1. Kapitel:
Charakterisierung eines unregulierten Wohnungsmarktes

1.1. Grundlagen des neoklassisch-orientierten Modells eines Marktes
1.2. Überprüfung der Übertragbarkeit eines neoklassisch-orientierten Marktwesens auf den Wohnungsmarkt
1.2.1. Definition des auf dem Wohnungsmarkt gehandelten Gutes
1.2.2. Eine Wohnung ist ein heterogenes Gut
1.2.3. Eine Wohnung kann nicht unbeschränkt geteilt werden
1.2.4. Eine Wohnung als dauerhaftes Konsumgut
1.2.5. Wohnungen sind nicht mobil
1.2.6. Die lange Produktionsdauer für Wohnungen
1.3. Das Verhalten der Nachfrager auf einem unregulierten Wohnungsmarkt
1.3.1. Einflussfaktoren auf das Verhalten der Nachfrager
1.3.2. Unterscheidung zwischen Grundbedürfnis und Zusatzbedürfnis
1.3.3. Auswirkungen von Transaktionskosten auf die Nachfrage nach Wohnraum
1.4. Das Verhalten der Anbieter auf einem unregulierten Wohnungsmarkt
1.4.1. Motive für die Anbieter auf dem Wohnungsmarkt
1.4.2. Das kurzfristige Verhalten der Anbieter bei Preisänderungen
1.4.3. Das langfristige Verhalten der Anbieter bei Preisänderungen
1.5. Externe Effekte auf einem unregulierten Wohnungsmarkt
1.5.1. Städtebildung ist eine Folge von externen Effekten
1.5.2. Externe Effekte auf dem Mietwohnungsmarkt
1.5.3. Allgemeine Auswirkungen von externen Effekten auf das Marktergebnis
1.6. Dauernde Ungleichgewichte auf einem Wohnungsmarkt
1.6.1. Die Existenz von Transaktionskosten und Präferenzen der Akteure für Mobilität als Ursache für dauernde Marktsungleichgewichte
1.6.2. Preisrigiditäten als Ursache für dauernde Marktsungleichgewichte
1.7. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen
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-
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 Mietpreissniveaus anhand der Mietpreiserhebungen des BfS ......................................................... 57
4.2.2. Variante 2: Schätzungen des resultierenden Mietpreissniveaus 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 PROGNOS-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
5. Kapitel:
Problembereiche beim Übergang vom gegenwärtigen System zu Marktmieten und Übergangsregelungen

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

6. Kapitel:
Vorschlag für ein abnehmendes Wohngeld zur Abfederung von sozialen Härtefällen in der Übergangszeit

6.1. Dauerndes oder vorübergehendes Wohngeld?
6.2. Darstellung eines schweizerischen Wohngeldmodells für die Übergangszeit zu Marktmieten
6.2.1. Die Definition der Grösse des Grundbedürfnisses nach einer Wohnung
   a) Das Wohngeld in der Gemeinde Chiasso
7. Kapitel:
Finanzierungsmöglichkeiten für ein Wohngeld

7.1. Darstellung von Kriterien an ein Steuersystem

7.2. Darstellung von Anforderungen an ein Transfersystem

7.3. Die Möglichkeiten zur Finanzierung von allgemeinen Transferzahlungen in der Schweiz und deren Verteilungswirkungen

7.3.1. Steuern

7.3.1.1. Direkte Einkommens- und Vermögenssteuern

7.3.1.2. Indirekte Verbrauchssteuern

7.3.1.3. Steuern auf Gewinne/Erträge für einzelne Branchen

7.3.2. Gebühren und Beiträge

7.3.3. Kredite

7.3.4. Lenkungsabgaben

7.4. Möglichkeiten zur Finanzierung eines Wohngeldes im speziellen

7.4.1. Direkte Steuern

7.4.2. Indirekte Steuern

7.4.3. Gebühren und Beiträge

7.4.4. Kredite

7.4.5. Lenkungsabgabe

7.4.6. Abschöpfung der zusätzlichen Vermieteterrenten bei der Einführung von Wohngeld

7.4.7. Steuern im Bereich des Wohnungswesens

7.5. Referenzvorschlag

7.5.1. Auswirkungen auf das Angebot

7.5.2. Administrative Ausgestaltung
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 Mieteausgaben .................................... 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 Mieteausgaben 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 ................................................................................. 120
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