

---

Auf lange Sicht

# Wie viele Hausbesitzer braucht die Schweiz?

Die Politik debattiert, wie das Wohnen besteuert werden soll: mittels Eigenmietwert oder nicht? Doch es gibt eine viel grundlegendere Frage zum Wohneigentum.

Von [Simon Schmid](#), 27.08.2018

Der Hauseigentümerverband ist ganz aus dem Häuschen, Ständerat Pirmin Bischof jubiliert, und überhaupt: Fast alle freuen sich, dass die Schweiz bei der Besteuerung von Wohneigentum vielleicht bald einen Systemwechsel vollzieht. Hypothekarzinsen wären nur noch beschränkt abzugsfähig, dafür würde der fiktive Eigenmietwert nicht mehr zum Einkommen hinzugezählt.

Eigenmietwert? Zinsabzug? Steuern?

Für eine Erklärung dieser Begriffe verweisen wir gern auf die Plattformen [Lexwiki](#) oder [Comparis](#) – die genauen Definitionen sind hier zweitrangig.

Wichtig ist der Gedanke dahinter: Würde es gelingen, den Systemwechsel auf eine anständige Art durchzubringen (also: ohne grössere Schlupflöcher), wäre das ein Gewinn. Denn – und dieses Argument steht derzeit politisch hoch im Kurs: Schulden würden als Finanzierungsform nicht mehr bevorteilt.

Wer seine Hypothek brav abzahlt oder den Hauskauf gar nicht erst mit grossen Krediten finanziert, würde dafür vom Fiskus nicht mehr bestraft, so wie dies im aktuellen System der Fall ist. Die Umstellung würde der Verschuldung der Haushalte entgegenwirken und so die Finanzstabilität fördern, was seit der Finanzkrise von 2008 ein wichtiges Anliegen ist.

Doch – und dies übersieht die Politik grösstenteils – fängt die eigentlich interessante Diskussion an diesem Punkt überhaupt erst richtig an.

Vergessen wir den Eigenmietwert also für einen Moment. Und reden wir stattdessen über das Grundsätzliche:

## Wie sinnvoll ist Wohneigentum überhaupt?

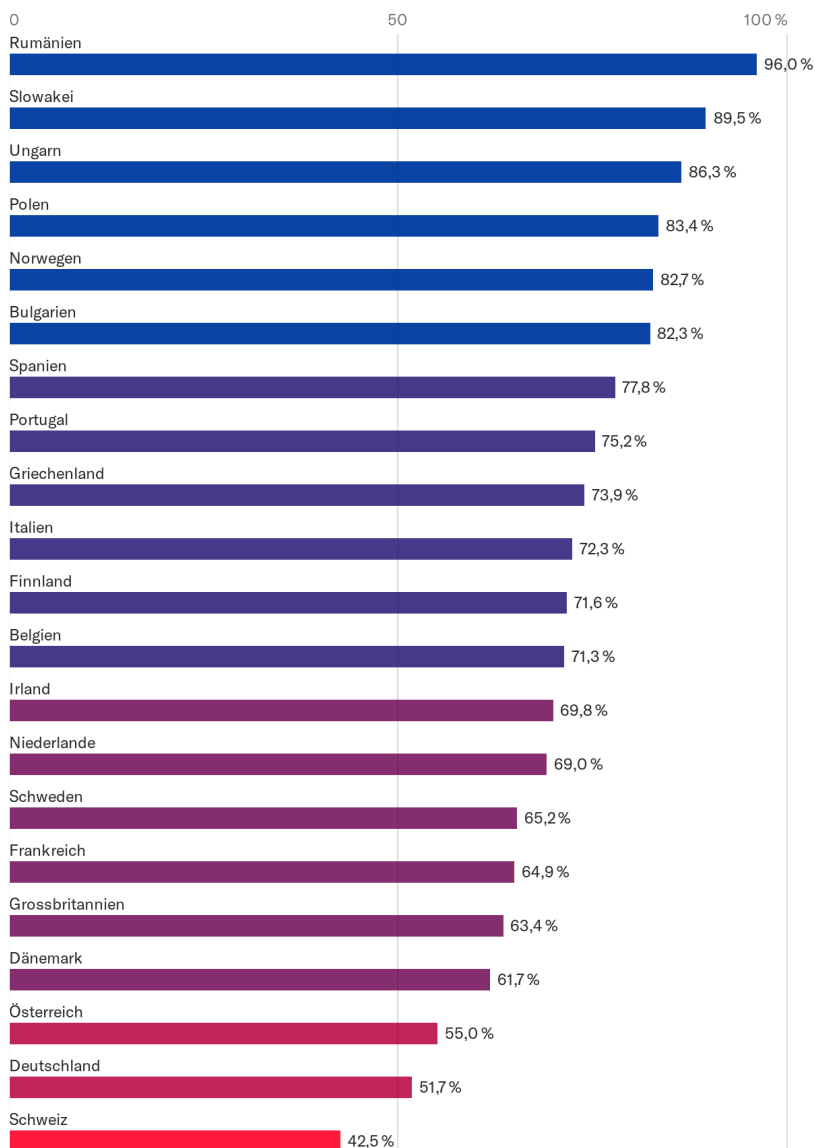
In der Bundesverfassung, in einem Bundesgesetz und auch im Programm von Parteien wie der SVP oder der CVP steht: Wohneigentum muss man fördern.

Möglichst viele Menschen sollen also die vier Wände, die sie bewohnen, auch besitzen. Diese Idee hat sich fest ins kollektive Gedächtnis eingebrannt. Der Besitz eines Eigenheims gilt in der Schweizer Politik als eine gute Sache.

## Doch ist das wirklich so? Ist Wohneigentum wirklich erstrebenswert?

### Der Albtraum vom Eigenheim

Wohneigentumsquote, in Prozent der Bevölkerung



Quelle: [Eurostat](#)

Blicken wir in die internationalen Vergleichsstatistiken, so kommen rasch Zweifel. Zuerst auf der europäischen Rangliste der Länder mit der höchsten Wohneigentumsquote erscheinen nämlich nicht die wohlhabenden Nationen.

Sondern es erscheinen praktisch nur Länder mit niedrigen Einkommen: Rumänien, Slowakei, Ungarn, Polen, Bulgarien. Sie alle weisen eine Wohneigentumsquote von über 80 Prozent auf. Fast alle Einwohner besitzen in diesen Ländern also ein Eigenheim. Fast keines dieser Länder – ausser Norwegen – weist aber einen speziell hohen Wohlstand auf.

Weiter geht es mit Staaten wie Spanien, Portugal, Griechenland, Italien, Finnland, Belgien – mit vergleichsweise ebenfalls hohen Wohneigentumsquoten zwischen 70 und 80 Prozent. Und mit vergleichsweise niedrigen Einkommensniveaus.

Dann folgen in der Rangliste: Irland, Niederlande, Schweden, Frankreich, Grossbritannien, Dänemark. Länder mit mittleren bis hohen Einkommensniveaus also und mit mittleren bis niedrigen Wohneigentumsquoten. Zwischen 60 und 70 Prozent der Einwohner besitzen in diesen Ländern ein Eigenheim.

Weit unten in der Rangliste sind Österreich und Deutschland: zwei Länder mit einer Wohneigentumsquote zwischen 50 und 60 Prozent, die im EU-weiten Vergleich sehr hohe Einkommen erzielen.

Und schliesslich, ganz am Schluss, steht: die Schweiz. Mit einer Wohneigentumsquote von etwas über 40 Prozent. Und einem Einkommensniveau, das zu den höchsten in Europa zählt.

Eines der wohlhabendsten Länder in Europa (die Schweiz) hat also verhältnismässig am wenigsten Wohneigentümer. Und das Land mit den meisten Wohneigentümern (Rumänien) hat das niedrigste Bruttoinlandprodukt pro Kopf in der Europäischen Union.

Wie lässt sich das erklären? Fokussieren wir zunächst auf die Schweiz.

## Warum es in der Schweiz viele Mieter gibt

Dass die Wohneigentumsquote in der Schweiz so niedrig ist, hat nach Angaben des Bundesamts für Wohnungswesen diverse Gründe.

- **Stockwerkeigentum** wurde erst 1965 eingeführt. Eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus zu besitzen, war vorher nicht möglich. Man war entweder Mieter oder besass gleich die ganze Immobilie – was natürlich für die meisten Leute nicht infrage kam.
- In der Schweiz funktioniert der **Mietwohnungsmarkt** vergleichsweise gut. Mieter haben gewisse Rechte, aber sie können einen Eigentümer nicht total blockieren. Das belebt den Mietwohnungsbau.
- Die **Immobilienpreise** sind im Vergleich zu den Einkommen hoch. Statt eine teure Wohnung zu kaufen, mieten viele Leute lieber.
- Die Schweiz weist einen hohen **Ausländeranteil** auf. Ausländer sind jedoch überdurchschnittlich oft Mieter – und seltener Hauseigentümer.

Und: Die Schweiz ist vergleichsweise stark **verstädtert**.

Rund die Hälfte aller Kantone weist eine Wohneigentumsquote auf, die in der Gegend der europäischen Nachbarländer liegt. Diese Kantone (Wallis, Jura, Appenzell Innerrhoden, Solothurn, Uri etc.) sind ländlich geprägt.

Deutlich niedriger ist der Eigentümeranteil in Basel-Stadt, Genf, Zürich und Waadt. Diese städtischen Kantone ziehen den Gesamtschnitt nach unten. Die hohe Einwohnerdichte und die grosse Bedeutung der Städte erklären also zu einem gewissen Teil, warum es hierzulande wenig Wohneigentümer gibt.

## Ist das nun gut oder schlecht?

Die Ökonomie des Eigenheimbesitzes ist zugegebenermassen etwas unlogisch.

- Vergleicht man nämlich **Individuen** miteinander, so stellt man fest: Je reicher eine Person ist, desto eher besitzt sie ein Eigenheim (wie Sie in Ihrem Bekanntenkreis wohl unschwer feststellen werden).

–

Vergleicht man allerdings **geografische Gebiete** miteinander, so gilt: Je reicher ein Gebiet ist, desto weniger Eigenheimbesitzer gibt es da.

Der Widerspruch löst sich auf, wenn man sich die ökonomischen Argumente zum Eigenheimbesitz genauer anschaut.

**Für** Wohneigentum sprechen:

1. der individuelle Nutzen eines Eigenheimbesitzers, den er zum Beispiel durch die Gestaltung der Architektur und Einrichtung erfährt;
2. der finanzielle Nutzen, keine Miete bezahlen zu müssen (wobei hier auch diverse Dinge wie die Hypothekarkonditionen, die Zinsen und eben: die steuerliche Behandlung von Eigenheimen eine Rolle spielen);
3. der Gemeinschaftsnutzen, der dadurch entsteht, dass Eigenheimbesitzer sich (mutmasslich) stärker in ihrer Gemeinde engagieren.

**Gegen** Wohneigentum spricht:

1. dass der Eigenheimbesitz häufig mit Verschuldung einhergeht, was die volkswirtschaftliche Krisenanfälligkeit erhöht;
2. dass er die geografische Mobilität verringert, was zu einer nicht optimalen Allokation von Arbeitskräften führt (Menschen, die an ihre Immobilien gebunden sind, werden davon abgehalten, die für sie am besten geeigneten Jobs auszuführen, falls diese nicht gerade in der Nähe des Wohnorts sind);
3. dass er Sparkapital davon abhält, anderweitig für produktive Tätigkeiten eingesetzt zu werden, etwa für eine Firmengründung;
4. dass, falls er steuerlich gefördert wird, der Eigenheimbesitz die Steuerzahler belastet und die Staatseinnahmen verringert.

Lässt man das fragwürdige Argument weg, wonach Eigenheimbesitzer die besseren Gemeindebürger sind, so zeigt sich unter dem Strich: Der Nutzen des Wohneigentums fällt überwiegend beim Individuum an.

Der Schaden entsteht dagegen beim Kollektiv, bei der Volkswirtschaft.

Lohnt sich also das Wohneigentum? Der Ökonom Andrew Oswald kommt in einem Buchbeitrag zu einem ziemlich klaren Schluss:

**«The world would be a better place if nearly everyone rented their homes.»**

Andrew Oswald

Die Welt wäre also ein besserer Ort, wenn wir fast allesamt Mieter wären, sagt Oswald. Zu dieser Schlussfolgerung kam er, indem er US-Bundesstaaten hinsichtlich ihrer Wohnsituation verglich. Und feststellte: Staaten, in denen die Wohneigentumsquote stieg, verzeichneten in der Folge eine höhere Arbeitslosigkeit. Das Paper ist bei CNBC und beim «Independent» zusammengefasst.

Grund für die höhere Arbeitslosigkeit in Staaten mit vielen Wohneigentümern ist laut Oswald, dass die Arbeitskräfte in diesen Staaten weniger mobil wurden – die Pendlerzeiten steigen an. Ausserdem wurden weniger neue Unternehmen gegründet.

Lässt sich der Schluss auch auf die Schweiz übertragen?

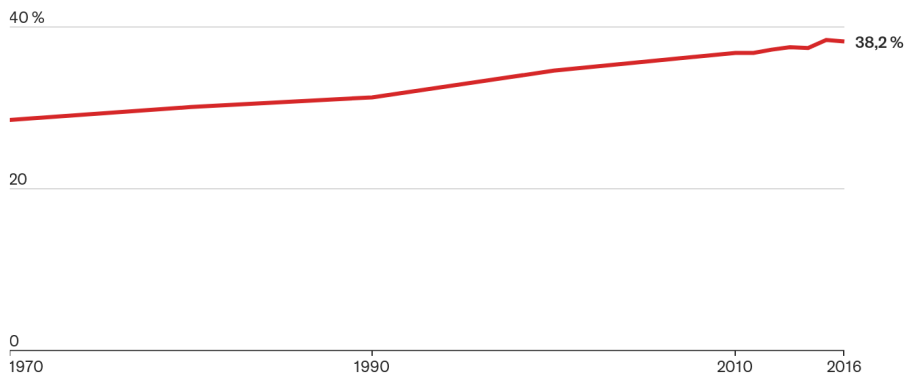
## Der Eigentümeranteil ist bereits gestiegen

Bevor wir dies beurteilen, werfen wir nochmals einen Blick in die Zahlen. Diesmal auf jene, die vom Bundesamt für Statistik kommen und sich ausschliesslich auf die Schweiz beziehen.

Wie man auf der folgenden Grafik sieht, hat die Quote der Wohneigentümer über die letzten Jahre zugenommen. 1970 lag sie noch bei knapp 30 Prozent. Knapp 50 Jahre später, 2016, bei 38,2 Prozent – Tendenz stabil bis steigend.

### Mehr Schweizer kaufen sich ein Eigenheim

Wohneigentumsquote, in Prozent der Haushalte



Quelle: BFS

---

### Die Daten

Die ländervergleichenden Daten stammen vom Europäischen Statistikamt, sie sind [auf der Website einsehbar](#). Die Zeitreihe zur Schweiz ist zusammengesetzt aus zwei Dateien des Bundesamts für Statistik, die [hier](#) und [hier](#) zu finden sind.

Das BFS weist die Eigenheimquote mit 38,2 Prozent deutlich niedriger aus als Eurostat, wo eine Quote von 42,5 Prozent angegeben wird. Grund für die Unterschiede ist die Bezugsgrösse. Das BFS berechnet die Wohneigentumsquote pro Haushalt – Eurostat tut dies pro Einwohner. Weil Eigentümerhaushalte typischerweise grösser sind als Mieterhaushalte (in diesen Haushalten leben mehr Kinder), drückt dies die Quote pro Einwohner etwas nach oben.

Einen ähnlichen Anstieg der Wohneigentumsquoten verzeichneten in unterschiedlichem Ausmass auch die meisten anderen Länder. Das liegt teils an demografischen Trends und teils an den Steuergesetzen.

- Die **geburtstarken Jahrgänge** (nach 1950) kamen ab 1990 ins vierzigste Lebensjahr und erreichten damit jenes Alter, in dem man sich typischerweise ein Haus kauft. Dieser demografische Effekt erklärt in der Schweiz etwa ein Drittel des Anstiegs der Wohneigentumsquote rund um die Jahrtausendwende, [schreibt die OECD in einem Bericht](#). Die restlichen zwei Drittel lassen sich laut der OECD nicht ganz schlüssig erklären.
- Ein Aspekt dürften die niedrigen Schweizer Immobilienpreise in den 1990er-Jahren gewesen sein, die in Kombination mit **sinkenden Zinsen** viele Leute zum Wohnungskauf animiert haben.

- Ein anderer Aspekt war die Politik: Seit 1990 dürfen Gelder aus der **dritten Säule** (dem individuellen, steuerbegünstigten Alterssparen) vorbezogen werden, um eine Immobilie zu finanzieren. Seit 1995 gilt dasselbe für Gelder aus der **zweiten Säule** (der Pensionskasse). Beide Massnahmen haben wohl entscheidend dazu beigetragen, dass die Wohneigentumsquote gestiegen ist.

Soll diese Quote weiter steigen, so, wie es die Bundesverfassung will?

Andrew Oswald würde wohl sagen: nicht unbedingt. Und die Statistiken legen nahe, dass er damit wohl nicht ganz falsch liegt. Der Markt für Immobilien, Hypotheken und Eigenheime ist gesetzlich verzerrt – und dies wirkt sich auf die Volkswirtschaft unter dem Strich nicht förderlich aus.

Mit dem Eigenmietwert fällt nun voraussichtlich eine Verzerrung zumindest teilweise weg. Es wäre allerdings nicht die einzige Verzerrung, über welche die Schweizer Politik einmal gründlich nachdenken müsste.

---

### Was verändert sich auf die lange Sicht?

Haben Sie Anregungen zu unseren Datenbeiträgen? Wünschen Sie sich bestimmte Themen? Diskutieren Sie im Forum der Rubrik [«Auf lange Sicht»](#).