

# **Der Schweizer Wohnungsmarkt**

## **Eine Auslegeordnung**

**Frank Bodmer**

Pensimo (Hrsg.)

	<b>Vorwort</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Umstrittener Wohnungsmarkt</b>	<b>9</b>
	Steigende Preise	10
	Steigende Mieten	11
	Bodenknappheit	12
	Herausforderungen für die Politik	12
	Eine einfache volkswirtschaftliche Analyse	13
<b>2</b>	<b>Wohnraum und Bodennutzung</b>	<b>17</b>
	Bestand an Wohnungen	18
	Flächenbedarf für das Wohnen	18
	Flächenbedarf und Wachstum	21
	Bodennutzung	21
	Bodenmarkt	23
	Bodenpreise und Bodenrente	26
<b>3</b>	<b>Der Markt für Wohnimmobilien</b>	<b>29</b>
	Investitions- und Nutzungsmarkt	29
	Das Modell von DiPasquale und Wheaton	32
	Angebotsseite	34
	Auswirkungen sinkender Zinsen	34
	Auswirkungen von Wachstum	37
<b>4</b>	<b>Zyklen im schweizerischen Wohnungsmarkt</b>	<b>39</b>
	Booms und Krisen seit Beginn des 20. Jahrhunderts	40
	Preise und Mieten seit 1970	42
	Neubautätigkeit	44
	Entwicklung der Leerwohnungsziffer	44
	Zinsentwicklung	46
	Boom der 1980er-Jahre	48
	Boom der 2000er-Jahre	50
	Appendix: Vergleich verschiedener Preisindizes	52
<b>5</b>	<b>Mietwohnungsmarkt und Mietzinsregulierung</b>	<b>55</b>
	Funktionsweise des Mietwohnungsmarktes	56
	Mietzinsentwicklung	58
	Anbieter im Mietwohnungsmarkt	59
	Nutzungskosten	59
	Rendite und Marktmiete	61
	Systeme der Mietzinsregulierung	62
	Mietzinsregulierung in der Schweiz	63
	Kostenmiete nach Obligationenrecht	64
	Einschätzung der schweizerischen Mietzinsregulierung	66

6	Wohneigentum	69
	Bewohnertyp: Miete, Eigentum, Genossenschaft	70
	Vor- und Nachteile von selbstbewohntem Eigentum	70
	Staatliche Förderung und Nutzungskosten für Wohneigentümer	72
	Auswirkungen der Förderung auf den Wohnungsmarkt	73
	Systeme der Wohneigentumsbesteuerung	75
	Das schweizerische System	76
	Folgen der Wohneigentumsförderung	78
	Tragbarkeitsregeln als Hindernis für Wohneigentum	79
7	Gemeinnütziger Wohnungsbau	81
	Problem der Erschwinglichkeit	82
	Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	84
	Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau	85
	Staatliche Fördermassnahmen	86
	Tieferer Flächenverbrauch	86
	Wertsteigerungen	87
	Zukünftige Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	88
8	Regulierung einzelner Marktsegmente	89
	Ausländer als Investoren	90
	Touristische Nutzung von Mietwohnungen	90
	Zweitwohnungen	92
	Lex Koller	94
	Regulierung der touristischen Nutzung	96
9	Raumplanung und Bodenbedarf	97
	Standortattraktivität	98
	Wo seit 2020 gebaut wurde	100
	Ein grundlegender Konflikt	100
	Umnutzung von Geschäfts- und Privatliegenschaften	102
	Raumplanung und Föderalismus	104
10	Gebäude und Energieverbrauch	107
	Qualitätsunterschiede bei Gebäuden	108
	Renovationen bei Mietwohnungen	108
	Energetische Renovationen	110
	Reduktion der CO <sub>2</sub> -Emissionen	111
11	Herausforderungen für die schweizerische Wohnungspolitik	115
	Bevölkerungswachstum und Flächenbedarf	116
	Schutz des un bebauten Bodens oder tiefe Bodenpreise	116
	Bedrohter Mietwohnungsmarkt	118
	Reduktion der Klimaemissionen	119
	Wohnungsmarkt zwischen Markt und Plan	120
	Literaturverzeichnis	123