

Vorwort	7		
1 Umstrittener Wohnungsmarkt	9	6 Wohneigentum	69
Steigende Preise	10	Bewohnertyp: Miete, Eigentum, Genossenschaft	70
Steigende Mieten	11	Vor- und Nachteile von selbstbewohntem Eigentum	70
Bodenknappheit	12	Staatliche Förderung und Nutzungskosten für Wohneigentümer	72
Herausforderungen für die Politik	12	Auswirkungen der Förderung auf den Wohnungsmarkt	73
Eine einfache volkswirtschaftliche Analyse	13	Systeme der Wohneigentumsbesteuerung	75
		Das schweizerische System	76
2 Wohnraum und Bodennutzung	17	Folgen der Wohneigentumsförderung	78
Bestand an Wohnungen	18	Tragbarkeitsregeln als Hindernis für Wohneigentum	79
Flächenbedarf für das Wohnen	18		
Flächenbedarf und Wachstum	21	7 Gemeinnütziger Wohnungsbau	81
Bodennutzung	21	Problem der Erschwinglichkeit	82
Bodenmarkt	23	Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	84
Bodenpreise und Bodenrente	26	Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau	85
		Staatliche Fördermassnahmen	86
3 Der Markt für Wohnimmobilien	29	Tieferer Flächenverbrauch	86
Investitions- und Nutzungsmarkt	29	Wertsteigerungen	87
Das Modell von DiPasquale und Wheaton	32	Zukünftige Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	88
Angebotsseite	34		
Auswirkungen sinkender Zinsen	34	8 Regulierung einzelner Marktsegmente	89
Auswirkungen von Wachstum	37	Ausländer als Investoren	90
		Touristische Nutzung von Mietwohnungen	90
4 Zyklen im schweizerischen Wohnungsmarkt	39	Zweitwohnungen	92
Booms und Krisen seit Beginn des 20. Jahrhunderts	40	Lex Koller	94
Preise und Mieten seit 1970	42	Regulierung der touristischen Nutzung	96
Neubautätigkeit	44		
Entwicklung der Leerwohnungsziffer	44	9 Raumplanung und Bodenbedarf	97
Zinsentwicklung	46	Standortattraktivität	98
Boom der 1980er-Jahre	48	Wo seit 2020 gebaut wurde	100
Boom der 2000er-Jahre	50	Ein grundlegender Konflikt	100
Appendix: Vergleich verschiedener Preisindizes	52	Umnutzung von Geschäfts- und Privatliegenschaften	102
		Raumplanung und Föderalismus	104
5 Mietwohnungsmarkt und Mietzinsregulierung	55		
Funktionsweise des Mietwohnungsmarktes	56	10 Gebäude und Energieverbrauch	107
Mietzinsentwicklung	58	Qualitätsunterschiede bei Gebäuden	108
Anbieter im Mietwohnungsmarkt	59	Renovationen bei Mietwohnungen	108
Nutzungskosten	59	Energetische Renovationen	110
Rendite und Marktmiete	61	Reduktion der CO ₂ -Emissionen	111
Systeme der Mietzinsregulierung	62		
Mietzinsregulierung in der Schweiz	63	11 Herausforderungen für die schweizerische Wohnungspolitik	115
Kostenmiete nach Obligationenrecht	64	Bevölkerungswachstum und Flächenbedarf	116
Einschätzung der schweizerischen Mietzinsregulierung	66	Schutz des unbebauten Bodens oder tiefe Bodenpreise	116
		Bedrohter Mietwohnungsmarkt	118
		Reduktion der Klimaemissionen	119
		Wohnungsmarkt zwischen Markt und Plan	120
		Literaturverzeichnis	123