

Volkswirtschaftliche Überlegungen zur Kostenentwicklung

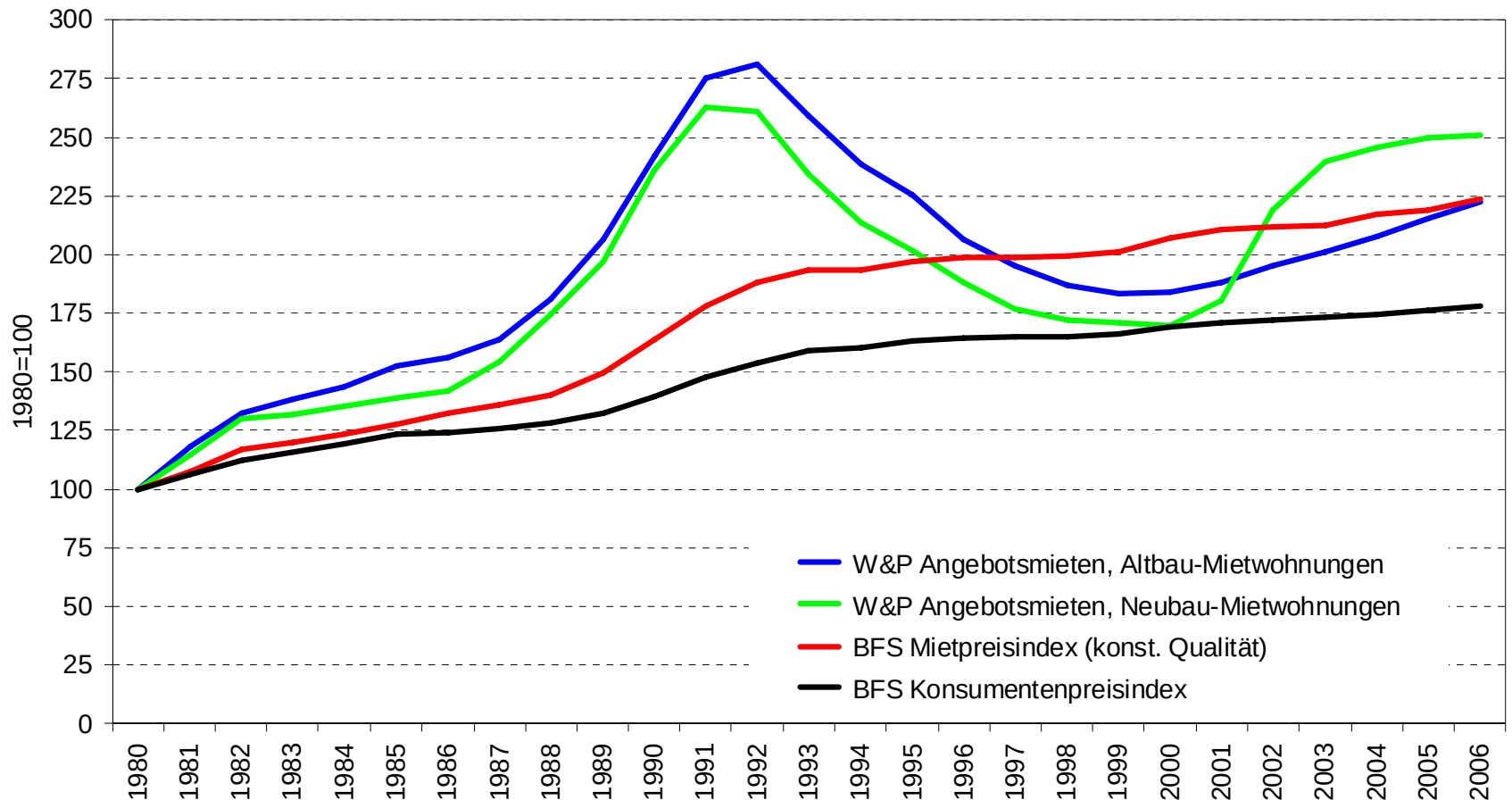
Von den Kosten zu den Mieten

Prof. Philippe Thalmann
EPFL

Grenchner Wohntage 8.11.2007

Was es zu erklären gilt

Mietpreisindizes
(nominal, 1980-2006, 1980=100)



Determinanten der Mietzinsentwicklung (Indizes)

Durchschnittsmiete

Bestandesstruktur

(Komfort)

(Erstellungskosten)

Jahreskostenfaktor

BFS Mietpreisindex

(Markt)

W&P Angebotsmieten Neubau

Komfort

Erstellungskosten

Jahreskostenfaktor

Markt

Struktur

Erstellungspreise bei konstanter Qualität



Jahreskosten bei konstanter Qualität



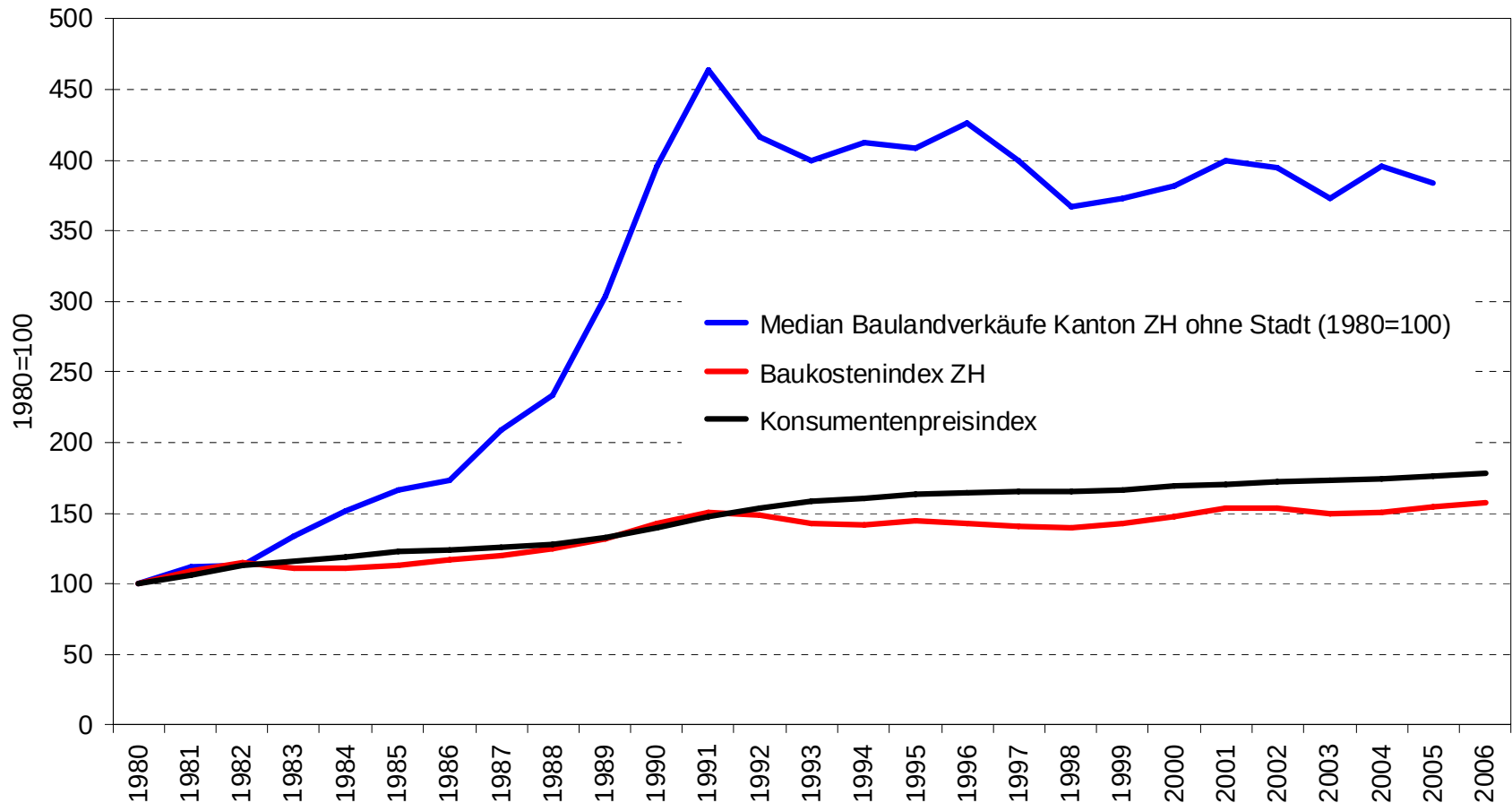
Mieten bei konstanter Qualität



Mieten bei gewählter Qualität

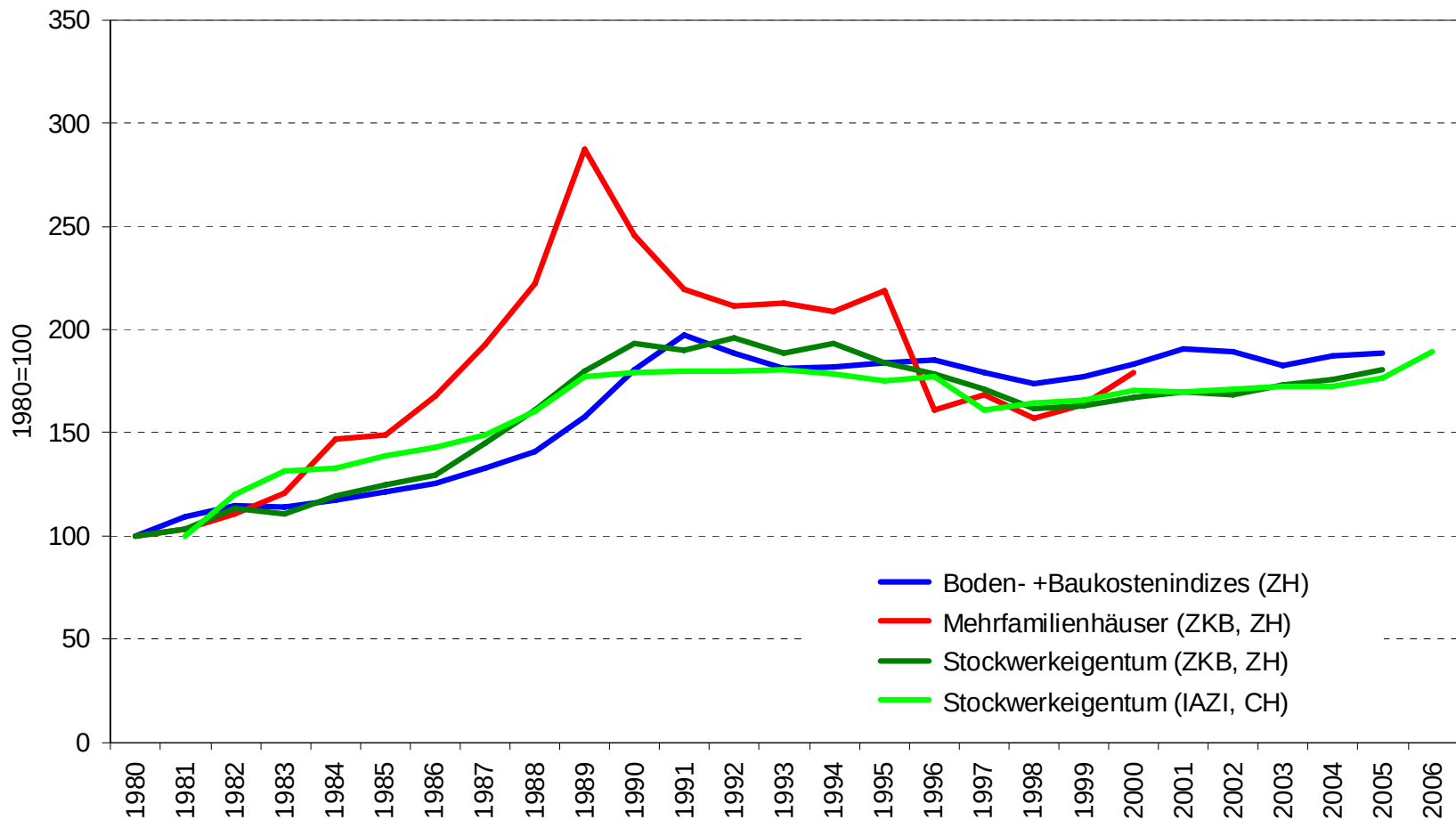
Erstellungspreise bei konstanter Qualität - Determinanten

Entwicklung Boden- und Baupreise Kanton Zürich
(1980-2006)



Erstellungspreise bei konstanter Qualität

Immobilienpreisindizes
(1980-2006)



Von Erststellungs- zu Jahreskosten

Erstellungspreise bei konstanter Qualität

Zinsaufwand
Abschreibungen
Unterhalt

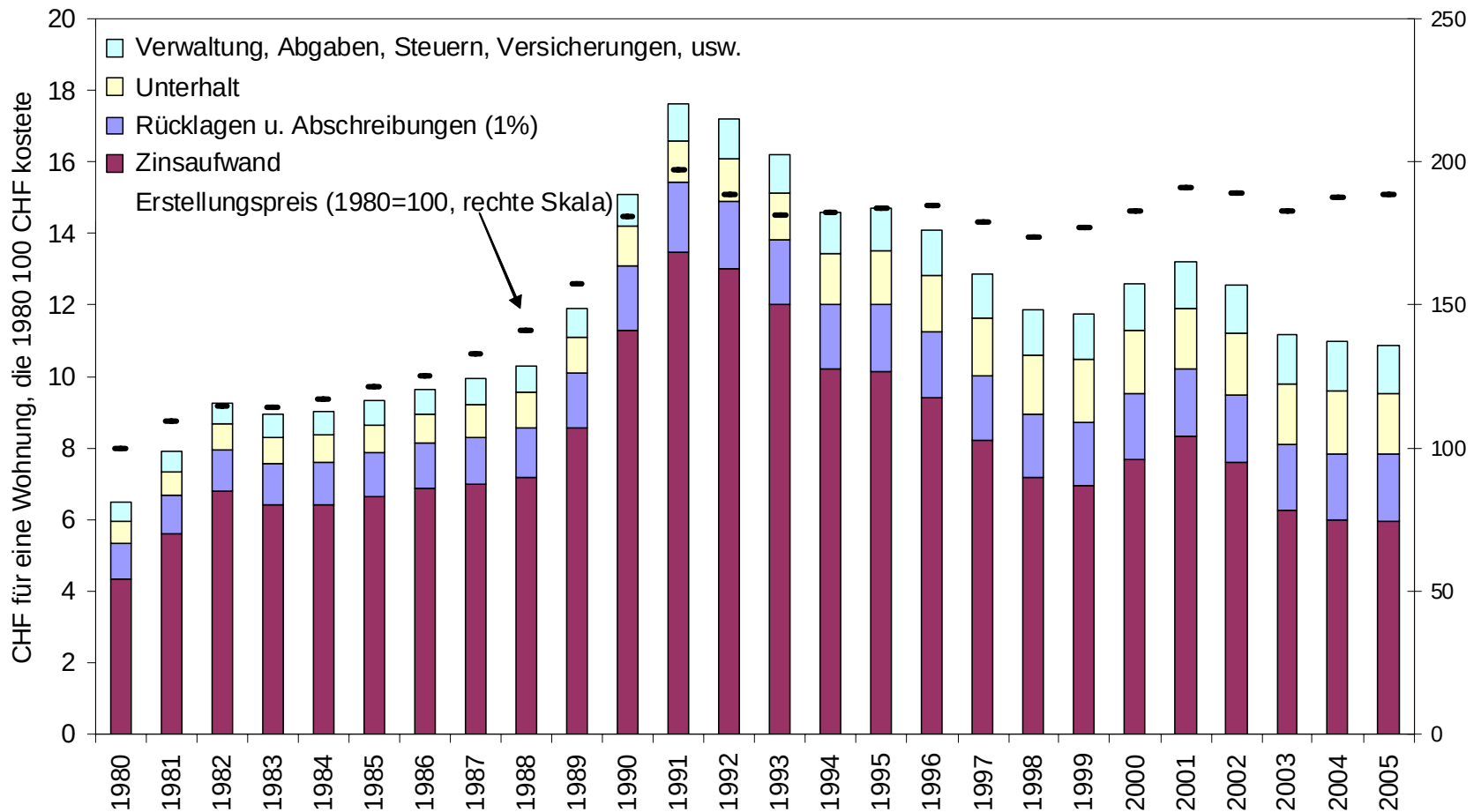
Verwaltung
Abgaben, Steuern
Versicherung, usw.



Jahreskosten bei konstanter Qualität

Von Erststellungs- zu Jahreskosten

Entwicklung Jahresaufwand (1980-2005)



Von Jahreskosten zu Mieten

Jahreskosten bei konstanter Qualität

Marktsituation

Mietrecht

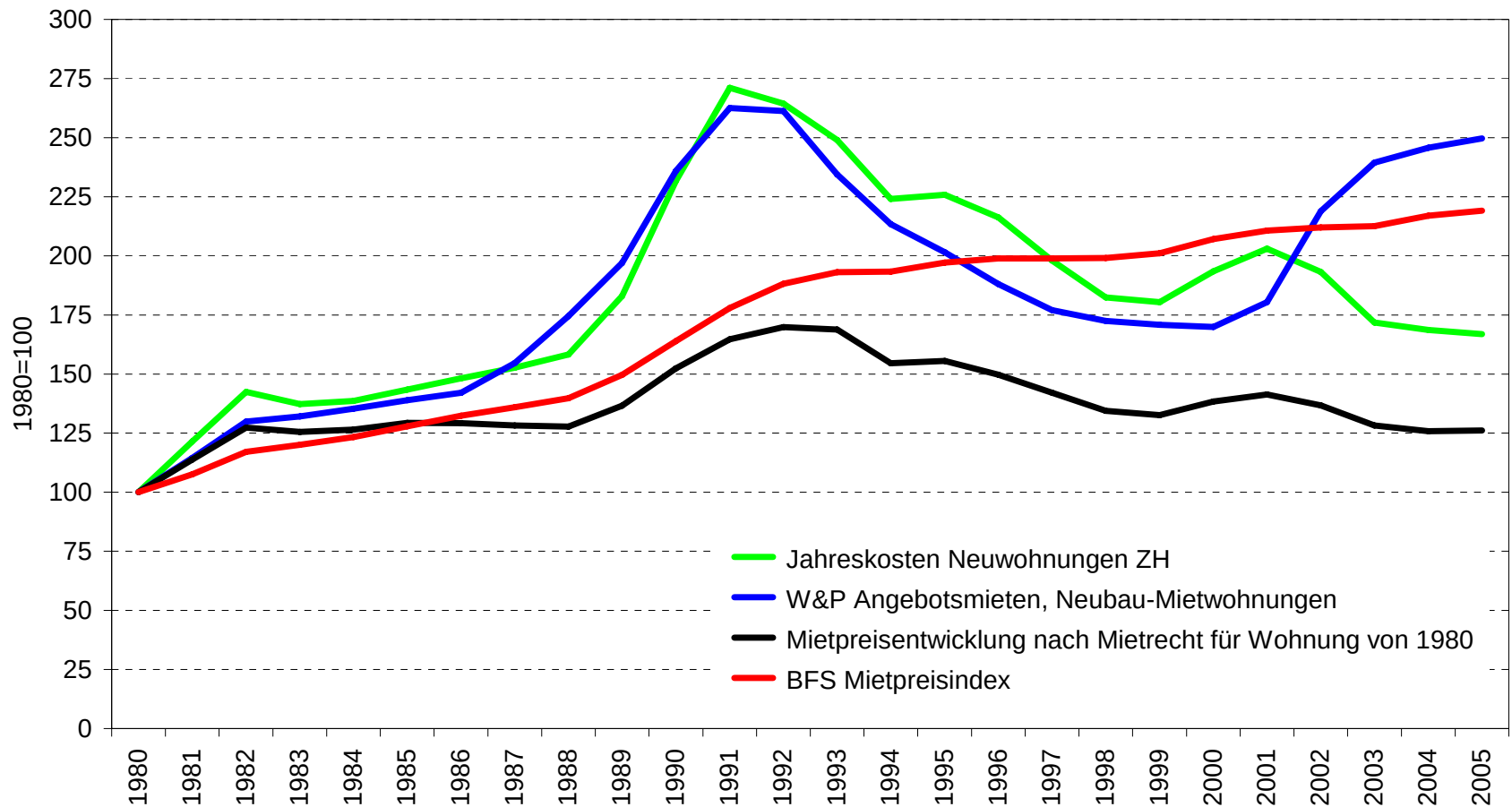
Öffentl. Förderung



Mieten bei konstanter Qualität

Von Jahreskosten zu Mieten

Entwicklung Jahreskosten und Mieten
(1980-2005)



Von konstanter zu gewählter Qualität

Mieten bei konstanter Qualität

Grösse

Standard

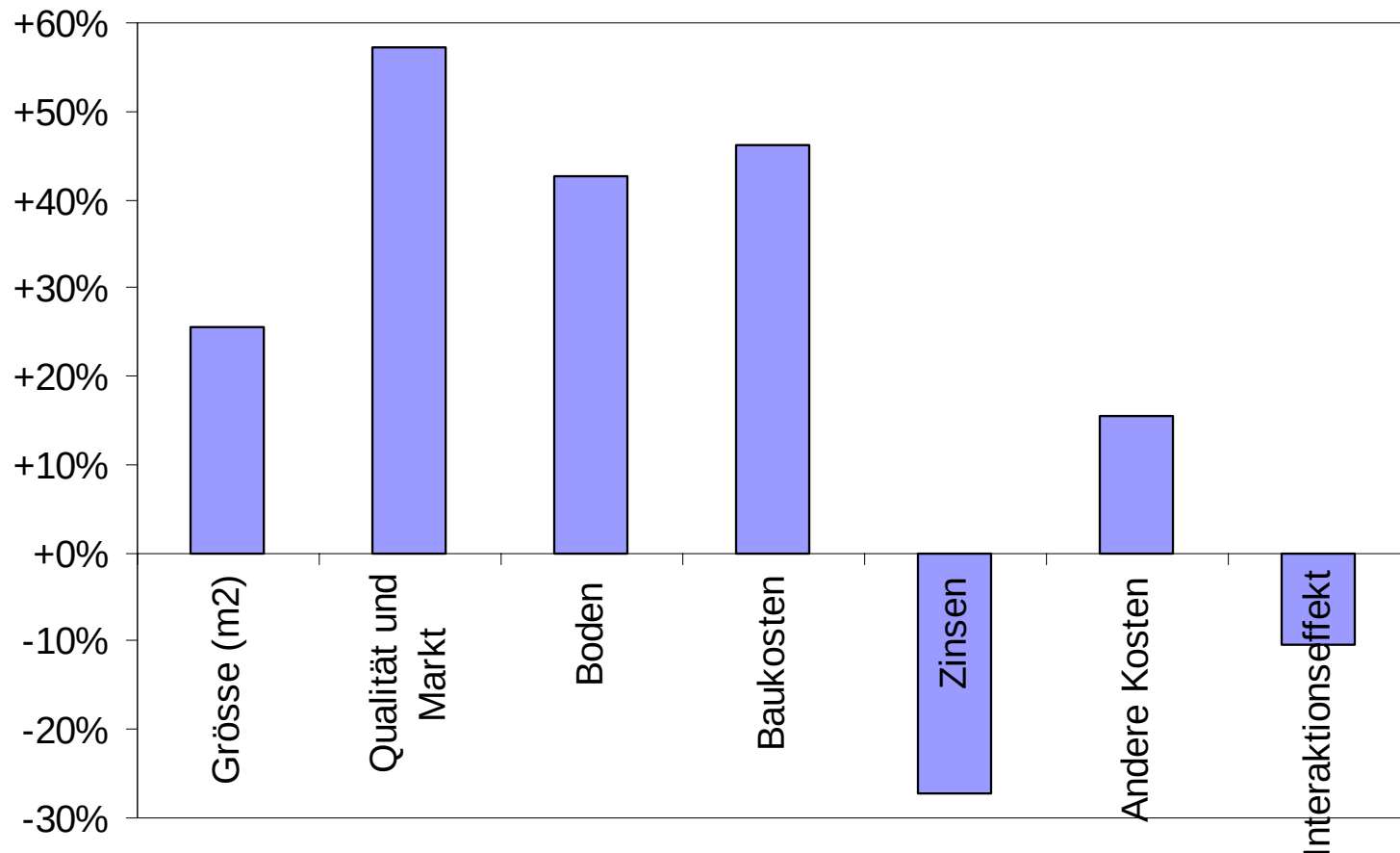


Mieten bei gewählter Qualität

Dekomposition der Entwicklung der Angebotsmieten für Neubau-Wohnungen, 1980-2005

Angebotsmiete Neubauwohnungen	+150%	davon		
Grösse (m2)		+26%		
Qualität und Markt		+57%		
Jahreskosten		+67%	davon	
Erstellungskosten			+89%	davon
Boden				+43%
Baukosten				+46%
Jahreskostenfaktor			-12%	davon
Zinsen				-27%
Andere Kosten				+16%
Interaktionseffekt			-10%	

Dekomposition der Entwicklung der Angebotsmieten für Neubau-Wohnungen, 1980-2005



Zusammenfassung 1980-2005

- Die Kosten einerseits, der Markt und der Komfort andererseits sind in fast gleichem Ausmass für das Wachstum der Angebotsmieten für Neubauwohnungen seit 1980 verantwortlich.
- Die Erstellungskosten sind um 90% gestiegen (ZH), die Jahreskosten aber nur um 70% dank Rückgang der Zinsen
- Der Anstieg der Erstellungspreise ist in etwa gleichem Umfang auf die Entwicklung der Bodenpreise und der Baukosten zurückzuführen.

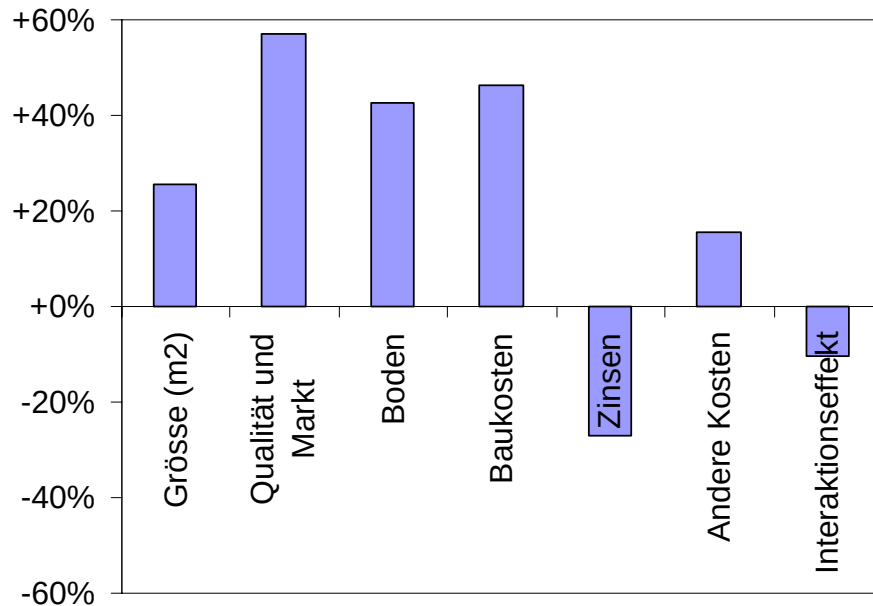
Dekomposition der Entwicklung der Angebotsmieten für Neubau-Wohnungen, **1990-2005**

Angebotsmiete Neubauwohnungen	+6%	davon		
Grösse (m2)		+21%		
Qualität und Markt		+13%		
Jahreskosten	-28%	davon		
Erstellungskosten		+4%	davon	
Boden			-1%	
Baukosten			+7%	
Jahreskostenfaktor		-31%	davon	
Zinsen			-50%	
Andere Kosten			+19%	
Interaktionseffekt		-1%		

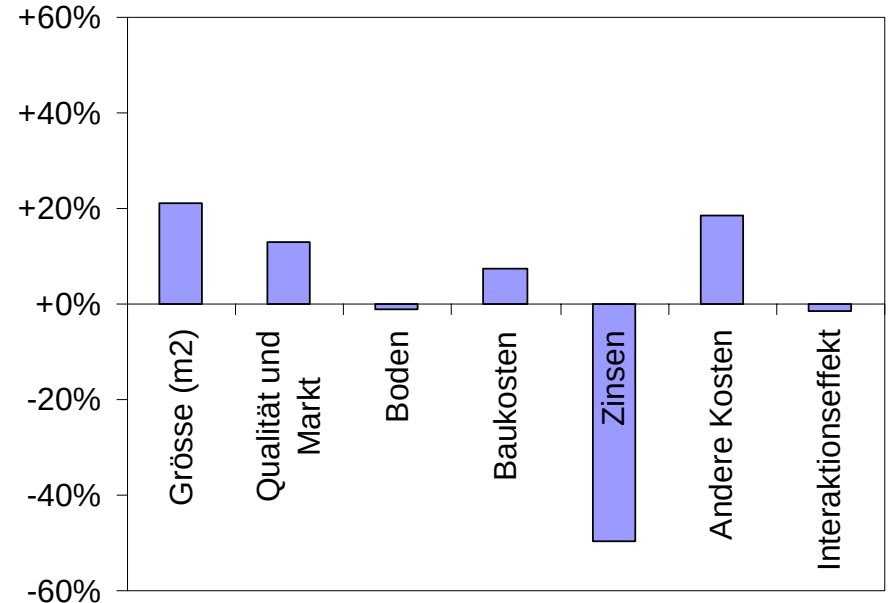
Vergleich

1980->2005 und 1990->2005

1980 -> 2005



1990 -> 2005



Zusammenfassung Vergleich

- Die Boden und Baupreise sind besonders in den 80er gestiegen
- Dies bedeutet aber nicht, dass die Wohnkosten um so viel weniger gestiegen wären, denn es hätte vermutlich einfach der Komfort stärker zugenommen
- Tiefere Zinsen haben die Komfortzunahme ermöglicht

Fazit

- Über den langen Zeithorizont konnten die Schweizer Haushalte ihre Präferenz für mehr Wohnkomfort („cocooning“) realisieren
- In den 80er Jahren wurden sie durch steigende Preisen gebremst, hauptsächlich auf dem Bodenmarkt
- In den 90er Jahren hat der Komfort im Mietbereich wenig zugenommen, dafür aber die Preise, obschon die Kosten stabil blieben
- Ein Teil der Haushalte konnte von den stabilen Kosten profitieren und seinen Traum vom Eigenheim realisieren

Ausblick

- Dass die Schweizer Haushalte im Durchschnitt immer komfortabler wohnen garantiert nicht genug Komfort für alle: das Wohnungsangebot für die Schwächeren hat sich verschlechtert; es wird vom höheren Segment und von den Zweit- und Eigentumswohnungen verdrängt und von der öffentlichen Hand kaum mehr unterstützt
- Mehr Komfort und mehr Eigenheime wurden durch tiefe Zinsen ermöglicht. Was passiert, wenn die Zinsen wieder steigen ?