Erhöht Wohneigentum die Arbeitslosigkeit?

Autor(en): **Oswald, Andrew / Barankay, Iwan**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 5: **Nadine tritt in die Pedale**

PDF erstellt am: **29.03.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-106734

Nutzungsbedingungen

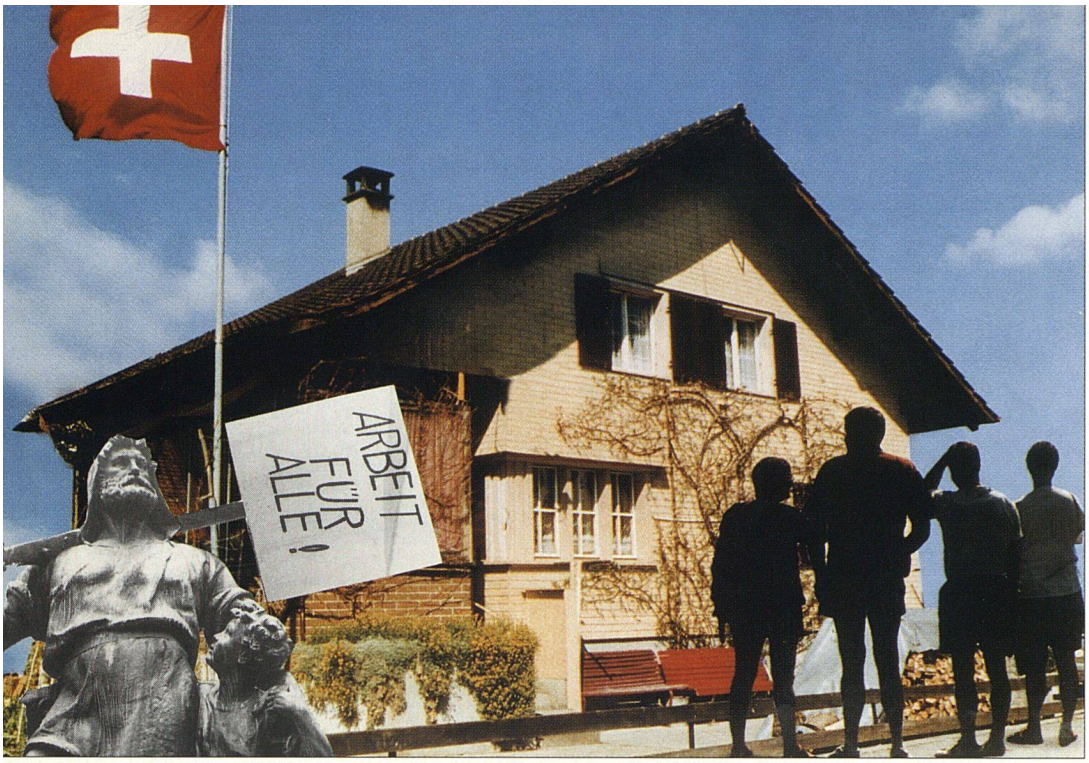
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung 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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



FOTOS: EX-PRESS; MONTAGE GDZ AG

Wohneigentum oder Arbeit für alle – diese Frage stellt sich auch in der Schweiz.

ERHÖHT WOHNEIGENTUM DIE ARBEITSLOSIGKEIT?

«Wohneigentum für alle» forderte der Hauseigentümerverband im Februar und führte dabei immer wieder die tiefe Eigentumsquote in der Schweiz an. Allerdings besteht ein augenfälliger Zusammenhang zwischen Arbeitslosen- und Wohneigentumsquote, wie zwei Forscher einer britischen Universität herausgefunden haben.

Von Andrew Oswald und Iwan Barankay*

Die Arbeitslosigkeit in den OECD-Staaten ist in den letzten Jahrzehnten markant hochgeschnellt. 1950 lag die Arbeitslosenquote noch bei etwa 2%, heute sind es annähernd 10%. Zum einen verursachen die Konjunkturzyklen regelmässige Hochs und Tiefs am Arbeitsmarkt, zum andern steigt die Sockelarbeitslosigkeit unaufhaltsam. Die strukturelle Arbeitslosigkeit in Europa hat sich damit kontinuierlich verschlimmert. Die bestehenden Theorien allein helfen unserer Meinung nach nicht, die grundlegenden Probleme des europäischen Arbeitsmarktes zu überwinden. Eine neue Untersuchung, die sich auf den Zusammenhang zwischen dem Wohnmarkt und dem Arbeitsmarkt konzentriert, könnte zu einem besseren Verständnis der Thematik beitragen.

DIE SCHWEIZ ALS VORZEIGELAND Volkswirtschaften müssen anpassungsfähig bleiben. In einer sich fortwährend ändernden Welt sind Arbeitskräfte gefragt, die auf der Suche nach einer neuen Stelle die Möglichkeit haben, ihr Domizil zu wechseln. Diese Mobilität wird durch die Vermietung von Wohnfläche ermöglicht. In den fünfziger Jahren war der Anteil an Wohnraum, der durch die Eigentümer selbst bewohnt war, in den meisten europäischen Ländern gering. In den USA hingegen lag die Wohneigentumsquote mit 60% vergleichsweise hoch. Zu diesem Zeitpunkt verzeichneten die USA jedoch auch die höchste Erwerbslosenquote aller westlichen Länder – eine Tatsache, die heute oft in Vergessenheit gerät. Seither erlebten mit Ausnahme von Japan und der Schweiz alle Industrieländer ein merkliches Wachstum des Wohneigentums. Je stärker dieses ausfiel, desto stärker kletterte auch die Arbeitslosigkeit. Eine statistische Gegenüberstellung der Arbeitslosen- und Wohneigentumsquoten in Europa zeigt denn auch eine positive Korrelation. Am höchsten sind die Werte in Spanien mit einer Arbeitslosen- bzw. Eigentumsquote von 18% bzw. 80%. Die Schweiz hingegen weist bei einem Eigentümeranteil von nur einem knappen Drittel der Bevölkerung mit rund 3% die tiefste Arbeitslosigkeit auf.

Das gleiche Bild ergibt sich, wenn die Veränderung der zwei Variablen über einen Zeitraum von 30 Jahren dargestellt wird. Im Durchschnitt verzeichnete ein Staat, dessen Eigen-

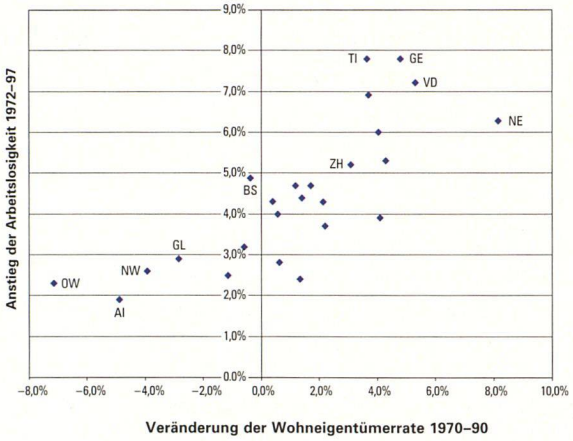
* Andrew Oswald ist Professor für Volkswirtschaftslehre an der britischen Universität Warwick; Iwan Barankay ist Doktorand. Näheres zu den statistischen Ergebnissen ist über http://www.warwick.ac.uk/fac/soc/Economics/person/oswald.htm abrufbar.

tumsquote von 1960 bis 1990 um 10 Prozentpunkte zunahm, einen Anstieg der Arbeitslosenquote um 2 Prozentpunkte. Es scheint also einen grundlegenden Zusammenhang zwischen dem Wohn- und dem Arbeitsmarkt zu geben. Diese Korrelation konnte nicht nur auf Länderebene festgestellt werden, sondern sie gilt für die US-Bundesstaaten ebenso wie für die Schweizer Kantone. So verzeichnen Genf und Neuenburg den höchsten Anstieg der Eigentümerquote, während gleichzeitig die Arbeitslosenquote um über 6 Prozentpunkte zunahm. Im ländlichen Obwalden mit der geringsten Veränderung der Arbeitslosigkeit sank die Zahl der Wohneigentümer um 7 Prozentpunkte. In Basel-Stadt hingegen veränderte sich die Eigentumsquote nicht, trotzdem stieg die Arbeitslosigkeit um 4 Punkte. Letzteres könnte auf eine steigende Bedeutung der Mobilität hinweisen.

WECHSELWIRKUNGEN Die praktische Ableitung aus dieser statistischen Evidenz scheint eindeutig: Volkswirtschaften sollten sich für die Bewahrung eines grossen Mietermarktes einsetzen. Die beobachtete Korrelation muss jedoch mit Vorsicht betrachtet werden, sind doch die Mechanismen, die sie bewirken, noch nicht vollständig nachvollziehbar. Der Zusammenhang zwischen Wohn- und Arbeitsmarkt dürfte aber folgende Aspekte umfassen:

1. Wohneigentum wirkt sich direkt auf die Arbeitslosenquote aus: Der Verkauf von Wohneigentum sowie der Umzug sind mit Kosten verbunden. Viele Eigentümer, die ihre Arbeit verloren haben, sind daher bereit, für eine neue Stelle über längere Strecken zu pendeln. Eigentümer sind also weniger mobil als Mieter und damit in rezessiven Zeiten stärker dem Risiko der Erwerbslosigkeit ausgesetzt.
2. Ein höherer Anteil an Wohneigentümern schränkt die Möglichkeit junger Menschen ein, in eine neue Umgebung zu ziehen, um dort zu arbeiten: Länder wie Grossbritannien oder Spanien kämpfen gegen eine grosse Jugendarbeitslosigkeit. Diese Jugendlichen wohnen bei ihren Eltern und können nicht umziehen, da kaum ein Mietermarkt existiert. Das Problem liegt also nicht darin, dass Arbeitslose selber Wohneigentümer sind, sondern dass sie nicht in Gegenden umziehen können, in denen sie Arbeit finden würden.
3. Durch hohe Eigentumsquoten verursachte Ineffizienzen können Stellen vernichten: Durch Wohneigentum in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen finden nicht die für sie ideale Stelle. Diese Ineffizienz führt zu steigenden Produktionskosten und zu einem sinkenden Volkseinkommen, was der ganzen Volkswirtschaft schadet. Im Vergleich mit einem Land mit flexiblem Arbeitsmarkt sind die Preise höher und die Reallöhne tiefer.
4. In Gebieten mit hohen Eigentumsquoten engagiert sich die lokale Wohneigentümer-Lobby für Planungsgesetze und raumplanerische Auflagen. Dies könnte Unternehmer von der Aufnahme neuer Geschäftsaktivitäten und damit von der Schaffung von Arbeitsplätzen an diesen Standorten abhalten.
5. Wohneigentümer pendeln häufiger und über weitere Strecken als Mieter, was zu Verkehrsstauungen führen kann. Dies erschwert und verlängert die Fahrt zum Arbeitsplatz für alle.

Veränderung der Arbeitslosigkeit und des Anteils an der von Eigentümern bewohnten Wohnungen in den Schweizer Kantonen
(Quelle: BFS, BWA)



MOBILITÄT NUR EIN FAKTOR VON VIELEN Gegen die aufgeführten Erklärungsansätze mag es berechtigte Einwände geben. Erstens eignet sich die Entwicklung der Eigentumsquote nur teilweise, um den Verlauf der Arbeitslosigkeit zu erklären. Im Fall der Schweiz findet der markante Anstieg der Arbeitslosenquote von null auf 5% in den neunziger Jahren keine Begründung im Wohnmarkt, hat sich doch die Eigentumsquote in derselben Periode nur wenig verändert. Zweitens scheint der Arbeitsmarkt in der Schweiz flexibler zu sein als in andern Ländern; gemäss statistischen Untersuchungen ist zum Beispiel die Lohnflexibilität deutlich höher als in Frankreich, Spanien und Grossbritannien. Überdies sind die Gewerkschaften weniger einflussreich als etwa in Skandinavien, was laut einer OECD-Länderstudie für die Schweiz dazu beiträgt, dass die Marktkräfte hierzulande reibungsloser wirken. Drittens deutet einiges darauf hin, dass die Mobilität in der Schweiz trotz der relativ tiefen Arbeitslosigkeit nicht so hoch ist, wie der statistische Befund es vermuten lässt. Demographische, kulturelle und sprachliche Faktoren, die Industriestruktur, der Anteil ausländischer Arbeitskräfte am Total der Berufstätigen wie auch die geographische Verteilung von Pendlern in den Kantonen oder die Struktur der Altersvorsorge könnten unsere Resultate beeinflussen. Viertens sind die Transaktionskosten auf dem Schweizer Markt für Wohneigentum sehr hoch. Dies trägt, zusammen mit der Besteuerung des Eigenmietwertes, zu der im internationalen Vergleich sehr niedrigen Eigentumsquote bei. ■

Dieser Beitrag erschien erstmals in der «NZZ» vom 21./22.2.99.