
Wohneigentum und Neue Regionalpolitik NRP des Bundes: Erkenntnisse aus einer empirischen Analyse für die Schweiz

*Referat von Katia Delbiaggio und Gabrielle Wanzenried, Hochschule Luzern -
Wirtschaft*

1. Einleitung

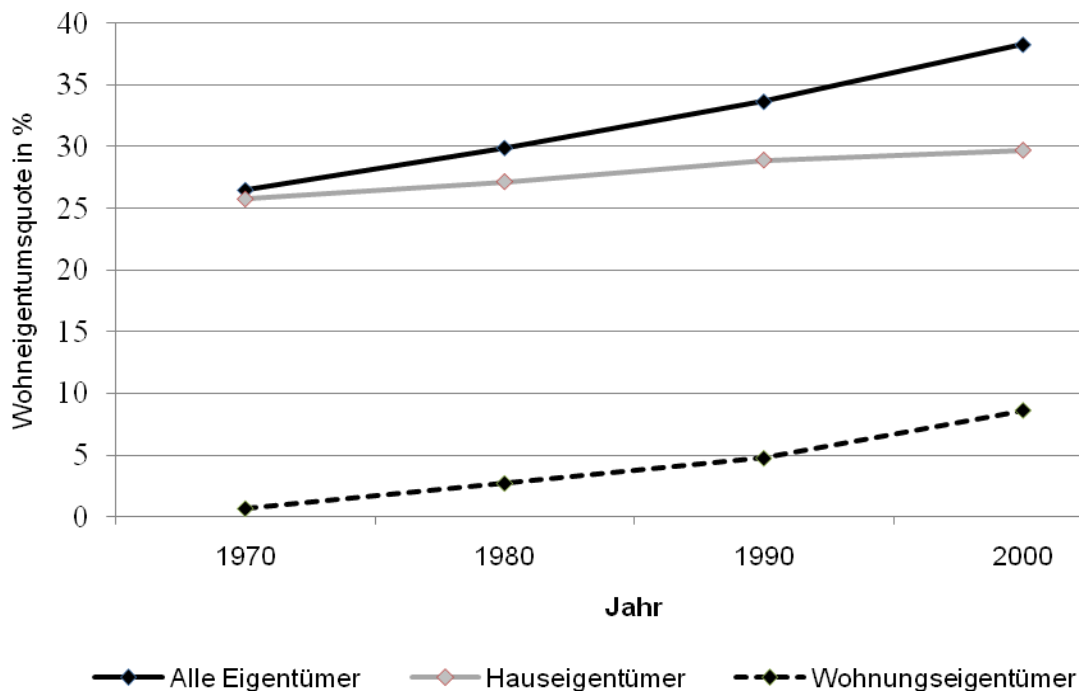
Wohneigentum ist für viele Haushalte in der Schweiz ein Traum. Für die meisten dieser Haushalte wird Wohneigentum auch ein Leben lang ein Traum bleiben. Im internationalen Vergleich verfügt die Schweiz nämlich über eine auffällig tiefe Wohneigentumsquote.

Im Jahr 1970 betrug der Anteil Haushalte mit eigenem Heim (Haus oder Wohnung) 26.4% und stieg bis im Jahr 2000 auf 38.3%. Der Anstieg gegenüber 1970 entspricht 45% oder ca. 12 Prozentpunkten. Davon sind vier Prozentpunkte auf Hauseigentümer und acht auf Stockwerkeigentümer zurückzuführen (siehe

Abbildung 1). Dabei ist die Wohneigentumsquote definiert als Anteil Haushalte, die in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus wohnen.¹ Trotz diesem relevanten Anstieg ist die Wohneigentumsquote der Schweiz weiterhin die tiefste aller westeuropäischen Länder (Gerheuser, 2004). Zum Vergleich, gemäss Euroconstruct beträgt der Anteil Wohneigentümer in Spanien 87%, in Italien 73%, in Frankreich 58%, in Österreich 56% und in Deutschland immer noch 43%.

¹Manchmal wird die Wohneigentumsquote nicht auf der Basis der Haushalte mit Wohneigentum, sondern auf der Basis der Wohneinheiten im Eigentum der Haushalte definiert. Diese Definition des selbstgenutzten Wohneigentums kann zu leicht unterschiedlichen Werten für die entsprechenden Wohneigentumsquoten führen.

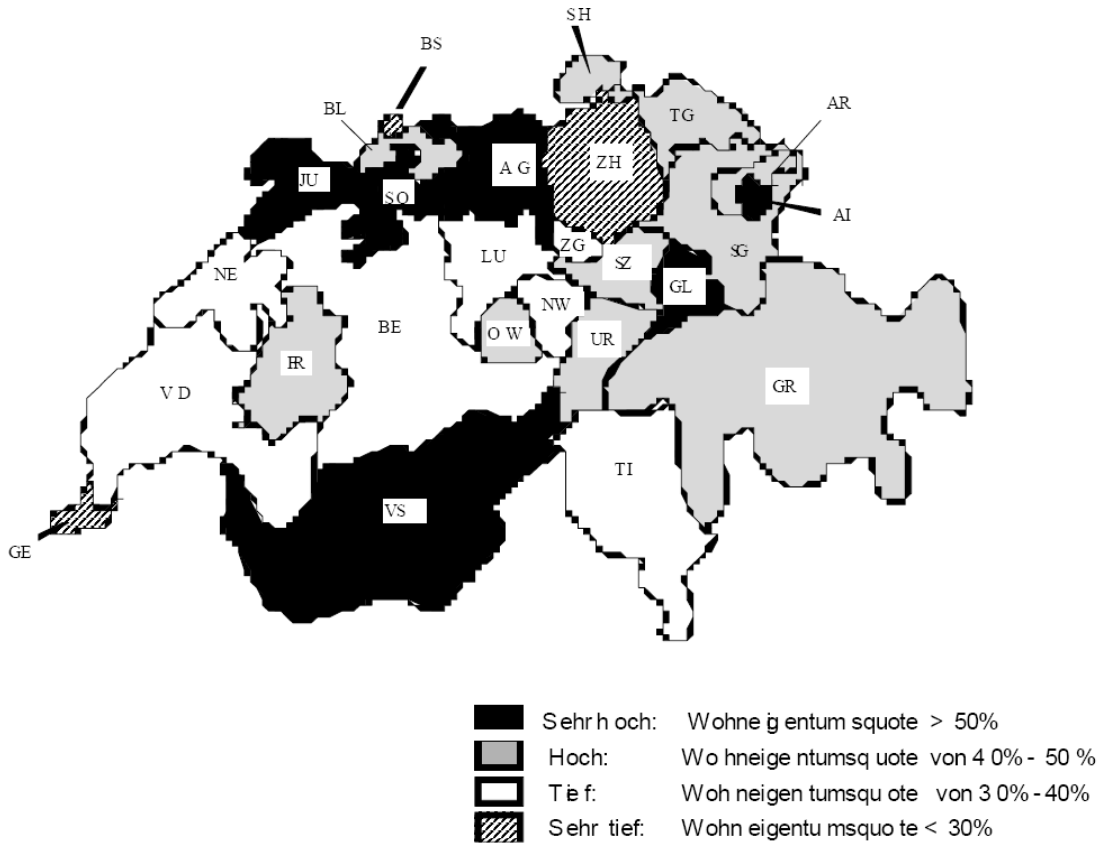
Abbildung 1: Entwicklung der Wohneigentumsquoten in % je Eigentümertyp von 1970-2000 in % (ganze Schweiz)



2. Wohneigentumsquoten und Raumtypologien

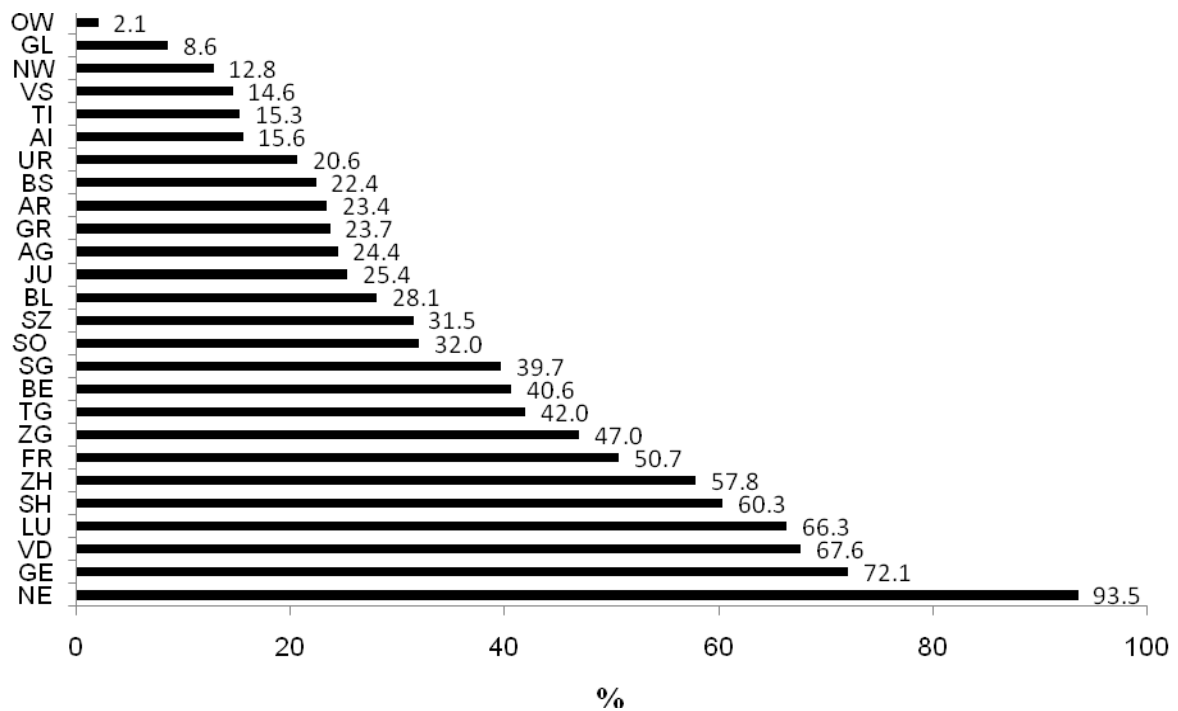
Wie in verschiedenen Publikationen immer wieder betont wird (siehe z.B. BWO, 2005 oder Gerheuser, 2004), gibt es allerdings markante Unterschiede zwischen den Kantonen, wobei die tiefsten Quoten in grossstädtischen Kantonen wie Zürich, Basel-Stadt oder Genf anzutreffen sind und die höchsten kantonalen Quoten (Wallis, Appenzell Innerrhoden und Jura) dagegen nicht weit von den Werten benachbarter Länder liegen (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Wohneigentumsquote in % je Kanton in 2000



Auch die Veränderungen der Wohneigentumsquoten im Zeitraum 1970-2000 weisen auf unterschiedliche kantonale Dynamiken hin. Während sich beispielsweise im Kanton Neuchâtel die Quote fast verdoppelt hat, ist sie im Kanton Obwalden praktisch unverändert geblieben (siehe Abbildung 3).

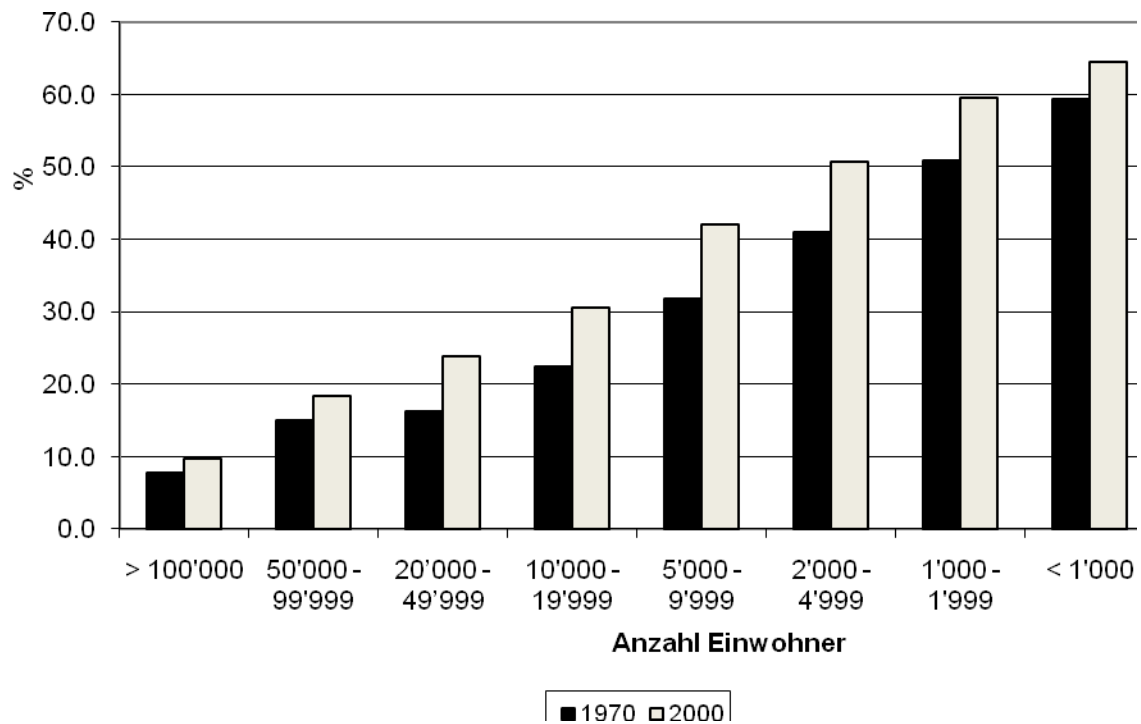
Abbildung 3: Relative Veränderung der Wohneigentumsquote in % je Kanton von 1970-2000



Ein noch stärker differenziertes 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 zum Beispiel, dass die Wohneigentumsquote mit sinkender Gemeindegrösse stark zunimmt. Für Gemeinden mit weniger als 1'000 Einwohnern überschreitet die Wohneigentumsquote bzw. der Anteil Haushalte mit Wohneigentum im Jahr 2000 die 60% Schwelle (siehe

Abbildung 4).

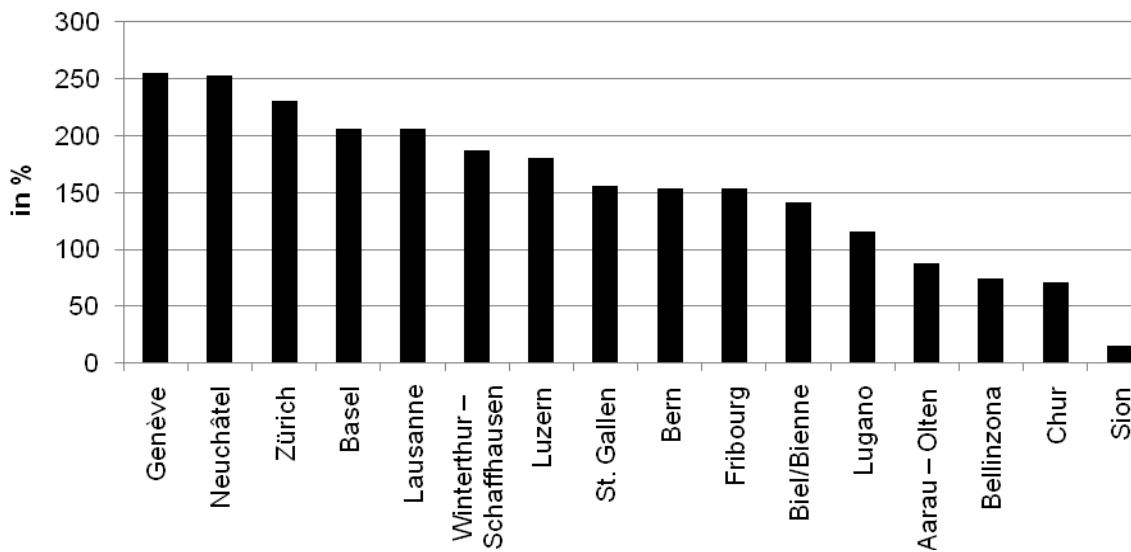
Abbildung 4: Wohneigentumsquote in % je Gemeindegrössenkatgorie in 1970 und 2000



Ein ähnlich heterogenes Bild bezüglich der Veränderungen der Wohneigentumsquote über die Zeit spiegelt die Betrachtung der Arbeitsmarktregionen wieder² (siehe Abbildung 5). In den Regionen Genf, Neuchâtel, Zürich, Basel und Lausanne nahm die Wohneigentumsquote über die Zeit von 1970 bis 2000 über 200 Prozent zu. Am unteren Ende der Skala befinden sich Regionen wie Bellinzona, Chur und Sion, welche deutlich tiefere Wachstumsraten der Wohneigentumsquote aufweisen.

² Gemäss Typologisierung in BFS (2005).

Abbildung 5: Relative Veränderung der Wohneigentumsquote in % je Arbeitsmarktregion von 1970-2000



3. Welche Faktoren beeinflussen die Wohneigentumsquote? Empirische Evidenz für die Schweiz

Welche Faktoren bestimmen nun die Wohneigentumsquoten in den Kantonen und Regionen der Schweiz? Im Rahmen einer empirischen Untersuchung wurden eine Reihe von Faktoren untersucht, welche einen Einfluss auf die Wohneigentumsquoten ausüben können.

Im Rahmen mehrerer ökonometrischen Modellspezifikationen wurden dann mittels Logit Schätzungen die hauptsächlichen Bestimmungsfaktoren der Wohneigentumsquote erfasst. Konkret beinhaltet das ökonometrische Modell:

- haushaltsspezifische Faktoren
- gebäudespezifische Faktoren
- gemeinde- und ortsspezifische Eigenschaften
- kantons- und regionenspezifische Faktoren
- eine Gruppe von Politikvariablen

wobei Wohnungseigentümer und Hauseigentümer sowohl gemeinsam als auch separat betrachtet wurden.

Zu den haushaltsspezifischen Faktoren zählen umfangreiche soziodemographische 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 ortsspezifischen 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. Die Gruppe der Politikvariablen, schliesslich, spiegelt die unterschiedlichen Wohnförderungsmassnahmen in den verschiedenen Kantonen wieder. 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.

Die Hauptdatengrundlage bilden die Daten der Volkszählung 2000. Zusätzlich wurden zahlreiche weitere Datenquellen konsultiert (für Details siehe Delbiaggio und Wanzenried, 2009 a.)

Insgesamt verfügen die in den verschiedenen Modellspezifikationen erfassten Variablen 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 (für weitere Details siehe Delbiaggio und Wanzenried, 2009 a). 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 Leerwohnungsrate, je 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. Auch die Politikvariablen, die sich teilweise stark unterscheiden zwischen den Kantonen, haben zum Teil signifikante Einflüsse auf die Wohneigentumsquote. Für eine vertiefte Analyse der Effekte von Bausparprogrammen auf die Wohneigentumsquote wird auf Delbiaggio und Wanzenried (2009 b) verwiesen.

4. Mobilitätsverhalten und Wohneigentum

Im Rahmen der Modellspezifikationen wurden auch die Auswirkungen des Mobilitätsverhaltens der Haushalte auf die Wohneigentumsquote untersucht. Diese Aspekte sind von besonderem Interesse für die räumliche Entwicklung und entsprechend auch für die Neue Regionalpolitik NRP.

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. Auch dieses Resultat erscheint intuitiv: Wohnt man während mehrerer Jahre in der gleichen Gemeinde, ist es sinnvoll anzunehmen, dass es dem Haushalt dort gefällt, was nicht selten auch den Wunsch nach Wohneigentum weckt.

Schliesslich wurden die Auswirkungen von unterschiedlichen Wohn- und Arbeitsorten untersucht. Wohnt und arbeitet der Haushaltsvorstand in derselben Arbeitsmarkregion (Definition gemäss Raumtypologien des BFS), 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.

5. Mobilitätsverhalten, Wohneigentum und NRP

Im Rahmen der empirischen Analyse konnte somit deutlich aufgezeigt werden, dass die Wahl des Arbeitsortes und des Wohnortes sowie die Wahrscheinlichkeit, dass ein Haushalt in den eigenen vier Wänden wohnt, stark miteinander verbunden sind.

Hat dieser empirische Befund eine Bedeutung für die Beurteilung der Ausrichtung und des Erfolges der Neuen Regionalpolitik NRP des Bundes?

Mit der NRP fördert der Bund die Entwicklung von Innovationen und eine auf den Markt ausgerichtete Wirtschaft. Ziele sind die Steigerung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit und die Anpassung der Regionen an die Bedingungen der

Globalisierung (Seco, 2008). Dadurch sollen der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum, im Berggebiet und an der Landesgrenze erzielt und das regionale Wachstum gestärkt werden. Wenn – wie hier empirisch bewiesen - Arbeitsort, Wohnort und Wohneigentumsentscheid zusammenhängen, dann ist es auch so, dass eine erfolgreiche Regionalpolitik in zweifacher Hinsicht die Entscheidung der Haushalte für oder gegen Wohneigentum beeinflusst: Erstens quantitativ, da die lokale Schaffung von Arbeitsplätzen die lokale Nachfrage nach Wohneigentum fördert. Zweitens qualitativ, da abhängig von spezifischen Eigenschaften der Region (u.a. Immobilienpreise), in welcher Arbeitsplätze geschaffen werden, auch die Art des nachgefragten Wohneigentums (Haus- vs. Wohnung) beeinflusst wird.

Dies heisst, dass eine erfolgreiche NRP, welche eine Region als Wirtschaftsstandort wirksam unterstützt, Implikationen für andere wirtschaftspolitische Bereiche mit sich zieht. Zum einen ruft sie aufgrund ihrer Auswirkungen auf die Wohnnachfrage nach flankierenden Wohnstandortstrategien. Diese werden aber im Rahmen der NRP des Bundes ausdrücklich ausgeklammert: „Im Vordergrund der Regionalpolitik steht die Wirtschaft. Der Bund unterstützt ausschliesslich Projekte, welche die Region als Wirtschaftsstandort stärken. Die Umsetzung von Wohnstandortstrategien [...] fällt jedoch nicht in den Förderbereich der Regionalpolitik des Bundes.“ (Seco 2008, S. 22). Zum anderen, weil eine quantitativ und qualitativ veränderte Wohnnachfrage die Zielerreichung im raumplanerischen Bereich oder im Verkehrsbereich beeinflussen kann.

6. Schlussbetrachtungen

Die Schweiz verfügt im internationalen Vergleich über eine relativ tiefe Wohneigentumsquote. Es bestehen jedoch grosse Unterschiede zwischen den einzelnen Kantonen und Regionen. Betrachtet man die Wohneigentumsquoten auf diesen disaggregierten Ebenen, so lassen sich diese für gewisse Kantone oder Regionen durchaus mit den höheren Werten im Ausland vergleichen.

Um die Bestimmungsfaktoren der Wohneigentumsquoten in den Schweizer Kantonen und Regionen zu erklären, bedarf es eines komplexen Modells, das zahlreiche Faktoren sowie deren Interaktionen simultan mitberücksichtigt. Im Rahmen dieser Studie wurden neben haushalts- und gebäudespezifischen Faktoren auch orts- und regionenspezifische Eigenschaften sowie Politikvariablen miteinbezogen, um der Heterogenität der Schweiz gerecht zu werden.

Im Rahmen der empirischen Analyse konnte aufgezeigt werden, dass Arbeitsort, Wohnort und Wohneigentumsentscheid stark miteinander verbunden sind: Eine erfolgreiche NRP, welche die regionale Wirtschaft stärkt und Arbeitsplätze kreiert, beeinflusst die Nachfrage nach Wohneigentum sowohl quantitativ als auch qualitativ. Somit tangiert sie die Zielerreichung in der Wohnpolitik, in der Raumplanung oder auch in der Verkehrspolitik.

Die Überwachung und Evaluation des nachhaltigen Erfolgs der NRP und deren kantonalen Umsetzungsprogramme kann sich daher nicht darauf beschränken, die Erreichung der unmittelbaren Ziele der NRP - z.B. des Einflusses auf regionale Wettbewerbsfähigkeit, auf die regionale Wertschöpfung oder auf den regionalen Arbeitsmarkt - zu beurteilen. Vielmehr müssen im Rahmen eines Überwachungs- und Evaluationssystems auch die indirekten Effekte auf andere Politikbereiche, wie z.B. die Wohnpolitik, die Raumplanung oder die Verkehrspolitik, berücksichtigt werden. Mit dem Ziel, allfällige, unerwünschte Kopplungseffekte so rasch als möglich korrigieren zu können.

Literatur

Bundesamt für Statistik BFS (2005), Raumgliederung der Schweiz, Neuchâtel.

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 kantonalen Bausparmodellen, Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO.

Gerheuser, F. (2004), Wohnversorgung und Wohnverhältnisse: Entwicklungen 1990-2000. Bundesamt für Statistik.

Staatssekretariat für Wirtschaft Seco (2008), Die Regionalpolitik des Bundes.