

Einführung in den Leitfaden preisgünstige Mietwohnungen

Prof. Philippe Thalmann, EPFL

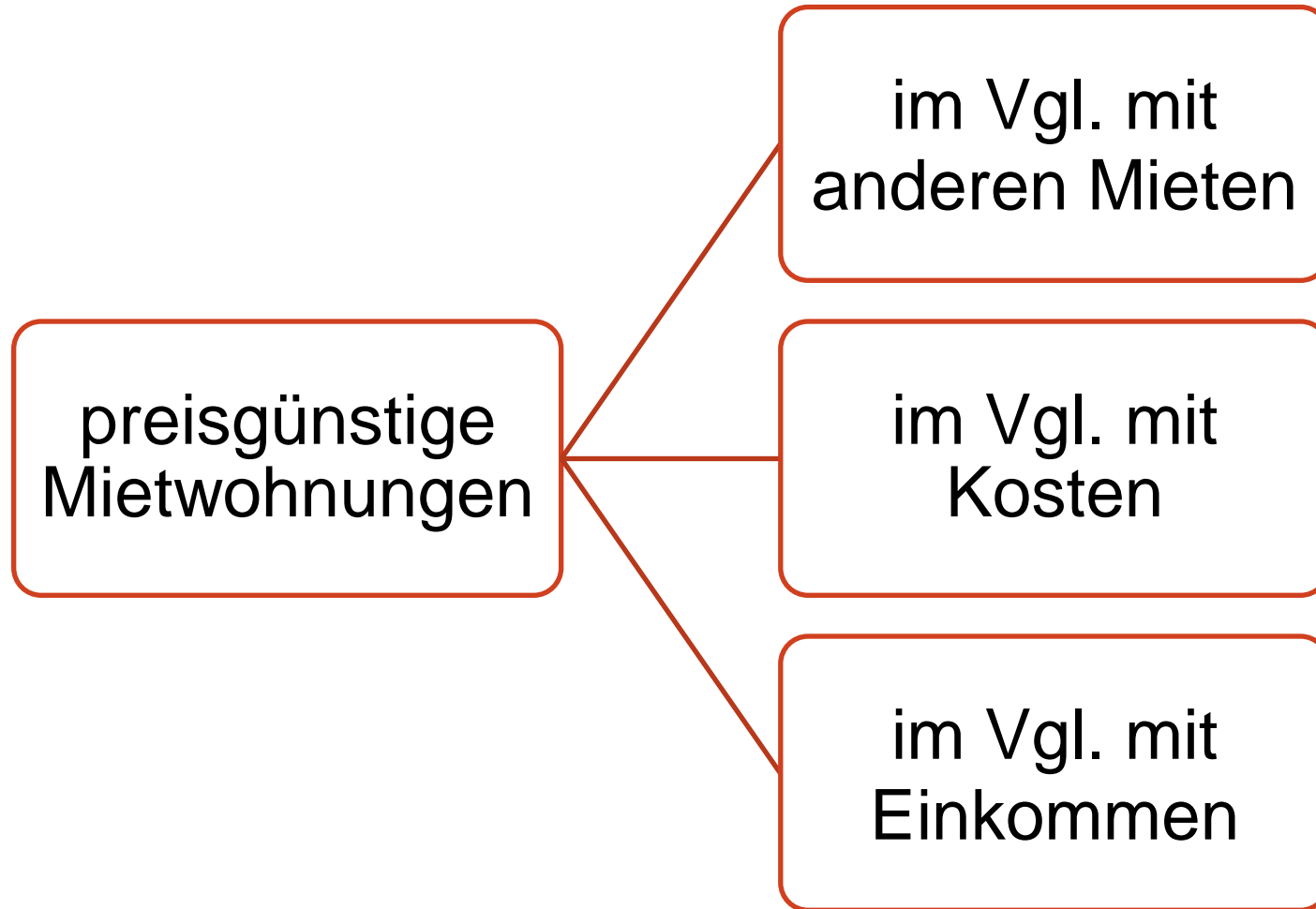
21. Oktober 2019

Zielpublikum des Leitfadens

Eine Orientierungshilfe für

- ein politisches Organ, das ein Gesetz oder ein Programm für die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum entwerfen möchte
- eine Behörde, die das Angebot an erschwinglichem Wohnraum beurteilen möchte
- andere?

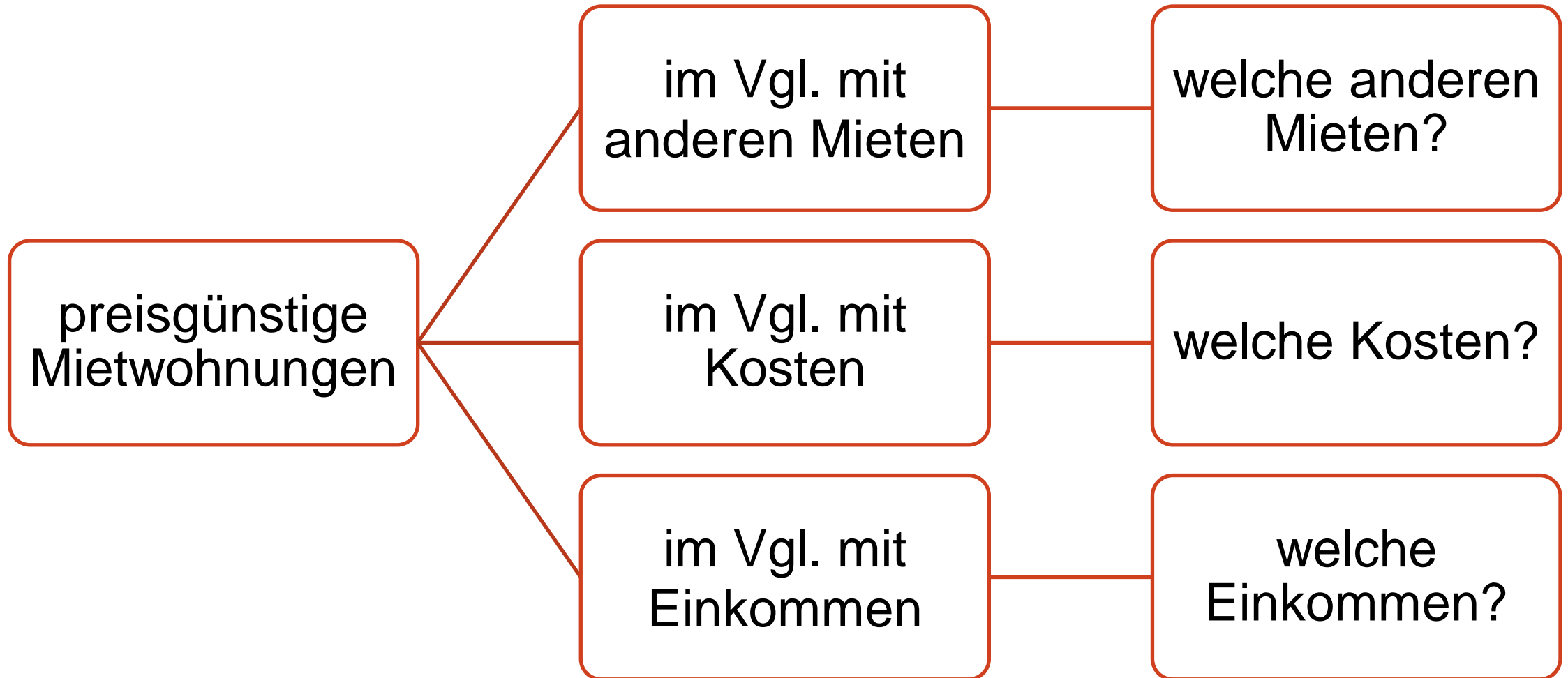
Preisgünstig ist immer relativ



Struktur des Leitfadens

- Auf der Grundlage dieser ökonomischen Erkenntnissen werden verschiedene Interpretationen von "preisgünstig" vorgeschlagen
- Wie sie verwendet werden können, wird anhand einiger Beispiele gezeigt
- Im Anhang an den Leitfaden werden Definitionen aus Literatur und Gesetzen in die Systematik eingebunden
- Es ist nur die Rede von Miete und Mietwohnungen, aber die Konzepte und Begriffe lassen sich auch auf Eigentumswohnungen übertragen

Preisgünstig ist immer relativ: womit wird verglichen?





Vergleichskriterien

PREISGÜNSTIG IM VERGLEICH MIT ANDEREN WOHNUNGEN

Womit wird verglichen?

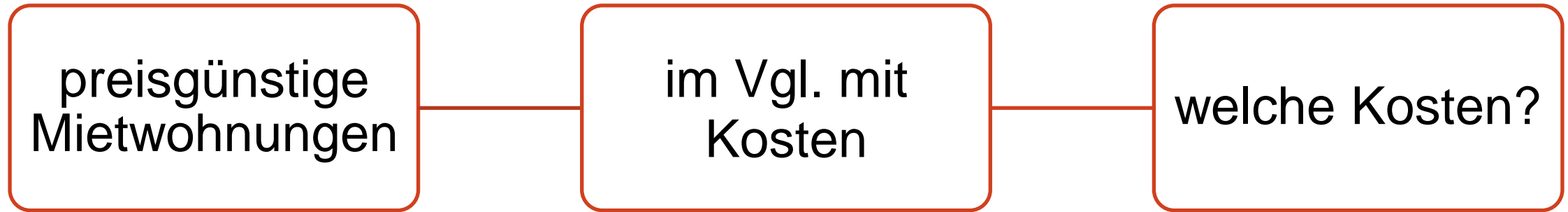
- Kleine, bescheiden ausgestatte und schlecht unterhaltene Wohnungen an unattraktiver Lage haben meist tiefe Mieten: sind sie preisgünstig?
 - Ja, wenn man nur auf die Höhe der Miete abstellt
 - Nicht unbedingt, wenn die Qualität berücksichtigt wird
- ⇒ Vergleich mit den Mieten aller Wohnungen oder nur mit den Mieten von Wohnungen ähnlicher Qualität
- Wie wird die Qualität einer Wohnung bemessen? Feine Gliederung oder hedonisch

Wann gilt eine Miete als günstig?

- Position in der Verteilung der Mieten, z.B. gehört zu den 20% tiefsten Mieten
- Position relativ zu einem Mittelwert, z.B. weniger als 40% der Median- oder Durchschnittsmiete

Zusammenfassung

- Eine Wohnung kann als preisgünstig eingestuft werden, wenn ihre Miete im unteren Teil der Verteilung aller Mieten liegt
- Aussagekräftiger ist dieses Kriterium, wenn nur mit Wohnungen ähnlicher Grösse, Alter, Lage usw. verglichen wird
- Es ist möglich, den Einfluss von Qualitätsunterschieden auf die Miete ganz auszuklammern, sodass eine Wohnung als preisgünstig definiert werden kann, wenn ihre Miete tiefer ist als auf dem Markt üblich für Wohnungen ähnlicher Qualität



Vergleichskriterien

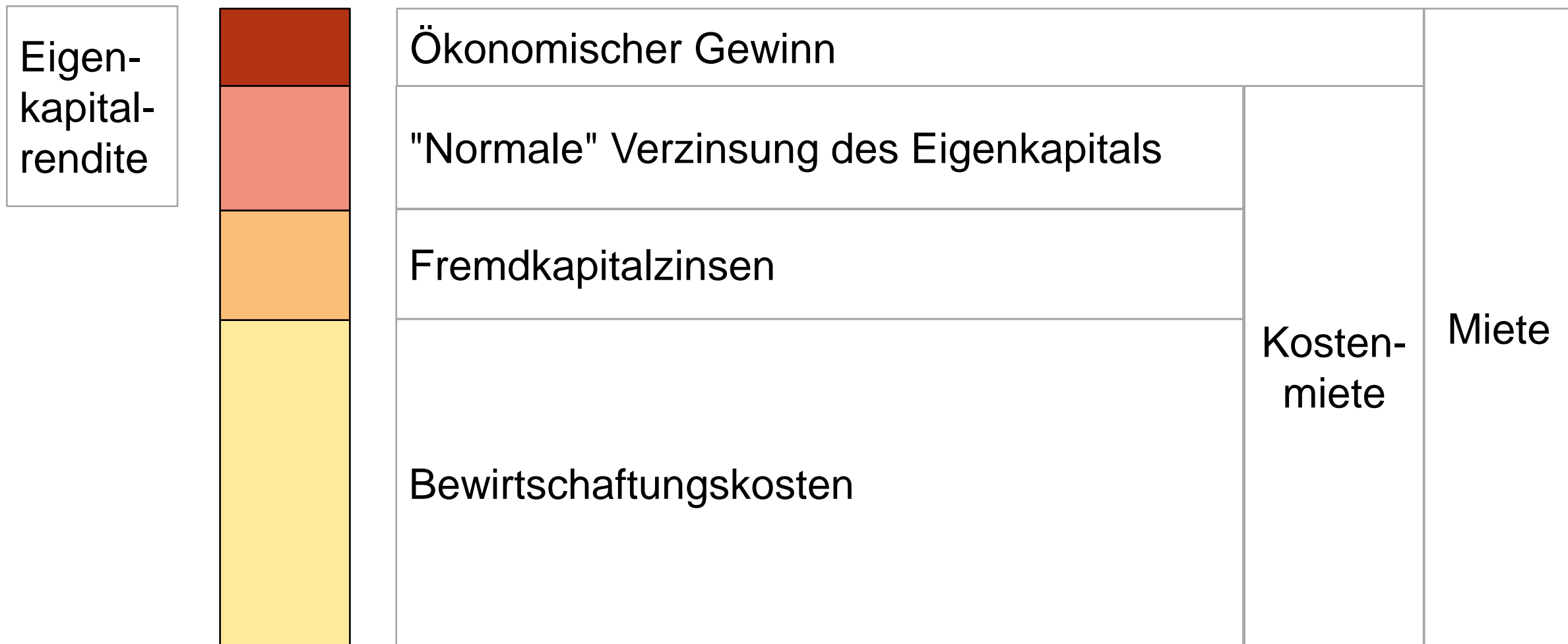
PREISGÜNSTIG IM VERGLEICH MIT KOSTEN

Womit wird verglichen?

- Die Mieten von subventionierten oder besonders geschickten Vermietern sind meist tiefer für die gleiche Qualität: sind sie preisgünstig?
 - Ja, wenn man mit marktüblichen Kosten vergleicht
 - Nicht unbedingt, wenn man mit den tatsächlichen Kosten des Vermieters vergleicht
- ⇒ Vergleich mit den tatsächlichen Kosten des Vermieters oder mit marktüblichen Kosten
- Welche Eigenkapitalkosten?

Wann gilt eine Miete als günstig?

Wie hoch darf die Eigenkapitalrendite sein?



Zusammenfassung (1)

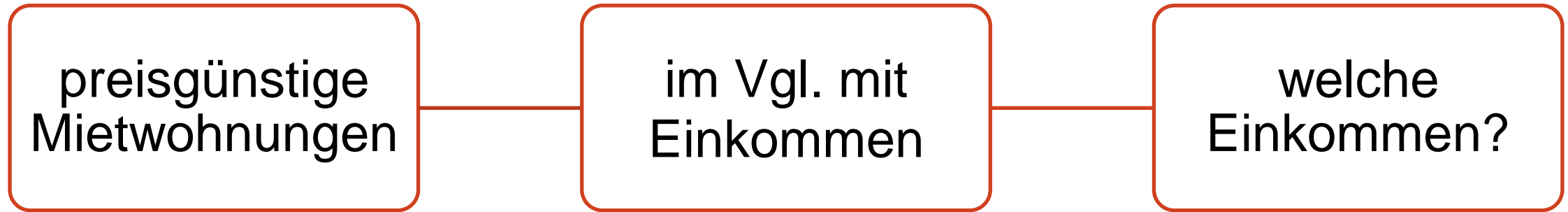
- Eine Wohnung kann als preisgünstig angesehen werden, wenn sie zu tieferen Preisen als marktüblich errichtet oder erstanden wurde und/oder bewirtschaftet wird, sofern diese Vergünstigungen an den Mieter weitergegeben werden
- Objekthilfen führen zu solch tieferen Preisen und entsprechend zu preisgünstigen Wohnungen, sofern sie wirklich an den Mieter weitergegeben werden
- Auf einem angespannten Wohnungsmarkt gelten Wohnungen als preisgünstig, deren Miete erheblich tiefer liegt, als der Markt es erlauben würde; das bedeutet, dass der Vermieter auf die ökonomisch höchstmögliche Eigenkapitalrendite verzichtet

Zusammenfassung (2)

- Wird die Eigenkapitalrendite festgesetzt, ergibt sich eine als Kostenmiete bekannte kostendeckende Miete. Wohnungen, die zu einer Kostenmiete vermietet werden, können als preisgünstig gelten
- Es können auch nur Wohnungen als preisgünstig gelten, deren Miete einer tiefen Kostenmiete entspricht, also einer Kostenmiete mit einer Eigenkapitalrendite, die erheblich unter dem kapitalmarktüblichen Niveau festgesetzt wurde
- Sonderfall: gemeinnützige Vermieter

Sonderfall: gemeinnützige Vermieter

- Wer verzichtet schon freiwillig auf eine höhere Eigenkapitalrendite? Gemeinnützige!
- Die Wohnungen gemeinnütziger Vermieter sind in der Regel Kostenmieten und können in diesem Sinne als preisgünstig gelten
- Dies ist aber nur ein praktischer Ansatz für die Identifikation preisgünstiger Wohnungen, wenn die Gemeinnützigkeit anders als durch Einhaltung einer Kostenmiete und trotzdem zuverlässig nachgewiesen werden kann
- Es sind weder alle Wohnungen gemeinnütziger Vermieter preisgünstig, noch sind diese die einzigen Vermieter, die preisgünstige Wohnungen anbieten



Vergleichskriterien

PREISGÜNSTIG IM VERGLEICH MIT EINKOMMEN

Womit wird verglichen?

- Eine fünfköpfige Familie mit tiefem Einkommen wohnt in einer bescheidenen 3-Zimmer Wohnung auf dem Land und zahlt dafür 20% ihres Einkommens: ist diese Wohnung preisgünstig?
 - Ja, wenn man einzig auf die Mietbelastung der Bewohner abstellt
 - Nicht unbedingt, wenn man das Verhältnis zwischen Wohnung und Bewohner berücksichtigt
- ⇒ Vergleich der Miete mit dem Einkommen der Bewohner oder mit dem eines Referenzmieters mit einem Referenzeinkommen

Wann gilt eine Miete als günstig?

- Mietbelastung = $\text{Bruttomiete} / \text{Einkommen}$
- Das Einkommen kann verschiedentlich definiert werden
- Die Belastungsgrenze auch: 20%-33% oder einkommensabhängig
→ Höchstmiete
- Wessen Einkommen? Falls es das eines Referenzmieters ist, dann muss es noch aus der Einkommensverteilung der Referenzmieter ausgesucht werden
- Referenzmieter, oder Zielmieterschaft, nach Wohnungstyp

Zusammenfassung

- Preisgünstigkeit wird oft in Bezug zu einer Zahlungskraft gesetzt und über eine Mietbelastung geprüft
- Dabei müssen das Mass der Zahlungskraft, die Bevölkerung, mit deren Zahlungskraft verglichen wird, und die Belastungsgrenze definiert werden
- Soll die Preisgünstigkeit für eine ökonomisch fragile Zielmieterschaft geprüft werden, dann eignet sich der Vergleich mit einer Höchstmiete besser als die Mietbelastung

Variante: Vergleich mit Zahlungsbereitschaft

- Eine Wohnung kann als preisgünstig eingestuft werden, wenn eine gut definierte Zielmieterschaft sie als solche wahrnimmt
- Diese Wahrnehmung beruht vermutlich auf ähnlichen Kriterien, wie sie zuvor definiert wurden
- Können diese Kriterien ermittelt werden, ist es eine gute Idee, sie für die objektive Beurteilung der Preisgünstigkeit heranzuziehen

ANWENDUNGSBEISPIELE UND VERGLEICH MIT LITERATUR UND GESETZESTEXTEN

Anwendungsbeispiele

- Im Leitfaden gibt es Beispiele, wie die obigen Ansätze für die Definition von preisgünstigen Wohnungen umgesetzt werden können
- Dabei wird nach dem Zweck unterschieden:
 - Statistik und allgemeine wohnpolitische Vorgaben; z.B. wie viele preisgünstige Wohnungen gibt es in der Gemeinde?
 - Wohnbauförderung und Sozialpolitik; z.B. ist diese Wohnung preisgünstig?

Anhang: Vergleiche

- Es wurden Umschreibungen von Preisgünstigkeit für Mietwohnungen und ähnliche Begriffe gesammelt
- Sie stammen aus der Schweizer Literatur und Gesetzestexten
- Sie werden mit der Typologie des Leitfadens verglichen
- Es zeigt sich, dass die Definitionen nicht immer sehr kohärent sind