



Wohnungsknappheit: Wem hilft der Markt, wem hilft der Staat – und wie?

Beat Walti

Dr. iur., Rechtsanwalt

Nationalrat FDP/ZH, Kommission für Wirtschaft & Abgaben

Präsident VIS Verband Immobilien Schweiz

15. Mai 2025

Über den VIS

Institutionelle Investoren

- Pensionskassen
- Versicherer
- Banken (v.a. mit via Säule 3a-Fonds)
- Private Immobilienunternehmen



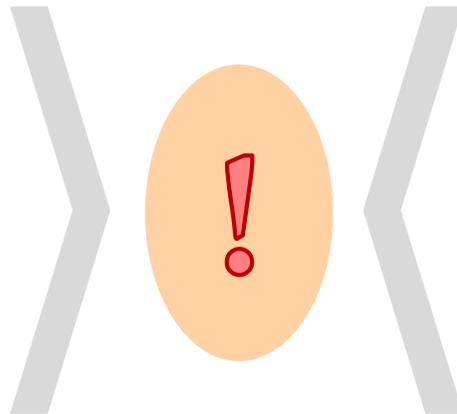
Einsatz für

- **attraktive Rahmenbedingungen**
- **liberale Markt- und Wettbewerbsordnung**
- **zeitgemässe und moderate Regulierung**, die Mietern, Eigentümern und Investoren gerecht wird
- **Interessenvertretung** gegenüber Politik, Wirtschaft und Gesellschaft

Wohnungsknappheit: Wohnungsmarkt heute und morgen

Nachfrage und...

- Bevölkerungswachstum (Geburtensaldo und Zuwanderung)
- Demografie: Haushaltswachstum (mehr Klein-/Einpersonenhaushalte)
- Bedürfnisse und Präferenzen: Flächenverbrauch p.P.



... Angebot

- Verfahrensdauern u. -komplexität (Lärmschutz, ISOS etc.)
- Verdichtung vs. Regelbauweise
- Bauteuerung, Finanzierungskosten
- Baulandlimitierung

- Tiefer Leerstand, Preisdruck: Ärger oder soziales Problem?
- Politischer Reflex: Intervention, Regulierung, Hilfe/Subvention
- Akzentuierung Zweiklassengesellschaft: Bestand & Angebot

Treiber der politischen Intervention: Soziale Dimension

Analyse von staatlichen Hilfs- und Förderinstrumenten

Auftrag

- 1 Untersuchung des Schweizer Wohnungsmarktes bezüglich der Erschwinglichkeit von Wohnraum
- 2 Untersuchung der Förderinstrumente im Schweizer Wohnungsmarkt (Subjekt- & Objektförderung)
- 3 Abklärung der Möglichkeit eines Systemwechsels von Objekt- zu Subjektförderung

Studie

swiss
economics 

S. Rutz, M. Salvi,
R. Gmür, M. Sabotic

Der Schweizer Wohnungsmarkt: Erschwinglichkeit von Wohnraum

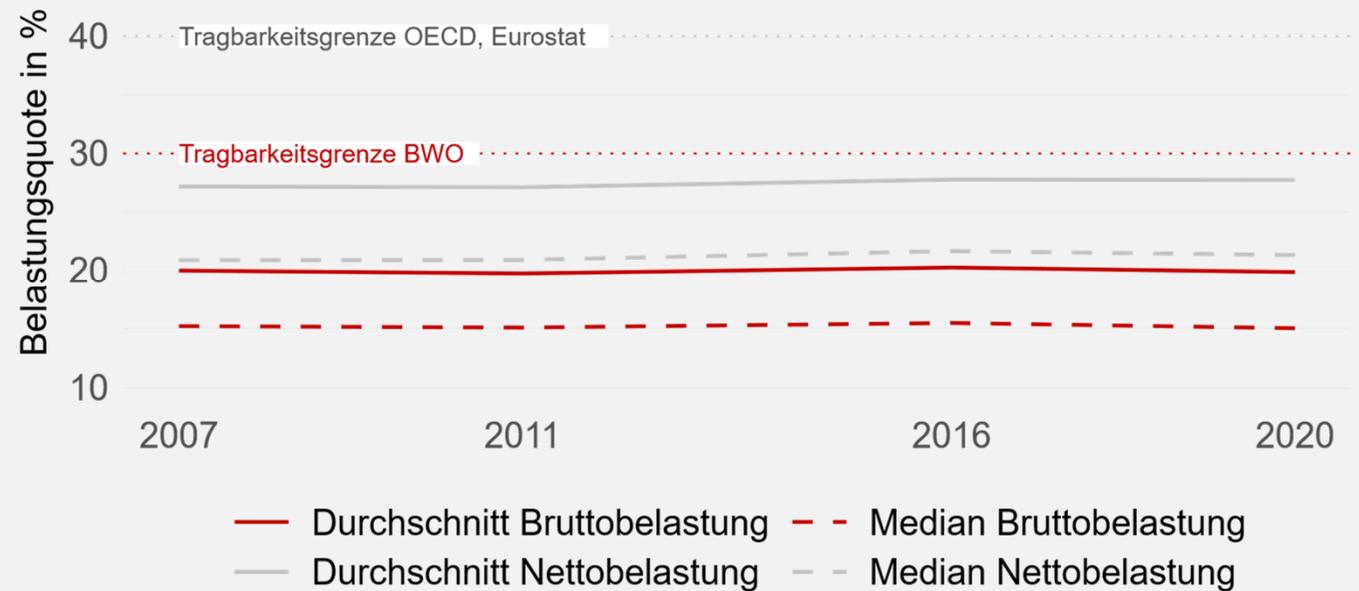


Analyse der Erschwinglichkeit von Wohnraum (I)

Stabile Entwicklung der durchschnittlichen Wohnbelastungsquote

- Um die Tragbarkeit der Wohnkosten zu beurteilen, sind die **Haushaltseinkommen** zu berücksichtigen
- Die durchschnittliche Belastungsquote der Haushalte liegt **unter den Tragbarkeitsgrenzen** und hat sich über die letzten Jahre **nicht verändert**

Durchschnittliche Belastungsquote

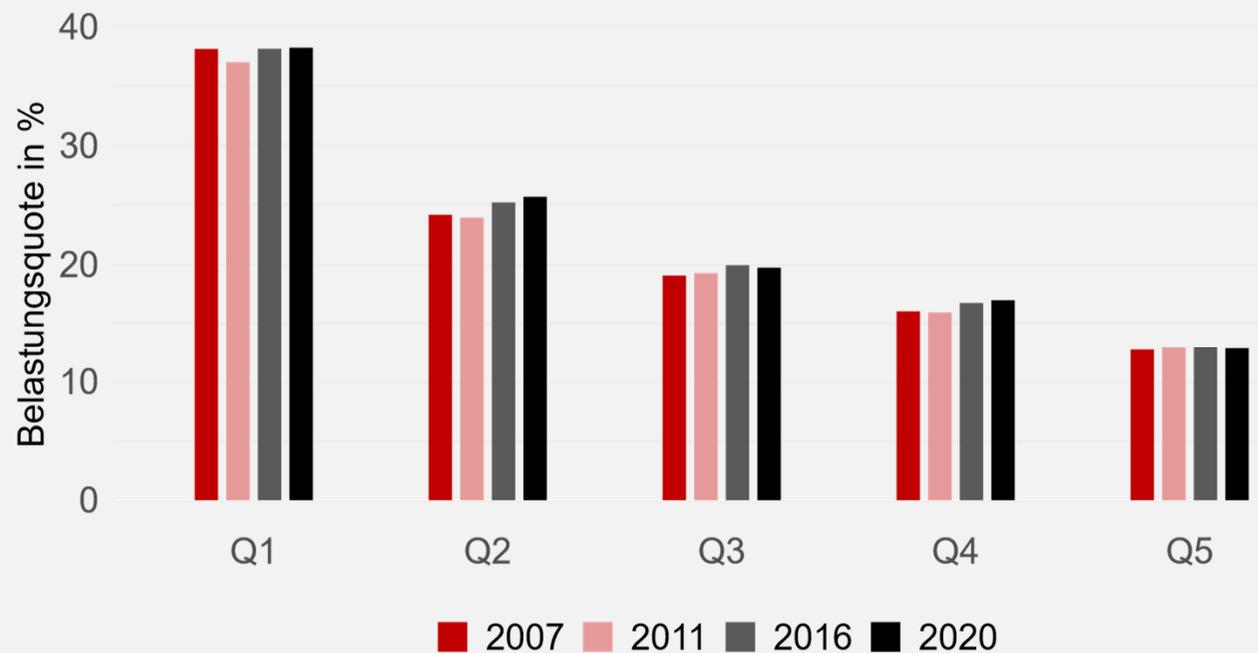


Analyse der Erschwinglichkeit von Wohnraum (II)

Nur einkommenschwache Haushalte überschreiten die Tragbarkeitsgrenze von 30 Prozent

- Die **Belastungsquote** ist über alle Einkommensquintile hinweg **stabil** geblieben
- Einzig im untersten Einkommensquintil wird die **Tragbarkeitsgrenze** von 30% im Durchschnitt überschritten

Durchschnittliche Belastungsquote nach Einkommensquintilen



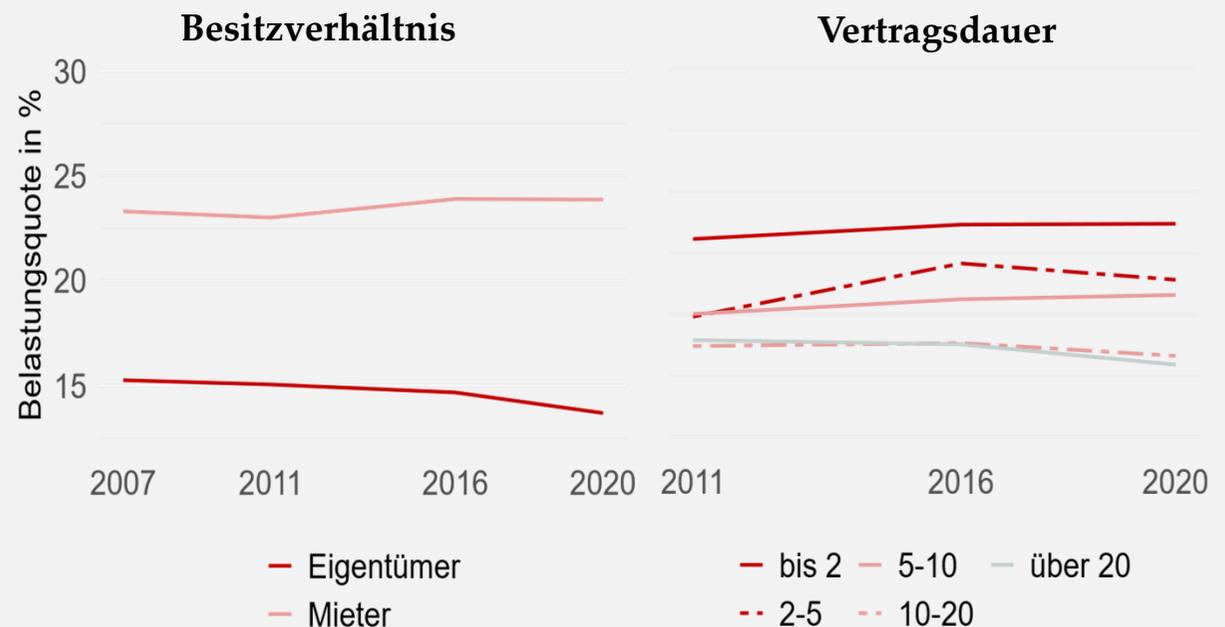
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der SILC-Daten.

Analyse der Erschwinglichkeit von Wohnraum (III)

Wohnbelastungsquoten nach Haushaltsmerkmalen

- Für Mieterinnen und Eigentümerinnen liegen die Belastungsquoten über die Jahre **konstant** bei etwas unter 25 % bzw. 15 %
- Für Haushalte, die erst **vor kurzem eine Wohnung** bezogen haben, ist eine Verschlechterung der Tragbarkeit zu beobachten

Durchschnittliche Belastungsquote nach...

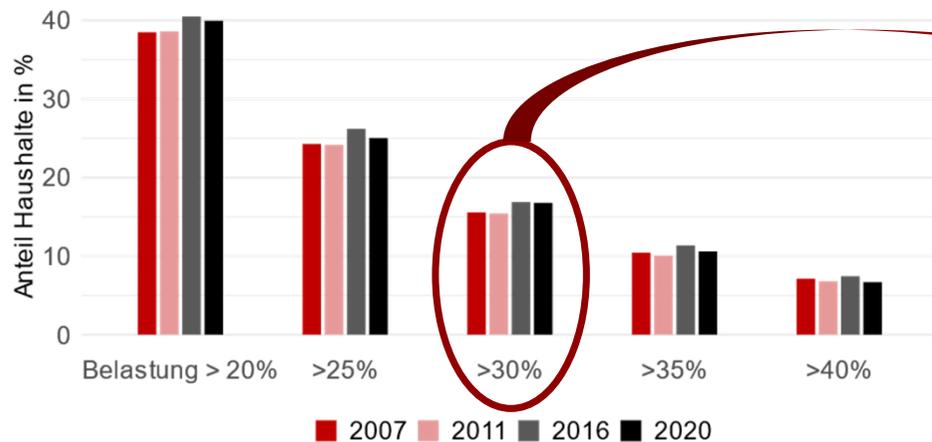


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der SILC-Daten.

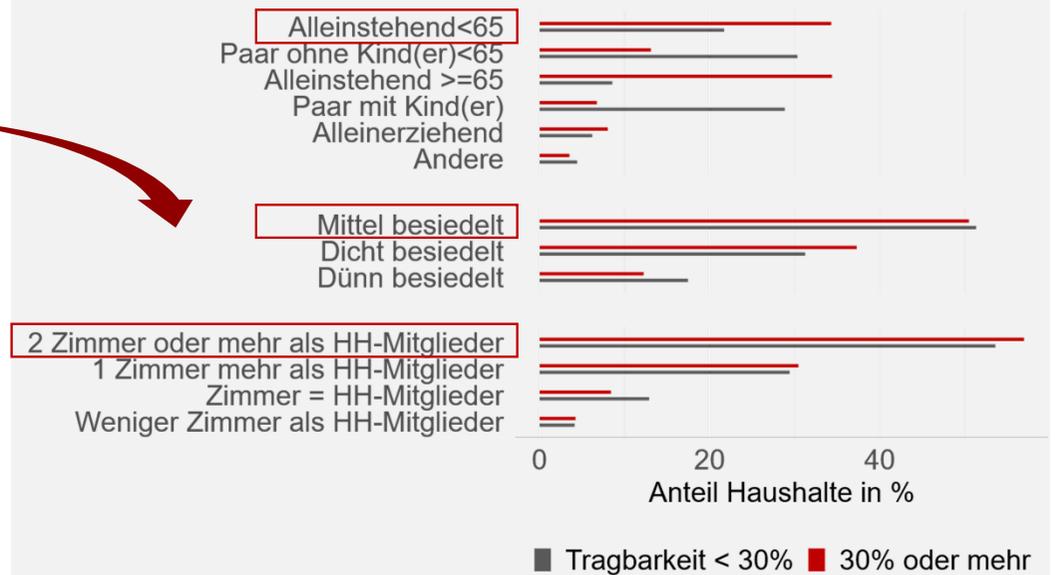
Analyse der Erschwinglichkeit von Wohnraum (V)

Für wen ist Wohnen nicht tragbar?

Anteil Haushalte nach Belastungsquote



Drei hervorstechende Eigenschaften



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der SILC-Daten.

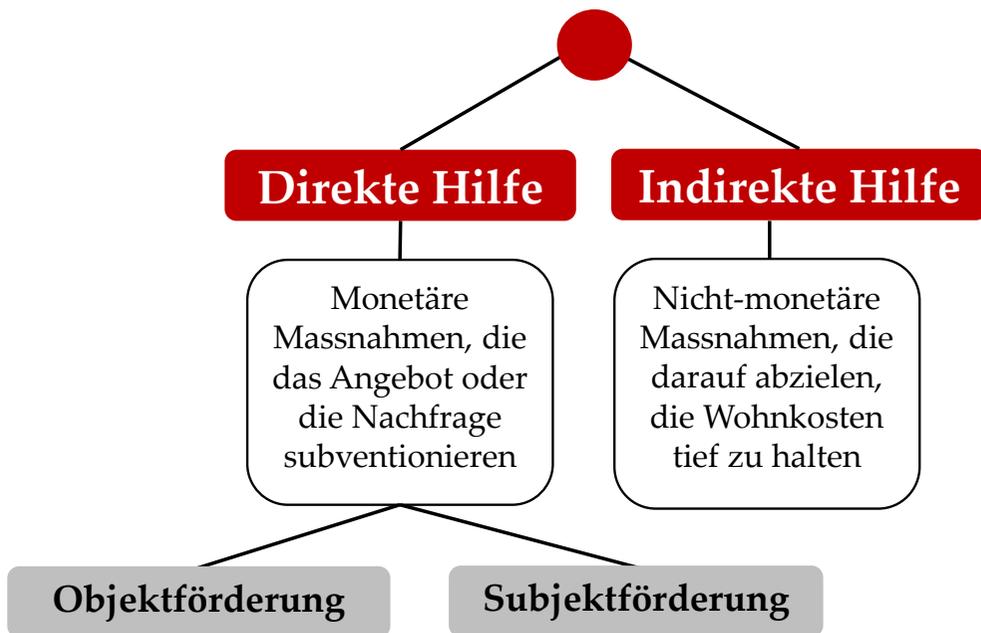
Förderinstrumente im Schweizer Wohnungsmarkt: Subjekt- & Objektförderung



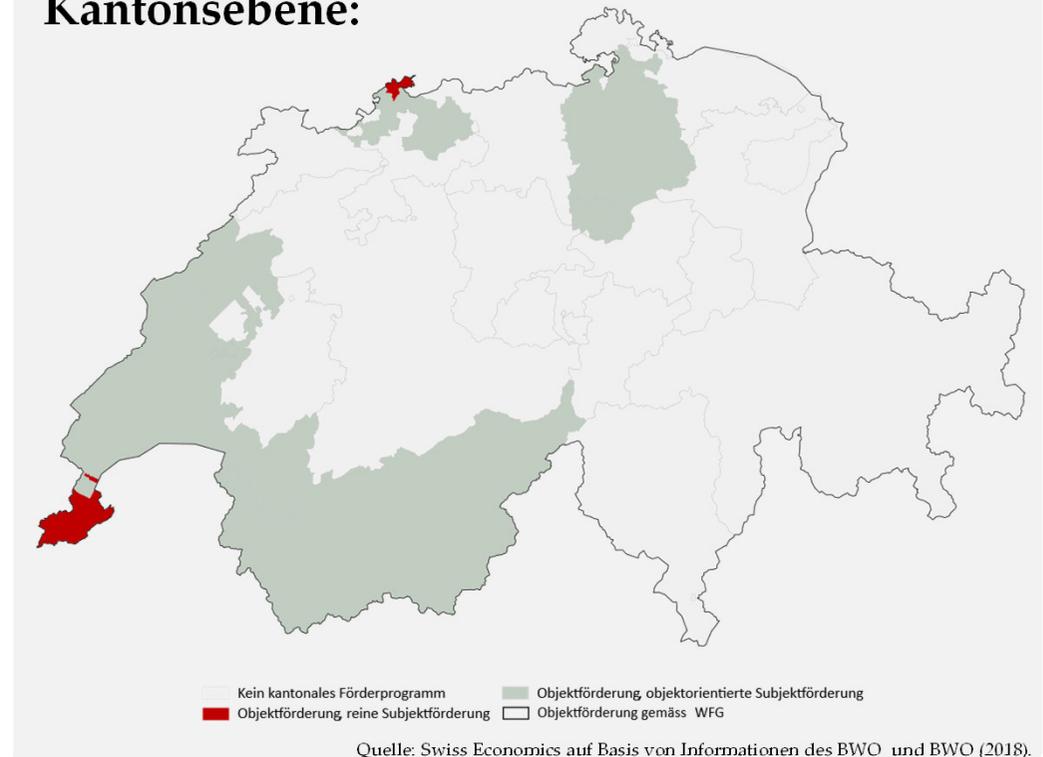
Aktuelle Wohnraumförderung in der Schweiz (I)

Objektförderung kommt häufiger zum Einsatz als reine Subjektförderung

Übersicht über die unterschiedlichen Förderansätze:



Förderinstrumente auf Bundes- und Kantonsebene:



Aktuelle Wohnraumförderung in der Schweiz (II)

Vor- und Nachteile der Objekt- und Subjektförderung

	Objektförderung	Subjektförderung
Bedürftige Haushalte	<ul style="list-style-type: none">▪ Geringe Zielgenauigkeit	<ul style="list-style-type: none">▪ Hohe Zielgenauigkeit
Bauträger	<ul style="list-style-type: none">▪ Anreize zur Bautätigkeit sind unklar	<ul style="list-style-type: none">▪ Anreize für bedarfsgerechtes Bauen
Staat/ Steuerzahler	<ul style="list-style-type: none">▪ Intransparenz der Kosten▪ Entgangene Erträge	<ul style="list-style-type: none">▪ Kostentransparenz▪ Eher hohe Finanzierungskosten
Volkswirtschaft	<ul style="list-style-type: none">▪ Eher ineffizient und ineffektiv	<ul style="list-style-type: none">▪ Effizient▪ Gefahr von Preisdruck auf Mieten

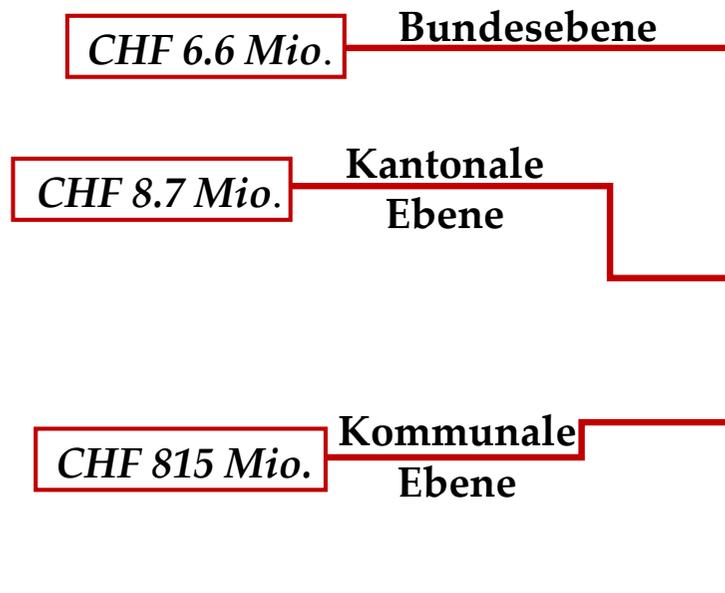
Aktuelle Wohnraumförderung in der Schweiz (III)

Die Förderungsbeträge im System der Objekt- und Subjektförderung sind pro Haushalt vergleichbar

Objektförderung

Total: CHF 830 Mio.

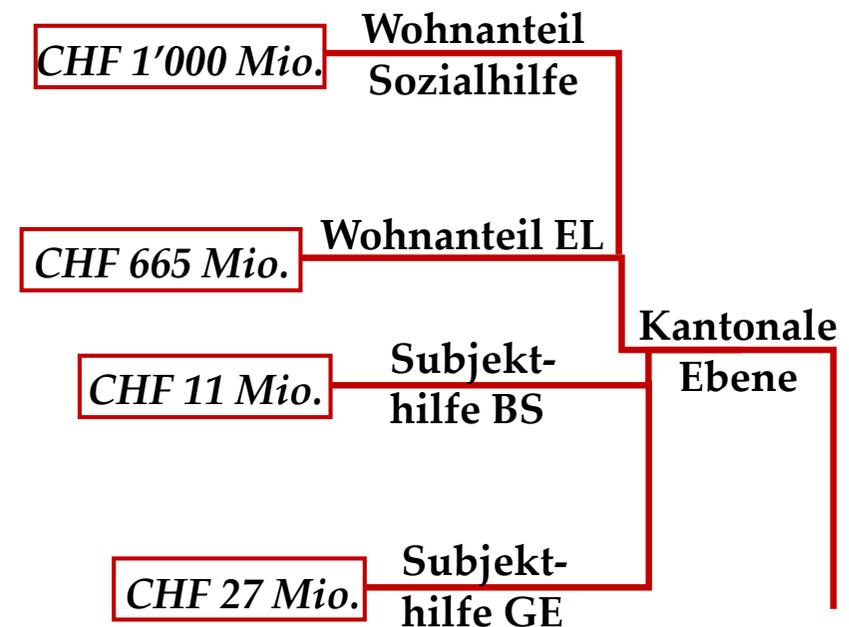
Pro Haushalt: $\approx \emptyset$ CHF 3'700 bis 5'500



Subjektförderung

Total: CHF 1'700 Mio.

Pro Haushalt: $\approx \emptyset$ CHF 5'000



Möglichkeit eines Systemwechsels: Von der Objekt- zur Subjektförderung



Systemwechsel von Objekt- zu Subjektförderung (I)

Gesamtschweizerische Ausweitung bestehender Modelle der Subjektförderung

- **Modell «Ergänzungsleistungen»**
 - **Anspruchsberechtigt:** Haushalte, deren anerkannte Ausgaben die Einnahmen übertreffen
 - **Betrag:** Wohnkostenanteil \times max [anrechenbare Ausgaben – Bruttoeinkommen, 0]
- **Modell «Basel-Stadt»**
 - **Anspruchsberechtigt:** Haushalte mit Kindern, die bestimmte Grössen nicht überschreiten
 - **Betrag:** Abhängig von Wohnkosten, Haushalts- und Wohnungsgrösse und Einkommen
- **Modell «Basel-Stadt +»**
 - **Anspruchsberechtigt:** Haushalte, die bestimmte Grössen nicht überschreiten
 - **Betrag:** Abhängig von Wohnkosten, Haushalts- und Wohnungsgrösse und Einkommen

Systemwechsel von Objekt- zu Subjektförderung (II)

Drei Modelle im Überblick

Modell	Umfang (CHF)	Anteil Haushalte	Wohnbeihilfen an betroffene Haushalte (CHF)			Median Entlastung des Budgets
			Durchschnitt	Median	Oberes Quartil	
 Ergänzungsleistungen	1'452 Mio.	12.6%	2'975	2'048	6'550	5.2%P
Basel-Stadt	697 Mio.	3.6%	4'944	4'560	6'852	5.5%P
Basel-Stadt +	1'474 Mio.	9.5%	3'972	3'645	5'229	7.1%P

- Der Anteil geförderter Haushalte variiert je nach Modell stark
- Der Förderumfang hängt entscheidend von der Ausgestaltung des Systems ab

Systemwechsel von Objekt- zu Subjektförderung (III)

Unerwünschte Nebeneffekte der Subjektförderung?

- Anspruchsberechtigte Haushalte setzen die Subjekthilfe für **andere Konsumzwecke** ein

- Eher wenig wahrscheinlich: mit steigendem Einkommen wird i.d.R. auch mehr Wohnraum konsumiert

- **Preisdruck auf Mieten** induziert zusätzliche Wohnraumnachfrage

- Nur wahrscheinlich, wenn Wohnungsangebot preisunelastisch
- Selbst dann profitieren die unterstützten Haushalte von der Subjekthilfe (wenn auch in reduziertem Umfang)

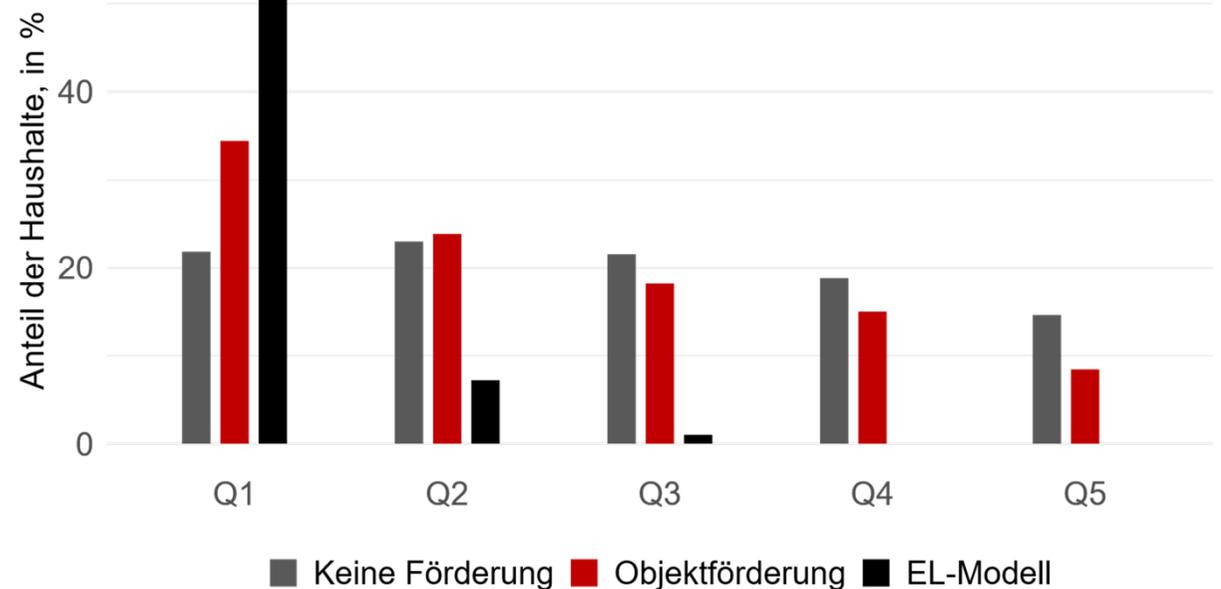
Zusammenfassung und Einordnung der Ergebnisse

Zusammenfassung

Einordnung der Ergebnisse und wichtigsten Erkenntnisse

- 1 Die Erschwinglichkeit von Wohnraum hat sich für das Gros der Haushalte nicht verändert
- 2 **Subjektförderung unterstützt sehr zielgerichtet**
- 3 Ein Systemwechsel würde je nach Modell CHF 700 Mio. bis 1'450 Mio. kosten; es würden zwischen 3.6% und 12.6% aller Schweizer Haushalte unterstützt

Einkommensverteilung der Miethaushalte nach Fördertyp



Die wichtigsten Zahlen und politische Schlussfolgerung



Heute profitieren etwa **77'000** einkommensschwache Haushalte von einer Objektförderung im Umfang von **325 Millionen Franken** pro Jahr



Diese Summe würde ausreichen, um mit Subjekthilfe **112'000 Haushalte** so zu unterstützen, dass ihre Wohnkosten die Tragbarkeitsgrenze nicht überschreiten



Diskussion über Ausbau Subjektförderung (anstelle massloser Objektförderung) als marktkonformen Ansatz politisch lancieren...



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Beat Walti

Dr. iur., Rechtsanwalt, Nationalrat FDP/ZH
Präsident VIS Verband Immobilien Schweiz

15. Mai 2025