

Der Schweizer Wohnungsmarkt

Eine Auslegeordnung

Frank Bodmer

Pensimo (Hrsg.)

	Vorwort	7
1	Umstrittener Wohnungsmarkt	9
	Steigende Preise	10
	Steigende Mieten	11
	Bodenknappheit	12
	Herausforderungen für die Politik	12
	Eine einfache volkswirtschaftliche Analyse	13
2	Wohnraum und Bodennutzung	17
	Bestand an Wohnungen	18
	Flächenbedarf für das Wohnen	18
	Flächenbedarf und Wachstum	21
	Bodennutzung	21
	Bodenmarkt	23
	Bodenpreise und Bodenrente	26
3	Der Markt für Wohnimmobilien	29
	Investitions- und Nutzungsmarkt	29
	Das Modell von DiPasquale und Wheaton	32
	Angebotsseite	34
	Auswirkungen sinkender Zinsen	34
	Auswirkungen von Wachstum	37
4	Zyklen im schweizerischen Wohnungsmarkt	39
	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
5	Mietwohnungsmarkt und Mietzinsregulierung	55
	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 ₂ -Emissionen	111
11	Herausforderungen für die schweizerische Wohnungspolitik	115
	Bevölkerungswachstum und Flächenbedarf	116
	Schutz des unbebauten Bodens oder tiefe Bodenpreise	116
	Bedrohter Mietwohnungsmarkt	118
	Reduktion der Klimaemissionen	119
	Wohnungsmarkt zwischen Markt und Plan	120
	Literaturverzeichnis	123

In der vorliegenden Publikation untersucht Frank Bodmer die Struktur und Entwicklung des Schweizer Wohnungsmarktes. Im Vordergrund seiner Arbeit steht eine ökonomische Auslegeordnung. Bodmer sortiert aus, wo die «Baustelle Wohnungsmarkt» funktioniert, wo sie Defizite und Schwächen aufweist und welche Herausforderungen damit verbunden sind.

Die Produktion und Allokation von Wohnraum über den Markt haben in der Schweiz eine lange Tradition. Effiziente regionale Märkte sind massgebliche gesellschaftliche und volkswirtschaftliche Pfeiler: Sie tragen dazu bei, eine gute Versorgung mit Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen sicherzustellen; sie unterstützen zudem die Mobilität der Arbeitskräfte und die Wirtschaftsentwicklung.

Im internationalen Vergleich gilt der Schweizer Wohnungsmarkt als gut funktionierend – trotz oder vielleicht gerade wegen der weltweit tiefsten Wohneigentumsquote. Allerdings nicht unbedingt dort, wo das kantonale Recht vorschreibt, dass Mieten nach der Sanierung von Wohnraum amtlich kontrolliert werden, nachdem sie zuvor im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behördlich fixiert worden sind.

Gemäss Umfragen sind rund drei Viertel der Wohnungsmietenden zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Dies ist u. a. auch ein gutes Attest für institutionelle Anleger wie Anlagestiftungen oder Pensionskassen, die meist qualitativ gute Mietwohnungen zu fairen Preisen anbieten – und gleichzeitig zur Sicherung der Altersvorsorge beitragen. Allerdings dürfte deren Investitionsneigung in den Immobiliensektor in den kommenden Jahren aufgrund steigender Zinsen eher abnehmen, zugunsten von Investitionen in Nominalwerte. Wenn weniger Kapital in den Immobilienmarkt fliesst, könnte dies einerseits den bestehenden Sanierungsstau des Schweizer Gebäudeparks in Richtung Netto-Null verstärken, andererseits angebotsseitig zu einer Verringerung der Wohnungsproduktion und damit zu höherer Wohnungsknappheit in den nachfragestarken Agglomerationen führen, wo aktuell noch zu wenig stark verdichtet wird.

Der Wohnungsmarkt ist ein komplexes Gebilde, das stark von nachfrage- und angebotsseitigen Faktoren geprägt ist. Dabei manifestieren sich diverse Abhängigkeiten, Widersprüchlichkeiten wie auch Marktverzerrungen. Zudem wird der Mechanismus des Wohnungsmarktes in nicht unerheblichem Masse durch politische Verteilungskämpfe und ideologische Wohnraumpolitik von Mietern und Eigentümern geprägt. Der Wohnungsmarkt ist heute mehr denn je umstritten, wie auch der Bodenmarkt.

Frank Bodmer unternimmt mit seinen Lektionen in elf Kapiteln eine «Spurensuche» aus einer wirtschaftswissenschaftlichen Perspektive, ohne den sozialen Blickwinkel und das gesellschaftliche Konfliktpotenzial zu vernachlässigen. Um das Buch einem breiten Leserkreis zugänglich zu machen, ist die Einführung in den Schweizer Wohnungsmarkt didaktisch aufgebaut und gut verständlich geschrieben. Sie stützt sich dabei auf das renommierte mikroökonomische Modell kausaler, raumwirksamer Zusammenhänge von Denise DiPasquale und William C. Wheaton.

Noch im Jahr 2022 befand sich der schweizerische Wohnungsmarkt in einer Boomphase, die zwanzig Jahre dauerte. Der Boom war von steigenden Preisen und einem starken Anstieg des Angebots gekennzeichnet und widerstand schweren wirtschaftlichen Krisen wie der Finanzkrise von 2008 oder der Coronakrise von 2020. Verantwortlich für den Preisanstieg waren neben einem insgesamt soliden Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung vor allem die tiefen Zinsen. Diese senkten die Finanzierungskosten für Eigenheimbesitzer¹, machten Immobilienanlagen für Investoren sehr attraktiv und beflügelten so die Ausweitung des Angebots. Hohe Inflationsraten haben die Zentralbanken im Laufe des Jahres 2022 aber dazu veranlasst, die Zinsen zu erhöhen, weitere Erhöhungen dürften folgen. Steigende Zinsen und ein schwächeres wirtschaftliches Wachstum könnten einen Preisrückgang am Wohnungsmarkt und eine Reduktion der Neubautätigkeit auslösen. Zu Beginn des Jahres 2023 bestehen erste Anzeichen für eine solche Abkühlung, wobei allerdings auch eine weitere Verlängerung des Booms als möglich erscheint.

Im Vergleich zu früheren Boomphasen kann die Lage am Mietwohnungsmarkt dagegen nach wie vor als entspannt bezeichnet werden. Die durchschnittlichen Mieten sind zwar ebenfalls gestiegen. Die Zahl der freien Wohnungen ist aufgrund der Zunahme des Angebots insgesamt aber hoch geblieben, auch wenn sie in den letzten beiden Jahren deutlich gesunken ist. Es kann damit nach wie vor nicht von Wohnungsnot gesprochen werden. Von einer Entwicklung wie Ende der 1980er-Jahre, mit stark gestiegenen Mieten und sehr tiefen Leerstandsquoten, war der schweizerische Wohnungsmarkt im Jahre 2022 also weit entfernt.

1 Es wird der generische Maskulin verwendet, gemeint sind immer alle Geschlechter.

Eine Ausnahme bildet die Situation in den grossen Städten. Hier haben die hohe Nachfrage und das knappe Angebot zu einem starken Anstieg von Mieten und Preisen geführt. Eine günstige Wohnung zu finden ist für Familien mit Kindern und für Haushalte mit tiefen Einkommen vielerorts sehr schwierig geworden. Auch für Haushalte mit höheren Einkommen, die Wohneigentum erwerben wollen, liegen die Preise inzwischen auf einem unerschwinglichen Niveau. Deshalb sahen sich in den letzten Jahren viele dazu veranlasst, die Städte zu verlassen und in die Agglomerationen oder in ländliche Gebiete zu ziehen. Das trug zur Zersiedlung und zu einem weiteren Verlust an Kulturland bei, der auf breiten politischen Widerstand stösst. Eine verdichtete Bauweise wäre die Alternative zu einer weiteren Ausdehnung der bebauten Fläche. Wie diese Verdichtung in der Praxis erreicht werden könnte, ohne noch stärker steigende Preise zu provozieren und ohne die Funktionsweise des schweizerischen Wohnungsmarktes grundlegend zu stören, ist allerdings nicht klar.

Der schweizerische Wohnungsmarkt steht damit vor einer Reihe fundamentaler Herausforderungen. Zu Beginn des Jahres 2023 bedrohen steigende Zinsen das Preisniveau, mit Risiken für Eigentümer, Investoren und Banken. Die Neubautätigkeit könnte gedrosselt werden, mit einer Abnahme des Angebots als Folge. Politische Vorstösse könnten diese Angebotsreduktion noch verschärfen, sei es über ein strengeres Mietrecht, sei es über eine Verknappung des Baulandes. Das wäre nicht zuletzt deshalb problematisch, weil die Schweizer Bevölkerung in den nächsten Jahrzehnten weiterhin kräftig zunehmen dürfte. Eine ausreichende Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum muss ein zentrales Gebot für die schweizerische Politik sein.

Steigende Preise

Tiefe Zinsen und hohe Renditen lockten in den letzten Jahren viel neues Geld in den Immobilienmarkt. Insbesondere Versicherungen, Immobiliengesellschaften, Pensionskassen und Anlagestiftungen haben Wohnimmobilien gekauft, in Erwartung von attraktiven Mieterträgen und weiteren Preissteigerungen. Das ging mit einer soliden Bautätigkeit und einer kräftigen Ausweitung des Angebots einher. Als Folge stieg der Bestand an Mietwohnungen in einzelnen Regionen so stark an, dass die Leerstände ein für Boomphasen unüblich hohes Niveau erreichten.

Die rekordtiefen Zinsen würden es im Prinzip auch vielen Privatpersonen ermöglichen, Immobilien zu erwerben. Dem stehen allerdings strenge Vorschriften bei der Vergabe von Hypotheken im Weg. Um die finanziellen Risiken für Haushalte und Banken zu reduzieren, wird von den Schuldner relativ viel Eigenkapital und die Fähigkeit erwartet, die Hypothek auch bei einem deutlichen Zinsanstieg noch bedienen zu können. Anstelle eines Hypothekarzinsatzes von rund 1%, wie er lange üblich war, müssen die Käufer in der Lage sein, einen hypothetischen Zins von 4,5% bis 5% zu bezahlen. Dazu kommen noch 1% Unterhaltskosten plus 1% Amortisation der zweiten Hypothek. Bei einem Preis von einer Million Franken, wie er für neue Eigentumswohnungen und Häuser inzwischen gang und gäbe ist, wäre ein Einkommen von über

150 000 Franken nötig – ein Einkommensniveau, das nur rund ein Viertel der Schweizer Haushalte erreicht.

Aufgrund der steigenden Preise konnten sich deshalb viele Haushalte kein Wohneigentum mehr leisten. Der seit 2015 verzeichnete Rückgang der Wohneigentumsquote hat die Politik aufgeschreckt. Politische Vorstösse versuchen, Wohneigentum zu fördern, vor allem über steuerliche Erleichterungen wie eine Elimination des Eigenmietwerts. Solche Vorschläge ändern am grundlegenden Problem – der fehlenden Tragbarkeit – allerdings nichts. Für die Förderung des Eigentums zielführender wären Änderungen, welche die Anforderungen an das Eigenkapital reduzieren, was aber mit neuen Risiken verbunden wäre. Es stellt sich die Frage, ob der Erwerb von Wohneigentum zu aktuellen Preisen überhaupt staatlich gefördert werden sollte. Immerhin riskieren Haushalte, die zu hohen Preisen kaufen, bei einer Preiskorrektur grosse finanzielle Verluste. Tiefere Preise würden das Tragbarkeitsproblem dagegen auf nachhaltigere Art und Weise lösen.

Steigende Mieten

Trotz rekordtiefen Zinsen und hohen Leerstandsquoten sind die durchschnittlichen Mieten in den letzten Jahren weiter gestiegen. Auf Basis der Kostenformel im schweizerischen Mietrecht hätten die sinkenden Zinsen eigentlich zu sinkenden Mieten führen sollen. Dass dies nicht geschah, ist der Mieterseite ein Dorn im Auge. Den Vermietern wird vorgeworfen, mit Mietobjekten ungerechtfertigt hohe Renditen zu erzielen. Effektiv waren die letzten zwanzig Jahre für die Eigentümer von Immobilien sehr gute Jahre. Diesen guten Jahren gingen allerdings zehn sehr schlechte Jahre voraus, beginnend mit dem Immobiliencrash der frühen 1990er-Jahre. Auch heute ist ein Markteinbruch möglich, womit die hohe Rendite (der Vergangenheit) das eingegangene Risiko kompensieren würde.

Aus einer hohen Rendite allein folgt zudem noch nicht, dass die Mieten überhöht sind. Legt man den Berechnungen Einstandspreise zugrunde, ist das zwar oft der Fall. Insbesondere bei Immobilien, die sich lange in gleicher Hand befanden, liegt eine auf Einstandspreisen basierende Kostenmiete weit unter dem aktuellen Marktniveau. In einem freien Markt sollten Preise und Mieten aber nicht die Kosten, sondern die Knappheit eines Gutes reflektieren. Werden die Mieten staatlich tief gehalten, drohen eine Reduktion des Angebots und eine Erhöhung der Nachfrage. Der resultierende Mangel an Wohnraum ist ein typisches Merkmal von streng regulierten Mietwohnungsmärkten.

Die steigenden Mieten stellen insbesondere in den Städten für Haushalte mit tiefen Einkommen und für Familien mit Kindern ein Problem dar. In einigen Städten wie in Zürich besteht zwar ein grosses staatliches und genossenschaftliches Angebot, das Wohnungen deutlich unter dem Marktniveau anbietet. Dieses Angebot ist allerdings begrenzt und kommt nicht immer denjenigen Haushalten zugute, die es am nötigsten hätten.

Im langfristigen Trend wurden Immobilien in der Schweiz immer teurer. Das hat vor allem mit der Knappheit des Bodens zu tun. Mit dem Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung steigt der Bedarf an Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturflächen. Während die Kosten von Gebäuden und der Innenausstattung mehr oder weniger mit der allgemeinen Teuerung steigen, wird der Boden knapper und damit im Vergleich zu anderen Gütern teurer. Steigende Preise und Mieten stellen ein wichtiges Signal für die Marktteilnehmer dar und tragen in der Regel dazu bei, den Flächenbedarf einzuschränken. In den letzten zwanzig Jahren stieg die durchschnittliche Wohnfläche pro Person aber trotz steigender Preise und Mieten weiter an, vor allem als Folge der steigenden Einkommen.

Mit einer Verdichtung des Bauens, wie sie auch vom Bund im Rahmen der Raumplanungsgesetzgebung gefordert wird, könnten die Auswirkungen des Bevölkerungswachstums auf den Bodenverbrauch gemildert werden. Verdichtung wird durch die hohen Bodenpreise begünstigt. In der Praxis bestehen allerdings erhebliche Hindernisse. Weniger Abstand oder mehr Geschosse können subjektiv zu einer Minderung des Wohnkomforts führen. Verdichtung stösst deshalb oft auf lokalen Widerstand. Es wird befürchtet, dass das Ortsbild oder die Attraktivität eines Quartiers leiden oder dass einkommensschwache Haushalte angezogen werden. Verdichtung findet zwar statt, allerdings nicht in einem Ausmass, das einen weiteren Verlust an Kulturland verhindern könnte.

Steigende Bodenpreise stellen zudem eine zweischneidige Sache dar. Sie sind einerseits ein wichtiger Mechanismus, um der Bodenknappheit zu begegnen. Andererseits veranlassen höhere Preise viele Haushalte, die Zentren zu verlassen, was dem grundlegenden Ziel eines Stopps der Zersiedlung zuwiderläuft; und politisch stossen höhere Preise insbesondere dann auf erheblichen Widerstand, wenn sie mit höheren Mieten einhergehen. Dies zeigt die aktuelle Diskussion um überhöhte Mietzinse auf exemplarische Art und Weise.

Oft zu hören ist deshalb der Ruf nach staatlichen oder staatlich geförderten Bauprojekten, die aufgrund der impliziten oder expliziten Subventionierung nach anderen Kriterien durchgeführt werden können. Ein solcher staatlich gesteuerter Wohnungsbau ist in der Schweiz in grossem Stil allerdings kaum vorstellbar und wäre mit neuen Verwerfungen verbunden, wie nicht zuletzt die Probleme bei der Allokation von Wohnungen in Städten wie Zürich oder Genf zeigen.

Herausforderungen für die Politik

In den letzten Jahren trugen die tiefen Zinsen zu einer Entschärfung des Problems der steigenden Mieten bei. Neben der Mietzinsregulierung half insbesondere der Ausbau des Angebots, die Mietzins-erhöhungen in Grenzen zu halten. Dies hebt sich positiv von der Situation in der Boomphase der 1980er-Jahre ab, als das Angebot an Wohnungen sehr knapp war und die Mieten stark stiegen. Angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums der letzten zwanzig Jahre ist dies erfreulich. Laut Bevölkerungsszenarien wird dieses Wachstum in

den nächsten dreissig Jahren anhalten. Bis 2050 benötigen laut dem Basisszenario des Bundes rund 1,8 Millionen zusätzliche Einwohner eine Wohnung.

Bereits ein deutlicher Zinsanstieg könnte das Angebotswachstum bedrohen. Höhere Zinsen würden nicht nur den Eigentumsmarkt unter Druck setzen, sie könnten mit dem Ende von Anlagenotstand und steigenden Preisen auch den Anreiz für Investoren mindern, zusätzliche Mietwohnungen bereitzustellen.

Die Mietzinsregulierung stellt eine weitere Gefahr für den Mietwohnungsmarkt dar. Sie weist ein unbequemes Nebeneinander von Markt- und Kostenelementen auf. In der Praxis war bisher mittel- bis langfristig eine Anpassung der Mieten an das Marktniveau möglich. Eine Stärkung der Kostenelemente würde diese Anpassung in Frage stellen. Mieten, die durch die Regulierung deutlich unter das Marktniveau gedrückt werden, könnten den Neubau und die Instandhaltung von Mietwohnungen empfindlich treffen.

Ob das Angebot in Zukunft weiter mit der Nachfrage Schritt halten kann, hängt ausserdem von der Raumplanung ab. Der Ausbau des Angebots ging bisher mit einer Ausweitung der Bodennutzung für Wohnbedarf und Verkehrsinfrastruktur einher, auf Kosten der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Druck ist gross, diesen Verlust an landwirtschaftlichem Boden zu stoppen. Damit besteht aber die Gefahr, dass der schweizerische Wohnungsmarkt gewissermassen auf den Kopf gestellt wird. An die Stelle eines ausreichenden Angebots bei moderat steigenden Preisen und Mieten könnte eine Knappheit des Angebots bei deutlich steigenden Preisen und Mieten treten. Die Entwicklung in Ländern wie Grossbritannien zeigt die möglichen negativen Konsequenzen eines solchen Strategiewechsels.²

Eine einfache volkswirtschaftliche Analyse

Der Fokus der folgenden Analyse liegt auf den grundlegenden volkswirtschaftlichen Zusammenhängen. Es soll analysiert werden, welche Faktoren das Angebot und die Nachfrage bestimmen, was die daraus folgenden Resultate für Preise und Mieten sind und welchen Einfluss die verschiedenen Formen staatlicher Regulierung haben.³ Nicht berücksichtigt werden dagegen die Zusammensetzung der Immobilienbranche oder ihre volkswirtschaftliche Bedeutung.⁴

Die verschiedenen Fragen lassen sich in einem einfachen und einheitlichen methodischen Rahmen analysieren. Den Immobilienmarkt unterscheiden zwei zentrale Eigenheiten von anderen Märkten. Die erste Eigenheit ist die Bedeutung des Bodens als eines nicht vermehrbaren Gutes, das die Ausweitung des Angebots bremst. Die zweite Eigenheit ist die doppelte Funktion von Immobilien: Sie stellen einerseits eine Einkommensquelle für die Eigentümer dar, andererseits

2 Siehe Hilber und Schöni (2016) für einen Vergleich zwischen Grossbritannien und der Schweiz.

3 Verschiedene dieser Themen werden in Baumberger und Bodmer (2016) in verkürzter Form dargestellt.

4 Solche Darstellungen finden sich beispielsweise in Lüthi (2006) oder Staub und Rütter (2014).

generieren sie eine Dienstleistung in Form von Wohnraum. Daraus ergeben sich zwei Märkte, die miteinander verbunden sind, aber sehr unterschiedlich funktionieren. Die beiden Aspekte werden durch das bekannte Modell von Denise DiPasquale und William Wheaton erfasst, das einen Investitions- und einen Nutzungsmarkt unterscheidet.⁵ Varianten dieses Modells bilden die Basis für einen Grossteil der Analyse in diesem Buch.

Kapitel 2 beginnt mit einer Übersicht zur Entwicklung der Mengen am Wohnungsmarkt. In der Nachkriegszeit stieg die nachgefragte Menge an Wohnraum sowohl aufgrund des Wachstums der Bevölkerung als auch aufgrund einer höheren Nachfrage nach Wohnraum pro Person stark an. Beide Trends halten an, obwohl sich das Wachstum der Nachfrage nach Wohnraum pro Person deutlich verlangsamt hat. Verbunden mit der höheren Nachfrage nach Wohnraum ist das Wachstum des für Wohnzwecke genutzten Bodens. Anhand einer kurzen Analyse des Bodenmarktes werden die Konsequenzen eines begrenzten Angebots an Bauland dargestellt.

S. 17

Kapitel 3 führt einfache Modelle des Wohnungsmarktes ein, darunter das DiPasquale-Wheaton-Modell. Zentral für Immobilienmärkte ist die Unterscheidung von Investitions- und von Nutzungsmärkten, die eine simultane Bestimmung von Mieten und Immobilienpreisen erlauben.

S. 29

Kapitel 4 beschreibt die Entwicklung von Preisen und Mieten in der Schweiz mit Daten, die bis 1900 zurückreichen. Der schweizerische Wohnungsmarkt durchlebte in dieser Zeit verschiedene Zyklen. Die letzten beiden Boomphasen lassen sich anhand des DiPasquale-Wheaton-Modells anschaulich erklären. Während im Boom der 1980er-Jahre das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung die zentrale Antriebskraft war, sind es beim Boom der 2000er-Jahre die tiefen Zinsen kombiniert mit einem soliden Wachstum der Nachfrage.

S. 39

Kapitel 5 bis 10 widmen sich einzelnen Bereichen des Wohnungsmarktes, die in der politischen Diskussion eine spezielle Beachtung finden. *Kapitel 5* betrachtet den Mietwohnungsmarkt und die Mietzinsregulierung. Die Mieten stiegen in der Schweiz in den letzten fünfzig Jahren zwar deutlich weniger als die Einkommen. Insbesondere in den letzten zehn Jahren stiegen die Mieten aber stärker, als dies aufgrund einer reinen Kostenmiete gerechtfertigt gewesen wäre. Allerdings sieht das schweizerische Mietrecht keine reine Kostenmiete vor, sondern enthält auch Marktelemente. Daraus resultieren Widersprüche, die zu Unsicherheiten und einer grossen Bedeutung der Gerichtspraxis führen.

S. 55

Kapitel 6 betrachtet das selbstgenutzte Wohneigentum und dessen Behandlung im Rahmen des Systems der Einkommenssteuern. Die Schweiz hat mit der Besteuerung des Eigenmietwerts bei gleichzeitigem Abzug von Unterhaltskosten und Fremdkapitalzinsen ein im internationalen Vergleich wenig übliches System. Entsprechend gross ist der politische Druck zu einer Abschaffung des Eigenmietwerts. Allerdings wird in der Schweiz Wohneigentum trotz Besteuerung des Eigenmietwerts bereits heute steuerlich begünstigt, und ein Systemwechsel würde die Förderung verstärken.

S. 69

Kapitel 7 befasst sich mit dem gemeinnützigen Sektor, einem Teilbereich des Mietwohnungsmarktes. Hier gelten strengere Formen der Kostenmiete. Dieser Bereich weist in einigen Städten eine grosse Bedeutung auf und leistet dort einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum. Allerdings profitieren von diesem Angebot nicht nur Haushalte, die sich sonst keine Wohnung leisten könnten. Und ob der gemeinnützige Sektor für die Bewältigung der zukünftigen Herausforderungen einen entscheidenden Beitrag leisten kann, wie das von verschiedenen Seiten gehofft wird, ist fraglich.

Kapitel 8 analysiert den Zweitwohnungsmarkt, der einen erheblichen Teil aller Wohnungen umfasst. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen betrifft vor allem touristische Regionen abseits der wirtschaftlichen Zentren. Aber auch dort kann diese Nachfrage zu Preis- und Mietzinssteigerungen führen, welche die lokale Bevölkerung bei ihrer Suche nach Wohnraum vor Probleme stellen. Es wird deshalb bereits seit längerem versucht, die Nachfrage nach Zweitwohnungen zu begrenzen: Mit der Lex Koller wird die Nachfrage von ausländischen Käufern eingeschränkt, und die Zweitwohnungsinitiative führte eine Beschränkung der Zahl der Zweitwohnungen ein.

Kapitel 9 gibt eine kurze Darstellung der Raumplanung und ihrer Rolle bei der Bereitstellung von Bauland. Ein Ziel der Raumplanung ist, den Verbrauch von Kulturland zu reduzieren. Allerdings soll nur wenig in die Autonomie von Kantonen und Gemeinden eingegriffen werden, womit die wichtigsten Entscheide nach wie vor auf lokaler Ebene gefällt werden. Entsprechend viel wird auch weiterhin ausserhalb der städtischen Zentren und ihrer Umgebung gebaut.

Kapitel 10 widmet sich dem Energieverbrauch von Gebäuden. Strengere Vorschriften und höhere Standards bei der Wärmedämmung haben zu einem Rückgang dieses Energieverbrauchs geführt. Der verbleibende Verbrauch wird zunehmend durch erneuerbare Quellen gedeckt, womit das in der Klimastrategie des Bundes bis 2050 vorgesehene Ziel einer Netto-Null als durchaus realistisch erscheint.

Kapitel 11 schliesst mit einer Diskussion der grundlegenden Herausforderungen für die Politik. Die Nachfrage nach Wohnraum wird auch in den nächsten dreissig Jahren weiter steigen. Soll für die erwarteten neuen Einwohner der Schweiz ausreichend Wohnraum zu bezahlbaren Preisen vorhanden sein, muss das zusätzliche Angebot gewährleistet sein. Die Anreize für einen ausreichenden privaten Neubau müssen erhalten bleiben, da ein entsprechendes staatliches oder staatlich gefördertes Angebot weder realistisch noch wünschbar ist. Zunehmende Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt und bei der Raumplanung gefährden aber dieses notwendige private Mehrangebot.

Wohnen ist ein Gut des Grundbedarfs, alle Menschen benötigen es. Die Zahl der Einwohner eines Landes stellt damit eine erste fundamentale Bestimmungsgrösse der Nachfrage nach Wohnraum dar. Das Einkommen ist die zweite fundamentale Grösse: Menge und Qualität des nachgefragten Wohnraums steigen mit dem Einkommen, in der Regel sogar überproportional. Preise sind eine dritte fundamentale Bestimmungsgrösse. Daneben spielen die Präferenzen und das vorhandene Angebot eine Rolle. Haushalte, die in einer Stadt wohnen möchten, müssen sich normalerweise mit einer kleineren Wohnfläche zufriedengeben als Haushalte auf dem Land. Dafür sorgen nicht zuletzt die in den Zentren höheren Preise und Mieten.

Da mehr Wohnraum in der Regel mit einer erhöhten Bodennutzung verbunden ist, dieser Boden aber nur in begrenzter Menge vorhanden ist, ergibt sich eine zunehmende Knappheit des Bodens. Die Knappheit wird durch eine Umnutzung von landwirtschaftlichem oder gewerblichem Land etwas gemildert. Allerdings ist eine solche Umnutzung mit Kosten verbunden. Zudem sind die verfügbaren Flächen begrenzt und oft nur an Lagen mit sinkender Attraktivität vorhanden. Deshalb ist mit einem im Vergleich zu anderen Gütern steigenden Preis des Bodens zu rechnen. Ein Teil dieser Preisgewinne kommt den Eigentümern des Bodens in Form einer Bodenrente zugute, eines Einkommens ohne Einsatz von Arbeit oder Kapital. Diese Bodenrente hat in der Geschichte immer wieder zu Konflikten geführt und politische Bewegungen motiviert.⁶

Für die Schweiz sind diese Zusammenhänge aufgrund des eng begrenzten Angebots an Boden speziell relevant. Die für Wohnen und Verkehrsinfrastruktur genutzte Fläche erhöhte sich in den letzten

6 Pierre-Joseph Proudhon, Henry George oder Silvio Gesell sind bekannte Bodenreformer. Linklater (2013) gibt eine lesenswerte Übersicht zu diesen historischen Debatten.

Jahrzehnten stark, auf Kosten der landwirtschaftlichen Fläche. Dieses Kapitel widmet sich den langfristigen Trends bei den Mengen an Wohnraum, der Bodenbeanspruchung und der Funktionsweise des Bodenmarktes. Die langfristige Entwicklung der Immobilienpreise und die zyklischen Fluktuationen werden in *Kapitel 4* näher betrachtet.

S. 39

Bestand an Wohnungen

Die Schweiz wies 2020 etwa 4,6 Millionen Wohnungen auf, bei einer Bevölkerung von 8,6 Millionen Personen.⁷ 1970 waren es noch 2,2 Millionen Wohnungen für 6,2 Millionen Personen.⁸ Die Zahl der Wohnungen stieg in diesen fünfzig Jahren damit auf mehr als das Doppelte, die Bevölkerung nahm dagegen um weniger als die Hälfte zu. Während 1970 im Durchschnitt 2,83 Personen auf eine Wohnung entfielen, waren es 2020 nur noch 1,9.

2.1

Nicht alle Wohnungen werden von hier ansässigen Personen und ganzjährig bewohnt, 2020 wurden nur 3,9 Millionen Haushalte gezählt. Die Differenz zwischen Wohnungen und Haushalten betrug damit rund 700 000 Einheiten oder 15 % des Bestandes.⁹ Dabei handelt es sich um Zweitwohnungen, an Personen ohne ständigen Wohnsitz vermietete Wohnungen und leerstehende Wohnungen. Der Anteil dieser nicht als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen stieg seit 1970 deutlich an.

Der Gesamtbestand der Wohnungen setzte sich im Jahr 2020 aus rund einer Million Einfamilienhäuser und 3,6 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und anderen Gebäuden zusammen. Der Anteil der Einfamilienhäuser betrug damit 22%. 1980 machten die Einfamilienhäuser noch 19,3% des Bestandes aus und erreichten 2010 mit 24,1% ihren höchsten Anteil. Nach 2010 war absolut nur noch ein leichtes Wachstum zu verzeichnen. Der Zugang über Neubauten und der Rückgang über Abbruch und Umwandlung in Mehrfamilienhäuser hielten sich fast die Waage.

2.2

Flächenbedarf für das Wohnen

Neben den pro Person vorhandenen Wohneinheiten erhöhte sich in den letzten Jahrzehnten auch die pro Person durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche. Sie stieg von knapp 30m² im Jahr 1980 auf 46,3m² im Jahr 2020. Nach 2000 verlangsamte sich das Wachstum zwar deutlich, hält aber nach wie vor an. Seit 2020 dürfte die verstärkte Nutzung von Homeoffice zu einer Zunahme des Flächenbedarfs beigetragen haben. Bei dieser Statistik werden nur die 3,9 Millionen

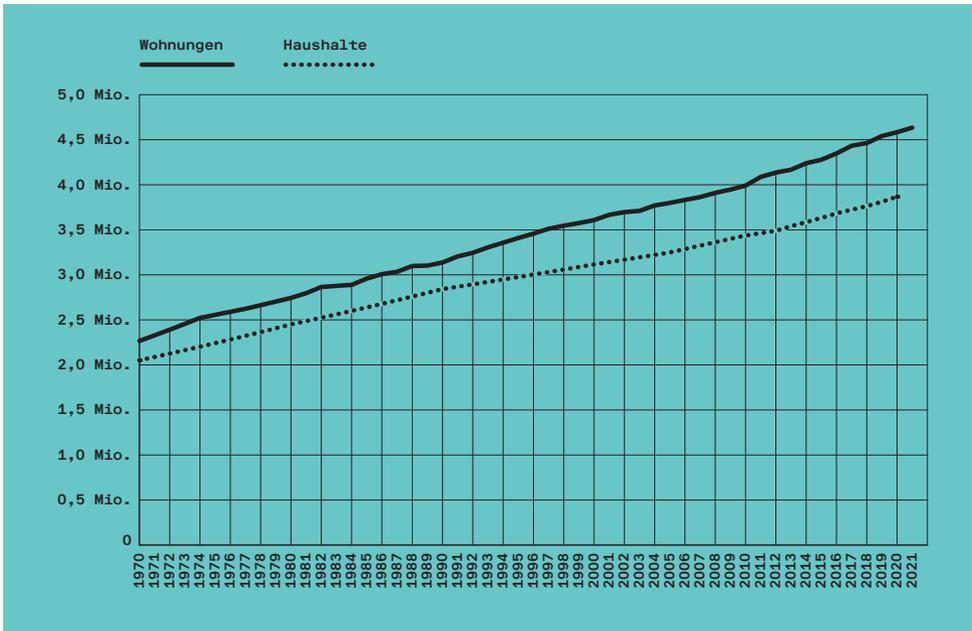
2.3

7 Hier und im Folgenden wird der Begriff «Wohnung» sowohl für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch für Einfamilienhäuser verwendet, entsprechend dem Sprachgebrauch in der Statistik des Bundes.

8 Zahlen vor 2010 beruhen auf den Volkszählungen, die alle zehn Jahre durchgeführt wurden. Die Zahlen der fehlenden Jahre wurden interpoliert.

9 Die Zahlen des Bundesamtes für Statistik (BFS) und des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) zu den vorhandenen Wohnungen können auf einer der beiden Definitionen beruhen. Wohneigentums- und Mieterquoten beziehen sich beispielsweise auf die Zahl der Haushalte, die Leerwohnungsziffern auf die Gesamtzahl der Wohnungen.

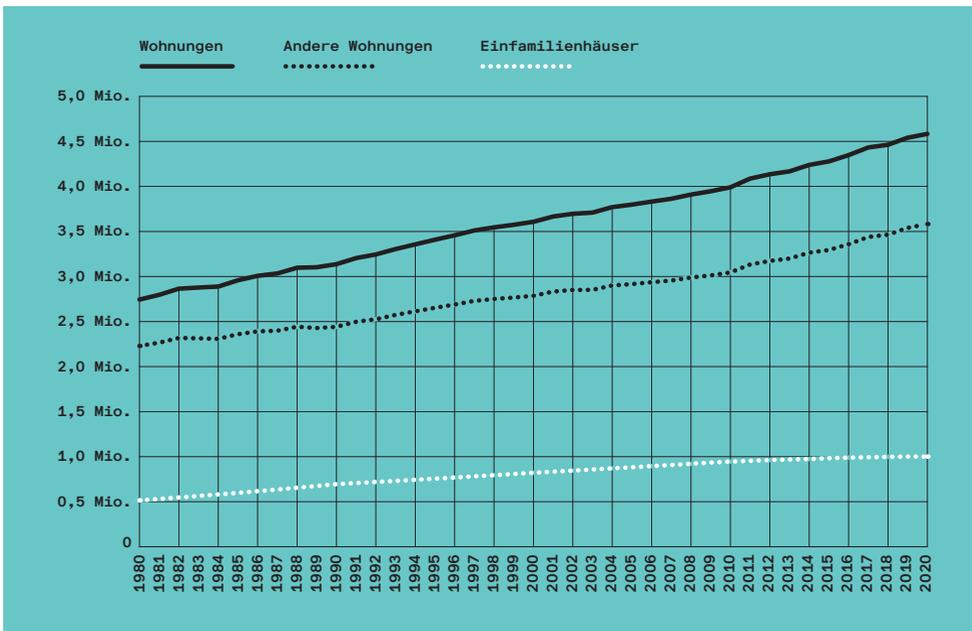
2.1 Anzahl Wohnungen und Haushalte, 1970-2021



Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Bfs

Nur ein Teil der Wohnungen dient als Hauptwohnsitz der in der Schweiz ansässigen Bevölkerung. Rund 15 Prozent der Wohnungen dienen als Zweitwohnsitz, als Wohnsitz von nicht-ansässigen Personen oder für die Beherbergung von Touristen.

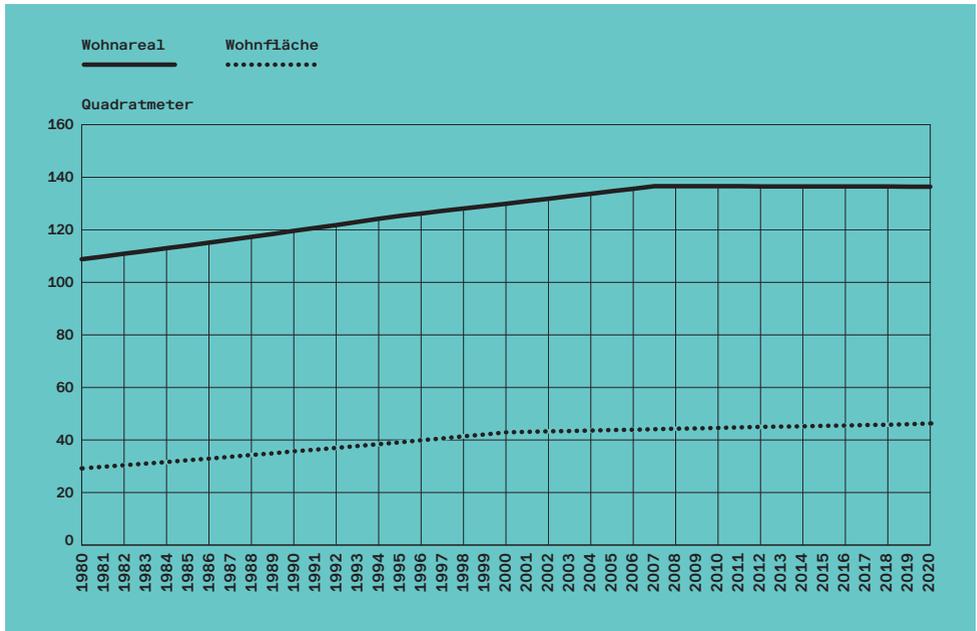
2.2 Anzahl Wohnungen nach Art, 1980-2020



Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Bfs

Einfamilienhäuser haben in den letzten zehn Jahren an Bedeutung verloren, eine Folge steigender Immobilienpreise.

2.3 Wohnfläche und Wohnareal pro Einwohner, 1980-2020



Bfs, eigene Berechnungen; siehe Text für Details

Die pro Person durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche steigt nach wie vor an und erreichte 2021 46,3 m². Noch grösser ist die durchschnittliche Beanspruchung des Bodens (Wohnareal), dies allerdings inklusive Zweit- und anderen nicht als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen. In den letzten zehn Jahren war jedoch kein Wachstum des Bodenverbrauchs pro Kopf für Wohnzwecke mehr zu beobachten.

Hauptwohnungen berücksichtigt, die Wohnfläche für die nicht als Hauptwohnsitz benutzten Wohnungen fehlt dagegen.

Die pro Person für Wohnzwecke beanspruchte Grundstücksfläche, das sogenannte Wohnareal, verzeichnete ebenfalls ein kräftiges Wachstum. Die Zahlen zum Wohnareal enthalten die gesamte für Wohnbauten benutzte Fläche, inklusive Umschwung und inklusive der Fläche der nicht als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen. Sie liegen nur für vier Erhebungsperioden vor, die jeweils mehrere Jahre dauerten.¹⁰ Im Folgenden wird das mittlere Jahr jeder Erhebung als Basis verwendet (1982, 1995, 2007 und 2016). Die Zahlen für die Zwischenjahre werden interpoliert, diejenigen für die Endjahre extrapoliert. Zwischen der ersten und der zweiten Erhebung wuchs der Flächenverbrauch pro Kopf um 0,9% jährlich, zwischen der zweiten und der dritten Erhebung noch um 0,6%. Zwischen der dritten und der vierten Erhebung kam das Wachstum dann zum Erliegen, mit einem ganz leichten Rückgang von 0,15% pro Jahr. Sollte dieses leicht negative Wachstum bis 2020 angehalten haben, so läge der aktuelle Flächenverbrauch bei rund 135 m² pro Person.

Flächenbedarf und Wachstum

Die Wohnfläche erhöhte sich seit 1980 nicht nur im Verhältnis zur Bevölkerung, sondern auch im Verhältnis zum Bruttoinlandprodukt (BIP). Am stärksten zugenommen hat die Wohnfläche, gefolgt vom Wohnareal und den Wohneinheiten. Das Wachstum lag bei allen drei Grössen deutlich über demjenigen der Bevölkerung. Im Vergleich zum BIP nahm in diesen vierzig Jahren nur die Wohnfläche stärker zu.

2.4

Die Wohnfläche pro Franken BIP erreichte 2003 einen Höhepunkt und ging nachher bis 2019 zurück. Krisenjahre, wie insbesondere das Jahr 2020, führten aufgrund eines starken Rückgangs des BIP zu einem erneuten Anstieg. Setzt sich der bis 2020 sichtbare Trend in Zukunft fort, so führt das Einkommenswachstum zwar auch weiterhin zu einer Erhöhung der nachgefragten Wohnfläche. Allerdings wird das Wachstum unterproportional sein, mit anderen Worten ist die Einkommenselastizität der Nachfrage nach Wohnfläche kleiner als Eins.

2.5

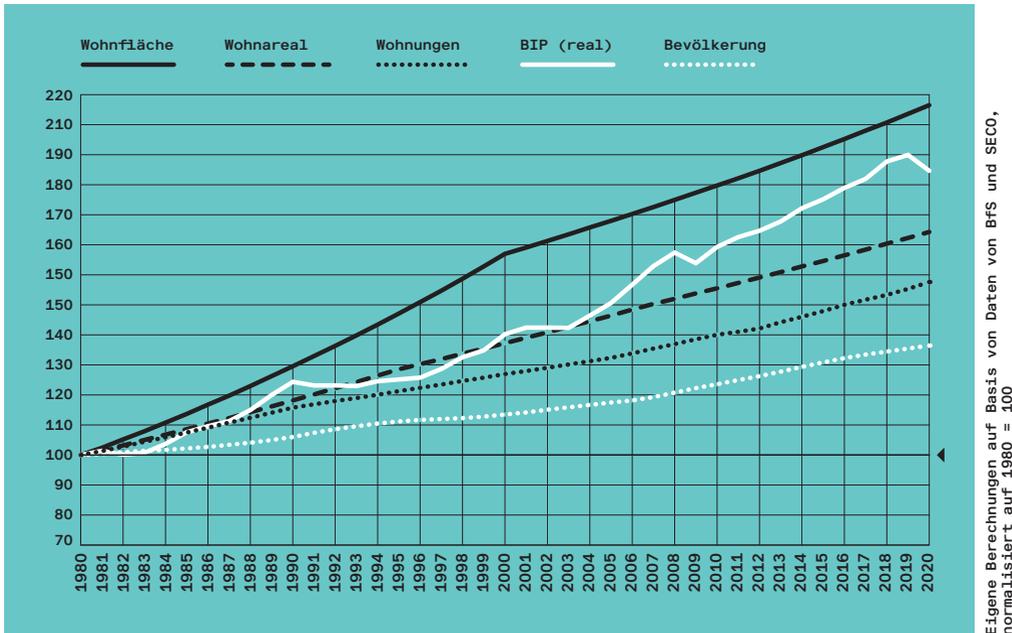
Bodennutzung

Land ist in der Regel nur in einer bestimmten Menge vorhanden. Ausnahmen bestehen in Ländern mit flachen Küstengebieten, die eingedeicht oder aufgeschüttet werden können. Bekanntestes Beispiel für eine solche Neuschaffung von Land ist Holland, aber auch Hongkong, Singapur oder Dubai nutzen diese Möglichkeit. In der Schweiz stammt neues Bauland dagegen vor allem aus der Umnutzung von landwirtschaftlichem und in geringerem Mass von gewerblichem und industriellem Boden.

¹⁰ Die vier Erhebungen fanden in den Jahren 1979 bis 1985, 1992 bis 1997, 2004 bis 2009 und 2013 bis 2018 statt. Das Kapitel «Bodennutzung» stellt weitere Zahlen aus diesen Erhebungen vor.

2.4 Wohnungen, Wohnfläche, Wohnareal, BIP, Bevölkerung, 1980–2020

2



Das Wachstum der Wohnfläche lag zwischen 1980 und 2020 deutlich über demjenigen von Bevölkerung und BIP, der für Wohnzwecke benutzte Boden (Wohnareal) wuchs dagegen weniger schnell als das BIP.

2.5 Wohnfläche und Wohnareal im Vergleich zum BIP, 1980–2020



Die Entwicklung des Wohnareals pro Einheit BIP war lange Zeit mehr oder weniger flach, reduzierte sich seit 2003 aber deutlich. Auch bei der Fläche der als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen ist seit 2003 eine Reduktion pro Franken BIP zu beobachten.

22

In der Schweizer Statistik werden bei der Bodennutzung vier Obergruppen unterschieden: Siedlungsfläche, landwirtschaftliche Fläche, bestockte Fläche (Wald) und unproduktive Fläche (Gebirge, Gewässer). Seit der ersten in den Jahren 1979 bis 1985 durchgeführten Arealstatistik waren bei der Siedlungsfläche und beim Wald deutliche Zugänge zu verzeichnen, die durch eine gesunkene landwirtschaftliche Fläche kompensiert wurden. Pro Einwohner nahm die Siedlungsfläche dagegen nur leicht zu. Lediglich das Wohnareal, die für das Wohnen genutzte Fläche, verzeichnete eine Zunahme, wogegen beim übrigen Siedlungsareal ein Rückgang der Beanspruchung pro Kopf zu verzeichnen war. Zum übrigen Siedlungsareal gehören insbesondere die für Verkehr und Gewerbe genutzten Flächen.

2.6

2.7

Eine Umnutzung von landwirtschaftlichem oder gewerblichem Areal setzt eine entsprechende Umzonung voraus, die mit Kosten verbunden ist. Eine Umnutzung von gewerblichem Boden bedingt oft den Rückbau der vorhandenen Gebäude und im schlimmsten Fall eine Reinigung des Bodens. Bei bisher landwirtschaftlich genutztem Boden ist ein Anschluss an bestehende Infrastrukturen in den Bereichen Verkehr, Strom und Wasser nötig. In der Vergangenheit musste Land zudem oft entwässert oder vor Überschwemmungen und anderen Naturereignissen geschützt werden.

Bodenmarkt

Boden ist in seiner physischen Form ein mehr oder weniger homogenes Gut. Der ökonomische Wert des Bodens hängt aber stark von seiner Lage ab. In der Nähe der wirtschaftlichen Zentren ist Boden begrenzt und begehrt, der Bodenpreis deshalb hoch. Je weiter die (zeitliche) Distanz vom Zentrum, desto weniger attraktiv ist der Boden und desto tiefer ist sein Preis.¹¹ Andere Standortfaktoren sind die steuerliche Belastung oder eine schöne Aussicht mit Bergen oder Seen.¹² In der Praxis ist es deshalb eine starke Vereinfachung, von einem Bodenmarkt zu sprechen. Vielmehr bestehen viele lokale Bodenmärkte, die miteinander verbunden sind. Erhöht sich die Nachfrage in einem lokalen Markt, so wird sich das in der Regel auch auf die benachbarten Märkte auswirken.

Die grundlegenden Zusammenhänge lassen sich aber trotzdem anhand einer einfachen Analyse mit Angebot und Nachfrage darstellen.¹³ Kurzfristig ist die vorhandene Menge an Bauland fix, die Angebotskurve damit vertikal. Der Preis des Bodens wird durch das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt. Ein – in der Regel kleiner – Teil des Bodenpreises stellt Kosten der Umnutzung und Erschliessung dar. Es handelt sich dabei gewissermassen um die Produktionskosten von Bauland. Der verbleibende Teil des Bodenpreises

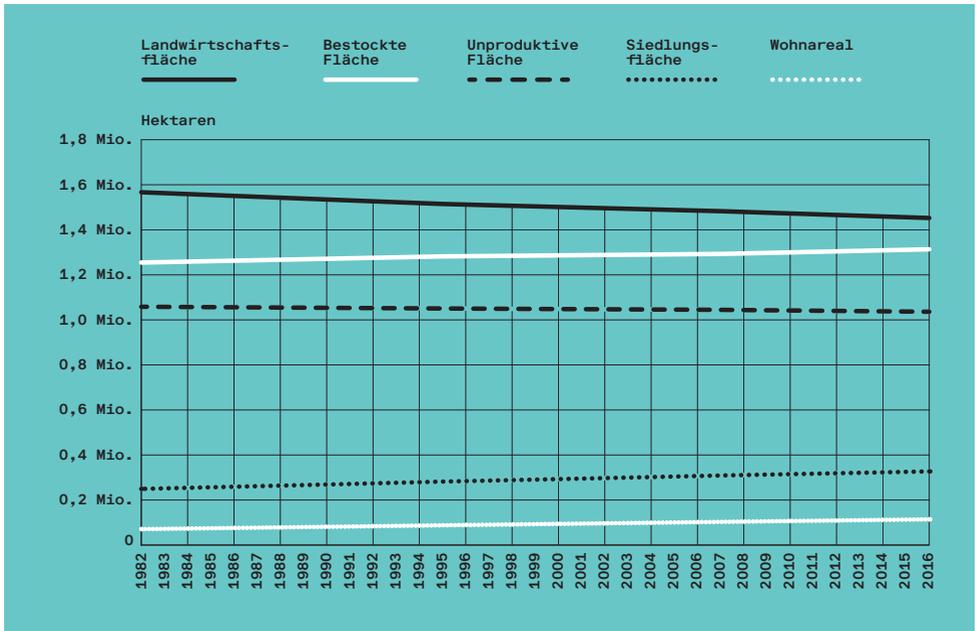
S. 27

11 Dies wird von Hoyt (1933) sowie Ahlfeldt und Macmillan (2014) am Beispiel von Chicago eindrücklich dokumentiert. Für eine Übersicht zu räumlichen Modellen des Bodenmarktes siehe ein Lehrbuch der Regionalökonomie wie beispielsweise McCann (2013).

12 Siehe dazu auch *Kapitel 10*.

13 Siehe dazu Harvey und Jowsey (2004). Eine umfassendere Darstellung des Bodenmarktes findet sich in Barlowe (1986).

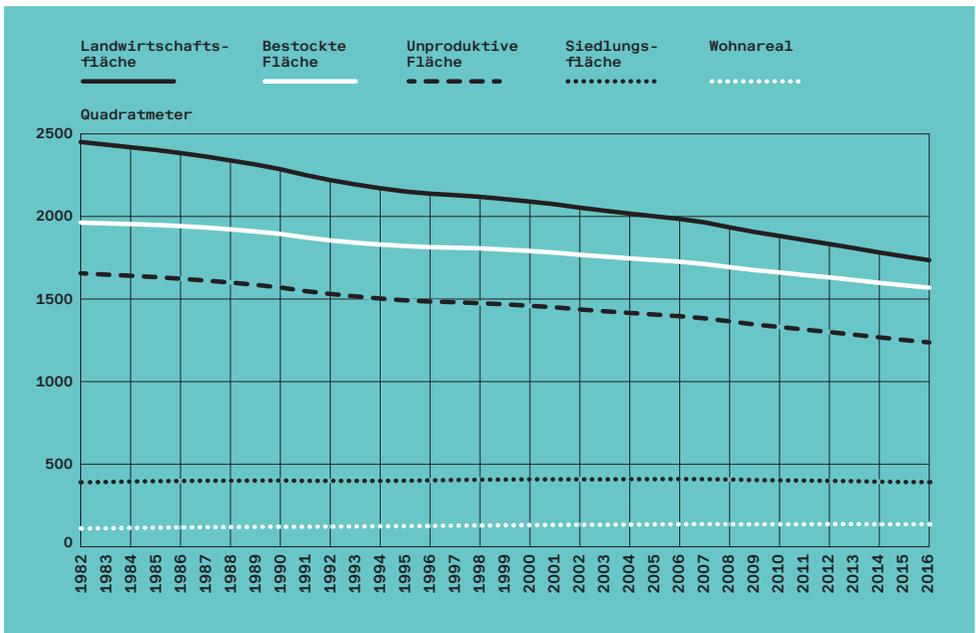
2.6 Bodennutzung insgesamt, 1982-2016



BfS

Die Siedlungsfläche, mit dem Wohnareal als wichtigem Bestandteil, nahm seit Beginn der 1980er-Jahre auf Kosten der landwirtschaftlichen Fläche zu.

2.7 Bodennutzung pro Einwohner, 1982-2016



BfS, eigene Berechnungen

Die Fläche pro Einwohner blieb beim Siedlungsraum praktisch unverändert, während sie bei den anderen Nutzungsarten deutlich abnahm.

stammt aus seiner Knappheit. Dieser Teil des Wertes des Bodens wird als Bodenrente bezeichnet, ein Einkommen ohne produktive Tätigkeit.

Der Preis wird bei konstantem Angebot allein durch die Nachfrage bestimmt. Steigt die Nachfrage, so steigt der Preis und damit der Gesamtwert des Bodens. In diesem Fall fliesst der gesamte Anstieg des Wertes in die Bodenrente. In der Praxis wird bei einer höheren Nachfrage mittel- bis langfristig aber meist mehr Boden bereitgestellt. Die Angebotskurve verschiebt sich nach rechts. Als Folge steigt nicht nur die genutzte Fläche, es reduziert sich auch der Preisanstieg und es besteht eine gewisse Elastizität des Angebots von Bauland. Um dieses Angebot bei einer höheren Nachfrage zu mobilisieren, braucht es in der Regel Preiserhöhungen. Es kann deshalb eine virtuelle Angebotskurve mit einer positiven Steigung angenommen werden.¹⁴

Langfristig ist mit steigenden Bodenpreisen zu rechnen, auch wenn die Menge des Baulandes als Reaktion auf die zunehmende Knappheit und die steigenden Preise ausgeweitet wird. Einerseits sind der Ausweitung der Menge Grenzen gesetzt. Andererseits ist neues Bauland normalerweise weniger attraktiv. Nur die hohen Preise und das fehlende Angebot an attraktiverem Boden führen dazu, dass dieses weniger attraktive Land überhaupt genutzt wird. In Ländern mit grossen Landreserven fällt der preisliche Effekt kleiner aus. Längere Distanzen machen dort einen Teil der Kosten für die Käufer aus und kompensieren die tieferen Bodenpreise.

Der Wert des Bodens hängt ausserdem von Erschliessungs- und Schutzmassnahmen ab. Wie wichtig Massnahmen zum Schutz von Bauland sind, wird nicht zuletzt bei Überschwemmungen und anderen Naturkatastrophen deutlich. Die starken Regenfälle im Sommer 2021 führten zum Beispiel in Deutschland zu hohen Schäden, in der Schweiz dagegen nicht. Wohn- und Gewerbegebiete sind in der Schweiz offensichtlich deutlich besser vor Unwettern geschützt. Dieser Schutz ist mit Kosten verbunden, erhöht aber gleichzeitig den Wert des Bodens. In der Schweiz werden die Kosten der Umnutzung und des Schutzes vor Naturgewalten oft vom Staat getragen. Möglich ist auch eine Kostenbeteiligung der privaten Grundbesitzer.

In einzelnen Teilmärkten steht in der Regel nicht das gesamte vorhandene Bauland für Neubauten zur Verfügung. Vielmehr bietet ein Teil der Eigentümer Bauland in Erwartung zukünftiger Preissteigerungen oder aus anderen Gründen nicht auf dem Markt an. Diese Eigentümer könnten sich durch höhere Preise veranlasst sehen, mehr Boden auf den Markt zu bringen, wodurch die Elastizität des Angebots weiter erhöht würde. Das Halten eines Gutes oder eines Wertpapiers in Erwartung zukünftiger Preissteigerungen ist spekulativ. Für solche Eigentümer ist die Bezeichnung «Spekulant» deshalb angemessen. Nicht jeder Eigentümer von Boden ist allerdings ein Spekulant, nur

14 Diese virtuelle Angebotskurve sollte nicht analog zu einer traditionellen Angebotskurve mit positiver Steigung interpretiert werden, bei der ein höheres Angebot aufgrund von höheren Produktionskosten mit einem höheren Preis einhergeht.

weil er von Preissteigerungen profitiert und eine Bodenrente erhält.¹⁵ Höhere Bodenpreise, die nicht durch höhere Produktionskosten gerechtfertigt werden, sind vielmehr die Konsequenz der Unvermehrbarkeit des Bodens.

Bodenpreise und Bodenrente

Da Boden ein knappes Gut ist, fliessen Immobilienpreiserhöhungen vor allem in die Bodenpreise. In einer wachsenden Wirtschaft ist deshalb im langfristigen Trend mit Bodenpreiserhöhungen zu rechnen. In agrarisch geprägten Gesellschaften ist es bei limitierten Landreserven sogar möglich, dass die Menge des Landes das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung limitiert. Es sind dies die von Thomas Malthus und David Ricardo diskutierten Grenzen des Wachstums.¹⁶ Die Beziehung zwischen wirtschaftlichem Wohlstand auf der einen und Immobilien- und Bodenpreisen auf der anderen Seite lässt sich im internationalen Vergleich ebenfalls beobachten.¹⁷ Entsprechende Vergleiche zählen die Schweiz bei den Immobilienpreisen und den Mieten zu den teuersten Ländern.¹⁸

In einer Publikation auf Basis von Daten des Immobilienberatungsbüros IAZI haben Bourassa et al. (2013) Schätzungen für die gesamtschweizerischen Bodenpreissteigerungen zwischen 1978 und 2008 vorgelegt. Wie erwartet stiegen die Preise des Baulandes mit 4,2% pro Jahr deutlich stärker als die Preise der Einfamilienhäuser, letztere mit 3,1% pro Jahr. Am tiefsten war der Anstieg bei den Preisen der Neubauten, die mit 1,9% noch etwas langsamer stiegen als die gesamtwirtschaftlichen Preise.

2.9

Aus solchen Unterschieden bei den jährlichen Wachstumsraten ergeben sich über mehrere Jahrzehnte grosse Unterschiede bei der Entwicklung der Preise. Dies lässt sich anhand einer illustrativen Rechnung zeigen. Basierend auf der Entwicklung der Anzahl Wohnungen, ihrer Grösse und des Bodenverbrauchs für Wohnen auf der einen Seite und der Entwicklung der Preise von Bauten und Boden auf der anderen Seite lassen sich einfache Berechnungen für die Entwicklung des Gesamtwerts des Immobilienparks und seiner Aufteilung auf Bodenrente und die übrigen Komponenten machen. Hätte die Bodenrente im Jahr 1980 noch 15% des Gesamtwerts einer durchschnittlichen

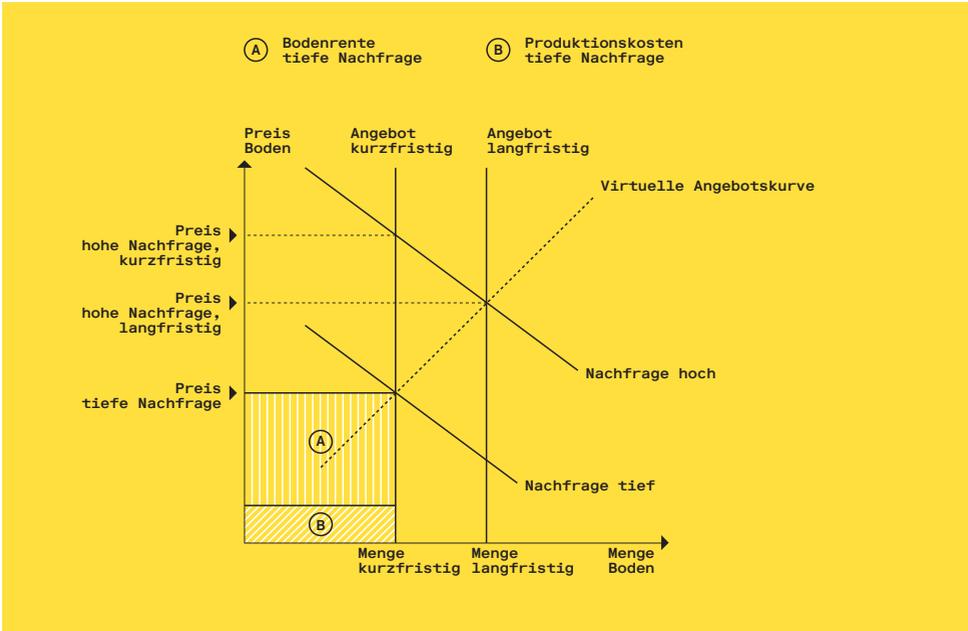
15 Bei starkem wirtschaftlichem Wachstum erhöhen sich zudem die zukünftigen Bodenerträge. Niehans (1966) und Sieber (1967) diskutieren die Auswirkungen anhand der Kapitalisierungsformel (*Gleichung 3c*) und vor dem Hintergrund der starken Bodenpreissteigerungen in der Schweiz in den 1950er- und 1960er-Jahren.

16 Gaillard (2011) gibt einen kurzen Überblick zum Malthusianismus in der Schweiz.

17 Theoretisch lässt sich das nicht nur mit der Funktionsweise des Bodenmarktes, sondern auch mit dem sogenannten «Balassa-Samuelson-Theorem» erklären. Danach sind nicht-handelbare Güter in Ländern mit einem hohen durchschnittlichen Einkommen aufgrund der höheren Löhne und der fehlenden internationalen Arbitrage teurer. Immobilien sind ein perfektes Beispiel für ein nicht-handelbares Gut. Eine Übersicht findet sich in Obstfeld und Rogoff (1996, Kapitel 4).

18 So beispielsweise hier: www.globalpropertyguide.com [abgerufen am 29.12.2022]

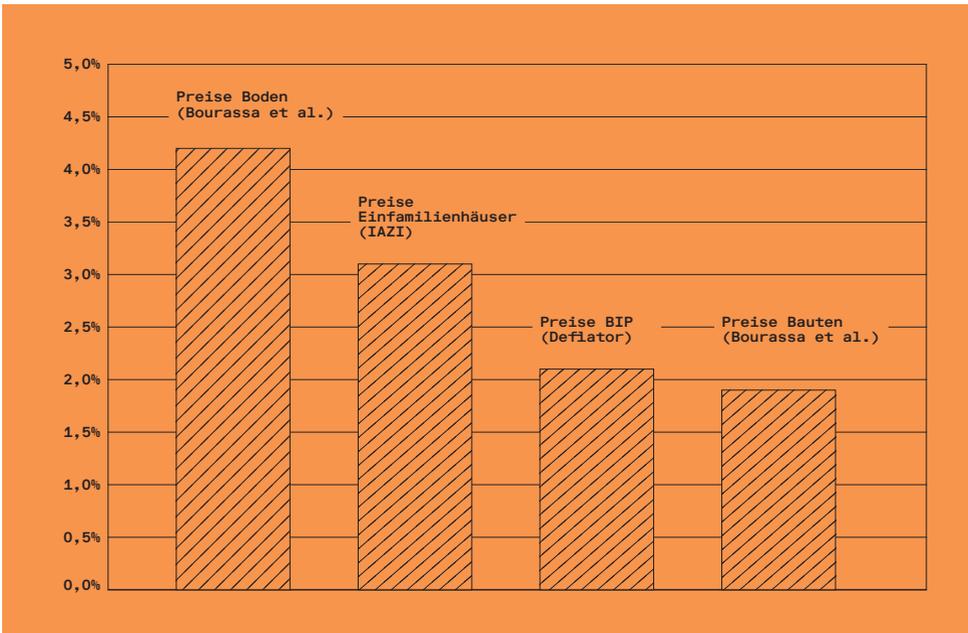
2.8 Angebot und Nachfrage von Bauland



Eigene Darstellung

Die Menge an Bauland ist kurzfristig fix. Eine höhere Nachfrage, z. B. durch Bevölkerungswachstum, führt damit zu deutlich steigenden Preisen. Mittel- bis langfristig wird in der Regel neues Bauland bereitgestellt, was die Preiserhöhung dämpft. Ein Grossteil des Bodenpreises stellt eine Rente dar.

2.9 Jährliches Wachstum der Bodenpreise, 1978-2008



Eigene Berechnungen auf Basis von Daten von Bourassa et al. (2011) und SNB

Die Bodenpreise sind in der Schweiz seit 1978 deutlich schneller gestiegen als die Immobilienpreise, eine Folge des begrenzten Angebots an Bauland.

Wohnung ausgemacht, so wären es 2022 bereits über 25% gewesen.¹⁹
Der Anteil des Einkommens aus der Bodenrente am BIP hätte möglicherweise noch stärker zugenommen.²⁰

- 19 Es handelt sich dabei um den Wert des Bodens ohne Produktionskosten. Bei den Bauten muss zwischen dem Wert der Bauten und dem Wert des Innenausbaus unterschieden werden. Der Gesamtwert der schweizerischen Wohnungen und Einfamilienhäuser wird von Wüest Partner aktuell auf 3800 Milliarden Franken geschätzt (Wüest Partner [2022]). Das wären bei rund 4,6 Millionen Wohnungen und Einfamilienhäusern durchschnittlich knapp 840 000 Franken pro Einheit.
- 20 Barker und Sa-Aadu (2004) zeigen für die USA, dass dieser Anteil im Laufe des 20. Jahrhunderts gesunken ist, vor allem aufgrund der sinkenden Bedeutung der Landwirtschaft, mit dem Beginn des Immobilienbooms der 1990er-Jahre aber wieder gestiegen ist.

Literaturverzeichnis

- Ahlfeldt, Gabriel M. und Daniel P. McMillen (2014), *Land Values in Chicago, 1913–2010. A City's Spatial History Revealed*, Land Lines, Lincoln Institute of Land Policy, April 2014, 15–21.
- ARE (2008), *Revision des Raumplanungsgesetzes, Erläuternder Bericht*, Bern, Bundesamt für Raumentwicklung.
- Arnott, Richard J. (1995), *Time for Revisionism on Rent Control?*, Journal of Economic Perspectives, 9, 99–120.
- Arnott, Richard J. (2003), *Tenancy Rent Control*, Swedish Economic Policy Review 10, 89–121.
- Arnott, Richard J. und Jack M. Mintz (1987), *Rent Control: The International Experience*. Kingston, Ontario, John Deutsch Roundtable on Economic Policy.
- BAFU (2022), *Präsentation: Langfristige Klimastrategie der Schweiz und Rolle von Negativemissionstechnologien*, Bern, Bundesamt für Umwelt.
- Balastèr, Peter (1989), *Mieten und Bodenpreise in der Sicht der Mikroökonomie*, Mitteilungsblatt für Konjunkturfragen 2/89.
- Balchin, Paul (Hrsg.) (1996), *Housing Policy in Europe*, London, Routledge.
- Barker, David und Jay Sa-Aadu (2004), *Is Real Estate Becoming Important Again? A Neo-Ricardian Model of Land Rent*, Real Estate Economics, 32, 33–53.
- Barlowe, Raleigh (1986), *Land Resource Economics: The Economics of Real Estate*, 4th Edition, Englewood Cliffs, Prentice Hall.
- Barrios Salvador, Cécile Denis, Viginta Ivaškaitė-Tamošiūnė, Andriana Reut und Estéfanía Vázquez Torres (2019), *Housing Taxation: A New Database for Europe*, JRC Working Papers on Taxation and Structural Reforms No 08/2019, European Commission, Joint Research Centre, Sevilla.
- Baumberger, Jörg (2000), *Die volkswirtschaftlichen Auswirkungen bei einem Systemwechsel der Eigenmietwertbesteuerung*, Gutachten zuhanden der Eidg. Kommission Eigenmietwert/ Systemwechsel, St. Gallen.
- Baumberger, Jörg (2006), *Introduction and Topics in Fundamental Analysis of Real Estate Markets*, FAME Script, Zürich, Swiss Finance Institute.
- Baumberger, Jörg (2013), *Mieterschutz schwebt zwischen Buchstaben und ungesicherter Praxis*, in: UBS Real Estate Focus – Immobilienmarkt Schweiz 2013, 17–18.
- Baumberger, Jörg und Frank Bodmer (2016), *Der schweizerische Immobilienmarkt – noch florierend dank oder trotz Regulierung und Finanz-Ausnahmestand?*, Zürich, Supplément Pensimo Reporting 2016.
- BfS (2018), *Gebäude- und Wohnungstatistik (GWS), Januar 2018. Erläuterungen zum Eigentübertyp der Mietwohnungen. Neue Erhebungsgrundlage und Vergleich mit der Volkszählung 2000*, Neuchâtel, Bundesamt für Statistik.
- BJ (2009), *Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Stand 12.5.2021*, Bern, Bundesamt für Justiz.
- Bleiker, Miriam (2013), *Auswirkung der Einführung der Formularpflicht in der Stadt Zürich auf die Entwicklung der Mietpreise*, Masterthesis, Zürich, Master of Advanced Studies in Real Estate.
- Bodmer, Frank (2011), *Wohneigentum und Besteuerung. Eine volkswirtschaftliche Analyse der Vorlagen zur Reform der Wohneigentumsbesteuerung*, Manuskript, St. Gallen.
- Bodmer, Frank und Silvio Borner (2015), *Auswirkungen der Mietzinsregulierung*, unveröffentlichtes Gutachten für den HEV Schweiz, Universität Basel.
- Bonoli, Giuliano und Fabio Bertozzi (2007), *Kantonale Wohnbeihilfen und Arbeitslosenhilfen. Abgrenzungskriterien für die Sozialhilfestatistik und das Inventar der bedarfsabhängigen Sozialleistungen*, Neuchâtel, Bundesamt für Statistik.
- Bourassa, Steven C., Martin Hoesli, Donato Scognamiglio und Sumei Zhang (2011), *Land Leverage and House Prices*, Regional Science and Urban Economics, 41, 134–144.
- Bundesrat (2021), *Langfristige Klimastrategie der Schweiz*, Bern.
- BWO (2003), *Gemäss WEG direkt geförderte Wohnungen*, Grenchen, Bundesamt für Wohnungswesen.
- BWO (2013), *Wohnungspolitischer Dialog Bund, Kantone und Städte*, Zwischenbericht der Arbeitsgruppe vom 3. Dezember 2013, Grenchen, Bundesamt für Wohnungswesen.
- Cheshire, Paul C., Max Nathan und Henry G. Overman (2014), *Urban Economics and Urban Policy. Challenging Conventional Policy Wisdom*, Cheltenham, Edward Elgar.
- Cieleback, Marcus (2008), *Einführendes Immobilienmarktmodell*, in: Karl-Werner Schulte, *Immobilienökonomie*, Band IV, München, Oldenbourg.
- Colwell, Peter F. (2002), *Tweaking the DiPasquale-Wheaton Model*, Journal of Housing Economics 11, 24–39.
- Corcoran, Patrick J. (1987), *Explaining the Commercial Real Estate Market*, Journal of Portfolio Management 13, 15–21.
- Cuennet, Stéphane, Philippe Favarger und Philippe Thalmann (2002), *La Politique du Logement*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes.

- DiPasquale, Denise und William C. Wheaton, W. C. (1992), *The Markets for Real Estate Assets and Space*, Real Estate Economics 20, 181–197.
- DiPasquale, Denise und William C. Wheaton (1996), *Urban Economics and Real Estate Markets*, Prentice Hall, Englewood Cliffs.
- Downs, Anthony (1996), *A Reevaluation of Residential Rent Controls*, Washington D.C., Urban Land Institute.
- Eisinger, Angelus und Michel Schneider (2005), *Stadtland Schweiz: Untersuchungen und Fallstudien zur räumlichen Struktur und Entwicklung in der Schweiz*, 2. Auflage, Basel, Birkhäuser für Avenir Suisse.
- Fischel, William A. (1987), *The Economics of Zoning Laws*, Baltimore, The Johns Hopkins University Press.
- Fisher, Jeffrey D. (1992), *Integrating Research on Markets for Space and Capital*, Real Estate Economics 20, 161–80.
- Fisher, Jeffrey D., Susan Hudson-Wilson und Charles H. Wurtzebach (1993), *Equilibrium in Commercial Real Estate Markets: Linking Space and Capital Markets*, Journal of Portfolio Management 19, 101–107.
- Fourcade, Laetitia (2022), *Mietpreisindex: Methodenbericht. Neues hedonisches Modell der Mietpreise*, Neuenburg, Bundesamt für Statistik.
- Frey, Reto, Ivan Anton und Thomas Wider (2020), *FACTA 2020. Kapitel zur Klimaverträglichkeit von Immobilien- und Hypothekenportfolien*, Studie im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt, Zürich, Wüest Partner.
- Gaillard, Ursula (2011), *Malthusianismus*, Historisches Lexikon der Schweiz (HLS), Version vom 02.03.2011.
- Gantenbein, Pascal, Aya Kachi, Mine Melzig und Silvan Keller (2020), *The Rent Premium of Residential Minergie Buildings in Switzerland*, Working Paper, Universität Basel.
- García-López, Miquel-Àngel, Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martínez-Mazza und Mariona Segú (2020), *Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence from Airbnb in Barcelona*, Journal of Urban Economics 119.
- Garreau, Joel (1992), *Edge City: Life on the New Frontier*, New York, Anchor Books.
- GFS (2021), *Handlungsbedarf im Mietrecht?*, Bern, Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen.
- Glaeser, Edward L. (2011), *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*, New York, Penguin Books.
- Glaeser, Edward L. und Erzo Luttmer (2003), *The Misallocation of Housing under Rent Control*, The American Economic Review, 93(4), 1027–1046.
- Gmünder, Markus (2010), *Raumplanung zwischen Regulierung und Markt: Eine ökonomische Analyse anreizorientierter Instrumente in der Raumplanung*, Zürich/Chur, Rüegger.
- Göckel, Anita und Patrick Schnorf (2021), *Unterschiedliche Entwicklungen bei den Wohnungsmieten*, Wüest Partner vom 18.8.2021, www.wuestpartner.com/ch-de/2021/08/18/unterschiedliche-entwicklungen-bei-den-wohnungsmieten/ [abgerufen am 29.12.2022].
- Goodman, Allen C. und Masahiro Kawai (1985), *Length-of-Residence Discounts and Rental Housing Demand: Theory and Evidence*, Land Economics, 61, 93–105.
- Guth, Hans (1962), *Statistische Betrachtungen zur Entwicklung der Bodenpreise am Beispiel von Basel*, Kyklos 15, 279–294.
- Hämmerli, Fredi (2018), *Hypotheken – so unterschiedlich sind die Massstäbe der Banken*, Handelszeitung vom 19.1.2018.
- Harvey, Jack und Ernie Jowsey (2004), *Urban Land Economics*, 6th edition, Basingstoke, Palgrave Macmillan.
- Hausmann, Urs (2016), *Vertragsfreiheit im Schweizer Mietrecht von 1804 bis 2014 unter besonderer Berücksichtigung des Mietzinses*, Zürich/St. Gallen, Dike Verlag.
- Heck, Alexander (2022), *Lagebeurteilung Zweitwohnungsmarkt*, Der Schweizerische Hauseigentümer vom 15.2.2022.
- Hess, Ann-Kathrin, Stefan Rieder und Meta Lehmann (2022), *Hemmnisse für energetische Gebäudesanierungen*, Schlussbericht zuhanden des Bundesamtes für Energie, Luzern, Interface.
- Hilber, Christian A.L. und Olivier Schöni (2016), *Housing Policies in the United Kingdom, Switzerland, and the United States*, Gentrification 18, 291–332.
- Hilber, Christian A.L. und Olivier Schöni (2020), *On the Economic Impacts of Constraining Second Home Investments*, Journal of Urban Economics 118.
- Hilbers, Paul, Alexander W. Hoffmaister, Angana Banerji, und Haiyan Shi (2008), *House Price Developments in Europe: A Comparison*, IMF Working Paper 08/211.
- Hochschule Luzern – Wirtschaft (2018), *Regionale Ansätze zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums*, Grenchen, Bundesamt für Wohnungswesen.
- Hott, Christian und Terhi Jokipii (2012), *Housing Bubbles and Interest Rates*, Swiss National Bank Working Paper 2012-7.
- Hoyt, Homer (1933), *One Hundred Years of Land Values in Chicago. The Relationship of the Growth of Chicago to the Rise of Its Land Values, 1830–1933*, University of Chicago Press, Chicago.

- ISWS (2016), *Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums*, Schlussbericht des Instituts für Wirtschaftsstudien Basel, Grenchen und Basel, Bundesamt für Wohnungswesen sowie die Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt.
- Jaeger, Franz und Stefan Bühler (1996), *Marktmiete. Schweizer Wohnungsmieten zwischen Politik und Markt*, Chur/Zürich, Verlag Rüegger.
- Kälin, Adi (2020), *Was gemeinnützige Wohnungen sind, definieren alle völlig anders*, NZZ vom 16.1.2020.
- Kälin, Adi (2021), *Der Kampf um die Erhaltung des Friesenbergquartiers geht in eine neue Runde: Schon wieder ist eine bedeutende Siedlung vom Abbruch bedroht*, NZZ vom 12.3.2021.
- Kapp, Jean-Pierre (2018), *Die Preise für Ferienwohnungen bleiben unter Druck*, NZZ vom 6.7.2018.
- Kholodilin, Konstantin A. (2022), *Rent Control Effects through the Lens of Empirical Research*, DIW Roundup 139.
- King, Marvin, Thomas Heim, Urs-Peter Menti, Beat Salzmann, Peter Schwehr und Gianrico Settembrini (2019), *Wertvermehrung und werterhaltende Investitionen bei umfassenden Sanierungen*, Bericht im Auftrag des Bundesamtes für Energie und des Bundesamtes für Wohnungswesen, Horw, Hochschule Luzern – Technik & Architektur.
- Lehmann, Niels (2019), *Die Opportunitätskosten der Wohnbauförderung in Zürich. Berechnung alternativer Fördermodelle für das Bezahlbare Wohnen*, Masterthesis, Zürich, Master of Advanced Studies in Real Estate.
- Lendi, Martin (2010), *Geschichte der schweizerischen Raumplanung – ein Aufriss. Raumplanung als öffentliche, zugleich als wissenschaftliche Aufgabe*, Manuskript, Zürich.
- Ley, David (2015), *Global China and the Making of Vancouver's Residential Property Market*, European Journal of Housing Policy 17, 1–20.
- Linklater, Andro (2013), *Owning the Earth. The Transforming History of Land Ownership*, New York, Bloomsbury.
- Lüthi, Stephan M. (2006), *Analyse des Schweizer Immobilienmarktes hinsichtlich des Einsatzes von hochverzinslichen Anlagegefässen*, Masterthesis, Zürich, Center for Urban & Real Estate Management.
- Maier, Kurt M. (2004), *Risikomanagement im Immobilien- und Finanzwesen*, 2. Auflage, Frankfurt am Main, Fritz Knapp Verlag.
- Marshall, Robert C. und J. Luis Guasch (1986), *Theoretical and Empirical Analysis of the Length of Residency Discount in the Rental Housing Market*, Journal of Urban Economics 22, 291–311.
- Martel, Andrea (2021), *Häuserpreise, wollt ihr ewig steigen?*, NZZ vom 27.8.2021.
- McCann, Phillip (2013), *Modern Urban and Regional Economics*, 2nd edition, Oxford, Oxford University Press.
- Metzler, Beat (2017), *Millionen für die Genossenschaften*, Tages-Anzeiger vom 2.5.2017.
- Metzler, Beat (2021), *Wer in den Zürcher Genossenschaften wohnt*, Tages-Anzeiger vom 20.12.2021.
- Neidhart, Leonard (2015), *Ausverkauf der Heimat*, in: Historisches Lexikon der Schweiz, Version vom 29.01.2015.
- Niehans, Jürg (1966), *Eine vernachlässigte Beziehung zwischen Bodenpreis, Wirtschaftswachstum und Kapitalzins*, Swiss Journal of Economics and Statistics, 102, 195–200.
- Oberle, Thomas und Monika Sommer (2011), *Der Mietzins. Mietzins und Nebenkosten*, 5. Auflage, Zürich, Hauseigentümergeverband Schweiz.
- Obstfeld, Maurice und Kenneth Rogoff (1996), *Foundations of International Macroeconomics*, Cambridge, The MIT Press.
- OECD (2009), *OECD Economic Surveys: Switzerland 2009*, Paris, OECD Publishing.
- OECD (2013), *OECD Economic Surveys: Switzerland 2013*, Paris, OECD Publishing.
- Poterba, James M. (1984), *Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach*, The Quarterly Journal of Economics, 99, 729–752.
- Poterba, James M. und Todd M. Sinai (2008), *Tax Expenditures for Owner-Occupied Housing: Deductions for Property Taxes and Mortgage Interest and the Exclusion of Imputed Rental Income*, American Economic Review, 98(2), 84–89.
- Razzino, Flavio (2021), *Ausverkauf der Heimat – trotz Lex Koller: Blick deckt auf. Hier kauften reiche Ausländer so viel Land, wie sie wollten*, Blick vom 10.5.2021.
- Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt (2022), *Erläuterungen zum Erlass der Verordnung über den Schutz von Wohnraum u.a.*, Basel.
- Ritzmann-Blickenstorfer, Heiner (Hrsg.) (1996), *Historische Statistik der Schweiz*, Zürich, Chronos.
- Rohrbach, Helen (2012), *Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart*, Grenchen, Bundesamt für Wohnungswesen.
- Ryan-Collins, Josh, Toby Lloyd und Laurie Macfarlane (2017), *Rethinking the Economics of Land and Housing*, London, Zed Books.
- Saitzew, Manuel (1927), *Die Bekämpfung der Wohnungsnot*, Selbstverlag des Schweiz. Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, Zürich, 1920.
- Salvi, Marco (2011), *Une Pénurie fait Maison. Le Malaise immobilier genevois: ses Causes, ses Remèdes*, Genève, Avenir Suisse.

- SBV (2019), *Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen*, revidierte Version, August 2019, Basel, Swiss Banking.
- Schäfer, Michael (2019), *Die Immobilienrenditen überstrahlen alles*, NZZ vom 22.3.2019.
- Schäfer, Michael (2021), *Boomer der Eigenheimmarkt: Kann die Nationalbank mehr als warnen?*, NZZ vom 2.9.2021.
- Schöchli, Hansueli (2021), *Eigenmietwert: Die Gegner haben schlechte Karten – doch auch ohne Abschaffung liessen sich Probleme lindern*, NZZ vom 22.9.2021.
- Schlicht, Ekkehart (1983), *The Tenants Decreasing Willingness to Pay and the Rent Abatement Phenomenon*, Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft, 139, 155–159.
- Schneider, Lukas M., Peter Schwarz und David Staubli (2019), *Welche Auswirkungen hat die Abschaffung des Eigenmietwerts?*, Die Volkswirtschaft 6/2019.
- Schweizerischer Bundesrat, KdK, BPUK, SSV, SGV (2012), *Raumkonzept Schweiz*. Überarbeitete Fassung, Bern.
- Schwick, Christian, Jochen Jaeger, René Bertiller und Felix Kienast (2010), *Zersiedelung der Schweiz – unauffalt-sam? Quantitative Analyse 1935 bis 2002 und Folgerungen für die Raumplanung*, Bern, Haupt Verlag.
- Scognamiglio, Donato (2000), *Methoden zur Immobilienbewertung im Vergleich. Eine empirische Untersuchung für Schweizer Wohnimmobilien*, Dissertation, Universität Bern.
- Scruzzi, Davide (2014), *Unordnung im städtischen Wohnen*, NZZ vom 5.3.2014.
- Sieber, Hugo (1967), *Zu einer vernachlässigten Beziehung zwischen Grundrentenwachstum, Kapitalzins und Bodenpreis*, Swiss Journal of Economics and Statistics 103-I, 1–10.
- SNB (2022), *Bericht zur Finanzstabilität 2022*, Schweizerische Nationalbank, Zürich.
- sotomo (2017), *Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum*, Grenchen, Bundesamt für Wohnungswesen.
- Stalder, Peter (2003), *Entkoppelung der Mieten vom Hypozins: Implikationen der Mietrechtsrevision für die Geldpolitik*, Schweizerische Nationalbank Quartalsheft, September 3/2003.
- Staub, Peter und Heinz Rütter (2014), *Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz*, Kurzfassung einer Studie für den HEV, Grenchen, Bundesamt für Wohnungswesen.
- Steiner, Elisabeth (2010), *Estimating a Stock-Flow Model for the Swiss Housing Market*, Swiss National Bank Working Papers 2010-8.
- SVIT (Hrsg.) (2008), *Kommentar zum schweizerischen Mietrecht*, Schweizerischer Verband der Immobilienreuhänder, 3. Auflage, Zürich.
- Trübstein, Michael, Markus Gmünder, Pierre Stämpfli und Andreas Binkert (2020), *Die aktuelle Raumplanung in der Schweiz aus Sicht der Immobilienwirtschaft*, RICS Impulse, The Royal Institution of Chartered Surveyors in Switzerland, Mai 2020.
- UVEK (2013), *Faktenblatt: Revision des Raumplanungsgesetzes*, Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation, Bern.
- UVEK (2022), *Hemmnisse für energetische Gebäudesanierungen. Schlussbericht*, Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation, Bern.
- UVEK/WBF (2021), *Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz Bericht an den Bundesrat*, Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation und Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung, Bern
- von Ungern Sternberg, Thomas (1997), *Ökonomische Grundlagen für ein vernünftiges Mietschutzgesetz*, Lausanne, DEEP Working Paper 1997.
- Vorburger, Myriam (2022): *Kostenmiete – was gilt?*, Wohnen 2022/7, www.zeitschrift-wohnen.ch/heft/beitrag/recht/kostenmiete-was-gilt.html [abgerufen am 29.12.2022].
- VSE (2022), *Energieversorgung der Schweiz bis 2050. Zusammenfassung von Ergebnissen und Grundlagen*, Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen (VSE), Aarau.
- Wallace, Allison, David J. Rhodes und Richard Webber (2017), *Overseas Investors in London's New Build Residential Housing Market*, Interim Report, Centre for Housing Policy, University of York.
- WBG (2017), *Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus*, Zürich, Wohnbaugenossenschaften Schweiz.
- WBG (2018), *Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz. Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft*, Zürich, Wohnbaugenossenschaften Schweiz.
- Werczberger, Elia (1997), *Homeownership and Rent Control in Switzerland*, Housing Studies, 11(3), 337–353.
- Wüest Partner (2018), *Siedlungsentwicklung nach innen in den Städten*, Bern, Studie im Auftrag des Schweizerischen Städteverbandes.
- Wüest Partner (2022), *Immobilienmarkt Schweiz 2022/4*, Zürich.
- Zumstein, Max (1991), *Hypothekarzins-Mietzins-Mechanismus, Preisniveaustabilität und volkswirtschaftliche Kosten*, Mitteilungsblatt für Konjunkturfragen 4/91.
- Zurbrügg, Fritz (2021), *Hypothekar- und Immobilienmarkt: Aktuelle Entwicklungen bergen Risiken für die Finanzstabilität*, Referat an der Universität Luzern vom 31.8.2021.

Über den Autor

Dr. Frank Bodmer ist Privatdozent an der Universität Basel. Seine Studien absolvierte er in Basel und an der University of Michigan, Ann Arbor, wo er einen Dokortitel in Volkswirtschaftslehre erwarb. Neben einer langjährigen Tätigkeit als selbstständiger Ökonom war er für die Eidgenössische Finanzverwaltung, die Zürich Versicherung und die Industrie- und Handelskammer St. Gallen-Appenzell tätig. Als volkswirtschaftlicher Berater verfasste er Studien zur Finanz- und Steuerpolitik, zur Wohnungspolitik und zur Regionalpolitik. Daneben hat er sich mit dem Risikomanagement in der Coronakrise, der Wachstumspolitik und vielen weiteren Themen beschäftigt.

Impressum

Autor	PD Dr. Frank Bodmer, St. Gallen/Basel
Herausgeberin	Pensimo Management AG, Zürich
Lektorat/Korrektorat	Susanne Gmür, Luzern
Gestaltung	NORM, Zürich
Schrift	LL Riforma Medium, lineto.com
Papier	Lessebo, 1.3 Rough Natural, 100g/m ² , FSC
Druck	Winter, Ecorel Presto, Gelb
Bindung	Merkur Druck AG, Langenthal
	Buchbinderei Grollimund, Reinach
Copyright	© 2023 Frank Bodmer und Park Books AG, Zürich
ISBN	978-3-03860-324-5
Verlag	Park Books Niederdorfstrasse 54 8001 Zürich Schweiz park-books.com

Park Books wird vom Bundesamt für Kultur mit einem Strukturbeitrag für die Jahre 2021-2024 unterstützt.

Hergestellt in der Schweiz
Klimaneutral produziert

Das vorliegende Buchprojekt entstand durch eine finanzielle Unterstützung der Pensimo Management AG. Es handelt sich um eine erweiterte und korrigierte Fassung des Manuskripts «Der schweizerische Wohnungsmarkt: Struktur und Herausforderungen», das 2021 von Frank Bodmer als PDF im Selbstverlag (St. Gallen) publiziert wurde. Als unabhängiges Dienstleistungsunternehmen und Kompetenzzentrum für die Investition und das Management von Immobilien positionieren wir uns als verantwortungsbewussten Akteur im Schweizer Wohnungsmarkt.

Mit der Unterstützung von Forschung und Lehre – zum Beispiel auch in angewandten Bereichen der Architektur – möchten wir einen Beitrag zur qualitativen Weiterentwicklung der gesamten Immobilienbranche leisten, dies im Sinne unserer gesellschaftlichen und unternehmerischen Verantwortung.
→ pensimo.ch

Autor und Herausgeberin bedanken sich bei Dr. Andrea Martel (Küsnacht) und Dr. Marco Salvi (Zürich) für ihre wertvollen Rückmeldungen und Verbesserungsvorschläge im Rahmen eines externen Reviews.

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Da Autor und Herausgeberin an der Verbreitung des Inhalts interessiert sind, ist die Verwertung der Erkenntnisse, Daten und Grafiken dieses Werks durch Dritte ausdrücklich erwünscht, sofern die Quelle korrekt zitiert wird und die gesetzlichen Urheberrechtsbestimmungen eingehalten werden.

Diese Publikation existiert sowohl als gedrucktes Buch wie auch als vergünstigt angebotenes E-Book.