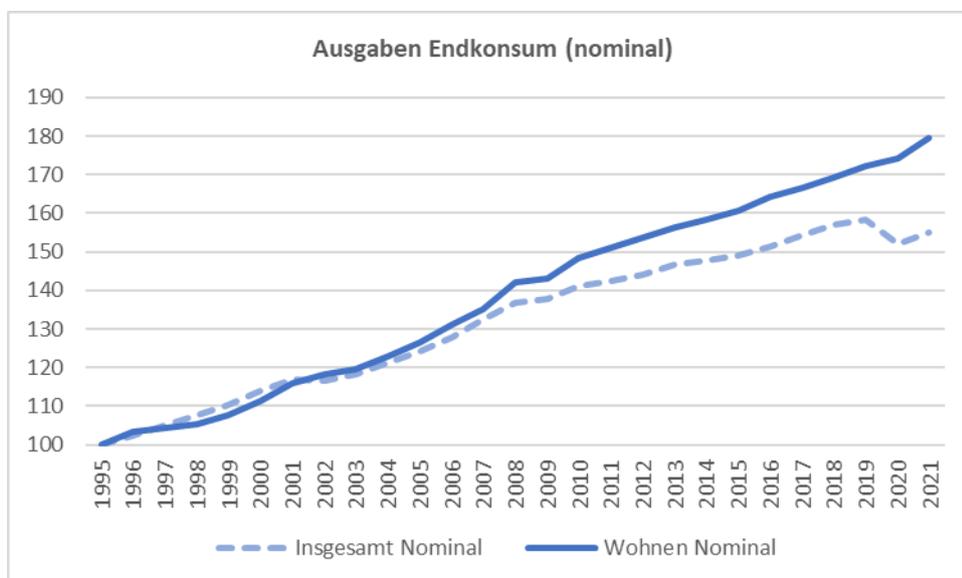


Wohnausgaben in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung

Dr. Frank Bodmer, Volkswirtschaftliche Beratung, 16.10.2023

Gemäss den Zahlen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) machen die Wohnausgaben in der Schweiz einen steigenden Anteil der gesamten Ausgaben für den Endkonsum der privaten Haushalte aus, dies ganz im Gegensatz zu den Zahlen der Verbrauchserhebungen. Lag der Anteil der Wohnausgaben gemäss VGR im Jahre 1995 noch bei rund 23 %, stieg er bis 2021 auf über 27 %. Dieser Anstieg stammt vor allem aus den Jahren nach 2007.

Ausgaben Endkonsum nach VGR (nominal)



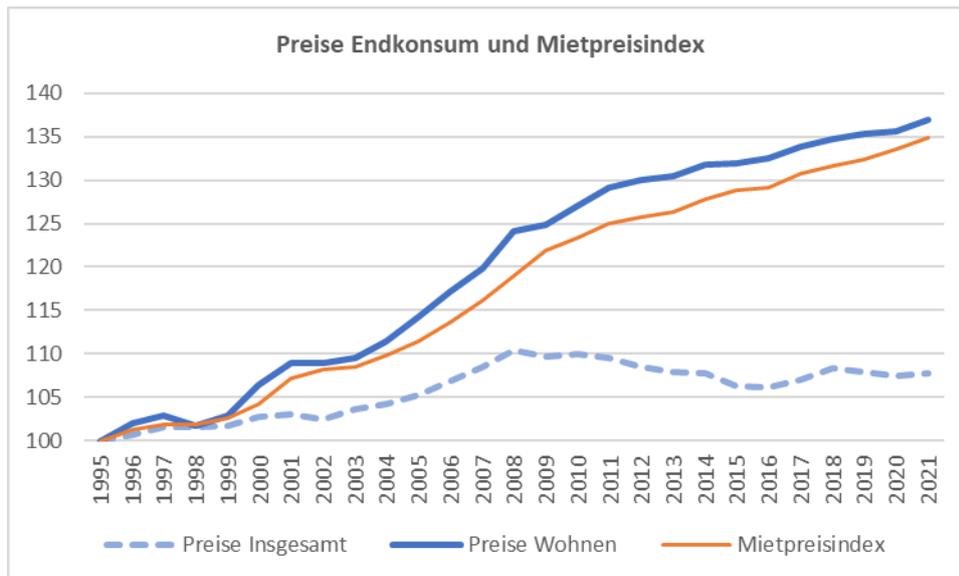
Quelle: BfS; eigene Berechnungen.

Bei den Zahlen der VGR sind neben den Kosten für Mieten, Wasser, Strom und Brennstoffe auch die impliziten Kosten des selbstgenutzten Wohneigentums berücksichtigt, welche für steuerliche Zwecke als Eigenmietwert bezeichnet werden. Diese impliziten Kosten fehlen in den Verbrauchserhebungen, wogegen die Kosten für Hypothekarzinsen dort berücksichtigt sind. Die Zahlen für die impliziten Kosten des selbstgenutzten Wohneigentums werden von den statistischen Ämtern aufgrund der Mieten für vergleichbare Objekte geschätzt.¹

¹ Manfred Klose und Norbert Schwarz (2019), Wohnungsvermietung in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen – Konzepte, Methoden und Ergebnisse, Statistisches Bundesamt, WISTA 6/2019.

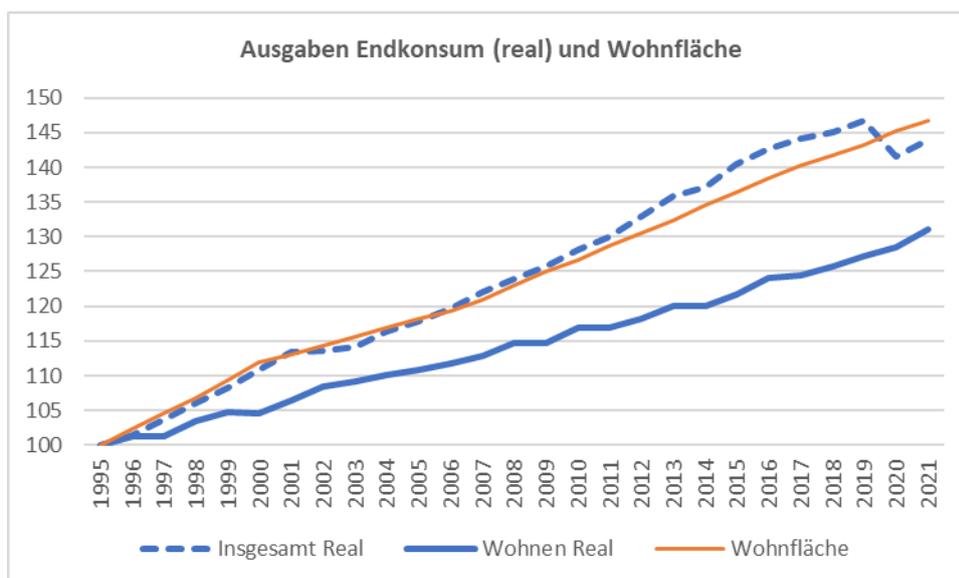
Gemäss VGR stieg der Preis des Wohnens zwischen 1995 und 2021 um rund 37 %, während das Preisniveau des gesamten Endkonsums nur um rund 8 % stieg. Damit lag der Anstieg der Wohnpreise noch leicht über dem Anstieg des Mietpreisindexes. Die effektiven Kosten des selbstgenutzten Wohneigentums haben sich in dieser Zeit aufgrund sinkender Zinsen dagegen deutlich reduziert, was den Unterschied zu den Verbrauchserhebungen erklärt.

Preise Endkonsum nach VGR und Mietpreisindex



Quelle: BfS; eigene Berechnungen.

Ausgaben Endkonsum nach VGR (real) und Wohnfläche



Quelle: BfS; eigene Berechnungen.

Als Folge des hohen Preisanstiegs lag der Anstieg des realen Endkonsums für Wohnen mit 31 % unter dem Wachstum der realen Gesamtausgaben. Ein alternatives Mass für den Anstieg des realen Wohnkonsums, die gesamte Wohnfläche für den Hauptwohnsitz der in der Schweiz ansässigen Bevölkerung, verzeichnete mit 47 % dagegen einen deutlich höheren Anstieg. Die Zahlen der VGR zu den Wohnausgaben sind damit nur begrenzt mit anderen Zahlen zur Entwicklung des schweizerischen Wohnungsmarktes in Einklang zu bringen. Dabei könnte das Problem durchaus auch beim Mietpreisindex liegen. Es ist auf die gemäss Wüest Partner sinkenden Angebots- und Bestandesmieten zu verweisen, welche in Widerspruch zu den steigenden Durchschnittsmieten des BfS stehen.