

# Inwieweit kommt neues Angebot an Wohnraum unteren Einkommensschichten zugute?

Lukas Hauck<sup>1</sup> Frédéric Kluser<sup>1</sup>

<sup>1</sup>University of Bern

November 4, 2024

# Ausgangslage

- > Stark steigende Wohnkosten sorgen in der Schweiz fast wöchentlich für Schlagzeilen. Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig und lassen sich auf der **Angebots-** wie auch der **Nachfrageseite** finden. (vgl. Böhler et al., 2023)
- > Ökonomische Intuition ist aber relativ klar: Eine **Angebotsausweitung** würde dämpfend auf die Wohnkosten wirken.

# Angebots Skeptizismus

- > Allerdings herrscht in Teilen der Bevölkerung ein grosser "Angebots-Skeptizismus" vor! (vgl. Nall et al., 2024)
  - Nur rund 30-40% der Bevölkerung glaubt, dass eine Angebotsausweitung eine **dämpfende** Wirkung auf Wohnkosten hat. Rund 45% glauben hingegen, dass mehr Angebot eine **preissteigernde** Wirkung hat!
- > Sorgen sind nicht gänzlich unbegründet: Neubauten sind teurer und häufig auf einkommensstarke Haushalte zugeschnitten. (vgl. z.B. Rosenthal, 2014)
- > Neubauten können Gentrifizierungseffekte haben, die Wohnkosten lokal also sogar erhöhen. (vgl. Baum-Snow and Marion, 2009; Diamond and McQuade, 2019)

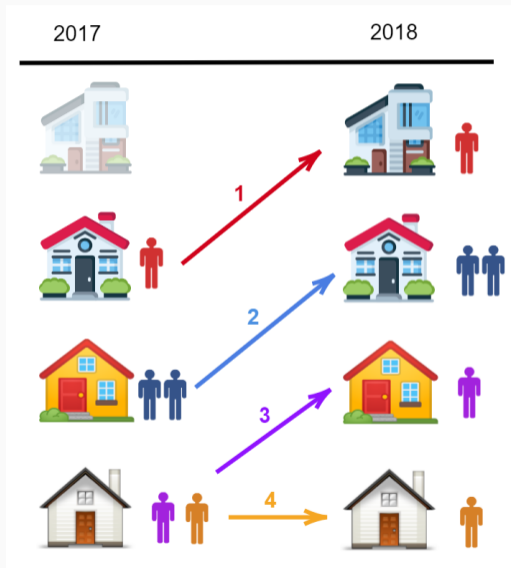
# Unser Projekt

- > Wir haben also die **Ökonomische Theorie** auf der einen und die **Wahrnehmung der Bevölkerung** auf der anderen Seite.
- > **Ziel unseres Projektes**: Können wir empirisch dokumentieren, dass eine Ausweitung des Wohnangebots auch Haushalten mit geringem Einkommen zugute kommt?

# Konzeptioneller Rahmen

- > Wie stellt der freie Markt Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen zur Verfügung?
- > **Mechanismus 1:** Filtering. Wohnraum der für Haushalte mit hohem Einkommen gebaut wurde, entwertet sich im Verlauf des Lebenszyklus. Dadurch wird der Wohnraum an Haushalte mit geringerem Einkommen herunter gefiltert. (vgl. Arnott and Braid, 1997; Rosenthal, 2014)
- > **Mechanismus 2:** Umzugsketten. Haushalte mit hohem Einkommen ziehen in Neubauten. Dadurch wird ihre ursprünglich bewohnte Wohnung frei. Die so frei gewordenen Wohnungen werden von Haushalten mit mittlerem Einkommen bezogen, wodurch wiederum deren Wohnungen frei werden. Diese Wohnungen stehen Haushalten mit geringem Einkommen zur Verfügung. (vgl. Arnott, 1989; Chase, 1991)

# Konstruktion Umzugsketten: Illustration



# Empirische Evidenz: Umzugsketten

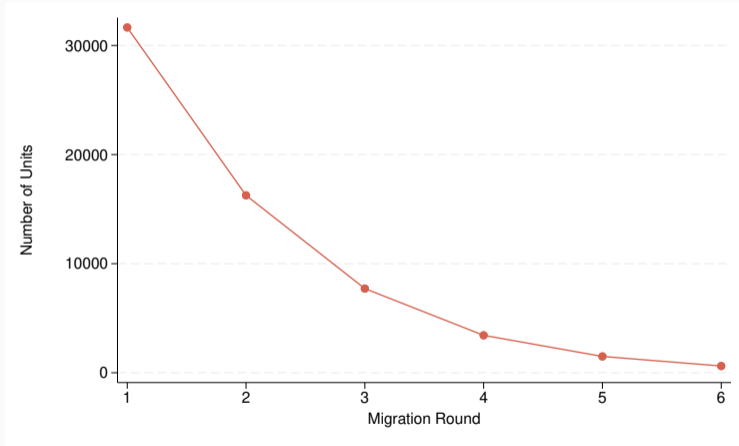
- > Um Umzugsketten zu dokumentieren, werden extrem granulare Daten benötigt (Ebene einzelner Haushalte).
- > Bis vor kurzen existierte deshalb keine belastbare empirische Evidenz dafür, dass durch Neubau Umzugsketten getriggert werden.
- > Vier sehr aktuelle Projekte dokumentieren Umzugsketten für Baltimore (Mast, 2023), Helsinki (Bratu et al., 2023), Chicago (French and Gilbert, 2024) und Schweden (Kindström and Liang, 2024).

# Daten: 2010 - 2022

- > Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS): Standort, Wohnungseigenschaften (N: Gesamter Bestand)
- > Statistik der Bevölkerung und Haushalte (STATPOP): Wohnort (N: Gesamte Bevölkerung)
  - Wir können Personen via pseudonomisierter AHV-Nummer verfolgen.
  - Via Gebäude- (EGID) und Wohnungsidentifikator (EWID) können wir Personen mit ihrem Wohngebäude sowie der Wohnung innerhalb des Gebäudes verlinken.
- > AHV: Jährliches Arbeitseinkommen (N: alle Erwerbspersonen)



# Verlauf von Umzugsketten



Reasons

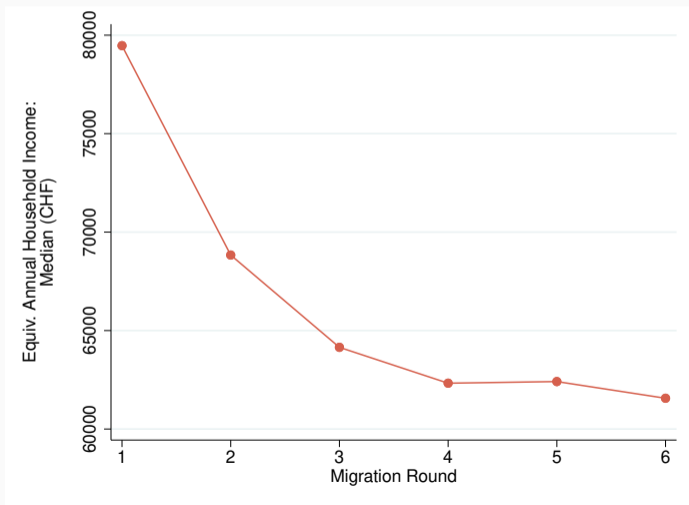
Balance

Urban

Distance

Map

# Umzugsketten ermöglichen Haushalten mit geringem Einkommen einen Umzug

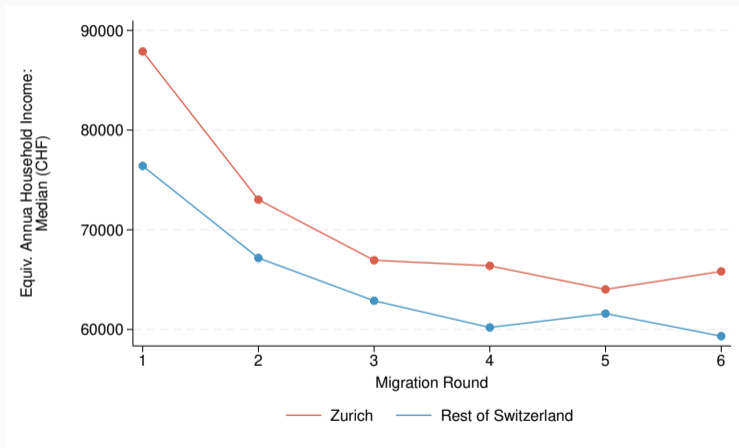


Median

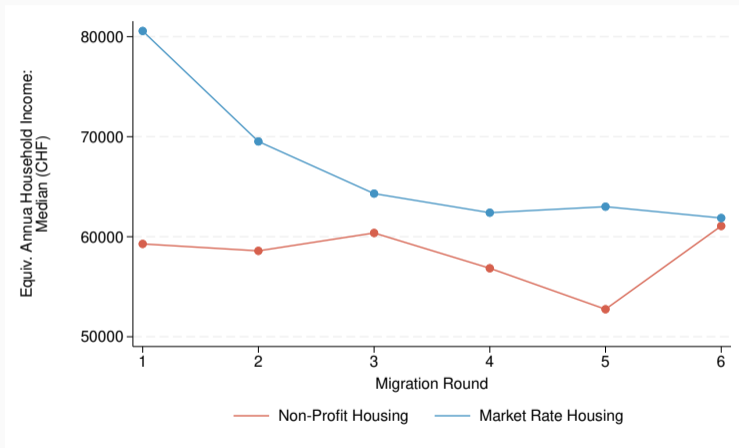
Selection

Destination

# Vergleich Schweiz - Zürich

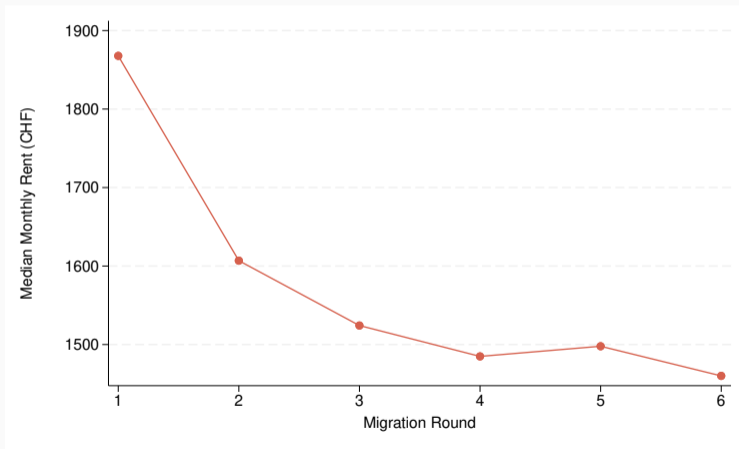


# Gemeinnütziger Wohnbau vs. freier Markt



Urban

# Entlang von Umzugsketten wird preisgünstiger Wohnraum frei

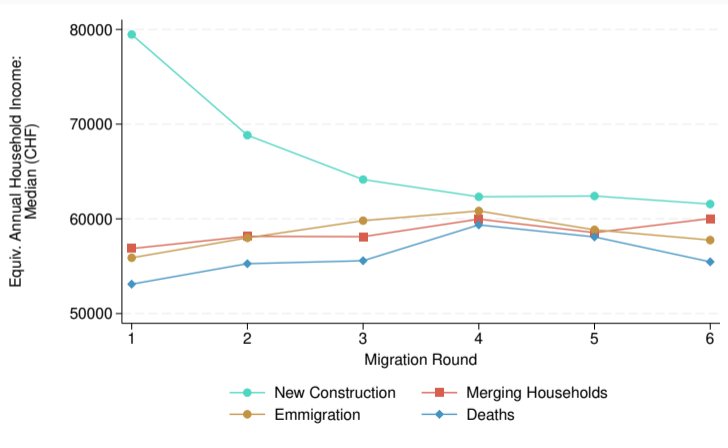


Zurich

# Unterschiedliche Auslöser

- > Jeder Umzug kann klassifiziert werden als:
  - Startpunkt einer Umzugskette
  - Weiteres Glied einer Umzugskette
- > Um eine Umzugskette auszulösen, braucht es eine initial frei werdende Wohnung. Solche initiale Leerstände entstehen nur durch:
  - Neubau (35%)
  - Emigration (20%)
  - Todesfälle (10%)
  - Zusammenzug von zwei Haushalten in bestehende Wohnung (35%)

# Diese Auslöser ermöglichen Haushalten mit geringem Einkommen direkte Umzüge



# Unser akademischer Beitrag:

- > Wir sind das **zweite Projekt**, das Umzugsketten auf Ebene eines ganzen Landes dokumentiert.
- > Wir sind das **erste Projekt**, das Umzugsketten aufgrund unterschiedlicher Auslöser dokumentiert und vergleicht.
- > Ausblick: Wir werden weiter untersuchen...
  - ... inwiefern Umzugsketten zu räumlicher Umverteilung führen.
  - ... inwiefern der Gradient z.B. durch Raumplanung / Angebotselastizität / Marktliquidität beeinflusst wird, in dem der Neubau erstellt wird.
  - ... Wohlfahrtseffekte.



# Praxisrelevanz:

- > Grundlage für Lösungsvorschläge für die herrschende Wohnungsknappheit sollte eine nüchterne ökonomische Analyse sein.
- > Die öffentliche Debatte ist aber geprägt von "emotionalisierten" Meinungen, in grossen Teilen der Bevölkerung herrscht ein "Angebots-Skeptizismus" vor.
- > Unsere Analyse stellt dem etwas entgegen. Wir belegen, dass Neubauten...
  - ... primär Wohnraum für Haushalte mit hohem Einkommen schaffen
  - ... durch Umzugsketten aber auch Haushalten mit geringerem Einkommen einen Umzug ermöglichen

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!