



Unterrichtsimpuls 1/2016:

„Die Schweiz ein Volk von Mietern – warum eigentlich?“

1. Kurzbeschreibung

Dass ein so reiches Land wie die Schweiz überwiegend zu Miete wohnt, verwundert. Dafür kursieren viele Vermutungen und Thesen. Welche Erklärungen sind plausibel? Ausgehend von einer Grafik zu einem Ländervergleich der verschiedenen Wohneigentumsquoten werden zehn Thesen formuliert. Stimmen diese Thesen?

2. Einsatzmöglichkeit im Unterricht

- Vertiefung und Vernetzung der Kapitel Mietvertrag (Recht) und Wohnungs-/Bodenmarkt (VWL)
- Kurze Internetrecherche zu Fachausdruck Wohneigentumsquote (mit Smartphone)
- Interpretation einer Grafik

3. Material

Arbeitsblatt für Schüler (Vor-/Rückseite)
Lösungsvorlage (Vor-/Rückseite)

4. Autor/in

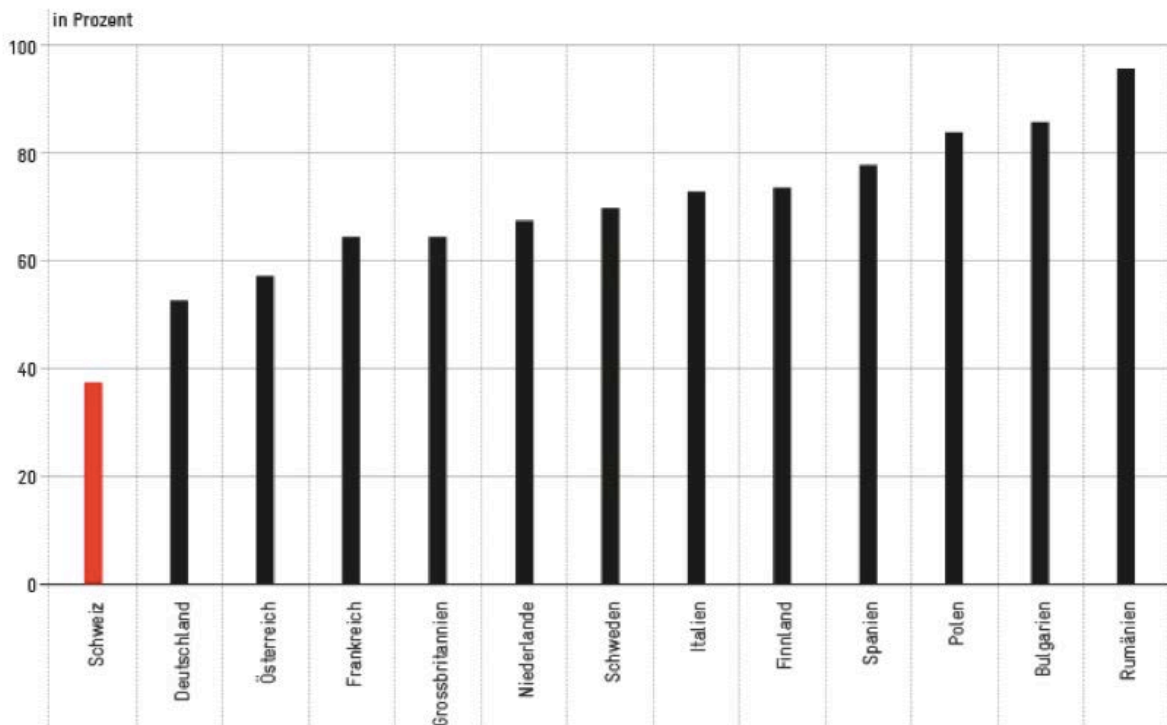
Kompetenzzentrum für Lehrerfortbildung und Unterrichtsentwicklung, IWP-HSG
Patrick Schellenbauer, avenir suisse (30.10.2015), Blog avenir suisse: www.avenir-suisse.ch/blog-de/

5. Feedback

Wir freuen uns über eure Kommentare zu diesem Unterrichtsimpuls an klu.iwp@unisg.ch.

Interpretieren Sie die folgende Grafik. Recherchieren Sie dabei die Definition der „Wohneigentumsquote“ im Internet.

Wohneigentumsquote



Quelle: Eurostat 2013, BFS 2013 (Schweiz)

Weitere Informationen finden Sie im Statistischen Atlas der Schweiz

https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/10618_176_175_169/17894.html (abgerufen am 25.01.2016)

Statistischer Atlas der Schweiz
Wohneigentumsquote* 2013

Legende
Wohneigentumsquote*, in %

- $\ge 50,0$
- 45,0 – 49,9
- 40,0 – 44,9
- 35,0 – 39,9
- 30,0 – 34,9
- $< 30,0$

Schweiz: 37,5

* Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen (Eigentümer/in des Hauses, Stockwerk-/Wohnungseigentümer/in) am Bestand der bewohnten Wohnungen.

[Daten zur Karte](#)

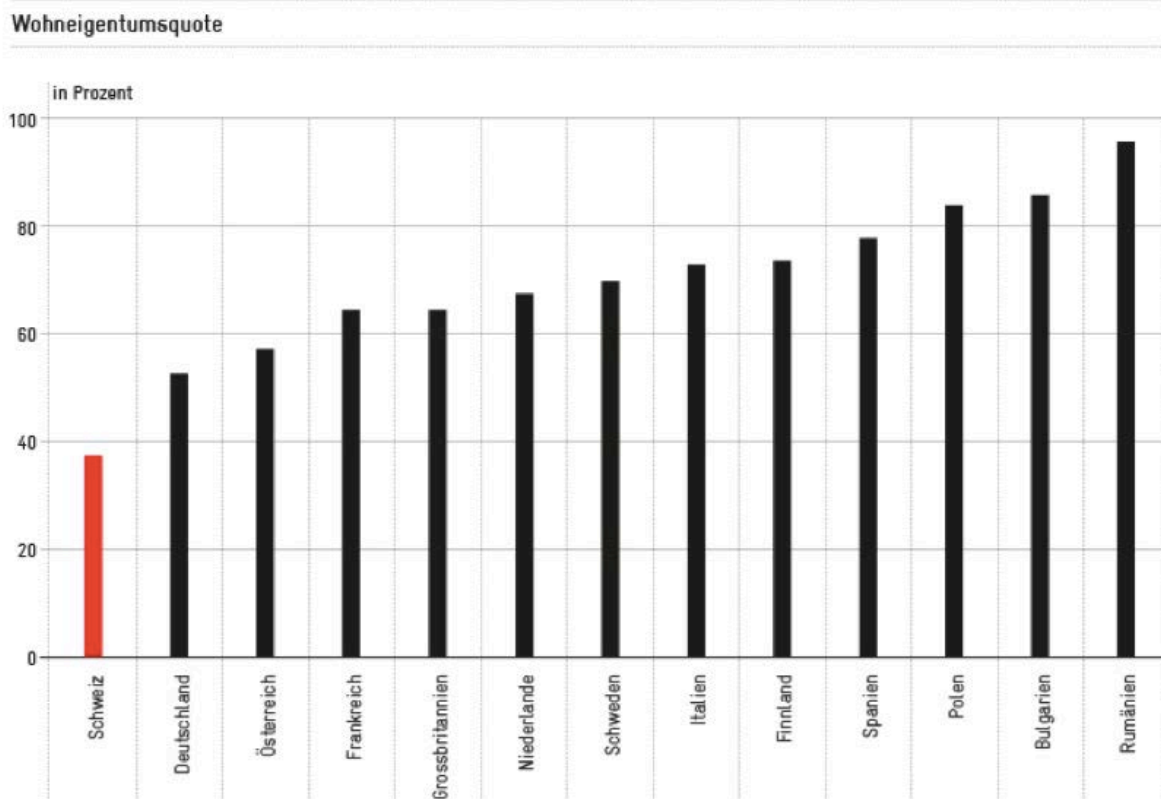
Karten-ID: 17894
Online seit: 2015
Letzter Stand: 13.3.2015

Welche der folgenden Aussagen zur tiefen Wohneigentumsquote der Schweiz sind aus Ihrer Sicht richtig, welche sind falsch und welche erachten Sie als unklar? Begründen Sie Ihre Antwort stichwortartig.

	Falsch	Unklar	Richtig
(1) Boden ist in der Schweiz knapp, und die Immobilienpreise sind hoch. Eigentum ist deshalb für viele unerschwinglich.			
(2) Der Mittelstand kann sich Wohneigentum nicht mehr leisten, denn er verliert laufend an Kaufkraft.			
(3) Pensionskassen sind in der Schweiz wichtige Investoren, die laufend neues Angebot an Mietwohnungen produzieren.			
(4) Die Kreditvergabe der Banken ist restriktiver als im Ausland. Viele Haushalte haben keinen Zugang zu Hypotheken.			
(5) Den Schweizern ist Mieten lieber als Kaufen.			
(6) Die Schweizer sind mobil, sie möchten sich darum nicht fest binden und bleiben Mieter.			
(7) Die Schweiz ist vergleichsweise stark verstädert, deshalb ist das Einfamilienhaus als typische Eigentumsform eher rar.			
(8) Stockwerkeigentum wurde in der Schweiz spät eingeführt. Dies wirkt bis heute nach.			
(9) Eigentum wird in der Schweiz steuerlich nicht gefördert und ist darum weniger verbreitet.			
(10) Der hiesige Mietwohnungsmarkt ist vergleichsweise massvoll reguliert. Man findet deshalb Mietwohnungen guter Qualität.			

(Quelle: <http://www.avenir-suisse.ch/52093/zehn-thesen-warum-die-schweiz-ein-mieterland-ist/> abgerufen am 05.01.2016)

Interpretieren Sie die folgende Grafik. Recherchieren Sie dabei die Definition der „Wohneigentumsquote“ im Internet. Weitere Informationen finden Sie im Statistischen Atlas der Schweiz unter dem folgenden link: https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/10618_176_175_169/17894.html (abgerufen am 25.01.2016)



Quelle: Eurostat 2013, BFS 2013 (Schweiz)

- **Die Grafik zeigt für 13 europäische Länder den Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen gemessen an allen dauernd bewohnten Wohnungen¹.**
- **Die Schweiz weist in diesem Vergleich die tiefste Quote auf.**
- **Dies kann folgende Gründe haben ...**
 - ...
 - ...
 - ...

¹ Die Wohneigentumsquote (Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen gemessen an allen dauernd bewohnten Wohnungen) wurde bis ins Jahr 2000 auf der Basis der alle 10 Jahre im Rahmen der Volkszählung durchgeführten Gebäude- und Wohnungserhebung ermittelt. Seit 2010 liefert die Strukturerhebung entsprechende Angaben.

Die Wohneigentumsquote in der Schweiz ist im internationalen Vergleich relativ gering: nur 37,5 % aller dauernd bewohnten Wohnungen wurden im Jahr 2013 von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Das ist der geringste Anteil unter allen europäischen Ländern. Immerhin hat die Wohneigentumsquote seit 1970 kontinuierlich zugenommen, was hauptsächlich der raschen Zunahme des Stockwerkeigentums zu verdanken ist.

(<http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00101/00105/index.html?lang=de> / abgerufen am 05.01.2016)

Welche der folgenden Aussagen zur tiefen Wohneigentumsquote der Schweiz sind aus Ihrer Sicht richtig, welche sind falsch und welche erachten Sie als unklar? Begründen Sie Ihre Antwort stichwortartig.

	Falsch	Unklar	Richtig
(1) Boden ist in der Schweiz knapp, und die Immobilienpreise sind hoch. Eigentum ist deshalb für viele unerschwinglich.	X		
<i>Der knappe Boden verteuert Kaufpreise und Mieten. Die Entscheidung zwischen Kauf und Miete bleibt davon unberührt</i>			
(2) Der Mittelstand kann sich Wohneigentum nicht mehr leisten, denn er verliert laufend an Kaufkraft.	X		
<i>Im Unterschied zu vielen Ländern musste der Mittelstand hierzulande keine Kaufkrafteinbusse hinnehmen. Ausserhalb der Städte sind die Preise kaum stärker gestiegen als die Löhne.</i>			
(3) Pensionskassen sind in der Schweiz wichtige Investoren, die laufend neues Angebot an Mietwohnungen produzieren.		X	
<i>Die Frage ist, wie die Spargelder der 2. Säule investiert worden wären, wenn es keine Pensionskassen gäbe. Möglicherweise wären sie genauso in den Immobilienmarkt geflossen.</i>			
(4) Die Kreditvergabe der Banken ist restriktiver als im Ausland. Viele Haushalte haben keinen Zugang zu Hypotheken.		X	
<i>Zwar sind die Vergabekriterien oft strenger als im Ausland, dafür sind Schweizer Haushalte im Schnitt vermögender. Zudem kann das Vermögen der 2. Säule für Immobilien „liquid“ gemacht werden.</i>			
(5) Den Schweizern ist Mieten lieber als Kaufen.		X	
<i>Unklar bis dubios. Letztlich ist das kein Argument, sondern ein eher hilfloser Erklärungsversuch über angebliche Vorlieben.</i>			
(6) Die Schweizer sind mobil, sie möchten sich darum nicht fest binden und bleiben Mieter.		X	
<i>Unklar. Der flexible Schweizer Arbeitsmarkt führt zwar zu vielen Stellenwechseln. Dies ist ein Grund, als Mieter räumlich mobil zu bleiben. Umgekehrt sind die Schweizer deshalb beruflich flexibel, weil sie zur Miete wohnen. Ursache und Wirkung sind nicht voneinander zu trennen.</i>			
(7) Die Schweiz ist vergleichsweise stark verstädert, deshalb ist das Einfamilienhaus als typische Eigentumsform eher rar.			X
<i>75% der Bevölkerung wohnen in den Agglomerationen. Im urbanen Gebiet sind das Mehrfamilienhaus und die Mietwohnung die natürliche Gebäudeform.</i>			
(8) Stockwerkeigentum wurde in der Schweiz spät eingeführt. Dies wirkt bis heute nach.			X
<i>Die Rechtssicherheit von Stockwerkeigentum erschien in der Schweiz lange nicht gegeben, die neue Eigentumsform wurde erst 1965 eingeführt. Weil ein Mietshaus in der Regel als Neubau oder nach einem Totalumbau in Eigentumswohnungen aufgeteilt wird, sind die Auswirkungen der späten Einführung bis heute spürbar.</i>			
(9) Eigentum wird in der Schweiz steuerlich nicht gefördert und ist darum weniger verbreitet.			X
<i>Die Schweiz kennt kein Bausparen und andere Subventionen für den Erwerb von Wohneigentum. Sie besteuert sowohl die Eigenmiete als auch Mieteinnahmen aus Renditeobjekten. Insgesamt setzt sie neutrale Anreize bezüglich der Eigentumsform. Das ist richtig, denn es gibt keinen plausiblen Grund, warum der Staat eine Eigentumsform bevorzugen sollte.</i>			
(10) Der hiesige Mietwohnungsmarkt ist vergleichsweise massvoll reguliert. Man findet deshalb Mietwohnungen guter Qualität.			X
<i>Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um das wichtigste Argument. Etliche Länder haben die guten Mietwohnungen mit überzogenen Regulierungen aus dem Markt gedrückt. Eine Überregulierung des Mietmarktes ist die effektivste Eigentumsförderung.</i>			

(Quelle: <http://www.avenir-suisse.ch/52093/zehn-thesen-warum-die-schweiz-ein-mieterland-ist/> abgerufen am 05.01.2016)