

Wohneigentum in der Schweiz

Wohneigentum ist für viele Haushalte in der Schweiz ein unerreichbarer Traum. Im internationalen Vergleich verfügt die Schweiz nämlich über eine auffällig tiefe Wohneigentumsquote. Im Jahr 1970 betrug der Anteil Haushalte mit eigenem Heim 26,4% und stieg bis im Jahr 2000 auf 38,3%.¹ Ein Drittel dieses Anstiegs ist auf Hauseigentümer, zwei Drittel auf Stockwerkeigentümer zurückzuführen. Trotz einem beschleunigten Anstieg im laufenden Jahrzehnt ist die Schweizer Wohneigentumsquote – definiert als Anteil Haushalte, die in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus wohnen² – weiterhin die tiefste aller westeuropäischen Länder: Gemäss Informationen des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) beträgt der Anteil der Wohneigentümer in Spanien 83%, in Österreich 56%, in Frankreich 55% und in Deutschland 43%.

1 Datenquellen: Eidgenössische Volkszählungen 1970 bis 2000.

2 Manchmal wird die Wohneigentumsquote nicht wie hier auf der Basis der Haushalte mit Wohneigentum, sondern auf der Basis der Anzahl Wohneinheiten im Eigentum der Haushalte definiert. Diese unterschiedlichen Definition von selbstgenutztem Wohneigentum können zu leicht unterschiedlichen Werten für die entsprechenden Wohneigentumsquoten führen.

3 Siehe z.B. BWO (2005) oder Gerheuser (2004).

4 Gemäss Typologisierung in BFS (2005).

5 Für Details siehe Delbiaggio und Wanzenried (2009a).



Die durchschnittlich tiefe Wohneigentumsquote der Schweiz bietet bei differenzierter Betrachtung ein heterogenes Bild. Im Bild: Wohneigentumszone bei Chur.

Bild: Keystone

Wohneigentumsquoten und Raumtypologien

Wie in verschiedenen Publikationen immer wieder betont wird,³ sind markante Unterschiede in den Wohneigentumsquoten der Kantone auszumachen. Die tiefsten Quoten weisen grossstädtische Kantone wie Zürich, Basel-Stadt oder Genf auf; die höchsten kantonalen Quoten (Wallis, Appenzell Inner- und Jura) liegen annähernd im Bereich der Werte benachbarter Länder (siehe *Grafik 1*).



Prof. Dr. Katia Delbiaggio
Professorin für Volkswirtschaft und Regionalökonomie am Institut für Betriebs- und Regionalökonomie der Hochschule Luzern – Wirtschaft



Prof. Dr. Gabrielle Wanzenried
Professorin für Banking und Finance am Institut für Finanzdienstleistungen Zug der Hochschule Luzern – Wirtschaft

Ein noch differenzierteres Bild des oft zitierten Argumentes, die Wohneigentumsquote in der Schweiz sei im internationalen Vergleich besonders tief, liefert die Analyse der raumtypologischen Verteilung dieser Quote. Auffällig ist, dass die Wohneigentumsquote mit sinkender Gemeindegrösse stark zunimmt. Für Gemeinden mit weniger als 1000 Einwohnern überschreitet die Wohneigentumsquote – bzw. der Anteil Haushalte mit Wohneigentum – im Jahr 2000 die Schwelle von 60%.

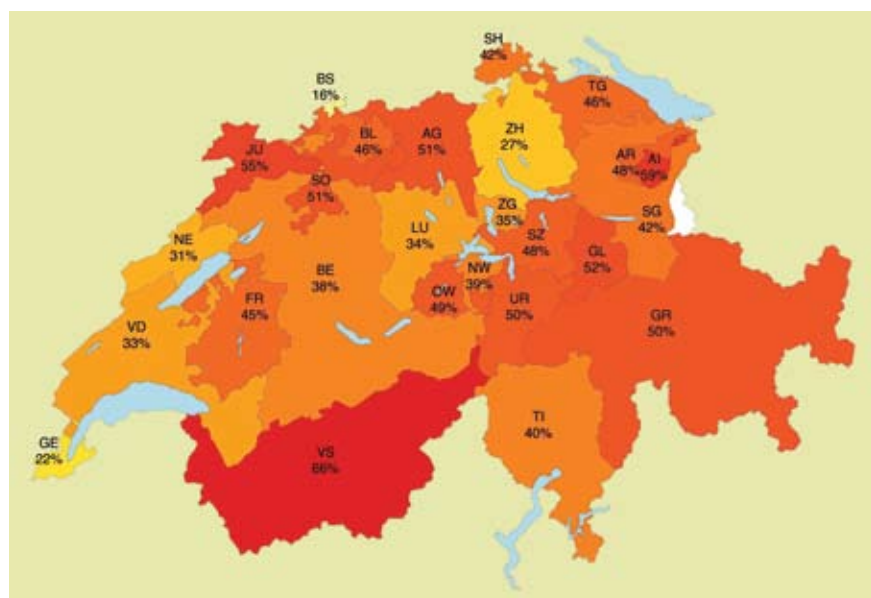
Auch die Veränderungen der Wohneigentumsquoten im Zeitraum 1970-2000 weisen auf unterschiedliche kantonale Dynamiken hin. Während sich beispielsweise im Kanton Neuenburg die Quote fast verdoppelt hat, ist sie im Kanton Obwalden praktisch unverändert geblieben (siehe *Grafik 2*).

Ein ähnlich heterogenes Bild bezüglich der Veränderungen der Wohneigentumsquote über die Zeit widerspiegelt die Betrachtung der Arbeitsmarktregionen.⁴ In den Regionen Genf, Neuenburg, Zürich, Basel und Lausanne nahm die Wohneigentumsquote über die Zeit von 1970 bis 2000 über 200% zu. Am unteren Ende der Skala befinden sich

Grafik 1

Wohneigentumsquote in % nach Kantonen, 2000

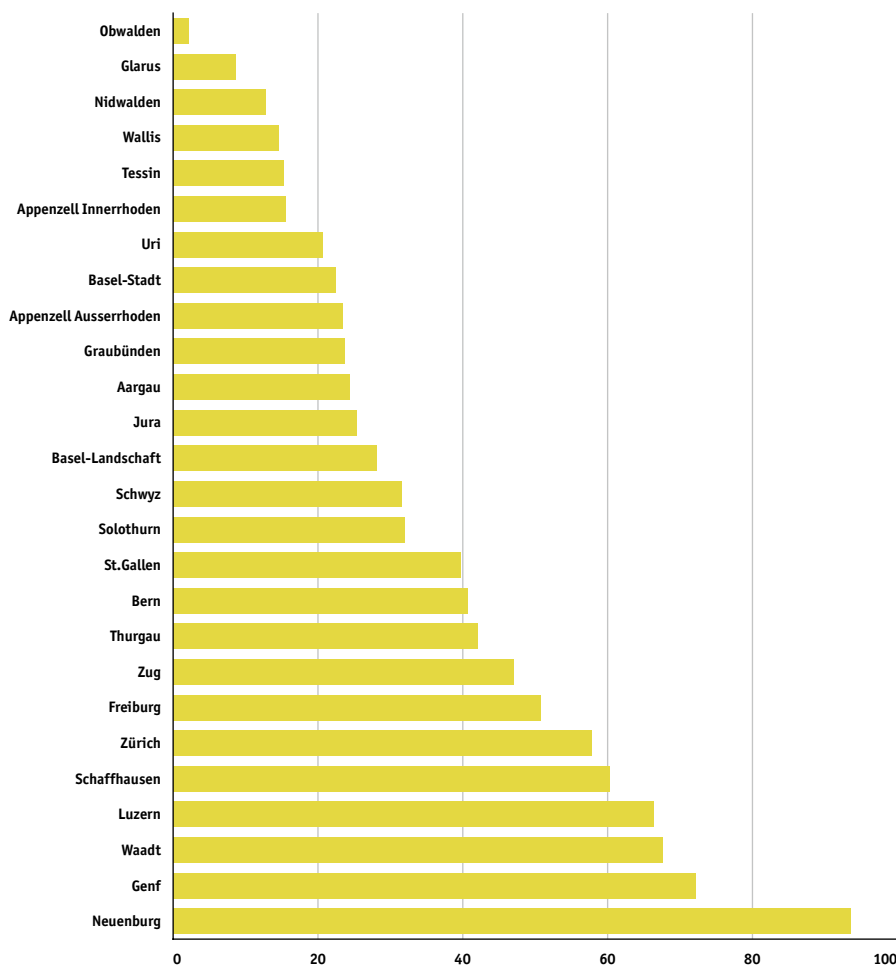
■ höchste Quote ■ mittlere Quote ■ niedrigste Quote



Quelle: Delbaggio, Wanzenried / Die Volkswirtschaft

Grafik 2

Relative Veränderung der Wohneigentumsquoten in % nach Kantonen, 1970–2000



Quelle: Delbaggio, Wanzenried / Die Volkswirtschaft

Regionen wie Bellinzona, Chur und Sion, welche deutlich tiefere Wachstumsraten der Wohneigentumsquote aufweisen. Im Gegensatz zu Sion zählen die Wohneigentumsquoten in den Regionen Bellinzona und Chur zu den tiefsten insgesamt.

Welche Faktoren beeinflussen die Wohneigentumsquote?

Im Rahmen einer empirischen Untersuchung auf der Basis der Volkszählungsdaten von 1970 bis 2000 wurden verschiedene Bestimmungsfaktoren der unterschiedlichen Wohneigentumsquoten in den Schweizer Kantonen untersucht.⁵ In Anlehnung an *Hilber (2007)* beinhaltet das ökonometrische Modell haushaltsspezifische Faktoren, gebäudespezifische Faktoren, gemeinde- und ortsspezifische Eigenschaften, kantons- und regionenspezifische Faktoren sowie eine Gruppe von Politikvariablen. Dabei wurden Wohnungseigentümer und Hauseigentümer sowohl gemeinsam als auch separat betrachtet.

Zu den haushaltsspezifischen Faktoren zählen umfangreiche soziodemografische Informationen über den Haushaltsvorstand und dessen Partner sowie mobilitätsrelevante Faktoren wie z.B. Angaben über Arbeits- und Wohnort. Die gebäudespezifischen Angaben umfassen Informationen zum Typ und Alter der Wohnhäuser. Gemeinde- und ortsspezifische Informationen beinhalten Aspekte wie die Leerwohnungsquote, die Bevölkerungs- und Baudichte, das durchschnittliche steuerbare Einkommen pro Haushalt sowie Angaben zum Gemeindetyp gemäss Raumgliederung der Schweiz vom Bundesamt für Statistik (BFS). Die Gruppe der Politikvariablen stellt schliesslich die unterschiedlichen Wohnförderungsmassnahmen in den verschiedenen Kantonen dar. Bei der Wahl der zahlreichen Bestimmungsfaktoren musste auch beachtet werden, dass diese nicht zu stark miteinander korrelieren, was für die angewandte Schätzmethode der kleinsten Quadrate ein Problem darstellen würde. Entsprechende Tests wurden durchgeführt.

Insgesamt verfügen die in den verschiedenen Modellspezifikationen erfassten Varia-

Kasten 1

Wohneigentumsquote

Die Wohneigentumsquote ist definiert als Anteil Haushalte, die in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus wohnen. Das BFS definiert die Wohneigentumsquote nicht auf der Basis der Haushalte mit Wohneigentum, sondern auf der Basis der Wohneinheiten im Eigentum der Haushalte. Diese Definition des selbstgenutzten Wohneigentums kann zu leicht unterschiedlichen Werten für die entsprechenden Wohneigentumsquoten führen.

blen über eine hohe Erklärungskraft. Gegeben die Komplexität des Modells und entsprechend die Fülle der Resultate, wird an dieser Stelle nur auf einige ausgewählte Ergebnisse eingegangen. Bezüglich der haushaltsspezifischen Faktoren lässt sich Folgendes sagen: Je älter der Haushaltsvorstand, je wahrscheinlicher ist, dass der Haushalt in den eigenen vier Wänden wohnt. Ausländer verfügen über weniger Wohneigentum als Schweizer. Haushalte mit Kindern verfügen im Durchschnitt über weniger Wohneigentum, wobei sich dies mit steigendem Alter des Haushaltsvorstandes ändert. Eine höhere Ausbildung des Haushaltsvorstandes und dessen Partner führen nicht automatisch zu einer höheren Wahrscheinlichkeit, dass der Haushalt in den eigenen vier Wänden wohnt. Zieht man aber zusätzlich das Alter in Betracht, wird ersichtlich, dass gut ausgebildete ältere Personen eher Wohneigentum besitzen.

Betrachtet man die orts- und regionenspezifischen Faktoren, fällt Folgendes auf: Je höher die Leerwohnungsquote, desto wahrscheinlicher ist Wohneigentum. Umgekehrt wird die Wohneigentumsquote negativ von einer höheren Bevölkerungsdichte beeinflusst. Entsprechend ist auch die Wohneigentumsquote in ländlicheren Regionen höher als in städtischen Gebieten.

Mobilitätsverhalten und Wohneigentum

Im Rahmen der empirischen Untersuchung wurden auch die Auswirkungen des Mobilitätsverhaltens der Haushalte auf die Wohneigentumsquote untersucht. Wohnt der Haushalt am gleichen Ort, in dem der Haushaltsvorstand geboren wurde, ist es wahrscheinlicher, dass der Haushalt in den eigenen vier Wänden wohnt. Dieses Resultat hängt u.a. auch damit zusammen, dass Immobilien innerhalb der Familie vererbt werden und dass viele Leute gerne dort bleiben, wo sie aufgewachsen sind. Letzteres trifft immerhin auf knapp 20% der Schweizer Haushaltsvorstände zu.

Eine weitere Variable berücksichtigt, ob ein Haushalt während der letzten fünf Jahre gezügelt hat. Für jene Haushalte, welche den Wohnort nicht gewechselt haben (74% aller Haushalte), ist Wohneigentum viel wahrscheinlicher als für jene Familien, die in den letzten fünf Jahren mindestens einmal gezügelt haben. Dieser negative Zusammenhang zwischen Mobilität und Wohneigentum ist u.a. auf den gut funktionierenden Markt für Mietwohnungen in der Schweiz zurückzuführen.

Schliesslich wurden die Auswirkungen von unterschiedlichen Wohn- und Arbeits-

orten untersucht. Wohnt und arbeitet der Haushaltsvorstand in derselben Arbeitsmarktregion,⁶ ist es wahrscheinlicher, dass der Haushalt Eigentümer einer Wohnung ist, aber unwahrscheinlicher, dass er Eigentümer eines Hauses ist. Zusätzlich zu den Präferenzen der Haushalte hängt dieser Umstand unter anderem auch mit der Urbanisierung und der entsprechenden Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen zusammen. Wohnt der Haushalt in einer Region mit vielen Arbeitsplätzen, sind tendenziell auch die Immobilienpreise höher. Da ein Haus in der Regel mehr Ressourcen bindet als eine Wohnung, ist es wahrscheinlicher, dass der Haushalt ein Wohnungseigentümer ist. Dies bedeutet auch, dass Hauseigentümer tendenziell weitere Arbeitswege in Kauf nehmen.

Bausparen als staatliche Förderung von Wohneigentum

Die staatliche Förderung von Wohneigentum wird aus aktuellem Anlass insbesondere im Zusammenhang mit dem Bausparen diskutiert. Im Moment sind zwei Volksinitiativen zum Bausparen beim Parlament hängig: «Eigene vier Wände dank Bausparen» des Hauseigentümerversands Schweiz und eine Initiative der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens. Beide Initiativen fordern die gesetzliche Verankerung des Bausparens als steuerlich privilegierte Anlageform zur Begünstigung des Erwerbs von Wohneigentum. Der Bundesrat beantragte letzten September dem Parlament in seiner Botschaft, die beiden Volksinitiativen ohne Gegenvorschlag abzulehnen. Nichtsdestotrotz hat der Nationalrat am 18. März 2010 auf Antrag seiner Kommission beschlossen, beide Volksinitiativen Volk und Ständen zur Annahme zu empfehlen. Der Ständerat hingegen, der sich in der Sommersession mit dem Thema befasste, hat die Initiative der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens (SGFB) zurückgewiesen, will aber der HEV-Initiative einen indirekten Gegenvorschlag gegenüberstellen. Entsprechend hat er seine Kommission beauftragt, eine konkrete Umsetzung auf Gesetzesstufe auszuarbeiten.

In den Kantonen Basel-Landschaft, Zug, Genf und Obwalden wird bereits seit längerem Wohneigentum mittels Bausparen gefördert. Diese Modelle bestehen aus Massnahmen wie Steuererleichterungen für gebundene Spareinlagen, spezielle Konditionen der Banken und Direktzahlungen des Kantons, welche auf Maximalbeträge limitiert sind. Trotz der unterschiedlichen Instrumente verfolgen die vier kantonalen Bausparmodelle alle das Ziel der Wohneigentumsför-

6 Definition gemäss Raumtypologien des BFS.

7 Vgl. Delbiaggio und Wanzenried (2009b).

8 Vgl. z.B. Oswald (1996), Pehkonen (1999).

9 Erste Befunde zum Zusammenhang zwischen Wohneigentum und Mobilität bzw. Zersiedlung sind in K. Delbiaggio und G. Wanzenried (2009 c) vorhanden.

10 Vgl. Ammermüller et al. (2005), Tabelle 77.

11 Vgl. SNB (2008).

12 Vgl. Jordan (2009).

derung. Einzig im Kanton Basel-Landschaft wird das Instrument der steuerlich privilegierten Bauspareinlagen für den erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, den sogenannten Bausparabzug, angewendet.

Im Rahmen unserer oben erwähnten empirischen Untersuchung auf der Basis der Volkszählungsdaten von 1970 bis 2000 wurde unter anderem auch die Wirkung dieser Bausparmodelle untersucht.⁷ Insbesondere wurde im Rahmen einer ökonometrischen Analyse überprüft, ob die Wohneigentumsquote in jenen Kantonen mit Bausparmodellen relativ stärker angestiegen ist als in den anderen Kantonen, wobei für zahlreiche andere Bestimmungsfaktoren der Wohneigentumsquote – sozioökonomische, gebäudespezifische sowie gemeinde- und regionenspezifische Eigenschaften – kontrolliert wurde. Ein signifikanter Effekt des Bausparens in den betreffenden Kantonen konnte dabei nicht nachgewiesen werden. Eine mögliche Erklärung für dieses Resultat ist im bescheidenen finanziellen Umfang der Bausparförderung sowie in den restriktiven Bedingungen für deren Gewährung zu suchen.

Soll Wohneigentum überhaupt vom Staat gefördert werden?

Eines der ersten Argumente, das Befürworter der staatlichen Wohneigentumsförderung geltend machen, ist die im internationalen Vergleich auffällig tiefe durchschnittliche Wohneigentumsquote der Schweiz. Bei der staatlichen Förderung von Wohneigentum stellt sich grundsätzlich die Frage, unter welchen Bedingungen Wohneigentum in der Schweiz gemäss dem Verfassungsauftrag staatlich gefördert werden soll. Neben dem ökonomischen Nutzen, den eine Erhöhung der Wohneigentumsquote allenfalls stiftet, sind insbesondere auch soziale Aspekte – wie Wohnzufriedenheit, Engagement in der Wohngemeinde und die soziale Integration – zu nennen. Daneben sind aber auch allfällige negative volkswirtschaftliche Wirkungen zu berücksichtigen. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn Wohneigentum die Mobilität der Arbeitskräfte und somit die effiziente Verteilung des Produktionsfaktors Arbeit beeinträchtigt. Wie im Rahmen mehrerer Studien nachgewiesen wurde, kann eine höhere Wohneigentumsquote aufgrund einer geringeren Mobilität zu einer höheren Arbeitslosenquote führen.⁸ Ebenfalls volkswirtschaftlich negativ wären die Effekte von Massnahmen zur Wohneigentumsförderung, wenn diese Zersiedlungsprozesse beschleunigen würden. Bei der Ausgestaltung allfälliger

Förderinstrumente wäre in diesem Zusammenhang daher wichtig, zwischen Neubauten und Umwandlungen von Mietobjekten in Eigentumsobjekte zu unterscheiden. Für die Schweiz besteht zu diesen zwei Fragen eine gewisse Forschungslücke.⁹

Die staatliche Förderung des Wohneigentums soll schliesslich berücksichtigen, dass sich der Eigentumsraum rasch in einen finanziellen Alptraum wandeln kann. Wohneigentum stellt für viele Haushalte ein Klumpenrisiko im Sinne einer mangelnden Vermögensdiversifikation dar. Eine Untersuchung für Deutschland hat z.B. ergeben, dass im Jahr 2003 ca. 75% des Bruttovermögens der Haushalte in den alten Bundesländern (bzw. 68% in den neuen Bundesländern) aus Immobilien besteht.¹⁰ Für die Schweiz ist zudem bekannt, dass die finanziellen Verpflichtungen der privaten Haushalte zu rund 90% aus Hypotheken bestehen.¹¹ Diese ausgeprägte Dominanz der Immobilienwerte im Portfolio der Haushalte ist besonders in Zeiten von Immobilienmarktkrisen kritisch, wie die jüngsten Ereignisse in den USA oder Grossbritannien zeigen: Zinssätze auf historisch niedrigem Niveau, grosszügige Kreditvergabepolitiken der Geschäftsbanken und euphorische Konjunkturaussichten hatten die Immobilien- und Grundstückspreise ein Jahrzehnt lang unaufhaltsam nach oben klettern lassen. Wohneigentum wurde mehr und mehr zum angeblich (fast) risikolosen Anlage- und Vorsorgeinstrument. Ende 2007 nahm dann aber der Immobilien-Boom sein Ende: Viele Schuldner wurden zahlungsunfähig und verloren infolge das Eigenheim, was schliesslich an der Substanz verschiedener Hypothekarbanken nagte. Die Schweiz wurde bis jetzt nur am Rande von dieser Entwicklung getroffen. Nach den Erfahrungen der Immobilienkrise der 1990er-Jahre hatten nämlich sowohl Wohneigentümer als auch Kreditgeber im Aufschwung diszipliniert gehandelt. Die aktuelle, expansive Geldpolitik der SNB zur Milderung der Konsequenzen der Finanzkrise hat allerdings in jüngster Zeit zu sehr tiefen Zinsen geführt, was die erhöhte Gefahr von Überinvestitionen und Überverschuldung mit sich zieht. Ein rascher Anstieg der Zinsen infolge von inflationären Entwicklungen könnte sich dann für viele Eigentümer als fatal erweisen, das Bankensystem hart treffen und zu systemischen Risiken für die Stabilität des Finanzsystems führen.¹² ■

Kasten 2

Literatur

- Ammermüller, A., A. Weber und P. Weste-heide (2005). Die Entwicklung und Verteilung des Vermögens privater Haushalte unter besonderer Berücksichtigung des Produktivvermögens. Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH. Abschlussbericht zum Forschungsauftrag des Bundesministeriums für Gesundheit und Soziale Sicherung, Fassung vom 21.06.05.
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2005), Wie viele Haushalte haben in der Schweiz Wohneigentum und warum sind es nicht mehr? Briefing.
- Delbiaggio, K. und G. Wanzenried (2009 a), Homeownership across Swiss Cantons. Hochschule Luzern – Wirtschaft, Working Paper.
- Delbiaggio, K. und G. Wanzenried (2009 b), Bausparen: Eine ökonometrische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodellen, Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO.
- Delbiaggio, K. und G. Wanzenried (2009 c), Wohneigentum und Neue Regionalpolitik NRP des Bundes: Erkenntnisse aus einer empirischen Analyse für die Schweiz, in: Tagungsband Forschungsmarkt regionsuisse & Tagung Regionalentwicklung 2009 Forschen für die Neue Regionalentwicklung, Hochschule Luzern, Wirtschaft (Herausgeber).
- Gerheuser, F. (2004), Wohnversorgung und Wohnverhältnisse: Entwicklungen 1990-2000. Bundesamt für Statistik.
- Hilber, C. (2007), The Determinants of Homeownership across Europe: Panel Data Evidence, London School of Economics, mimeo.
- Staatssekretariat für Wirtschaft (2008), Die Regionalpolitik des Bundes.
- Jordan, T. (2009), Tiefe Hypozinsen: Fluch oder Segen? 94. Delegiertenversammlung des HEV Schweiz, Referat, 19. Juni 2009.