



In dieser Reihe werden auf Antrag der Forschungskommission Wohnungswesen Beiträge veröffentlicht, die aufgrund ihres besonderen Inhalts vor allem Fachkreisen bekanntgemacht werden sollen.

---

Auftragnehmerin:                   PROGNOS AG  
  Missionsstrasse 60-62  
  4011 Basel

Projektleitung/  
Verfasserin:                         Dr. Rita Baur

Durchführung der  
Interviews:                         GfS-Forschungsinstitut  
  Zürichstrasse 107  
  8134 Adliswil

Abschluss der Arbeit:             Mai 1992

Herausgeber:                       Bundesamt für Wohnungswesen  
  3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen:                     Eidg. Drucksachen- und  
  Materialzentrale,  
  3000 Bern  
  oder über den Buchhandel

Bestell-Nummer:                    725.525 D

© by Bundesamt für Wohnungswesen, Bern 1992

---

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

Die nach 1989 in mehreren Runden erfolgte Erhöhung der Hypothekarzinsen, die zunehmenden erneuerungsbedingten Mietzinsanstiege wie auch die in diesem Zusammenhang laut gewordenen Befürchtungen über die Belastbarkeit der Haushalte mit Wohnausgaben haben die Forschungskommission Wohnungswesen veranlasst, den konkreten Auswirkungen dieser Kostenerhöhungen auf der Haushaltsebene nachzugehen. Eine repräsentative Befragung von Mietern und Eigenheimbesitzern sollte aufzeigen, welche Haushalte in welchem Umfang von den jüngsten Kostenerhöhungen betroffen wurden und wie sie darauf reagierten. Wie hoch ist der Anteil der Haushalte, die als Folge gestiegener Wohnkosten in finanzielle Engpässe gerieten und zu Änderungen in der Erwerbstätigkeit, im Sparverhalten oder in der Wohnsituation gezwungen wurden? Müssen Haushalte aufgrund der Wohnkostenbelastung die Ausgaben für andere existenziell notwendige Güter in unverantwortbarem Ausmass einschränken? Oder haben die gestiegenen Wohnkosten zu einer vermehrten Inanspruchnahme öffentlicher Sozialhilfen geführt? Um Antworten zu solchen und andern Fragen kommt nicht herum, wer objektiv die von verschiedenen Seiten geforderten Massnahmen zur sozialen Absicherung der Kostenerhöhungen beurteilen will.

Die nun vorliegenden und insgesamt aufschlussreichen Befragungsergebnisse können allerdings nicht alle Informationsbedürfnisse befriedigen. So muss man sich etwa bei der sehr inhomogenen Gruppe der Eigentümer von selbstgenutzten Wohnobjekten aus methodischen und anderen Gründen mit Trendaussagen begnügen. Differenzierter sind dagegen die Einblicke in den Mietsektor, wobei einerseits Erkenntnisse aus früheren Untersuchungen bestätigt werden und andererseits neue und zum Teil auch kaum erwartete Tatbestände zum Ausdruck kommen. Ersteres gilt zum Beispiel für die nach wie vor hohe subjektive Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Eher überraschend ist hingegen die Tatsache, dass bis zum Herbst 1991 - dem Zeitpunkt der Befragung - viele Mieterhaushalte von Mieterhöhungen nicht oder nicht in dem Ausmass betroffen wurden, wie dies allein schon aufgrund der Hypothekarzinserhöhungen zu erwarten gewesen wäre. Nicht wenige Eigentümer konnten oder wollten offenbar die mietrechtlich mögliche Ueberwälzung der Hypothekarzinsen auf die Mieten nicht oder nicht vollumfänglich ausnutzen. Es muss jedoch betont werden, dass die Untersuchung nur einen begrenzten Ausschnitt der Kostenentwicklung abdeckt. Spätfolgen vergangener Hypothekarrunden, wie sie die Mietpreiserhebung vom Frühjahr 1992 mit einem 3 %-Anstieg innert 6 Monaten ausweist, konnten ebenso wenig einbezogen werden wie die Wohnungswechsel, die erfahrungsgemäss oft zu Mieterhöhungen führen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem Begriff der "Zweidrittelgesellschaft" auch die Verhältnisse im Wohnbereich gut charakterisiert werden können. Für rund zwei Drittel der Mieter- und Eigentümerhaushalte stellen die gestiegenen Wohnkosten keine ernsthafte Belastung dar. Für ein Drittel hingegen haben die Kosten die Grenzen der Tragfähigkeit erreicht oder bereits überschritten. Ueberdurchschnittlich vertreten sind darin die Rentnerinnen und Rentner, deren oft schwierige Situation zusätzlich dadurch verschärft wird, dass ihnen im Vergleich zu andern Gruppen weniger Kompensationsmöglichkeiten offen stehen. Sollten die Anspannungen im Hypothekarbereich andauern oder sich gar verstärken, so muss für dieses gefährdete Drittel der Haushalte noch vermehrt nach Lösungen zur Linderung ihrer Wohnprobleme gesucht werden.

La hausse des taux hypothécaires qui, après 1989, est intervenue en plusieurs étapes, les majorations de loyer plus fréquentes dues aux besoins de rénovation ainsi que les craintes ouvertement exprimées dans ce contexte face à l'aptitude des ménages à supporter la charge que représente le logement, ont conduit la Commission de recherche pour le logement à identifier l'impact de ces hausses sur les ménages. Une enquête représentative menée auprès des locataires et des propriétaires devait mettre en évidence quels avaient été les ménages touchés par les récentes augmentations des coûts et leur ampleur et la manière dont ceux-ci avaient réagi. Quelle est la part des ménages qui, suite aux hausses des coûts du logement, connaissent des difficultés financières et ont été contraints à changer de travail, à modifier leur comportement face à l'épargne ou leurs conditions de logement? En raison des charges pesant sur le logement, les ménages doivent-ils limiter, dans des proportions considérables, leurs dépenses pour d'autres biens de première nécessité? Ou bien, est-ce que ces hausses ont conduit à l'augmentation des demandes d'aides sociales publiques? Pour porter un jugement objectif sur les mesures en faveur d'une protection sociale contre les hausses des coûts laquelle est demandée par divers cercles, il est inévitable de répondre à ces questions fondamentales et à d'autres encore.

Les résultats de cette enquête, présentés ici et significatifs dans leur ensemble, ne peuvent cependant pas satisfaire à tous les besoins d'information. Ainsi, vu les disparités qui existent dans la catégorie des propriétaires occupant en propre leur logement et pour des raisons méthodiques ou autres, on doit se contenter de présenter des tendances globales. En revanche, les données quant au secteur locatif sont plus différenciées bien que, d'une part certaines constatations relevées lors d'études précédentes se confirment et que, d'autre part des faits nouveaux et partiellement inattendus apparaissent. Le premier point concerne par exemple la persistance d'un fort sentiment de satisfaction subjective sur la situation du logement. Par contre, il est plutôt étonnant de relever que, jusqu'en automne 1991, - date de l'enquête - de nombreux ménages n'étaient pas touchés par les hausses de loyer ou l'étaient dans une moindre mesure que les seules majorations du taux hypothécaire auraient pu le laisser attendre. Beaucoup de propriétaires ne pouvaient ou ne voulaient manifestement pas répercuter pleinement la hausse des taux hypothécaires comme le leur permet le droit du bail. Il faut toutefois insister sur le fait que l'enquête ne couvre qu'une partie limitée de l'évolution des coûts. Ainsi, n'ont pu être prises en compte les répercussions tardives d'anciennes hausses du taux hypothécaire, telles que les présente le sondage sur les loyers réalisé au printemps 1992 et qui montre une majoration de 3 pour cent en l'espace de 6 mois, de même que les changements de locataires qui entraînent souvent, d'après les expériences en la matière, des augmentations de loyer.

En résumé, on peut établir que le terme "société des deux tiers" caractérise également bien les relations qui existent dans le domaine du logement. L'augmentation des frais liés au logement ne représente aucune difficulté sérieuse pour environ deux tiers des ménages locataires ou propriétaires. En revanche, pour un tiers d'entre eux, les charges ont déjà atteint ou même franchi les limites du supportable. Cette catégorie renferme une surreprésentation de rentières et de rentiers dont la situation est encore aggravée par le fait que leurs possibilités de compensation sont moindres que celles dont disposent d'autres groupes. Si les tensions dans le domaine hypothécaire devaient durer ou même s'accroître, il faudrait renforcer la recherche de solutions visant à atténuer les problèmes de logement rencontrés par ce tiers des ménages menacés.

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>KURZFASSUNG</b>	1
<b>RESUME SUCCINCT</b>	5
<b>1. Der Auftrag</b>	9
<b>2. Die Befragung</b>	13
2.1 Durchführung der Befragung, Auswahlverfahren	13
2.2 Zusammensetzung der Befragten	14
2.3 Zur Repräsentativität der Ergebnisse	15
2.4 Wichtige Variablen und Gruppierungen	17
<b>3. Mieterhaushalte</b>	23
3.1 Wohnungen und Mieten	23
3.2 Miete und Einkommen	30
3.3 Die Mieterhöhungen seit Anfang 1990	36
3.3.1 Methodische Vorbemerkung	36
3.3.2 Ergebnisse	37
3.4 Belastungsgrenzen und Reaktionsweisen der Haushalte auf gestiegene Mietbelastung	44
3.4.1 Belastungsgrenzen	44
3.4.2 Reaktionsweisen	52
3.5 Vergleich mit Ergebnissen von 1983	63
<b>4. Eigentümer</b>	69
4.1 Eingrenzung, Probleme	69
4.2 Wohnkostenbelastung der Eigentümer nach den Hypothekarzinsrunden - einige Tendenzen	71
<b>ANHÄNGE</b>	
Methodischer Anhang	77
Fragebogen	81

## KURZFASSUNG

Die vier Hypothekarzinsrunden zwischen 1989 und 1991 führten zu einem erheblichen Anstieg der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer. Nach einer längeren stabilen Periode wirkten diese Entwicklungen wie ein Schock. Eine repräsentative Befragung bei Mietern und Eigentümern sollte Hinweise erbringen über die tatsächliche Betroffenheit, über die neue Belastungssituation und darüber, wie die Haushalte gestiegene Wohnkosten kompensieren.

Es wurden im September/Oktober 1991 1.482 mündliche Interviews durchgeführt, die für die schweizerische Wohnbevölkerung (einschl. assimilierter Ausländer) repräsentativ sind. 69 % der Befragten sind Mieter, 31 % Eigentümer des Hauses bzw. der Wohnung.

### Mieter

Die durchschnittliche **Bruttomiete** (Miete und Nebenkosten) lag im Oktober 1991 bei gut 1.000.- Franken. Je etwa ein Fünftel der Haushalte zahlte eine Bruttomiete bis 600.- Franken oder über 1.400.- Franken. Die Haushalte können auf zwei Weisen von **Mieterhöhungen** betroffen gewesen sein: durch Erhöhung der Miete in bestehenden Mietverhältnissen oder als Wohnungssuchende. Über letztere gibt die Untersuchung nur indirekt Auskunft.

In den bestehenden Mietverhältnissen (zum Zeitpunkt der Befragung seit mehr als einem Jahr bestehend) haben 23 % der Haushalte in den Jahren 1990 und 1991 keine Mieterhöhung gehabt, 77 % hatten eine (oder mehrere) Erhöhungen. Für die Mehrzahl der Haushalte hielten sich die prozentualen Erhöhungen in relativ engen Grenzen: fast 60 % hatten in den zwei Jahren eine Mieterhöhung bis max. 10 % (bzw. gar keine), ein gutes Viertel musste Mieterhöhungen von 16 % oder mehr hinnehmen. Die Mieten der teuren Wohnungen wurden stärker erhöht als die der unteren Mietpreisklassen. Offenkundig sind in den bestehenden Mietverhältnissen die Mieterhöhungsspielräume überwiegend nicht voll ausgeschöpft worden. Es ist anzunehmen, dass ein erheblicher Teil der gesamten Mieterhöhungen bei Mieterwechsel vorgenommen wird.

Durchschnittlich mussten die Haushalte im Oktober 1991 knapp ein Viertel ihres **Haushaltsnettoeinkommens** (vor Steuern) für **Miete und Nebenkosten** aufbringen<sup>1)</sup>. Gegenüber 1983 hat sich die Wohnkostenbelastung um drei Prozentpunkte, gegenüber 1986 um einen Prozentpunkt, erhöht. Ein Fünftel der Haushalte muss bis max. 15 % des Nettoeinkommens für die Wohnkosten aufwenden, ein Fünftel mehr als 35 %. Die Belastung sinkt mit steigendem Einkommen stark ab. Weit überdurchschnittliche Anteile ihres Einkommens müssen vor allem die Rentnerhaushalte und generell die unteren Einkommensgruppen (bis 2.000.- Franken im Monat) für das Wohnen aufwenden.

Der Mietanteil am Einkommen ist nur ein eingeschränkter Indikator für die Tragfähigkeit der Miete. Es wurde daher auch nach der **subjektiven Beurteilung der Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen** gefragt. Zwei Drittel der Mieter sagen, dass die Miete im Verhältnis zum Einkommen angemessen und gut zu tragen ist, für rund ein Drittel wird die Miete zur Belastung: sie geben an, dass im Verhältnis zum Einkommen die Miete gerade noch zu tragen oder zu hoch ist. Von den Rentnerhaushalten empfindet fast die Hälfte die Miete als Belastung, unter den übrigen Haushaltstypen ist es jeweils ca. ein Viertel.

Auf im Verhältnis zum Einkommen zu hohe (bzw. zu hoch gewordene) Wohnkosten reagieren die meisten Haushalte mit Einsparungen bei anderen Ausgaben (am häufigsten gespart wird an Bekleidung und Schuhen, Ferien und Reisen und dem Ausgehen), mit dem Verschieben grösserer Anschaffungen und mit geringerer Sparleistung. Jeweils nur Minderheiten haben durch Mehrarbeit (bzw. Arbeitsaufnahme eines Haushaltsmitglieds) das Einkommen angepasst, greifen auf Ersparnisse zurück, erhalten Unterstützung durch die Familie, müssen Schulden machen oder denken an einen Wohnungswechsel.

---

1) Der Anteil dürfte namentlich im Lichte der Ergebnisse der Verbrauchserhebung 1990 etwas überschätzt sein, da davon auszugehen ist, dass Sonderbestandteile des Einkommens (insbesondere 13. Monatsgehalt und Einkommen aus Vermögen) in die Einkommensangaben nicht eingegangen sind.

### Eigentümer<sup>1)</sup>

Eigentümer sind in bezug auf die **Wohnkosten** eine sehr inhomogene Gruppe: Ein rundes Drittel hat kein Fremdkapital oder ein so niedriges, dass die jährlichen Kosten für Hypothekarzinsen und Amortisation bei max. 4.000.- Franken liegen, ungefähr ein Viertel hat jährliche Kosten von mehr als 16.000.- Franken. Dies hängt vor allem mit der Besitzdauer zusammen: am geringsten belastet sind die Haushalte, die schon länger als 20 Jahre im Besitz ihres Hauses oder ihrer Wohnung sind, am stärksten belastet sind die Haushalte, die in den letzten fünf Jahren Eigentümer wurden. Von den Alteigentümern sind entsprechend viele von den **Hypothekarzinserhöhungen** gar nicht oder nur sehr gering berührt worden; andererseits stehen für viele der sowieso schon hoch belasteten "jüngeren" Eigentümer die Probleme erst noch bevor, wenn Festzinshypotheken auslaufen. Wegen der sehr geringen Wohnkosten der Alteigentümer liegt der durchschnittliche **Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen** bei Eigentümern leicht unter dem der Mieter. Die Gruppe mit dem höchsten Wohnkostenanteil (36 % oder mehr) ist bei Mietern und Eigentümern etwa gleich stark. Ähnlich wie bei den Mietern empfinden auch bei den Eigentümern rd. zwei Drittel die Wohnkosten als angemessen im Verhältnis zum Einkommen, rd. ein Drittel als an der Grenze oder zu hoch.

---

1) In die Auswertung einbezogen wurden nur Eigentümer von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum.



## RESUME SUCCINCT

Les quatre modifications du taux hypothécaire survenues entre 1989 et 1991 ont entraîné une augmentation considérable des loyers des locataires et des charges financières des propriétaires. Après une période stable relativement longue, ces évolutions ont provoqué un effet de choc. Par un recensement représentatif auprès des locataires et des propriétaires, nous avons souhaité obtenir des renseignements quant à la mesure dans laquelle les intéressés ont effectivement été touchés, sur la nouvelle situation engendrée par ces charges et sur la manière dont les ménages ont compensé ces augmentations des charges.

En septembre/octobre 1991, nous avons procédé à 1482 interviews orales, représentatives de la population résidente suisse (y compris les étrangers assimilés). 69% des personnes interrogées étaient des locataires, alors que 31% étaient propriétaires de la maison ou de l'appartement dans laquelle ou lequel ils habitent.

### Locataires

Le loyer brut moyen (loyer et frais accessoires) s'élevait, en octobre 1991, à un peu plus de Fr. 1.000,- par ménage. Un cinquième des ménages payait un loyer brut de moins de Fr. 600, un autre cinquième plus de Fr. 1400,-. Les ménages sont touchés par les augmentations de loyer de deux manières: soit en tant que locataires, par une augmentation de leur loyer actuel, soit en tant que personnes à la recherche d'un logement. En ce qui concerne ce second groupe, l'étude ne nous renseigne que de manière indirecte.

Quant aux contrats de baux existants (soit au moment du recensement depuis plus d'un an), 23% n'ont pas enregistré d'augmentation de loyer entre 1990 et 1991, les 77% restants en ont accusé une ou même plusieurs. Pour la plupart des ménages, le pourcentage des augmentations s'est situé dans des limites relativement étroites: près de 60% des ménages ont enregistré une augmentation de loyer allant jusqu'à 10% (ou pas d'augmentation du tout), un bon quart s'est vu notifier des augmentations de 16% ou davantage. Les loyers des logements de classes supérieures ont été augmentés plus fortement que ceux des classes inférieures. Il

apparaît à l'évidence que dans la majorité des cas, les possibilités d'augmenter les loyers des baux existants n'ont pas été exploitées pleinement. On peut supposer que la majeure partie des augmentations se fera lors d'un changement de locataire.

En octobre 1991, les ménages ont consacré en moyenne un petit quart du revenu du ménage net (avant déduction des impôts) au loyer et aux frais accessoires<sup>1)</sup>. Comparée à 1983, la charge locative a augmentée de 3 pourcents; comparée à 1986, de 1 pourcent. Un cinquième des ménages doit consacrer jusqu'à 15% de son revenu net aux charges locatives, un autre cinquième plus de 35%. La proportion de la charge par rapport au revenu diminue d'autant plus fortement que les revenus sont élevés. Ce sont notamment les retraités et, de manière générale, les groupes de la population à revenu bas (moins de 2.000,-- francs par mois) qui consacrent au loyer une proportion nettement plus élevée que la moyenne.

La proportion de la charge locative par rapport au revenu ne constitue toutefois qu'un indice limité permettant de juger dans quelle mesure le loyer peut être supporté par les ménages. Pour cette raison, la question du jugement subjectif de la charge locative par rapport au revenu a été évoquée dans cette enquête. Deux tiers des locataires indiquent que le loyer était adapté à leur revenu et donc supportable, alors que pour le dernier tiers, le loyer constituait effectivement un problème. Ces derniers indiquent que le loyer est, par rapport à leur revenu, tout juste supportable ou trop élevé. En ce qui concerne les ménages des retraités, pour presque la moitié d'entre eux la charge locative constitue un problème; parmi les autres types des ménages, environ un quart d'entre eux sont de cet avis.

Au loyer trop élevé (ou devenu trop élevé) par rapport au revenu, la majeure partie des ménages réagissent par des économies réalisées dans d'autres domaines (le plus souvent ils économisent dans le budget destiné à l'habillement et aux chaussures ou diminuent le budget des vacances, des voyages et des sorties). Un certain nombre de ménages retardent les investissements importants ou font moins d'économies. Seule une minorité a adapté son revenu par un surplus de travail (reprise du travail d'un membre du ménage), a puisé dans ses économies, a

---

1) Cette proportion pourrait être légèrement exagérée - au vu notamment des résultats de l'enquête sur la consommation de 1990 - étant donné que des éléments particuliers du revenu (notamment le 13e salaire et le revenu réalisé par la fortune) n'ont pas été pris en compte dans le calcul du revenu.

bénéficié d'un soutien de la famille, est obligé de contracter des dettes ou envisage un déménagement.

### **Propriétaires<sup>1)</sup>**

En ce qui concerne la charge financière liée à l'habitat, les propriétaires constituent un groupe très peu homogène. Environ un tiers n'a pas investi de capital étranger ou un montant si peu élevé que les intérêts hypothécaires annuels et l'amortissement se situent à 4.000 francs au maximum. Pour environ un quart des propriétaires, les charges annuelles représentent plus de 16.000 francs. Ceci dépend essentiellement depuis quand la maison est en leur propriété. En ce qui concerne les ménages propriétaires de leur maison ou de leur appartement depuis plus de 20 ans, la charge est une des moins importantes. En revanche, pour les ménages qui ont acquis leur propriété ces cinq dernières années, la charge est une des plus élevées. Quant au groupe des propriétaires de longue date, une faible proportion est concernée par les hausses des taux hypothécaires; par contre, pour de nombreux "jeunes" propriétaires, pour qui la charge est de toute façon importante, les problèmes s'aggraveront encore au moment où les hypothèques fixes arriveront à échéance. Les propriétaires de longue date influencent vers le bas le résultat de la proportion moyenne des charges financières liées à l'habitat par rapport au revenu, de telle sorte que cette moyenne se situe légèrement en-dessous de celle enregistrée pour les locataires. Le groupe pour lequel cette charge constitue la proportion la plus élevée (36% et plus) est à peu près identique pour les locataires que pour les propriétaires. Comme en ce qui concerne les locataires, environ deux tiers des propriétaires considèrent la charge financière liée à l'habitat adaptée à leur revenu, pour environ un tiers, la limite est déjà atteinte, voire dépassée.

---

1) Dans l'étude, seuls les propriétaires des maisons familiales ou de logements en propriété par étages ont été pris en compte.

## 1. DER AUFTRAG

Infolge der mehrfachen Hypothekarzinserhöhungen zwischen Mai 1989 und Mitte 1991 sind die Wohnkosten stark angestiegen. Eigentümer von Häusern und Wohnungen mussten innerhalb kurzer Zeit bis zur Hälfte mehr für die Hypotheken aufbringen, Mieter waren innerhalb von zwei Jahren von mehrfachen kräftigen Mieterhöhungen betroffen. Insbesondere nach einer längeren relativ stabilen Periode wirkten diese Entwicklungen wie ein Schock. Hinzu kam, dass für Nachfrager auf dem Mietwohnungsmarkt zunehmend Wohnungsknappheit spürbar wurde (als Folge der geringen Neubautätigkeit und steigender Haushaltszahlen) und dass neue Eigentümer wegen der Kostenexplosion der Baulandpreise und der gestiegenen Baukosten sowieso schon höhere "Eintrittspreise" zu entrichten hatten. Es setzte eine umfangreiche öffentliche Diskussion darüber ein, ob Wohnen in der Schweiz noch bezahlbar ist und ob und wie staatliche Stellen eingreifen sollten.

In dieser Situation haben das **Bundesamt für Wohnungswesen** und die **Forschungskommission Wohnungswesen** im Juli 1991 die **PROGNOS AG** mit einer Untersuchung zu den Auswirkungen der Wohnkostenerhöhungen auf die Haushalte beauftragt. Im Rahmen der Untersuchung sollte aufgezeigt werden, welche Haushaltsgruppen von den jüngsten Mietzins- und Belastungserhöhungen besonders betroffen wurden und wie diese Haushalte mit gestiegenen Wohnkostenbelastungen umgehen. Die Untersuchung sollte damit auch Hinweise bringen, welche Konsequenzen die gestiegenen Wohnkosten ggf. für andere Bereiche haben (z. B. wachsender Unterstützungsbedarf). Als mögliche Reaktionsweisen wurden vor allem berücksichtigt:

- Wohnungswechsel (beabsichtigter und vollzogener),
- Einkommensstrategien (Strategien zur Vermehrung des Einkommens),
- Veränderung des Sparverhaltens einschliesslich Verschuldung,
- Veränderung der Haushaltsausgaben,
- Inanspruchnahme von Hilfsangeboten im formellen und informellen Bereich,
- Umverteilung der Wohnkostenbelastung z. B. durch Untervermietung.

Die Studie greift ein aktuelles Thema auf, zu dem noch kaum Forschungsergebnisse vorliegen. Sie ist so angelegt, dass sie repräsentative Ergebnisse für die gesamte Schweiz erbringt, eine Aufteilung nach Haushaltstypen und Regionentypen erlaubt und bezüglich der Reaktionsweisen einen Einblick in die wichtigsten Verhaltensmuster ermöglicht. Weder von der Anzahl der Interviews her noch vom inhaltlichen Umfang der Befragung erlaubt die Studie allerdings sehr differenzierte Aufgliederungen und Einblicke. Entsprechend der Aktualität und Neuigkeit der Fragestellung war vielmehr das Ziel, einen **ersten Überblick** über das Ausmass der Betroffenheit und die Art und Weise der Reaktionen zu erhalten.

Anlass und **Hintergrund** für die Studie waren, wie gesagt, die massiven **Hypothekarzinsenerhöhungen** seit Mitte 1989. Dieser Hintergrund soll im folgenden noch einmal kurz rekapituliert werden.

- Die Hypothekarzinsen waren nach einem relativ starken Anstieg bis Mitte der 70er Jahre 1980 mit 4 % für alte und neue Hypotheken wieder auf ein niedriges Niveau gesunken.
- Danach erfolgte bis 1983 ein Anstieg auf über 6 % für Neuhypotheken und rd. 6 % für Althypotheken.
- Anschliessend erfolgte eine Senkung und eine stabile Periode mit 5 - 5,5 % sowohl für Alt- als auch für Neuhypotheken bis 1988.
- In drei Runden wurden dann zwischen dem 1. Mai 1989 und dem 1. April 1990 die Hypothekarzinsen angehoben, und zwar um 1,25 Punkte innerhalb von weniger als 12 Monaten.
- In einer vierten Runde schliesslich zwischen Ende 1990 und Juli 1991 wurden die Hypothekarzinsen noch einmal angehoben, mit dem Resultat, dass Neuhypotheken bei 8 % oder darüber liegen, die Althypotheken bei 6,5 - 7 %. Je nach Ausgangslage konnten daraus Hypothekenzusatzkosten bis zu 60 % entstehen.

Die Hypothekarzinsenerhöhungen können gemäss einer mietrechtlichen Überwälzungsformel auf den **Mietpreis** überwält werden. Eine Hypothekarzinsenerhöhung von 1/4 % erlaubt nach der am 1.7.1990 geänderten Überwälzungsformel folgende maximale Mietzinsenerhöhung:

- Bei einem Hypothekarzins unter 5 % darf die Miete pro 1/4 % Anhebung des Hypothekarsatzes um 3 % gesteigert werden,
- bei einem Hypothekarzins zwischen 5 und 6 % pro 1/4 Prozent um 2,5 %,
- bei einem Hypothekarzins über 6 % pro 1/4 % um 2 %.

Eine Hypothekarzinsenerhöhung um einen Prozentpunkt bedeutet (bei Hypothekarzinsen ab 6 %) demnach eine Mieterhöhungsmöglichkeit um 8 %. Bei den gesamten Hypothekarzinsenerhöhungen seit 1989 bis Mitte 1991 lagen somit rein hypothekarzinsbedingt Mieterhöhungen um 20 % - 25 % "drin".

Hypothekarzinsenerhöhungen sind jedoch nicht der einzige Anlass für Mieterhöhungen. Weitere wichtige Anlässe bzw. Begründungen können sein:

- Die Anpassung an orts- und quartiersübliche Mietzinse,
- Mehrleistungen des Vermieters durch wertvermehrende Investitionen,
- Kaufkrafterhaltung des risikotragenden Kapitals.

Sonderfälle sind ferner die reine Kostenmiete und die Indexierung des gesamten Mietzinses.

Bei neu- oder erstvermieteten Wohnungen kann man de facto von einem frei ausgehandelten Mietzins ausgehen, auch wenn der Mietzins ggf. der Nachprüfung auf "Missbräuchlichkeit" unterliegt. Nach allgemeiner Ansicht werden die gewichtigsten Mietzinsenerhöhungen bei Neuvermietung vorgenommen, während in bestehenden Mietverhältnissen im Interesse einer stabilen Mieterschaft, aus Rücksicht auf bestehende Bindungen und vielen anderen Gründen die Mietzinse häufig nicht bis zum letzten ausgereizt werden. Dies wird auch in dieser Untersuchung bestätigt.

## 2. DIE BEFRAGUNG

### 2.1 Durchführung der Befragung, Auswahlverfahren

Insgesamt wurden 1.482 mündliche Interviews durchgeführt und ausgewertet<sup>1)</sup>. Mit der Durchführung der Befragung wurde das GfS-Forschungsinstitut der Schweizerischen Gesellschaft für praktische Sozialforschung, Zürich, beauftragt. Die Befragung bei Schweizer Haushalten in der Deutsch- und Westschweiz fand in zwei Wellen im Rahmen von Mehrthemenumfragen im September und Oktober 1991 statt. Für die Befragung im Tessin und von Haushalten ausländischer Nationalität wurden separate Stichproben gezogen; diese Befragungen fanden ebenfalls im September/Okttober 1991 statt.

Das Auswahlverfahren war ein **Random-/Quotaverfahren** für die zufallsgesteuerte Auswahl von Ortschaften (sampling points), proportional zur Einwohnerzahl auf der ersten Stufe, sowie von Zielpersonen innerhalb der gewählten Ortschaften nach Quotenvorgaben (Alter, Geschlecht, Beruf, Lebensstandardklasse) auf der zweiten Stufe.

Durchgeführt wurden persönliche Interviews mit den Zielpersonen zu Hause anhand eines strukturierten Fragebogens mit vorwiegend geschlossenen und einigen offenen Fragen. Der Befragungsteil zu dieser Untersuchung dauerte zwischen 15 und 25 Minuten.

Methodisch handelt es sich bei der gewählten Vorgehensweise um eine Personensichprobe. Sie musste für die Zwecke dieser Untersuchung in eine Haushaltsstichprobe umgewichtet werden, da sich Wohnungsfragen überwiegend auf Haushalte beziehen (siehe Anhang).

---

1) 10 weitere Interviews wurden nicht in die Auswertung einbezogen, weil es sich um Wohnsiondersituationen handelte (kostenlose Wohnungsbenutzung gegen Mitarbeit und anderes mehr).

## 2.2 Zusammensetzung der Befragten

Die 1.482 Befragten verteilen sich in etwa dem Bevölkerungsanteil entsprechend auf die drei Landesteile (Tab. 2.1):

**Tabelle 2.1:** Zusammensetzung der Befragten im Vergleich zur Wohnbevölkerung

	Befragte in %	Wohnbevölkerung 1989 in %
<b>Landesteil</b>		
Deutschschweiz	72	75
Franz. Schweiz	22	21
Tessin	6	4
<b>Summe</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Nationalität</b>		
Schweizer	91	84
Ausländer	9	16
<b>Summe</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Alter<sup>1)</sup></b>		
20 - 29 Jahre	19	21
30 - 39 Jahre	24	20
40 - 49 Jahre	20	19
50 - 59 Jahre	14	15
60 - 67 Jahre	10	12
70 und älter	13	13
<b>Summe</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Geschlecht</b>		
männlich	50	44
weiblich	50	56
<b>Summe</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

1) Prozentwerte bezogen auf die ab 20jährigen

Neun Prozent der Befragten sind Ausländerinnen oder Ausländer. Dies entspricht einem bei solchen Befragungen üblichen Anteil, da nur sogenannte "assimilierte" Ausländer befragt wurden, d. h. solche, die der Landessprache ihres jeweiligen Wohngebietes mächtig sind.

Befragt wurden je zur Hälfte Männer und Frauen. Die untere Altersgrenze lag bei 20, eine obere gab es nicht. Grundsätzlich wurden nur Männer oder Frauen be-



fragt, die einem Haushalt vorstehen; junge Erwachsene, die noch im Haushalt der Eltern leben, wurden aus der Wohnungsbefragung ausgeklammert. Die Zusammensetzung der Befragten nach Altersgruppen entspricht in etwa der der schweizerischen Wohnbevölkerung.

In der ursprünglichen Personenstichprobe sind 67 % der Befragten Mieter, 33 % Eigentümer des Hauses oder der Wohnung. In der umgewichteten Haushaltsstichprobe sind 69 % Mieter, 31 % Eigentümer. Die Mieter-/Eigentümerstruktur nach Haushaltsgrösse gibt Tabelle 2.2 wieder.

Tabelle 2.2: Eigentumsverhältnisse nach Haushaltsgrößen

Haushaltstypen	Mieter	Eigentümer - in % -	Summe	n <sup>1)</sup>
1 Person	85	15	100	430
2 Personen	66	34	100	444
3 Personen	64	36	100	238
4 Personen	62	38	100	237
5 oder mehr Personen	44	56	100	133
<b>insgesamt</b>	<b>69</b>	<b>31</b>	<b>100</b>	<b>1.482</b>

1) n = Stichprobenumfang

### 2.3 Zur Repräsentativität der Ergebnisse

Die Stichprobenanlage gewährleistet im Prinzip, dass ein repräsentativer Querschnitt der Bevölkerung befragt wurde. In wichtigen Merkmalen (Alter, Geschlecht, Landesteil) entspricht die Zusammensetzung der Stichprobe der der Wohnbevölkerung. Dass die Stichprobe als repräsentativ gelten kann, zeigt sich auch an zwei wohnungsbezogenen Merkmalen:

- Das Verhältnis Eigentümer/Mieter entspricht mit 31:69 dem Erwartungswert.

- Die in der Befragung ermittelten Mietpreise können mit denen der amtlichen Mietpreiserhebung verglichen werden. Wie Tabelle 2.3 zeigt, entsprechen sich diese sehr gut. Lediglich bei den 3-Zimmer-Wohnungen besteht eine durch die statistischen Fehlerspannen der Stichprobenbefragung nicht abgedeckte geringfügige Abweichung (Tab. 2.3).

**Tabelle 2.3:** Vergleich der Durchschnittsmieten (netto) zwischen amtlicher Mietpreisstatistik und Befragung

Zimmerzahl	amtliche Mietpreiserhebung Nov. 1991 <sup>1)</sup> Franken	Befragung (Mieten Okt. 1991) Franken	statistische Fehlerspanne der Befragungsergebnisse <sup>2)</sup> Franken
1	539	512	448 - 576
2	688	731	683 - 779
3	825	891	848 - 934
4	1.035	1.008	950 - 1.066
5 oder mehr	1.373	1.355	1.166 - 1.599

- 1) Bundesamt für Statistik, Mietpreiserhebung Herbst 1991.
- 2) Damit wird vom Stichprobenwert auf den "wahren" Wert geschlossen. Der wahre Wert liegt mit 95,5 %iger Sicherheit innerhalb der angegebenen Spanne. Man sieht, dass - mit Ausnahme der 3-Zimmer-Wohnungen - alle Abweichungen zwischen amtlicher Statistik und Befragungsergebnis innerhalb der statistischen Stichprobenungenauigkeit liegen.

Stichprobenergebnisse haben generell bestimmte Fehlerspannen in Abhängigkeit von der Grösse der Stichprobe, der Merkmalsverteilung und dem gewählten Genauigkeitsniveau. Anhaltspunkte für die Fehlerspannen bei den Ergebnissen dieser Befragung sind im Anhang wiedergegeben. In der folgenden Analyse werden Unterschiede zwischen Gruppen nur kommentiert und interpretiert, wenn sie statistisch signifikant sind (auf der Basis eines Vertrauensniveaus von 95,5 %).

## 2.4 Wichtige Variablen und Gruppierungen

Im folgenden werden Erläuterungen zu Schlüsselvariablen und vorgenommenen sozialstatistischen Gruppierungen gegeben.

**Haushaltstypen:** Die Befragten wurden nach der Zahl der Personen im Haushalt, der Zugehörigkeit von Kindern zum Haushalt und dem Alter bestimmten Haushaltstypen zugeordnet. Der Versuch, dadurch zu möglichst aussagefähigen Gruppen zu kommen, wurde allerdings durch die Zahl der Befragten limitiert, da bei weiterer Aufgliederung zu kleine Gruppen entstanden wären. Es wurden folgende Haushaltstypen gebildet:

- 1-Personen-Haushalte bis 64 Jahre. Diese werden für einzelne Fragestellungen weiter untergliedert in jüngere 1-Personen-Haushalte (bis 30 Jahre) und mittelalte.
- Mehr-Personen-Erwachsenenhaushalte bis 64 Jahre. Auch diese werden gelegentlich nach weiteren Altersgruppen untergliedert. Es handelt sich bei diesem Haushaltstyp in 2/3 der Fälle um 2-Personen-Haushalte.
- Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren im Haushalt. Hier sind auch die wenigen Haushalte von Alleinerziehenden eingeschlossen, weil die Basis für eine getrennte Auswertung nicht breit genug war.
- Rentnerhaushalte (Befragter ist 65 Jahre oder älter). Es handelt sich, von wenigen Ausnahmefällen abgesehen, um 1- oder 2-Personen-Haushalte. Sie werden in der Auswertung teilweise nach diesem Kriterium weiter unterschieden. Wegen des unterschiedlichen Rentenalters für Frauen und Männer ist die Abgrenzung im Randbereich unscharf.

Die folgende Tabelle 2.4 zeigt die Zusammensetzung dieser Haushaltstypen nach der Personenzahl im Haushalt und nach der Altersstruktur.

Tabelle 2.4: Altersstruktur und Haushaltsgrößen nach Haushaltstypen

	1-Pers. Haushalt bis 64 J.	Mehrpers: Erwachsenen haushalte bis 64 J.	Haushalte mit Kindern	Rentner- Haushalte
- in % -				
<b>Alter des/der Befragten</b>				
20 - 30 Jahre	47	34	25	-
31 - 64 Jahre	53	66	75	-
65 Jahre oder älter	-	-	-	100
<b>Summe:</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Haushaltsgrößen</b>				
1 Person	100	-	-	48
2 Personen	-	66	4	45
3 Personen	-	22	29	5
4 Personen	-	8	42	2
5 oder mehr Personen	-	4	25	-
<b>Summe:</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
n = 1)	287	414	477	280

1) Ohne 24 Fälle, bei denen eine Zuordnung zu Haushaltstypen nicht möglich war.

**Einkommen:** In der Befragung wurde das monatliche Einkommen des Haushalts erfragt, und zwar die Summe der Einkommen nach Abzug von AHV/IV/EO und der Pensionskassenbeiträge, aber vor Steuern. Einkommen aus Renten, Vermögen und andere Nicht-Erwerbseinkommen wurden ausdrücklich einbezogen. Das Einkommen wurde in Gruppen erfragt, und zwar bis 3.000.- Franken in 500er Gruppen, bis 6.000.- Franken in 1000er Gruppen und darüber in 2000er Gruppen. Beim Gegenstand der Studie war zunächst klar, dass das Haushaltseinkommen erfragt werden sollte und nicht das Einkommen der befragten Personen oder des Hauptverdieners im Haushalt. Für das Nettoeinkommen bzw. ausbezahlte Einkommen entschieden wir uns, weil es erfahrungsgemäss leichter angegeben werden kann als das Bruttoeinkommen, insbesondere bei mehreren Verdienern im Haushalt. Durch gewisse Zuschläge liesse sich im Prinzip auf das Bruttoeinkommen umrechnen.

Grundsätzlich ist es ausserordentlich schwierig, in Befragungen das Einkommen zu erheben, egal, welches Einkommenskonzept dahintersteckt.

- Ein erheblicher Anteil der Haushalte ist nicht oder nur ungern bereit, über das Einkommen Auskunft zu geben. In unserer Erhebung haben 17 % keine Angaben gemacht, in der Mikrozensus-erhebung 1986 waren es 25 %.
- Einkünfte aus Vermögen, regelmässige oder unregelmässige Übertragungsleistungen zwischen privaten Haushalten, Einkommen der selbständig Erwerbenden werden generell unzuverlässiger angegeben als regelmässige Erwerbseinkommen oder Renten. Insbesondere bei Rentnerhaushalten kann die fehlende Einbeziehung von Einkünften aus Vermögen zu erheblichen Verzerrungen führen. Bei regelmässigen Erwerbseinkommen kann man davon ausgehen, dass das 13. Monatsgehalt oder sonstige Sonderzahlungen nicht miteingerechnet werden.
- Das Haushaltseinkommen als an sich sinnvolle Bezugsgrösse für die Bewertung der Mietbelastung ist für manche Haushalte eine relativ irrelevante Grösse, z. B. dann, wenn erwerbstätige Kinder im Haushalt leben, die nur einen bestimmten Verpflegungsbeitrag leisten.
- Es gibt sowohl eine Tendenz zu höheren Angaben als auch zu niedrigeren Angaben (insbesondere bei höheren Einkommen).
- Für eine objektive Betrachtung müssten vom Einkommen regelmässige finanzielle Belastungen z. B. in Form von Alimenten, Unterstützungsleistungen für studierende Kinder und anderes mehr abgezogen werden.

Man tut gut daran, die Einkommensangaben als Tendenzangaben und nicht als tatsächliches Einkommen anzusehen. Dies gilt verstärkt dann, wenn die Haushalte private Übertragungsleistungen erhalten oder staatliche Unterstützung, die oft nicht dem Einkommen zugerechnet werden. Besonders problematisch sind daher die unteren Einkommensgruppen.

Für eine exakte Ermittlung des Anteils der Wohnkosten am Einkommen müsste eine sehr differenzierte Einkommenserhebung erfolgen, die sehr zeitaufwendig wäre und auf zusätzliche Widerstände stossen würde, also den Verweigereranteil in die Höhe treiben würde. Zielsetzung der Untersuchung war auch nicht eine solche Ermittlung, sondern Tendenzangaben und Unterscheidungen zwischen Grup-

pen mit niedriger, mittlerer und hoher Belastung, für die die vorliegenden Angaben ausreichend scheinen<sup>1)</sup>.

Für die Berechnungen des Anteils der Wohnkosten am Einkommen wurden die Mittelwerte der erfragten Einkommensgruppen herangezogen.

Ein Non-Respons-Anteil von 17 % beim Einkommen veranlasst, nach den Verzerrungen zu fragen, die dadurch zustande kommen können. Zu diesem Zweck wurden die Haushalte mit und ohne Einkommensangaben nach verschiedenen Fragen aufgegliedert, so nach dem Haushaltstyp, der Miethöhe, nach der Einschätzung der subjektiven Belastung durch die Wohnkosten und nach einer Interviewer-Einstufung auf einer 4-stufigen Lebensstandardklasse. Die Aufgliederung nach Haushaltstypen, nach der Miethöhe und nach der subjektiven Beurteilung der Mietbelastung deuten nicht auf eine systematische Andersartigkeit der Haushalte, die keine Einkommensangaben gemacht haben, hin. Die Interviewer-Einstufung nach Lebensstandardklasse signalisiert, dass Befragte in den höheren Einkommensgruppen möglicherweise die Einkommensangabe etwas häufiger verweigert haben, dass also eine gewisse Verzerrung zugunsten der unteren Einkommensgruppen vorhanden sein könnte. Andererseits ist natürlich auch die Interviewer-Einstufung zur Lebensstandardklasse nicht völlig zuverlässig.

**Miete und Nebenkosten, Mieterhöhungen:** Grundsätzlich wurde versucht, Miete und Nebenkosten (ohne Garage) für alle Zeitpunkte getrennt zu erheben. Wo die Befragten die Grössen nicht getrennt angeben konnten, wurden sie um die Nennung des Betrages für Miete und Nebenkosten gebeten. Nur rund die Hälfte der Befragten konnte Miete und Nebenkosten getrennt nennen (das entspricht in etwa den Verhältnissen, wie sie auch bei der Erhebung "Miete und Einkommen" 1983 vorgefunden wurden). Für die weiter zurückliegenden Zeitpunkte war es noch schwieriger, eine Aufteilung zu erhalten.

In der Auswertung wird das Verhältnis Miete - Nebenkosten einmal explizit aufgegriffen, im übrigen wird aber auf die **Bruttomiete**, also die Miete einschliesslich der Nebenkosten abgestellt. Prinzipiell wäre es möglich gewesen, mit entsprechen-

---

1) Es existiert keine amtliche Statistik und auch keine differenzierte und umfangreiche Erhebung zu Haushaltseinkommen, an deren Ergebnissen die Einkommensangaben dieser Befragung gemessen werden könnten

den Umrechnungsschlüsseln auch für die Haushalte, die eine Trennung nicht vornehmen konnten, auf eine reine Nettomietenbetrachtung abzustellen. Es schien uns jedoch aus zwei Gründen nicht opportun:

- Auch bei einer mietgruppenbezogenen Umrechnung wird die Nettomiete für 50 % der Haushalte berechnet, der Wert entspricht nur mehr oder weniger genau der tatsächlichen Nettomiete.
- Beim Gegenstand der Studie scheinen die Wohnkosten als Summe aus Nettomiete und Nebenkosten sowieso die angemessenere Grösse zu sein. Die Bruttomiete ist die Grösse, an der die Haushalte vermutlich auch ihre subjektive Belastungseinschätzung orientieren.

Als aktuelle Miete wurde die Miete im Oktober 1991 erfragt. Um eine vergleichbare Basis zu haben, wurde bei den Haushalten, die schon im September befragt wurden, ermittelt, ob auf Oktober eine Mieterhöhung bevorstand, und sie wurden gebeten, ggf. die Oktober-Miete anzugeben. Ferner wurde gefragt,

- wie hoch die Miete Anfang 1991 war,
- ob 1990 eine Mieterhöhung stattgefunden hat und, falls ja, wie hoch die Miete Anfang 1990 war.

Etwaige Mieterhöhungen schon auf Oktober 1989 infolge früherer Hypothekarzinsserhöhungen wurden somit nicht erfasst.

Die aktuelle Miete konnten oder wollten 6 % der Befragten nicht angeben, die häufigsten Nichtnennungen bzw. Verweigerungen gab es im Tessin. Für die zurückliegenden Zeitpunkte war der Anteil derer mit keiner Angabe höher: Die Miete von Anfang 1991 wurde von 11 % nicht genannt, die Miete Anfang 1990 von 30 % derer, die darüber Auskunft geben sollten, weil sie 1990 eine Mieterhöhung hatten.

**Verzinsung und Amortisation von Fremdkapital bei Eigentümern:** Eigentümer sollten die Jahreskosten für die Verzinsung von Fremdkapital und die Rückzahlung von Fremdkapital für ihr Haus/ihre Wohnung angeben. Sie wurden ferner gefragt, ob (und wie oft) sie seit Anfang 1989 Hypothekarzinsserhöhungen hatten und

wieviel mehr sie für die Hypothekarzinsen seit der ersten Erhöhung (1989 oder 1990) aufbringen müssen.

Erstmals wurde im Mikrozensus 1986 die Kostenbelastung für Wohnungs- und Hauseigentümer für selbstbewohnte Wohnungen und Häuser zu erfassen versucht. An der seinerzeitigen Vorgehensweise orientierte sich auch die jetzige Erhebung. Selbst eine ziemlich rudimentäre Form der Erfassung der Wohnkosten stösst bei Eigentümern schon auf grosse Schwierigkeiten.

- So hat z. B. rund 1/3 der Eigentümer keine Angaben zu den Wohnkosten gemacht, also weit mehr als bei den Mietern.
- Fast die Hälfte der befragten Eigentümer hat nicht zwischen Zinskosten und Rückzahlung unterschieden, und es war nicht immer zu klären, ob eine Tilgung vorgenommen wird.

Von solchen Schwierigkeiten abgesehen, wird eine den Mietern vergleichbare Erfassung der Wohnkostenbelastung auch durch die steuerliche Abzugsmöglichkeit der Hypothekarzinsen bei Eigentümern verhindert.



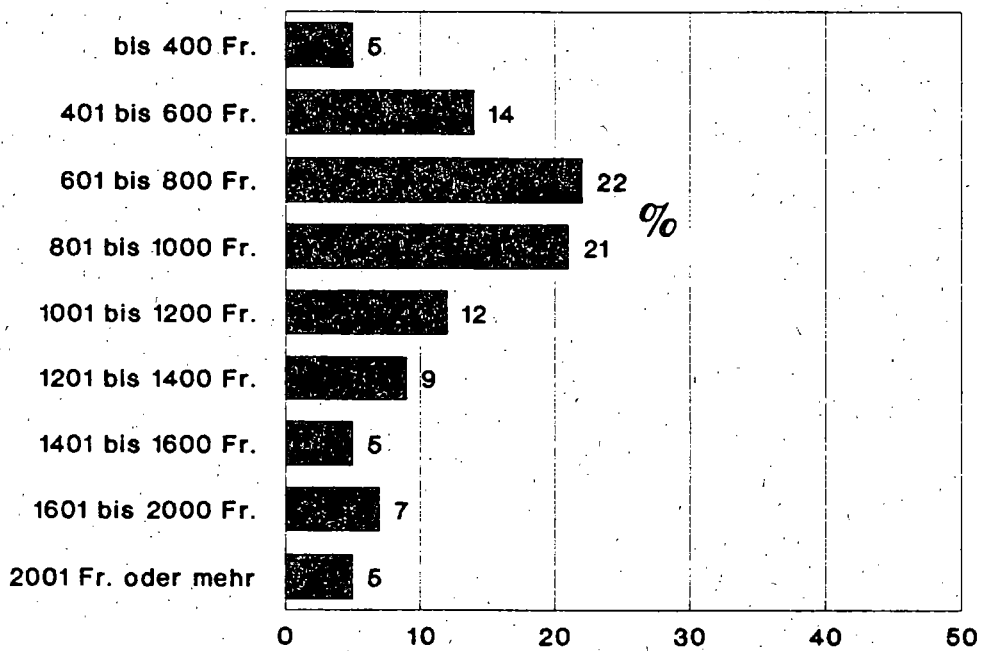
### 3. MIETERHAUSHALTE

#### 3.1 Wohnungen und Mieten

Die durchschnittliche Bruttomiete lag im Oktober 1991 bei 1.026.- Franken im Monat, die Verteilung zeigt Abb. 3.1:

Abbildung 3.1

#### Bruttomieten im Oktober 1991



n=944

Tabelle 3.1 zeigt die Aufgliederung nach der Wohnungsgrösse. Danach bewegen sich

- für die 1- bis 1 1/2-Zimmerwohnungen die Wohnungsbruttomieten überwiegend im Bereich bis zu 800.- Franken,
- für die 2- bis 2 1/2-Zimmerwohnungen im Bereich bis zu 1.000.- Franken,
- für die 3- bis 3 1/2-Zimmerwohnungen im Bereich bis zu 1.200.- Franken,

- während für die Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern eine besondere Häufung in bestimmten Kostengruppen nicht feststellbar ist; die Mieten streuen vielmehr breit von 600.- bis mehr als 2.000.- Franken.

Tabelle 3.1: Zimmerzahl und Miete

Bruttomiete in Fr.	1 - 1½	2 - 2½	3 - 3½	4 - 4½	5 oder mehr	Wohnungen insgesamt
- in % -						
unter 400	24	5	4	2	1	5
401 - 600	41	19	9	9	3	14
601 - 800	25	33	21	17	18	22
801 - 1.000	5	20	27	22	15	21
1.001 - 1.200	2	11	16	14	8	12
1.201 - 1.400	2	7	8	13	9	9
1.401 - 1.600	-	-	6	7	12	5
1.600 u. mehr	-	5	9	16	34	12
Summe	100	100	100	100	100	100
Ø Miete	589	830	1008	1140	1545	1029
n	= 91	177	321	255	100	944 <sup>1)</sup>

- 1) Unterschiede bei n (= Anzahl Befragte) ergeben sich bei den Tabellen wegen unterschiedlicher Anzahl Befragter, die zu einer Frage keine Angaben gemacht haben.

Rund die Hälfte der Befragten haben Nettomiete und Nebenkosten getrennt angegeben. Die Nebenkosten machen im Schnitt 10,1 % der Bruttomietkosten aus.

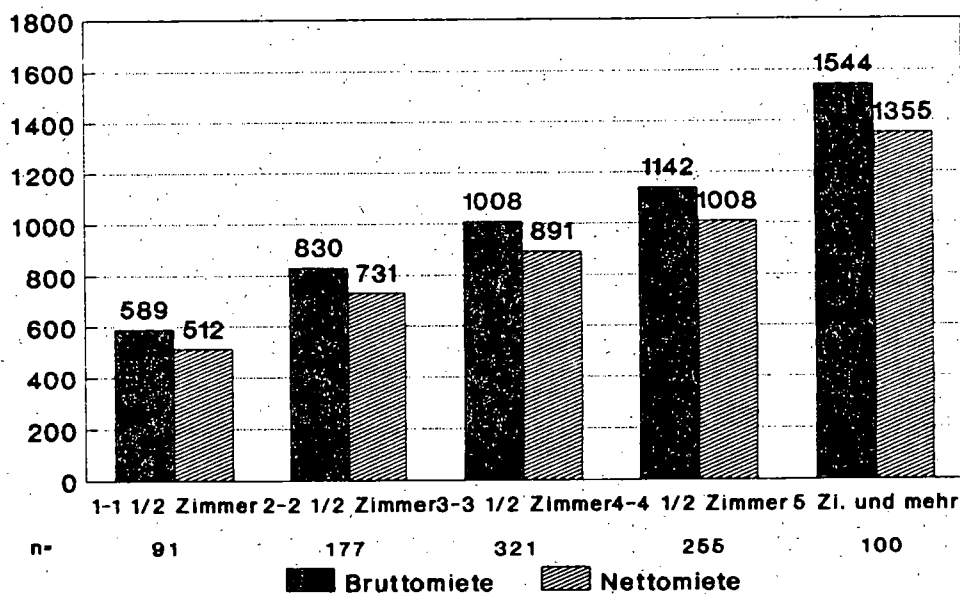
Auf der Basis der Relationen zwischen Nettomiete und Nebenkosten bei den Haushalten, die die Aufteilung angegeben haben, wurden für alle Wohnungen bzw. Haushalte entsprechende Relationen errechnet, und zwar in Abhängigkeit von der Mietpreisklasse. Der Anteil der Nebenkosten variiert nur geringfügig mit der Bruttomiethöhe (Tab. 3.2). In Abbildung 3.2 sind die durchschnittlichen Brutto- und Nettomieten nach Wohnungsgrößen dargestellt.

Tabelle 3.2: Anteil der Nebenkosten

Bruttomiete in Fr.	Nebenkostenanteil in %
- 800	8,2
- 1.000	12,5
- 1.200	11,8
- 1.400	10,7
- mehr als 1.400	10,8
insgesamt	10,1

Abbildung 3.2

### Brutto- und Nettomiete Franken im Monat, Oktober 1991



Die höchsten Wohnungsmieten in der Schweiz werden in der Region Ostmittelland gezahlt, gefolgt von Westmittelland und der Region Alpen und Voralpen. Die niedrigsten Mieten werden im Tessin und der französischsprachigen Schweiz gezahlt.

Aufgeteilt nach Zentren, übriger Agglomeration und sonstigem Land sind die Mietunterschiede weniger eindeutig als vielleicht erwartet. In den Agglomerationen um die Zentren werden tendenziell höhere Mieten gezahlt als in den Zentren selbst, und nur die kleinen Wohnungen sind im übrigen Land deutlich preiswerter als in den Zentren und Agglomerationen. Unterschiedliche Verteilungen nach Baualter und Ausstattung mögen hier eine Rolle spielen, können aber wegen zu geringer Zahlen nicht nachgeprüft werden (vgl. Tab. 3.3).

**Tabelle 3.3: Bruttomiete und Wohnort, Baualter und Ausstattung**

	Zimmerzahl			insgesamt	n
	1 - 2½	3 - 3½	4 od. mehr		
Ø Bruttomiete, Franken					
<b>Wirtschaftsregionen</b>					
Ostmittelland	875	1.243	1.456	1.199	240
Westmittelland	733	986	1.317	1.004	234
Alpen u. Voralpen	720	966	1.168	985	181
franz. Schweiz	634	861	1.142	939	231
ital. Schweiz	683	887	1.102	901	54
<b>Zentralität</b>					
Zentrum	806	990	1.110	962	241
übr. Agglomeration	806	1.079	1.400	1.122	378
übriges Land	619	917	1.197	966	321
<b>Ausstattung</b>					
mit Küche u. Bad	788	*	*	*	*
ohne Küche und/ oder Bad	613	*	*	*	*
<b>Baualter</b>					
vor 1947	570	824	1108	913	208
1947 - 1960	679	959	1079	918	183
1961 - 1980	829	1024	1216	1031	390
nach 1980	858	1416	1828	1514	100

\*) nicht differenziert

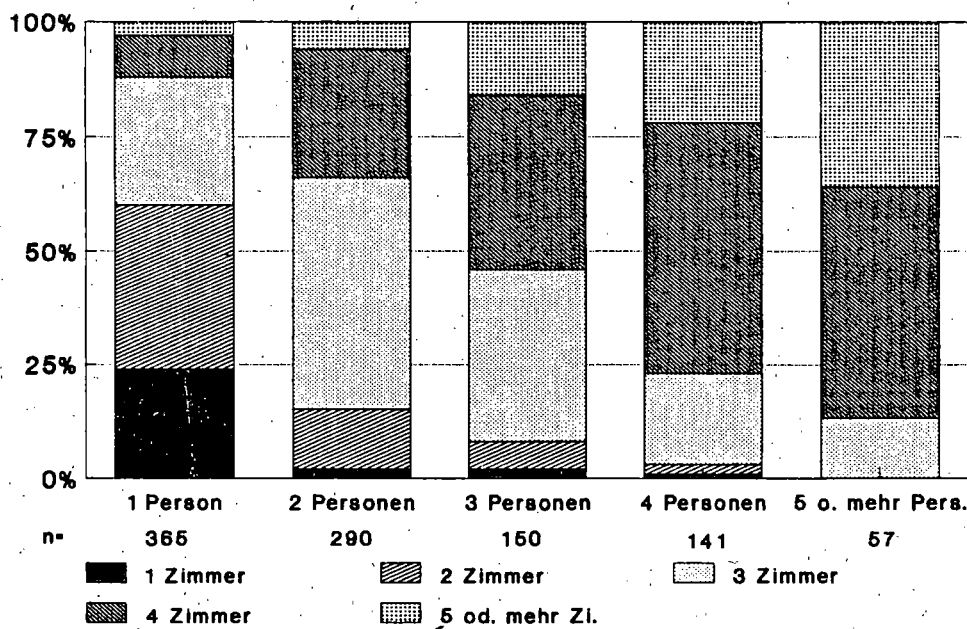
Das **Baualter** des Wohnhauses hat bei allen Wohnungsgrößen einen erheblichen Einfluss auf die Miethöhe: Die bis 1960 gebauten Wohnungen sind im Durchschnitt deutlich billiger als die später gebauten.

Nur noch verschwindend kleine Anteile der Wohnungen sind heute ohne den üblichen **Grundkomfort**, also Bad und Zentral- oder Fernheizung. Lediglich bei den 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen spielen solche Ausstattungsunterschiede noch eine Rolle und wirken sich auch auf die Miete aus.

Hinsichtlich der **Wohnungsbelegung** zeigt sich, dass die kleineren Haushalte (1 bis 3 Personen) mehrheitlich in Wohnungen wohnen, die mehr Zimmer haben, als der Haushalt Personen. Bei 4-Personen-Haushalten und besonders bei 5- und Mehrpersonen-Haushalten haben die Wohnungen teilweise weniger Zimmer als der Haushalt Personen.

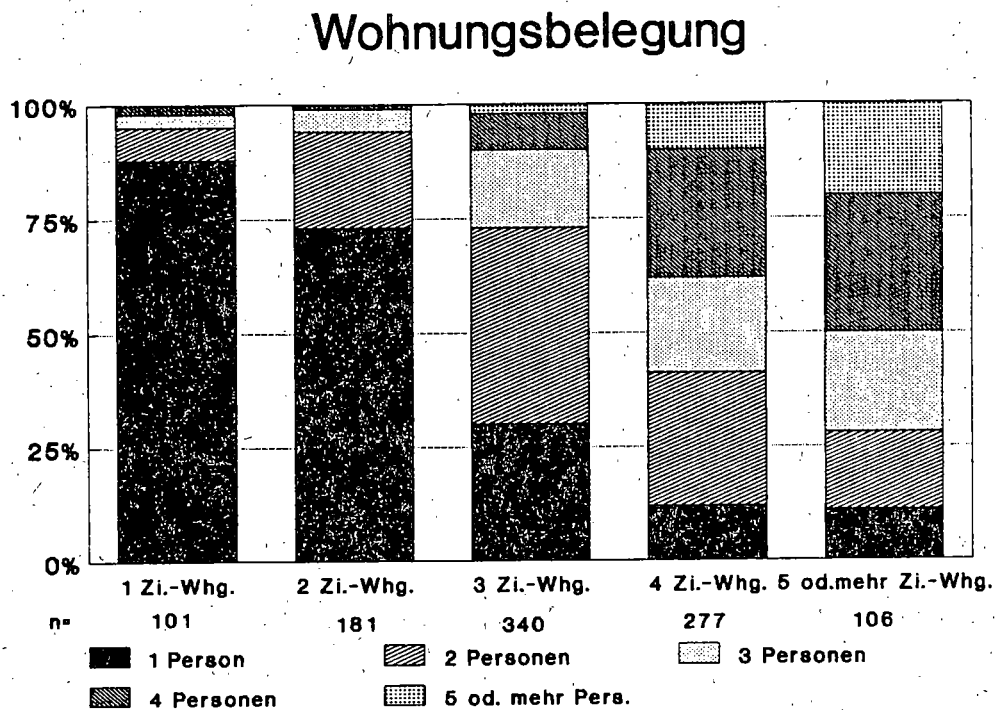
Abbildung 3.3

### Haushaltsgrösse und Wohnungsgrösse



Die 3- bis 3 1/2-Zimmer-Wohnung hat als Familienwohnung nahezu ausgedient: Sie wird zu fast 3/4 von Haushalten mit 1 oder 2 Personen bewohnt. Dies gilt auch noch für 40 % der 4- bis 4 1/2-Zimmer-Wohnungen (vgl. Abb. 3.4).

Abbildung 3.4

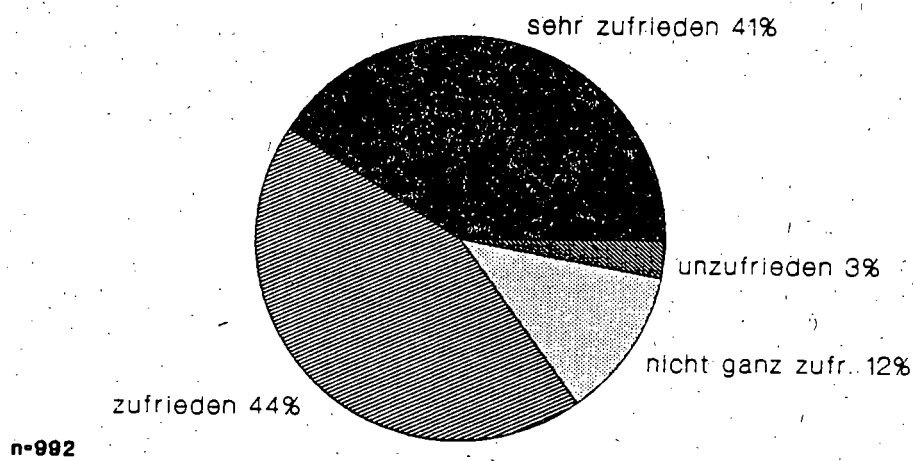


Die **Zufriedenheit** mit den Wohnungen ist sehr hoch: 85 % der Haushalte sind mit ihrer Wohnung zufrieden, lediglich 15 % nicht ganz zufrieden oder unzufrieden. Bewohner von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sind am häufigsten mit ihrer Wohnung nicht ganz einverstanden: Rund 30 % sind nicht ganz zufrieden oder unzufrieden, während es bei den Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern nur rund 8 % sind. Auch die **Miete** im Verhältnis zur Wohnungsgrösse und -qualität wird von der weit überwiegenden Mehrzahl der Haushalte akzeptiert<sup>1)</sup> (Abb. 3.5).

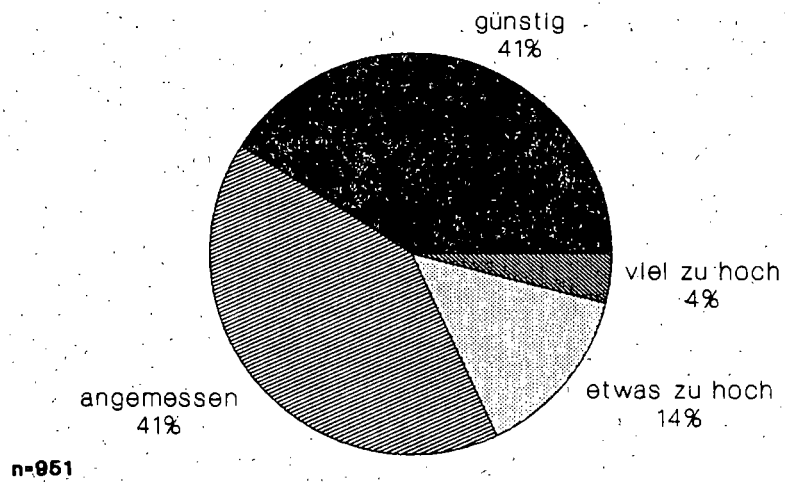
1) Zur Beurteilung der Miete wurden zwei Fragen gestellt: Die Beurteilung im Verhältnis zu dem, was die Wohnung bietet, und die Beurteilung im Verhältnis zum Einkommen. Zur Beurteilung im Verhältnis zum Einkommen siehe Kapitel 3.4.

Abbildung 3.5

## Zufriedenheit mit der Wohnung



## Beurteilung der Miete im Verh. zu Wohnungsgrösse u.-qualität

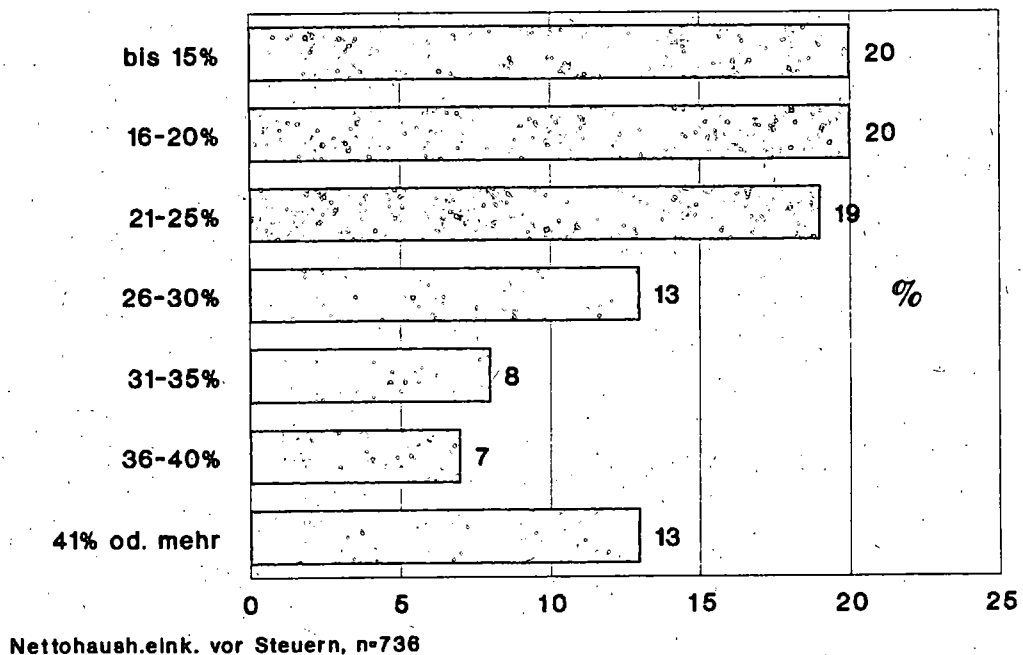


### 3.2 Miete und Einkommen

Durchschnittlich mussten die Haushalte Ende 1991 knapp ein Viertel (24,6 %) ihres Haushaltseinkommens (vor Steuern) für Miete und Nebenkosten aufwenden<sup>1)</sup>. Abbildung 3.6 zeigt, dass die Belastung sehr ungleich verteilt ist: ein Fünftel aller Mieterhaushalte braucht maximal 15 % des Haushaltseinkommens für die Wohnkosten, ein Fünftel muss dafür über 35 % aufwenden.

Abbildung 3.6

#### Mietanteil am Einkommen Bruttomiete bez. auf Haushaltseink.



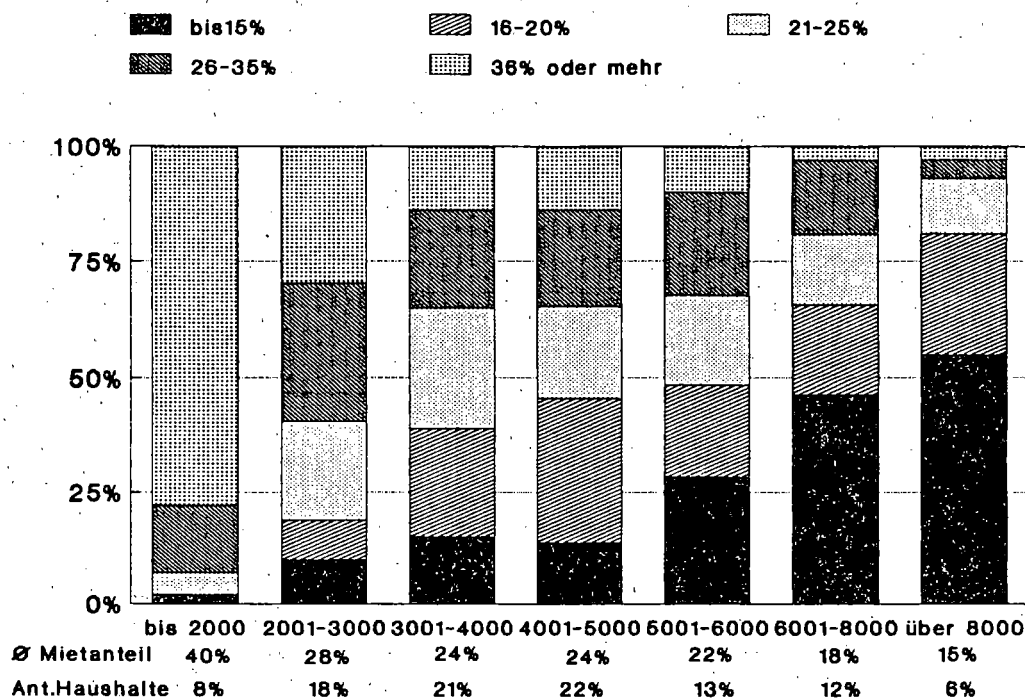
- 1) Nach der Verbrauchserhebung 1990 des Bundesamtes für Statistik ist dieser Wert wesentlich niedriger, wofür zur Hauptsache zwei Gründe verantwortlich sind. Erstens ist davon auszugehen, dass anders als in der Verbrauchserhebung in der Befragung Sonderbestandteile des Einkommens (insbesondere 13. Monatsgehalt und Einkommen aus Vermögen) nicht in die Einkommensangaben eingegangen sind. Zweitens unterscheiden sich die Berechnungsmethoden insofern, als in der Verbrauchserhebung Mieten und Ausgaben als volkswirtschaftliche Gesamtgrößen in Relation gesetzt werden, während hier auf die individuellen Mietbelastungen abgestellt wird. Die sich ergebenden Differenzen sind für die folgenden Ausführungen jedoch von nachgeordneter Bedeutung, weil weniger das absolute Belastungsniveau als die ungefähre gruppenspezifische Verteilung des Mietbelastungen interessiert.



Der Belastungsanteil sinkt mit steigendem Einkommen; in der untersten Einkommensgruppe (bis 2.000.- Franken) muss die grosse Mehrzahl der Haushalte mehr als 35 % des Einkommens für die Miete aufwenden. Es sei hier allerdings noch einmal an die Problematik der Einkommensermittlung gerade in den unteren Einkommensgruppen erinnert<sup>1)</sup> (Abb. 3.7).

Abbildung 3.7

## Mietanteil nach Haushaltseinkommen



1) Bei den Durchschnittsberechnungen wurden die Haushalte ausgeklammert, für die sich ein Mietanteil am Haushaltseinkommen von 60 % oder mehr errechnete (26 Fälle = 3 % derer, für die Einkommens- und Mietangaben vorliegen). Es handelt sich durchwegs um Haushalte in der untersten Einkommensgruppe und hier hauptsächlich um Rentnerhaushalte oder um junge Haushalte in Ausbildung. Man kann davon ausgehen, dass entweder die Mieten ganz oder teilweise von anderen bezahlt werden (und diese Summen nicht in die Einkommensangaben eingingen) oder dass die Einkommensangaben Übertragungsleistungen zwischen privaten Haushalten nicht enthalten haben.

Die Aufgliederung der absoluten Miethöhe nach dem Haushaltseinkommen zeigt deutlich, dass einerseits ein erheblicher Teil der einkommensschwachen Haushalte Mieten zahlt (bzw. bezahlen muss), die viel zu hoch sind für das Einkommen, dass andererseits ein recht nennenswerter Teil der einkommensstarken Haushalte in sehr preiswerten Wohnungen lebt (vgl. Tab. 3.4).

Tabelle 3.4: Miete und Einkommen<sup>1)</sup>

Bruttomiete	Netto-Haushaltseinkommen						
	bis 2000 Fr.	bis 3000 Fr.	bis 4000 Fr.	bis 5000 Fr.	bis 6000 Fr.	bis 8000 Fr.	8000 Fr. u.mehr
	- in % -						
bis 600	43	36	21	10	7	6	-
601 - 800	31	28	29	21	20	12	11
801 - 1000	15	16	25	22	15	26	12
1001 - 1200	5	11	11	18	12	10	13
1201 - 1400	6	6	7	12	13	11	16
1401 - 1600	-	3	4	4	11	10	20
1601 und mehr	-	-	3	13	22	25	28
Summe:	100	100	100	100	100	100	100
n =	78	138	151	166	99	90	45

- 1) Die eingezeichnete Treppe signalisiert den Übergang zu einer hohen Belastung (30 % und mehr).

Unter den verschiedenen Haushaltstypen haben die Rentnerhaushalte mit Abstand die höchste Mietbelastung: Sie liegt 10 %-Punkte höher als die der übrigen Haushaltstypen (Tab. 3.5). Betrachtet man die einzelnen Haushaltstypen etwas näher, ergibt sich ein differenzierteres Bild:

- Unter den **Rentnerhaushalten** ist die Mietbelastung besonders bei den 1-Personen-Haushalten hoch (durchschnittlich 36 % gegenüber 29 % bei den 2-Personen-Haushalten). Die Mietbelastung der 1-Personen-Rentnerhaushalte ist auch gravierend höher als die der sonstigen 1-Personen-Haushalte. Ursache dafür ist eindeutig die ungünstigere Einkommenssituation, nicht etwa höhere Mieten: Die Durchschnittsmiete liegt sowohl bei 1-Personen-Rent-

nerhaushalten als auch bei anderen 1-Personen-Haushalten knapp unter 800.- Franken. Auch die 2-Personen-Rentnerhaushalte haben eine höhere Mietbelastung als die sonstigen 2-Personen-Haushalte, der Abstand ist aber wesentlich geringer als bei den 1-Personen-Haushalten.

Die Mietbelastung bei den Rentnerhaushalten ist nahezu unabhängig davon, ob sie in grossen oder kleinen Wohnungen leben.

- Bei den **übrigen 1-Personen-Haushalten** (zwischen 20 und 64 Jahren) fällt vor allem der Unterschied zwischen Männern und Frauen auf: Frauen haben eine signifikant höhere Mietbelastung als Männer, bedingt durch das niedrigere Einkommen. Unterschiede in der Mietbelastung nach den Altersgruppen sind nicht erkennbar; zwar haben die jungen 1-Personen-Haushalte niedrigere Einkommen, sie kompensieren aber auch durch niedrigere Mieten. Eine separate Analyse über die, die noch in Ausbildung sind, ist wegen zu geringer Zahl nicht möglich.

- Bei den **Mehrpersonen-Erwachsenen-Haushalten** (überwiegend sind das 2-Personen-Haushalte) bestehen keine signifikanten Unterschiede nach dem Alter. Der entscheidende Faktor ist, ob nur ein Verdiener im Haushalt ist oder mehrere, weil dies das Haushaltseinkommen erheblich beeinflusst. Wie auch bei den anderen Haushaltstypen zeigt sich, dass die 1-Verdiener-Haushalte keine Anpassung ihres Mietniveaus an das niedrigere Einkommen vornehmen (können).

- Unter den **Haushalten mit Kindern** sind die jüngeren (bis 30 Jahre) geringfügig stärker belastet als die älteren und - damit im Zusammenhang - die 1-Verdiener-Haushalte stärker als die Mehrverdiener-Haushalte. Die Unterschiede sind aber nur schwach signifikant. Die Haushaltsgrösse bzw. Kinderzahl spielt ebenfalls eine gewisse Rolle - die Haushalte mit vier oder mehr Personen sind stärker belastet als die mit drei Personen - vermutlich ebenfalls ein Effekt der Anzahl der Verdiener.

Tabelle 3.5: Mietbelastung, Einkommen, Miete nach Haushaltstypen

	Alle Haushalte	1-Pers. Haushalt bis 64 J.	Mehrpers. Erwachsenen-Haushalte bis 64 J.	Haushalte mit Kindern	Rentner-Haushalte
<b>Mietanteil am Einkommen*)</b>			<b>- in % -</b>		
bis 15 %	20	21	31	19	2
16 - 20 %	20	23	20	20	10
21 - 25 %	19	20	17	20	17
26 - 35 %	21	23	16	22	23
36 % u. mehr	20	13	16	19	48
Summe:	100	100	100	100	100
Ø Mietanteil	25 %	23 %	22 %	24 %	33 %
<b>Haushaltseinkommen</b>					
< bis 2000 Fr	8	10	3	3	42
2001 - 3000 Fr	18	26	12	7	33
3001 - 4000 Fr	21	34	12	16	12
4001 - 5000 Fr	22	19	20	31	8
5001 - 6000 Fr	13	5	21	20	3
6001 - 8000 Fr	12	3	22	16	1
8001 u. mehr	6	3	10	7	1
Summe:	100	100	100	100	100
Ø Einkommen, Franken	4.373	3.577	5.397	5.173	2.526
<b>Monatsmiete (brutto)</b>					
bis 600 Fr	19	35	11	8	27
601 - 800 Fr	22	27	20	16	30
801 - 1000 Fr	21	17	24	20	23
1001 - 1200 Fr	12	9	13	14	10
1201 - 1400 Fr	9	8	8	13	3
1401 - 1600 Fr	5	-	7	9	5
1601 u. mehr	12	4	17	20	2
Summe:	100	100	100	100	100
Ø Miete, Franken	1.026	787	1.116	1.272	828
n =	944	246	257	277	146

\*) Bruttomiete bezogen auf Haushaltseinkommen vor Steuern.

Die Mietbelastung unterscheidet sich signifikant weder nach der Zentralität der Wohnregion noch nach **Wirtschaftsregionen**. Die deutlich unterschiedlichen Miethöhen für die Wirtschaftsregionen werden offenkundig durch ebensolche Einkommensunterschiede kompensiert.

Mietbelastung hat etwas mit der **Wohndauer** zu tun, der Zusammenhang ist aber zunächst weniger eng als vielleicht zu vermuten wäre:

- Haushalte, die erst bis zu fünf Jahren in ihrer jetzigen Wohnung leben, haben eine Mietbelastung von 26 %,
- Haushalte, die länger als fünf Jahre in ihrer Wohnung leben, von 23 %.

Klammert man die Rentnerhaushalte aus (überdurchschnittlich lange Wohndauer, hohe Wohnkostenbelastung) wird der Unterschied deutlicher: Die Belastungsquote bei kurzer Wohndauer (bis 5 Jahre) liegt dann bei 25 %, die bei längerer (6 Jahre oder mehr) bei 20 %. Die Vermutung allerdings, dass Haushalte, die in den letzten Jahren eine Wohnung gesucht haben, grundsätzlich die "Verlierer" sind, wäre falsch. Bei den Haushalten, die ihre Wohnung erst in den letzten fünf Jahren bezogen haben, beträgt bei je einem Drittel der Mietanteil am Haushaltseinkommen bis 20 %, zwischen 21 % - 30 % und mehr als 30 %. Auch bei noch engerer Eingrenzung auf Haushalte, die erst seit Herbst 89 umgezogen sind, besteht die gleiche Verteilung. Selbst diese Gruppe hat also noch zu einem guten Teil Wohnungen mit tragbaren Mieten gefunden.

### 3.3 Die Mieterhöhungen seit Anfang 1990

#### 3.3.1 Methodische Vorbemerkung

In der Befragung wurden die Mieterhöhungen erfasst, die die Haushalte in ihren **jetzigen Wohnungen** (d.h. den Wohnungen zum Zeitpunkt der Befragung im Sept./Okt. 1991) erfahren haben. Erfragt wurden die Mieten für

- Oktober 1991
- Anfang 1991
- Anfang 1990 (falls 1990 eine Mieterhöhung vorkam).

Damit wurden die Mieterhöhungen, die in den Jahren 1990 oder 1991 zum Tragen kamen, erfasst.

Haushalte, die erst in den Jahren 1990 oder 1991 in ihre jetzigen Wohnungen zogen, können auf zweifache Weise von Mietpreissteigerungen betroffen sein:

- als Nachfrager auf einem Wohnungsmarkt mit gestiegenen Mietpreisen,
- durch Mietpreiserhöhungen seit Einzug.

Bei den umgezogenen Haushalten wurde die Miete der früheren Wohnung **nicht** erfragt. Ohne gleichzeitige Erfassung von Merkmalen der Wohnung (Grösse etc.) und etwaigen Haushaltsveränderungen (Anzahl Personen vorher/nachher) wären die Angaben nicht aussagefähig.

Die Aussagen zu Mieterhöhungen beziehen sich also nur auf **Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen**. Eine weitere Einschränkung wurde vorgenommen, um eine einheitliche Basis zu gewinnen: Haushalte, die erst zwischen Sept./Okt. 1990 und Sept./Okt. 1991 in ihre jetzige Wohnung gezogen waren (das sind 15 % der Befragten), wurden für die Analyse von Vorkommen und Ausmass der Mieterhöhungen ausgeklammert, da sie zum Teil noch gar keine "Chance" einer Mieterhöhung hatten. Tatsächlich haben von diesen Haushalten nur 19 % seit Einzug eine Mieterhöhung gehabt.

Die Ergebnisse der Befragung sind deshalb nicht unmittelbar vergleichbar mit den Ergebnissen des **amtlichen Mietindex**. Der amtliche Mietindex bezieht sich auf **Wohnungen**, erfasst also Mietpreisveränderungen von Wohnungen, unabhängig davon, ob ein Mieterwechsel stattgefunden hat oder nicht. Die Mietpreisentwicklungen von **Wohnungen mit Mieterwechsel** sind in der vorliegenden Untersuchung nicht erfasst.

### 3.3.2 Ergebnisse

Von allen Haushalten, die vor Sept./Okt. 1990 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, hatten seit Anfang 1990

- 23 % keine Erhöhung der Bruttomiete gehabt,
- 77 % eine Erhöhung gehabt.

Eine andere Betrachtungsweise, unter Einbezug des Umzugseffekts, kommt zu folgendem Ergebnis:

- \* 32 % der Mieterhaushalte waren (potentiell) von den Erhöhungen der Mietpreise betroffen, weil sie zwischen Herbst 89 und Herbst 91 umgezogen sind.
- \* 53 % der Haushalte hatten in ihrem schon länger als zwei Jahre bestehenden Mietverhältnis eine Mieterhöhung.
- \* 15 % der Mieterhaushalte waren in den Jahren 90 und 91 **nicht** von Mieterhöhungen betroffen.

**Auf alle Haushalte bezogen, die länger als ein Jahr in ihrer jetzigen Wohnung leben, also auch auf die, die keine Mieterhöhung hatten, haben sich die Bruttomieten seit Anfang 1990 um 11,3 % erhöht, nur bezogen auf Haushalte mit Mieterhöhung um 15,2 %.**

Diese Steigerungsraten liegen deutlich unter den Steigerungsraten, die der **amtliche Mietindex** für Wohnungen ausweist: Nach dem Mietindex sind von Nov. 1989 bis Nov. 1991 die Mieten um 19 % gestiegen<sup>1)</sup>. Der Mietindex umfasst jedoch, wie gesagt, andere Erhebungseinheiten als unsere Haushaltsbefragung. Es fehlt bei der Haushaltsbefragung völlig die Vergleichsbasis für die neu vermieteten Wohnungen (Neuvermietung ist gewöhnlich ein Anlass zur kräftigen Mietanpassung) und die erstvermieteten Wohnungen (die so gut wie immer die teuersten am Markt sind).

Eine gewisse Plausibilitätsprüfung ist dennoch möglich. Nach dem amtlichen Mietindex sind im Durchschnitt der Jahr 90 und 91 die Mieten um 9,0 % gestiegen. Aus der Haushaltsbefragung ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Erhöhung von 5,6 %. Um auf eine dem Mietindex vergleichbare Basis zu kommen, müssen die Mietpreissteigerungen für Wohnungen mit Mieterwechsel bzw. neu vermietete Wohnungen eingerechnet werden. Man geht davon aus, dass im Jahresdurchschnitt etwa 15 % - 20 % der Wohnungen neu vermietet werden<sup>2)</sup>. Nehmen wir den mittleren Wert 17,5 % Neuvermietungen an und rechnen für die restlichen 82,5 % die o.g. Steigerungsrate von 5,6 % ein, so müssten bei Neuvermietungen die Wohnungen um rund 25 % teurer werden, um auf die Steigerungsrate des amtlichen Mietindex von 9,0 % zu gelangen<sup>3)</sup>. Dies erscheint nicht unplausibel.

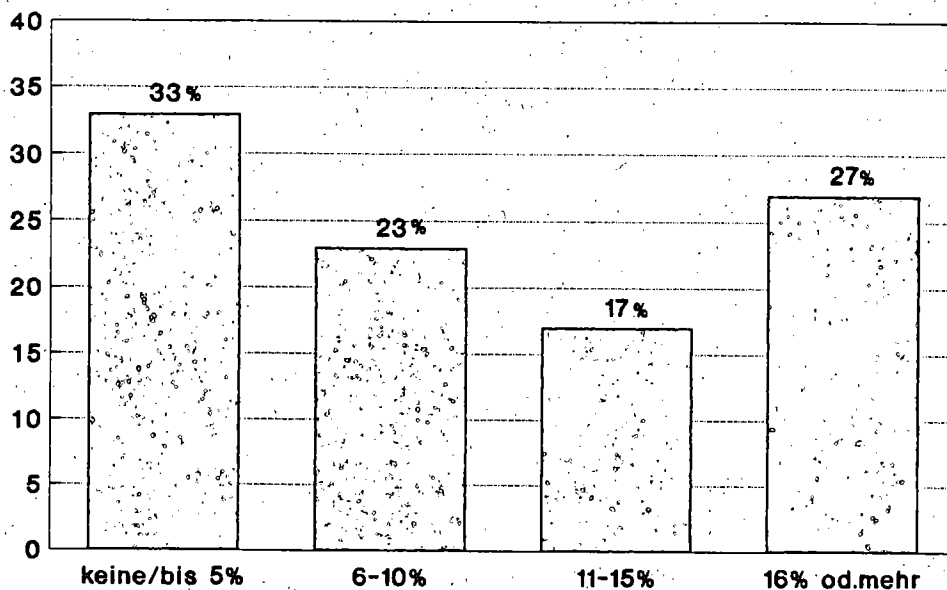
Für die Mehrzahl der Haushalte, die seit längerer Zeit in ihrer Wohnung leben, hielten sich die **prozentualen Mieterhöhungen** seit Anfang 1990 in relativ engen Grenzen (Abb. 3.8):

- 
- 1) Errechnet nach: Mietpreiserhebung Herbst 1991.
  - 2) Dies korrespondiert noch gut mit dem 15 %-Anteil der Haushalte, die seit weniger als einem Jahr in ihren jetzigen Wohnungen leben.
  - 3)  $x_2 = (x - ax_1) / b$ 
    - x = Steigerungsrate amtl. Index
    - $x_1$  = Steigerungsrate stationäre Haushalte
    - $x_2$  = Steigerungsrate Wohnungen mit Wechsel
    - a = Anteil stationäre Haushalte
    - b = Anteil Wohnungen mit Wechsel



Abbildung 3.8

## Mieterhöhung 1990 u.1991 Gesamterh. von Anfang 90 bis Okt. 91



n=846

32 % der Haushalte, die seit mehr als einem Jahr in ihrer Wohnung leben, hatten 1990 und 1991 Mieterhöhungen, 29 % nur 1990, 17 % nur 1991. Wo die Miete in **beiden Jahren erhöht** wurde, ist der Mieterhöhungsspielraum mit durchschnittlich 21 % am stärksten ausgeschöpft worden, wo die Miete nur 1990 oder nur 1991 erhöht wurde, lag die durchschnittliche Erhöhung bei 12 % bzw. 11 %.

Haushalte in sehr preiswerten Wohnungen (bis 600.- Franken) haben fast zur Hälfte keine Mietzinserhöhung gehabt, während die Haushalte in den übrigen Mietklassengruppen jeweils nur zu 20 bis 25 % keine Mieterhöhung hatten. Tendenziell hatten die teureren Wohnungen eine höhere Steigerungsrate als die mittelteuren oder preiswerten (vgl. Tab. 3.6).

Tabelle 3.6: Mieterhöhung nach Mietpreisklassen

Mieterhöhung Anfang '90 - Ende '91	Bruttomonatsmiete Ende 1991 <sup>1)</sup>						ins- gesamt
	bis 600 Fr	601- 800 Fr	801 - 1000 Fr	1001- 1200 Fr	1201- 1600 Fr	1600 Fr u. mehr	
	- in % -						
keine <sup>2)</sup>	41	23	23	23	22	18	25
1 - 5 %	4	12	12	7	5	5	8
6 - 10 %	24	23	26	26	20	19	23
11 - 15 %	15	17	16	15	15	23	17
16 - 25 %	11	20	12	23	22	24	18
26 % oder mehr	4	5	10	6	16	11	9
Summe:	100	100	100	100	100	100	100
Ø Erhöhung für alle Wohnungen	8,7	13,0	10,5	11,3	14,5	15,7	11,3
Ø Erhöhung für Wohnungen mit Mieterhöhung	14,9	13,0	13,6	14,6	18,6	19,1	15,1
n =	135	104	168	169	88	86	750

1) Nur Haushalte, die seit länger als 1 Jahr in der Wohnung leben.

2) Hier ermittelt auf der Basis der Bemessung der prozentualen Erhöhung, daher leicht höherer Anteil "keine Erhöhung" als auf der Basis der Frage zu Mietzinserhöhungen.

Es wurde im weiteren untersucht, ob die Mieterhöhungen von der Wohndauer, der Wohnregion und der Besitzerstruktur abhängen. Bezüglich der Wohndauer bestand die Hypothese, dass die Mieterhöhungen mit längerer Wohndauer eher geringer ausfallen würden. Diese Hypothese hat sich jedoch nicht bestätigt, eher ist es so, dass mit längerer Wohndauer etwas kräftiger erhöht wurde. Der Unterschied kann allerdings auch damit zusammenhängen, dass bei längerer Wohndauer häufiger auch (mietzinsrelevante) Erneuerungsarbeiten anfallen (Tab. 3.7).

Die Wirtschaftsregion und der Zentralitätscharakter des Wohnortes spielen praktisch keine Rolle.

**Tabelle 3.7: Mieterhöhung nach Wohndauer**

Wohndauer	Anteil der Haushalte ohne Mieterhöhung	Ø Erhöhung für alle Wohnungen 90- 91	n =
1 - 2 Jahre	33 %	8,6 %	152
3 - 5 Jahre	27 %	10,9 %	216
6 - 10 Jahre	20 %	11,6 %	130
länger	22 %	13,2 %	230

Auch die **Besitzerstruktur** scheint keine grosse Rolle zu spielen: Privatpersonen als Besitzer haben zwar am häufigsten die Miete gar nicht erhöht, aber wenn sie sie erhöht haben, dann offenkundig relativ stark, so dass im Durchschnitt ähnliche Werte herauskommen wie bei anderen Besitzergruppen (Tab. 3.8).

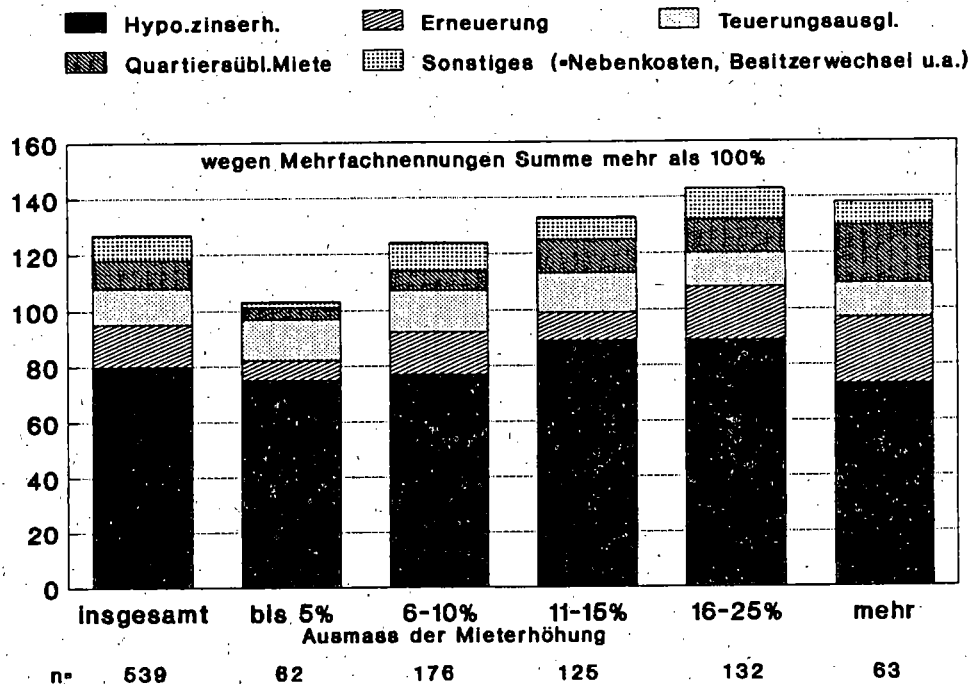
**Tabelle 3.8: Mieterhöhung nach Wohnungs-/Hausbesitzer**

Besitzer	Anteil der Haushalte ohne Mieterhöhung 90 - 91	Ø Erhöhung für alle Wohnungen 90 - 91	n =
Versicherung/ Pensionskasse	16 %	12,1 %	106
Genossenschaft	23 %	9,6 %	75
Privatperson(en)	31 %	11,4 %	372
private Firma, Immobilien-gesellschaft	23 %	11,7 %	103
Stadt/Gemeinde, Kanton, Bund	23 %	9,8 %	40

Als Begründung für die Mieterhöhung wurde mit 80 % weitaus am häufigsten die Hypothekarzinserrhöhung angegeben; Wertvermehrung durch Erneuerungsmassnahmen, Anpassung an die quartierübliche Miete und Teuerungsausgleich kamen als Begründungen bei 10 bis 15 % der Wohnungen vor. Bei hohen Steigerungsraten wird überdurchschnittlich häufig die Wertvermehrung durch Erneuerung als Erhöhungsgrund genannt, aber auch die Anpassung an die quartierübliche Miete kommt als Begründung überdurchschnittlich häufig vor. Bei hohen Steigerungsraten werden also neben den Hypothekarzinserrhöhungen oft noch andere Gründe angegeben (Abb. 3.9).

Abbildung 3.9

## Begründung für Mieterhöhung



Bei den (mietzinsrelevanten) Erneuerungsmassnahmen handelt es sich um folgende:

- 36 % Erneuerung an Fassaden
- 30 % Erneuerung an Fenstern, Storen
- 16 % ganze Küche erneuert
- 14 % sanitäre Installationen
- 11 % Erneuerungen am Dach.

Auf alle anderen Erneuerungsmassnahmen entfielen weniger als 10 % der Nennungen.

Nur gut die Hälfte der Haushalte, bei denen Erneuerungen als Begründung für Mietzinserhöhungen angegeben wurden, konnten angeben, wie hoch die erneuerungsbedingte Mietzinserhöhung war.

### 3.4 Belastungsgrenzen und Reaktionsweisen der Haushalte auf gestiegene Mietbelastung

#### 3.4.1 Belastungsgrenzen

In diesem Abschnitt wird der Frage nachgegangen, ob die Mietentwicklungen der Jahre 90 und 91 für Teile der Haushalte zu Belastungen geführt haben, die nur noch schwer zu tragen sind und wie die Haushalte ggf. die gestiegene Mietbelastung kompensieren.

Die objektive Wohnkostenbelastung, ausgedrückt im Mietanteil am Einkommen, ist aus verschiedenen Gründen nur ein eingeschränkter Ausdruck für die Tragfähigkeit der Miete.

- Bei hohem Einkommen lässt auch ein sehr hoher Mietanteil noch genügend übrig, bei sehr geringem Einkommen wird jeder Franken mehr, der für Miete ausgegeben werden muss, gespürt.
- Je nach sonstigen Verpflichtungen und Bedürfnissen kann ein bestimmter Mietanteil als problemlos oder als drückend empfunden werden.

In der Befragung wurde daher auch die subjektive Beurteilung der Miete im Verhältnis zum Einkommen ermittelt.

Frage: "Auf dem heutigen Wohnungsmarkt müssen viele Leute hohe Mieten bezahlen, wie ist das bei Ihnen? Wie steht die Miete im Verhältnis zu Ihrem Einkommen? Bitte antworten Sie nach dieser Karte."

- |   |      |
|---|------|
| - Wir könnten eine höhere Miete zahlen                            | 22 % |
| - Miete ist gut zu tragen, angemessen im Verhältnis zum Einkommen | 46 % |
| - Es geht, Miete ist noch zu tragen                               | 18 % |
| - Miete ist etwas zu hoch für das Einkommen                       | 7 %  |
| - Miete ist viel zu hoch für das Einkommen                        | 4 %  |
| - Keine Angabe  | 3 %  |

Erfahrungsgemäss fällt es Menschen eher schwer, in Befragungen finanziell prekäre Situationen zuzugeben, sie neigen eher dazu zu sagen, dass sie zurechtkommen, als zu sagen, dass sie in finanziellen Schwierigkeiten stecken. Daher tut man gut daran, die Gruppe derer, die sagt "Es geht, Miete ist gerade noch zu tragen", schon zu den "Belasteten" zu rechnen.

**Zieht man diesen Schnitt, so haben 70 % der Mieterhaushalte eine Miete, die im Verhältnis zum Einkommen gut zu tragen ist, 30 % eine Miete, die für den Haushalt nur schwer zu tragen ist.**

Der errechnete Mietanteil am Einkommen und die subjektive Belastung hängen eng zusammen. Schon eine einfache Gegenüberstellung zeigt dies:

- 22 % sagen, sie könnten eine höhere Miete zahlen, 20 % der Haushalte haben einen Mietanteil am Einkommen von max. 15 %.
- 30 % der Haushalte empfinden die Miethöhe als Belastung, bei 28 % liegt der Mietanteil am Einkommen über 30 %.

In der direkten Kreuzung sieht man aber, dass subjektive Belastung und errechneter Mietanteil am Einkommen nicht deckungsgleich sind. Dies war aus den oben genannten Gründen auch nicht zu erwarten. Es fühlen sich auch einige Haushalte mit einem niedrigen Mietanteil am Einkommen durch die Miete schon belastet, während andererseits 38 % der Haushalte mit sehr hohem Mietanteil keine Probleme mit der Miete haben (Tab. 3.9).

Tabelle 3.9: Mietanteil am Einkommen und subjektive Belastung<sup>1)</sup>

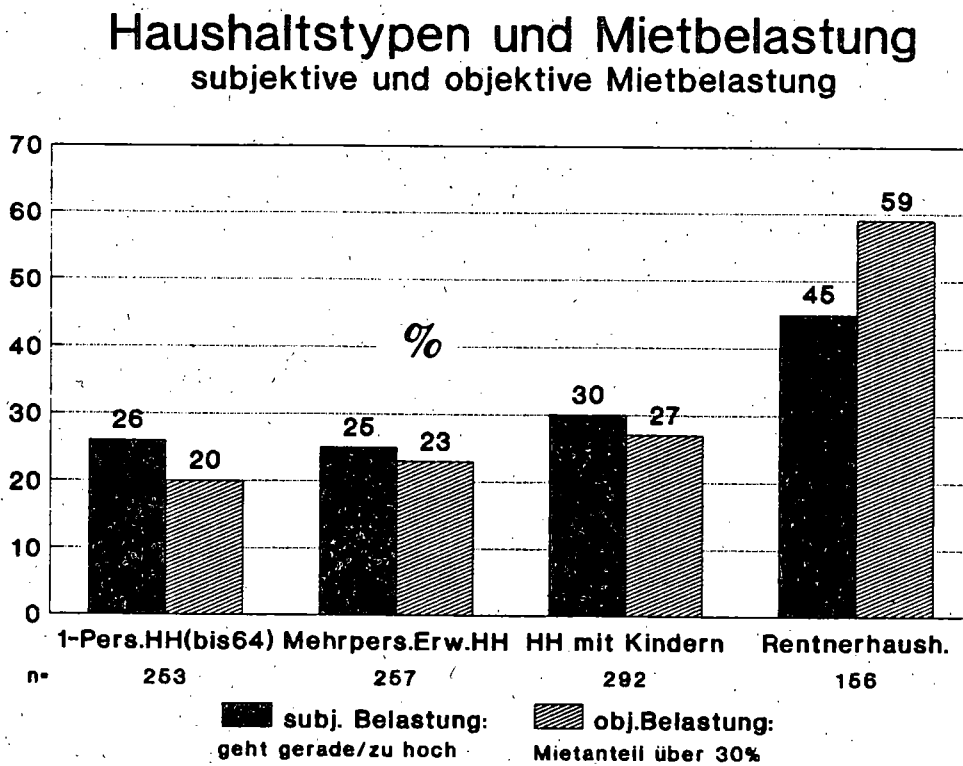
	Mietanteil am Einkommen					
	bis 15 %	16 - 20 %	21 - 25 %	26 - 35 %	36 % oder mehr	
<b>Miete im Verhältnis zum Einkommen</b>	<b>- in % -</b>					
- könnte höher sein, gut zu zahlen	88	81	69	65	38	
- es geht	7	15	18	20	29	
- etwas oder viel zu hoch	3	2	11	13	33	
- keine Angaben	2	2	2	2	1	
Summe:	100	100	100	100	100	
n	=	156	150	144	157	159

1) Der Korrelationskoeffizient zwischen den beiden Merkmalen beträgt 0.4.

Am stärksten, auch subjektiv belastet sind, wie nicht anders zu erwarten, die **Rentnerhaushalte**: Fast 20 % sagen, dass sie die Miete nur schwer aufbringen können, weitere 25 %, dass es gerade noch so geht. Damit empfinden sich immerhin fast die Hälfte der Rentnerhaushalte an der Grenze ihrer Mietzahlungsfähigkeit (Abb. 3.10). Als nächstes folgen die Familien mit Kindern, unter denen immerhin gut 30 % mit der Miete Probleme haben. Zum Vergleich ist auch der Anteil derer ausgewiesen, die "objektiv" eine hohe Mietbelastung haben, nämlich einen Mietanteil am Einkommen von mehr als 30 %.



Abbildung 3.10



Der Vergleich zwischen den Anteilen "objektiv" und "subjektiv" Belasteter deutet schon darauf hin, dass bei Rentnerhaushalten die "Schmerzschwelle" höher liegt. Der durchschnittliche Mietanteil am Einkommen der Rentnerhaushalte, die kein Problem mit der Miete haben, liegt bei 30 %, bei den anderen Haushaltstypen nur bei 20 % - 22 %. Dies erscheint auch plausibel, da Rentnerhaushalte vermutlich weniger Ansprüche in anderen Ausgabenbereichen haben (vgl. Tab. 3.10).

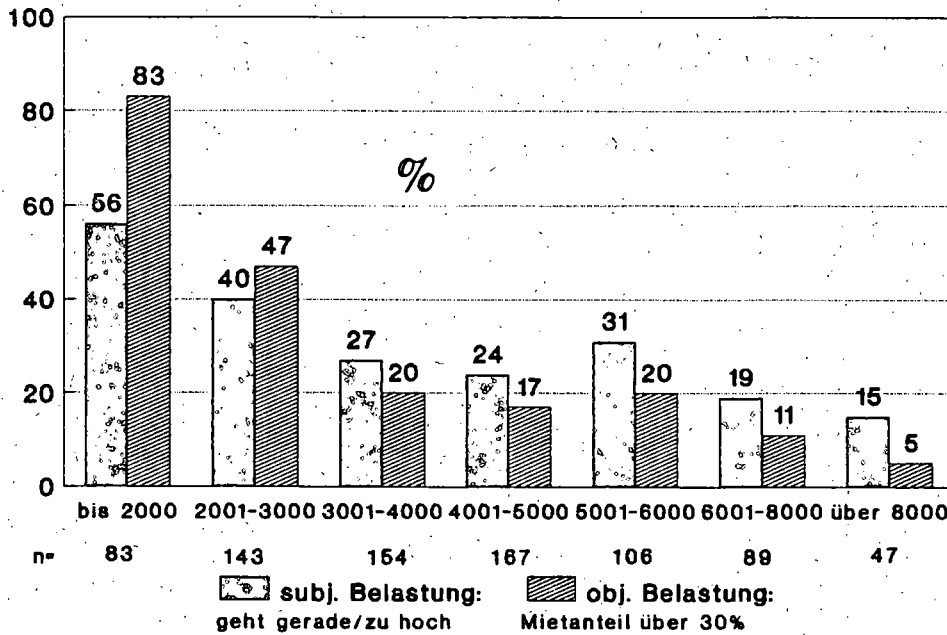
Tabelle 3.10: Subjektive Belastung und Mietanteil am Einkommen nach Haushaltstypen

Haushaltstypen	Miete im Verhältnis zum Einkommen		
	könnte höher sein, gut zu zahlen	es geht	etwas oder viel zu hoch
	Ø Mietanteil am Einkommen		
1-Personen-Haushalt bis 64 Jahre	21 %	26 %	34 %
Mehrpersonen-, Er- wachsenen-Haushalt	20 %	29 %	30 %
Haushalt mit Kindern	22 %	28 %	32 %
Rentner-Haushalt	30 %	37 %	42 %

Nach Einkommensgruppen aufgegliedert, zeigt sich erwartungsgemäss, dass die unteren Gruppen am stärksten, die oberen am schwächsten subjektiv belastet sind. Man erkennt aber auch, dass der Wohnungsmarkt **nicht nur** für die sozial Schwachen am unteren Ende der Einkommensskala zum Problem wird (Abb. 3.11). In den mittleren und oberen Einkommensgruppen sind mehr Haushalte subjektiv belastet, als es in dem objektiven Mietanteil am Einkommen zum Ausdruck kommt, in den unteren weniger. Neben dem schon genannten "Rentnereffekt" wird dies Folge der Haushaltsgrösse (und damit des pro Kopf verbleibenden Einkommens), unterschiedlicher Verpflichtungen und von vielem anderen mehr sein. Es erscheint jedenfalls nicht unplausibel und zeigt noch einmal, dass der Mietanteil am Einkommen als alleiniger Indikator für die Belastung problematisch ist.

Abbildung 3.11

### Einkommensgruppen und Mietbelastung subjektive und objektive Mietbelastung



Am Anteil der subjektiv Belasteten in den einzelnen Mietpreisklassen zeigt sich deutlich, dass es sowohl an billigen Wohnungen fehlt als auch an jeweils "billigeren" auf allen Mietpreisstufen (Tab. 3.11). Am quantitativ gewichtigsten jedoch ist der Mangel in den unteren Mietpreisklassen.

Tabelle 3.11: Miethöhe und subjektive Belastung

Bruttomiete im Monat - Franken -	Belastung (es geht, zu hoch)	keine Be- lastung (gut zu zahlen)	Summe	n
bis 600	16	84	100	172
601 - 800	18	82	100	207
801 - 1000	21	79	100	196
1001 - 1200	12	88	100	111
1201 - 1400	11	89	100	83
1401 - 1600	5	95	100	51
1600 oder mehr	17	83	100	112

Deutlich mehr Haushalte, deren Miete die Grenze der Belastungsfähigkeit erreicht oder überschritten hat, haben in den letzten zwei Jahren Mieterhöhungen gehabt, als solche Haushalte, für die die Miete im guten Rahmen liegt. Das subjektive Belastungsempfinden wird jedoch praktisch allein von der Miethöhe bzw. dem Mietanteil am Einkommen bestimmt, nicht von der Mieterhöhung. Psychologisch wäre es ja durchaus verständlich, wenn ein hoher Mietanstieg zu stärkerem subjektiven Belastungsempfinden führen würde, auch wenn der Mietanteil am Einkommen noch im Rahmen liegt. Dass dies nicht so ist zeigt, dass die Menschen durchaus rational mit diesen Fragen umgehen.

Die Aussagen zur Mietbelastung sind eingebettet in Aussagen zur **allgemeinen wirtschaftlichen Lage**. Trotz Teuerung hat sich für die meisten Haushalte die eigene wirtschaftliche Lage in den letzten ein bis zwei Jahren nicht verschlechtert, allerdings gibt es auch relativ wenig Haushalte, deren wirtschaftliche Lage sich verbessert hat. Im einzelnen besteht folgende Verteilung:

- 17 % der Mieterhaushalte sagen, dass sich ihre wirtschaftliche Lage in den letzten ein, zwei Jahren verbessert hat,
- 58 %, dass sie etwa gleich geblieben ist,
- 24 %, dass sie sich eher verschlechtert hat,
- 1 % machen keine Angabe dazu.

Als Grund für die Verschlechterung wird am häufigsten die **allgemeine Teuerung** genannt. Ungefähr jeder fünfte Mieterhaushalt ist der Ansicht, dass sich wegen der Teuerung seine wirtschaftliche Lage in den letzten ein bis zwei Jahren verschlechtert hat. Auf die Nachfrage, wo die Teuerung besonders spürbar war, nennen die meisten die **Lebensmittel**; Mieten und Versicherungen folgen an zweiter Stelle.

Die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage hat alle Haushaltstypen getroffen, im Gegensatz zu den anderen Haushaltstypen haben aber praktisch keine Rentnerhaushalte eine Verbesserung erfahren (Tab. 3.12).

**Tabelle 3.12:** Veränderung der wirtschaftlichen Lage der Haushalte

	1-Pers. Haushalt bis 64 J.	Mehrpers. Erwachsenen- haushalte	Haushalte mit Kindern	Rentner- Haushalte
<b>Persönliche finanzielle Lage im Vergleich zum Vorjahr ist</b>			- % -	
- eher besser	25	16	17	3
- etwa gleich	48	59	58	71
- eher schlechter	25	25	24	26
- keine Angaben	2	-	1	-
<b>Summe:</b>	100	100	100	100
<b>n =</b>	253	257	292	156

### 3.4.2 Reaktionsweisen

Wenn die Miete im Verhältnis zum Einkommen an der Grenze der Tragfähigkeit liegt oder sie gar schon überschritten hat, zwingen Mieterhöhungen im Prinzip zu Veränderungen: Entweder müssen anderweitige Ausgaben eingespart werden, oder es muss versucht werden, das Einkommen zu erhöhen, oder es wird "entspart" oder es werden andere Strategien angewandt. Die 30 % der Haushalte, die die Miete als nur gerade noch zu tragen oder als zu hoch im Verhältnis zum Einkommen genannt haben, wurden nach ihren Reaktionsweisen auf Mietzinserhöhungen bzw. der generell für sie zu hohen Miete gefragt.

Die Frage nach der subjektiven Mietbelastung bildete im Fragebogen also einen Filter: Personen, für die die Miete im Verhältnis zum Einkommen kein Problem ist, wurden nicht weiter nach den Auswirkungen der Mietpreiserhöhungen gefragt. Es hatte sich schon in den Vorgesprächen und Probeinterviews gezeigt, dass solche Haushalte Mieterhöhungen "wegstecken", d.h. in der Regel nicht zu Anpassungen in anderen Bereichen gezwungen werden, jedenfalls nicht zu Anpassungen solchen Ausmasses, dass sie darüber Auskunft geben könnten. Es soll vermieden werden, die Befragten mit für sie irrelevanten Fragen zu belästigen.

Die wichtigsten Kompensationsmöglichkeiten der Haushalte sind

- Einsparungen bei anderen Ausgaben (66 %),
- Einschränkungen beim Sparen (57 %)
- und das Verschieben grösserer Ausgaben (43 %).

Mit weitem Abstand folgen der Rückgriff auf Ersparnisse (16 %), die Erschliessung neuer Geldmittel durch Mehrarbeit (16 %) oder Aufnahme einer bezahlten Arbeit (10 %) und mit nochmaligem Abstand eine Unterstützung durch die Familie oder "Schuldenstrategien" oder eine Entlastung durch Untervermietung (Tabelle 3.13).

Fasst man die Angaben zu Gruppen zusammen, so ergibt sich folgendes Bild:

- 75 % versuchen, weniger Geld auszugeben durch Einsparungen anderer Ausgaben und Verschieben grösserer Anschaffungen,
- 57 % können weniger Geld zurücklegen,

- 23 % kompensieren durch Einkommensvermehrung (Mehrarbeit oder Aufnahme einer bezahlten Arbeit),
- 16 % müssen auf Ersparnisse zurückgreifen,
- 14 % wollen evtl. mit einem Wohnungswechsel reagieren,
- 11 % haben Schuldenstrategien eingeschlagen (Schulden machen, Schulden nicht zurückzahlen, Steuerzahlung verschieben),
- bei 8 % hilft die Familie, Verwandtschaft.

Deutlich erkennbar ist der Unterschied zwischen den Haushalten, für die die Miete gerade noch tragbar ist und den Haushalten, für die sie zu hoch ist: Haushalte, für die die Miete zu hoch ist, kommen erheblich seltener nur mit Einsparstrategien aus und müssen häufiger auf "härtere" Massnahmen zurückgreifen wie Hinzuverdienst, Schuldenstrategien, Unterstützung durch die Familie (vgl. Tab. 3.13).

Tabelle 3.13: Reaktionsweisen der Haushalte auf Mieterhöhungen/zu hohe Miete

	Haushalte, für die die Miete finanziell eine gerade noch zu tragende Belastung ist.		subjektiv Belastete insgesamt
	zu hoch ist - in % -		
1. Ich muss/ wir müssen bei den Ausgaben sparen.	60	75	66
2. Ich kann/ wir können jetzt weniger Geld zurücklegen.	56	59	57
3. Ich/wir schieben grössere Anschaffungen auf.	37	53	43
4. Ich/jemand anders aus dem Haushalt arbeite(t) jetzt mehr Stunden, um mehr zu verdienen.	12	21	16
5. Ich muss/wir müssen auf Ersparnisse zurückgreifen.	12	22	16
6. Ich/wir beabsichtigen, die Wohnung zu wechseln.	11	18	14
7. Ich/jemand anders aus dem Haushalt habe/hat eine bezahlte Arbeit angenommen.	9	12	10
8. Ich verschiebe/wir verschieben die Steuerzahlung.	8	12	9
9. Ich werde/wir werden von der Familie/ von Verwandten finanziell unterstützt.	5	13	8
10. Ich habe/wir haben einen Untermieter/ eine Untermieterin aufgenommen.	2	5	3
11. Ich muss/wir müssen Schulden machen.	2	3	2
12. Ich/wir können Schulden nicht wie ge- plant zurückzahlen	1	4	2
13. Sonstiges	3	4	3
<b>Summe</b>	<b>217</b>	<b>297</b>	<b>247</b>
n =	176	113	289
<b>In Gruppen zusammengefasst<sup>1)</sup>:</b>			
Arbeit (Mehrarbeit, Arbeitsaufnahme)	19	28	23
Schulden (Verschuldung, Steuerschuld, Rückzahlung)	8	16	11
Ausgaben (Sparen bei Ausgaben, Verschieben von Anschaffungen)	70	82	75

1) Wegen Mehrfachnennungen keine einfache Addition der einzelnen Aussagen.



Die einzelnen **Haushaltstypen** haben unterschiedliche Kompensationsstrategien bzw. Kompensationsmöglichkeiten.

- Bei **Rentnerhaushalten** entfällt praktisch die Möglichkeit, durch Mehrarbeit oder Aufnahme einer Arbeit das Einkommen zu vergrössern. Auch das Verschieben grösserer Anschaffungen spielt hier nur eine geringe Rolle, vermutlich, weil sowieso keine grösseren Anschaffungen geplant sind. Deutlich häufiger als die anderen Haushaltstypen behelfen sich Rentnerhaushalte durch den Rückgriff auf Ersparnisse; Schuldenstrategien kommen dagegen kaum vor (Tabelle 3.14).
- Bei **Haushalten mit Kindern** fällt zunächst auf, dass fast die Hälfte angegeben hat, durch Mehrarbeit oder Arbeitsaufnahme das Einkommen zu vergrössern. Mit 16 % nennen auch überdurchschnittlich viele Verschuldungsstrategien.
- Auch **1-Personen-Haushalte (bis 64)** behelfen sich überdurchschnittlich häufig mit Verschuldung, ferner hat bei ihnen die Unterstützung durch die Familie eine gewisse Bedeutung. Ebenso wie bei Mehrpersonen-Erwachsenenhaushalte leiden bei ihnen überdurchschnittlich häufig die Sparmöglichkeiten.

Befragte, die angegeben hatten, dass sie bei anderen Ausgaben sparen, wurden gefragt, an **welchen Ausgaben gespart wird**. Tabelle 3.15 zeigt, dass am häufigsten bei den "schönen Dingen" des Lebens gespart wird, nämlich Ferien und Reisen, Restaurant- und Beizenbesuch und an Bekleidung und Schuhen. Ungefähr 40 % derer, für die die Miete zur Belastung geworden ist, müssen an diesen Dingen sparen. Ungefähr ein Sechstel bis ein Viertel spart bei den Ausgaben für Zeitungen, Bücher und Schallplatten, für Kino, Konzert und Theater, für Körperpflege und Kosmetik, für Geschenke und die Wohnungseinrichtung, für das Auto und schliesslich auch für Nahrungsmittel.

Diejenigen, für die die Miete definitiv zu hoch ist, müssen an sehr viel mehr Stellen sparen als diejenigen, bei denen die Miete gerade noch zu tragen ist.

**Tabelle 3.14:** Reaktionsweisen nach Haushaltstypen  
(nur Haushalte, für die die Miete im Verhältnis zum Einkommen eine Belastung ist)

	1-Pers. Haushalt bis 64 J.	Mehrpers. Erwach- senen- haushalte bis 64 J.	Haushalte mit Kindern	Rentner- Haushal.
1. Ich muss/ wir müssen bei den Ausgaben sparen.	62	71	64	63
2. Ich kann/ wir können jetzt weniger Geld zurücklegen.	67	67	50	47
3. Ich/wir schieben grössere Anschaffungen auf.	49	50	55	16
4. Ich/jemand anders aus dem Haushalt arbeite(t) jetzt mehr Stunden, um mehr zu verdienen.	11	18	28	-
5. Ich muss/wir müssen auf Ersparnisse zurück- greifen.	11	12	13	29
6. Ich/wir beabsichtigen, die Wohnung zu wechseln.	20	14	15	4
7. Ich/jemand anders aus dem Haushalt habe/hat eine bezahlte Arbeit angenommen.	2	7	26	2
8. Ich verschiebe/wir verschieben die Steuerzahlung.	16	3	11	6
9. Ich werde/wir werden von der Familie/ von Verwandten finanziell unterstützt.	13	6	4	12
10. Ich habe/wir haben einen Untermieter/ eine Untermieterin aufgenommen.	2	5	3	3
11. Ich muss/wir müssen Schulden machen.	4	-	4	-
12. Ich/wir können Schulden nicht wie ge- plant zurückzahlen	2	2	4	2
13. Sonstiges	2	3	1	7
<b>Summe</b>	<b>259</b>	<b>256</b>	<b>274</b>	<b>189</b>
<b>n =</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>86</b>	<b>67</b>
<b>In Gruppen:</b>				
Arbeit (Mehrarbeit, Arbeitsaufnahme)	13	22	44	2
Schulden (Verschuldung, Steuerschuld, Rückzahlung)	18	3	16	6
Ausgaben (Sparen bei Ausgaben, Verschieben von Anschaffungen)	78	78	76	65

**Tabelle 3.15:** An welchen Ausgaben wird gespart?

Tabelle 3.15: An welchen Ausgaben wird gespart?

	Haushalte, für die die Miete finanziell eine gerade noch zu tragende Belastung ist		subjektiv Belastete insgesamt
		zu hoch ist - in % - 1)	
Bekleidung und Schuhe	33	47	39
Restaurant-, Beizenbesuch	35	45	39
Ferien und Reisen	32	46	37
Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schallplatten, CDs	18	35	26
Kino, Konzert, Theater	19	33	24
Geschenke	18	26	21
Wohnungseinrichtung	19	25	21
Auto	18	23	19
Nahrungsmittel	16	18	17
Körperpflege, Kosmetik Coiffeur, Heilmittel	12	22	16
Hobby	12	22	16
Telefon	10	16	12
Sport und Fitness	8	18	12
Weiterbildung, Kurse	10	11	10
Getränke	5	12	8
Wohnungsreinigung	7	12	9
Heizung und Beleuchtung	6	9	7
Öffentl. Verkehrsmittel	4	8	5
Spielsachen	4	8	5
<b>Summe:</b>	<b>286</b>	<b>424</b>	<b>342</b>
<b>n =</b>	<b>176</b>	<b>113</b>	<b>289</b>

1) Prozentwerte berechnet auf alle belasteten Haushalte, unabhängig davon, ob sie angegeben haben, an Ausgaben zu sparen oder nicht.

Eine ganze Reihe von Einsparungen werden von den Mehrpersonen-Haushalten bis 64 (Erwachsenenhaushalte und Haushalte mit Kindern) deutlich häufiger genannt als von den Rentnerhaushalten und zum Teil auch häufiger als von den jüngeren 1-Personen-Haushalten. Dies gilt für Ferien und Reisen, Körperpflege und Kosmetik, Kino, Konzert, Theater, Restaurant- und Beizenbesuch und Wohnungseinrichtung. Während der Unterschied zu den Rentnerhaushalten plausibel ist, da es sich überwiegend um Dinge handelt, für die die Rentnerhaushalte sowieso weniger ausgeben, wo sie folglich auch nichts einsparen können, ist der Unterschied zu den 1-Personen-Haushalten bis 64 Jahren weniger plausibel. Eine Auszählung nach dem Alter bringt keine zusätzlichen Erkenntnisse (Tabelle 3.16).

Insgesamt lassen sich die Angaben, an welchen Ausgaben gespart wird, **kaum plausibilisieren**. Das liegt vor allem am Mengeneffekt: Wenn knapp 50 % der Haushalte, die wegen der Mietbelastung an Ausgaben sparen müssen, Einsparungen bei Ferien und Reisen nennen, würde das auf alle Mieterhaushalte bezogen, bedeuten, dass gut 10 % weniger Geld für Ferien und Reisen ausgeben, als sie dies früher taten. Dabei ist aber noch keine Grössenordnung des "Weniger" benannt<sup>1)</sup>. Und auch wenn diese 10 % im spürbaren Umfang ihre Reiseausgaben eingeschränkt haben, kann dies kompensiert oder überkompensiert worden sein z. B. durch die rd. 15 % der Haushalte, deren finanzielle Situation sich 1991 nach eigenen Angaben verbessert hat und die möglicherweise diese Verbesserung auch in Mehrausgaben für Ferien und Reisen umgesetzt haben. Dieses kleine Beispiel mag erläutern, warum es in einer Situation, die keine massenhafte und gleichgerichtete Veränderung bedeutet, fast nicht möglich ist, einzelne Effekte zu isolieren und zu plausibilisieren.

---

1) Wenn die Ferienreisen, wie die Presse vermeldet, 1991 tatsächlich zurückgegangen sind, kann dies viele Ursachen haben; am häufigsten genannt werden die Auswirkungen des Golfkriegs.

Tabelle 3.16: An welchen Ausgaben sparen die Haushalte?

	Haushaltstyp			
	1-Pers. Haushalt bis 64 J.	Mehrpers. Erwachsenen- haushalte bis 64 J.	Haushalte mit Kindern	Rentner- Haushalte
	- in % -1)			
Bekleidung und Schuhe	36	39	42	38
Restaurant, Beizenbesuch	36	53	45	22
Ferien und Reisen	29	45	46	26
Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schallplatten, CDs	27	30	29	22
Kino, Konzert, Theater	16	36	36	10
Geschenke	18	29	24	13
Wohnungseinrichtung	22	27	30	4
Auto	29	21	20	8
Nahrungsmittel	20	21	19	11
Körperpflege, Kosmetik Coiffeur, Heilmittel	9	25	19	12
Hobby	18	19	23	3
Telefon	7	16	11	13
Sport und Fitness	9	17	18	2
Weiterbildung, Kurse	11	15	13	-
Getränke	4	11	12	5
Wohnungsreinigung	7	10	15	1
Heizung und Beleuchtung	2	6	10	6
Öffentl. Verkehrsmittel	-	6	6	9
Spielsachen	7	4	11	-
<b>Summe</b>	<b>307</b>	<b>430</b>	<b>429</b>	<b>205</b>
n =	64	63	86	67

1) Prozentwerte berechnet auf alle belasteten Haushalte, unabhängig davon, ob sie angegeben haben, an Ausgaben zu sparen oder nicht.

### Wohnungswechsel als Reaktionsweise:

Der Frage nach den Umzugsabsichten oder dem Umzugsverhalten im Zusammenhang mit den Mietzinserhöhungen wurde gesondert nachgegangen, und zwar vergangensheits- und zukunftsbezogen. Haushalte, die in den vergangenen ein oder zwei Jahren umgezogen sind (rd. 30 % aller Haushalte), wurden nach den Gründen für ihren letzten Umzug gefragt. Nicht wohnungsbezogene Gründe für den Umzug stehen eindeutig im Vordergrund, unter den wohnungsbezogenen Gründen nimmt der Platzmangel der alten bzw. der Wechsel in eine grössere Wohnung die wichtigste Stellung ein. Im einzelnen sieht das Bild wie folgt aus:

#### Grund für den letzten Wohnungswechsel:

- Kürzerer Arbeitsweg, Wechsel des Arbeitsplatzes	19 %
- Auszug aus dem Elternhaus	15 %
- Heirat, Trennung, Scheidung	8 %
- Ortswechsel, Regionenwechsel	8 %
- Sonstige private Gründe	6 %
- Platzmangel (alte Wohnung war zu klein)	19 %
- billigere Miete (Mietzins ist günstiger)	6 %
- Miete in der vorherigen Wohnung wurde erhöht	3 %
- Umbau, Renovation, Hausverkauf, Abbruch des Hauses	3 %
- Kündigung	1 %
- Sonstiges	8 %
- Keine Angabe	<u>4 %</u>
<b>Summe</b>	<b>100 %</b>
n =	290

Zusammengenommen 9 % der Haushalte, die in den vergangenen zwei Jahren die Wohnung gewechselt haben, nannten die Miete einer billigeren Wohnung oder die Mieterhöhungen für die vorherige Wohnung als Umzugsgrund. Überraschenderweise haben die weitaus meisten derer, die aus Mietgründen umgezogen sind,

gleich auch ihren Wohnstandard verbessert, nur knapp 10 % haben ihn verschlechtert.

Als Reaktionsweise auf die zu hohe Miete bzw. die Mieterhöhungen haben 14 % der belasteten Haushalte geantwortet, dass sie **beabsichtigen, die Wohnung zu wechseln**. Etwas mehr, nämlich 19 %, sind auf der Suche nach einer anderen Wohnung, wobei hier auch andere Gründe eine Rolle spielen können. Rund 40 % dieser Wohnungssuchenden sind zuversichtlich, eine passende Wohnung zu finden bzw. haben schon eine gefunden, rund 55 % schätzen ihre Aussichten nicht sehr positiv ein.

Aus den Informationen zum vollzogenen und zum beabsichtigten Umzug ergibt sich, dass **Wohnungswechsel als Reaktion auf zu hohe Mietbelastung eher selten** vorkommen dürfte bzw. allenfalls langfristig zum Tragen kommt. Vermutlich werden viele Haushalte diese Strategie gar nicht erwägen, weil sie die Aussichten, eine angemessene Wohnung zu günstigerem Preis zu erhalten, nicht sehr hoch einschätzen.

Schliesslich wurden die Haushalte, für die die Miete eine Belastung ist, auch nach **Entlastungsmöglichkeiten** durch staatliche, kantonale und kommunale **Unterstützungsleistungen** gefragt. Haushalten, für die die Miete subjektiv keine Belastung darstellt, wurde diese Frage nicht gestellt. Der Anteil der Haushalte, der angibt, Unterstützungsleistungen wie Mietbeihilfen, Fürsorgeleistungen, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV zu erhalten, ist sehr klein. Nach eigenen Angaben erhalten

- 2 % Mietbeihilfen,
- 8 % Ergänzungsleistungen zur AHV/IV,
- 2 % sonstige Unterstützungsleistungen.

Am häufigsten werden nach eigenen Angaben die Rentnerhaushalte unterstützt. 17 % erhalten nach eigenen Angaben Ergänzungsleistungen, 6 % sonstige Unterstützungsleistungen, 77 % erhalten keine Unterstützungsleistungen.

Rund die Hälfte der Haushalte, die Unterstützungsleistungen erhalten, hat im Zusammenhang mit der Mietzinserhöhung eine höhere oder erstmals eine Unterstützungsleistung bekommen, bei der anderen Hälfte hat sich nichts geändert.

Haushalte, die **keine Unterstützungsleistung** erhalten, wurden gefragt, ob sie sich im Zusammenhang mit der Mietzinserhöhung um **Unterstützungsleistung** bemüht haben. 5 % bejahten diese Frage, am häufigsten, mit 12 %, die Rentnerhaushalte.

Selbst wenn man davon ausgehen muss, dass ein Teil der Haushalte Unterstützungsleistungen nicht angeben wollte, bleibt doch das **Gesamtbild einer sehr geringen Bedeutung von Unterstützungsleistungen zur Erleichterung der Mietzinsbelastungen.**

Schliesslich wurde auch noch ermittelt, ob die Haushalte versucht haben, die Mieterhöhungen abzuwenden oder zu mildern durch **Verhandlungen** mit dem Vermieter bzw. **Anrufung der Schlichtungsstelle**. 8 % der Haushalte, die durch die Miete belastet sind, geben an, dies versucht zu haben. Die Fallzahlen sind so gering, dass sich die Einzelaussagen nicht mehr zu einem statistischen Bild verdichten lassen<sup>1)</sup>.

---

1) Ein Vergleich mit den Zahlen der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten ist nicht möglich, weil in der Befragung nur die belasteten Haushalte zu diesem Komplex befragt wurden.



### 3.5 Vergleich mit Ergebnissen von 1983

Abschliessend zur Analyse der Mieterhaushalte soll im folgenden in wenigen zentralen Merkmalen ein Vergleich mit einer früheren Erhebung vorgenommen werden. 1983 wurde eine Untersuchung bei Miete und Einkommen durchgeführt, basierend auf einer repräsentativen Befragung von 1.990 Mietern in der Schweiz (Schweizer und assimilierte Ausländer)<sup>1)</sup>.

#### **Wohnungsbelegung:**

Schon 1983 lebte die Mehrzahl der Haushalte mit 1 bis 3 Personen in "unterbelegten" Wohnungen, also in Wohnungen, die mehr Zimmer haben als der Haushalt Personen hat. Die 4-Personen-Haushalte lebten gut zur Hälfte in 4-Zimmerwohnungen, je zu knapp einem Viertel in "unterbelegten" oder "überbelegten" Wohnungen; die 5- und Mehr-Personen-Haushalte hatten mehrheitliche Wohnungen, die weniger Zimmer haben als der Haushalt Personen. Seither hat sich in der Wohnungsbelegung nicht sehr viel geändert (vgl. Tab. 3.17). Nur die 1-Personen-Haushalte lebten 1991 signifikant häufiger in Wohnungen mit 2 oder mehr Zimmern als 1983, haben sich also noch einmal "verbessert". Bei den anderen Haushaltsgrössen sind die Unterschiede statistisch nicht signifikant. Geblieben ist also auch die Tatsache, dass Haushalte mit 5 oder mehr Personen nur zu rund einem Drittel in Wohnungen leben, deren Zimmerzahl der Personenzahl entspricht.

---

1) Gerheuser, F. und andere: Miete und Einkommen 1983, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 30, Bern 1984.

Die Mikrozensushebung 1986 "Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz" wird dagegen nur teilweise einbezogen. Schweizerische und ausländische Mieterhaushalte sind dort jeweils getrennt ausgewiesen, und eine Umrechnung ist mangels tabellarischer Informationen z. T. nicht möglich. Vgl. Gerheuser, F., Sartoris, E.: Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz, Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 40, 1988.

Tabelle 3.17: Belegungsdichte der Mietwohnungen 1983 und 1991

Verhältnis Zimmerzahl/Personenzahl	Haushaltgrößen									
	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Pers. <sup>1)</sup>		5 oder mehr Pers. <sup>1)</sup>	
	- % -		- % -		- % -		- % -		- % -	
	1983	1991	1983	1991	1983	1991	1983	1991	1983	1991
2 Zimmer weniger	-	-	-	-	2	2	1	3	18	13
1 Zimmer weniger	-	-	3	2	1	6	19	20	52	51
gleich viel	34	24	16	13	41	38	56	55	23)	)
1 Zimmer mehr	31	36	47	51	42	38	19)	)	5)	36
2 (oder mehr) Zimmer mehr	35	40	34	34	14	16	5)	22	)	2)
Summe	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

- 1) In der 91er Befragung wurde die Gruppe "5 oder mehr Zimmer" erfasst, nach oben ist also keine weitere Differenzierung möglich.

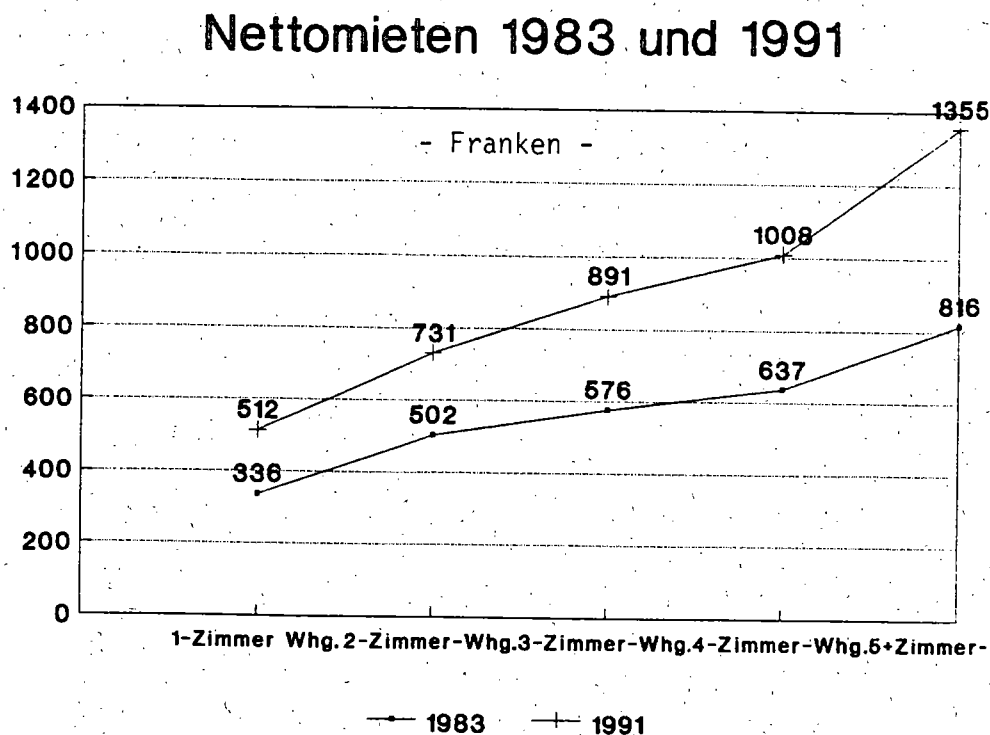
Ob damit der Trend zu mehr Wohnfläche als gebrochen gelten kann, muss allerdings offen bleiben, da hier nur Informationen über die Anzahl der Zimmer, nicht über die Wohnfläche in Quadratmetern vorliegen<sup>1)</sup>.

#### Miete und Einkommen:

Die durchschnittliche Nettomiete lag 1983 bei 596,-- Franken im Monat, 1991 bei 906,-- Franken, also gut 50 % höher (vgl. Abb. 3.12).

- 1) Die Wohnfläche in Quadratmetern wurde zwar erfragt, ist aber so oft ganz offenkundig falsch angegeben worden, dass diese Information nicht weiter verwertet wurde.

Abbildung 3.12



Das Niveau hat sich also stark erhöht, die Frage ist aber, ob sich auch die Verteilung verändert hat, ob z. B. die unteren Mietpreisklassen heute schwächer besetzt sind als vor rund 10 Jahren<sup>1)</sup>. Die in Tabelle 3.18 ausgewiesenen Ergebnisse deuten eher darauf hin, dass sich an der Verteilung nicht viel geändert hat:

- 1983 wie 1991 hatten rund ein Viertel der Haushalte eine niedrige Miete (bezogen auf die jeweilige Mietpreisstruktur),
- 1983 und 1991 gehörten 16 % bzw. 19 % der Mieterhaushalte zu den jeweils oberen Gruppen.

1) Die Frage lässt sich nicht genau prüfen, da für 1983 nur das ausgewertete Material mit Angaben in Gruppen vorliegt, für einen genauen Vergleich der Verteilung aber das Originalmaterial mit Einzelwerten benötigt würde.

Tabelle 3.18: Mietenverteilung 1983 und 1991

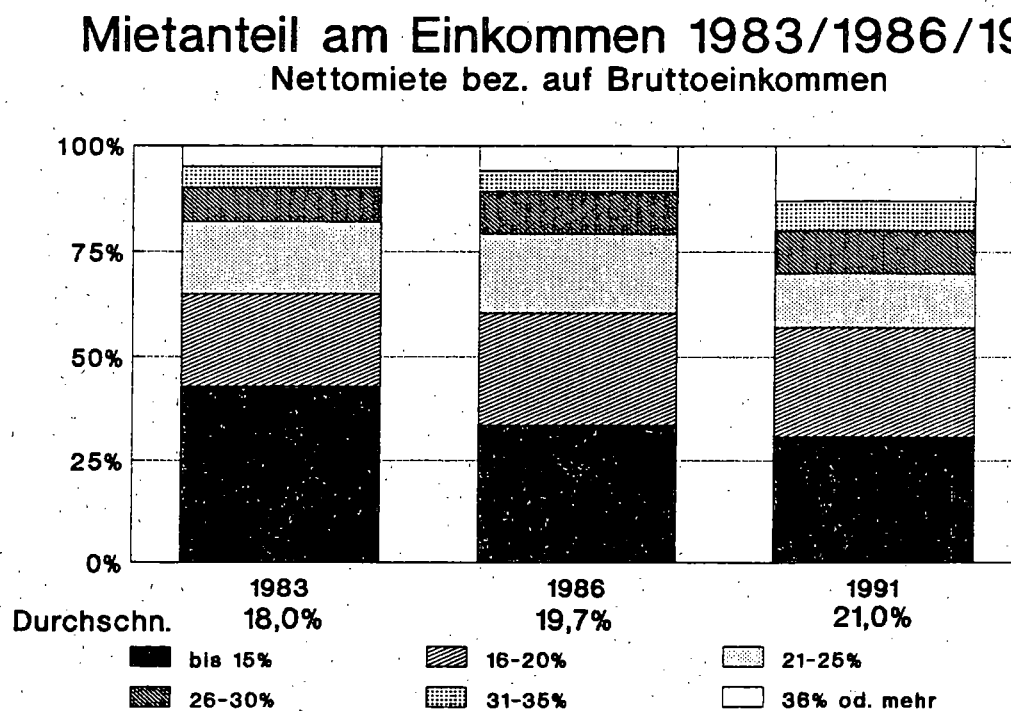
	Monatliche Nettomiete <sup>1)</sup>	
	1983	1991
	- % -	
bis 400 Fr.	25	6
401 - 600 Fr.	38	19
601 - 800 Fr.	21	29
801 - 1.000 Fr.	8	17
1.001 - 1.200 Fr.	4	10
1.201 - 1.400 Fr.		6
1.401 - 1.600 Fr.	4	5
1.600 oder mehr Fr.		8
Summe	100	100
Durchschnitt	596,--	906,--

- 1) Die Treppenstufen kennzeichnen die ungefähr vergleichbaren Mietpreisklassen bei durchschnittlicher Steigerungsrate.

Die Einkommensverteilung ist nur eingeschränkt vergleichbar, weil 1983 das Bruttoeinkommen des Haushalts erhoben wurde, 1991 das Nettoeinkommen (vor Steuern) des Haushalts, also das, "was ausbezahlt wird" (Tab. 3.19). Man kann zwar mit gewissen Zuschlägen zum Nettoeinkommen eine Umrechnung vornehmen (und dies wird für die Mittelwerte, die der Berechnung des Mietanteils am Einkommen zugrundeliegen, auch getan), für in Gruppen erhobene und ausgewiesene Merkmale ist jedoch eine solche Umrechnung nicht möglich.

Vergleichbar der 83er und 86er Erhebung wurde der Anteil der Nettomiete am Haushalts-Bruttoeinkommen auch für 1991 errechnet<sup>1)</sup>. Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte lag 1983 bei 18,0 %, 1986 bei 19,7 %, 1991 bei 21,0 %<sup>2)</sup>. Betrachtet man die Verteilung, so zeigt sich deutlich, dass der Anteil der gering belasteten Mieterhaushalte (Mietanteil am Einkommen bis 15 %) etwas abgenommen, der der hoch belasteten (Mietanteil am Einkommen über 30 %) zugenommen hat (Abb. 3.13).

Abbildung 3.13



- 1) Bei Haushalten mit Erwerbstätigen wurde ein pauschaler Zuschlag von 10 % auf das Nettoeinkommen vorgenommen, bei Rentnerhaushalten und Haushalten in Ausbildung etc. wurde netto gleich brutto gesetzt. Das kann natürlich nur ein sehr grober Annäherungswert sein, vor allem da die Abzüge für die 3. Säule sehr unterschiedlich sind und zusätzlich, je nach Pensionskassenkonzept, zum Teil auch gar nicht als Einkommensbestandteil wahrgenommen werden. Dies ist auch ein wesentlicher Grund, warum wir uns in der Befragung für das Nettokonzept "Was man mit nach Hause bringt" entschieden haben.
- 2) 1986 nur Schweizer; der Unterschied zu Ausländerhaushalten war allerdings minimal.

1983 wie 1991 nahm der Mietanteil am Einkommen mit wachsendem Einkommen ab. Der Vergleich der Mietbelastung für die einzelnen Einkommensgruppen ist direkt wenig aussagefähig, da eine vergleichbare Verteilungsstruktur (Bezug auf Quartile) nicht hergestellt werden kann. Feststellen lässt sich jedoch, dass der Abstand in der Belastung zwischen untersten und obersten Einkommensgruppen in etwa gleich hoch geblieben ist.

1983 wie 1991 bestand die ungünstigste Mietbelastung bei 1-Personen-Haushalten im Rentneralter. Die Belastungsunterschiede zwischen Rentner-Haushalten generell und den übrigen Haushalten scheinen sich jedoch verschärft zu haben.

Tabelle 3.19: Einkommensverteilung und Mietanteil am Einkommen 1983 und 1991

monatliches Haushaltseinkommen - Franken -	Anteil der Haushalte		durchschn. Anteil der Nettomiete am Bruttoeinkommen der Haushalte <sup>1)</sup>	
	1983 (Brutto) - % -	1991 (Netto)	1983 - % -	1991
bis 1.000	4	} 8	31	} 37
1.001 - 2.000	10		28	
2.001 - 3.000	23	18	20	25
3.001 - 4.000	30	21	17	20
4.001 - 5.000	15	22	14	19
5.001 - 6.000	9	13	13	18
6.001 - 8.000	} 9	12	} 12	15
8.000 und mehr		6		13
Summe Durchschnitt	100	100	18,0	21,0

1) 1991 für Berechnung des Mietanteils Netto- auf Bruttoeinkommen umgerechnet.

## 4. EIGENTÜMER

### 4.1 Eingrenzung, Probleme

In der Untersuchung sollten auch die Auswirkungen der gestiegenen Wohnkostenbelastung infolge der Hypothekarzinserhöhungen für Haus- und Wohnungseigentümer erfasst werden. Die Eigentümer wurden (inhaltlich vergleichbar den Mietern) gefragt

- nach den jährlichen Kosten für Hypothekarzinsen und Amortisation,
- nach Anzahl der Hypothekarzinserhöhungen seit der 1. Hypothekarzinsrunde 1989 und den daraus entstandenen Mehrkosten,
- nach der subjektiven Beurteilung der Wohnkostenbelastung,
- nach ihren Reaktionsweisen auf gestiegene Wohnkosten.

Die Fragen zu den Hypothekarzinsen und zur Belastung bzw. den Reaktionsweisen richteten sich nur an Besitzer selbstbewohnter Einfamilienhäuser bzw. Besitzer von Stockwerkeigentum. Hauseigentümer von Mehrfamilienhäusern wurden ausgeklammert, da bei ihnen, ohne gleichzeitige Erfassung der Überwälzung auf Mieter, die Aussagen überhaupt nichts gebracht hätten. Die folgende Tabelle 4.1 gliedert die Haus- und Wohnungseigentümer nach Art des Eigentums auf. Von den 472 Eigentümern (der gewichteten Stichprobe) blieben somit 391 für die weitere Befragung übrig, die entweder ein Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum besitzen. 81 % davon sind Einfamilienhaus-Besitzer, 19 % Besitzer von Stockwerkeigentum bzw. einer Doppelhaushälfte.

**Tabelle 4.1: Haus- und Wohnungseigentümer nach Art des Eigentums**

Eigentum	Einfamilienhaus	2-Familien-	Haus mit 3 - 5	Haus mit mehr
	Einfam.-Reihenhaus	Haus	Wohnungen	als 5 Woh- nungen
	Anzahl Befragte			
ganzes Haus	[315]	38	33	4
Stockwerkseigentum/ Haushälfte	-	[29]	[17]	[30]
insgesamt	315	68	50	34

[ ] = in weitere Befragung einbezogen

Die Ergebnisse für die Eigentümer sind aus verschiedenen Gründen mit erheblichen **Unsicherheiten** belastet; weit häufiger als die Mieter konnten oder wollten die Eigentümer die Wohnkosten nicht nennen (ein Drittel der befragten Eigentümer), auch die Mehrbelastung durch die Hypothekarzins erhöhungen wurde häufig nicht angegeben. Bei jeder Auswertung musste ein Teil der Informationen wegen offenkundiger Unplausibilität aussortiert werden. Hinzu kommt, dass die Eigentümer eine sehr inhomogene Gruppe sind, was Durchschnittsbetrachtungen nahezu verbietet. Andererseits ist die Anzahl der befragten Eigentümer zu klein für differenzierte Analysen von Teilgruppen. Aus diesen Gründen werden im folgenden nur **Tendenzen zu einigen wichtigen Punkten** aufgeführt.



#### 4.2 Wohnkostenbelastung der Eigentümer nach den Hypothekarzinsrunden - einige Tendenzen

Die jährlichen Hypothekarzinskosten und die Rückzahlungen (Amortisation) wurden getrennt erfragt. Fast die Hälfte der Befragten hat die Werte aber nicht getrennt angegeben, sondern nur einen Wert. Wir stellen daher auf die Gesamtbelastung (Zinsen und Rückzahlungen) ab. Die Aufteilung für die rund zwei Drittel der Eigentümerhaushalte, die Angaben zu diesen Fragen gemacht haben zeigt Abbildung 4.1.

Abbildung 4.1

### Wohnkosten der Eigentümer jährl. Kosten Hypo.zinsen + Amortisation

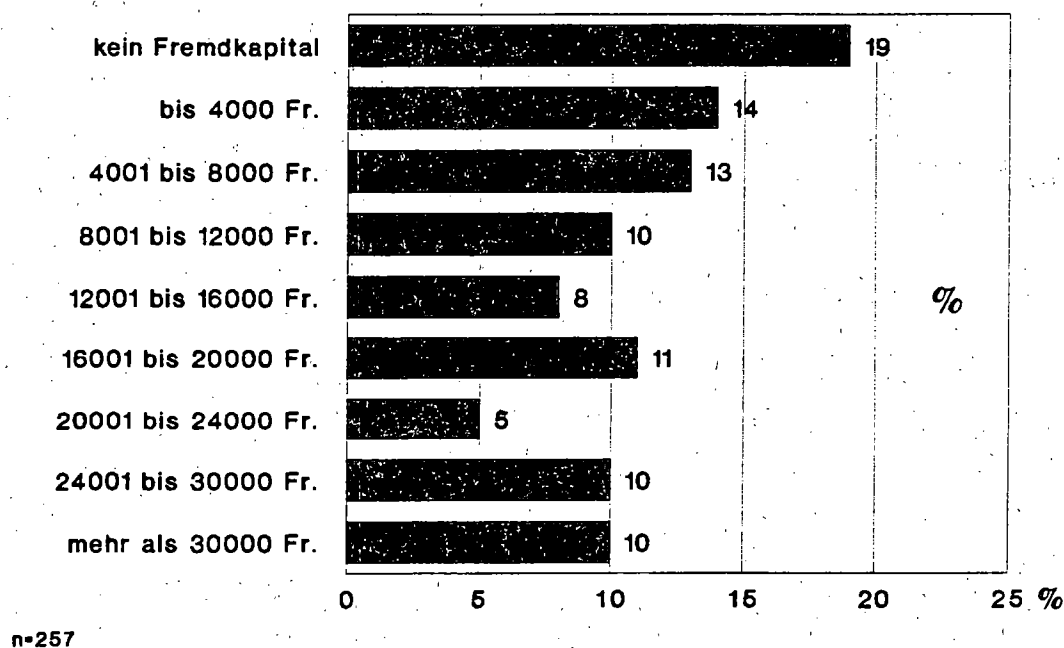


Tabelle 4.2 zeigt den Vergleich mit den Ergebnissen der Mikrozensus-Erhebung '86. Der Vergleich ergibt, dass die Gruppe mit sehr geringen Kosten in etwa gleich geblieben ist - ein Ergebnis, das nicht unplausibel scheint -, während in den oberen Kostengruppen, ab etwa 20.000.- Franken im Jahr ein starker Anstieg erfolgte. Die ansonsten recht ähnliche Verteilungsstruktur auf die verschiedenen Kostengruppen

pen deutet darauf hin, dass die Ergebnisse, trotz der vielen Befragungsprobleme, recht zuverlässig sind.

**Tabelle 4.2:** Vergleich Mikrozensus '86, Erhebung 91;  
Monatliche Kosten für Zinsen und Rückzahlungen

Zinsen und Rückzahlungen im Monat	Erhebung 91		Mikrozensus '86 <sup>1)</sup>
	- in % -		
keine, kein Fremdkapital	19		28
weniger als 200 Fr.	7		
201 - 401 Fr.	9		12
401 - 600 Fr.	8		8
601 - 800 Fr.	5		9
801 - 1000 Fr.	8		8
1001 - 1200 Fr.	4		7
1201 - 1400 Fr.	4		7
1401 - 1600 Fr.	5		6
1601 - 2000 Fr.	12		7
mehr als 2000 Fr.	19		8
<b>Summe</b>	100		100
<b>n =</b>	257		869

Die insgesamt recht günstig erscheinenden (Netto-)Wohnkosten hängen ganz wesentlich mit der **Besitzdauer** zusammen:

- 36 % der Haushalte sind schon länger als 20 Jahre im Besitz ihres Hauses bzw. ihrer Wohnung,
- 28 % 10 bis 20 Jahre,
- 18 % 5 - 10 Jahre,
- 18 % haben das Haus oder Wohnungseigentum vor weniger als 5 Jahren erworben oder erhalten.

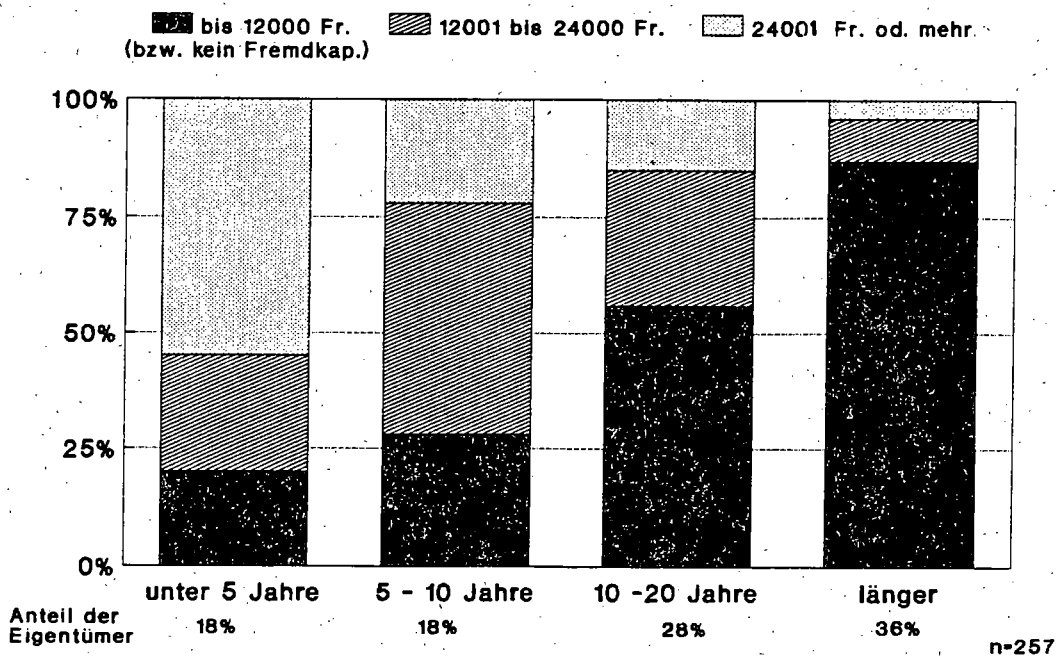
Die höchsten Kosten haben die Haushalte, die ihr Eigentum vor weniger als fünf Jahren erworben oder erhalten haben: Bei mehr als der Hälfte liegen die jährlichen Kosten bei über 24.000.- Franken, nur 20 % (und hier wird es sich wohl teilweise um Erben handeln) haben keine Fremdkapitalbelastung oder eine Belastung bis höchstens 12.000.- Franken im Jahr. Umgekehrt haben von den Haushalten,

1) Gerheuser, F., Sartoris, E., a.a.O.

die schon länger als 20 Jahre im Besitz des Eigentums sind, 63 % kein Fremdkapital bzw. eine Belastung bis höchstens 4.000.- Franken, nur 4 % haben eine Belastung über 24.000.- Franken (Abb. 4.2).

Abbildung 4.2

### Wohnkosten Eigentümer nach Besitzdauer Jährl. Kosten Hypo.zinsen + Amortisation



Rund 20 % der Eigentümer mit Fremdkapital geben an, von den **Hypothekarzinserhöhungen** seit Mitte 89 **nicht** betroffen gewesen zu sein; besonders hoch ist der Anteil der (vorerst) nicht Betroffenen mit 43 % unter den Eigentümern, die erst in den letzten fünf Jahren in den Besitz des Wohneigentums kamen. Zurückzuführen sein wird dies wohl auf noch laufende Festzinshypotheken und auf die Gruppe derer, die erst in allerjüngster Zeit, also erst nach den Hypothekarzinserhöhungen, Kapital aufgenommen hat. Bei mittlerer Eigentumsdauer (5 - 20 Jahre) sind fast alle von Hypothekarzinserhöhungen betroffen gewesen, bei längerer (ab 20 Jahre) war wiederum ein Fünftel nicht betroffen. Über das Ausmass der Mehrkosten sind einigermaßen zuverlässige Angaben nicht möglich.

Um den Anteil der Wohnkosten am Einkommen vergleichbar zu ermitteln wie bei den Mietern, mussten fiktive Nebenkosten hinzugerechnet werden, da bei den Eigentümern die Nebenkosten nicht erfragt worden waren. Es wurden die Nebenkosten in Abhängigkeit von der Zimmerzahl zugrunde gelegt, die sich bei den Mietern ergeben hatten<sup>1)</sup>. Ferner war zu entscheiden, wie die Eigentümerhaushalte ohne Fremdkapital zu behandeln waren. Es werden hier im folgenden zweierlei Rechnungen präsentiert: Einmal unter Einbezug der Eigentümer ohne Fremdkapital, wo dann als Wohnkosten nur die (fiktiven) Nebenkosten eingehen, und einmal ohne Einbezug der Eigentümer, die kein Fremdkapital haben.

- Unter Einbezug der Eigentümer ohne Fremdkapital liegt der Wohnkostenanteil am (Netto-)Haushaltseinkommen bei 23 % und damit leicht unter der Wohnkostenbelastung der Mieter;
- ohne Einbezug der Eigentümer ohne Fremdkapital liegt der Anteil bei 27 % und damit leicht über der Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte.
- Bei Eigentümern ist sowohl der Anteil derer mit einem sehr niedrigen als auch derer mit einem sehr hohen Wohnkostenanteil am Einkommen höher als bei den Mietern.

Die Eigentümer sind also hinsichtlich ihrer Belastung eine sehr inhomogene Gruppe (vgl. Tab. 4.3).

**Tabelle 4.3:** Anteil der Brutto-Wohnkosten am (Netto-)Haushaltseinkommen

Anteil Wohnkosten	Eigentümer		Mieter
	einschl. Eigentümer ohne Fremdkapital	ohne Eigentümer ohne Fremdkapital	
	- in % -		
bis 15 %	41	27	20
16 - 20 %	10	12	20
21 - 25 %	10	12	19
26 - 30 %	9	11	13
31 - 35 %	6	7	8
36 % oder mehr	24	29	20
<b>Summe:</b>	100	100	100
Ø	23,1 %	27,1 %	24,6 %
n =	210	173	736

1) Tatsächlich werden die Nebenkosten der Eigentümer höher sein als die der Mieter; ein plausibler Schätzwert lag jedoch nicht vor.

Im Verhältnis zum Einkommen müssen die Haushalte, die erst in den **letzten 5 Jahren Eigentümer** wurden, die höchsten Wohnkosten tragen: bei mehr als der Hälfte dieser Gruppen liegt der Wohnkostenanteil über 35 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass viele dieser "jüngeren" Eigentümer die Auswirkungen der Hypothekarzinsrunden wegen laufender Festzinshypotheken noch gar nicht zu spüren bekommen.

Anders als bei den Mietern finden sich bei den Eigentümern keine überdurchschnittlichen Wohnkostenanteile in den unteren **Einkommensgruppen**. Dies ist Ausdruck der Tatsache, dass in den unteren Einkommensgruppen kaum Wohneigentum erworben wird (allenfalls geerbt).

In der **subjektiven Beurteilung der Belastung durch die Wohnkosten** urteilen die Eigentümer fast gleich wie die Mieter: für rund zwei Drittel sind die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen günstig oder angemessen, für rund ein Drittel an der Grenze oder zu hoch. Bezieht man die Eigentümer ein, die gar kein Fremdkapital haben (denen die Frage zur subjektiven Belastung nicht gestellt wurde), wird der Anteil der subjektiv Belasteten noch etwas niedriger.

Für knapp die Hälfte der "jüngeren" Eigentümer (unter 5 Jahre) werden die Wohnkosten subjektiv zur Belastung, aber nur für ein gutes Viertel der "älteren" Eigentümer.

Auch bei den Eigentümern sind die allgemeinen Teuerungen wohl überwiegend durch Einkommensverbesserungen aufgefangen worden. Für die meisten Haushalte hat sich die eigene **wirtschaftliche Lage** in den letzten ein bis zwei Jahren nicht verschlechtert: 13 % konstatieren eine Verbesserung, für 68 % ist die Lage gleich geblieben und für 18 % hat sie sich verschlechtert.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Mehrzahl der Eigentümer durch die Hypothekarzinsrunden nicht in eine wirtschaftlich prekäre Situation geraten ist. Rund ein Drittel jedoch (gemessen an objektiver und subjektiver Belastung) ist spürbar betroffen oder wird es noch sein, darunter besonders viele Eigentümerswerber aus jüngerer Zeit.

Auch die Eigentümer-Haushalte, die die Belastung als nur gerade noch zu tragen oder als zu hoch im Verhältnis zum Einkommen genannt haben, wurden nach ihren **Reaktionsweisen** auf Belastungserhöhungen gefragt. Die **wichtigsten Kompensationsmöglichkeiten** der Haushalte sind auch bei ihnen Einsparungen bei anderen Ausgaben (48 %), Einschränkungen beim Sparen (39 %) und das Verschieben grösserer Ausgaben (50 %).

Mit Abstand folgen der Rückgriff auf Ersparnisse (21 %), die Erschliessung neuer Geldmittel durch Mehrarbeit (20 %) oder Aufnahme einer bezahlten Arbeit (9 %) und mit nochmaligem Abstand eine Unterstützung durch die Familie oder "Schuldenstrategien" oder eine Entlastung durch Untervermietung.

Wo an anderen Ausgaben gespart wird, sind es bei den Eigentümer-Haushalten auch am häufigsten die Ausgaben für Ferien und Reisen, das Ausgehen (Restaurant- und Beizenbesuch) und Bekleidung und Schuhe.

Im grossen und ganzen reagieren die Eigentümer-Haushalte also ganz ähnlich wie die Mieterhaushalte auf die Wohnkostenbelastungen.

## ANHÄNGE

### METHODISCHER ANHANG

#### 1. Stichprobenfehler

Stichprobenergebnisse haben bestimmte Fehlerspannen, in Abhängigkeit von der Grösse der Stichprobe, von der Merkmalsverteilung und vom gewählten Genauigkeitsniveau.

In der Sozialforschung wird in der Regel ein Genauigkeitsniveau von 95,5 % gewählt; das besagt, dass mit einer Wahrscheinlichkeit von 95,5 % der wahre Wert (d.h. der Wert der Grundgesamtheit) im angegebenen Bereich liegt.

Dafür zwei Beispiele:

- Bei einer Stichprobe von knapp 1.000 Mietern, von denen 30 % die Miete im Verhältnis zum Einkommen als Belastung empfinden, liegt der "wahre" Wert für die belasteten Mieter zwischen 27,1 % und 32,9 %; die Fehlerspanne beträgt also  $\pm 2,9$  %.
- Bei einer Stichprobe von knapp 400 Eigentümern, von denen rund 30 % die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen als Belastung empfinden, liegt der "wahre" Wert für die belasteten Eigentümer zwischen 25,4 % und 34,6 %; die Fehlerspanne beträgt also  $\pm 4,6$  %.

Je kleiner die Stichprobe bzw. die Untergruppen sind, für die Aussagen gemacht werden, desto grösser wird die Fehlerspanne. Die Tabelle über die statistischen Fehlerspannen kann als grobes Hilfsmittel zur Abschätzung dienen. Ein weiteres Lesebeispiel: Von den 290 befragten 2-Personen-Haushalten wohnen 85 % in Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern. Der Stichprobenfehler beträgt lt. Tabelle  $\pm 4,14$ ; der "wahre" Wert liegt also zwischen rd. 81 % und rd. 89 %.

### Statistische Fehlerspannen

Werte von  $2\sigma$  in Prozenten (Signifikanzniveau 95,45 Prozent)

n = Umfang der Stichprobe; p = Häufigkeit eines Merkmals in der Grundgesamtheit in Prozenten

n	p									
	50	40	30	25	20	15	10	8	5	2
	50	60	70	75	80	85	90	92	95	98
100	10,00	9,80	9,20	8,66	8,00	7,14				
150	8,16	8,00	7,52	7,08	6,52	5,82				
200	7,10	6,94	6,52	6,14	5,68	5,06	4,26			
250	6,32	6,20	5,82	5,50	5,06	4,52	3,80	3,42		
300	5,80	5,68	5,30	5,00	4,64	4,14	3,48	3,14		
400	5,00	4,90	4,60	4,32	4,00	3,56	3,00	2,70	2,18	
500	4,48	4,40	4,12	3,88	3,60	3,20	2,68	2,42	1,94	
600	4,10	4,00	3,78	3,56	3,28	2,92	2,46	2,22	1,78	
700	3,78	3,70	3,48	3,28	3,02	2,70	2,26	2,04	1,64	
800	3,54	3,46	3,26	3,06	2,84	2,52	2,12	1,90	1,54	1,00
1 000	3,16	3,10	2,90	2,64	2,52	2,26	1,90	1,70	1,38	0,88
1 200	2,90	2,84	2,66	2,50	2,32	2,06	1,74	1,56	1,26	0,82
1 400	2,70	2,62	2,46	2,32	2,14	1,92	1,62	1,44	1,18	0,76
1 600	2,50	2,44	2,30	2,16	2,00	1,80	1,50	1,36	1,10	0,70
1 800	2,36	2,32	2,18	2,04	1,90	1,68	1,42	1,28	1,02	0,66
2 000	2,24	2,20	2,06	1,94	1,80	1,60	1,34	1,20	0,98	0,62
2 500	2,00	1,96	1,84	1,72	1,60	1,42	1,20	1,08	0,88	0,56
3 000	1,84	1,80	1,68	1,58	1,46	1,30	1,10	1,00	0,80	0,52
4 000	1,58	1,54	1,46	1,38	1,26	1,12	0,94	0,86	0,68	0,44
5 000	1,40	1,38	1,30	1,22	1,12	1,00	0,84	0,76	0,62	0,40
6 000	1,30	1,28	1,20	1,12	1,04	0,92	0,78	0,70	0,56	0,36
7 000	1,20	1,18	1,10	1,04	0,96	0,86	0,72	0,64	0,52	0,34
8 000	1,12	1,10	1,04	0,96	0,90	0,80	0,68	0,60	0,48	0,32

$\sigma$  = Bezeichnung für den statistischen Begriff der Standardabweichung, ein Streuungsmaß, das angibt, in welchem Bereich ein bestimmter Anteil aller Meßwerte liegt.



## 2. Umgewichtung in Haushaltsstichprobe

Bei einer repräsentativen Personenstichprobe hat jede Person (in unserem Fall jede Person ab 20 Jahren) die gleiche Chance, in die Stichprobe zu gelangen, bei einer Haushaltsstichprobe hat jeder Haushalt die gleiche Chance. Je nach Gegenstand einer Untersuchung wird ein Personen- oder eine Haushaltsstichprobe die geeignete Basis sein. Für Wohnungsfragen ist in der Regel der Haushalt die angemessene Betrachtungsebene. Im Effekt sind bei einer Personenstichprobe gegenüber einer Haushaltsstichprobe die Mehrpersonen-Haushalte (genauer: die Haushalte mit mehreren Erwachsenen) überrepräsentiert; der Mehrpersonen-Haushalt hat eine mehrfache Chance, in die Stichprobe zu gelangen (entsprechend der Zahl der Erwachsenen), während der 1-Personen-Haushalt nur die einfache Chance hat.

Die vorliegende Untersuchung basiert auf einer Personenstichprobe. Diese wurde (unter Konstanzhaltung der Anzahl Interviews) in eine Haushaltsstichprobe umgewichtet<sup>1)</sup>. Mangels einer aktuellen Basis wurden dafür die Ergebnisse der Volkszählung 1980 zugrundegelegt.

### Verteilung auf Haushaltsgrößen

	Befragte (ungewichtet)	Wohnbevölkerung 1980	Befragte (gewichtet)
- 1-Personen-Haushalte	20 %	29 %	29 %
- 2-Personen-Haushalte	33 %	30 %	30 %
- 3-Personen-Haushalte	16 %	16 %	16 %
- 4-Personen-Haushalte	22 %	16 %	16 %
- 5- und Mehr-Personen-Haushalte	11 %	9 %	9 %
<b>Summe</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

---

1) Jedes Interview erhält dabei ein bestimmtes Gewicht.



19a "Und jetzt wollen wir von der wirtschaftlichen Lage der Schweiz in der näheren Zukunft reden.

Wenn Sie an die nächsten zwei/drei Jahren denken..... erwarten Sie dann, dass es den meisten Leuten wirtschaftlich, das heisst vor allem finanziell, eher besser, eher schlechter oder etwa gleich gehen wird wie heute?"

19b "Und wenn Sie an sich selbst denken.... wird es Ihnen in den nächsten zwei/drei Jahren finanziell eher besser, eher schlechter oder etwa gleich wie heute gehen?"

In den nächsten zwei/drei Jahren

	a) Schweiz allgemein	b) mir persönlich
- eher besser	22/1	23/1
- etwa gleich	2	2
- eher schlechter	3	3
- k.M./k.A.	9	9

FALLS BEFRAGTE(R) IM HAUSHALT DER ELTERN LEBT (KINDER BIS 25 JAHRE), DIREKT BEI STATISTIK WEITERFAHREN

"Ich möchte Ihnen jetzt ein paar Fragen zu Ihrer Wohnung/Haus stellen:  
Sämtliche Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt,  
weder Adresse noch Daten werden an Dritte weiter gegeben.

20. "Wieviele Zimmer hat Ihre Wohnung/Haus und wieviel Quadratmeter ungefähr - falls Sie das wissen?"

Zimmer:	1 - 1 1/2.....	1	10
	2 - 2 1/2.....	2	
	3 - 3 1/2.....	3	
	4 - 4 1/2.....	4	
	5 oder mehr.....	5	

11 12 13

ca Quadratmeter

--	--	--

(inkl. Küche, Bad, exkl. Balkon, Terrasse)  
k. Antwort

999

INTERVIEWER: KARTE ZU FRAGE 21 GEBEN!

21. "Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung/Haus? Bitte antworten Sie anhand dieser Karte."

- eigene Küche.....	01	14-(33)
- eigenes Bad/Dusche.....	02	
- separates WC (von Bad getrennt).....	03	
- Cheminée.....	04	
- Balkon/Terrasse.....	05	
- Garten, Gartenanteil.....	06	
- Zentralheizung/Fernheizung.....	07	
- Lärmschutzfenster.....	08	
- Keller, Kelleranteil.....	09	
- Estrich, Estrichanteil.....	10	

- Kabel TV.....	11	
- Trockenraum.....	12	
- Garage, Abstellplatz.....	13	
- Hobbyraum.....	14	
<hr/>		
22. "Wie zufrieden sind Sie alles in allem mit Ihrer Wohnung/Haus: sehr zufrieden, zufrieden, nicht ganz zufrieden oder unzufrieden?"		
- sehr zufrieden.....	1	34
- zufrieden.....	2	
- nicht ganz zufrieden.....	3	
- unzufrieden.....	4	
- keine Antwort.....	9	
<hr/>		
23. "Wann wurde das Haus, in dem Sie wohnen, (ungefähr) gebaut?"		
- vor 1930.....	1	35
- zwischen 1930 und 1946.....	2	
- zwischen 1947 und 1960.....	3	
- zwischen 1961 und 1980.....	4	
- nach 1980.....	5	
- weiss nicht.....	9	
<hr/>		
24. "Wer kümmert sich bei Ihnen um Haus- und Mietangelegenheiten, wer ist darüber auch informiert?"		
MEHRFACHNENNUNGEN		
- ich selber.....	1	36(-38)
- mein(e) Partner(in).....	2	
- eine andere Drittperson.....	3	
- k.A.....	9	
<hr/>		
25. "Sind Sie Mieter, Untermieter oder Eigentümer der Wohnung/des Hauses?"		
INTERVIEWER/IN: falls mehrere Wohnungen:".... der Wohnung/des Hauses, in der /dem Sie hauptsächlich wohnen?"		
- Mieter.....	1	39
- Untermieter.....	2	
- Eigentümer *.....	3	
- Genossenschafter**.....	4	
* WICHTIG: FALLS EIGENTÜMER BEI GELBEM BLATT WEITERFAHREN!		
** GENOSSENSCHAFTER: BEI MIETER WEITERFAHREN		

FRAGE 26 - 45: NUR MIETER bzw. GENOSSENSCHAFTER!!!

26. "Wer ist Eigentümer Ihrer Wohnung?"

INTERVIEWER: FALLS Z.B. PENSIONSKASSE DER CIBA GEIGY, UNTER PENSIONSKASSE  
EINTRAGEN

- Versicherung/Pensionskasse..... 1 40
- Genossenschaft..... 2
- Privatperson(en)..... 3
- private Firma, Immobiliengesellschaft..... 4
- Staat (Gemeinde, Kanton, Bund)..... 5
- andere..... 6
- weiss nicht..... 9

27. "Wie lange wohnen Sie schon in der Wohnung?"

- weniger als 1 Jahr..... 1 41
- 1-2 Jahre..... 2
- 3-5 Jahre..... 3
- 6-10 Jahre..... (WEITER BEI FRAGE 30). 4
- länger als 10 Jahre..... 5
- weiss nicht..... 9

INTERVIEWER: WENN WENIGER ALS 2 JAHRE IN DER WOHNUNG

28. "Was waren die Gründe für Ihren letzten Wohnungswechsel?"

- ..... 42-43
- ..... 44-45
- ..... 46-47

INTERVIEWER: WENN WENIGER ALS 2 JAHRE IN DER WOHNUNG

29. "Wenn Sie Ihre jetzige Wohnung mit der vorherigen vergleichen und alles zusammennehmen - Grösse, Ausstattung, Lage (ohne Miete) - würden Sie sagen, Sie haben sich sehr verbessert, etwas verbessert, ist es ungefähr gleich oder haben Sie sich etwas oder sehr verschlechtert?"

- sehr verbessert..... 1 48
- etwas verbessert..... 2
- ungefähr gleich..... 3
- etwas verschlechtert..... 4
- sehr verschlechtert..... 5
- k.A..... 9

INTERVIEWER: AN ALLE

30. Jetzt einige Fragen zur Miete: wurde eine Mieterhöhung auf diesen Oktober angekündigt?

- ja..... 1 49
- nein..... 2
- k.A..... 9

31a "Wieviel beträgt die heutige bzw. die neue Miete ab Oktober (wenn Erhöhung im Oktober) für Ihre Wohnung (ohne Nebenkosten und ohne Garage)?"

INTERVIEWER: FALLS BETRÄGE NICHT GENAU BEKANNT, UNGEFÄHRE ANGABEN NOTIEREN

50 51 52 53

sFr.

- weiss nicht ..... 9999

31b "Wieviel bezahlen Sie monatlich insgesamt (aber ohne Garage) für die Nebenkosten?"

54 55 56 57

sFr.

- weiss nicht ..... 9999

31c INTERVIEWER: FALLS MIETE UND NEBENKOSTEN NICHT GETRENNT ANGEGBEN WERDEN KÖNNEN, ZUSAMMEN NOTIEREN:

58 59 60 61

Miete und Nebenkosten sFr.

- weiss nicht ..... 9999

32a "Wieviel war die reine Miete, also ohne Nebenkosten, anfangs 1991?"

INTERVIEWER: FALLS BETRÄGE NICHT GENAU BEKANNT, UNGEFÄHRE ANGABEN NOTIEREN

62 63 64 65

sFr.

- weiss nicht ..... 9999

32b "Welches waren die Nebenkosten anfangs 1991?"

66 67 68 69

Nebenkosten sFr im Monat

- weiss nicht ..... 9999

32c INTERVIEWER: FALLS MIETE UND NEBENKOSTEN NICHT GETRENNT WERDEN KÖNNEN, HIER INSGESAMT EINTRAGEN:

70 71 72 73

- Miete und Nebenkosten  
anfangs 1991 im Monat sFr.

- weiss nicht ..... 9999

33. "Hatten Sie im Jahr davor, also 1990, eine oder mehrere Mieterhöhungen (für diese Wohnung)?"

- ja eine ..... 1

- ja zwei ..... 2

- nein ..... (WEITER BEI FRAGE 35) 3

- 1990 noch nicht in dieser Wohnung (WEITER BEI FRAGE 35) 4

INTERVIEWER: WENN EINE ODER MEHRERE MIETZINSERHÖHUNGEN 1990 ("JA" BEI FRAGE 33, CODE 1 ODER 2)

INTERVIEWER: FALLS BETRÄGE NICHT GENAU BEKANNT, UNGEFÄHRE ANGABEN NOTIEREN

34a"Welches war die reine Miete pro Monat Anfang 1990?"

INTERVIEWER: FALLS 1990 ERST EINGEZOGEN, BEIM EINZUG)

75 76 77 78

Franken im Monat

- weiss nicht..... 9999

34b"Welches waren die Nebenkosten Anfang 1990 pro Monat?"

INTERVIEWER: FALLS 1990 ERST EINGEZOGEN, BEIM EINZUG)

9113 KA 6 09

10 11 12 13

- Nebenkosten Anfang 1990 sFr.

- weiss nicht..... 9999

34c INTERVIEWER: FALLS MIETE UND NEBENKOSTEN NICHT GETRENNT WERDEN KÖNNEN, HIER INSGESAMT EINTRAGEN:

14 15 16 17

- Miete und Nebenkosten 1990 im Monat sFr.

- weiss nicht..... 9999

INTERVIEWER: (WENN MIETZINSERHÖHUNG 1990 ODER 1991): KARTE ZU FRAGE 35 ZEIGEN!

35." Wie wurde(n) die Mieterhöhung(en) begründet? Bitte antworten Sie nach dieser Liste

MEHRFACHNENNUNGEN"!!!

- Hypothekarzinsenerhöhung..... 1 18(-23
- Wertvermehrung durch Erneuerungsmassnahmen.. 2
- Anpassung an quartiersübliche Miete..... 3
- Teuerungsausgleich..... 4
- Besitzerwechsel..... 5
- Erhöhung der Nebenkosten..... 6
- Sonstiges und zwar..... 7
- weiss nicht..... 9

INTERVIEWER: WENN BEI FRAGE 35:"WERTVERMEHRUNGSMASSNAHMEN DURCH ERNEUERUNGSMASSNAHMEN":

36a"Um welche Erneuerungsmassnahmen hat es sich gehandelt?"

24-25

26-27

28-29

36b"Wissen Sie, um wieviel die Miete nur wegen der Erneuerung gestiegen ist?"

30 31 32 33

sFr.

Four empty boxes for recording the answer to question 36b.

- weiss nicht

9999

INTERVIEWER: AN ALLE!

37."Wie beurteilen Sie die Höhe Ihrer Miete im Verhältnis zur Qualität, Grösse und Ausstattung dieser Wohnung? Ist sie günstig, angemessen, etwas zu hoch oder viel zu hoch?"

- günstig.....
- angemessen.....
- etwas zu hoch.....
- viel zu hoch.....
- keine Antwort.....

1  
2  
3  
4  
9

34

INTERVIEWER: KARTE ZU FRAGE 38 ZEIGEN!

38."Auf dem heutigen Wohnungsmarkt müssen viele Leute hohe Mieten bezahlen, wie ist dies bei Ihnen? Wie steht die Miete im Verhältnis zu Ihren Einkommen? Bitte antworten Sie nach dieser Karte"

- wir könnten eine höhere Miete zahlen.....(WEITER BEI FRAGE 44)
- Miete ist gut zu tragen, angemessen im Verhältnis zum Einkommen.....(WEITER BEI FRAGE 44)
- es geht, Miete ist noch zu tragen.....(WEITER BEI FRAGE 40)
- Miete ist etwas zu hoch fürs Einkommen.....(WEITER BEI FRAGE 39)
- Miete ist viel zu hoch für das Einkommen....(WEITER BEI FRAGE 39)
- weiss nicht.....

1  
2  
3  
4  
5  
9

35

INTERVIEWER: WENN BEI FRAGE 38 CODE 4,5, MIETE VIEL BZW. ETWAS ZU HOCH:

39."Wie hoch könnten Ihre Wohnkosten im Monat, also Miete und Nebenkosten, allenfalls sein?"

36 37 38 39

ungefähr sFr.

Four empty boxes for recording the answer to question 39.

INTERVIEWER: WENN BEI FRAGE 38 MIETE NOCH ZU TRAGEN/MIETE ETWAS BZW. VIEL ZU HOCH (CODE 3,4,5)

40a"Es ist ganz verschieden, wie die Haushaltungen mit den Mietsteigerungen fertig werden. Auf diesen Kärtchen sind ein paar Sachen aufgeschrieben. Bitte urteilen Sie nun auf diesem Blatt, ob das bei Ihnen auch zutrifft oder nicht zutrifft."

INTERVIEWER: BEI ALLEINLEBENDEN: KARTE ZU FRAGE 40 A UND WEISSES KARTENSPIEL/BEI 2 UND MEHRPERSONEN-HAUSHALTUNGEN:KARTE ZU FRAGE 40A UND BLAUES KARTENSPIEL



trifft zu  
40-(78)

- Ich/jemand anders aus dem Haushalt arbeite(t) jetzt mehr Stunden um mehr zu verdienen 01
- Ich/jemand anders aus dem Haushalt habe/hat eine bezahlte Arbeit angenommen, 02
- Ich werde/wir werden von der Familie/von Verwandten finanziell unterstützt 03
- Ich muss/wir müssen Schulden machen 04
- Ich kann/wir können Schulden nicht wie geplant zurückzahlen. 05
- Ich muss/wir müssen auf Ersparnisse zurückgreifen 06
- Ich kann/wir können jetzt weniger Geld zurücklegen 07
- Ich verschiebe/wir verschieben die Steuerzahlung 08
- Ich muss/wir müssen bei den Ausgaben sparen 09
- Ich habe/wir haben einen Untermieter/eine Untermieterin aufgenommen 10
- Ich/wir schieben grössere Anschaffungen auf 11
- Ich/wir beabsichtigen die Wohnung zu wechseln 12
- Sonstiges (bitte notieren): ..... 13

INTERVIEWR: FALLS MEHR ALS EIN KÄRTCHEN AUF "TRIFFT ZU" LIEGT, DIESE KÄRTCHEN NOCH EINMAL ÜBERGEBEN.

9113 KA 7 9

HÖCHSTENS 2 ANGABEN.

40b"Und was davon ist das wichtigste, was bringt finanziell am meisten?"

- zu "trifft zu"01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 10-11
- weiss nicht 99

INTERVIEWER: FALLS BEI "TRIFFT ZU" KÄRTCHEN "WIR MÜSSEN BEI DEN AUSGABEN SPAREN" GENANNT, ROTES KARTENSPIEL, KARTE ZU FRAGE 40C ZEIGEN:

40c"Bei welchen Sachen geben Sie jetzt weniger aus, um die Mietsteigerungen aufzufangen. Bitte legen Sie alle passenden Kärtchen heraus."

INTERVIEWER: ROTES KARTENSPIEL, ALLES GENANNT "TRIFFT ZU" EINKREISEN

Nahrungsmittel	01	Kino, Konzerte, Theater	11
Getränke	02	Weiterbildung, Kurse	12
Tabakwaren	03	Körperpflege, Kosmetik	
		Coiffeur, Heilmittel	13
Bekleidung und Schuhe	04	Spielsachen	14
Heizung und Beleuchtung	05	Ferien und Reisen	15
Telefon	06	Geschenke	16
Oeffentliche Verkehrsmittel	07	Wohnungseinrichtung	17
Auto	08	Wohnungsreinigung (Putzfrau)	18
Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Schallplatten, CDs	09	Restaurant-, Beizenbesuch	19
Sport und Fitness	10	Hobby	20

9113 KA 8 09

41a "Bekommen Sie (oder jemand anders im Haushalt) vom Bund, Kanton oder der Gemeinde Unterstützungsleistungen wie Mietbeihilfe, Fürsorgeleistungen, Ergänzungsleistungen zu AHV/IV?"

- Ja und zwar:
  - Mietbeihilfen..... 1 10(-14)
  - Fürsorgeleistungen..... 2
  - Ergänzungsleistungen AHV/IV..... (WEITER BEI FRAGE 41b) 3
  - Sonstiges:..... 4
- nein..... (WEITER BEI FRAGE 42) 8

INTEVIEWER: FALLS "JA" BEI FRAGE 41a:

41b "Haben Sie wegen der Mietsteigerung eine höhere oder erstmals eine Unterstützung bekommen?"

- ja, eine höhere Unterstützung..... 1 15
- ja, erstmals eine Unterstützung..... 2
- nein..... 3
- keine Antwort..... 9

INTEVIEWER: FALLS "NEIN" BEI FRAGE 41b:

42a "Haben Sie sich im Zusammenhang mit der Mieterhöhung um Unterstützungsleistungen bemüht, also Mietbeihilfen, Fürsorgeleistungen, Ergänzungsleistungen AHV/IV?"

- ja..... 1 16
- nein..... 2
- keine Antwort..... 9

UND WENN JA:

42b "Was ist dabei herausgekommen?"

- ..... 17-18
- ..... 19-20
- ..... 21-22

43a"Haben Sie bei der Schlichtungsstelle oder beim Vermieter etwas unternommen (z.B. Anfechtung der Erhöhung, Aufschub, Rücknahme oder Vergleich)?

- ja.....
- nein.....

1 23  
 2 24-25  
 ..... 26-27  
 ..... 28-29

UND WENN "JA":

43b"Was ist dabei herausgekommen?"

..... 30-31  
 ..... 32-33  
 ..... 34-35

INTERVIEWER: AN ALLE MIETER

44."Zum Schluss noch eine Frage zum Wohnungswechsel: sind Sie auf der Suche nach einer anderen Wohnung oder suchen Sie keine andere Wohnung?"

- auf der Suche.....
- nicht auf der Suche..... (WEITER BEI FRAGE 56)
- Sonstiges.....
- keine Antwort.....

1 36  
 2  
 3  
 9

INTERVIEWER: WENN AUF DER SUCHE NACH EINER WOHNUNG:

45."Wie zuversichtlich sind Sie, dass Sie eine passende Wohnung finden werden?"

- habe schon gefunden.....
- zuversichtlich.....
- nicht sehr zuversichtlich.....
- werde keine finden.....
- weiss nicht.....

1 37  
 2  
 3  
 4  
 9

NUR EIGENTÜMER!!!!

- |   |    |   |    |
|---|----|---|----|
| 46. "In was für einem Haus wohnen Sie?"               | KA | 9 | 9  |
| - Einfamilienhaus/Reihenhaus....(WEITER MIT FRAGE 48) |    | 1 | 10 |
| - 2-Familienhaus.....                                 |    | 2 |    |
| - Haus mit 3-5 Wohnungen.....(WEITER MIT FRAGE 47)    |    | 3 |    |
| - Haus mit mehr als 5 Wohnungen.....                  |    | 4 |    |

INTERVIEWER: WENN BEFRAGTER IN MEHRFAMILIENHAUS WOHNHT

- |  |  |   |    |
|--|--|---|----|
| 47. "Gehört Ihnen (oder einer Eigentümergemeinschaft) das ganze Haus oder sind Sie Stockwerkseigentümer, also nur Eigentümer der Wohnung, in der Sie leben?" |  |   |    |
| - ganzes Haus.....(WEITER MIT FRAGE 56)  |  | 1 | 11 |
| - Stockwerkseigentümer.....  |  | 2 |    |

INTERVIEWER: WENN EINFAMILIENHAUS BZW. REIHENEINFAMILIENHAUS ODER STOCKWERKEIGENTUM

- |   |  |   |    |
|---|--|---|----|
| 48. "Wie lange sind Sie schon Eigentümer des Hauses/der Wohnung?" |  |   |    |
| - weniger als 1 Jahr.....   |  | 1 | 12 |
| - 1 bis unter 2 Jahre.....  |  | 2 |    |
| - 2 bis unter 3 Jahre.....  |  | 3 |    |
| - 3 bis unter 5 Jahre.....  |  | 4 |    |
| - 5 bis 10 Jahre.....   |  | 5 |    |
| - 10 bis 20 Jahre.....  |  | 6 |    |
| - länger.....   |  | 7 |    |
| - keine Antwort.....  |  | 9 |    |

49. "Können Sie sagen, wie hoch ungefähr die Jahreskosten sind für das Haus/die Wohnung, in dem/der Sie wohnen? Gemeint sind die Kosten für die Verzinsung von Fremdkapital und die Kosten für die Rückzahlung von Fremdkapital."

13 14 15 16 17

- Kosten für Verzinsung jährlich sFr.

18 19 20 21 22

- Kosten für Rückzahlung jährlich sFr.

- |                          |       |
|--------------------------|-------|
| - kein Fremdkapital..... | 99997 |
| - weiss nicht.....       | 99998 |
| - keine Angabe.....      | 99999 |

50 "Waren Sie von den Hypothekarzinserhöhungen seit Anfang 1989 betroffen?"

- |                                   |   |    |
|-----------------------------------|---|----|
| - ja.....                         | 1 | 23 |
| - nein (WEITER BEI FRAGE 56)..... | 2 |    |

INTERVIEWER: FALLS VON HYPOTHEKARZINSERHÖHUNGEN BETROFFEN:

- |   |  |   |    |
|---|--|---|----|
| 51. "Wie oft hat sich in den letzten 3 Jahren für Sie der Hypothekarzins erhöht?" |  |   |    |
| - 1x.....   |  | 1 | 24 |
| - 2x.....   |  | 2 |    |
| - 3x.....   |  | 3 |    |
| - 4x.....   |  | 4 |    |
| - weiss nicht.....  |  | 9 |    |

INTERVIEWER: FALLS VON HYPOTHEKARZINSERHÖHUNGEN BETROFFEN:

52. "Könnten Sie ungefähr angeben, wieviel mehr an Hypothekarzins im Jahr Sie seit der ersten Erhöhung (1989, 1990) zahlen müssen (inkl. 1. Erhöhung)?

25 26 27 28 29

ungefähr im Jahr sFr. mehr

--	--	--	--	--

- weiss nicht 9999B

INTERVIEWER: FALLS VON HYPOTHEKARZINSERHÖHUNGEN BETROFFEN:

KARTE ZU FRAGE 53 ZEIGEN!

53. "Haben Sie sich im Zusammenhang mit den Hypothekarzinserhöhungen um Veränderungen bemüht....

- z.B. bei der Bank um eine Hypothekenumwandlung (z.B. Festhypothek)

- ja 1 30  
- nein 2

- .....hat z.B. die Bank Hand geboten für eine Stundung der Zinsen oder für eine Kapitalisierung (Zinsen ins Kapital schlagen)?"

- ja und zwar..... 1 31

.....  
- nein 2 32-33  
31

- oder durch Umwandlung von Bankhypotheken in Hypotheken von anderen Instituten, z.B. der Pensionskasse oder Versicherung?

- ja 1 34  
- nein 2

- oder indem Sie eine Bankhypothek durch private Mittel oder Darlehen abgelöst haben

- ja 1 35  
- nein 2

INTERVIEWER: KARTE ZU FRAGE 54 ZEIGEN!

54. "Wie stehen die Wohnkosten im Verhältnis zu Ihren Einkommen? Bitte antworten Sie nach dieser Liste."

- wir könnten eine höhere Belastung tragen.... (WEITER BEI FRAGE 56) 1 36
- Belastung ist gut zu tragen, angemessen im Verhältnis zum Einkommen..... (WEITER BEI FRAGE 56) 2
- Belastung ist noch zu zahlen..... 3
- Belastung etwas zu hoch für das Einkommen.... (WEITER BEI FRAGE 55) 4
- Belastung ist viel zu hoch für das Einkommen..... 5
- keine Antwort..... 9

INTERVIEWER: WENN BEI FRAGE 54 "BELASTUNG NOCH ZU ZAHLEN" ODER "BELASTUNG ETWAS BZW.VIEL ZU HOCH" (CODE 3,4,5):

55a "Für viele Eigentümer werden die Hypotheken heute zu einer schweren Belastung. Es ist ganz verschieden, wie die Haushaltungen mit den Zinssteigerungen fertig werden. Auf diesen Kärtchen sind ein paar Sachen aufgeschrieben. Bitte urteilen Sie nun auf diesem Blatt, ob das bei Ihnen auch zutrifft oder nicht zutrifft."

LEER 37-39

INTERVIEWER: BEI ALLEINLEBENDEN: KARTE ZU FRAGE 55A UND WEISSES KARTENSPIEL/BEI MEHRPERSONEN-HAUSHALTUNGEN: KARTE ZU FRAGE 55A UND BLAUES KARTENSPIEL

trifft zu 40-(78)

- Ich/jemand anders aus dem Haushalt arbeite(t) jetzt mehr Stunden um mehr zu verdienen 01
- Ich/jemand anders aus dem Haushalt habe/hat eine bezahlte Arbeit angenommen 02
- Ich werde/wir werden von der Familie/von Verwandten finanziell unterstützt 03
- Ich muss/wir müssen Schulden machen 04
- Ich kann/wir können Schulden nicht wie geplant zurückzahlen 05
- Ich muss/wir müssen auf Ersparnisse zurückgreifen 06
- Ich kann/wir können jetzt weniger Geld zurücklegen 07
- Ich verschiebe/wir verschieben die Steuerzahlung 08
- Ich muss/wir müssen bei den Ausgaben sparen 09
- Ich habe/wir haben einen Untermieter/eine Untermieterin aufgenommen 10
- Ich/wir schieben grössere Anschaffungen auf 11
- Ich/wir beabsichtigen das Haus bzw. die Wohnung zu verkaufen 12
- Sonstiges (bitte notieren): ..... 13

"INTERVIEWER: FALLS MEHR ALS EIN KÄRTCHEN AUF "TRIFFT ZU" LIEGT, DIESE KÄRTCHEN NOCH EINMAL ÜBERGEBEN.

9113 KA A 09

55b "Und was davon ist das wichtigste, was bringt finanziell am meisten?"

zu "trifft zu" 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13  
 - weiss nicht 99

10-11

INTERVIEWER: FALLS BEI "TRIFFT ZU" KÄRTCHEN "WIR MÜSSEN BEI DEN AUSGABEN SPAREN" GENANNT, ROTES KARTENSPIEL, KARTE ZU FRAGE 55C ZEIGEN:

55c "Bei welchen Sachen geben Sie jetzt weniger aus, um die Zinssteigerungen aufzufangen. Bitte legen Sie alle passenden Kärtchen heraus."

INTERVIEWER: ROTES KARTENSPIEL, ALLES GENANNT "TRIFFT ZU" EINKREISEN

Nahrungsmittel	01	Kino, Konzerte, Theater	11
Getränke	02	Weiterbildung, Kurse	12
Tabakwaren	03	Körperpflege, Kosmetik	
		Coiffeur, Heilmittel	13
Bekleidung und Schuhe	04	Spielsachen	14
Heizung und Beleuchtung	05	Ferien und Reisen	15
Telefon	06	Geschenke	16
Oeffentliche Verkehrsmittel	07	Wohnungseinrichtung	17
Auto	08	Wohnungsreinigung (Putzfrau)	18
Zeitungen, Zeitschriften,			
Bücher, Schallplatten, CDs	09	Restaurant-, Beizenbesuch	19
Sport und Fitness	10	Hobby	20

12-7

"Darf ich noch um einige statistische Angaben bitten?"

9114 KA B 09

56. "Wieviele Personen (Erwachsene und Kinder zusammen) leben in Ihrem Haushalt, Sie selbst mitgezählt?"

- |                            |   |    |
|----------------------------|---|----|
| - 1 Person.....            | 1 | 10 |
| - 2 Personen.....          | 2 |    |
| - 3 Personen.....          | 3 |    |
| - 4 Personen.....          | 4 |    |
| - 5 Personen.....          | 5 |    |
| - 6 oder mehr Personen.... | 6 |    |

INTERVIEWER: WENN KINDER IM HAUSHALT:

57. "Wieviele davon sind:

- |   |                      |                      |    |
|---|----------------------|----------------------|----|
|   | 11                   | 12                   |    |
| - Kinder unter 6 Jahren..... Anzahl             | <input type="text"/> | <input type="text"/> |    |
|   | 13                   | 14                   |    |
| - Kinder zwischen 6 und 16 Jahren.... Anzahl    | <input type="text"/> | <input type="text"/> |    |
|   | 15                   | 16                   |    |
| - Kinder zwischen 17 und 25 Jahren... Anzahl    | <input type="text"/> | <input type="text"/> |    |
| - Keine Kinder unter 16 Jahren im Haushalt..... | 1                    |                      | 17 |

58. "Wieviele Personen in Ihrem Haushalt haben ein eigenes Einkommen?"

18 19

-

INTERVIEWER: KARTE ZU FRAGE 59 ZEIGEN!

59. "Wie hoch liegt das gesamte monatliche Einkommen Ihres Haushaltes? Darunter verstehen wir das Netto-Einkommen, den Einkommensbetrag nach Abzug der AHV/IV/EO und der Pensionskasse, aber inklusive Einkommen aus Renten, Vermögen etc.. Sagen Sie bitte den Buchstaben."

- |                                      |    |       |
|--------------------------------------|----|-------|
| - A unter sFr. 1'000.....            | 01 | 20-21 |
| - B sFr. 1'001 bis sFr. 1'500.....   | 02 |       |
| - C sFr. 1'501 bis sFr. 2'000.....   | 03 |       |
| - D sFr. 2'001 bis sFr. 2'500.....   | 04 |       |
| - E sFr. 2'501 bis sFr. 3'000.....   | 05 |       |
| - F sFr. 3'001 bis sFr. 4'000.....   | 06 |       |
| - G sFr. 4'001 bis sFr. 5'000.....   | 07 |       |
| - H sFr. 5'001 bis sFr. 6'000.....   | 08 |       |
| - I sFr. 6'001 bis sFr. 8'000.....   | 09 |       |
| - K sFr. 8'001 bis sFr. 10'000.....  | 10 |       |
| - L sFr. 10'001 bis sFr. 12'000..... | 11 |       |
| - M mehr als sFr. 12'000.....        | 12 |       |
| - keine Angabe                       | 99 |       |

STATISTIK: BITTE VOLLSTÄNDIG AUSFÜLLEN

911 KA

09

1. Geschlecht:

- Mann..... 1 10
- Frau..... 2

2. Alter: Alter des Befragten in Zahlen eintragen

- Jahren

11	12

leer:

13-14

3. Lebensstandardklasse

- LSK I (Gutsituierte)..... 1 15
- LSK II (oberer Mittelstand).... 2
- LSK III (unterer Mittelstand... 3
- LSK IV (Wenigbemittelte)..... 4

4a Personen im Haushalt: (inkl. Untermieter)

- 1 Person..... 1 16
- 2 Personen ..... 2
- 3 Personen ..... 3
- 4 Personen ..... 4
- 5 Personen ..... 5
- 6 Personen und mehr .. 6

4b Befragte/r wohnt in seiner gegenwärtigen Wohnung:

- allein..... 1 17
- mit andern erwachsenen Personen ohne Kinder und Jugendliche (unter 20 Jahren)..... 2
- mit andern erwachsenen Personen mit Kindern und Jugendlichen (unter 20 Jahren)..... 3
- nur mit Kindern/Jugendlichen unter 20 Jahren).. 4

5. Erwerbsgrad: Befragte/r ist (bezahlt)...

- voll erwerbstätig (30 und mehr Std.) ..... 1 18
- teilweise erwerbstätig (6-29 Std.) ..... 2
- nicht erwerbstätig (5 Std. und weniger) ..... 3

## a) FALLS BEI 5. "teilweise oder nicht erwerbstätig": Befragte/r ist zeitlich mehrheitlich..:

- in Ausbildung begriffen (Studium/Weiterbildung) ..... 1 19
- im eigenen Haushalt tätig (Hausfrau/ Hausmann) ..... 2
- pensioniert/Rentner/Renterin ..... 3

6. Beruf.

## a) Befragte/r

- hat als gegenwärtigen Beruf: ..... 20-21
- hat folgende Stellung im Beruf: ..... 22-23
- ist in folgender Branche tätig: ..... 24-25

## b) Hauptverdiener:

- hat gegenwärtig/hatte zuletzt als Beruf ..... 26-27
- hatte zuletzt folgende Stellung im Beruf ..... 28-29
- ist/war zuletzt in folgender Branche tätig: ..... 30-31



<u>7 Zivilstand</u>	- ledig .....	1	32
	- verheiratet .....	2	
	- verwitwet/geschieden .....	3	
<u>8 Konfession:</u>	- protestantisch .....	1	33
	- katholisch .....	2	
	- andere Konfessionen .....	3	
	- keine Konfession .....	4	
<u>9. Zuletzt besuchte Schule:- Primarschule .....</u>		1	34
	- Sekundar-/Real-/Bezirksschule .....	2	
	- Berufsschule/Gewerbeschule .....	3	
	- Mittelschule/Gymnasium/Technikum/Seminar ..	4	
	- Hochschule/Uni/Poly/ETH .....	5	
<u>10. Ansässigkeit am jetzigen Wohnort</u>	- bis 5 Jahren .....	1	35
	- bis 10 Jahre .....	2	
	- länger .....	3	
<u>11a) Befragter wohnt gegenwärtig in:</u>	- Einfamilienhaus .....	1	36
	- Mehrfamilienhaus .....	2	
<u>11b) Gegenwärtige Wohnung ist:</u>	- im Eigentum .....	1	37
	- in Miete/Pacht .....	2	
<u>12. Befragte/r oder Haushaltvorstand besitzt ausserdem:</u>			
	- unbebautes Land .....	1	38
	- vermietete Wohnobjekte (Ein- oder Mehrfamilienhaus .....	2	
	- Ferienwohnung/Zweitwohnung .....	3	
<u>13. TV-Apparat im Haushalt vorhanden:</u>	- ja .....	1	39
	- nein .....	2	
<u>14. Personenautomobil im Haushalt vorhanden</u>	- ja .....	1	40
	- nein .....	2	

Der Interviewer bestätigt mit seiner Unterschrift, das Interview instruktionsgemäss durchgeführt zu haben:

Datum.....

61 62  
Tag

65 66  
Monat

Ort:.....

--	--

--	--

Unterschrift:.....

71 72 73

Dauer des Interview....

--	--	--

Minuten

**Schriftenreihe Wohnungswesen****Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.001 f
Band	3	1978	Energie-Sparen in Gebäuden – Stand, Lücken und Prioritäten der Forschung Conrad U. Brunner	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.003 d
Band	4	1978	Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz Hugo Triner	484 Seiten	Fr. 34.–	Bestell-Nummer	725.004 d
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz – Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse – Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.005 f
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 <sup>ème</sup> partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.–	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.–	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.–	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung – Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.018 d
Band	19	1981	Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.019 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorge- einrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.50	Bestell-Nummer	725.020 d
Volume	20	1981	L'encouragement à la propriété du logement par les institutions de prévoyance professionnelle/Un guide Jürg Welti	68 pages	Fr. 5.50	No de commande	725.020 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.021 d

Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.–	No de commande	725.022 f
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung/ Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.–	No de commande	725.024 f
Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung/Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung/Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.026 f
Band	27	1983	Verdichtete Wohn- und Siedlungsformen/ Empfehlungen zur Planungs- und Baubewilligungspraxis Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.027 d
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.–	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.–	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.–	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen/Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.–	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	30	1984	Miete und Einkommen 1983/ Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.–	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/ Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.–	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.–	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume	31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions - Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.031 f

Band 32	1984	Die Wohnsiedlung «Bleiche» in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.–	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume 32	1985	La Cité d'habitation «Bleiche» à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.–	No de commande	725.032 f
Band 33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume 33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.033 f
Band 34	1985	Wohnen in der Schweiz/Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.–	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume 34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.–	No de commande	725.034 f
Band 35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs- System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume 35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.035 f
Volume 35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.–	No di ordinazione	725.035 i
Band 36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume 36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.036 f
Band 37	1988	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1988–1991	56 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.037 d
Volume 37	1988	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1988–1991	60 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.037 f
Band 38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume 38	1988	Des usines aux logements/Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.038 f
Volume 39	1988	La rénovation immobilière... qu'en est-il du locataire/ Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne, Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.039 f
Band 40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume 40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.040 f
Band 41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz, 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.–	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume 41	1989	L'Habitat en Suisse, 3 <sup>e</sup> édition remaniée	168 pages	Fr. 19.–	No de commande	725.041 f
Band 42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.–	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume 42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.–	No de commande	725.042 f

Band 43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume 43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.043 f
Band 44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume 44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.044 f
Band 45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.–	Bestellnummer	725.045 d
Volume 45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/ Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.–	No de commande	725.045 f
Band 46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen Beispiele Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.–	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume 46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus Exemples Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.–	No de commande	725.046 f
Band 47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume 47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.047 f
Volume 48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.–	No de commande	725.048 f
Band 49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume 49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.049 f
Band 50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.–	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume 50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.–	No de commande	725.050 f
Band 51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980–1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.–	Bestell-Nummer	725.051 d
Band 52	1992	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1992–1995	48 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.052 d
Volume 52	1992	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1992–1995	52 pages	Fr. 7.–	No de commande	725.052 f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:  
Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,  
3000 Bern,  
oder über den Buchhandel

Dépositaire:  
Office central fédéral des imprimés  
et du matériel, 3000 Berne,  
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:  
Ufficio centrale federale degli stampati  
e del materiale, 3000 Berna,  
o attraverso la libreria

## Arbeitsberichte Wohnungswesen    Rapports de travail sur le logement    Rapporti di lavoro sull'abitazione

Band 2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung («Masset»-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.502 d
Volume 2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport «Masset»)	112 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.502 f
Band 8 Volume 8	1982	Arbeitstagung über die Problematik der Erhebung und Bewertung von Merkmalen des Wohnumfeldes vom 21.6.1982 in Bern/Referate und Diskussionsergebnisse Séance de travail sur la problématique du relevé et de l'appréciation de caractéristiques de l'environnement du 21.6.1982 à Berne/Exposés et résultats de discussion	148 Seiten/ pages	Fr. 13.–	Bestell-Nummer No de commande	725.508 d/f 725.508 d/f
Band 9	1984	Auswertung der eidgenössischen Volkszählung/Wohnungszählung 1980 aus der Sicht der Wohnungsmarktforschung Jörg Hübschle	92 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.509 d
Volume 9	1984	L'exploitation du recensement fédéral de la population et des logements de 1980 à des fins d'étude du marché du logement Jörg Hübschle	108 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.509 f
Band 10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.–	Bestell-Nummer	725.510 d
Volume 11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: «LE BATI»/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.–	No de commande	725.511 f
Band 12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.512 d
Band 14	1987	Lese- und Interpretationshilfe zu regionalisierten Prognosen des Wohnungsbedarfs unter Miteinbezug qualitativer und angebotsseitiger Marktfaktoren Michal Arend	96 Seiten	Fr. 10.–	Bestell-Nummer	725.514 d
Band 15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoops	468 Seiten	Fr. 35.–	Bestell-Nummer	725.515 d
Band 16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.516 d
Band 17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.517 d
Volume 17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.–	No de commande	725.517 f
Band 18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm «Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz» Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.518 d
Band 19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970–1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.–	Bestell-Nummer	725.519 d
Volume 19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissement, en particulier des immeubles anciens, 1970–1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.–	No de commande	725.519 f
Band 20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.520 d

Band 21	1991	Überprüfung der «Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995» Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.521 d
Volume 21	1991	Vérification des «Perspectives du besoin de logements d'ici 1995». Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.521 f
Band 22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.522 d
Volume 22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.522 f
Band 23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.–	Bestell-Nummer	725.523 d
Volume 23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.–	No de commande	725.523 f
Band 24	1992	«Gassenhotel»/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.524 d
Band 25	1992	Die Hypothekarzins erhöhungen 1989–1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.–	Bestell-Nummer	725.525 d
Volume 26	1992	Habitat MER OFL 2/Protoypes logement et chauffage Centre d'étude pour l'amélioration de l'habitat CETAH de l'Ecole d'architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.–	No de commande	725.526 f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:  
Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,  
3000 Bern,  
oder über den Buchhandel

Dépositaire:  
Office central fédéral des imprimés  
et du matériel, 3000 Berne,  
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:  
Ufficio centrale federale degli stampati  
e del materiale, 3000 Berna,  
o attraverso le librerie