

Bausparen: Eine ökonomische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodelle

Katia Delbiaggio (Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR)

Gabrielle Wanzenried (Institut für Finanzdienstleistungen IFZ)

Zwei Initiativen zum Bausparen hängig

Zwei Volksinitiativen zum Bausparen sind beim Bundesrat hängig. Die Initiative „Eigene vier Wände dank Bausparen“ wurde vom Hauseigentümerverband HEV Schweiz am 23. Januar eingereicht, gekoppelt im Paket „Zwillingsinitiativen“ mit der Eigenmietwertinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“. Die Schweizerische Gesellschaft zur Förderung des Bausparens SGFB hatte zudem bereits letztes Jahr erfolgreich Unterschriften für die Bauspar-Initiative „Für ein steuerlich begünstigtes Bausparen zum Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum und zur Finanzierung von baulichen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen“ gesammelt.

Beide Initiativen fordern die gesetzliche Verankerung des Bausparens in der Schweiz als steuerlich privilegierte Anlageform zur Begünstigung des Erwerbs von Wohneigentum.

Die Initiativen im Detail

Seit Anfang 2005 verbietet das Steuerharmonisierungsgesetz den Kantonen das steuerbegünstigte Bausparen. Die Initiative des SGFB will den Kantonen wieder ermöglichen, Steuererleichterungen für Bauspareinlagen zu gewähren. Mieter und Genossenschafter, d.h. all jene, die noch kein Eigenheim besitzen, sollen pro Jahr bis zu 15'000 Franken (Ehepaare bis zu 30'000 Franken) auf einem Bausparkonto anlegen können. Der einbezahlte Betrag wird vom steuerbaren Einkommen abgezogen, wodurch sich auch der Steuerbetrag ermässigt. Spätestens zwei Jahre nach Ablauf der maximal zehnjährigen Spardauer muss gemäss Initiative das Bausparkapital zum Erwerb von Wohneigentum eingesetzt werden, sonst wird es nachträglich besteuert. Zudem sorgt die Initiative dafür, dass vom Staat gezahlte Bausparprämien nicht mehr als Einkommen versteuert werden müssten (SGFB, 2007).

Die Initiative des HEV Schweiz geht einen Schritt weiter und sieht die zwingende Einführung des Bausparens für den erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum sowohl auf kantonaler als auch auf eidgenössischer Ebene vor. Jede in der Schweiz wohnhafte steuerpflichtige Person kann gemäss Initiative Spargelder in der Höhe von höchstens 10'000 Franken jährlich von den steuerbaren Einkünften abziehen. Gemeinsam steuerpflichtige Ehegatten können diesen Abzug je für sich beanspruchen. Der Bund passt den Höchstbetrag periodisch der Teuerung an. Der Abzug kann während höchstens zehn Jahren geltend gemacht werden. Während der Bauspardauer sind das Sparkapital sowie die daraus resultierenden Zinserträge von der Vermögens- und der Einkommenssteuer befreit. Nach Ablauf der maximalen Bauspardauer wird die Besteuerung in dem

Masse aufgeschoben, wie die Mittel für den Erwerb von dauernd selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden (HEV Schweiz online).

Ablehnende Haltung des Bundesrats

In einem Grundsatzentscheid hat sich der Bundesrat am 25. Februar 2009 gegen beide Initiativen ausgesprochen und dem Eidgenössischen Finanzdepartement EFD den Auftrag erteilt, in einer Botschaft an das Parlament die Ablehnung beider Initiativen ohne Gegenvorschlag zu empfehlen. Dies weil das selbstgenutzte Wohneigentum bereits über weitere steuerliche Kanäle gefördert wird (EFD, 2009). Seit 1990 können in der Schweiz Gelder der Säule 3a sowie seit 1995 Mittel der beruflichen Vorsorge für den Erwerb von Wohneigentum eingesetzt werden. Es ist zudem so, dass Wohneigentum durch die abzugsfähigen Hypothekarschuldzinsen sowie die Unterhaltskostenpauschalen auch indirekt steuerlich begünstigt wird (BWO, 2005). Diesbezüglich hat am 17. Juni 2009 der Bundesrat beschlossen, zur Volksinitiative des HEV „Sicheres Wohnen im Alter“ einen Gegenvorschlag mit dem Ziel eines Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung zu unterbreiten.

In einigen Kantonen der Schweiz wird allerdings seit längerem Wohneigentum mittels Bausparen gefördert.

Bausparmodelle in den Kantonen BL, ZG, GE und OW

Das Modell von **Basel-Landschaft** trat per 1. Januar 1991 in Kraft und besteht aus drei Elementen (Füeg et al. 2005): Erstens, **Steuererleichterungen für gebundene Spareinlagen beim erstmaligen Erwerb von dauernd selbstgenutztem Wohneigentum** in der Schweiz. Die Bauspareinlagen können maximal während zehn Jahren getätigt werden und dürfen die doppelte Höhe der Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen nicht überschreiten. Während der Dauer des Bausparens sind diese Einlagen von der Vermögenssteuer und deren Zinsen von der Einkommenssteuer befreit. Nach Ablauf der maximalen Bauspardauer muss das Eigenheim innert zwei Jahren beschafft werden, ansonsten erfolgt eine Nachbesteuerung. Wie bereits erwähnt, ist dieser Steuerabzug gemäss Steuerharmonisierungsgesetz nicht mehr zulässig. Aufgrund der hängigen Initiativen auf Bundesebene hat sich die Baselbieter Regierung dazu entschlossen, den Steuerabzug bis zur eidgenössischen Abstimmung zuzulassen (Kanton BL online). Zweitens, **spezielle Konditionen der Banken**. Sie umfassen im Allgemeinen erhöhte Zinsen gegenüber dem Zins für normale Sparkonti sowie einen Bonus beim allfälligen Hypothekarabschluss. Drittens, **Direktzahlungen des Kantons beim Erwerb eines Objektes**. Diese entsprechen dem doppelten Betrag der von der Bank gewährten Spezialkonditionen und sind auf maximal CHF 20'000 limitiert. Seit der Einführung des Bausparmodells im Jahr 1991 wurden - verteilt auf 833 Fälle - insgesamt mehr als CHF 8 Mio. Direktzahlungen ausbezahlt. Im Durchschnitt betrug die Prämie pro Haushalt ca. CHF 10'000, d.h. ca. die Hälfte der Maximalprämie. Nur knapp 13% der Bausparer beanspruchte die Maximalprämie (KIGA BL 2009).

Das Bausparmodell des **Kantons Zug** besteht dagegen lediglich auf **bankenspezifischen Spezialkonditionen** und einer **vom Kanton ausbezahlten Direktzahlung**, die seit 1992 existiert. Die Bausparprämie orientiert sich, analog zum Kanton Basel-Landschaft, am durch die Banken gewährten Zinsbonus und ist seit 2003 auf maximal CHF 35'000 begrenzt (vorher auf maximal CHF 20'000). Die Auszahlung ist an verschiedene Bedingungen geknüpft. Erstens, das erworbene oder zu erstellende Wohneigentum wird selbst genutzt. Zweitens, das Wohneigentum befindet sich im Kanton Zug. Drittens, das Wohnsparkonto bzw. der Wohn-Sparplan hat mindestens drei Jahre

bestanden. Viertens, der Bausparer hat seinen Wohnsitz mindestens schon drei Jahre im Kanton Zug. Fünftens, gewisse Vermögens- und Anlagekostengrenzen dürfen nicht überschritten werden (SGFB online).

Ein ähnliches Bausparmodell – basierend auf **bankenspezifischen Spezialkonditionen für Bausparkonti** und einer **vom Kanton ausbezahlten Direktzahlung** - existiert seit dem Jahr 1970 auch im **Kanton Genf**. Die jährliche Prämie entspricht den Zinserträgen des Bausparkonto und beträgt maximal CHF 1'200. Sie wird während maximal zehn Jahren entrichtet und die Summe beim Erwerb von Wohneigentum im Kanton Genf ausbezahlt (SGFB online).

Das Bausparen im **Kanton Obwalden** besteht dagegen lediglich aus **Spezialkonditionen der Obwaldner Kantonalbank** im Rahmen des Programms „Bausparprivileg“. Der Kanton Obwalden entrichtet keine eigenen Förderbeiträge (SGFB online). Die Obwaldner Kantonalbank gewährt seit knapp 20 Jahren diese Spezialkonditionen. Langjährige Statistiken darüber sind nicht vorhanden. Im Jahr 2008 haben knapp 50 Personen ein Bausparprivileg auf ihrem Konto eintragen lassen, und bei weniger als 10 Personen hat eine Verrechnung des Bausparprivilegs mit der Finanzierung stattgefunden (N. Sigrist, Obwaldner Kantonalbank).

Diese vier Bausparmodelle sind zwar recht unterschiedlich, verfolgen allerdings alle das Ziel der Wohneigentumsförderung. Es stellt sich daher die Frage, wie wirksam sie diesbezüglich auch tatsächlich waren.

Wirkung des Bausparens ökonomisch nicht nachweisbar

Im Rahmen einer empirischen Untersuchung über die Bestimmungsfaktoren der unterschiedlichen Wohneigentumsquoten in den Schweizer Kantonen hat die Hochschule Luzern unter anderem auch untersucht, ob sich die Bausparmodelle der vier Kantone in einer höheren Wohneigentumsquote niedergeschlagen haben. Die Hauptdatengrundlage bilden die Volkszählungen der Jahre 1970, 1980, 1990 und 2000. Im Rahmen mehrerer ökonomischer Modellspezifikationen wurden die hauptsächlichen Bestimmungsfaktoren der Wohneigentumsquote bzw. deren Veränderungen über die Zeit erfasst. Konkret beinhaltet das Modell

- (i) haushaltsspezifische Faktoren
- (ii) gebäudespezifische Faktoren
- (iii) gemeinde- und ortsspezifische Eigenschaften
- (iv) kantons- und regionenspezifische Faktoren
- (v) eine Gruppe von Politikvariablen

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

Zu den haushaltsspezifischen Faktoren zählen umfangreiche soziodemographische Informationen über den Haushaltsvorstand und dessen Partner sowie mobilitätsrelevante Faktoren mit Angaben über Geburts-, Arbeits- und Wohnort sowie Einkommensangaben. Die gebäudespezifischen Angaben umfassen Informationen zu Art und Alter der Wohnhäuser, und die gemeinde- und ortsspezifischen Informationen beinhalten Aspekte wie die Leerwohnungsquote, die Bevölkerungs- und Baudichte sowie Angaben zum Gemeindetyp gemäss der Raumgliederung der Schweiz vom Bundesamt für Statistik. Die Gruppe der Politikvariablen schliesslich spiegelt die unterschiedlichen Förderungsmassnahmen in den verschiedenen Kantonen wieder. Die Massnahme des Bausparens

wird in der Kategorie Politikvariablen erfasst. Weitere Politikvariablen beziehen sich auf die Instrumente Objekthilfen, Bürgschaften sowie die Liegenschaftssteuern, die sich ebenfalls stark unterscheiden zwischen den Kantonen. Details zu den berücksichtigten Variablen sind in Anhang 1 zu finden. Der Vorteil der umfassenden Betrachtung im Rahmen von ökonomischen Modellen besteht darin, dass der Einfluss der einzelnen Faktoren isoliert berücksichtigt werden kann.

Im Rahmen der empirischen Analyse kann entsprechend auch der Effekt des Bausparens auf die Erhöhung der Wohneigentumsquote untersucht werden, wobei der Einfluss zahlreicher anderer Faktoren, die ebenfalls einen Einfluss auf das Wohneigentum ausüben, miteinbezogen werden kann. Gemäss den ökonomischen Schätzungen kann kein signifikanter Effekt des Bausparens auf die Erhöhung der Wohneigentumsquote in den betreffenden Kantonen nachgewiesen werden. Dies gilt sowohl für Haus- als auch für Wohneigentümer (siehe Anhang 1).

Die fördernde Wirkung der vier kantonalen Bausparmodelle ist somit empirisch nicht nachweisbar. Eine naheliegende Erklärung für dieses Resultat könnte im bescheidenen finanziellen Umfang der Bausparförderung bzw. in den restriktiven Bedingungen für deren Gewährung liegen. Wie erwähnt wird im Kanton Basel-Landschaft z.B. im Durchschnitt nur die Hälfte der maximalen Bausparprämie bezogen. Auch absolut betrachtet stellt die Anzahl geförderter Objekte einen relativ kleinen Anteil dar. So wurden seit der Einführung des Modells im Jahr 1991 nur gerade 833 Bausparprämien für den erstmaligen Erwerb von dauernd selbstgenutztem Wohneigentum gewährt, was im Vergleich zur Anzahl Wohneigentümer im Jahr 2000 einem Anteil von rund 2 % entspricht.

Mit höheren Steuerabzugsmöglichkeiten, längeren Bausparperioden und grosszügigeren Direktzahlungen könnte der angestrebte Effekt der Wohneigentumsförderung wirksamer verfolgt werden. Es stellt sich aber hier die grundsätzliche Frage, ob Wohneigentum in der Schweiz staatlich überhaupt gefördert werden soll.

Staatliche Förderung des Wohneigentums gerechtfertigt?

Eines der ersten Argumente, welche Befürworter der Wohneigentumsförderung geltend machen, ist die im internationalen Vergleich auffällig tiefe durchschnittliche Wohneigentumsquote der Schweiz. Im Jahr 1970 betrug der Anteil Haushalte mit eigenem Heim (Haus oder Wohnung) 26.4% und stieg bis im Jahr 2000 auf 38.3% (siehe Abbildung 1). Der Anstieg gegenüber 1970 entspricht 45% oder ca. 12 Prozentpunkten. Davon sind 4 Prozentpunkte auf Hauseigentümer und 8 auf Stockwerkeigentümer zurückzuführen. Dabei ist die Wohneigentumsquote definiert als Anteil Haushalte, die in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus wohnen.¹

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.

Bausparen: Eine ökonometrische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodelle

K. Delbiaggio und G. Wanzenried

Seite 5

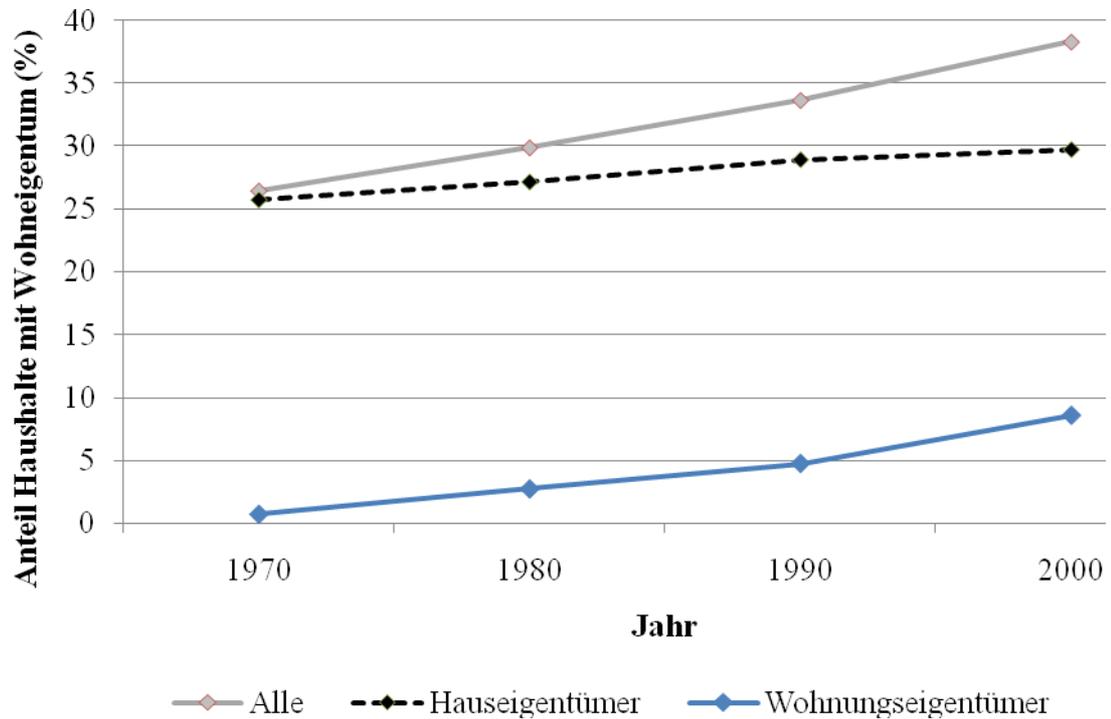


Abbildung 1: Anteil der Haushalte mit Wohneigentum in der Schweiz 1970-2000

Trotz diesem relevanten Anstieg ist die Wohneigentumsquote der Schweiz weiterhin die tiefste aller westeuropäischen Länder (Gerheuser, 2004). Wie in verschiedenen Publikationen bereits betont (siehe z.B. BWO, 2005 oder Gerheuser, 2004), gibt es allerdings markante Unterschiede zwischen den Kantonen, wobei die tiefsten Quoten in grosstädtischen Kantonen wie 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. 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 2).

Bausparen: Eine ökonomische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodelle

K. Delbiaggio und G. Wanzenried

Seite 6

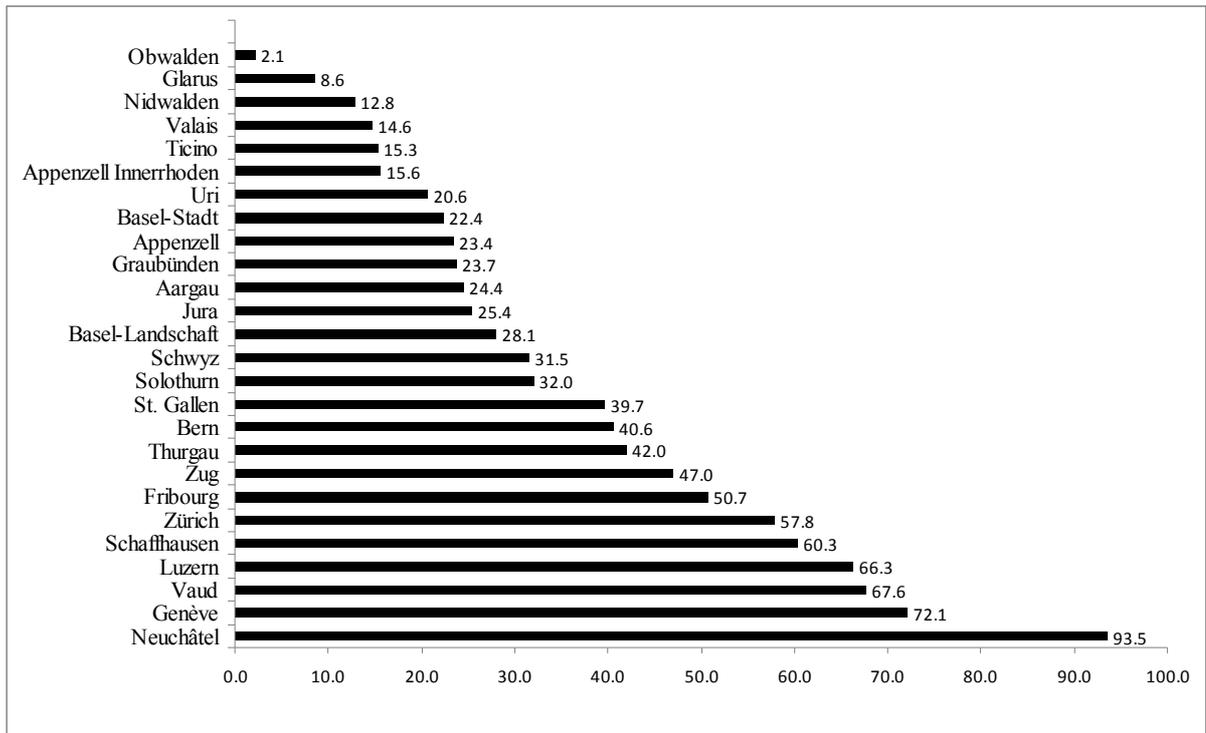


Abbildung 2: Prozentuale Veränderung der kantonalen Wohneigentumsquoten (=Anteil Haushalte mit Wohneigentum) von 1970-2000

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 3).

Bausparen: Eine ökonometrische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodelle

K. Delbiaggio und G. Wanzenried

Seite 7

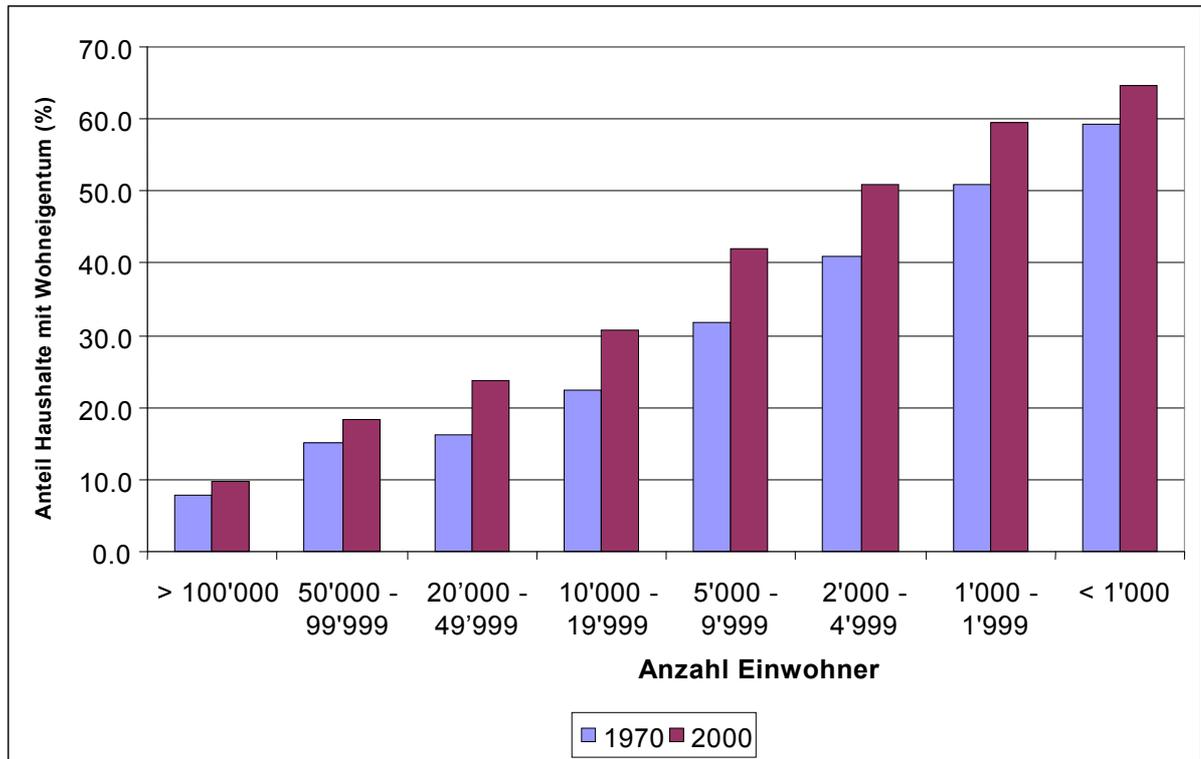


Abbildung 3: Anteil Haushalte mit Wohneigentum nach Gemeindegrösse, 1970 und 2000

Auch gemäss Typologie der MS-Regionen gibt es erhebliche Unterschiede in der Wohneigentumsquote. Interessant ist die Beobachtung, dass periurbane Zonen eines Metropolraumes (MZP) im Jahr 2000 mit ca. 55% der MS-Regionentyp mit der dritthöchsten Wohneigentumsquote war (siehe Abbildung 4). Noch höhere Quoten gab es nur noch in touristischen Regionen einer Kleinagglomeration (ATP, 61%) und in ruralen agro-touristischen Regionen (RAT, 64%).

Bausparen: Eine ökonomische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodelle

K. Delbiaggio und G. Wanzenried

Seite 8

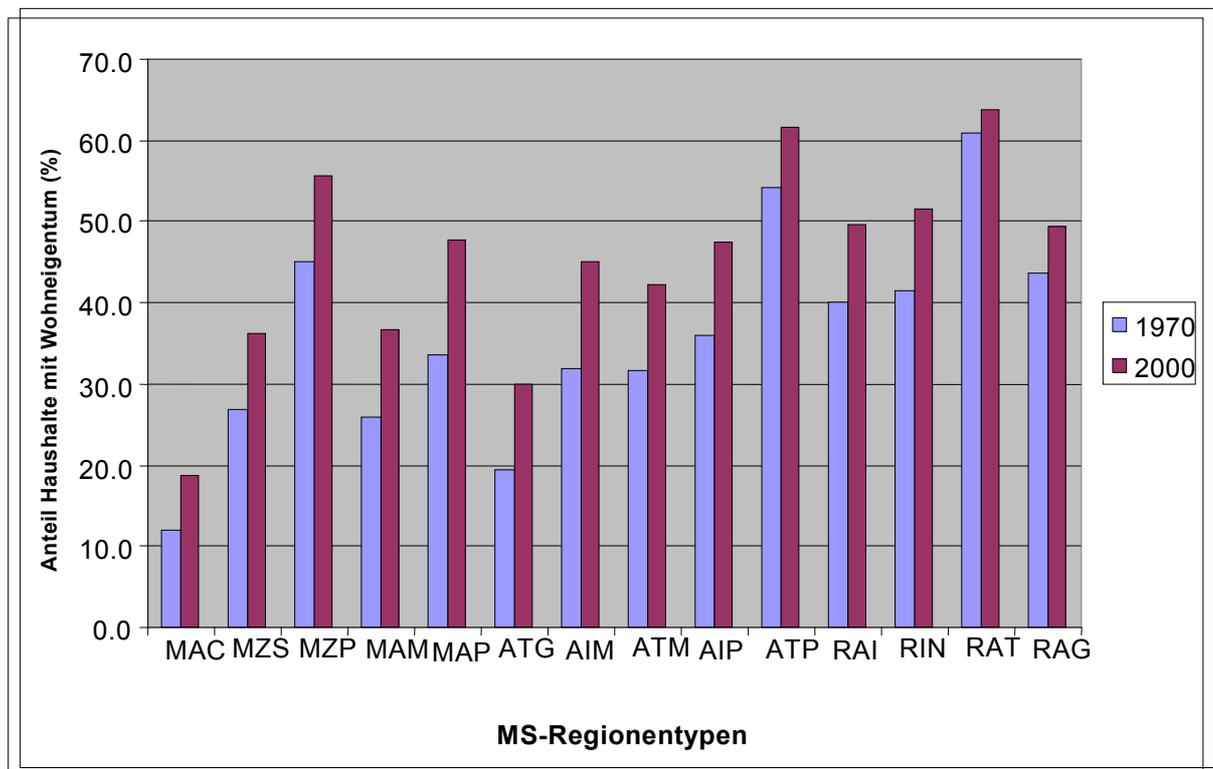


Abbildung 4: Anteil Haushalte mit Wohneigentum nach MS-Regionentyp, 1970 und 2000 (siehe Anhang 2 für die Auflistung der Abkürzungen zu den MS-Regionentypen)

Zur Beurteilung der Zweckmässigkeit einer staatlichen Förderung der Wohneigentumsquote ist auch zu berücksichtigen, ob die Wohneigentumsförderung volkswirtschaftlich negative Auswirkungen hat. 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 (siehe z.B. Oswald, 1996; Pehkonen, 1999). Ebenfalls volkswirtschaftlich negativ wären die Effekte von Wohneigentumsförderungsmassnahmen, 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. Erste Befunde zum Zusammenhang zwischen Wohneigentum und Mobilität bzw. Zersiedlung sind in K. Delbiaggio und G. Wanzenried (2009) vorhanden.

Die staatliche Förderung des Wohneigentums soll schliesslich berücksichtigen, dass sich der Eigentumstraum auch 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 (Ammermüller et al. 2005, Tabelle 77). Für die Schweiz ist zudem bekannt, dass die finanziellen Verpflichtungen der privaten Haushalte zu rund 90% aus Hypotheken bestehen (SNB, 2008). Diese ausgeprägte Dominanz der Immobilienwerte im Portfolio der Haushalte ist besonders in Zeiten von Immobilienmarktkrisen kritisch, wie die jüngsten Ereignisse in den USA oder

Bausparen: Eine ökonomische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodelle

K. Delbiaggio und G. Wanzenried

Seite 9

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 90er 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 folglich zu systemischen Risiken für die Stabilität des Finanzsystems führen (Jordan, 2009). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass Bausparmodelle als Instrumente der staatlichen Wohneigentumsförderung in die Entscheidungsprozesse der Haushalte eingreifen: Sowohl in beiden hängigen Initiativen als auch im Baselbieter Bausparmodell findet beispielweise nach Ablauf der maximalen Bausparperiode eine nachträgliche Besteuerung statt, falls die angesparten Mittel nicht für den Erwerb von Wohneigentum eingesetzt werden. Die Kombination von aussergewöhnlich tiefen Zinsen und ablaufende Bausparperioden könnten etliche Haushalte dazu verführen, unvorsichtig die langfristige Tragbarkeit des Wohneigentums zu kalkulieren und somit bei früher oder später steigenden Zinsen in die Schuldenfalle zu geraten.

Literatur und Quellenangaben

Ammermüller, A., A. Weber und P. Westerheide (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.

Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA), Ressort Wohnbauförderung. Bausparprämien im Kanton Basellandschaft 1991-2009. Statistische Auswertung.

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). Homeownership across Swiss Cantons. Hochschule Luzern – Wirtschaft, Working Paper.

Eidgenössisches Finanzdepartement (2009). Bausparen: Bundesrat ist gegen eine zusätzliche steuerliche Förderung von Wohneigentum. Medienmitteilung vom 25.02.2009.

Füeg, R. und T. Studer (2005). Bausparen im Kanton Baselland. Studie im Auftrag der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens SGFB.

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

Hauseigentümerverband HEV Schweiz, Webpage Zwillingsinitiative, gesehen am 22.06.09: www.zwillingsinitiative.ch.

Jordan, T. (2009). Tiefe Hypozinsen: Fluch oder Segen? 94. Delegiertenversammlung des HEV Schweiz, Referat, 19. Juni 2009.

Kanton Basel-Landschaft, Webpage, Aus den Verhandlungen des Regierungsrates, 19.05.2009, gesehen am 22.06.09: <http://www.baselland.ch/Newsdetail-Regierungsrat.309166+M5de0f802062.0.html>.

Oswald, A.J. (1996). A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialised nations: Part I, mimeo, Warwick University.

Pehkonen, J. (1999). Unemployment and homeownership, Applied Economics Letters, 6, 263-265.

Schweizerische Gesellschaft zur Förderung des Bausparens SGFB (2007). Unterschriftensammlung zur Bauspar-Initiative gestartet. Medienmitteilung vom 27.03.2007.

Schweizerische Gesellschaft zur Förderung des Bausparens SGFB, Webpage, gesehen am 22.06.09: <http://www.sgfb-schweiz.ch/>

Sigrist, N., Obwaldner Kantonbank, E-Mail vom 26.06.2009.

Bausparen: Eine ökonometrische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodelle
K. Delbiaggio und G. Wanzenried
Seite 11

ANHANG 1: Resultate der ökonometrischen Modellschätzungen, aggregiert auf Gemeindeebene (für weitere Details siehe Delbiaggio und Wanzenried, 2009).

Tabelle 1: Definitionen der Variablen (Haushaltsebene)

Variables	Description	
Dependent		
<i>HO all</i>	Dummy variable, is one if household is owner of a house or of a condominium, and zero else.	
<i>HO house</i>	Dummy variable, is one if household is owner of a house, and zero else.	
<i>HO condo</i>	Dummy variable, is one if household is owner of a condominium, and zero else.	
Independent		Expected Effect
<i>Household-specific characteristics (x_{it})</i>		
<i>Age head</i>	Age of household's head. Head was usually the male adult in census 1970, 1980 and 1990. In census 2000 the choice between male and female adult depends on job-related criteria.	
<i>Single head</i>	Dummy variable: is one if household head is single, and zero else.	
<i>Foreigner head</i>	Dummy variable: is one if household head is a foreigner, and zero else.	
<i>Number of children</i>	Dummy variables for the number of children by household: - no children (reference category) - one child - two or more children	
<i>Interaction Age - Children</i>	Interaction between age of household's head and number of kids in household (3 categories)	
<i>Education level head and partner</i>	Dummy variables for the education level of household head and partner: - high education (University of FH degree, höhere Berufsbildung and höhere Fachschule as highest education) - low education (Berufslehre or Vollzeit-Berufsschule, Matura or Seminar as highest education) - no education (reference category)	

<i>Interaction Education – Age head</i>	Interaction between the age of the household's head and the level of education (3 different categories)
<i>Earnings situation head and partner</i>	Dummy variables for the earning situation of head and partner - differentiation between fulltime/part-time: - full-time earner (reference category) - not full-time earner (part-time or no earner)
<i>Self-employment head and partner</i>	Dummy variables for the employment situation of head and partner – differentiation between - not self-employed (reference category) - self-employed
<i>Same place of birth and place of residence</i>	Dummy variable: is one if head was born and lives in the same municipality
<i>Constant place of residence</i>	Dummy variable: is one if head has been living in the same municipality for the last 5 years
<i>Same place of residence and place of work</i>	Dummy variable: is one if head lives and works in the same labor market region (defined according to BFS 2005)
<i>Average taxable income per household</i>	In 1'000 CHF; based on the federal direct tax revenues at the municipality level (level and squared values included)
<i>Accommodation-specific characteristics (a_{it})</i>	
<i>Type of building</i>	Dummy variables: Three different categories: - single family house - two-family house - more than two families house (reference category)
<i>Age of building</i>	Dummy variables: Four different categories: - Building was built before 1946 - Building was built btw 1946 and 1980 - Building was built btw 1981 and before 1995 - Building was built btw 1996 and 2000 (reference category)
<i>Location-specific characteristics (A_{it})</i>	

<i>Empty housing share</i>	Share of empty housing for rent and sale relative to total number of housing (in %).	
<i>Population density</i>	Number of inhabitants pro hectare residential area in the municipality (in %).	
<i>Building density</i>	Percentage of not yet built area within the residential area of the municipality (in %).	
<i>Type of municipality</i>	Dummy variables based on classification of BFS 2005: Four categories: - central municipality of an agglomeration (reference category), - other municipality of an agglomeration, - isolated municipality - rural municipality	
<i>Touristic municipality</i>	Dummy variable: take the value of one if community is a touristic municipality	
<i>Canton</i>	Dummy, one category per canton	
<i>Policy variables (P_{li})</i>		
<i>Share of objects with object-related subsidies</i>	Number of owned objects which received federal object subsidy over the time period from 1975 to 2000 relative to total number of housing per canton in 2000 (in %).	
<i>Share of objects with federal housing securities</i>	Number of objects per canton which received federal securities ("Bürgschaften") over the time period from 1985 to 2000 relative to the total number of objects per canton in 2000 (in %).	
<i>Home purchase saving models</i>	Dummy variable: is one if models of home purchase saving ("Bausparmodelle") available in respective canton, and zero else.	
<i>Real estate tax</i>	Dummy variable: is one if real estate tax is imposed on individuals in respective canton, and zero else.	
<i>Cantons with housing subsidies</i>	Dummy variable: is one if cantonal housing subsidies are available, and zero else.	

**Tabelle 2: Veränderungen der Wohneigentumsquote über die Zeit von 1970-2000: OLS
Schätzungen ohne und mit Politikvariablen, aggregiert auf Gemeindeebene**

Dependent variables:	Ownership type					
	<i>HO all:</i> <i>All owners</i>		<i>HO house:</i> <i>House owners</i>		<i>HO condo:</i> <i>Condominium owners</i>	
	Without policy variables	With policy variables	Without policy variables	With policy variables	Without policy variables	With policy variables
Δ Houseownership rate on community level						
Δ Age head	0.438*** (0.165)	0.438*** (0.165)	0.335** (0.163)	0.335** (0.163)	0.103* (0.061)	0.103* (0.061)
Δ Single head	-0.041 (0.050)	-0.041 (0.050)	-0.057 (0.052)	-0.057 (0.052)	0.016 (0.033)	0.016 (0.033)
Δ Foreigner head	-0.196*** (0.047)	-0.196*** (0.047)	-0.123** (0.050)	-0.123** (0.050)	-0.073*** (0.025)	-0.073*** (0.025)
Δ One child household	-0.076 (0.069)	-0.076 (0.069)	-0.053 (0.071)	-0.053 (0.071)	-0.023 (0.024)	-0.023 (0.024)
Δ Two+ children household	-0.044 (0.051)	-0.044 (0.051)	-0.029 (0.056)	-0.029 (0.056)	-0.015 (0.024)	-0.015 (0.024)
Δ High education level head	0.036 (0.049)	0.036 (0.049)	0.017 (0.051)	0.017 (0.051)	0.020 (0.024)	0.020 (0.024)
Δ Low education level head	-0.016 (0.030)	-0.016 (0.030)	-0.004 (0.031)	-0.004 (0.031)	-0.012 (0.021)	-0.012 (0.021)
Δ High education level partner	0.066 (0.070)	0.066 (0.070)	0.088 (0.073)	0.088 (0.073)	-0.022 (0.028)	-0.022 (0.028)
Δ Low education level partner	0.078** (0.036)	0.078** (0.036)	0.101*** (0.037)	0.101*** (0.037)	-0.023 (0.019)	-0.023 (0.019)
Δ Not full-time earner head	-0.121** (0.052)	-0.121** (0.052)	-0.121** (0.054)	-0.121** (0.054)	0.000 (0.016)	0.000 (0.016)
Δ Not full-time earner partner	0.092* (0.054)	0.092* (0.054)	0.014 (0.057)	0.014 (0.057)	0.078*** (0.027)	0.078*** (0.027)
Δ Self-employment head	0.202*** (0.045)	0.202*** (0.045)	0.208*** (0.049)	0.208*** (0.049)	-0.006 (0.028)	-0.006 (0.028)
Δ Self-employment partner	0.103 (0.141)	0.103 (0.141)	0.068 (0.136)	0.068 (0.136)	0.035 (0.094)	0.035 (0.094)
Δ Same birth and resid. munic.	0.146*** (0.035)	0.146*** (0.035)	0.156*** (0.034)	0.156*** (0.034)	-0.010 (0.016)	-0.010 (0.016)
Δ Constant municip. of resid.	0.129*** (0.037)	0.129*** (0.037)	0.103*** (0.035)	0.103*** (0.035)	0.026 (0.021)	0.026 (0.021)
Δ Same resid. and work region	-0.167*** (0.027)	-0.167*** (0.027)	-0.150*** (0.028)	-0.150*** (0.028)	-0.017 (0.012)	-0.017 (0.012)
Δ Single family house	0.397*** (0.027)	0.397*** (0.027)	0.554*** (0.025)	0.554*** (0.025)	-0.157*** (0.021)	-0.157*** (0.021)
Δ Two family house	0.153*** (0.034)	0.153*** (0.034)	0.269*** (0.033)	0.269*** (0.033)	-0.117*** (0.024)	-0.117*** (0.024)
Δ Built before 1946	-0.316***	-0.316***	-0.213***	-0.213***	-0.103***	-0.103***

Bausparen: Eine ökonometrische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodelle

K. Delbiaggio und G. Wanzenried

Seite 16

<i>ΔBuilt btw 1946&1980</i>	(0.073) -0.214***	(0.073) -0.214***	(0.070) -0.139**	(0.070) -0.139**	(0.030) -0.076***	(0.030) -0.076***
<i>ΔBuilt btw 1981& before 1995</i>	(0.069) -0.182**	(0.069) -0.182**	(0.065) -0.132*	(0.065) -0.132*	(0.028) -0.050	(0.028) -0.050
<i>ΔOther municipality of agglo.</i>	(0.076) -1.592**	(0.076) -1.592**	(0.072) -1.985***	(0.072) -1.985***	(0.031) 0.393	(0.031) 0.393
<i>ΔIsolated municipality</i>	(0.792) 1.767	(0.792) 1.767	(0.754) -0.082	(0.754) -0.082	(0.613) 1.849	(0.613) 1.849
<i>ΔRural municipality</i>	(4.759) -1.648*	(4.759) -1.648*	(2.335) 0.040	(2.335) 0.040	(3.140) -1.689***	(3.140) -1.689***
<i>ΔTouristic municipality</i>	(0.848) 2.000**	(0.848) 2.000**	(0.830) -2.026**	(0.830) -2.026**	(0.635) 4.026***	(0.635) 4.026***
<i>Object related subsidies</i>	(0.882) -	(0.882) -1.959***	(1.018) -	(1.018) -5.631***	(1.016) -	(1.016) 3.672***
<i>Federal housing securities</i>	-	(0.661) 0.000	-	(0.720) 0.000	-	(0.587) 0.000
<i>Home purchase saving models</i>	-	(0.000) 1.401	-	(0.000) 0.516	-	(0.000) 0.885
<i>Real estate tax</i>	-	(1.449) 3.461**	-	(1.330) 4.385***	-	(0.749) -0.924
<i>Cantons with housing subsid.</i>	-	(1.550) -0.263	-	(1.410) -3.145**	-	(0.760) 2.882***
<i>Constant</i>	(1.253) -1.773	(1.253) -1.399	(1.300) -5.031**	(1.300) -1.566	(0.968) 3.258***	(0.968) 0.167
<i>Observations</i>	(2.768) 2676	(2.588) 2676	(2.496) 2676	(2.495) 2676	(1.045) 2676	(1.288) 2676
<i>Adj. R-squared</i>	0.44	0.44	0.51	0.51	0.25	0.25

Dependent variable: Absolute change in the share of households by community which are homeowners, respectively house- and condominium owners; *, **, *** Coefficients different from zero with an effort probability of 10%, 5%, 1%. Robust standard errors in brackets. Dummies for cantons included. The data sources are the Swiss population census data for the years 1970 and 2000, provided by the Swiss Federal Statistical Office (BFS) as well as the other data sources as indicated in Delbiaggio and Wanzenried (2009).

**Tabelle 3: Veränderungen der Wohneigentumsquote über die Zeit von 1990-2000: OLS
Schätzungen ohne und mit Politikvariablen, aggregiert auf Gemeindeebene**

Dependent variables:	Ownership type					
	<i>HO all:</i> <i>All owners</i>		<i>HO house:</i> <i>House owners</i>		<i>HO condo:</i> <i>Condominium owners</i>	
	Without policy variables	With policy variables	Without policy variables	With policy variables	Without policy variables	With policy variables
Δ Age head	0.267** (0.132)	0.267** (0.132)	0.260* (0.150)	0.260* (0.150)	0.006 (0.081)	0.006 (0.081)
Δ Single head	-0.150*** (0.051)	-0.150*** (0.051)	-0.091 (0.058)	-0.091 (0.058)	-0.059* (0.031)	-0.059* (0.031)
Δ Foreigner head	-0.217*** (0.052)	-0.217*** (0.052)	-0.220*** (0.059)	-0.220*** (0.059)	0.003 (0.033)	0.003 (0.033)
Δ One child household	0.001 (0.049)	0.001 (0.049)	0.027 (0.056)	0.027 (0.056)	-0.026 (0.032)	-0.026 (0.032)
Δ Two+ children household	0.081** (0.039)	0.081** (0.039)	0.069 (0.046)	0.069 (0.046)	0.012 (0.030)	0.012 (0.030)
Δ High education level head	0.120*** (0.045)	0.120*** (0.045)	0.163*** (0.049)	0.163*** (0.049)	-0.043 (0.026)	-0.043 (0.026)
Δ Low education level head	-0.010 (0.033)	-0.010 (0.033)	0.061* (0.036)	0.061* (0.036)	-0.071*** (0.020)	-0.071*** (0.020)
Δ High education level partner	-0.106 (0.064)	-0.106 (0.064)	-0.111 (0.070)	-0.111 (0.070)	0.005 (0.032)	0.005 (0.032)
Δ Low education level partner	-0.015 (0.033)	-0.015 (0.033)	-0.045 (0.037)	-0.045 (0.037)	0.030 (0.021)	0.030 (0.021)
Δ Not full-time earner head	-0.023 (0.036)	-0.023 (0.036)	-0.017 (0.039)	-0.017 (0.039)	-0.006 (0.021)	-0.006 (0.021)
Δ Not full-time earner partner	0.016 (0.047)	0.016 (0.047)	-0.001 (0.047)	-0.001 (0.047)	0.017 (0.027)	0.017 (0.027)
Δ Self-employment head	0.101** (0.044)	0.101** (0.044)	0.021 (0.045)	0.021 (0.045)	0.079*** (0.028)	0.079*** (0.028)
Δ Self-employment partner	0.018 (0.081)	0.018 (0.081)	0.009 (0.085)	0.009 (0.085)	0.009 (0.046)	0.009 (0.046)
Δ Same birth and resid. munic.	0.158*** (0.032)	0.158*** (0.032)	0.143*** (0.035)	0.143*** (0.035)	0.015 (0.023)	0.015 (0.023)
Δ Constant municip. of resid.	0.006 (0.024)	0.006 (0.024)	-0.015 (0.027)	-0.015 (0.027)	0.021 (0.018)	0.021 (0.018)
Δ Same resid. and work region	-0.080*** (0.031)	-0.080*** (0.031)	-0.030 (0.035)	-0.030 (0.035)	-0.050** (0.021)	-0.050** (0.021)
Δ Single family house	0.400*** (0.040)	0.400*** (0.040)	0.575*** (0.031)	0.575*** (0.031)	-0.174*** (0.036)	-0.174*** (0.036)
Δ Two family house	0.115** (0.045)	0.115** (0.045)	0.175*** (0.049)	0.175*** (0.049)	-0.060* (0.035)	-0.060* (0.035)
Δ Built before 1946	-0.202***	-0.202***	-0.090**	-0.090**	-0.112***	-0.112***

Bausparen: Eine ökonometrische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodelle
K. Delbiaggio und G. Wanzenried
Seite 18

<i>ΔBuilt btw 1946&1980</i>	(0.046) -0.204***	(0.046) -0.204***	(0.045) -0.103**	(0.045) -0.103**	(0.031) -0.101***	(0.031) -0.101***
<i>ΔBuilt btw 1981& before 1995</i>	(0.042) -0.131***	(0.042) -0.131***	(0.046) -0.081*	(0.046) -0.081*	(0.030) -0.049*	(0.030) -0.049*
<i>ΔOther municipality of agglo.</i>	(0.046) -1.291***	(0.046) -1.291***	(0.049) -2.262***	(0.049) -2.262***	(0.027) 0.971***	(0.027) 0.971***
<i>ΔIsolated municipality</i>	(0.422) -0.693	(0.422) -0.693	(0.403) -0.333	(0.403) -0.333	(0.361) -0.360	(0.361) -0.360
<i>ΔRural municipality</i>	(1.900) -1.675***	(1.900) -1.675***	(0.976) -1.899***	(0.976) -1.899***	(1.919) 0.225	(1.919) 0.225
<i>ΔTouristic municipality</i>	(0.429) -0.315	(0.429) -0.315	(0.425) -2.159***	(0.425) -2.159***	(0.362) 1.845***	(0.362) 1.845***
<i>Object related subsidies</i>	(0.575) -	(0.575) 0.008	(0.763) -	(0.763) -1.331***	(0.632) -	(0.632) 1.339***
<i>Federal housing securities</i>		(0.479) 0.000		(0.432) 0.000		(0.351) 0.000
<i>Home purchase saving models</i>		(0.000) 0.685		(0.000) 0.127		(0.000) 0.558
<i>Real estate tax</i>		(1.263) -0.234		(0.833) 0.481		(0.703) -0.715
<i>Cantons with housing subsid.</i>		(1.361) -2.585***		(0.895) -2.426***		(0.726) -0.159
<i>Constant</i>		(0.817) -0.613		(0.755) 1.214		(0.656) 0.757
	(2.444)	(1.968)	(1.543)	(1.425)	(1.083)	(1.065)
Observations	2681	2681	2681	2681	2681	2681
Adj. R-squared	0.39	0.39	0.42	0.42	0.12	0.12

Dependent variable: Absolute change in the share of households by community which are homeowners, respectively house- and condominium owners; *, **, *** Coefficients different from zero with an effort probability of 10%, 5%, 1%. Robust standard errors in brackets. Dummies for cantons included. The data sources are the Swiss population census data for the years 1990 and 2000, provided by the Swiss Federal Statistical Office (BFS) as well as the other data sources as indicated in Delbiaggio and Wanzenried (2009).

ANHANG 2: Abkürzungen für die MS-Regionentypen

MAC	Metropolraum, Kernagglomeration (MAC)
MZS	Metropolraum, suburbane Zone (MZS)
MZP	Metropolraum, periurbane Zone (MZP)
MAM	Metropolraum, Mittelagglomeration (MAM)
MAP	Metropolraum, Kleinagglomeration (MAP)
ATG	Region einer Grossagglomeration, tertiär (ATG)
AIM	Region einer Mittelagglomeration, industriell (AIM)
ATM	Region einer Mittelagglomeration, tertiär (ATM)
AIP	Region einer Kleinagglomeration, industriell (AIP)
ATP	Region einer Kleinagglomeration, touristisch (ATP)
RAI	Rurale agro-industrielle Region (RAI)
RIN	Rurale industrielle Region (RIN)
RAT	Rurale agro-touristische Region (RAT)
RAG	Rurale agrarische Region (RAG)