

CUREM *horizonte 2015*

Mietmarktregulierung – Jenseits der Polemik



**Universität
Zürich** UZH



CUREM*horizonte*

2013: Ein Lob dem Profit? -> Eigentümer

2015: Mietmarktregulierung – jenseits der Polemik -> Nutzer



Wer bestimmt die Mieten? Wer bestimmt die Mieter?

- Die Mieten werden kurz- und mittelfristig nicht durch die Anbieter (Vermieter) sondern durch die Gesamtheit der Nachfrager (Mieter) bestimmt.
- Mietpreisregulierung reguliert zunächst den Wettbewerb unter der Mietern
- Verbietet man den Mietern ihre maximale Zahlungsbereitschaft für eine bestimmte Wohnungsqualität zu bezahlen, können auch „ärmere“ Mieter um Wohnungen mit einer höheren Qualität (z.B. zentraler) bewerben. Nur
 - Wer gewinnt im Kampf um die geringe Zahl günstiger Wohnungen?
 - Wie viel Wohnfläche wird nachgefragt, wenn Wohnungen günstiger werden?
 - Was passiert langfristig mit dem Angebot?
 - Wo erfüllt sich die auf dem Mietmarkt unterdrückte Zahlungsbereitschaft?



Universität
Zürich^{UZH}

Agenda

Die Funktionsweise des Mietmarkts – eine Einführung

Prof. Dr. Pascal Gantenbein, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät, Universität Basel

Optimal rental market regulation – insights from different countries in the EU

Dr. Peter Pontuch, Directorate General for Economic and Financial Affairs (DG ECFIN), European Commission

Kurze Pause (5')

Weshalb wir Menschen immer wieder dazu neigen, protektionistisch zu handeln und wie wir langfristig reich bleiben könnten

Prof. Dr. Bernd Roeck, Historisches Seminar, Universität Zürich

Ein Interview über die Wohnmarktregulierungsstrategie des Bundes

von Dr. Andrea Martel (NZZ) mit Dr. Ernst Hauri (Direktor Bundesamt für Wohnungswesen)

Verleihung CUREM *forschungspreis*

SBB Immobilien

ca. 19.30 Uhr Apéro riche



Universität
Zürich ^{UZH}

Die Funktionsweise des Mietmarkts – eine Einführung

Pascal Gantenbein

Prof. Dr.

- Studiendekan und Professor für Finanzmanagement an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Basel
- Befassung in Forschung und Lehre mit den Gebieten Investitions- und Risikomanagement, Venture Capital und Private Equity sowie Real Estate Finance und Corporate Governance.





Universität
Zürich^{UZH}



Die Präsentationen und Videos finden Sie ab 6. Oktober 2015 auf:

www.curem.uzh.ch

CUREM Horizonte

Mietmarktregulierung – jenseits der Polemik

30. September 2015

Die Funktionsweise des Mietmarkts — eine Einführung

Prof. Dr. Pascal Gantenbein, MRICS

Ordinarius für Finanzmanagement

Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät

Universität Basel

www.wwz.unibas.ch/fmgt

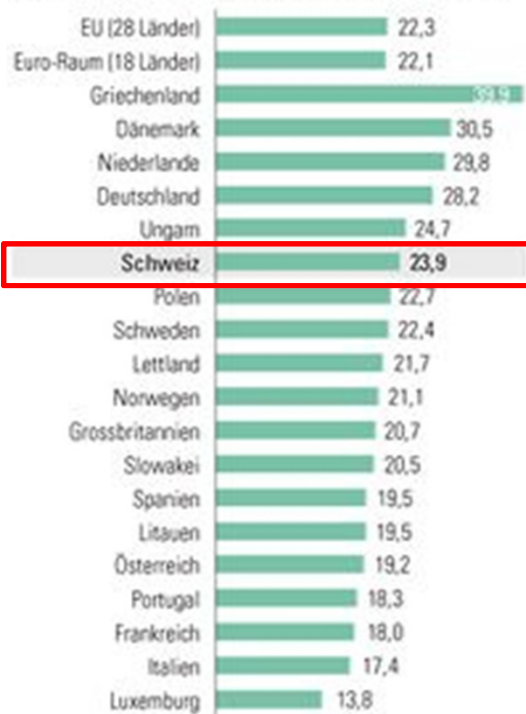
pascal.gantenbein@unibas.ch

Die Schweiz ist nach wie vor ein Land der Mieter

Gut funktionierender Schweizer Mietwohnungsmarkt

Kein Ausreisser bei den Wohnkosten

Anteil Wohnkosten am Haushaltseinkommen¹, in % (2013)

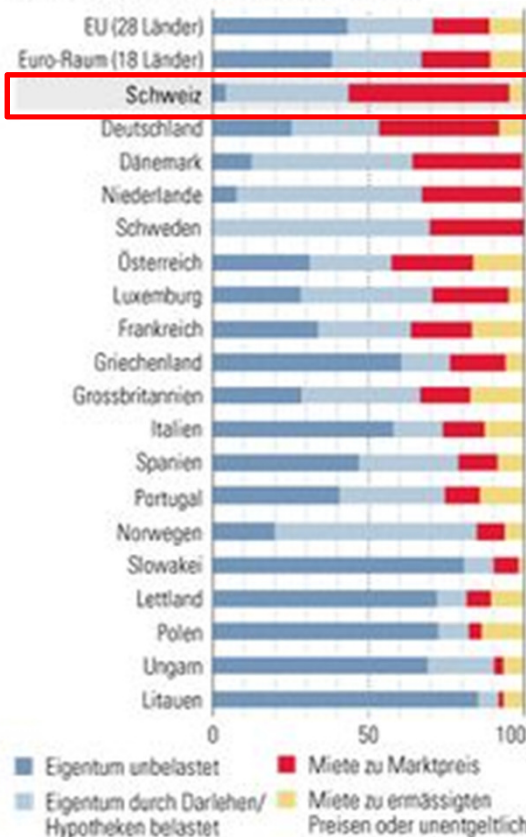


¹ Verfügbares Haushaltseinkommen.

QUELLEN: EUROSTAT, BFS (HAUSHALTSBUDGETERHEBUNG), WÜEST & PARTNER

Spitzenreiterin beim freien Mietwohnungsmarkt

Wohnverhältnisse der Bevölkerung, in % (2012)



Quelle: Andrea Martel: «Riskantes Herumschrauben am Mietwohnungsmarkt», NZZ, 27. Januar 2015

◆ Wohnkosten Schweiz

- **23.9%** der verfügbaren Einkommen (2013)
- bzw. **14.8%** der Brutto-Haushaltseinkommen (2012)

◆ Tiefe Einkommen (Zürich):*

- Untere 20%: **25-35%**, davon Einpersonenhaushalte: 39%
- 21% Wohnungen unter 1'230 (= 25% des ø tiefen Eink.)

◆ Probleme:

- Verteilung
- Tragbarkeit zentrale Lagen
- Wohnqualität

* Felix Thurnheer: «Ausreichend günstiger Wohnraum in der Stadt Zürich? Swiss Real Estate Journal, No. 9, 2014, 12-17

Angebot und Nachfrage in der Schweiz

◆ Determinanten der Wohnungsnachfrage:

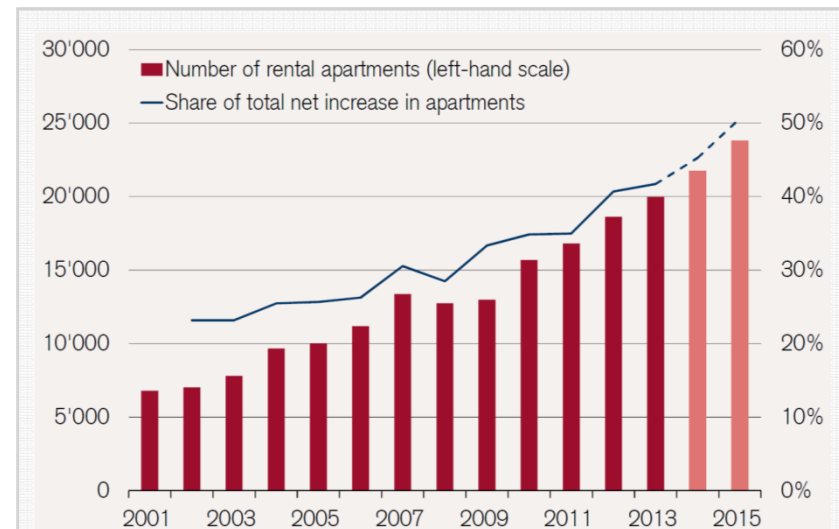
- **Demographie:** Alterung, Migration, ...
- **Einkommen und Finanzierungskosten**
- **Transportkosten und Attraktivität**
- **Preise für Wohneigentum / Price-Rent**

◆ Nachfrage und Angebot (Schweiz):

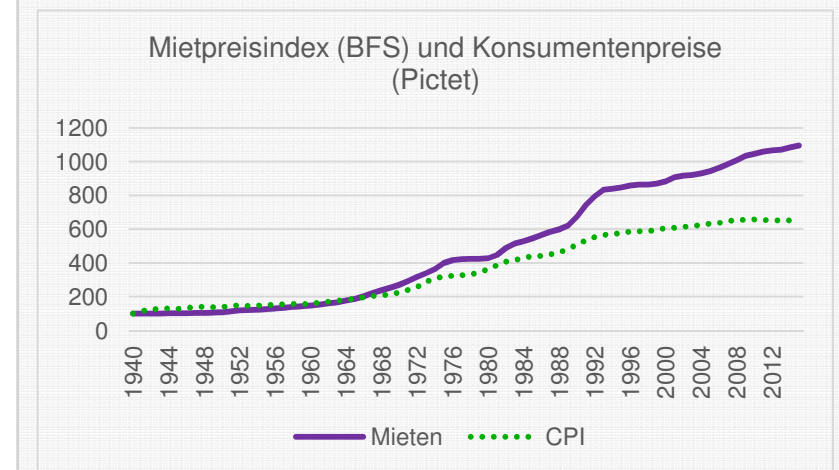
- Plus ca. 1.7% p.a. seit 1970 (in Phasen)
- Bis 2013 Ausweitung Wohnungsangebot gedeckt durch Nachfrage (phasenweise sogar zu langsame Ausweitung)

◆ Mietanstieg stärker als Teuerung, aber:

- **Einkommensanstieg** > CPI
- **Flächenbedarf** pro Kopf
- **Segmentierung Neubau / Altbau**

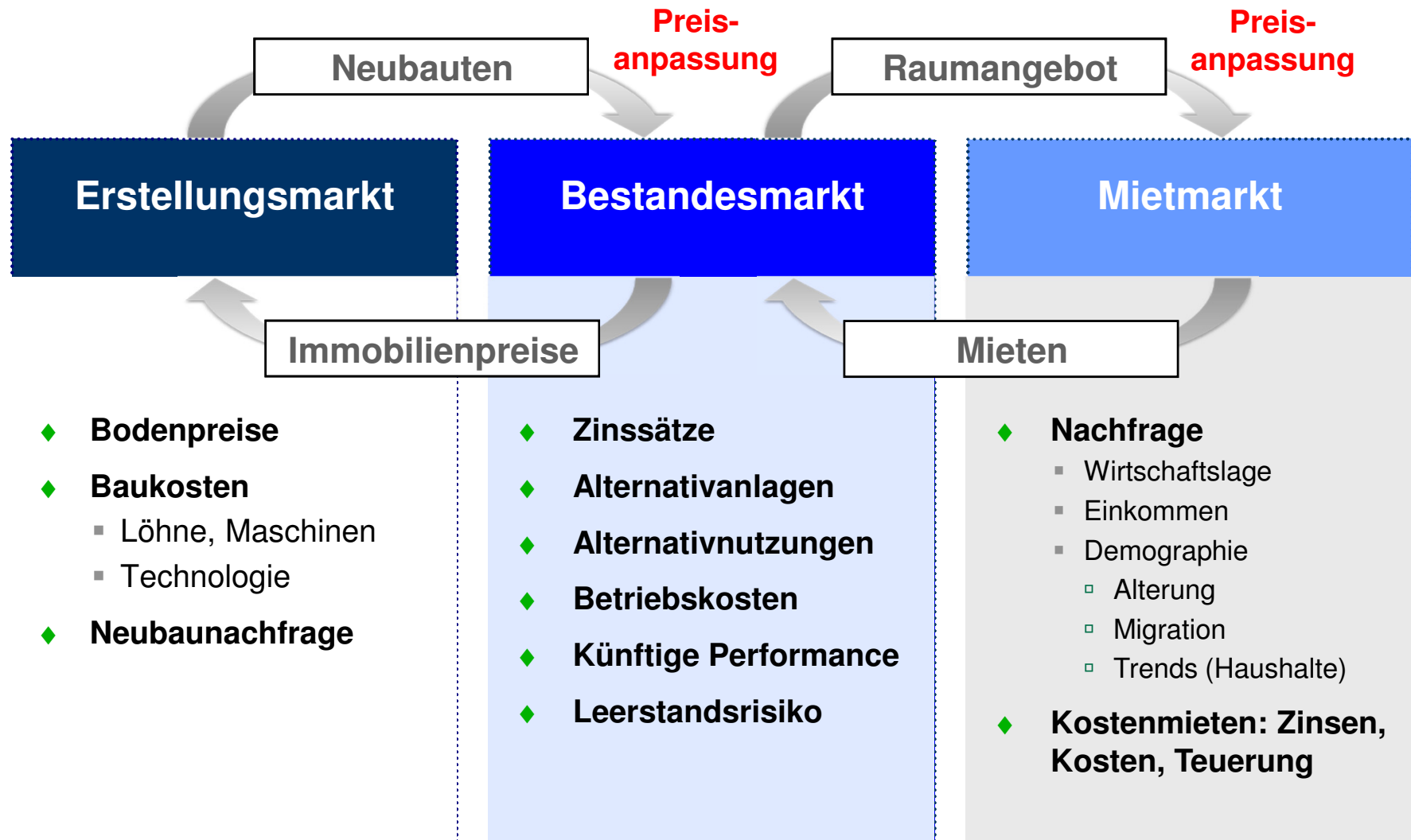


Source: Credit Suisse, Swiss Federal Statistical Office, Baublatt



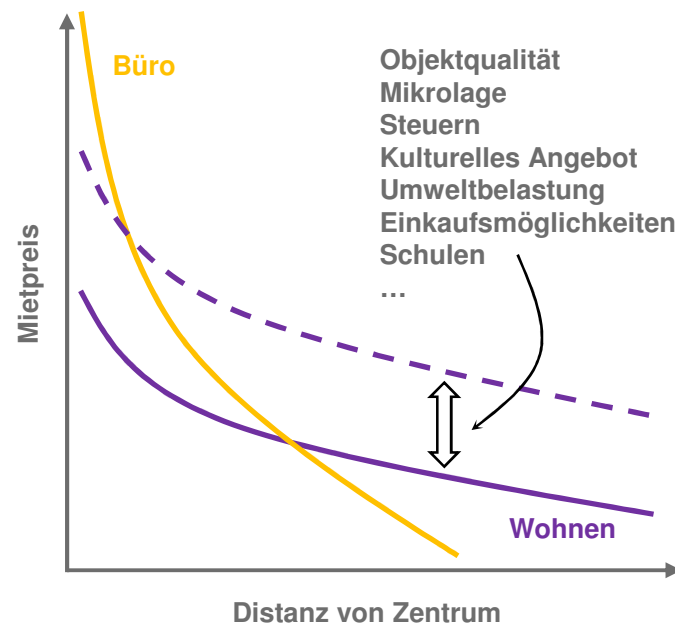
Quelle: Credit Suisse Economic Research: Real Estate Market 2015, p. 30 (oben); BFS, 2015 (unten)

Der «Mietmarkt» als Bestandteil des Immobilienmarktes



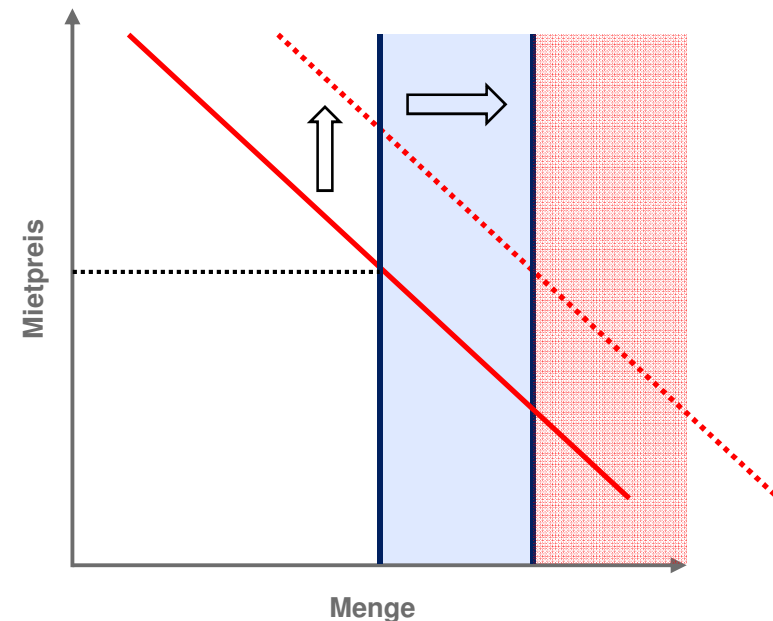
Preisdeterminanten und Preisanpassung

Preisdeterminanten



- ◆ Preis = f («Attraktivität»)
- ◆ Segmentierung von Nutzungen (vgl. Von Thünen-Modell)

Preisanpassung



- ◆ Kurzfristig: Nachfrage schwankt stärker als Angebot. Folge: Preisänderungen
- ◆ Langfristig: Mietpreise im Gleichgewicht

◆ **Mietregulierung:**

- Verfügbarkeit von genügend und angemessenem Wohnraum
- Bezahlbarkeit von Wohnraum: Rent Control und Schutzbestimmungen
- Asymmetrie der Verhandlungsmacht vs. Bereitstellung von genügend Wohnraum

◆ **Kündigung:**

- Gesetzliche Kündigungsfristen und -termine 3 Monate (OR 266a-f)
- Kündigungsschutz (OR 271-273c) und Anfechtbarkeit der Kündigung
- Erstreckungsbegehren und Erstreckungsdauer sowie Kündigung während Erstreckung

◆ **Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen** (OR 269-270e):

- **Grundsatz:** Erzielung eines angemessenen Ertrags bei nicht übersetztem Kaufpreis, Orts- und Quartierüblichkeit, Kostensteigerungen, Teuerung auf risikotragendem Kapital
- **Anpassungsmöglichkeiten** bei veränderten Umständen. Grenzen: **VMWG**
- Formularpflicht: Mitteilung des Mietzinses des Vormieters; Erhöhungslimite bei 10% ohne Sanierung; Kantone / Diskussion auf Bundesebene → Preisrigidität über Wechsel hinaus

Markt

- ◆ **Marktmechanismus**
 - Preisnormalisierung durch Angebot
 - Funktionierende Angebotsausweitung (etwa infolge Nachfrageausweitung)
- ◆ **Marktversagen?**
 - Angebotsrigiditäten (+ / -)
 - Verfügbarkeit zu bestimmten Preisen an bestimmten Orten beschränkt
 - Problem, wenn keine Ressourcen

- ◆ **Wohnbaugenossenschaften**
- ◆ **Mindestquoten Affordable Units**
- ◆ **Sozialer Wohnungsbau**
- ◆ ...

Staatliche Eingriffe / Regulierung

- ◆ **Einflussnahme auf Preis im regulierten Teil des Marktes**
 - Mietpreise ↓
 - Bodenpreise ↓
 - Wohnungsgrösse ↑
 - Bevölkerungsdichte ↓
 - Kurzfristiger Nutzen ↑
- ◆ **Aber:**
 - Bereitstellung von genügend und qualitativ guten Wohnungen?
 - Inverse Effekte im offenen Mietmarkt bei Mengenbeschränkung
 - Keine Evidenz für Wohlfahrt unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und verzerrende Effekte von Rent Controls (EU-Studie *Cuerpo et al.*, 2014*)

* Carlos Cuerdo, Sona Kalantaryan, Peter Pontuch: Rental Market Regulation in the European Union. Economic Papers 515, European Commission, April 2014

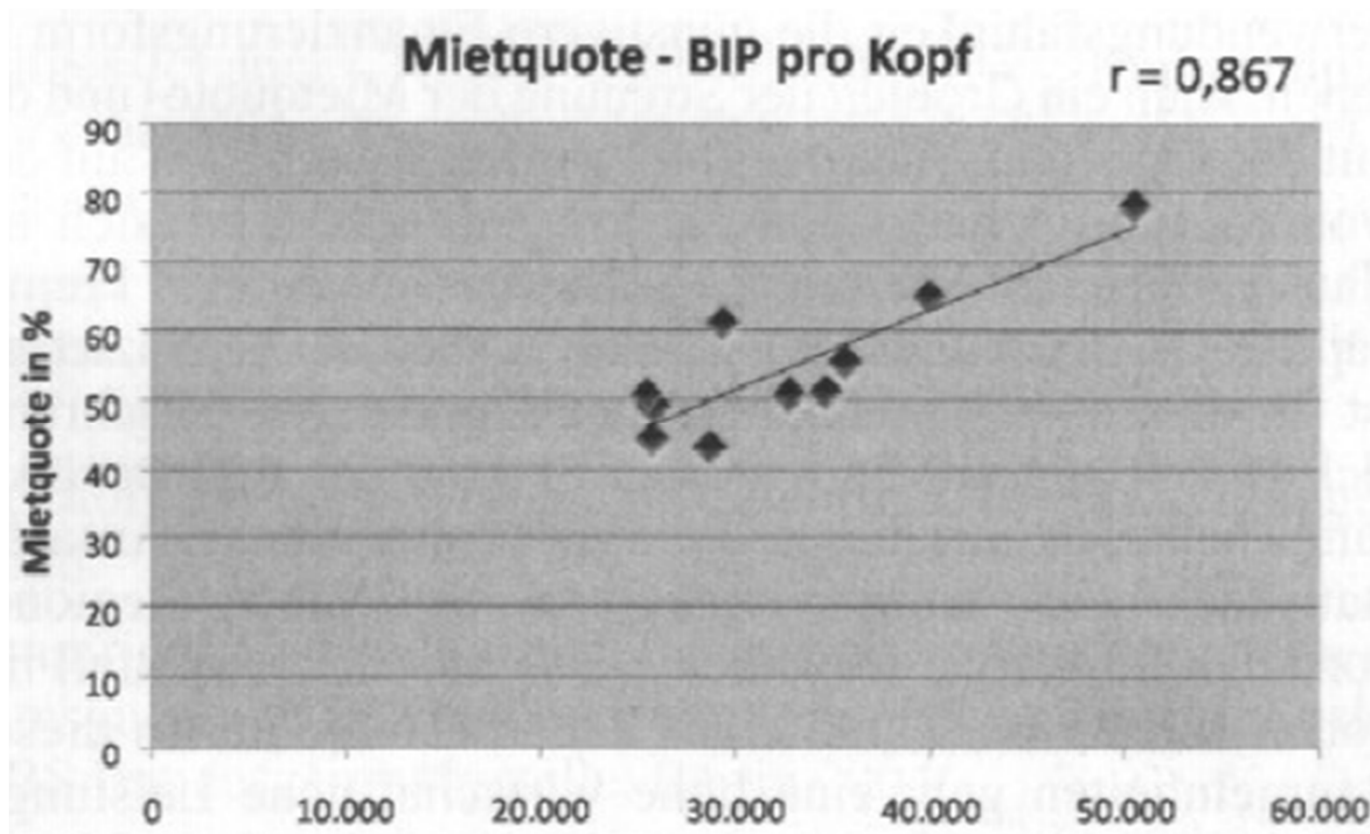
- ◆ **Tragbarkeit** und **Verfügbarkeit** von Wohnraum:
 - Tragbarkeit von Wohnen hat sich einkommens- und flächenbereinigt verbessert.
 - Produktion von Wohnraum parallel zu Nachfrage. Genügend tragbarer Wohnraum
 - Aber: Gerechte Verteilung? Problem für tiefe Einkommen: teure zentrale Lagen, Qualität

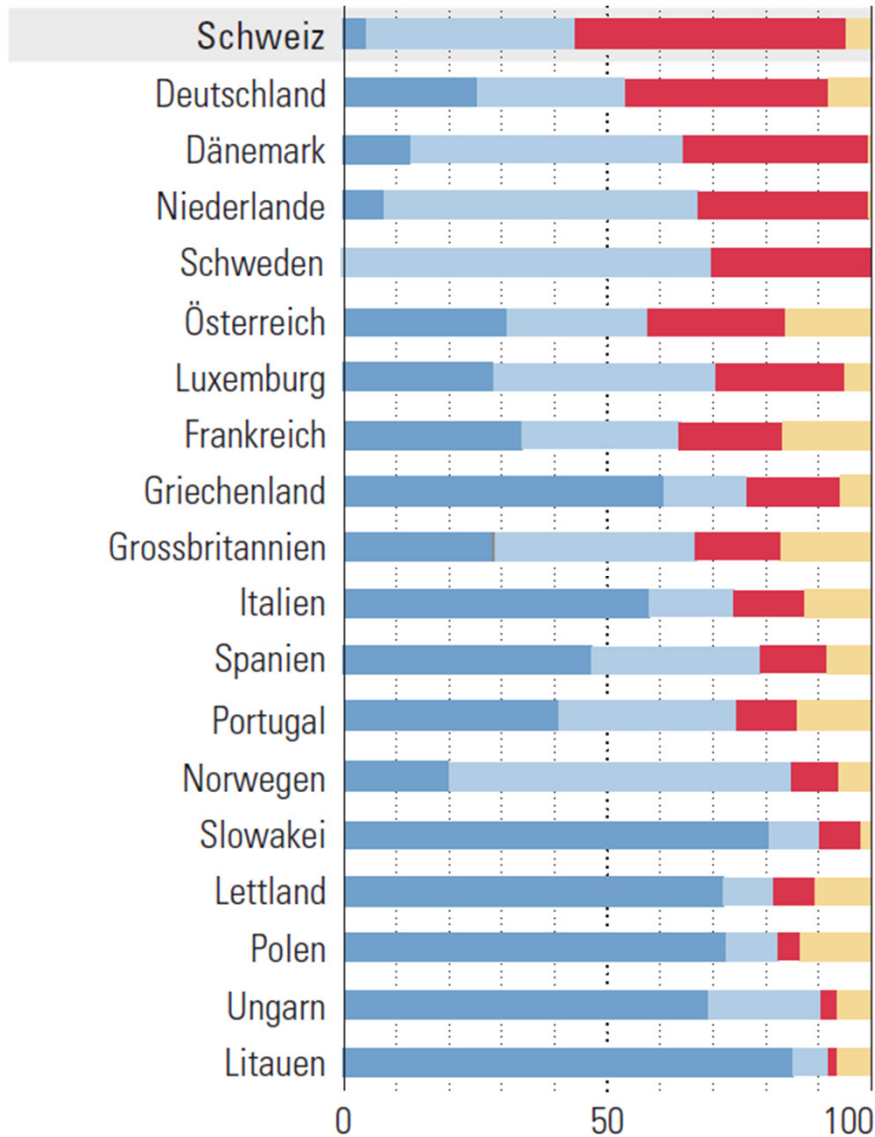
- ◆ Mieten bilden sich aufgrund von **Angebot und Nachfrage**
 - Aggregiert: Einkommen, Finanzierung, Demographie (Alterung, Migration, Haushaltsgrösse)
 - Individuell: Transportkosten, Price-Rent-Ratio, Neubau / Altbau, Attraktivität (Sicht, Kultur, Umweltbelastung, Steuern, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ...)
 - Regel: Attraktivere Wohnungen = höherer Preis
 - Markt: Preisnormalisierung, aber Mietpreisschwankungen bei temporären Angebotsrigiditäten

- ◆ **Mietregulierung** zielt auf Tragbarkeit und Verfügbarkeit
 - Mietpreisregulierung: a) erhöht Tragbarkeit, b) wirkt langfristig dämpfend auf Angebot, c) birgt Gefahr hoher Neubaumieten, d) begünstigt jene, die schon Wohnungen haben
 - Negative Effekte auf die Bereitstellung neuen Wohnraums



Hohe Mietquote – hoher Wohlstand: ein Zufall?

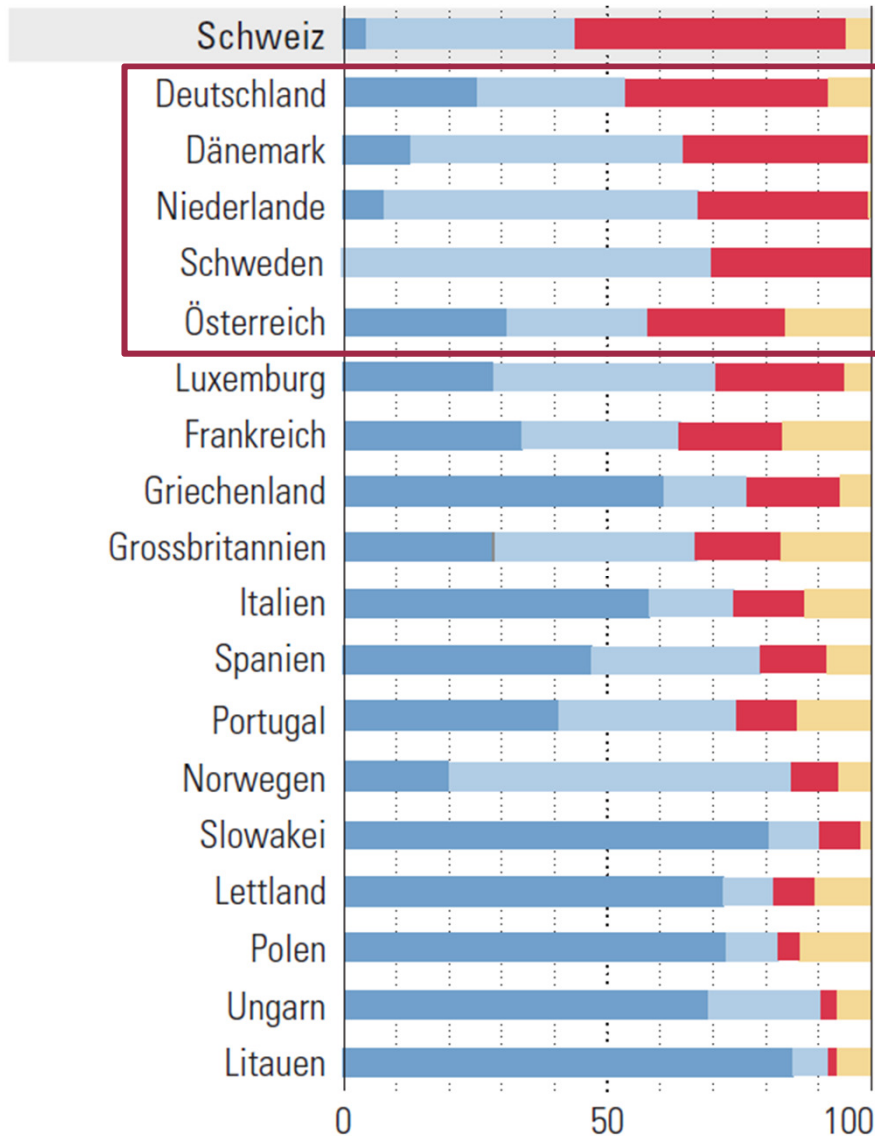




Spitzenreiterin beim freien Mietwohnungsmarkt

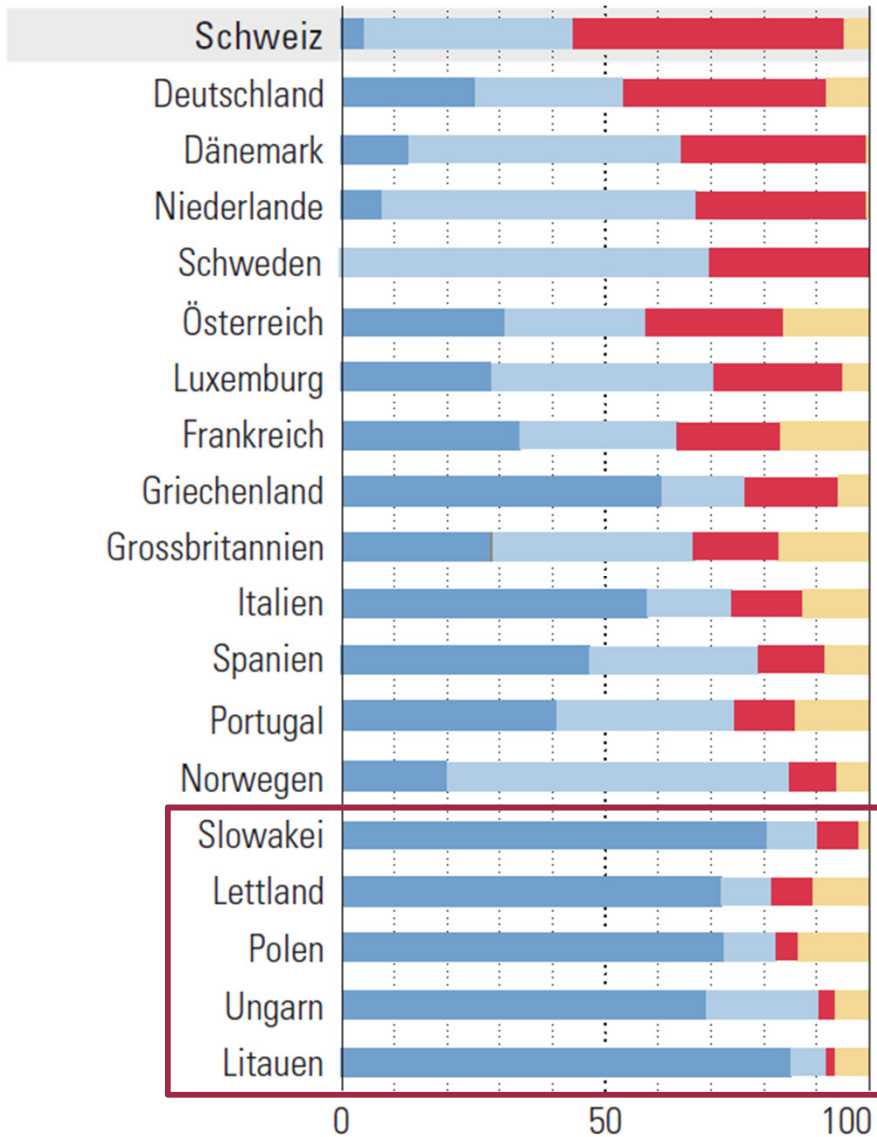
Wohnverhältnisse der Bevölkerung, 2012, in %

- Eigentum unbelastet
- Eigentum durch Darlehen/Hypotheken belastet
- Miete Marktpreis
- Miete zu ermässigten Preisen oder unentgeltlich



Spitzenreiterin beim freien Mietwohnungsmarkt Wohnverhältnisse der Bevölkerung, 2012, in %

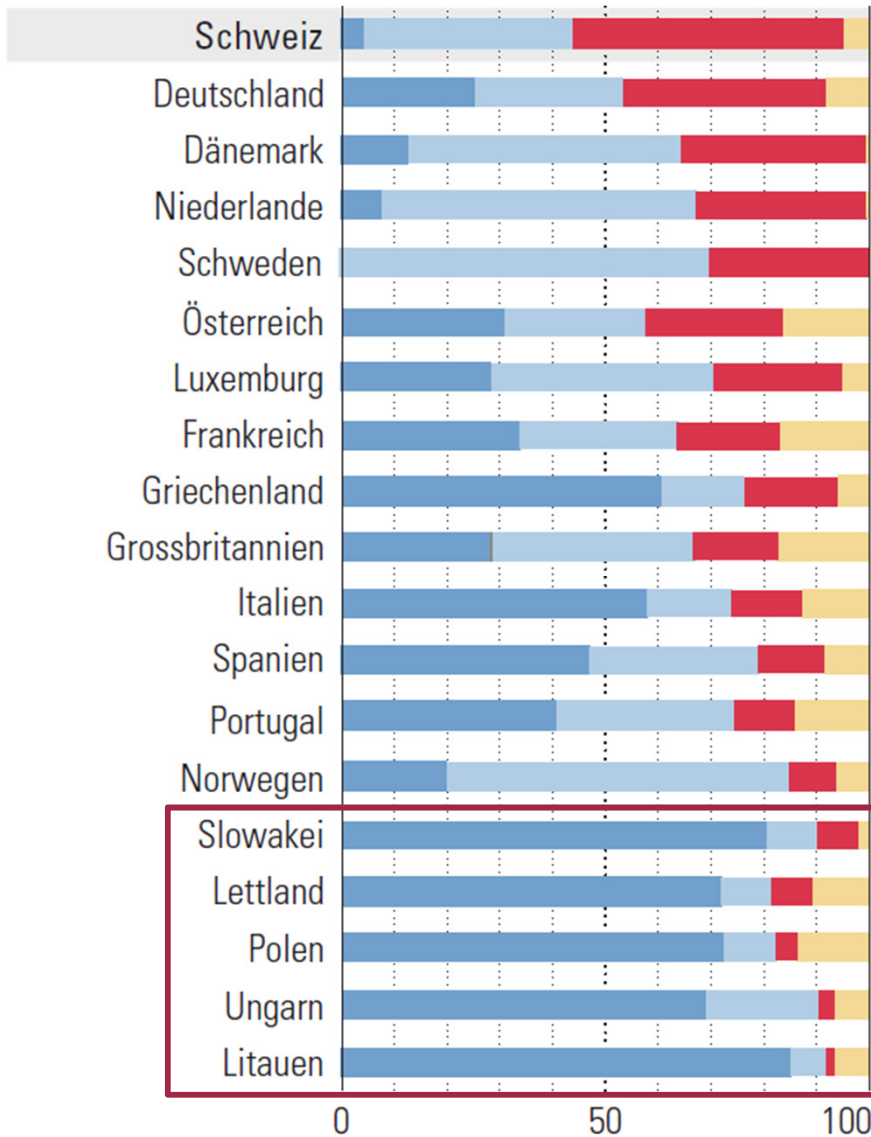
- Eigentum unbelastet
- Eigentum durch Darlehen/Hypotheken belastet
- Miete Marktpreis
- Miete zu ermäßigten Preisen oder unentgeltlich



Spitzenreiterin beim freien Mietwohnungsmarkt

Wohnverhältnisse der Bevölkerung, 2012, in %





Spitzenreiterin beim freien Mietwohnungsmarkt

Wohnverhältnisse der Bevölkerung, 2012, in %





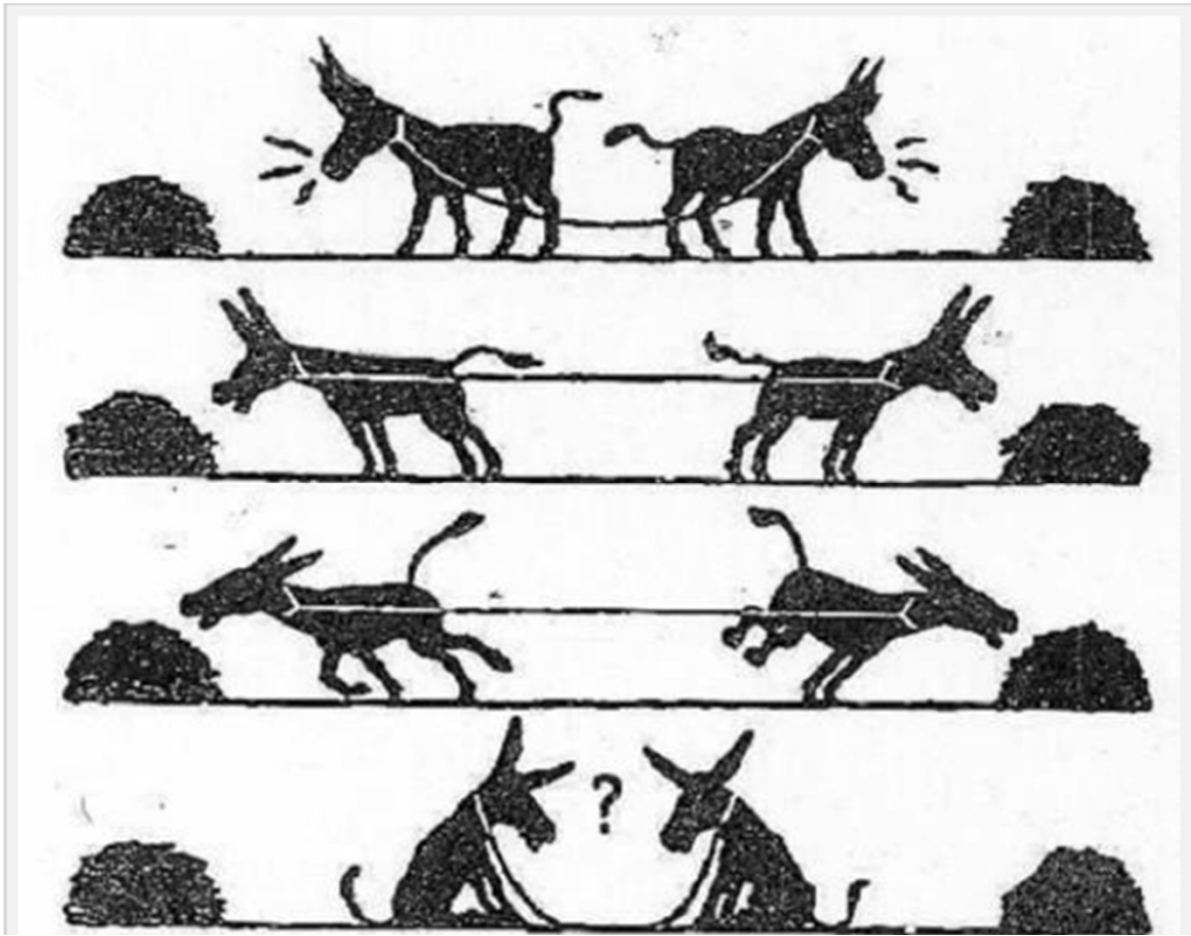
Eine hohe Mieterquote als Wohlstandindikator*

Williamson	
Spezifische Aktive	Eigenkapital
Unspezifische Aktiva	Fremdkapital

Sotelo*	
Spezifische Flächen	Kaufen
Unspezifische Flächen	Mieten

- Sotelo: Miete ist eine 100%-ige Fremdfinanzierung der Raumnutzen
- Miete ist bei guter Drittverwendbarkeit der Flächen die günstigere Finanzierungsform als Eigentum
- In Ländern mit gut entwickelten Kapitalmärkten werden „Standard-Wohnungen“ in dichten Räumen mehrheitlich gemietet

*Sotelo 2009





**Universität
Zürich**^{UZH}

Agenda

Die Funktionsweise des Mietmarkts – eine Einführung

Prof. Dr. Pascal Gantenbein, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät, Universität Basel

Optimal rental market regulation – insights from different countries in the EU

Dr. Peter Pontuch, Directorate General for Economic and Financial Affairs (DG ECFIN), European Commission

Kurze Pause (5')

Weshalb wir Menschen immer wieder dazu neigen, protektionistisch zu handeln und wie wir langfristig reich bleiben könnten

Prof. Dr. Bernd Roeck, Historisches Seminar, Universität Zürich

Ein Interview über die Wohnmarktregulierungsstrategie des Bundes

von Dr. Andrea Martel (NZZ) mit Dr. Ernst Hauri (Direktor Bundesamt für Wohnungswesen)

Verleihung CUREM *forschungspreis*

SBB Immobilien

ca. 19 Uhr Apéro riche



Universität
Zürich^{UZH}

Optimal rental market regulation – insights from different countries in the EU

Peter Pontuch

Dr.

- Ökonom in der Abteilung «Economic and Financial Affairs» der Europäischen Kommission
- Beschäftigt sich mit Fragen des Wohnungsmarkts sowie der Konzernverschuldung
- Doktorat an der Paris-Dauphine Universität





Optimal rental market regulation

Dr. Peter Pontuch
DG Economic and Financial Affairs
European Commission

CUREMhorizonte, Zürich, 30 September 2015

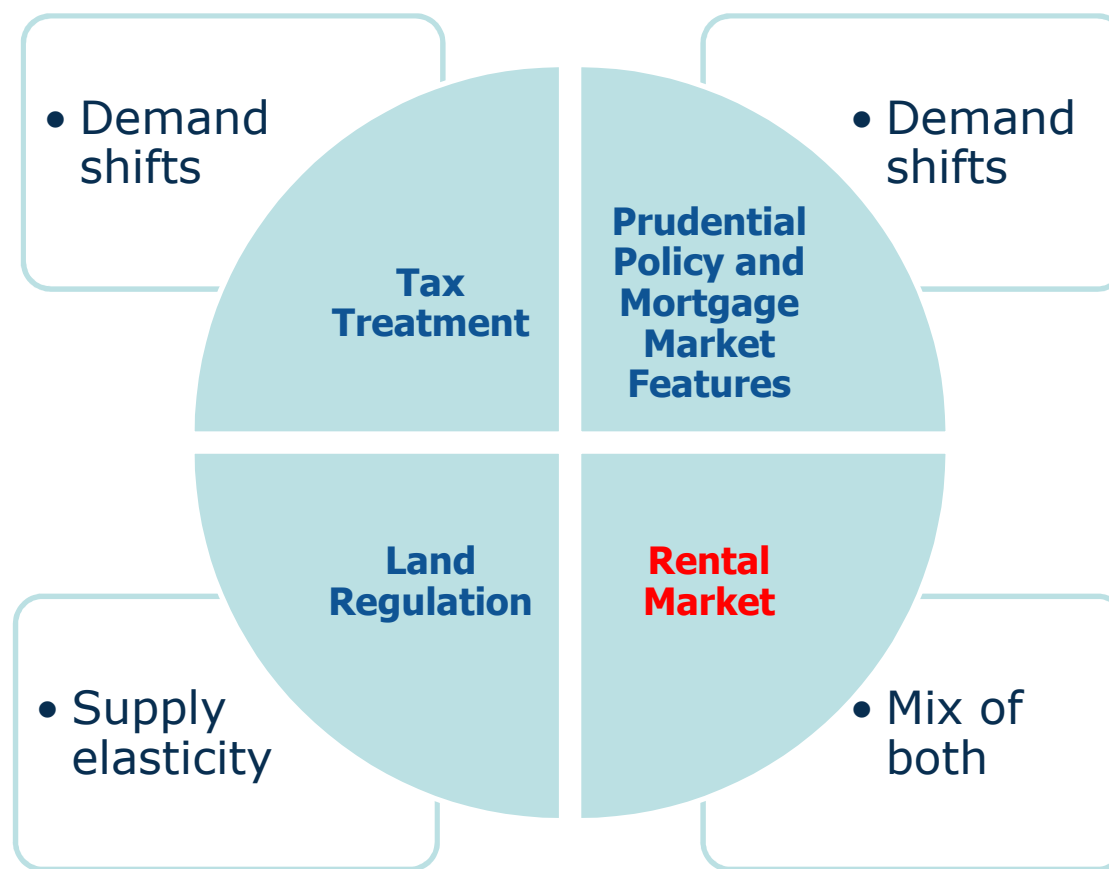




Housing and macroeconomic imbalances: some lessons learned

- ❑ **The link housing markets ↔ credit ↔ construction ↔ current account and competitiveness**
- ❑ **Housing market corrections have adverse impacts:**
 - Consumption and investment
 - Banking sector fragilities and restricted credit to the economy at large
 - Both economic and social distress
- ❑ **Homeownership and occurrence of crises**
 - Countries' starting points differ - historical "legacies"
 - Not high levels, but strong increases in homeownership tended to be associated with imbalances

Housing market demand and supply incentives



The value of rental markets

- ❑ **Key role in a healthy housing market "mix"**
 - As a housing option for credit-constrained households
 - Relevant in specific phases of a person's life-cycle
 - Labour mobility (within and between countries)
- ❑ **Importance for the overall housing market**
 - Rental affects incentives for housing supply (new and renovated)
 - Stabilisation effect on house prices (arbitrage between markets?)
- ❑ **Rental market regulation as part of an integrated housing market strategy**



Why we need rental market regulation

- ❑ **Protect the tenant and the landlord where they are vulnerable**
 - Landlord: mitigate asymmetric information, guarantee property rights
 - Tenant: need of predictability, reflect search&moving costs, social aspects

- ❑ **Need to align incentives for both parties to ensure that the market functions well**
 - Ensure a return on investment for the owner
 - Provide a genuine long-term solution for housing needs for the tenant



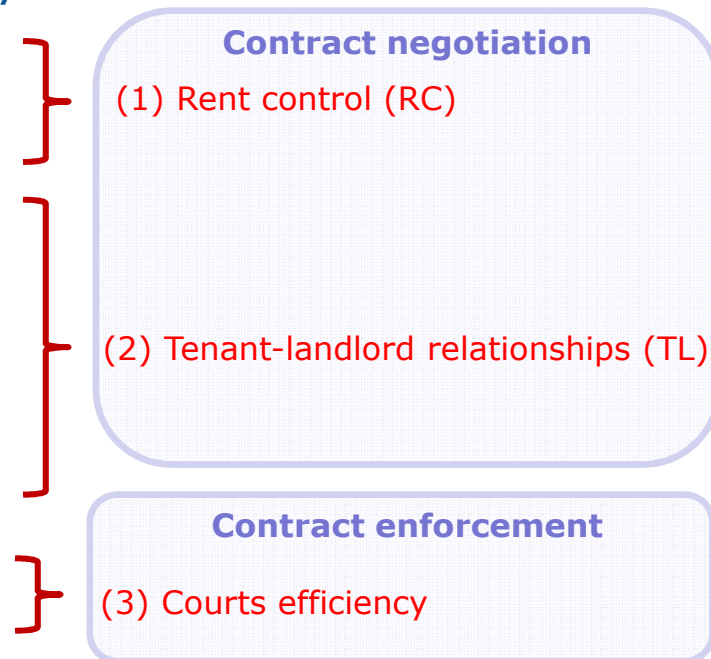
Main aspects of rental regulation

- Following previous OECD work 7 aspects in rental regulation were collected and analysed:
 1. Rental level control
 2. Rental increases control
 3. Deposit requirements
 4. Justified reasons for tenant eviction
 5. Eviction notification requirements
 6. Duration of contracts
 7. Procedural formalism

Extracting and identifying main dimensions

- Data analysis reveals three main components: rent control, tenant-landlord relationship, and court efficiency.

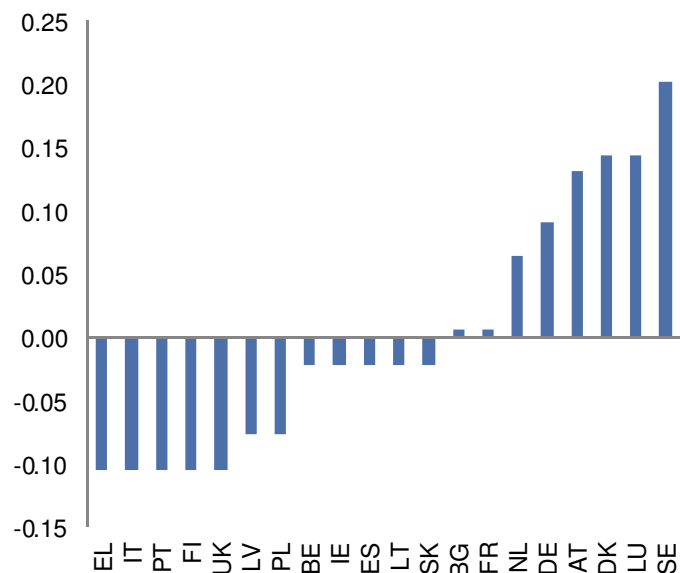
1. Rental level control
2. Rental increases control
3. Deposit requirements
4. Justified reasons for tenant eviction
5. Eviction notification requirements
6. Duration of contracts
7. Procedural formalism



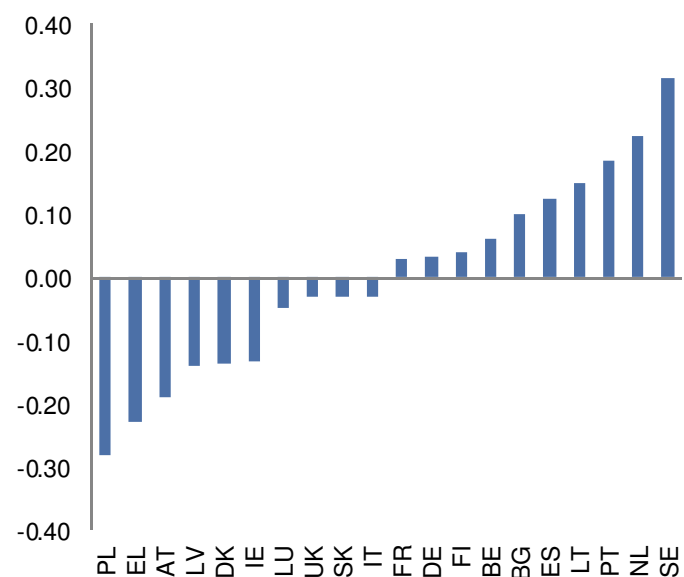
Composite indicators of rental market frictions

- Indicators measure the degree by which countries create frictions through rent controls or through restrictions of the tenant-landlord relationship.

Rent control friction indicator



Tenant-landlord relationship friction indicator



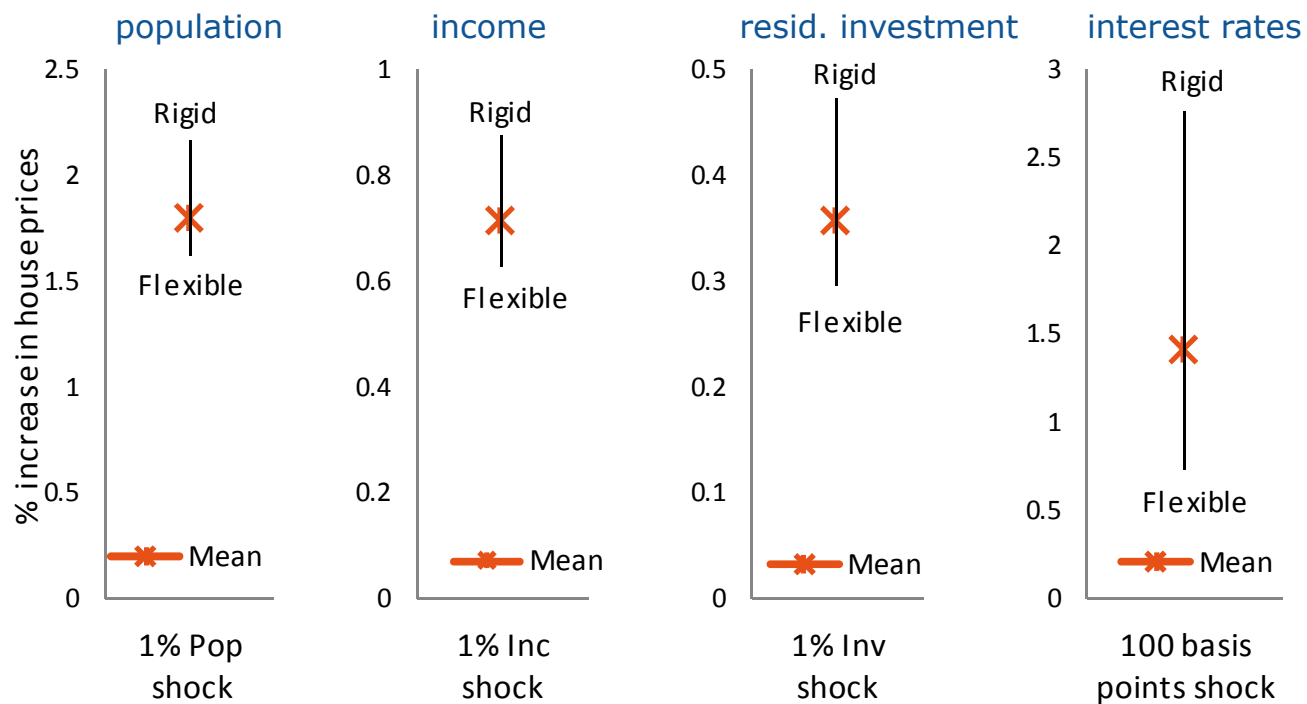


Effect on house price volatility

- The two indicators of frictions were used in a model of house prices on a panel of 15 EU countries (Cuerpo et al., 2014).
- **Main finding:**
 - ✓ Rent controls **amplify housing market volatility**: higher house price response to shocks to fundamentals (e.g. income, interest rates).
 - Possible transmission channels: low availability of rental dwellings, less responsive housing supply etc.
 - ✓ The regulations of tenant-landlord relationships have **less direct influence** on house price developments.
 - Balanced regulation can be used to ensure that a private market develops.

Effect on house price volatility

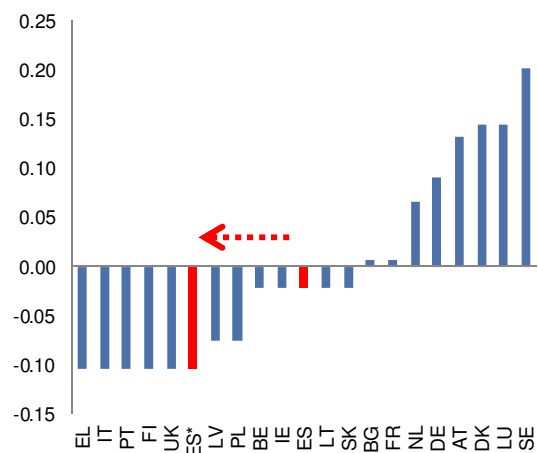
Response of real house prices to shocks under different rent control regimes (minimum, average, and maximum rent control in the sample)



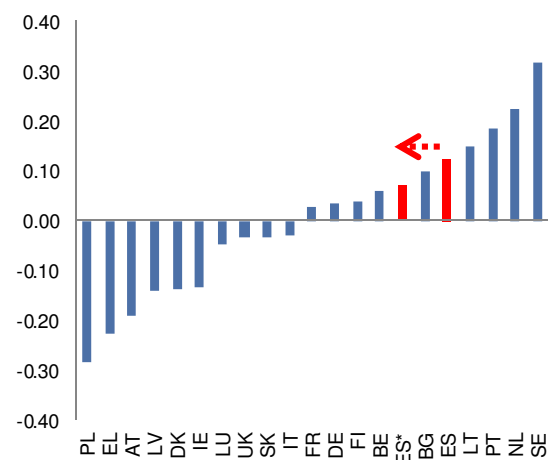
Rental market reform in Spain, 2013

- Liberalized rent-setting of new leases
- Minimum contract duration reduced to 3 years
- Termination by tenant anytime (notice and possible penalty), by landlord for personal use or if change of owner

Spain before and after reform, RC



Spain before and after reform, TL





Other recent rental market reforms

Some countries aimed at higher flexibility...

- Portugal: phasing out a long-standing rent control system
- The Netherlands: better linking rent changes to income (social rental) to encourage tenure mobility, refocus housing associations on social housing

...while others went for rent-control measures

- France and Germany recently introduced rent-control mechanisms in cities with tight housing markets
- Relative rent controls ("benchmark" rent levels), rather than absolute ones



Conclusion and policy recommendations

- Some ideas for an optimal rental market regulation:
 - ✓ Strict **rent controls** can hinder the functioning of the housing market (we can fix prices **or** quantities, but not both).
 - Potential adverse effects on housing supply.
 - More targeted policies seem preferable to pursue social objectives.
 - ✓ Qualitative **contract regulation** does not have an obvious negative impact on housing markets:
 - Balance between (i) security and predictability for tenants, and (ii) ensuring property rights for landlords.
 - Some asymmetry is needed (tenant: right to stay but flexibility to leave)
 - ✓ Efficient contract enforcement as a necessary condition for rental markets.³⁶





Thank you!



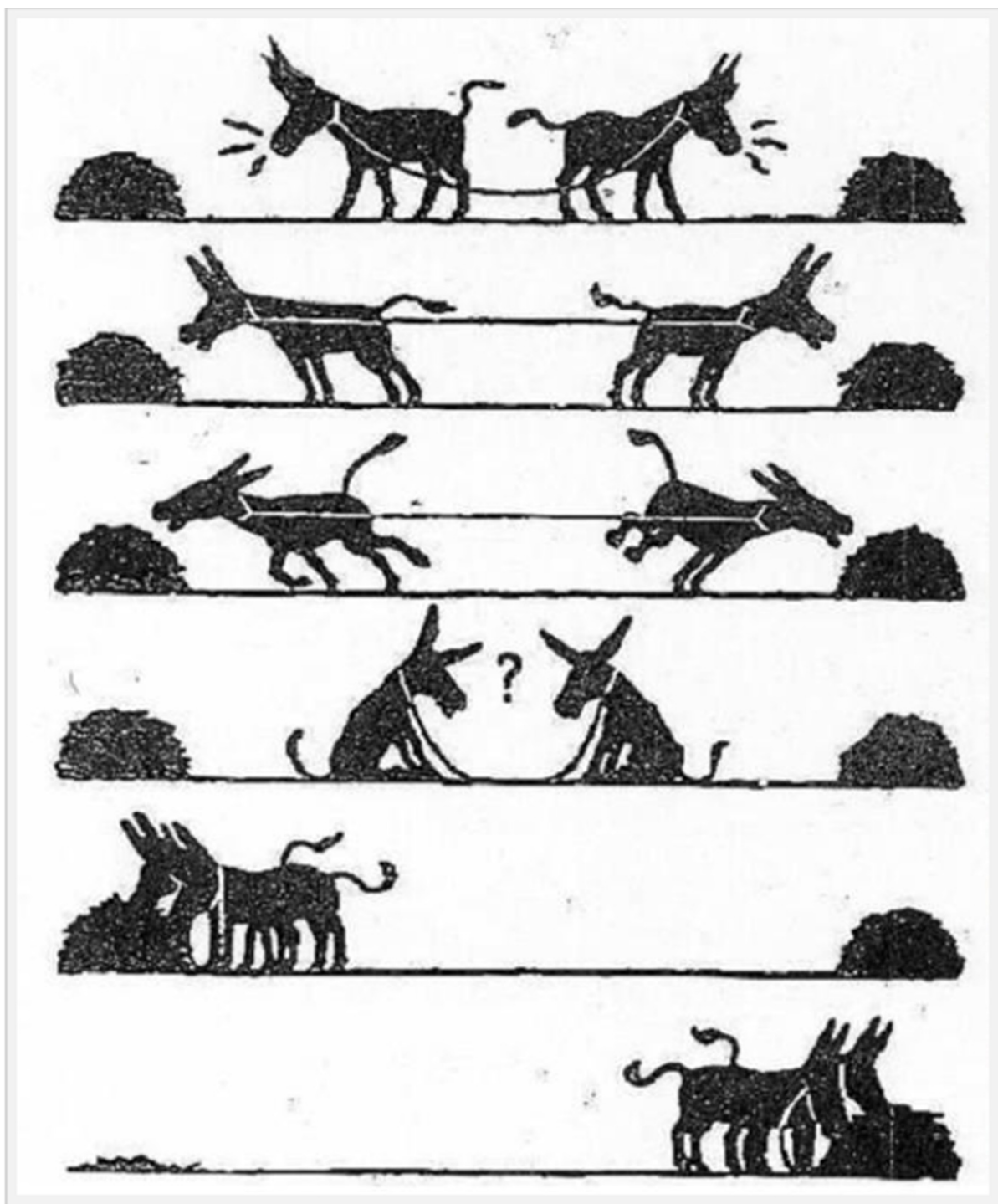
Kurze Pause (5')





- Schöne, günstige Wohnungen sind rar
- Wähler wollen mehr günstigere Wohnungen
- Politiker versprechen mehr günstige Wohnungen -> Mietpreisregulierungen
- Es wird noch schwieriger eine schöne, günstige Wohnung zu finden
- Die Politik ist nun gefordert: Dringend günstige Wohnungen -> Mietpreiskontrolle

Wer hat ein Interesse daran, dass ein Missstand wirklich behoben wird?





Universität
Zürich ^{UZH}

Agenda

Die Funktionsweise des Mietmarkts – eine Einführung

Prof. Dr. Pascal Gantenbein, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät, Universität Basel

Optimal rental market regulation – insights from different countries in the EU

Dr. Peter Pontuch, Directorate General for Economic and Financial Affairs (DG ECFIN), European Commission

Kurze Pause (5')

Weshalb wir Menschen immer wieder dazu neigen, protektionistisch zu handeln und wie wir langfristig reich bleiben könnten

Prof. Dr. Bernd Roeck, Historisches Seminar, Universität Zürich

Ein Interview über die Wohnmarktregulierungsstrategie des Bundes

von Dr. Andrea Martel (NZZ) mit Dr. Ernst Hauri (Direktor Bundesamt für Wohnungswesen)

Verleihung CUREM *forschungspreis*

SBB Immobilien

ca. 19.30 Uhr Apéro riche



Universität
Zürich^{UZH}

Weshalb wir Menschen immer wieder dazu neigen, protektionistisch zu handeln und wie wir langfristig reich bleiben könnten.

Bernd Roeck

Prof. Dr.

- von 1986 bis 1990 Direktor des Deutschen Studienzentrums Venedig
- 1991 bis 1999 Professor für Geschichte an der Universität Bonn
- Seit 1999 Lehrstuhl für Allgemeine Geschichte der Neuzeit an der Universität Zürich



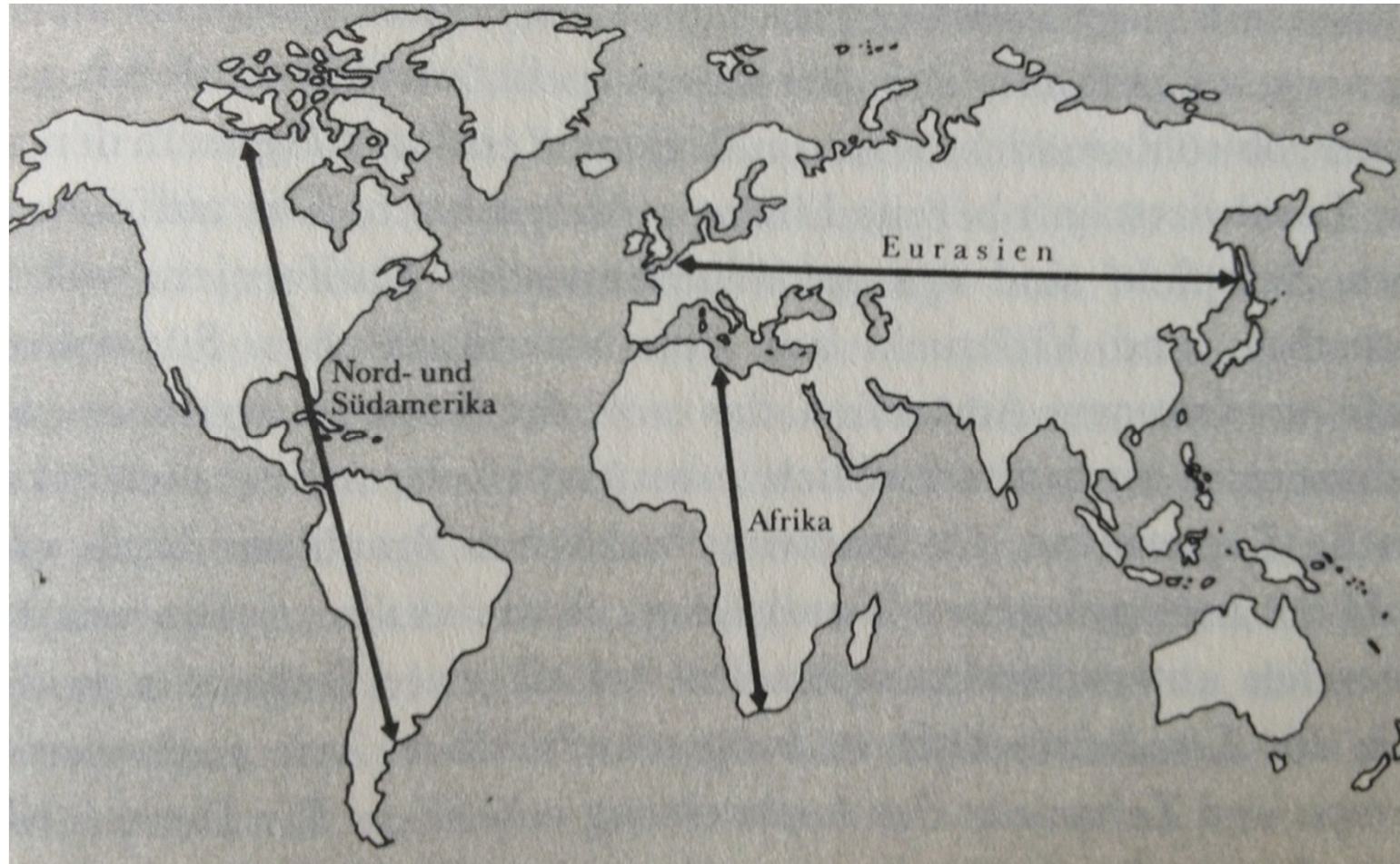


Von der Vielfalt und vom Glück der Religionskriege

Oder:

Weshalb wir Menschen immer wieder dazu neigen, protektionistisch zu handeln und wie wir langfristig reich bleiben könnten

Prof. Dr. Bernd Roeck | *CUREMhorizonte* 2015



Ost-West- bzw. Nord-Süd-Ausdehnung (nach Diamond 1998)



Raffael
Die Schule
von Athen
Vatikan
(1509/10)



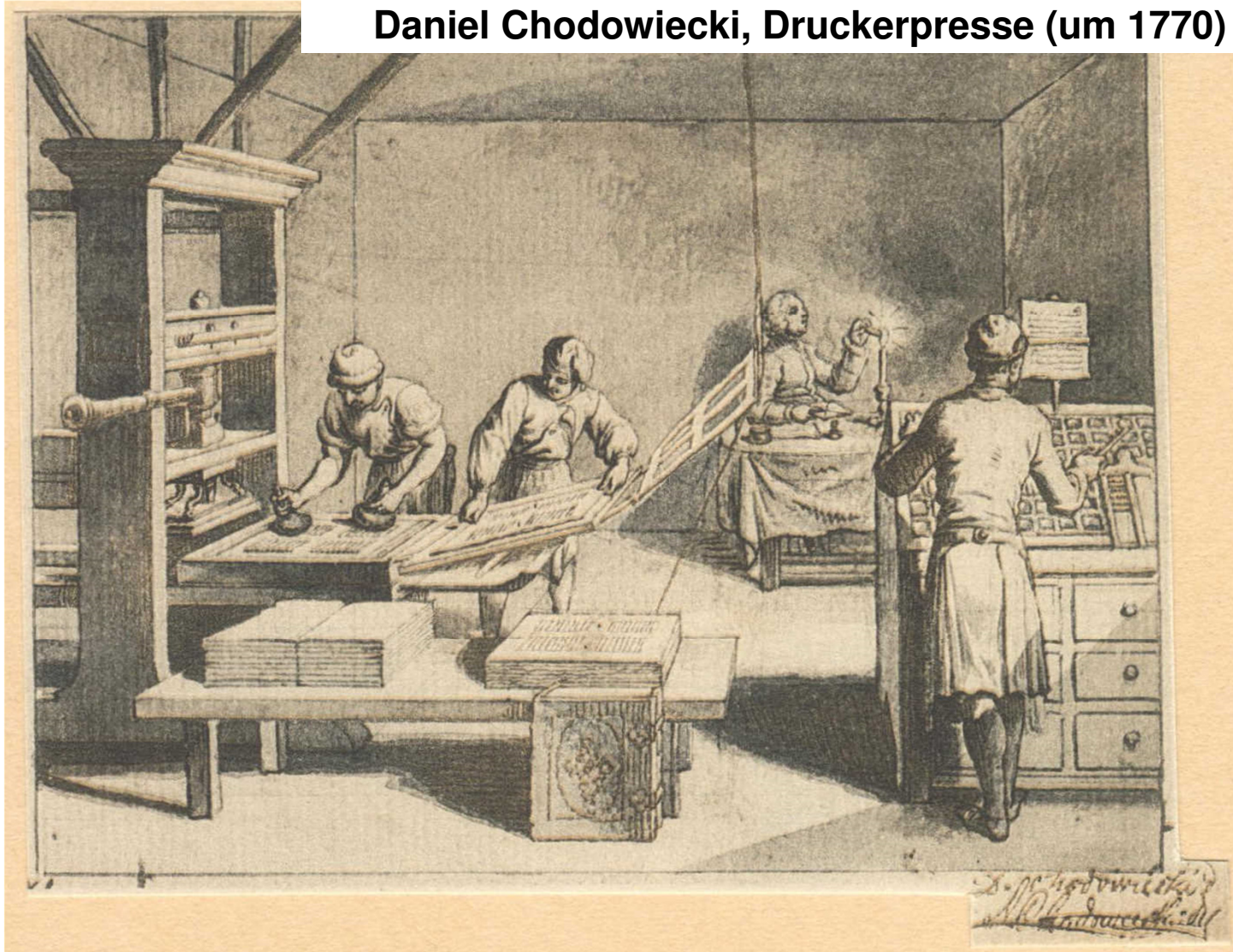
Amphitheatrum Flavium („Kolosseum“), errichtet 72-80



Europa um 1600



Daniel Chodowiecki, Druckerpresse (um 1770)





Bonifatius VIII.

- Manno Bandini da Siena
- Um 1301
- Museo Civico medievale, Bologna

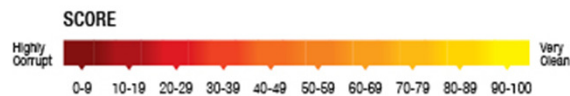
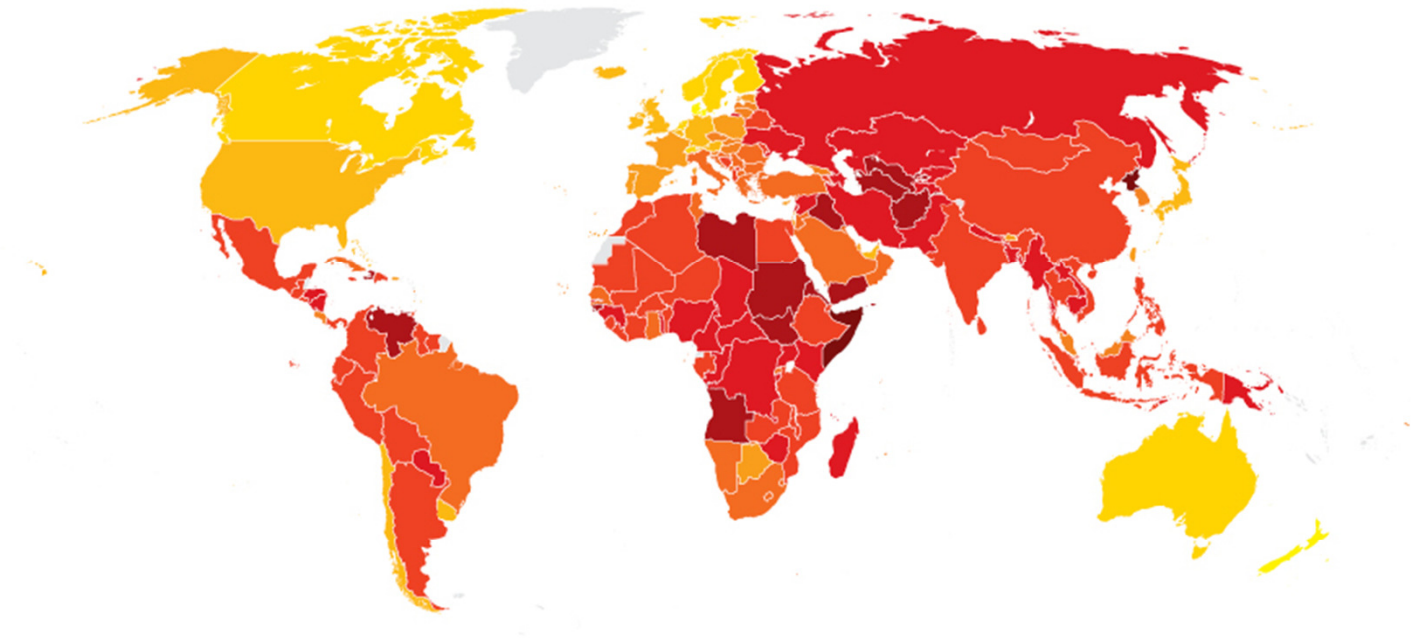




Aufklärung

- „Die aufgeklärte Weisheit als Minerva schützt die Gläubigen aller Religionen“ (1791)
- Daniel Chodowiecki





#cpi2014

www.transparency.org/cpi

© 2014 Transparency International. All rights reserved.

Globaler Korruptionswahrnehmungs-Index (2014)

1. Dänemark | 2. Neuseeland | 3. Finnland
5. Schweiz | 12. Deutschland | 17. USA | 23. Österreich



Take home messages

- Konkurrenz bzw. Wettbewerb
- Freiheit
- Ideologische Ungebundenheit
- Politische Vielfalt



Universität
Zürich ^{UZH}

Ein Interview über die Wohnmarktregulierungsstrategie des Bundes



Andrea Martel

Dr.

- Langjährige NZZ-Wirtschaftsredaktorin unter anderem für das Thema Immobilien
- Promovierte Staatswissenschaftlerin



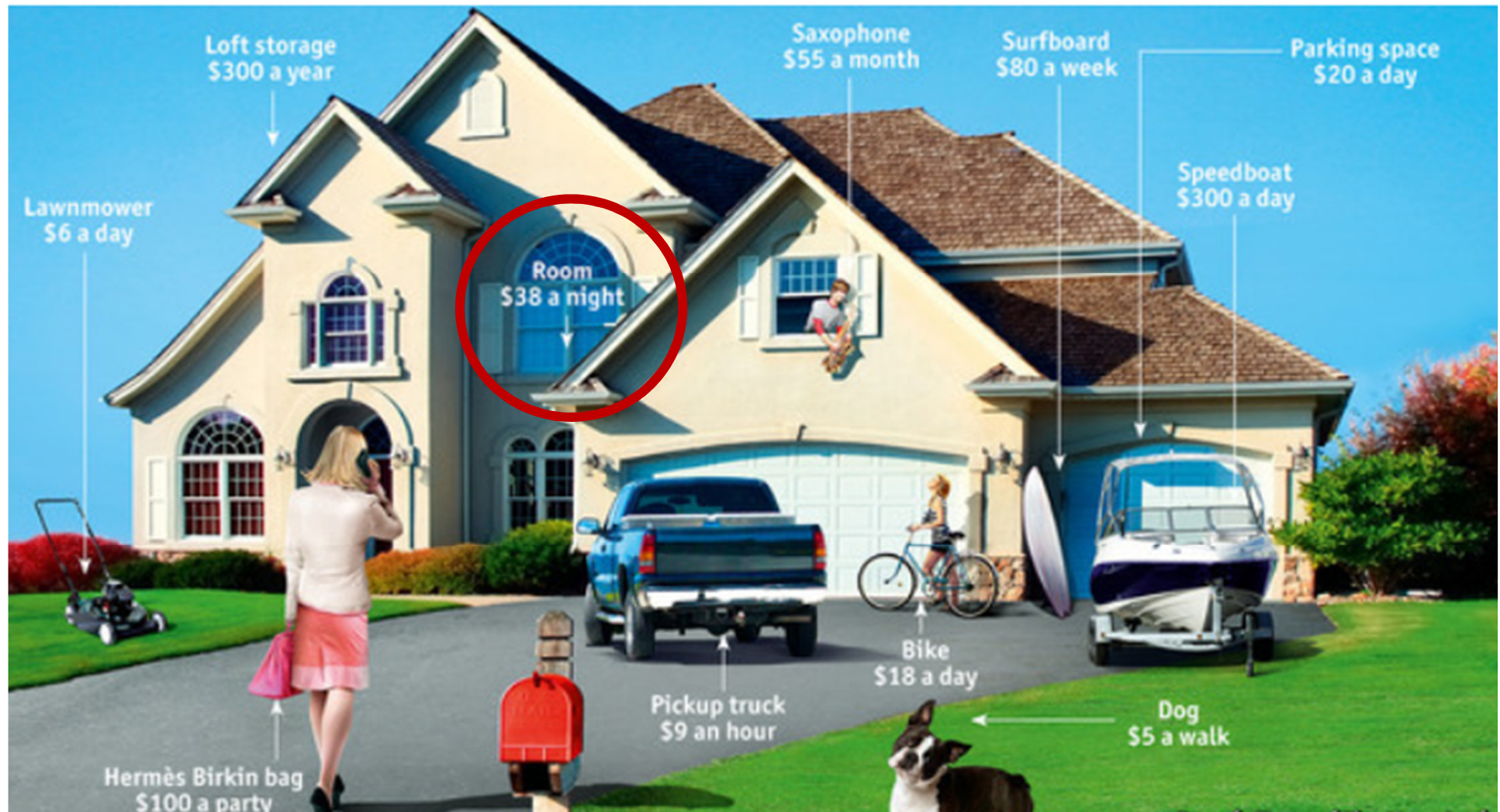
Ernst Hauri

Dr. phil. I

- Seit 2009 Amtsdirektor im Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)



Ein Gedankenexperiment - als Give Away





**Universität
Zürich** UZH

Was wäre wenn ...

Untermiete zu Marktpreisen erlaubt wäre?

- die Eigentümer ärgert's ...
- viele Mieter freut's ... und ziehen aus ...



Was wäre wenn ...

Untermiete (auch von subventionierten Wohnungen) zu Marktpreisen erlaubt wäre?

- die Eigentümer ärgert's ...
- viele Mieter freut's ... und ziehen aus ...
- an gefragten Lagen würden mehrheitlich „reichere“ Bewohner leben ...
- und solche, die für eine bestimmte Art von „guter Lager“ eine besonders hohe Zahlungsbereitschaft haben



Universität
Zürich^{UZH}



Wie viel Fehlallokation ist uns die „Zwangsmischung“ der Bevölkerung wert oder können wir mit einer gewissen Segregation ganz gut leben?





Universität
Zürich ^{UZH}

CUREM*forschungspreis*

Wir danken dem Sponsor:



SBB CFF FFS

Verleihung des CUREM*forschungspreises* durch
Markus Streckeisen, Leiter Bewirtschaftung SBB Immobilien



Universität
Zürich ^{UZH}

Ankündigung: *CUREMhorizonte 2016*

Mittwoch, 28. September 2016, 18.30 – 19.30 Uhr



Apéro riche im Lichthof





CUREM *horizonte 2015*