

Wie reagiert das Wohnraumangebot auf Preisänderungen?

Wenn Mieten und Immobilienpreise steigen, nimmt das Angebot zu und bringt die Preise wieder ins Gleichgewicht. So die Theorie. Doch vielerorts verhindern fehlender Platz und raumplanerische Regulierungen neuen Wohnraum. *Maximilian von Ehrlich, Olivier Schöni, Simon Büchler*

Abstract Bei der Analyse steigender Mieten und Immobilienpreise wird meist auf die Gründe für die wachsende Nachfrage verwiesen. Wenig untersucht wurde bisher, wie das Angebot auf Preisänderungen reagiert. Eine neue Studie des Center for Regional Economic Development der Universität Bern hat nun analysiert, wie steigende Miet- und Eigentumspreise das Angebot an Wohnimmobilien in der Schweiz langfristig verändern. Dabei zeigen sich grosse regionale Unterschiede: Auf kantonaler Ebene weisen Basel-Stadt und Zürich die geringste Preiselastizität des Wohnangebots auf, am höchsten ist sie in Freiburg, Jura und Appenzell Innerrhoden. Die Hauptgründe, wieso die Elastizitäten regional so stark variieren, sind regulatorische Massnahmen und geografische Faktoren.

Die Miet- und Kaufpreise von Wohnimmobilien sind in den vergangenen zehn Jahren in der Schweiz deutlich angestiegen. Zwischen 2005 und 2015 haben sich die Quadratmetermieten um 14,8 Prozent und die Quadratmeterkaufpreise sogar um 38,1 Prozent erhöht (siehe *Abbildung 1*). Die Gründe

für diesen signifikanten Anstieg sind vielfältig. In den Analysen werden oft die nachfrageseitigen Faktoren in den Vordergrund

Auf dem Land sind noch freie Bauflächen vorhanden. Hier reagiert das Wohnangebot besonders stark auf steigende Mieten.



gestellt.¹ Dazu gehören das Bevölkerungswachstum, das allgemeine Wachstum der Wirtschaft und der Einkommen, die niedrigen Hypothekarzinsen sowie die zunehmende Nachfrage in den Zentren.

Ebenso entscheidend für die Preisentwicklung ist jedoch die Angebotsseite: Solange eine steigende Nachfrage durch neue Kapazitäten an Wohnraum leicht ausgeglichen werden kann, kommt es nur zu einem geringen Preisanstieg. Wenn aber das Angebot starr ist und auch steigende Preise für Wohnraum das Angebot nicht erhöhen, bewirkt bereits ein relativ geringer Nachfrageanstieg einen starken Preisanstieg.

Die Preiselastizität des Immobilienangebots

Um zu messen, wie das Wohnangebot bei einer Preiserhöhung reagiert, verwendet man die sogenannte Preiselastizität des Angebots. Sie widerspiegelt die Steigung der Angebotskurve und misst, um wie viel Prozent sich der angebotene Wohnraum ändert, wenn der Preis um 1 Prozent steigt. Ist die Preiselastizität des Angebots grösser als 1, spricht man von einem elastischen Angebot; ist der Wert kleiner als 1, spricht man von einem unelastischen Angebot. Die Preiselastizitäten des Angebots sind eine wichtige Grösse, um abschätzen zu können, wie sich ein zukünftiger Anstieg der Nachfrage auf die lokalen Preise auswirken wird.

Preiselastizitäten des Angebots ermöglichen ausserdem Rückschlüsse darauf, wie sich Wohneigentumsförderung und standortspezifische Unterstützungsprogramme auswirken. So führt beispielsweise die steuerliche Förderung von Wohneigentum in Regionen mit unelastischem Angebot zwar zu einem starken Anstieg der Preise, aber nur zu einem geringen Anstieg der Wohneigentumsquote.

¹ Siehe Degen und Fischer (2017), Häcki (2016) sowie Drechsel und Funk (2017).

Wie hoch die Preiselastizität des Angebots ist, ist auch entscheidend bei der Analyse der Verteilungseffekte von Förderprogrammen und bei der Frage, wie stark öffentliche Investitionen lokale Immobilienpreise aufwerten. Doch wie hoch die Preiselastizität des Angebots in der Schweiz ist und durch welche Faktoren sie beeinflusst wird, dazu gibt es bisher nur wenig empirische Evidenz.

Mietmarkt elastischer als Eigentumsmarkt

Im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco) und des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) hat das Center for Regional Economic Development (Cred) der Universität Bern die Preiselastizität des Angebots auf dem Immobilienmarkt quantifiziert.² In der Studie verwenden wir Preis- und Angebotsinformationen für Einzelobjekte zwischen 2005 und 2015. Daraus berechnen wir Durchschnittswerte für kleinräumige Flächen von 2 x 2 Kilometern. Wir schätzen jeweils separat, wie das gesamte Wohnangebot (sowohl Miet- als auch Eigentumsobjekte) auf Mietpreisänderungen (Mietpreiselastizität des Angebots) sowie auf Eigentumspreisänderungen (Eigentumspreiselastizität des Angebots) reagiert.

Unsere Ergebnisse zeigen, dass die durchschnittliche Mietpreiselastizität des Angebots zwischen 2005 und 2015 bei ungefähr 1,6 liegt. Mit anderen Worten: Ein Anstieg der Mieten um 10 Prozent führt langfristig zu einem Anstieg des Gesamtangebots an Wohnobjekten um 16 Prozent. Deutlich unelastischer reagiert das Gesamtangebot auf Änderungen der Eigentumspreise: Ein Anstieg der Preise um 10 Prozent führt langfristig zu einem Anstieg des Gesamtangebots um nur 5 Prozent. Das entspricht einer Eigentumspreiselastizität des Angebots von 0,5.

Im internationalen Vergleich liegt der Schweizer Immobilienmarkt damit im mittleren Bereich: Studien, die mit unserer Analyse methodisch vergleichbar sind, schätzen für die USA und für Frankreich durchschnittliche Eigentumspreiselastizitäten des Angebots von 1,54 respektive 0,33.³ In einer methodisch nicht direkt vergleichbaren OECD-Studie für 21 Länder variieren die Eigentumspreiselastizitäten des Angebots zwischen 0,15 in der Schweiz und 2,01 in den USA.⁴ Zur Mietpreiselastizität des Angebots gibt es bisher noch keine internationalen Untersuchungen.

2 Siehe Originalstudie von Büchler, Ehrlich und Schöni (2017).

3 Vgl. Saiz (2010) und Chapelle und Eyméoud (2017).

4 Siehe Caldera und Johansson (2013).

Abb. 1: Miet- und Kaufpreise von Wohnimmobilien in der Schweiz (2005–2015)

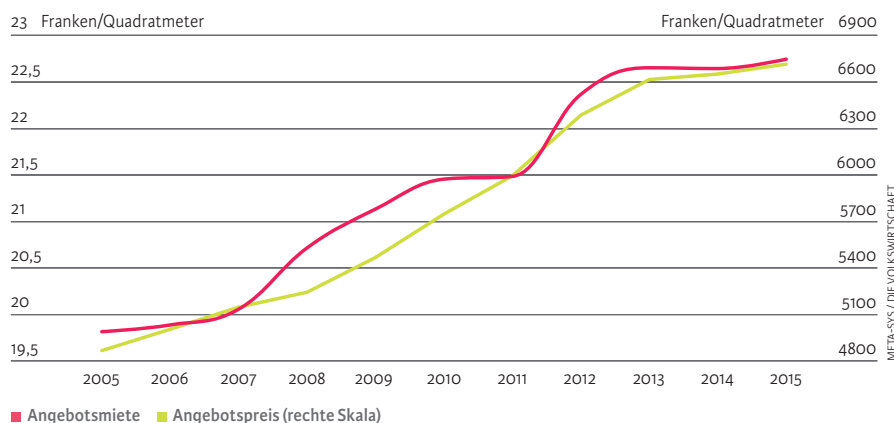


Abb. 2: Mietpreiselastizitäten des Wohnraumangebots (2005–2015)

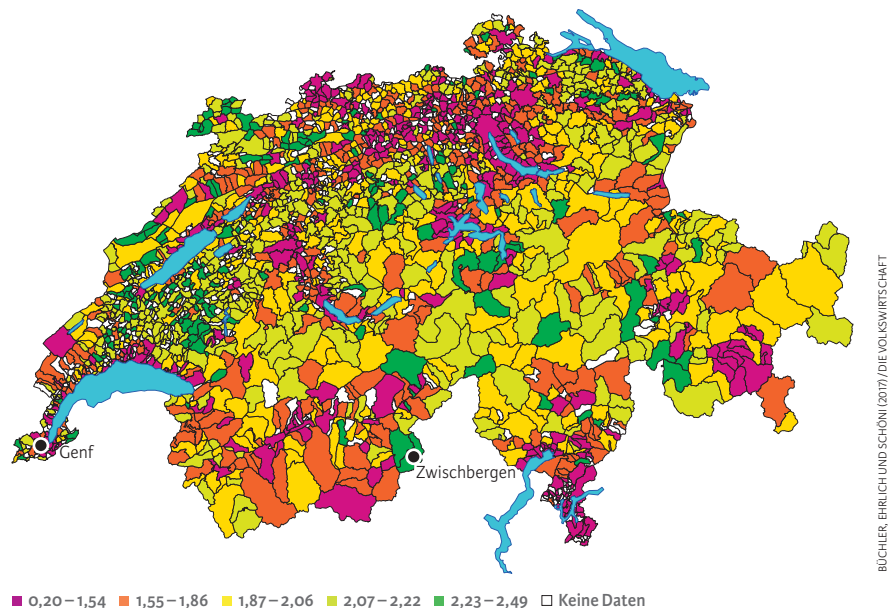
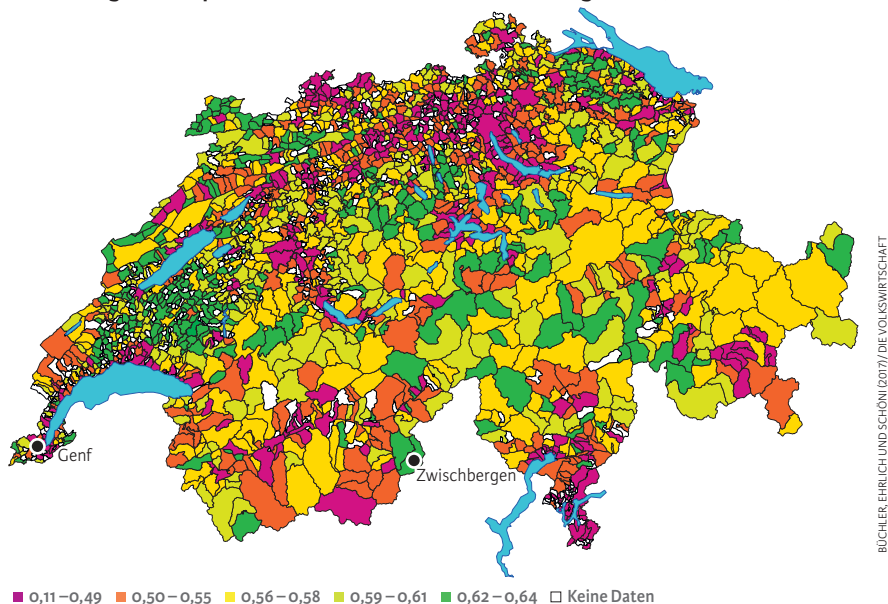


Abb. 3: Eigentumspreiselastizitäten des Wohnraumangebots (2005–2015)



Die Farbfächen stellen die Quintile der Verteilung dar. Jede Gruppe beinhaltet 20 Prozent der erhobenen Preiselastizitäten des Wohnangebots. Rot = tiefe Preiselastizität, grün = hohe Preiselastizität.

Genfer Wohnangebot am unelastischsten

Mittels unseres empirischen Modells lassen sich die Preiselastizitäten des Angebots auch auf regionaler Ebene bestimmen. Betrachtet man die Schweizer Kantone, so variieren die Mietpreiselastizitäten zwischen 0,66 und 2,17 und die Eigentumspreiselastizitäten zwischen 0,25 und 0,59. Die Kantone Basel-Stadt und Zürich weisen dabei die geringsten und die Kantone Freiburg und Jura die höchsten Preiselastizitäten auf. Die Reihenfolge der Kantone bezüglich der Höhe ihrer Preiselastizitäten ist bei den Mieten und bei den Eigentumspreisen grundsätzlich identisch. Auf Gemeindeebene ist das Angebot in Genf mit 0,2 im Mietermarkt und 0,11 im Eigentumsmarkt am unelastischsten. Das elastischste Angebot hat die Walliser Gemeinde Zwischbergen mit 2,49 bei den Mieten und 0,64 bei den Eigentumspreisen. Die geringsten Preiselastizitäten sind in den dicht besiedelten Regionen rund um Basel, Genf und Zürich zu beobachten. Hohe Preiselastizitäten finden sich in eher ländlichen Gegenden, zum Beispiel in den Kantonen Freiburg, Jura und Appenzell Innerrhoden (siehe *Abbildungen 2 und 3*).

Regionale Mietpreis- und Eigentumspreiselastizitäten des Angebots werden durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Da dicht besiedelte Gegenden kaum zusätzliches Bauland ausweisen können, muss das Angebot primär durch weitere Verdichtung ausgeweitet werden. Das führt zu vergleichsweise hohen Baukosten und damit zu einem unelastischen Angebot. Ausserdem sind nicht alle Gegenden gleich gut bebaubar. Das hat geografische Gründe wie etwa steile Hänge, Wasserflächen und felsige Landschaften. Auch das regulatorische Umfeld spielt eine wichtige Rolle für die Preiselastizität des Angebots. So beeinflussen etwa Raumplanungsinstrumente, wie Freihaltezonen und geschützte Flächen (Wälder, Parks etc.), Zonenpläne sowie Nutzungsziffern das Wohnraumangebot.

Unbebautes Land ist in ländlichen Gegenden nicht nur in höherer Menge verfü-

bar, auch die politökonomischen Umstände erleichtern üblicherweise die Umwandlung von Landwirtschafts- in Bauzonen. Die potenziellen Widerstände gegen Aufzonen schon bebauter Flächen oder Nutzungsänderungen der letzten Freiflächen sind innerhalb bereits überbauter Gebiete deutlich höher.

Regulierungen beeinflussen Elastizität

Mit einer Regressionsanalyse können wir den Einfluss dieser geografischen und regulatorischen Bestimmungsfaktoren auf die Preiselastizitäten des Angebots untersuchen. Um die Bedeutung des jeweiligen Bestimmungsfaktors zu veranschaulichen, untersuchen wir jeweils für einen Standort, welche Preiselastizität das Modell bei niedriger Ausprägung des Faktors (25-Perzentil) und bei hoher Ausprägung (75-Perzentil) prognostiziert. Dabei variieren wir immer nur einen Bestimmungsfaktor und setzen alle anderen Standorteigenschaften entsprechend dem beobachteten Durchschnitt.

Erhöht man so beispielsweise die geschützten Flächen vom 25-Perzentil auf das 75-Perzentil, so reduziert sich die Mietpreiselastizität des Angebots um rund 22 Prozent. Macht man dasselbe für die Eigentumspreise, so reduziert sich die Elastizität nur um 15 Prozent. Erhöht man die regulatorischen Massnahmen, die die Art und Intensität der Bebauung beeinflussen, nimmt die Mietpreiselastizität des Angebots weniger stark ab: Der Rückgang beträgt zwischen 6 und 21 Prozent. Bei der Eigentumspreiselastizität des Angebots beträgt der Rückgang nur 1 bis 11 Prozent. Ähnlich sieht es beim Einfluss geografischer Einschränkungen aus: Mit zunehmenden Einschränkungen nimmt die Mietpreiselastizität des Angebots um 4 bis 11 Prozent ab. Bei der Eigentumspreiselastizität des Angebots sind es 2 bis 8 Prozent.

Wie die Studienergebnisse zeigen, reagiert das Angebot an Wohnraum unterschiedlich auf Preisänderungen: Das Gesamtwohnange-

bot reagiert stärker in ländlichen als in städtischen Gemeinden und Kantonen, und es reagiert stärker auf Mietpreisänderungen als auf Änderungen der Eigentumspreise. In einer prosperierenden Volkswirtschaft sehen sich Wirtschaftspolitik und Raumplanung damit grundsätzlich einer Abwägung zwischen restriktiver Raumentwicklung und Miet-/Preiswachstum gegenüber.



Maximilian von Ehrlich

Professor für Volkswirtschaftslehre, Center for Regional Economic Development (Cred), Universität Bern



Olivier Schöni

Dr. rer. pol., Post-Doc, Center for Regional Economic Development (Cred), Universität Bern



Simon Büchler

Doktorand, Center for Regional Economic Development (Cred), Universität Bern

Literatur

- Büchler, S., Ehrlich, v. M. und Schöni, O. (2017). On the Responsiveness of Housing Development to Rent and Price Changes: Evidence from Switzerland.
Caldera, A. und Johansson, Å. (2013). The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries. In: Journal of Housing Economics, 22(3): 231–249.

- Chapelle, G. und Eyméoud, J.-B. (2017). The Cost of Agglomeration and the Housing Supply Elasticity: The Extensive and Intensive Margin Housing Supply Elasticities. Sciences Po mimeo.
Degen, K. und Fischer, A. (2017). Immigration and Swiss House Prices. In: Swiss Journal of Economics and Statistics, 153(1): 15–36.

- Drechsel, D. und Funk, A. K. (2017). Time-varying and Regional Dynamics in Swiss Housing Markets. In: Swiss Journal of Economics and Statistics, 153(1): 37–72.
Häcki, D. (2016). Einwanderung und der Immobilienmarkt in der Schweiz. In: Swiss Real Estate Journal, 13: 20–25.
Saiz, A. (2010). The Geographic Determinants of Housing Supply. In: Quarterly Journal of Economics, 125(3): 1253–1296.