

Kaufen oder mieten? Strukturelle Unterschiede in Europa

8. April 2015

In Europa sind die Schweiz und Deutschland traditionell „Schlusslichter“ bei der Wohneigentumsquote, trotz Anstiegen ggü. den 1990er Jahren. Die Ursachen hierfür sind vielschichtig: Beide Länder verfügen über einen vergleichsweise gut entwickelten Mietmarkt – gewissermaßen Ursache und Folge des geringeren Eigentümeranteils. Hinzu kommen jeweils spezielle historische Gründe, wie die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland nach dem 2. Weltkrieg, der zur Stärkung des Mietangebots beitrug, und die Auswirkungen der deutschen Teilung (nach wie vor niedrigere Eigentumsquoten in den neuen Bundesländern). In der Schweiz war es wiederum bis 1965 in der Regel nicht möglich, in Mehrfamilienhäusern Wohneigentum zu bilden.* Auch sind hier die Immobilienpreise relativ zum Einkommen der Haushalte teilweise verhältnismäßig hoch gewesen.**

Aus volkswirtschaftlicher Perspektive haben hohe Eigentumsquoten Vor- und Nachteile. Eigentümerhaushalte sparen üblicherweise mehr, auch ist Wohneigentum Bestandteil der individuellen Altersvorsorge. Allerdings sind Eigentümerhaushalte oft weniger mobil. Existieren gut funktionierende Kauf- und Mietmärkte parallel, kann dies zudem die Finanzmarktstabilität erhöhen, weil die Risiken einer (Immobilien-)Blasenbildung mit potentiell großem gesamtwirtschaftlichen Schaden geringer sind.

Mehr als die Verbreitung von Wohneigentum ist jedoch dessen Finanzierung für die Finanzmarktstabilität ausschlaggebend. Ein genauerer Blick zeigt hier Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz: Letztere hat zwar eine noch geringere Eigentumsquote, aber der Anteil der Bevölkerung, die für ihr Wohneigentum einen Kredit abzuzahlen hat, ist in der Schweiz höher (rund 40% ggü. 27% in DE). Ähnliches gilt, wenn man Immobilienkreditschulden von Haushalten im Verhältnis zum BIP betrachtet, die in Deutschland derzeit bei unter 40%, in der Schweiz aber bei mehr als 100% liegen.

* Stockwerkeigentum wurde als Wohnform erst 1965 zivilrechtlich verankert. Eine Ausnahme bildete der Kanton Wallis.

** S. u.a. Andrews et. al. (2011) sowie Voigtländer (2008) für Deutschland und Bundesamt für Wohnungswesen für die Schweiz.

Siehe auch:

Einheit in Vielfalt? - Trends & Treiber von Immobilienbesteuerung in Europa und Deutschland

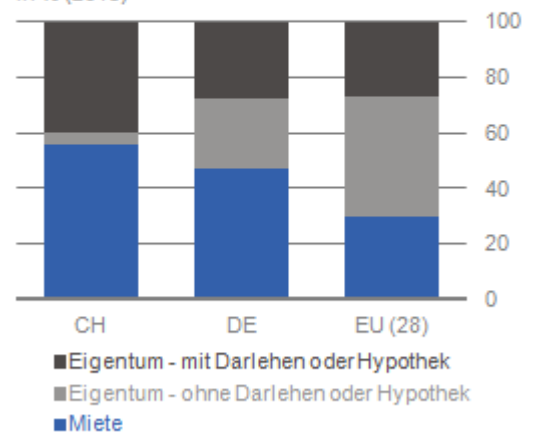


Autor: Patricia Wruuck (+49) 69 910-31832

...mehr zum Research-Bereich **Banken, Finanzmärkte und Regulierung**
Aktuelle Grafiken - Archiv

Kaufen oder mieten? Strukturelle Unterschiede in Europa

Bevölkerung nach Wohnbesitzverhältnissen,
in % (2013)



Quellen: Eurostat (EU-SILC), Deutsche Bank Research