

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----------------------------|------|
| Abbildungsverzeichnis | vii |
| Tabellenverzeichnis | viii |
| Einleitung | ix |

1. Kapitel:

Charakterisierung eines unregulierten Wohnungsmarktes 1

| | |
|---|----|
| 1.1. Grundlagen des neoklassisch-orientierten Modells eines Marktes | 1 |
| 1.2. Überprüfung der Übertragbarkeit eines neoklassisch-orientierten Marktmodells auf den Wohnungsmarkt | 3 |
| 1.2.1. Definition des auf dem Wohnungsmarkt gehandelten Gutes | 4 |
| 1.2.2. Eine Wohnung ist ein heterogenes Gut | 5 |
| 1.2.3. Eine Wohnung kann nicht unbeschränkt geteilt werden | 5 |
| 1.2.4. Eine Wohnung als dauerhaftes Konsumgut | 6 |
| 1.2.5. Wohnungen sind nicht mobil | 6 |
| 1.2.6. Die lange Produktionsdauer für Wohnungen | 7 |
| 1.3. Das Verhalten der Nachfrager auf einem unregulierten Wohnungsmarkt | 7 |
| 1.3.1. Einflussfaktoren auf das Verhalten der Nachfrager | 8 |
| 1.3.2. Unterscheidung zwischen Grundbedürfnis und Zusatzbedürfnis | 8 |
| 1.3.3. Auswirkungen von Transaktionskosten auf die Nachfrage nach Wohnraum | 9 |
| 1.4. Das Verhalten der Anbieter auf einem unregulierten Wohnungsmarkt | 11 |
| 1.4.1. Motive für die Anbieter auf dem Wohnungsmarkt | 12 |
| 1.4.2. Das kurzfristige Verhalten der Anbieter bei Preisänderungen | 12 |
| 1.4.3. Das langfristige Verhalten der Anbieter bei Preisänderungen | 14 |
| 1.5. Externe Effekte auf einem unregulierten Wohnungsmarkt | 14 |
| 1.5.1. Städtebildung ist eine Folge von externen Effekten | 15 |
| 1.5.2. Externe Effekte auf dem Mietwohnungsmarkt | 16 |
| 1.5.3. Allgemeine Auswirkungen von externen Effekten auf das Marktergebnis | 16 |
| 1.6. Dauernde Ungleichgewichte auf einem Wohnungsmarkt | 17 |
| 1.6.1. Die Existenz von Transaktionskosten und Präferenzen der Akteure für Mobilität als Ursache für dauernde Marktungleichgewichte | 18 |
| 1.6.2. Preisrigiditäten als Ursache für dauernde Marktungleichgewichte | 19 |
| 1.7. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen | 20 |

2. Kapitel:

| | |
|--|----|
| 'Wohnungsnot' in der Schweiz: Die Ist-Situation | 21 |
| 2.1. Die Entwicklung des Angebots seit 1970 | 21 |
| 2.2. Die Entwicklung der Leerwohnungsquote seit 1970 | 23 |
| 2.3. Nachfrageseitige Einflussfaktoren auf das Marktgleichgewicht | 24 |
| 2.3.1. Die demographische Entwicklung in der Schweiz seit 1970 | 24 |
| 2.3.1.1. Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung | 25 |
| 2.3.1.2. Die Altersgruppe der '20-29 Jährigen' von 1979 bis 1990 | 26 |
| 2.3.1.3. Die Altersgruppe der Rentner | 27 |
| 2.3.1.4. Ein Ausblick auf die weitere Entwicklung der Bevölkerung | 27 |
| 2.4. Die Entwicklung der Haushaltsstrukturen seit 1950 | 28 |
| 2.5. Die Entwicklung der Wohnungsstrukturen seit 1970 | 28 |
| 2.6. Preisentwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt seit 1970 | 30 |
| 2.6.1. Zusammenhang zwischen dem Landesindex der Konsumentenpreise und dem Mietindex des Bundesamts für Statistik (BFS) | 30 |
| 2.6.2. Vergleich von Konsumentenpreisindex und Mietindex | 32 |
| 2.6.3. Vergleich von Konsumentenpreisindex ohne Mieten und Mietindex | 32 |
| 2.6.4. Die Entwicklung der relativen Mietpreise | 33 |
| 2.6.5. Ein Mietpreisindex für 'neueste Wohnungen' | 34 |
| 2.6.6. Mietpreisunterschiede bei Wohnungen mit unterschiedlichem Baujahr | 35 |
| 2.6.7. Mietpreisunterschiede bei Verträgen mit unterschiedlicher Mietdauer | 37 |
| 2.6.8. Zusammenfassung der Preisentwicklungen | 38 |
| 2.7. Entwicklung des Anteils der Mietausgaben am Gesamtkonsum der Haushalte | 38 |
| 2.8. Die Hauptprobleme des gegenwärtigen Wohnungsmarktes | 41 |

3. Kapitel:

Exkurs: Ansätze zu einer breiteren Streuung des Wohneigentums 45

| | |
|---|----|
| 3.1. Eine breitere Streuung des Wohneigentums durch ein Zeiteigentum | 47 |
| 3.1.1. Darstellung des Ansatzes eines Eigentums auf Zeit | 47 |
| 3.1.2. Vorteile für Anbieter von Zeiteigentum | 47 |
| 3.1.3. Vorteile für Nachfrager von Zeiteigentum | 48 |
| 3.1.4. Probleme bei der Finanzierung | 48 |
| 3.2. Eine breitere Streuung des Wohneigentums durch eine Trennung zwischen Nutzungs- und Verfügungseigentum? | 49 |
| 3.2.1. Darstellung des Ansatzes einer Trennung zwischen Nutzungs- und Verfügungseigentum | 49 |
| 3.2.2. Eine mögliche institutionelle Ausgestaltung einer Trennung zwischen Nutzungs- | |

| | | |
|--------|--|----|
| | und Verfügungseigentum | 50 |
| 3.2.3. | Die Vorteile einer Trennung zwischen Nutzungs- und Verfügungseigentum . . | 51 |
| 3.2.4. | Praktische Evidenz des Ansatzes einer Trennung zwischen Nutzungs- und Verfügungseigentum | 52 |

4. Kapitel:

| | | |
|----------|---|-----------|
| | Marktmieten auf dem Mietwohnungsmarkt | 53 |
| 4.1. | Wie wirkt eine Marktlösung? | 53 |
| 4.1.1. | Auswirkungen einer Freigabe der Mietpreise auf die Preisbildung | 53 |
| 4.1.2. | Auswirkungen einer Freigabe der Mietpreise auf die Wohnraumnachfrage . . . | 56 |
| 4.2. | Schätzungen für die Entwicklung der Mietpreise bei einer Aufhebung der Mietpreisvorschriften | 56 |
| 4.2.1. | Variante 1: Schätzungen des resultierenden Mietpreisniveaus anhand der Mietpreiserhebungen des BfS | 57 |
| 4.2.2. | Variante 2: Schätzungen des resultierenden Mietpreisniveaus anhand der Mieterstichprobe für den Kanton Zürich | 59 |
| 4.3. | Die Verteilungswirkungen einer Einführung von Marktmieten | 60 |
| 4.3.1. | Verschiebung der Vermieter- und der Mieterrenten | 61 |
| 4.3.1.1. | Variante 1: Schätzung der Höhe der zusätzlichen Vermieterrenten anhand der Mietpreiserhebungen des BfS | 63 |
| 4.3.1.2. | Variante 2: Schätzung der Höhe der zusätzlichen Vermieterrenten anhand der Mieterstichprobe für den Kanton Zürich | 64 |
| 4.3.2. | Auswirkungen der Mietpreisveränderungen auf die einzelnen Haushalte | 65 |
| 4.3.2.1. | Datengrundlage für die Schätzungen der Auswirkungen von Marktmieten auf die Haushalte | 65 |
| 4.3.2.2. | Gegenwärtige Verteilung der Haushalte nach Einkommensbelastungsquoten . . | 67 |
| 4.3.2.3. | Annahmen über die kurzfristige Entwicklung der Mietpreise bei einer Aufhebung der Mietpreisbestimmungen | 68 |
| 4.3.2.4. | Kurzfristige Auswirkungen von Marktmieten auf die Haushalte nach Belastung der Einkommen durch Mietausgaben | 69 |
| a) | Variante 1: Berechnung der Auswirkungen von Marktmieten auf die Verteilung der Haushalte nach Einkommensbelastung anhand der <i>PROGNOS</i> -Daten | 69 |
| b) | Variante 2: Berechnung der Auswirkungen von Marktmieten auf die Verteilung der Haushalte nach Einkommensbelastung anhand der Mieterstichprobe für den Kanton Zürich | 70 |
| 4.4. | Langfristige Auswirkungen von Marktmieten auf das Verhalten von Mietern und Vermietern | 72 |

| | | |
|----------|---|----|
| 4.4.1. | Anreize für die Nachfrager bei einem funktionsfähigen Wohnungsmarkt | 72 |
| 4.4.1.1. | Auswirkungen von Marktmieten für benachteiligte Gruppen auf dem gegenwärtigen Wohnungsmarkt | 73 |
| 4.4.1.2. | Die Verteilung der Einkommensbelastungsquoten durch Mietausgaben bei einem funktionsfähigen Wohnungsmarkt | 74 |
| 4.4.2. | Anreize für die Anbieter bei einem funktionsfähigen Wohnungsmarkt | 74 |

5. Kapitel:

Problembereiche beim Übergang vom gegenwärtigen System zu Marktmieten und Übergangsregelungen 77

| | | |
|----------|---|----|
| 5.1. | Problembereiche bei einer Marktlösung | 78 |
| 5.1.1. | Die Unterscheidung zwischen Allokation und Verteilung | 78 |
| 5.1.2. | Gründe und Instrumente zur Beeinflussung der Allokation | 79 |
| 5.1.3. | Der Aspekt der Verteilung bei einem Marktmietensystem | 81 |
| 5.1.3.1. | Instrumente des Staats zur Abfederung von sozialen Härtefällen | 81 |
| 5.1.3.2. | Das sozialpolitische Instrument der Objekthilfe | 82 |
| 5.1.3.3. | Das sozialpolitische Instrument der Subjekthilfe | 82 |
| 5.2. | Problembereiche bei einem Übergang vom gegenwärtigen System zu Marktmieten | 84 |
| 5.3. | Vorschläge für Übergangsregelungen zur Milderung der Auswirkungen eines Systemwechsels zu Marktmieten | 86 |
| 5.3.1. | Massnahmen gegen ein Überschiessen der Preise | 86 |
| 5.3.2. | Ein Vorschlag für die Übernahme der Anpassungskosten | 88 |
| 5.3.3. | Massnahmen zur Abfederung von sozialen Härtefällen in der Übergangszeit | 90 |
| 5.3.4. | Massnahmen zur Regelung von nicht-monetären Kosten | 90 |
| 5.4. | Auswirkungen von Marktmieten auf die Stabilitätspolitik | 91 |
| 5.5. | Eine verstärkte Eigentumsförderung als flankierende Massnahme | 92 |

6. Kapitel:

Vorschlag für ein abnehmendes Wohngeld zur Abfederung von sozialen Härtefällen in der Übergangszeit 93

| | | |
|--------|--|----|
| 6.1. | Dauerndes oder vorübergehendes Wohngeld? | 94 |
| 6.2. | Darstellung eines schweizerischen Wohngeldmodells für die Übergangszeit zu Marktmieten | 95 |
| 6.2.1. | Die Definition der Grösse des Grundbedürfnisses nach einer Wohnung | 95 |
| a) | Das Wohngeld in der Gemeinde Chiasso | 96 |

| | | |
|----------|---|-----|
| b) | Das Wohngeldmodell des Kantons Baselland | 96 |
| c) | Wohnhilfe in der Stadt Luzern | 97 |
| d) | Das staatlich bestimmte Grundbedürfnis nach einer Wohnung in der Deutschen Demokratischen Republik | 97 |
| e) | Das Wohngeldmodell der Bundesrepublik Deutschland | 98 |
| f) | Zusammenfassung und Vorschlag für die Bestimmung des Grundbedürfnisses nach einer Wohnung | 98 |
| 6.2.2. | Bestimmung der Höhe des Wohngelds | 98 |
| 6.2.3. | Das Modell eines abnehmenden Wohngelds in der Übergangszeit | 99 |
| 6.2.3.1. | Zuteilungskriterien und administrative Ausgestaltung des Wohngeldmodells . | 100 |
| 6.2.3.2. | Schätzung der Anzahl berechtigter Haushalte im Kanton Zürich 1988 | 101 |
| 6.3. | Schätzung des Mittelbedarfs für ein vorübergehendes Wohngeld | 102 |

7. Kapitel:

| | |
|--|------------|
| Finanzierungsmöglichkeiten für ein Wohngeld | 105 |
| 7.1. Darstellung von Kriterien an ein Steuersystem | 105 |
| 7.2. Darstellung von Anforderungen an ein Transfersystem | 106 |
| 7.3. Die Möglichkeiten zur Finanzierung von allgemeinen Transferzahlungen in der Schweiz und deren Verteilungswirkungen | 107 |
| 7.3.1. Steuern | 107 |
| 7.3.1.1. Direkte Einkommens- und Vermögenssteuern | 107 |
| 7.3.1.2. Indirekte Verbrauchssteuern | 109 |
| 7.3.1.3. Steuern auf Gewinne/Erträge für einzelne Branchen | 110 |
| 7.3.2. Gebühren und Beiträge | 110 |
| 7.3.3. Kredite | 111 |
| 7.3.4. Lenkungsabgaben | 111 |
| 7.4. Möglichkeiten zur Finanzierung eines Wohngeldes im speziellen | 112 |
| 7.4.1. Direkte Steuern | 112 |
| 7.4.2. Indirekte Steuern | 112 |
| 7.4.3. Gebühren und Beiträge | 113 |
| 7.4.4. Kredite | 113 |
| 7.4.5. Lenkungsabgabe | 113 |
| 7.4.6. Abschöpfung der zusätzlichen Vermieterrenten bei der Einführung von Wohngeld | 116 |
| 7.4.7. Steuern im Bereich des Wohnungswesens | 117 |
| 7.5. Referenzvorschlag | 118 |
| 7.5.1. Auswirkungen auf das Angebot | 121 |
| 7.5.2. Administrative Ausgestaltung | 122 |

| | |
|---|-----|
| 7.5.3. Restabschöpfung für die dauernden sozialen Härtefälle? | 123 |
|---|-----|

8. Kapitel:

| | |
|--|------------|
| Auswirkungen der Vorschläge auf den Kanton Zürich | 125 |
|--|------------|

| | |
|--|-----|
| 8.1. Beschreibung der Daten der Mieterstichprobe für den Kanton Zürich | 125 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.1.1. Vergleich der Grösse des Durchschnittshaushalts zwischen den Erhebungen des kantonalen statistischen Amts und der Mieterstichprobe | 126 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.1.2. Vergleich des Anteils der AHV-Rentner zwischen den Erhebungen des BfS und der Mieterstichprobe | 126 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.1.3. Vergleich der Durchschnittsmiete in der Stadt Zürich zwischen den Mietpreiserhebungen des BfS und der Mieterstichprobe | 127 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.2. Erste empirische Beobachtungen bei einer Analyse der Mieterstichprobe . . . | 127 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.2.1. Beobachtungen beim ganzen Datensample | 128 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| 8.2.2. Beobachtungen nach Altersgruppen | 129 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.2.3. Ein Vergleich zwischen der Stadt Zürich und dem Kanton Zürich | 131 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.2.3.1. Die Höhe der Mietausgaben | 131 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.2.3.2. Unterschiede bei Wohnungsgrösse, Belegung und Einkommen | 132 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| 8.3. Auswirkungen und Kosten eines Wohngelds beim Ist-Zustand | 133 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.4. Auswirkungen und Kosten eines Wohngelds bei unterstellten Marktmieten . . | 136 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.5. Hochrechnung der Ergebnisse auf den Kanton Zürich und die Schweiz | 139 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.5.1. Allgemeine Probleme bei einer Hochrechnung der Ergebnisse | 139 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.5.2. Ergebnisse einer Hochrechnung der Kosten des Wohngelds beim Ist-Zustand | 140 |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| 8.5.3. Ergebnisse einer Hochrechnung der Kosten des Wohngelds bei Marktmieten für 1988 und 1991 | 141 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| 8.5.4. Schätzungen des notwendigen Abschöpfungssatzes zur Finanzierung des Wohngelds | 142 |
|---|-----|

| | |
|-----------------------|-----|
| Schlusswort | 143 |
|-----------------------|-----|

| | |
|--|-----|
| Anhang 1: FEW-Mietpreisindex für 'neueste Wohnungen' | 145 |
|--|-----|

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Anhang 2: Wohngeldmodelle | 152 |
|-------------------------------------|-----|

| | |
|--------------------------------|-----|
| Literaturverzeichnis | 155 |
|--------------------------------|-----|

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|-------|--|-----|
| 1.1. | Die Nachfragekurve bei einer preiselastischen Nachfrage | 2 |
| 1.2. | Das Marktgleichgewicht bei einem neoklassisch-orientierten Marktmodell | 3 |
| 1.3. | Die individuelle Nachfragekurve eines Haushalts nach Wohnraum | 10 |
| 1.4. | Die Aggregation von doppelt-geknickten Nachfragekurven | 11 |
| 1.5. | Das kurzfristige Marktgleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt | 13 |
| 1.6. | Gebotene Bodenrenten in Abhängigkeit der Distanz zum Stadtzentrum | 15 |
| 2.1. | Die Anzahl neuerstellte Wohnungen pro Jahr | 22 |
| 2.2. | Die Anteile der neuerstellten Wohnungen nach Erstellern in Prozent | 22 |
| 2.3. | Die Entwicklung der Leerwohnungsquote | 23 |
| 2.4. | Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung und zweier demographischer Gruppen | 26 |
| 2.5. | Die Anteile der neuerstellten Wohnungen nach Grösse | 29 |
| 2.6. | Indexzahlen zur Wohnraumversorgung | 30 |
| 2.7. | Wachstumsraten von Mietindex und Konsumentenpreisindex | 32 |
| 2.8. | Mietindex und Konsumentenpreisindex ohne Mietausgaben | 33 |
| 2.9. | Die Entwicklung des relativen Mietpreises | 34 |
| 2.10. | FEW-Index für die Preise 'neuester Wohnungen' | 35 |
| 2.11. | Preisunterschiede von Wohnungen nach Baujahr in Prozent | 36 |
| 2.12. | Anteil der Mietausgaben am Endkonsum der Haushalte in Prozent | 39 |
| 2.13. | Wohnkosten im internationalen Vergleich | 41 |
| 4.1. | Die Rentenverschiebung bei preisunelastischem Angebot | 61 |
| 4.2. | Die Rentenverschiebung bei preiselastischem Angebot | 62 |
| 4.3. | Verteilung der Haushalte nach Einkommensbelastung | 68 |
| 4.4. | Prozentuale Anteile der Haushalte nach Mietbelastung (PROGNOS) | 70 |
| 4.5. | Prozentuale Anteile der Haushalte nach Mietbelastung (Mieterstichprobe) | 71 |
| 4.6. | Schematische Darstellung der Mietpreissteigerungen bei Marktmieten | 72 |
| 5.1. | Konsumenten- und Produzentenrente | 79 |
| 5.2. | Kurzfristiges Überschiessen der Preise bei einer Aufhebung von Höchstpreisen | 85 |
| 7.1. | Ein progressiver Steuertarif bei gleichem relativem Opfer | 108 |
| 7.2. | Schematische Darstellung einer vorübergehenden Abschöpfung der zusätzlichen Vermieterrenten | 119 |
| 8.1. | Kennzahlen nach Altersgruppen | 129 |
| 8.2. | Anzahl Zimmer pro Person nach Altersgruppen | 130 |
| 8.3. | Anteil der Wohnungen nach Grösse | 133 |
| 8.4. | Anteil der Haushalte mit Wohnort Stadt Zürich nach Altersgruppen | 133 |
| 8.5. | Der Anteil der wohngeldberechtigten Haushalte und die Höhe des Mittelbedarfs | 135 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|-----|
| 4.1. Vergleich der Untersuchungen über die Einkommensbelastung durch Mietausgaben | 66 |
| 8.1. Vergleich Stadt Zürich und dem Kanton Zürich | 132 |
| 8.2. Höhe des Mittelbedarfs für Wohngeld beim Ist-Zustand 1988 | 134 |
| 8.3. Höhe des Mittelbedarfs für Wohngeld bei Marktmieten | 139 |
| 8.4. Höhe des Mittelbedarfs für Wohngeld bei Marktmieten 1988 und bei einer Hochrechnung auf 1991 | 141 |