

# Machen die Bauspar-Initiativen für die Schweiz Sinn?

Am 11. März 2012 stimmen wir über die Bausparinitiative der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens ab. Nur gerade drei Monate später, voraussichtlich am 17. Juni 2012, wird das Stimmvolk noch einmal an die Urnen gerufen, um über die Bausparinitiative des Hauseigentümergebietes abzustimmen. Das Hauptanliegen beider Initiativen ist ein Abzug vom steuerbaren Einkommen zum Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum. Wie sind diese Initiativen aus einer ökonomischen Sicht zu beurteilen?

**Ein wichtiger Beweggrund** für die Initiativen ist der grosse Wunsch der Schweizer nach Wohneigentum. Gemäss einer Studie des Instituts GfS Bern würden 62 Prozent der

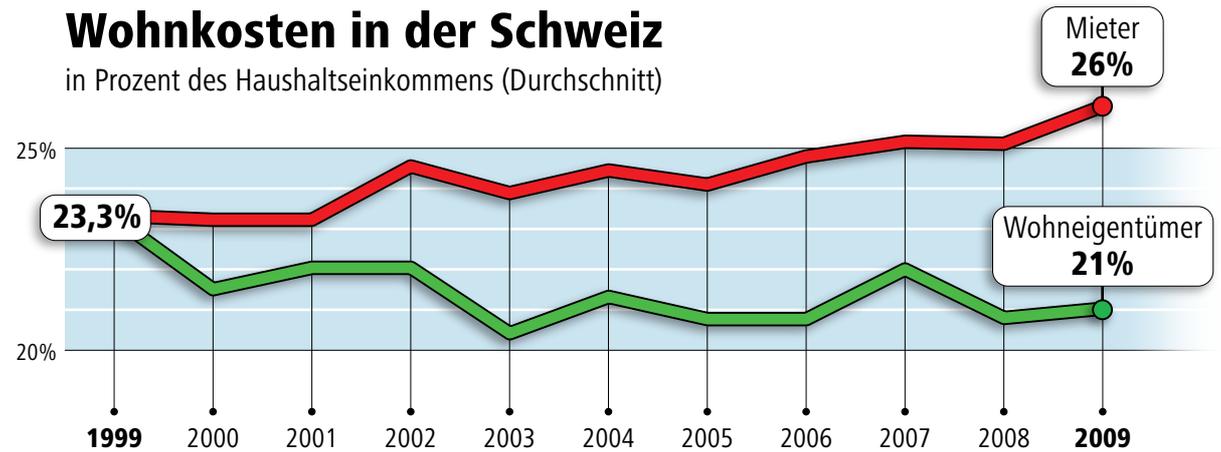
Mieterinnen und Mieter gerne in ihren eigenen vier Wänden wohnen. Aber nur rund 40 Prozent der Schweizer Bevölkerung leben im eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung. Wie wir kürzlich im Rahmen einer Studie am IFZ auch für die Schweiz erstmals datengestützt belegen konnten, sind Wohneigentümer im Durchschnitt zufriedener als Mieter. Wobei in der Studie die vielen anderen Faktoren kontrolliert wurden, welche die Zufriedenheit der Leute ebenfalls beeinflussen. Dieses Resultat ist aus volkswirtschaftlicher Perspektive wichtig, da zufriedener Menschen weniger oft krank und entsprechend auch produktiver sind.

**Auf der anderen Seite** kann Wohneigentum gerade bei grösseren unerwarteten Problemen mit dem Wohnobjekt, Wertverlusten der Immobilie oder aufgrund (zu) hoher Hypothekarzinsen eine grosse Belastung darstellen.

Auch dieser finanzielle Aspekt kommt in unserer Studie klar zum Ausdruck. Ein höherer Anteil der Wohnkosten relativ zum Einkommen hat einen negativen Effekt auf die Zufriedenheit. Zumindest in der heutigen Situation scheint dieses Problem aber nicht allzu gross zu sein. Gemäss den zu Grunde liegenden Daten des Swiss Household Panels beträgt der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen in der Schweiz durchschnittlich rund 24 Prozent. Wie auf der Grafik ersichtlich, ist

## Wohnkosten in der Schweiz

in Prozent des Haushaltseinkommens (Durchschnitt)



Quelle: Swiss Household Panel, IFZ, SNB / Grafik: Oliver Marx



dieser Anteil für die betrachtete Zeitsperiode ab 2000 für Mieterhaushalte immer höher ausgefallen als für Wohneigentümer, wobei die Unterschiede statistisch signifikant sind. Die höhere Belastung für Mieter hängt unter anderem mit den historisch tiefen Hypothekarzinsen zusammen. Es versteht

## KOLUMNE

sich von selbst, dass sich das Wohlbefinden der Hauseigentümer schnell ändern kann, wenn die Hypothekarzinsen ansteigen.

**Soll der Staat** im Rahmen des Bausparens nun im Sinne der Initiativen die Erhöhung der Wohneigentumsquote fördern? Zwei Folgefragen stellen sich in diesem Zusammenhang. Erstens: Führt Bausparen dazu, dass Haushalte, die sich ohne Bausparen kein eigenes Heim leisten könnten, zu Wohneigentümern werden? Zweitens, was sind die Kosten? Die erste Frage ist schwierig eindeutig zu beantworten. Es mangelt an wissenschaftlichen Daten. Die Befürworter der Initiativen

argumentieren, dass gerade die Mittelschicht so zu Wohneigentum kommt. Die Gegner jedoch behaupten, dass diese Abzüge nur einer Minderheit zugutekommen, die sich auch ohne diese Abzüge ein Eigenheim leisten könnte. Dies wird in der ökonomischen Diskussion als sogenannter Mitnahmeeffekt bezeichnet und stellt ein gewichtiges Gegenargument dar. Während diese Mitnahmeeffekte sicher eintreten, ist fraglich, ob das Bausparen dem Zielpublikum zugutekommt.

**Zur Beantwortung** der zweiten Frage müssen die Opportunitätskosten des Bausparens betrachtet werden. Wegen der Steuerausfälle muss der Staat auf andere Ausgaben verzichten. Gerade in Zeiten knapper Staatsfinanzen wie heutzutage könnte dies zum Beispiel geringere Unterstützungsbeiträge für Kinderkrippen, grössere Schulklassen, weniger Kulturbeiträge oder ein geringerer Ausbau des öffentlichen Verkehrs bedeuten. Zusätzlich sind allfällige Nebenwirkungen dieser Steuervergünstigung zu betrachten. Sollte das Bausparen funktionieren, würde dies zu einer Erhöhung der Nachfrage nach Wohneigentum führen. Dies wiederum führt zu Preiserhöhungen auf dem Im-

mobilenmarkt, was es tendenziell einkommensschwächeren Haushalten wiederum erschwert, Wohneigentum zu erwerben. Falls eine Erhöhung der Wohneigentumsquote zu einer erhöhten Zersiedelung der Landschaft beitragen sollte, sind auch diese Kosten mit in Betracht zu ziehen.

**Insgesamt entspricht** eine höhere Wohneigentumsquote den Präferenzen der Schweizer Haushalte, macht bei einer gesunden Finanzierung der Immobilien die Haushalte zufriedener und ist grundsätzlich wünschenswert. Jedoch stellt sich aufgrund der anfallenden Kosten schon die Frage, ob Wohneigentum nicht besser mit ausserfiskalischen Instrumenten wie zum Beispiel spezifischen Wohnraum- und Bodenflächenrestriktionen, Bauvorschriften und Ähnlichem gefördert werden sollte.

### HINWEIS

► Die Autorin, Gabrielle Wanzenried, ist Professorin für Investitionsmanagement an der Hochschule Luzern – Wirtschaft und Dozentin und Forschungsleiterin am Institut für Finanzdienstleistungen Zug. Für weitere Informationen zum Thema Immobilien und Wohneigentum besuchen Sie bitte unseren IFZ Immobilien-Blog: <http://blog.hslu.ch/immobilienblog/> ◀