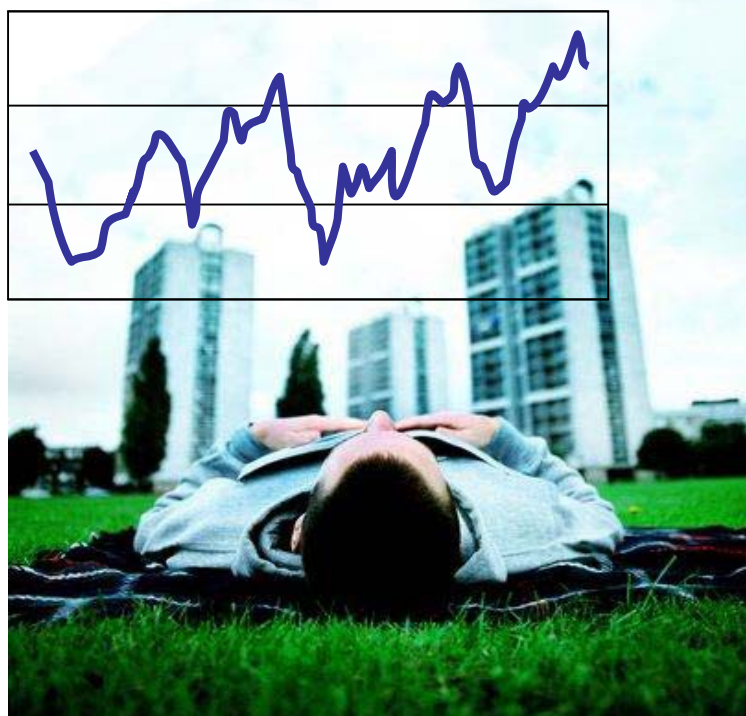


Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Wohnungsmiete in der Schweiz

Auftraggeber Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz
Projektleiter Prof. Dr. Armin Jans
Koreferentin Prof. Marianne Unternährer Pickard
17. März 2005

Mitwirkende
Studierende:

Marcel Hess
David Hirschi
Evelyn Uecker
Stefan Zolliker
Jonas Blöchlinger
Gabriel Vonlanthen



1) Auftrag und Vorgehen

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz (SMV/D) hat die Zürcher Hochschule Winterthur im Juni 2004 beauftragt, die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Wohnungsmiete in der Schweiz zu untersuchen. Das Ziel der Studie liegt darin, den Mietwohnungsmarkt umfassend zu beleuchten und Aussagen über mögliche Entwicklungstendenzen zu formulieren. Im Einzelnen sollen folgende Bereiche behandelt werden:

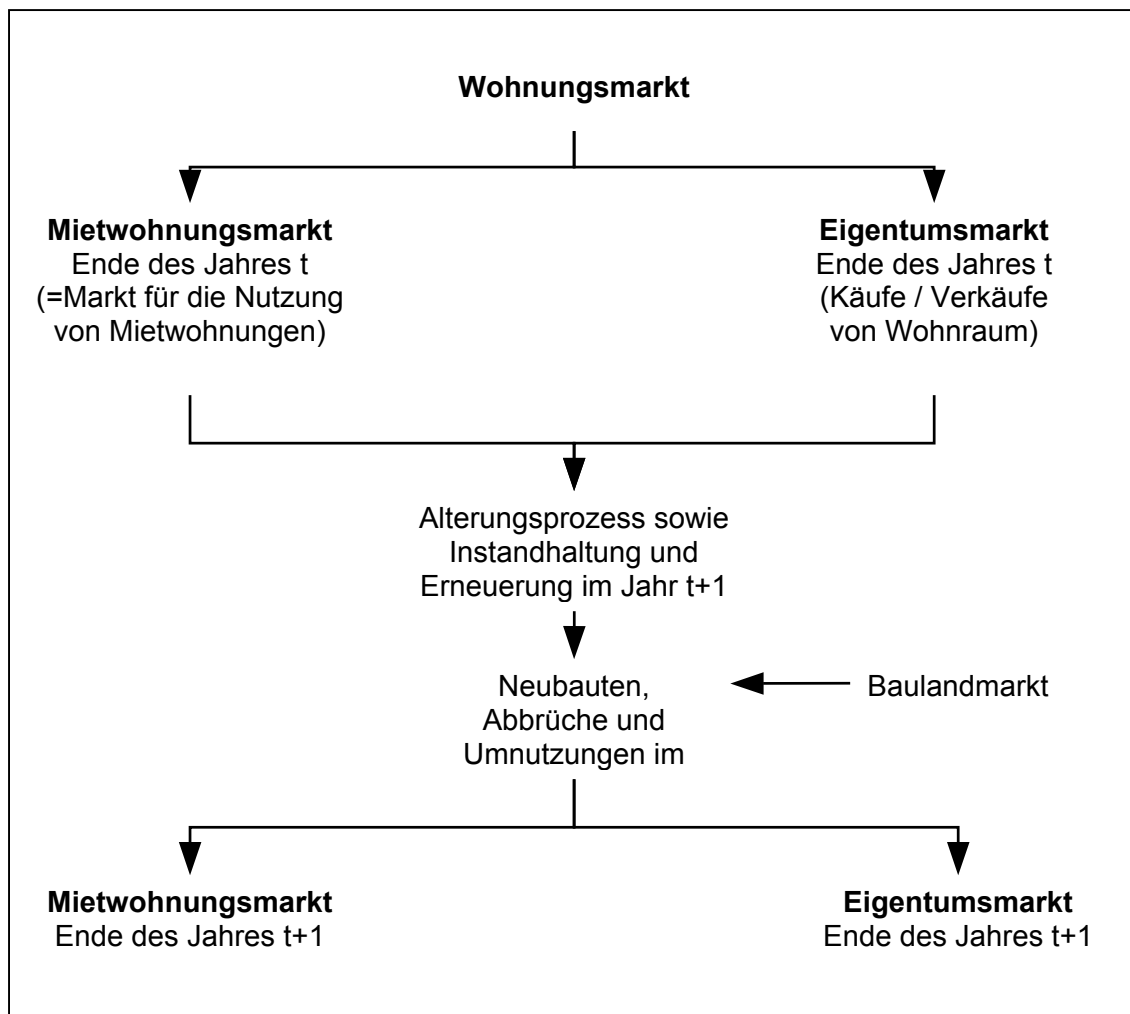
- Systematische Darstellung der relevanten Wohnungsmarktdaten (siehe Kapitel 2);
- Bedeutung der Wohnungsmiete im Haushaltbudget (siehe Kapitel 3),
- Unterschiede Kauf und Miete von Wohnimmobilien (siehe Kapitel 4);
- Transaktionskosten beim Wohnungswechseln (siehe Kapitel 5);
- Abschätzung des Sanierungsbedarfs des Wohnungsbestandes und Erläuterung der allfälligen Auswirkungen auf die Mietzinsen (siehe Kapitel 6)

Die Studie wurde im Rahmen einer Gruppendiplomarbeit von sechs Studierenden der Zürcher Hochschule Winterthur am Departement Wirtschaft und Management mittels Literaturanalysen, statistischen Auswertungen und Befragungen von Experten und Expertinnen erstellt. Die vorliegende Fassung stellt eine Überarbeitung der Diplomarbeit durch die beiden betreuenden Dozierenden dar.

Kapitel 2+3) Systematische Darstellung der relevanten Wohnungsmarktdaten

Der Wohnungsmarkt gliedert sich in den Mietwohnungsmarkt und den Markt für Wohnungseigentum. Im Zeitablauf verändern Alterungsprozesse, Erneuerungsaktivitäten, Umnutzungen, Abbrüche und Neubauten Qualität wie auch Quantität des Wohnungsbestands. In Figur 1 ist dies schematisch dargestellt.

Der Staat beeinflusst das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt durch die Eigentumsordnung (insbesondere das Boden- und Raumplanungsrecht), Bauvorschriften, das Mietrecht, die Besteuerung des Wohneigentums und Wohnbau- und Eigentumsförderungsmassnahmen. Er kann zudem selbst als Bauherr, Käufer oder Verkäufer, Mieter oder Vermieter am Markt teilnehmen.



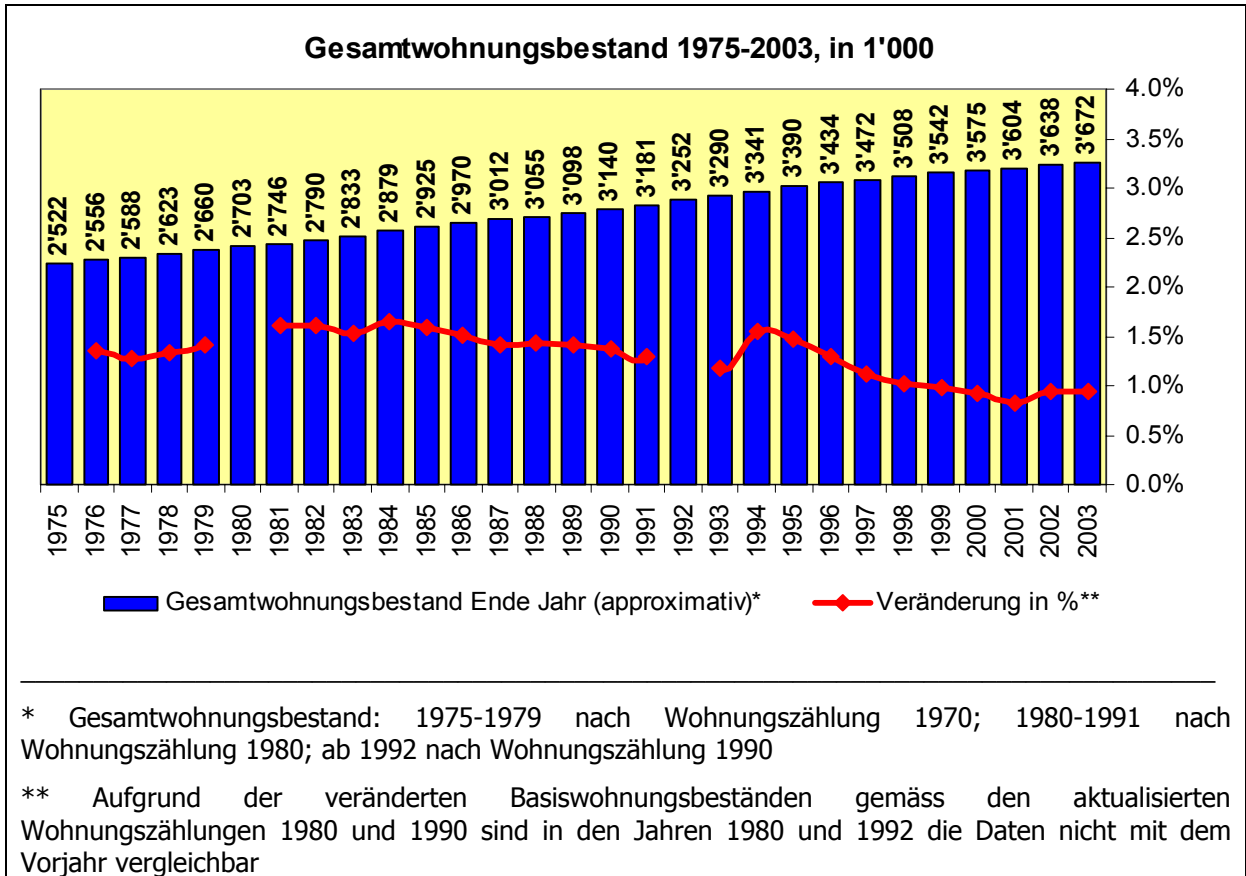
Figur 1: Wohnungsmarkt, Eigentumsmarkt und Bodenmarkt (schematisch)

Im Folgenden werden die wichtigen Aussagen in Form von 20 Trends vorgestellt und mit Grafiken oder Tabellen illustriert.

20 Trends auf dem Mietwohnungsmarkt

Trend 1: Der Wohnungsbestand ist schneller als die Bevölkerung gewachsen, der Wohnungsbau nimmt indessen seit Mitte der neunziger Jahre ab.

Es werden relativ weniger Kleinwohnungen und mehr grössere Wohnungen gebaut. Ein Teil der Wohnungszunahme besteht in Zweitwohnungen, welche die Grundversorgung an Wohnungen nicht verbessern. Tendenziell verknappt sich der Wohnungsmarkt auf hohem Niveau.



Figur 2: Bundesamt für Statistik, Jährliche Veränderung der Anzahl Wohnungen nach Typ der Arbeiten, Entwicklung (2004)

Trend 2: Die Eigentümerquote hat seit den neunziger Jahren deutlich zugenommen. Momentan erreicht sie mehr als 35% des Wohnungsbestands.

Verantwortlich dafür waren mehrere Ursachen. Einerseits die stärkere Verbreitung des Stockwerkeigentums, verbunden mit der Möglichkeit, Gelder aus der beruflichen Vorsorge für den Erwerb von Wohneigentum zu mobilisieren. Andererseits führte die staatliche Unterstützung mittels Wohneigentumsförderung und milder Besteuerung der Eigenmieten wie auch die seit Ende der neunziger Jahre tiefen Hypothekarzinsätze dazu, dass sich mehr Personen eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus leisten konnten. Trotzdem ist die Eigentümerquote in der Schweiz im europäischen Vergleich immer noch sehr tief. Sie könnte im Maximum gegen 50% erreichen (siehe auch Teil 6 hinten).

Trend 3: Mietwohnungen befinden sich typischerweise in Mehrfamilienhäusern, und weisen weniger Zimmer wie auch 20% weniger Wohnfläche als Eigentümerwohnungen auf.

Eigentümer/innen verfügen im Durchschnitt über ein höheres Einkommen und können sich mehr und qualitativ besseren Wohnraum leisten.

| Miet- und Eigentümer- wohnungen nach Anzahl Zimmern und Fläche 1990-2000 | Mietwohnungen | | Eigentümerwohnungen | |
|--|---------------|-----------|---------------------|-----------|
| | in % 1990 | in % 2000 | in % 1990 | in % 2000 |
| Anzahl Zimmer | | | | |
| - 1 Zimmer | 9.5 | 7.5 | 0.6 | 1.0 |
| - 2 Zimmer | 18.5 | 17.8 | 3.2 | 3.6 |
| - 3 Zimmer | 34.6 | 34.8 | 12.4 | 13.4 |
| - 4 Zimmer | 26.4 | 27.9 | 27.9 | 28.3 |
| - 5 Zimmer | 6.8 | 8.5 | 28.9 | 29.0 |
| - 6+ Zimmer | 3.0 | 3.4 | 27.1 | 24.6 |
| Wohnfläche | | | | |
| < 40 m ² | 9.0 | 6.7 | 0.8 | 0.6 |
| 40 - 59 m ² | 17.9 | 16.2 | 4.0 | 2.7 |
| 60 – 79 m ² | 31.3 | 30.7 | 10.4 | 7.6 |
| 80 – 99 m ² | 22.5 | 24.8 | 16.7 | 15.8 |
| 100 – 120 m ² | 10.2 | 11.3 | 17.9 | 16.7 |
| 120 – 159 m ² | 6.6 | 7.5 | 29.1 | 30.5 |
| > 160 m ² | 2.5 | 2.9 | 21.2 | 26.0 |
| Anzahl Wohnungen total | 1'861'704 | 1'929'448 | 877'892 | 1'047'447 |

Figur 3: Miet- und Eigentümerwohnungen 1990-2000, Quelle, Bundesamt für Statistik, Volkszählungen 1990 und 2000, zitiert nach Gerhäuser F. (2004), S. 43-44

Trend 4: 57% der Mietwohnungen gehören Privatpersonen und fast ein Viertel institutionellen Anlegern.

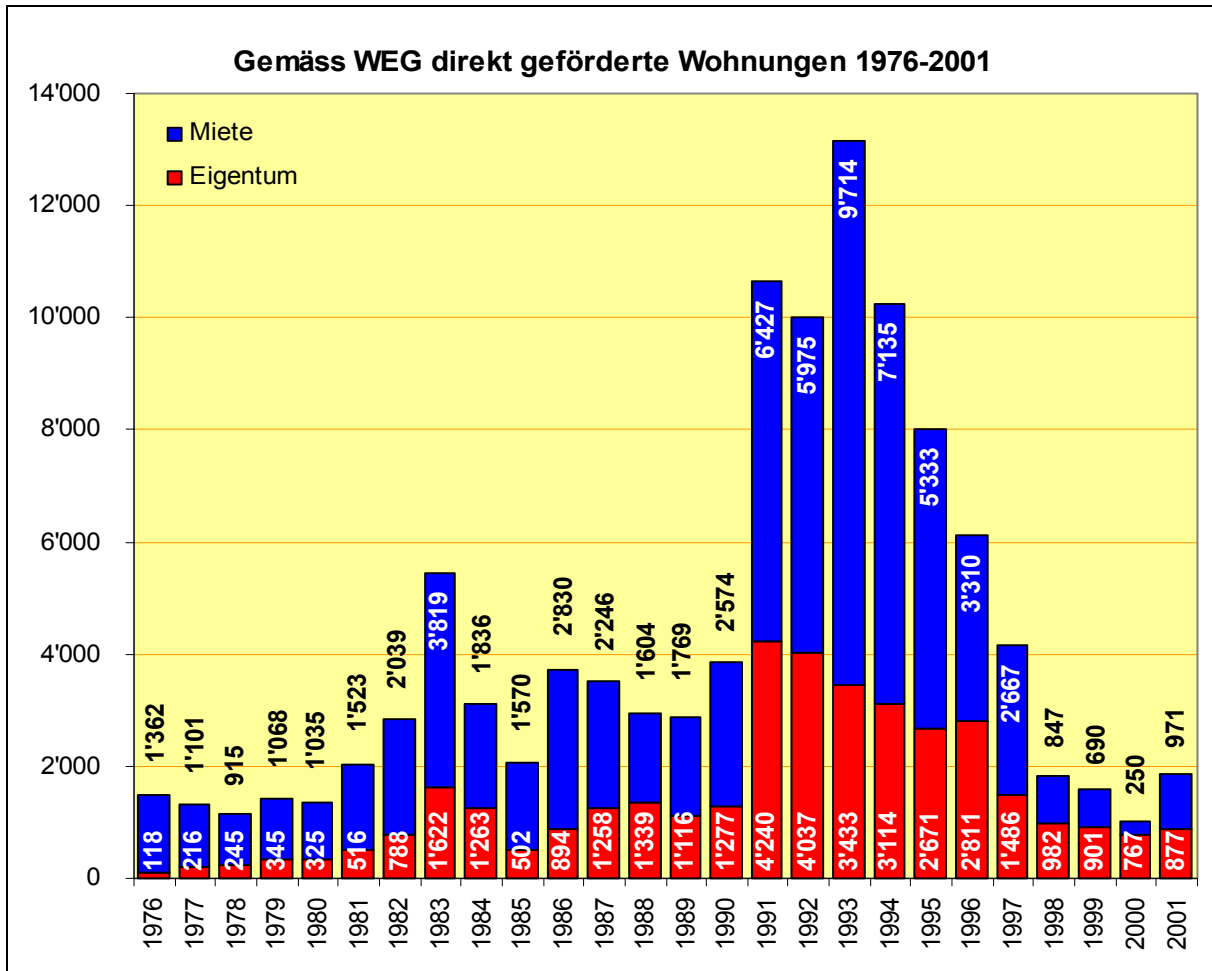
Wohnbaugenossenschaften hielten im Jahre 2000 8% der Mietwohnungen, Bund, Kantone und Gemeinden gut 3%. Die meisten Mietenden sehen sich demnach Eigentümern gegenüber, die eine bestimmte Rendite erwirtschaften wollen.

| Mietwohnungen nach Eigentübertypen 1990-2000 | Volkszählung 1990 | | Volkszählung 2000 | |
|--|-------------------|-------|-------------------|-------|
| | absolut | in % | absolut | in % |
| Total | 1'861'704 | 100.0 | 1'929'448 | 100.0 |
| Privatpersonen | 959'492 | 51.5 | 1'107'854 | 57.4 |
| Wohnbaugenossenschaften | 139'696 | 7.5 | 152'731 | 7.9 |
| institutionelle Anleger | | | | |
| - Bau- + Immobiliengesellschaften | 207'470 | 11.1 | 109'607 | 5.7 |
| - Immobilienfonds | 42'293 | 2.3 | 51'084 | 2.6 |
| - Versicherungen | 105'583 | 5.7 | 106'419 | 5.5 |
| - Pensionskassen | 179'788 | 9.7 | 161'841 | 8.4 |
| Gemeinden, Kanton, Bund | 69'181 | 3.7 | 66'210 | 3.4 |
| andere Eigentübertypen | 158'201 | 8.5 | 173'699 | 9.0 |

Figur 4: Mietwohnungen nach Eigentübertyp 1990-2000 (Bundesamt für Statistik, Volkszählungen, zitiert nach Gerhäuser F., 2004, S. 31)

Trend 5: Auf ihrem Höhepunkt Mitte der neunziger Jahre hat die Wohnbauförderung des Bundes 4'000 Eigentums- und 10'000 Mietwohnungen gefördert. Seither ist sie kontinuierlich geschrumpft und momentan nicht in der Lage, dem Wohnungsbau Impuls zu geben..

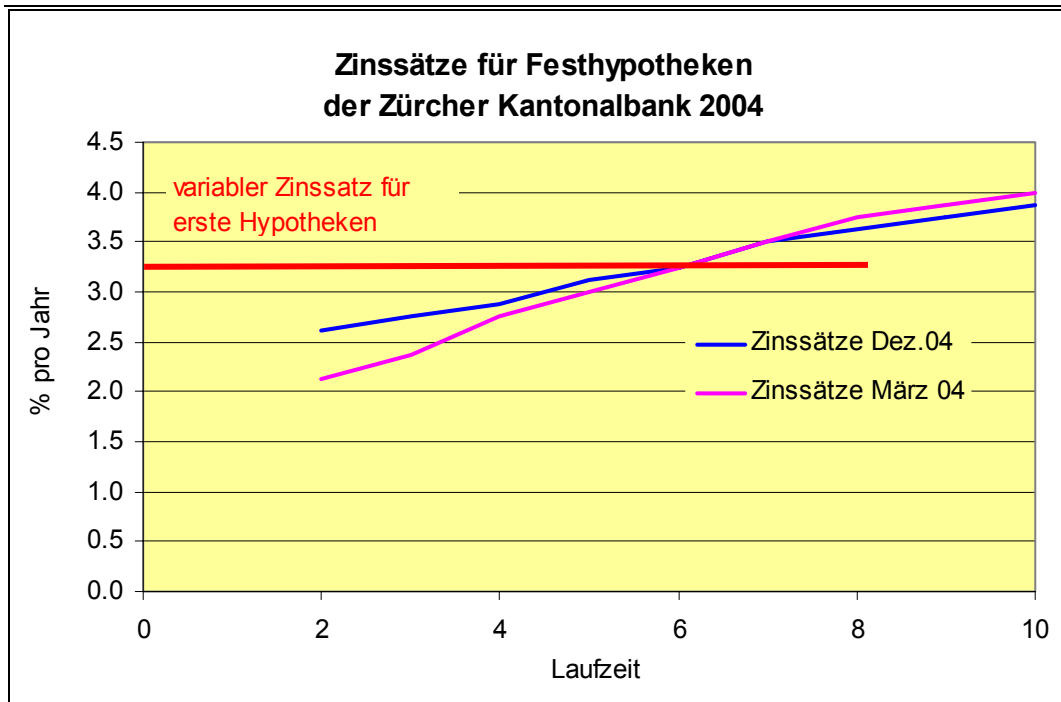
Zunehmende Finanzengpässe wie die dem 2003 abgelösten WEG innewohnende Problematik ständig steigender Mietzinsen haben die Wohnbauförderung des Bundes für neue Objekte praktisch versiegen lassen. Die Kantone und Gemeinden sind bislang nicht in der Lage gewesen, die entstandene Lücke zu füllen, zumal sie sich häufig an das WEG angekoppelt hatten.



Figur 5: Bundesamt für Wohnungswesen, Gemäss WEG direkt geförderte Wohnungen 1976-2001, (2003)

Trend 6: Der variable Hypothekenzinssatz schwankte 1976-2004 zwischen 3,25% und 7%. Vor allem der Anstieg 1988-1992 löste einen starken Mietzinsschub aus.

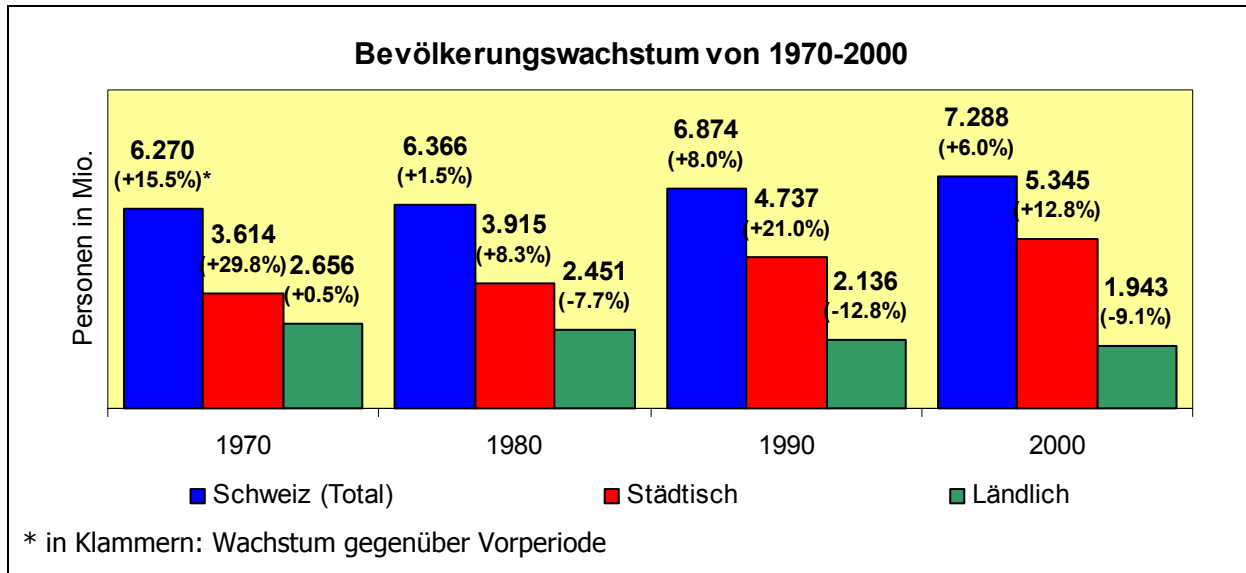
Obwohl die meisten Hypotheken heute Festhypotheken sind, stellt der variable Zinssatz für erste Hypotheken immer noch einen repräsentativen Massstab für das Niveau der Hypothekenzinssätze dar. Er bildet weiterhin die Basis für die gesetzlich fixierten Überwälzungssätze. Nach wie vor stellen die Hypothekenzinsen das wichtigste Kostenelement für die Vermietenden dar.



Figur 6: Zinssätze von festen und variablen Hypotheken der Zürcher Kantonalbank per 16.12.2004 (www.zkb.ch/ Pfad: Produkte, Hypotheken)

Trend 7: Die Bevölkerung wuchs 1970-2000 um mehr als eine Million Personen und sorgte so für eine grosse zusätzliche Wohnungsnachfrage. Zukünftig wird sich ihr Zuwachs aber stark abflachen, die Bevölkerung wird sich ab 2020 in etwa stabilisieren.

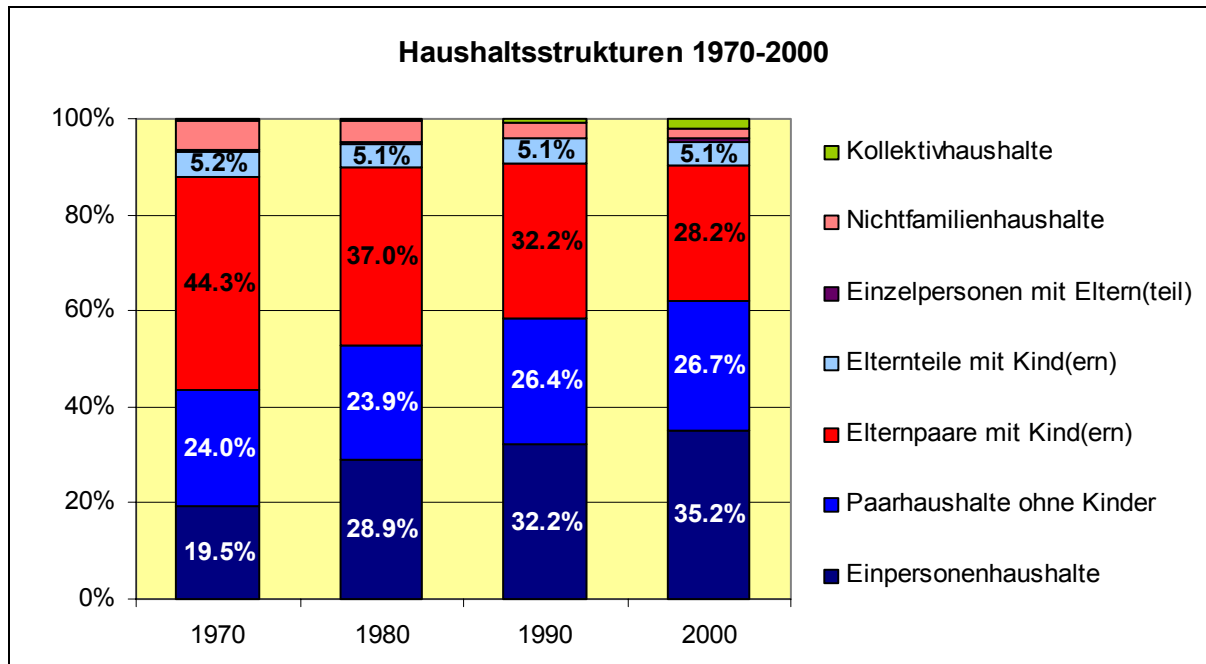
Der Bevölkerungszuwachs konzentrierte sich auf die Städte und die zentrumsnahen Agglomerationen. Dort wurde denn auch der Wohnraum am ehesten knapp. In ländlich peripheren Gebieten ging die Bevölkerung zurück, ein Wohnungsmangel war dort weniger spürbar.



Figur 7: Bundesamt für Statistik, Struktur der Bevölkerung 1900-2000 (2004)

Trend 8: Die Zunahme der Wohnbevölkerung und die gleichzeitige Abnahme der mittleren Anzahl Personen pro Haushalt führen zu veränderten Ansprüchen an die Wohnungsgrösse.

Aufgrund der fortschreitenden Individualisierung und Alterung der Gesellschaft wohnen immer weniger Personen im gleichen Haushalt zusammen. Parallel dazu differenzieren sich die Wohnbedürfnisse von Singles, Alleinerziehende und Senioren und Seniorinnen weiter aus.



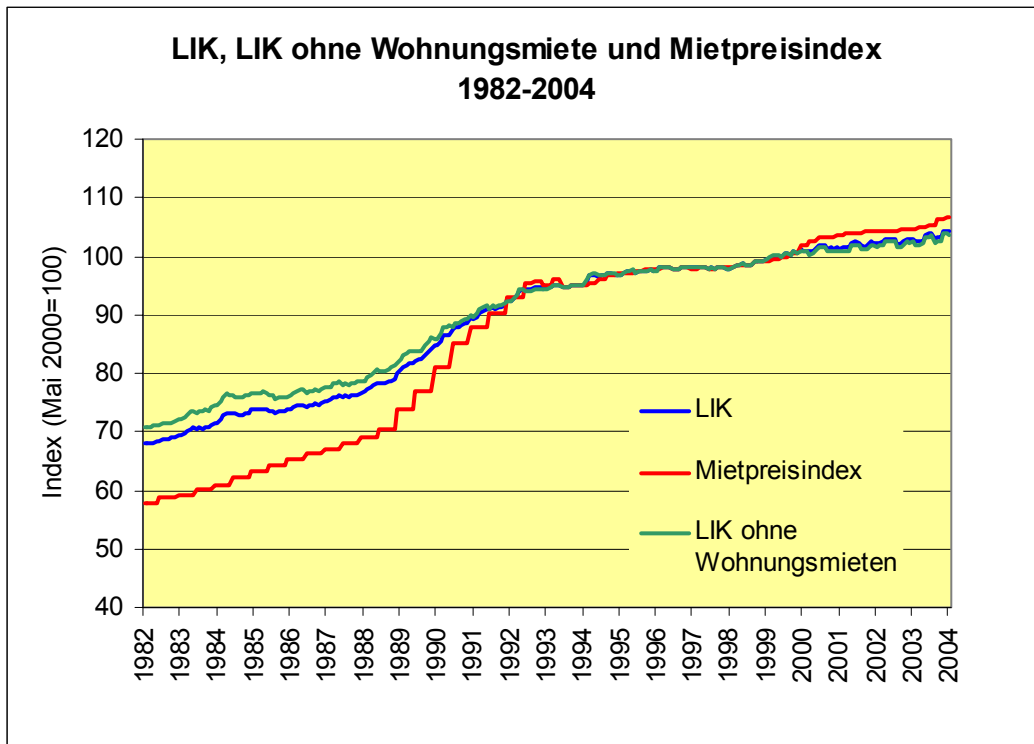
Figur 8: Bundesamt für Statistik (2004)

Trend 9: Die Kaufkraft der Löhne nahm seit 1970 um rund 40% zu. Die Haushalte konnten sich damit grössere und qualitativ bessere Wohnungen leisten.

Dies hat sich in einer steigenden Wohnfläche pro Kopf niedergeschlagen. Mieterhaushalte beanspruchen mit 39m² pro Kopf etwa 20% weniger Wohnfläche als gleich grosse Eigentümerhaushalte, die auf 50m² pro Kopf kommen.

Trend 10: Die Mieten nahmen seit 1982 deutlich schneller zu als die Preise aller von den Haushalten konsumierten Waren und Dienstleistungen.

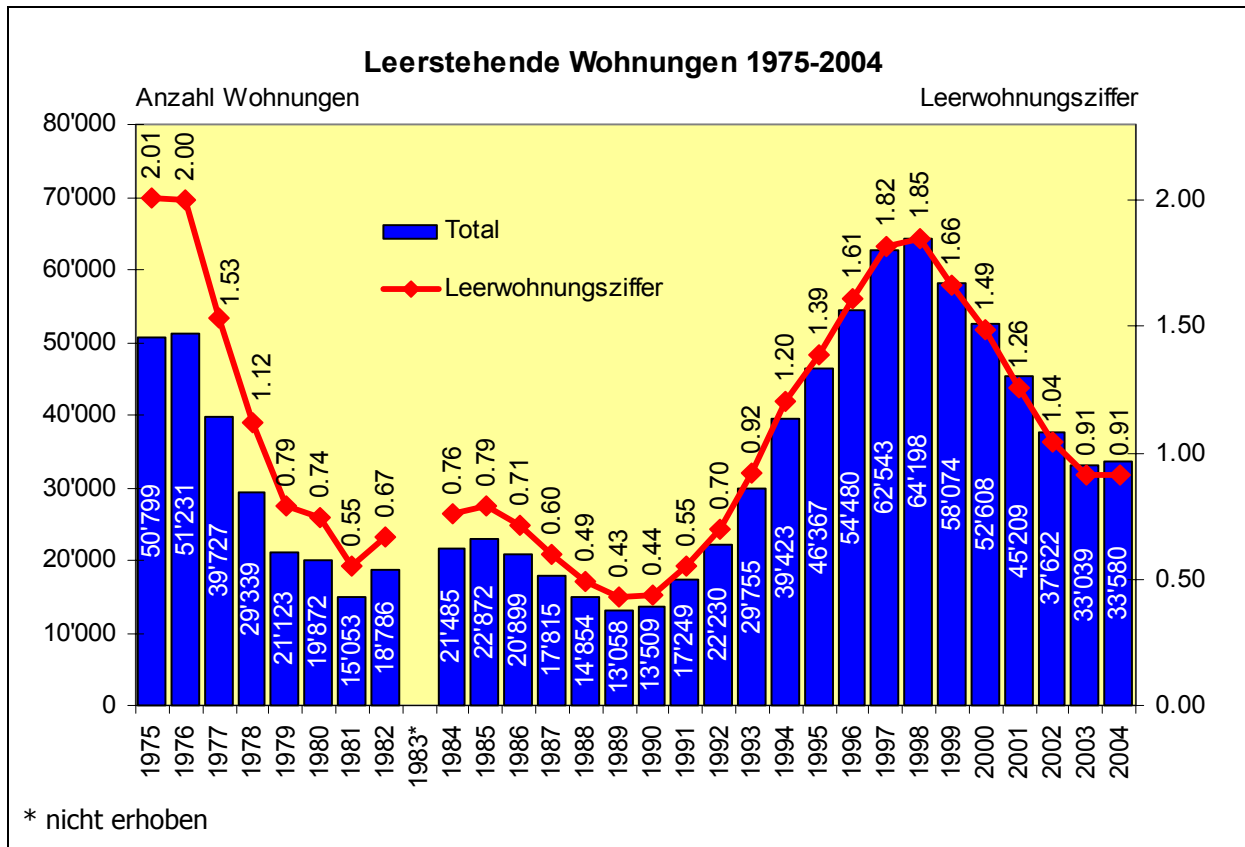
Die Mieten nahmen 1982-2004 um 85% zu, die Preise aller anderen Güter, die im Landesindex der Konsumentenpreise erfasst werden, stiegen dagegen in der gleichen Periode nur um 46%. Für 3-4-Zimmer-Wohnungen sind sie in den letzten zehn Jahren zudem schneller gestiegen als für Kleinwohnungen.



Figur 9: Bundesamt für Statistik, Landesindex der Konsumentenpreise (2004)

Trend 11: Die Leerwohnungsziffer schwankte seit 1975 zwischen 0,4-2%. Die Perioden mit Wohnungsengpässen überwogen deutlich.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine Leerwohnungsziffer von mindestens 1-2% erforderlich. Die Untergrenze von 1% ist seit 1975 in 15 Jahren unterschritten worden. In den Zentren sind die Leerwohnungsziffern naturgemäss deutlich tiefer als in der Peripherie.



Figur 10: Bundesamt für Statistik, Leerstehende Wohnungen, Entwicklung, (2004)

Trend 12: Die Haushalte messen dem Wohnen eine grosse Bedeutung zu. Die Ansprüche an die eigene Wohnung und ihr Umfeld sind hoch.

Die Wohnzufriedenheit hängt von Qualität und Grösse der Wohnung, aber auch von der Umgebung, den Arbeitsplätzen, der Verkehrsanbindung sowie den Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ab. Im allgemeinen sind die Mietenden mit ihrer Wohnung recht zufrieden, am ehesten unzufrieden sind sie mit der Höhe des Mietzinses, der mangelnden Möglichkeit, an der Wohnung Veränderungen vorzunehmen sowie am ungenügenden Schutz vor Einbrüchen.

| Interne Faktoren | Veränderung Wohnzufriedenheit 1990-2004 (eher oder völlig unzufrieden) | | | | |
|--|--|---------|-------------|------|---------|
| | Jahr | Prozent | Veränderung | Jahr | Prozent |
| Gestaltungsfreiheit ausserhalb der Wohnung | 1990 | 34 % | → | 2004 | 13 % |
| | 1996 | 19 % | → | 2004 | 14 % |
| | 1988 | 19 % | → | 2004 | 13 % |
| | 1988 | 19 % | → | 2004 | 13 % |
| Garten | 1988 | 16 % | → | 2004 | 12 % |
| | 1988 | 11 % | → | 2004 | 5 % |

Figur 11: NZZ Media, Die Forschungsreihe der «Neuen Zürcher Zeitung» zum Thema «Wohnen in der Schweiz», (2004), S. 11

Trend 13: Rund ein Viertel aller Mietenden plant zumindest potentiell einen Umzug. Im Vordergrund steht der Wunsch nach einer grösseren Wohnung.

Der Anteil der Umzugswilligen hat sich seit 1988 deutlich erhöht. Rund die Hälfte wünscht sich eine Wohnung mit mindestens fünf Zimmern.

| Gründe (Mehrfachantworten möglich) | Frauen (n=275) | Männer (n=225) | Total (n=500) |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Prozentwerte | | | |
| Familiäre Veränderungen | 29 | 36 | 32 |
| Grössere Wohnung (höherer Raumbedarf) | 29 | 36 | 32 |
| Bessere Wohnung | 31 | 32 | 31 |
| Beruf | 11 | 17 | 14 |
| Probleme mit Vermieter | 11 | 16 | 14 |
| Mietzinserhöhung | 11 | 11 | 11 |
| Mangelnder Unterhalt | 12 | 9 | 11 |
| Kleinere Wohnung | 11 | 7 | 9 |
| Tiefere Mietkosten | 7 | 9 | 8 |
| Nachbarschaftliche Probleme | 7 | 5 | 6 |
| Brauchte Veränderung, aufs Land; in die Stadt | 5 | 4 | 4 |
| Kündigung, Liegenschaft verkauft, abgebrochen, Eigenbedarf des Vermieters | 3 | 3 | 3 |
| Zu hohe Lärmbelastung | 2 | 1 | 2 |
| Eigentum erworben | 1 | 1 | 1 |
| Weiss nicht | 4 | 4 | 4 |

Figur 12: Ernest Dichter SA, (2004), S. 50

Trend 14: Die Rentabilität von Mietwohnhäusern ist langfristig geringer als die von Geschäftshäusern oder von Aktien, aber klar höher als die von Obligationen.

Mit Mietwohnhäusern lässt sich langfristig bei geringem Risiko eine stabile und attraktive Rendite erzielen. Die häufig erhobene Behauptung, dass der Bau von Mietwohnungen aufgrund der geltenden Mieterschutzbestimmungen uninteressant geworden sei, ist nicht haltbar.

| Nominelle Renditen schweizerischer Aktiva 1984/1985-2004 (Mittelwerte in % pro Jahr) | | | | |
|--|--------|----------------|--------------|------------|
| | Aktien | Wohnimmobilien | Obligationen | Liquidität |
| Gesamtrendite | | | | |
| - ZKB 1984-2004 | 11.7% | 5.9% | 5.1% | 2.0% |
| - ZHW 1985-2004 | 10.6% | 5.9% | 5.1% | |
| Risiko ZKB 1984-2004 | 21.1% | 16% | 3.3% | 1.3% |

Figur 13: Quelle ZKB (2004), S. 93; Auskünfte Patrik Schellenbauer, ZKB, 17.3.2005; Pictet (www.pictet.com) Die Performance von Aktien und Obligationen in der Schweiz 1926-2004

Erläuterungen

Zeitperiode ZKB: 1984-2004 (2. Quartal)

Zeitperiode ZHW: 1985-2004

Wohnimmobilien ZHW: Immobilienfond Swiss Residential Fund

Obligationen ZKB/ZHW: Pictet-Index Gesamtrendite Obligationen

Aktien ZKB: MSCI-Index Schweiz; ZHW: LPP Index 93 Pictet (für BVG)

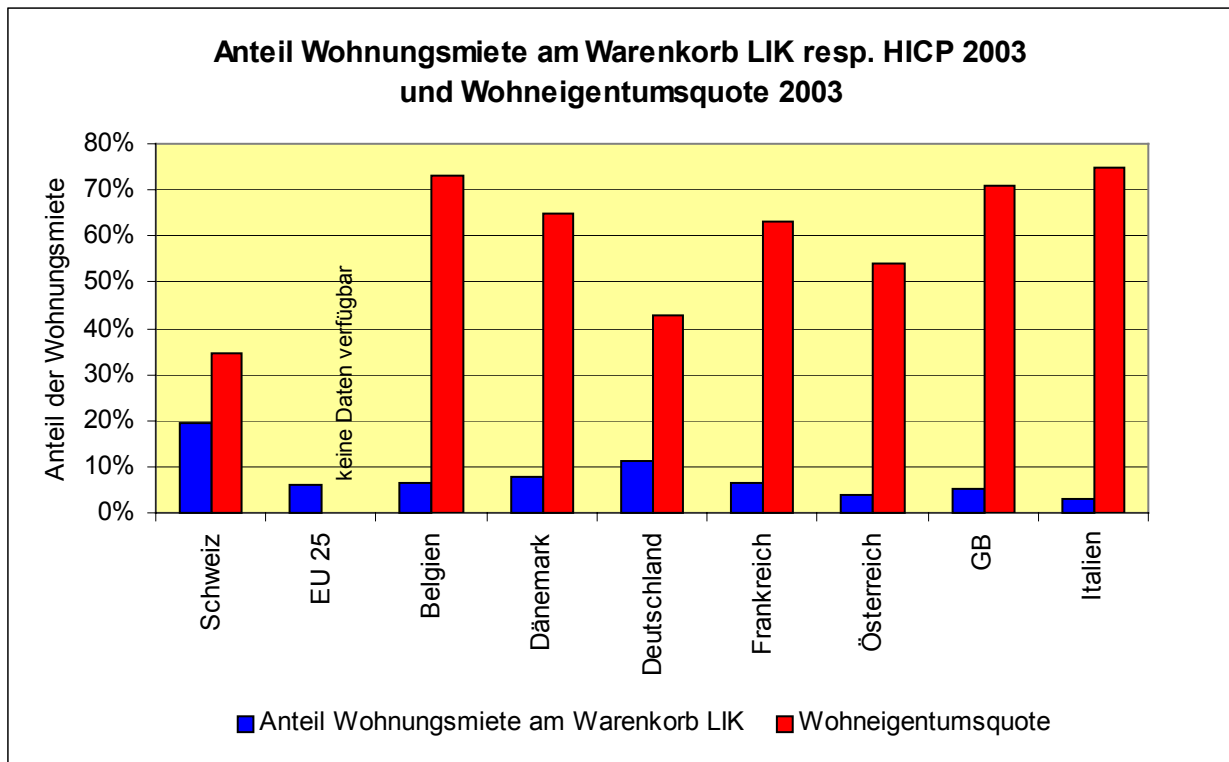
Liquidität ZKB: Zinssatz für 3-Monats-Festgelder in CHF auf dem Eurofrankenmarkt

Risiko (Volatilität): entspricht der Standardabweichung (in %)

Trend 15: Die Wohnungsmieten erreichen in der Schweiz im Vergleich zu den EU-Ländern den weitaus höchsten Anteil am Haushaltbudget. Die Wohneigentumsquote ist dagegen am tiefsten.

In Figur 14 ist ersichtlich, dass der Anteil der Netto-Wohnungsmiete am repräsentativen Haushaltbudget in der Schweiz etwa 20% ausmacht, im europäischen Vergleich ist dies der Maximalwert, Deutschland folgt mit einem Anteil von gut 10%. Die Wohneigentumsquote ist in der Schweiz dagegen deutlich am geringsten ist. Das Niveau der schweizerischen Mietpreise liegt doppelt so hoch wie der Durchschnitt der EU-15 und 60-70% über dem Niveau Deutschlands und Frankreichs.

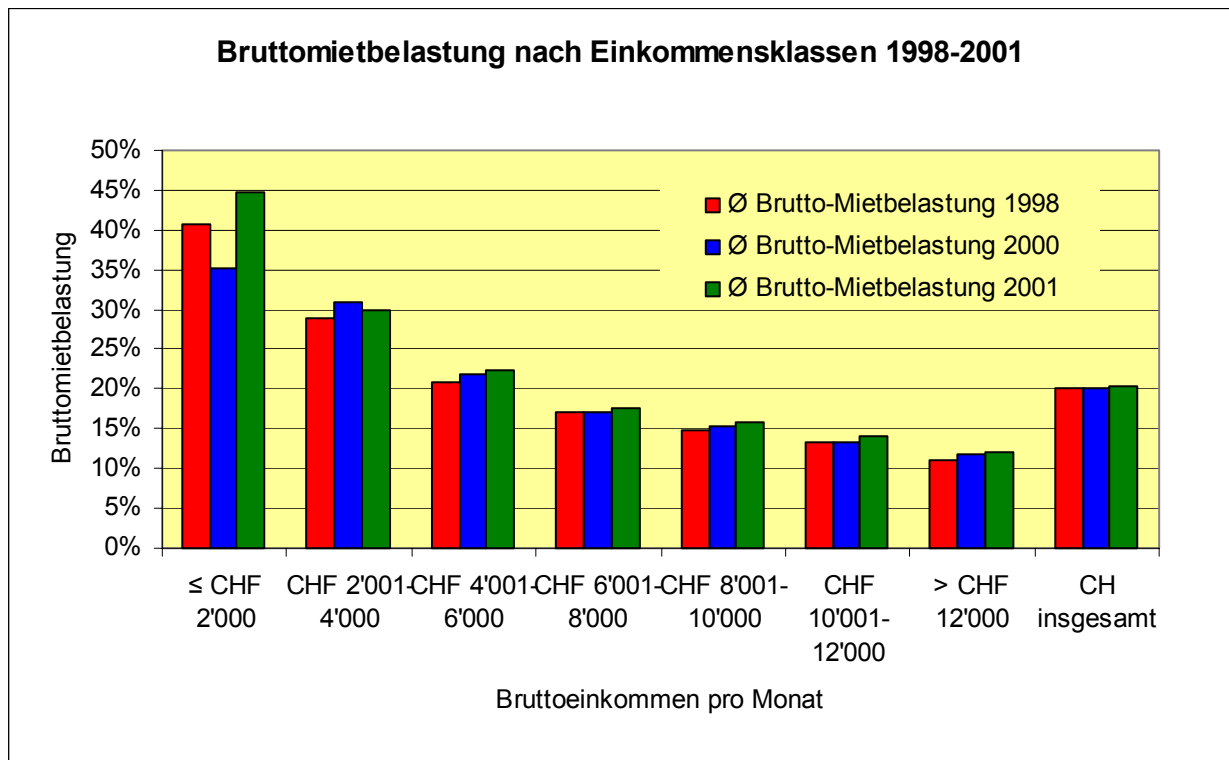
Figur 14: Eurostat, Harmonisierte Verbraucherpreisindizes - Gewichte der Indizes, (2004);



Bundesamt für Statistik, Der Landesindex der Konsumentenpreise, Gewichtung 2004, (2004), S. 6; National Statistics, Owner occupied dwellings, (29.9.2004, last update), <http://www.statistics.gov.uk/STATBASE/ssdataset.asp?vlnk=7326> (29.9.2004); Bundesamt für Statistik, Markanter Anstieg des privaten Wohneigentums, (2003), S. 1

Trend 16: Die Brutto-Mietbelastung erreicht in Haushalten mit geringen Einkommen 35-45%, sie fällt mit steigendem Einkommen auf gut 10% ab.

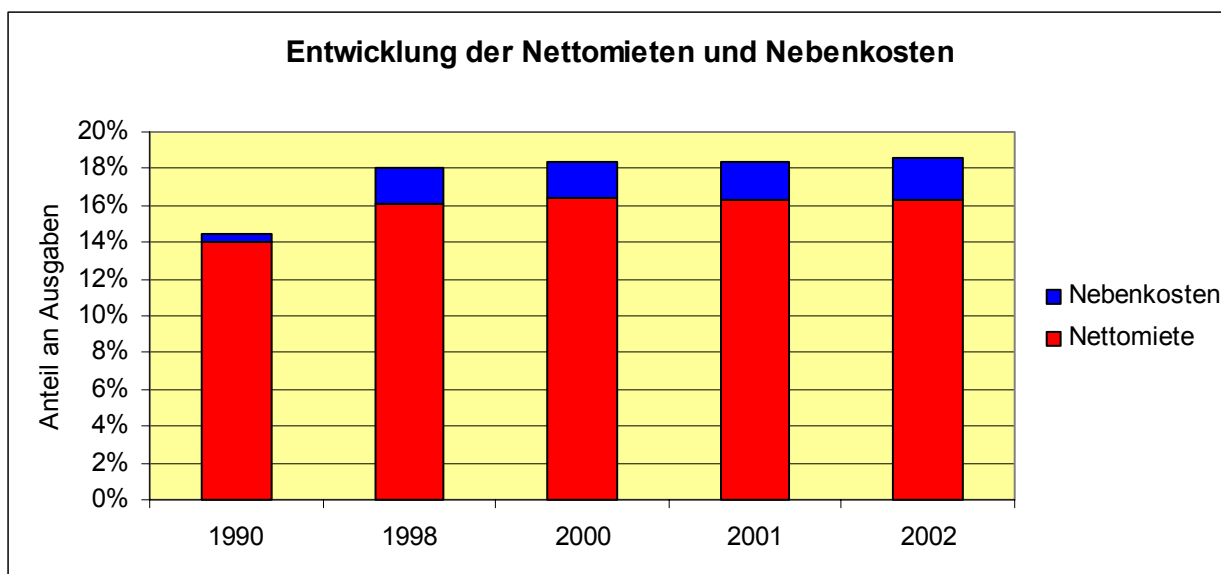
Die Brutto-Mietbelastung (= Bruttomiete in % des Bruttoeinkommens) ist seit 1990 gestiegen und erreichte im Jahr 2001 durchschnittlich 20%. Die Streuung ist allerdings sehr gross. In Haushalten mit Einkommen unter 2000 Franken pro Monat beträgt die Mietbelastung 35-45%, bei sehr Gutsituierten dagegen nur gut 10%.



Figur 15: Bundesamt für Wohnungswesen, Indikatoren Mietbelastung 2001 nachgewichtet, (2004)

Trend 17: Die relative Mietbelastung ist seit 1990 dauernd angestiegen. Die Miete ist mit Abstand der wichtigste Posten eines schweizerischen Haushaltsbudgets.

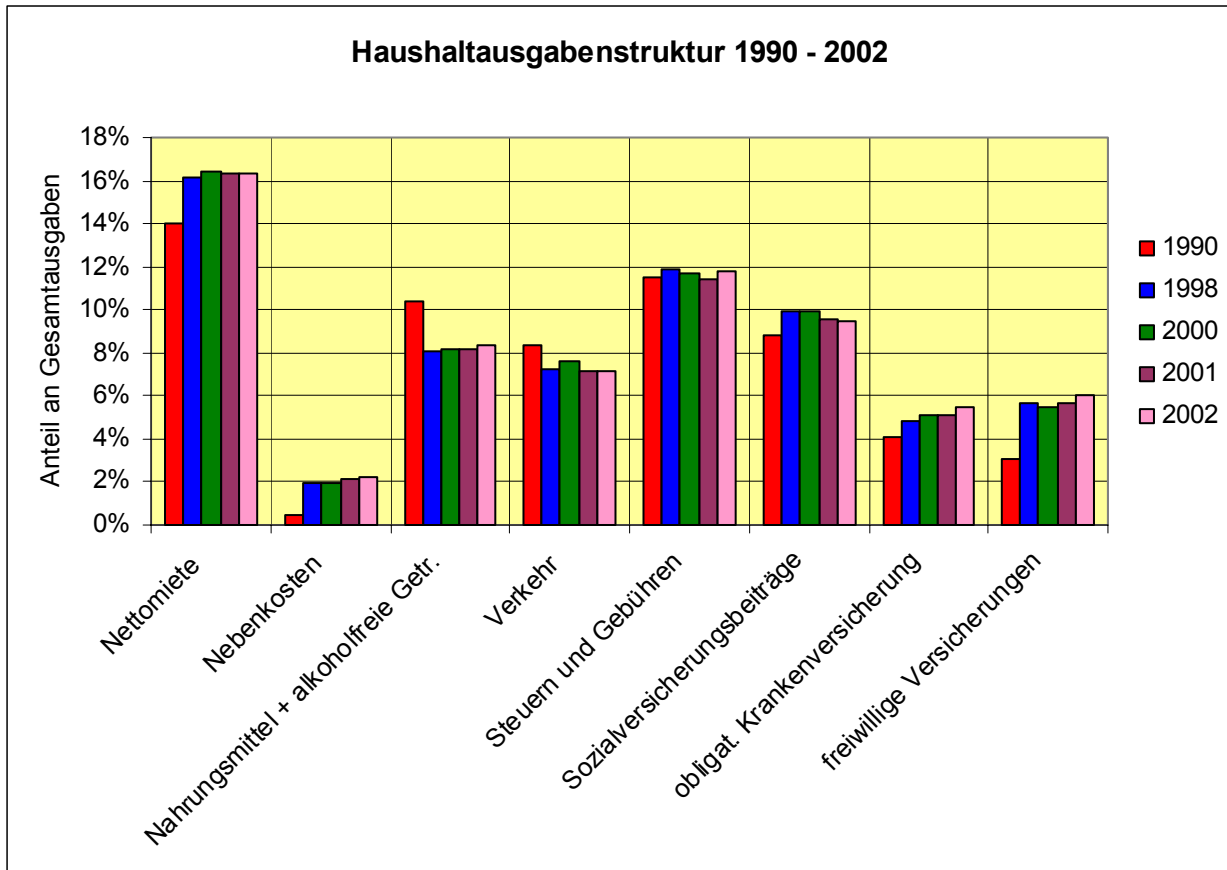
In einem repräsentativen Haushaltbudget stellen die Bruttomieten (= Netto-Miete plus Nebenkosten in % des Bruttoeinkommens) die grösste Position dar, deren Gewicht sich überdies seit 1990 spürbar erhöht hat. Wie Figur 16 zeigt, waren sowohl die Nettomiete wie auch die Nebenkosten an diesem Zuwachs beteiligt.



Figur 16: Bundesamt für Statistik, Verbrauchserhebung 1990, (2004); Bundesamt für Statistik, Einkommens- und Verbrauchserhebung 1998, (2004); Bundesamt für Statistik, Einkommens- und Verbrauchserhebung 2000, (2004); Bundesamt für Statistik, Einkommens- und Verbrauchserhebung 2001, (2004); Bundesamt für Statistik, Einkommens- und Verbrauchserhebung 2002, (2004)

Trend 18: Die Bedeutung der Miete im repräsentativen schweizerischen Haushaltsbudget ist seit 1990 im Vergleich zu den anderen Positionen am meisten gestiegen.

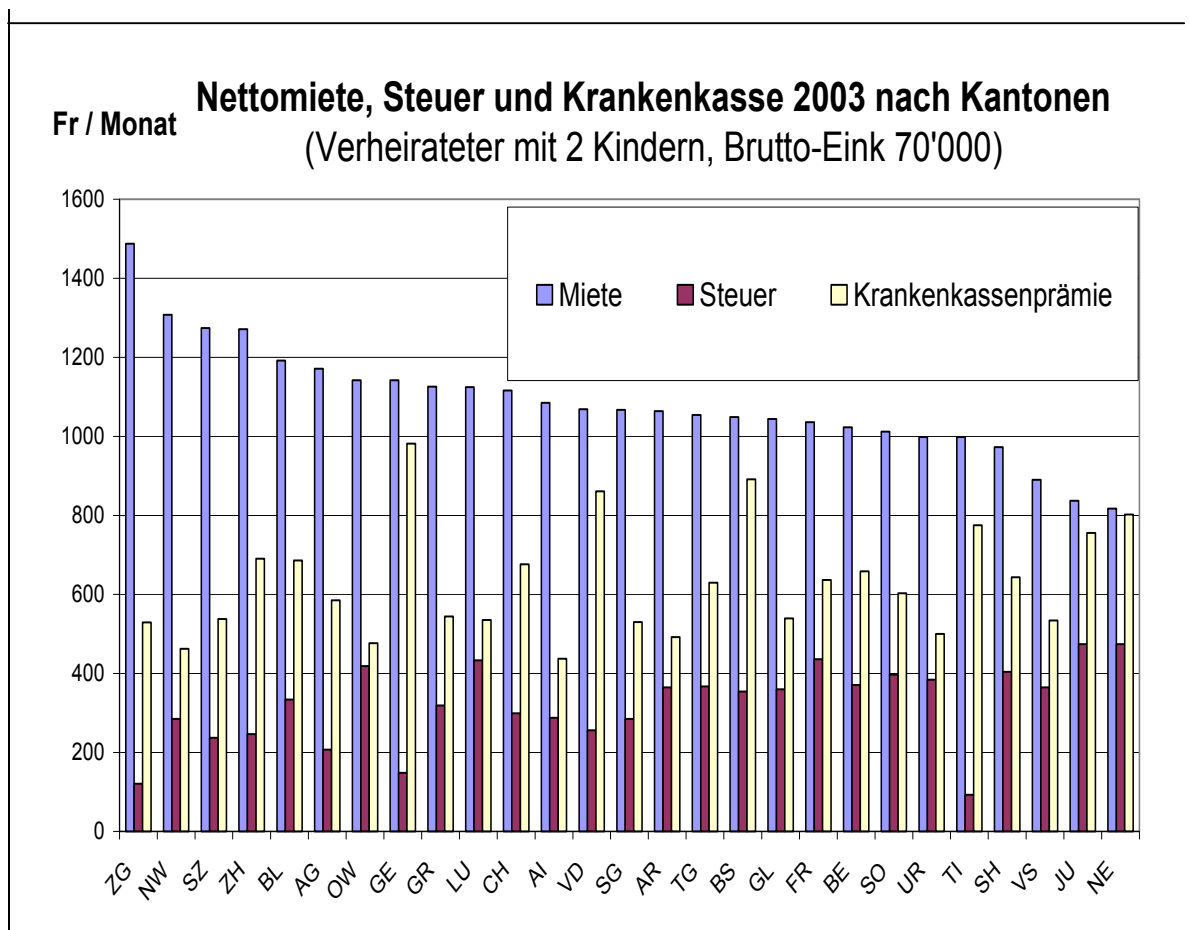
Keine andere Ausgabenposition, auch nicht die Krankenkassenprämien, haben seit 1990 dermassen an Gewicht im Haushaltbudget zugenommen wie die Bruttomiete. Die Zunahme der Mietbelastung hat das Armutsrisiko erhöht, vor allem bei Alleinerziehenden und Bezüger/innen von Sozialhilfe, welche nicht eine kommunale oder genossenschaftliche Wohnung bewohnen.



Figur 17: Bundesamt für Statistik, Verbrauchserhebung 1990, (2004); Bundesamt für Statistik, Einkommens- und Verbrauchserhebung 1998, (2004); Bundesamt für Statistik, Einkommens- und Verbrauchserhebung 2000, (2004); Bundesamt für Statistik, Einkommens- und Verbrauchserhebung 2001, (2004); Bundesamt für Statistik, Einkommens- und Verbrauchserhebung 2002, (2004)

Trend 19: Die Miete ist im repräsentativen schweizerischen Haushaltsbudget nach wie vor der wichtigste Einzelposition, weit vor den Krankenkassenprämien und den Steuern.

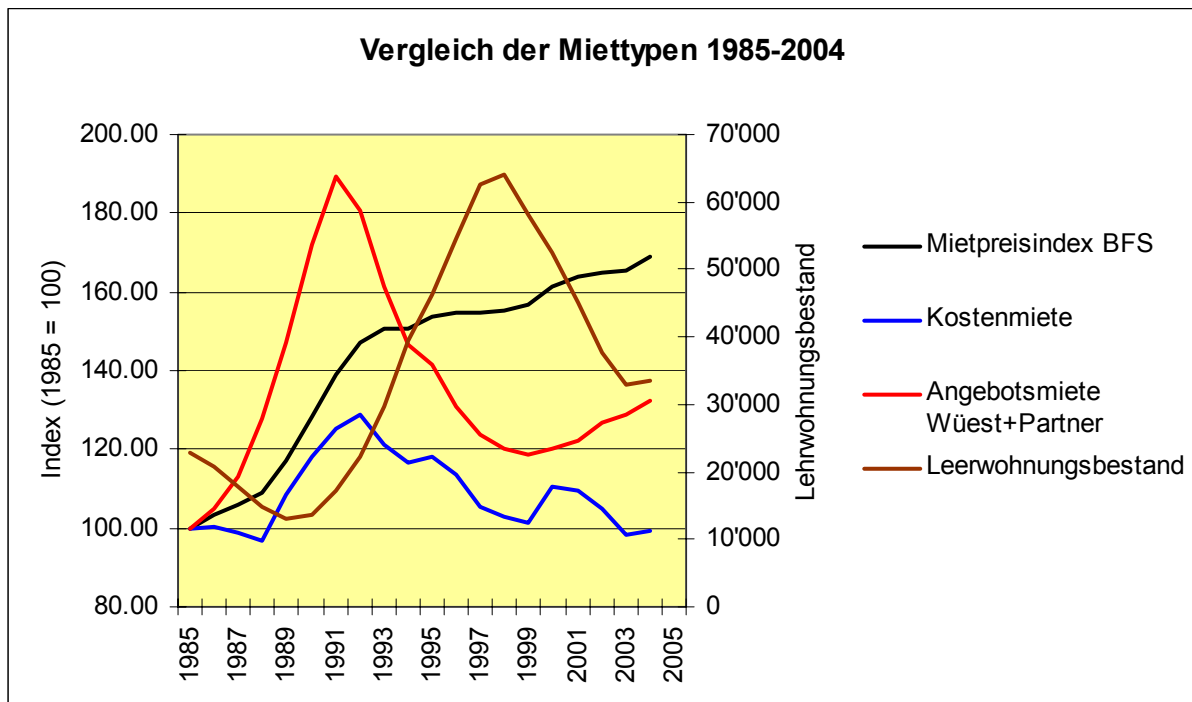
Keine andere Ausgabenposition, auch nicht die Krankenkassenprämien, haben dasselbe Gewicht im Haushaltbudget wie die (Netto)Miete. Die Mietzinsbelastung ist tendenziell in jenen Kantonen am höchsten, die die tiefste Steuerbelastung aufweisen. Hohe Mieten wurden im Jahre 2003 im Durchschnitt etwa zur Hälfte durch tiefe Steuerbelastungen kompensiert. Für Normalverdiener bleibt folglich die Summe von Miete und Steuer im Kanton Zug am höchsten, in den Kantonen TI, VS, GE (dank der tiefen Steuerbelastung), NE und JU am tiefsten.



Figur 18: Quelle: Mietpreis- Strukturhebung 2003, Bundesamt für Gesundheit (2004), Eidg. Steuerverwaltung (2004), eigene Berechnungen (Steuer = Einkommensteuer in Kanton, Gemeinde und Kirche für einen verheirateten Arbeitnehmer mit einem Jahres-Bruttoeinkommen von 70'000 Fr.)

Trend 20: Das geltende Mietrecht ist zwar an der Kostenmiete orientiert. Es konnte aber nicht verhindern, dass die tatsächlichen Mieten deutlich stärker als die reinen Kosten gestiegen sind.

Bei einer reinen Kostenmiete wären die Mieten im Jahre 2004 etwa gleich hoch wie im Jahre 1985 gewesen. In Tat und Wahrheit sind sie um etwa 70% gestiegen. Das Mietrecht konnte demnach nicht verhindern, dass die tatsächlichen Mieten seit 1985 deutlich stärker als die reinen Kosten gestiegen sind.



Figur 19: Jans, Armin, (2004), S.41; Bundesamt für Statistik, Wohnungsmiete, (2004); Bundesamt für Statistik, Leerstehende Wohnungen, (2004); Wüest und Partner, Angebotspreisindizes Wohnflächen Schweiz (nominal), Basis: 1970 = 100, http://www.wuestundpartner.com/online_services/immobilienindizes/angebotspreisindex/index Tabellen (30.9.2004)

Kapitel 4) Mieten oder Kaufen?

Beim Vergleich Miete/Kauf von Wohneigentum werden zwei Ergebnisse deutlich:

- Wer sich Wohneigentum leisten möchte, benötigt ein relativ hohes Einkommen und Vermögen. Zunächst ist ein eigenes Vermögen von mindestens 20% des Verkaufspreises aufzubringen. Um den Rest mittels einer Bankhypothek zu finanzieren, darf die Belastung des Bruttoeinkommens durch die Wohnkosten (ohne Nebenkosten) einen Drittel nicht übersteigen. In Figur 20 sind die für eine Eigentumswohnung minimal erforderlichen Einkommen ausgewiesen. Da die Preise für die Eigentumswohnungen nach Grösse, Ausstattung und Lage stark variieren, sind jeweils Minimal- und Maximalwerte ausgewiesen.
- Zwischen den sieben Grossregionen bestehen grosse Preisunterschiede. Im Val de Travers kostet eine Eigentumswohnung lediglich 260'000 Franken, ein Eigenkapital von 52'000 und ein jährliches Bruttoeinkommen von 46'100 Franken reichen für die Finanzierung bereits aus. Abgesehen von Ferienregionen wie dem Oberengadin, Davos und dem Schanfigg liegt der Kanton Zürich an der Spitze. Hier kostet eine Eigentumswohnung im Minimum 390'000 und im Maximum 710'000 Franken. Dafür ist ein Eigenkapital von 78'000-142'000 Franken und ein Bruttoeinkommen von 68'600-124'900 Franken pro Jahr erforderlich.

| Grossregion | Bruttoeinkommen/Jahr (in CHF) | | Erforderliches Eigenkapital (in CHF) | |
|---------------------------|--|----------------|---|----------------|
| | <i>Minimum</i> | <i>Maximum</i> | <i>Minimum</i> | <i>Maximum</i> |
| <i>Zürich</i> | <i>68'600</i> | <i>124'900</i> | <i>78'000</i> | <i>142'000</i> |
| <i>Ostschweiz</i> | <i>58'000</i> | <i>81'400</i> | <i>66'000</i> | <i>93'000</i> |
| <i>Innerschweiz</i> | <i>55'100</i> | <i>100'100</i> | <i>63'000</i> | <i>114'000</i> |
| <i>Nordwestschweiz</i> | <i>55'900</i> | <i>99'700</i> | <i>64'000</i> | <i>113'000</i> |
| <i>Bern</i> | <i>54'500</i> | <i>90'400</i> | <i>62'000</i> | <i>103'000</i> |
| <i>Südschweiz</i> | <i>49'800</i> | <i>125'900</i> | <i>57'000</i> | <i>143'000</i> |
| <i>Léman</i> | <i>58'700</i> | <i>96'200</i> | <i>67'000</i> | <i>109'000</i> |
| <i>Suisse occidentale</i> | <i>46'100</i> | <i>66'300</i> | <i>52'000</i> | <i>75'000</i> |

Figur 20: Wüest und Partner, Immo-Monitoring 2004/2 (2003), S. 62-73, eigene Berechnungen

Demgegenüber sind die Kosten für die Miete überall um 25-50% geringer als die Kosten für Wohneigentum. Gegenwärtig wohnen rund 35% aller Haushalte in eigenem Wohnraum. Grob geschätzt könnte sich im Maximum etwa die Hälfte aller Haushalte eine Eigentumswohnung finanziell leisten. Dies allerdings unter der Voraussetzung, dass der Kauf einer Eigentumswohnung ausschliesslich von der finanziellen Tragbarkeit und nicht anderen Kriterien (wie Attraktivität des Wohnorts, Arbeitsweg, Wunsch nach räumlicher Flexibilität im Fall eines Arbeitsplatzwechsels und nach Risikostreuung bei der Anlage des eigenen Vermögens) abhängt. Damit ist auch gesagt, dass die potentielle Eigentümerquote von 50% in der Realität auch nicht annähernd erreicht werden kann, so dass die überwiegende Mehrzahl der Haushalte auch weiterhin in Mietwohnungen leben werden.

Kapitel 5) Transaktionskosten beim Wohnungswechsel

Ein Wohnungswechsel ist für Mietende wie auch für Vermietende kostspielig. Für acht Musterfälle wurden die Umzugskosten eines Mieters / einer Mieterin anhand von Offerten detailliert erhoben. Naturgemäss zeigt sich (siehe Abb. 74 auf Seite 104), dass die Transaktionskosten überproportional zur Wohnungsgrösse zunehmen. Während die Kosten für eine 1-Zimmerwohnung im Mittel rund 150% bis 200% einer Monatsmiete ausmachen, können sie bei einer 5.5-Zimmerwohnung leicht das Vierfache der Monatsmiete betragen. Dabei fallen bei steigender Wohnfläche die Transportkosten, gefolgt von den Reinigungskosten, am stärksten ins Gewicht.

Für die Vermietenden fallen folgende Kosten an: Entgangene Mieten infolge von Leerständen, Suche von neuen Mietenden (Inserate usw.), Kosten für Rechtsstreitigkeiten und für eine vorgezogene, eventuell auch zusätzliche Instandstellung bei Mieterwechseln. Insgesamt ergeben sich (vgl. Abb. 94 Seite 117) ohne die schwierig bezifferbaren Instandstellungskosten gesamtwirtschaftliche jährliche Transaktionskosten von 800 Millionen Franken für die Vermietenden und 1'187-1'480 Millionen Franken für die Mietenden.

Gesamtwirtschaftlich betragen die Transaktionskosten schätzungsweise 2,1-2,4 Milliarden Franken, was ½% des Bruttoinlandproduktes entspricht. Für die Mietenden erreichen die jährlichen Mobilitätskosten (abgeschrieben über eine mittlere Dauer des Mietverhältnisses von fünf Jahren) eine jährliche Mehrbelastung des Haushaltsbudgets von durchschnittlich CHF 700. Diese Mehrbelastung verteuert das Wohnen um rund 5-6%. Auf der Seite der Vermietenden stellen die jährlichen Kosten von über CHF 800 Mio. ebenfalls eine hohe Belastung dar. Folglich hemmen die Transaktionskosten einerseits die Wohnmobilität für Mieter und bewegen andererseits Vermieter dazu, mit den Mietparteien ein langfristiges Mietverhältnis anzustreben.

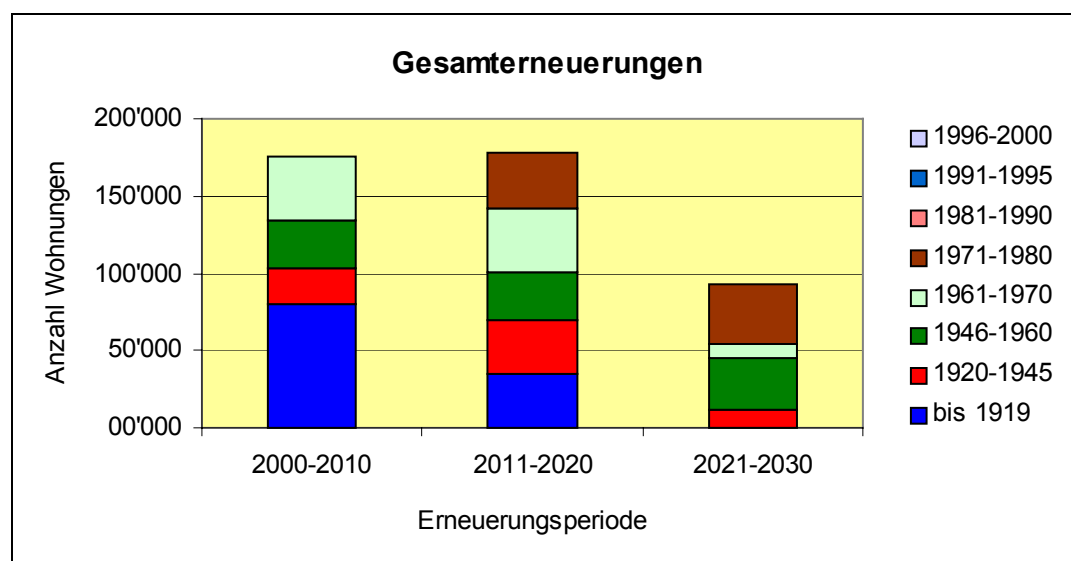
Kapitel 6) Sanierungsbedarf des Wohnungsbestandes und Folgen für die Mietzinsen

Im Jahr 2000 gab es (gemäss Gebäude- und Wohnungszählung) rund 2 Millionen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Gut 60% davon gehören Privatpersonen, fast 25% institutionellen Anlegern. In Figur 21 wird ihr Bestand nach Bau- und Renovationsperiode gezeigt. Rund ein Drittel wurde vor 1945 erstellt, die Hälfte zwischen 1946 und 1980. Ersichtlich ist weiter, dass etwa 60% der Mietwohnungen seit 1971 nicht mehr oder gar nie renoviert wurde.

| Mietwohnungsbestand nach Bau- und Renovationsperiode | | | | | | | | | |
|---|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bauperiode | bis 1919 | 1920-1945 | 1946-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-1995 | 1996-2000 | Total |
| 1971-1980 renoviert | 42'150 | 24'560 | 14'675 | 5'529 | 2'751 | 0 | 0 | 0 | 89'665 |
| 1981-1990 renoviert | 78'962 | 47'215 | 57'550 | 43'957 | 15'694 | 6'723 | 0 | 0 | 250'101 |
| 1991-1995 renoviert | 47'323 | 29'856 | 39'758 | 44'156 | 19'997 | 4'502 | 4'062 | 0 | 189'654 |
| 1996-2000 renoviert | 59'073 | 36'131 | 55'450 | 73'624 | 39'749 | 8'636 | 2'064 | 4'844 | 279'571 |
| nicht renoviert | 162'914 | 100'101 | 176'814 | 236'193 | 203'023 | 174'797 | 73'425 | 98'259 | 1'225'526 |
| Total | 390'422 | 237'863 | 344'247 | 403'459 | 281'214 | 194'658 | 79'551 | 103'103 | 2'034'517 |

Figur 21: Bundesamt für Statistik, VZ 2000, Wohnungen in Gebäuden (ohne Stockwerkeigentum) nach Bau- sowie Renovationsperiode und Gebäudeart, (2004), eigene Berechnungen

Der Erneuerungsbedarf wurde anhand des Zustands der Bausubstanz der Mietwohnungen aufgrund ihrer Altersstruktur und der „normalen“ Sanierungszyklen abgeschätzt. Die bis ins Jahr 2030 anstehenden Gesamterneuerungen werden in Figur 22 nach Baujahr und Erneuerungsperiode aufgezeigt:



Figur 22: Bundesamt für Statistik, VZ 2000, Wohnungen in Gebäuden (ohne Stockwerkeigentum) nach Bau- sowie Renovationsperiode, (2004), eigene Berechnungen

Im laufenden wie auch im nächsten Jahrzehnt müssten demnach je rund 175'000 Wohnungen (d.h. total ein Sechstel des Bestands) saniert werden. Insbesondere muss eine grosse Anzahl Wohnungen, die 1960-1980 erstellt wurden und die eine ungenügende Bauqualität aufweisen, erneuert werden.

Bei den Sanierungsstrategien unterscheidet man:

- Instandhaltung (Unterhalt, Wartung im Sinne von „Pinselrenovationen“);
- Instandsetzung (Erhaltung der ursprünglichen Qualität der Bausubstanz durch Erneuerung von Küche und Bad, der Heizanlage sowie Behebung von Schäden an der Gebäudehülle;
- Erneuerung durch umfassende Sanierungen und wertvermehrnde Investitionen, zum Beispiel Grundrissveränderungen, Anbauten, grössere Balkons, Wintergärten usw.;
- Abriss und Ersatzneubau.

Eine Befragung über das Bewirtschaftungsverhalten der verschiedenen Akteure ergab, dass die meisten Akteure (insbesondere die zahlenmässig dominierenden Privateigentümer/innen) eine Strategie des „Kaufens und Haltens“ verfolgen. Auch gemeinnützige Immobilienbesitzer streben explizit eine langfristige Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsstrategie an. Akteure mit einem hochwertigen Liegenschaftsbestand zielen dagegen zumindest teilweise auf eine Wertsteigerung ihrer Immobilien. Gerade die dominierenden privaten Eigentümer/innen verfolgen eine eher diskontinuierliche Erneuerungsstrategie und bekunden am meisten Mühe, erwirtschaftete Abschreibungen für zukünftige Sanierungen tatsächlich zurückzustellen.

Das Bewirtschaftungsverhalten der Akteure ist auch aus sozialer Sicht von Bedeutung. Nachhaltige Sanierungen, die meistens wertvermehrnde Sanierungsmassnahmen beinhalten, lösen oft massive Mietzinserhöhungen aus und vernachlässigen so die einkommensschwache Bevölkerungsschicht.

Zur Illustration werden drei Objekte mit unterschiedlichen Sanierungsstrategien betrachtet. In Figur 23 sind die Daten zusammengestellt:

| Drei Beispiel von Sanierungen einer Wohnsiedlung | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| | Heugatter Dübendorf | Murifeld Bern | Jasminweg Zürich |
| Eigentümer/in | Swiss Re (CH-Rückvers.) | Stadt Bern | Allgemeine Baugenossen- schaft Zürich |
| Anzahl Wohnungen (vor / nach Sanierung) | 44 / 35 | - / 263 | 88 / 67 |
| Sanierungsstrategie | Gesamterneuerung | sanfte Gesamt- erneuerung | Abriss und Ersatzneubau |
| wichtigste Sanierungsarbeiten | Grundrisserweite- rung; Minergie | Erneuerung Heizung | |
| Mussten die Wohnungen während der Sanierung verlassen werden? | ja (Kündigungen) | nein | ja |
| Mietzins vor Sanierung (Monat) | 11-20 Fr./m ² | 311 Fr. | 8,75 Fr./m ² |
| Mietzins nach Sanierung (Monat) | 23.48 Fr./m ² | 571 Fr. für 2-Zimmer- Wohnung | 14.00 Fr./m ² |
| Mietzinserhöhung (in % Miete for Sanierung) | | | |
| - Minimum | | 54% | 60% |
| - Mittelwert | ca. 50% | | |
| - Maximum | | 114% | |

Figur 23: Auswirkungen von drei unterschiedlichen Erneuerungsstrategien auf die Mietzinsen

Der heute beobachtbare Sanierungsstau wurde von verschiedenen Faktoren verursacht. Einerseits haben das grosse Wohnungsangebot und eine relativ hohe Leerwohnungsziffer, wie sie in der zweiten Hälfte der 90er-Jahre bestanden, bei Wohnungen an schlechten Standorten oder qualitativ ungenügenden Altbauten zu Vermietungs- und Mietzinsproblemen und damit letztlich zu einer ungenügenden Rendite geführt. Durch die entgangenen Einnahmen fehlt heute oft das nötige Eigenkapital für eine Sanierung. Die Markt- und Lagegerechtigkeit einer Wohnung ist demnach von zentraler Bedeutung für Immobilienbesitzer bei der Wahl einer Sanierungsstrategie. Von Bedeutung ist ferner, dass mehr als die Hälfte der Mietwohnungen privaten, häufig nicht professionell agierenden Eigentümern gehört. Diese betrachten ihre Liegenschaft als Teil der Altersvorsorge und bilden häufig zu wenig Rücklagen für Sanierungen. Schliesslich wird das Bewirtschaftungsverhalten der verschiedenen Immobilienbesitzer auch von den Überwälzungsregeln, dem Bau- und Planungsrecht, der Anlagestrategie sowie generell der Motivation zur Investition in den Wohnungsbau beeinflusst. Das Mietrecht dürfte dagegen wenn überhaupt nur einen kleinen Beitrag zum Sanierungsstau geleistet haben.

Soll das Angebot an preisgünstigen Wohnungen aufrechterhalten oder vergrössert werden, ist ein Umdenken notwendig, da sich derzeit viele Sanierungsprojekte an der Wohnqualität von Neubauwohnungen orientieren. Eine Konzentration auf werterhaltende Sanierungen könnte auf verschiedenen

Ebenen Nutzen bringen. Erstens wird durch regelmässig vorgenommene Sanierungsmassnahmen die Lebensdauer der Bausubstanz erhöht, zweitens sichert dies die Wohnungsqualität, was Vorteile für Besitzer und Bewohner bringt und drittens kann durch dieses Verhalten kostengünstiger Wohnraum und die Quartierstruktur erhalten werden.

Zukünftige Herausforderungen

In den kommenden Jahrzehnten stellen sich prioritär folgende zentralen Fragen:

- Wie stark wird die Nachfrage nach Wohnraum (insbesondere auch nach Zweitwohnungen) aufgrund der Zunahme der Bevölkerung und der Kaufkraft der Einkomme steigen? Werden die Ansprüche an den Wohnraum vielfältiger? Nicht zuletzt die demographische Alterung der Bevölkerung und die weiter voranschreitende Individualisierung deuten gegenwärtig darauf hin.
- Wird die Eigentümerquote von gegenwärtig 35% weiterhin markant ansteigen? Zumindest aufgrund der finanziellen Tragbarkeit erscheint dies als möglich. Ab einer Eigentümerquote von 45-50% stellt sich die Frage, ob der Markt für Mietwohnungen weiterhin die höheren Preis- und Komfortsegmente abdecken oder aber sich auf die durchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Segmente beschränken wird.
- Ist die Rückkehr von gut situierten Personen in die Kernstädte eine vorübergehende Erscheinung oder ein länger anhaltender Trend? Werden dadurch einkommensschwächere Personen aus den Kernstädten in die Agglomerationen verdrängt?
- Wird der in Kapitel 6 diskutierte Sanierungsbedarf tatsächlich gedeckt oder geht eine Erneuerungsschere auf? Welche Objekte werden im Rahmen des Marktprozesses mit welchen Strategien und Konsequenzen für die Mieten erneuert? Welche Objekte werden nicht saniert? Mit welchen politischen Massnahmen könnte einer allfälligen Erneuerungsschere entgegen gewirkt werden.
- Welche Rolle werden gemeinnützige Bauträger spielen (können)? Welche Bedürfnisse von welchen Bevölkerungsschichten wollen sie zukünftig abdecken? Sofern sie sich vermehrt auf Randständige, Migranten und Migrantinnen ausrichten würden, müsste die bisher mehr oder weniger ausgeprägte Selbsthilfe konsequent durch eine professionelle Administration der Siedlungen abgelöst werden.
- Wird sich die öffentliche Hand (insbesondere der Bund) aus der Wohnbauförderung zurückziehen? Falls nein: Wird sie ihre knappen Mittel eher für die Eigentumsförderung oder für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Schichten einsetzen?