

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

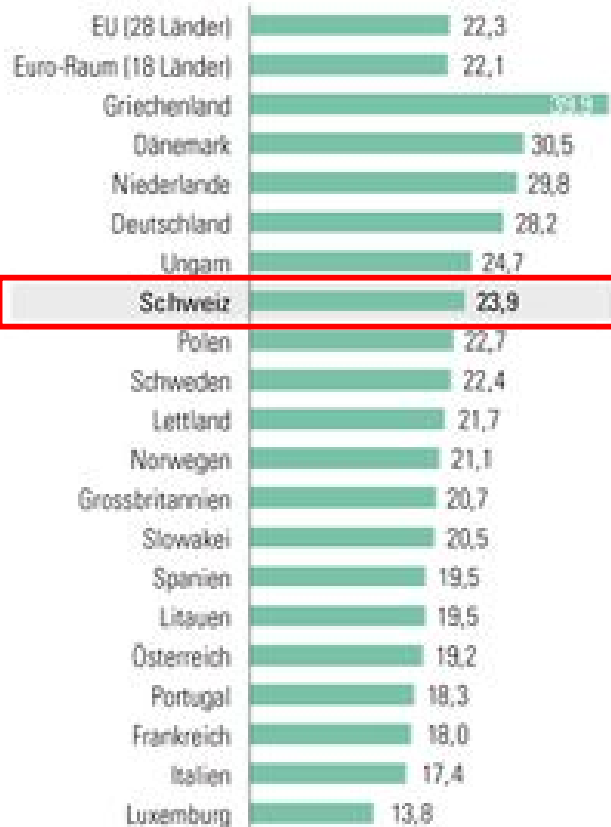
pascal.gantenbein@unibas.ch

Die Schweiz ist nach wie vor ein Land der Mieter

Gut funktionierender Schweizer Mietwohnungsmarkt

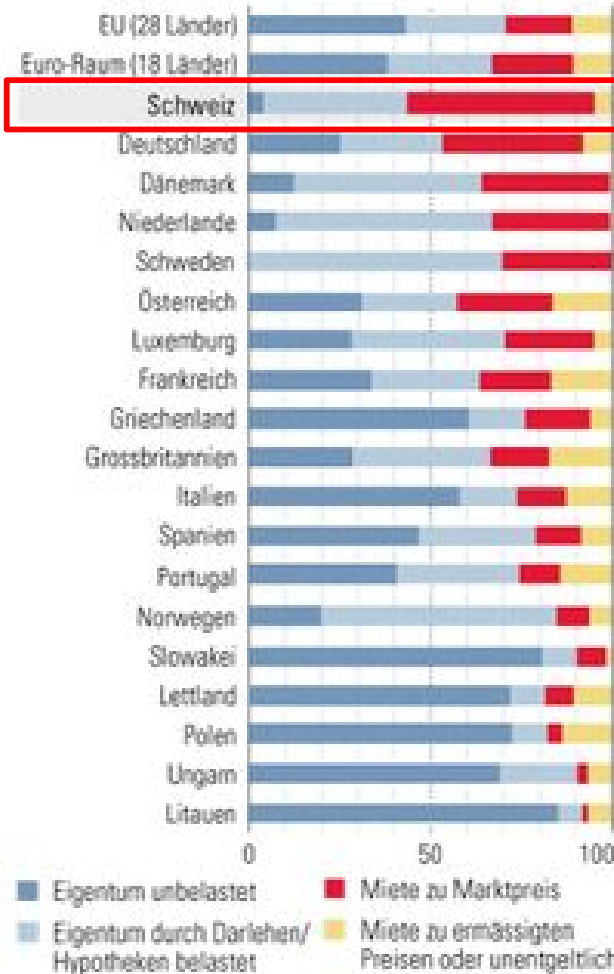
Kein Ausreisser bei den Wohnkosten

Anteil Wohnkosten am Haushaltseinkommen*, in % (2013)



Spitzenreiterin beim freien Mietwohnungsmarkt

Wohnverhältnisse der Bevölkerung, in % (2012)



* Verfügbares Haushaltseinkommen

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

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

◆ Determinanten der Wohnungsnachfrage:

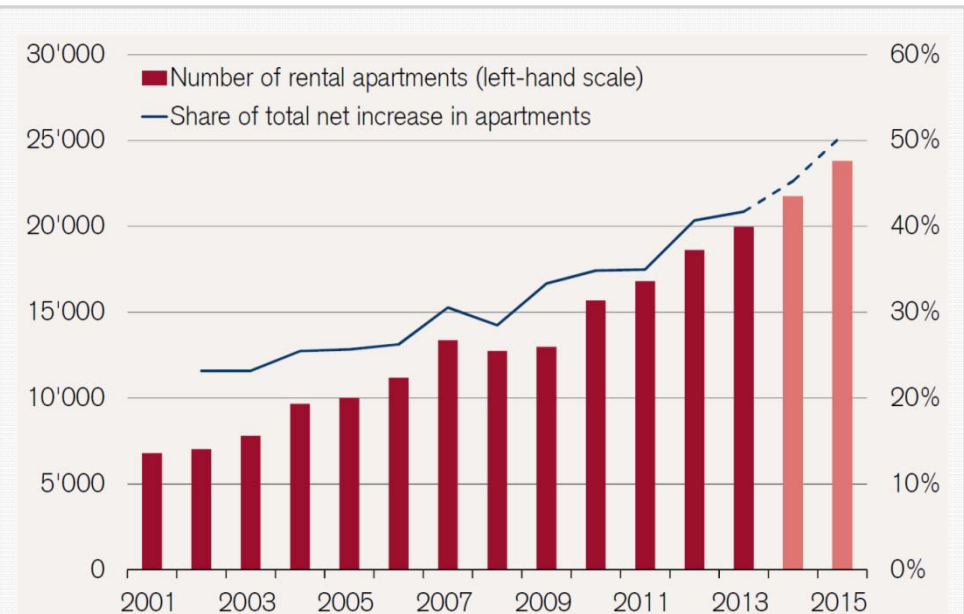
- **Demographie:** Alterung, Migration, ...
- **Einkommen und Finanzierungskosten**
- **Transportkosten und Attraktivität**
- **Preise für Wohneigentum / Price-Rent**

◆ Nachfrage und Angebot (Schweiz):

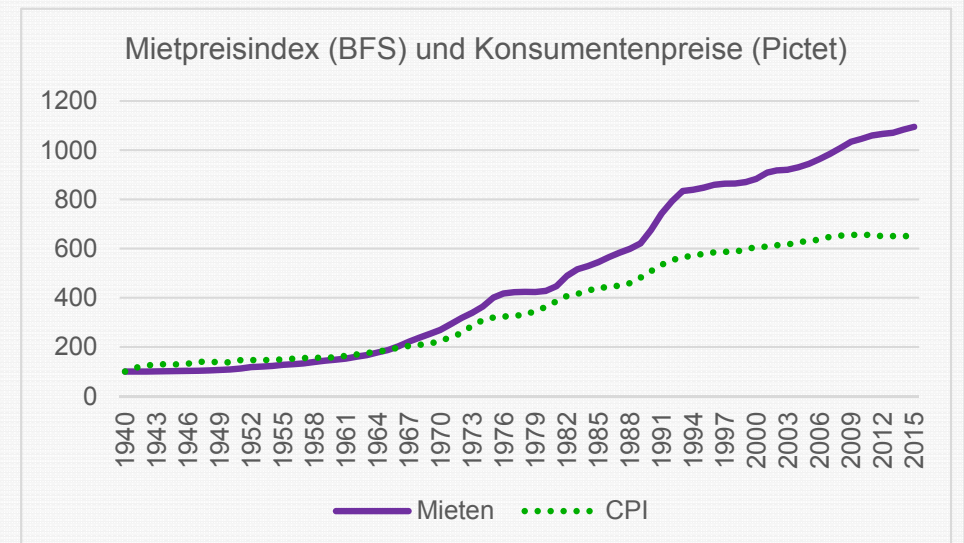
- Plus ca. 1.7% p.a. seit 1970 (in Phasen)
- Bis 2013 Ausweitung Wohnungsangebot gedeckt durch Nachfrage (phasenweise sogar zu langsame Ausweitung)

◆ Mietanstieg stärker als Teuerung, aber:

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

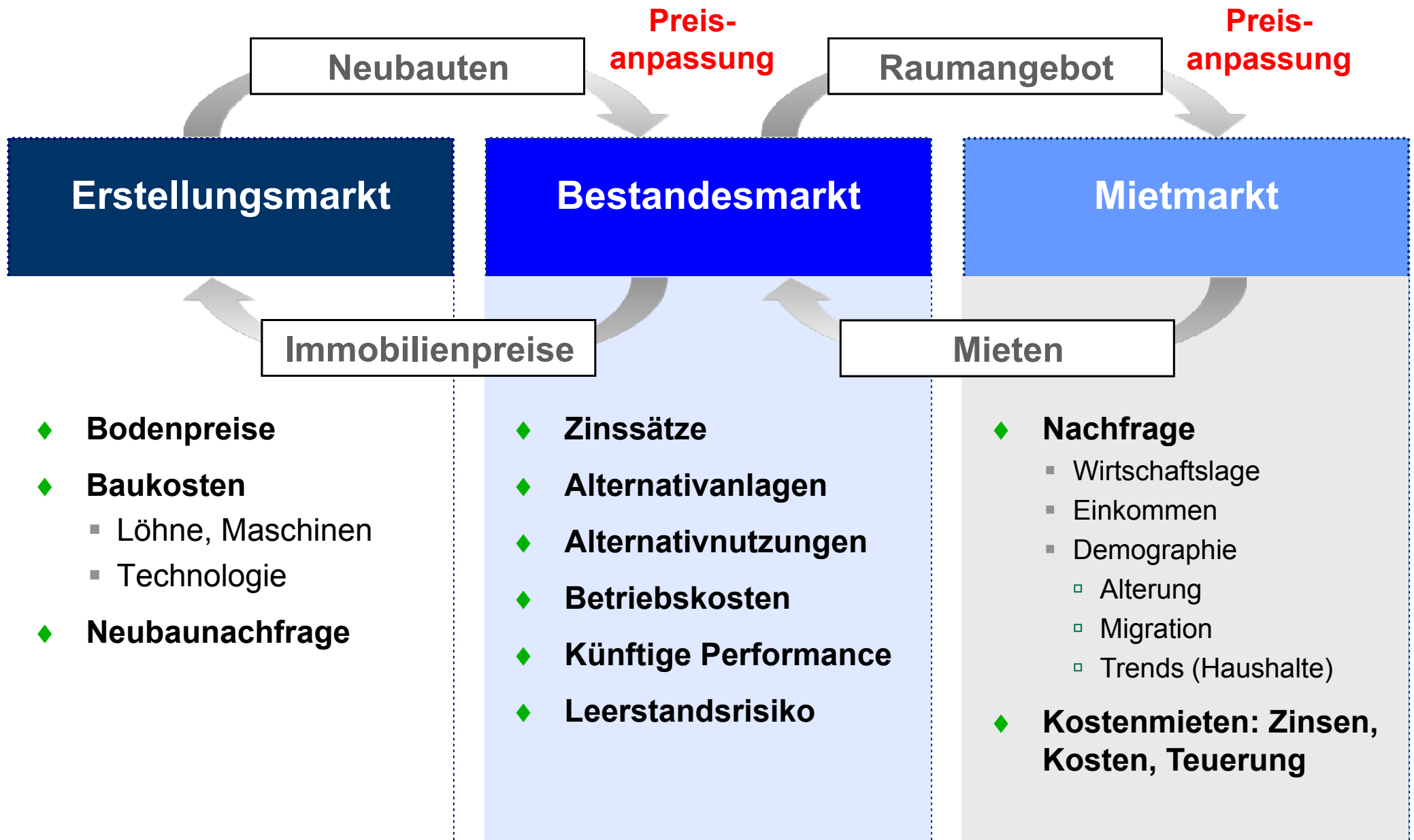


Source: Credit Suisse, Swiss Federal Statistical Office, Baublatt



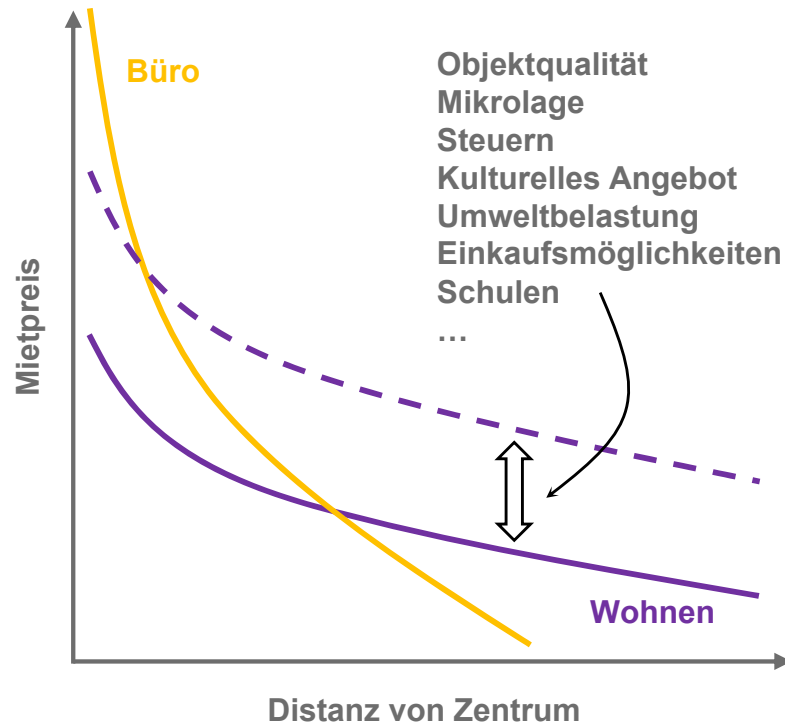
Quelle: Credit Suisse Economic Research: Real Estate Market 2015, p. 30 (oben); BFS, 2015 (unten)

Der «Mietmarkt» als Bestandteil des Immobilienmarktes



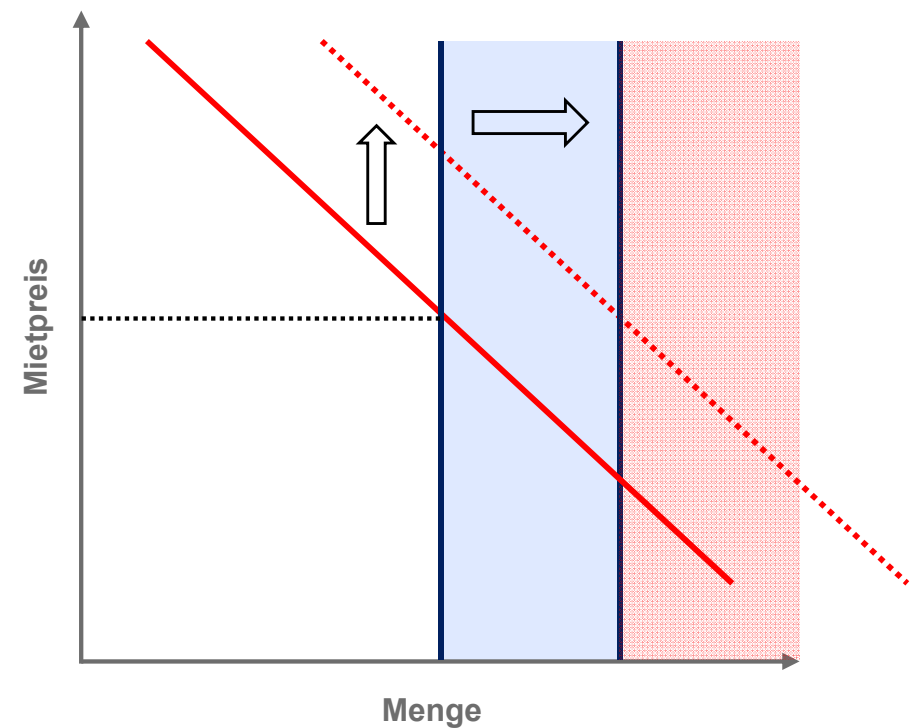
Preisdeterminanten und Preisanpassung

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 Cuerpo, 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