

Die Schweizer träumen von der eigenen Villa, mieten aber eine Wohnung

Autor(en): **Herzog, Stéphane / Thalmann, Philippe**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizer Revue : die Zeitschrift für Auslandschweizer**

Band (Jahr): **46 (2019)**

Heft 6

PDF erstellt am: **02.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-911378>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Schweizer träumen von der eigenen Villa, mieten aber eine Wohnung

Die Wohneigentumsquote der Schweiz bleibt tief. Die Hürden für einen Kauf sind hoch. Und das Verhältnis der Schweizerinnen und Schweizer zum Wohnen veranlasst sie nicht zu einer derart grossen Investition. Eine Volksinitiative fordert nun vom Bund, den Weg zum Eigenheim zu erleichtern.

STÉPHANE HERZOG

Weniger als 40 % der Helvetier sind Wohnungseigentümer. Im Gegensatz dazu besitzen mehr als 50 % der Franzosen und gar 70 % der Italiener ein Eigenheim. Die Lage ändert sich nur langsam. Die Eigentumsquote stieg von 34,6 % im Jahr 1980 auf 38 % im Jahr 2017. Zwar liegt der Hypothekarzins auf einem historischen Tiefstand. Gleichwohl ist der Zugang zu Wohnraum kein Honigschlecken. Die Mieten in den Städten sind hoch, die Kaufpreise abschreckend. So sind in der Genferseeregion monatliche Mieten von 2500 Franken und mehr für eine Familienwohnung nicht ungewöhnlich. Die Möglichkeiten für einen Umzug sind begrenzt, weil der Anteil leerstehender Wohnungen sehr tief liegt, wie etwa in Zürich (0,89 %) oder Genf (0,54 %). In Genf werden Wohnungen aus den 1980er-Jahren im Stockwerkeigentum für über eine Million Franken angeboten. Staatlich vergünstigte Wohnungen werden geradezu im Sturm genommen.

Dies alles führte zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», über die 2020 abgestimmt werden dürfte. Die vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands lancierte Initiative fordert vom Bund, «den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient» zu fördern. Der Kerngedanke der von der politischen Rechten abgelehnten Initiative ist, den Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu begünstigen. Im März entschied der Ständerat fürs Erste, die Mittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau um 250 Millionen Franken aufzustocken.



Philippe Thalmann, Professor für Ökonomie an der EPFL, ist Immobilien-spezialist und ordnet im Gespräch mit der «Schweizer Revue» das Thema ein.

«Schweizer Revue»: Man sagt, die Schweizer träumen vom Eigenheim, aber leisten sich keines. Ist dies immer der Fall?

Philippe Thalmann: Vier von fünf Schweizerinnen und Schweizern träumen vom eigenen Haus, das Bedürfnis ist jedoch nicht so stark wie in anderen Ländern. Tatsächlich hat unsere Untersuchung¹⁾ gezeigt, dass nur wenige deshalb an eine Bank herantreten.

Woher diese Zurückhaltung?

Wir beobachten, dass Menschen auf der Suche nach Wohneigentum sich gleichzeitig einen höheren Standard erhoffen. Sie stellen sich eine grössere Wohnung oder ein frei stehendes Haus vor. Wenn man ihnen ihre aktuelle Wohnung zu einem bezahlbaren Preis zum Kauf anbieten könnte, würde dies vielleicht anders aussehen. In der Praxis bleibt der Traum von Wohneigentum mit hohem Ausbaustandard zu einem Preis von einer Million oder mehr meist unerreichbar, während bezahlbare Angebote mit tieferem Standard fehlen.

Wie steht es um den Zugang zu Wohnraum in der Stadt?

Das Angebot an neuem, bezahlbarem Stockwerkeigentum (STWE) ist klein. Dasselbe gilt für STWE in Altbauten. Was die Mieten angeht: Sie beanspruchen im Durchschnitt 20 % des Einkommens, was akzeptabel ist. Ein Kauf bedeutet oft, die Stadt zu verlassen und in ein Randgebiet zu ziehen. Der eigentliche Preis, den man also bezahlt, ist eine abgelegene Wohnlage.

Dank den historisch tiefen Hypothekarzinsen sollte der Zugang zu Wohnraum doch einfach sein?

Wenn man eine Miete mit einer günstigen Hypothek vergleicht, ist ein Kauf auch bei einem teureren Objekt ein Vorteil. Hat man jedoch kein Geld geerbt, wird es schwierig, die Bedingungen für einen Kredit zu erfüllen. 20 % Eigenkapital müssen eingebracht werden, und die Zinsen dürfen 30 % des Einkommens nicht übersteigen. Die theoretischen Zinsen für die Berechnung werden dabei von den Banken bei 5 % festgesetzt, nicht bei den aktuellen 0,9 %. Gleichzeitig können die Bauträger teurer verkaufen, je tiefer die Zinsen sinken. Die Vermieter wiederum haben die tiefen Hypothekarzinsen kaum an die Mieter weitergegeben.

Also reichen die Anreize für den Kauf oder Verkauf einer Wohnung nicht aus?

Immobilien werfen für Pensionskassen und Privatpersonen Renditen ab. Diese Akteure vermieten ihr Eigentum und verkaufen es nicht. Deshalb beträgt der Mieteranteil in der Schweiz zwei Drittel. In Frankreich

hingegen bauen die Bauträger, um zu verkaufen. Ausserdem werden die Mietwohnungen der Schweiz gut unterhalten und 80 % der Mieterinnen und Mieter beurteilen ihre Miete als angemessen. Tatsächlich verfügt die Schweiz über ein Mietrecht, mit dem die Mehrheit zufrieden ist.

Wie entwickelt sich der Anteil der Eigentümer?

Er verändert sich sehr langsam, da nur wenige Mietobjekte verkauft werden. Ein Gegenbeispiel ist das Vereinigte Königreich, wo zwischen 1980 und 1990 Mietwohnungen zum Kauf auf den Markt kamen, was zu einem Anstieg der Eigentumsquote von 10 % führte. Eine Veränderung könnte dadurch herbeigeführt werden, wenn man nur noch Objekte für den Verkauf bauen dürfte. Da jedoch der durch Neubauten generierte Wohnraum nur um 1 % pro Jahr wächst, würde die Eigentumsquote trotzdem nur sehr langsam steigen.

Welche Meinung haben Sie zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»?

Der Teil über den Zugang zu privat vermieteten Wohnungen ist bereits in der Verfassung verankert. Stein des Anstosses ist die Frage nach dem Anteil gemeinnütziger Wohnungen, der für Neubauten per Gesetz auf 10 % festgelegt würde. Der zweite Hebel ist das Vorverkaufsrecht, das es einer Gemeinde erlaubt, von Privatpersonen angebotene Objekte zu kaufen und an eine Genossenschaft oder Stiftung weiterzugeben. Dieses Recht besteht bereits in gewissen Kantonen.

Wohnbaugenossenschaften²⁾ bilden eine Form des Immobilienbesitzes und garantieren stabile, günstige Mieten. Warum wird dieses System, das heute ungefähr 6 % der Wohnungen in der Schweiz abdeckt, nicht ausgeweitet?

In der Stadt Zürich beträgt der Anteil der Genossenschaftswohnungen 25 %. Das ist Schweizer Rekord. Damit aber Genossenschaftswohnungen angeboten werden können, muss auch gebaut

werden! Angesichts der privaten Konkurrenz scheitern die Genossenschaften jedoch beim Kauf der Grundstücke. Die Initiative würde es ermöglichen, einen Teil dieser Grundstücke für bezahlbare Wohnungen zu reservieren, die dann von der öffentlichen Hand oder von Genossenschaften gebaut würden.

¹⁾ «Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse». Zusammenfassung einer Untersuchung der Autoren und des «Institut de recherche sur l'environnement construit» der EPFL.

²⁾ Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz lassen sich grob in zwei Gruppen einteilen: die Mitglieder-genossenschaften, in denen die Mitglieder einen Anteil am Genossenschaftskapital besitzen und gleichzeitig Mieter sind, und die Nichtmitglieder-genossenschaften, deren Mitglieder nicht zwingend Mieter und in einigen Fällen Stockwerkeigentümer, juristische Personen oder öffentliche Körperschaften sind. Die Mitglieder-genossenschaften sind weniger zahlreich, verfügen jedoch über den Grossteil der Genossenschaftswohnungen.

**Initiativkomitee: bezahlbare-wohnungen.ch
Gegnerische Position: ogy.de/hev-kritik**



Schweizer Alltag: der Umzug von einer Mietwohnung in die nächste. Foto Keystone