

Editorial**Immobilienmarkt – Regulierungen:
Bei der richtigen Dosierung ein
Heilmittel, bei Überdosis ein Gift?**

Von Prof. Dr. Peter Ilg
Leiter Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule
für Wirtschaft Zürich und des SVIT

**Sehr geehrte Leserin,
Sehr geehrter Leser**

«Regulierung» scheint das Schlagwort der Stunde zu sein; auch der Immobilienmarkt bleibt davon nicht verschont. Neue Volksbegehren und Gesetze gehören ebenso dazu, wie Regulatoren, die den Banken Auflagen für die Immobilienfinanzierung machen. Interessant ist die

Frage, ob die Massnahmen die gewünschte Wirkung entfalten.

Zahlreiche Studierende, Forschende und Analysten untersuchen diese Fragen. So wurden in neueren Studien zum Beispiel die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Preise von Zweitwohnungen im Wallis und auf den lokalen Bauarbeitsmarkt untersucht. Oder es wurde analysiert, welche Auswirkungen die Pflicht zur Angabe des Vormietzinses bei neu vermieteten Mietwohnungen auf die Mietzinsentwicklung hatte. Beide Studien konnten jedoch kaum eine Wirkung nachweisen – weder eine heilende noch eine giftige. Für diese Ausgabe wurden deshalb einige Studien ausgewählt, bei denen Regulierungsmassnahmen eine Wirkung zeigten, auch wenn diese nicht immer heilend war.

Auf den Ebenen «**Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt**» zeigt Hasenmaile am Beispiel der Stadt Genf, wie dort mehr und mehr staatliche Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt ihre problematische Wirkung entfalten und Probleme nicht lösen, sondern verschärfen: Die Mietwohnungsproduzenten reduzieren die Produktion, die Wohnungsknappheit wird grösser und die Wohnungen werden entsprechend teurer.

Moderater dosierte staatliche Eingriffe in der Stadt Zürich haben gemäss der Studie von Thurnheer zu deutlich besseren Resultaten geführt: Für die zwanzig Prozent ärmsten Haushalte gibt es – ausser bei armen Einpersonenhaushalten – anzahlmässig genügend günstigen Wohnraum, der gleichermaßen vom freien Markt wie auch vom sozialen Wohnungsbau angeboten wird. Das Problem ist die Verteilung. Nicht alle armen Haushalte profitieren von einer günstigen Wohnung.

Hünerwadel und Spiess können nachweisen, dass die Zinssatzpolitik der Nationalbank eine Wirkung auf Schweizer Immobilienanlagen hat. Dies aller-

dings nur mit Zeitverzögerung und in eher geringem Ausmass. Aufgrund der Mindestwechselkurspolitik Euro/Schweizerfranken der Nationalbank entfällt zurzeit dieses regulatorische Instrument für den Immobilienmarkt.

Um die Wirkung von regulatorischen Massnahmen messen zu können, ist eine qualitativ gute und möglichst umfassende Datenbasis des Marktes von Bedeutung. Davidson und Müntener haben untersucht, in welchen Bereichen der Immobilienmarkttransparenz Stark- und Schwachstellen vorliegen.

Stockwerkeigentum boomt: Auf der Ebene «**Bau und Betrieb**» untersucht Wermeinger in seinem Artikel, welche Probleme, trotz der Teilrevision des Zivilgesetzbuches im Jahr 2012, weiterhin bestehen und wie sie gelöst werden können.

Fontana, Kaiser und Späti erfassen die Probleme im Stockwerkeigentum aufgrund einer empirischen Untersuchung. Basierend auf der aktuellen Gesetzgebung zeigen sie Lösungsansätze, die auf vertraglicher Ebene und im Rahmen eines guten Stockwerkeigentümerreglements teilweise entschärft werden können.

Die Ebene «**Bau und Betrieb**» wird abgeschlossen mit einem Beitrag zum Büromarkt: Die Publikation von Schoch gibt dabei, basierend auf einem Regressionsmodell, Entscheidungshilfen, welche Büroräume besser im Rohbau und welche besser im Vollausbau zur Vermietung angeboten werden.

Im Namen der Herausgeber und des Fachbeirates bedanke ich mich herzlich bei den Autorinnen und Autoren für ihre interessanten und vielseitigen Beiträge. Mein Dank geht auch an Annette Eberle vom Schulthess-Verlag und an die Lektorin Denise Schmid für die gute Zusammenarbeit.

Peter Ilg

