

Stockwerkeigentum als Treiber

Stockwerkeigentum hat in der Schweiz in den letzten Jahren rasant an Bedeutung gewonnen und dazu beigetragen, die im internationalen Vergleich relativ tiefe Wohneigentumsquote zu erhöhen. Doch weshalb entscheiden sich Umzuger für Stockwerkeigentum? Weshalb für andere Wohnformen? Die breit angelegte Umzuger-Befragung, die am 1. Januar 2014 erneut starten wird, gibt Antworten auf diese und weitere Fragen in Zusammenhang mit der Nachfrage nach Wohnraum.

Die Schweiz ist das Land mit der tiefsten Wohneigentumsquote in Europa. Deutschland (43%), Frankreich (56%), Grossbritannien (69%), Italien (73%) oder Spanien (83%) beispielsweise haben alle anteilmässig mehr Eigentümer als die Schweiz (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2010). Ende 2010 betrug die Wohneigentumsquote in der Schweiz nämlich nur 37% (Bundesamt für Statistik BFS, 2013).

Stockwerkeigentum als Treiber

Daraus direkt zu schliessen, dass der Erwerb von Wohneigentum gefördert werden soll – so wie in der Bundesverfassung verankert – greift allerdings etwas zu kurz. Zum einen ist zu bedenken, dass zwischen den Kantonen grosse Unterschiede bestehen. Die Spannweite reicht von 15% in Basel-Stadt bis zum Höchstwert von 58% im Kanton Jura. Zum anderen ist die Wohneigentumsquote seit den 1970er-Jahren um mehr als zehn Prozentpunkte angestiegen (Bundesamt für Statistik BFS, 2013). Wichtiger Treiber hinter dieser Entwicklung war der Boom beim Stockwerkeigentum. Mittlerweile bewohnen fast 30% aller Eigentümer Stockwerkeigentum.

Wenig allerdings ist zum Umzugsverhalten der Haus- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz bekannt. Ganz grundsätzlich fehlen in der offiziellen Statistik systematische Daten zu den Gründen für die Umzüge privater Haushalte sowie zu den Ansprüchen, welche die umziehenden Haushalte an ihren Wohnort oder ihr Wohnobjekt stellen.

Umzuger-Befragung gibt Auskunft

Die Umzuger-Befragung von «Umzugsmonitoring», einem Spin-off der Hochschule Luzern, trägt dazu bei, diese Wissenslücken zu schliessen. Die erhobenen Daten werden jährlich für jede Gemeinde, Stadt oder Region, die an der Umfrage teilnimmt, aufbereitet und

ausgewertet. Dank der Befragung erhalten somit Gemeinden, Städte oder Regionen fundierte Informationen zur eigenen Wohnstandortattraktivität als Grundlage für die gezielte Positionierung im regionalen Standortwettbewerb.

Seit dem Jahr 2010 wurde die Umfrage in 127 Gemeinden und Städten durchgeführt. Insgesamt haben bis Ende 2012 mehr als 9000 Haushalte an der Befragung teilgenommen und einen auswertbaren Fragebogen eingereicht. Neben der jährlichen Auswertung für jede an der Umfrage teilnehmende Gemeinde, Stadt oder Region werden die erhobenen Daten in regelmässigen Abständen auch auf aggregierter Ebene analysiert. Ziel dabei ist die Gewinnung von Tendenzen zum Umzugsverhalten der Haushalte in der Schweiz. Die neueste Studie der Reihe – «Trends 2013» (Delbiaggio & Zingre, 2013) – fokussiert auf die sehr aktuelle Thematik des Stockwerkeigentums. Dabei geht sie der Frage nach, ob Unterschiede im Umzugsverhalten zwischen Hauseigentümern, Stockwerkeigentümern und Mietern bestehen.

Umzuger-Befragung 2014

Bereits zum vierten Mal wird am 1. Januar 2014 die einjährige Umzuger-Befragung von Umzugsmonitoring, einem Spin-Off der Hochschule Luzern – Wirtschaft, starten. Alle Schweizer Gemeinden und Städte können sich daran beteiligen. Damit erhalten sie eine individuelle Auswertung mit detaillierten Aussagen zu den eigenen Zu-, Weg- und Umzügen sowie Vergleichsmöglichkeiten mit anderen Gemeinden oder Städten. Anmeldungen sind bis zum 31. Oktober 2013 möglich.

Weiterführende Informationen: Umzugsmonitoring, Tel. 041 228 41 98, www.umzugsmonitoring.ch

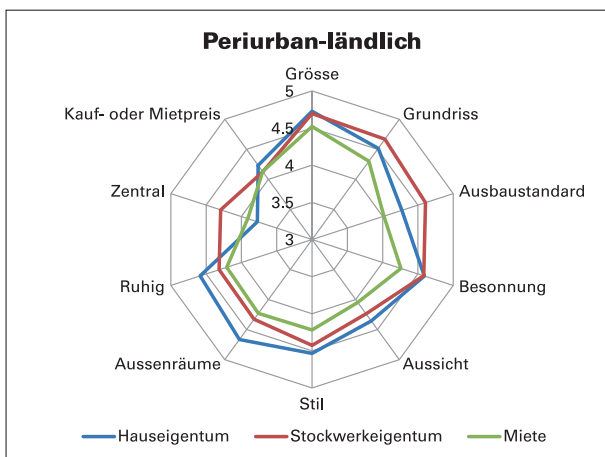
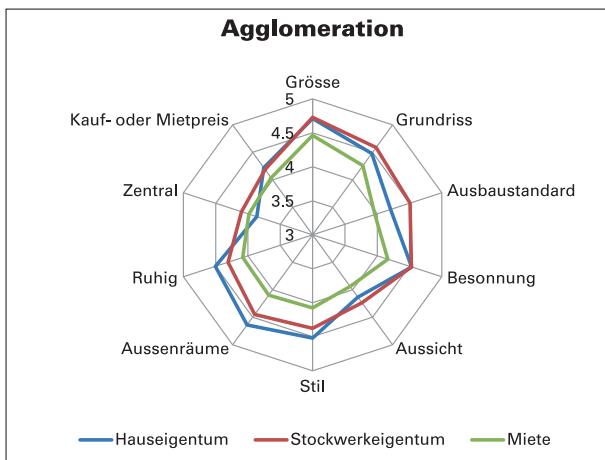
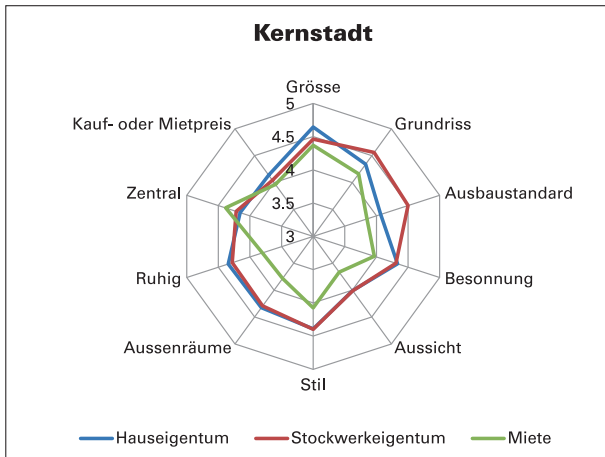
Zufriedene Stockwerkeigentümer

Stockwerkeigentum hat zwar entscheidend zur Erhöhung der Wohneigentumsquote in der Schweiz beigetragen. Politisch bleibt aber sehr umstritten, ob eine weitere Erhöhung der Wohneigentumsquote grundsätzlich anzustreben sei. Positiven Effekten, wie zum Beispiel die mit dem Erwerb von Wohneigentum einhergehende grössere Wohnsicherheit und Gestaltungsfreiheit, sind allfälligen negativen Aspekten gegenüberzustellen.

Die Analyse der Umzugerdaten bestätigt, dass sowohl im urbanen als auch im ländlichen Raum Eigentümer tatsächlich deutlich zufriedener mit ihrem Wohnobjekt sind als Mieter. Überraschend ist aber die Erkenntnis, dass Stockwerkeigentümer nicht minder zufriedener mit ihrem Wohnobjekt sind als die Hauseigentümer. Stockwerkeigentümer sind sowohl im urbanen als auch im ländlichen Raum insbesondere zufriedener mit den architektonischen Eigenschaften ihres Objektes (Grundriss und Ausbaustandard) als Hauseigentümer oder Mieter (siehe Abbildungen auf der nächsten Seite). Bei den Hauseigentümern dagegen schneiden vor allem die Verfügbarkeit von Aussenräumen und die ruhige Lage in der Agglomeration und im periurbanen Raum besser ab als bei den anderen Eigentumsformen. Die Zufriedenheit der Mieter mit dem Objekt ist für alle Eigenschaften und alle Raumtypen schlechter als für die Eigentümer. Einzige Ausnahme sind die Zentralitätswerte in der Kernstadt.

Stockwerkeigentum birgt langfristig Risiken

Ob die festgestellte überdurchschnittliche Zufriedenheit der frischgebackenen Stockwerkeigentümer auch im Zeitverlauf bestehen bleibt, ist allerdings offen. Erst in den letzten Jahren – und dies auch nur primär in Fachkreisen – ist das Bewusstsein für die Erneuerungsproblematik, die mit dem



Vergleich der Zufriedenheit mit dem Wohnobjekt nach Eigentumsform in Kernstädten, Agglomerationen und im periurban-ländlichen Raum. Stockwerkeigentümer sind generell zufriedener mit den architektonischen Eigenschaften ihres Objektes (Grundriss und Ausbaustandard) als Hauseigentümer oder Mieter. Die Zufriedenheit der Mieter ist für fast alle Eigenschaften am tiefsten. Grafiken: zvg

Erwerb von Stockwerkeigentum einhergeht, in den Vordergrund gerückt. Insbesondere ohne die umsichtige und frühzeitige Einrichtung eines Erneuerungsfonds könnte sich die anfängliche Euphorie rasch verflüchtigen: Renovationsstau mit unmittelbaren Konsequenzen für den Immobilien- und Wiederverkaufswert, finanzielle Überforderung vieler Haushalte wegen teuren Sanierungen sowie Streitigkeiten zwischen Miteigentümern könnten den Eigentumsraum einiger Haushalte rasch in einen Alptraum verwandeln.

Gegen die Förderung von Wohneigentum wird oft argumentiert, dass dieses sesshafter macht und als Folge davon die Arbeitslosigkeit steigen könnte. Die Umfragedaten bestätigen, dass Eigentümer sesshafter als Mieter sind: Der Anteil von 37% Eigentümern sinkt nämlich deutlich, wenn nur die umziehenden Haushalte berücksichtigt werden. Er reicht von maximal 27% bei den Zuzüglern in den periurbanen Raum bis zu minimal 9% für die Zuzüglern in die Kernstadt. Innerhalb der Eigentümerkategorie sind Hauseigentümer sesshafter als Stockwerkeigentümer:

Während insgesamt in der Schweiz etwa zwei Drittel Hauseigentümer und ein Drittel Stockwerkeigentümer leben (Bundesamt für Statistik BFS, 2013), steigt der Anteil Stockwerkeigentümer bis auf 50 Prozent, wenn nur die umziehenden Haushalte berücksichtigt werden.

Eigentum auf der grünen Wiese

Ein weiteres Argument, dass oft gegen die Förderung von Wohneigentum zu hören ist, betrifft die Befürchtung, dass eine Erhöhung der Wohneigentumsquote zu mehr Bodenverbrauch führen könnte. Da gemäss Umzugerdaten je nach Raumtyp und Eigentumsform immer noch zwischen 37 und 57 Prozent der Eigentümer einen Neubau beziehen, kann dieses Argument alles andere als entkräftet werden. Bei den Mietern dagegen liegt der Anteil Haushalte, die einen Neubau beziehen, lediglich zwischen 9 und 15 Prozent.

Eine hohe Wohneigentumsquote ist oft auch aus finanzpolitischer Sicht erwünscht. Dabei wird unterstellt, dass Eigentümer grundsätzlich einkommenskräftiger als Mieter sind. Die Befragungsdaten können diese Hypothese allerdings so nicht bestätigen. Im urbanen Raum ist der Anteil zuziehender Haushalte mit hohem Einkommen bei den Eigentümern grösser als bei den Mietern. Im periurbanen Raum aber gilt dies nur für die Hauseigentümer, während der Anteil Stockwerkeigentümer und Mieter in der höheren Einkommenskategorie ungefähr gleich gross ist.

Es ist Aufgabe des politischen Prozesses zu entscheiden, ob, wie und wo Wohneigentum in der Schweiz gefördert werden soll. Dabei ist eine gründliche Abwägung der vielschichtigen Vor- und Nachteile notwendig. Diese Komplexität und die weitreichenden Auswirkungen eines solchen Entscheides bedingen eine möglichst fundierte Entscheidungsgrundlage, die beispielsweise dank den Informationen aus der jährlichen Umzuger-Befragung verbessert werden kann.

Katia Delbiaggio, Hochschule Luzern – Wirtschaft

Literaturnachweise: Bundesamt für Statistik BFS (2013). Zahl der Haushalte in Wohneigentum innert zehn Jahren um 200'000 gestiegen. Medienmitteilung vom 28.3.2013; Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2010), Wohneigentumsquoten Schweiz – EU (2008); Delbiaggio, K. und Zingre, H.-P. (2013), Umzuger-Befragung: Trends 2013 – Fokus Stockwerkeigentum.