

# Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes in der Schweiz

Prof. Philippe Thalmann, Eidgenössische Technische Hochschule Lausanne  
19.04.2002

*Veröffentlicht in:*

*André Odermatt und Joris E. Van Wezemaal (Hrsg.), Geographische Wohnungsmarktforschung, Schriftenreihe Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 32, Geographisches Institut der Universität Zürich, Zürich, 2002, 71-82*

Die Schweiz ist bekannt für wirtschaftliche Stabilität, geringe Inflation und niedrige Zinssätze, für eine hohe Qualität ihres Wohnungsbestandes und ihre niedrige Wohneigentumsquote. Obgleich sich die Schweiz mit diesen Eckdaten von vielen anderen Ländern unterscheidet, ist der schweizerische Wohnungs- und Immobilienmarkt starken Schwankungen, die mit denjenigen anderer Länder vergleichbar sind, unterworfen. Im Folgenden wird der Schweizer Wohnungs- und Immobilienmarkt in acht Thesen diskutiert, die sich an einer eigenen Untersuchung über die Bestimmungsgründe des Zugangs zum Wohneigentum in der Schweiz orientieren (Thalmann und Favarger, 2002).

## **1 Ein Volk von Mietern**

Etwa zwei Drittel der Schweizer Haushalte (68,8%, BfS 2001, 393) mieteten 1990<sup>1</sup> ihre Wohnung. Dies ist die höchste Mieter-Quote aller vergleichbaren Länder. Sie ist seit Jahrzehnten stabil. Dieses Schweizer Spezifikum dürfte auf mehrere Faktoren zurückzuführen sein. Folgende Punkte können als Hauptfaktoren für die tiefe Wohneigentums-Quote erwähnt werden:

---

<sup>1</sup> Aktuelle Daten zur Eigentümerquote folgen mit der Auswertung der Volkszählung 2000, welche noch nicht vorliegt.

- Die insgesamt gute Qualität des Mietwohnungsbestandes und die zufriedenstellenden Zustände auf dem Mietwohnungsmarkt (vgl. These 0).
- Die relativ bescheidene öffentliche Unterstützung und die geringen Vorteile des Eigentums (vgl. These 3).
- Die hohen Preise für Eigentumswohnungen: Gemäss einer Umfrage von 1996 haben die Eigentümer in der Schweiz im Durchschnitt 5,5 Jahreseinkommen für ihre Wohnung bezahlt (Thalmann und Favarger, 2002); in Europa rechnet man in der Regel mit 3 Jahreseinkommen oder noch weniger.

In einer Befragung über die Gründe, warum Mieterhaushalte keine Wohnung kaufen, zeigten sich zwei Hauptursachen (Thalmann und Favarger, 2002, Kap. 3): 77% der Befragten geben den hohen Preis als wichtigsten oder sehr wichtigen Grund für den Verbleib in einer Mietwohnung an, 74% führen ungenügende Eigenmittel ins Feld.

## **2 Auch die Schweizer träumen vom Eigentum und vom Einfamilienhaus**

In einer Umfrage von 1996 (Thalmann und Favarger, 2002, Kap. 3) haben 77% der befragten Mieter angegeben, dass sie, wenn sie frei von allen Zwängen wären, lieber Eigentümer als Mieter wären. Doch nur 53% der Mieter haben einen Wohnungskauf je ernsthaft ins Auge gefasst und nur 27% haben erste Schritte dazu unternommen. Der Traum vom Eigentum steht somit nicht zu Oberst auf der Prioritätenliste – oder aber er wird rasch ausgeträumt, weil das Ziel unerreichbar scheint.

Zudem ist „Wohneigentum“ gemäss der oben zitierten Umfrage in den Vorstellungen eng mit der Wohnform „Einfamilienhaus“ verbunden. In Realität wohnen jedoch nur 57% der Eigentümer in einem Einfamilienhaus. Das ist ausgenommen von Süd-Europa weniger als in anderen Ländern. Wunsch und Realität scheinen hier also auseinander zu klaffen oder anders gesagt: Die Schweizer träumen genauso stark vom Einfamilienhaus wie die Haushalte anderer Länder, können diesen Traum aber weniger oft verwirklichen.

Die Verbindung von Wohneigentum und Einfamilienhaus rückt das Eigentum in einem Land, das zunehmend verstädtert und die Bauzonen immer kleiner werden, ausser Reichweite vieler Haushalte. Mit dieser Verknüpfung wird auch die Eigentumsförderung in raumplanerischer Hinsicht problematisch: Kann man es vertreten, Haushalte beim Bau oder Kauf von Einfamilienhäuser mit Steuergeldern zu helfen, wenn man gleichzeitig versucht, den Boden und die Landschaft vor der weiteren Zersiedelung zu schützen?

### **3 Die Unterstützung des Eigentums ist bescheiden**

Das Wohneigentum wird auf zwei Weisen gefördert: Einerseits explizit im Rahmen der Wohneigentumsförderung und andererseits implizit durch Steuervorteile. Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (basierend auf Art. 108 der schweizerischen Bundesverfassung) bezweckt, die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau sowie den Bau von Wohnungen zu fördern, die Wohnkosten, vorab die Mietzinse, zu verbilligen und den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum zu erleichtern<sup>2</sup>. Die Wohneigentumsförderung ist also nur ein Aspekt der wohnungspolitischen Gesetzesgrundlage. Die aufgrund dieser Gesetzesgrundlage bis 1997 gesprochenen Gelder fielen zu etwa einem Drittel auf Eigentumsobjekte, der Rest auf Mietwohnungen (Gurtner 1998, 37). In den Jahren 1991-1992 wurde die Bundeshilfe massiv aufgestockt, um die abgleitenden Bau- und Immobilienmärkte zu stützen. Im internationalen Vergleich aber fällt der im helvetischen Kontext für diese Jahre beachtenswerte Umfang von einem Drittel geförderter Neubauten eher bescheiden aus. Im langjährigen Durchschnitt werden jedoch bloss ca. 10% der Neubauten von der öffentlichen Hand gefördert. Die Wohneigentumsförderung ist zusammenfassend zwar in der Verfassung verankert, in der Praxis aber nur wenig ausgebaut. Bei einer Umfrage in der Bevölkerung stellte sich zusätzlich heraus, dass die Wohneigentumsförderung nur bei einem kleinen Teil der Einwohner bekannt ist

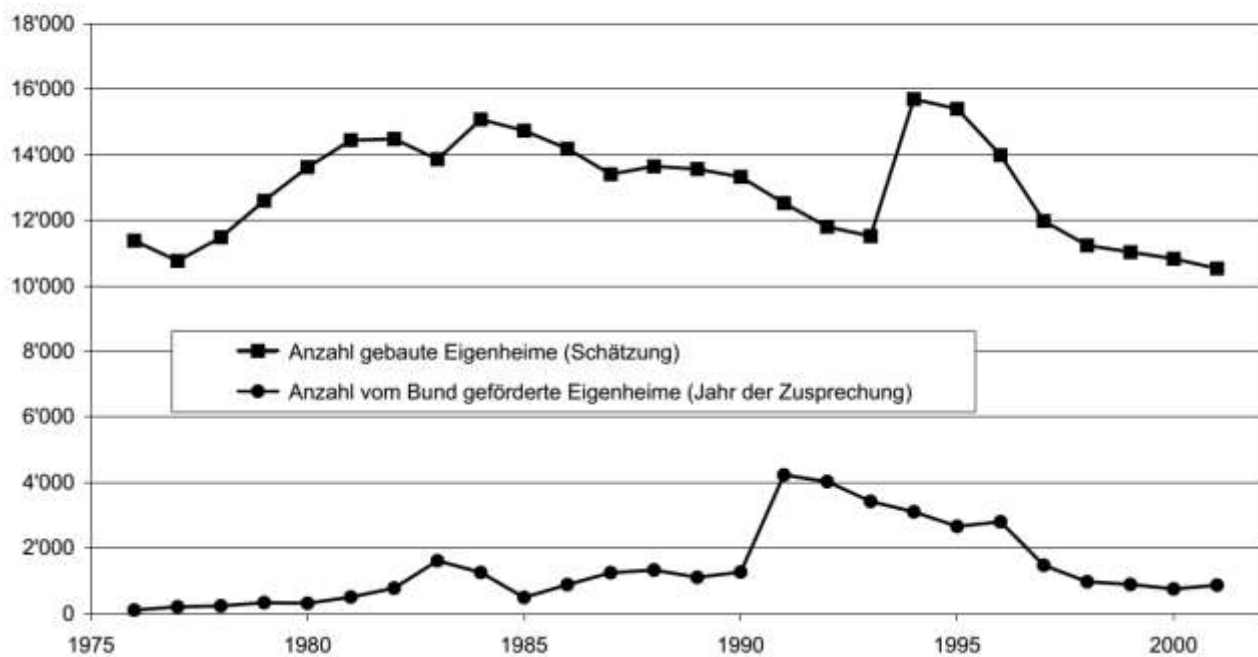
---

<sup>2</sup> Vgl. [www.admin.ch/ch/d/sr/c843.html](http://www.admin.ch/ch/d/sr/c843.html)

und noch weniger Befragte ihre Mechanismen verstehen (Thalmann und Favarger, 2002, Kap. 3).

Von 1976 bis 2001 wurden in erster Linie rückzahlbare und verzinsbare Darlehen vergeben, welche die Kosten in den ersten Jahren verkleinern. *A fonds perdu* Unterstützung gab es praktisch keine. Im Jahr 2002 wird gar keine neue Bundesunterstützung mehr gesprochen, weil das neue Gesetz noch nicht bereit ist.

**Gebaute und geförderte Eigenheime  
(seit 1976)**



Schulz et al. (1993) schätzen, dass nur die Hälfte der Haushalte, die von der Bundesförderung profitierten, diese auch tatsächlich nötig hatten, um Eigentümer zu werden. So ist die Hilfe nicht nur bescheiden, sondern auch noch wenig gezielt, weil die negativ zu beurteilenden Mitnahme-Effekte bedeutend sind.

Neben der Bundesförderung unterstützen auch vereinzelt Kantone die angehenden Eigentümer. Sie leisten ihre Hilfe meistens, indem sie die Bundesförderung ergänzen. Geht man von der Belastung der öffentlichen Finanzen aus, so fällt auf, dass die indirekte Unterstützung der Eigentümer via Steuererleichterungen viel bedeutender ist als die direkte Eigentumsförderung. Geschätzte Eigenmietwerte und Immobilienwerte werden zwar dem steuerbaren Einkommen und Vermögen hinzugerechnet, die Schätzungen liegen aber im Durchschnitt etwa 30% unter den vergleichbaren Mieten und Preisen. Zudem dürfen alle Schuldzinsen abgezogen werden, was für die meisten

Eigentümer zu einem negativen Nettobeitrag ihres Eigenheimes zur Steuerbasis führt. Der Steuerertragsausfall der öffentlichen Hand beläuft sich auf ca. 2.0 Mia. Fr. pro Jahr bei der Einkommenssteuer und auf 0.2 Mia. Fr. bei der Vermögenssteuer, wovon 1.7 Mia. Fr. bei den Kantonen und Gemeinden verlustig gehen (Thalmann und Favarger, 2002, Kap. 7). Pro Eigentümerhaushalt sind dies Steuererleichterungen von etwas mehr als 2000 Fr. pro Jahr.

In einer Gesamtbetrachtung sind allerdings die hohen Anfangsbelastungen für Wohneigentum, wie z. B. die Handänderungssteuer, mitzubersichtigen. Als Folge davon gleichen die Vorteile bei der Einkommens- und Vermögenssteuer erst nach mehreren Jahren die Steuern aus, die beim Kauf erhoben werden.

Dass der Bund und die Kantone nicht mehr zur ausdrücklichen Förderung des Eigentums beitragen wollen, hängt auch mit einer mangelnden Bereitschaft der Bevölkerung zusammen, der Eigentumsförderung andere Prioritäten zu opfern. Dies lässt sich mit den Programmen der politischen Pole im Parlament begründen: Während die Linke die Eigentumsförderung quasi „naturgemäss“ nicht zu ihren Prioritäten zählt, ist der Rechten die öffentliche Förderung einer so privaten Angelegenheit wie der Vermögensbildung suspekt. Die immer wiederkehrenden Initiativen für eine grosszügigere Eigentumsförderung wurden durch das Stimmvolk, zum grossen Teil also durch Mieter, abgelehnt, zuletzt im Jahre 1999 (Thalmann, 1999).

#### **4 Die meisten Vermieter sind Einzelpersonen**

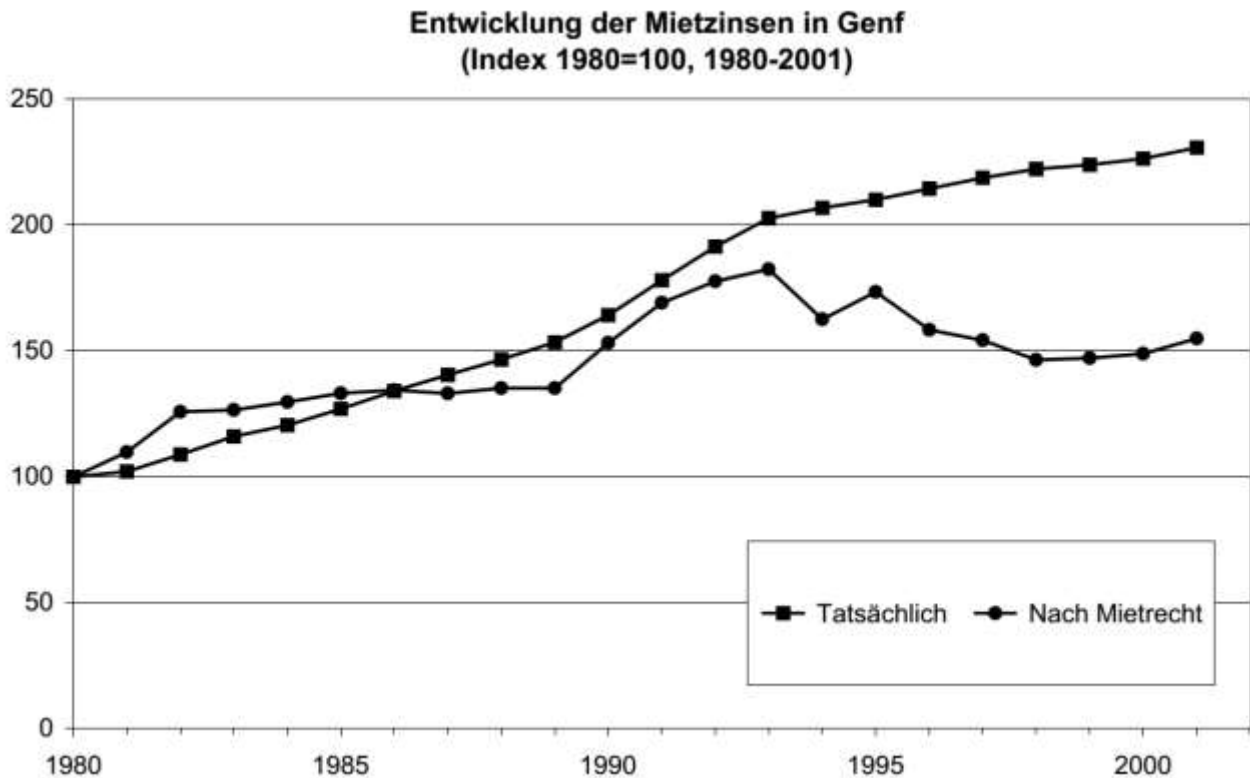
Gut die Hälfte aller Mietwohnungen gehören natürlichen Privatpersonen (51.5%, vgl. BfS 1993, 105) und etwas mehr als ein Drittel gehört institutionellen Investoren (Pensionskassen, Vorsorgeeinrichtungen). Höchstens 14% der Mietwohnungen können dem nicht-gewinnorientierten Sektor zugerechnet werden. In diesem Sektor finden wir hauptsächlich Bau- und Wohngenossenschaften. Die öffentliche Hand, wobei dies hauptsächlich städtische Gemeinden sind, hält weniger als 4% der Mietwohnungen, und davon etwa die Hälfte zu Anlagezwecken.

<b>Einzelpersonen</b>	<b>51.5%</b>
<i>Bau-/Wohngenoss.</i>	7.5%
<i>Stiftungen, usw</i>	2.5%
<i>Oeffentliche Hand</i>	3.7%
<b>Nicht gewinnorientiert</b>	<b>13.7%</b>
<i>Immobilien-gesel.</i>	11.1%
<i>Versicherungen</i>	5.7%
<i>Anlagefonds</i>	2.3%
<i>Beruf. Vorsorge</i>	9.7%
<b>Gesamt andere</b>	<b>34.7%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>100.0%</b>

## 5 Im Prinzip besteht die Kostenmiete

Laut Mietrecht dürfen die Wohnungsmieten nur die Kosten und einen angemessenen Ertrag für den Eigentümer decken. Sie sollten also im Verhältnis zu den Vermieterkosten steigen und sie sollten sinken, wenn Hypothekarzinssätze und der Konsumentenpreisindex sinken. Seit 1990 gilt dies auch beim Mieterwechsel. Die Mieten werden aber nicht amtlich kontrolliert. Folglich liegt es an jedem Mieter, seinen Mietzins anzufechten.

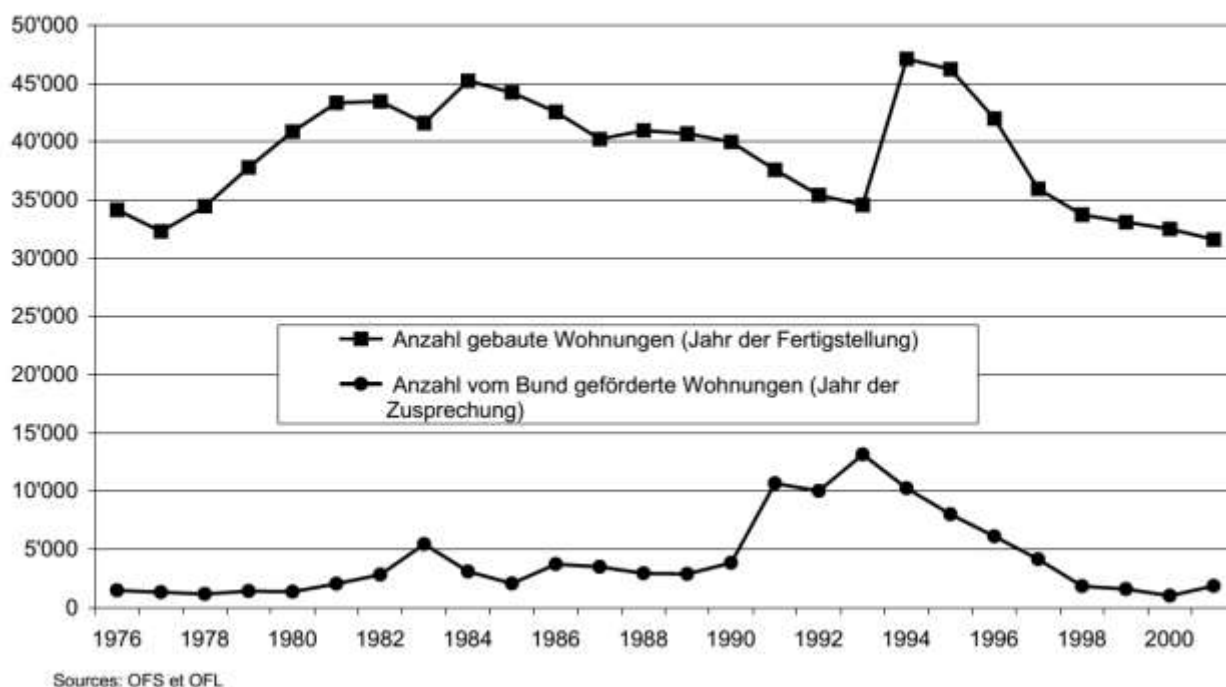
In der Praxis hat die (fast) permanent herrschende Wohnungsnot (vgl. These 0) den Vermietern erlaubt, die Mieten schneller steigen zu lassen als die Kosten, wie es die folgende Graphik am Beispiel des Kantons Genf zeigt. Dabei wird der statistische Mietindex, der die tatsächliche Mietzinsentwicklung abbildet, mit den theoretisch erlaubten Veränderungen nach Mietrecht verglichen.



## 6 Die Schweizer Wohnbauförderung ist bescheiden

Auch die Förderung des Mietwohnungsbaus fällt sehr bescheiden aus: etwa 10% der Wohnungen werden mit öffentlicher Unterstützung gebaut, die von 1976 bis 2001 zum grössten Teil aus rückzahlbaren und verzinsbaren Krediten bestand. Dafür kann jede Art von Bauträger die Bundeshilfe beanspruchen, sofern er sich danach bis zur vollständigen Rückzahlung des Kredits einer strengen Mietkontrolle unterwirft.

### Gebaute und geförderte Wohnungen (seit 1976)

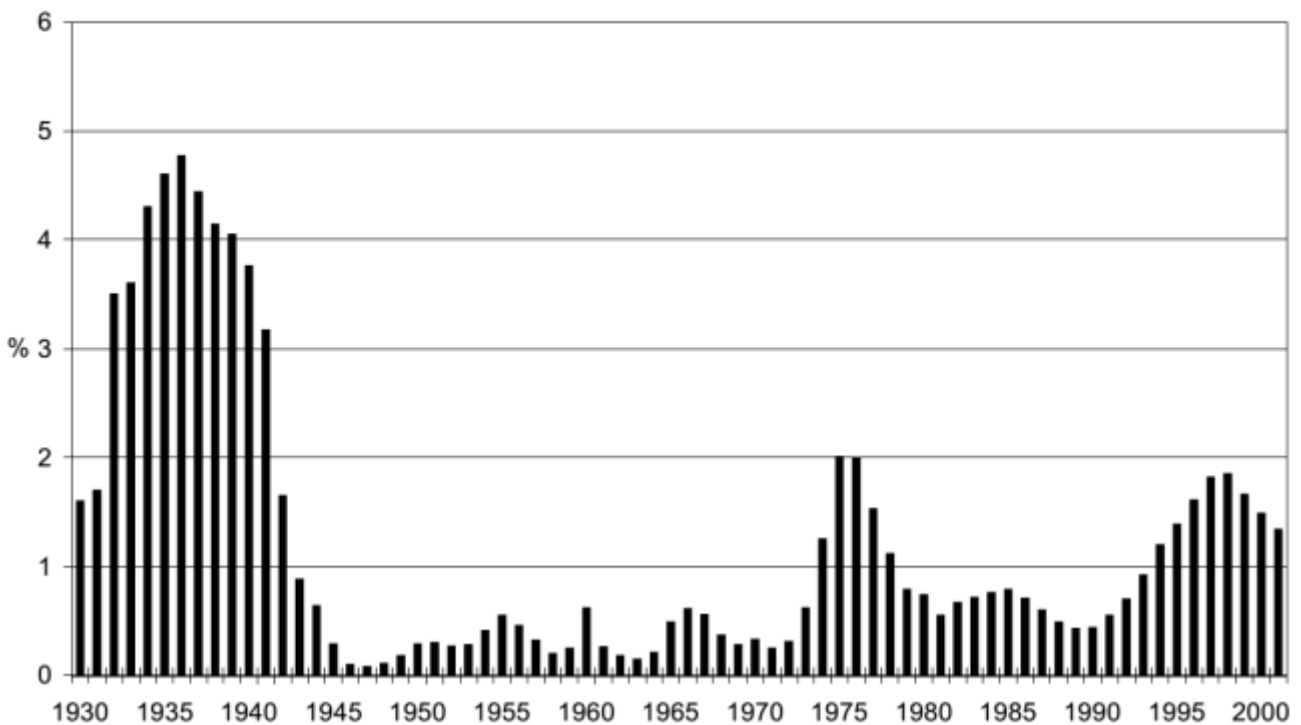


## 7 Es herrscht fast andauernd Wohnungsnot

Es darf aufgrund der oben dargestellten bescheidenen Wohnbauförderung nicht geschlossen werden, dass sie nicht notwendig wäre. An der Leerstandsquote gemessen herrscht in der Schweiz nämlich praktisch andauernd Wohnungsnot. Nur selten hat die Leerstandsquote die als angemessen betrachtete Ziffer von 1.5% überschritten. Wenn man bedenkt, dass die meisten leeren Wohnungen in Randregionen liegen oder wenig nachgefragte Kleinwohnungen sind, kann man die Notlage junger Haushalte und Zuwanderer erahnen.



**Leerstandsquote in der Schweiz  
(1930-2001)**



## **8 Die Wohnbedingungen sind allgemein sehr gut**

Die sehr tiefe Leerstandsquote ist nicht einfach ein Zeichen eines zu geringen Wohnungsbaus. Sie zeigt auch, dass sehr wenig auf Halbe gebaut wird, und dass sehr wenige Wohnungen aufgrund einer geringen Qualität schwer vermietbar sind. Tatsächlich zeichnet sich der schweizerische Wohnungsbau durch eine sehr hohe Qualität aus, auch für Mietwohnungen und sogar für den sozialen Wohnungsbau. Auch wird der Bestand relativ gut unterhalten, so dass verwaahrloste Wohngebäude eine absolute Seltenheit darstellen.

In einer Umfrage von 1996 haben sich 30% der befragten Mieter als "vollkommen zufrieden mit ihren Wohnverhältnissen" bezeichnet und weitere 50% als eher zufrieden (Thalmann und Favarger, 2002). Also kann man den geringen Anteil an Wohneigentümern auch als ein Zeichen einer allgemeinen Zufriedenheit mit den Verhältnissen auf dem Mietmarkt interpretieren.

Die Wohnungen werden immer grösser und die Haushalte immer kleiner. So beträgt die in der Wohn- und Gebäudezählung 1990 (BfS 1993) ermittelte durchschnittliche

Wohnfläche pro Person 39m<sup>2</sup>. Auch der Anteil der Einfamilienhäuser nimmt zu, macht aber erst 21% der Wohnungen aus.

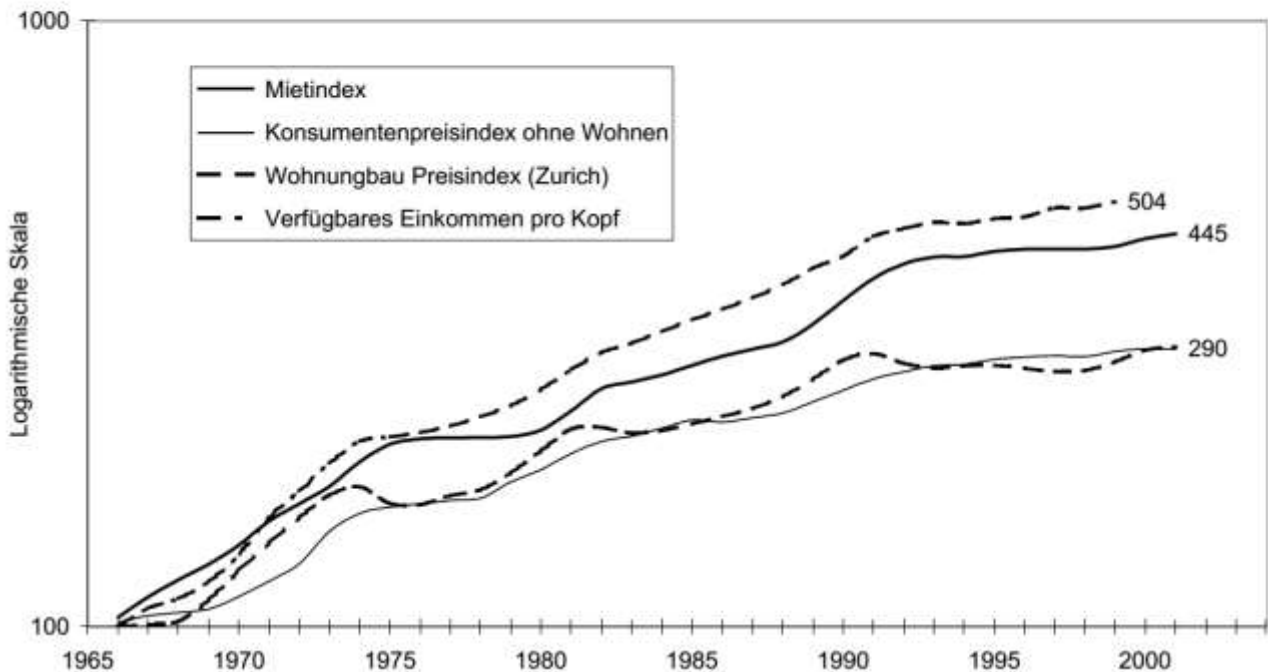
Die hohe Qualität und der hohe Standard bezüglich des Komforts haben natürlich ihren Preis. Der durchschnittliche Baupreis einer Wohnung in der Schweiz – etwa 200'000 Euros – ist zweimal so hoch wie der Durchschnitt der 19 Länder Westeuropas und der höchste Wert überhaupt<sup>3</sup>. Die hohen Kosten werden auf die Mieter überwältigt. So müssen in der Schweiz nicht nur mehr Jahreseinkommen für ein Eigenheim bezahlt werden als sonst wo in Europa, sondern auch wesentlich höhere Mieten bezahlt werden. Setzt man für den internationalen Vergleich die kaufkraftgewichtete Durchschnittsmiete der EU einen Indexwert von 100, so liegt Österreich 1996 beim Durchschnittswert von 100 Indexpunkten, Deutschland bei 144 und die Schweiz bei 192 Punkten (1996).

Trotz der hohen Mieten ist die Mietbelastung, also das Verhältnis der Miete zum Einkommen, für die meisten Haushalte erträglich. Im Durchschnitt verwenden die Haushalte 17.3% ihres Einkommens für die Miete. Inklusive Nebenkosten ergibt sich eine Belastung von 19.6%. Die Hälfte der Haushalte bezahlen weniger als 15.7%, während 15% mehr als 25% bezahlen (Gerheuser, 2001). Die Entwicklung im Zeitverlauf zeigt, dass die Mietzinse zwar schneller steigen als die übrigen Konsumentenpreise, jedoch langsamer als die verfügbaren Einkommen wie die nachstehende Abbildung zeigt.

---

<sup>3</sup> Vgl. [www.euroconstruct.com](http://www.euroconstruct.com)

**Preis- und Mietindizes und Einkommen, seit 1966  
(1966=100, 1965-2001)**



## 9 Schlussfolgerungen

Insgesamt kann man den schweizerischen Wohnungsmarkt als relativ effizient bezeichnen. Er wird zwar im Prinzip durch das Mietrecht reguliert, doch die Marktmechanismen finden über verschiedene Wege Einlass in die Schweizer Wohnungswirtschaft. Zudem sind die Wirkungen der anderen Instrumente der Wohnungspolitik – Bau- und Eigentumsförderung, öffentliches Wohnungswesen – bescheiden. Somit kann gesagt werden, dass in der Schweiz eine Lösung gefunden wurde, wie ein breiter Mietermarkt zur allgemeinen Zufriedenheit der Mieter und Vermieter funktionieren kann.

## 10 Literatur

AMT FÜR WOHNBAUFÖRDERUNG DES KANTONS ZÜRICH, *Der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich 1996-2010*, März 1998.

BfS (Bundesamt für Statistik) (1993): Eidgenössische Volkszählung 1990. Gebäude und Wohnungen. Thematische Tabellen. Bern.

- BFS (BUNDESAMT FÜR STATISTIK) (2001): Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2001. ZÜRICH
- BUNDESAMT FUER WOHNUNGSWESEN, «Siedlungswesen in der Schweiz», *Schriftenreihe Wohnungswesen*, Band 64, 1996.
- DIE VOLKSWIRTSCHAFT Nr. 11-2001: Verschiedene Beiträge zum schweizerischen Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik.
- GERHEUSER F. W., *Mietpreis-Strukturerhebung 1996*, Bulletin 271-9600, Bundesamt für Statistik, Neuenburg, 1999.
- GERHEUSER F. W., «Mietbelastungen und Wohnverhältnisse. Ergebnisse der eidg. Verbrauchserhebung 1998 », *Schriftenreihe Wohnungswesen*, Band 73, 2001.
- GURTNER, P. (1998): Wohnungspolitik. Überlegungen zur künftigen und aktuellen Lage. In: Die Volkswirtschaft – Magazin für Wirtschafts-Politik, Nr. 3, 1998, S. 36–40.
- LAMBELET J.-C., ZIMMERMANN C., *Droit au Logement ou Economie de Marché?*, Editions Payot, Lausanne, 1991.
- SCHULZ H.-R., MUGGLI C., HÜBSCHLE J., «Wohneigentumsförderung durch den Bund. Die Wirksamkeit des Wohnbau– und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG)», *Schriftenreihe Wohnungswesen*, Band 55, 1993.
- THALMANN P., «How expensive is appropriate housing?», *Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik*, Band 129(1), S. 23-38, 1993.
- THALMANN P., «Housing policy towards ownership in Switzerland», in : BACCHETTA P., WASSERFALLEN W. (eds), *Economic Policy in Switzerland*, Macmillan, Basingstoke, UK, S. 214-242, 1997.
- THALMANN P., «Which is the appropriate administrative level to promote home ownership?», *Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik*, Band 135(1), S 3-20, 1999.
- THALMANN P., und P. FAVARGER, *Locataire ou Propriétaire? Enjeux et Mythes de l'Accession à la Propriété en Suisse*, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne, 2002