

Briefing

Wie viele Haushalte haben in der Schweiz Wohneigentum und warum sind es nicht mehr?

In der Schweiz wohnten im Jahr 2000 34,6 Prozent der Haushalte in einer Wohnung oder in einem Haus, das ihnen auch gehört. Trotz einem markanten Anstieg seit 1990 ist die Wohneigentumsquote im internationalen Vergleich niedrig. Dafür sind weniger fehlende Förderungsanreize als andere Gründe verantwortlich.



Mehr Eigentümerhaushalte als die Statistik erfasst

Die letzte offizielle Angabe zur Wohneigentumsquote stammt aus der im Rahmen der Volkszählung durchgeführten Gebäude- und Wohnungserhebung 2000. Damals betrug sie 34,6 %. Gut ein Drittel der Haushalte waren somit Eigentümer des von ihnen bewohnten Wohnobjektes. 1990 hatte dieser Anteil erst 31,3 % ausgemacht. Seit dem Jahr 2000 ist diese Quote bereits weiter angestiegen. Gemäss Schätzungen sind zur Zeit bei den neu erstellten Wohnungen deutlich mehr als die Hälfte für Eigentum bestimmt.

Rund die Hälfte der Kantone weist Eigentumsquoten auf, die nahe an den durchschnittlichen Wert benachbarter Länder herankommen. In 19 Kantonen liegt sie über dem schweizerischen Durchschnitt, der vor allem durch die tiefen Werte der städtischen Kantone Basel-Stadt, Genf und Zürich nach unten gezogen wird (siehe Grafik 1).

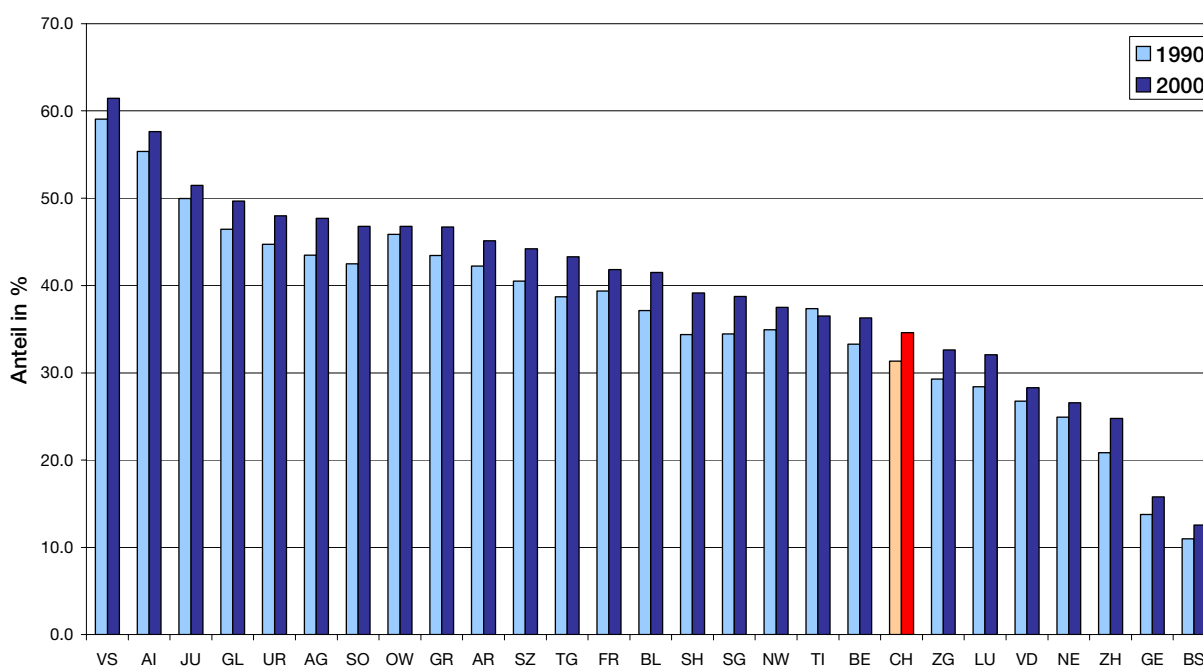
Es gibt mehr Eigentümer, als in der Statistik zum Ausdruck kommen. Wenn zum Beispiel zwei bisherige Hauseigentümer aus beruflichen Gründen zügeln und sich gegenseitig ihr Haus oder ihre Wohnung vermieten, entstehen statistisch gesehen zwei Mieterhaushalte, obwohl beide Haushalte Eigentümer der ersten Behausung bleiben. Weiter besitzen in einigen Fällen Mieter eine eigene Zweitwohnung. Zählt man diese Eigentümer hinzu, entsteht die so genannte "erweiterte Eigentumsquote". Diese liegt, wie eine Auswertung der Einkommens- und Verbrauchserhebung (EVE) 1998 ergab, um rund 5 %-Punkte höher.

Die Wohneigentumsquote ist je nach Haushaltstyp sehr unterschiedlich. Bei Familien mit Kindern lag sie 2000 im Durchschnitt bei 44 %. Somit dürfte dort die „erweiterte Eigentumsquote“ heute gegen 50 % ausmachen. Ähnliches gilt für die höheren Alters- und Einkommensklassen.

Betrachtet man nicht den Anteil der Haushalte, welcher in Eigentumsobjekten wohnt, sondern den Anteil der Bevölkerung in ebendiesen Wohnungen, so zeigt sich, dass in Folge der deutlich grösseren Eigentümerhaushalte 40,3 % der Bevölkerung in Eigentumsobjekten wohnen.

Eigentümeranteil kein Indikator für den gesellschaftlichen Wohlstand

Wie die zweite Grafik zeigt, liegt die Schweiz mit ihrer Eigentumsstreuung im Vergleich zu wirtschaftlich ähnlich entwickelten Ländern wie Deutschland, Dänemark, den Niederlanden, Frankreich und Österreich nicht derart abseits, wie das gemeinhin dargestellt wird. Zudem wäre es falsch, eine direkte Beziehung zwischen dem Eigentümeranteil und dem gesellschaftlichen Wohlstand herzustellen. Weltweite Vergleiche lassen den Schluss zu, dass eine hohe Eigentumsquote auf rigide Märkte und eine Wirtschaftsstruktur hindeutet, in welcher der I. und II. Sektor überwiegen. Zudem zeigen die verfügbaren Daten, dass insbesondere zwischen der Steuerbelastung und der Eigentumsquote kein direkter Zusammenhang besteht. Für die geringe Eigentumsstreuung sind in der Schweiz andere Gründe entscheidend.



Grafik 1: Wohneigentumsquoten 1990 und 2000 nach Kantonen

Gründe für den niedrigen Eigentümeranteil

Relativ späte Einführung des Stockwerkeigentums

Vor 1965 war es ausser im Kanton Wallis nicht möglich, in Mehrfamilienhäusern Wohneigentum zu bilden. Deshalb ist die tiefe Wohneigentumsquote vor allem ein Phänomen der Städte, wo grosse Wohngebäude dominieren. Seit rund 30 Jahren ist jedoch ein starker Anstieg des Stockwerkeigentums zu verzeichnen. Zwischen 1970 und 1990 kamen rund 120'000 Einheiten dazu, danach gab es zwischen 1990 und 2000 eine Verdoppelung. Der Anteil von Stockwerkeigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand betrug im Jahr 2000 bereits 8 %, am gesamten Wohneigentum 23 %. Heute dürfte er noch höher sein.

Funktionierender, relativ liberaler Mietwohnungsmarkt

Es besteht eine enge Beziehung zwischen der Höhe der Eigentumsquote und den Rahmenbedingungen für Investitionen im Mietwohnungsbereich. Wo ein relativ liberales Mietrecht und langfristig befriedigende Ertragsersparungen bestehen, ist die Neigung, in Mietwohnungen zu investieren, vergleichsweise hoch.

Ungünstiges Verhältnis von Kosten und Einkommen

Im Vergleich zum Ausland besteht in der Schweiz ein ungünstiges Verhältnis zwischen den Kosten des Eigentumserwerbs und den durchschnittlichen Haushaltseinkommen.

Qualitativ gute und preislich tragbare Mietwohnungen

Das Mietwohnungsangebot kann sich qualitativ mit jenem für Eigentumsobjekte messen und war lange Zeit preisgünstiger. Im Durchschnitt sind die Mietwohnungen preislich tragbar, beträgt doch die durchschnittliche Brutto-Mietbelastung relativ konstant um die 20 % des Brutto-Haushaltseinkommens.

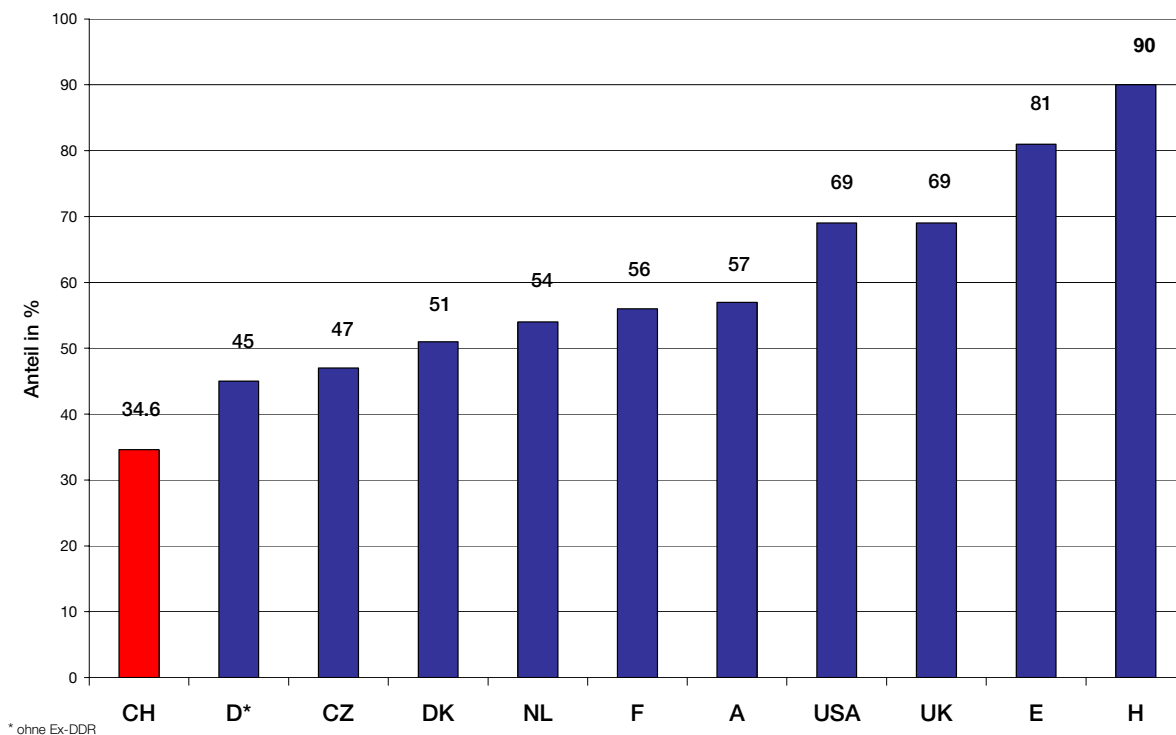
Hoher Anteil der ausländischen Bevölkerung

Ausländische Haushalte haben weniger Eigentum. In der Schweiz beträgt die Quote 13 %. Sie fällt umso mehr ins Gewicht, als in der Schweiz jeder fünfte Haushalt ausländischer Nationalität ist. Die schweizerischen Haushalte allein erreichen immerhin eine Wohneigentumsquote von 39 %. Länder mit hohem Ausländeranteil weisen generell eher tiefe Eigentumsquoten auf.

Eigentumspolitisches Dilemma

In der Schweiz will man das Eigentum breiter streuen, und es ist gut geschützt. Das kann widersprüchlich sein, wenn der Schutz so stark ist, dass er Dritten den Zugang zum Eigentum erschwert. Man ist sich zwar einig, dass die Eigentumsquote nur durch die Umwandlung von Mietwohnungen wesentlich erhöht werden kann, doch sind Massnahmen verpönt, welche dies erleichtern, aber gleichzeitig die Verfügungsfreiheit tangieren (z.B. Vorkaufsrecht für Mieter).

Nebst den erwähnten Hauptfaktoren gibt es zahlreiche an-



Grafik 2: Wohneigentumsquoten im internationalen Vergleich

dere Gründe, die zur vergleichsweise tiefen Eigentumsquote beitragen können: Der Wunsch zur Erhaltung der individuellen Mobilität, eine geringere Bereitschaft zum Konsumverzicht, ein während Jahren ungenügendes Angebot preisgünstiger Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen oder schwerfällige und teure Handänderungsverfahren.

Höherer Eigentümeranteil bleibt wohnungspolitisches Anliegen

Selbstgenutztes Wohneigentum hat gegenüber dem Mietverhältnis unbestrittene Vorteile: Die Wohnsicherheit ist grösser, weil nicht gekündigt werden kann, und die eigene Wohnung lässt sich nach den eigenen Bedürfnissen gestalten und umbauen. Es sind heute weniger die traditionellen eigentumspolitischen Gründe wie Kapitalanlage, individuelle Vermögensbildung und Teilhabe am "Grund und Boden", sondern die grössere individuelle Wohnsicherheit und Unabhängigkeit, die für die Förderung des Wohneigentums sprechen. Man muss sich jedoch bewusst sein, dass es selbst mit ausserordentlichen Förderungsanstrengungen rein rechnerisch nicht möglich ist, die Eigentumsquote kurzfristig markant zu erhöhen. Ein Anstieg des Eigentumsanteils um einen Prozentpunkt würde bedingen, dass die Wohnungsproduktion von rund anderthalb Jahren ausschliesslich der Eigentumbildung zugute käme. Das ist bezogen auf die Neuproduktion unrealistisch, aus raumplanerischen Gründen und wegen des Gebots der haushälterischen Bodennutzung auch nicht wünschbar. Die Eigentumsquote kann deshalb nur über die Umwandlung bestehender Mietwohnungen nachhaltig erhöht werden. Dafür braucht es praktikable Lösungen. In Abklärung ist im Moment das Modell „Kleines Wohnungseigentum“, seit kurzem auf dem Markt das Modell „Pagameno“.

Vielfältige Gründe für die seit 1990 markant angestiegene Eigentumsquote

Ein Grund für die starke Zunahme der Eigentumsquote zwischen 1990 und 2000 sind die Erwerbskosten, die im Verhältnis zu den durchschnittlichen Haushaltseinkommen im Laufe der 90er-Jahre günstiger geworden sind. Dazu kommen historisch tiefe Hypothekarzinsen. Diese führen dazu, dass die Kosten für die Nutzung von Wohneigentum gegenüber den Kosten für die Nutzung einer Mietwohnung seit Mitte der 90er-Jahre vorteilhaft wurden. Auf der Angebotsseite spielt eine Rolle, dass auf Grund der tiefen Hypothekarzinssätze für Promotoren beim Verkauf von Wohneigentum höhere Gewinne möglich sind als bei der Erstellung von Mietwohnungen. Nachfrageseitig besteht ein Grund für den An-

stieg der Eigentumsquote in der demographischen Entwicklung. Die geburtenstarken Jahrgänge sind 40-jährig und älter geworden. In diesen Alterskategorien ist der Besitz von Wohneigentum am weitesten verbreitet. Weiter fallen in Folge rückläufiger Familiengrössen bei Erbgängen vermehrt substantielle Beträge an nachfolgende Generationen, wodurch diese oftmals einen Eigentumserwerb in Betracht ziehen können.

Wirkungen von „Förderungsmassnahmen“ auf die Eigentumsquote

Seit 1990 können Gelder der Säule 3a sowie seit 1995 Mittel der beruflichen Vorsorge für den Eigentumserwerb nutzbar gemacht werden. Einige Kantone kennen Bausparsysteme mit einer Förderung durch Prämien oder steuerliche Anreize. Auf letztere müssen sie gemäss Steuerharmonisierungsgesetz künftig jedoch verzichten, wogegen auf Bundesebene mit verschiedenen, zur Zeit noch hängigen parlamentarischen Vorstössen opponiert wird. Das steuerlich geförderte Bausparen wäre im Steuerpaket vorgesehen gewesen, welches allerdings im Frühjahr 2004 an der Urne abgelehnt wurde. Da mit dieser Vorlage ebenfalls ein Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung verworfen wurde, wird das Wohneigentum weiterhin indirekt gefördert: Bei hoher Verschuldung, wie sie typischerweise in der ersten Phase nach einem Eigentumserwerb auftritt, werden die moderaten Eigenmietwerte durch die abzugsfähigen Schuldzinsen und Unterhaltskostenpauschalen oft mehr als wett gemacht. Als weitere staatliche Hilfen, welche zur Zeit in Anspruch genommen werden können, wurden anfangs der 90er Jahre die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW) und die Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier (CRCI) gegründet. Bis zu 90 % der Herstellungs- oder Erwerbskosten werden von diesen Organisationen zur Erleichterung der Fremdfinanzierung verbürgt. Diese Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften sind mit einer Rückbürgschaft des Bundes abgesichert. Bis 2001 war eine direkte Förderung im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) möglich. Dabei wurden als Instrumente Grundverbilligungsvorschüsse, Zusatzverbilligungen sowie Bürgschaften eingesetzt. Als Sonderfaktor ist die Liquidation von Immobiliengesellschaften zu nennen. Dabei konnten Gesellschaften, die als Rechtsform für Stockwerkeigentümergeinschaften und als Verwalter von Mietobjekten vor allem in der Romandie verbreitet waren, steuerbegünstigt aufgelöst und in private Eigentumsformen überführt werden. Ein nicht unerheblicher Teil der Zugänge seit 1990 beim Stockwerkeigentum und bei den Mietwohnungen privater Vermieter lässt sich damit erklären.