

Podiumsgespräch



Institutspartner



GOLDBACH NEO

RAIFFEISEN



Medien Institutspartner

[raumkultur TV]

1. Februar 2024



PODIUM N°
29

«Mietzinsdeckel für Zürcher Wohnungen: Wer würde gewinnen, wer würde verlieren?»



Reto Lipp
(Moderation)
Moderator und Redaktor
SRF



Walter Angst
Co-Geschäftsführer und Leiter
Kommunikation, MieterInnen- und
Mieterverband Zürich



Daniel Petitjean
Chief Executive Officer,
Wartec Invest AG

*Einstiegsreferat



Christoph Ryter
Geschäftsleiter,
Migros-Pensionskasse



Dr. Marco Salvi*
Senior Fellow und Forschungs-
leiter Chancengesellschaft,
Avenir Suisse

1

Begrüssung und Einleitung:

Prof. Dr. Peter Ilg

2

Einstiegsreferat:

Dr. Marco Salvi/ Patrick Schnell

3

- **Walter Angst**, Co-Geschäftsführer und Leiter Kommunikation, Mieterinnen- und Mieterverband Zürich
- **Daniel Petitjean**, Chief Executive Officer, Warteck Invest AG
- **Christoph Ryter**, Geschäftsleiter, Migros-Pensionskasse
- **Dr. Marco Salvi**, Senior Fellow und Forschungsleiter Chancengesellschaft, Avenir Suisse
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

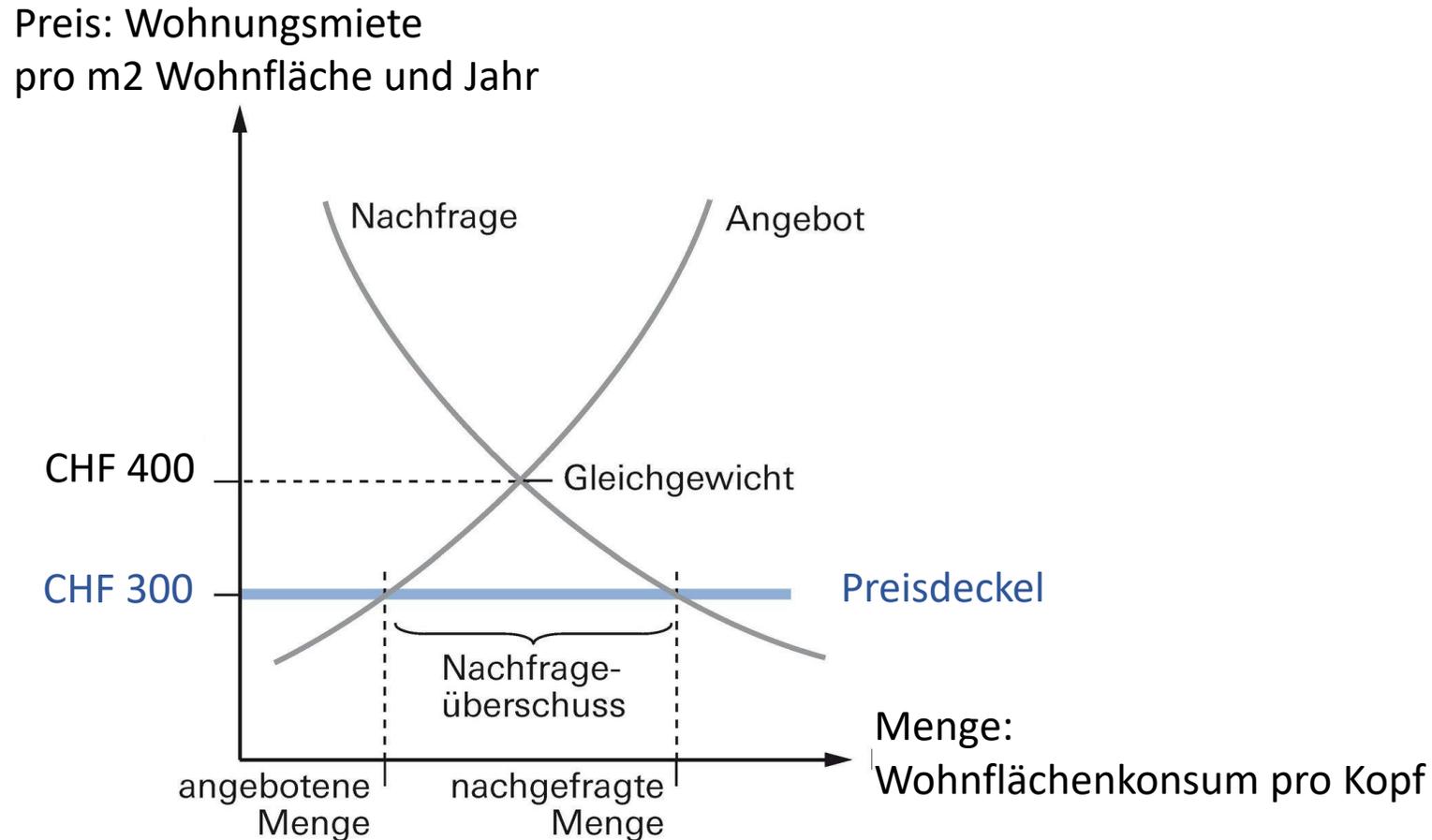
4

Schlusswort

anschliessend Networking-Apéro

Gemäss der mikroökonomische Modell verursachen Preisdeckel einen Nachfrageüberhang:

Somit Verschärfung des Problems Wohnungsknappheit statt Lösung



1

Begrüssung und Einleitung:

Prof. Dr. Peter Ilg

2

Einstiegsreferat:

Dr. Marco Salvi/ Patrick Schnell

3

- **Walter Angst**, Co-Geschäftsführer und Leiter Kommunikation, Mieterinnen- und Mieterverband Zürich
- **Daniel Petitjean**, Chief Executive Officer, Warteck Invest AG
- **Christoph Ryter**, Geschäftsleiter, Migros-Pensionskasse
- **Dr. Marco Salvi**, Senior Fellow und Forschungsleiter Chancengesellschaft, Avenir Suisse
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

4

Schlusswort

anschliessend Networking-Apéro

«Mietzinsdeckel»

Wer gewinnt, wer verliert?

Patrick Schnell

HWZ, Zürich, 01.02.2024

Mietzinsdeckel gibt es in vielen Varianten

Mietrecht >> Mietzinsregulierung

Mietzinsregulierung «1. Generation»

- Mietzinsdeckel (behördliche Höchstmieten)
- Bewilligungspflichtige Mietanpassungen (Ausnahme)

Mietzinsregulierung «2. Generation»

- Regelt **Mietzinsanpassung und zulässige Rendite**
- Schweiz: Mietanpassungen möglich, wenn sich **Kosten** ändern

Mietzinsregulierung ist in der Schweiz 100-jährig

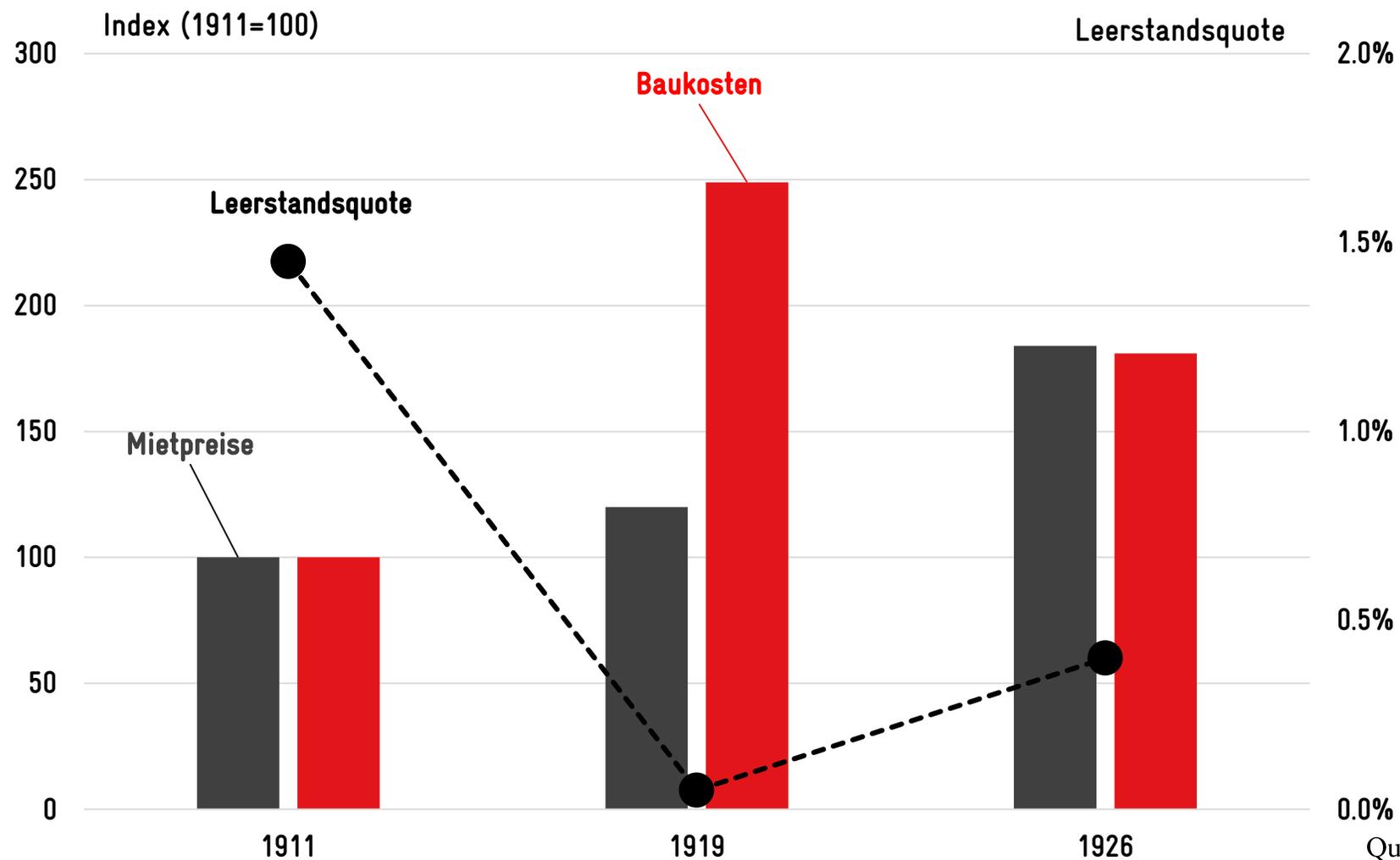
Kernelemente bereits im **Notrecht des 1. Weltkrieges** definiert [Hausmann, 2016]

- **Kostenmiete**
- Anbindung an **Hypothekarzinssatz**
- «**Angemessene**» Rendite
- Beschränkung des **Kündigungsrechts**

Damals gab es zudem

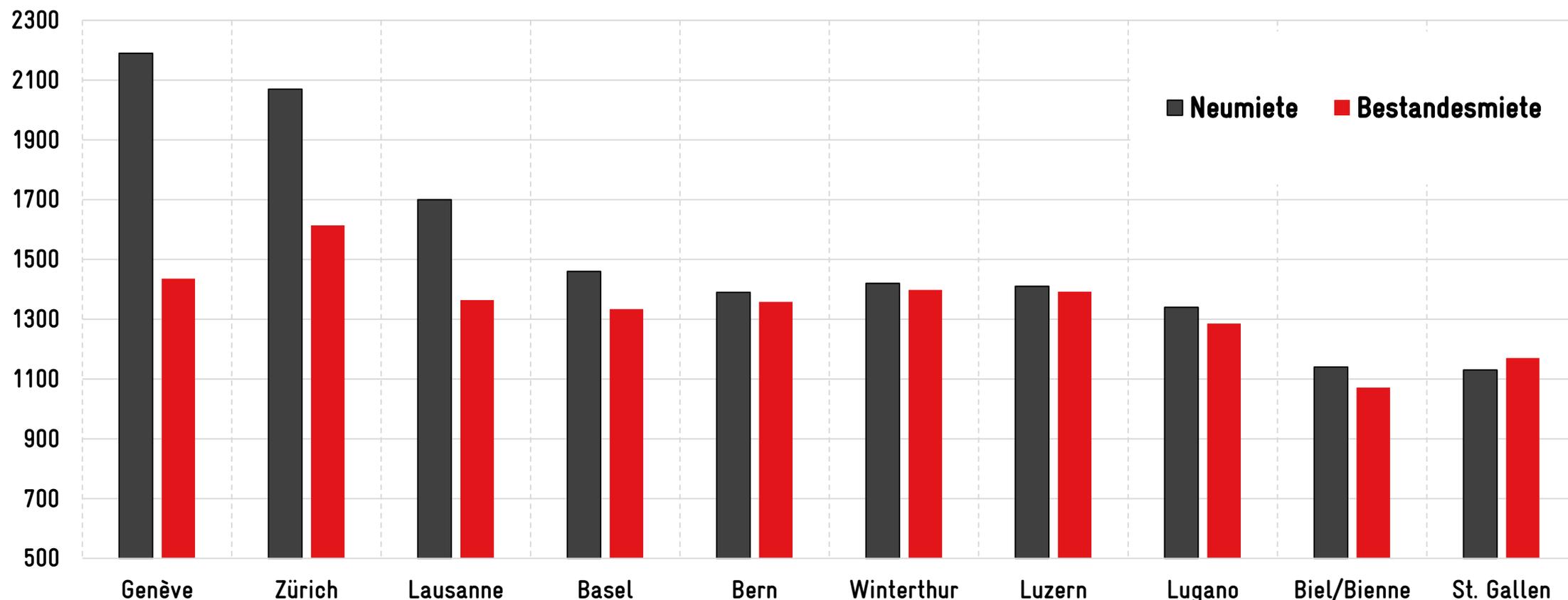
- Beschränkung der **Niederlassungsfreiheit** in Gemeinden mit Wohnungsnot
- **Meldepflicht** für leerstehende Wohnungen

Die Zürcher Wohnungsnot von 1917-1926



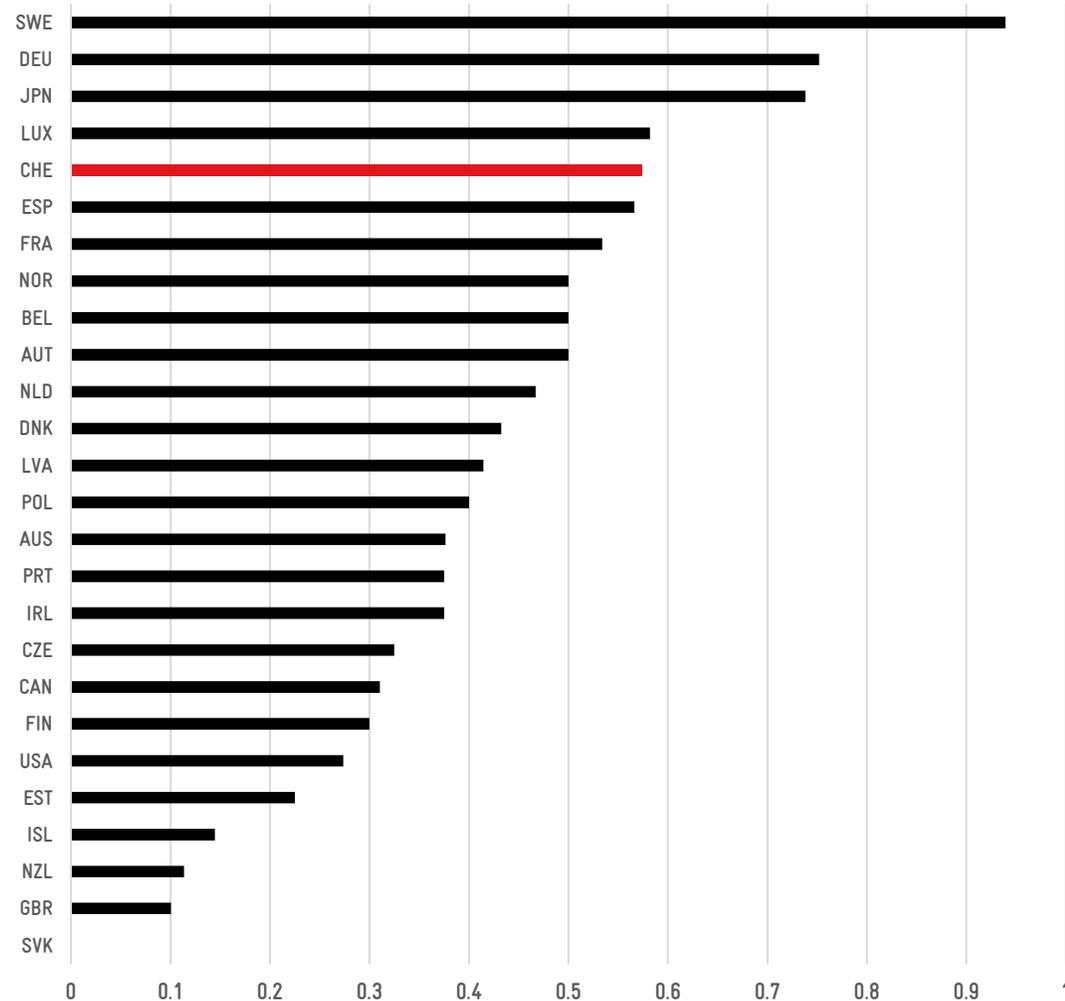
Heute: Zweigeteilter Markt in Grossstädten

Durchschnittliche Neumiete bzw. Bestandesmieten einer 3-Zimmer-Wbg., 2023



Quelle: BFS, WP, Avenir Suisse

Unser Mietrecht ist nicht besonders liberal



Mietregulierungsindex OECD (2021)

1 = Strengste Regulierung

0 = Keine Regulierung

Bewertet Regulierung

- Anfangsmiete
- Mietzinsanpassungen
- Kündigungsschutz
- Qualität

Dennoch besser als sein Ruf?

Pro

- Glättet Marktschwankungen
- Erlaubt dennoch langfristige Annäherung an Marktmieten

Contra

- Lock-in, tiefer Leerstand
- Widersprüchlich und komplex (absolute vs. relative Methode)

Verteilungseffekt:

Von den **mobilen Haushalten** (Jungen, Geschiedenen, Zuwanderer usw.) zugunsten der **Altmieten**

Reformvorschläge zur Diskussion

Zahlreiche Reformen in der Pipeline

Bund: Untermiete und Eigenbedarf

- Revision schränkt den **Lock-in-Effekt** etwas ein
- **Referendum**

Kanton Zürich: «Wohnschutzinitiative»

- In Anlehnung an Bestimmungen in GE, VD und BS
- Setzt Kostenmiete auch nach umfassender Renovation durch
- Mehr Umverteilung zugunsten der bestehenden Mieter
- **Renovationssteuer**

LDTR: Gesetz über Abbruch, Umbau und Renovation

- Beschränkt für 3 – 10 Jahre die Miete
 - Bsp.: Obergrenze bei rund 1180 Fr., für renovierte 4-Zimmer-Wohnung
- Es wird wenig in Renovationen investiert
- Kluft Bestandes- und Neumieten am grössten
- Tiefere Umzugsquote: 9.5% in Genf, 13.3% in Zürich

LDTR: Gesetz über Abbruch, Umbau und Renovation

Wohnungsausgaben

- 13.6% des Bruttoeinkommens (Genf)
 - 11.2% im Schweizer Durchschnitt (Schweiz)
- Umverteilung zwischen Neu- und Altmietern

Neue Publikation

«Mieten und Mythen»

Erhältlich auf Deutsch und
Französisch unter

www.avenir-suisse.ch



1

Begrüssung und Einleitung:

Prof. Dr. Peter Ilg

2

Einstiegsreferat:

Dr. Marco Salvi / Patrick Schnell

3

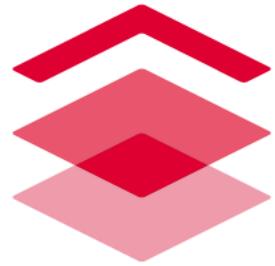
- **Walter Angst**, Co-Geschäftsführer und Leiter Kommunikation, Mieterinnen- und Mieterverband Zürich
- **Daniel Petitjean**, Chief Executive Officer, Warteck Invest AG
- **Christoph Ryter**, Geschäftsleiter, Migros-Pensionskasse
- **Dr. Marco Salvi**, Senior Fellow und Forschungsleiter Chancengesellschaft, Avenir Suisse
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

4

Schlusswort

anschliessend Networking-Apéro

Forschung für die Praxis



Swiss Real Estate
Institute

1

Begrüssung und Einleitung:

Prof. Dr. Peter Ilg

2

Einstiegsreferat:

Dr. Marco Salvi / Patrick Schnell

3

- **Walter Angst**, Co-Geschäftsführer und Leiter Kommunikation, Mieterinnen- und Mieterverband Zürich
- **Daniel Petitjean**, Chief Executive Officer, Warteck Invest AG
- **Christoph Ryter**, Geschäftsleiter, Migros-Pensionskasse
- **Dr. Marco Salvi**, Senior Fellow und Forschungsleiter Chancengesellschaft, Avenir Suisse
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

4

Schlusswort

anschliessend Networking-Apéro im 2. Stock

Vielen Dank!

peter.ilg@swissrei.ch