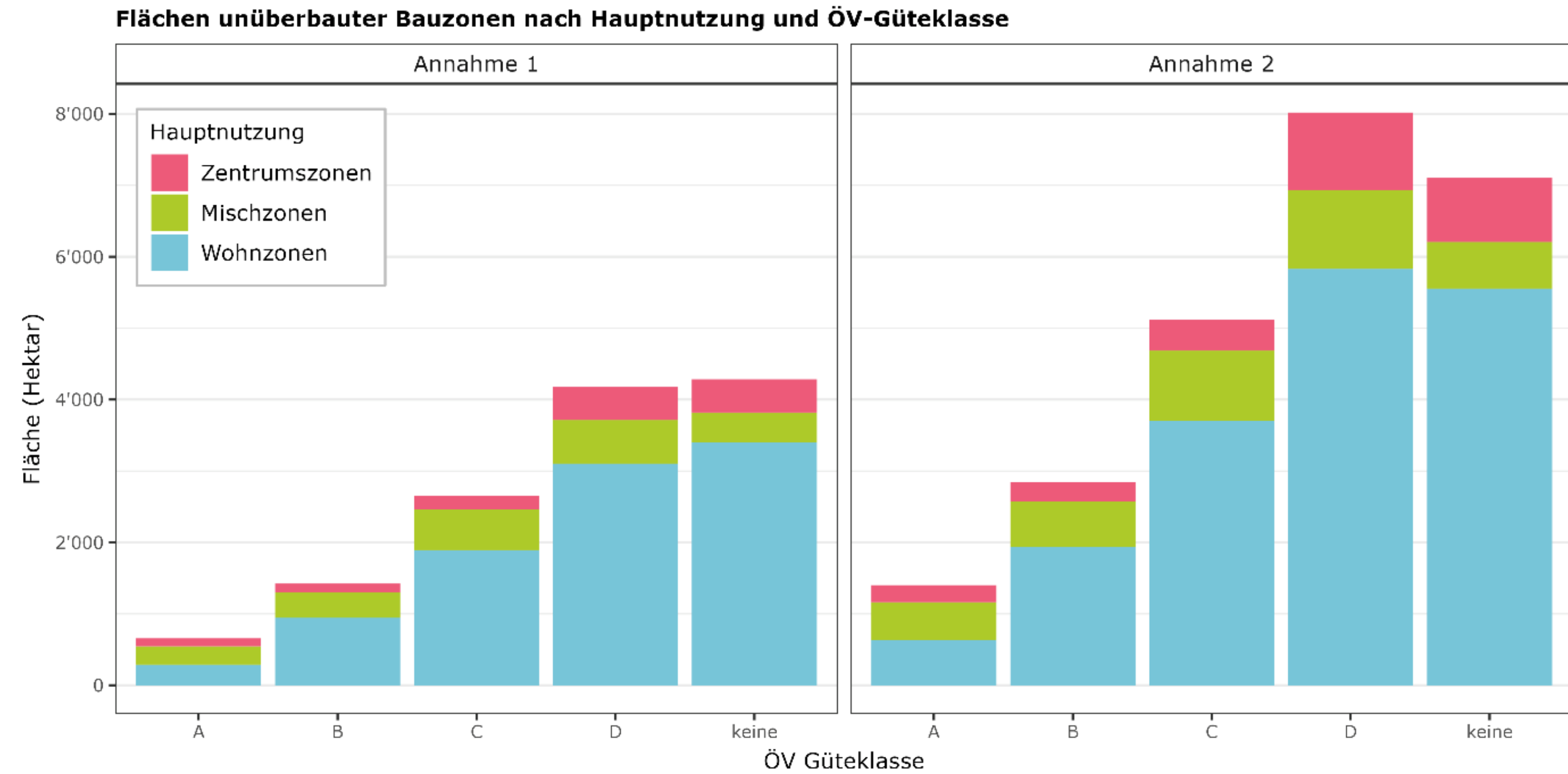
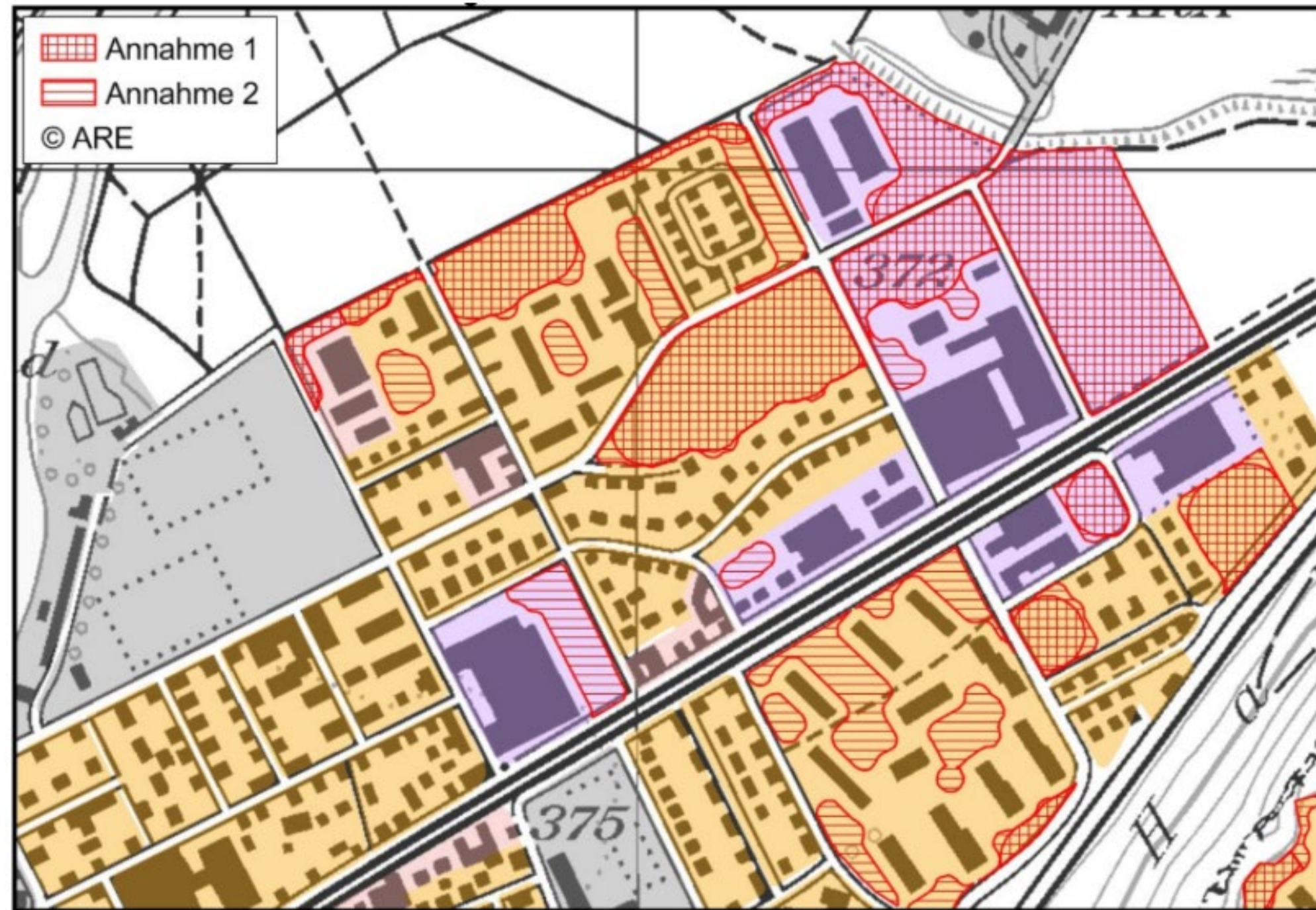
Quelle: BFS - MPI

© BFS 2023

Eigentümerstruktur insgesamt

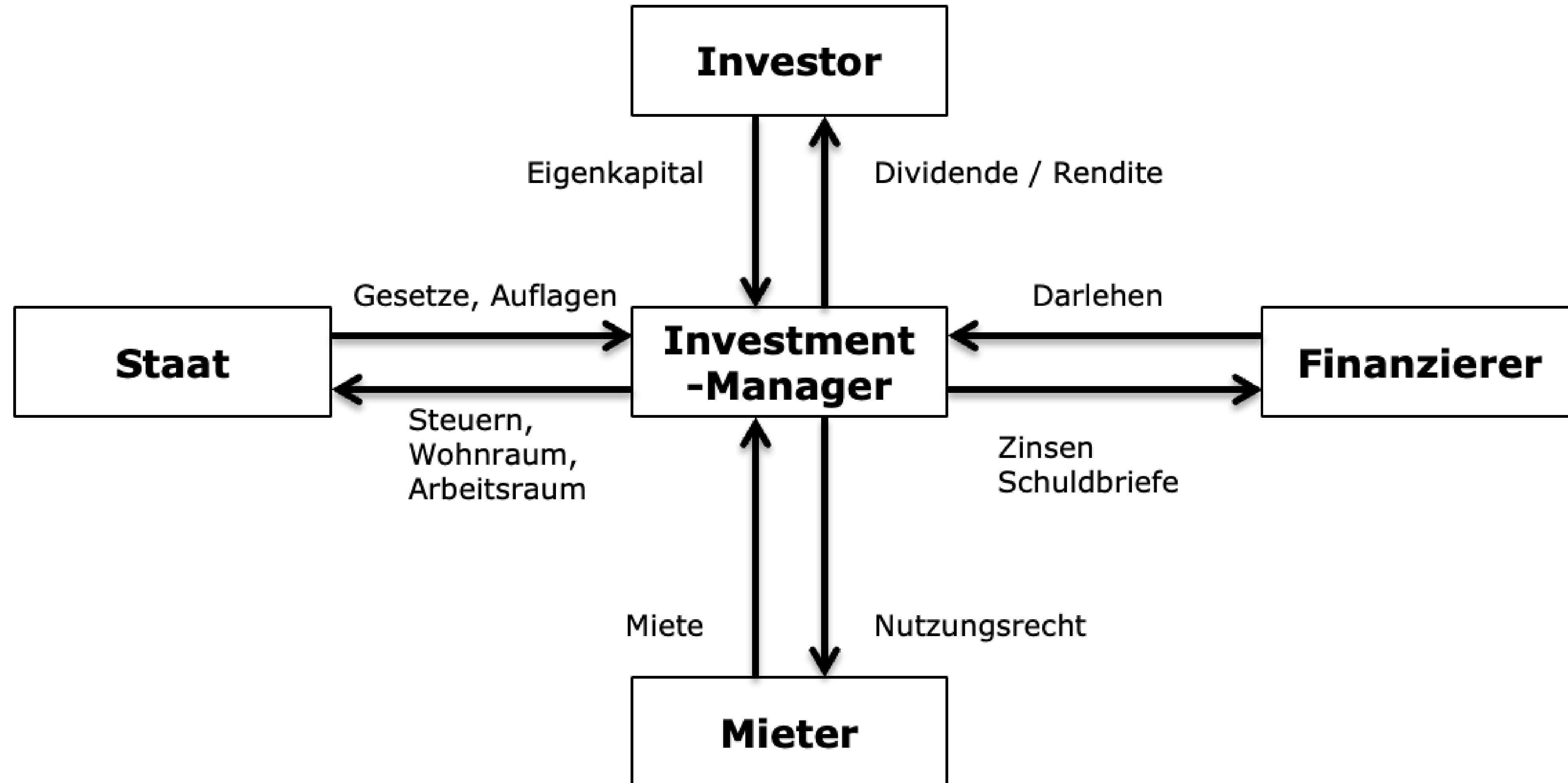
1. Immobilien sind in der Schweiz insgesamt zu 70%-80% privat(wirtschaftlich) organisiert
2. Die Ziele der Eigentümer sind sehr heterogen
3. Nicht immer, aber meistens verfolgen Eigentümer von vermieteten Immobilien zumindest teilweise finanzielle oder kommerzielle Ziele
4. Die Entscheidungshoheit für oder gegen (nachhaltige) Investitionen in Neubau und Bestand liegt bei den Eigentümern
 - > Beispiel: Nutzung von baulichen Reserven für den Wohnungsbau

Beispiel: Eigentümerstruktur und Erschliessung unüberbauter Reserven



<https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2024/02/07/warum-unueberbaute-bauzonen-das-bevoelkerungswachstum-nicht-bewaeltigen-koennen/>

Wie ist der Investitionsprozess in Mietwohnungen organisiert?

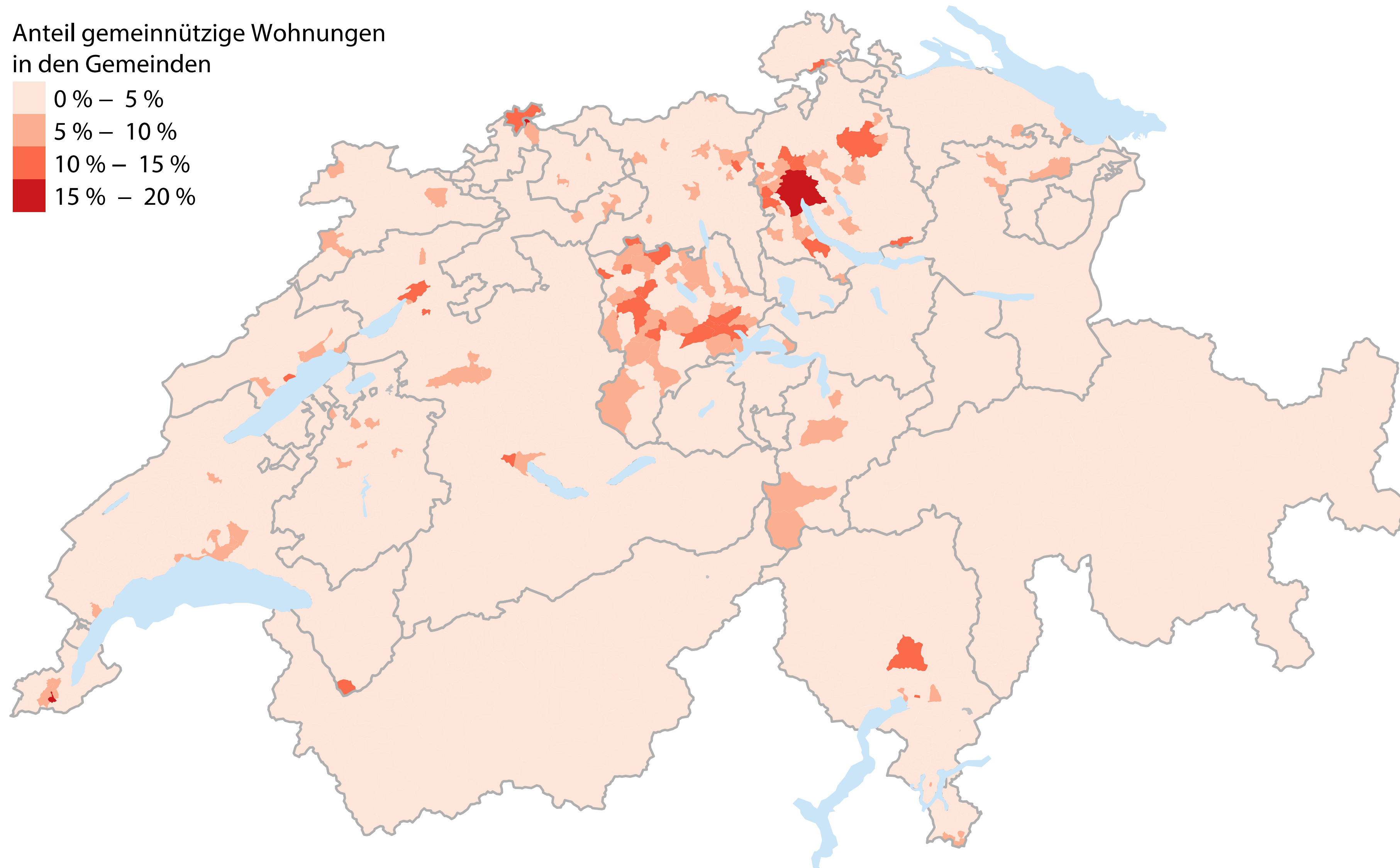
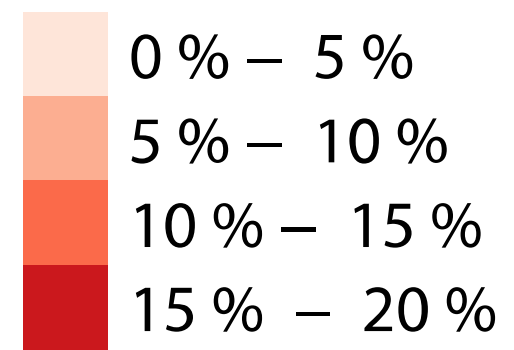


In Anlehnung an: Jaffe, Simons: Fundamentals of Real Estate Investments

Sind die Mieten heute übertrieben?

Städtische Märkte geprägt von gemeinnützigen Angeboten

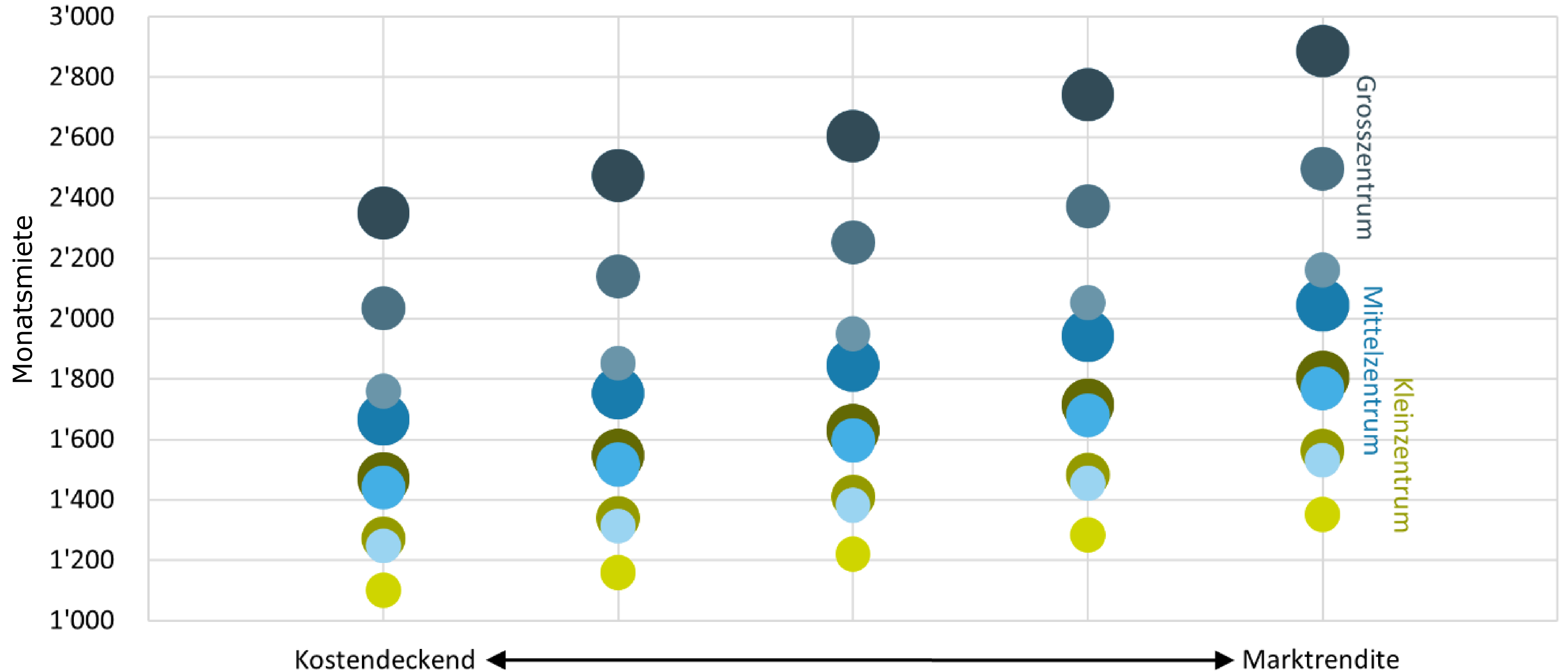
Anteil gemeinnützige Wohnungen
in den Gemeinden



Sind die Mieten heute übertrieben?

Preisliche Vielfalt in Abhängigkeit von Lage, Qualität und Geschäftsmodell der Vermieter

Kreis / Kreisgrösse = Qualität der Wohnung und Risiken



Sind die Mieten heute übertrieben?

Sensitivitätsrechnung eines Beispielprojektes: Kosten und Risiken tragen die Mieter

Verzögerung (Jahre)	NPV	Risikozuschlag			
		0%	2.5%	5%	7.5%
0	12'391'489	9'452'090	6'512'692	3'573'294	
1	9'654'709	6'855'282	4'055'855	1'256'428	
2	7'048'252	4'382'131	1'716'010	-950'111	
3	4'565'912	2'026'749	-512'414	-3'051'577	

Verzögerung (Jahre)	Monatsmiete für 75m2	Risikozuschlag			
		0%	2.5%	5%	7.5%
0	1'781	1'825	1'875	1'925	
1	1'825	1'869	1'919	1'969	
2	1'863	1'913	1'963	2'019	
3	1'913	1'963	2'013	2'063	

Verzögerung (Jahre)	NPV	Veränderung Entwicklungskosten			
		-30%	-20%	-10%	0.0%
0	7'081'024	6'891'580	6'702'136	6'512'692	
1	4'615'316	4'428'829	4'242'342	4'055'855	
2	2'267'023	2'083'352	1'899'681	1'716'010	
3	30'553	-150'436	-331'425	-512'414	

Die durchschnittliche Monatsmiete der Wohnungen eines Entwicklungsprojektes, das sich nach Landkauf um 3 Jahre verzögert, und dessen Kosten und Risiken sich in diesem Zeitraum um 7.5% erhöhen, steigt in der Erstvermietung von ursprünglich kalkulierten **CHF 1'781** auf **CHF 2'063** an. Das ist eine **Verteuerung um 16%** aufgrund äusserer Umstände, Planungsunsicherheit und Einsparungen.

-> Alle im Planungs- und Bauprozess involvierten Parteien tragen eine Verantwortung, Wohnraum nicht zu verteuern.

Sind die Mieten heute übertrieben?

Mietbelastung nach Einkommensklassen: 13% der Mieterhaushalte müssen mehr als 30% ihres Haushaltseinkommens für die Miete ausgeben (nachfragemonitor.ch)

Indikatoren für den aktuellen Mietwohnungsbestand

Markttypologisierung nach Zimmeranzahl

- Alle Wohnungen
- 2 oder weniger Zimmer
- 2.5 bis 4 Zimmer
- 4.5 oder mehr Zimmer

Markttyp

- Gesamt
- dynamisch
- statisch
- entspannt
- angespannt

Haushaltstyp

- Gesamt
- Single
- Paar
- Familie
- Alleinerziehende

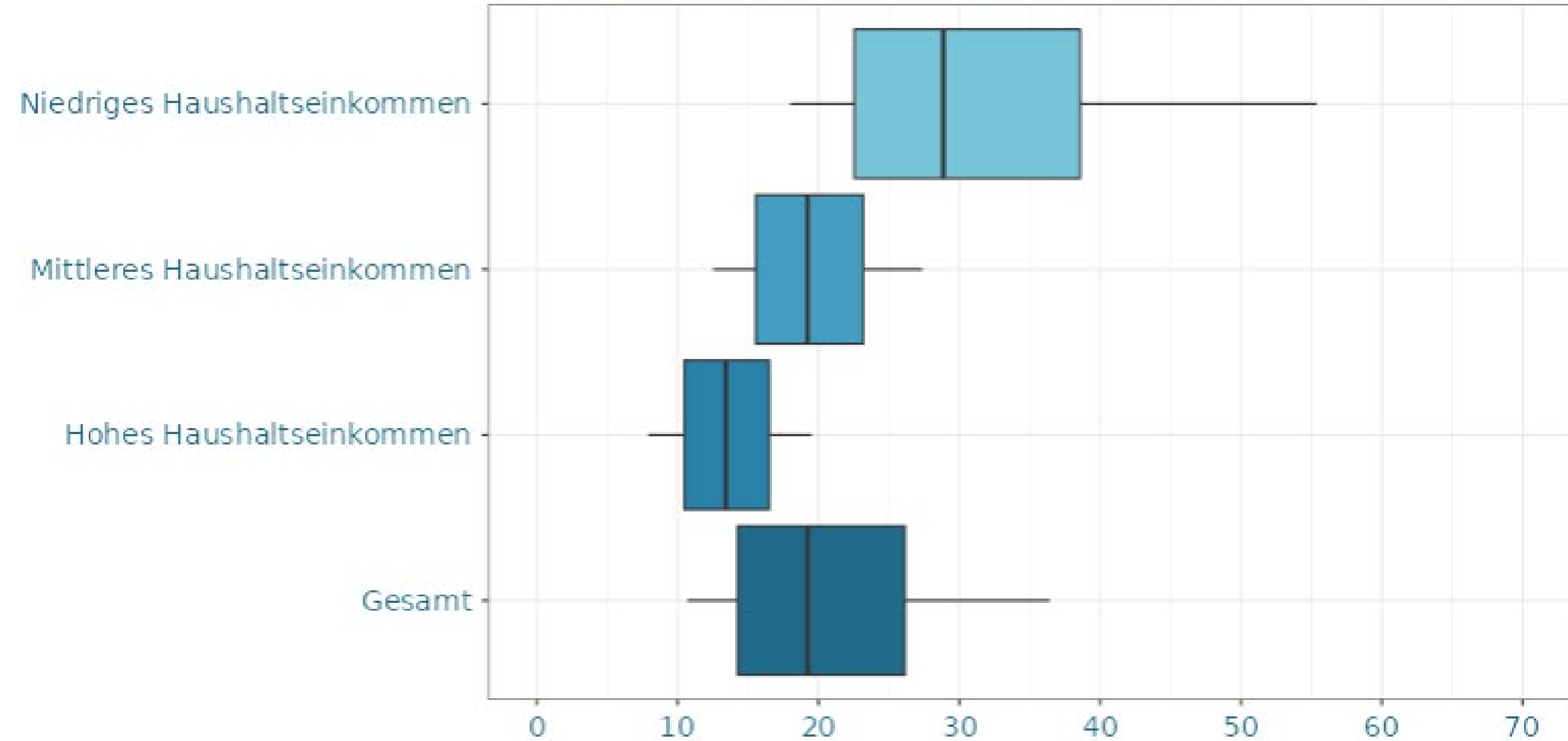
Gruppierung nach:

Einkommensklasse

Indikator:

Mietbelastung (%)

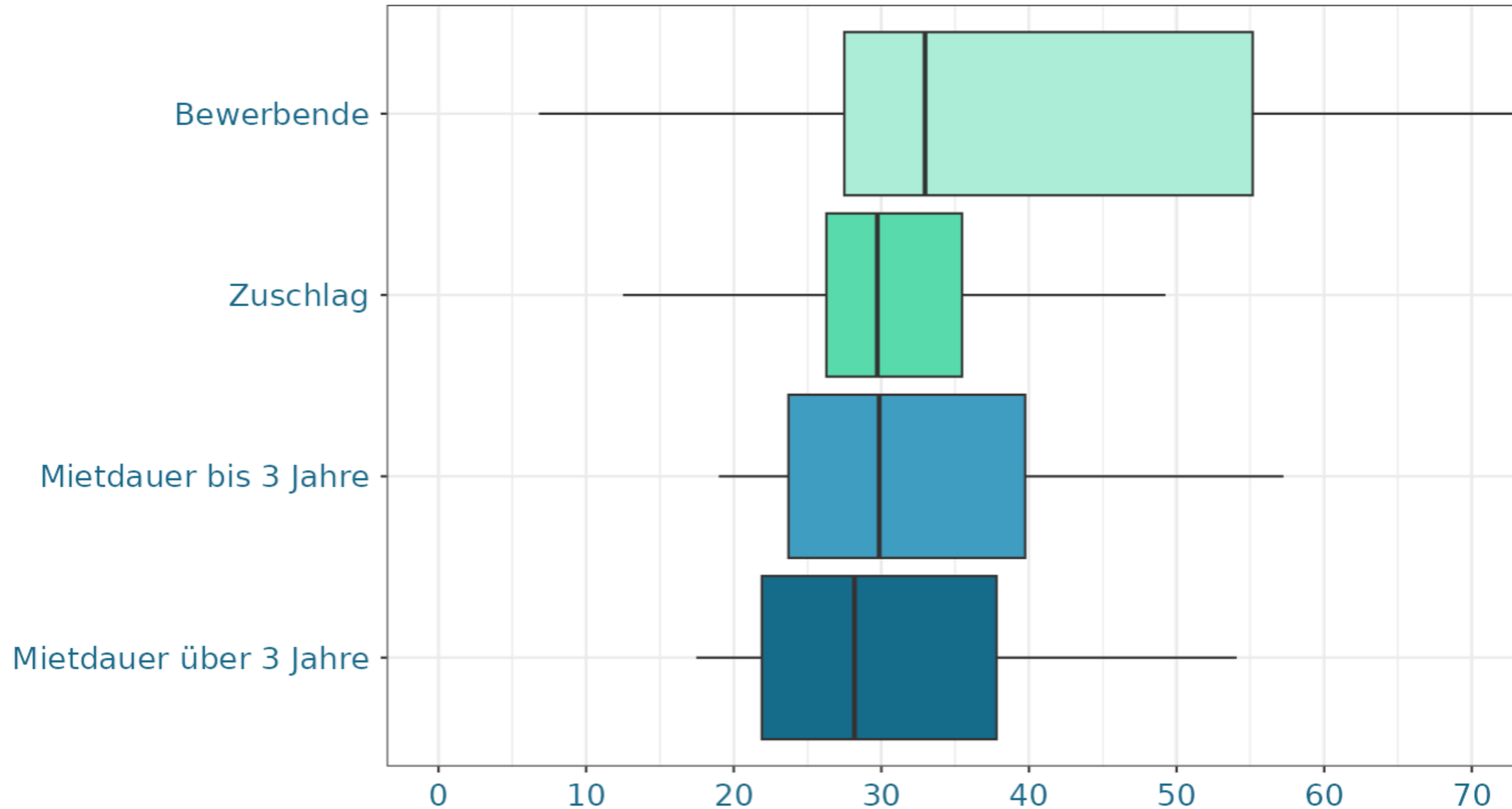
Mietbelastung (%) nach Einkommensklasse



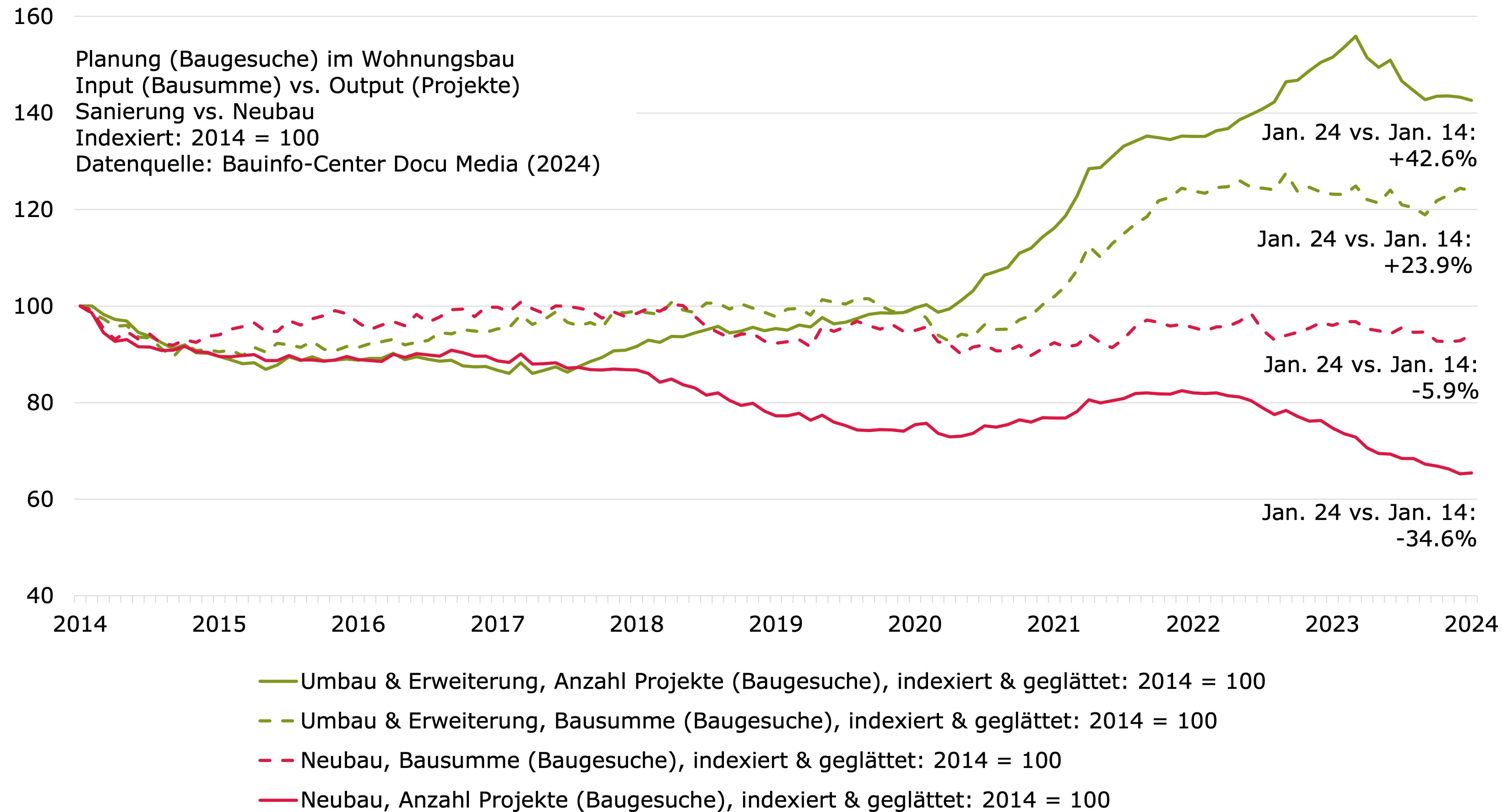
Sind die Mieten heute übertrieben?

Ist das ein Problem? Mietbelastung bei Bewerbung auf neue Wohnungen deutlich höher.
Keine Chancen für Zuschlag (nachfragemonitor.ch)

Mietbelastung (%) nach Mietdauer



Gesamte Entwicklung ist stark marktabhängig!



1. Transformation des Bestands läuft gut.
2. Neubau ist zu schwach in Relation zum Bevölkerungswachstum.
3. Knappheit wird noch ausgeprägter.
4. Mieter haben kaum Optionen im Vermietermarkt.
5. Die Mieten neuer Wohnungen steigen weiter.
6. Wechsel aus dem Bestand in neue Wohnungen wird immer schwieriger.
7. Zusätzliche Regulierung gefährdet weitere neue Wohnungen.

➔ Augenmass gefragt

➔ Investitionsbedingungen müssen attraktiv bleiben

Danke.

Hochschule Luzern
Wirtschaft

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Prof. Dr. Christian Kraft

T direkt: +41 41 757 67 07

E-Mail: christian.kraft@hslu.ch