



**Universität
Zürich^{UZH}**

Masterthese

**Zur Erlangung des
Masters of Advanced Studies in Real Estate**

Das Gesetz über die Abbrüche, die Umbauten und Renovationen von Wohnhäusern (LDTR*) im Kanton Genf und seine Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

*Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation

Verfasser: Björn Kernen
 Alfred-Escher-Strasse 46, 8002 Zürich

Eingereicht bei: Dr. eoc. HSG, dipl. Ing. ETH Daniel Sager, Meta-Sys, Stauffacherstr.
96, 8026 Zürich

Abgabedatum: 11. August 2011

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Executive Summary

1.	Einleitung	1
1.1	Untersuchungsgegenstand	1
1.2	Vorgehen	1
2.	LDTR: Das Gesetz	2
2.1	Allgemeines	2
2.1.1	Entstehungsgeschichte	2
2.1.2	Geltungsbereich und Zuständigkeiten	3
2.1.3	Ziele des Gesetzes	4
2.2	Abbruch	4
2.2.1	Allgemeines	4
2.2.2	Abweichungen vom Grundsatz	4
A	Sicherheit und Hygiene	4
B	Öffentliches Interesse	4
C	Grundsätzliches Interesse	5
2.2.3	Vorherrschendes Bedürfnis der Bevölkerung	5
2.3	Umnutzungen	6
2.3.1	Definition	6
2.3.2	Erhaltung von Wohnraum	6
2.4	Umbau	7
2.4.1	Allgemeines	7
2.4.2	Definition gemäss LDTR	7
2.4.3	Definition gemäss Verwaltungsgerichtspraxis	9
A	Allgemein	9
B	Art der Arbeiten	9
C	Kosten der Arbeiten	9
2.4.4	Beispiele aus der Kasuistik	9
A	Art der Arbeiten	9
B	Kosten der Arbeiten	10
2.4.5	Voraussetzung der Bewilligungserteilung	11
2.5	Festlegung des Mietzinses und Preise nach Abbrüchen und Umbauten	12
2.5.1	Allgemeines	12
2.5.2	Berechnungsmethode der Miete	12
A	Allgemein	12
B	Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Bauten	13
C	Bau von neuen Liegenschaften	13
D	Plafonierung der Miete	13
E	Einfrierung der Miete	14
2.5.3	Ausnahme von maximaler Miete	14
2.5.4	Kontrollphase der Mieten und Preise	15
2.6	Rechtsfolgen aus der Verletzung des LDTRs	15
3.	Auswirkungen auf den Immobilienmarkt Genf	16
3.1	Vier-Quadranten-Modell von DiPasquale/Wheaton	16
3.1.1	Grundsätze des Modells	16

A	Flächenmarkt	17
B	Kapitalmarkt	17
C	Baumarkt	18
3.1.2	Das Modell	18
3.2	Dämpfung der Miete	20
3.3	Flächenmarkt	23
3.3.1	Allgemeines	24
3.3.2	Anzahl Haushalte	24
A	Theoretische Beschreibung	24
B	Quantitative Überprüfung	25
3.3.3	Haushaltseinkommen	29
A	Theoretische Beschreibung	29
B	Quantitative Überprüfung	30
3.3.4	Mieterfluktuation	34
A	Theoretische Beschreibung	34
B	Qualitative Beschreibung	37
3.3.5	Leerstandsquote	39
3.3.6	Mobilität	40
3.3.7	Mietzinsentwicklungen	41
3.4	Kapitalmarkt	44
3.4.1	Theoretische Marktentwicklung	44
3.4.2	Quantitative Überprüfung	46
A	Umbauszenario	47
B	Neubauszenario	49
3.5	Baumarkt	51
3.5.1	Theoretische Beschreibung	51
3.5.2	Quantitative Beschreibung	51
3.6	Entwicklung des Wohnbestandes	52
3.6.1	Theoretische Entwicklung	52
3.6.2	Quantitative Beschreibung	52
4.	Schlussbetrachtung	57

Anhang

Literaturverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
ATA	Arrêt du tribunal administratif (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Genf)
Aufl.	Auflage
Bd.	Band
BFS	Bundesamt für Statistik
BGE	Entscheid des Schweizerischen Bundesgerichtes
BIP	Bruttoinlandprodukt
DCTI	Département des constructions et des technologies de l'information
exkl.	exklusive
ff.	fortfolgend
Hrsg.	Herausgeber
inkl.	inklusive
IWF	Internationaler Währungsfonds
LCI	Loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05)
LDTR	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (L 5 20)
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
lit.	litera (Buchstabe)
MIV	motorisierter Individualverkehr
OR	Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (5. Teil: Obligationenrecht) (SR 220)
ÖV	öffentlicher Verkehr
p.a.	per annum (pro Jahr)
RALCI	Réglement genevois d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05.01)
RDAF	Revue de droit Administratif et de droit Fiscal

u.a. und andere

vgl. vergleiche

VLDTR Règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations (L 5 20.01)

VMWG Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (SR 221.213.11)

Ziff. Ziffer

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flächen-/Kapital- und Baumarkt	17
Abbildung 2: Vier-Quadranten-Modell	19
Abbildung 3: Wirkung der Mietzinsbeschränkung (1. Phase)	21
Abbildung 4: Wirkung der Mietzinsbeschränkung (2. Phase)	22
Abbildung 5: Absolutes Bevölkerungswachstum im Kanton Genf	26
Abbildung 6: Anzahl Haushalte im Vergleich zur Bevölkerung Kanton Genf und Stadt Zürich	27
Abbildung 7: Belegungsziffer im Kanton Genf (Personen/Zimmerzahl)	27
Abbildung 8: Belegungsziffer in der Stadt Zürich (Personen/Zimmerzahl)	28
Abbildung 9: Haushaltsausgaben für Miete und Energiekosten je Brutto-Einkommenskategorie im Kanton Genf	30
Abbildung 10: Mietbelastung nach Einkommensklassen in der Stadt Zürich	31
Abbildung 11: Bruttoeinkommensentwicklung (Index) im Kanton Genf (inkl. Mietpreisindex)	32
Abbildung 12: Jährliches Bruttohaushaltseinkommen in der Stadt Zürich (1999-2009)	33
Abbildung 13: Steuerbares Einkommen Stadt Zürich und Kanton Genf	34
Abbildung 14: „Filtering“ einer Wohnung und eines Haushaltes	35
Abbildung 15: Mieterfluktuation im Kanton Genf (in %)	38
Abbildung 16: Leerstandsziffer im Kanton Genf und der Stadt Zürich (in %)	39
Abbildung 17: Isochronen des öffentlichen Verkehrs	40
Abbildung 18: Isochronen des motorisierten Individualverkehr	41
Abbildung 19: Mietzinsentwicklungen real (in %)	42
Abbildung 20: Mietzinsentwicklung (in %)	43
Abbildung 21: Mietzinsentwicklung (CHF/m ² /a)	43
Abbildung 22: Wohnbaukostenindex (in %) (April 1988 = 100)	51
Abbildung 23: Veränderung des Wohnungsbestandes in % p.a. (exkl. Einfamilienhäuser)	53
Abbildung 24: Renovierte Wohngebäude (exkl. Einfamilienhäuser) im Kanton Genf (Stand 2000)	54
Abbildung 25: Renovierte 4-Zimmerwohnungen im Kanton Genf (Stand 2000)	54
Abbildung 26: Renovierte Wohngebäude (exkl. Einfamilienhäuser) in der Schweiz (Stand 2000)	55
Abbildung 27: Renovierte 4-Zimmerwohnungen in der Schweiz (Stand 2000)	55
Abbildung 28: Renovierte Wohngebäude (exkl. Einfamilienhäuser) im Kanton Zürich (Stand 2000)	56
Abbildung 29: Renovierte 4-Zimmerwohnungen im Kanton Zürich (Stand 2000)	56
Abbildung 30: Zonenplan Kanton Genf	58
Abbildung 31: Investitionsrechnungen Umbau Zürich (1. Teil)	59
Abbildung 32: Investitionsrechnungen Umbau Zürich (2. Teil)	60
Abbildung 33: Investitionsrechnungen Umbau Genf (1. Teil)	61
Abbildung 34: Investitionsrechnungen Umbau Genf (2. Teil)	62

Abbildung 35: Investitionsrechnungen Neubau Zürich (1. Teil)	63
Abbildung 36: Investitionsrechnungen Neubau Zürich (2. Teil)	64
Abbildung 37: Investitionsrechnungen Neubau Genf (1. Teil)	65
Abbildung 38: Investitionsrechnungen Neubau Genf (2. Teil)	66

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Haushaltsausgaben (in CHF) für Miete und Energiekosten und Elastizität je Brutto-Einkommenskategorie im Kanton Genf	32
Tabelle 2: Mietzinsanpassung bei Mieterwechsel und Verweildauer	38
Tabelle 3: Umbau Investitionsbeispiel Zürich/Genf	47
Tabelle 4: Neubau Investitionsbeispiel Zürich/Genf	49

Executive Summary

Mit dem Inkrafttreten des LDTRs wollte der Kanton Genf den Abriss von Wohnimmobilien einschränken, deren Unterhalt und Umbau fördern und das missbräuchliche Leerstehenlassen von Wohnungen stoppen. Überdies sollte sich das Mietzinsniveau in einem medianen Verhältnis zum steuerbaren Bruttoeinkommen bewegen.

Sobald der Investor Umbauarbeiten an seiner Wohnliegenschaft ausführt, sei es durch Anpassung von Grundrissen oder durch Verbesserung der Wohnqualität, bedarf er einer entsprechenden Bewilligung. Zusammen mit der Bewilligungserteilung wird dem Vermieter der zukünftige Mietzins mitgeteilt. In Abhängigkeit von den Investitionskosten bewegt sich der Mietzins zwischen CHF 2'400 und CHF 3'363 pro Zimmer und Jahr. Dieser Mietzins muss während dreier Jahre unverändert bleiben.

Will der Investor in einem bestehenden Gebäude neue Wohnungen (Dachausbauten oder Aufstockungen) schaffen oder mit einem Ersatzneubau neuen Raum schaffen, so darf der Mietzins der zusätzlich geschaffenen Wohnungen maximal zwischen CHF 5'000 bis 6'000 pro Zimmer und Jahr betragen. Die Miete wird im ersten Fall während fünf und im zweiten während zehn Jahren fixiert.

Die statistischen Daten zeigen, dass die Plafonierung der Miete zu einer stärkeren Mietzinerhöhung nach den Sperrfristen führt (rund 9% im Vergleich zur Stadt Zürich). Die Wohnungsmietzinse im Kanton Genf sind seit dem Jahr 2000 stärker gestiegen als diejenigen in der Stadt Zürich. Das vorrangige Ziel, der Bevölkerung ein stabiles Mietzinsniveau zu gewähren, wurde verpasst. Der Flächenkonsum der Genfer Mieter ist durch die Mietzinsdämpfung gestiegen. Das LDTR bremst überdies die Investitionen in den Bestand, ist doch der Immobilienpark im Kanton Genf der am schlechtesten unterhaltene.

Die Neubauziffer in der Stadt Genf ist im schweizerischen Vergleich tief. Jedoch ist sie mit jener der Stadt Zürich durchaus vergleichbar. Eine Korrelation zwischen dem LDTR und der tief Neubautätigkeit ist nicht schlüssig.

1. Einleitung

1.1 Untersuchungsgegenstand

Jeder Eigentümer, der im Kanton Genf eine Wohnungsmobilie als Anlageobjekt hält, wird mit grösster Wahrscheinlichkeit früher oder später in Berührung mit dem hier zu diskutierenden Gesetz kommen. Im Zuge der schweizweit geführten Diskussion über die steigenden Mietzinse für Wohnraum und mögliche Lösungen hat das Gesetz über die Abbrüche, Umbauten und Renovationen im Kanton Genf (*Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*) (nachfolgend „das LDTR“ oder „das Gesetz“) aus dem Jahre 1983 an Aktualität und Brisanz nichts verloren. Im Kanton Waadt kennt man das gleiche Gesetz, es funktioniert jedoch grundlegend anders. Das Gesetz muss aus Immobilienkreisen harsche Kritik einstecken.¹

Die vorliegende Arbeit soll die Grundmechanismen des LDTRs erläutern (1. Teil) und alsdann die möglichen Auswirkungen dieser Eingriffe auf den Immobilienmarkt im Kanton Genf erklären (2. Teil).

Auch wenn die Arbeit in der männlichen, dritten Person Singular geschrieben ist, sind selbstverständlich ebenfalls sämtliche weiblichen Personen eingeschlossen.

1.2 Vorgehen

Das Hauptaugenmerk im 1. Teil soll darauf gerichtet sein, unter welchen Umständen das Gesetz zur Anwendung kommt. Es sei vorweg genommen, dass die meisten immobilienspezifischen Investitionsmassnahmen vom LDTR erfasst sind und sie mittels Umkehrschluss jene Sachverhalte ergeben, welche frei von staatlichen Eingriffen sind.

Der 2. Teil befasst sich mit den zu erwarteten Auswirkungen der gesetzlichen Regelung auf den Immobilienmarkt in Genf. Anhand von theoretischen Grundlagen aus der Immobilienwissenschaft, Investitionsrechnungen und vielseitigen statistischen Daten werden Wirkungen und Tendenzen aufgezeigt.

Die Stadt und der Kanton Genf gehören in der Schweiz zu den attraktivsten Standorten. Um die gesammelten Daten aus Genf in einen Kontext zu setzen, wird der Kanton bzw. die Stadt Zürich als Vergleichsuniversum herangezogen. In der Schweiz ist dies der beste Vergleich. Zürich verfügt über ähnliche Standortmerkmale (See, öffentlicher Verkehr, Flughafen, attraktiver Wirtschaftsstandort, Metropolencharakter) wie Genf. Selbstverständlich gibt es auch grundlegende Unterschiede zwischen den beiden Metro-

¹ vgl. Credit Suisse (2009); Credit Suisse (2010)

polen (Steuerbelastung von natürlichen Personen, geografische Verhältnisse etc.). Ob und wie sich diese Unterscheide auswirken, ist nachträglich aufzuzeigen.

2. LDTR: Das Gesetz

2.1 Allgemeines

2.1.1 Entstehungsgeschichte

Im Nachgang zum Zweiten Weltkrieg kam es in den Fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts zu einem starken Wirtschaftswachstum in der Schweiz. Dies hatte eine Bevölkerungszunahme in den Städten zur Folge. Auf Grund der Wohnungsknappheit stiegen die Mieten im Kanton Genf stärker als die Löhne, weshalb sich viele Leute keine Wohnung mehr leisten konnten. Zudem war die Differenz zwischen den Bestandesmieten und den Marktmieten derart gross, dass etliche alte Wohnliegenschaften abgerissen und neuen Wohn- oder Büroeinheiten weichen mussten.² Um dieser Tendenz entgegen zu wirken, erliess der Genfer Grosse Rat bereits 1962 ein Gesetz, welches den Abriss und die Umnutzung von Wohnliegenschaften einschränkte.³

Die Wohnungsnot konnte durch diese Massnahme nicht nachhaltig gelindert werden. So kam es 1977 zu einer Volksinitiative, welche die Ausweitung des Gesetzes von 1962 forderte.⁴

Am 26. Juni 1983 wurde die Urfassung des LDTRs vom Genfer Stimmvolk mit grosser Mehrheit angenommen. Dieser Akt war das Ende einer sozialen, politischen und rechtlichen Debatte. Das Gesetz trat am 1. Juli 1983 in Kraft. In der Folge wurde die Regelung mittels Rekursen durch sämtliche Instanzen geprüft und als rechtmässig befunden.⁵ In der Folge sollte es zu mehreren Ergänzungen der Regelung kommen.

Am 10. März 1985 wurde das Gesetz dahingehend ergänzt, dass die Möglichkeit einer Kündigung im Zusammenhang mit einem Verkauf der Liegenschaft eingeschränkt wurde.⁶ Der Genfer Grosse Rat präzisierte am 22. Juni 1989 den Katalog der Arbeiten, welche der staatlichen Kontrolle unterstehen. Das Genfer Stimmvolk sprach sich in einer Abstimmung vom 27. September 1992 für eine Gesetzesergänzung aus, die die tempo-

² vgl. Département des travaux publics de l'Etat de Genève (1992), S. 9

³ BGE 88 I 173

⁴ vgl. Département des travaux publics de l'Etat de Genève (1992), S. 9

⁵ BGE 111 Ia 23

⁶ vgl. Département des travaux publics de l'Etat de Genève (1992), S. 7

räre Enteignung von missbräuchlich leergelassenen Wohnungen ermöglicht. Der entsprechende Rekurs gegen diese Regelung wies das Bundesgericht ab.⁷

Aus den Erfahrungen der Rechtssprechung jener Jahre und den massiven Eingriffen des LDTRs für Eigentümer, welche ihre Liegenschaften einer Sanierung unterziehen wollten, setzte sich 1993 eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Mieter, Eigentümer und dem Bauverband zusammen, um das Gesetz zu überarbeiten.

Ausfluss dieser Zusammenarbeit war eine substantielle Vereinfachung der bestehenden Regelungen, welche am 25. Januar 1996 in einem neuen LDTR statuiert wurden und am 23. März 1996 in Kraft traten. Dieses Gesetz wurde erneut mehrfach geändert, bildet jedoch noch immer die Grundlage für die Bewilligungspflicht von Abbruch- und Umbauarbeiten und Umnutzungen.

Auf Grund dieser Darstellungen wird klar, wie stark die in diesem Gesetz verankerten Rechte die Mieter im Kanton Genf prägen. Sämtliche vergangenen, wie wohl auch zukünftige Versuche das Gesetz aufzuheben sind gescheitert.

2.1.2 Geltungsbereich und Zuständigkeiten

Der *Geltungsbereich* des LDTRs ist sowohl auf räumlicher wie auch auf funktionaler Ebene definiert. So wird in Art. 2 LDTR festgehalten, dass sämtliche Bauten, welche sich in einer Bauzone gemäss Art. 19 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Raumplanungsgesetz (L130) befinden oder auf Grundlage der ersten vier Entwicklungszonen erstellt wurden, unter dieses Gesetz fallen. Im kantonalen Zonenplan vom 17. November 2010⁸ sind dementsprechend die Bauzonen 1, 2, 3, 4A, 4B und 4BP und die Entwicklungszonen 2, 3, 4A und 4B (schräffiert) von Bedeutung. In diesen Bauten müssen Flächen bestehen, die auf Grund des Ausbaus und der Aufteilung Wohnzwecken dienen, ansonsten fallen diese nicht in den Geltungsbereich des Gesetzes.

Grundsätzlich fallen ausschliesslich Wohnungen unter das Gesetz. Einfamilienhäuser, die über eine einzige Wohnung verfügen und Villen in der 5. Zone, welche eine oder mehrere Wohnungen beherbergen, sind vom Gesetz ausgenommen. Auch eigengenutzte Wohnimmobilien fallen nicht in den Geltungsbereich.

Zuständig für die Anwendung des LDTRs ist das Département des Constructions et des Technologies de l'Information (nachfolgend: DCTI).

⁷ BGE 119 Ia 348

⁸ Abbildung 30 im Anhang, siehe unter:
http://etat.geneve.ch/geodata/SIAMEN/Plans_de_zones/Canton_25000.pdf

2.1.3 Ziele des Gesetzes

In Art. 1 LDTR werden die Ziele des Gesetzes festgehalten. Das Gesetz will den Lebensraum und die existierenden Lebensbedingungen erhalten, so wie auch die Charakteristik des aktuellen Lebensraumes in den unter Ziff. 2.1.2 genannten Zonen. Zu diesem Zweck und um den Schutz der Mieter und Eigentümer von Wohnungen zu gewährleisten, wird namentlich vorgesehen:

(1.) Einschränkungen des Abbruches, des Umbaus und der Umnutzung von Wohnbauten, (2.) die Förderung von Unterhaltsarbeiten und vernünftigen und verhältnismässigen Erneuerungen von Wohnhäusern, (3.) die Einschränkung von Veräußerungen von Wohnungen, die zur Vermietung bestimmt sind und (4.) die temporäre Enteignung der Nutzung von leer gelassenen Wohnungen ohne legitime Gründe.

Im 2. Teil wird auf diese Zielsetzungen zurückgekommen und dargelegt, ob das Gesetz diese Ziele erreichte.

2.2 Abbruch

2.2.1 Allgemeines

Im Rahmen des Geltungsbereiches des Gesetzes (Ziff. 2.1.2) dürfen keine Gebäude oder Teile davon abgerissen werden, gleichgültig ob diese bewohnt oder unbewohnt sind (Art. 5 LDTR). Die Gewährung von Ausnahmen ist möglich. Das Gesetz definiert den Abbruch von Bauten nicht näher. Unter Abbruch der Bauten oder Teilen davon muss die Zerstörung, d.h. Unbrauchbarmachen zum vorgesehenen Nutzen verstanden werden.

2.2.2 Abweichungen vom Grundsatz

Gemäss Art. 6 LDTR kann das DCTI Ausnahmen vom vorgenannten Grundsatz gewähren. Folgende Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein:

A Sicherheit und Hygiene

Der Zustand des Gebäudes bildet eine Gefahr für die Sicherheit oder die Gesundheit der Bewohner oder Dritte und dieser Zustand kann nicht ohne unverhältnismässige Eigentümerkosten beseitigt werden;

B Öffentliches Interesse

Es bedarf eines öffentlichen Interesses. Ein solches liegt vor, wenn durch den Abbruch Ausbauprojekte oder im öffentlichen Interesse stehende Sanierungen, öffentliche Arbeiten oder Gebäude im öffentlichen Interesse ermöglicht werden;

C Grundsätzliches Interesse

Die Ersatzneubauten sollten eine erhebliche Erhöhung der Wohnfläche ermöglichen. Dies unter der Prämisse, die bestehenden Gewerbe- und Verkaufflächen zu erhalten, beziehungsweise solche zu ermöglichen, falls dies erwünscht und mit dem Quartierleben vereinbar ist.

Das DCTI bewilligt Abbrüche jedoch nur, wenn die neu erstellten Wohnungen bezüglich ihrer Art und ihrem Mietzins oder Kaufpreis dem vorherrschenden Bedürfnis der Bevölkerung entsprechen. Das DCTI beurteilt dies auf Grund der Art der bestehenden Wohnungen, den Mieten des Neubaus, der Art des Gebäudes und der Anzahl Zimmer und Wohnungen und der Wohnfläche, die neu entstehen.

2.2.3 Vorherrschendes Bedürfnis der Bevölkerung

Das vorherrschende Bedürfnis der Bevölkerung wird definiert als jener Mietzins, der für die Mehrheit der Bevölkerung zahlbar ist (Art. 6 Abs. 3 LDTR).

Das vorherrschende Bedürfnis kann alle zwei Jahre durch den Staatsrat anhand der Veränderungen des medianen steuerbaren Bruttoeinkommens natürlicher Personen angepasst werden. Aktuell ergibt sich eine Spannbreite von CHF 2'400 bis CHF 3'363 pro Zimmer⁹ und Jahr.¹⁰ Im Kanton Genf wird die Küche als Zimmer gezählt. Eine Wohnung entspricht durch seine Art oder seinen Mietzins grundsätzlich dem vorherrschenden Bedürfnis der Bevölkerung, wenn sich die Miete in der genannten Spannbreite bewegt oder wenn diese Wohnungen in eine Kategorie fallen, für welche eine Not im Sinne von Art. 25 LDTR herrscht. Es besteht ein Wohnungsmangel, wenn der Leerwohnungsbestand für nämliche Kategorie unter 2% des Bestandes zu liegen kommt (Art. 25 Abs. 2 LDTR). Der Staatsrat hat festgelegt, dass für Ein- bis Siebenzimmerwohnungen Wohnungsnot herrscht.¹¹

Die Spannbreite des Mietzinses darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies ausserordentliche Umstände rechtfertigen. Unter solche Umstände fallen:

- die Bruttowohnfläche der Zimmer ist gross;
- der Denkmalschutz des Gebäudes verursacht zusätzliche Kosten;

⁹ Die Länge eines Zimmers darf maximal der doppelten Breite entsprechen

¹⁰ Mit Beschluss des Staatsrates vom 26. Juni 2006 (publiziert am 30. Juni 2006) wurde die Höchstmiete von CHF 3'225 auf Grund einer Indexanpassung auf CHF 3'363 angehoben

¹¹ Beschluss des Staatsrates vom 2. Dezember 2006

- die Energieverbesserungsmassnahmen, die die gesetzlichen Anforderungen übersteigen, verursachen zusätzliche Kosten und haben eine Senkung der Nebenkosten des Mieters zur Folge;
- aus der installierten Anlage, die erneuerbare Energie produziert, erwächst dem Mieter ein finanzieller Vorteil.

2.3 Umnutzungen

2.3.1 Definition

Art. 3 Abs. 3 LDTR definiert die *Umnutzung* als sämtliche Veränderungen der Nutzung, auch ohne bauliche Massnahmen, welche zum Effekt haben, Objekte, die zum Wohnen bestimmt sind, durch Objekte mit Verkaufs-, Administrativ-, Handwerks- oder Industrienutzungen zu ersetzen. Den Umnutzungen gleichgestellt sind:

- Der Ersatz von Wohnobjekten durch möblierte Wohnungen oder Hotels;
- Der Ersatz von möblierten Wohnungen oder Hotels durch Verkaufsobjekte, wenn diese Wohnungen oder Hotels dem Bedürfnis der Bevölkerung entsprechen;
- Der Verkauf von vermieteten Wohnungen.

Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Anwendung des LDTRs (nachfolgend: VLDTR) nimmt einzelne möblierte Zimmer von der vorgenannten Einschränkung aus. Unter möblierte Wohnungen fallen jene, die zu kommerziellen Zwecken möbliert vermietet werden. Stellt ein Arbeitgeber seinen Arbeitnehmern möblierte Räumlichkeiten zur Verfügung, ohne einen Gewinn damit zu erwirtschaften, ist eine Umnutzung nicht bewilligungspflichtig (Art. 4 Abs. 2 VLDTR).

Keine Umnutzung liegt vor, wenn Verkaufs-, Administrativ-, Handwerks- oder Industrieobjekte die temporär als Wohnung dienen, wieder in eine Verkaufs-, Administrativ-, Handwerks oder Industrienutzung zurückgeführt werden. Dies jedoch nur dann, wenn dieses Objekt nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt einmal als Wohnung genutzt wurde.

2.3.2 Erhaltung von Wohnraum

Der Zielsetzung des LDTRs entsprechend, dürfen Wohnflächen nur einem anderen Zweck zugeführt werden, wenn im Gegenzug der Flächenverlust durch die simultane Umnutzung einer gleich grossen Gewerbe- oder Bürofläche in Wohnungen kompensiert wird (Art. 8 Abs. 2 LDTR). Die Ersatzfläche muss sich grundsätzlich in demselben

Quartier befinden, ausser die Umnutzung ist zum Vorteil des Stadtzentrums, wo der Wohnungsanteil im Verhältnis zu anderen Nutzungen tief ist. Werden Wohnungen im Stadtzentrum aufgehoben, so müssen diese im näheren Umkreis kompensiert werden. Das DCTI kann nur auf eine Flächenkompensation verzichten, wenn die Umnutzung die Schaffung oder Ausweitung von öffentlichen Einrichtungen ermöglicht, welche auf diese Lage angewiesen sind.

Durch eine Umnutzung darf die maximal zulässige Miete pro Zimmer und Jahr nicht überschritten werden, selbst wenn die Flächen vorgängig zu einem höheren Zins vermietet wurden.¹²

2.4 Umbau

2.4.1 Allgemeines

Die Themenbereiche unter Ziff. 2.2 und 2.3 sind in der Praxis nicht von sehr grossem Interesse, beziehungsweise konfliktbehaftet. Die Rechtssprechung im Zusammenhang mit dem LDTR zeigt, dass die Umbauten von Wohnliegenschaften einen grossen Konfliktherd darstellen. Dies liegt auf der Hand, da der Liegenschafteneigentümer einen möglichst grossen Umfang von Arbeiten ausserhalb einer Bewilligung unter dem kantonalen Gesetz ausführen will und dementsprechend nicht an dessen Mietzinsvorschriften gebunden wäre. In der Folge soll die Abgrenzung zwischen den verschiedenen Umbauarbeiten genauer durchleuchtet werden.

2.4.2 Definition gemäss LDTR

Art. 3 Abs. 1 LDTR definiert *Umbauten* als sämtliche Arbeiten, die zum Zweck haben, die Architektur, das Volumen, die Bebauung, den Zweck, die interne Verteilung des gesamten oder eines Teils des Wohnhauses zu verändern, insbesondere durch:

- die Schaffung neuer Wohnungen, insbesondere im Dachgeschoss;
- Neuinstallationen eines gewissen Ausmasses, wie zum Beispiel Heizung, Warmwasserverteilung, Aufzug, Badezimmer oder Küche;
- Erneuerungen, wenn auch nur spezifische, eines gesamten Wohnhauses oder Teilen davon, um den bestehenden Standard zu verbessern.

Als Umbauarbeiten, die die Architektur des Gebäudes verändern, gelten solche bezüglich Stil oder Charakter des Gebäudes, seinem Zweck, seiner Struktur, Konzept, Aspekt,

¹² vgl. Credit Suisse (2010)

seiner internen oder externen Bauelemente und seiner Einrichtung (Art. 1 VLDTR). Maurer-, Zimmermanns-, oder Schreinerarbeiten im Innern des Gebäudes, die die Einteilung der Wohnung verändern, fallen unter den Sammelbegriff der internen Verteilung und sind bewilligungspflichtig (Art. 2 VLDTR). Diese Arbeiten sind als Änderungen der Mietsache zu qualifizieren.¹³

Gemäss Art. 3 Abs. 2 LDTR sind unter *Unterhaltsarbeiten*, die nicht den vorgenannten Voraussetzungen entsprechen, laufende Unterhaltsarbeiten zu verstehen, die als normale Unterhaltskosten einer Wohnliegenschaft anfallen. Die angemessenen und regelmässigen Unterhaltsarbeiten werden nicht als Umbauarbeiten taxiert, soweit diese nicht zur Verbesserung des bestehenden Standards beitragen.

Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 LDTR wurden am 25. März 1999 eingeführt und wurden durch höchstrichterliche Rechtssprechung als verfassungsmässig taxiert. Erklärend fügte das Bundesgericht an, dass mit *Unterhaltsarbeiten* jene Arbeiten zu verstehen seien, die der Vermieter auch im Rahmen von Art. 259a und 259b OR vornehmen müsse. Diese führen grundsätzlich zu keinem Mehrwert, beziehungsweise Verbesserung des Standards, wie er im Mietvertrag vereinbart wurde. Vielmehr geht es um die Behebung von schweren Mängeln, die den vorausgesetzten Gebrauch der Sache ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen, oder um mittlere Mängel, welche den vorausgesetzten Gebrauch zwar mindern, aber nicht erheblich beeinträchtigen.¹⁴

Der Begriff „Umbau“ dient als Sammelbegriff für Erneuerungen¹⁵ und Änderungen an der Mietsache. Durch *Erneuerungen* verändert sich die Mietsache gegenüber dem ursprünglich vereinbarten Zustand. Dem Mieter wird ein zusätzlicher Komfort zuteil und die Liegenschaft erfährt einen Mehrwert. Wird die Mietsache umgestaltet und deren Gebrauch geändert, liegt eine *Änderung* vor.¹⁶

In der Praxis liegt demnach die Schwierigkeit darin, zu unterscheiden, welche Arbeiten diesen Voraussetzungen unterstehen und zu einer Verbesserung des bestehenden Wohnstandards einer Wohnung oder eines Gebäudes beitragen und welche Arbeiten dem reinen Unterhalt dienen und somit von einer Bewilligung gemäss Art. 9 Abs. 1 LDTR befreit sind.

¹³ vgl. Lachat/Stoll/Brunner (2005), S. 176

¹⁴ BGE vom 1. September 2000, in: RDAF 2002, S. 25 ff.

¹⁵ Umgangssprachlich ist oft auch von „Renovierung“ oder „Sanierung“ die Rede. Darunter sind Unterhaltsarbeiten zu verstehen, die einen Anteil einer wertvermehrende Investition beinhalten

¹⁶ vgl. Lachat/Stoll/Brunner (2005), S. 176

2.4.3 Definition gemäss Verwaltungsgerichtspraxis

A Allgemein

Seit der Inkrafttretung des Gesetzes hat sich eine umfangreiche Verwaltungsgerichtspraxis zur Unterscheidung von Unterhalts- und Umbauarbeiten gebildet. Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Genf hat dennoch Kategorien von Unterhaltsarbeiten definiert, die trotzdem dem LDTR unterstehen. Das Gericht hat ein Zweiphasenprüfmodell eingeführt.

B Art der Arbeiten

Vorab sind die Arbeiten nach deren Wesensart zu untersuchen. Die unter Ziff. 2.4.2 genannten Kriterien bilden die Grundlage. Darüber hinaus gelten Arbeiten, die nicht periodisch oder nach Rotationsprinzip während des gesamten Lebenszykluses der Immobilien ausgeführt oder während vieler Jahre nicht ausgeführt wurden, als Umbauarbeiten. Selbst die Gruppierung von mehreren Arbeiten aus rationellen Gründen wird nicht als eine Ausnahme behandelt.¹⁷

C Kosten der Arbeiten

Hernach ist das Ausmass der Arbeiten, gestützt auf deren Kosten, zu prüfen. So kann die Überwälzung der Kosten auf den Mietzins zu einer qualitativen Nutzungsänderung führen, mit welcher der Mietzins dem vorherrschenden Bedürfnis der Bevölkerung nicht mehr entspricht.¹⁸ Die Kosten der Arbeiten¹⁹ und die Mietzinserhöhung nach den Arbeiten²⁰ bilden daher ein ausschlaggebendes Kriterium, um eine qualitative Nutzungsänderung beurteilen zu können. Bei einer qualitativen Nutzungsänderung werden die Arbeiten bewilligungspflichtig.

2.4.4 Beispiele aus der Kasuistik

A Art der Arbeiten

Das Verwaltungsgericht des Kantons Genf hat im Zusammenhang mit der Art der Arbeiten folgende als Unterhalt taxiert:

- Einbau von neuen Sanitäranlagen, neuen Küchenschränken, Anpassung der Elektroverteilung an die aktuellen Standards, Bodenarbeiten, Wandverkleidungsarbeiten, Malerarbeiten und Arbeiten an den Schlössern;²¹

¹⁷ vgl. Maunoir (1996), S. 314

¹⁸ ATA/365/2001 vom 29. Mai 2001; ATA/261/2001 vom 24. April 2001

¹⁹ vgl. Maunoir (1996), S. 315

²⁰ ATA/802/2001 vom 4. Dezember 2001

²¹ ATA/162/2003 vom 25. Mai 2003; ATA/40/2010 vom 26. Januar 2010

- Abschleifen und Versiegeln der gesamten Holzbodenbeläge, Ersatz des WCs und Lavabo im Badezimmer, Einbau eines neuen Spülbeckens, Kühlschrances, Kochherdes, Geschirrspül- und Waschmaschine in der Küche;²²
- Einbau einer Geschirrspülmaschine und einer Badewannetrennwand;²³
- *Küche*: Einbau von Kühlschrank, Kochherd, Dampfabzug, Geschirrspülmaschine, Küchenschränke und Arbeitsplatten,
Wohnzimmer und Küche: Verlegung eines Plattenbodens, Streichen der Decken, Wände, Türen, Radiatoren und Fenster,
Badezimmer: Verlegung eines Plattenbodens, Badewannetrennwand, Streichen der Radiatoren und Wände,
Parket: Schleifen und Versiegeln;²⁴
- Ersatz von Einfachverglasung durch Doppelverglasung. Diese Arbeiten müssen bis zum 31. Januar 2016 gemäss RALCI vorgenommen werden.²⁵

B Kosten der Arbeiten

Das kantonale Verwaltungsgericht hat entschieden, dass eine Investition, welche 25% des Gebäudeversicherungswertes übersteigt (Verhältnis der umgebauten Wohnfläche zur gesamten Wohnfläche), nicht mehr als Unterhalt zu qualifizieren ist.²⁶ In neueren Entscheiden liegt die Quote bei rund 10%, obgleich diese Grenze nicht einziges Kriterium für die Unterstellung der Arbeiten unter LDTR heranzuziehen ist.²⁷ Bezuglich der Baukosten wurden folgende Investitionen als Umbauarbeiten qualifiziert:

- CHF 38'213 für eine 3.5-Zimmerwohnung;²⁸
- CHF 79'359 für eine 6.5-Zimmerwohnung;²⁹
- CHF 44'000 für eine 4-Zimmerwohnung;³⁰
- CHF 49'874 für eine 4-Zimmerwohnung;³¹
- CHF 66'345 für eine 4-Zimmerwohnung.³²

²² ATA/522/2004 vom 8. Juni 2004

²³ ATA/394/2003 vom 23. Mai 2003

²⁴ ATA/96/2007 vom 6. März 2007

²⁵ vgl. Anne Hiltbold Lädermann (2007), S. 2

²⁶ ATA/646/2010 vom 21. September 2010 (Kontrolle)

²⁷ ATA/40/2010 vom 26. Januar 2010

²⁸ ATA/278/2006 vom 16. Mai 2006

²⁹ ATA/751/2004 vom 28. September 2004

³⁰ ATA/659/2004 vom 24. August 2004

³¹ ATA/618/2004 vom 5. August 2004

³² ATA/802/2001 vom 4. Dezember 2001

Es ist zu bemerken, dass die erwähnten Wohnobjekte allesamt über einen aufgestauten Unterhalt verfügten und die Baukosten zu einer massiven Mietzinserhöhung führten, so dass die Mieten nicht mehr dem vorherrschenden Bedürfnis der Bevölkerung entsprachen. Dementsprechend wurden die Arbeiten der Bewilligungspflicht nach LDTR unterworfen.

Im Gegensatz dazu entschied das Verwaltungsgericht in den folgenden Fällen, dass Unterhaltsarbeiten vorliegen:

- Arbeiten an Installationen, welche während 30 Jahren nicht unterhalten wurden, jedoch die Baukosten unter 3% des Versicherungswertes lagen und durch welche der Mietzins nicht derart erhöht wurde, dass der Zweck des Gebäudes verändert wurde;³³
- CHF 10'3016 für eine 2-Zimmerwohnung, bei welcher die Mietzinserhöhung zu keiner Änderung des qualitativen Standards führt. Bei dieser Wohnung kam der Mietzins bereits vor den Arbeiten über der Maximalmiete zu liegen;³⁴
- CHF 10'000 bis 12'000 für eine 3.5-Zimmerwohnung, bei welcher der Mietzins hernach um 30% angehoben wurde;³⁵
- CHF 25'718 für eine 4-Zimmerwohnung, bei welcher regelmässige Unterhaltsarbeiten ausgeführt wurden und durch die Arbeiten kein Mehrwert entstand.³⁶

2.4.5 Voraussetzung der Bewilligungserteilung

Es bedarf einer Bewilligung für sämtliche Umbauten im Sinne von Art. 3 Abs. 1 LDTR (Art. 9 Abs. 1 LDTR). Diese wird erteilt:

- wenn der Zustand des Gebäudes eine Gefahr für die Sicherheit und die Gesundheit der Bewohner oder Dritter darstellt;
- wenn das öffentliche Interesse die Ausführung der Ausbau- oder Sanierungsarbeiten erfordert;
- wenn die Arbeiten eine zusätzliche Wohnung schaffen;

³³ ATA/34/1998 vom 27. Januar 1998

³⁴ ATA/96/2007 vom 6. März 2007

³⁵ ATA/162/2003 vom 25. März 2003

³⁶ ATA/522/2004 vom 8. Juni 2004

- wenn die Arbeiten eine Notwendigkeit darstellen oder zum Unterhalt oder zur Entwicklung des Handels und Handwerks beitragen, falls dies im Quartier wünschenswert ist;
- für Erneuerungsarbeiten.

Das DCTI räumt eine Bewilligung ein, wenn die umgebaute Wohnung bezüglich ihrer Art, Miete oder Preis dem vorherrschenden Bedürfnis der Bevölkerung entspricht. Bei der Beurteilung stützt sich die Behörde auf (Art. 9 Abs. 2 LDTR):

- die Art, Einteilung und die Qualität der existierenden Wohnung;
- die Gestehungskosten der umgebauten oder neu geschaffenen Wohnungen, namentlich im Dachgeschoss;
- die Art des Gebäudes;
- die Zimmerzahl und Fläche der Wohnungen, sowie der Fläche der neu geschaffenen Wohnungen;
- die Vorgaben, welche mit dem Denkmalschutz verbunden sind.

2.5 Festlegung des Mietzinses und Preise nach Abbrüchen und Umbauten

2.5.1 Allgemeines

Das DCTI legt die maximale Miete der Wohnungen nach den Arbeiten im Rahmen der Baubewilligung fest. Gleches gilt für den Verkaufspreis beim Verkauf von Stockwerk-eigentum oder analogen Eigentumsformen (Art. 10 Abs. 1 LDTR).

2.5.2 Berechnungsmethode der Miete

A Allgemein

Das DCTI legt die neue Miete unter Berücksichtigung der gesamthaft ausgeführten Arbeiten fest. Gewährte Subventionen werden in Abzug gebracht. Die Überwälzungsme-thode gleicht jener gemäss SVIT. Die Rendite auf dem eingesetzten Kapital, in der Re-gel 70% der Gesamtkosten, kommt ein halbes Prozent über der erstrangigen Hypothek der Genfer Kantonalbank zu liegen (Art. 11 Abs. 1 lit. a LDTR). Die *Amortisationsdau-er* beträgt je nach Lebensdauer der Installationen zwischen 18 bis 20 Jahre, somit 5.55% bis 5%. Auf den zugestandenen Investitionskosten können Unterhaltskosten von 1.5% berechnet werden (Art. 11 Abs. 1 LDTR). Diese Überwälzungsregelung ist für den Ei-gentümer vorteilhafter, als jene von Art. 14 VMWG und BGE 118 II 415 ff.. Bei der letzteren muss der Eigentümer die Höhe der überwälzbaren Kosten der Gesamtsanie-

rung (in der Regel 50% bis 70%) und die Amortisationsdauer beweisen. Die Gerichtspraxis zeigt, dass sowohl bei den überwälzbaren Umbaukosten, 70% wurden noch nie zugestanden, wie auch bei den Amortisationsdauern, 25 bis 30 Jahre sind üblich, die Werte von Art. 11 Abs. 1 LDTR nicht erreicht werden.

B Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Bauten

Gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a unterliegt auch die Schaffung neuer Wohnungen, namentlich im Dachstock oder bei Aufstockungen den Regeln über den Umbau. Somit wird auch in einem solchen Fall die Miete festgelegt. Bei der Schaffung neuer Wohnungen in einem bestehenden Objekt können 100% der Investitionskosten veranschlagt werden. Die Renditeberechnung weicht von jener bei Umbauten nicht ab. Diese beträgt 0.5% über dem Hypothekarzinssatz, dividiert durch zwei³⁷ (aktuell 1.63%, total). Die Amortisationsdauer beträgt 30 Jahre und die Unterhaltskosten von 1.5% ergeben zusammen einen Überwälzungssatz von 6.46% pro Jahr. Das DCTI überprüft den investierten Betrag, um allfällige Missbräuche zu verhindern. Die Miete pro Zimmer und Jahr kann jedoch zwischen CHF 5'000 und 6'000 pro Jahr ausmachen.³⁸

C Bau von neuen Liegenschaften

Die Festlegung der Mieten beim Bau von neuen Wohnliegenschaften unterliegt grundsätzlich nicht dem LDTR. Das DCTI fixiert die Mieten jedoch ebenfalls. Das Departement garantiert dem Eigentümer eine Mindestrendite. Es legt sowohl den anzurechnenden Bodenpreis (max. CHF 650/m²) wie auch die Mieten fest. Über die Gesamtkosten kann so die Rendite des Eigentümers errechnet werden. Die zugestandenen Renditen sind relativ hoch. Diese beschönigen jedoch den Umstand, dass der fixierte Bodenpreis in keiner Art die Realität widerspiegelt, ausser bei solchen Eigentümern, die die Baugrundstücke bereits seit Jahrzehnten halten und diese nicht mit dem Marktwert in ihren Buchhaltungen führen.

D Plafonierung der Miete

Wer nun meint, hier habe das kantonale Gesetz eine Verbesserung im Vergleich zum Bundesrecht für den Eigentümer geschaffen, geht fehl. Sobald die Wohnungen nach einem Umbau dem vorherrschenden Bedürfnis der Bevölkerung bezüglich ihrer Art, Qualität, Gestaltungskosten, Zimmerzahl oder Fläche entspricht, muss die Miete nach der Sanierung zwischen CHF 2'400 und CHF 3'363 pro Zimmer pro Jahr zu liegen

³⁷ Die Verzinsung wird halbiert, weil die Mieterschaft regelmässig einen Teil der investierten Summe zurückzahlt und sich daher die zu verzinsende Summe von anfängliche 100 % auf 0% reduziert.

³⁸ vgl. Politique cantonale en matière de rénovation de logements (2003), S. 17

kommen (Art. 11 Abs. 2 LDTR). Mit dieser Regelung wird der Mietzins entsprechend *plafonierte*.

E Einfrierung der Miete

Die Mietzinse, welche bereits vor den Umbauarbeiten das vorherrschende Bedürfnis der Bevölkerung übersteigen, werden nach den Umbauten auf demselben Niveau gehalten. Dies nur, wenn es dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen zumutbar ist, die Renovationskosten zu stemmen ohne den Mietzins zu erhöhen (Art. 11 Abs. 3 LDTR). Das Bundesgericht hat in einem Entscheid vom 1. September 2000 festgehalten, dass die kantonale Gesetzgebung nur aber immerhin das vorherrschende Bedürfnis der Bevölkerung betreffend Mietzinse, Nutzung und Konzeption schützen darf. So sind sämtliche Luxuswohnungen, bei welchen der Mietzins das Zweieinhalbfache der Höchstmiete übersteigt, nicht von der Plafonierung erfasst.³⁹ Die genannte Regel wiederholt die bürgerliche Regelung, welche die Eindämmung der missbräuchlichen Mietzinse zum Ziel hat. Der Eigentümer hat die Möglichkeit, durch eine ungenügende Brutto- oder Nettorendite der Einfrierung der Miete zu entgehen. Für den Eigentümer interessanter ist jedoch die subsidiäre Möglichkeit, mittels der jährlichen kantonalen Statistik eine Erhöhung der Miete zu erreichen. Entspricht die bestehende Miete jener aus der kantonalen Statistik für Gebäude mit gleichem Baujahr im 3. Quantil, so kann die Miete nicht erhöht werden (Art. 4 Abs. 4 VLDTR).⁴⁰

2.5.3 Ausnahme von maximaler Miete

Gemäss Art. 10 Abs. 2 LDTR kann die Behörde auf eine Festlegung der maximalen Miete und der daraus sich ergebenden Konsequenzen unter folgenden Umständen verzichten:

- wenn die Mieten nach den Umbauten wenig angehoben werden;
- wenn es sich bei den umzubauenden Wohnungen um Luxuswohnungen handelt *oder* diese Mieten bereits heute mindestens um das Zweieinhalbfach des vorherrschenden Bedürfnisses der Bevölkerung übersteigen.

Das Gesetz muss seine Massnahmen auf jene Mieten beschränken, welche dem vorherrschenden Bedürfnis der Bevölkerung entsprechen. Daher werden Mieten, welche pro Zimmer und Jahr mehr als CHF 8'408 (2.5 x CHF 3'363) erreichen, nicht dem LDTR unterstellt.

³⁹ BGE vom 1. September 2000, in: RDAF 2002, S. 25 ff.

⁴⁰ ATA/567/2005 vom 16. August 2005

Für den Investor besteht dementsprechend das Ziel, die Mieten im Laufe der Jahre so stark anzuheben, dass diese aus dem gesetzlichen Schutzbereich des LDTRs fallen. Diese Massnahmen sind noch immer einem Baubewilligungsverfahren unterstellt, die geforderten Mieten unterstehen jedoch sodann dem Mietrecht und somit der Kostenmiete.⁴¹

2.5.4 Kontrollphase der Mieten und Preise

Die maximalen Mieten und Verkaufspreise werden der Kontrolle des Staates unterstellt. Bei Umbauten beträgt die Kontrollphase der Miete drei Jahre. Werden Neubauten in bestehenden Gebäuden realisiert (Dachausbauten oder Aufstockungen), so werden diese Mieten fünf Jahre dem LDTR unterstellt und können während dieser Zeit nicht erhöht werden. Beim Ersatzneubau sind die Mieten während zehn Jahren plafoniert (Art. 12 LDTR).

2.6 Rechtsfolgen aus der Verletzung des LDTRs

Bei einer Verletzung des LDTRs sieht das Gesetz verschiedene Rechtsfolgen vor. Gestützt auf Art. 129 LCI und Art. 44 Abs. 1 LDTR kann das DCTI einen Baustopp für Arbeiten anordnen, die einer Bewilligungspflicht unterliegen, wenn dies dem öffentlichen Interesse entspricht und verhältnismässig ist. Wie oben dargestellt, ist der Anwendungsbereich des LDTRs anhand des Einzelfalls zu beurteilen. Eine Nichtunterstellungsverfügung ist im Gesetz nicht vorgesehen. So kann der Eigentümer eine unklare Situation nicht von den Behörden prüfen lassen. In der Praxis wird das DCTI sämtliche Baugesuche im Zusammenhang mit einer Renovation einer Bewilligung unterstellen, da der Eigentümer einzig Gesuche für klare Fälle stellen wird. Der Baustopp ist demgegenüber das einzige Mittel der Behörden, den Sachverhalt in Ruhe abzuklären. Im Verhältnis zu dem grossen öffentlichen Interesse an angemessenen Mietzinsen, wird der allfällig daraus entstehende Schaden für den Eigentümer als weniger schwerwiegend qualifiziert.

Die Behörde kann aber auch verlangen, dass der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen ist (Art. 44 LDTR). Häufig wird jedoch das fehlende Bewilligungsverfahren nachgeholt, die Mieten plafoniert und der Eigentümer mit einer Busse bestraft (Art. 44 LDTR).

⁴¹ vgl. Lachat/Stoll/Brunner (2005), S. 243, 373

3. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt Genf

Die vorgängig aufgezeigten Eingriffe des LDTR zeitigen einen Einfluss auf den Immobilienmarkt im Kanton Genf. Nachfolgend ist aufzuzeigen, wie sich der Immobilienmarkt verändert hat und ob diese Entwicklungen mit dem LDTR in Verbindung stehen.

3.1 Vier-Quadranten-Modell von DiPasquale/Wheaton

Das von DiPasquale/Wheaton entwickeltes Vier-Quadranten-Modell zeigt auf einfache Art, wie sich der Flächen- und Kapitalmarkt untereinander beeinflussen und welche Folgen dies auf andere Teilmärkte zeitigt. Der Flächen-, der Kapital- und der Baumarkt sind die Hauptmärkte dieses Immobiliensystems (Abbildung 1).

3.1.1 Grundsätze des Modells

Im Modell existieren zwei Arten von Variablen. Variablen, die von weiteren Variablen desselben Modells abhängen, werden als endogene (abhängige) Variablen bezeichnet. Bei exogenen (unabhängigen) Variablen handelt es sich um solche, die sich nicht innerhalb des Modells erklären lassen.⁴² Mit Rücksicht auf den Geltungsbereich des LDTRs sind grundsätzlich lediglich die Ereignisse im Zusammenhang mit den fremdgenutzten Wohnimmobilien zu diskutieren. In einem ersten Teil werden die Teilmärkte kurz beschrieben. Im zweiten Teil ist sodann auf die Eigenheiten und Entwicklung dieser Märkte einzugehen.

⁴² vgl. Schulte/Sturm/Wiffler (2008), S. 19

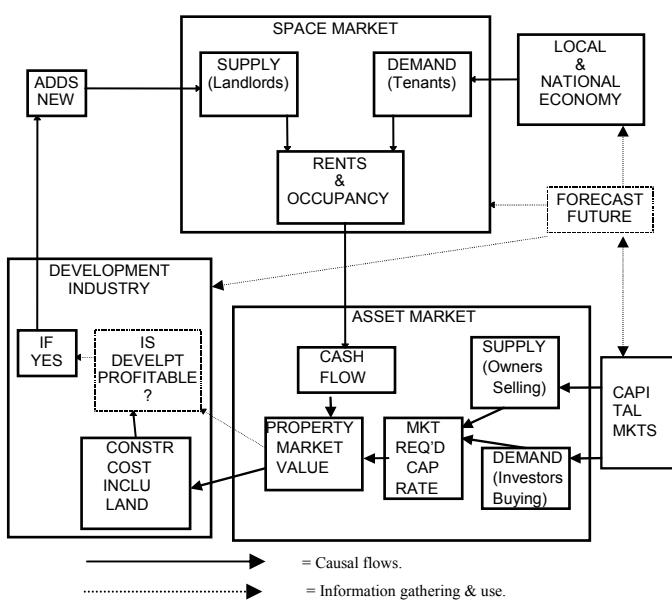


Abbildung 1: Flächen-/Kapital- und Baumarkt, Geltner u.a. (2007), S. 23.

A Flächenmarkt

Die Wechselwirkung von Angebot und Nachfrage prägt den Flächenmarkt und bestimmt somit die Mietzinse und die Leerstandsziffer. Die Nachfrage des Flächenmarktes basiert hauptsächlich auf dem Haushaltseinkommen und der Mietkosten im Verhältnis zu den Kosten für den Genuss von anderen Gütern. Die Miete kann als Entgelt des Mieters für die Gesamtheit aller Genüsse, die er aus dem Mietobjekt zieht, betrachtet werden. Die Kosten, welche durch die zur Verfügungsstellung des Objektes anfallen, spielen für den Mieter mithin keine Rolle. Der Flächenmarkt besteht aus dem Bestandes- und dem Angebotsmarkt.⁴³ Entspricht die Nachfrage dem Bestand, ergibt sich ein Gleichgewichtszustand.⁴⁴

B Kapitalmarkt

Die durch den Flächenmarkt generierten Cashflows sind das Hauptinteresse des Kapitalmarktes. Die sehr stabilen und über längere Zeit voraussehbaren Cashflows machen Immobilieninvestitionen im Vergleich zu anderen Anlageklassen sehr interessant. Diese Anlageklasse konkurriert jedoch mit anderen Klassen und Investitionen im Immobilienmarkt und sind somit auch vom Risiko/Rendite Verhältnis abhängig. Der Preis (P) einer Immobilie lässt sich über die Miete (R) und den Kapitalisierungssatz (i; Verhältnis

⁴³ vgl. Martin Geiger (2006), S. 11

⁴⁴ vgl. Geltner u.a. (2007), S. 24

Miete zu Preis) errechnen. Dies ergibt $P = R/i$. Dieselbe Rechung kann angestellt werden, um bei einem Umbau die zu investierende Maximal-Summe zu erhalten.

Die Höhe des Kapitalisierungssatzes hängt einerseits von der Erwartung des Investors über die zukünftige Entwicklung der Nachfrage und des Angebotes ab, andererseits auch über die Einschätzung der Mietzinsentwicklung. Auf den Basissatz (Rendite für risikolose Anlage) werden Risikozuschläge für immobilienspezifische Markt-Risiken und objektspezifische Risiken hinzugezählt.⁴⁵

Im Kapitalmarkt konkurriert die Immobilienanlage jedoch nicht nur mit dem gesamten Anlagemarkt, sondern auch mit dem übrigen Immobilienmarkt als solchem. Illiquiditäten im Immobilienmarkt können Preise sehr stark verzerren und haben somit einen direkten Einfluss auf die Renditeerwartungen von Anlegern.

C Baumarbeit

Die künftig zur Verfügung gestellten Flächen werden durch den Baumarbeit gesteuert. Auch für das bestehende Flächenangebot ist der Baumarbeit verantwortlich. In jenem Markt werden die Entwicklungskosten, die Baukosten und der Landpreis (welcher auch den Entwicklungsgewinn beinhaltet) mit dem Preis der Immobilie verglichen.⁴⁶ Der Baumarbeit übernimmt die Preissignale aus dem Kapitalmarkt und dem Flächenmarkt und produziert neue Einheiten. Dies passiert so lange, wie der Preis der Immobilie die Kosten für deren Konstruktion übersteigt (Grenzkostenfunktion). Die Entwickler, wie auch die Bauherren im Baumarbeit, müssen die zukünftigen Tendenzen antizipieren, da die Realisierung von Immobilien lange dauert und sich die Märkte bis dahin bereits wieder verändert haben können.⁴⁷

3.1.2 Das Modell

Die oben dargestellten Zusammenhänge haben DiPasquale und Wheaton in das Vier-Quadranten-Modell übersetzt (Abbildung 2).

⁴⁵ vgl. Ritz (2010), S. 35

⁴⁶ vgl. Geltner u.a. (2007), S. 24

⁴⁷ vgl. Schellenbauer (2007b), S. 3

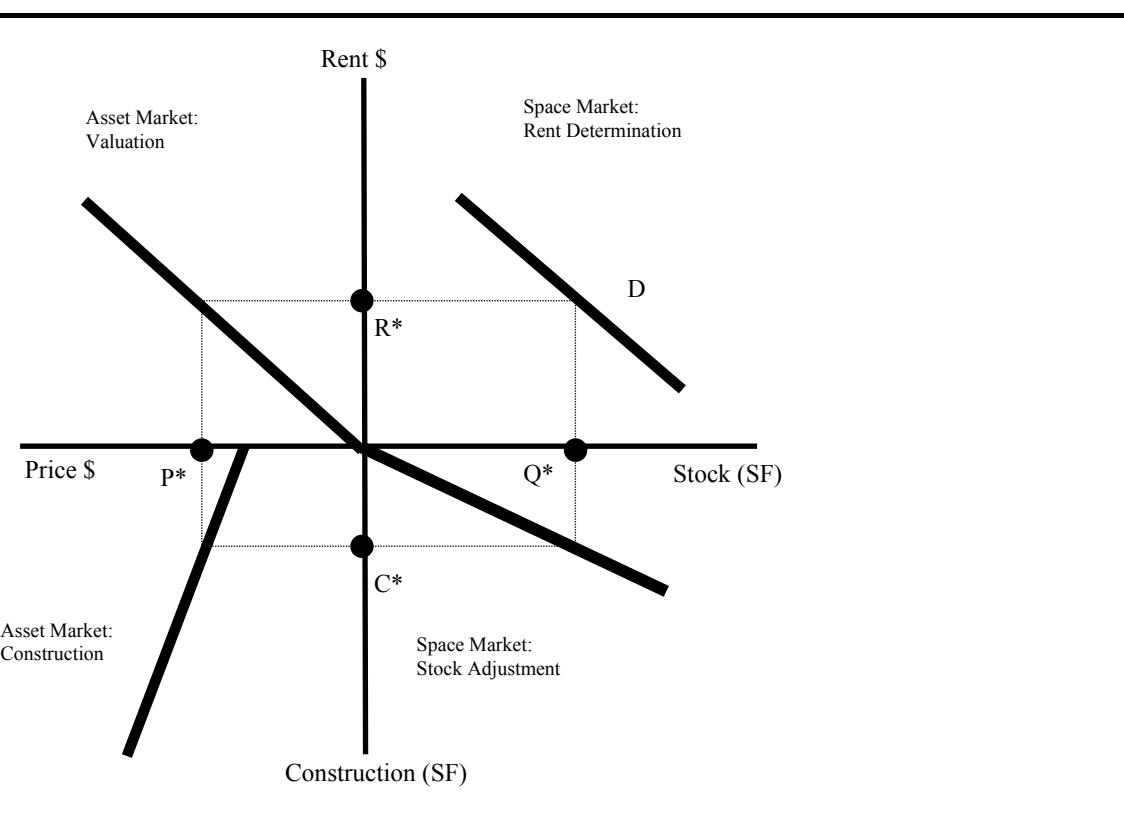


Abbildung 2: Vier-Quadranten-Modell, Geltner u.a. (2007), S. 26.

Der *NO-Quadrant* beschreibt die Nachfrage im Flächenmarkt. Die Nachfragekurve, mit negativer Steigung, bildet das Verhältnis zwischen Mietzins und nachgefragter Fläche. Verschiebungen auf der Kurve haben ihre Ursache stets in Veränderungen in einem anderen Quadranten (endogene Variablen). Parallelverschiebungen der Nachfragekurve gründen auf Veränderungen im Haushaltseinkommen (exogene Variable).

Der Kapitalmarkt wird im *NW-Quadranten* abgebildet. Der Kapitalisierungssatz gibt die Steigung der Geraden an. Je grösser i , desto steiler die Gerade und umgekehrt.

Über die Miete (R) und den Kapitalisierungssatz (i) lässt sich somit der Preis (P) der Immobilie errechnen. Wie erwähnt, hat dieser einen direkten Einfluss auf den Baumarkt im *SW-Quadranten*. Der Preis muss ein gewisses Niveau erreichen, damit überhaupt eine Bautätigkeit einsetzt. Deshalb findet die Gerade ihren Ursprung nicht im Nullpunkt der X-Achse. Die Gerade verläuft senkrecht nach unten, wenn die Kosten für jede zusätzliche Flächeneinheit dieselben sind. Auf Grund von Kapazitätsengpässen, Baulandknappheit oder anderen Hindernissen ist das Angebot unelastisch und die Kurve daher geneigt.⁴⁸ Kurzfristig gesehen ist die Kurve steiler als aus längerfristiger Sicht. Steigen die Immobilienpreise kurzfristig stark an, so besteht eine grosse Nachfrage nach Neu-

⁴⁸ vgl. Di Pasquale/Wheaton (1992), S. 189

produktionen. Die Bauunternehmen können mit ihrer bestehenden Ausstattung an der Kapazitätsgrenze produzieren. Dies erhöht die (Grenz)-Kosten. Bleiben die Preise längerfristig attraktiv, so werden die Bauunternehmen ihre Kapazitäten ausbauen. Dasselbe Volumen kann sodann zu tieferen Kosten verbaut werden und somit sinken auch die Grenzkosten wieder. Dieser Effekt verschiebt die Bautätigkeitskurve auf der X-Achse nach links bzw. nach rechts, ohne dass dabei die Steigung verändert wird.⁴⁹

Schliesslich fliessen die neu erstellten Flächen in den Flächenbestand des *SO-Quadranten*. Anders als im Baumarkt, wo die Neubauquote pro Jahr dargestellt wird, handelt es sich beim Flächenbestand um eine Flussgrösse. Der Immobilienbestand (B) bleibt stabil oder wächst an, wenn die Abschreibungsrate (d) (d.h. abgebrochene oder unnutzbare Flächen) gleich oder kleiner ist als jene der neu konstruierten Flächen (K).⁵⁰

$$\Delta B = K - d * B.$$

Die Abschreibungsrate definiert die Steigung der Geraden. Ist sie klein, so verläuft die Kurve flach und es braucht weniger neue Flächen, um den Bestand zu sichern. Je grösser der Grundbestand an Flächen, umso mehr neu erstellte Flächen braucht es, um diese zu sichern.

Ein grosser Teil der Bautätigkeit wird durch den Umbaumarkt aufgebraucht. In den letzten Jahren bewegte sich der Anteil der Ausgaben für Umbauten um 40% der Gesamtbauausgaben.⁵¹

Ausweiterungen oder Reduktionen der Bestandesflächen schlagen sich auf die Mieten nieder, welche über den Kapitalmarkt in den Immobilienpreis übersetzt werden. Dieser wiederum kurbelt die Bautätigkeit an, was sodann zu einer Implikation im Immobilienbestand führt.

3.2 Dämpfung der Miete

Der Kanton Genf wollte mit der Einführung des LDTRs im Jahre 1983 die stark steigenden Mieten dämpfen, Wohnflächen im Stadtzentrum erhalten und den stetigen Unterhalt des Immobilienparks gewährleisten.

Der staatliche Eingriff in das Angebot und Nachfrage Gefüge auf dem Immobilienmarkt müsste *in der Theorie* zu einer Verschärfung der Situation führen:

⁴⁹ vgl. Schellenbauer (2007b), S. 10

⁵⁰ vgl. Di Pasquale/Wheaton (1992), S. 189

⁵¹ vgl. Weber (2011), S. 5

In der ersten Phase ergibt sich Folgendes (Abbildung 3):

Die Marktmiete (R) befindet sich im Schnittpunkt zwischen der Nachfrage- (D) und Angebotskurve (gestrichelt). Die Angebotskurve (im NO-Quadranten gestrichelt) wird an der Y-Achse gespiegelt und kommt im NW-Quadranten zu liegen. Die fein gepunkteten Linien geben die Auswirkungen der Veränderungen von Miete, Angebot und Nachfrage wieder.

Aus Verständlichkeitsgründen wird auch der NW-Quadrant (Kapitalmarkt) dargestellt. Auf Grund der Dämpfung der Miete sinkt die Maximalmiete (R^*) unter das Niveau der Marktmiete (R). Der Investor wird für die plafonierte Miete lediglich die Fläche (D^{**}) zur Verfügung stellen. Die auf dem Markt angebotenen Objekte nehmen daher ab (von D auf D^{**}). Für die plafonierte Miete (R^*) fragt der Mieter jedoch die Fläche (D^*) nach. Es entsteht daher ein Nachfrageüberhang ($D^* - D^{**}$). Es sind sowohl der Bestand wie auch die Neubautätigkeit betroffen. Unterhalts- und Umbautenarbeiten werden eingeschränkt. Es werden weniger Gewerberäume in Wohnungen umgewandelt, Dachgeschosse ausgebaut und bestehende Liegenschaften aufgestockt.

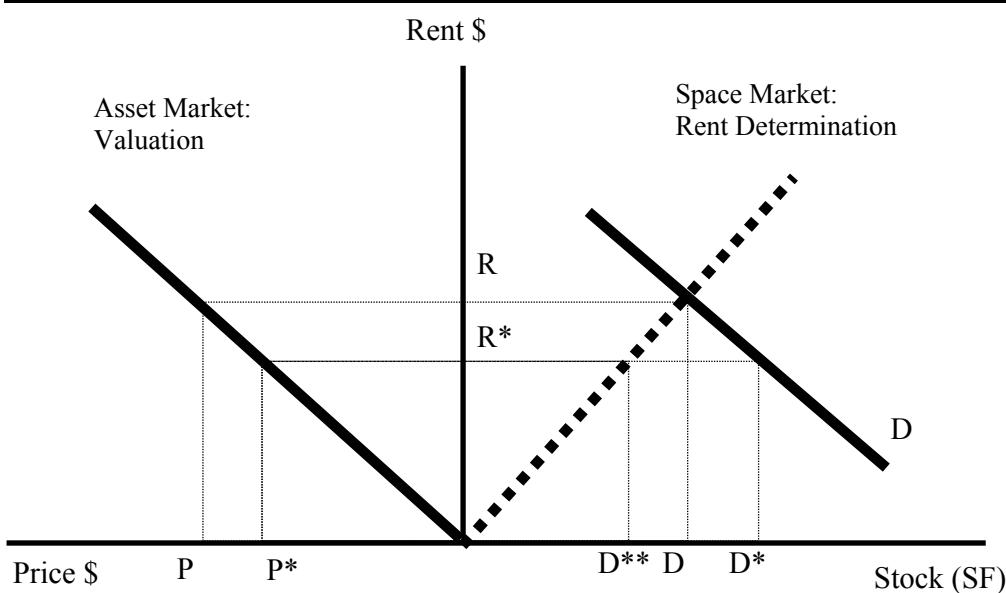


Abbildung 3: Wirkung der Mietzinsbeschränkung (1. Phase), vgl. Eekhoff (1993), S. 28.

Die zweite Phase ist von der Unsicherheit des staatlichen Eingriffs geprägt (Abbildung 4). Die Investoren können sich nicht sicher sein, ob weiter bestehende Komplikationen auf dem Markt zu weiteren Eingriffen führen. Beispielsweise durch schärfere Begrenzungen oder Unterhaltsgebote werden Investoren zusätzliche Risikoprämien verlangen. Dies bedeutet auch, dass die Bestandesanbieter ihre Wohnungen generell zu höheren

Mietzinsen vermieten, als wenn die niedrigere Miete ein Ergebnis einer verringerten Nachfrage oder einer Ausdehnung des Angebotes wäre. Die Angebotskurve wird auf Grund des höheren Kapitalisierungssatzes steiler (gepunktete Linie).

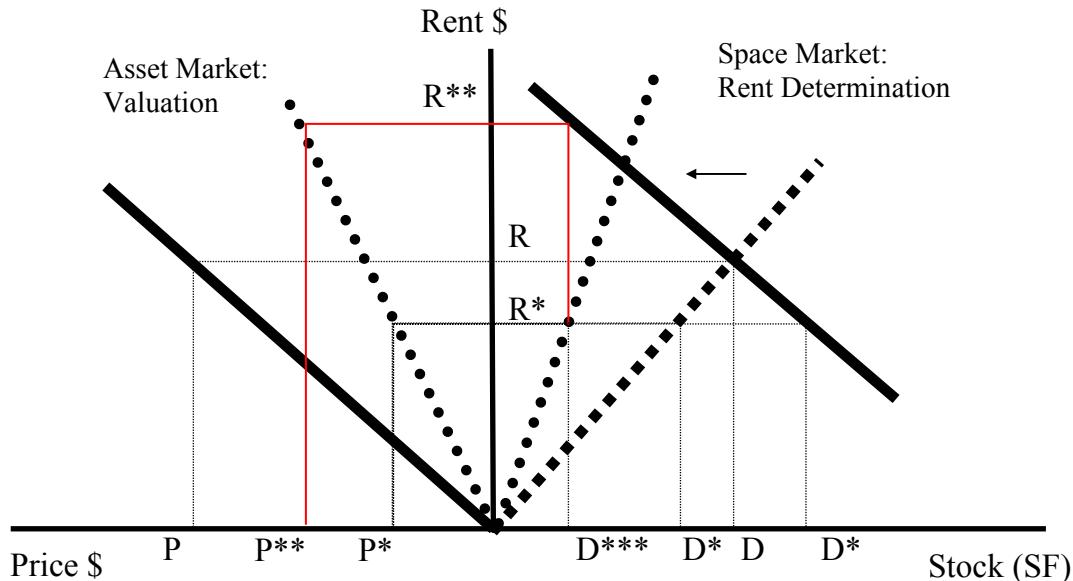


Abbildung 4: Wirkung der Mietzinsbeschränkung (2. Phase), vgl. Eekhoff (1993), S. 29.

Der staatliche Eingriff in die Mieten erhöht die Nachfrage nach Wohnraum (D zu D^* ; Abbildung 3 und 4). Bei plafonierten Mieten wird mehr Wohnraum gehortet als bei Marktmiete. Mieter versuchen grosse Wohnungen zu halten. Wohnungssuchende, die eine grosse Wohnung erhalten, nehmen diese auch dann, wenn sie diese nicht unbedingt brauchen. Bei der Marktmiete hätten sie sich mit einer kleineren Wohnung begnügen. Die Haushaltszusammensetzung verändert sich dadurch, da Personen, die sich vorher nur zusammen eine Wohnung hätten leisten können, nun allein eine Wohnung beziehen. Dadurch erhöht sich die Nachfrage. Gleichzeitig kommen aber weniger Wohnungen auf den Markt, weil Wohnungen an Verwandte und Bekannte weitergegeben oder untervermietet werden.⁵² Wer eine Wohnung hat und eine andere sucht, tauscht sie.

Markteingriffe werden als sozialpolitische Massnahmen gerechtfertigt. Regulierungen der Wohnungsmärkte in den Städten können auch mit einem „Insider-Outsider-Modell“ erklärt werden. In diesem verbünden sich die Stadtbewohner („Insider“) gegen die Zuwanderer („Outsider“) um ihre Vorteile zu wahren. Von den Schutzbestimmungen profitiert eine Mehrheit der eingesessenen Bewohner und dies verstärkt den politischen Prozess, Regulierungen vorzunehmen. Die allgemeine Mietzinsbeschränkung kommt

⁵² Zum Ganzen vgl. Eekhoff (1993), S. 28-32

jedoch nicht sämtlichen Mietern zu Gute und kann daher keine sozialpolitische Massnahme sein.⁵³ In solchen Fällen ist zu befürchten, dass die Wirkung zu Lasten der sozial Schwachen geht. Den grössten Vorteil aus den Massnahmen ziehen Haushalte, die mit ihrer Wohnung zufrieden sind und nicht umziehen wollen oder müssen. Darunter fallen mitunter Haushalte mit grossen Wohnungen, im Zweifel die besser Verdienenden. Haushalte, die Wohnungen suchen, sind im Nachteil.⁵⁴ Im Zweifel haben kinderreiche Familien, Einkommensschwache, Alleinerziehende, Arbeitslose und Ausländer weniger Chancen. Die Massnahme richtet sich mittelfristig gegen immer mehr Mieter, da der Angebotsrückgang und die Qualitätsminderung immer stärker wirksam und immer mehr Haushalte mit einem Umzug konfrontiert werden. Die Problem- und Risikohaushalte kriegen kaum mehr Wohnungen, weil sich der Vermieter die Mieter aussuchen kann. Was als soziale Massnahme begonnen hat, erweist sich nach kurzer Zeit als unsoziale Ausgrenzung.

Gesetzliche Mietzinsbegrenzungen führen vorübergehend zu geringeren Mieten. Mittelfristig werden die Mieten jedoch höher sein als ohne Dämpfung. Nach der „Entlassung“ der Miete aus der Kontrollphase (nach drei bis zehn Jahren) kann das Mietobjekt auf dem Markt angeboten werden. Mit der Verschiebung der Angebotskurve (Abbildung 4) kommt die neue Marktmiete (R^{**}) höher zu liegen, als wenn kein Eingriff vorgenommen worden wäre (R).⁵⁵ Die Möglichkeiten, diese zu realisieren, hängen jedoch von den gesetzlichen und tatsächlichen Umständen (Befristung der Mietverträge, Staffelmiete und Anfechtung des Anfangsmietzinses) ab. Die grosse Differenz zwischen den beiden Mietzinsen muss bei Abschluss des neuen Mietvertrages mittels Formular dargelegt werden, wodurch das Risiko einer Anfechtung des Anfangsmietzinses steigt.

Es stellt sich nun die Frage, ob die soeben beschriebenen Folgen der Mietzinsbeschränkung im Miet- und Kapitalmarkt mit Zahlen zu belegen sind.

3.3 Flächenmarkt

Auf Grund der oben dargestellten Theorien wäre zu erwarten, dass (1) die Mieter im Kanton Genf mehr Mietfläche nachfragen, beziehungsweise solche „horten“, (2) die Mietzinse nach der Kontrollphase stärker erhöht werden und allgemein höher sind als ohne Mietzinseingriff, (3) die Neubauquote tiefer liegt und (4) der Qualitätszustand der

⁵³ So mietet der Genfer Staatsrat und Baudirektor Mark Müller mitten in der Stadt Genf eine Sieben-Zimmerwohnung (160 m²) für monatlich CHF 1'800 (Netto), NZZ Nr. 156 vom 7. Juli 2011

⁵⁴ vgl. Schellenbauer (2011), S. 34

⁵⁵ vgl. Eekhoff (1993), S. 33

Liegenschaften schlechter ist als in der Stadt oder im Kanton Zürich. Diese Thesen werden nachfolgend anhand von statistischem Zahlenmaterial zu überprüft.

3.3.1 Allgemeines

Der Immobilienmarkt ist stark von der Nachfrage getrieben. Auf Grund der Komplexität des „Produktes“ Immobilie kann das Angebot nicht beliebig vergrössert werden. Kapazitätssteigerungen vollziehen sich sehr langsam und hinken der Nachfrage oft Jahre hinterher.

In der Schweiz gibt es rund 4 Mio. Wohnungen. Jährlich wächst der Wohnungsbestand um ca. 1%. In den Kantonen Genf und Zürich wurden 2009 rund 213'000 beziehungsweise 664'000 Wohnungen gezählt. Im Kanton Zürich ist der Anteil an Einfamilienhäusern mit 17% deutlich höher als in Genf mit 10.7%, jedoch deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 23%. Berücksichtigen wir jedoch nur Wohnliegenschaften (ohne Einfamilienhäuser), so ergeben sich 190'000 und 550'000 Einheiten (Schweiz: 3 Mio).⁵⁶

Eine grössere Nachfrage nach Immobilien kann die Bauindustrie nicht oder nur schwer befriedigen. Dies hat Auswirkungen sowohl auf den Investor wie auch auf die Bauunternehmen. Der Investor wird Projekte vorziehen, die keinen Aufschub dulden, sei dies aus Renditeüberlegungen oder aus technischen Gründen. Auf Grund der erhöhten Nachfrage wird auch der Baemarkt mit einer Preiserhöhung reagieren, um von der Marktlage zu profitieren.

Die grundsätzlichen Treiber des Nachfragemarktes sind die *Anzahl Haushalte*, das *Einkommen*, die *Mobilität* sowie die *Höhe der Mieten* und die *Nachfrage nach Substitutionsgütern*.⁵⁷ Bei der Anzahl Haushalte, der Mobilität und der Nachfrage nach Substitutionsgütern handelt es sich um exogene (unabhängige) Variablen des Modells. Die Höhe der Miete ist grundsätzlich eine endogene Variable, wird diese jedoch gedämpft, wird sie exogen.

3.3.2 Anzahl Haushalte

A Theoretische Beschreibung

Die Entwicklung der Nachfrage ist grundsätzlich abhängig von der Entwicklung der Anzahl Haushalte und deren Struktur. Die strukturelle Zusammensetzung der Haushalte ergibt sich nicht nur durch die Demografie, sondern auch durch den Gesellschaftlichen

⁵⁶ vgl. Geiger (2006), S. 3;

⁵⁷ vgl. Lee (2008), S. 291

Wertewandel. Einzelhaushalte sind grosse Nachfrager.⁵⁸ Der Einfluss der Demografie wird gemeinhin überschätzt.⁵⁹

Die *Preiselastizität der Wohnraumnachfrage* ist der Quotient aus der prozentualen Änderung der nachgefragten oder verbrauchten Menge eines Gutes und der prozentualen Änderung des Preises, welche jene Nachfrage- oder Verbrauchsänderung hervorgerufen hat.⁶⁰

Hinsichtlich der Preisreaktion muss zwischen dem (1) dringlichen und (2) undringlichen Bedarf unterschieden werden. (1) Der Mieter hat seine Sättigungsgrenze erreicht oder es fehlt ihm die Kaufkraft für zusätzliche Wohnfläche. Sinkt nun der Mietzins, ist nicht anzunehmen, dass die entsprechenden Ausgaben steigen. Der Mieter wird wohl von der billiger gewordenen Mietwohnung profitieren und die freigewordenen Mittel anderweitig verwenden. Es ist aber auch möglich, dass der Mieter bei sinkender Miete die Mietausgaben beibehält und in eine andere Wohnung umzieht. (2) Will ein Haushalt über den dringlichen Bedarf hinaus Wohnraum mieten, dann wird er dies wahrscheinlich nur tun, wenn er für die grössere Wohnung weniger zu zahlen hat, als für die kleinere Wohnung. Die höheren Ausgaben für die Nebenkosten, den Umzug, die zusätzlichen Möbel usw. müssen wieder eingespart werden. Generell kann gesagt werden, dass der dringliche Wohnungsbedarf unelastisch, der darüberhinausgehende Bedarf jedoch elastisch ist.⁶¹

Die Preiselastizität der Wohnraumnachfrage der Schweiz liegt zwischen -0.3 und -0.5.⁶²

B Quantitative Überprüfung

Der Kanton Genf hat eine Fläche von 282 km² und erfährt seit 1940 ein starkes Bevölkerungswachstum (Abbildung 5). Im Jahre 2010 betrug die Bevölkerungszahl 463'919 (1.4% Wachstum, 2009, + 0.9%). Das gesamte Bevölkerungswachstum im Kanton Genf ergibt sich aus einem geringen Geburten- (solde naturel) und einem bedeutenden Einwanderungsüberschuss (solde migratoire). Das prozentuale Wachstum liegt bei knapp 1% pro Jahr. Zwischen 2000 und 2010 wuchs die Bevölkerung im Kanton Genf um 12%.⁶³

⁵⁸ vgl. Heuer/Nordalm (2001), S. 31

⁵⁹ vgl. Schellenbauer (2007a), S. 20

⁶⁰ vgl. Jenkis (2001), S. 373

⁶¹ vgl. Jenkis (2001), S. 374

⁶² vgl. Schellenbauer (2011), S. 27

⁶³ vgl. Statistisches Amt des Kantons Genf

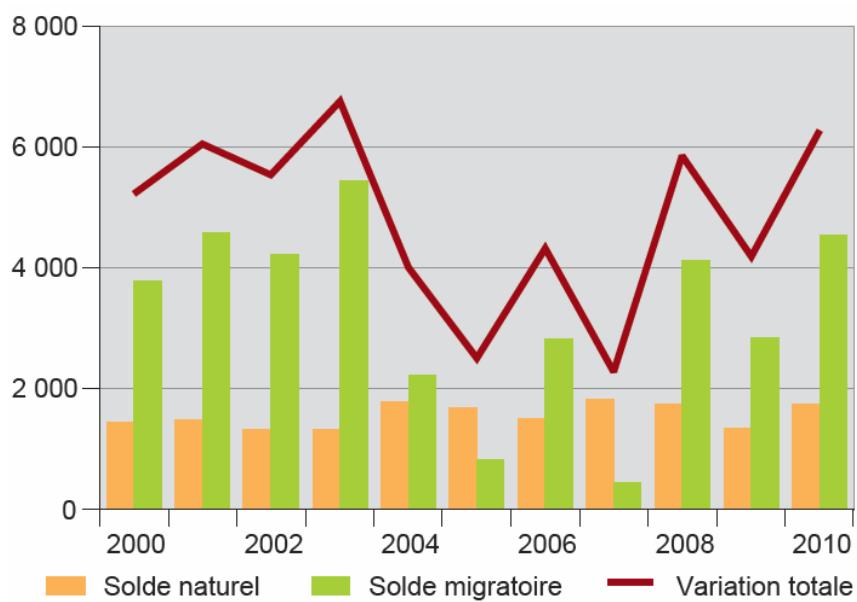


Abbildung 5: Absolutes Bevölkerungswachstum im Kanton Genf, Statistisches Amt des Kantons Genf (2011).

Gleichzeitig hat jedoch die Anzahl Personen pro Haushalt im Kanton Genf stetig abgenommen und lag im Jahre 2000 bei 2.21 Personen (Abbildung 6). Der Flächenkonsum pro Person nimmt ständig zu. Der Flächenkonsum im Jahre 1980 betrug schweizweit 34 m^2 , 1990 39 m^2 , 2000 44 m^2 und 2010 schätzungsweise 48 m^2 .⁶⁴

Die Stadt Zürich verfügt über eine Fläche von $91,9 \text{ km}^2$.⁶⁵ Die Wohnbevölkerung ist zwischen 1960 und 2000 um 24% gesunken. Seit jenem Zeitpunkt hat die Stadt Zürich ein enormes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. In den letzten zehn Jahren stieg die Bevölkerungszahl um 15%. Im Jahre 2010 lebten 385'468 Personen auf dem Gebiet der Stadt Zürich (Abbildung 6).

Die Haushaltszahl hat in den beiden Gebieten mit dem Bevölkerungswachstum nicht Schritt gehalten.

⁶⁴ Bundesamt für Statistik und Raumentwicklung

⁶⁵ Statistik Stadt Zürich

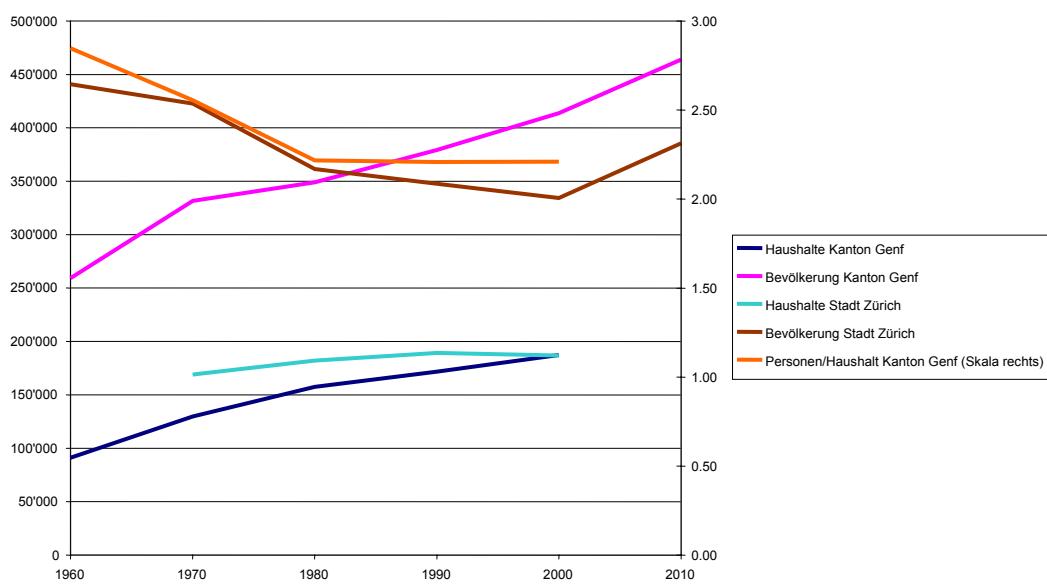


Abbildung 6: Anzahl Haushalte im Vergleich zur Bevölkerung Kanton Genf und Stadt Zürich, vgl. BFS/Statistisches Amt des Kantons Genf und Statistik Stadt Zürich (2011).

Das kantonale statistische Amt des Kantons Genf definiert eine ausgeglichene Wohnnutzung, wenn die Anzahl der Personen im Haushalt plus Eins die Anzahl der bewohnten Zimmer ergibt. Basierend auf dieser Berechnung ergab sich im Jahre 2000 im Kanton Genf, dass 1.3% der Wohnungen übernutzt, 53.8% der Wohnungen eine ausgeglichene Nutzung und 44.8% der Wohnungen unternutzt sind (Abbildung 7).

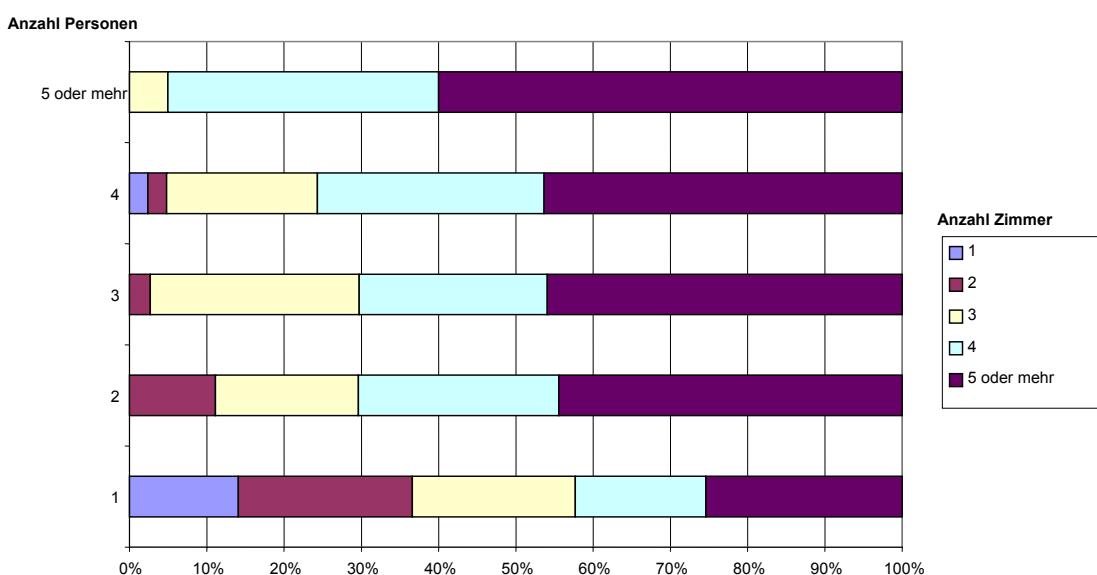


Abbildung 7: Belegungsziffer im Kanton Genf (Personen/Zimmerzahl), vgl. Statistisches Amt des Kantons Genf (2000).

Die Anzahl Haushalte im Jahre 2000 lag bei rund 190'000. In 44% dieser Haushalte hätte noch mindestens eine Person zusätzlich „Platz“. Somit ergibt sich ein Wachstumspotential von 83'000 Personen oder 20%. Im Jahre 2000 lebten rund 42% aller Einwohner alleine. Davon lebten 25% in einer 5- oder Mehrzimmerwohnung.

Zahlen aus der Stadt Zürich (2009) zeigen vorab bei Eipersonenhaushalten ein deutlich anderes Bild (Abbildung 8). Im Kanton Genf leben 75% der Eipersonenhaushalte in einer 4-Zimmerwohnung oder weniger. Bei 35% dieser Haushalte würde man von einer ausgeglichenen Nutzung ausgehen. In der Stadt Zürich leben 98% der Eipersonenhaushalte in einer 4-Zimmerwohnung oder in einer Wohnung mit weniger Zimmer. 50% dieser Haushalte haben eine ausgeglichene Nutzung.

86% der Zweipersonenhaushalte in der Stadt Zürich leben in einer Wohnung mit 4- bis 4 ½-Zimmer oder haben weniger Zimmer zur Verfügung. Einen ausgeglichenen Flächenkonsum haben 56% der Haushalte. Im Kanton Genf leben vergleichsweise nur 55% in einer 4-Zimmerwohnung oder auf weniger Raum. Bei 30% dieser Haushalte ist die Flächenbilanz ausgeglichen.

N	Ein-personen-haushalt 664	Ein-personen-haushalt <30 Jahre 64	Ein-personen-haushalt >65 Jahre 253	Paar 785	Haushalte mit Kin-dern 886	Familie mit Klein-kin-dern 169	Familie mit Schul-kin-dern 294	Wohn-gemein-schaft 139
1 oder 1 1/2 Zimmer	15%	33%	12%	0%	0%	1%	0%	1%
2 oder 2 1/2 Zimmer	35%	45%	34%	10%	3%	6%	3%	6%
3 oder 3 1/2 Zimmer	38%	17%	38%	46%	24%	35%	21%	47%
4 oder 4 1/2 Zimmer	10%	3%	12%	31%	46%	43%	46%	31%
5 oder 5 1/2 Zimmer	1%	0%	2%	9%	19%	15%	21%	7%
6 Zimmer oder mehr	1%	2%	2%	5%	9%	0%	9%	8%

Abbildung 8: Belegungsziffer in der Stadt Zürich (Personen/Zimmerzahl), Stadtentwicklung der Stadt Zürich (2009), S. 29.

Die Gesellschaftsstruktur tendiert immer stärker zu Eipersonenhaushalten hin. Dieser Trend müsste vom Kapitalmarkt aufgenommen werden. Das Umwandeln von grossflächigen Wohnungen zu mehreren kleineren Objekten würde aus dem Gezeigten Sinn ergeben. Gemäss LDTR sind auch diese Massnahmen einer Bewilligung unterworfen. Das Interesse des Kapitalmarktes, das Raumangebot zu ändern, ist somit klein.

Der Wohnungsbestand wird in beiden untersuchten Gebieten unternutzt. Der Flächenkonsum im Kanton Genf ist bedeutend grösser als in der Stadt Zürich. Die These (1) (Ziff. 3.3) hat sich auf Grund dieser Zahlen bestätigt.

3.3.3 Haushaltseinkommen

A Theoretische Beschreibung

Ein Dach über dem Kopf zu haben, ist ein Grundbedürfnis. Für Wohnen und Energie wurde schweizweit im Jahre 2008 rund 16% des Bruttoeinkommens verwendet.⁶⁶ Die *Einkommenselastizität der Wohnraumnachfrage* gibt an, wie stark sich die Nachfrage nach einem Gut erhöht, wenn sich das Einkommen des Haushaltes (relativ) erhöht. Die Nachfrage ist elastisch (unelastisch), wenn der errechnete Elastizitätswert über 1 (unter 1) liegt. Liegt der Elastizitätswert bei Null, so reagiert die Nachfrage nicht auf Einkommensveränderungen.⁶⁷

Es ist ein Wesensmerkmal einer Wohnung, dass sie nicht oder nur schwer teilbar ist. Diese Unteilbarkeit der Wohnungsnachfrage führt dazu, dass die konventionellen Preis- und Einkommenselastizitäten der Nachfrage kaum oder nur bedingt auf den Wohnungsmarkt anwendbar sind.⁶⁸

Wohnobjekte haben auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit eine sehr lange Marktpräsenz. Grenzen findet die Präsenz nicht nur in der technischen oder wirtschaftlichen Lebensdauer des Objektes. Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt setzt sich damit aus dem Nutzungsangebot für bestehende und neu erstellte Wohnungen zusammen. Bei einem Nachfrageüberhang kann die Nachfrage längerfristig, abhängig von der Planungs- und Bauzeit, durch Angebotssteigerungen wieder ins Gleichgewicht gebracht werden. Ein Angebotsüberschuss kann nur durch natürliche Abgänge im Gesamtbestand ausgeglichen werden. Überschüsse in der Nachfrage oder im Angebot können auch nebeneinander bestehen. Das Marktgleichgewicht wird stets auf regionalen Teilmärkten herbeigeführt. Die Heterogenität des Immobilienmarktes führt auch zu sachlichen Teilmärkten. Ein Nachfrageüberhang an 3-Zimmerwohnungen kann nicht durch einen Angebotsüberschuss an 2-Zimmerwohnungen kompensiert werden. Die Anpassungen an die Marktveränderungen im Immobilienmarkt sind demnach gering.⁶⁹

Die Einkommenselastizität der Wohnraumnachfrage liegt in der Schweiz zwischen 0.7 und 1.⁷⁰ Die konjunkturelle Entwicklung der Kantone bzw. der Schweiz beeinflusst nicht nur die Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen, sondern generiert eine zusätzliche Wohnraumnachfrage der neuen Arbeitskräfte. Die Erhöhung des Einkommens und

⁶⁶ vgl. BFS

⁶⁷ vgl. Schulte/Sturm/Wiffler (2008), S. 9

⁶⁸ vgl. Heuer/Nordalm (2001), S. 24

⁶⁹ vgl. Heuer/Nordalm(2001), S. 28

⁷⁰ vgl. Schellenbauer (2011), S. 17

die steigende Anzahl Haushalte lassen auch die Nachfrage nach Wohnflächen ansteigen.⁷¹

Das Haushaltseinkommen hat sich in den letzten Jahrzehnten in der Schweiz stark erhöht. Sicherlich ist ein Grund beim allgemeinen Wirtschaftswachstum zu finden. Das Bruttoinlandprodukt (BIP) pro Kopf und Jahr (zu laufenden Preisen) erhöhte sich von rund CHF 48'000 (1990) auf rund CHF 68'000 (2009).⁷² Dies kommt einer Erhöhung um 41% gleich. Damit steht die Schweiz weltweit auf Platz vier.⁷³

B Quantitative Überprüfung

Haushalte im *Kanton Genf* geben durchschnittlich rund 20% des Bruttoeinkommens für Wohnen aus. Die Daten der letzten zehn Jahre im Kanton Genf zeigen das Auseinanderklaffen der Ausgaben für Miete und Energie je Einkommensklasse (Abbildung 9). Der Einkommensmittelstand konnte die Ausgaben ziemlich konstant halten. Beim höheren Mittelstand (ab CHF 8'900) und bei den Reichen (ab CHF 11'900) ist seit 2001 ein leichter Abwärtstrend zu vermerken. Bei den Kleinverdienern (bis CHF 4'600) haben sich die Ausgaben für Miete jedoch merklich erhöht.

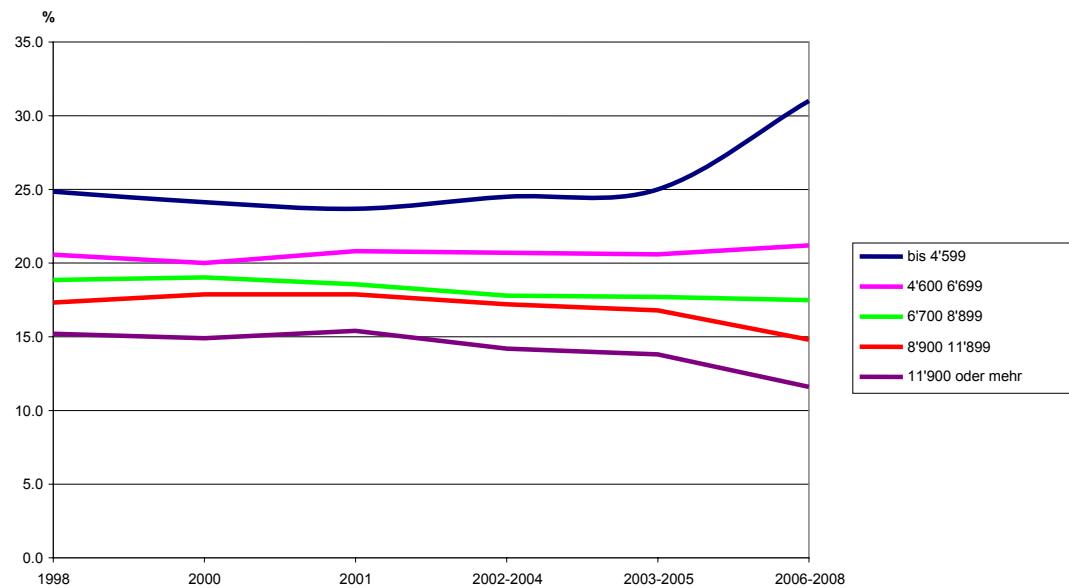


Abbildung 9: Haushaltsausgaben für Miete und Energiekosten je Brutto-Einkommenskategorie im Kanton Genf, vgl. Statistisches Amt des Kantons Genf (2011).

Im Jahre 2009 waren die Mietzinsbelastungen in der *Stadt Zürich* bei den unteren und mittleren Einkommen höher als im Kanton Genf (Abbildung 10). Bis zu einem Ein-

⁷¹ Cieleback (2008), S. 137

⁷² BFS

⁷³ IWF, BIP pro Kopf nach Ländern (2009)

kommen von CHF 60'000 lag bei 57% der Personen die Mietzinsbelastung über 30%. Erst ab Einkommen über CHF 90'000 lag die Mietzinsbelastung bei der Mehrheit der Personen unter 20%.

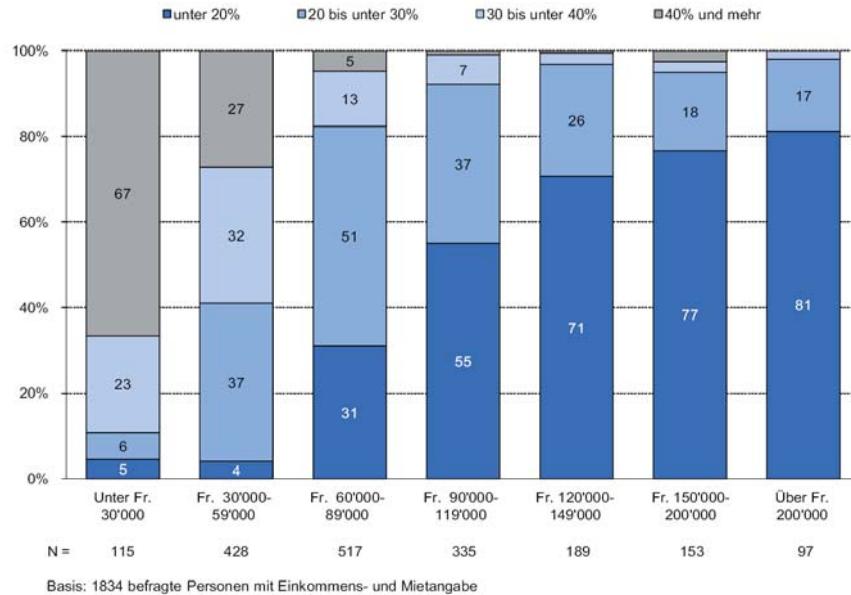


Abbildung 10: Mietbelastung nach Einkommensklassen in der Stadt Zürich, Stadtentwicklung der Stadt Zürich (2009), S. 35.

Die untenstehende Tabelle 1 zeigt, dass die Einkommenselastizität (eigene Berechnung) der Wohnraumnachfrage seit 1998 im Kanton Genf gesunken ist. Wenn kein adäquates Angebot auf dem Immobilienmarkt zu finden ist, nützt den Haushalten auch eine etwaige Einkommenserhöhung nichts. Die mit der Suche, dem Umzug und dem Einrichten der grösseren Wohnung anfallenden Kosten müssen somit grösser sein als der Nutzen der grösseren Wohnfläche. Die Abnahme der Mieterfluktuation (siehe unten Ziff. 3.3.5) zeigt den langen Verbleib der Mieter in den jeweiligen Objekten. Das Mehreinkommen wird somit nicht im Wohnmarkt eingesetzt.

		bis 5'650	7'800	10'400
1998	Ausgaben in CHF	1'163	1'471	1'801
	Elastizität		0.70	0.67
2000	Ausgaben in CHF	1'130	1'484	1'860
	Elastizität		0.82	0.76
2001	Ausgaben in CHF	1'175	1'449	1'860
	Elastizität		0.61	0.85
2002-2004	Ausgaben in CHF	1'170	1'388	1'789
	Elastizität		0.49	0.87
2003-2005	Ausgaben in CHF	1'164	1'381	1'747
	Elastizität		0.49	0.80
2006-2008	Ausgaben in CHF	1'198	1'365	1'539
	Elastizität		0.37	0.38

Tabelle 1: Haushaltsausgaben (in CHF) für Miete und Energiekosten und Elastizität je Brutto-Einkommenskategorie im Kanton Genf, vgl. Statistisches Amt des Kantons Genf (2011).

Die Einkommensentwicklung von 2000 bis 2008 zeigt einen starken Anstieg sämtlicher Einkommensklassen im Kanton Genf. Das Medianeinkommen hat sich in jenen acht Jahren um rund 19% erhöht. Die Mietzinse stiegen ihrerseits um 14% im gleichen Zeitraum (Abbildung 11).

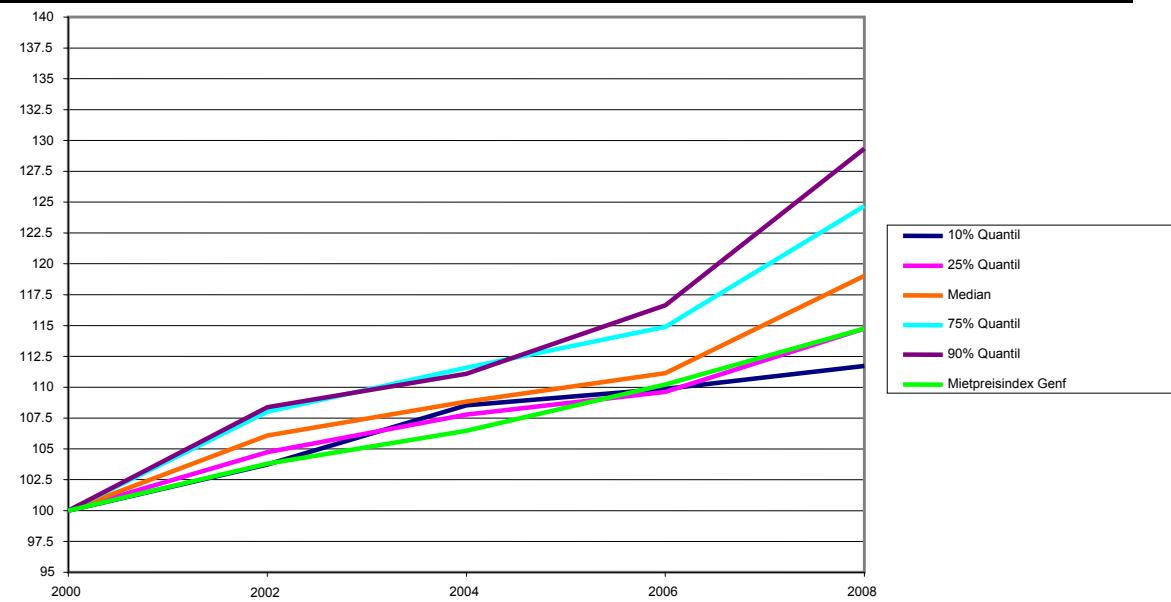


Abbildung 11: Bruttoeinkommensentwicklung (Index) im Kanton Genf (inkl. Mietpreisindex), vgl. Statistisches Amt des Kantons Genf (2010).

Auch das Haushaltseinkommen in der Stadt Zürich stieg zwischen 1999 und 2009 an (Abbildung 12). Die Einkommensentwicklung bei den unteren Einkommensklassen

unter CHF 90'000 hat eine starke Abnahme erfahren (11%) und kommt insgesamt noch auf 47% im Jahr 2009. Dagegen haben die oberen Einkommensklassen ab CHF 90'000 stark zugenommen. Im Vergleich zu 1999 ergab sich in der Einkommensklasse von CHF 90'000 bis 119'000 (2009, 16% der Befragten) ein Plus von 2%, CHF 120'000 bis 149'000 (9%) ein Plus von 3 %, über CHF 150'000 (14%) ein Plus von 8%.

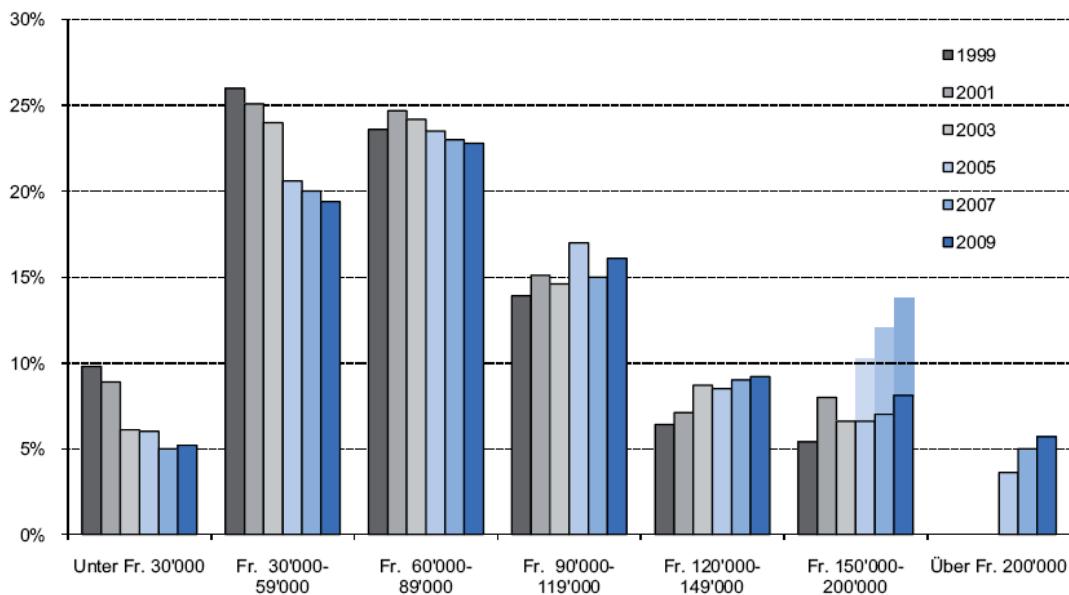


Abbildung 12: Jährliches Bruttohaushaltseinkommen in der Stadt Zürich (1999-2009), Stadtentwicklung der Stadt Zürich (2009), S. 24.

Wesentlich aussagekräftiger als die Bruttoeinkommen sind die steuerbaren Einkommen (Abbildung 13). Sowohl im Kanton Genf wie in der Stadt Zürich sind die medianen steuerbaren Einkommen im Zeitvergleich (2001-2007) leicht gestiegen (0.27%/1.4%). Bei den hohen Einkommen (75% Quantil) ist die Steigerung im Kanton Genf (4.43%) höher als in der Stadt Zürich (3.4%). Bei den unteren Einkommensschichten nahm das steuerbare Einkommen im Kanton Genf um 5% und in der Stadt Zürich um 4.4% in der Betrachtungsperiode ab. Der Vergleich bei den steuerbaren Einkommen zeigt, dass im Kanton Genf die hohen Einkommen (75% Quantil) rund CHF 16'000 höher zu liegen kommen als in der Stadt Zürich.

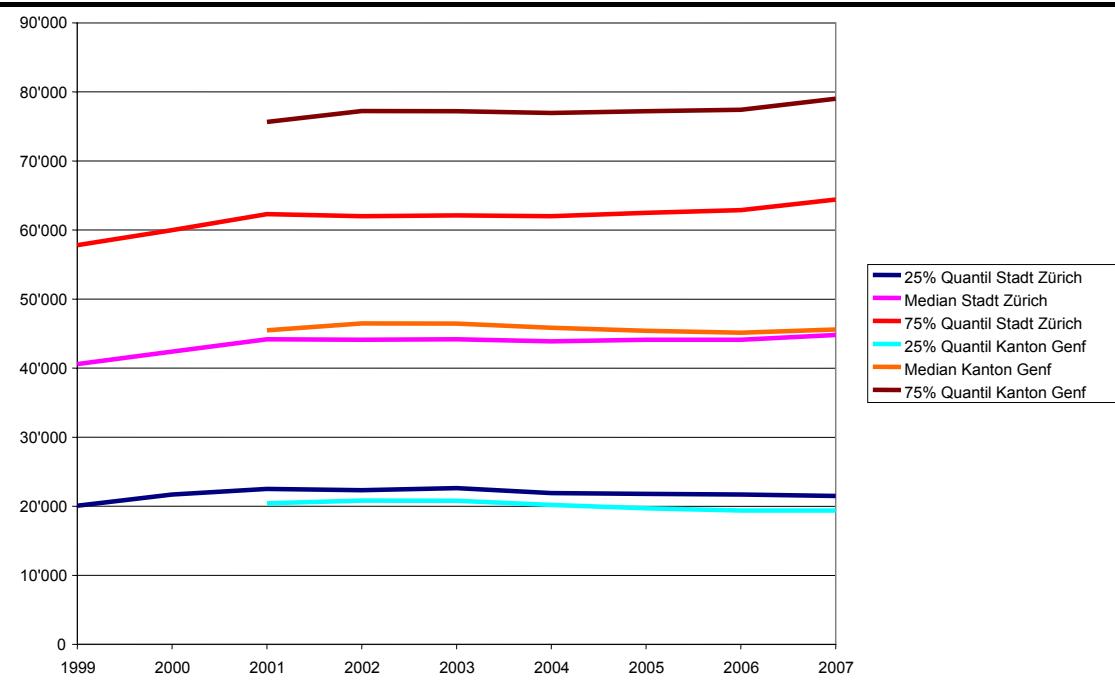


Abbildung 13: Steuerbares Einkommen Stadt Zürich und Kanton Genf, Statistisches Amt des Kantons Genf und des Kantons Zürich (2011).

Das höhere Haushaltseinkommen ist auch auf soziale Aspekte zurückzuführen. Das Ausbildungsniveau hat sich allgemein verbessert. Herauszustreichen ist hierbei das verbesserte Bildungsniveau der weiblichen Bevölkerung. Zwischen 1994 und 2000 hat sich die Zahl der Frauen mit einem Universitätsabschluss von 8.7% auf 15.5% erhöht.⁷⁴

3.3.4 Mieterfluktuation

A Theoretische Beschreibung

Vermieter qualifizieren Mieterfluktuationen grundsätzlich als negativ, weil mit jedem Mieterwechsel Kosten verbunden sind und diese schliesslich die Rendite schmälern. Es ist dabei mitunter an die Kosten für die Instandstellung der Wohnung, für Inserierung und die Mietzinsausfälle zu denken. Jeder Mieterwechsel kostet zwischen CHF 3'000 und 8'000, ohne Leerstand.⁷⁵ Es wird jedoch oft vergessen, dass ein Mieterwechsel auch immer eine Chance bietet, das Mietobjekt auf dem Markt zu besseren Konditionen zu vermieten.

Die Fluktuationsrate gibt an, wie lange ein Mieter im Mietobjekt verbleibt. Diese wird auch durch die Qualität des Bestandes und die Bedürfnisse der Nutzer bestimmt. Ändert sich die Qualität der Wohnung oder möglicherweise die Qualitätsstruktur des Gesamtbestandes, so werden die Wohnungen an andere Bevölkerungsgruppen, in der Regel mit

⁷⁴ vgl. Statistisches Amt des Kantons Genf

⁷⁵ vgl. Weber (2009)

geringerem Einkommen, weitergegeben. Ein Haushalt, dessen Einkommen gestiegen ist, zieht unter Umständen in eine andere Wohnung, die sich von der Grösse, Qualität, der Lage, dem Baujahr oder dem Preis von der vorherigen unterscheidet. Solche Dynamiken werden als *Filtering-Prozesse* bezeichnet.⁷⁶ „*Filtering*“ liegt vor, wenn die Wohnung oder der Haushalt auf einen anderen Teilmarkt (Qualitätsstufe) wechselt, die Qualität der Wohnung ändert (erhöht oder verschlechtert) sich oder der Haushalt ändert seinen Wohnkonsum (vergrössert oder verkleinert) (Abbildung 14).

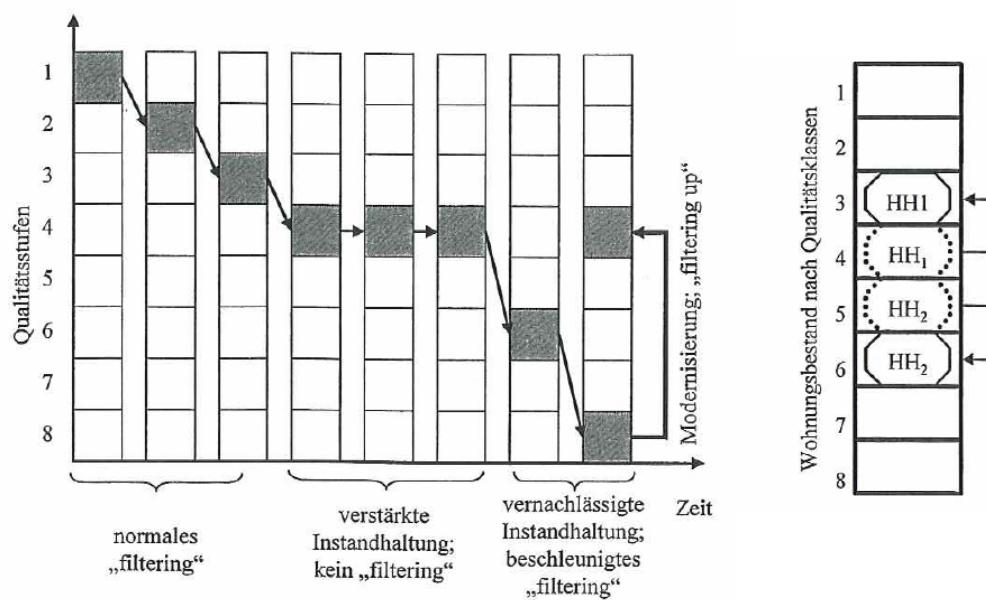


Abbildung 14: „*Filtering*“ einer Wohnung und eines Haushaltes, Eekhoff (2006), S. 21-22

Wohnungen, die über einen längeren Zeitraum nicht unterhalten werden oder den gestiegenen Ansprüchen der bisherigen Mieter und anderen Nachfrager nicht mehr entsprechen, kommen früher oder später auf den Markt. Grundsätzlich findet sich in derselben Einkommensschicht kein Nutzer mehr und die Wohnung muss zu einem tieferen Preis an eine einkommensschwächere Mieterschicht vermietet werden. Nimmt die Nachfrage in den oberen Qualitätsklassen ab oder können Neubauten günstiger erstellt werden, sinken in diesem Segment die Mieten. Somit haben Haushalte mit mittlerem Einkommen die Möglichkeit sich bessere Wohnungen zu leisten. Die dadurch frei werdenden Wohnungen mit gutem Qualitätsstandard, können an Haushalte mit geringerem Einkommen weitergegeben werden.⁷⁷

Mit dem LDTR hat der Kanton Genf in diesen Prozess eingegriffen. Die aufgestauten Unterhaltsarbeiten, die eine durchaus sinnvolle Wirkung haben können, will das Gesetz

⁷⁶ vgl. Eekhoff (2006), S. 19

⁷⁷ vgl. Eekhoff (2006), S. 21-24

unterbinden. Der Mietzins für neu erstellte Wohnungen (Dachausbauten, Aufstockungen usw.) in bestehenden Gebäuden entspricht nicht der Marktmiete, sondern der investierten Summe, d.h. der Kostenmiete. Dem Eigentümer werden durch das Gesetz regelmässige Unterhaltsarbeiten nahe gelegt, um nicht unter die Bewilligungspflicht und somit die Plafonierung und Kontrolle der Miete zu fallen. Jede zusätzliche Aufwendung macht jedoch lediglich Sinn, wenn das Objekt weiterhin im selben Preissegment gehalten werden kann.⁷⁸ Bei einem Nachfrageüberhang bzw. Angebotsrückgang braucht der Eigentümer keine Unterhaltsarbeiten zu tätigen, da er die Wohnung zum selben, wenn nicht höheren Mietzins wieder auf dem Markt vermieten kann.

Der Umstand, dass Mieten während der Vertragsdauer nur eingeschränkt erhöht werden dürfen, so beispielsweise bei Veränderung der Berechnungsgrundlage oder bei umfassenden Erneuerungen, wird durch den LDTR noch verstärkt. Wie gezeigt wurde, ist der maximale Mietzins bei sämtlichen Umbauarbeiten während drei Jahren festgesetzt. Nach diesem Zeitraum können die Mieten lediglich auf Grund der veränderten Berechnungsgrundlage verändert werden, eine Anpassung fussend auf den getätigten Investitionen ist ausgeschlossen.

Der Vermieter, welcher den Mietzins regelmässig an den Marktmietzins anpassen will, muss daher eine Fluktuation herbeiführen oder nach Ablauf der Mietzinsbeschränkung durch den LDTR eine Mietzinserhöhung beim selben Mieter erreichen.

Auf dem Genfer Wohnungsmietmarkt zeigen sich daher zwei Tendenzen. (1) Viele Vermieter sind dazu übergegangen, ausschliesslich befristete Mietverträge (Art. 255 OR) abzuschliessen. Diese Massnahme hat den Vorteil, dass die Verträge nach der vereinbarten Laufzeit automatisch, d.h. ohne dass es einer Kündigung bedarf, enden. Das Risiko eines allfälligen Erstreckungsbegehrens des Mieters, welches bis sechzig Tage vor dem Vertragsende beantragt werden muss, bleibt jedoch bestehen (Art. 272 ff. OR). Der Vermieter kann mit befristeten Mietverhältnissen die Vertragsdauer bestimmen und eine Mieterfluktuation erzwingen. Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages zu einem Mietzins über der fixierten LDTR-Miete setzt der Vermieter sich unweigerlich dem Risiko einer Anfechtung des Anfangsmietzinses aus (Art. 270 OR). Der Kanton Genf ist bekannt dafür, dass schweizweit die meisten Verfahren auf Grund einer Anfangsmietzinsanfechtung geführt werden.⁷⁹

⁷⁸ vgl. Eekhoff (2006), S. 24

⁷⁹ Im 2. Semester 2010 wurden 31% der Anfangsmietzinsanfechtungen (Total Schweiz: 244) im Kanton eingereicht; Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen

(2) Eine andere Möglichkeit sehen viele Vermieter in der Staffelung des Mietzinses. Das Bundesgericht hat jedoch eine Staffelmiete als ungültig erklärt, welche eine Nettomiete von CHF 19'800 pro Jahr vorsah, dem Mieter jedoch während der dreijährigen Frist der Mietzinsplafonierung einen Mietzins von CHF 13'992 pro Jahr einräumte. Das Gericht erwog, dass die Berechnungsbasis für den Mietzins nach der dreijährigen LDTR-Phase, die LDTR-Miete sei. Diese Staffelmiete wurde als ungültig erklärt.⁸⁰ Erstaunlicherweise hat das kantonale Verwaltungsgericht die umgekehrte Vertragsgestaltung, also gleich bleibender Mietzins während dreier Jahren und hernach eine Erhöhung der Miete, als rechtsgültig bestätigt.⁸¹ Der Entscheid wurde durch den Mieter aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht weiter gezogen. Das Bundesgericht hätte den Entscheid aufheben müssen. Es ist also eine Frage der Zeit, bis das Bundesgericht auch diesen Fall endgültig entscheidet. In der Zwischenzeit schliessen etliche Eigentümer derartige Verträge nach Wohnungssanierungen unter LDTR ab.

B Qualitative Beschreibung

Aus dem eben Dargestellten zeigt sich auch, weshalb die Verweildauer in den Mietwohnungen im Kanton Genf im Vergleich zu Zürich fast 50% höher ist. Die Fluktionsrate in Genf betrug 2009 ca. 7 %.⁸² Das heisst, in Genf wird eine Wohnung erst nach rund 15 Jahren gewechselt. Im selben Jahr gab die Mehrheit der Bevölkerung der Stadt Zürich an, zehn Jahre in einem Mietobjekt zu verbleiben.⁸³

⁸⁰ BGE 1P.20/2005

⁸¹ ATA/51/2010

⁸² Statistik des Kanton Genf und des Kantons Zürich (2010)

⁸³ Stadtentwicklung der Stadt Zürich (2009), S. 32

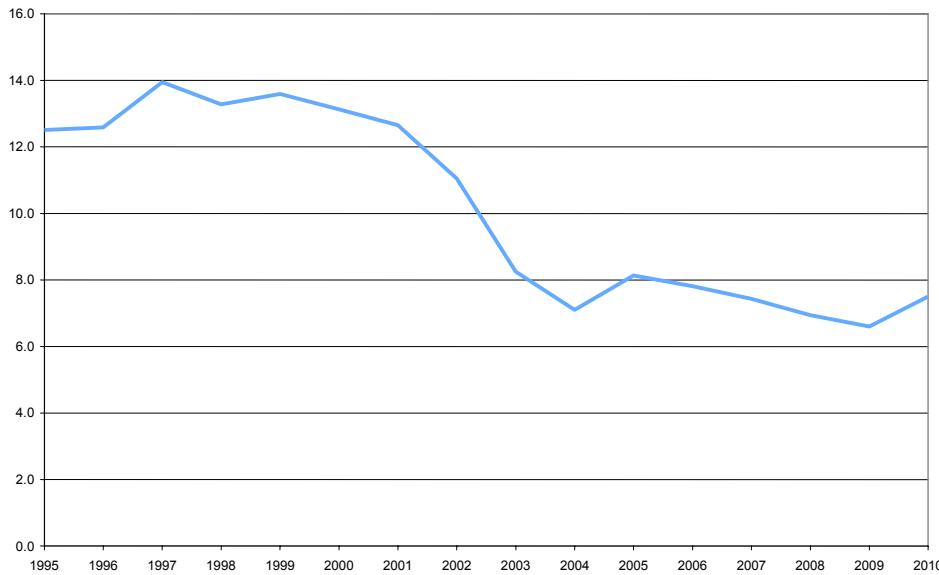


Abbildung 15: Mieterfluktuation im Kanton Genf (in %), vgl. Statistisches Amt des Kantons Genf (2011).

Seit 1995 hat sich die Fluktuationsrate auf dem Immobilienmarkt in Genf beinahe halbiert (Abbildung 15). Die Fluktuationsrate zeigt auch, wie viele Angebote sich auf dem Markt befinden und zu welchem Preis. Ist der Markt ausgetrocknet, steigen die Angebotsmieten und die Mieter, die sich mit einem Wohnungswechsel tragen, stellen diesen zurück.

Die Mietpreise im Bestandesmarkt ändern sich dadurch nicht. Bei der statistischen Erfassung der Mietzinse ist dies zu berücksichtigen. Bei höheren Mieterfluktuationen gleicht sich die Bestandsemiete zunehmend der Marktmiete an.

Kanton	1/1.5 Zimmer		2/2.5 Zimmer		3/3.5 Zimmer		4/4.5 Zimmer		Total	
	Tage	Anpassung	Tage	Anpassung	Tage	Anpassung	Tage	Anpassung	Tage	Anpassung
GE	931	11.2%	834	16.8%	922	20.7%	814	13.6%	858	16.2%
ZH	837	6.3%	822	9.6%	906	8.4%	712	5.8%	856	7.4%
BS	436	4.6%	279	4.0%	444	4.5%	469	2.8%	399	4.0%
BE	352	2.7%	560	5.0%	443	4.0%	401	3.3%	447	3.9%

Tabelle 2: Mietzinsanpassung bei Mieterwechsel und Verweildauer, IAZI-Datenpool (Neuabschlüsse ab 2008).

Die Tabelle 2 belegt den ersten Teil der These (2) (Ziff. 3.3), dass die Plafonierung der Miete auf Grund von Umbauten und Neubauten das Mietzinsniveau des gesamten Wohnungsmarktes im Kanton Genf anhebt.⁸⁴ Die Mietzinserhöhung in Genf nach einem

⁸⁴ Politique cantonale en matière de rénovation de logements (2003), S.23, beobachtete eine Steigerung von durchschnittliche CHF 492 pro Monat. Diese These (2) wird somit bestätigt

Mieterwechsel ohne Ausführung von Umbauarbeiten beträgt 16.2 % und in Zürich 7.4 %.

3.3.5 Leerstandsquote

Die Leerstandsquote zeigt, wie es um das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestellt ist. Grundsätzlich ist eine Leerstandsquote von rund 3% als normal einzustufen. Die Leerstandquote muss, wie anhand der Fluktuationsrate gezeigt, nicht mit einem *fehlenden* Angebot gleichgesetzt werden. Bei niedrigen Leerstandsquoten ist die Marktabsorption von frei zugänglichen Wohnobjekten sehr gross. Ein Wohnungssuchender muss sich daher schnell entscheiden und steht ständig in starker Konkurrenz mit anderen Wohnungssuchenden.

Auf der Angebotsseite ruft eine tiefe Leerstandsziffer immer eine Mietzinserhöhung hervor. Das auf dem Immobilienmarkt vorhandene Angebot entspricht nicht der nachgefragten Wohnungsmenge.

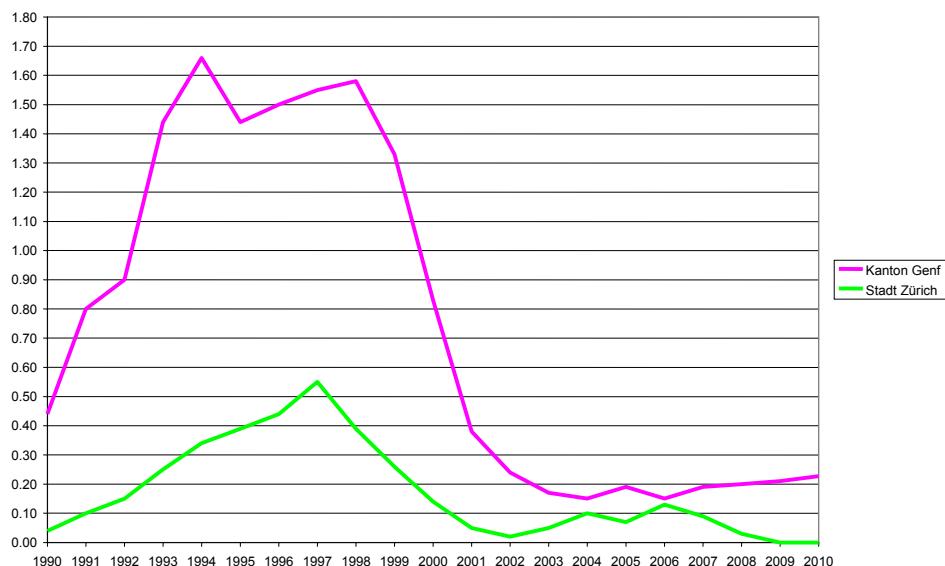


Abbildung 16: Leerstandsziffer im Kanton Genf und der Stadt Zürich (in %), vgl. Statistisches Amt des Kantons Genf und Statistik Stadt Zürich (2011).

Die Leerstandsquoten von beiden Kantonen sind sehr gering, wobei die Leerstände in Genf zwischen 1990 und 1998 sehr viel stärker gestiegen sind als in Zürich (Abbildung 16). Ein Grund für die Reduzierung des Leerstandes liegt möglicherweise auch im Freizügigkeitsabkommen zwischen der Schweiz und der EU.⁸⁵

⁸⁵ Die Verträge wurden am 21. Juni 1999 unterzeichnet und am 21. Mai 2000 durch das Volk genehmigt

3.3.6 Mobilität

Durch die sehr guten Verkehrsverbindungen haben die Tagespendler die Möglichkeit den Beschäftigungsstandort und den Wohnort immer weiter zu trennen, ohne dabei unzumutbare Reisezeiten in Kauf zu nehmen. In den vormals separierten Teilmärkten steigt die Nachfrage nach Wohnraum, was zu einer Erhöhung der Mieten und Neubautätigkeiten führt. Grundsätzlich werden die regionalen Wohnkosten beim Standortentscheid eines Unternehmens nicht berücksichtigt, da diese nicht hinreichend in die Lohnforderungen der Arbeitnehmer einfließen.⁸⁶ Isochronen sind Linien gleicher Reisezeiten gemessen auf dem ÖV- oder MIV-Netz (Abbildung 17 und 18). Von einer Startgemeinde oder einem Zentrum ausgehend umfassen und visualisieren sie das in einem bestimmten Zeitintervall (10, 20, 30 oder 60 Minuten) erreichbare Umland. In gleichmässigen Abständen bilden die Isochronen konzentrische Konturlinien um die Startgemeinde.

Der *Kanton Genf* wird durch das Grenzgebiet, den Genfersee und die umliegenden Hügel und Berge (vorab dem Mont Salève) geprägt und begrenzt. Die hervorragende Erschliessung, vorab durch den öffentlichen Verkehr, entspannt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Genf. Die vormals regionalen Wohnungsteilmärkte Genf, Nyon und Lausanne haben sich zu einer Grossregion formiert, dem Arc Lemanique.

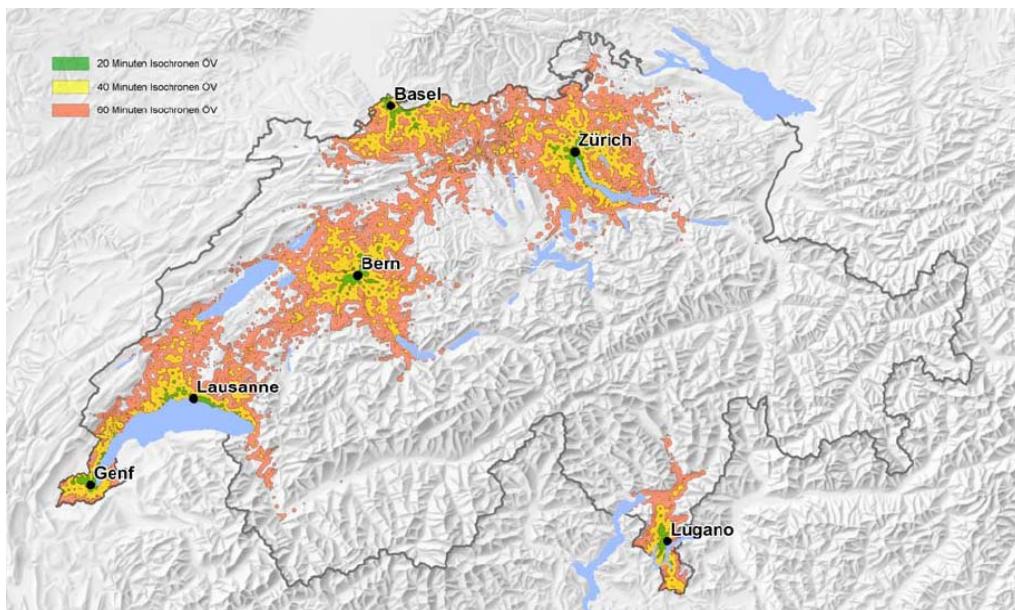


Abbildung 17: Isochronen des öffentlichen Verkehrs, Bundesamt für Raumentwicklung (2010).

Am 29. November 2009 stimmte das Genfer Stimmvolk einem Ausbau der Bahnverbindung (CEVA) zwischen Genf und Annemasse (F) zu. Damit kann die Strecke 2016

⁸⁶ vgl. Eekhoff (2006), S. 11

in rund 20 Minuten zurückgelegt werden können.⁸⁷ Die Grenzgänger werden daher auch in Zukunft eine erhebliche Rolle spielen. Auf 450'000 Einwohner kommen 300'000 Arbeitsstellen. Da lediglich rund 234'000 Genfer sich im erwerbsfähigen Alter befinden, müssen zwangsläufig Arbeitskräfte aus den umliegenden Kantonen oder dem Grenzgebiet kommen.⁸⁸

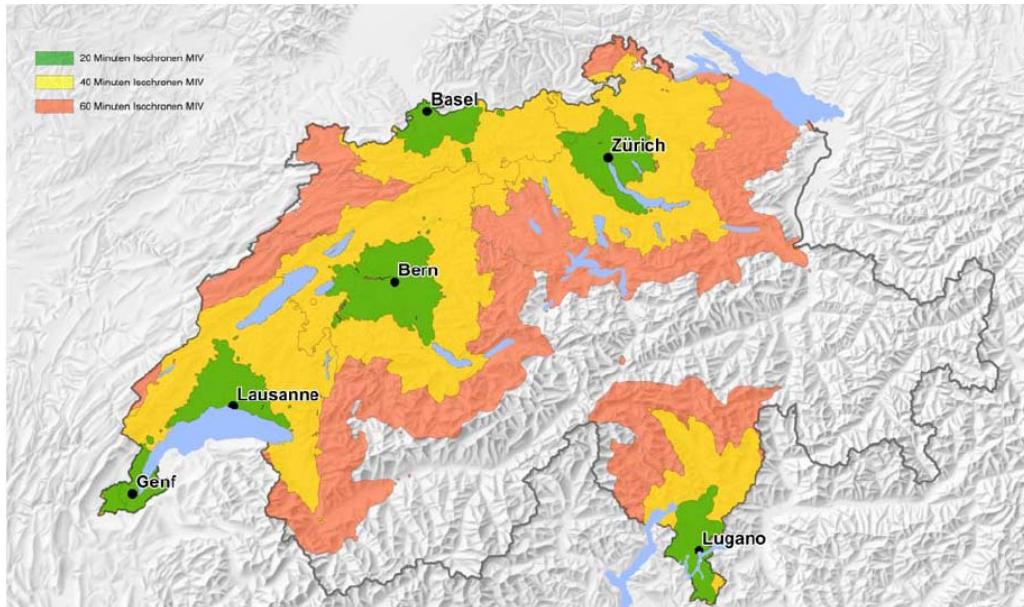


Abbildung 18: Isochronen des motorisierten Individualverkehr, Bundesamt für Raumentwicklung (2010).

Die Stadt und der Kanton Zürich sind dem Kanton Genf in Sachen Mobilität ebenbürtig. Die Mieter, die in der Stadt keinen passenden Wohnraum finden, können von den tieferen Mieten in der Agglomeration profitieren, ohne dabei auf die attraktiven Arbeitsstellen in der Stadt verzichten zu müssen.

3.3.7 Mietzinsentwicklungen

Bei der Untersuchung der Mietzinsentwicklungen in der Schweiz, im Kanton Genf und Zürich fällt auf, wie stark die Resultate divergieren. Auf Grund der Zahl des statistischen Amtes des Kantons Genf sind die Mietzinse stets gestiegen. Bis 1992 ist der Anstieg relativ steil verlaufen und flachte hernach etwas ab (Abbildung 19). Diese Preisentwicklung ist scheinbar unbeeinflusst von der Höhe der Berechnungsbasis der jeweiligen Mieten (Hypothekarzins/Referenzzinssatz). Das Zinsumfeld hat sich seit 1992 (Höchststand des Hypothekarzinses: 7%) stark verändert. Jede Veränderung des Zinssatzes um 0.25 Punkte hat eine Erhöhung bzw. Senkung der Miete um rund 3% zur Fol-

⁸⁷ www.ceva.ch

⁸⁸ vgl. Lachat (2009)

ge (allfällige LIK Anpassungen oder Anrechnungen der Kostenstände nicht mitberücksichtigt).⁸⁹

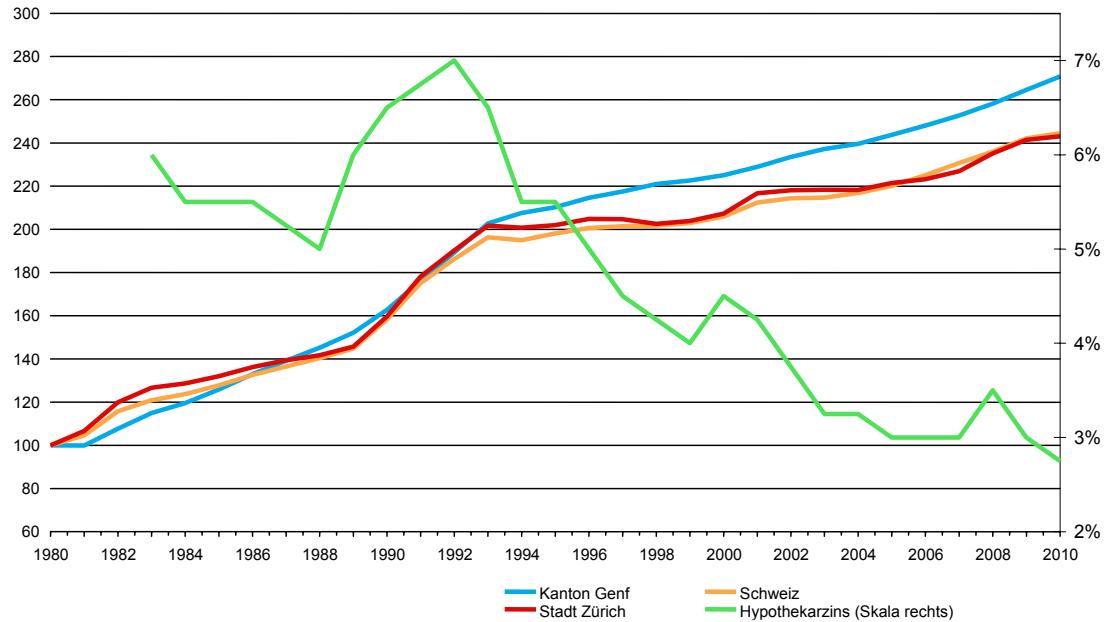


Abbildung 19: Mietzinsentwicklungen real (in %), vgl. BFS, Statistisches Amt des Kantons Genf und Statistik Stadt Zürich (2011).

Betrachten wir jedoch ein Bestandesportfolio in den Kanton Genf und Zürich (Abbildung 20) fällt auf, dass die Mietzinse bis im Jahre 2000 sehr wohl dem Zinsumfeld folgen. Erst ab jenem Zeitpunkt steigen die Mieten an, obgleich das Zinsniveau tief bleibt. Auch die Höhe der Indizes decken sich bei Weitem nicht. Liegt der IAZI-Datapool für Wohnungsmieten im Kanton Genf (2010) bei rund 105%, so kommt der Index in der kantonalen Statistik auf rund 131% (Perioden angeglichen) zu liegen. Im Kanton Zürich ist die Differenz 107% zu 121% weniger gross. Es liegt der Schluss nahe, dass die kantonale Statistik stärker auf die Neubauziffer abstellt und weniger den Bestand (inkl. Abschlussmieten) mit einbezieht.⁹⁰ Vergegenwärtigt man sich, dass im Kanton Genf die Fluktuationsrate klein ist und wenige Objekte überhaupt auf den Markt kommen, ist der Index mit Vorsicht zu geniessen. Selbstverständlich sind auch die IAZI-Daten kritisch zu hinterfragen. Es ist nicht zu eruieren, ob sämtliche Mieten an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst wurden. In der Periode 1994 bis 2010 stieg dieser um rund 15%. Im Wissen um das stetige Wachstum des Benchmarks waren die Daten in

⁸⁹ Vgl. Lachat/Stoll/Brunner (2005), Mietrecht, S. 319-323

⁹⁰ vgl. Schellenbauer (2011), S. 20

den Anfängen nicht so umfangreich, und je nach Höhe der Mieten in einem neuen Datenpool kann sich auch der Index verbessert oder verschlechtert haben.

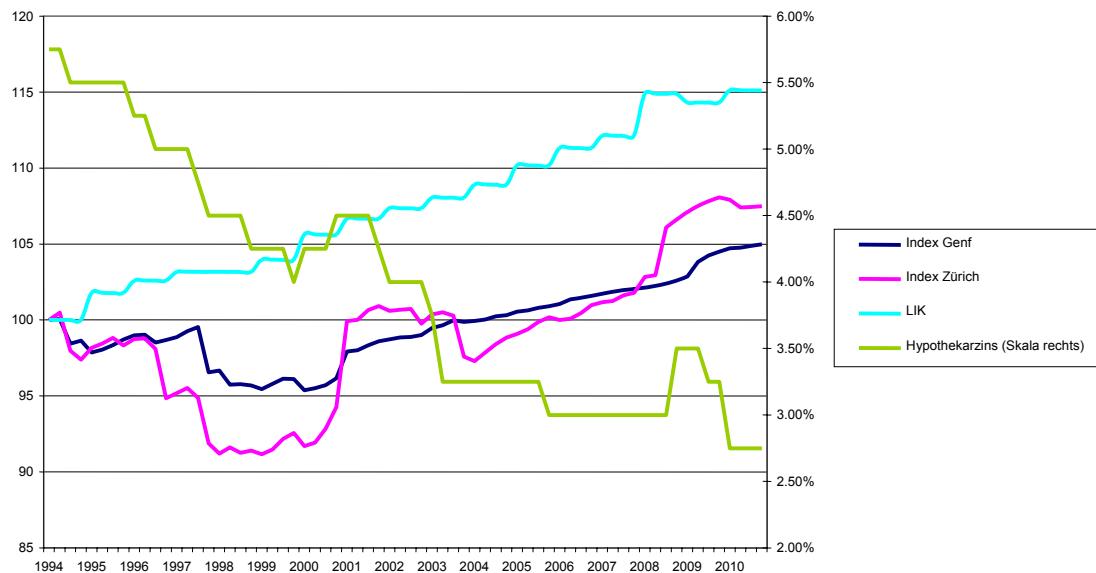


Abbildung 20: Mietzinsentwicklung (in %), vgl. IAZI-Datenpool (2011).

Bemerkenswert ist, dass die Quadratmetermiete im Bestandesportfolio im Kanton Genf höher ist als im Kanton Zürich (Abbildung 21). Die Kantonalen und Bundes Statistiken weisen eine Differenz von 27% (2010) zu Gunsten des Mietzinsindexes des Kantons Genf aus. Im IAZI-Datapool ergibt sich ein Plus von 2.5% für die Mietzinsentwicklung im Kanton Zürich.

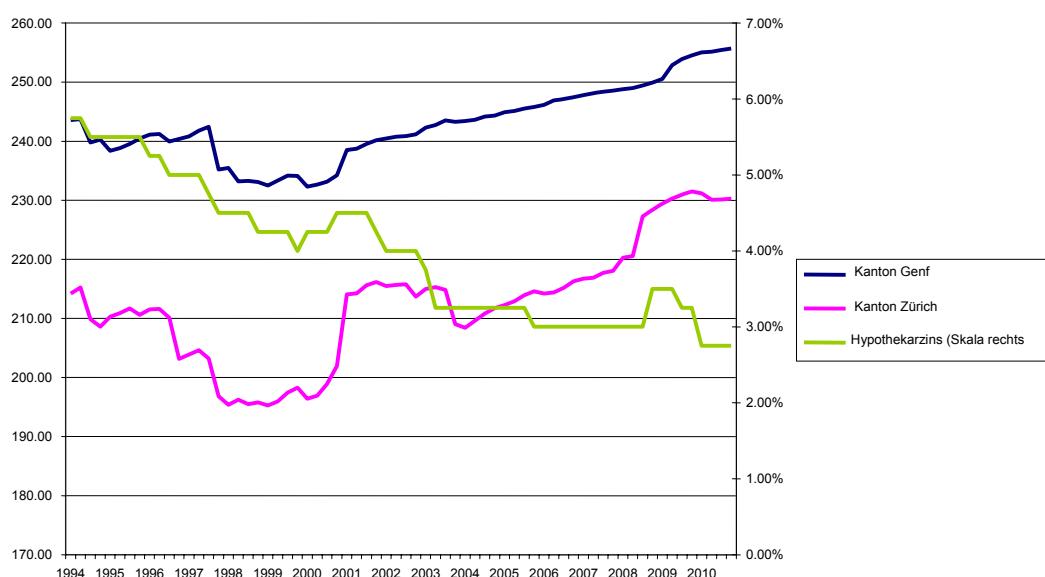


Abbildung 21: Mietzinsentwicklung (CHF/m²/a), IAZI-Datenpool (2011).

Ein Dämpfungseffekt des LDTRs auf die Mieten ist nicht auszumachen. Die Mieten in Genf sind massiv stärker gestiegen als diejenigen in Zürich.

Der Einbruch der Mietzinsentwicklung ab 1992 ist eher auf die Zinsen zurückzuführen, da die Steigung sämtlicher Mieter abgenommen hat. Aus der Erfahrung zeigt sich, dass im Kanton Genf weniger Mietzinsreduktionen auf Grund von Referenzzinsanpassungen verlangt werden.

Unter Ziff. 3.3.3 B haben wir gesehen, dass die median steuerbaren Einkommen zwischen 2001 und 2007 im Kanton Genf um 0.27% und in der Stadt Zürich um 1.4% ansteigen. Die Bevölkerungszunahme betrug 7% im Kanton Genf und 10.5% in der Stadt Zürich. Die relative Neubauziffer (siehe unten Ziff. 3.5.2) betrug in der Betrachtungsperiode im Kanton Genf 3.74% in der Stadt Genf 0.89% und in der Stadt Zürich 4.45%. Die Veränderung der Mietzinse im Kanton Genf betrug 24% und in der Stadt Zürich lediglich 10% (Abbildung 19). Das kleine Einkommenswachstum, geringe Neubauziffer und die hohe Bevölkerungszunahme führten im Kanton zu einer hohen Mietzinssteigerung. Obgleich die Werte für die Stadt Zürich nicht grundlegend anders sind, steigen die Mietzinse verhältnismässig geringer an.

Die Schlussfolgerung liegt nahe, dass die beobachteten Entwicklungen auch den zweiten Teil der These (2) (Ziff. 3.3) stützen. Das Hauptziel des LDTRs, die herrschenden Lebensbedingungen (Ziff. 2.1.3) zu schützen und somit die Mieten tief zu halten, ist eindeutig verfehlt.

3.4 Kapitalmarkt

3.4.1 Theoretische Marktentwicklung

Der Mietmarkt beeinflusst die Investition des Kapitalmarktes. Wie dargestellt, kann der Immobilienmarkt nicht gesondert betrachtet werden. Immobilieninvestitionen konkurrieren immer mit anderen Anlagemarkten.

Investitionen beinhalten sowohl Unterhalts- wie Umbauarbeiten als auch Neubauten. Die Grenzen sind fliessend. Obgleich Unterhaltsarbeiten vom LDTR nicht erfasst werden, sind auch diese nachfolgend kurz zu untersuchen.

Sämtliche Investitionen werden von den zu erwartenden Erträgen gesteuert. Durch Unterhaltsarbeiten will der Liegenschafteneigentümer die Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft bewahren. Der Investor will jedoch nicht die Substanz sondern den Ertrag und damit den Wert der Liegenschaft erhalten. Somit ist für ihn zentral, wie gross die Diffe-

renz der Mieterträge, mit grösseren oder den bisherigen Kosten, ist. Die Mietzinsdifferenzen zwischen den einzelnen Teilmärkten sind ausschlaggebend. Bei einem Nachfrageüberhang und geringen Mieterfluktuationen werden die Unterhaltsinvestitionen gering bleiben. Unterhaltsarbeiten während der Mietdauer können vom Mieter gestützt auf Art. 259a OR verlangt werden, wenn das Mietobjekt Mängel aufweist. Mängel liegen vor, wenn der Ist-Zustand des Objektes vom Soll-Zustand abweicht. Der Vermieter muss das Objekt dementsprechend stets in vertragsgemässem Zustand halten.

Ein zusätzliches Wohnangebot muss nicht notwendigerweise durch Neubauten geschaffen werden. Durch Erneuerungsinvestitionen kann nicht nur die Ausstattung, sondern auch in begrenztem Massen die Wohnfläche ausgeweitet werden. Dadurch wird der Filtering-Prozess entlastet. Verbessert sich das Einkommen der unteren Einkommensschichten, können durch wertvermehrende Investitionen die gestiegenen Ansprüche befriedigt werden, ohne dass neuere Wohnungen von oberen Einkommensklassen übernommen werden müssen. Es kommt zu einem Aufwärts-Filtering, ohne dass andere Wohnungen herabgefiltert werden. Die Modernisierungsvariante wird nur gewählt, wenn die Qualitätsverbesserung kostengünstiger ist als ein entsprechender Neubau. Der Vollzug oder das Unterlassen solcher Investitionen bringt die Struktur des Wohnungsbestandes und jene der Wohnungsnachfrage ins Gleichgewicht.⁹¹

Abbildung 3 verdeutlicht den Zusammenhang zwischen Mietzins und Investition. Durch die Plafonierung und Fixierung der Miete bei Mehrwertinvestitionen bzw. Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird die Nachfrage nach Wohnraum zwar ausgedehnt (D^*), der Investor ist jedoch zu diesem Mietzins lediglich bereit die Nachfrage (D^{**}) zu befriedigen. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt nimmt stark zu, da das Angebot unter jenes bei normalem Marktgefüge fällt. Die Marktmietzinse der Wohnungen mit schlechterer Qualität und entsprechendem Sanierungsbedarf steigen stark an. Somit wird die Mietzinsdifferenz zu qualitativ besseren Wohnungen kleiner und eine Investition unrentabel. Analoges gilt bei Erneuerungsinvestitionen und der Schaffung neuer Wohnungen.

In Ziff. 3.1.1 B wurde der Wert bzw. der Preis einer Immobilie mittels der Ertragswertmethode errechnet. Diese statische Berechnung ist im Zusammenhang mit den Investitionsrechnungen im LDTR-Umfeld ungeeignet. Hier ist die Discounted Cashflow Methode anzuwenden. Diese diskontiert die zukünftig zu erwartenden Mietzinseinnahmen

⁹¹ vgl. Eekhoff (2006), S. 26-27

(Cashflows) auf einen Stichtag ab. Grundsätzlich gilt, früheres Geld ist mehr wert als spätes.⁹²

Die Differenz zwischen dem Barwert sämtlicher Einnahmeüberschüsse aus einer Investition und den Investitionsausgaben bilden den aktuellen Wert der Liegenschaft (net present value). Ergibt sich ein positiver Barwert, so ist die Investition vorteilhaft und umgekehrt.⁹³ Sämtliche Investitionen können mit dieser Methode auf ihre Vorteilhaftigkeit überprüft werden. Die Nachfrage, d.h. das nachhaltige Mietzinspotential eines Teilmarktes (Neubau- oder Renovationsmarkt, Wohnungstyp und Qualität) und der entsprechende Diskontierungssatz definieren schliesslich den Umfang des möglichen Investitionsbetrages. Die Aktivitäten auf dem Baumarkt, die Qualität des Bestandes und die relative Neubauziffer folgen auf die Änderungen der vorgenannten Märkte.

Im Zusammenhang mit der Ausgestaltung von Art.14 VMWG (Überwälzung von 50-70% der umfassenden Erneuerung) und der Anwendung von BGE 118 II 415 wird klar, dass der Vermieter einen grossen Anteil dieser Erneuerungskosten selber trägt. Eine reine Investitionsrechnung nach obigem Muster ist dementsprechend nie vorteilhaft. Solche Arbeiten im bewohnten Zustand auszuführen rechnen sich nur, wenn damit die jährlichen Unterhaltsausgaben verkleinert werden können und damit verhindert wird, dass das Mietzinsniveau der Liegenschaft absinkt. Eine Neuvermietung auf Marktniveau wird schwieriger, da die Mieter in einer renovierten Wohnung länger verbleiben.

3.4.2 Quantitative Überprüfung

Um die Wirkung des LDTRs im Kanton Genf im Gegensatz zu einer Vermietung am Markt in der Stadt Zürich auf Investitionen zu untersuchen, dienen die nachfolgenden Beispiele.

⁹² Ritz, Skript S. 6

⁹³ Schulte/Allendorf/Ropeter (2000), S. 525-526

A Umbauszenario

Als Umbauszenario dient folgendes Beispiel (Tabelle 3):

	Zürich/Genf
Zimmerzahl	3.5/4.5
Mietfläche	80 m ²
Nettosollmiete (CHF/m ²)	160 CHF/m ²
Marktmiete (CHF/m ²)	250 CHF/m ²
Delta Soll- und Marktmiete	90 CHF/m ²
Investitionsvolumen (CHF)	60'000
Diskontierungssatz (i)	6.50%
Teuerung (LIK) (40%)	1%

Tabelle 3: Umbau Investitionsbeispiel Zürich/Genf

Es handelt sich um eine 3.5-Zimmerwohnung bzw. 4.5 Zimmerwohnung (in Genf wird die Küche mitgerechnet) mit 80m² und gleicher Lage und Qualität. Bei einer Sanierung nehmen die Eigentümerkosten (ausser Versicherungen) eher ab als zu, weshalb in den Rechenbeispielen keine zusätzlichen Eigentümerkosten berücksichtigt wurden. Der Diskontierungssatz ist für beide Liegenschaften derselbe (6.5%). Die Betrachtungsperiode von 20 Jahren (gemäss Ziff. 2.5.2. A) wurde mit einer normalen Amortisationsdauer gemäss Art. 11 Abs. 1 lit. a LDTR gleichgesetzt.

Des Weiteren sind beide Objekte zum Zeitpunkt der Investition leer und es kann mit dem Mieter ein neuer Mietvertrag zu Marktkonditionen abgeschlossen werden. Idealtypisch wird der Mietvertrag in Genf gestaffelt d.h. drei Jahre Miete unter LDTR, ab dem vierten Jahr auf dem Niveau der Marktmiete.

Eine Analyse dieser Szenarien zeigt die Wirtschaftlichkeit der Investition in der *Stadt Zürich* (Abbildung 31 und 32, siehe Anhang). Unter diesen Bedingungen (Szenario 1) kann der Investor bis CHF 80'000 in die Wohnung investieren. Verändert man nun sowohl die Investitionssumme als auch den Diskontsatz (Szenario 2), so ist bei einem Mietzinspotential von CHF 90/m² und bei einem Diskontsatz von mehr als 6.75% die Investition von über CHF 80'000 nicht mehr vorteilhaft. Wechseln wir bei einer Investition von CHF 60'000 (Szenario 3) den Diskontierungssatz und das Mietzinspotential, ist festzustellen, dass bei einem Satz kleiner als 5.25%, ein Potential von CHF 60/m² ausreicht, um eine lohnende Investition (CHF 60'000) zu tätigen. Als letzte Kombination (Szenario 4) verändern wir nun das Mietzinspotential und den Investitionsbetrag (Diskontierungssatz 6.5%). Es bedarf einem Potential von CHF 120/m², um CHF 100'000 rentabel in das Wohnobjekt stecken zu können.

Wir übertragen dieselben Grundlagen auf unsere Berechnungen (Abbildung 33 und 34, siehe Anhang) im *Kanton Genf*. Folgendes sei wiederholt: Auf Grund der LDTR-Situation wird klar, dass bei sämtlichen Mietverhältnissen, bei welchen sich der Sollmietzins unter der LDTR-Maximal-Grenze von CHF 3'363 pro Zimmer und Jahr bewegt, eine Mietzinserhöhung bis auf dieses Niveau möglich ist. Dadurch können Erneuerungen sinnvoll sein.

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung erlaubt dem Vermieter, eine umfassende Sanierung ohne Anwesenheit der Mieter durchzuführen, wenn dies aus technischer und ökonomischer Sicht geboten ist.⁹⁴ Art. 43 LDTR sieht vor, dass der Vermieter den Mieter vorgängig zum Beginn der Arbeiten zu informieren hat, auch wenn dieser keine Kündigungen ausgesprochen werden. Dem Mieter stehen nicht nur in einem allfälligen Kündigungsverfahren, sondern auch im Baubewilligungsverfahren sämtliche Rechtsbehelfe offen (Art. 45 LDTR). Im Immobilienmarkt Genf sind Sanierungen in unbewohntem Zustand durch aktive Kündigung praktisch nicht realisierbar. So hat der Vermieter die Liegenschaft in Einzelübungen bei eintretenden Leerständen zu sanieren oder eine Gesamtsanierung im bewohnten Zustand auszuführen. Der Kanton Zürich hat im Jahre 2004 die Formularpflicht für die Mitteilung des Mietzinses des vorherigen Mietvertrages abgeschafft.⁹⁵ Genf kennt die Formularpflicht noch immer. Da es sich beim verwendeten Modell um einen idealtypischen Sachverhalt handelt, müsste in der Realität der Diskontsatz für eine Immobilie im Kanton Genf höher sein. Das Risiko einer Anfangsmietzinsanfechtung nach der dreijährigen LDTR-Phase wird durch einen Staffelmietvertrag zwar etwas gemildert, da der Mieter nur die tiefe Miete in den ersten drei Jahren sieht, die Staffelung jedoch weniger beachtet. Auch allfällige Gesetzesanpassungen oder Praxisänderungen im Zusammenhang mit dem LDTR führen zu einer Erhöhung des Diskontsatzes. Diese Änderung verschlechtert die Investitionsrechnung massiv.

Bei einem Diskontierungssatz von 6.5% und einem Mietzinspotential von CHF 90/m² ist eine Investition bis CHF 60'000 vorteilhaft (Szenario 1). Errechnen wir wiederum die Vorteilhaftigkeit einer Investition durch Veränderung des Diskontsatzes und der Investition (Szenario 2) ist das Mietzinspotential von CHF 90/m² bei einem Diskontsatz bis 5% nicht ausreichend, um CHF 80'000 investieren zu können. Im Szenario 3 ist ein Mietzinspotential von CHF 80/m² und ein Diskontsatz kleiner oder gleich 6.5% nötig,

⁹⁴ BGE 135 II 112

⁹⁵ Schellenbauer (2011), S. 24

um einen Investitionsbetrag von CHF 60'000 rentabel zu gestalten. Ein Mietzinspotential von CHF 140/m² macht eine Investition von bis zu CHF 100'000 (Szenario 4; Diskontsatz 6.5%) möglich.

Ziff. 3.6.2 zeigt das Investitionsverhalten der Vermieter in den vergangenen Jahrzehnten. Im Alltag zeigt sich, dass die Investitionen in schlecht unterhaltenen Objekten einem Neubau gleichkommen können. Grosse Investitionen ohne entsprechendes Mietzinspotential machen das LDTR zusätzlich schwieriger. Die Mietzinsdämpfung im Kanton Genf hat nachweislich einen Einfluss auf die Investitionsrechnungen. Eine gründliche Befassung mit dem Gesetz zeigt Investitionsmöglichkeiten, welche sich durchaus lohnen. Die Reaktion der Investoren, den Immobilienpark im Kanton Genf praktisch nicht zu unterhalten, fußt eher auf Trotz denn auf Berechnungen.

B Neubauszenario

Die Investitionsrechnungen für Dachstockausbauten oder Aufstockungen werden mittels folgendem Beispiel (Tabelle 4) dargelegt:

	Zürich/Genf
Zimmerzahl	3.5/4.5
Mietfläche	80 m ²
Marktmiete (CHF/m ²)	300 CHF/m ²
Investitionsvolumen (CHF)	200'000
Diskontierungssatz (i)	6.50%
Teuerung (LIK) (40%)	1%

Tabelle 4: Neubau Investitionsbeispiel Zürich/Genf

Das DCTI berechnet bei Neubauten den Mietzins anders als bei Umbauten. Es werden 100% der Investitionssumme berücksichtigt. Die Amortisationsdauer für solche Investitionen beträgt 30 Jahre. Die anderen Berechnungsparameter bleiben unverändert. Somit kann ein Anteil von 6.458% der Investition als jährlicher Nettozins verlangt werden. Die Nettomiete pro Zimmer und Jahr wird auf einen Betrag von CHF 6'000 plafoniert.⁹⁶ Um den Einfluss des LDTRs nicht zu verfälschen wurden wiederum keine Eigentümerkosten berücksichtigt.

Mit diesen Vorgaben wurde die Investitionsrechnung für Neubauten gemacht. Das Szenario 1 zeigt eine maximale Investitionssumme von rund CHF 300'000 für einen Dachausbau oder eine Aufstockung in der *Stadt Zürich* (Abbildung 35 und 36, siehe Anhang). Ändern wir nun die Kosten und den Diskontsatz (Szenario 2) sind bei Zinssätzen

⁹⁶ Politique cantonale en matière de rénovation de logements (2003), S. 25

bis 5.5% Aufwendungen bis CHF 360'000 wirtschaftlich. Szenario 3 (Veränderung Diskontsatz und Markmiete) ist in der Stadt Zürich immer vorteilhaft. Der Diskontsatz in Szenario 4 beträgt 6.5%. Es zeigt sich, dass bei sehr teuren Ausbauten ab CHF 360'000 eine Marktmiete von mindestens CHF 340/m² nötig ist, um die Investition vorteilhaft zu gestalten.

Spannender sind die sich ergebenden Investitionssummen, Diskontsätze und Marktmieten für dieselben Szenarien im Kanton Genf (Abbildung 37 und 38, siehe Anhang). Im Szenario 1 können rund CHF 100'000 weniger investiert werden als in Zürich. Die Marktmiete von CHF 300/m² (Szenario 2) ermöglicht eine Investition von CHF 270'000, falls der Diskontierungssatz auf maximal 5% zu liegen kommt. Szenario 3 verdeutlicht, dass bei einer Marktmiete von maximal CHF 240/m² ein Diskontsatz kleiner als 5.75% nötig ist, um Kosten von CHF 200'000 zu rechtfertigen. Bei Baukosten von CHF 300'000 im Kanton Genf (Szenario 4) muss die Marktmiete um CHF 120/m² höher sein als in der Stadt Zürich, um diese Investition vorteilhaft erscheinen zu lassen.

Anhand dieser einfachen Beispiele zeigen sich einschneidende Ergebnisse aus dem LDTR.

Im Jahre 2001 wurde im Kanton Genf CHF 542 pro Peron für Umbauten ausgegeben. Der Kanton Zürich kam jedoch nur auf CHF 472 pro Person und das Schweizer Mittel lag bei CHF 338.⁹⁷ Aus dem Bestandesportfolio, dass von Wüest & Partner ausgewertet wird, ergeben sich für die Stadt Genf jährliche Ausgaben für Unterhalt von rund CHF 22/m² und von rund CHF 13/m² für Umbauarbeiten. In der Stadt Zürich werden für Unterhaltsarbeiten rund CHF 17/m² und für Umbauten CHF 16/m² investiert.⁹⁸

Es liegt der Schluss nahe, dass die Kosten im Kanton Genf höher sind als anderswo. Im Kanton Genf können gesamthafte Erneuerungen einer Liegenschaft nicht ökonomisch günstig, d.h. ohne Anwesenheit der Mieter, ausgeführt werden.⁹⁹ Es werden daher mehrheitlich teure Einzelerneuerungen durchgeführt.

⁹⁷ Politique cantonale en matière de rénovation de logements (2003), S. 47

⁹⁸ Datapool Wüest & Partner; Kosten entsprechen dem Mittelwert 2005-2009

⁹⁹ vgl. Ziff. (Kontrolle)

3.5 Baumarkt

3.5.1 Theoretische Beschreibung

Aus dem Vier-Quadranten-Modell lässt sich folgern, dass auch die Höhe der Baukosten die Realisation eines Projektes bestimmt. Auch in diesem Markt bestimmen die Nachfrage und das Angebot die Baupreise.

3.5.2 Quantitative Beschreibung

Beim Vergleich der Wohnbaukostenindizes des Kantons Genf und der Stadt Zürich zeigen sich zwischen 1990 und 2000 grosse Differenzen in deren Entwicklung (Abbildung 22). Der Index im *Kanton Genf* brach regelrecht ein und stieg Mitte der Neuzigerjahre stark an, um sodann wieder abzusinken. Seit 1998 steigen die Wohnbaukosten stetig. In den letzten 11 Jahren haben sich die Baukosten um 30% erhöht. Zum Vergleich: Die Konsumentenpreise sind in derselben Periode „lediglich“ um 15% gestiegen.

Der Wohnbaukostenindex in der *Stadt Zürich* ist weniger volatil als jener im *Kanton Genf*. Seit 1998 veränderten sich die Kosten um plus 25%. Seit dem Jahr 2002 verlaufen die Indizes fast parallel.

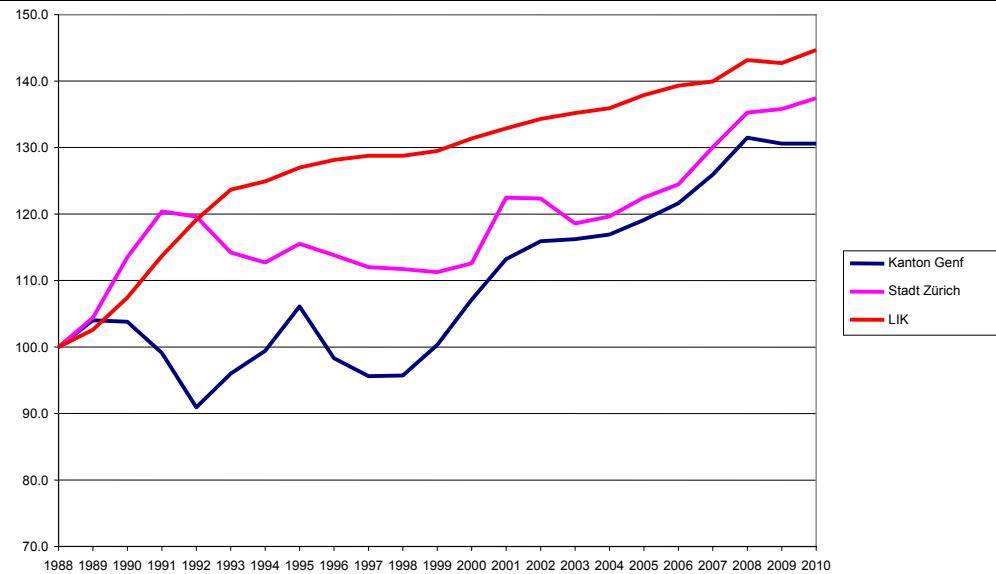


Abbildung 22: Wohnbaukostenindex (in %) (April 1988 = 100), vgl. Statistisches Amt des Kantons Genf und Statistik Stadt Zürich (2011).

Die unterschiedlichen Entwicklungen der Kosten auf die Einführung des LDTRs zurückzuführen erscheint schwierig, da das LDTR bis heute weiter besteht und die Kosten sich seit 2002 ähnlich entwickelt haben wie in der Stadt Zürich.

3.6 Entwicklung des Wohnbestandes

Abschliessend ist zu untersuchen, wie sich das LDTR auf den Bestand und dessen Qualität ausgewirkt hat.

3.6.1 Theoretische Entwicklung

Der Wohnungsbestand bildet gemäss dem Vier-Quadranten-Modell (Ziff. 3.1.2) die Entscheide der vorangehenden Quadranten ab. Dieser zeigt nicht nur ein Wachstum oder ein Schrumpfen an, sondern auch in welcher Qualität der Bestand sich befindet, d.h. wie gross die Investitionen in den Bestand waren.

3.6.2 Quantitative Beschreibung

Abbildung 23 zeigt die *relative Veränderung* des Wohnungsbestandes. Die Werte aus der Stadt und dem Kanton Genf zeigen bis 1992 einen jährlichen Zuwachs von rund 1%. Hernach wird die Differenz innerhalb des Kantons grösser. In der Stadt Zürich liegen bis 1995 nur jeweils Zahlen vor, die ein ganzes Jahrzehnt beinhalten, weshalb die Veränderungen gemittelt wurden. Ab 1996 fällt die Veränderung des Wohnungsbestandes zwischen den Städten Zürich und Genf im Median 124% auseinander. Das relative Wachstum des Bestandes lässt sich nicht eindeutig mit der Einführung des LDTRs verbinden, da der Kanton Genf trotz allem eine respektable Bautätigkeit aufweisen kann, welche jenem der Stadt Zürich nahe steht. Die These (3) (Ziff. 3.3) vermag mittels der vorliegenden Untersuchungen nicht bestätigt werden.

Die unterschiedliche Entwicklung des Bestandes kann nicht losgelöst von den übrigen Umständen betrachtet werden (Baulandreserven, einzonbares Land, Bauvorschriften usw.). Eine Antwort auf die Folgen dieser Einflüsse würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen.

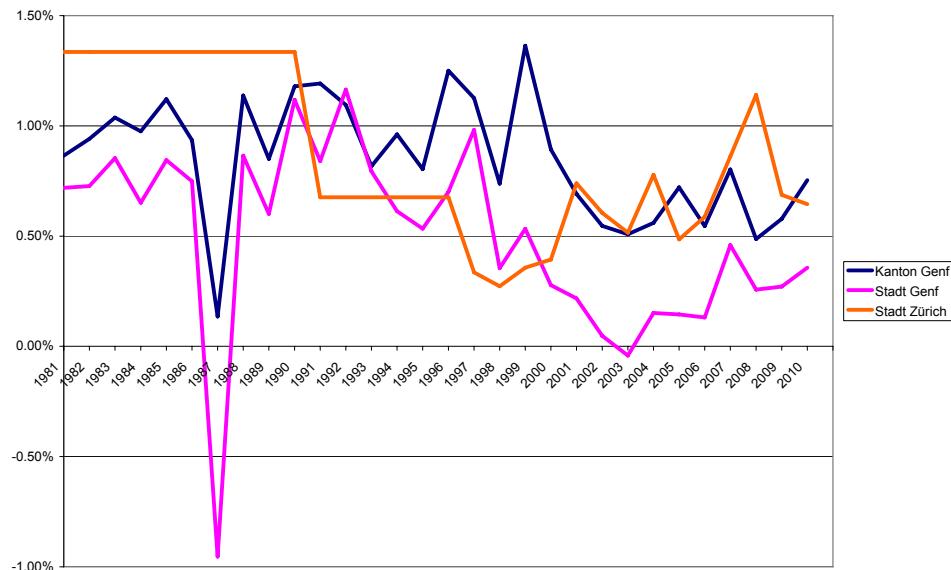


Abbildung 23: Veränderung des Wohnungsbestandes in % p.a. (exkl. Einfamilienhäuser), vgl. Statistisches Amt des Kantons Genf und Statistik Stadt Zürich, BFS (2011).

Deutlicher werden die Folgen des LDTRs, wenn man sich die renovierten Wohngebäude (ohne Einfamilienhäuser) der Schweiz und der Kantone Genf und Zürich ansieht (Abbildungen 24, 26 und 28). Im Vergleich zur Schweiz und dem Kanton Zürich sind die Wohnbauten im Kanton Genf in schlechterem Zustand.¹⁰⁰ Der Bestand an renovierten Gebäuden ist pro Baujahr nahezu halb so gross. Nicht nur im Gesamtbestand lassen sich grosse Qualitätsunterschiede feststellen, sondern auch bei spezifischen Flächen. Auch bei den 4-Zimmerwohnungen sind die Zustände im Kanton Zürich und Genf sehr unterschiedlich (Abbildung 25, 27 und 29).

Wie unter Ziffer 3.3.4 A und B gezeigt, funktioniert der Mietermarkt auch ohne Renovationen. Das Ziel des LDTRs, gut unterhaltene Wohnungen im Bestand zu führen, ist jedoch gründlich verfehlt worden.

Positive Entwicklungen sind jedoch auch zu verzeichnen. Die Renovationsquote im Kanton Genf hat zwischen 1996 und 2000 stark zugenommen. Sie hinkt jener vom Kanton Zürich und der Schweiz noch hinterher. Grund für diese Zunahmen mögen auch die Subventionen sein.¹⁰¹

Das LDTR bremst die Investitionen in den Bestand, womit auch These (4) (Ziff. 3.3) bestätigt wäre.

¹⁰⁰ Acanthe (2009), S. 57

¹⁰¹ Acanthe (2009), S. 55

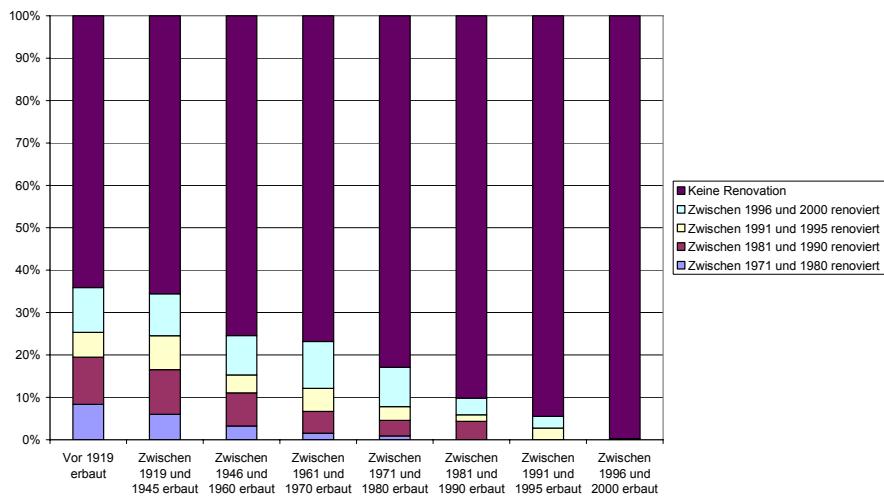


Abbildung 24: Renovierte Wohngebäude (exkl. Einfamilienhäuser) im Kanton Genf (Stand 2000), vgl. BFS (2000)

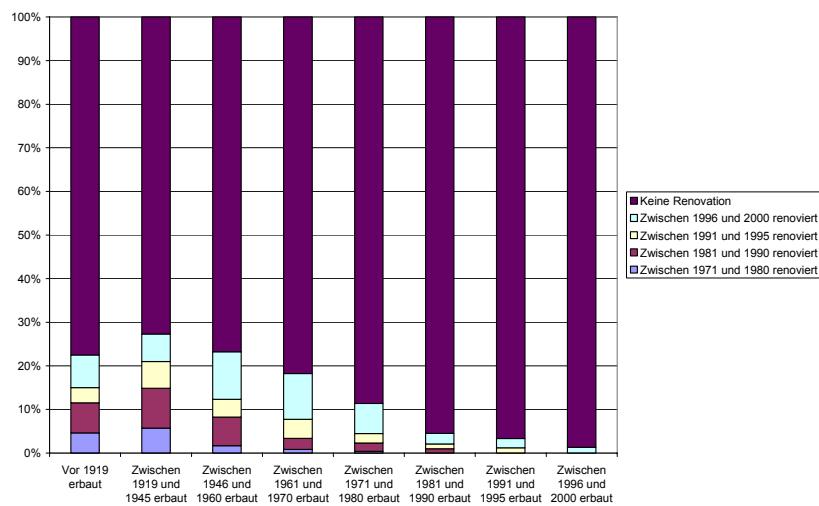


Abbildung 25: Renovierte 4-Zimmerwohnungen im Kanton Genf (Stand 2000), vgl. BFS (2000).

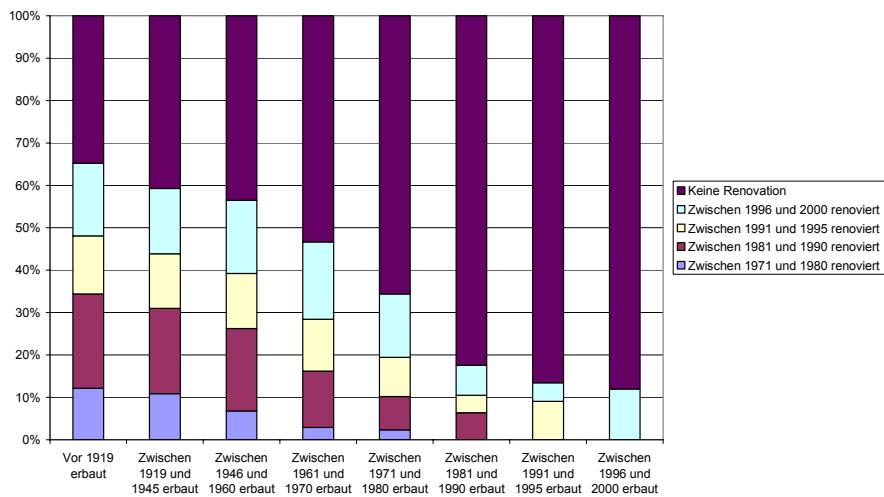


Abbildung 26: Renovierte Wohngebäude (exkl. Einfamilienhäuser) in der Schweiz (Stand 2000), vgl. BFS (2000).

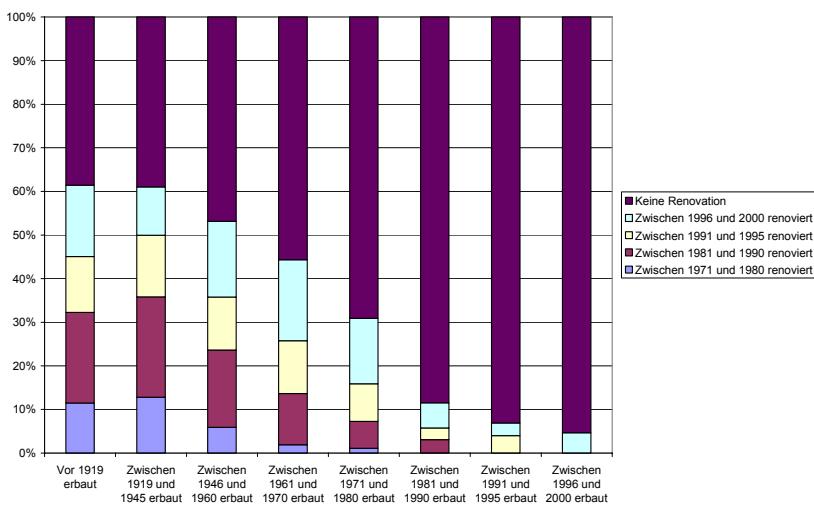


Abbildung 27: Renovierte 4-Zimmerwohnungen in der Schweiz (Stand 2000), vgl. BFS (2000)

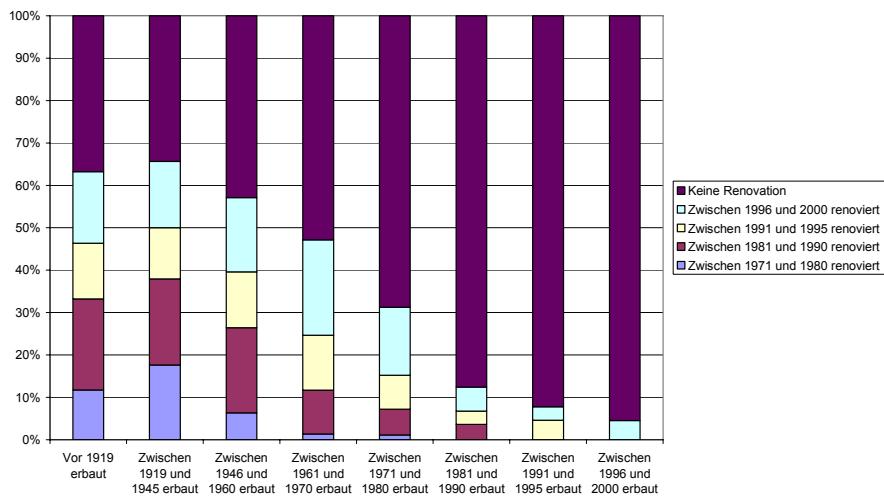


Abbildung 28: Renovierte Wohngebäude (exkl. Einfamilienhäuser) im Kanton Zürich (Stand 2000), vgl. BFS (2000).

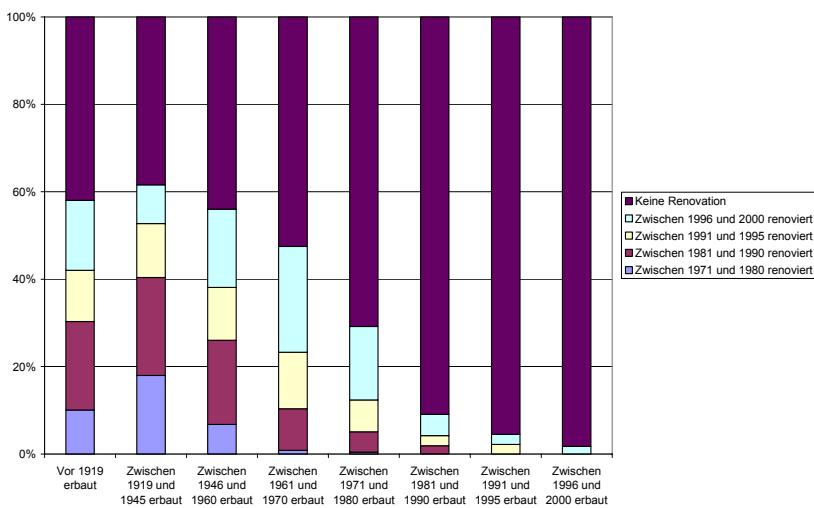


Abbildung 29: Renovierte 4-Zimmerwohnungen im Kanton Zürich (Stand 2000), vgl. BFS (2000).

4. Schlussbetrachtung

Die Regelungen des LDTRs im Zusammenhang mit dem Abbruch, den Umnutzungen und Umbauten hatten und haben wie dargelegt einen konkreten Einfluss auf den Immobilienmarkt im Kanton Genf. Sicherlich hat das LDTR dazu beigetragen, dass in der Stadt Genf weiterhin Wohnraum zur Verfügung steht und keine ausschliesslichen Büroviertel entstanden sind. Die Dämpfung der Mieten nach Umbauten und Neubauten, wenn auch nur für eine gewisse Zeit, hat dazu geführt, dass der gewünschte Effekt ins Gegenteil umschlug. Die Mieten steigen nach der Kontrollphase stärker an als ohne Eingriff. Die neu abgeschlossenen Mieten im Kanton Genf liegen auf einem höheren Niveau als in Zürich, auch ohne Ausführung von Arbeiten.

Eine Förderung des Immobilienunterhalts durch das LDTR ist nicht auszumachen, im Gegenteil.

Der Kanton hat die Auswirkungen des Gesetzes erkannt. Lockerungen des Gesetzes werden auch in Zukunft schwierig zu realisieren sein, da der Grossteil der Wähler Mieter sind und diese die vermeintlichen Privilegien nicht abgeben wollen. Es entsteht jedoch langsam ein Bewusstsein, dass das LDTR nicht gezielt die Bedürftigen unterstützt, sondern auch jenen Mietern eine günstige Miete ermöglicht, die nicht darauf angewiesen wären. Das vermeintlich soziale Ziel des Markeingriffes, billiger Wohnraum für finanziell Schwächere zur Verfügung zu stellen, ist nicht die Zweckbestimmung des LDTRs.

Um die Lage auf dem Immobilienmarkt im Kanton Genf zu verbessern, wäre es sicher nötig wieder mehr Markt zuzulassen, die fast erschöpften Baulandreserven auszubauen und im Gegenzug tatsächliche soziale Massnahmen aufzustellen, welche die Personen unterstützen, die es benötigen. Wie diese Unterstützungen auszusehen haben, ist nicht leichthin zu beantworten. Zweckmässig wäre sicher eine direkte Unterstützung beispielsweise durch „Wohngeld“.

Das Beispiel des Kantons Genf kann auch der übrigen Schweiz als Beispiel dienen, um zu verhindern, dass Eingriffe in den Immobilienmarkt längerfristig ihre Ziele verfehlen.

Anhang

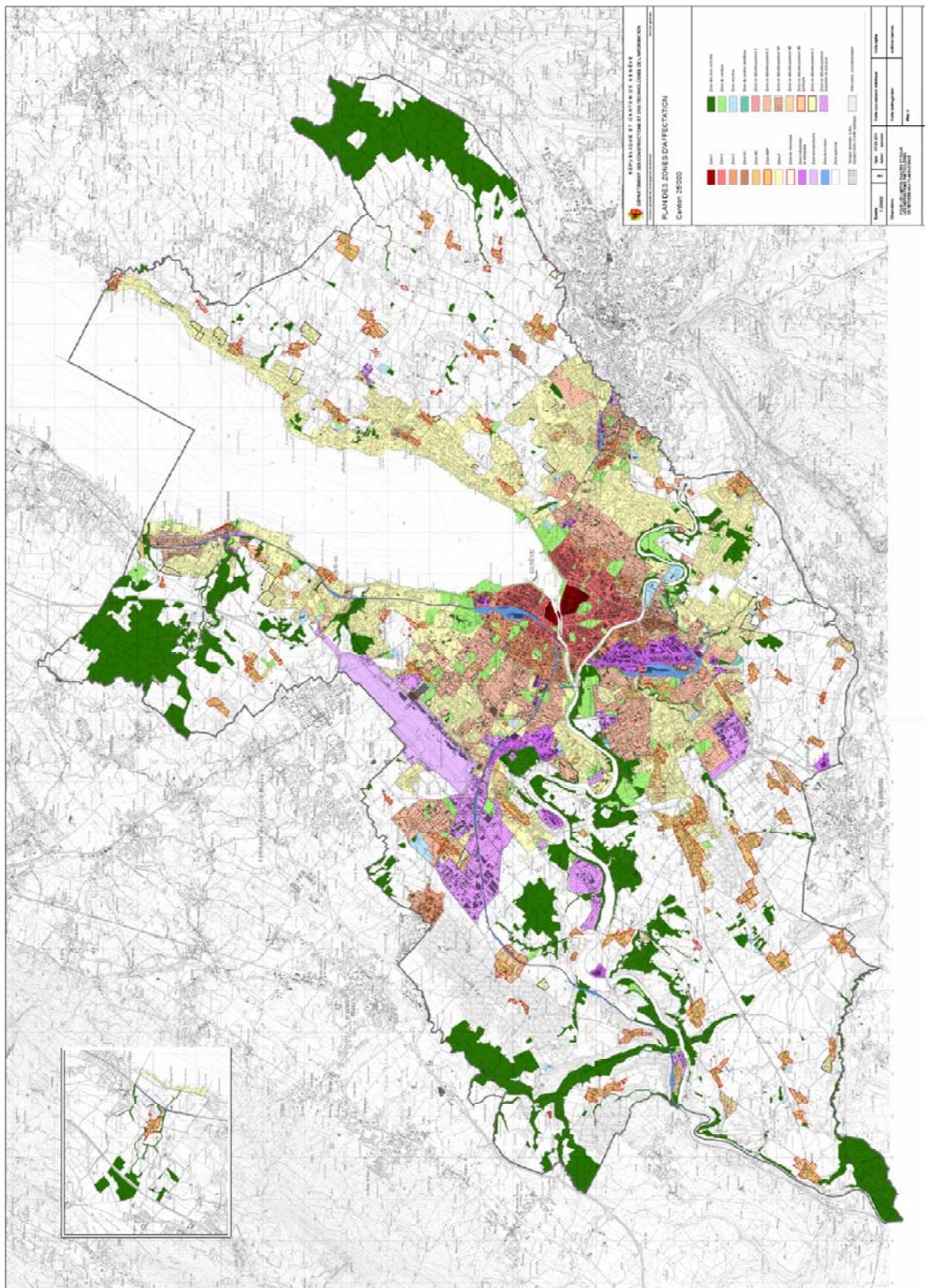


Abbildung 30: Zonenplan Kanton Genf.

Investitionsrechnung Zürich

Zimmerzahl	3.5																																								
Mietfläche	80 m ²																																								
Nettosolmiete	160 CHF/m ²																																								
Marktmiete	250 CHF/m ²																																								
Delta Soll- und Marktmiete	90 CHF/m ²																																								
Investitionsvolumen (CHF)	60000																																								
Nettomiete p.a.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th><th>14</th><th>15</th><th>16</th><th>17</th><th>18</th><th>19</th><th>20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7'200</td><td>7'229</td><td>7'258</td><td>7'287</td><td>7'316</td><td>7'345</td><td>7'375</td><td>7'404</td><td>7'434</td><td>7'463</td><td>7'493</td><td>7'523</td><td>7'553</td><td>7'584</td><td>7'614</td><td>7'644</td><td>7'675</td><td>7'706</td><td>7'736</td><td>7'767</td> </tr> </tbody> </table>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	7'200	7'229	7'258	7'287	7'316	7'345	7'375	7'404	7'434	7'463	7'493	7'523	7'553	7'584	7'614	7'644	7'675	7'706	7'736	7'767
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20																						
7'200	7'229	7'258	7'287	7'316	7'345	7'375	7'404	7'434	7'463	7'493	7'523	7'553	7'584	7'614	7'644	7'675	7'706	7'736	7'767																						
Banwerte	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>6'761</td><td>6'373</td><td>6'008</td><td>5'664</td><td>5'340</td><td>5'034</td><td>4'746</td><td>4'474</td><td>4'218</td><td>3'976</td><td>3'748</td><td>3'534</td><td>3'331</td><td>3'140</td><td>2'960</td><td>2'791</td><td>2'631</td><td>2'480</td><td>2'338</td><td>2'204</td> </tr> </tbody> </table>	6'761	6'373	6'008	5'664	5'340	5'034	4'746	4'474	4'218	3'976	3'748	3'534	3'331	3'140	2'960	2'791	2'631	2'480	2'338	2'204																				
6'761	6'373	6'008	5'664	5'340	5'034	4'746	4'474	4'218	3'976	3'748	3'534	3'331	3'140	2'960	2'791	2'631	2'480	2'338	2'204																						
Diskontierungssatz (i)	6.50%																																								
Teuerung (LIK) (40%)	1%																																								
Net present value	21751																																								
Überwälzung gemäss (BGE 118 II 415)																																									
Referenzzinsatz	2.75%																																								
Mehrwertanteil	65%																																								
Amortisationsdauer in Jahren	20																																								
ZwischenTotal	6.63%																																								
Total (inkl. 10% Unterhalt vom ZwischenTotal)	7.29%																																								
Mögliche Überwälzung auf den Mietzins p.a.	2'842.13																																								

Abbildung 31: Investitionsrechungen Umbau Zürich (1. Teil).

Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4						
		0	20'000	40'000	60'000	80'000	100'000					
20'000	61'751	5.00%	9'2627	72'627	53'627	32'627	-27'373	-67'373	-87'373			
40'000	41'751	5.25%	90'668	70'668	50'668	30'668	-9'332	-49'332	-69'332			
60'000	21'751	5.50%	88'770	68'770	48'770	28'770	-11'230	-51'230	-71'230			
80'000	17'51	5.75%	89'931	69'931	49'931	26'931	-6'931	-33'069	-73'069			
100'000	-18'249	6.00%	85'150	65'150	45'150	25'150	-5'150	-34'850	-54'850			
120'000	-38'249	6.25%	83'424	63'424	43'424	23'424	-3'424	-16'576	-36'576			
140'000	-58'249	6.50%	81'751	61'751	41'751	21'751	-1'751	-18'249	-38'249			
160'000	-78'249	6.75%	80'129	60'129	40'129	20'129	-1'230	-19'871	-39'871			
180'000	-98'249	7.00%	79'557	59'557	39'557	18'557	-1'443	-41'443	-61'443			
200'000	-118'249	7.25%	77'981	57'981	37'981	17'981	-2'981	-22'989	-62'989			
220'000	-138'249	7.50%	75'551	55'551	35'551	15'551	-4'449	-24'449	-64'449			
240'000	-158'249	7.75%	74'115	54'115	34'115	14'115	-5'885	-25'885	-65'885			
260'000	-178'249	8.00%	72'722	52'722	32'722	12'722	-7'278	-27'278	-67'278			
Szenario 2		0	20'000	40'000	60'000	80'000	100'000	120'000	140'000	160'000	180'000	
0	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%	6.75%	7.00%	7.25%	7.50%	
20	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	
40	-39'416	-39'852	-40'273	-40'682	-41'108	-41'461	-41'833	-42'193	-42'543	-42'882	-43'221	
60	-17'52	-19'703	-20'547	-21'364	-22'155	-22'923	-23'666	-24'387	-25'086	-25'764	-26'432	
80	22'335	20'593	18'906	17'272	15'689	14'155	12'668	11'226	9'828	8'472	7'116	
100	42'919	40'742	38'633	36'590	34'611	32'694	30'855	29'033	27'295	25'590	23'885	
120	63'503	60'890	58'360	55'908	53'534	51'232	49'002	46'839	44'742	42'708	40'673	
140	84'087	81'038	78'086	75'227	72'456	69'771	67'189	64'646	62'199	59'826	57'453	
Szenario 3		0	20'000	40'000	60'000	80'000	100'000	120'000	140'000	160'000	180'000	200'000
0	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%	6.75%	7.00%	7.25%	7.50%	
20	-18'167	-18'333	-19'500	-20'667	-21'833	-23'000	-24'167	-25'333	-26'500	-27'667	-28'833	
40	36'334	36'334	36'666	36'666	36'666	36'666	36'666	36'666	36'666	36'666	36'666	
60	54'501	54'501	54'501	54'501	54'501	54'501	54'501	54'501	54'501	54'501	54'501	
80	72'668	52'668	32'668	12'668	-7'332	-27'332	-47'332	-67'332	-87'332	-107'332	-127'332	
100	90'835	70'835	50'835	30'835	-9'165	-49'165	-49'165	-49'165	-49'165	-49'165	-49'165	
120	109'002	89'002	69'002	49'002	29'002	9'002	-10'998	-30'998	-50'998	-70'998	-90'998	
140	127'169	107'169	87'169	67'169	47'169	27'169	7'169	-12'831	-32'831	-52'831	-72'831	
160	145'336	125'336	105'336	85'336	65'336	45'336	25'336	5'336	-14'664	-34'664	-54'664	
180	163'503	143'503	123'503	103'503	83'503	63'503	43'503	23'503	5'503	-16'497	-36'497	
200	181'670	161'670	141'670	121'670	91'670	61'670	41'670	21'670	6'670	-16'330	-36'330	
220	199'837	179'837	159'837	139'837	119'837	79'837	59'837	39'837	19'837	-16'3	-36'3	
240	218'004	198'004	178'004	158'004	138'004	118'004	98'004	78'004	58'004	38'004	18'004	
260	236'170	216'170	196'170	176'170	156'170	136'170	116'170	96'170	76'170	56'170	36'170	
280	254'337	234'337	214'337	194'337	174'337	154'337	134'337	114'337	94'337	74'337	54'337	
300	272'504	252'504	232'504	212'504	192'504	172'504	152'504	132'504	112'504	92'504	72'504	

Abbildung 32: Investitionsrechnungen Umbau Zürich (2. Teil).

Investitionsrechnung Genf

Zimmerzahl	4.5
Mietfläche	80 m ²
Nettosalzmiete (CHF/m ²)	160 CHF/m ²
Marktmiete (CHF/m ²)	250 CHF/m ²
Delta Soll- und Marktmiete	90 CHF/m ²
Investitionsvolumen (CHF)	60'000
Nettomiete p. a.	
	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20
	2'334 2334 2334 2334 7'200 7'229 7'258 7'287 7'316 7'345 7'375 7'404 7'434 7'463 7'493 7'523 7'553 7'584 7'614 7'644 7'675
Barwerte	
	2'191 2057 1932 5'597 5'276 4'974 4'689 4'420 4'167 3'929 3'704 3'491 3'291 3'103 2'925 2'758 2'600 2'451 2'310 2'178
Diskontierungssatz (i)	6.50%
Teuerung (LIK) (40%)	1%
Net present value	8'044
Überwälzung gemäss Art. 11 Abs. 1 LDTR	
Referenzzinssatz	2.75%
Mehrwertanteil	65%
Amortisationsdauer in Jahren	20
Unterhalt	1.50%
Total	8.125%
Mögliche Überwälzung auf den Mietzins p. a.	3'169
Miete gemäss Art. 11 Abs. 2 LDTR	
Miete vor Sanierung	12'800
Miete nach Sanierung gemäss BGE 118 II 145	15'969
Maximal Miete gemäss LDTR	15'134
Delta istmiete/maximale LDTR Miete	2'334
Miete gemäss LDTR (CHF 3363/Zimmer (inkl. Küche))	15'134
Überwälzbarer Anteil (absolut)	2'334
Nicht überwälzbarer Anteil (prozentual)	74%
Nicht überwälzbarer Anteil (prozentual)	835
Nicht überwälzbarer Anteil (prozentual)	26%

Abbildung 33: Investitionsrechungen Umbau Genf (1. Teil).

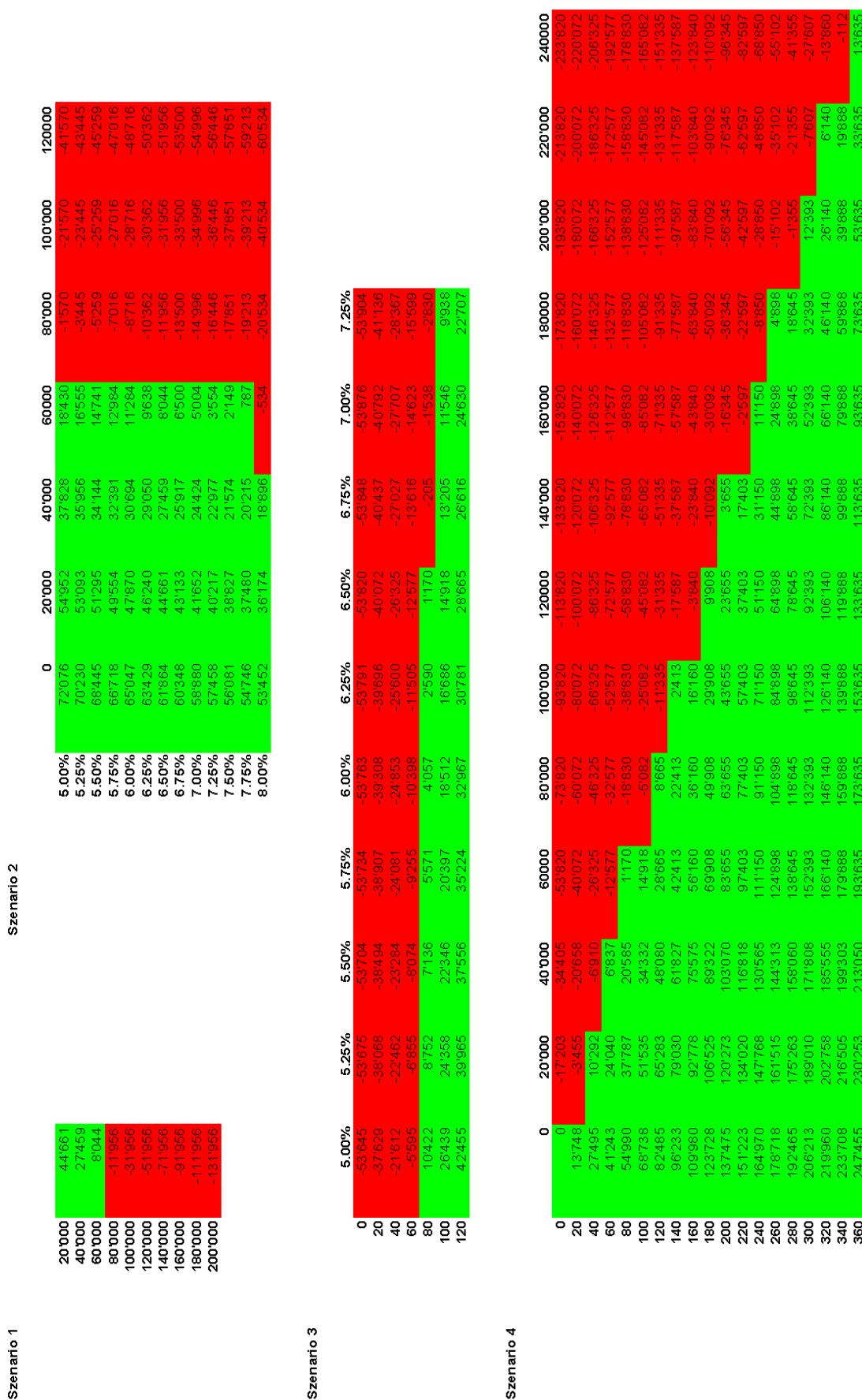


Abbildung 34: Investitionsrechnungen Umbau Genf (2. Teil).

Investitionsrechnung Neubau Zürich		Investitionsvolumen (CHF)																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Zimmerzahl	3.5	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	
Mietfläche	80 m ²	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	
Marktmiete	300 CHF/m ²	22'535	21'244	20'028	18'881	17'799	16'780	15'819	14'912	14'058	13'253	12'494	11'778	11'104	10'468	9'868	9'303	8'770	8'268	7'794	7'348
Investitionsvolumen (CHF)	200'000																				
Diskontierungssatz (i) Teuerung (L/K) (40%)	6.50%	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30										
Net present value	126'392	25'995	26'099	26'203	26'308	26'413	26'519	26'625	26'731	26'838	26'946										
		6'927	6'530	6'156	5'804	5'471	5'158	4'862	4'584	4'321	4'074										

Abbildung 35: Investitionsrechungen Neubau Zürich (1. Teil).

		SzENARIO 1										SzENARIO 2										SzENARIO 3										SzENARIO 4									
		150'000					180'000					210'000					240'000					270'000					300'000					330'000					360'000				
160'000	176'392	5.00%	235'662	205'662	175'662	145'662	115'662	85'662	55'662	25'662	14'669	104'669	74'669	44'669	14'669	124'155	94'155	64'155	34'155	4'155	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07						
180'000	146'392	5.25%	224'669	194'669	164'669	134'669	104'669	74'669	44'669	25'662	14'669	104'669	74'669	44'669	14'669	124'155	94'155	64'155	34'155	4'155	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07						
210'000	116'392	5.50%	214'155	184'155	154'155	124'155	94'155	64'155	34'155	14'155	4'155	114'093	84'093	54'093	24'093	14'459	134'459	104'459	74'459	44'459	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07					
240'000	86'392	5.75%	204'093	174'093	144'093	114'093	84'093	54'093	24'093	14'093	4'093	114'093	84'093	54'093	24'093	14'459	134'459	104'459	74'459	44'459	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07					
270'000	56'392	6.00%	194'459	164'459	135'233	125'233	95'233	65'233	35'233	5'233	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	14'459	134'459	104'459	74'459	44'459	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07					
300'000	26'392	6.25%	185'233	155'233	125'233	116'392	86'392	56'392	26'392	5'233	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	14'459	134'459	104'459	74'459	44'459	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07					
330'000	-3'608	6.50%	176'392	146'392	116'392	86'392	56'392	26'392	5'233	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	14'459	134'459	104'459	74'459	44'459	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07						
360'000	-3'3'608	6.75%	167'917	137'917	107'917	77'917	47'917	17'917	1'917	1'917	1'917	114'093	84'093	54'093	24'093	14'459	134'459	104'459	74'459	44'459	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07					
390'000	-6'3'608	7.00%	159'789	129'789	99'789	69'789	39'789	9'789	1'917	1'917	1'917	114'093	84'093	54'093	24'093	14'459	134'459	104'459	74'459	44'459	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07					
420'000	-9'3'608	7.25%	151'991	121'991	91'991	61'991	31'991	9'991	1'917	1'917	1'917	114'093	84'093	54'093	24'093	14'459	134'459	104'459	74'459	44'459	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07					
450'000	-12'3'608	7.50%	144'506	114'506	84'506	54'506	24'506	5'494	1'494	1'494	1'494	114'093	84'093	54'093	24'093	14'459	134'459	104'459	74'459	44'459	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07					
480'000	-15'3'608	7.75%	137'319	107'319	77'319	47'319	17'319	5'319	1'319	1'319	1'319	114'093	84'093	54'093	24'093	14'459	134'459	104'459	74'459	44'459	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07					
510'000	-18'3'608	8.00%	130'414	100'414	70'414	40'414	10'414	1'414	1'414	1'414	1'414	114'093	84'093	54'093	24'093	14'459	134'459	104'459	74'459	44'459	14'459	114'093	84'093	54'093	24'093	-5'907	14'459	14'459	-15'541	-24'767	5'233	5'233	-33'608	-42'083	-50'211	-59'07					

Abbildung 36: Investitionsrechnungen Neubau Zürich (2. Teil).

Zimmerzahl	4-5																																																															
Mietfläche	80 m ²																																																															
Marktmiete (CHF/m ²)	300 CHF/m ²																																																															
Investitionsvolumen (CHF)																																																																
	200'000																																																															
Nettomiete p.a.	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th><th>14</th><th>15</th><th>16</th><th>17</th><th>18</th><th>19</th><th>20</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>129'17</td><td>129'17</td><td>129'17</td><td>129'17</td><td>129'17</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td><td>24'000</td></tr> <tr> <td></td><td>12'128</td><td>11'388</td><td>10'693</td><td>10'040</td><td>9'428</td><td>16'448</td><td>15'506</td><td>14'618</td><td>13'731</td><td>12'991</td><td>12'247</td><td>11'546</td><td>10'884</td><td>10'261</td><td>9'673</td><td>9'119</td><td>8'597</td><td>8'104</td><td>7'640</td><td>7'203</td></tr> </tbody> </table>		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		129'17	129'17	129'17	129'17	129'17	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000		12'128	11'388	10'693	10'040	9'428	16'448	15'506	14'618	13'731	12'991	12'247	11'546	10'884	10'261	9'673	9'119	8'597	8'104	7'640	7'203
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20																																												
	129'17	129'17	129'17	129'17	129'17	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000	24'000																																												
	12'128	11'388	10'693	10'040	9'428	16'448	15'506	14'618	13'731	12'991	12'247	11'546	10'884	10'261	9'673	9'119	8'597	8'104	7'640	7'203																																												
Bauwerte																																																																
Diskontierungssatz (%)	6.50%																																																															
Teuerung (LIX) (40%)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>21</th><th>22</th><th>23</th><th>24</th><th>25</th><th>26</th><th>27</th><th>28</th><th>29</th><th>30</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>25'81</td><td>25'53</td><td>25'685</td><td>25'788</td><td>25'891</td><td>25'995</td><td>26'099</td><td>26'203</td><td>26'308</td><td>26'413</td></tr> <tr> <td></td><td>6'790</td><td>6'401</td><td>6'035</td><td>5'689</td><td>5'363</td><td>5'056</td><td>4'766</td><td>4'493</td><td>4'236</td><td>3'993</td></tr> </tbody> </table>		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		25'81	25'53	25'685	25'788	25'891	25'995	26'099	26'203	26'308	26'413		6'790	6'401	6'035	5'689	5'363	5'056	4'766	4'493	4'236	3'993																														
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30																																																						
	25'81	25'53	25'685	25'788	25'891	25'995	26'099	26'203	26'308	26'413																																																						
	6'790	6'401	6'035	5'689	5'363	5'056	4'766	4'493	4'236	3'993																																																						
Net present value	22'296																																																															
Mietzinsberechnung gemäss Art. 11 Abs. 1 LDTR																																																																
Referenzinssatz	2.75%																																																															
Mehrwertanteil	100%																																																															
Amortisationsdauer in Jahren	30																																																															
Unterhalt	1.50%																																																															
Total	6.453%																																																															
Möglicher Mietzins p.a.	16'146																																																															
Mietzins/Zimmer p.a.	3'588																																																															
maximaler Mietzins/Zimmer p.a.	6'000																																																															
Mietzinsplafonierung während 5 Jahren																																																																

Abbildung 37: Investitionsrechungen Neubau Genf (1. Teil).

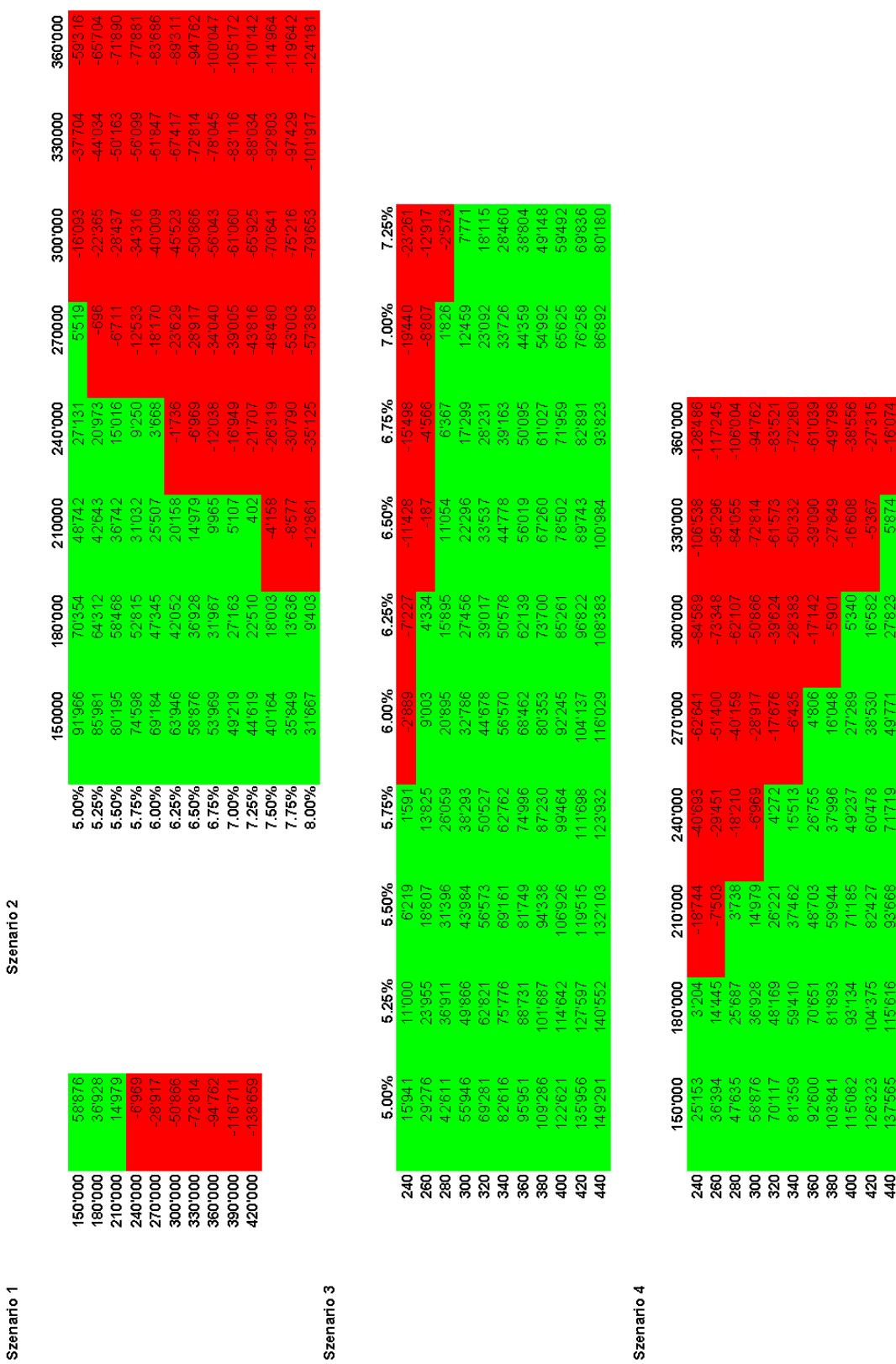


Abbildung 38: Investitionsrechnungen Neubau Genf (2. Teil).

Literaturverzeichnis

Acanthe (Hrsg.) (2009): Le marché immobilier romand résiste, persiste et passe au vert, Genf 2009

Bundesamt für Statistik: www.bfs.ch

Cieleback, Marcus (2008): Einführendes Immobilienmarktmodell, in: Schulte Karl-Werner, Immobilienökonomie, Bd. IV, München 2008, S. 135

Credit Suisse (2009): Wohnen im Namen des Gesetzes, in: Real Estate News Flash Siat, Juni 2009, S. 2

Credit Suisse (2010): Durchzogene Bilanz, in: Real Estate News Flash Siat, Juni 2010, S. 2

Département des travaux publics de l'Etat de Genève (1992): Les rénovations d'immeuble d'habitation à Genève, Genf 1992

DiPasquale, Denis/Wheaton, William C. (1992): The Markets for Real Estate Assets and Space, in: Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, Bd 20,1, 1992, S.181-197

Eekhoff, Johann (1993): Wohnungspolitik, Tübingen 1993

Eekhoff, Johann (2006): Wohnungs- und Bodenmarkt, 2. neubearbeitete Auflage, Tübingen 2006

Geiger, Martin (2006): Der Mietwohnungsmarkt, Analyse von Ursachen und Wirkungen im grössten Markt der Schweiz, Grenchen 2006

Geltner, David M./Miller, Norman G./Calyton, Jim/Eichholtz, Piet (2007): Commercial Real Estate Analysis and Investments, 2. Aufl., Cambridge (Massachusetts) 2007

Heuer, Jürgen/Nordalm, Volker (2001): Die Wohnungsmärkte im gesamtwirtschaftlichen Gefüge, in: Jenkis, Helmut W. (Hrsg.), Kompendium der Wohnungswirt-

schaft, 4. Aufl., München 2001, S. 23

Hiltbold Lädermann, Anne (2007): Assujettissement de la pose de doubles vitrages à la LDTR, in : Chambre Genevoise Immobilière Conseils, Newsletter Nr. 1, 2007, S. 2

Jenckis, Helmut W. (Hrsg.) (2001): Das Schwabe'sche Gesetz und die Lütge'sche Regel, in: Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Aufl., München, 2001, S. 361

Lachat, David/Stoll, Daniel/Brunner, Andreas (2005): Mietrecht für die Praxis, Zürich 2005

Lachat, Denise (2009): Was Genf gegen Grenzgänger hat, in: tagblatt.ch, 13. Oktober 2009

Lee, Gabriella S. (2008): Wohnimmobilienmärkte, in: Schulte, Karl-Werner, Immobilienökonomie, Bd. IV, Volkswirtschaftliche Grundlagen, München 2008, S. 287

Maunoir, Alain (1996) : La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, in : RDAF 1996, S. 314

Politique cantonale en matière de rénovation de logements (2003): Evaluation de l'impact de la loi sur les démolitions, transformations, rénovations de maisons d'habitation (LDTR), Genf 2003

Ritz, Kurt (2010): Ertragswert-& DCF-Methode, unveröffentlichtes Skript, UNI Zürich CUREM, Zürich 2010

Schellenbauer, Patrick (2007a): Ein einfaches Modell des Immobilienmarktes, Mietmarkt und Immobilienmarkt, unveröffentlichtes Skript, ETH Zürich, Zürich 2007

Schellenbauer, Patrick (2007b): Ein einfaches Modell des Immobilien Marktes II Immobilien- und Baumarkt, allgemeines Gleichgewicht, unveröffentlichtes Skript, ETH Zürich, Zürich 2007

Schellenbauer, Patrick (2011): Wanderung, Wohnen und Wohlstand, Avenir Suisse (Hrsg.), Zürich 2011

Schulte, Karl-Werner/Allendorf, Georg J./Ropeter, Sven-Eric (2000): in: Schulte,

Karl-Werner, Immobilienökonomie, Bd. I, 2. überarbeitete Aufl., München 2000,
S. 509 ff.

Schulte, Karl-Werner/Sturm, Verena/Wiffler, Matthias (2008): Volkswirtschaftslehre und Immobilienökonomie, in: Schulte, Karl-Werner, Immobilienökonomie, Bd. IV, Volkswirtschaftliche Grundlagen, München 2008, S. 1

Stadt Zürich Statistik: www.stadt-zuerich.ch/statistik

Stadtentwicklung der Stadt Zürich (2009): Bevölkerungsbefragung 2009, Zürich 2009

Statistisches Amt des Kantons Genf: www.geneve.ch/statistique

Statistisches Amt des Kantons Zürich: www.statistik.zh.ch

Weber, Dominik (2011): Instandhaltung und Instandsetzung, unveröffentlichtes Skript, UNI Zürich CUREM, Zürich 2011

Weber, Dominik (2009): Jeder Mieterwechsel zehrt an der Rendite, in: handelszeitung.ch, 22. September 2009

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Das Gesetz über die Abbrüche, die Umbauten und Renovationen von Wohnhäusern (LDTR) im Kanton Genf und seine Auswirkungen auf den Immobilienmarkt“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 11. August 2011

Björn Kernen