

IMMOBILIENMARKT

Arbeitsauftrag

Aufgabe 1

Weshalb nehmen Immobilien in der Volkswirtschaft der Schweiz eine bedeutende Stellung ein?
Nennen Sie drei Beispiele.

Aufgabe 2

a) Weshalb beeinflusst das Zinsniveau die Nachfrage nach Immobilien so stark?

b) Weshalb dauert es – abgesehen von der Bauzeit – so lange, bis eine Immobilie errichtet ist?

c) Was sind die Konsequenzen davon, dass das Errichten einer Immobilie insgesamt so viel Zeit in Anspruch nimmt?

IMMOBILIENMARKT

Arbeitsauftrag

Aufgabe 3

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Der Grund liegt in der steigenden Nachfrage nach Immobilien. Wegen des unelastischen Angebots führte diese zu einem starken Anstieg der Preise.

Was kann dazu führen, dass die Nachfrage nach Immobilien steigt?

Aufgabe 4

Wirkt sich das Verhalten einer Person auf Unbeteiligte aus, ohne dass alle Auswirkungen in den Preisen enthalten sind, spricht man von externen Effekten. Ein Beispiel dafür ist Umweltverschmutzung durch Autofahren. Im Gegensatz zu den Treibstoffkosten muss man die Kosten für die verursachte Umweltverschmutzung nicht selbst tragen.

a) Auch Immobilien erzeugen externe Effekte. Nennen Sie ein Beispiel.

b) Gesamtwirtschaftlich gesehen, führen externe Effekte zu einer Fehlallokation der Ressourcen und damit zu einem Wohlfahrtsverlust. Um diese Probleme zu lösen, muss in den meisten Fällen der Staat regulierende Massnahmen ergreifen. Welche Staatseingriffe eignen sich, um die negativen externen Effekte auf dem Immobilienmarkt zu beseitigen?

Mögliche Staatseingriffe

IMMOBILIENMARKT

Arbeitsauftrag

c) Im Gegensatz zu negativen externen Effekten gibt es auch positive externe Effekte. Wer bei anderen einen Nutzen verursacht, ohne dass diese dafür etwas bezahlen müssen, produziert einen positiven externen Effekt. Welche positiven externen Effekte sind für Immobilien denkbar?

Mögliche positive externe Effekte

Aufgabe 5

Um in Siedlungsgebieten mit knappem Wohnungsangebot (z. B. in Genf oder Zürich) genügend Wohnraum zu gewährleisten, fördern viele Städte den gemeinnützigen Wohnbau. Dabei subventionieren sie den Wohnbau, verpflichten aber gleichzeitig die Vermieter, z. B. den Mietzins nicht höher als die Kosten der Wohneinheit zu setzen. Dabei ist die Bereitstellung von Wohnraum zentral, nicht die Gewinnorientierung. Die Alternative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus ist, die Bereitstellung von Wohnraum dem freien Markt zu überlassen.

Welches sind die Vor- und Nachteile der Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus?

Vorteile

Nachteile

<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>

Aufgabe 6

Um negativen externen Effekten zu entgegnen, reguliert der Staat den Immobilienmarkt. Zu viel des Guten kann aber auch wieder schädlich sein. Zu viele Vorschriften können Sanierungen und den Bau neuen Wohnraums verhindern.

a) Was sind die Folgen einer Überregulierung des Immobilienmarkts?

IMMOBILIENMARKT

Arbeitsauftrag

b) Wie könnte man diese Folgen bekämpfen?

c) Der Mieterschutz sorgt dafür, dass Vermieter die Miete praktisch nur bei einem Mieterwechsel erhöhen dürfen. Was sind die Folgen davon?

Aufgabe 7

Max und Claudia interessieren sich für eine Wohnung zum Preis von 900 000 Franken und bringen 20% Eigenkapital mit. Die gleiche Wohnung könnten Sie auch für 30 000 Franken pro Jahr mieten.

Während Max eher der vorsichtige Typ ist, zeichnet sich Claudia durch einen optimistischen Charakter aus. Aufgrund dieser individuellen Prägungen rechnen Max und Claudia mit folgenden Zahlen (Hypothekarzinsen in % der Hypothek, Eigenkapitalkosten in % des Eigenkapitals, übrige Positionen in % des Kaufpreises):

Erwartete jährliche Kosten	Max	Claudia
Hypothekarzinsen ³	3,0%	2,0%
Unterhaltskosten ⁴	1,5%	1,0%
Eigenkapitalkosten	0,7%	0,5%
Erwartete Preisentwicklung	0,0%	0,8%
Steuerersparnis		0,3%
Amortisation		8000 Franken⁴

Wie fallen die Berechnungen des jährlichen Wohnaufwands bei einem Kauf aus?

Finanzierung der Eigentumswohnung:

Eigenkapital:

Hypotheken:

³ Gewichteter Durchschnitt für 1. und 2. Hypothek. Die 2. Hypothek muss in der Regel höher verzinst werden.

⁴ Amortisationskosten: 2. Hypothek in 15 Jahren zurückbezahlen.

1. Hypothek von zwei Dritteln des Belehnungswertes = $900\,000 \times 2/3 = 600\,000$

2. Hypothek = $720\,000 - 600\,000 = 120\,000$

Jährliche Amortisation über 15 Jahre = $120\,000/15 = 8000$

IMMOBILIENMARKT

Arbeitsauftrag

Erwartete jährliche Kosten	Max	Claudia
Hypothekarzinsen	21600	14400
Unterhaltskosten	13500	9000
Eigenkapitalkosten	1260	900
Amortisation	8000	8000
Erwartete Preisentwicklung	0	-7200
Steuerersparnis	-2700	-2700
Jährlicher Wohnaufwand bei Kauf	41660	22400

Welches Fazit ziehen Sie aus den Berechnungen?

Aufgabe 8

Die Zinsen für Hypothekendarlehen liegen gegenwärtig bei rund 2,3%. Das ist im Vergleich zum langfristigen Mittelwert von 5% sehr tief. Paul verdient im Monat 5800 Franken brutto. Für sein Eigenheim nimmt Paul eine variable Hypothek im Wert von 600 000 Franken auf. Weil er genügend Eigenmittel hat, kann er auf eine teurere 2. Hypothek verzichten.

a) Wie viel Hypothekarzinsen muss Paul pro Monat bezahlen?

b) Im langfristigen Durchschnitt liegen die Hypothekarzinsen bei ungefähr 5%. Falls die Zinsen wieder auf das langfristige Mittel steigen sollten, wie hoch ist die Zinsbelastung für Paul dann?

c) Um welchen Faktor haben sich die Wohnkosten durch den Zinsanstieg erhöht?

IMMOBILIENMARKT

Arbeitsauftrag

d) Eine Faustregel besagt, dass die Wohnkosten nicht mehr als 35% des Bruttoeinkommens betragen sollen. Wäre die Zinsbelastung bei einem Anstieg auf 5% für Paul noch tragbar?
