



SwissLife
Asset Managers

Wohnungsnot – aktuelle Lage und Lösungsansätze

Kurzanalyse aus Investorensicht

30. November 2023

Paolo Di Stefano, Head Real Estate Schweiz



Wohnungsnot: Hunderte demonstrieren in Zürich gegen hohe Mieten

Martin Tschirren, Chef über das Wohnungswesen in der Schweiz, zeichnet ein düsteres Bild

«Bis 2026 sind Mietzins-Erhöhungen von über 15 Prozent möglich»

Tiefe Leerwohnungsziffer

Diese Ideen sollen die Wohnungsnot in Schweizer Städten lindern

Viele Initiativen fordern mehr bezahlbaren Wohnraum
Dazu gehören auch aussergewöhnliche Vorschläge.

Demo in Zürich

«Leute haben grosses Problem, Wohnungen zu finden»

Die Schweiz steuert auf eine Wohnungsnot zu

«Viele grossstädtische Mieten sind ein Schnäppchen»: Avenir Suisse sieht Wohnungsnot als urbanes Phänomen, sofern es sie überhaupt gibt

Die «Genfisierung» der Schweiz gefährdet den Mieterschutz

In einer neuen Studie stellt der Think-Tank die aktuelle Debatte um fehlende Wohnungen auf den ökonomischen Prüfstand und stellt die Nachhaltigkeit des gemeinnützigen Wohnungsbaus infrage.

Abo Miss Finance: Wenn die Miete steigt

Welche Wohnung kann ich mir leisten?

Nationalbank im Dilemma

Steigende Mieten dürften die Inflation anheizen

abo+ IMMOBILIEN

Wohnungsnot so schlimm wie seit 10 Jahren nicht mehr: Die Gründe und wie es jetzt weitergeht

Wohnraum entsteht am Markt



Flächenbedarf



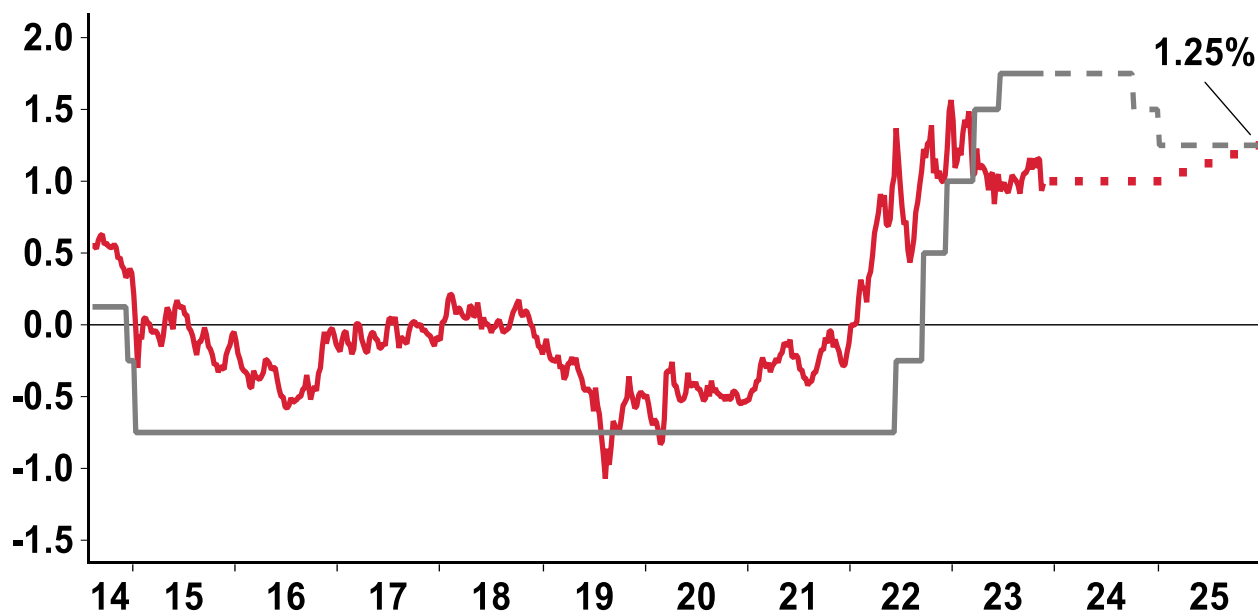
Angebot und
Nachfrage

Haushaltsstruktur



Zinsentwicklung

Zinsen- und Renditen am Finanzmarkt



— SNB-Leitzins

— Rendite einer Bundesanleihe (Laufzeit 10 Jahre)

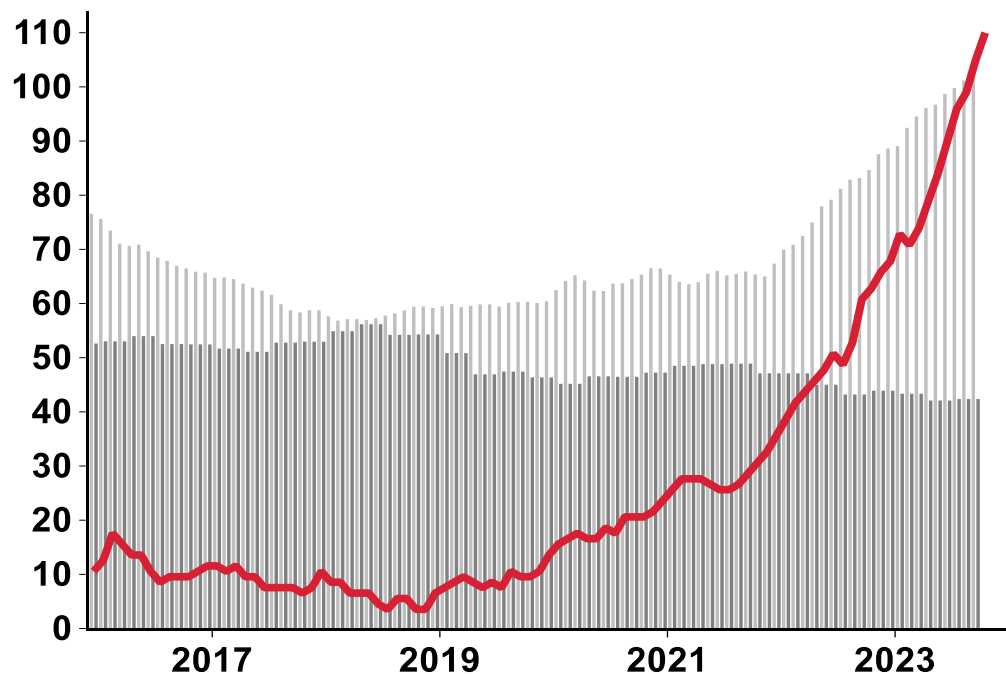
▪ Basisszenario Swiss Life (Jahresendwerte)

*Aktuell erwarten wir keine weitere SNB-Leitzins-erhöhung. Stattdessen ist mit **ersten Senkungen** ab dem **zweitem Halbjahr 2024** zu rechnen.*

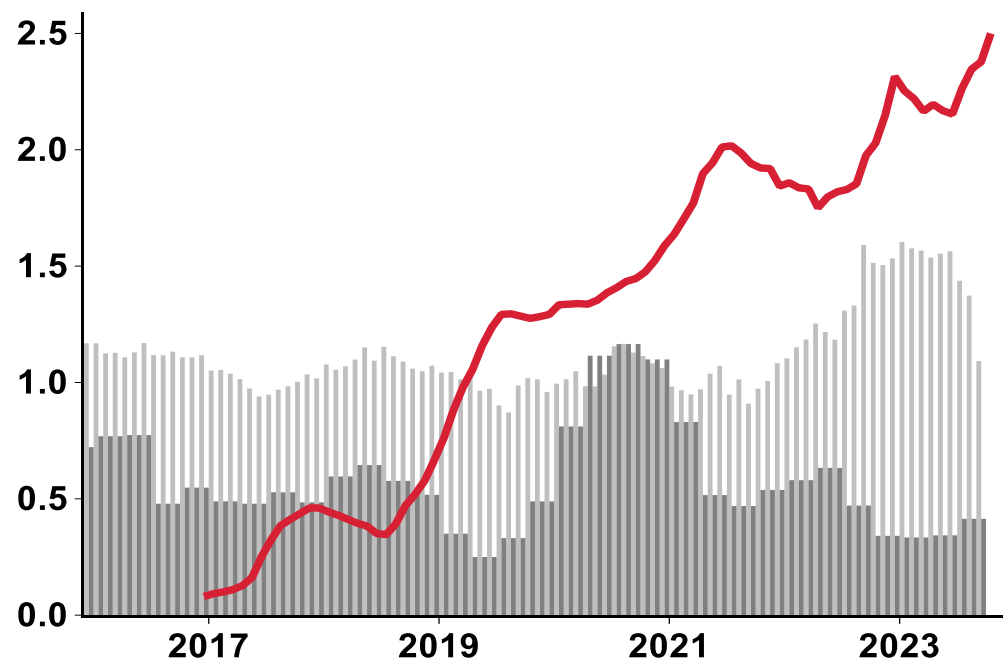
*Mittelfristig dürfte sich die Zinskurve **normalisieren** und die Renditen für **Bundesanleihen leicht höher ausfallen (1.25% Ende 2025)**.*

Starke Zuwanderung trifft auf immer geringeren Wohnungsbau

Schweiz **+3.8%** (yoy)

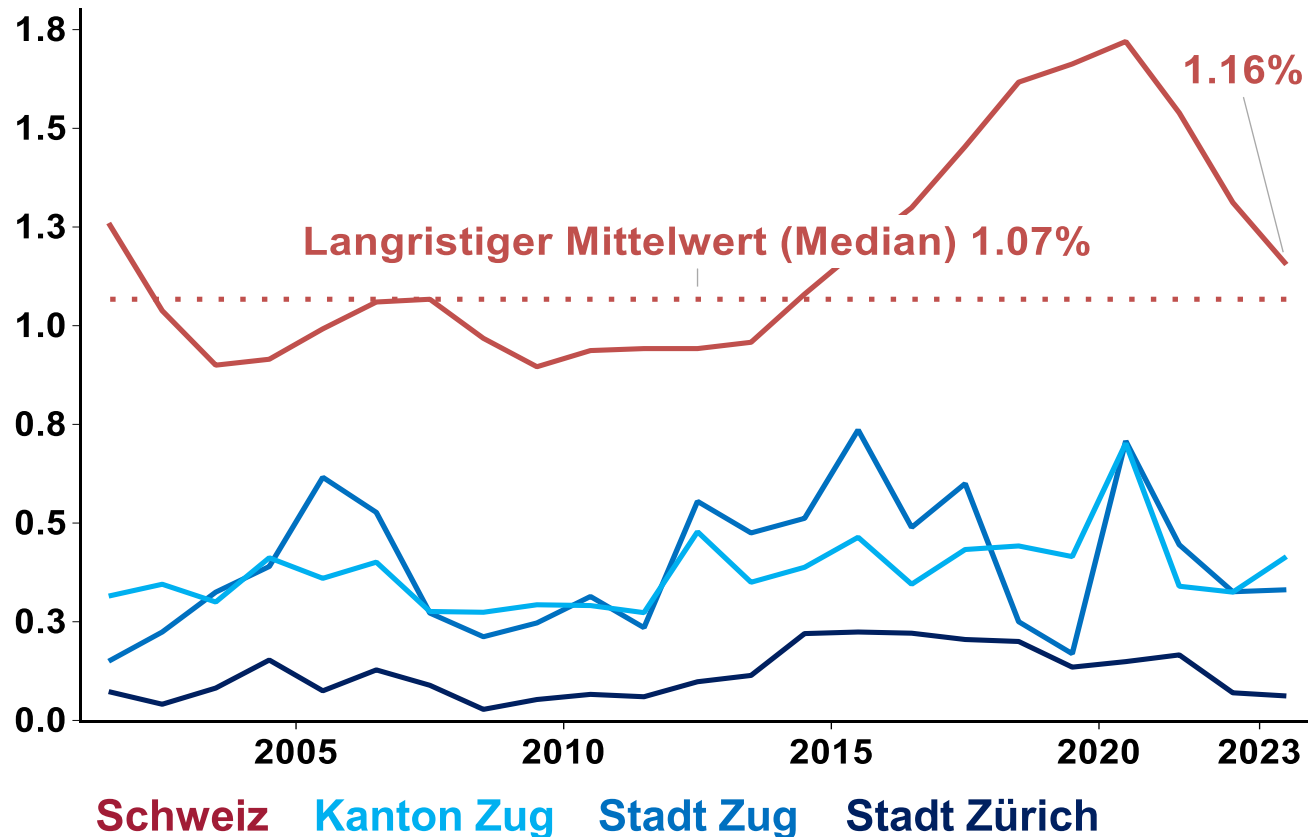


Kanton Zug **+1.3%** (yoy)



- Homegate Mietzinsindex (Angebotsmieten)
- Gleitende Jahressumme der Nettomigration
- Gleitende Jahressumme bewilligter Wohnungen

Leerwohnungsziffer sinkt wieder



Die Leerwohnungsziffer liegt über dem langfristigen Mittelwert (Median) von **1.07%**.

Zuvor war diese zwölf Jahre gestiegen und erreichte **2020** einen **Höchstwert**.

In den **Grossstädten** liegt sie im Schnitt ein bis zwei Prozentpunkte **tiefer** als in der Gesamtschweiz.

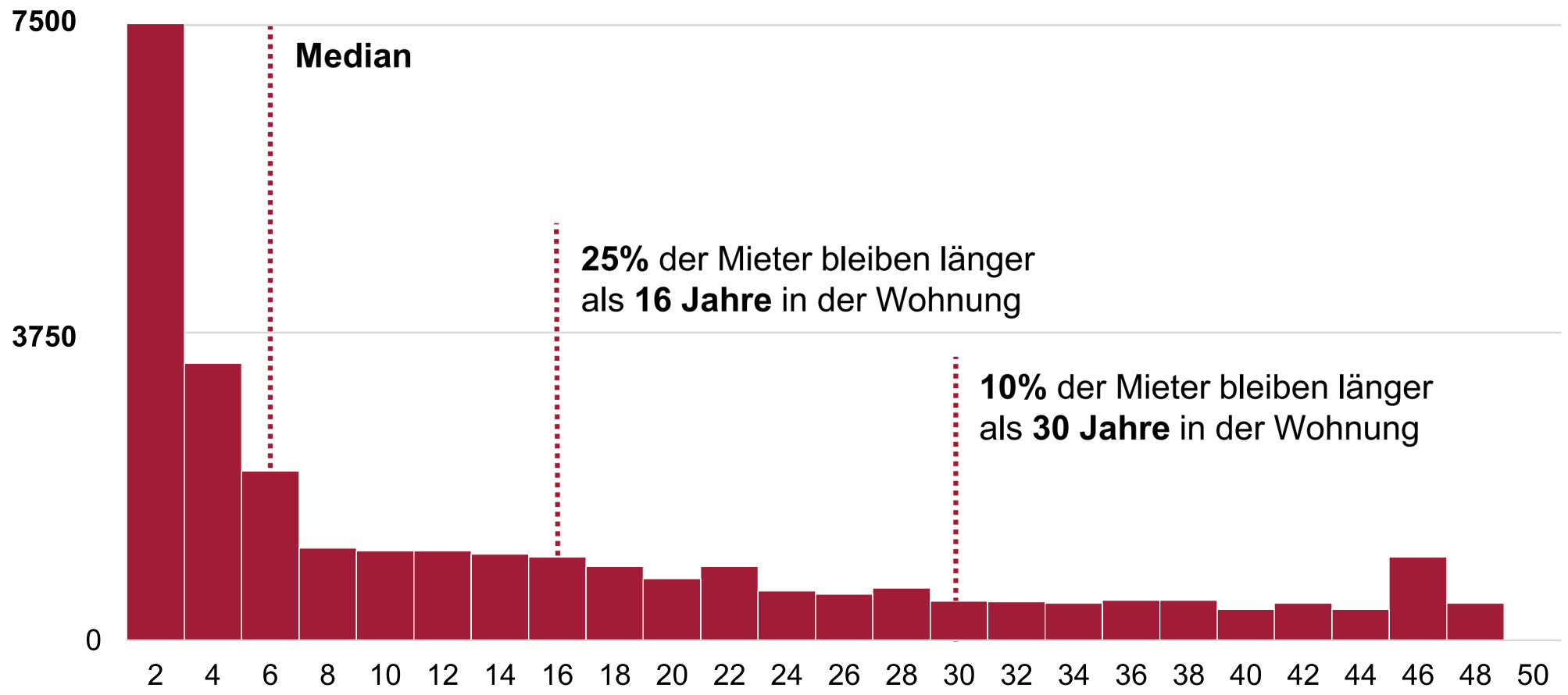
Ein gewisser Leerstand ist Teil des Marktes

Damit jemand umziehen kann, muss mindestens eine Wohnung frei sein.



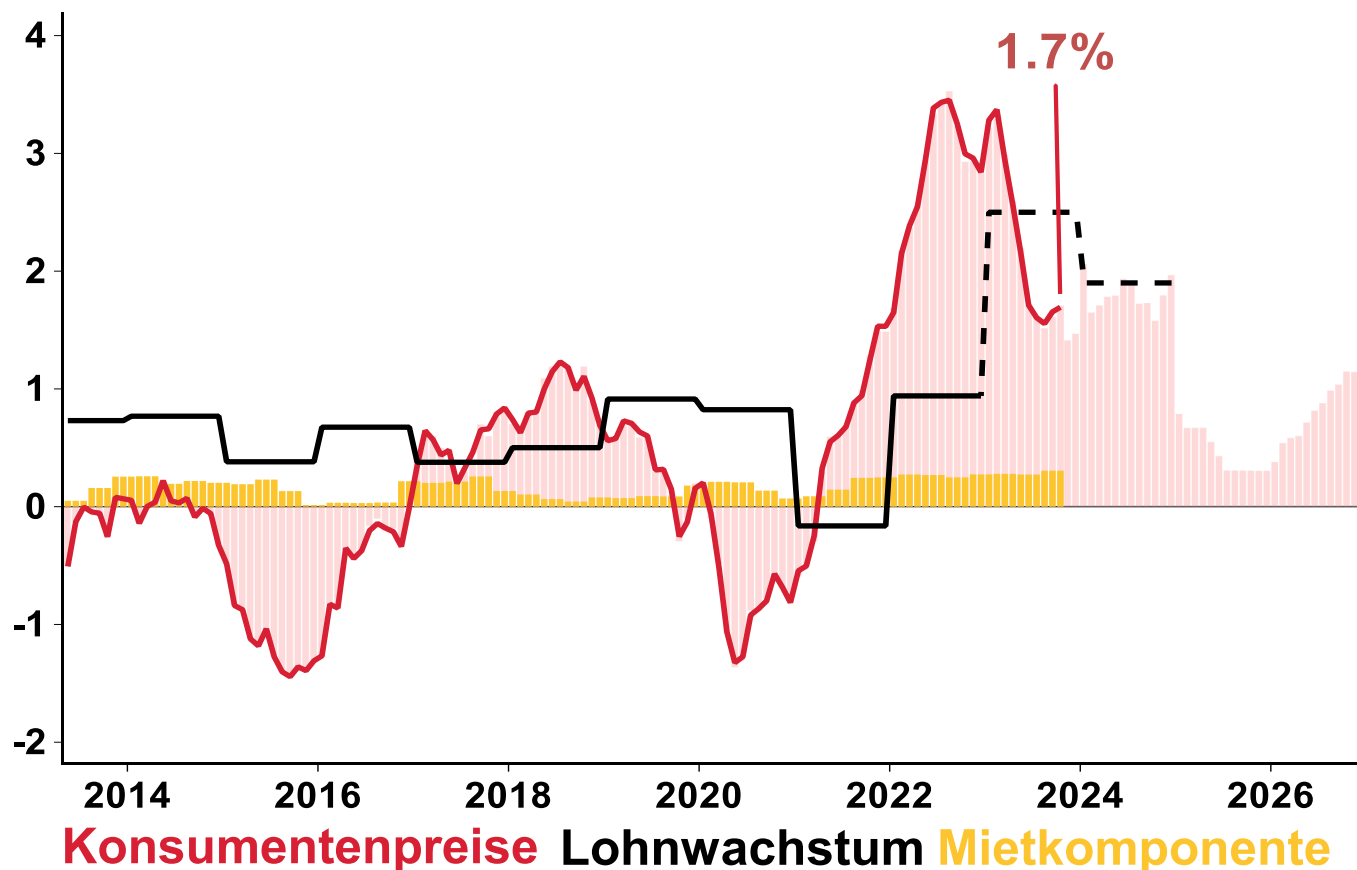
Friert der Markt ein?

Mietobjekte versus Mietdauer bei Swiss Life



Quelle: IAZI Rent Report, 29.03.2023

Mieten machen etwa 20% der Kosten eines Schweizer Haushalts aus

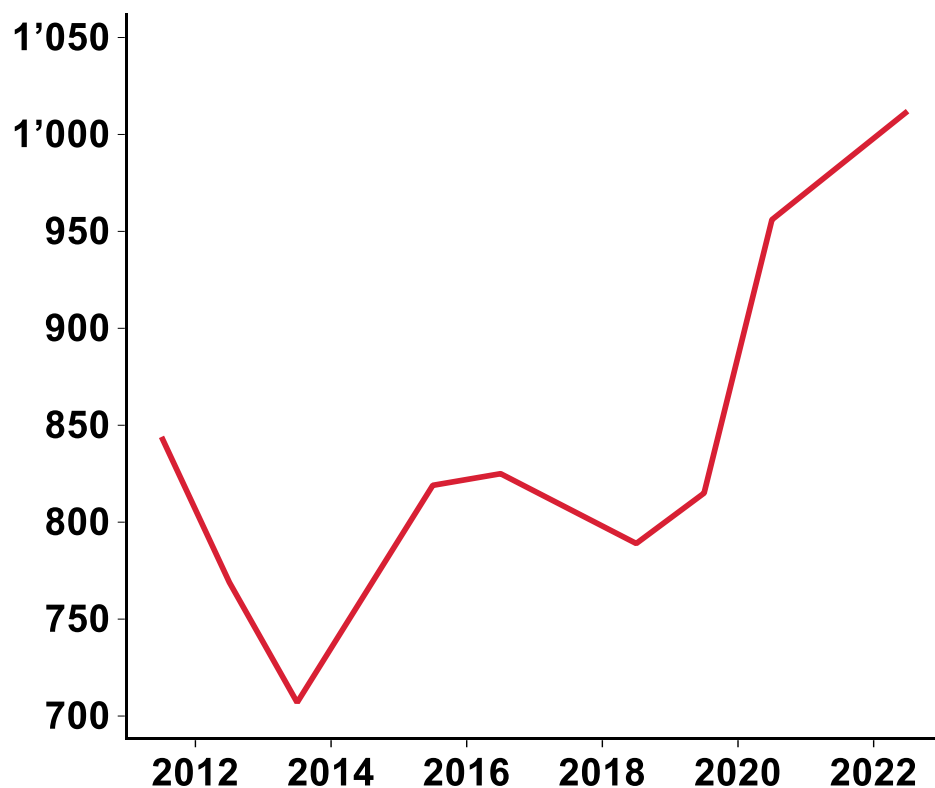


In sechs der letzten zehn Jahre lag das durchschnittliche Lohnwachstum über der Teuerung und auch in den Jahren 2023 (+2.5%) und 2024 (1.9%) soll das Lohnwachstum über der Mietzinststeuerung liegen. Gegenüber dem Vorjahresmonat lag die Teuerung bei 1.7%.

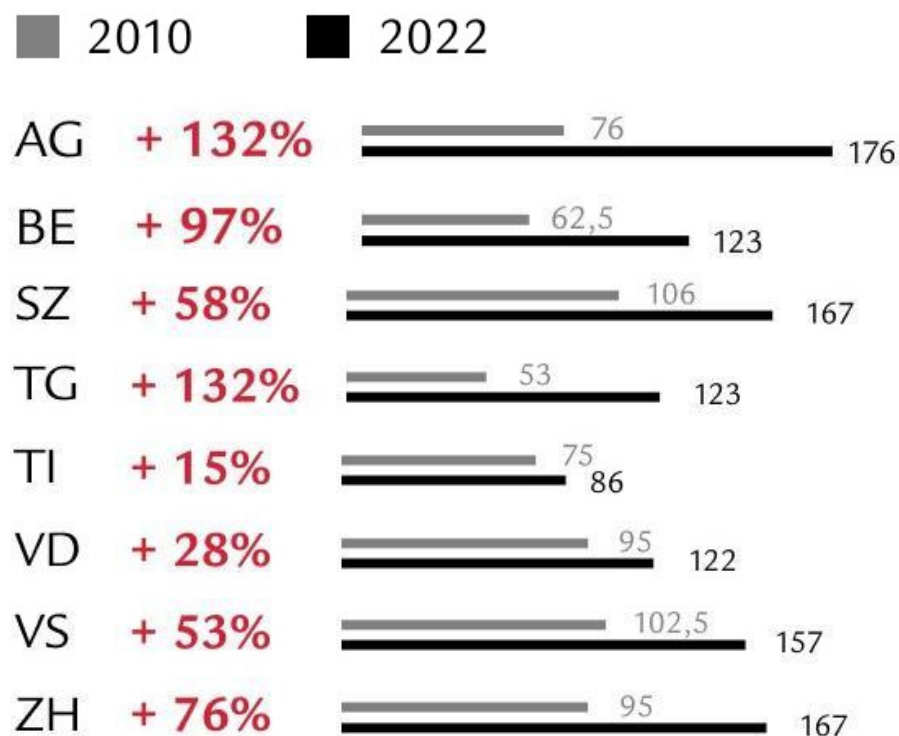
Mieten betragen im Schweizer Schnitt rund 20% des Haushaltsbudgets (Warenkorb der Konsumentenpreise).

Baubewilligungsverfahren immer schwieriger

Baurekurse im Kanton Zürich



Entwicklung Anzahl Baurekurse



Veränderte Marktbedingungen

SNB-Leitzins **+2.50%**
Hypothekarzins **+1.5%**



Baukosten **+13.6%**
Wohnungsbau **-9.5%**

Dauer Bewilligungsverfahren **+67%**



Zuwanderung **+52%**



Wohnflächenbedarf **+37%**
Belegungsdichte **-24%**

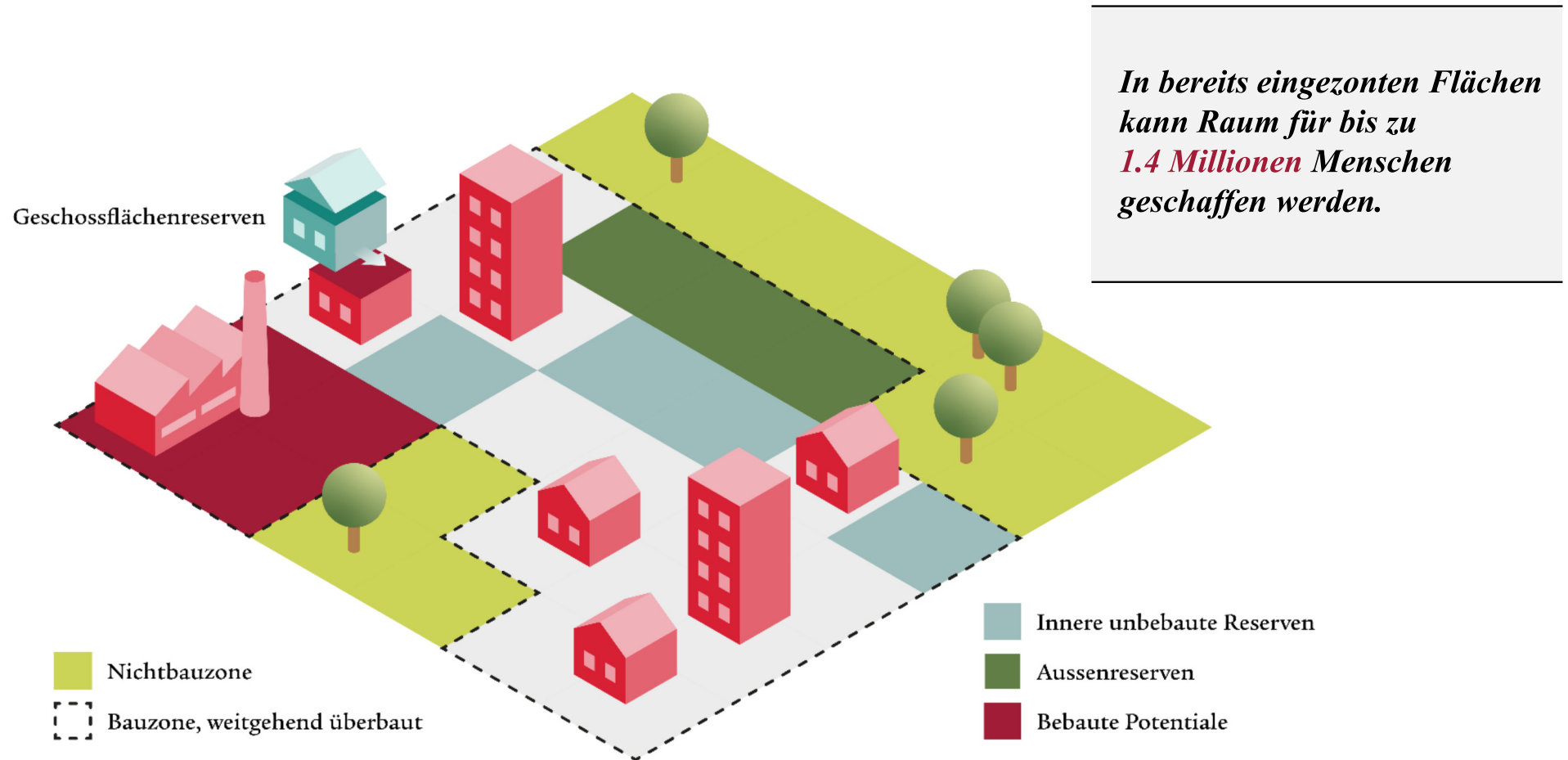


Einpersonenhaushalte **+250%**
Einpersonenhaushalte in Städten **>50%**



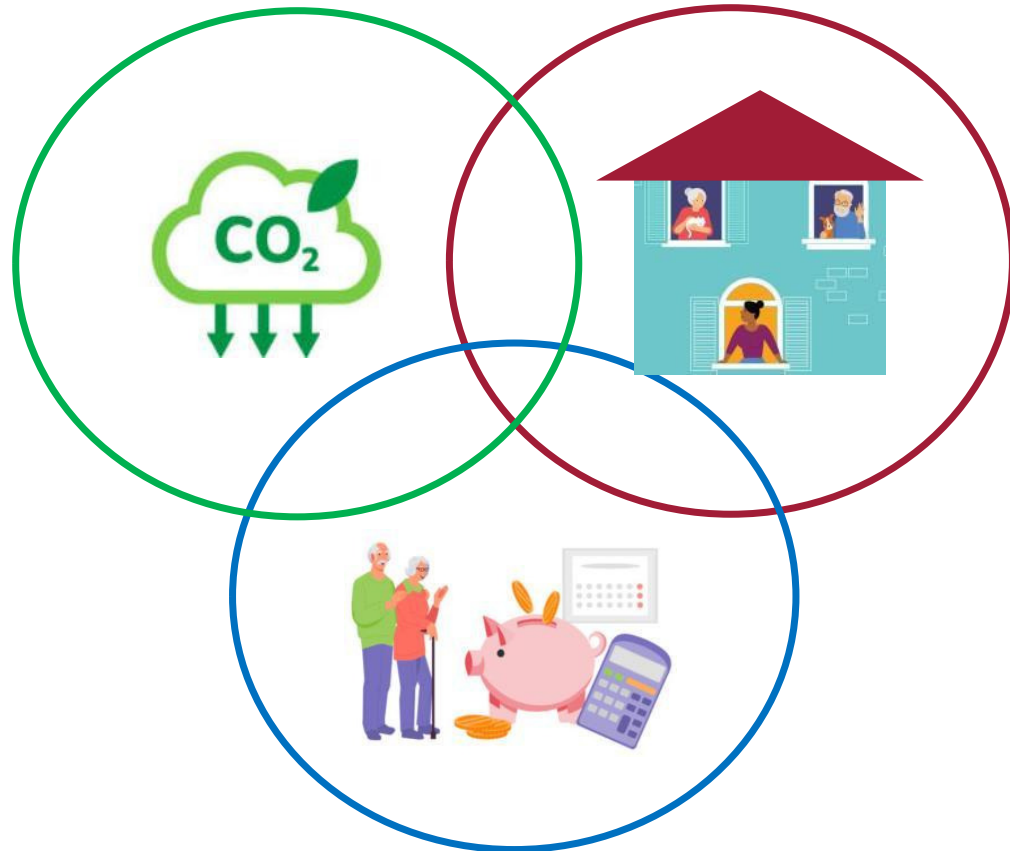
Lösungsansätze und Praxisbeispiele

Siedlungsentwicklung bietet grosses Potenzial



Verdichtung leistet wichtigen Beitrag für die drei Säulen der Nachhaltigkeit

Ökologie 



Soziales 

Wirtschaft 

Verdichtung sorgt für mehr Wohnraum und trägt zu durchmischten Quartieren bei



- Wohnraum am **richtigen Ort**
- Wohnraum für die **moderne Gesellschaft**
- **Gemischtes Angebot** betreffend Wohnungsgrößen, Preisen und Standard
- **Ressourcenschonende** und energieeffiziente **Bauweise**

Verdichtung findet dort statt, wo die Schweiz wächst



- **Gesamtsanierung** inkl. Aufstockung
- Aus 25 werden **30 Wohnungen** auf engem, innerstädtischem Raum dank Dachausbau (+5 Wohnungen resp. +20%)

Verdichtungsprojekte sind oft sehr komplex



- Aus 142 werden **194 Wohnungen** (+52 Wohnungen resp. +36%)
- Nachhaltigkeitslabel: **Minergie P-Eco** / SNBS (Gold)
- **Verzögerung** infolge Referendums; Gestaltungsplan wurde im November 2022 angenommen

Swiss Life verdichtet vielfältig



- Öffentlicher **Gestaltungsplan**
- Aus 106 werden **178 Wohnungen** (+72 Wohnungen resp. +68%)
- Teilweise **preisgünstig**
- Nachhaltigkeitslabel:
Minergie P-Eco / SNBS (Gold)

Umsichtige Mieterkommunikation ist zentral

Nach 61 Jahren muss Frau Steindorfer aus ihrer Wohnung

Hauseigentümer setzen immer öfter auf Massenkündigungen, oft zum Leid langjähriger Mieter. In Regensdorf soll die Swiss Life undurchsichtig gehandelt – und Bewohnern gedroht haben.

Martin Sturzenegger

Publiziert: 11.12.2018, 22:24

Aktualisiert: 13.12.2018, 08:08



- Sozialpolitische **Herausforderungen** sind ernst zu nehmen
- Steigende Sensibilisierung für **Mieterbedürfnisse**
- Durch individuelle Unterstützung können für die Bewohner **Lösungen** gefunden werden

Swiss Life will Teil der Lösung sein und mehr Wohnraum schaffen



Projekt Lindenstrasse St. Gallen

- **Verdichtung** als wichtige Ressource zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- **Rahmenbedingungen** für Eigentümer müssen stimmen:
 - Sorgfältige **Planung** und Bereitstellung von Bauland
 - **Anreize** für Investitionen (Förderung) vs. Regulierung
 - Vereinfachte und beschleunigte **Verfahren**
 - Regelung von **Einsprachen**
 - Bereitstellung von **Infrastruktur**
 - **Markttransparenz**
- Schaffung von mehr Wohnraum kann nur in **gemeinsamem Effort** von Städten, gemeinnützigen Trägern sowie privaten und institutionellen Anlegern erreicht werden



SwissLife
Asset Managers

*Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*