

Wo Arbeit ist, wird gebaut

Eine Untersuchung der Hochschule Luzern zeigt: Der Arbeitsplatz bestimmt, wo und wie wir wohnen. Dieser Zusammenhang muss von der Politik verstärkt berücksichtigt werden, fordern die Autorinnen der Studie. Sonst wird die Schweiz noch stärker zersiedelt.

Der Traum vom Eigenheim ist weit verbreitet. Doch die Wohneigentumsquote der Schweiz ist mit knapp 40 Prozent die tiefste in Europa. Die Wissenschaftlerinnen Katia Delbiaggio vom Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR) und Gabrielle Wanzenried vom Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) untersuchten in einer schweizweit einzigartigen ökonomischen Studie, welche Faktoren mitbestimmen, ob, wo und wann jemand ein Haus oder eine Wohnung erwirbt.

Nicht überraschend ist das Bild bei den Familien: «Ältere Leute leben in Häusern, wogegen junge Familien seltener Wohneigentum besitzen», sagt Gabrielle Wanzenried. Die Erklärung

dazu: Bei Paaren mit Kindern ist das verfügbare Budget eingeschränkt. Die Situation ändert sich erst mit zunehmendem Alter. Kinderlose Paare wohnen dagegen häufiger in Eigenheimen. Eine andere Untersuchung belegt, dass ein höherer Bildungsstand nicht generell häufiger zum Erwerb von Wohneigentum führt; erst in fortgeschrittenerem Alter zeichnet sich ein Zusammenhang ab.

Der Arbeitsweg wird immer länger

Die Zeiten sind vorbei, als man am selben Ort arbeitete und lebte. Die Länge des Arbeitsweges und die Mobilitätsbereitschaft haben zugenommen. Urbanere Regionen mit vielen Arbeitsplätzen

haben höhere Immobilienpreise. Wer dort arbeitet und auch wohnt, ist eher Eigentümer einer Wohnung, da sie weniger finanzielle Mittel erfordert als ein Eigenheim. Für ein eigenes Haus wird «aufs Land» ausgewichen, wo die Preise niedriger sind. Daher nehmen Hauseigentümer tendenziell einen weiteren Arbeitsweg in Kauf. Arbeitsort, Wohnort und Wohneigentums-Entscheid hängen also eng zusammen.

Katia Delbiaggio, die Expertin im Bereich Regionalökonomie, hat deshalb gegenüber der Neuen Regionalpolitik des Bundes (NRP) Vorbehalte: «Die NRP kümmert sich um die wirtschaftliche Verbesserung des ländlichen Raums und der Berggebiete und vernachlässigt weitge-

hend die Auswirkungen auf Wohnen, Verkehr und Raumplanung.» Was den Wirtschafts- und Arbeitsraum begünstigt, beeinflusst auch die Situation auf dem Wohnungsmarkt – und zwar bei Mietobjekten und Eigenheimen. Mehr Arbeitsplätze erhöhen automatisch die Nachfrage nach Wohneigentum, und je grösser die Nachfrage, desto stärker steigen, bei gleichbleibendem Raumangebot, die Immobilienpreise und die Bauaktivität.

Nicht nur Steuerzahler anlocken

Delbiaggio und Wanzenried fordern daher, dass die Arbeitsplatzförderung mit einer Wohnbaustrategie verbunden wird. Es sei gefährlich, wenn Regionen und Gemeinden auf Teufel komm raus Bauland einzonen, um möglichst

viele und gute Steuerzahler anzulocken. Das sei ökologisch und raumplanerisch fragwürdig, weil die Zersiedelung zunehme und die Pendlerströme wüchsen. Mehr Steuerzahler brächten zwar mehr Einnahmen, verursachten aber auch enorme Folgekosten, z.B. den Bau und Betrieb von Schulhäusern.

Die Studie der Hochschule Luzern ist nicht nur für die NRP relevant, sondern auch wegen zweier hängiger Bauspar-Initiativen vom Hauseigentümerverband und von der Schweizerischen Gesellschaft für Wohnbauförderung. In vier Kantonen (BL, ZG, GE und OW) gibt es bereits Wohnsparmmodelle, wenn auch unterschiedliche. Es konnte gezeigt werden, dass diese Bausparmmodelle nicht zu mehr Wohneigentum führten.

Als Grundlage für ihre Untersuchung zogen Delbiaggio und Wanzenried die Daten der vier Volkszählungen von 1970 bis 2000 bei. Die nächste, mit einer kleineren Datenmenge, steht 2010 an. Die scheinbar alten Zahlen erlauben dennoch verlässliche Aussagen, da sie einen Zeitrahmen von 30 Jahren berücksichtigen und die einbezogenen Faktoren sich innert zehn Jahren nicht dramatisch ändern. Delbiaggios Prognose: «Wir gehen davon aus, dass sich die festgestellten Tendenzen bestätigen.» *Kathrin Zellweger*

So wohnt die Schweiz

Niedrige Eigentumsquote. Im Zeitraum von 1970 bis 2000 ist in der Schweiz die Wohneigentumsquote, definiert als Anzahl Haushalte mit eigener Wohnung oder eigenem Haus als Erstwohnsitz, von rund 26 % auf gut 38 % gestiegen. Trotz dieses Anstiegs ist dieser Wert im westeuropäischen Vergleich der niedrigste. Spitzenreiter ist Spanien mit einer Quote von 87 %.

Mehr Eigentümer auf dem Land. Die tiefsten Wohneigentumsquoten finden sich in grossstädtischen Agglomerationen: etwa in Basel-Stadt (16 %), Genf (22 %) und Zürich (27 %). Die höchsten im ländlichen Raum: Wallis (66 %), Appenzell Innerrhoden (59 %) und Jura (55 %).

Kantonale Entwicklung sehr unterschiedlich. Die Wohneigentumsquote hat sich zwischen 1970 und 2000 von Kanton zu Kanton unterschiedlich stark verändert: Im Kanton Neuenburg hat sie sich nahezu verdoppelt, in Obwalden ist sie fast gleich geblieben.

Trend zur Eigentumswohnung. Das Verhältnis Eigentumswohnung/Hauseigentum liegt in der Schweiz ungefähr bei eins zu vier, wobei der Zuwachs bei den Wohnungseigentümern in letzter Zeit höher war. Diese Tendenz wird sich voraussichtlich verstärken.

ILLUSTRATION: CHRISTOPH FISCHER, ABSOLVENT HOCHSCHULE LUZERN

