

Diskussionspapier

Wanderung, Wohnen und Wohlstand

Der Wohnungsmarkt im Brennpunkt der Zuwanderungsdebatte

Patrick Schellenbauer

Autor Patrik Schellenbauer, patrik.schellenbauer@avenir-suisse.ch

Herausgeber Avenir Suisse, www.avenir-suisse.ch

Gestalterische Leitung Arnold. Inhalt und Form AG, www.arnold.inhaltundform.com

Gestaltung Charis Arnold, www.charisarnold.ch

Korrektorat Notabene, Claudia Marolf

Produktion pdf-to-book.ch

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Da Avenir Suisse an der Verbreitung der hier präsentierten Ideen interessiert ist, ist die Verwertung der Erkenntnisse, Daten und Grafiken dieses Werks durch Dritte ausdrücklich erwünscht, sofern die Quelle exakt und gut sichtbar angegeben wird und die gesetzlichen Urheberrechtsbestimmungen eingehalten werden.

Bestellen assistent@avenir-suisse.ch, Tel. 044 445 90 00

Download <http://www.avenir-suisse.ch/6841/wohnungsmarktpolitik>

Inhalt

1 _ Einleitung	_5
2 _ Braucht es «flankierende Massnahmen» auch auf dem Wohnungsmarkt?	_5
3 _ Ein flexibles Wohnungsangebot hält die Wohnkosten tief	_ 8
3.1 _ Die Regionen entwickelten sich unterschiedlich	12
3.2 _ Die Kaufkraft der Mieter erhöhte sich	12
3.3 _ Die Wohnkosten bleiben tragbar	16
4 _ In den Städten sind die meisten Mieten günstig	_ 19
4.1 _ Selbst hohe Mieten sind tragbar	24
4.2 _ Wie die Bodenrente umverteilt wird	26
4.3 _ Der Wohnungsbestand wird unternutzt	28
4.4 _ Die Wohnungsmarktpolitik führt zu unsichtbaren Kosten	31
5 _ Nur mehr Markt könnte die Probleme lösen	_ 33
5.1 _ «Flankierende Massnahmen» würden kontraproduktiv wirken	33
5.2 _ Den Haushalten mit geringer Kaufkraft lässt sich besser helfen	34
5.3 _ Wohneigentum ist eine Absicherung gegen steigende Mieten	35
5.4 _ Die Wohnungsmarktpolitik steht im Zielkonflikt	35
5.5 _ Gefragt ist eine höhere Dichte in den Städten	37
Anhang 1 Entwicklung des Mietrechts seit 1911	40
Anhang 2 Berechnung von Immobilienpreis- und Mietindizes	41
Anhang 3 Übersicht über die Schweizer Miet- und Immobilienpreisindizes	42
Anhang 4 Die klassische Theorie der Bodenrente	43
Literatur	44

1 Einleitung

Wohnen ist ein wichtiges Gut, viele Menschen sehen darin die Grundlage für Lebensqualität und Wohlbefinden. Mehr noch: An der Wohnung hängen Emotionen, sie steht sinnbildlich für den angestammten Lebensmittelpunkt und das vertraute soziale Umfeld. Die Öffentlichkeit reagiert darum besonders empfindlich auf tatsächliche oder vermeintliche Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Schnell wird Marktversagen diagnostiziert und es werden Eingriffe gefordert und vorgenommen. Das ist der Grund, weshalb der Wohnungs- und Immobilienmarkt zu den am stärksten regulierten Sektoren der Schweizer Volkswirtschaft zählt. Auch im Ausland wird dem Markt wenig zugetraut, wenn es ums Wohnen geht. Im politischen Diskurs dominieren Verteilungsaspekte. Dabei geht meist vergessen, dass Markteingriffe immer auch unerwünschte Nebenwirkungen und Kosten für die Gesellschaft mit sich bringen.

In den letzten hundert Jahren gab es in der Schweiz nur kurze Intermezzi freier Wohnungsmärkte. In dieser langen Zeit hat sich ein lähmender Gewöhnungseffekt breitgemacht. Den Mieten werden kaum noch Steuerfunktionen zugeschrieben, sondern sie werden vor allem als verteilungspolitische Variable gesehen. Fehlentwicklungen werden hingegen dem Markt zugeschrieben, obwohl sie oft die Folge der Regulierung sind. Denn die Marktkräfte wurden ja zum grossen Teil ausgeschaltet – vor allem in den Städten. Umgehend ertönt der Ruf nach weiteren korrigierenden Eingriffen, die Regulierungsspirale dreht sich weiter. Im Brennpunkt der aktuellen Diskussion um Mieten, Tragbarkeit und Wohnraumverknappung steht das Bevölkerungswachstum durch die anhaltende Zuwanderung hochqualifizierter Arbeitnehmer.

2 Braucht es «flankierende Massnahmen» auch auf dem Wohnungsmarkt?

Nicht zum ersten Mal in der neueren Geschichte ist die Schweiz seit der Mitte des letzten Jahrzehnts mit einer massiven Zuwanderung konfrontiert. Die durch die Finanzkrise ausgelöste heftige Rezession dämpfte diese Entwicklung zwar, brachte den Zustrom von neuen Arbeitskräften aber keineswegs zum Versiegen. Das Neue und Brisante daran ist, dass die Mehrheit der Immigranten aus dem Norden und Westen Europas stammt und hoch qualifiziert ist. Zwei Drittel besitzen einen Hochschulabschluss. Die flankierenden Massnahmen auf dem Arbeitsmarkt, die zur politischen Abstützung der Personenfreizügigkeit mit der Europäi-

schen Union ergriffen wurden, waren hingegen auf eine Zuwanderung alten Zuschnitts ausgerichtet. Sie bezwecken im Wesentlichen, Verdrängungseffekte und Lohndruck im Segment niedrig qualifizierter Arbeit zu unterbinden.

Mittlerweile hat sich gezeigt, dass die Eingriffe in den Arbeitsmarkt unter falschen Annahmen getroffen wurden, und dies gleich im doppelten Sinn. Erstens sind es nicht primär die Niedrigqualifizierten, denen durch die Personenfreizügigkeit Konkurrenz erwächst. Und zweitens sind im Bereich der hoch qualifizierten Arbeit kaum Verdrängungssymptome festzustellen. So sind die Akademikerlöhne nicht gesunken, im Gegenteil: Gegenüber dem mittleren Qualifikationssegment konnten sie 2008 – dem bisher intensivsten Einwanderungsjahr – den Vorsprung sogar leicht ausbauen. Unter den Schweizer Hochschulabsolventen ist auch keine verbreitete Arbeitslosigkeit entstanden. Gemäss Zahlen der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE) lag die Erwerbslosenquote der Arbeitskräfte mit Tertiärbildung im 4. Quartal 2010 mit 2,9% noch immer einen Prozentpunkt tiefer als im mittleren Qualifikationssegment. Offensichtlich bestand und besteht auf dem Schweizer Arbeitsmarkt ein eklatanter Mangel an hoch qualifizierten Arbeitskräften.

Die neuen Zuwanderer verteilen sich allerdings nicht gleichmässig über die Schweiz. Die qualifizierten, wertschöpfungsstarken Arbeitsstellen befinden sich vornehmlich in den Wirtschaftszentren. Dazu kommt, dass die Zuwanderer aufgrund ihres Profils zentrale und urbane Wohnorte bevorzugen. Der Wirtschaftsraum Zürich sowie das Genferseebecken kristallisierten sich als Mittelpunkt der Zuwanderung heraus. Die neuen Arbeitskräfte können zudem dank ihrer überdurchschnittlichen Einkommen innerhalb dieser Metropolräume zentral gelegenen und qualitativ hochstehenden Wohnraum mieten oder kaufen.

Als Folge davon ist die Sorge um die Auswirkungen der Einwanderung auf dem Arbeitsmarkt einer anderen Sorge gewichen. Der neue Brennpunkt ist der Wohnungs- und Immobilienmarkt, vor allem in den Städten Zürich, Genf und Lausanne. In abgeschwächter Form sind auch Bern und Basel betroffen. Medien berichten mittlerweile im Tagesrhythmus von explodierenden Wohnungsmieten in den Städten. Weil die Wohnungspolitik der grossen Städte historisch auf einkommensschwache Haushalte ausgerichtet ist, fühlt sich die urbane Schweizer Mittelschicht unter Druck. Da sie ohne staatliche Beihilfe für ihre Wohnkosten aufkommen muss, befürchtet sie, aus den Zentralstädten an die Ränder der Agglomerationen oder an zweit- und drittklassige Wohnlagen abgedrängt zu werden. Die Rede ist vom Austausch ganzer Stadtquartiere und Gemeinden (Zürcher Kantonalbank 2010). Dies gibt den Diskussionen um die vermutete Erosion des Schweizer Mittelstands neue Nahrung. Nicht sinkende Löhne, sondern steigende Wohnkosten – und somit ein realer Kaufkraftverlust – sind der neue Stein des Anstosses. Wohnen wird von vielen als «Grundbedürfnis» empfunden. Daraus wird ein natürliches

Weil die Wohnungspolitik der grossen Städte historisch auf einkommensschwache Haushalte ausgerichtet ist, fühlt sich die urbane Schweizer Mittelschicht unter Druck.

Vorrecht der «Einheimischen» abgeleitet, ihren angestammten Wohnort oder Lebensmittelpunkt zu behalten. Unterstützt durch eine aufgeregte Berichterstattung ist eine stark emotional befrachtete Debatte entstanden, die die ehemals breite Akzeptanz der Personenfreizügigkeit auszuhöheln droht.

Im Zuge dieser Entwicklung legte die Sozialdemokratische Partei der Schweiz im März 2011 einen Katalog von «flankierenden Massnahmen» auf dem Wohnungsmarkt vor. Er umfasst zunächst die Forderung nach einer konsequenteren Umsetzung bestehender Instrumente. So soll dem reinen Kostenprinzip in der Mietzinsgestaltung mehr Geltung verschafft werden, und in den Städten soll der Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorangetrieben werden, besonders über eine verstärkte Förderung der Wohnbaugenossenschaften.

Dazu kommt aber eine Fülle weitergehender Vorschläge:

- Die öffentliche Hand soll ihre Grundstücke ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben (primär im Baurecht);
- Städte und Gemeinden sollen aktiv Bauland von Privaten erwerben;
- der Bund und staatsnahe Bodenbesitzer wie Post und SBB sollen den Kantonen und Städten für ihre Grundstücke ein Vorkaufsrecht zu vergünstigten Preisen einräumen;
- für Familien mit kleinen und mittleren Einkommen sollen Sonderzonen unter strenger Kostenmiete und mit Mietzinsobergrenzen geschaffen werden (in der Stadt existieren solche Zonen bereits);
- langjährigen Mietern soll ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden;
- wertvermehrende Investitionen und umfassende Sanierungen sollen nur noch eingeschränkt auf die Mieter überwältigt werden dürfen.

Argumentativ untermauert werden diese Vorschläge mit der Behauptung, dass der Wohnungsmarkt in einem Umfeld starker Nachfrage versage (Levrat 2011). Der Boden lasse sich nämlich nicht vermehren, weshalb Spekulanten freie Hand hätten, die Mieter auszubeuten. In der Folge werde das Wohnen für breite Schichten unbezahlbar.

Eine solche Argumentation ist in mehrfacher Hinsicht abenteuerlich. Land lässt sich mit einer höheren Ausnutzung ökonomisch sehr wohl «vermehrten», und angesichts tausender privater Anbieter ist eine Kartellbildung und damit eine einseitige Preismacht der Vermieter undenkbar. Überdies geht meist vergessen, dass die Mieten (als Preis des Wohnens) nicht auf dem Immobilienmarkt (dem Häusermarkt) gebildet werden, sondern auf dem Markt für die Flächennutzungen: *dem Mietwohnungsmarkt*. «Spekulanten» als Käufer von Liegenschaften agieren hingegen auf dem *Immobilienmarkt* und können Mieten (als Preis der Nutzung) nur beeinflussen, indem sie Verzerrungen auf überregulierten Märkten ausnützen, also Regulierungsarbitrage betreiben. Stark steigende Mieten nach einem Mieterwechsel (oder einer umfassenden Sanierung) sind nur möglich, weil die Wohnung weit unter dem Marktpreis vermietet wurde. Der Ruf nach weiterer Einschränkung der Marktkräfte ver-

zerzt also die wahren Zusammenhänge. Der Wohnungsmangel in den Städten ist zwar tatsächlich akut, aber zugleich schon seit Jahrzehnten chronisch. Auch in Zeiten schwacher Nachfrage war die Suche nach städtischem Wohnraum eine nervenaufreibende Angelegenheit.

Angesichts des anhaltenden Nachfragedrucks erscheint es opportun, zunächst die gesamtschweizerische Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und die wirtschaftliche Situation der Haushalte darzustellen. Wie stark sind die Mieten im Vergleich mit den Preisen anderer Güter gestiegen? Wie stark belastet das Wohnen die Budgets der Schweizer Haushalte, speziell des Mittelstands?

Danach wird der Blick auf die Metropolen gerichtet. Wie präsentiert sich die Situation in den Brennpunkten der Zuwanderung, den Grossstädten und ihrem Umland? Die Schweizer Wohnungspolitik ist vor allem auf die Städte ausgerichtet, hier entfaltet sie Wirkung. Stellvertretend wird vor allem die Situation der Stadt Zürich und ihrer Agglomeration beleuchtet. Wie wirken sich die wohnungsmarktpolitischen Instrumente aus und was bedeuten sie für die urbane Mittelschicht? Und was wären die Auswirkungen der geforderten Massnahmen?

Der Wohnungsmangel in den Städten ist zwar tatsächlich akut, aber zugleich schon seit Jahrzehnten chronisch.

3_Ein flexibles Wohnungsangebot hält die Wohnkosten tief

Wie haben sich die Wohnkosten in der Schweiz entwickelt? Vor 15 Jahren wäre die Beantwortung dieser Frage schwergefallen, denn die Schweizer Immobilien- und Wohnungsmärkte waren ziemlich intransparent und Informationen waren spärlich und darum teuer. Inzwischen hat sich die Situation gewendet. So sind diverse Miet- und Preisindizes lanciert worden. Eine Übersicht über diese Produkte findet sich in [Anhang 3](#).

Dennoch ist die Beurteilung der Wohnungsmärkte, zumal wegen der regional stark unterschiedlichen Entwicklungen, noch immer schwierig. Vor allem hat die Regulierung der Mietpreise in Form der Kostenmiete zur Folge, dass die Entwicklung im Segment der Neu- und Wiedervermietungen meist anders verläuft als bei bestehenden Mietverträgen. Allerdings hängt der Grad der Segmentierung von den regionalen Marktbedingungen ab. Ferner beruhen die meisten Mietpreisindizes auf Wohnungsinseraten und damit auf «Angebotspreisen». Trotzdem lohnt sich ein Blick auf die verschiedenen Indizes.

Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der teuerungsbereinigten Mieten in der Schweiz insgesamt und in vier Grossregionen seit 1970. Die nominalen Mietzinsreihen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) wurden dazu mit dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) exklusive Mietkosten deflationiert. Der Deflator enthält somit die Preisveränderung aller

Güter ausser dem Posten «Wohnkosten» selbst. Die Datenbasis besteht aus Wohnungsinseraten (Print und Online), die Zeitreihe bildet deshalb den Neu- und den Wiedervermietungsmarkt ab. Auf diesem Teil des Mietwohnungsmarktes wird das freie Spiel von Angebot und Nachfrage zugelassen.

Die Entwicklung der realen Mieten in der Schweiz kann grob in vier Zeitabschnitte gegliedert werden (vgl. Abbildung 1):

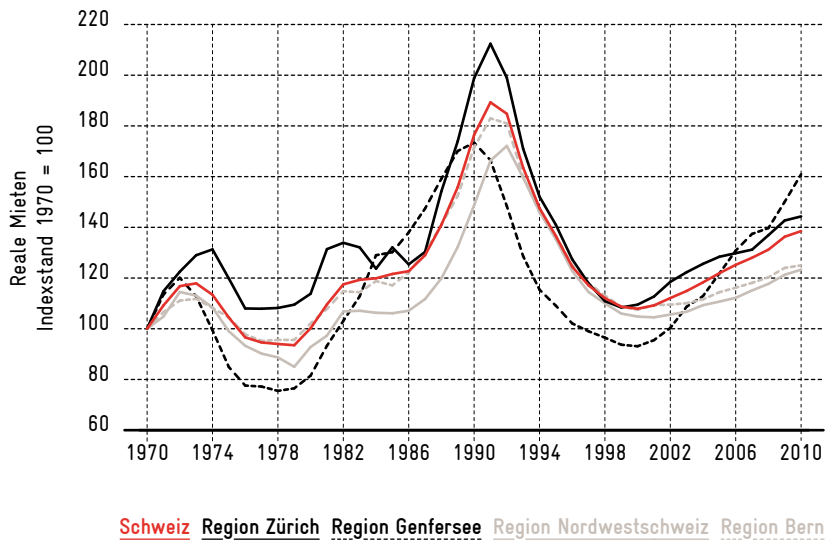
- 1970–1980: *Hochkonjunktur und Erdölchock*. Die siebziger Jahre waren zuerst geprägt von der auslaufenden Hochkonjunktur der sechziger Jahre, dann vom dramatischen Konjunkturreinbruch von 1974/75, der zur Rückwanderung von 200 000 ausländischen Arbeitskräften führte.
- 1980–1990: *Überschwang und Immobilienblase*. Nachdem die Schweiz 1981 erneut eine kurze Rezession durchgemacht hatte, stand der weitere Verlauf der achtziger Jahre im Zeichen einer sehr robusten Konjunktur. Diese führte auch auf dem Wohnungsmarkt zunehmend zu Überhitzungserscheinungen und dem Aufbau einer Immobilienblase.
- 1990–2000: *Lähmende Korrektur der Übertreibung*. Die massiven realen Miet- und Preissteigerungen des vorangegangenen Jahrzehnts wurden in den neunziger Jahren sukzessive rückgängig gemacht. Dieser schmerzhafteste Prozess belastete die Bankbilanzen, hemmte die Neuvergabe von Krediten und lähmte die Schweizer Konjunktur über Jahre.
- 2000–2010: *Robuste Nachfrage*. Seit dem Wendepunkt im Jahr 2000 bewegten sich die realen Mieten aufwärts. Auftrieb erhielt die Wohnungsnachfrage von einem starken Wachstum in der Mitte des Jahrzehnts und der einsetzenden «Neuen Zuwanderung». Auch die Finanzkrise tat dieser Entwicklung keinen Abbruch. Allerdings erreichten die Zuwachsraten nie die Dynamik der achtziger Jahre, und sie zeigen jüngst eine Tendenz zur Abflachung.

Per Saldo sind die realen Mieten auf dem Neu- und Wiedervermietungsmarkt seit 1970 um 38,5 % gestiegen. Sie liegen damit wieder ungefähr auf dem Stand der Jahre 1988 bzw. 1995 und nur 17 % über dem Niveau von 1973. Insgesamt errechnet sich daraus eine durchschnittliche Steigerungsrate von 0,8 % pro Jahr. Bedenkt man, dass die Schweizer Bevölkerung in diesem Zeitraum um 27 % zugenommen hat – und das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um respektable 80 % –, mutet der Anstieg der Wohnkosten geradezu bescheiden an. Zu beachten ist auch, dass die dargestellten Indizes die Teuerung der neu- und wiedervermieteten Wohnungen tendenziell überschätzen und darum als Obergrenze der Mietinflation interpretiert werden müssen. Die Indizes berücksichtigen nämlich nur teilweise, dass sich die durchschnittliche Wohnungsgrösse erhöht und die Ausstattung verbessert hat (vgl. Anhang 2). Der effektive Anstieg der realen Mieten (bei konstanter Wohnungsgrösse und -qualität) dürfte darum unter den angegebenen Werten liegen.

Per Saldo sind die realen Mieten auf dem Neu- und Wiedervermietungsmarkt seit 1970 um 38,5 % gestiegen. Sie liegen damit wieder ungefähr auf dem Stand der Jahre 1988 bzw. 1995.

Abbildung 1

Verlauf der teuerungsbereinigten Mieten (Neu- und Wiedervermietungen) in der Schweiz insgesamt und in 4 Regionen 1970–2010. (Indexstand 1970 = 100)



Quelle: SNB, BFS, eigene Berechnungen

Wie kam diese insgesamt gemässigte Entwicklung zustande? Aus Tabelle 1 geht hervor, wie die Veränderungen der realen Mieten mit den Nachfrage- und Angebotsfaktoren zusammenhängen. Vereinfacht dargestellt, wird die (aggregierte) Nachfrage nach Wohnraum von der Bevölkerungszahl und dem realen Pro-Kopf-Einkommen bestimmt, das Angebot besteht im aktuellen Wohnungsbestand. Dieser verändert sich durch Neubau, Umnutzung und Abriss¹. Zwischen 1980 und 1990 wurde das Wohnungsangebot pro Jahr um 1,5% ausgedehnt. Dem stand eine Bevölkerungszunahme von lediglich 0,6% pro Jahr gegenüber. Das «Restangebot» – nach Absorption durch die zusätzlichen Nachfrager – wuchs demnach um 0,9%. Gleichzeitig legten die Pro-Kopf-Einkommen mit 1,9% pro Jahr stark zu. Die davon ausgehende Ausdehnung der Wohnungsnachfrage konnte durch das «Restangebot» nicht abgedeckt werden. Das Resultat waren deutlich steigende Mieten, die schliesslich in eine Immobilienblase mündeten. Von besonderem Interesse ist das letzte Jahrzehnt. Es sticht ins Auge, dass das Wohnungsangebot die niedrigste Zuwachsrate aller vier Dekaden aufweist (1% pro Jahr), obwohl die Bevölkerung mit 0,9% pro Jahr schnell zunahm. Das verbleibende Restangebot war mit 0,1% p. a. viel zu klein, um die vom Pro-Kopf-Wachstum des BIP genährte Zusatznachfrage von jährlich 0,8% zu befriedigen. Folglich stiegen die Mieten ebenfalls überdurchschnittlich stark.

¹ Der Wohnungsbestand wird ausgedehnt, wenn die erzielbaren Renditen des Neubaus höher sind als risikolose Kapitalmarktzinsen zuzüglich einer Prämie für die eingegangenen Risiken.

Tabelle 1

Mittlere jährliche Veränderungsrate der realen Mieten und der Nachfrage- und Angebotsfaktoren 1970 – 2010

Periode	Wohnungs- angebot	Bevölkerung	Restangebot	Reales BIP pro Kopf	Reale Mieten
1970 – 1980	2,3 %	0,2 %	2,1 %	1,2 %	0,7 %
1980 – 1990	1,5 %	0,6 %	0,9 %	1,9 %	5,8 %
1990 – 2000	1,4 %	0,7 %	0,7 %	-0,1 %	-4,8 %
2000 – 2010	1,0 %	0,9 %	0,1 %	0,8 %	2,5 %
1970 – 2010	1,5 %	0,6 %	0,9 %	1,0 %	0,8 %

Quelle: SNB, BFS, eigene Berechnungen

Über den ganzen Zeitraum gesehen geht der verhaltene Anstieg der teuerungsbereinigten Mieten somit auf eine ausreichende Ausdehnung des Wohnungsangebots zurück. Nach Absorption durch eine wachsende Bevölkerung verblieb ein Restangebot, dessen Zunahme in etwa dem jährlichen Wachstum der realen Pro-Kopf-Einkommen entsprach. Ermöglicht wurde die Angebotsausweitung durch einen sehr flexiblen Bodenmarkt, der auf Preissignale reagierte und in dem zusätzliches Bauland zu nur wenig steigenden Preisen zur Verfügung gestellt wurde. Auf Seite des Angebots sind auch die Baukosten von Bedeutung. Von 2000 bis 2010 stiegen sie real um jährlich 0,9% und trugen ebenfalls zur Mietteuerung bei. Im Jahrzehnt davor hatten sie hingegen um real 1,9% pro Jahr abgenommen.

Allerdings braucht die Anpassung des Angebots an neue Nachfrageverhältnisse Zeit. In der kurzen Frist kann sich das Neubauangebot als relativ unelastisch erweisen. Das zeigte unlängst eine Studie (Degen und Fischer 2010), die die Wirkung der Zuwanderung auf Schweizer Häuserpreise in den Jahren 2001 bis 2006 für die 106 «Mobilité-Spatiale-Regionen» untersuchte. Sie kam zum Ergebnis, dass eine migrationsbedingte Bevölkerungszunahme von 1% die Preise von Einfamilienhäusern um 2,7% erhöhte. Da die Bautätigkeit im letzten Jahrzehnt nur teilweise und zögernd auf die Bevölkerungszunahme reagierte, dürfte es sich bei diesem Resultat aber um einen eher kurzfristigen Effekt handeln, der über eine längerfristige Angebotsanpassung verringert werden wird.

Warum flachte die Bautätigkeit so stark ab und entsprach damit nicht der Nachfrage? Zu vermuten ist, dass dies mit der räumlichen Struktur der Wohnungsnachfrage zu tun hat. Im Gegensatz zu den siebziger und achtziger Jahren konzentrierte sich die zusätzliche Nachfrage in den letzten Jahren vornehmlich auf die prosperierenden Wirtschaftszentren und innerhalb dieser auf die Kernstädte. Mit dem Strukturwandel in Richtung Dienstleistungen fand eine Konzentration der Wertschöpfung und der Arbeitsplätze in den Metropolen statt. Daneben ist seit Mitte der neunziger Jahre eine zunehmende Rückbesinnung auf die Vorzüge urbanen Wohnens festzustellen, nachdem in den achtziger Jahren eine eigentliche «Stadtflucht» unter dem Motto «retour à la nature» stattge-

Im Gegensatz zu den siebziger und achtziger Jahren konzentrierte sich die zusätzliche Nachfrage in den letzten Jahren vornehmlich auf die prosperierenden Wirtschaftszentren und innerhalb dieser auf die Kernstädte.

funden hatte. Der heutige Nachfragedruck lastet also vor allem auf den Zentren und ihrem engeren Umland. Und genau hier ist es schwieriger und teurer, neues Angebot zu schaffen. Erstens wurden Bauzonenreserven schon zu einem wesentlichen Teil aufgebraucht, und Neueinzonungen stossen zunehmend auf politischen Widerstand. Zweitens ist das Bauen im städtischen Umfeld stärker reguliert. Ein Teil dieses Mankos wurde zwar durch vermehrte Bautätigkeit in den äusseren Agglomerationsgürteln wettgemacht. Gerade dieses Ausweichen in die Peripherie der Metropolen verstärkte jedoch umgekehrt den Eindruck zunehmenden Landverschleisses und der Zersiedlung.

Tatsache ist jedoch, dass gemessen an der Nachfrageentwicklung gesamtschweizerisch in den letzten zehn Jahren wenig in den Wohnungsbau investiert wurde. Zwar wurde und wird gerne von einem Bauboom gesprochen, und nicht wenige Stimmen warnten vor Überinvestitionen. Die Daten legen aber das Gegenteil nahe: Falls der weitere Anstieg der Mieten (und der Hauspreise) gedämpft werden soll, müssten die Wohnbauinvestitionen in den nächsten Jahren deutlich gesteigert werden, vor allem in den grossen Städten und Agglomerationen.

Tatsache ist, dass gemessen an der Nachfrageentwicklung gesamtschweizerisch in den letzten zehn Jahren wenig in den Wohnungsbau investiert wurde.

3.1 – Die Regionen entwickelten sich unterschiedlich

Die Märkte in den einzelnen Regionen haben die beschriebenen vier Phasen ebenfalls durchlaufen, ihre Entwicklungen sind somit nicht grundsätzlich voneinander verschieden. Gleichwohl lassen sich Unterschiede ausmachen. Der Wirtschaftsraum Zürich war am stärksten von der Immobilienblase der achtziger Jahre betroffen, danach verlief die Entwicklung unterdurchschnittlich. Die Region Genfersee erlebte im letzten Jahrzehnt mit plus 73 % den mit Abstand stärksten Anstieg der realen Mieten. Nicht zufällig beobachtet man im Kanton Genf mit 0,23 % (2010) die tiefste Leerwohnungsziffer aller Kantone. Klar unterdurchschnittlich verlief die Entwicklung in der Region Nordwestschweiz: 2010 lagen die realen Mieten dort kaum mehr als 20 % über dem Stand von 1970. Ähnliches gilt für die Region Bern.

3.2 – Die Kaufkraft der Mieter erhöhte sich

Die Analysen der Entwicklung der Wohnkosten beziehen sich auf die Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen. Sie gelten darum primär für mobile Haushalte, die öfter eine neue Wohnung beziehen. Langjährige Mieter der gleichen Wohnung leben in einer anderen Realität. Ihre Miete unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen des Mieterschutzes (vgl. Anhang 1). Die Mieten in bestehenden Verträgen folgen im Wesentlichen den Zinsbewegungen und der Inflation, hingegen nur eingeschränkt und verzögert den Marktverhältnissen. Abbildung 2 zeigt den Mietindex des Bundesamtes für Statistik (einen Teilindex des Landesindex der Konsumentenpreise, LIK), der aufgrund von Befragungen die Mieten in be-

stehenden Verträgen abbildet ². Er fließt mit einem Gewicht von 19,6% (inkl. Garagen und Parkplätze) in den LIK ein (Bundesamt für Statistik 2011). Wiederum wurde die Deflationierung mit dem LIK exklusive Mieten vorgenommen.

Die realen Bestandesmieten waren in den siebziger Jahren per Saldo leicht rückläufig. Auch vom fulminanten Anstieg der Neumieten in den achtziger Jahren waren sie kaum betroffen. Dies deutet darauf hin, dass der Mieterschutz – damals noch mittels befristeter Bundesbeschlüsse – das Segment der bestehenden Verträge weitgehend vom freien Markt abschottete. Dies kann allerdings nicht positiv gewertet werden. Einiges spricht nämlich dafür, dass die damalige Explosion der Neumieten durch diese Segmentierung unterstützt wurde. Weil die zusätzliche Nachfrage einer wachsenden und zunehmend reicheren Bevölkerung auf ein schmales freies Segment traf, führte dies zu Mietpreissteigerungen. Während der heftigen Korrektur der Neumieten in den neunziger Jahren vollzogen die nunmehr durch reguläres Recht geschützten Altmieten eine gegenläufige Bewegung. Die nachlassende Wohnraumknappheit reduzierte die Segmentierung. Die Jahre 2000 bis 2010 waren geprägt von weiter steigenden Altmieten, allerdings stiegen sie in weit gemächlicherem Tempo als die Mieten auf dem wieder anziehenden Neuvermietungsmarkt. Insgesamt lag der Mietindex des Bundesamtes für Statistik im Jahr 2010 real um 37% über dem Stand von 1970. So viel ist das Wohnen teurer geworden als der Korb aller anderen Güter des typischen Konsumenten.

Ohne den Vergleich mit der Lohnentwicklung kann diese Tatsache allerdings nicht interpretiert werden. *Abbildung 2* zeigt auch den Verlauf der Reallöhne. Grundlage bildet die AHV-Lohnsumme, wie sie für die Bemessung der Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge herangezogen wird ³. Diese Lohnsumme wurde durch die laufende Zahl der Beitragszahler geteilt und mit dem LIK deflationiert ⁴. Das Ergebnis dieser Berechnung überrascht. Nach fast 15-jähriger Stagnation in der Phase 1986–2000 ist im letzten Jahrzehnt eine deutliche Aufwärtsbewegung der Reallöhne festzustellen. Die durchschnittliche Zuwachsrate betrug 1,3% pro Jahr (vgl. *Tabelle 2*), wobei sich der Anstieg über den ganzen Zeitraum

Die Jahre 2000 bis 2010 waren geprägt von weiter steigenden Altmieten, allerdings stiegen sie in weit gemächlicherem Tempo als die Mieten auf dem wieder anziehenden Neuvermietungsmarkt.

2 Der Mietindex des Bundesamtes für Statistik wird seit 2010 quartalsweise auf der Basis einer nach Altersklassen geschichteten Stichprobe von 10 000 Wohnungen berechnet. Die Erhebung der Preise erfolgt bei den Vermietern. Die Stichprobe wird rollend über zwei Jahre geführt. Das bedeutet, dass eine bestimmte Wohnung in der Regel während acht Quartalen in den Index eingeht. Seit 2010 werden mehr Erstvermietungen berücksichtigt, so dass der Index neuerdings auch den anteiligen Einfluss des Neu- und Wiedervermietungssegments enthält (Bundesamt für Statistik 2011).

3 Der Lohnindex des Bundesamtes für Statistik erscheint für die vorliegende Fragestellung ungeeignet. Datengrundlage sind die versicherten Löhne verunfallter Arbeitnehmer bei der SUVA. Die Unfallwahrscheinlichkeit ist nicht gleichmässig über die Branchen verteilt. Arbeitnehmer des 2. Sektors (und im speziellen der Bauwirtschaft) dürften deutlich übervertreten sein. Somit unterliegt diese Zeitreihe einer starken Selektionsverzerrung, die dazu führt, dass die wahre Lohnentwicklung unterschätzt wird.

4 Aus Gründen der Konsistenz und besseren Vergleichbarkeit mit der Entwicklung der realen Mieten wurde die Sondergliederung LIK ohne Mieten verwendet.

erstreckte, ab 2006 aber deutlich beschleunigte. Dieser Befund steht im Widerspruch zur gängigen Auffassung, diese Jahre seien – besonders nach dem Einsetzen der «Neuen Zuwanderung» von Hochqualifizierten – von einer verbreiteten Lohnstagnation gekennzeichnet gewesen.

Gelegentlich hört man allerdings, der schweizerische Mittelstand habe von dieser Entwicklung nicht profitiert. Flossen die höheren Erwerbseinkommen also nur den (zugewanderten) Hochlohneempfängern im Management und in Spezialistenfunktionen der Finanzindustrie zu oder profitierte auch der breite Mittelstand? Die dargestellte Zeitreihe gibt dazu, also zur Verteilung der zusätzlichen Lohnsumme auf die Haushalte, keine Auskunft. Etwas Licht ins Dunkel bringt immerhin der Quervergleich mit der Haushaltsbudgeterhebung (HABE). Gemessen am Gini-Koeffizienten war zwischen 2000 und 2008 keine nennenswerte Veränderung der Verteilung der verfügbaren Einkommen festzustellen. Der Gini-Koeffizient lag 2008 auf dem gleichen Niveau wie 2000. In den Jahren 2006–2008 wuchs die (nominale) AHV-Lohnsumme um 9,9% oder 28,8 Milliarden Franken ⁵. Gleichzeitig glitt der Einkommensanteil des Mittelstands (der mittleren drei Quintile) am gesamten verfügbaren Einkommen von 56,3% auf 55,8% zurück (Oesch und Schärner 2010: 12). Das bedeutet, dass der Mittelstand in diesen drei Jahren rund 14,6 Milliarden Franken (plus 8,9% nominal, plus 5,7% real) Mehreinkommen erzielte. Die Lohnempfänger im obersten Quintil profitierten mit einer nominalen Zuwachsrate von 11,9% (plus 11,7 Milliarden Franken) noch stärker vom Aufschwung. Sogar das unterste Einkommensquintil erhielt aber eine zusätzliche Einkommenssumme von 2,4 Milliarden Franken (plus 8,8% nominal).

Obwohl sich die *relative* Position des Mittelstands also leicht verschlechterte, profitierte er doch von steigenden Löhnen. Er konnte damit seine Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt zumindest halten. Innerhalb des Mittelstands war von 2006 bis 2008 ebenfalls eine leichte Verschiebung der Anteile zugunsten der Bezüger höherer Einkommen festzustellen. Da der Mittelstand in den Jahren vor 2006 seinen Einkommensanteil ausdehnen konnte, lässt sich aus der Entwicklung der Jahre 2006–2008 sicher kein allgemeiner Trend ableiten.

Seit dem Jahr 1970 sind die Reallöhne gemäss den AHV-Zahlen um zwei Drittel und damit wesentlich stärker als die realen Mieten gestiegen. Die reale Kaufkraft der Löhne auf dem Wohnungsmarkt konnte also deutlich verbessert werden. Die Balken in *Abbildung 2* zeichnen den Verlauf der Kaufkraft nach. Mit Blick auf das Bestandessegment (graue Balken) hat sich die Kaufkraft der Haushalte auf dem Wohnungsmarkt in den letzten zehn Jahren verbessert. Im Bereich der Neu- und Wiedervermietung (schwarze Balken) ist sie zwar gesunken, liegt allerdings noch im-

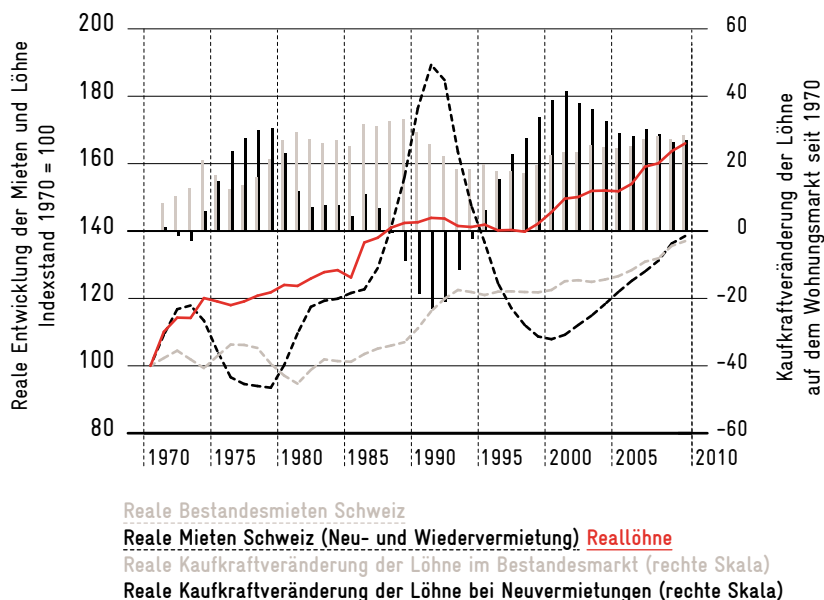
Obwohl sich die relative Position des Mittelstands leicht verschlechterte, profitierte er doch von steigenden Löhnen. Er konnte damit seine Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt zumindest halten.

⁵ Die Haushaltsbudgeterhebung untermauert den starken Lohnanstieg. Gemäss den Angaben der befragten Haushalte stiegen die durchschnittlichen nominalen Einkommen aus unselbständiger Erwerbsarbeit im Zeitraum 2006–2008 um 10,3%.

mer massiv über dem Niveau der neunziger Jahre. Pro eingesetzter Arbeitsstunde können die Haushalte heute somit wesentlich mehr Wohnleistungen kaufen als 1990 und 1970. Ähnlich vorteilhaft war die Situation für die Mieter nur Ende der siebziger Jahre.

Abbildung 2

Reale Mieten (Bestand und Wiedervermietung), Reallohnentwicklung und reale Kaufkraftveränderung der Löhne auf dem Wohnungsmarkt 1970–2010



Quelle: SNB, BFS, BSV, eigene Berechnungen

Die behauptete massive «Umverteilung» in den letzten Jahren von den Einkommen der Mieter zu den Immobilieneigentümern – die Rede ist von 37 Milliarden Franken pro Jahr seit 2000 (Löpfle und Vontobel 2011) – ist irreführend, denn sie verdreht Ursache und Wirkung. Am Anfang der Kausalkette steht der Anstieg der Einkommen. Dieser führt dazu, dass sich breite Schichten mehr Wohnraum an besseren Lagen leisten können. Selbstverständlich profitieren die Vermieter von dieser Konstellation in Form höherer Mieteinnahmen. Da aber gleichzeitig die Einkommen in vergleichbarem Ausmass zulegten, blieb der Anteil der Einkommen aus Miete am BIP konstant. Es handelt sich also nicht um eine ungerechtfertigte Umverteilung, sondern um eine logische (und notwendige) Reaktion des Marktes auf steigende Einkommen. Per Saldo konnte im zurückliegenden Jahrzehnt eine Mehrheit der Haushalte ihre reale Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt verbessern.

Die behauptete massive «Umverteilung» in den letzten Jahren von den Einkommen der Mieter zu den Immobilieneigentümern ist irreführend, denn sie verdreht Ursache und Wirkung.

Tabelle 2

Mittlere jährliche Veränderungsrate der realen Mieten (Neu- und Wiedervermietung, Bestandesmiete), der Reallöhne und des Kaufkraftgewinns 1970–2010

Periode	Neu- und Wiedervermietung	Bestandesmieten	Reallöhne	Kaufkraftgewinn (Bestandesmieten)
1970–1980	0,7 %	- 0,3 %	2,2 %	2,5 %
1980–1990	5,8 %	1,4 %	1,4 %	0,0 %
1990–2000	- 4,8 %	1,0 %	0,2 %	- 0,8 %
2000–2010	2,5 %	1,1 %	1,3 %	0,2 %
1970–2010	0,8 %	0,8 %	1,3 %	0,5 %

Quelle: SNB, BFS, BSV, eigene Berechnungen

3.3 – Die Wohnkosten bleiben tragbar

Nicht überraschend zeigt sich dieser günstige Befund auch in den Haushaltsbudgets. Im Jahr 2008 betrug der Anteil des Budgetpostens «Wohnen und Energie» am Bruttoeinkommen eines durchschnittlichen Schweizer Haushalts 16,2 %⁶. Bei einem mittleren monatlichen Haushalts-Bruttoeinkommen von 9103 Franken wurden 1476 Franken für Wohnen und Energie ausgegeben. Bezogen auf das mittlere Primäreinkommen (nur privates Erwerbs- und Vermögenseinkommen) misst man einen Budgetanteil von 20,2 %. Im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen (definiert als Bruttoeinkommen abzüglich der Steuern und Abgaben für die Sozialwerke) ergibt sich ein Wert von 22,8 %.

Dieser Anteil ist seit 2000 nicht wesentlich gestiegen. Abbildung 3 untermauert dies. Aufgrund geänderter Einkommensdefinitionen sind die Zahlen der Einkommens- und Verbrauchserhebung (EVE) 2000–2005 allerdings nicht direkt mit jenen der Haushaltsbudgeterhebung (HABE) 2006–2008 vergleichbar. Aus diesem Grund wurde der EVE-Anteil des Jahres 2005 näherungsweise für die Periode 2006–2008 fortgeschrieben. Als Basis diente das Verhältnis zwischen der Lohnentwicklung und den Bestandesmieten (vgl. Abbildung 2 und Tabelle 2). Diese Rechnung ergibt, dass die Budgetanteile des Wohnens durch die Neudefinition um rund einen Prozentpunkt gesunken sind (helle Teile der Säulen für 2006–2008). Mit der gleichen Methode wurden die Anteile für 2009 und 2010 geschätzt. So wird ersichtlich, dass der Anteil der Wohnkosten im letzten Jahrzehnt tendenziell leicht rückläufig war. Zwischen 2002 und 2005 ist die Belastung um rund 1 % gesunken. Für die Jahre danach ist kein klarer Trend auszumachen. Bei der Interpretation dieser Zahlen ist zu beachten, dass die Haushalte aufgrund der gestiegenen Einkommen vermutlich auch

Im Jahr 2008 betrug der Anteil des Budgetpostens «Wohnen und Energie» am Bruttoeinkommen eines durchschnittlichen Schweizer Haushalts 16,2 %.

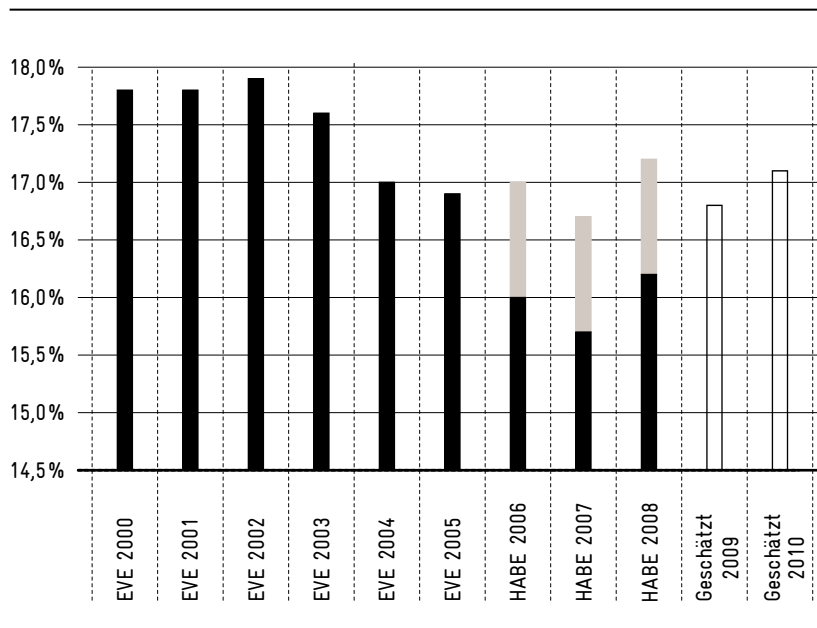
⁶ Das Bruttoeinkommen umfasst die Einkommen aus selbständiger und unselbständiger Erwerbstätigkeit, die Vermögenseinkommen, Altersrenten aus AHV und beruflicher Vorsorge, weitere Transfereinkommen (ALV, IV, EO usw.) sowie Transfers von anderen Haushalten. Quelle: Haushaltsbudgeterhebung (HABE) 2008.

ihre Wohnraumnachfrage ausgedehnt haben ⁷. Würde man den beanspruchten Wohnraum über diese Periode konstant halten, wären also die Belastungen der Haushalte wohl noch stärker gesunken.

Freilich vermitteln Indizes immer nur eine Durchschnittsbetrachtung und blenden mögliche abweichende Situationen für unterschiedliche Haushalte aus. *Abbildung 4* zeigt die Belastungen für Wohnen und Energie für verschiedene Niveaus der Haushaltseinkommen im Durchschnitt der Jahre 2006–2008. Die Haushaltseinkommen wurden dazu in Quintile (20%-Abschnitte der Einkommensverteilung) eingeteilt. Die mittelständischen Haushalte sind somit in den mittleren drei Quintilen zu finden. Im dritten Quintil (in dem sich der «Medianhaushalt» befindet) betrug der Ausgabenanteil 17,6%. Er liegt somit rund 10% über dem Durchschnittswert für alle Haushalte, aber noch immer in einem massvollen Bereich. Auch das zweite Quintil (der untere Mittelstand) ist mit 21,2% nicht übermässig belastet, im oberen Mittelstand liegt die Belastung mit 14,8% ausgesprochen tief.

Abbildung 3

Durchschnittlicher Ausgabenanteil am Brutto-Haushaltseinkommen für Wohnen und Energie 2000–2010



Quelle: BFS, 2000–2005 Einkommens- und Verbrauchserhebung (EVE), 2006–2008 Haushaltsbudgeterhebung (HABE), eigene Berechnungen

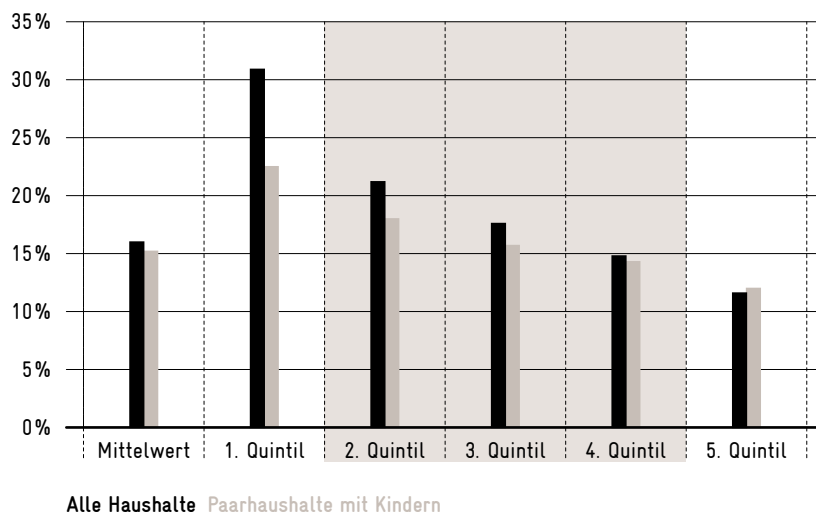
Noch günstiger präsentiert sich die Situation, wenn man lediglich Paarhaushalte mit Kindern betrachtet (und damit Haushalte von Rentnern, Elternfamilien, kinderlosen Paaren und Singles ausschliesst). Im dritten

⁷ Die Einkommenselastizität der Wohnraumnachfrage liegt im Bereich von 0,7 bis 1. Zum Beispiel würde bei einer Elastizität von 0,9 (bei konstanten Mieten) 9% mehr Wohnfläche nachgefragt, wenn die Einkommen um 10% stiegen.

Quintil gaben diese Haushalte 15,7% ihres Bruttoeinkommens für Miete und Heizung aus, im zweiten Quintil waren es 18% und im vierten Quintil sogar nur 14,3%.

Abbildung 4

Ausgabenanteil am Brutto-Haushaltseinkommen für Wohnen und Energie nach Einkommensklassen (Quintile) 2006 – 2008



Quelle: BFS, Haushaltsbudgeterhebung 2006 – 2008 (HABE)

Insgesamt ist die Belastung der Schweizer Haushalte durch Wohnkosten somit immer noch relativ gering. Der Vergleich der realen Bestandesmieten und der Reallohnentwicklung legt sogar den Schluss nahe, dass die Belastungen in den letzten zehn Jahren eher gesunken sind. In dieser Zeitperiode gewann auch das selbst genutzte Wohneigentum an Beliebtheit. Der Anteil der Haushalte, die im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung leben, hat von 34,6% im Jahr 2000 auf geschätzte 40% zugenommen (Credit Suisse Economic Research 2011). Trotz dieses Anstiegs liegt der Wohneigentumsanteil im internationalen Vergleich aber tief. Zudem bleiben die Unterschiede innerhalb der Schweiz markant.

Gemäss der Schweizer Mietstrukturerhebung gaben die Eigentümerhaushalte 2003 im Durchschnitt 1008 Franken für Hypothekarzinsen aus. Das entsprach 70% ihrer laufenden Wohnausgaben. Die restlichen 30% wurden für Unterhalt, Nebenkosten und Erneuerung ausgegeben. Die tiefen Zinsen dürften die Zinsbelastung in der Zwischenzeit noch weiter gesenkt haben. Ein grosser Teil der neuen Eigentümer dürfte dem Mittelstand angehören. Auch dies zeigt, dass Wohnen in der Schweiz keineswegs generell unerschwinglich geworden ist.

Ein besonderer Problemdruck kann sich in Gebieten aufbauen, in denen zwei Faktoren zusammentreffen: ein starker Bevölkerungsdruck (zum Beispiel durch Zuwanderung) und ein hoher Anteil von Mieterhaushalten. Diese Bedingungen sind in einigen Grossstädten und ihrem

Der Vergleich der realen Bestandesmieten und der Reallohnentwicklung legt den Schluss nahe, dass die Belastung der Schweizer Haushalte durch Wohnkosten in den letzten zehn Jahren eher gesunken ist.

engeren Umland erfüllt. Die laufende Diskussion um explodierende Mieten, untragbare Belastungen, Wohnungsnot und Verdrängungseffekte betrifft damit vor allem den urbanen Teil der Schweiz. Solche «Hot Spots» haben sich in der Stadt Zürich und an den bevorzugten Wohnlagen am Zürichsee gebildet, aber auch in den Städten Genf und Lausanne sowie am dazwischenliegenden Ufer des Genfersees. Eine Sonderstellung nehmen «Ausserschwyz» sowie der Kanton Zug ein. Im Sog des starken Wachstums im Wirtschaftsraum Zürich entwickelten sich diese Gebiete dank tiefer Steuerbelastung zu eigentlichen «Hochpreisinseln». Hohe Bodenpreise und teurer Wohnraum wurden zum Eintrittsticket in die «Steuerparadiese» vor den Toren Zürichs. Unter dem Schlagwort «Zugisierung» mehren sich nun Befürchtungen, der Mittelstand könnte wie teilweise schon in Zug auch aus anderen Teilen der Ballungszentren verdrängt werden.

In der Tat sind die Mieten an den teuren Lagen in den letzten fünf Jahren etwas stärker gestiegen als an den mittleren und den bescheidenen Lagen. Auf Basis der Mietangebote auf homegate.ch verteuerten sich die Mieten an den Top 10% der besten Lagen der Schweiz in der Periode 2006–2010 real um 13%. An den zweitbesten Lagen (dem 9. Dezil in der Verteilung der Lagegunst) betrug der Anstieg 10%. Für alle anderen Lagen (vom 1. bis zum 8. Dezil) errechnen sich reale Zunahmen von zwischen 6,5% und 8%. Der Eindruck, dass sich die Unterschiede der Lage in letzter Zeit verstärkt haben, täuscht also nicht. Allerdings sind sie nicht so gross, wie gemeinhin vermutet wird, und beschränken sich auf einen Fünftel der Standorte.

Die laufende Diskussion um explodierende Mieten, untragbare Belastungen, Wohnungsnot und Verdrängungseffekte betrifft damit vor allem den urbanen Teil der Schweiz.

4 – In den Städten sind die meisten Mieten günstig

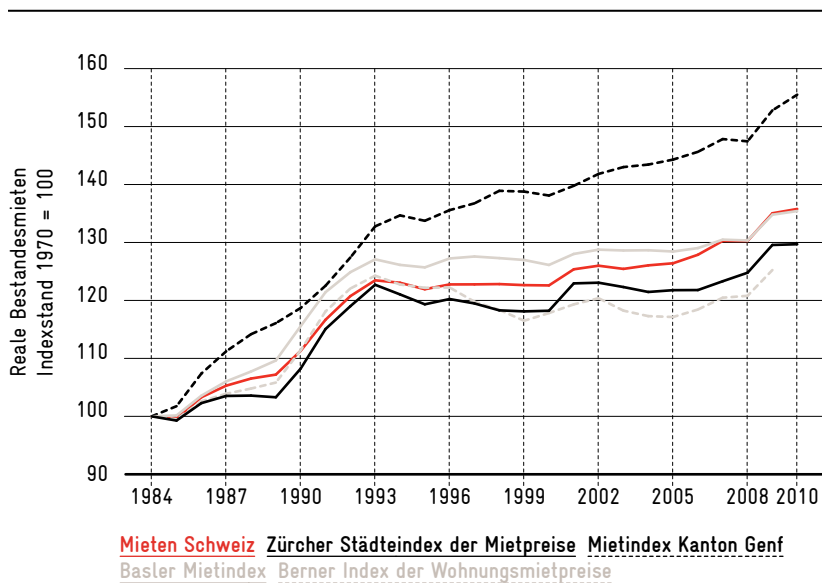
Städte gelten seit je als Motor der wirtschaftlichen Entwicklung. Ihre Gründung und ihr Wachstum verdanken sie dem Umstand, dass die Ballung von Menschen, Wissen, Ideen und Kapital eine Gemeinschaft produktiv und innovativ macht. Für junge, gut ausgebildete und motivierte Menschen sind die grossen Städte darum ein natürlicher Anziehungspunkt. Dieses Phänomen ist keineswegs neu. Die Urbanistin Jane Jacobs stellte sich die Grossstädte schon in den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts als Schmelztiegel von sich gegenseitig befruchtenden Ideen vor. Gemäss der neueren Interpretation von Autoren wie Richard Florida ist es die «Creative Class» von Innovatoren, die für die Prosperität der Metropolen sorgt.

Mit der fortschreitenden Globalisierung ist der Produktivitätsvorteil der Städte in den hoch entwickelten Ländern noch offensichtlicher ge-

worden. Der viel beachtete Stadtökonom Edward Glaeser spricht darum sogar vom «Triumph of the City». Für die Schweiz gilt das in besonderem Mass. Es ist nicht nur der urbane Lebensstil, der die hoch qualifizierten «Neuen Zuwanderer» vornehmlich in die Städte lockt, sondern es sind auch die Verdienst- und Karrieremöglichkeiten. Aber nicht nur die Immigranten, sondern auch viele Schweizer aus entlegenen Gebieten ziehen seit geraumer Zeit die Urbanität dem Leben auf dem Land oder in der Agglomeration vor. Dies alles setzt den städtischen Wohnraum einem intensiven Nachfragedruck aus. Die Vorgänge auf den städtischen Wohnungsmärkten sind darum zum Dauerbrenner hitziger Debatten und politischer Auseinandersetzungen geworden. Wohnungen in der Stadt sind notorisch knapp, Mieten und Preise gelten als geradezu unerschwinglich hoch. Hinzu kommt, dass freie und gleichzeitig erschwingliche Wohnungen kaum zu finden sind, zumindest nicht über die offiziellen Kanäle wie Online-Immobilienbörsen oder Zeitungsinserate.

Abbildung 5

Entwicklung der realen Bestandesmieten in den Städten Zürich, Bern, Basel, dem Kanton Genf und der Schweiz 1984 – 2010



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern, Statistisches Amt Basel-Stadt, Statistik Stadt Zürich, Statistiques Cantonales, République et Canton de Genève, Bundesamt für Statistik, eigene Berechnungen

In diesem dynamischen Umfeld ist es bemerkenswert, dass die realen Mieten in den Schweizer Grossstädten gemäss den publizierten Zahlen der statistischen Ämter nur wenig gestiegen sind (vgl. Abbildung 5). In Bern und Zürich verlief die Entwicklung sogar unter dem Schweizer Durchschnitt. Die Basler Mieten bewegten sich mehr oder weniger im Einklang mit der Schweizer Entwicklung. Einzig im Kanton Genf wurde ein deutlich stärkerer Anstieg der Mieten gemessen. Allerdings wird im Genfer Index das Neuwohnungssegment stärker gewichtet, so dass di-

rekte Vergleiche zwischen den Städten mit Vorsicht zu geniessen sind. Die Gegenüberstellung von boomender Nachfrage nach städtischem Wohnraum und dem Verlauf der Mieten zeigt, dass ein beträchtlicher Teil der Stadtbewohner von der effektiven Marktsituation abgeschirmt ist. Dies ist im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückzuführen: erstens die kommunale Wohnungspolitik der Städte, zweitens den Mieterschutz auf Bundesebene.

Die Wohnungspolitik der Städte setzt schwerpunktmässig auf den gemeinnützigen Wohnungsbau, einerseits über die Förderung der Baugenossenschaften, andererseits über preisgünstigen Wohnraum im eigenen Bestand. Gut 16% des Stadtzürcher Wohnungsbestandes wurden 2009 genossenschaftlich verwaltet, 6,7% waren im Besitz der Stadt (vgl. Abbildung 6). Daneben existieren private Stiftungen, diese sind aber von untergeordneter Bedeutung. Alles in allem sind in der Stadt Zürich rund 52 000 Wohnungen oder 25% der Wohnobjekte dem gemeinnützigen Segment zuzurechnen (Glauser 2008). In der Gründerzeit der Baugenossenschaften waren es vor allem Armut, beengte Wohnverhältnisse und schlechte hygienische Bedingungen, die das Gemeinwesen bewogen, für die Arbeiterschaft günstigen Wohnraum bereitzustellen. Heute hingegen wird der gemeinnützige Wohnbau primär mit der Sorge um die soziale Entmischung der Stadtquartiere begründet und legitimiert (Stadt Zürich, Finanzdepartement 2007). Mittlerweile betonen die Baugenossenschaften, dass ihre Wohnungen zunehmend auch an mittelständische Familien vergeben werden. Tatsächlich unterschieden sich die Einkommen der Nutzniesser des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Jahr 2006 nur noch wenig von den Einkommen der nicht subventionierten Mieter (Martinovits 2008). Seit den neunziger Jahren hat eine Angleichung der Einkommen stattgefunden (Hurni 2009). Bei den steuerbaren Vermögen waren die Genossenschaftsmieter 2006 sogar im Vorteil.

In der Tat ist nicht von der Hand zu weisen, dass freie Wohnungsmärkte eine gewisse Tendenz zur sozial-räumlichen Segmentierung entfalten, denn ähnliche Haushalte fragen ähnliche Lagen nach. Dazu können selbstverstärkende Effekte kommen. Da der Bodenmarkt die Standortvorteile in den Grundstückspreisen kapitalisiert, sind diesem Prozess allerdings Grenzen gesetzt. Im räumlichen Gleichgewicht wird kein Standort einem anderen vorgezogen, denn die Bodenpreise – und damit auch die Mieten – gleichen die Unterschiede der Lage aus.

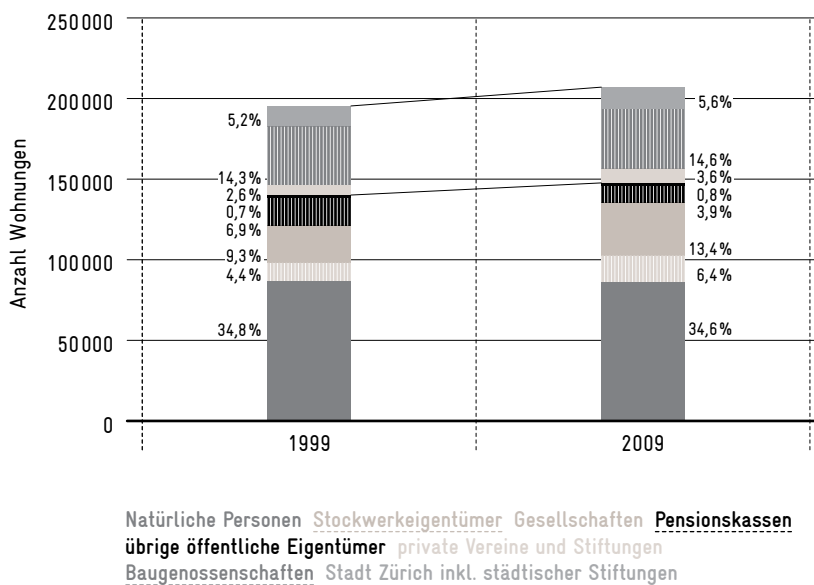
Das allgegenwärtige Zauberwort «Durchmischung» bleibt verschwommen und empirisch schwierig fassbar. In einer ökonomischen Sicht müsste man zuerst zeigen, dass die private Wohnortwahl nicht alle Kosten enthält, die der Gesellschaft dadurch auferlegt werden. Nur dann könnte man von Marktversagen sprechen und nur dann könnten korrigierende Eingriffe allenfalls die Wohlfahrt verbessern. Worin aber bestehen die gesuchten externen Kosten? Die Antworten sind schnell zur Hand: Die Spanne reicht von gleichförmigen «Monoquartieren» über

Die Einkommen der Nutzniesser des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterschieden sich im Jahr 2006 nur wenig von den Einkommen der nicht subventionierten Mieter.

eine befürchtete Erosion des sozialen Zusammenhalts bis hin zum Schreckgespenst von amerikanischen Ghettos und französischen Banlieues (Stadt Zürich, Finanzdepartement 2007). Unklar bleibt hingegen, ob diese unerfreulichen Zustände in anderen Ländern tatsächlich das Ergebnis einer verfehlten Wohnungspolitik sind. Mit Sicherheit hängen sie auch mit den Bildungssystemen und der Arbeitsmarkt- und Integrationspolitik zusammen, möglicherweise auch mit Diskriminierung. Eine neuere Studie zeigt, dass die Kontrolle der Mieten in Cambridge (Massachusetts) unklare Wirkungen hatte (Sims 2011). Sie förderte zwar die Durchmischung der verschiedenen Nationalitäten, segregierte die Quartiere aber gleichzeitig stärker entlang der Einkommenschichten, als dies nach der Freigabe der Mieten der Fall war.

Abbildung 6

Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes der Stadt Zürich 1999 und 2009



Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen

Die grosse Mehrheit der Stadtbewohner kann nicht vom gemeinnützigen Wohnungsbau profitieren. Knapp 63 % des Wohnungsbestandes der Stadt Zürich waren 2009 im Besitz von Privaten, Gesellschaften oder Pensionskassen (vgl. Abbildung 6). Dieses Segment wird oft als «freier Markt» bezeichnet, doch diese Etikette ist irreführend. Solange kein Mieterwechsel stattfindet, unterliegt die Mietpreisgestaltung dieser Wohnungen den Überwälzungsregeln des Mietrechts. Ihre Mieten folgen im

Grossen und Ganzen der allgemeinen Teuerung sowie den Zinsbewegungen. So ist der deutliche Anstieg der Mieten des Jahres 2009, der in allen betrachteten Städten in *Abbildung 5* gleichzeitig festzustellen war, nicht die Folge einer überbordenden Nachfrage, sondern der (verzögerte) Effekt des Zinsanstiegs im Jahr 2007 ⁸.

Die Verbreitung von selbst genutztem Wohneigentum ist in der Stadt Zürich noch immer unterentwickelt. Zwar ist der Anteil der Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand zwischen 1999 und 2009 von 5,7% auf 7,7% deutlich gestiegen. Hinzuzuzählen sind die Besitzer von Einfamilienhäusern. Insgesamt liegt der Wohneigentümeranteil bei etwas über 10%. Damit liegt die Quote aber noch unter derjenigen der Stadt Basel.

Tabelle 3

Mietpreise (Franken pro Monat) in der Stadt Zürich nach Zimmerzahl und Segment im Jahr 2006

	1. Dezil	Median	9. Dezil	Mittelwert*
1-Zimmer-Wohnungen	440	685	960	791
Private Eigentümer	575	775	1080	819
Gemeinnütziger Wohnbau	413	587	858	612
2-Zimmer-Wohnungen	566	890	1348	1080
Private Eigentümer	771	1120	1571	1151
Gemeinnütziger Wohnbau	544	765	1166	812
3-Zimmer-Wohnungen	631	930	1501	1236
Private Eigentümer	890	1313	1921	1375
Gemeinnütziger Wohnbau	612	822	1298	915
4-Zimmer-Wohnungen	766	1188	1991	1611
Private Eigentümer	1088	1661	2596	1803
Gemeinnütziger Wohnbau	743	1077	1724	1164
5-Zimmer-Wohnungen	1041	1820	2900	2330
Private Eigentümer	1445	2200	3565	2484
Gemeinnütziger Wohnbau	970	1608	2405	1645

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Mietpreis-Strukturerhebung 2006

**arithmetischer Durchschnitt*

Tabelle 3 enthält die Stadtzürcher Wohnungsmieten gemäss der Mietpreis-Strukturerhebung 2006 nach Wohnungsgrössen und Eigentümer. Die mittlere 3-Zimmer-Wohnung (Median) kostete damals bescheidene 930 Franken pro Monat. 1188 Franken zahlten Mieter für die mittlere 4-Zimmer-Wohnung. Auch wenn diese Preise mittlerweile rund 10% höher liegen dürften, sind sie nach wie vor äusserst massvoll. Auffallend ist der grosse Unterschied zwischen dem gemeinnützigen und dem privaten Segment. Die grösseren Wohnungen kosten im gemeinnützigen Teil rund 35% weniger, für die kleineren beträgt die Differenz etwa 30%.

⁸ Im Jahresdurchschnitt stieg die laufende Verzinsung zehnjähriger Bundesanleihen der Eidgenossenschaft von 2,50% im Jahr 2006 auf 2,91% im Jahr 2007.

Ins Auge sticht ebenfalls die hohe Streuung, gemessen an der Mietpreisspanne, die zwischen dem ersten und dem neunten Dezil der Verteilung liegt. Darin spiegeln sich einerseits die Unterschiede der Qualität und Lage der Wohnungen. Im privaten Segment kommt andererseits aber auch zum Ausdruck, dass der Schutz des Mietrechts im Falle einer Neu- oder Wiedervermietung verloren geht⁹.

Auf diesen relativ kleinen Teil frei werdender Wohnungen (etwa ein Drittel des Bestandes in privatem Eigentum) konzentriert sich die starke Zusatznachfrage nach städtischen Wohnungen. Die Anfangsmieten dieser Wohnungen liegen deshalb weit höher als in den bestehenden Verträgen. Sie dürften in den letzten Jahren mit Abstand am stärksten gestiegen sein. Es ist dieser schmale Ausschnitt des Wohnungsbestandes, auf den sich die Medien genüsslich stürzen, um von fantastischen Mietpreisanstiegen zu berichten (Löpfe und Vontobel 2011). Der überwiegende Teil der Zürcher Mieterschaft ist indessen von solchen Vorgängen nicht betroffen.

Die Zahlen der Bevölkerungsbefragung 2009 bestätigen dies: 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Mietdauer unter zwei Jahren sind 18 % teurer als 3-Zimmer-Wohnungen, die seit mehr als sechs Jahren von den gleichen Mietern bewohnt werden (Stadt Zürich, Stadtentwicklung 2009a). Bei den 4-Zimmer-Wohnungen betrug die Differenz gemäss dieser Quelle sogar massive 43 %.

Unter den Regeln des Mietrechts gilt generell, dass sich die Schere zwischen den Bestandesmieten und den Mieten im freien Segment mit steigender Dauer des Vertragsverhältnisses öffnet. Über sämtliche Wohnungsgrössen hinweg und unter Berücksichtigung der Ausstattung wurde dieser Effekt für die Stadt Zürich zu 0,9 % pro Jahr gemessen (Glauser, Bröhl und Horehájova 2009). Nach 20 Jahren Mietdauer ist eine Wohnung im Mittel 20 % günstiger als eine vergleichbare Wohnung nach einem Mieterwechsel. In den begehrten Segmenten und an den bevorzugten Lagen dürfte dieser Unterschied noch grösser sein.

Es ist dieser schmale Ausschnitt des Wohnungsbestandes, auf den sich die Medien genüsslich stürzen, um von fantastischen Mietpreisanstiegen zu berichten.

4.1 – Selbst hohe Mieten sind tragbar

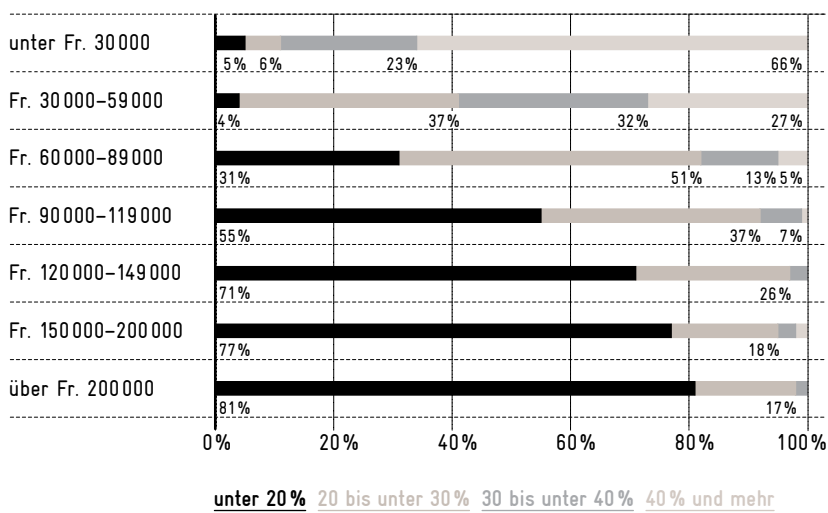
Der Blick auf die Ausgabenanteile am Erwerbseinkommen zeigt aber, dass nur ein verhältnismässig kleiner Teil der Mieter unter hohen Belastungen durch die Wohnkosten leidet. In der Mitte der Einkommensverteilung (90 000–119 000 Franken Erwerbseinkommen) liegt der Anteil

⁹ *De iure* unterliegt die Mietpreisgestaltung auch im Falle einer Wiedervermietung den Regeln des Mietrechts. Es entspricht aber gängiger Praxis, dass die Miete einer wiedervermieteten Altwohnung an «den Markt herangeführt» wird, sofern die Verhältnisse dies zulassen. Zwar kann der Neumieter den vereinbarten Anfangsmietzins nachträglich einklagen, der Nachweis eines «Missbrauchs» ist aber meist schwierig zu führen. Im Kanton Zürich wurde 2004 die «Formularpflicht» abgeschafft. Diese verpflichtete den Vermieter, dem Nachmieter den letzten Mietzins des Vormieters auf einem amtlichen Formular mitzuteilen. *De facto* können die Mieten bei Wiedervermietungen meist frei festgelegt werden. Allerdings folgen viele private Vermieter auch bei Wiedervermietungen dem Kostenprinzip.

der Mietkosten (inkl. Nebenkosten) am Erwerbseinkommen für 92% der Haushalte unter 30% (vgl. Abbildung 7). Mehr als die Hälfte dieser Haushalte gibt sogar einen Anteil von unter 20% an. Etwas höher sind die Belastungen im Einkommensbereich zwischen 60 000 und 89 000 Franken. Eine knappe Mehrheit dieser Haushalte (51%) gibt nach eigenen Angaben 20% bis 30% des Erwerbseinkommens für Miete aus. Deutlich stärker schlagen die Wohnkosten in den tiefsten Einkommenskategorien zu Buche. Hierin sind Einpersonnen- und Einelternhaushalte deutlich überrepräsentiert. Im Bereich der Einkommen von 30 000 bis 59 000 Franken beträgt der Mietkostenanteil für 59% der Haushalte mehr als 30%. Die mangelnde Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt dürfte in vielen Fällen nicht mit mangelnder Erwerbskraft zusammenhängen, sondern mit der familiären Situation.

Abbildung 7

Ausgabenanteile der Mietkosten am Erwerbseinkommen (brutto) nach Einkommensklassen in der Stadt Zürich 2009



Quelle: Bevölkerungsbefragung Stadt Zürich 2009

Insgesamt stellt man fest, dass der überwiegende Teil der Haushalte der Stadt Zürich dem Zuwanderungsdruck nicht direkt ausgesetzt ist. Zu den Nutznießern des gemeinnützigen Wohnungsbaus (25%) sind die langjährigen Mieter von privat gehaltenen Wohnungen zu rechnen. In dieses Segment fallen rund zwei Drittel der Mieter von privaten Wohnungen, woraus sich ein Anteil von 40% am Gesamtbestand errechnet. Zusammen mit den Wohneigentümern (12%) ergibt sich ein Anteil von rund 75% der Haushalte, der einen Schutz vor starken Mietpreissteigerungen genießt. Die noch immer günstige Situation der Wohnkostenbelastung – gerade auch für den Mittelstand – ist das Abbild dieser Verhältnisse. Diese dürften in den anderen Schweizer Grossstädten äh-

Zusammen mit den Wohneigentümern (12%) ergibt sich ein Anteil von rund 75% der Haushalte, der einen Schutz vor starken Mietpreissteigerungen genießt.

lich aussehen. Die breit thematisierte Veränderungsdynamik (Zürcher Kantonalbank 2010) – die Rede ist vom Austausch der Bewohnerschaft ganzer Stadtquartiere – spielt sich vornehmlich in den restlichen 25 % der Wohnungen ab.

4.2 – Wie die Bodenrente umverteilt wird

Gemeinsames Merkmal der Wohnungspolitik in der Schweiz ist das Konzept der Kostenmiete. Nicht nur die Mietpreisgestaltung im gemeinnützigen Wohnungsbau der Städte beruht auf dieser Idee, auch das Schweizer Mietrecht lehnt sich stark daran an (Zihlmann 1995). Die Unterschiede sind graduell und liegen in der Konsequenz der Durchsetzung und den zugelassenen Ausnahmen. Im Kern gilt das Prinzip, dass der Eigentümer nur Veränderungen seiner Kosten auf die Mieter überwälzen darf. Als Berechnungsbasis dienen die (historischen) Anlagekosten. Mögliche Anpassungen aufgrund einer gestiegenen Nachfrage werden ausgeschlossen und als «missbräuchlich» taxiert |¹⁰.

Der Grundsatz, wonach sich Mieten ausschliesslich an den Kosten zu orientieren haben, lässt sich auf die Verteilungstheorie der klassischen Ökonomen zurückführen, besonders auf die Theorie der Bodenrente von Ricardo (vgl. Anhang 4). In weit gefasster Auslegung dieser alten Erkenntnisse ist die Bodenrente ein unnötiger und unverdienter Einkommensbestandteil. Die Eingriffe in den Wohnungsmarkt dienen in dieser Sichtweise einer «gerechtfertigten» Umverteilung von Einkommen von den Bodenbesitzern hin zu den Mietern. Dies entspricht dem Selbstverständnis der Baugenossenschaften, die gerne betonen, dass die Aufwertung des Bodens (die Bodenrente) allein ihren Mietern zugutekomme. Ihre Vertreter sehen in der «Stadt als Genossenschaft» denn auch eine visionäre Zukunftsperspektive (Zulliger 2009).

Tatsächlich kreieren der gemeinnützige Wohnungsbau und das Mietrecht eine Umverteilung in grossem Stil. Für eine grobe Schätzung dieser Geldflüsse in der Stadt Zürich wird angenommen, dass die Mieten auf einem (hypothetischen) freien Markt 10% unter dem Niveau des Neu- und Wiedervermietungssegments zu liegen kämen. Aus dem Vergleich der effektiv bezahlten Mieten mit dieser Messlatte und der Zahl der Wohnungen lässt sich die implizite Subvention abschätzen, welche die Altmietler und die Bewohner des gemeinnützigen Bestandes in Summe

Tatsächlich kreieren der gemeinnützige Wohnungsbau und das Mietrecht eine Umverteilung in grossem Stil.

¹⁰ Eine Ausnahme von diesem Prinzip ist das Kriterium der «Orts- und Quartierüblichkeit». Dieses wurde als marktnahes Element im Mietrecht eingeführt. Dessen genaue Wirkung ist allerdings unklar. Erstens sind die Schwellen für die Inanspruchnahme hoch, denn oft sind die Informationen zu vergleichbaren Wohnungen eines anderen Eigentümers in der engeren Umgebung nicht verfügbar. Zweitens unterliegen die möglichen Vergleichswohnungen ebenfalls den Regeln der Kostenmiete.

erhalten ¹¹. Insgesamt erhalten die Stadtzürcher Mieter eine jährliche Subvention von rund 530 Millionen Franken. Dieser Betrag fällt zu zwei Dritteln beim gemeinnützigem Wohnungsbau (rund 350 Millionen Franken pro Jahr) an und zu einem Drittel bei den Wohnungen in privatem Eigentum (rund 175 Millionen Franken pro Jahr). Mittelhohere Genossenschaftswohnungen sind rund einen Drittel billiger als privat gehaltene Wohnungen unter der Kostenmiete. Diese wiederum sind 5 % bis 15 % günstiger, als sie es auf einem unregulierten Markt wären.

Tabella 4

Umverteilung auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt 2009: Differenz zur Marktmiete und Subvention pro Jahr (nach Segment und Wohnungsgrösse)

Zimmerzahl	Gemeinnützigem Wohnungsbau		Private Eigentümer		Total
	Differenz zur Marktmiete in %	Subvention in Millionen Franken	Differenz zur Marktmiete in %	Subvention in Millionen Franken	
1	30 %	14	5 %	9	23
2	31 %	39	5 %	7	46
3	38 %	134	5 %	36	170
4	50 %	133	15 %	79	212
5	49 %	32	15 %	35	67
6	35 %	5	10 %	10	15
Total		357		176	533

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Mietpreis-Strukturerhebung 2006, Bevölkerungsbefragung 2010, eigene Berechnungen

Gehen diese Transfers nun tatsächlich zulasten der Bodenbesitzer und damit – so die Annahme – zulasten der Vermögenden? Zuerst sind es die Genossenschaften selbst, die auf die Aufwertungsgewinne ihrer eigenen Liegenschaften verzichten. Ein beträchtlicher Teil der Genossenschaftswohnungen steht aber auf städtischem Boden, der den Genossenschaften über Baurechtsverträge zu Vorzugskonditionen zur Verfügung gestellt wird. Es ist schwierig, einen Überblick über diese Bevorzugung zu gewinnen, sie dürfte aber beträchtlich sein. Im Vordergrund stehen nicht – wie vielfach angeführt – die günstigen Baurechtszinsen. Der Stadt Zürich entgehen vor allem Erträge, weil sie den begehrten Boden zu besseren Konditionen hätte veräußern oder im Baurecht zu einem höheren Basis-

¹¹ Die Differenz zwischen den Mieten im gemeinnützigem Segment und den Bestandesmieten wurde aus den Mittelwerten der Mietstrukturerhebung 2006 errechnet. Da die Wohnungen der Baugenossenschaften im Durchschnitt kleiner und älter sind, wurden die Subventionen im gemeinnützigem Segment generell um 10 % reduziert. Die Durchschnittsmieten bei Neu- und Wiedervermietungen entstammen den Daten der Bevölkerungsbefragung 2009 (Verweildauer in den Wohnungen unter zwei Jahren). Weiter wurde angenommen, dass 30 % der Wohnungen im privat gehaltenen Segment unter Marktbedingungen vermietet werden.

wert vergeben können |¹². Letztendlich kommen die Steuerzahler und damit die Allgemeinheit für die Förderung der Baugenossenschaften auf. Das Gleiche gilt für die subventionierten Wohnungen im Besitz der Stadt.

Im nichtgemeinnützigen Wohnungsbestand sind es einerseits die natürlichen Personen, denen als Eigentümer Mieterträge entgehen. Ein Teil davon wird über tiefere Einkommenssteuern der Eigentümer aber ebenfalls auf die Allgemeinheit überwältzt. Andererseits entgehen den natürlichen Personen auch als Teilhaber an Kollektivgefässen Vermögenserträge. Zu denken ist zudem an das Immobilienvermögen der Pensionskassen. Diese sind über ihre direkt und indirekt (über Immobilien-gesellschaften und -fonds sowie Anlagestiftungen) gehaltenen Immobilien von einer reduzierten Rendite betroffen. Die Umverteilung zugunsten der Mieter geht hier auf Kosten der Destinatäre der Vorsorgeeinrichtungen. Viele davon sind selbst wiederum Mieter. Es erweist sich als sehr schwierig, das unübersichtliche Geflecht aus Eigentumsverhältnissen und Überwälzungsmechanismen zu entwirren. Ob der Mittelstand per Saldo von den Instrumenten der Wohnungsmarktpolitik profitiert, bleibt offen. Zumindest denkbar ist, dass der Mittelstand einen Teil der Wohnungsmarktpolitik (über höhere Steuern und tiefere Vermögenserträge und Renten) mitfinanziert. Soweit er selbst von ihr profitiert, könnte es sich für ihn daher um ein Nullsummenspiel *innerhalb* des Mittelstandes handeln.

Letztendlich kommen die Steuerzahler und damit die Allgemeinheit für die Förderung der Baugenossenschaften auf.

4.3 – Der Wohnungsbestand wird unternutzt

Dies ist aber nicht das Ende der Geschichte. Neben den reinen Transfers entstehen unerwünschte Nebeneffekte. Wie alle Eingriffe auf an sich funktionierenden Märkten verursacht die Regulierung der Wohnungsmärkte Wohlfahrtsverluste für die Gesellschaft. Mit der erhöhten Nachfrage nach städtischem Wohnraum sind zwar – in der Logik der Kostenmiete – die Kosten für die Vermieter nicht gestiegen, wohl aber ihre Opportunitätskosten. Denn jede Wohnung könnte auch an einen anderen Haushalt vermietet werden, der womöglich eine höhere Vorliebe und darum eine höhere Zahlungsbereitschaft für dieses Objekt hat. Die historischen Anlagekosten sind in dieser ökonomischen Betrachtungsweise irrelevant, denn sie beziehen sich eben auf längst vergangene Verhältnisse. Die entscheidende Frage lautet, ob die «richtigen» Haushalte in den «richtigen» Wohnungen leben, oder kurz: ob der vorhandene Wohnungsbestand effizient verteilt wird. Die Kostenmiete führt dazu, dass die Anpassung der Mieten an die gestiegene Nachfrage unterbleibt. In weiten Teilen des Wohnungsmarktes spüren die Mieter die wahre

Wie alle Eingriffe auf an sich funktionierenden Märkten verursacht die Regulierung der Wohnungsmärkte Wohlfahrtsverluste für die Gesellschaft.

¹² Der am 14. Juli 2010 vom Zürcher Gemeinderat genehmigte Baurechtsvertrag zwischen der Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen» und der Stadt Zürich für ein 40 000 m² umfassendes Grundstück auf dem Hunzikerareal in Zürich-Schwamendingen sieht einen (provisorischen) Basislandwert von 792 Franken pro m² vor. Dieser wird alle fünf Jahre zu 50 % der Teuerung angepasst. Der geschätzte Verkehrswert beträgt 1500 Franken pro m² (Mehr als Wohnen 2010).

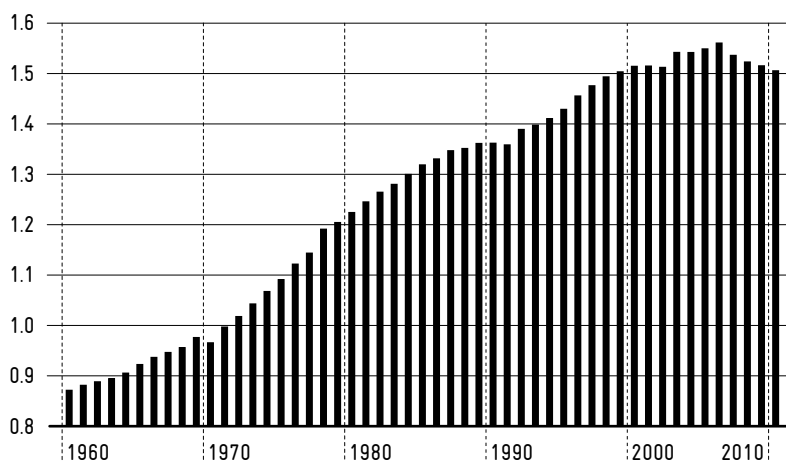
Knappheit nicht, denn die Steuersignale der Preise werden faktisch ausser Kraft gesetzt. Dies hat zwei wichtige Effekte:

Erstens wird der Wohnungsbestand tendenziell unternutzt, denn die Nachfrage nach Wohnraum reagiert langfristig auf Veränderungen der Mietpreise¹³. Die Bewohner der Stadt Zürich belegen mit 54 m² Wohnfläche pro Kopf nicht weniger Wohnraum als die Menschen im Kanton Zürich (Stadt Zürich, Stadtentwicklung 2006), obwohl urbane Wohnflächen offensichtlich viel knapper sind. Darüber hinaus hat die Belegungsichte der städtischen Wohnungen über die Zeit laufend abgenommen. Dieses Phänomen ist an der Anzahl der bewohnten Zimmer pro Bewohner deutlich ersichtlich (vgl. Abbildung 8). In den 50 Jahren seit 1960 hat sich dieser Wert beinahe verdoppelt. Er liegt heute bei 1,5 Zimmern pro Einwohner. Darum finden 15 % weniger Leute in Zürich Platz als 1960, obwohl das Angebot um fast die Hälfte ausgedehnt wurde. Als Gründe für den steigenden Platzanspruch werden meist steigender Wohlstand und die Individualisierung der Lebensweisen angeführt (Stadt Zürich, Stadtentwicklung 2006). Natürlich ist das zutreffend. Dabei wird aber vergessen, dass irreführende Preissignale diese Entwicklung (und die Individualisierung selbst) ebenfalls unterstützten.

Die Belegungsichte der städtischen Wohnungen hat trotz der Knappheit urbaner Wohnflächen über die Zeit laufend abgenommen.

Abbildung 8

Anzahl Zimmer pro Bewohner der Stadt Zürich 1960 – 2010



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Statistisches Amt des Kantons Zürich, eigene Berechnungen

Zweitens beeinträchtigt die Umlenkung der Bodenrente zu den Mietern die Mobilität der Menschen. Wer sich glücklich schätzt, in einer Wohnung zu leben, die weit unter dem Preis auf dem freien Markt vermietet wird, möchte diesen Vorteil meist nicht ohne Not aufgeben. Man ist

Die Umlenkung der Bodenrente zu den Mietern beeinträchtigt die Mobilität der Menschen.

¹³ Die langfristige Preiselastizität der Wohnraumnachfrage liegt im Bereich von $-0,3$ bis $-0,5$.

sozusagen in der günstigen Wohnung «gefangen». Dieses als «Lock-in-Effekt» bekannte Phänomen hat mittlerweile substanzielle Ausmasse angenommen. Zurzeit liegen die Bestandesmieten für Zürcher 4-Zimmer-Wohnungen rund 25 % unter den Preisen auf dem freien Markt |¹⁴. Die durchschnittliche jährliche Ersparnis durch den bestehenden Vertrag beläuft sich auf 6000 Franken. Kapitalisiert man diesen Betrag mit einer typischen Immobilienrendite von 4 % auf eine angenommene Restmietzeit von acht Jahren, errechnet sich ein finanzieller Vorteil von 42 000 Franken. Da die Mietverbilligungen bei den gemeinnützigen Wohnungen massiv höher sind, verlängert sich auch dort die durchschnittliche Belegungsdauer. Der Barwert der Ersparnisse, die man erzielt, wenn man während zwölf Jahren in einer genossenschaftlichen 4-Zimmer-Wohnung lebt, beläuft sich auf rund 125 000 Franken. Dies entspricht in etwa 1,5 durchschnittlichen Jahreseinkommen. Da die Unterschiede zwischen Kosten- und Marktmieten in Zeiten hoher Nachfrage weiter zunehmen, verstärken sich diese Mobilitätshemmnisse weiter. In der Folge fühlen sich viele langjährige Mieter wie Eigentümer, die ihren «Besitzstand» wahren. Untermietverträge sind ein Mittel, die finanziellen Vorteile einer Altwohnung zu behalten, auch wenn sie nicht mehr den Bedürfnissen entspricht.

Viele langjährige Mieter fühlen sich wie Eigentümer, die ihren «Besitzstand» wahren.

Die Folge davon sind verkrustete, intransparente und illiquide Märkte, die die Zeitkosten der Wohnungssuche massiv verteuern. Etwas beschönigend hielt die Stadt Zürich in einem Bericht zur Wohnungssuche fest, dass «Mittelstandshaushalte, die längerfristig in Zürich wohnen und genügend Zeit haben für ihre Suche», intakte Chancen besässen, nach einer «gewissen Zeit» eine Wohnung mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis zu finden, möglicherweise sogar bei einem gemeinnützigen Wohnbauträger (Stadt Zürich, Stadtentwicklung 2009b: 13). Tatsächlich ist die beklagte Intransparenz und Segmentierung der städtischen Wohnungsmärkte selbst eine Folge der Regulierung durch die Kostenmiete und des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Mit der Ausschaltung bzw. Einschränkung des Preismechanismus entstehen in der Regel Warteschlangen, da die Nachfrage das Angebot übersteigt. Diese müssen bewirtschaftet werden. An die Stelle des Preises, der knappe Güter aufgrund der Zahlungsbereitschaft (und damit auch der Präferenzen) verteilt, muss ein zentraler administrativer Allokationsmechanismus treten. Aus Sicht der gemeinnützigen Wohnbauträger entsteht genau dadurch der notwendige Spielraum, um die Durchmischung zu erhalten. Die Baugenossenschaften verfolgen eine strenge Praxis bei der Belegung ihrer Wohnungen. Mit einigem Stolz weisen sie darauf hin, dass die Bewohnerdichte in Genossenschaftswohnungen über jener im

¹⁴ Der in Tabelle 4 für 4-Zimmer-Wohnungen angegebene Wert von 15 % bezieht sich auf die Differenz zwischen Bestandesmieten und der Marktmiete, d.h. dem Niveau der Mieten auf einem unregulierten Markt. Dieses liegt annahmegemäss 10 % unter den beobachteten Mieten bei Neu- und Wiedervermietung.

privaten Bestand liegt |¹⁵. Die Probleme der (horizontalen) Gerechtigkeit sind hingegen unlösbar. Da nur ein kleiner Teil der Nachfrage befriedigt werden kann, kommen einige Familien in den Genuss einer massiven Subvention, viele ähnliche Familien hingegen nicht. Mit der weiteren Öffnung der Baugenossenschaften für den Mittelstand werden die Aspekte der Gerechtigkeit wohl weiter in den Vordergrund treten.

Diesen Argumenten wird entgegengehalten, der städtische Wohnungsmarkt weise eine hohe Dynamik auf und funktioniere darum im Grossen und Ganzen ordentlich. Den erhofften Beleg lieferte jüngst eine Studie des Statistischen Amtes des Kantons Zürich, die dem Kanton und der Stadt Zürich eine überaus hohe Umzugsmobilität attestierte (Rey 2011). Gemäss Angaben der Stadt Zürich bezogen im Jahr 2009 80 000 Stadtbewohner eine neue Wohnung, 40 000 zogen von ausserhalb der Stadt zu, fast gleich viele kehrten ihr den Rücken. Dazu kamen fast 40 000 Menschen, die innerhalb der Stadt eine neue Bleibe fanden. Die Studie macht aber keine Aussagen darüber, in welchen Segmenten des Wohnungsmarktes dieser Wechsel stattfindet. Vermutlich spielt sich die Dynamik vor allem in den Neubauten und in einem kleinen Teil immer gleicher Wohnungen ab, die häufig die Mieterschaft wechseln und darum teuer sind. Tatsächlich gaben im gleichen Jahr 67 % der dazu befragten Stadtzürcher an, dass sie schon fünf Jahre oder länger in der gleichen Wohnung leben, fast die Hälfte mietet dieselbe Wohnung länger als zehn Jahre (Stadt Zürich, Stadtentwicklung 2009a). 33 % bewohnen ihr Zuhause weniger als fünf Jahre.

Auch die Mietstrukturerhebung 2006 enthält Informationen zu den Verweildauern. 3-Zimmer-Wohnungen in privatem Eigentum wurden im Mittel 8,5 Jahre von der gleichen Mieterschaft bewohnt. In gleich grossen Genossenschaftswohnungen verblieben die Mieter mehr als vier Jahre länger, nämlich 12,7 Jahre. Dies zeigt einerseits die viel tiefere Mobilität im gemeinnützigen Angebot. Andererseits dürfte der durchschnittlich kürzere Verbleib im privaten Segment von einem kleineren Anteil von Wohnungen mit häufigem Mieterwechsel beeinflusst sein. Eine hohe Dynamik des Wohnungsmarktes allein kann also nicht als Beleg dafür herhalten, dass «Lock-in-Effekte» nicht wirken.

4.4 – Die Wohnungspolitik führt zu unsichtbaren Kosten

Worin genau bestehen also die ökonomischen Kosten der Wohnungspolitik, die über reine Transfers hinausgehen? Zuerst steht der Wohlfahrtsverlust durch die Unterbelegung des vorhandenen Wohnraums. Da die Altmieten unter dem markträumenden Preis liegen, wird ein Teil der Nachfrage auf das schmale Neu- und Wiedervermietungssegment abgedrängt. Dort steigen die Mietpreise über das Niveau, das

Da die Altmieten unter dem markträumenden Preis liegen, wird ein Teil der Nachfrage auf das schmale Neu- und Wiedervermietungssegment abgedrängt.

¹⁵ Nicht eingerechnet sind allerdings die grosszügigen Gemeinschaftsanlagen, die für Genossenschaftssiedlungen typisch sind (Salvi 2011).

unter Marktbedingungen herrschen würde. Der Zusatznutzen der grösseren Wohnungen für die Altmieten ist kleiner als der Nutzenverlust jener Nachfrage, die im geschützten Segment keine Wohnung findet |¹⁶. Der Grund besteht darin, dass die Zahlungsbereitschaft (oder der in Franken ausgedrückte Nutzen) mit jedem zusätzlichen Quadratmeter Wohnfläche sinkt. Der «Lock-in-Effekt» senkt – zweitens – die Mobilität und führt zu illiquiden und intransparenten Märkten. Die aufgewendete Zeit für die Wohnungssuche stellt einen Verlust für die Gesellschaft dar. Wo Warteschlangen auftreten, ist auch die Versuchung gross, «Rent Seeking» zu betreiben. Darunter sind Aktivitäten zu verstehen, mit denen man sich Vorteile auf Kosten anderer verschaffen will, ohne dass die Gesellschaft als Ganzes profitiert. So kann die Verpflichtung zur Übernahme des in die Jahre gekommenen Spannteppichs der Vormieterschaft als verdeckte Bestechung interpretiert werden, um die eigenen Chancen auf eine günstige Wohnung zu erhöhen. Weitere Nutzenverluste können entstehen, weil man im bevorzugten Quartier keine Wohnung findet. Allgemein ausgedrückt führt der «Lock-in-Effekt» zu einem «Mismatch» zwischen dem vorhandenen Wohnungsbestand und den Bedürfnissen der Nachfrager. Weil die einen Haushalte ihre Wohnung nicht freigeben obwohl sie längst einen anderen Stadtteil bevorzugen, bleiben andere aussen vor. Schliesslich bürdet auch die durch die Ausschaltung des Preismechanismus entstehende Vergabebürokratie der Gesellschaft Kosten auf.

Bei genauerem Hinsehen entpuppt sich das breit akzeptierte Prinzip der Kostenmiete als Rationierungsmechanismus des urbanen Raums. Mit Sicherheit wurde der Zustrom gut qualifizierter Arbeitskräfte in die Städte dadurch faktisch eingedämmt. Die Wohnungsmarktpolitik bevorteilt einerseits die alteingesessenen Mieter, andererseits die Insider mit tiefen Zeitkosten, die über genügend Kenntnisse und «Vitamin B» verfügen. Auf den verschlungenen Pfaden der vielfältigen Umverteilungen ist es schwierig zu beurteilen, ob die Wohnungspolitik die Situation des städtischen Mittelstands insgesamt stärkt. Einen Teil der Kosten trägt er wohl selbst mit. Die Zeche zahlen auf jeden Fall die jungen, mobilen Haushalte und die tatsächlichen (und die potenziellen) Zuwanderer aus dem In- und Ausland über höhere Mieten und/oder vergebliche Wohnungssuche.

Daneben verursacht die Kostenmiete auch angebotsseitige Fehlanreize. Unter anderem bewirkt sie das Gegenteil dessen, was sie eigentlich bezweckt: Sie vernichtet günstigen Wohnraum. Grund dafür sind Überinvestitionen in die Ausstattung und vor allem in die Erneuerung von bestehendem Wohnraum. Mittels umfassender Sanierung werden Altwohnungen, die weit unter den herrschenden Preisen auf dem freien Markt vermietet sind, an den Markt «herangeführt», denn die sanierten

Bei genauerem Hinsehen entpuppt sich das breit akzeptierte Prinzip der Kostenmiete als Rationierungsmechanismus des urbanen Raums.

Die Kostenmiete bewirkt das Gegenteil dessen, was sie eigentlich bezweckt: Sie vernichtet günstigen Wohnraum.

¹⁶ Die Stärke dieses Effekts ist abhängig von der Preiselastizität der Wohnraumnachfrage. Er verschwindet nur, falls die Nachfrage völlig unelastisch ist (Preiselastizität = 0). Dies widerspricht der empirischen Evidenz.

Objekte können anschliessend wie Neuwohnungen vermietet werden. Besonders gross ist der Anreiz dazu bei alten Objekten an guten Lagen und mit langjähriger Mieterschaft. Diese weit verbreitete Praxis wird oft kritisiert. Dabei geht vergessen, dass sie teilweise eine Folge der Kostenmiete ist. Könnten die Altwohnungen zu Marktkonditionen vermietet werden, wäre die Rendite der Erneuerungsinvestition viel geringer. An Orten mit grosser Nachfrage nach billigem Wohnraum würden ältere Liegenschaften länger im ursprünglichen Zustand verbleiben.

5_Nur mehr Markt könnte die Probleme lösen

Der begehrte städtische Wohnraum würde ohne Zweifel am besten durch einen funktionierenden Markt auf die Nachfrager verteilt. Marktgerechte Mieten sind nicht a priori negativ zu beurteilen, sondern sie setzen die richtigen Anreize für die Beteiligten: Den Nachfragern signalisieren sie die bestehende Knappheit und fordern sie damit zu einem Überdenken des individuellen Platzanspruchs heraus, der Bauwirtschaft zeigen sie den Investitionsbedarf auf, den politischen Entscheidungsträgern führen sie die effektiven Zielkonflikte und «Trade-offs» ungeschminkt vor Augen. Das Kostenprinzip der Mietpreisgestaltung kann das Knappheitsproblem hingegen nicht lösen, sondern «verwaltet» es lediglich durch die gewollte oder ungewollte Bevorzugung einzelner Nachfrager oder Gruppen. Die Vorstellung, man könne durch eine Umverteilung der «unnötigen und unverdienten» Bodenrente von den Eigentümern zu den Mietern die Wohlfahrt der Gesellschaft erhöhen, ist falsch. Die Akteure reagieren auf die ihnen gesetzten Anreize und unterlaufen die Ziele der Regulierung. Es entstehen mannigfaltige Umverteilungsströme – nicht nur in der beabsichtigten Weise zwischen Eigentümern und Mietern, sondern auch zwischen Mietergruppen – sowie beträchtliche Wohlfahrtsverluste.

Die Vorstellung, man könne durch eine Umverteilung der «unnötigen und unverdienten» Bodenrente von den Eigentümern zu den Mietern die Wohlfahrt der Gesellschaft erhöhen, ist falsch.

5.1 _ «Flankierende Massnahmen» würden kontraproduktiv wirken

Dennoch erscheint eine veritable Deregulierung der Wohnungsmärkte politisch praktisch aussichtslos – in der gegenwärtigen Situation erst recht. Die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnbaus in den Städten

geniesst breite Akzeptanz quer durch die politischen Lager |¹⁷. Demgegenüber kann man nicht genug betonen, dass die geforderten «flankierenden Massnahmen» auf dem Wohnungsmarkt die Rationierungseffekte und Abschottungstendenzen in den Kernstädten noch weiter verstärken würden. So würde die Einrichtung von Sonderzonen unter strenger Kostenmiete oder gar mit Mietzinsdeckeln die Eigentümer in eine ähnliche Lage versetzen wie die Baugenossenschaften. Sie wären mit langen Warteschlangen und «Lock-in-Effekten» der Mieterschaft konfrontiert. In der Tendenz würden sie darum die «billigsten» Bewerber auswählen, d.h. die Haushalte mit der höchsten erwarteten Solvenz und dem geringsten Risiko von Schäden an der Wohnung oder anderen zusätzlichen Kosten. Kinderreiche Familien mit tiefem Einkommen entsprechen diesen Kriterien eher nicht. Daraus entstünde schnell der Ruf nach verbindlichen Vergaberichtlinien zugunsten definierter Gruppen. Daneben litte auch der Anreiz zum Unterhalt der Wohnungen, was wohl weitere Vorschriften nach sich zöge. Es darf bezweifelt werden, dass sich privates Eigentum in solchen Zonen längerfristig überhaupt halten liesse. Mit Sicherheit würden mit der Zeit die Verkaufspreise der Wohnungen sinken. Schliesslich würde vielleicht der Staat die Liegenschaften erwerben, und es entstünde womöglich durch die Hintertür eine Art neue Baugenossenschaft. An diesen Problemen ändert auch der Vorschlag nichts, die Einschränkungen durch eine höhere Ausnützung zu kompensieren.

Die Einrichtung von Sonderzonen würde die Eigentümer in eine ähnliche Lage versetzen wie die Baugenossenschaften.

5.2 – Den Haushalten mit geringer Kaufkraft lässt sich besser helfen

Eine prüfenswerte Alternative zur aktuellen Wohnungspolitik der Städte wäre der Übergang von der bisherigen Objekthilfe zur Subjekthilfe. Politisch definierte Ziele wie durchmischte Quartiere oder die Unterstützung von Haushalten mit geringer Kaufkraft liessen sich auch verfolgen, indem den Haushalten direkt geholfen würde, beispielsweise mit einem «Wohngeld» (Salvi 2011). Selbstverständlich ist auch eine solche Subjekthilfe nicht gratis zu haben. Je nachdem, wie breit man den Kreis der Begünstigten zöge, würde sie einen grossen zusätzlichen Ausgabe-posten in den städtischen Haushalten bedeuten. Doch diesen Kosten sind die Kosten der jetzigen Politik, also die sogenannten Opportunitätskosten der Objekthilfe, gegenüberzustellen. Darüber hinaus bietet die Subjekthilfe weitere offensichtliche Vorteile. Sie erhöht die Autonomie der subventionierten Haushalte, da sie ihre Wohnung frei wählen können. Weiter lässt sich mit ihr die Transparenz und die horizontale Gerechtigkeit verbessern, da alle Haushalte, die die geforderten Kriterien

¹⁷ Im Rahmen der ökonomischen Theorie der Politik ist die breit abgestützte Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus und der Regulierung der Wohnungsmärkte in den Städten möglicherweise mit einem «Insider-Outsider-Modell» zu erklären. In dieser Sichtweise verbünden sich die Stadtbewohner (die «Insider») gegen die Zuwanderer (die «Outsider»), um ihre Vorteile zu wahren. Da eine Mehrheit der eingewohnten Bewohner (kurzfristig) vom Schutz profitiert, verstärkt der politische Prozess die Tendenz zur Regulierung.

erfüllen, in ihren Genuss kommen. Schliesslich werden Wohlfahrtsverluste durch die Einschränkung der Marktkräfte substanziell verringert. Allerdings bewirkt die Subjekthilfe eine (implizite) Verstärkung der Steuerprogression auf dem Einkommen. Sie macht gewissermassen die Umverteilung, die beim jetzigen System anderweitig stattfindet, transparent. Damit könnte sie aber negative Anreize auf das Arbeitsangebot auslösen. Möglicherweise wären verzerrende Anreize sogar systematischer als im heutigen System des gemeinnützigen Wohnbaus, wo die Subventionsempfänger im «Losverfahren» bestimmt werden.

5.3 _ Wohneigentum ist eine Absicherung gegen steigende Mieten

Für den Mittelstand stellt auch das selbst genutzte Wohneigentum ein effektives Mittel dar, sich gegen die Auswirkungen einer starken Wohnraumnachfrage abzusichern. Die eigenen vier Wände sind ein natürlicher «Hedge» gegen steigende Mieten. Der Kapitalgewinn durch steigende Immobilienpreise entschädigt die Eigentümer für die höhere Eigenmiete. Ob man den Schritt ins Eigentum wagt, sollte aber eine private Entscheidung unter Beachtung aller Kosten und Nutzen bleiben. Eine hohe Wohneigentumsquote ist in einer Marktwirtschaft kein eigenständiges Ziel. Die steuerliche oder regulatorische Bevorzugung des Wohneigentums gegenüber anderen Formen der Kapitalanlage lässt sich ebenso wenig rechtfertigen wie die Begünstigung des Wohneigentums gegenüber der Miete. Besondere Bausparmodelle oder die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung lassen sich höchstens staatspolitisch begründen. Handlungsbedarf besteht hingegen im Bereich der Transaktionskosten auf dem Immobilienmarkt. Handänderungssteuern behindern die Liquidität und damit die Mobilität der Eigentümer. Sie sollten, wo sie noch bestehen, gemildert oder gänzlich abgeschafft werden.

Die eigenen vier Wände sind ein natürlicher «Hedge» gegen steigende Mieten.

Allerdings sind die Immobilien im gegenwärtigen Zyklus an den zentralen Lagen von Zürich, Genf und Lausanne für «Durchschnittsverdiener» unerschwinglich geworden. Etwas ausserhalb der Zentren präsentiert sich die Situation aber noch immer günstig. Nicht zuletzt wegen der niedrigen Zinsen können die Finanzierungskosten für ein Durchschnittshaus im Kanton Zürich mit einem mittleren Einkommen heute viel besser getragen werden als in den neunziger Jahren (Zürcher Kantonalbank 2011). Auch in den anderen Grossstädten ist Wohneigentum an vielen Lagen zu tragbaren Bedingungen erhältlich. Und die Erfahrung lehrt, dass auf den Immobilienmärkten selbst in den teuren Zentren auf Phasen steigender auch wieder solche sinkender Preise folgen.

5.4 _ Die Wohnungspolitik steht im Zielkonflikt

Die Diskussionen über die Belastung durch die Wohnkosten und über die Wohnungspolitik können nicht losgelöst von anderen Politikfeldern, Zielvorstellungen und Ansprüchen geführt werden. Die Forde-

rung nach «Wohnraum für alle» und nach niedrigen Mieten steht in einem Spannungsverhältnis zu anderen Zielen, vor allem jenen der Bewahrung der Landschaft und des Wirtschaftswachstums. Diese Zielkonflikte werden selten explizit angesprochen.

Der Landverschleiss durch die Bautätigkeit und die schleichende Verunstaltung wertvoller Landschaften stehen je länger, je mehr in der Kritik. Avenir Suisse ortete ein eigentliches Vollzugsdefizit in der Umsetzung der Raumplanung durch die Kantone (Müller-Jentsch und Rühli 2010). Nun scheint sich ein neuer Konsens zu bilden, der den Zielen der Raumplanung – und damit einer intensiveren Bodennutzung – vermehrt Nachachtung verschaffen will (Hotz 2011). Konkret würde dies bedeuten, dass das Bodenangebot in Zukunft knapper und weniger flexibel sein wird. Der schonendere Umgang mit dem Boden wird mit höheren Bodenpreisen einhergehen.

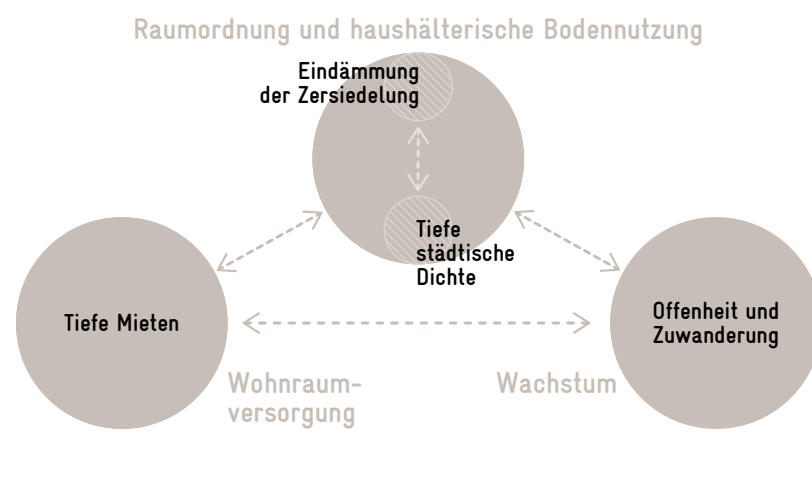
Die angeprangerte massive Ausdehnung der Siedlungsfläche war eine direkte Folge des Bevölkerungswachstums, aber auch der Zunahme der Realeinkommen (vgl. Tabelle 1). Mit anderen Worten wurde der Zielkonflikt in den letzten 40 Jahren dadurch gelöst, dass die Belastung durch Wohnkosten mittels eines hohen Bodenverbrauchs (teilweise im Verbund mit Zersiedelung) tief gehalten wurde. Man befriedigte die zunehmenden Platzansprüche einer wachsenden Bevölkerung durch zusätzlichen Wohnraum. Da sich die Nachfrage in den vergangenen 20 Jahren in Richtung der urbanen Wirtschaftszentren verschob, die notwendigen Preissignale zur Angebotserweiterung aber weitgehend ausgeschaltet wurden, entlud sich die Anspannung in ausufernden Agglomerationsgürteln. Das Flächenwachstum in die Breite war das Ventil, das den Überdruck entweichen liess.

Der Landverschleiss durch die Bautätigkeit und die schleichende Verunstaltung wertvoller Landschaften stehen je länger, je mehr in der Kritik.

Der Zielkonflikt wurde in den letzten 40 Jahren dadurch gelöst, dass die Belastung durch Wohnkosten mittels eines hohen Bodenverbrauchs tief gehalten wurde.

Abbildung 9

Wohnungspolitik, Raumordnung und Wachstum im Zielkonflikt



Dieser Verstädterungsprozess der Landschaft setzte ein, lange bevor die Personenfreizügigkeit den Siedlungsdruck verschärfte. Die Zuwanderung ist also nicht die Ursache der Zersiedelung, sie spitzt das Problem höchstens noch etwas zu. Eine Beschränkung oder gar ein Stopp der Zuwanderung würde kurzfristig wohl den Druck auf die Mieten lindern und den Landverschleiss verlangsamen. Man sollte sich aber nicht der Illusion hingeben, dass das Problem der Ausdehnung der Siedlungsfläche damit gelöst wäre, denn steigende Platzansprüche und die Binnenwanderung werden die starke Wohnungsnachfrage in den Agglomerationen auch ohne Zuwanderung von aussen aufrechterhalten.

Selbstverständlich sind die Vorteile der «Neuen Zuwanderung» nicht umsonst zu haben, ein Teil des Anstiegs der realen Mieten in den letzten Jahren ist auf sie zurückzuführen. Trotzdem überwiegen die Vorteile der Offenheit klar. Die Schweiz überstand die «Grosse Rezession» von 2008 so gut wie kaum ein zweites Land, nicht zuletzt, weil der durch die Zuwanderung noch verstärkte Konsum die Nachfrage stützte und weil der Immobilienmarkt dynamisch blieb. Unerwartet hohe Steuereinnahmen ermöglichten es, die Verschuldung des Staates sogar in der Krise zu reduzieren, und die vorwiegend jungen Zuwanderer nehmen vorübergehend etwas Druck von den Sozialversicherungen. Vom Zuzug Hochqualifizierter profitierte der Schweizer Mittelstand aber auch direkt in Form höherer Löhne. Will die Schweiz ihre ausgezeichnete Position im globalen Standortwettbewerb halten, bleibt sie auf weitgehend offene Arbeitsmärkte und den freien Zugang zu Spezialisten und Führungskräften angewiesen.

Unter dieser Voraussetzung ist es offensichtlich, dass die Forderung nach niedrigen und stabilen Mieten in Widerspruch steht zu einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Im Gegenteil: Steigende Mieten sind geradezu das notwendige Signal an die Nachfrager, sparsamer mit dem knapper werdenden Raum umzugehen.

Man kann es drehen und wenden, wie man will: Im Zieldreieck von tiefen Mieten, haushälterischer Bodennutzung sowie Wachstum durch Offenheit können nur jeweils zwei Ziele angestrebt werden, alle drei sind nicht gleichzeitig zu haben (vgl. Abbildung 9). Unter Beibehaltung der Personenfreizügigkeit wird (und muss) eine konsequentere Umsetzung der Raumplanung zu höheren Mieten führen. Daraus werden dem Mittelstand aber keine untragbaren Belastungen erwachsen, denn gleichzeitig dürften auch die Löhne weiter steigen.

Der Verstädterungsprozess der Landschaft setzte ein, lange bevor die Personenfreizügigkeit den Siedlungsdruck verschärfte.

Steigende Mieten sind geradezu das notwendige Signal an die Nachfrager, sparsamer mit dem knapper werdenden Raum umzugehen.

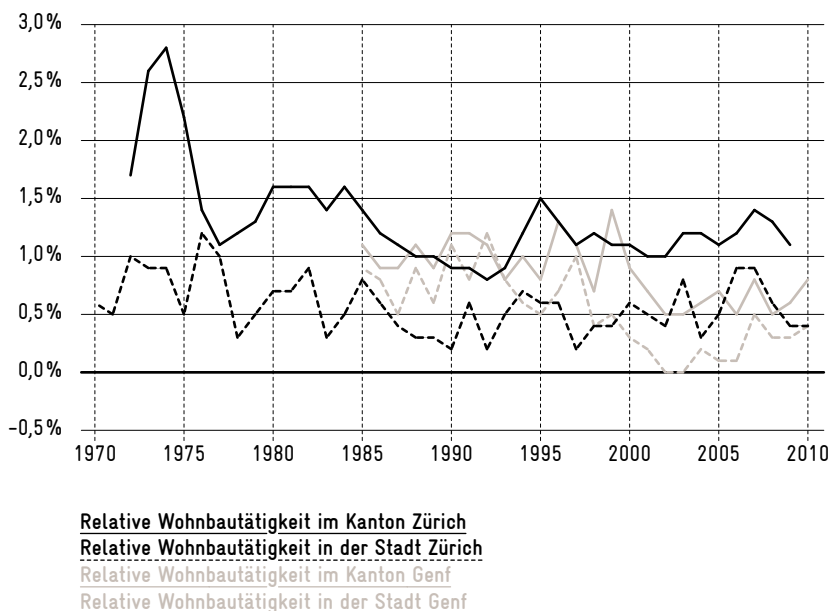
5.5 _ Gefragt ist eine höhere Dichte in den Städten

Obwohl sich die zusätzliche Nachfrage in den letzten Jahren vor allem auf die Grossstädte konzentrierte, wurde hier sehr wenig gebaut. In der Stadt Genf ging die relative Bautätigkeit – der Neubau im Verhältnis zum Wohnungsbestand – im letzten Jahrzehnt merklich zurück und bewegte sich noch zwischen 0% und 0,5% (vgl. Abbildung 10). Im Kanton Genf (inkl.

der Stadt) zeigte sich diese Entwicklung ebenfalls, mit Werten leicht über 0,5% allerdings in abgeschwächter Form. Ausserhalb der Stadt Genf dürfte der Wohnungsbestand um durchschnittlich gut 1% ausgedehnt worden sein. In der gleichen Zeit nahm die Bevölkerung in der Agglomeration ausserhalb der Stadt um jährlich 1,3% zu. Es liegt nahe anzunehmen, dass ein Grossteil der Zusatznachfrage nach Wohnungen in der Stadt in die Agglomeration (und in die französischen Grenzgebiete) verwiesen wurde. Nicht ganz so tief wie in Genf liegt die relative Bautätigkeit in der Stadt Zürich. Seit den achtziger Jahren pendelt sie um Werte von 0,5%, sie hatte in den siebziger Jahren aber noch knapp unter 1% gelegen. Auch hier ist Verdrängung ins Umland der Stadt zu vermuten, denn im Kanton Zürich wurde der Bestand in der Periode 2000–2010 mit etwas über 1% jährlich doppelt so stark ausgeweitet.

Abbildung 10

Relative Bautätigkeit in Prozenten des Bestandes im Kanton und in der Stadt Zürich und im Kanton und in der Stadt Genf 1970–2010



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Statistiques Cantonales, République et Canton de Genève, eigene Berechnungen

Diese Zahlen belegen vor allem eines: die verbreitete Ablehnung einer höheren städtischen Dichte¹⁸. Diese «Dichteaversion» äussert sich in vergleichsweise restriktiven Bauvorschriften (minimale Grenz- und Ge-

¹⁸ Besonders an bevorzugten Lagen zeigt sich die Dichteaversion darin, dass Grundstücke mit höherer Ausnutzungsziffer ceteris paribus tiefere Marktpreise erzielen. Aufgrund höherer potenzieller Mieterträge wäre eigentlich ein positiver Zusammenhang zwischen Ausnutzung und Preis zu erwarten, die Präferenz für eine tiefe Dichte dominiert aber diesen Effekt.

bäudeabstände, Höhenbeschränkungen, maximale Geschosshöhen und Ausnutzungsziffern). Im Zusammenspiel mit der Kostenmiete, die eine Unterbelegung des Wohnungsbestandes fördert, entsteht in den Schweizer Städten eine Einwohnerdichte (Bewohner pro Hektare), die weit unter den Werten vergleichbarer Metropolen liegt (Lampugnani, Keller und Buser 2007). Nur wenige Stadtzürcher Quartiere erreichen eine urbane Dichte von internationalem Format. Auch die Dichte der Vorstädte in den inneren Agglomerationsgürteln ist relativ bescheiden. Es ist offensichtlich, dass auch die Bewahrung einer niedrigen städtischen Dichte im Konflikt steht mit einer intensiveren Bodennutzung (vgl. Abbildung 9).

Der Rückgang der relativen Bestandesausweitung in den Städten hängt auch damit zusammen, dass kaum noch freie Baulandreserven vorhanden sind und die Umnutzung ehemaliger Industrieareale – sofern sie Wohnzwecken dient – an Grenzen stösst. Die Nachverdichtung bestehender Quartiere blieb bis heute die Ausnahme. Unbestritten ist, dass die Nachverdichtung gewachsener städtischer Strukturen – wo sie möglich erscheint – eine planerische und städtebauliche Herausforderung ersten Ranges darstellt. Trotzdem sollte der Weg zu kompakteren und dichterem Städten nicht durch übermässige Bauvorschriften behindert werden. Gefragt ist der Mut zu einer massvollen Deregulierung der städtischen Bauordnungen (Martel 2011). Finanzielle Anreize für mehr städtischen Wohnraum sind vorhanden, die ökonomischen Risiken erscheinen bescheiden. Wer niedrige Mieten verlangt, für die Personenfreizügigkeit einsteht, die Siedlungsfläche beschränken oder gar reduzieren will, aber gleichzeitig keine höhere städtische Dichte zulassen möchte, sucht letztendlich nach der Quadratur des Kreises.

Im Zusammenspiel mit der Kostenmiete, die eine Unterbelegung des Wohnungsbestandes fördert, entsteht in den Schweizer Städten eine Einwohnerdichte, die weit unter den Werten vergleichbarer Metropolen liegt.

Anhang 1: Entwicklung des Mietrechts seit 1911

Staatliche Eingriffe in die Vertragsfreiheit zwischen Mietern und Vermietern haben in der Schweiz eine lange Tradition. Seit dem Inkrafttreten des neuen Obligationenrechts von 1911, in welchem vor allem Formfragen der Mietverträge geregelt wurden und eigentlich die Marktmiete vorgesehen war, gab es faktisch nur kurze Intermezzi, während derer der Wohnungsmarkt frei spielen durfte (Rohrbach 2009). Es waren dies die Jahre 1912 bis 1914, 1926 bis 1936 und 1970 bis 1972. Ansonsten griff der Bund mehr oder weniger stark in die private Mietpreisgestaltung ein oder verlieh den Kantonen entsprechende Kompetenzen. Hintergrund dieser Massnahmen «betreffend Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot» waren die beiden Weltkriege, die jeweils zum Einbruch der Bautätigkeit führten und – vor allem während des Ersten Weltkriegs – viele Familien wegen der langen Militärdienste in finanzielle Notlagen brachten. Die fehlenden gesetzlichen Grundlagen erforderten es, dass der Bundesrat die Bestimmungen per Notrecht in Kraft setzte. Die Instrumente waren im Wesentlichen strikte Mietpreiskontrollen oder -überwachung, ergänzt durch Beschränkungen des Kündigungsrechts und Bestimmungen über die Wohnungsausweisung. Nach der Notsituation des Zweiten Weltkriegs fehlte aber der politische Wille für die Rückkehr zu einem freien Wohnungsmarkt. Die Massnahmen wurden weitergeführt, nun gestützt auf Verfassungszusätze, die 1972 in einen regulären Verfassungsartikel mündeten, der erstmals ein – allerdings regional differenziertes – «Missbrauchsprinzip» verankerte. Mit der Verfassungsrevision vom Dezember 1986 erhielt der Bund schliesslich eine ständige und generelle Gesetzgebungskompetenz, unabhängig von «Wohnungsnot» und lokalen Ungleichgewichten. Unter dem Eindruck der Immobilienblase der achtziger Jahre hatte sich die Auffassung durchgesetzt, dass Mieter unabhängig von der Marktlage in einer strukturellen Position der Schwäche sind und speziellen Schutzes bedürfen, da Wohnen ein «Grundbedürfnis» darstelle und die Wohnung als Ort sozialer Beziehungen nicht dem Markt überlassen werden könne.

Mit den neuen Bestimmungen im Obligationenrecht von 1990, die den befristeten Bundesbeschluss von 1972 endlich in ordentliches Recht überführten, wurde das Prinzip der «Kostenmiete» verankert: Mietzinsanpassungen sind nur dann zulässig, wenn sie durch Kostenänderungen begründet werden können. Gleichzeitig versuchte man, mit dem Kriterium der «Orts- und Quartierüblichkeit» auch Marktelemente ins Mietrecht einfliessen zu lassen (Zihlmann 1995).

Die nachfolgenden Bestrebungen zur Verschärfung oder Änderung des Mietrechts drehten sich vor allem um die Methode der Mietanpassung (Inflation, Zinsänderung). Sie wurden vom Souverän abgelehnt oder verliefen nach der Vernehmlassung im Sand. Zu nennen ist besonders die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» und der indirekte Gegenvorschlag, die 2003 resp. 2004 verworfen wurden. Die einzige substan-

zielle Veränderung fand auf dem Verordnungsweg statt. Seit 2008 basiert die zulässige Mietzinsanpassung im Rahmen der Kostenmiete nicht mehr auf dem Zinssatz für variable Hypotheken der örtlichen Kantonalbanken, sondern auf einem von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich berechneten Durchschnittssatz der inländischen Hypothekarforderungen der Banken. Der massgebliche Referenzzinssatz trägt der effektiven Fristigkeit der Hypothekarschulden Rechnung und liegt zurzeit bei 2,75 % (Bundesamt für Wohnungswesen).

Anhang 2: Berechnung von Immobilienpreis- und Mietindizes

Im Unterschied zu fungiblen Werten wie Aktien oder Obligationen sind Häuser und Wohnungen sehr heterogene Güter. Sie unterscheiden sich bezüglich Grösse, Qualität, Ausbaustandard, Lage und weiteren Merkmalen. Will man einen allgemeinen Trend hinter den Preisen aller gehandelten oder neu vermieteten Objekte auf einem Markt identifizieren und messen, müssen diese Unterschiede in einem statistischen Modell abgebildet werden. Aufgrund steigender Einkommen wurden die in der Schweiz neu gebauten Wohnungen im Laufe der Zeit grösser und besser ausgestattet. Ein auf einfachen Durchschnittsmieten basierender Index kann diese Entwicklung nicht erfassen und gibt die wahre Entwicklung der Mieten deshalb nicht korrekt wieder, sondern enthält statistische Artefakte. Wohnungen werden nicht nur teurer, weil das allgemeine Mietpreisniveau steigt, sondern weil sie grösser werden. Eine korrekt gemessene Mietteuerung sollte nur den Preisauftrieb enthalten, nicht aber Veränderungen aufgrund steigender Grösse oder Qualität der Objekte.

Auch die von der Schweizerischen Nationalbank publizierten Mietzins-Zeitreihen sind teilweise von dieser Problematik betroffen. Die Berechnungsmethode berücksichtigt die Wohnungsgrösse, indem in einem ersten Schritt Subindizes (Zellen) gebildet werden, unter anderem gemäss der Zimmerzahl (Wüest & Partner 2011). Die Unterindizes werden mittels gewichteten Mittelwerten zu den publizierten Zeitreihen aggregiert. Unberücksichtigt bleibt der Umstand, dass die Wohnfläche pro Zimmer seit 1970 massiv zugenommen hat. Ein Teil des gemessenen Anstiegs ist damit nicht auf effektive Mietteuerung zurückzuführen, sondern auf grössere Zimmer. Dies zeigt sich im direkten Vergleich mit den Indizes der Immobilienbörse homegate.ch, welche die Wohnfläche pro Zimmer (sowie weitere Qualitätsmerkmale) in der Berechnungsformel berücksichtigt. Seit dem Indexstart im Jahr 2002 beträgt die mittlere reale Mietteuerung in der Schweiz gemäss homegate.ch bis Ende 2010 1,9%. In der gleichen Periode weisen die SNB-Indizes einen Anstieg von 2,7% p. a. aus. Der gleiche Effekt ist auch in den meisten Regionen zu beobachten (vgl. Tabelle unten). Die Datenbasis der beiden Indizes ist zu über 50% iden-

tisch. Ein Teil dieser Differenzen ist wohl mit der fehlenden Berücksichtigung der Wohnungsflächen bei den SNB-Indizes zu erklären. Als Konsequenz dieser Betrachtungen müssen wir im Hinterkopf behalten, dass die Indizes der SNB als Obergrenze der wahren Mietpreisentwicklung zu interpretieren sind. Die Verfügbarkeit einer mehr als 40-jährigen Zeitreihe macht sie trotzdem wertvoll und rechtfertigt deren Verwendung.

Mittlere jährliche Veränderung der realen Mieten von inserierten Wohnungen in der Periode 2002–2010 gemäss den Zeitreihen der SNB und von homegate.ch

Region	Schweiz	Zürich	Ost-schweiz	Inner-schweiz	Basel	Bern	Tessin	Genfersee
homegate.ch	1,9 %	1,9 %	1,6 %	2,2 %	1,2 %	2,2 %	1,8 %	3,1 %
SNB	2,7 %	2,5 %	1,9 %	3,0 %	2,0 %	1,7 %	3,0 %	6,1 %

Quelle: homegate.ch, SNB, eigene Berechnungen

Anhang 3: Übersicht über die Schweizer Miet- und Immobilienpreisindizes

Anbieter	Art	Segment	Datenbasis	Regionen	Frequenz*	Berechnet durch	Indexstart
Bundesamt für Statistik	Mieten	Bestehende Mietverträge	Befragung	Schweiz	q	Bundesamt für Statistik	1939
Schweizerische Nationalbank	Mieten	Neu- und Wiedervermietung	Inserate	Schweiz/ 8 Regionen	j/q	Wüest & Partner	1970
Schweizerische Nationalbank	Preise	EFH/STWE	Inserate	Schweiz/ 8 Regionen	j/q	Wüest & Partner	1970
homegate.ch	Mieten	Neu- und Wiedervermietung	Inserate	Schweiz/ 8 Regionen	m/q	Zürcher Kantonalbank	2002
Wüest & Partner AG	Preise	EFH/STWE	Transaktionen	Schweiz/ 8 Regionen	q	Wüest & Partner	1985
Zürcher Kantonalbank	Preise	Wohneigentum	Transaktionen	Kanton Zürich/ 2 Regionen	q	IAZI	1980/2006
Schaffhauser Kantonalbank	Preise	EFH/STWE	Transaktionen	Kanton Schaffhausen	j/q	IAZI	1981
Neue Aargauer Bank	Preise	EFH/STWE	Transaktionen	Kanton Aargau	hj	IAZI	1998
IAZI AG	Preise	EFH/STWE	Transaktionen	Schweiz	j/q	IAZI	1982
Tessiner Kantonalbank	Preise	EFH/STWE	Transaktionen	Kanton Tessin/ 5 Regionen	j/q	IAZI	1998
Fahrländer & Partner	Preise	EFH/STWE	Transaktionen	Schweiz/ 8 Regionen/ 18 Kantone	j/q	Fahrländer & Partner	1985

* j: jährlich hj: halbjährlich q: quartalsweise m: monatlich

Anhang 4: Die klassische Theorie der Bodenrente

Die Theorie der Bodenrente geht auf David Ricardo (1772 – 1823) zurück. Noch ganz unter Eindruck der agrarisch geprägten Gesellschaften am Anfang des 19. Jahrhunderts fiel ihm auf, dass der Weizenpreis durch die Produktionskosten auf dem letzten Stück Boden bestimmt wird, der zur Ernährung der Bevölkerung gerade noch kultiviert werden muss. Die Produktionskosten auf diesem «marginalen» Boden sind hoch, weil er relativ unfruchtbar ist und intensiv bewirtschaftet werden muss. Entsprechend teuer ist auch der Weizen, denn der schlechteste Boden bestimmt den Preis. Davon profitieren die «Landlords» der besseren Böden, denn der gleiche Weizenpreis gilt auch für sie. Sie decken nicht nur ihre Produktionskosten, sondern erwirtschaften darüber hinaus einen Gewinn. Ricardo bezeichnete diesen Gewinn auf dem fruchtbaren «inframarginalen» Boden als Bodenrente. Als Einkommensbestandteil ist die Bodenrente nicht notwendig, denn der fruchtbare Boden würde auch bei tieferen Weizenpreisen bewirtschaftet. Weizen ist nicht teuer, weil dem Landbesitzer eine Bodenrente bezahlt werden muss. Vielmehr erhält der Landbesitzer eine Bodenrente, weil Weizen teuer ist. Daraus schloss Ricardo, dass die Bodenbesitzer die natürlichen Profiteure der wirtschaftlichen Entwicklung sind. Zusätzliches Einkommen wird immer den Besitzern der fruchtbaren und begehrten Böden zufallen. Auch technischer Fortschritt im Weizenanbau ändert daran nichts. Wie sein Zeitgenosse und Freund Thomas Malthus glaubte Ricardo nämlich, dass die Bevölkerung bei sinkendem Weizenpreis zunehmen würde und dass damit noch schlechtere Böden in Bewirtschaftung genommen werden müssten. Dadurch würde der Weizenpreis steigen, bis das Realeinkommen der Bevölkerung wieder auf das Subsistenzniveau gedrückt würde. Deshalb würde der Unterschied zwischen dem besten und schlechtesten Boden zunehmen und die Bodenrente weiter steigen.

Die Analogie zur modernen Stadt ist offensichtlich: Zentrale Böden liefern einen hohen Ertrag in Form hoher Mieterträge. Die Differenz zum Ertrag ausserhalb der Stadt stellt eine Bodenrente (oder besser: eine Zentralitätsrente) dar, die nicht Teil der Kosten ist. Sie ist darum kein notwendiger Einkommensbestandteil für die Eigentümer, denn der zentrale Boden ist einfach da und würde auch zu tieferen Preisen auf dem Markt angeboten. Mit dem Wachstum der Stadt erhöht sich die Bodenrente, ohne dass dem Eigentümer dafür höhere Kosten erwachsen. Der Bodenrente haftet darum der Makel des Unverdienten an.

Henry George (1839 – 1897) trat später für ein Steuersystem ein, das ausschliesslich auf der Abschöpfung der Bodenrente beruht. Dadurch könnten – so glaubte er – die Wohlfahrtsverluste der Steuererhebung minimiert werden.

- Bundesamt für Statistik (2011): Der Landesindex der Konsumentenpreise: 2010 = 100 – Methodenübersicht und Gewichtung 2011. Neuchâtel: BFS aktuell.
- Bundesamt für Wohnungswesen (nicht datiert): Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. <http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00282/index.html?lang=de>. Zugriff: 23.5.2011.
- Credit Suisse Economic Research (2011): Immobilienmarkt 2011 – Fakten und Trends.
- Degen, Kathrin; Fischer, Andreas M. (2010): Immigration and Swiss House Prices. Schweizerische Nationalbank (Hrsg.): Working Papers Series, 2010–16.
- Glauser, Thomas (2008): Mietpreise Stadt Zürich – Ergebnisse der Mietpreis-Strukturerhebung 2006. Zürich: Statistik Stadt Zürich.
- Glauser, Thomas; Bröhl, Andreas; Horehájova, Andrea (2009): Was Wohnqualität in Zürich kostet. Zürich: Statistik Stadt Zürich.
- Gratz, Elmar (1995): Mietzinsgestaltung. Zürich: Schweizerischer Hauseigentümerverband.
- Hosp, Janine (2011): Der Immobilienmarkt spielt verrückt. In: Tages-Anzeiger, 23.5.2011.
- Hosp, Janine (2011): Was vier Zimmer wirklich kosten. In: Tages-Anzeiger, 28.5.2011.
- Hotz, Stefan (2011): Den Gürtel nicht lockern. In: Neue Zürcher Zeitung, 4.6.2011.
- Hurni, Manuela (2009): Sag mir, wo Du wohnst ... Zürich: Statistik Stadt Zürich.
- Lampugnani, Vittorio M.; Keller, Thomas K.; Buser, Benjamin (Hrsg.) (2007): Städtische Dichte. Zürich: Verlag Neue Zürcher Zeitung.
- Levrat, Christian (2011): Wer ist hier nicht lernfähig? In: Tages-Anzeiger, 11.3.2011.
- Löpf, Philipp; Vontobel, Werner (2011): «98 Prozent Mietzinsaufschlag? Das ist doch gang und gäbe.» <http://www.tagesanzeiger.ch/schweiz/standard/98-Prozent-Mietzinsaufschlag-Das-ist-doch-gang-und-gaebe/story/16249779>. Zugriff: 18.5.2011.
- Martel, Andrea (2011): Wer ist schuld an den hohen Immobilienpreisen? In: Neue Zürcher Zeitung, 4.6.2011.

- Martinovits, Alex (2008): Bewohnerschaft und Mietzinse. In: Stadt Zürich & Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (Hrsg.): Wohnen morgen – Standortbestimmung und Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zürich: Verlag Neue Zürcher Zeitung.
- Mehr als Wohnen (2010): <http://www.mehr-als-wohnen.ch>. http://www.mehr-als-wohnen.ch/resources/uploads/Das%20Projekt/Weisung%20Baurechtsvertrag%2003_02_10.pdf. Zugriff: 4.6.2011.
- Müller-Jentsch, Daniel; Rühli, Lukas (2010): Raumplanung zwischen Vorgabe und Vollzug. Zürich: Avenir Suisse.
- Oesch, Thomas; Schärner, Markus (2010): Studie zur Situation des Mittelstandes in der Schweiz. Bern: Büro Bass.
- Rey, Urs (2011): Zuwanderung und Wohnungsmarkt. statistik.info 2011/04, Statistisches Amt des Kantons Zürich.
- Rohrbach, Helen (2009): Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart. Bundesamt für Wohnungswesen.
- Salvi, Marco (2011). Privileg oder Gemeinnutz? Kosten und Nutzen der Zürcher Wohnbauförderung. http://www.scribd.com/full/52063331?access_key=key-1de5e1p8me7711a0ix35. Zugriff: 27.5.2011.
- Salvi, Marco; Schellenbauer, Patrik (2008): Baugenossenschaften in der Stadt der Ökonomen. In: Stadt Zürich & Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (Hrsg.): Wohnen morgen – Standortbestimmung und Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zürich: Verlag Neue Zürcher Zeitung.
- Salvi, Marco; Schellenbauer, Patrik; Schmidt, Hans-Jörg (2004): Preise, Mieten und Renditen – Der Immobilienmarkt transparent gemacht. Zürich: Zürcher Kantonalbank.
- Sims, David P. (2011): Rent Control Rationing and Community Composition: Evidence from Massachusetts. In: The B.E. Journal of Economic Analysis & Policy, 11 (1).
- Stadt Zürich, Finanzdepartement (2007): Das Grundbedürfnis WOHNEN fördern. <http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzb/fd/Deutsch/Ueber%20das%20Departement/Publikationen%20und%20Broschueren/Publikationen%20FV/Das%20Grundbeduerfnis%20WOHNEN%20foerdern.pdf>. Zugriff: 29.5.2011.
- Stadt Zürich, Stadtentwicklung (2009a): Bevölkerungsbefragung 2009. Zürich.
- Stadt Zürich, Stadtentwicklung (2009b): Knapper Wohnraum in der Stadt Zürich. Zürich.
- Stadt Zürich, Stadtentwicklung (2006): Wohnen in Zürich – Fakten und Zusammenhänge – Aktualisierte Ausgabe 2006. Zürich.
- Steiner, Elizabeth (2010): Estimating a Stock-Flow Model for the Swiss Housing Market. In: Swiss Journal of Economics and Statistics (SJES), 2010, 146 (3), S. 601–627.
- Wüest & Partner (2011): Immobilienpreisindizes ab 1970. http://www.wuestundpartner.com/online_services/immobilienindizes/angebotspreisindex/information/pdf/Methodenbeschreibung.pdf. Zugriff: 21.5.2011.
- Zihlmann, Peter (1995): Das Mietrecht. 2. Auflage. Zürich: Schulthess Verlag.
- Zürcher Kantonalbank (2010): Immigration 2030 – Szenarien für die Zürcher Wirtschaft und Gesellschaft. Studienreihe «Wirtschaft und Gesellschaft» 2010/10. Zürich: Zürcher Kantonalbank.
- Zürcher Kantonalbank (2011): Tragbarkeitsindex. http://www.zkb.ch/de/center_worlds/eigenheimcenter/markinfos/tragbarkeitsindex/index.html. Zugriff: 12.6.2011.
- Zulliger, Jürg (2009): Die Kostenmiete beeinflusst auch den übrigen Markt. In: Wohnen 2009/6. Zürich: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen.

'avenir' suisse'

Giessereistrasse 5
8005 Zürich

T: +41 44 445 90 00

F: +41 44 445 90 01

www.avenir-suisse.ch

info@avenir-suisse.ch