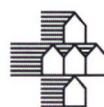
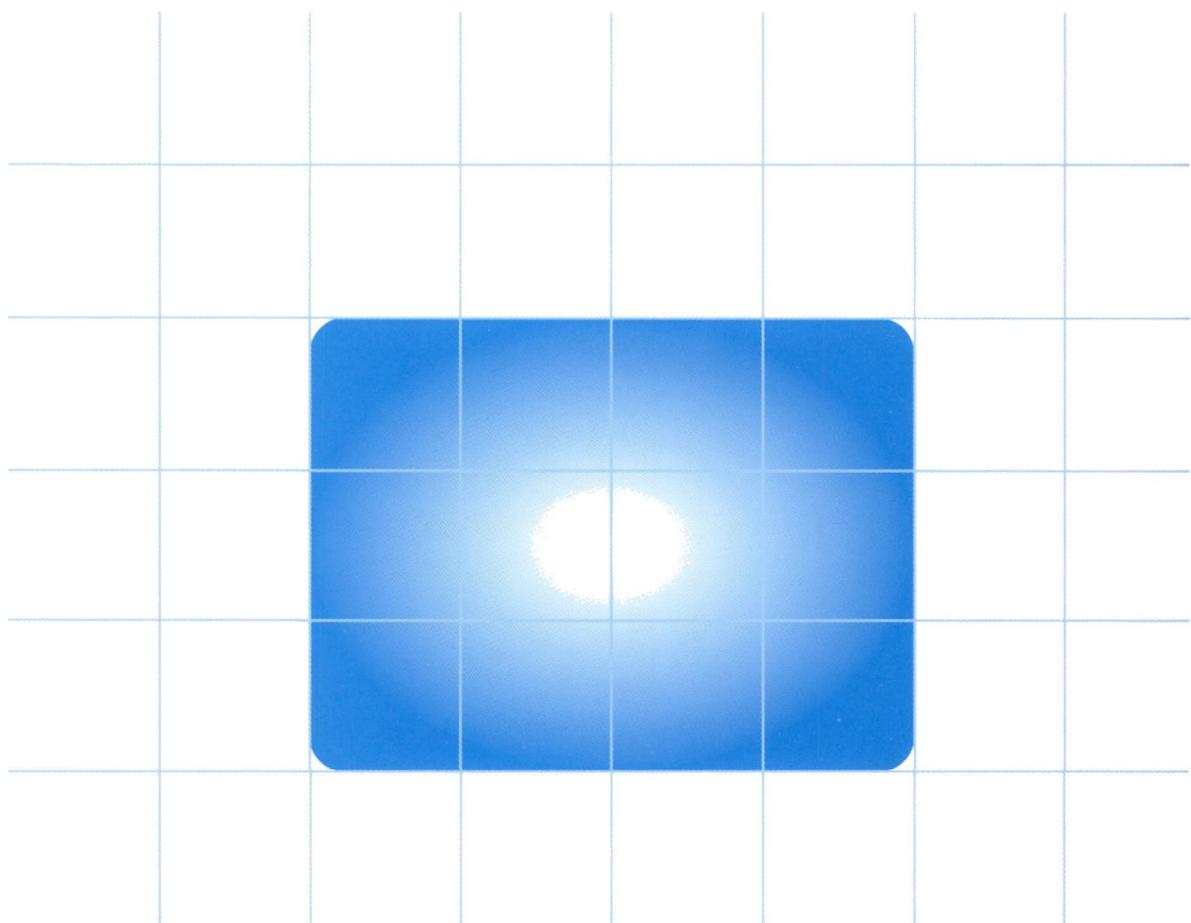


Mietbelastungen und Wohnverhältnisse

Ergebnisse der eidg. Verbrauchserhebung 1998
Frohmut W. Gerheuser



Band 73
Schriftenreihe Wohnungswesen

Mietbelastungen und Wohnverhältnisse

Ergebnisse der eidg. Verbrauchserhebung 1998
Frohmut W. Gerheuser

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6, 2540 Grenchen

Copyright: © 2001 by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen
Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten.
Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

Vertrieb: BBL / EDMZ; 3003 Bern, www.admin.ch/edmz

Bestellnummer: 725.073 d. (französische Ausgabe 725.073 f)

Vorwort

Das Bundesamt für Statistik hat 1998 erstmals seit 1990 wieder eine umfassende Eidgenössische Verbrauchserhebung durchgeführt. Die erhobenen Daten dienen in erster Linie der Neugewichtung des Warenkorb im Rahmen der Revision 2000 des Landesindex der Konsumentenpreise. Sie stellen aber nach wie vor auch die einzige Quelle dar, die verlässliche Informationen zu den Einkommen und Wohnausgaben liefert und damit repräsentative Aussagen zu den Mietbelastungen der verschiedenen Haushaltskategorien erlaubt. Zudem können dank der Auswertung von 1990¹ die diesbezüglichen Entwicklungen der letzten Jahre nachgezeichnet werden. Die mit der Verbrauchserhebung durchgeführte Zusatzerhebung "Lebensverhältnisse" informiert ferner über einzelne interessante Aspekte der Wohnungsversorgung, die von den Gebäude- und Wohnungszählungen nicht erfasst werden. Da die Daten in bereinigter Form erst im Laufe des Jahres 2000 vorlagen, war eine frühere Veröffentlichung dieser Informationen leider nicht möglich. Dem Bundesamt für Statistik sei an dieser Stelle ausdrücklich für die Zurverfügungstellung der Daten und die gute Zusammenarbeit gedankt.

Der erste Teil ist den Mietbelastungen und ihren Veränderungen seit 1990 gewidmet. Festgestellt wird eine stärkere Konzentration der Mietbelastungen im günstigen Bereich zwischen 10% und 25%, doch verbleibt eine grosse Zahl von Haushalten, die wegen geringer Einkommen hohe Belastungen zu tragen haben. Diese Erkenntnisse konnten unter anderem bereits zur Bestimmung der Zielgruppen bei der Ausarbeitung des neuen

¹ Miete und Einkommen 1990 - 1992, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 58, Bern 1995.

Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (BFW) verwendet werden.

Im zweiten Teil wird die bekanntlich tiefe Wohneigentumsquote der Schweiz relativiert. Der Eigentümeranteil erhöht sich von gut 31% (1990) auf über 36%, wenn auch jene Mieterhaushalte einbezogen werden, die eine Zweitwohnungen ihr eigen nennen oder selber Wohnungen besitzen und vermieten. Zusätzlich können zur grössten Gruppe der Mietwohnungseigentümer, zu den Privatpersonen, erstmals überhaupt nähere Aussagen gemacht werden.

Im letzten Teil bestätigen die Angaben aus der Zusatzerhebung "Lebensverhältnisse" die von verschiedenen Befragungen immer wieder festgestellten guten Wohnverhältnisse und die allgemein hohe Wohnzufriedenheit. Interessant sind unter anderem die Zusatzinformationen zur Wohnungsausstattung, während die Angaben zu den Wohnflächen mit Vorsicht zu geniessen sind. Hier ist zu hoffen, dass die letztjährige Gebäude- und Wohnungszählung verlässlichere Angaben liefern wird.

Grenchen, im Oktober 2001

Bundesamt für Wohnungswesen

Inhaltsverzeichnis

	Kurzfassung	1
	1. Übersicht	5
Teil I	Mietbelastungen	
	2. Einführung	9
	3. Mietpreise	11
	4. Einkommen der Mieterhaushalte	26
	5. Mietbelastungen der Haushalte	37
	6. Zusammenfassung Teil I	56
Teil II	Erweiterte Wohneigentümerquote	
	7. Einführung	57
	8. Zweitwohnungen und Zweitwohnungsbesitzer	58
	9. Private Eigentümer vermieteter Wohnungen	69
	10. Erweiterte Wohneigentümerquote	76
	11. Zusammenfassung Teil II	78
Teil III	Wohnverhältnisse und Wohnzufriedenheit	
	12. Einführung	79
	13. Aspekte der Wohnversorgung	81
	14. Wohnzufriedenheit	100
	15. Beziehung zwischen Wohnqualitäten und Wohnzufriedenheit	108
	Methodischer Anhang	
	16. Datenbasis und Vorgehen	115
	17. Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen	118

Kurzfassung

Der Bericht enthält die Ergebnisse der eidg. Verbrauchserhebung 1998 und der Zusatzerhebung „Lebensverhältnisse“ zu den drei Themenbereichen Mietbelastungen, erweiterte Wohneigentümerquote sowie Wohnverhältnisse und Wohnzufriedenheit. Zur Beurteilung der zeitlichen Entwicklung dienen die Verbrauchserhebung 1990 und der Mikrozensus 1986.

I. Mietbelastungen

Die Mietbelastungen ergeben sich hier aus dem Verhältnis zwischen Netto- resp. Brutto-Miete und Brutto-Haushaltseinkommen.

Die durchschnittlichen Mietbelastungen haben sich von 1990 bis 1998 nur geringfügig erhöht, obwohl die Mietpreise (+26%) im Durchschnitt rascher als die Einkommen der Mieterhaushalte (+20%) gestiegen sind. 1998 betrug die Netto-Mietbelastung im Mittel 17,3% und die Brutto-Mietbelastung 19,6%. 1990 lagen sie bei 16,9% resp. 19,4%.

Zwei Entwicklungen liegen diesen geringen Verschiebungen zugrunde:

- Die Mietpreissteigerungen betrafen vor allem preisgünstige Wohnungen mit Mieten unter 800 Franken, vermutlich auch wegen getätigter Renovationen.
- Die tiefen Rentnereinkommen erhöhten sich überdurchschnittlich, wohl aufgrund der AHV-Revision und der steigenden BVG-Renten.

Dadurch konzentrieren sich die Mietbelastungen zunehmend im mittleren Bereich zwischen 10% und 25%. Zurückgegangen ist vor allem der Anteil der Haushalte mit tiefen, aber auch mit sehr hohen Mietbelastungen.

Es verbleibt jedoch eine grosse Zahl von Haushalten, die wegen geringer Einkommen hohe Mietbelastungen zu tragen haben. 11% der Mieter- und Genossenschaftshaushalte haben 1998 eine Netto-Mietbelastung von 25–35% und 4% eine noch höhere. Bezogen auf die Brutto-Mietbelastung erhöhen sich diese Anteile auf 15% und 7%. In absoluten Zahlen sind das ca. 320'000 Haushalte mit einer Brutto-Mietbelastung von 25–35% und ca. 140'000 Haushalte mit einer Brutto-Mietbelastung über 35%. Darunter finden sich immer noch viele Rentnerhaushalte und eine steigende Zahl von Alleinerziehenden.

Die durchschnittlichen Mietbelastungen in Genossenschaftswohnungen liegen auf dem gleichen Niveau wie bei den anderen Eigentümergruppen. Ihr Mietpreisniveau ist zwar deutlich tiefer, aber ebenso das Einkommensniveau ihrer Bewohner. Die Genossenschaftswohnungen erfüllen damit eine wichtige Entlastungsfunktion für den freien Wohnungsmarkt.

II. Erweiterte Wohneigentümerquote

Die vergleichsweise tiefe Eigentümerquote in der Schweiz erhöht sich, wenn jene Mieterhaushalte einbezogen werden, die Eigentümer einer Zweitwohnung oder von vermieteten Wohnungen sind. Die Eigentümerquote erhöht sich dadurch um 5–6 Prozentpunkte, etwa je hälftig durch Zweitwohnungen im Eigentum und durch vermietetes Wohneigentum. Insgesamt sind damit ca. 36–37% der Haushalte Wohnungseigentümer. Nicht einbezogen wurde der Sonderfall jener „Zweitwohnungen“ im Ausland, die sich im Eigentum von ausländischen Haushalten befinden.

Zweitwohnungsbesitzer

Jeder neunte Haushalt in der Schweiz verfügt über eine Zweitwohnung. Insgesamt sind das ca. 340'000 Haushalte. Über 80% der Zweitwohnungen sind im Eigentum dieser Haushalte; eine von sechs ist ganzjährig gemietet. Zweitwohnungsmieter sind fast ausschliesslich Schweizer.

Von den insgesamt 280'000 Eigentümern einer Zweitwohnung sind über drei Viertel Schweizer. Knapp ein Viertel sind Ausländer mit einer „Zweitwohnung“ im Ausland, wohl ihrem Herkunftsland. Diese Sondergruppe wird daher nicht in die erweiterte Eigentümerquote einbezogen.

Insgesamt 7% der schweizerischen Haushalte sind Eigentümer einer Zweitwohnung, 4% der Mieter- und 12% der Eigentümerhaushalte. Damit sind knapp die Hälfte aller schweizerischen Zweitwohnungseigentümer Mieter ihrer Erstwohnung. Sie machen ca. 3% aller Privathaushalte aus.

Private Eigentümer vermieteter Wohnungen

Insgesamt 9% aller Privathaushalte oder ca. 280'000 Haushalte sind Eigentümer einer oder mehrerer vermieteter Wohnungen. Unter den Mieterhaushalten beträgt der Anteil 4%, unter den Eigentümerhaushalten 20%.

Private Wohnungsvermieter sind fast ausschliesslich Schweizer. Sie sind überwiegend älter und haben eher höhere Einkommen. Drei Viertel wohnen in ländlichen Gebieten und mittelstädtischen Agglomerationen.

Über die Grösse ihres jeweiligen Immobilieneigentums liegen keine Angaben vor. Auf der Basis der Volkszählung 1990 lässt sich abschätzen, dass sie im Durchschnitt ca. 4 Wohnungen vermieten.

III. Wohnverhältnisse und Wohnzufriedenheit

Der grösste Teil der Haushalte, ca. 90% der Eigentümer und ca. 75% der Mieter, sind mit ihrer Wohnung und Wohnumgebung zufrieden. Die Wohnung wird etwas besser beurteilt als die Wohnumgebung. In den Grossstädten ist die Zufriedenheit geringer als in den ländlichen Gebieten, unabhängig auch davon, ob der Vermieter ein Privater, eine Genossenschaft oder sonst jemand ist.

Kritikpunkte der Mieterhaushalte betreffen insbesondere die Gebäudeausstattung, die Wohnkosten und das Verhältnis zum Vermieter sowie die Kinderfreundlichkeit der Wohnumgebung und die Verkehrssicherheit. Eigentümerhaushalte bemängeln vor allem die Verkehrssicherheit.

Wohnungsausstattung

Die Wohnungsausstattung entspricht dem hohen Lebensstandard in der Schweiz. Eigentümerwohnungen sind erheblich grösser und insgesamt besser ausgestattet. Zur Standardausstattung fast aller Wohnungen gehören heute Balkon oder Terrasse, Doppelverglasung der Fenster und ein Stauraum im Keller oder Estrich. Zwischen den erfassten Ausstattungsmerkmalen und dem Grad der Wohnzufriedenheit lässt sich keine Beziehung herstellen.

Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen

Die wichtigen Versorgungseinrichtungen sind landesweit gut erreichbar, für 70–90% der Bevölkerung innert höchstens 10 Minuten Fussweg. In ländlichen Gebieten sind die Entfernungen etwas grösser.

Störungen durch Lärm und Luftverschmutzung

Gesamtschweizerisch fühlen sich 20% der Bewohner vom Verkehrslärm, 10% von anderem Lärm und 14% von Luftverschmutzung stark betroffen. Der Anteil der Betroffenen ist in den grossstädtischen Gebieten rund die Hälfte höher und in den ländlichen Gebieten am tiefsten, unabhängig davon, ob Mieter oder Eigentümer, älter oder jünger. Die grössten Unterschiede zwischen Stadt und Land bestehen bei der Luftverschmutzung.

Sicherheit der Wohnung und Wohngegend

95% der Bewohner der Schweiz fühlen sich in ihrer Wohnung in der Nacht sicher. Vier Fünftel empfinden auch ihre Wohngegend als sicher, 70% der älteren Personen ab 65 Jahren und 75% der Ausländer. In ländlichen Gebieten wird die Wohngegend als sicherer empfunden als in gross- und mittelstädtischen Agglomerationen.

Aspekte der sozialen Integration

Die vorliegenden Angaben zum Freizeitverhalten und Vereinsleben beleuchten einzelne Aspekte der sozialen Integration der Bewohner. Eine umfassende Beurteilung ihrer sozialen Integration ist damit nicht möglich.

Über verschiedene Freizeitaktivitäten haben die allermeisten Bewohner regelmässig Kontakte mit Freunden, Bekannten oder Kollegen. Lediglich 1–2% der älteren Bewohner führen ein sehr isoliertes Leben.

Die Vereine scheinen einen wichtigen Beitrag zur Integration der Wohnbevölkerung zu leisten. Sie erreichen rund 50% der Wohnbevölkerung aus allen Schichten, Altersgruppen und vor allem in den deutschsprachigen Landesteilen. In den Grossstädten mit ihrem hohen Ausländeranteil und ihrer relativ hohen Bevölkerungsfluktuation ist ihre Integrationswirkung am geringsten.

Hauptkomponenten der Wohnzufriedenheit

Aufgrund all dieser Angaben lassen sich fünf Hauptkomponenten der Wohnzufriedenheit feststellen. Nach ihrem Gewicht geordnet sind das: (1) die Qualitäten der Wohnung und des Wohngebäudes; (2) die Wohnkosten (der Mieterhaushalte); (3) die Qualitäten der Wohnumgebung; (4) das Sozial- und Freizeitleben; (5) das Gefühl der Sicherheit und (6) die Wohnkosten (der Eigentümerhaushalte). Für die Mieterhaushalte haben somit die Wohnkosten – als Gegenwert für Wohnung und Wohnlage und vermittelt über das Verhältnis zum Vermieter – einen viel höheren Stellenwert als für die Eigentümerhaushalte.

Übersicht

Der Bericht enthält aktuelle Informationen zu drei Themenbereichen:

I. Mietbelastungen der Haushalte

Wie hoch ist die Wohnkostenbelastung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte 1998 und wie hat sie sich seit 1990 entwickelt? Welcher Anteil der Haushalte hat eine hohe oder tiefe Mietbelastung? Welche Unterschiede zeigen sich zwischen den Landesteilen und einzelnen Haushaltsgruppen?

Basiswerte sind die Netto- und Brutto-Mieten und die Brutto-Haushaltseinkommen.

II. Erweiterte Eigentümerquote

Um wieviel erhöht sich die Wohneigentümerquote, wenn man jene Haushalte hinzuzählt, die zwar Mieter ihrer Erstwohnung, aber Eigentümer einer Zweitwohnung oder von vermieteten Wohnungen sind?

Im Vorfeld dazu werden zwei zusätzliche Themen behandelt:

a) Zweitwohnungsbesitzer

Wie viele Haushalte in der Schweiz haben eine Zweitwohnung und welche Haushaltsgruppen sind das? Wo liegen die Zweitwohnungen, in der Schweiz oder im Ausland? Welcher Anteil gehört Mietern resp. Eigentümern ihrer Erstwohnung? Gewisse Vergleichswerte liefert der Mikrozensus 1986.

b) Private Wohnungsvermieter

Wie viele Privathaushalte sind Eigentümer von vermieteten Wohnungen? Wodurch zeichnen sich diese privaten Wohnungsvermieter aus? Wie teilen sie sich auf Mieter- und Eigentümerhaushalte auf? Bisher wusste man lediglich, dass ca. die Hälfte aller Mietwohnungen im Eigentum von Privaten ist, jedoch nichts über den Umfang und die Struktur dieser grössten Eigentümergruppe.

III. Wohnverhältnisse und Wohnzufriedenheit

Wie sind die Wohnverhältnisse in der Schweiz? Welche Unterschiede zeigen sich zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten, zwischen Landesteilen und einzelnen Haushaltsgruppen?

Dazu werden die folgenden Aspekte betrachtet:

- die Wohnungsgrösse, Wohnungs- und Gebäudeausstattung
- die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen
- die Beeinträchtigung durch Lärm und Luftverschmutzung
- die Sicherheit in der Wohnung und im Wohnquartier
- Aspekte der sozialen Integration.

Wie zufrieden sind die Haushalte mit ihrer Wohnung und Wohnumgebung insgesamt und mit einzelnen Aspekten? Daraus lassen sich die Hauptkomponenten der Wohnzufriedenheit ableiten und charakteristische Unterschiede zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten, einzelnen Haushaltsgruppen und Landesteilen aufzeigen.

Datenbasis

Die Angaben zu diesem Bericht stammen aus der eidg. Verbrauchserhebung 1998 (EVE 98) des Bundesamtes für Statistik und der Zusatzerhebung „Lebensbedingungen“. In der Verbrauchserhebung wurden über 9000 Haushalte befragt, darunter ca. 5800 Mieter- und ca. 3300 Eigentümerhaushalte. Die Zusatzerhebung „Lebensbedingungen“ liefert weitere Auskünfte über die Wohnzufriedenheit und die Wohnverhältnisse von ca. 4400 Haushalten.

Die Daten wurden vom Bundesamt für Statistik nachgewichtet und hier zusätzlich so aufbereitet, dass sie mit den früheren Angaben vergleichbar sind. Die methodischen Details finden sich im Anhang.

Die Volkszählung 1990, die Verbrauchserhebung 1990 und der Mikrozensus 1986 liefern Vergleichswerte zur Beurteilung der bisherigen Entwicklung, für die Mietpreise auch die Mietpreisstrukturerhebung von 1996.¹

¹ Frohmüt Gerheuser, Elena Sartoris, Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz. Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 40, Bern, 1988.

Auswertungskategorien

Soweit sinnvoll, werden die Resultate differenziert nach Landesteilen und verschiedenen Haushaltsgruppen dargestellt. Zur räumlichen Differenzierung dient die Unterscheidung nach den sieben Grossregionen sowie in städtische und ländliche Gebiete.

Die Grossregionen des BFS bestehen aus den folgenden Kantonen:

- Région lémanique: GE, VD, VS
- Espace Mittelland: BE, FR, JU, NE, SO
- Nordwestschweiz: AG, BL, BS
- Zürich: ZH
- Ostschweiz: AI, AR, GL, GR, SG, SH, TG
- Zentralschweiz: LU, NW, OW, SZ, UR, ZG
- Ticino: TI

In den städtischen Gebieten werden drei Unterkategorien unterschieden. Daraus ergibt sich die folgende Einteilung:

- Städtische Gebiete
 - Grossstädte
 - Umland der Grossstädte
 - mittelstädtische Agglomerationen
- Ländliche Gebiete.

Neben der grundlegenden Unterscheidung in Eigentümer- und Mieterhaushalte (inkl. Genossenschaftlerhaushalte) werden die Haushalte insbesondere nach Altersgruppen und Erwerbstätigkeit, Haushaltsgrösse und Haushaltstypen sowie nach Einkommensklassen unterschieden. Bei Gesamtbetrachtungen wird die kleine Gruppe der Pächter und der Bewohner von Dienst- und Freiwohnungen den Mieterhaushalten zugeschlagen.

Darstellung der Resultate

Der Berichtsaufbau folgt den drei Hauptthemen. Jedes Thema wird eingeführt, dann folgen die Sachkapitel. Die wichtigsten Resultate werden jeweils am Schluss zusammengefasst.

Abbildungen sind in den Text eingeordnet. Die Tabellen sind am Schluss des

und Genossenschaftlerhaushalte, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 58, Bern, 1995.

Frohmut Gerheuser, Mietpreisstrukturerhebung 1996. Die Entwicklung der Mietpreise 1990–1996 in der Schweiz, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, 1999.

jeweiligen Kapitels zusammengefasst. Die Prozentwerte sind gerundet, so dass das Total nicht immer 100% ergibt. Im Anhang finden sich methodische Hinweise zur Datenbasis und zum Vorgehen sowie das Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen.

Wann immer möglich, werden geschlechtsneutrale Personenbezeichnungen verwendet. Es wird jedoch darauf verzichtet, männliche und weibliche Bezeichnungen nebeneinanderzustellen. Dies geschieht ohne Diskriminierungsabsicht, allein um den Fluss der Sprache zu fördern.

Teil I Mietbelastungen

Einführung

Die Verbrauchserhebung 1998 liefert detaillierte Angaben über die Mietpreise und die Einkommen der Mieter- und Genossenschaftshaushalte, differenziert nach Landesteilen und Haushaltsgruppen. Daraus ergibt sich die jeweilige Mietbelastung der Haushalte. Diese Angaben lassen sich mit den entsprechenden Resultaten der Verbrauchserhebung 1990 vergleichen.

Dementsprechend werden in den folgenden Abschnitten der Reihe nach

- die Mietpreise,
- die Haushaltseinkommen und
- die Mietbelastungen

behandelt, jeweils der Stand 1998 und die Entwicklungen seit 1990, insgesamt und differenziert nach Landesteilen und Haushaltsgruppen.

Die folgenden Fragen sollen damit beantwortet werden:

- Welches Niveau erreichen die Mietpreise und wie verteilen sie sich? Welche Veränderungen haben sich seit 1990 ergeben?
- Wie hoch ist das Einkommen der Mieter- und Genossenschaftshaushalte 1998? Welche Unterschiede bestehen zwischen einzelnen Haushaltsgruppen? Wie haben sich ihre Einkommen seit 1990 entwickelt?
- Wie hoch sind die Mietbelastungen? Welcher Anteil der Haushalte hat eine

vergleichsweise tiefe, mittlere oder hohe Mietbelastung und welche Haushalte sind davon betroffen? Wie hat sich die Mietbelastungssituation der Haushalte seit 1990 gewandelt?

Zur Klärung sind einige Anmerkungen erforderlich.

Als Mietpreise werden die Netto- und die Brutto-Mieten eingesetzt. Die Unterscheidung ist nicht ganz eindeutig, weil die überwälzbaren Nebenkosten nicht durchwegs separat abgerechnet werden und teilweise in den (Netto-)Mieten enthalten sind.

Die Angaben der Verbrauchserhebung zu den Haushaltseinkommen entsprechen den Brutto-Einkommen sämtlicher Haushaltsmitglieder aus Arbeits-, Renten- und Vermögenseinnahmen sowie weiteren Übertragungen vor allen Abzügen für Steuern, Sozialabgaben etc. Sie sind somit höher als die effektiv verfügbaren Haushaltseinkommen. Doch für diese liegen keine Angaben vor.

Die ermittelten Mietbelastungswerte der Haushalte sind der Quotient von Mieten und Haushaltseinkommen; die Netto-Mietbelastung geht von der Netto-Miete aus, die Brutto-Mietbelastung von der Brutto-Miete. Die effektiven Mietbelastungen auf der Basis der verfügbaren Einkommen sind höher.

Zur Inflationsbereinigung der Mieten und Einkommen wird einheitlich der Konsumentenpreisindex verwendet.

Mietpreise

3.1 Netto- und Bruttomieten 1998

Die durchschnittlichen Netto-Mieten liegen 1998 bei 1033 Franken, die Brutto-Mieten bei 1162 Franken. Die Nebenkosten machen damit im Durchschnitt ca. 130 Franken aus; das sind 12,5% der Netto-Mieten und 11% der Brutto-Mieten (Tab. 3.1).

Verteilung der Mietpreise (Abb. 3.1, Tab. 3.2)

Gesamtschweizerisch haben 1998 50% der Haushalte eine Netto-Miete unter 952 Franken und eine Brutto-Miete unter 1085 Franken (Medianwerte). Mieten unter 600 Franken sind selten geworden. Nur noch 14% der Netto-Mieten und 8% der Brutto-Mieten liegen unter diesem Wert. Auf der anderen Seite liegen fast ein Fünftel der Netto-Mieten und ein Viertel der Brutto-Mieten über 1400 Franken.

Wohnungsgrösse (Abb. 3.2, Tab. 3.5 und 3.7)

Dreizimmerwohnungen kosten 1998 netto im Durchschnitt ca. 970 Franken und Vierzimmerwohnungen ca. 1160 Franken, brutto entsprechend mehr. Fünfstückwohnungen sind mit netto ca. 1440 Franken bereits deutlich teurer.

Netto-Mieten unter 600 Franken haben noch gut die Hälfte der Einzimmerwohnungen, etwa jede fünfte Zwei- und jede achte Dreizimmerwohnung. Unter 1000 Franken liegen die Netto-Mieten von ca. 60% der Dreizimmerwohnungen und ca. 40% der Vierzimmerwohnungen. Jede vierte Vierzimmerwohnung und über die Hälfte der grösseren Wohnungen kosten netto über 1400 Franken, brutto entsprechend mehr.

Landesteile (Abb. 3.5, Tab. 3.3-4)

Im Umland der Grossstädte ist das Mietpreisniveau mit Abstand am höchsten, tiefer vor allem in den ländlichen Gebieten. Berücksichtigt man zusätzlich die Gröszenstruktur der Wohnungen, so verringern sich die Unterschiede zwischen Grossstädten und ihrem Umland; auf der anderen Seite vergrössert sich der Abstand zum Mietpreisniveau in den ländlichen Gebieten.

Abb. 3.1 Verteilung der Netto- und Brutto-Mieten 1998

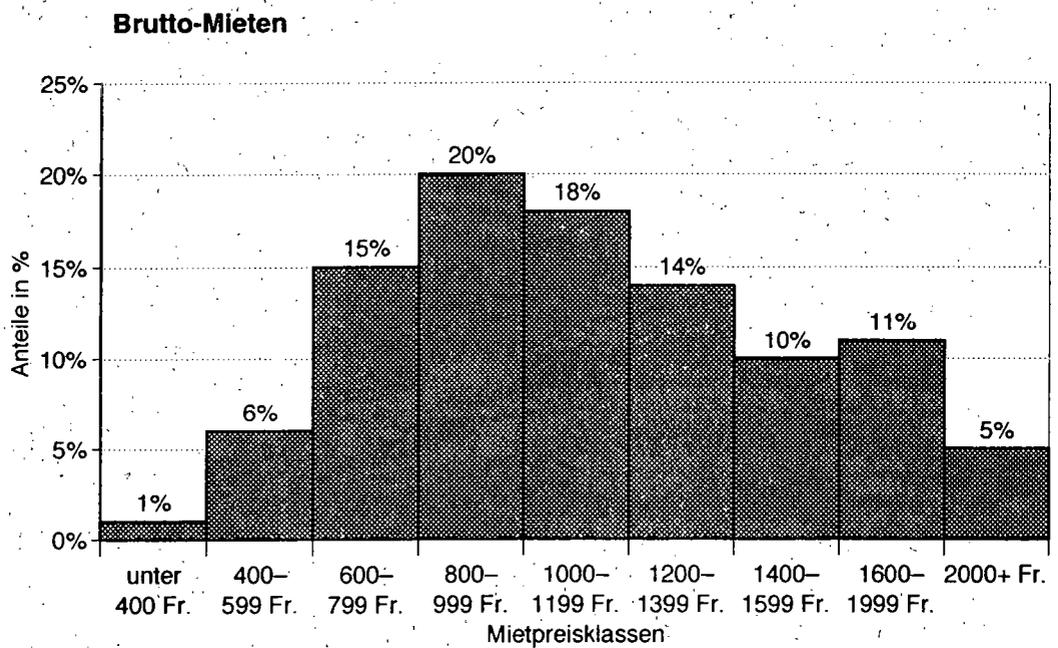
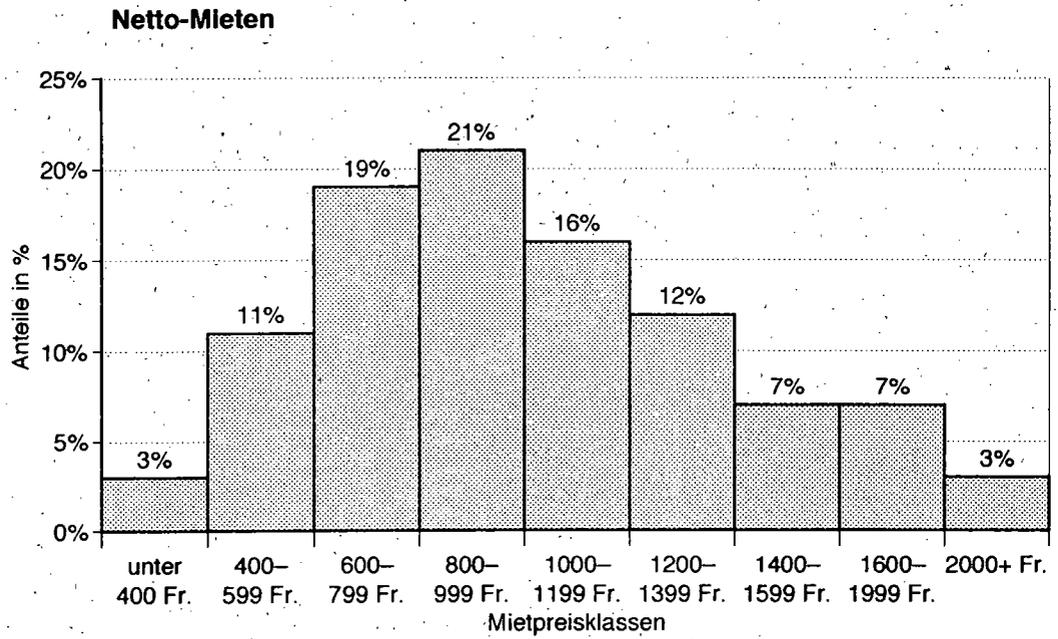
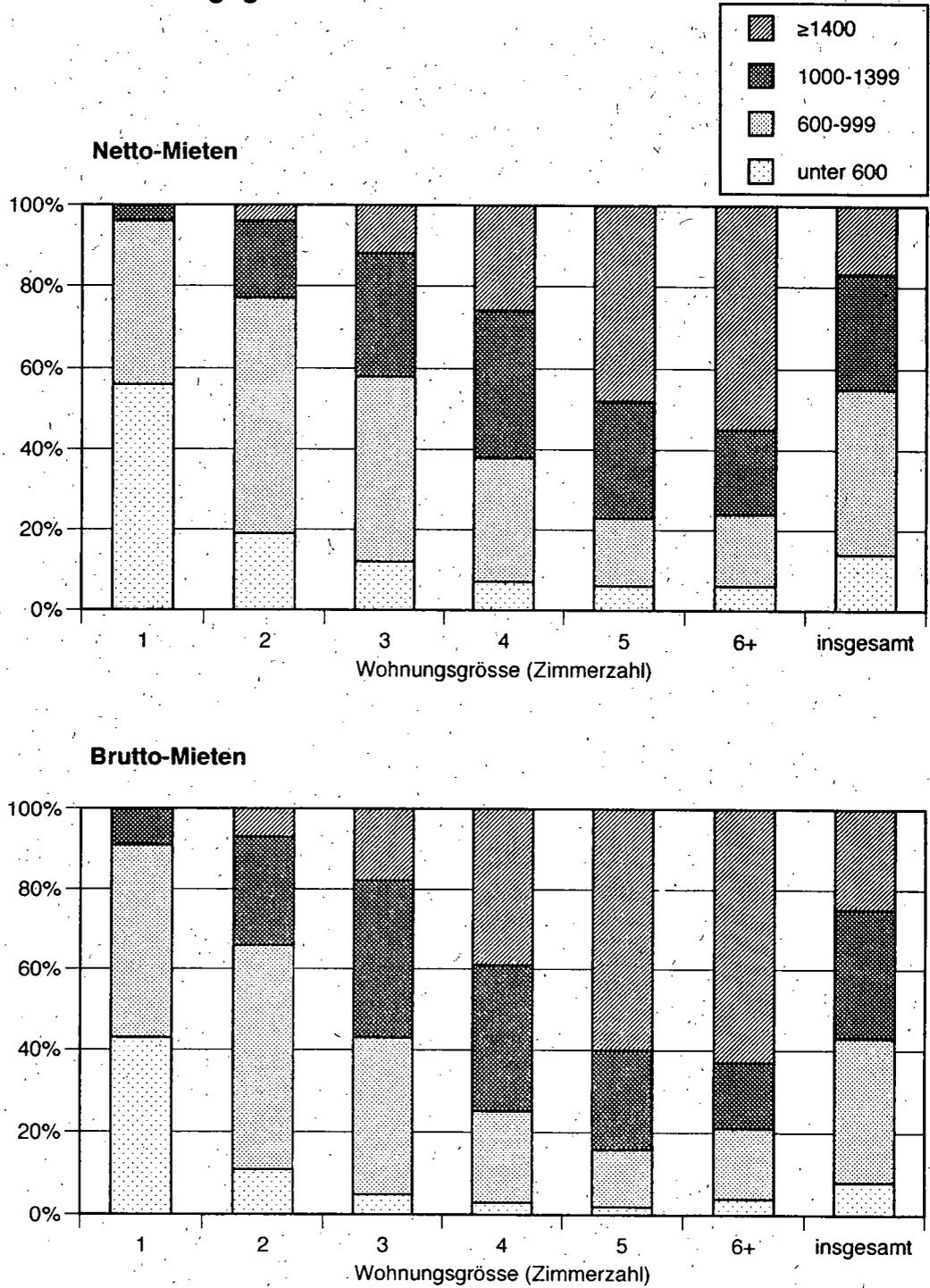


Abb. 3.2 Verteilung der Netto- und Brutto-Mieten nach Wohnungsgröße 1998



Unter den Grossregionen liegen die Mieten im Raum Zürich und in der Zentralschweiz klar über dem Durchschnitt und im Espace Mittelland darunter.

3.2 Die Entwicklung der Mietpreise 1990–1998

Nominale und reale Veränderung der Mietpreise (Tab. 3.1)

Insgesamt sind die durchschnittlichen Netto-Mietpreise im Zeitraum 1990–1998 nominell um 26% gestiegen. Seit 1996 sind sie konstant geblieben. Der Anstieg der Brutto-Mieten war etwas geringer, weil die Nebenkosten weniger zunahmen. Die Mietpreisentwicklung, wie sie durch die Mietpreisstrukturerhebung für 1996 ermittelt worden ist, wird damit bestätigt; diese Entwicklungen haben sich seither fortgesetzt.²

Geht man nicht von den durchschnittlichen Mietpreisen, sondern von den Medianwerten³ aus, so erreichte die nominelle Mietpreissteigerung in diesem Zeitraum sogar 33%; denn 1990 hatten noch 50% der Haushalte Netto-Mieten unter 715 Franken und Brutto-Mieten unter 815 Franken.

Die realen Mietpreissteigerungen waren erheblich geringer. Legt man den Konsumentenpreisindex zugrunde, so sind die Mieten in diesem Zeitraum im Durchschnitt netto um 6%, brutto um 5% gestiegen. Der Medianwert erhöhte sich um 12%.

² vgl. Frohmut Gerheuser, Mietpreisstrukturerhebung 1996, Die Entwicklung der Mietpreise 1990–1996 in der Schweiz, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel, 1999.

³ Der Medianwert bedeutet, dass jeweils 50% der Mietpreise, Einkommen etc. höher und tiefer sind.

Abb. 3.3 Entwicklung der Netto- und Brutto-Mieten 1990–1998 (zu laufenden Preisen)

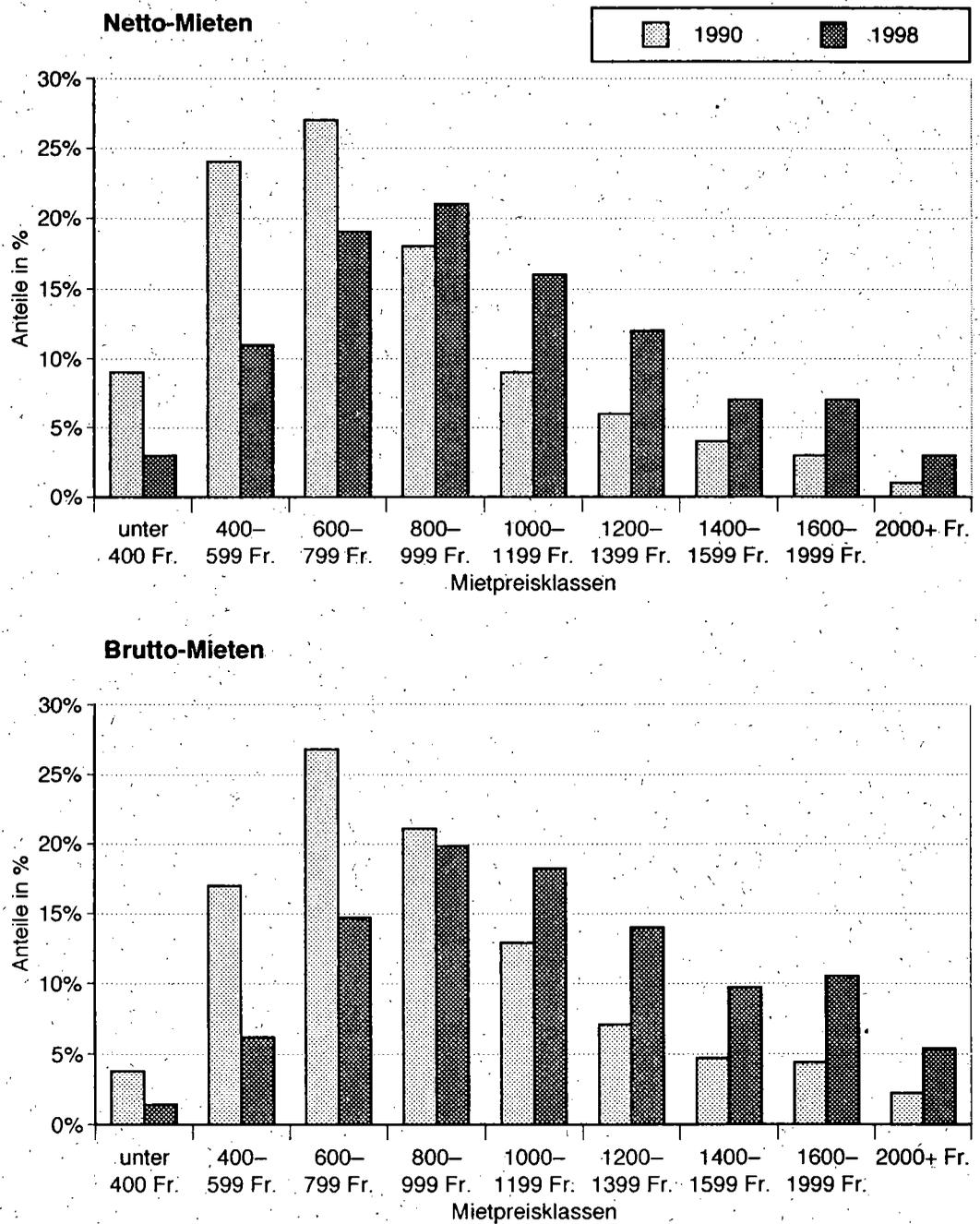
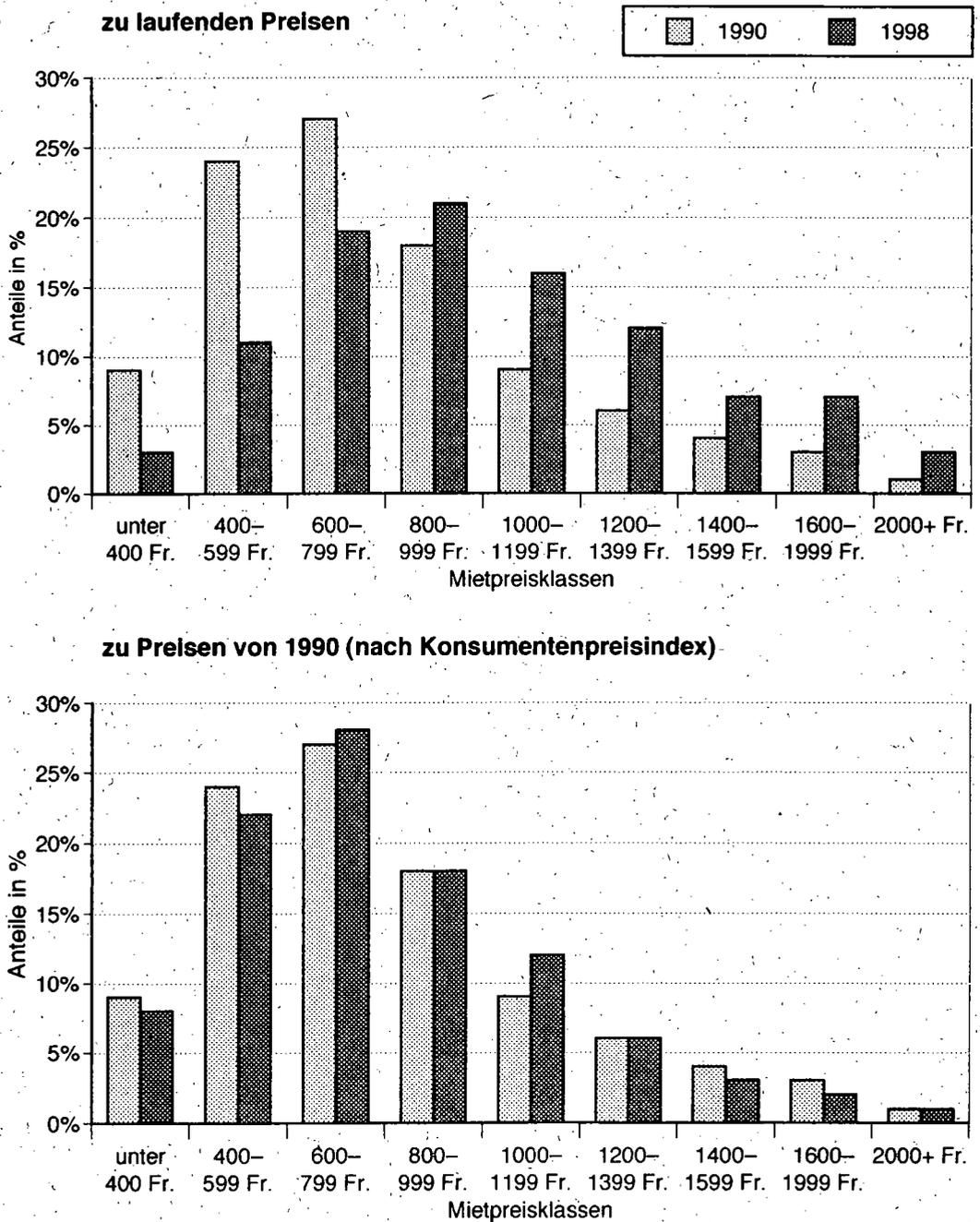


Abb. 3.4 Entwicklung der Netto-Mietpreise 1990–1998 zu laufenden Preisen und zu Preisen von 1990



Verschiebungen der Mietpreisstrukturen (Abb. 3.3-4, Tab. 3.2)

Im Zuge dieser Entwicklung ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen unter 800 Franken weiter zurückgegangen. Auf der Basis der Netto-Mieten (zu laufenden Preisen) hat sich ihr Anteil nahezu halbiert und ist auf ein Drittel zurückgegangen. 1998 lag nahezu die Hälfte der Wohnungen im mittleren Preissegment von 800–1400 Franken; 1990 galt das nur für ein knappes Drittel. Dagegen hat sich der Anteil der Wohnungen im oberen Preissegment über 1400 Franken nahezu verdoppelt. Auf der Basis der Brutto-Mieten zeigen sich parallele Verschiebungen auf höherem Niveau.

Wenn man die allgemeine Preisentwicklung berücksichtigt, ist der Anteil preisgünstiger Wohnungen zurückgegangen; im oberen Preissegment blieb der Anteil konstant.

Diese Verschiebungen sind mit geringfügigen Abweichungen in städtischen und in ländlichen Gebieten festzustellen. Sie waren in der Ost- und Zentralschweiz besonders ausgeprägt, daneben auch in der Région lémanique, am wenigsten im Raum Zürich.

Städtische und ländliche Gebiete (Abb. 3.5, Tab. 3.3)

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Entwicklung der durchschnittlichen Mieten zu laufenden Preisen. Die Mietpreinsniveaus von städtischen und ländlichen Gebieten haben sich weiter angenähert. Denn die Mieten sind überdurchschnittlich in den Gebieten mit einem tiefen Mietpreinsniveau 1990 gestiegen, also den ländlichen Gebieten und den mittelstädtischen Agglomerationen. Geringer war der Anstieg in den Grossstädten und im Umland der Grossstädte. Damit liegen die Mietpreise in ländlichen Gebieten nur noch wenig unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt.

Grossregionen (Abb. 3.5, Tab. 3.4)

Unter den Grossregionen war der Mietpreisanstieg in der Zentralschweiz und Ostschweiz am grössten. Im Raum Zürich, wo das Mietpreinsniveau bereits hoch lag, war er relativ am geringsten. Die regionalen Mietpreinsniveaus haben sich damit in der deutschen Schweiz einander angenähert. In der Westschweiz lag der Mietpreisanstieg etwa beim gesamtschweizerischen Durchschnitt, im Tessin etwas darüber.

Abb. 3.5 Entwicklung der durchschnittlichen Netto-Mieten in städtischen und ländlichen Gebieten und den Grossregionen 1990–1998 (zu laufenden Preisen)

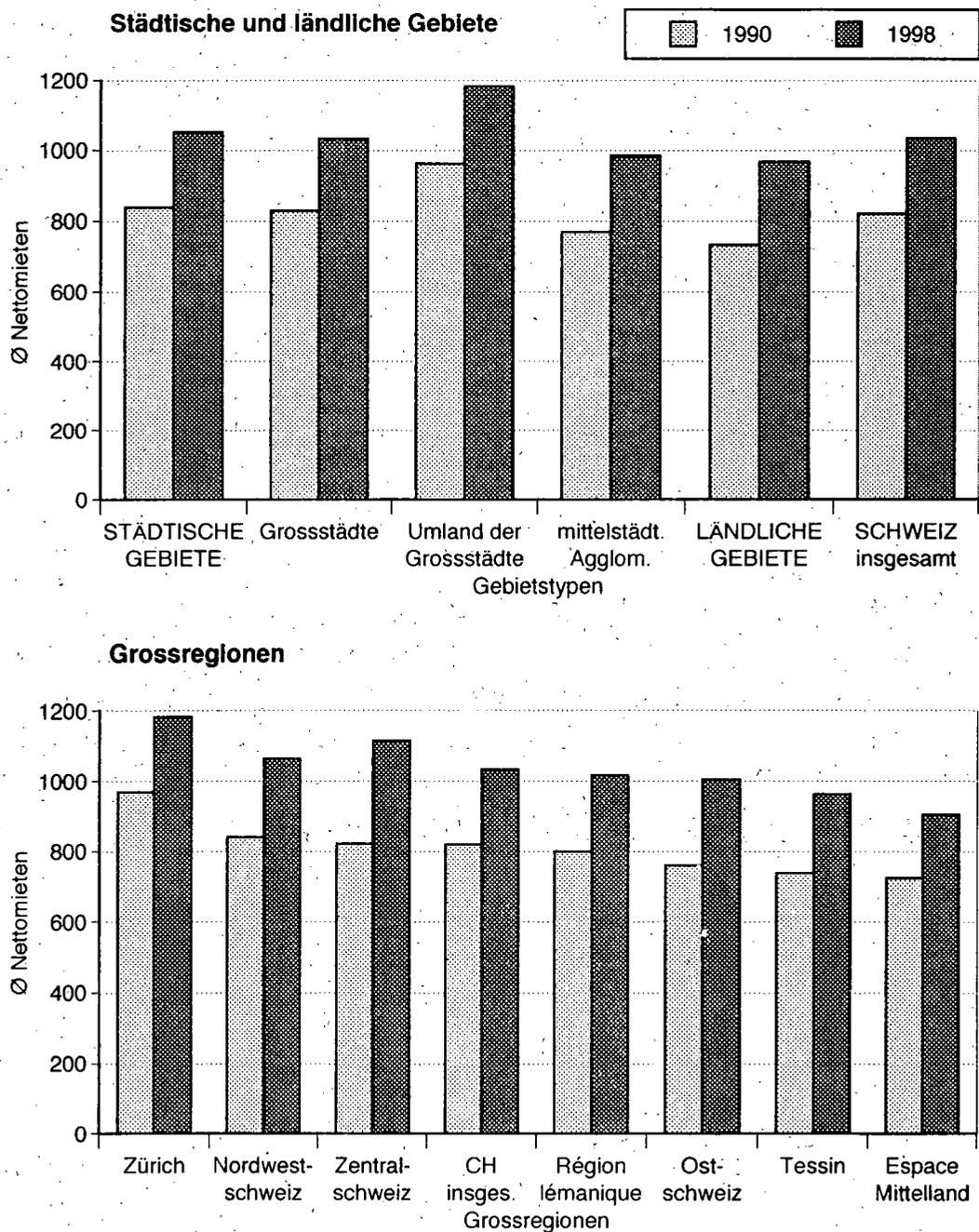
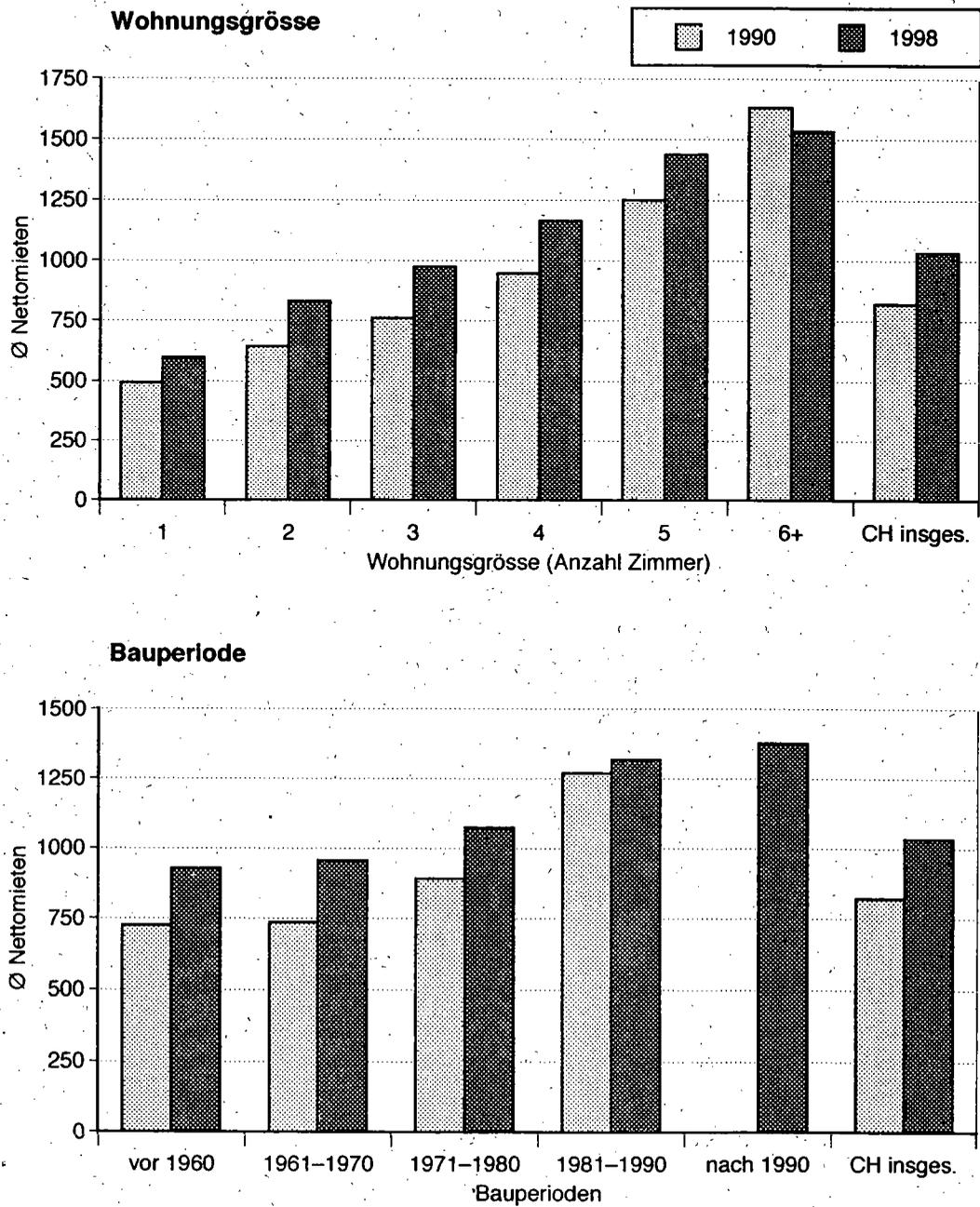


Abb. 3.6 Entwicklung der durchschnittlichen Netto-Mietpreise nach Wohnungsgröße und Bauperiode 1990–1998 (zu laufenden Preisen)



Wohnungsgrösse und Bauperiode (Abb. 3.6, Tab. 3.5-7)

Der Mietpreisanstieg betraf vor allem Wohnungen mittlerer Grösse mit 2 bis 4 Zimmern. Bei grösseren Wohnungen war er geringer.

Betroffen waren primär ältere Wohnungen. Deren Mieten liegen aber immer noch deutlich unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. Die Mietpreise der Wohnungen aus den 80er Jahren haben sich dagegen nur wenig erhöht.

Insgesamt sind die Mietpreise im Wohnungsbestand von 1990 im Durchschnitt um 23% gestiegen. Die Differenz zur gesamthaften Mietpreissteigerung von 26% ist auf die teureren Neubauwohnungen aus den 90er Jahren zurückzuführen.

Tab. 3.1 **Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise und der Median-Mieten 1990–1998 (zu laufenden Preisen und zu Preisen von 1990)**

	Mietpreise in Fr.		Veränderung 1990–1998	
	1990	1998	in Fr.	in %
Ø-Miete netto				
nominal	820	1033	+213	+26%
zu Preisen von 1990		872	+52	+6%
Ø-Miete brutto				
nominal	930	1162	+232	+25%
zu Preisen von 1990		981	+51	+5%
Median-Miete netto				
nominal	715	952	+237	+33%
zu Preisen von 1990		804	+89	+12%
Median-Miete brutto				
nominal	815	1085	+270	+33%
zu Preisen von 1990		916	+101	+12%
Basiswerte				
Konsumentenpreisindex	121,6	144,0		+18,4%

Quellen: BFS, VZ 1990/VE 90, EVE 98; eigene Berechnungen.

Tab. 3.2 **Veränderung der Netto- und Brutto-Mietpreisverteilung
1990-1998 (zu laufenden Preisen und zu Preisen von 1990*)**

	1990	zu laufenden Preisen		zu Preisen von 1990**)	
		1998	Δ1990-1998	1998	Δ1990-1998
Netto-Mieten					
unter 400 Fr.	9%	3%	-6%	8%	-1%
400-599 Fr.	24%	11%	-13%	22%	-2%
600-799 Fr.	27%	19%	-8%	28%	+1%
800-999 Fr.	18%	21%	+3%	18%	+1%
1000-1199 Fr.	9%	16%	+7%	12%	+3%
1200-1399 Fr.	6%	12%	+6%	6%	+0%
1400-1599 Fr.	4%	7%	+4%	3%	-0%
1600-1999 Fr.	3%	7%	+4%	2%	-1%
≥2000 Fr.	1%	3%	+2%	1%	-1%
insgesamt	100%	100%	0	100%	0
Brutto-Mieten					
unter 400 Fr.	4%	1%	-2%	3%	-1%
400-599 Fr.	17%	6%	-11%	12%	-5%
600-799 Fr.	27%	15%	-12%	22%	-5%
800-999 Fr.	21%	20%	-1%	22%	+1%
1000-1199 Fr.	13%	18%	+5%	17%	+4%
1200-1399 Fr.	7%	14%	+7%	11%	+4%
1400-1599 Fr.	5%	10%	+5%	6%	+2%
1600-1999 Fr.	4%	10%	+6%	5%	+1%
≥2000 Fr.	2%	5%	+3%	2%	-0%
insgesamt	100%	100%	0	100%	0

Quellen: VE 90, EVE 98; eigene Berechnungen.

*) Die Prozentwerte sind in allen Tabellen gerundet, so dass das Total nicht immer 100% ergibt.

**) nach Konsumentenpreisindex, vgl. Tab. 3.1.

Tab. 3.3 **Veränderung der durchschnittlichen Netto- und Brutto-Mieten in städtischen und ländlichen Gebieten 1990–1998 (zu laufenden Preisen)**

Gebietstypen	Mietpreise in Fr. (nominal)		Veränderung 1990–1998	
	1990	1998	in Fr.	in %
Netto-Mieten				
STÄDTISCHE GEBIETE	839	1051	+212	+25%
– Grossstädte	828	1032	+204	+25%
– Umland der Grossstädte	963	1182	+219	+23%
– mittelstädt. Agglom.	770	984	+214	+28%
LÄNDLICHE GEBIETE	733	968	+235	+32%
SCHWEIZ insgesamt	820	1033	+213	+26%
Brutto-Mieten				
STÄDTISCHE GEBIETE	946	1179	+233	+25%
– Grossstädte	928	1149	+221	+24%
– Umland der Grossstädte	1073	1317	+244	+23%
– mittelstädt. Agglom.	880	1114	+234	+27%
LÄNDLICHE GEBIETE	849	1096	+247	+29%
SCHWEIZ insgesamt	930	1162	+232	+25%

Quellen: BFS, VZ 1990/VE 90, EVE 98; eigene Berechnungen.

Tab. 3.4 **Veränderung der durchschnittlichen Netto- und Brutto-Mieten in den Grossregionen 1990–1998 (zu laufenden Preisen)**

Grossregionen	Mietpreise in Fr. (nominal)		Veränderung 1990–1998	
	1990	1998	in Fr.	in %
Netto-Mieten				
Région lémanique	800	1016	+217	+27%
Espace Mittelland	725	904	+179	+25%
Nordwestschweiz	840	1063	+223	+26%
Zürich	969	1181	+212	+22%
Ostschweiz	761	1004	+243	+32%
Zentralschweiz	821	1114	+293	+36%
Tessin	738	962	+224	+30%
SCHWEIZ insgesamt	820	1033	+213	+26%
Brutto-Mieten				
Région lémanique	910	1133	+222	+24%
Espace Mittelland	839	1035	+195	+23%
Nordwestschweiz	948	1197	+250	+26%
Zürich	1072	1309	+237	+22%
Ostschweiz	869	1135	+266	+31%
Zentralschweiz	934	1254	+319	+34%
Tessin	845	1093	+248	+29%
SCHWEIZ insgesamt	930	1162	+232	+25%

Quellen: BFS, VZ 1990/VE 90, EVE 98; eigene Berechnungen.

Tab. 3.5 Veränderung der durchschnittlichen Netto- und Brutto-Mieten nach Wohnungsgrösse 1990–1998 (zu laufenden Preisen)

Wg. mit ... Zimmern	Mietpreise in Fr. (nominal)		Veränderungen 1990–1998	
	1990	1998	in Fr.	in %
Netto-Mieten				
1	492	596	+104	+21%
2	641	829	+188	+29%
3	761	974	+213	+28%
4	945	1163	+218	+23%
5	1249	1436	+187	+15%
6+	1632	1533	-99	-6%
insgesamt	820	1033	+213	+26%
Brutto-Mieten				
1	548	661	+113	+21%
2	724	928	+204	+28%
3	865	1101	+236	+27%
4	1068	1313	+245	+23%
5	1401	1599	+198	+14%
6+	1821	1697	-124	-7%
insgesamt	930	1162	+232	+25%

Quellen: BFS, VZ 1990/VE 90, EVE 98; eigene Berechnungen.

Tab. 3.6 Veränderung der durchschnittlichen Netto- und Brutto-Mieten nach Bauperiode 1990–1998 (zu laufenden Preisen)

Bauperiode	Mietpreise in Fr. (nominal)		Veränderung 1990–1998	
	1990	1998	in Fr.	in %
Netto-Mieten				
vor 1960	724	925	+201	+28%
1961-1970	735	956	+221	+30%
1971-1980	890	1073	+183	+21%
1981-1990	1270	1319	+49	+4%
Bestand 1990	820	1007	+187	+23%
Neubauten nach 1990		1377		
ohne Angabe		894		
insgesamt	820	1033	+213	+26%
Brutto-Mieten				
vor 1960	829	1043	+214	+26%
1961-1970	839	1089	+249	+30%
1971-1980	1006	1207	+201	+20%
1981-1990	1394	1468	+74	+5%
Bestand 1990	930	1135	+205	+22%
Neubauten nach 1990		1525		
ohne Angabe		1002		
insgesamt	930	1162	+232	+25%

Quellen: BFS, VZ 1990/VE 90, EVE 98; eigene Berechnungen.

Tab. 3.7 Veränderung der Netto- und Brutto-Mietpreisverteilung nach Wohnungsgröße 1990–1998 (zu laufenden Preisen)

	Wohnungsgröße (Anzahl Zimmer)						TOTAL
	1	2	3	4	5	6+	
Netto-Mieten 1990							
unter 600	78%	48%	31%	19%	14%	15%	33%
600–999	21%	44%	52%	46%	34%	21%	45%
1000–1399	1%	6%	13%	24%	26%	18%	15%
≥1400	0%	1%	4%	11%	26%	46%	8%
1998							
unter 600	56%	19%	12%	7%	6%	6%	14%
600–999	40%	58%	46%	31%	17%	18%	41%
1000–1399	4%	19%	30%	36%	29%	21%	28%
≥1400	0%	4%	12%	26%	48%	55%	18%
Δ 90/98							
unter 600	-22%	-29%	-19%	-13%	-8%	-9%	-19%
600–999	+19%	+14%	-6%	-15%	-16%	-3%	-4%
1000–1399	+3%	+12%	+17%	+12%	+3%	+3%	+13%
≥1400	-0%	+3%	+8%	+15%	+21%	+9%	+10%
Brutto-Mieten 1990							
unter 600	65%	32%	19%	10%	8%	7%	21%
600–999	32%	56%	55%	44%	29%	21%	48%
1000–1399	2%	10%	20%	30%	27%	18%	20%
≥1400	1%	2%	6%	17%	36%	54%	11%
1998							
unter 600	43%	11%	5%	3%	2%	4%	8%
600–999	48%	55%	38%	22%	14%	17%	35%
1000–1399	9%	27%	39%	36%	24%	16%	32%
≥1400	0%	7%	18%	39%	60%	63%	26%
Δ 90/98							
unter 600	-22%	-21%	-13%	-7%	-6%	-3%	-13%
600–999	+16%	-1%	-17%	-21%	-15%	-4%	-13%
1000–1399	+7%	+17%	+19%	+6%	-3%	-2%	+12%
≥1400	-0%	+5%	+11%	+22%	+24%	+9%	+14%

Quellen: VE 90, EVE 98; eigene Berechnungen.

Einkommen der Mieterhaushalte

4.1 Haushaltseinkommen 1998

Durchschnittliche Einkommen und Einkommensverteilung (Abb. 4.1, Tab. 4.1)

Das durchschnittliche Brutto-Haushaltseinkommen der Mieterhaushalte liegt 1998 etwas über 7000 Franken. Je die Hälfte hat ein Einkommen unter und über 6750 Franken (Medianwert). Bei etwa je einem Fünftel liegt es unter 4000 Franken und über 10'000 Franken. Das Gros der Haushalte hat ein Einkommen zwischen 4000 und 8000 Franken.

Altersgruppen (Abb. 4.2)

Die höchsten Durchschnittseinkommen hat die Altersgruppe zwischen 40 und 49 Jahren; sie liegen 16% über dem Durchschnitt. Das Einkommensniveau der über 65-Jährigen ist mit Abstand am tiefsten und liegt ein Drittel unter dem Durchschnittswert.

Haushaltstypen (Abb. 4.4, Tab. 4.3–4)

Unter den Haushaltstypen haben Paare, Paare mit Kindern und die „übrigen“ Haushalte weit überdurchschnittliche Einkommen. Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende liegen ebenso deutlich darunter.

Landesteile (Abb. 4.5, Tab. 4.5)

Das Einkommensniveau entspricht in den Grossstädten und auch in den ländlichen Gebieten dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. In den mittelstädtischen Agglomerationen ist es um 7% tiefer und im Umland der Grossstädte um 14% höher.

Unter den Grossregionen liegt es im Tessin, im Espace Mittelland und in der Ostschweiz um 6-9% unter dem Durchschnitt, im Raum Zürich um 10% darüber.

Abb. 4.1 Verteilung der Brutto-Haushaltseinkommen der Mieter und Genossenschafter 1998

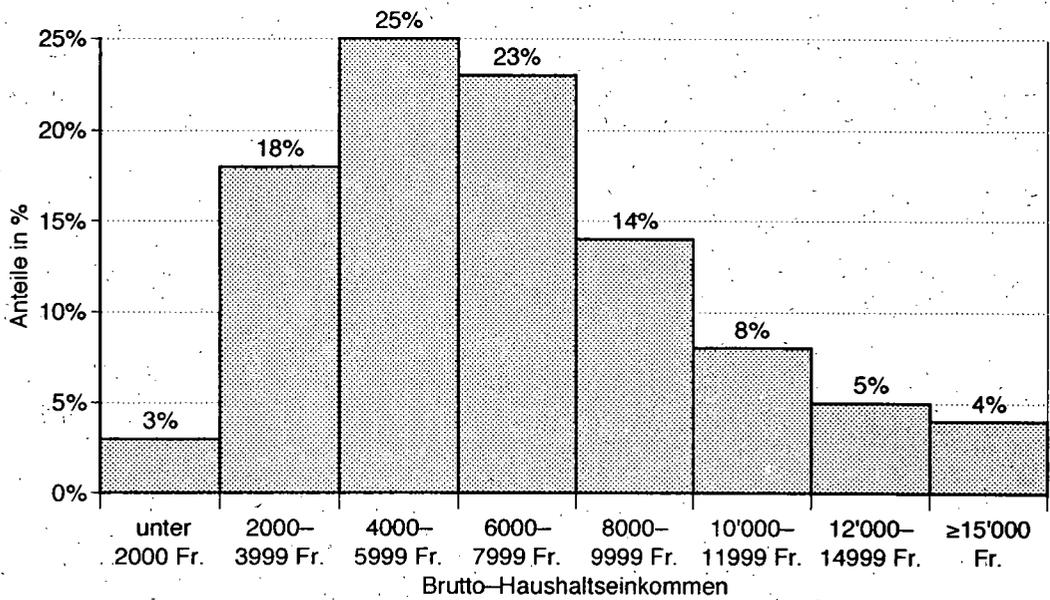
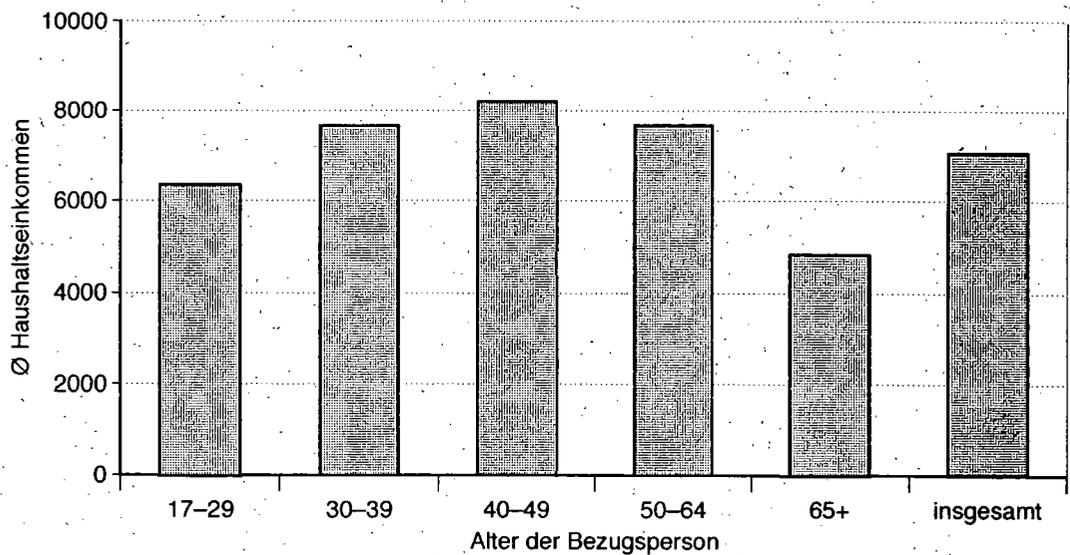


Abb. 4.2 Durchschnittliche Brutto-Haushaltseinkommen der Mieter und Genossenschafter nach Altersgruppen 1998



4.2 Entwicklung der Haushaltseinkommen 1990–1998

Nominale und reale Veränderung der Durchschnittseinkommen

Das durchschnittliche Brutto-Haushaltseinkommen der Mieterhaushalte ist von 1990 bis 1998 nominal um 20% gestiegen, also weniger als die Mietpreise. Es erhöhte sich von ca. 5900 Franken auf über 7000 Franken. Legt man den Konsumentenpreisindex zugrunde, so ist ihr durchschnittliches Haushaltseinkommen real seit 1990 nahezu konstant geblieben (+1%).

Das Medianeinkommen der Mieterhaushalte ist im gleichen Zeitraum von ca. 5150 Franken auf ca. 6750 Franken angestiegen. Es hat sich wesentlich stärker als das Durchschnittseinkommen erhöht und damit auch real um 11% zugenommen. Das ist ein Indiz dafür, dass tiefe Einkommen aufgeholt haben.

Verschiebungen der Einkommensverteilung (Abb. 4.3, Tab. 4.1)

Insgesamt hat der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen über 6000 Franken zugenommen, mit einem Einkommen unter 6000 Franken abgenommen.

Auffällig ist vor allem der gesunkene Anteil der Haushalte mit Einkommen unter 4000 Franken. Ohne Berücksichtigung der Teuerung ging ihr Anteil gesamtschweizerisch von einem Drittel auf ein Fünftel zurück. Doch selbst zu realen Preisen ist ihr Anteil leicht gesunken.

Bei den hohen Einkommen waren die realen Verschiebungen dagegen gering. Das kann auch dadurch bedingt sein, dass gut verdienende Mieterhaushalte Wohneigentum erworben haben und daher 1998 nicht mehr einbezogen sind.

Altersgruppen und Haushaltstypen (Abb. 4.4, Tab. 4.2–4)

Die Einkommensverschiebungen werden deutlicher, wenn man nach Altersgruppen und Haushaltstypen unterscheidet.

Nominal und auch real ist der Anteil der älteren Haushalte mit einem Einkommen unter 2000 Franken deutlich zurückgegangen. Insgesamt sind die Einkommen der Rentnerhaushalte überdurchschnittlich gestiegen, wozu die AHV-Revision und die steigende Bedeutung der BVG-Renten beigetragen haben dürften. So erhöhte sich das Haushaltseinkommen der über 65-Jährigen im Durchschnitt nominal um 28%, real um 8%. Das Einkommensniveau der unter 50-Jährigen stieg dagegen viel langsamer, real ging es sogar leicht zurück.

Abb. 4.3 Entwicklung der Einkommensverteilung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte 1990–1998

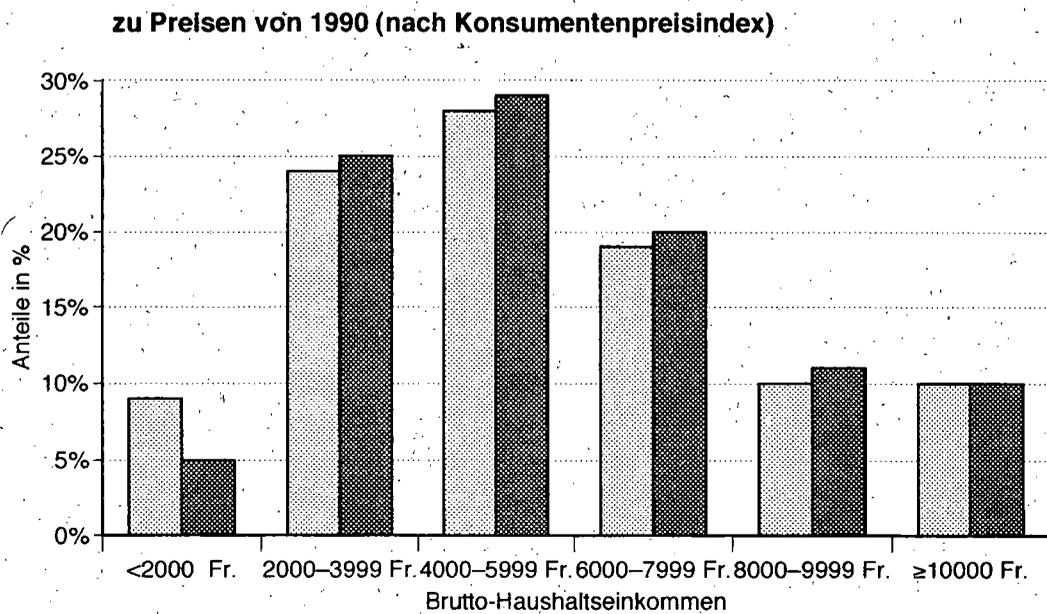
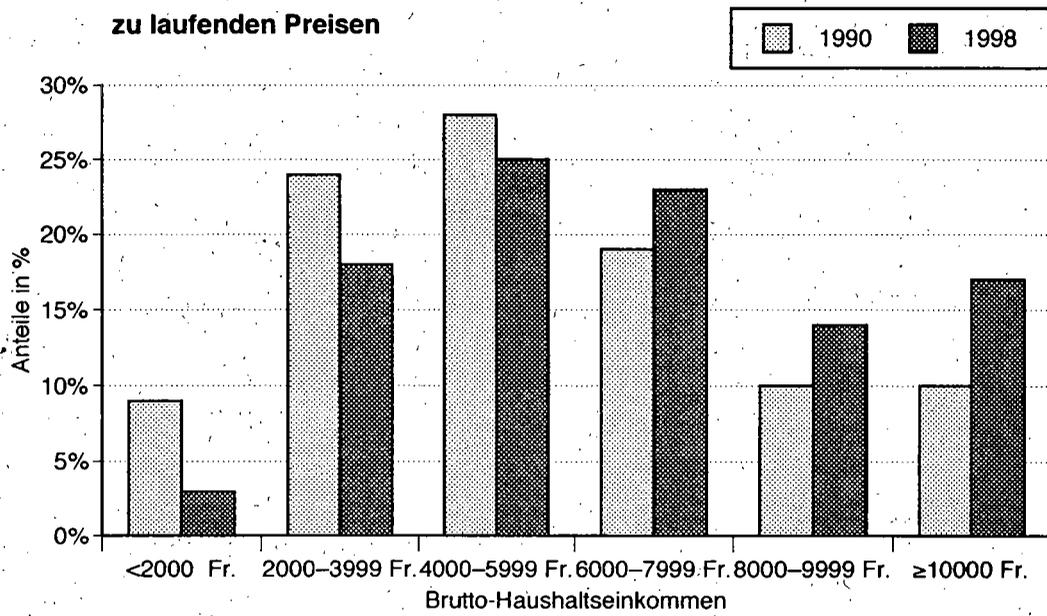
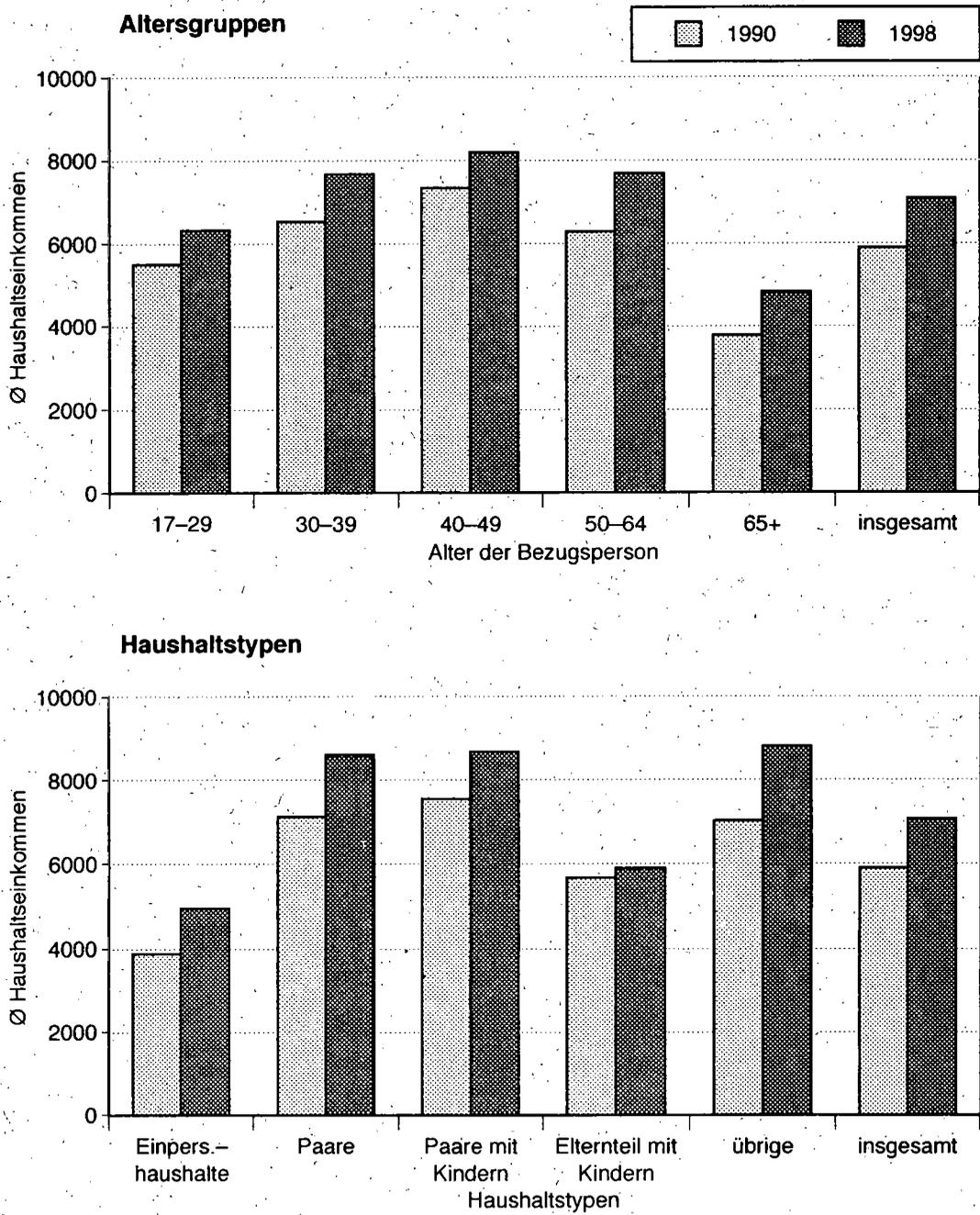


Abb. 4.4 Entwicklung der durchschnittlichen Brutto-Haushaltseinkommen nach Alter und Haushaltstyp 1990–1998 (zu laufenden Preisen)



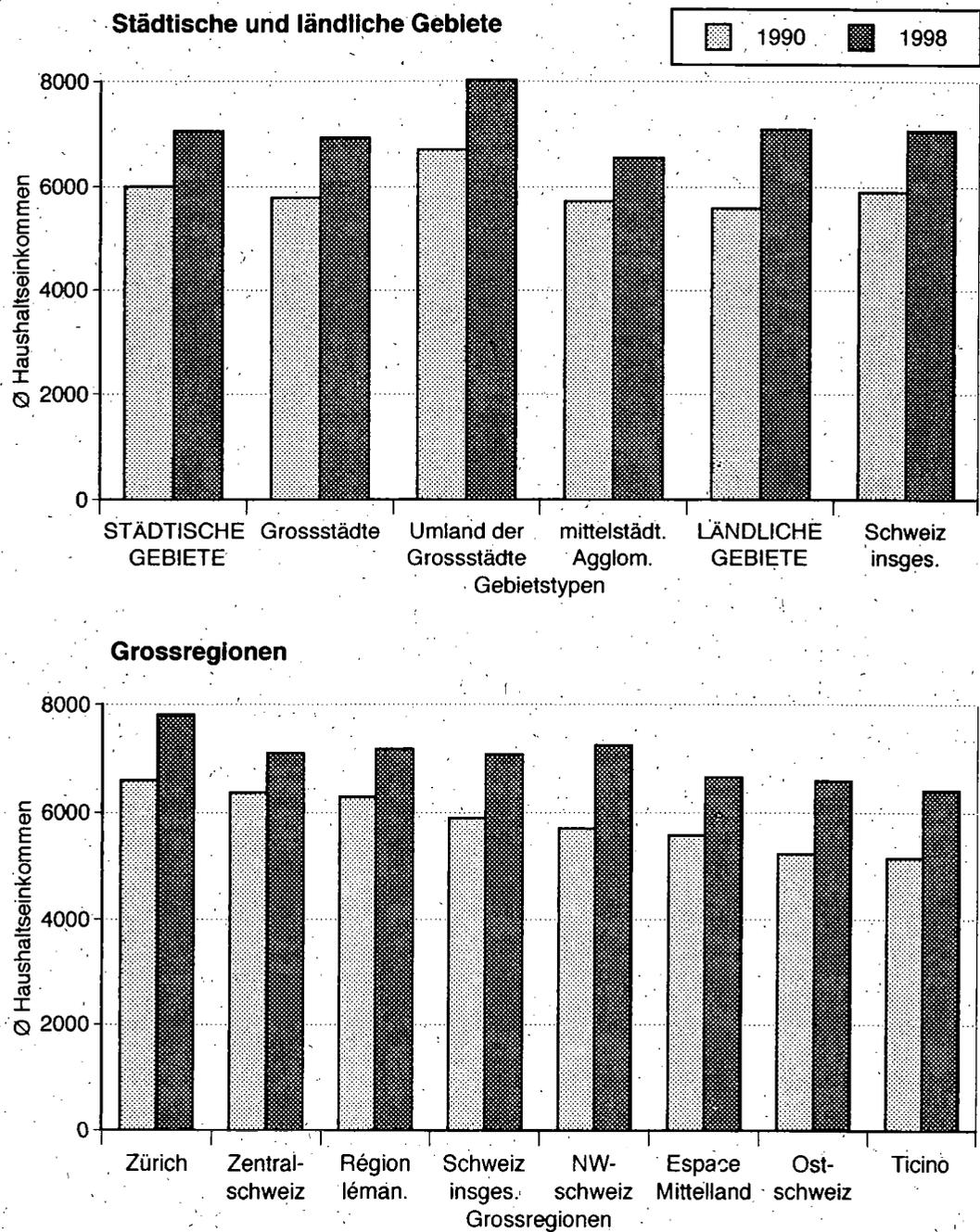
Differenziert man nach Haushaltstypen, so ist generell der Anteil der Haushalte mit einem nominalen Einkommen unter 4000 Franken gesunken. Berücksichtigt man die Preisentwicklung, so fallen die Einpersonenhaushalte und vor allem die Alleinerziehenden zurück. Deren Durchschnittseinkommen ist am meisten hinter der allgemeinen Einkommensentwicklung zurückgeblieben, daneben auch – allerdings auf viel höherem Niveau – jenes der Paare mit Kindern.

Landesteile (Abb. 4.5, Tab. 4.5)

Die Einkommenszuwächse waren in den ländlichen Gebieten am grössten, in den mittelstädtischen Agglomerationen am geringsten. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen der Mieter in ländlichen Gebieten liegt 1998 über jenem in den städtischen Gebieten.

Unter den Grossregionen hat die Nordwestschweiz ihren Abstand zum Spitzenreiter Zürich verringert. Auch die Ostschweiz und das Tessin haben aufgeholt. Relativ zurückgefallen sind die Zentralschweiz und die Région lémanique; ihr Einkommensniveau liegt aber immer noch über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. Insgesamt haben sich die Durchschnittseinkommen der Mieterhaushalte in den Grossregionen weiter angenähert. Sie liegen in einer Bandbreite von $\pm 10\%$ um den gesamtschweizerischen Durchschnitt.

Abb. 4.5 Entwicklung der durchschnittlichen Brutto-Haushaltseinkommen in städtischen und ländlichen Gebieten und in den Grossregionen 1990–1998 (zu laufenden Preisen)



Tab. 4.1 **Veränderung der Einkommensverteilung der Mieterhaushalte
1990-1998 (zu laufenden Preisen und zu Preisen von 1990)**

Brutto-Haushalts- einkommen	1990	zu laufenden Preisen		zu Preisen von 1990*)	
		1998	Veränderung	1998	Veränderung
unter 2000 Fr.	8%	3%	-5%	6%	-3%
2000-<4000 Fr.	24%	18%	-6%	25%	1%
4000-<6000 Fr.	28%	25%	-3%	29%	1%
6000-<8000 Fr.	19%	23%	+4%	20%	1%
8000-<10'000 Fr.	10%	14%	+4%	11%	1%
10'000-<12'000 Fr.	5%	8%	+3%	5%	0%
12'000-<15'000 Fr.	3%	5%	+3%	3%	0%
≥15'000 Fr.	3%	4%	+1%	2%	-1%
insgesamt	100%	100%		100%	

*) nach Konsumentenpreisindex

Quellen: VE 90, EVE 98, eigene Berechnungen.

Tab. 4.2 **Veränderung der Einkommensverteilung der Mieterhaushalte nach Altersgruppen 1990–1998 (zu laufenden Preisen und zu Preisen von 1990)**

Einkommensklassen	Alter der Bezugsperson					insgesamt
	17-29	30-39	40-49	50-64	65+	
1990						
unter 2000 Fr.	4%	1%	1%	8%	30%	8%
2000–<4000 Fr.	29%	15%	12%	22%	42%	24%
4000–<6000 Fr.	32%	36%	29%	24%	16%	28%
6000–<8000 Fr.	18%	25%	25%	19%	7%	19%
8000–<10'000 Fr.	10%	11%	15%	12%	2%	10%
≥10'000 Fr.	7%	12%	18%	15%	3%	11%
1998						
zu laufenden Preisen						
unter 2000 Fr.	5%	1%	1%	2%	7%	3%
2000–<4000 Fr.	18%	10%	12%	16%	43%	18%
4000–<6000 Fr.	31%	25%	20%	25%	25%	25%
6000–<8000 Fr.	20%	29%	22%	23%	14%	23%
8000–<10'000 Fr.	14%	17%	19%	13%	5%	14%
≥10'000 Fr.	12%	19%	26%	22%	6%	18%
Δ 90/98 (lfd. Preise)						
2000–<4000 Fr.	+1%	–0%	–0%	–6%	–23%	–5%
6000–<8000 Fr.	–1%	–12%	–9%	+1%	+9%	–3%
8000–<10'000 Fr.	+1%	+5%	–2%	+4%	+8%	+4%
8000–<10'000 Fr.	+4%	+6%	+4%	+0%	+3%	+4%
≥10'000 Fr.	+5%	+7%	+8%	+8%	+3%	+7%
1998						
zu Preisen von 1990*)						
unter 2000 Fr.	7%	2%	2%	3%	16%	5%
2000–<4000 Fr.	30%	15%	17%	25%	45%	25%
4000–<6000 Fr.	29%	36%	26%	28%	23%	29%
6000–<8000 Fr.	20%	25%	25%	18%	9%	20%
8000–<10'000 Fr.	10%	11%	16%	13%	3%	11%
≥10'000 Fr.	4%	11%	14%	13%	4%	10%
Δ 90/98 (Preise von 1990)						
unter 2000 Fr.	+2%	+0%	+1%	–4%	–14%	–3%
2000–<4000 Fr.	+1%	–0%	+5%	+3%	+4%	+1%
4000–<6000 Fr.	–3%	+0%	–3%	+4%	+7%	+1%
6000–<8000 Fr.	+1%	+0%	+0%	–1%	+2%	+1%
8000–<10'000 Fr.	+0%	+0%	+1%	+0%	+1%	+1%
≥10'000 Fr.	–2%	–1%	–4%	–1%	+1%	–1%

*) nach Konsumentenpreisindex

Quellen: VE 90, EVE 98, eigene Berechnungen.

Tab. 4.3 **Veränderung der Einkommensverteilung der Mieterhaushalte nach Haushaltstypen 1990–1998 (zu laufenden Preisen und zu Preisen von 1990)**

	Einpersonen- haushalte	Paare	Paare mit Kindern	Allein- erziehende	übrige Haushalte	insgesamt
1990						
unter 2000 Fr.	19%	2%	0%	4%	4%	8%
2000–<4000 Fr.	39%	18%	7%	31%	17%	24%
4000–<6000 Fr.	28%	22%	34%	32%	25%	28%
6000–<8000 Fr.	8%	26%	28%	17%	21%	19%
8000–<10'000 Fr.	3%	16%	15%	7%	14%	10%
≥10'000 Fr.	2%	16%	16%	9%	19%	11%
1998						
zu laufenden Preisen						
unter 2000 Fr.	7%	0%	0%	1%	2%	3%
2000–<4000 Fr.	34%	9%	2%	26%	6%	18%
4000–<6000 Fr.	34%	18%	17%	37%	23%	25%
6000–<8000 Fr.	17%	24%	32%	18%	16%	23%
8000–<10'000 Fr.	5%	20%	22%	8%	19%	14%
≥10'000 Fr.	4%	28%	26%	10%	34%	18%
Δ 90/98 (lfd. Preise)						
unter 2000 Fr.	-13%	-1%	-0%	-3%	-2%	-6%
4000–<6000 Fr.	+6%	-4%	-16%	+5%	-2%	-3%
6000–<8000 Fr.	+9%	-2%	+4%	+1%	-4%	+4%
8000–<10'000 Fr.	+2%	+4%	+7%	+1%	+5%	+4%
≥10'000 Fr.	+1%	+13%	+9%	+1%	+14%	+7%
1998						
zu Preisen von 1990*)						
unter 2000 Fr.	13%	0%	0%	1%	2%	5%
2000–<4000 Fr.	43%	16%	5%	39%	15%	25%
4000–<6000 Fr.	31%	25%	32%	34%	22%	29%
6000–<8000 Fr.	9%	25%	33%	14%	23%	20%
8000–<10'000 Fr.	3%	18%	16%	7%	18%	11%
≥10'000 Fr.	2%	15%	14%	4%	19%	10%
Δ 90/98 (Preise von 1990)						
unter 2000 Fr.	-7%	-1%	-0%	-2%	-2%	-3%
2000–<4000 Fr.	+4%	-2%	-2%	+8%	-2%	+1%
4000–<6000 Fr.	+3%	+3%	-2%	+2%	-3%	+1%
6000–<8000 Fr.	+0%	-1%	+5%	-3%	+2%	+1%
8000–<10'000 Fr.	-0%	+2%	+1%	-0%	+4%	+1%
≥10'000 Fr.	-0%	-0%	-2%	-4%	+0%	-1%

*) nach Konsumentenpreisindex

Quellen: VE 90, EVE 98, eigene Berechnungen.

Tab. 4.4 Veränderung der durchschnittlichen Haushaltseinkommen der Mieterhaushalte nach Alter und Haushaltstyp 1990–1998 (zu laufenden Preisen)

nach Altersgruppen

Alter der Bezugsperson	1990	1998	Unterschied in Fr.	Unterschied in %
17–29	5.507	6.322	+815	+15%
30–39	6.521	7.654	+1.132	+17%
40–49	7.330	8.196	+866	+12%
50–64	6.286	7.670	+1.384	+22%
65+	3.778	4.834	+1.057	+28%
insgesamt	5.891	7.066	+1.174	+20%

nach Haushaltstypen

Haushaltstyp	1990	1998	Unterschied in Fr.	Unterschied in %
Einpersonenhaushalte	3.879	4.953	+1.073	+28%
Paare	7.122	8.592	+1.471	+21%
Paare mit Kindern	7.539	8.664	+1.124	+15%
Elternteil mit Kindern	5.661	5.893	+232	+4%
übrige	7.014	8.788	+1.774	+25%
insgesamt	5.891	7.066	+1.174	+20%

Tab. 4.5 Veränderung der durchschnittlichen Haushaltseinkommen der Mieterhaushalte in städtischen und ländlichen Gebieten und in den Grossregionen 1990–1998 (zu laufenden Preisen)

in städtischen und ländlichen Gebieten

	1990	1998	Unterschied in Fr.	Unterschied in %
STÄDTISCHE GEBIETE	5.991	7.057	+1.066	+18%
Grossstädte	5.785	6.932	+1.147	+20%
Umland der Grossst.	6.709	8.026	+1.317	+20%
mittelstädt. Agglom.	5.710	6.551	+841	+15%
LÄNDLICHE GEBIETE	5.574	7.096	+1.522	+27%
insgesamt	5.891	7.066	+1.174	+20%

in den Grossregionen

	1990	1998	Unterschied in Fr.	Unterschied in %
Région lémanique	6.290	7.171	+881	+14%
Espace Mittelland	5.587	6.650	+1.063	+19%
Nordwestschweiz	5.701	7.238	+1.537	+27%
Zürich	6.584	7.797	+1.213	+18%
Ostschweiz	5.238	6.576	+1.338	+26%
Zentralschweiz	6.369	7.093	+724	+11%
Ticino	5.155	6.399	+1.244	+24%
insgesamt	5.891	7.066	+1.174	+20%

Quellen: VE 90, EVE 98, eigene Berechnungen.

Mietbelastungen der Haushalte

5.1 Mietbelastungen 1998

Durchschnittswerte und Verteilung der Mietbelastung (Abb. 5.1, Tab. 5.1)

In welcher Relation stehen 1998 die Mietausgaben der Haushalte zu ihrem Brutto-Einkommen? Wie hoch sind demzufolge ihre Mietbelastungen?

Die durchschnittlichen Netto-Mietbelastungen liegen 1998 bei 17,3%, unter Einschluss der Nebenkosten erreichen sie einen Bruttowert von 19,6%. Die Hälfte der Haushalte hat eine Netto-Mietbelastung unter 15,7% und eine Brutto-Mietbelastung unter 17,6%.

Am häufigsten sind Mietbelastungen zwischen 10% und 20%. 17% der Netto-Mietbelastungen und 11% der Brutto-Mietbelastungen liegen unter 10%. Auf der Gegenseite hat etwa jeder sechste Haushalt eine Netto-Mietbelastung über 25%. Unter Einschluss der Nebenkosten gilt das sogar für mehr als jeden fünften Haushalt.

Der Einfluss des Haushaltseinkommens (Abb. 5.2, Tab. 5.2)

Stellt man diesen Mietbelastungen die jeweiligen durchschnittlichen Haushaltseinkommen gegenüber, so wird klar, welchen grossen Einfluss das Haushaltseinkommen auf die Höhe der Mietbelastungen hat. Haushalte mit tiefen Mietbelastungen haben im Durchschnitt ein mehrfach höheres Einkommen als Haushalte mit hohen und sehr hohen Mietbelastungen.

Aus früheren Untersuchungen sind diese Zusammenhänge bereits bekannt. Tiefes Haushaltseinkommen führt mit grosser Regelmässigkeit zu hohen, weit überdurchschnittlichen Mietbelastungen. Dies wird auch für 1998 bestätigt.

Die Mieterhaushalte mit einer Netto-Mietbelastung über 35% haben fast alle ein Haushaltseinkommen unter 4000 Franken. Ebenso konzentrieren sich die Haushalte mit einer Netto-Mietbelastung zwischen 25% und 35% auf die Einkommensklassen unter 6000 Franken.

Abb. 5.1 Verteilung der Netto- und Brutto-Mietbelastungen 1998

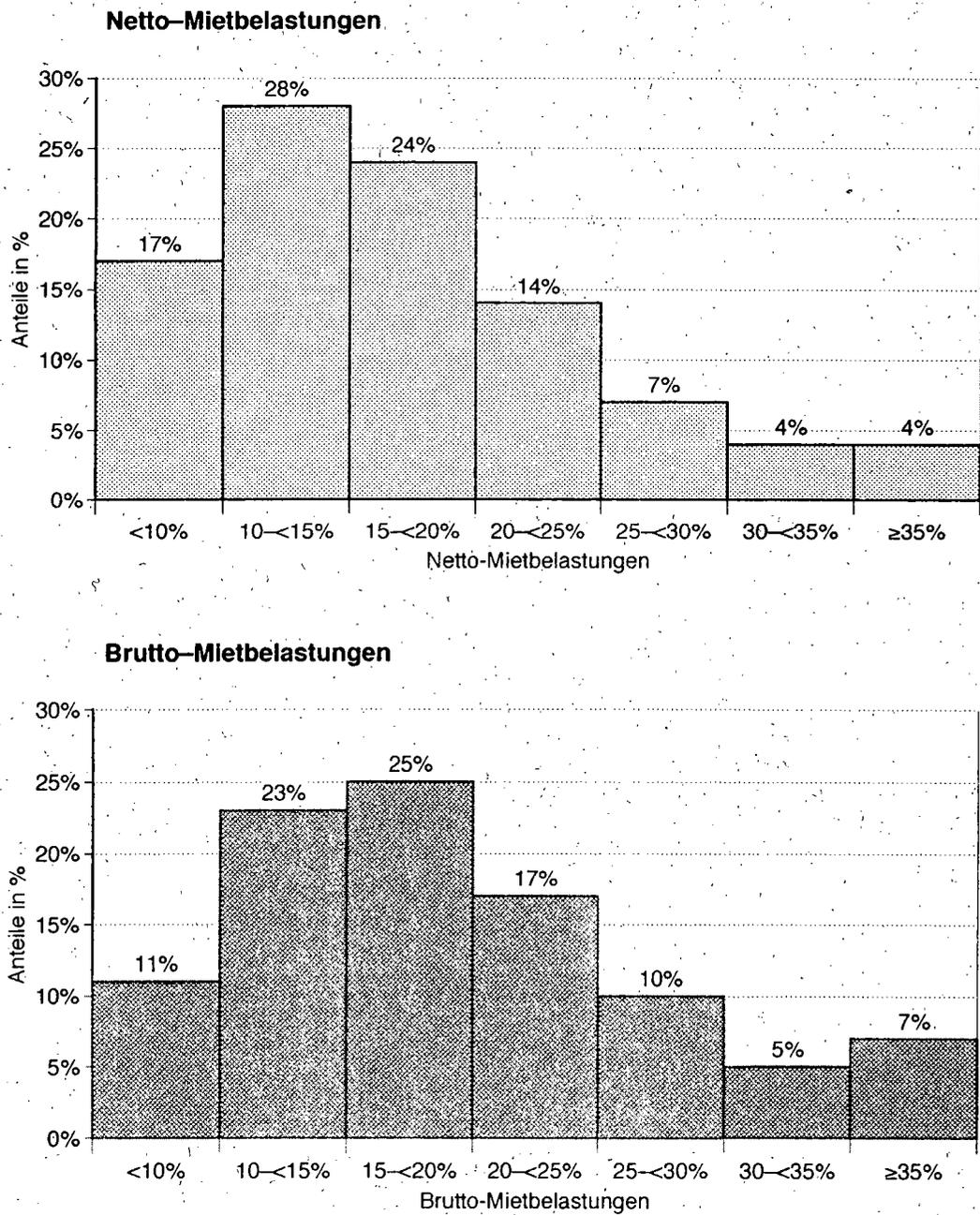
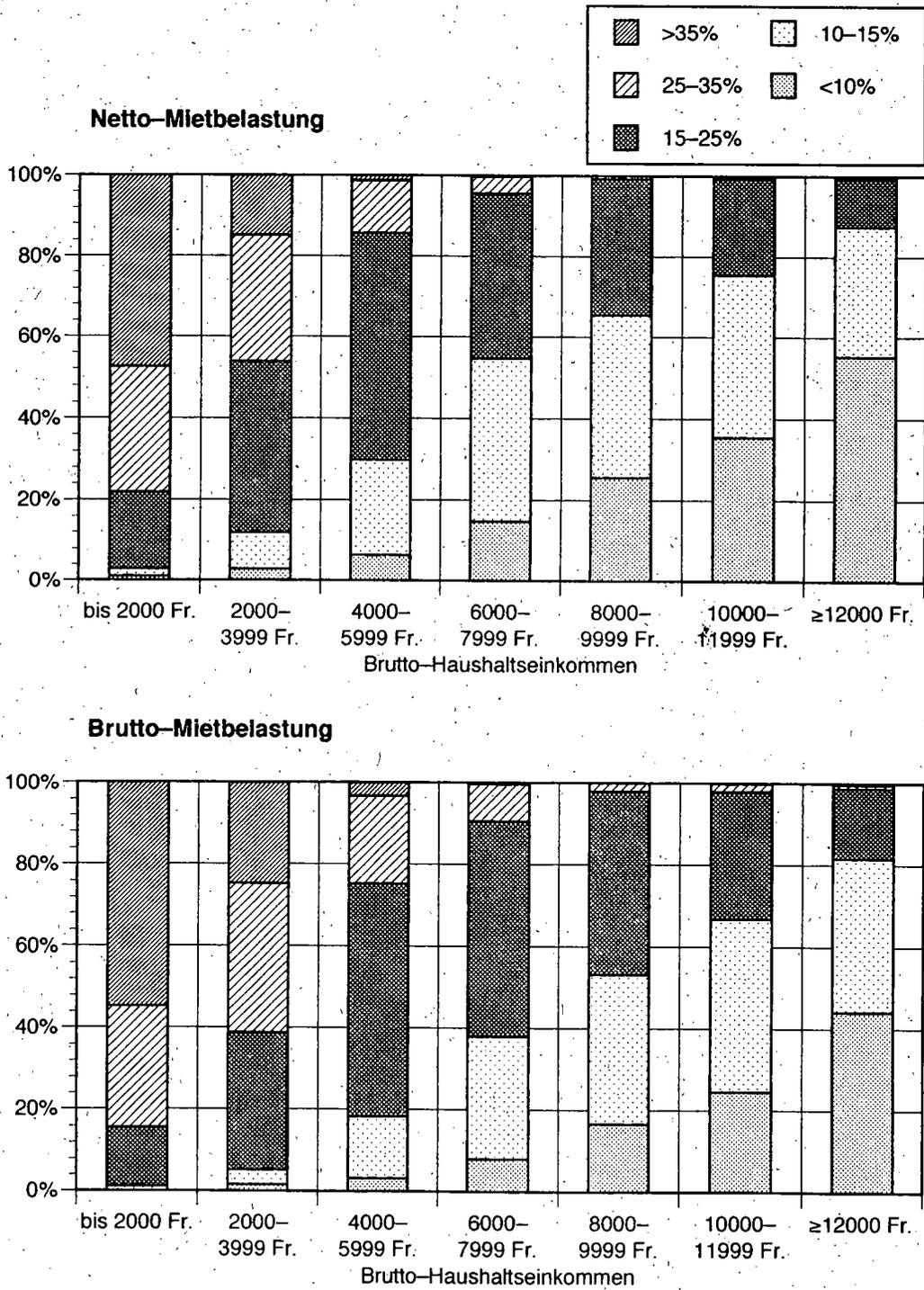


Abb. 5.2 Verteilung der Netto- und Brutto-Mietbelastungen auf Einkommensklassen 1998



Geht man vom Haushaltseinkommen aus, so muss etwa jeder zweite Haushalt mit einem Einkommen unter 2000 Franken mehr als 35% und vier von fünf Haushalten mehr als 25% davon für die Miete (netto) aufwenden. Bei höherem Einkommen gehen diese Anteile rasch zurück. Bei Einkommen zwischen 2000 und 4000 Franken liegen die Netto-Mietbelastungen von weniger als der Hälfte der Haushalte über 25%. Bei einem Einkommen zwischen 4000 und 6000 Franken gilt das nur noch für jeden sechsten Haushalt.

Bezieht man die Wohnnebenkosten ein und geht von den Brutto-Mietbelastungen aus, so erhöhen sich die Anteile der Haushalte mit hohen und sehr hohen Mietbelastungen. Mietbelastungen über 25% müssen mehr als fünf Sechstel der Haushalte mit einem Einkommen unter 2000 Franken tragen. Das gilt ebenso für rund 60% der Haushalte mit einem Einkommen zwischen 2000 und 4000 Franken, für jeden vierten Haushalt in der folgenden Einkommensklasse bis 6000 Franken und für jeden zehnten mit einem Einkommen zwischen 6000 und 8000 Franken.

Haushaltstypen und Altersgruppen (Abb. 5.3, Tab. 5.1)

Unter den Haushaltstypen sind die Mietbelastungen der Paare und der Paare mit Kindern dank tendenziell hoher Einkommen am günstigsten; mit Abstand am ungünstigsten ist die Lage der Alleinerziehenden, gefolgt von den Einpersonenhaushalten, unter denen sich viele Ältere und Rentner befinden.

Unter den Altersgruppen haben die über 65-Jährigen mit Abstand die höchsten Mietbelastungen; ihre relativ günstigen Mieten bieten keinen Ausgleich für das tiefe Einkommen. Die Situation der anderen Altersgruppen ist insgesamt viel günstiger.

Städtische und ländliche Gebiete und Grossregionen (Abb. 5.4, Tab. 5.1)

Zwischen städtischen und ländlichen Gebieten und den Grossregionen sind die Unterschiede relativ gering. Am ungünstigsten sind die Mietbelastungen in den mittelstädtischen Agglomerationen und den Grossstädten, vor allem aufgrund der vergleichsweise tiefen Durchschnittseinkommen, am günstigsten im Umland der Grossstädte, dank des mit Abstand höchsten Einkommensniveaus und trotz des hohen Mietpreisniveaus.

Abb. 5.3 Netto-Mietbelastungsstrukturen der Altersgruppen und Haushaltstypen 1998

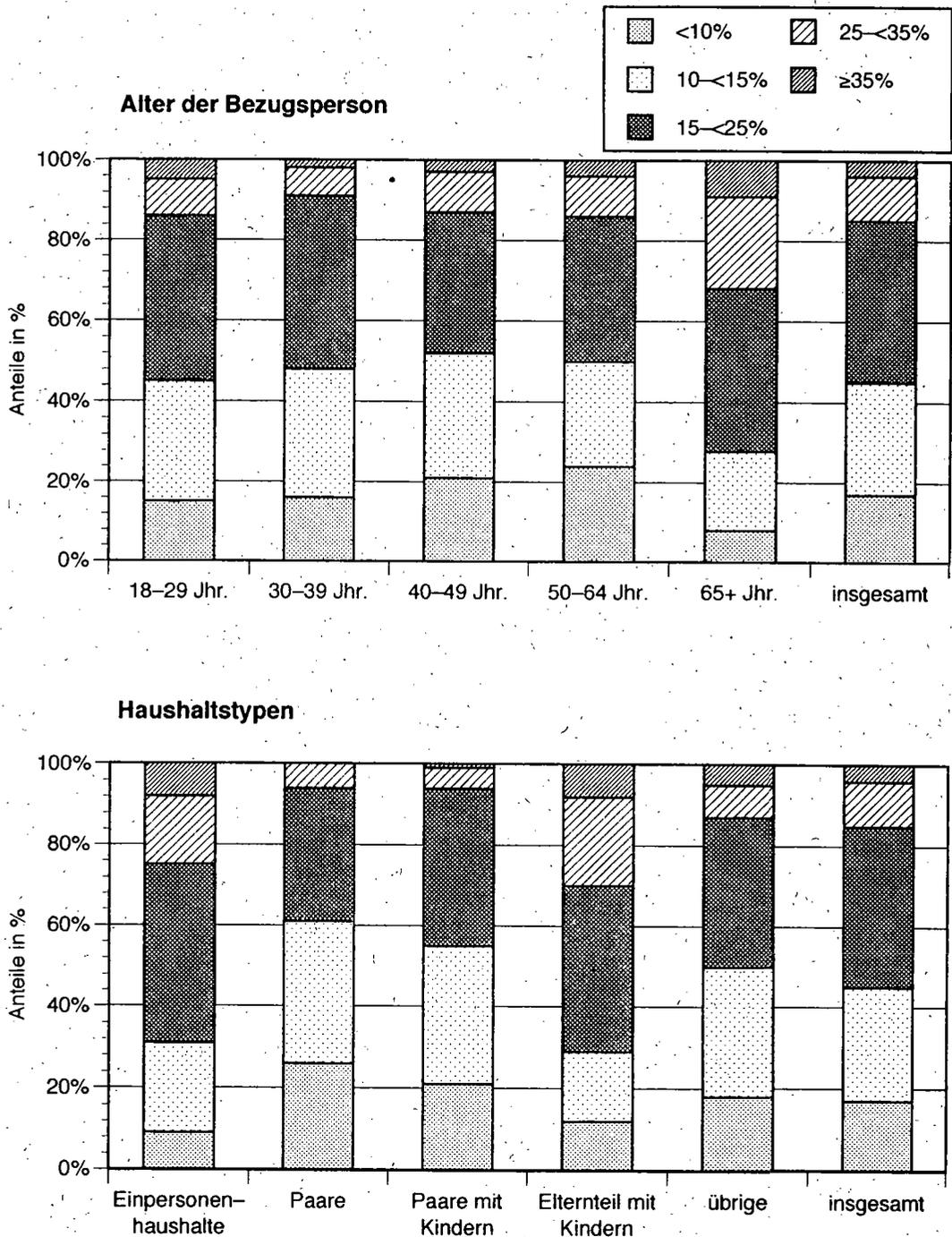
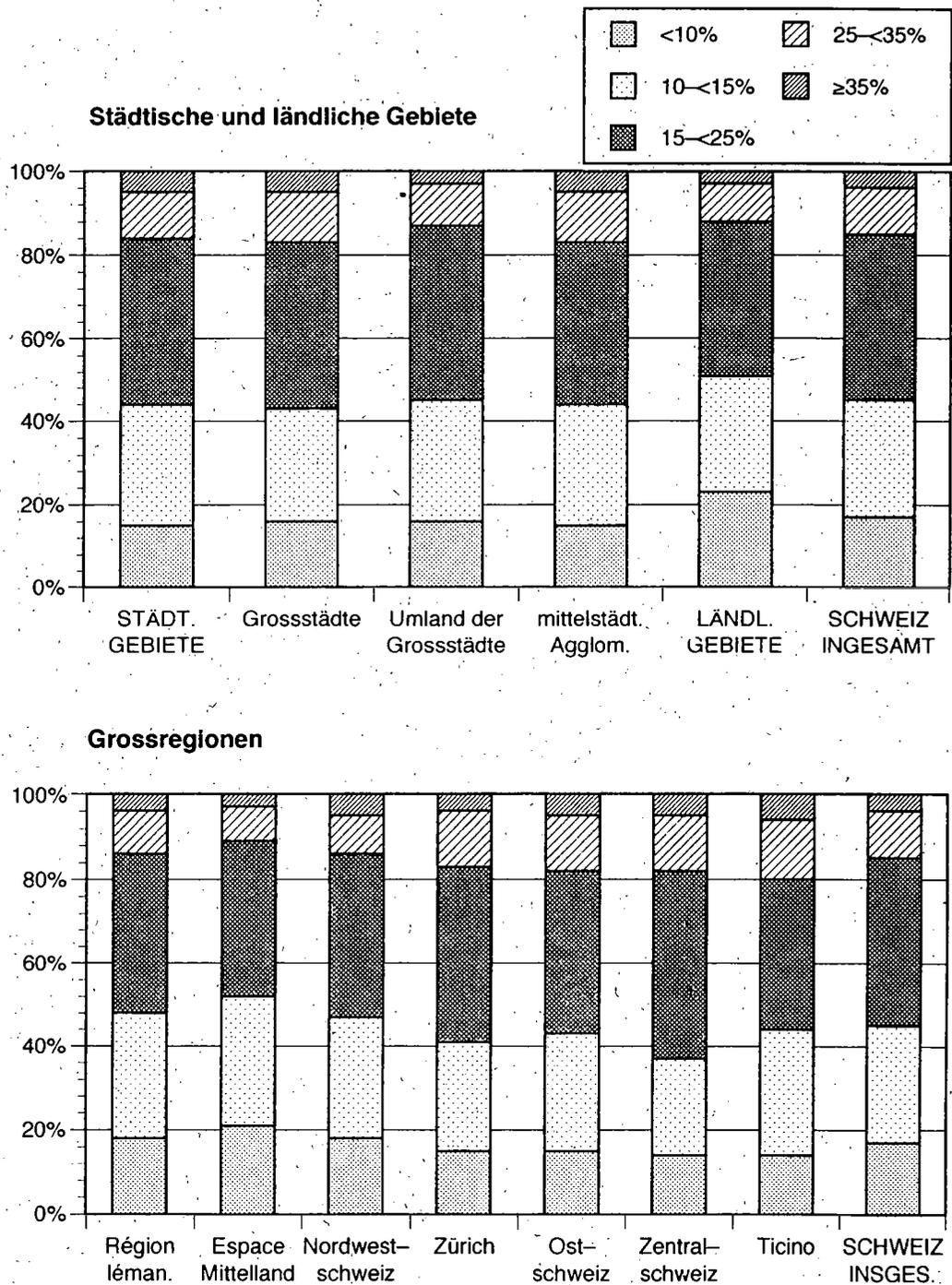


Abb. 5.4 Netto-Mietbelastungsstrukturen in städtischen und ländlichen Gebieten und Grossregionen 1998



Auch unter den Grossregionen liegen die Unterschiede in ähnlicher Grössenordnung. Am tiefsten sind die Mietbelastungen im Espace Mittelland dank günstiger Mieten und trotz unterdurchschnittlicher Einkommen, am höchsten im Tessin und dem Grossraum Zürich samt Zentral- und Ostschweiz. Das Mietpreisniveau scheint dort dem unterschiedlichen Einkommensniveau sehr eng zu folgen.

Wohnungsalter und Wohndauer (Tab. 5.1)

Je neuer eine Wohnung ist, umso höher sind tendenziell die Mieten und die Mietbelastungen. Die Unterschiede bei den Mietbelastungen sind jedoch weniger ausgeprägt, weil ältere Wohnungen eher von älteren Personen mit tieferen Einkommen bewohnt werden.

Auch bei der Wohndauer überlagern sich mehrere Faktoren wie Alter, Einkommen und Bauperiode. Eine lange Wohndauer bietet daher keine Gewähr für eine tiefe Mietbelastung. Wer erst kürzlich in seine Wohnung eingezogen ist, muss mit vergleichsweise hohen Mieten und einer hohen Mietbelastung rechnen.

Vermieter (Tab. 5.1)

Schliesslich sei auf Unterschiede zwischen verschiedenen Vermietergruppen hingewiesen. Am höchsten sind die Mietbelastungen im Durchschnitt bei privaten Vermietern, am günstigsten bei der öffentlichen Hand. Die Mieten der Wohnbaugenossenschaften sind zwar am geringsten; doch weil das Haushaltseinkommen ihrer Mieter tiefer ist, liegen die Mietbelastungen insgesamt auf dem gleichen Niveau wie bei privaten und anderen Vermietern. Die Wohnbaugenossenschaften bieten damit Nischen für weniger begüterte Haushalte und erfüllen eine Entlastungsfunktion für den freien Wohnungsmarkt.

5.2 Entwicklung der Mietbelastungen 1990–1998

Wie haben sich nun die Veränderungen der Mietpreise und der Einkommen auf die Entwicklung der Mietbelastungen ausgewirkt? Denn einerseits sind die Mietpreise im Durchschnitt stärker als die Haushaltseinkommen gestiegen, andererseits ist der Anteil der Haushalte mit tiefen Einkommen, die für hohe Mietbelastungen besonders anfällig sind, zurückgegangen.

Verschiebungen zu mittleren Mietbelastungen (Abb. 5.5, Tab. 5.4)

Die Entwicklung im Zeitraum 1990 bis 1998 ist dadurch gekennzeichnet, dass sich die Mietbelastungen zunehmend auf den mittleren Bereich zwischen 10% und 25% konzentrieren. Zugenommen haben dabei vor allem Mietbelastungen zwischen 15% und 25%.

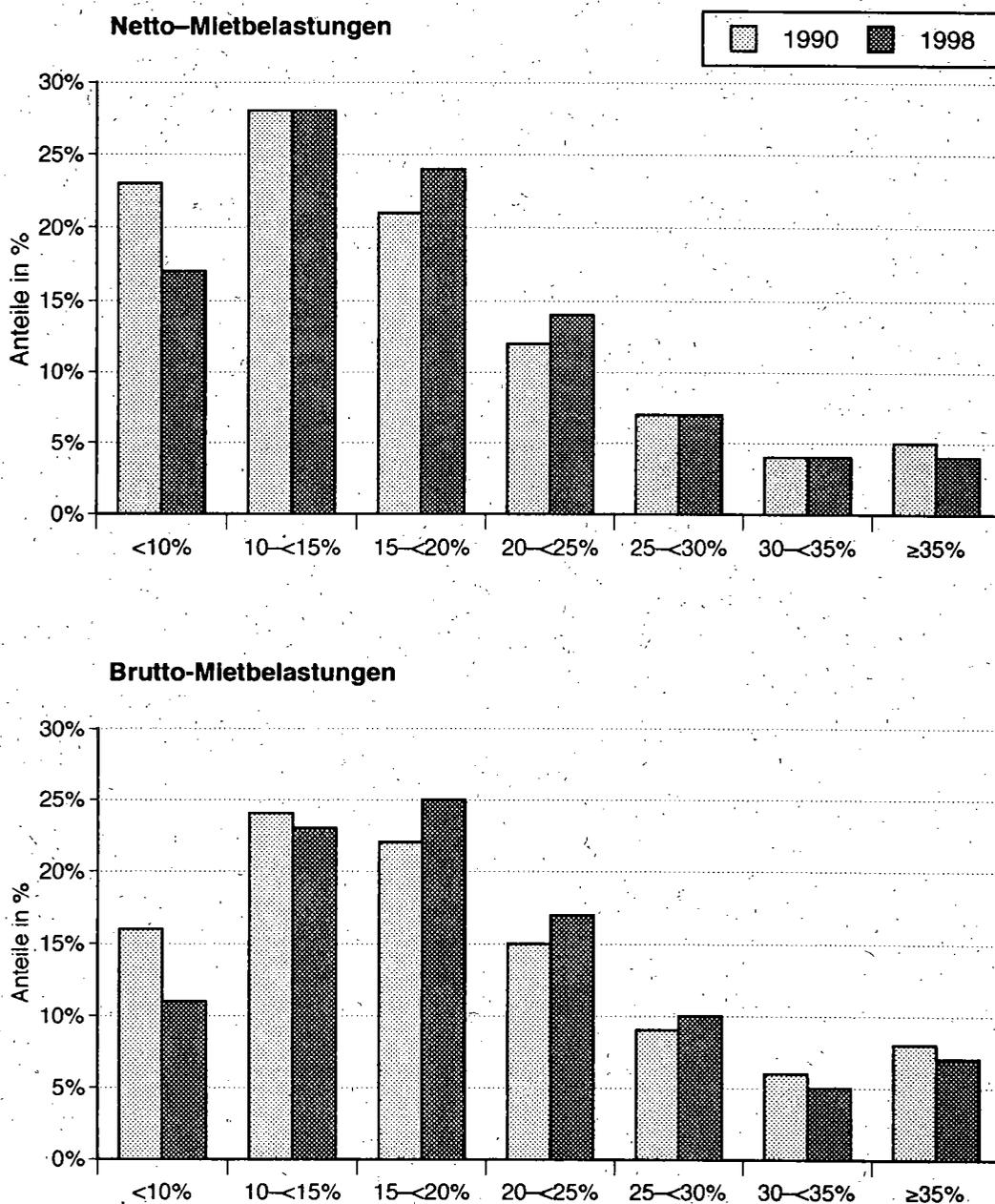
Zurückgegangen ist auf der einen Seite der Anteil der Haushalte mit besonders günstigen Mietbelastungen unter 10%. Auf der anderen Seite ist der Anteil der Haushalte mit sehr hohen Mietbelastungen über 35% leicht gesunken. Konstant geblieben ist der Anteil der Haushalte mit einer Netto-Mietbelastung zwischen 25% und 35%.

Geringe Veränderungen der Durchschnittswerte (Tab. 5.3)

Diese Entwicklung schlägt sich auch darin nieder, dass der Durchschnittswert der Netto-Mietbelastungen weniger stark gestiegen ist als der Medianwert. 1998 hatten 50% der Haushalte eine Netto-Mietbelastung unter 15,7%. Dieser Medianwert lag 1990 noch bei 14,7%. Er hat sich also um 1,0 Prozentpunkte nach oben verschoben. Die durchschnittliche Netto-Mietbelastung stieg lediglich von 16,9% auf 17,3% an.

Ganz ähnlich, nur auf einem etwas höheren Niveau, haben sich die Brutto-Mietbelastungen entwickelt. Der Medianwert stieg von 16,9% auf 17,6% an. Die durchschnittliche Brutto-Mietbelastung blieb nahezu konstant und stieg nur von 19,4% auf 19,6%.

Abb. 5.5 Entwicklung der Netto- und Brutto-Mietbelastungen 1990–1998



Zahl der betroffenen Haushalte (Tab. 5.4)

Trotz dieser günstigen Entwicklung hat sich die absolute Zahl der Haushalte mit hohen Mietbelastungen erhöht, weil die Gesamtzahl der Mieterhaushalte von ca. 1,86 Mio im Jahr 1990 auf rund 2,1 Mio im Jahr 1998 zugenommen hat. 1990 hatten ca. 290'000 Mieterhaushalte eine Netto-Mietbelastung über 25%, davon ca. 90'000 sogar über 35%. Bis 1998 stieg deren Gesamtzahl auf ca. 320'000 an, während die Zahl der Haushalte mit einer Netto-Mietbelastung über 35% konstant blieb.

Wenn man von der Brutto-Mietbelastung ausgeht, mussten 1990 ca. 420'000 Haushalte mehr als ein Viertel ihres Brutto-Einkommens für die Wohnkosten aufwenden. Bis 1998 stieg deren Zahl auf ca. 460'000 an. Dagegen ging die Zahl der Haushalte mit sehr hohen Brutto-Mietbelastungen (über 35%) leicht zurück.

Auf der Gegenseite ist zwar die Zahl der Haushalte mit einer sehr günstigen Mietbelastung zurückgegangen. Doch insgesamt profitieren weiterhin knapp eine Million Haushalte von einer Netto-Mietbelastung unter 15% und eine dreiviertel Million von einer Brutto-Mietbelastung unter 15%.

Landesteile (Tab. 5.5–6)

In städtischen und ländlichen Gebieten und in den Grossregionen sind die gleichen Veränderungen wie auf gesamtschweizerischer Ebene zu beobachten. Abgenommen hat überall der Anteil der Haushalte mit besonders günstigen Mietbelastungen (unter 10%). Der Anteil der Haushalte mit höheren Mietbelastungen (über 25%) ist weitgehend konstant geblieben; entsprechende Unterschiede zwischen den Teilgebieten liegen im statistischen Unschärfbereich. Dennoch gibt es einige auffällige Entwicklungen.

Städtische und ländliche Gebiete (Tab. 5.3 und 5.5)

Der Anstieg der Netto-Mietbelastungen beschränkt sich auf die städtischen Gebiete. Am meisten haben sich diese nicht in den Grossstädten oder deren Umland, sondern in den mittelstädtischen Agglomerationen erhöht. Ursächlich dafür sind unterdurchschnittliche Einkommens- und zugleich überproportionale Mietpreissteigerungen. In den ländlichen Gebieten sind dagegen die Mietbelastungen leicht zurückgegangen, vor allem dank der weit überdurchschnittlichen Einkommenssteigerungen; die dortigen Mietzinssteigerungen lagen zwar ebenfalls über dem Durchschnitt, betrafen aber vor allem preisgünstige Wohnungen. In den ländlichen Gebieten ist der Anteil der Haushalte mit tiefen Mietbelastungen weiterhin signifikant höher als in städtischen Gebieten.

Gegenüber 1990 haben sich die durchschnittlichen Netto-Mietbelastungen in diesen Teilgebieten auseinander entwickelt. 1990 lagen sie innerhalb der Spanne zwischen 16,4% im Umland der Grossstädte und 17,5% in den Grossstädten selbst. Bis 1998 verdoppelte sich diese Spanne; die tiefsten Mietbelastungen finden sich nun in den ländlichen Gebieten, die höchsten in den mittelstädtischen Agglomerationen. Parallel dazu haben sich auch die Brutto-Mietbelastungen leicht verschoben.

Grossregionen (Tab. 5.3 und 5.6)

Auch unter den Grossregionen lassen sich einzelne Verschiebungen feststellen. Überdurchschnittlich sind die Netto-Mietbelastungen vor allem in der Zentralschweiz und im Tessin angestiegen, daneben auf viel tieferem Niveau in der Région lémanique. Einen merklichen Rückgang verzeichnet alleine die Ostschweiz. Die anderen Veränderungen liegen im statistischen Unschärfbereich. Ganz ähnlich ist wiederum die Entwicklung bei den Brutto-Mietbelastungen.

Aufgrund dieser Entwicklungen nehmen 1998 die durchschnittlichen Mietbelastungen in der Zentralschweiz und im Tessin den Spitzenplatz ein, noch vor dem Raum Zürich und der Ostschweiz. Am günstigsten sind die Mietbelastungen im Espace Mittelland geblieben.

Wie lassen sich diese Verschiebungen erklären? Mehrere Faktoren überlagern sich dabei und lassen kaum generelle Aussagen zu. Die relativ hohen Mietbelastungssteigerungen in der Zentralschweiz, dem Tessin und der Région lémanique sind verbunden mit einem besonders starken Rückgang der Haushalte mit tiefen Mietbelastungen. In der Zentralschweiz und der Région lémanique stossen zudem hohe Mietpreissteigerungen auf relativ geringe Einkommenszunahmen. Auf der Gegenseite blieben die Mietbelastungen im Espace Mittelland trotz relativ hohen Mietzinssteigerungen insgesamt konstant, weil diese vor allem preisgünstige Wohnungen betrafen und der Anteil der Haushalte mit hohen Mietbelastungen sogar zurückging.

Altersgruppen (Tab. 5.3 und 5.7)

Unter den Altersgruppen weisen die über 65-Jährigen die günstigste Entwicklung auf. Der Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastung unter 15% hat – im Unterschied zu allen anderen Altersgruppen – sogar leicht zugenommen. Gleichzeitig ging der Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastung über 25% merklich zurück. Dennoch hat 1998 jeder dritte dieser Haushalte eine Netto-Mietbelastung über 25% und nahezu jeder zehnte eine Netto-Mietbelastung über 35%. In den anderen Altersgruppen entsprechen die Veränderungen viel mehr dem allgemei-

nen Trend: Am stärksten gingen günstige Mietbelastungen in der Altersgruppe zwischen 40 und 49 Jahren zurück; ebenso erhöhte sich hier der Anteil der Haushalte mit einer hohen Mietbelastung (über 25%) am meisten.

Haushaltstypen (Tab. 5.3 und 5.7)

Differenziert man nach Haushaltstypen, so waren die Veränderungen nicht dramatisch, jedoch mit einer Ausnahme: den Haushalten von Alleinerziehenden. Deren vergleichsweise geringe Einkommenszuwächse konnten die allgemeinen Mietzinssteigerungen nicht ausgleichen. Daher sank nicht nur der Anteil dieser Haushalte mit günstigen Mietbelastungen überproportional. Fast in gleichem Umfang nahm auch der Anteil mit hohen Mietbelastungen zu. 1998 muss nahezu ein Drittel der Alleinerziehenden mindestens 25% des Einkommens fürs Wohnen aufwenden, nahezu jeder zehnte sogar mehr als 35%.

Bei Paaren mit Kindern ist dagegen der Anteil der Haushalte mit hohen Mietbelastungen weiterhin gering. Die Mehrzahl profitiert von günstigen Mietbelastungen, auch wenn deren Anteil leicht gesunken ist. Ähnliche Entwicklungen sind auch bei den anderen Haushaltstypen festzustellen, wobei unter den Einpersonenhaushalten u. a. wegen des hohen Rentneranteils höhere Mietbelastungen weiterhin am häufigsten sind.

Wohnungsalter (Tab. 5.3)

Die durchschnittlichen Mietbelastungen in älteren Wohnungen, die vor 1980 gebaut worden sind, haben sich seit 1990 untereinander weiter angenähert und unterscheiden sich 1998 kaum noch. In Wohnungen aus den 80er Jahren sind sie sogar leicht zurückgegangen, vermutlich aufgrund überdurchschnittlich gestiegener Einkommen ihrer Bewohner.

Wegen der regen Renovationsstätigkeit lohnt es sich, die Verschiebungen der Mietbelastungen bei den Altwohnungen, die vor 1970 gebaut worden sind, etwas näher zu betrachten. Darin leben immerhin über zwei Drittel aller Mieterhaushalte. Gegenüber 1990 ist der Anteil der Haushalte mit Mietbelastungen unter 10% erheblich zurückgegangen. Angewachsen ist vor allem der mittlere Belastungsbereich zwischen 10% und 25%. Der Anteil der Haushalte mit hohen Mietbelastungen (über 25%) hat sich dagegen kaum verändert. Ähnliche Entwicklungen sind abgeschwächt auch bei neueren Wohnungen zu beobachten.

Es hat somit den Anschein, als hätten die Renovationen dazu beigetragen, dass der Mietwohnungsmarkt über Bauperioden hinweg homogener geworden ist.

Wohndauer (Tab. 5.3)

Die Wohndauer hatte bereits 1990 geringen Einfluss auf die Höhe der Mietbelastungen. Dieser Trend hat sich weiter fortgesetzt. Ausnahmen bestehen weiterhin bei sehr langer Wohndauer, weil darunter eher Rentner mit tieferen Einkommen sind, die daher höhere Mietbelastungen haben. Eine kurze Wohndauer ist weiterhin mit überdurchschnittlichen Mietbelastungen verbunden. Es handelt sich vor allem um Jüngere mit noch etwas tieferen Einkommen bei tendenziell höheren Mieten.

Tab. 5.1

**Durchschnittliche Mietbelastungen, Netto-Mieten
und Haushaltseinkommen nach Gebiets-, Haushalts-
und Wohnungsmerkmalen 1998**

	Ø Mietbelastung		Ø Netto-Miete (gerundet)	Ø Haushalts- einkommen (gerundet)
	netto	brutto		
Gebietstyp				
STÄDTISCHE GEBIETE	17,7%	20,0%	1.050	7.100
Grossstädte	17,9%	20,1%	1.030	6.900
Umland der Grossstädte	17,1%	19,2%	1.180	8.000
mittelstädt. Agglom.	18,0%	20,5%	980	6.600
LÄNDLICHE GEBIETE	15,9%	18,2%	970	7.100
Grossregionen				
Région lémanique	16,9%	18,9%	1.020	7.200
Espace Mittelland	16,1%	18,5%	900	6.700
Nordwestschweiz	17,2%	19,5%	1.060	7.200
Zürich	18,3%	20,4%	1.180	7.800
Ostschweiz	17,9%	20,3%	1.000	6.600
Zentralschweiz	18,4%	20,8%	1.110	7.100
Ticino	18,3%	20,9%	960	6.400
Haushaltstypen				
Einpersonenhaushalte	20,2%	23,0%	850	5.000
Paare	14,7%	16,6%	1.120	8.600
Paare mit Kindern	14,9%	16,8%	1.180	8.700
Elternteil mit Kindern	21,1%	23,7%	1.070	5.900
übrige	16,4%	18,4%	1.190	8.800
Alter				
18-29 Jhr.	17,4%	19,5%	930	6.300
30-39 Jhr.	16,3%	18,3%	1.110	7.700
40-49 Jhr.	16,2%	18,2%	1.130	8.200
50-64 Jhr.	16,7%	18,9%	1.040	7.700
65+ Jhr.	21,4%	24,6%	880	4.800
Wohndauer				
vor 1970	17,7%	20,5%	810	5.800
1971-1980	15,6%	18,0%	910	7.200
1981-1990	16,5%	18,8%	1.010	7.300
1991-1995	16,8%	18,9%	1.090	7.500
nach 1995	18,7%	20,9%	1.090	6.800
Bauperiode				
vor 1960	16,7%	19,0%	920	6.600
1961-1970	16,9%	19,2%	950	6.900
1971-1980	17,1%	19,3%	1.070	7.500
1981-1990	18,4%	20,5%	1.310	8.400
1991-1995	19,5%	21,8%	1.350	7.900
nach 1995	21,6%	24,0%	1.480	7.800
Vermieter				
Private	17,6%	19,8%	1.070	7.100
Wohnbaugenossensch.	16,8%	19,2%	870	6.300
öffentliche Hand	15,8%	18,0%	920	7.000
andere	17,0%	19,2%	1.070	7.400
TOTAL	17,3%	19,6%	1.030	7.100

Quellen: VE 90, EVE 98, eigene Berechnungen.

Tab. 5.2 **Verteilung der Netto- und Brutto-Mietbelastungen
in Einkommensklassen 1998**

	Brutto-Haushaltseinkommen							TOTAL
	bis 2000 Fr.	2000- 3999 Fr.	4000- 5999 Fr.	6000- 7999 Fr.	8000- 9999 Fr.	10000- 11999 Fr.	≥ 12000 Fr.	
Netto- Mietbelastung								
<10%	1%	3%	6%	15%	26%	36%	55%	17%
10-<15%	2%	9%	23%	40%	40%	40%	32%	28%
15-<20%	8%	18%	34%	27%	26%	21%	10%	25%
20-<25%	11%	24%	21%	14%	8%	3%	2%	15%
25-<35%	31%	31%	13%	4%	1%	1%	1%	11%
≥35%	47%	15%	1%	0%	0%	0%	0%	4%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Brutto- Mietbelastung								
<10%	0%	2%	3%	8%	17%	25%	44%	11%
10-<15%	1%	4%	15%	30%	37%	42%	38%	23%
15-<20%	3%	13%	30%	33%	33%	26%	14%	26%
20-<25%	11%	20%	27%	19%	12%	5%	3%	17%
25-<35%	30%	37%	21%	9%	2%	2%	1%	15%
≥35%	55%	25%	3%	0%	0%	0%	0%	7%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quellen: VE 90, EVE 98, eigene Berechnungen.

Tab. 5.3 **Veränderung der durchschnittlichen Netto- und Brutto-Mietbelastungen nach Gebiets-, Haushalts- und Wohnungsmerkmalen 1990-1998**

	Ø Netto-Mietbelastung		Unterschied Δ90/98	Ø Brutto-Mietbelastung		Unterschied Δ90/98
	1990	1998		1990	1998	
Gebietstyp						
STÄDTISCHE GEBIETE	17,0%	17,7%	+0,7%	19,4%	20,0%	+0,6%
Grossstädte	17,5%	17,9%	+0,4%	19,8%	20,1%	+0,2%
Umland der Grossstädte	16,4%	17,1%	+0,7%	18,5%	19,2%	+0,7%
mittelstädt. Agglom.	17,0%	18,0%	+0,9%	19,6%	20,5%	+0,8%
LÄNDLICHE GEBIETE	16,5%	15,9%	-0,6%	19,3%	18,2%	-1,2%
Grossregionen						
Région lémanique	16,0%	16,9%	+0,9%	18,7%	18,9%	+0,2%
Espace Mittelland	15,6%	16,1%	+0,5%	17,9%	18,5%	+0,6%
Nordwestschweiz	17,6%	17,2%	-0,4%	19,7%	19,5%	-0,2%
Zürich	17,6%	18,3%	+0,7%	20,0%	20,4%	+0,4%
Ostschweiz	18,6%	17,9%	-0,8%	21,4%	20,3%	-1,1%
Zentralschweiz	16,4%	18,4%	+1,9%	19,1%	20,8%	+1,7%
Ticino	16,6%	18,3%	+1,7%	19,4%	20,9%	+1,4%
Haushaltstypen						
Einpersonenhaushalte	20,3%	20,2%	-0,1%	23,4%	23,0%	-0,4%
Paare	14,7%	14,7%	-0,0%	16,8%	16,6%	-0,2%
Paare mit Kindern	13,8%	14,9%	+1,1%	15,8%	16,8%	+1,0%
Elternteil mit Kindern	17,2%	21,1%	+3,9%	19,8%	23,7%	+4,0%
übrige	16,4%	16,4%	+0,0%	18,8%	18,4%	-0,4%
Alter						
18-29 Jhr.	16,0%	17,4%	+1,3%	18,1%	19,5%	+1,4%
30-39 Jhr.	15,1%	16,3%	+1,2%	17,2%	18,3%	+1,2%
40-49 Jhr.	13,4%	16,2%	+2,8%	15,3%	18,2%	+3,0%
50-64 Jhr.	15,4%	16,7%	+1,3%	17,7%	18,9%	+1,2%
65+ Jhr.	25,1%	21,4%	-3,7%	29,4%	24,6%	-4,8%
Wohndauer						
vor 1970	16,3%	17,7%	+1,4%	18,8%	20,5%	+1,7%
1971-1980	16,5%	15,6%	-0,9%	19,1%	18,0%	-1,1%
1981-1990	16,5%	16,5%	+0,0%	19,2%	18,8%	-0,3%
1991-1995		16,8%			18,9%	
nach 1995		18,7%			20,9%	
Bauperiode						
vor 1960	16,5%	16,7%	+0,2%	19,2%	19,0%	-0,1%
1961-1970	16,2%	16,9%	+0,6%	18,6%	19,2%	+0,6%
1971-1980	17,0%	17,1%	+0,0%	19,4%	19,3%	-0,1%
1981-1990	19,3%	18,4%	-0,9%	21,6%	20,5%	-1,1%
1991-1995		19,5%			21,8%	
nach 1995		21,6%			24,0%	
insgesamt	16,9%	17,3%	+0,4%	19,4%	19,6%	+0,2%

Quellen: VE 90, EVE 98, eigene Berechnungen.

Tab. 5.4 Veränderung der Mietbelastungsstrukturen und der Zahl der betroffenen Haushalte 1990–1998

	1990	1998	$\Delta\%$ 1990–1998	Haushalte 1990	Haushalte 1998	Δ abs. 1990–1998
Netto- Mietbelastung						
unter 10%	24%	17%	-7%	440.000	360.000	-80.000
10–<15%	28%	28%	+1%	510.000	590.000	+80.000
15–<20%	21%	25%	+4%	390.000	520.000	+130.000
20–<25%	12%	15%	+2%	230.000	310.000	+80.000
25–<35%	11%	11%	+0%	200.000	230.000	+30.000
≥35%	5%	4%	-0%	90.000	90.000	
insgesamt	100%	100%	-0%	1.850.000	2.100.000	+250.000
Brutto- Mietbelastung						
unter 10%	16%	11%	-5%	300.000	240.000	-60.000
10–<15%	24%	23%	-1%	440.000	490.000	+50.000
15–<20%	22%	25%	+3%	410.000	540.000	+130.000
20–<25%	15%	17%	+2%	280.000	360.000	+80.000
25–<35%	15%	15%	+0%	270.000	320.000	+50.000
≥35%	8%	7%	-1%	150.000	140.000	-10.000
insgesamt	100%	100%	+0%	1.850.000	2.100.000	+250.000

Quellen: VE 90, EVE 98, eigene Berechnungen, gerundete Werte.

Tab. 5.5 Veränderung der Netto-Mietbelastungsstrukturen in städtischen und ländlichen Gebieten 1990–1998

	STÄDT. GEBIETE	Grossstädte	Umland der Grossstädte	mittelstädt. Agglom.	LANDL. GEBIETE	SCHWEIZ INSGESAMT
1990						
unter 10%	22%	22%	23%	22%	28%	24%
10–<15%	28%	29%	29%	27%	26%	28%
15–<20%	22%	20%	23%	22%	19%	21%
20–<25%	13%	13%	11%	13%	12%	12%
25–<35%	11%	10%	10%	12%	10%	11%
≥35%	5%	6%	4%	4%	5%	5%
1998						
unter 10%	15%	16%	16%	15%	23%	17%
10–<15%	29%	27%	29%	29%	28%	28%
15–<20%	25%	24%	26%	24%	24%	25%
20–<25%	15%	15%	16%	15%	13%	15%
25–<35%	11%	12%	10%	12%	9%	11%
≥35%	5%	5%	3%	6%	3%	4%
Veränderungen 1990–1998 in Prozentpunkten						
unter 10%	-7%	-6%	-7%	-8%	-5%	-7%
10–<15%	+1%	-1%	-0%	+2%	+1%	+1%
15–<20%	+3%	+4%	+4%	+2%	+5%	+4%
20–<25%	+2%	+2%	+5%	+2%	+1%	+2%
25–<35%	+1%	+3%	+0%	-0%	-1%	+0%
≥35%	+0%	-1%	-1%	+2%	-2%	-0%

Tab. 5.6 Veränderung der Netto-Mietbelastungsstrukturen in den Grossregionen 1990–1998

	Région léman.	Espace Mittelland	Nordwestschweiz	Zürich	Ostschweiz	Zentralschweiz	Ticino	SCHWEIZ INSGES.
1990								
unter 10%	28%	28%	19%	20%	19%	25%	23%	24%
10–<15%	30%	28%	28%	27%	26%	27%	25%	28%
15–<20%	20%	20%	23%	21%	20%	21%	25%	21%
20–<25%	10%	11%	14%	13%	17%	13%	10%	12%
25–<35%	7%	10%	10%	12%	12%	12%	13%	11%
≥35%	4%	4%	5%	6%	6%	3%	3%	5%
1998								
unter 10%	18%	21%	18%	15%	15%	14%	14%	17%
10–<15%	30%	31%	29%	26%	28%	23%	30%	28%
15–<20%	24%	24%	26%	25%	25%	26%	20%	25%
20–<25%	14%	12%	13%	17%	14%	19%	16%	15%
25–<35%	10%	8%	9%	13%	13%	13%	14%	11%
≥35%	4%	3%	6%	5%	5%	5%	6%	4%
Veränderungen 1990–1998 in Prozentpunkten								
unter 10%	-10%	-7%	-1%	-6%	-4%	-10%	-9%	-7%
10–<15%	+0%	+4%	+1%	-2%	+1%	-4%	+5%	+1%
15–<20%	+4%	+5%	+2%	+3%	+5%	+5%	-5%	+4%
20–<25%	+3%	+1%	-1%	+4%	-3%	+7%	+6%	+2%
25–<35%	+3%	-2%	-1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+0%
≥35%	-0%	-1%	+0%	-1%	-1%	+2%	+2%	-0%

Quellen: VE 90, EVE 98, eigene Berechnungen.

Tab. 5.7 Veränderung der Netto-Mietbelastungsstrukturen nach Altersgruppen und Haushaltstypen 1990-1998

Altersgruppen (Alter der Bezugsperson)

Netto-Mietbelastungen	18-29 Jhr.	30-39 Jhr.	40-49 Jhr.	50-64 Jhr.	65+ Jhr.	insgesamt
1990						
unter 10%	23%	22%	32%	32%	10%	24%
10-<15%	28%	32%	33%	28%	16%	28%
15-<20%	23%	25%	19%	16%	20%	21%
20-<25%	14%	12%	9%	10%	17%	12%
25-<35%	8%	8%	5%	9%	25%	11%
≥35%	4%	2%	2%	5%	12%	5%
1998						
unter 10%	15%	16%	21%	24%	8%	17%
10-<15%	30%	32%	31%	26%	20%	28%
15-<20%	26%	29%	22%	22%	21%	25%
20-<25%	15%	14%	12%	14%	19%	15%
25-<35%	9%	7%	10%	10%	23%	11%
≥35%	5%	2%	3%	5%	9%	4%
Veränderungen 1990-1998 in Prozentpunkten						
unter 10%	-8%	-6%	-11%	-9%	-2%	-7%
10-<15%	+2%	-0%	-2%	-2%	+4%	+1%
15-<20%	+3%	+4%	+3%	+6%	+1%	+4%
20-<25%	+0%	+2%	+4%	+4%	+2%	+2%
25-<35%	+2%	-1%	+5%	+1%	-2%	+0%
≥35%	+1%	+1%	+1%	-0%	-3%	-0%

Haushaltstyp

Netto-Mietbelastungen	Einpersonenhaushalte	Paare	Paare mit Kindern	Elternteil mit Kindern	übrige	insgesamt
1990						
unter 10%	13%	30%	30%	25%	33%	24%
10-<15%	23%	32%	33%	21%	27%	28%
15-<20%	22%	19%	21%	22%	18%	21%
20-<25%	16%	9%	10%	14%	10%	12%
25-<35%	17%	7%	5%	14%	7%	11%
≥35%	8%	2%	1%	5%	5%	5%
1998						
unter 10%	9%	26%	21%	12%	18%	17%
10-<15%	22%	35%	33%	17%	32%	28%
15-<20%	25%	22%	27%	23%	26%	25%
20-<25%	19%	11%	12%	18%	11%	15%
25-<35%	17%	6%	5%	22%	8%	11%
≥35%	8%	1%	1%	9%	5%	4%
Veränderungen 1990-1998 in Prozentpunkten						
unter 10%	-4%	-4%	-9%	-12%	-15%	-7%
10-<15%	-0%	+3%	+1%	-4%	+5%	+1%
15-<20%	+3%	+3%	+5%	+1%	+8%	+4%
20-<25%	+2%	+1%	+3%	+4%	+1%	+2%
25-<35%	-0%	-1%	+0%	+7%	+1%	+0%
≥35%	-1%	-1%	+0%	+4%	-0%	-0%

Quellen: VE 90, EVE 98, eigene Berechnungen.

Zusammenfassung Teil I

1. Die Mietbelastungen ergeben sich aus dem Verhältnis zwischen Netto- resp. Brutto-Miete und Brutto-Haushaltseinkommen. 1998 betrug die Netto-Mietbelastung im Mittel 17,3% und die Brutto-Mietbelastung 19,6%.
2. Die Mietpreise (+26%) sind von 1990 bis 1998 im Durchschnitt rascher gestiegen als die Einkommen der Mieterhaushalte (+20%). Dennoch hat sich die durchschnittliche Mietbelastung nur geringfügig erhöht.
3. Die Mietbelastungen konzentrieren sich zunehmend im mittleren Bereich zwischen 10% und 25%. Zurückgegangen ist vor allem der Anteil der Haushalte mit tiefen, aber auch mit sehr hohen Mietbelastungen.
4. Die Mietpreissteigerungen betrafen vor allem preisgünstige Wohnungen mit Mieten unter 800 Franken, vermutlich auch aufgrund von Renovationen. Dies ist der eine Grund, warum die Mietpreissteigerungen nur zu geringen Erhöhungen der Mietbelastungen geführt haben. Ein zweiter Grund sind die markanten Erhöhungen der tiefen Rentnereinkommen, wohl aufgrund der AHV-Revision und der zunehmenden BVG-Renten. Dadurch wurden hohe Mietbelastungen abgebaut.
5. Die entspannte Wohnungsmarktlage in diesem Zeitraum mag dazu beigetragen haben, dass die Wohnungsanbieter auf die Zahlungsfähigkeit der Mieter sensibel reagierten und Mieter leichter eine Wohnung fanden, die ihren Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten entsprach.
6. Es verbleibt jedoch ein grosse Zahl von Haushalten, die wegen geringer Einkommen weit überdurchschnittliche Mietbelastungen zu tragen haben. In absoluten Zahlen sind das ca. 460'000 Haushalte mit einer Brutto-Mietbelastung über 25%, davon ca. 140'000 Haushalte mit einer Brutto-Mietbelastung über 35%. Darunter sind immer noch viele Rentnerhaushalte und eine steigende Zahl von Alleinerziehenden.

Teil II Erweiterte Wohneigentümerquote

Einführung

Die Wohneigentümerquote ist in der Schweiz vergleichsweise gering. Daher ist von Interesse, ob Mieterhaushalte anderweitig Wohneigentum besitzen, sei es in Form einer Zweitwohnung oder einer vermieteten Wohnung. Diese Mieterhaushalte sind Wohnungseigentümer, werden aber nicht als solche gezählt. Sie werden hier in der sog. „erweiterten Wohneigentümerquote“ berücksichtigt. Die Verbrauchserhebung erlaubt abzuschätzen, wie viele Haushalte das sind und um wie viel sich die Eigentümerquote dadurch erhöht.

Im Vorfeld dazu lässt sich auf der einen Seite abklären, wie viele Haushalte eine Zweitwohnung haben (im Eigentum oder ganzjährig gemietet) und wie sich die Situation seit 1986, dem Zeitpunkt einer ähnlichen Erhebung, gewandelt hat.

Auf der anderen Seite zeigt sich, wie viele private Haushalte Eigentümer von vermieteten Wohnungen sind und wodurch sie sich auszeichnen. Erstmals liegen damit gewisse Angaben über die Zahl und die Struktur der privaten Wohnungsvermieter vor. Aus den amtlichen Zählungen weiss man bislang nur, dass etwa die Hälfte der Mietwohnungen im Eigentum von Privaten ist und die Privaten damit die mit Abstand grösste Eigentümergruppe sind.

Zweitwohnungen und Zweitwohnungsbesitzer

8.1 Übersicht

Mit den Angaben aus der Verbrauchserhebung lassen sich die folgenden Fragen beantworten:

- (1) Wie viele Haushalte in der Schweiz haben eine Zweitwohnung im Eigentum oder ganzjährig gemietet?
- (2) Wer sind ihre Besitzer? Worin unterscheiden sie sich von den übrigen Haushalten? Welche sind Mieter und welche Eigentümer ihrer Erstwohnung?
- (3) Wie hat sich der Zweitwohnungsbesitz seit 1986 entwickelt?

Ähnliche Fragen wurden im Mikrozensus 1986 des BFS gestellt. Dadurch sind gewisse Vergleiche möglich.

Diese Zahlen zu den Zweitwohnungen unterscheiden sich von den Angaben der eidg. Wohnungszählung. In der Verbrauchserhebung sind die Zweitwohnungen von Haushalten, die in der Schweiz leben, ermittelt worden, einschliesslich ihrer Zweitwohnungen im Ausland. Die eidg. Wohnungszählung erfasst dagegen nur Zweitwohnungen in der Schweiz, aber auch jene von Haushalten, die im Ausland wohnen; Zweitwohnungen im Ausland bleiben unberücksichtigt.

8.2 Anzahl und Merkmale der Zweitwohnungen

Jeder neunte Haushalt in der Schweiz hat eine Zweitwohnungen im Eigentum oder ganzjährig gemietet. Bei einer angenommenen Gesamtzahl von ca. 3,1 Mio Haushalten ergibt das insgesamt ca. 340'000 Haushalte mit einer Zweitwohnung und etwa ebenso viele Zweitwohnungen.⁴

⁴ Zweite und dritte Zweitwohnungen werden in dieser Analyse vernachlässigt, weil ihr Anteil zu gering ist. Weniger als 1% der Haushalte haben mehr als eine Zweitwohnung. Die Gesamtzahl der Zweitwohnungen erhöht sich dadurch auf ca. 360'000.

- Fünf Sechstel sind Zweitwohnungen im Eigentum; ein Sechstel ist ganzjährig gemietet.
- Sie werden fast ausschliesslich für Ferien u. ä. genutzt, zum geringen Teil zusätzlich vermietet.
- Insgesamt liegen rund drei Viertel der Zweitwohnungen in der Schweiz, ein Viertel im Ausland. Die Zweitwohnungen von Schweizern liegen zu ca. 85% in der Schweiz, jene von Ausländern zu ca. 85% im Ausland.

8.3 Haushalte mit Zweitwohnungen (Abb. 8.1, Tab. 8.1)

Insgesamt 9% der Mieterhaushalte und 14% der Eigentümerhaushalte haben eine Zweitwohnung im Eigentum oder ganzjährig gemietet. Das ergibt insgesamt ca. 200'000 Mieterhaushalte und ca. 140'000 Eigentümerhaushalte mit einer Zweitwohnung. Fast all diese Eigentümerhaushalte sind Schweizer. Unter den Mieterhaushalten ist dagegen ein Drittel Ausländer. Diese stellen einen Sonderfall dar, auf den weiter unten eingegangen wird.

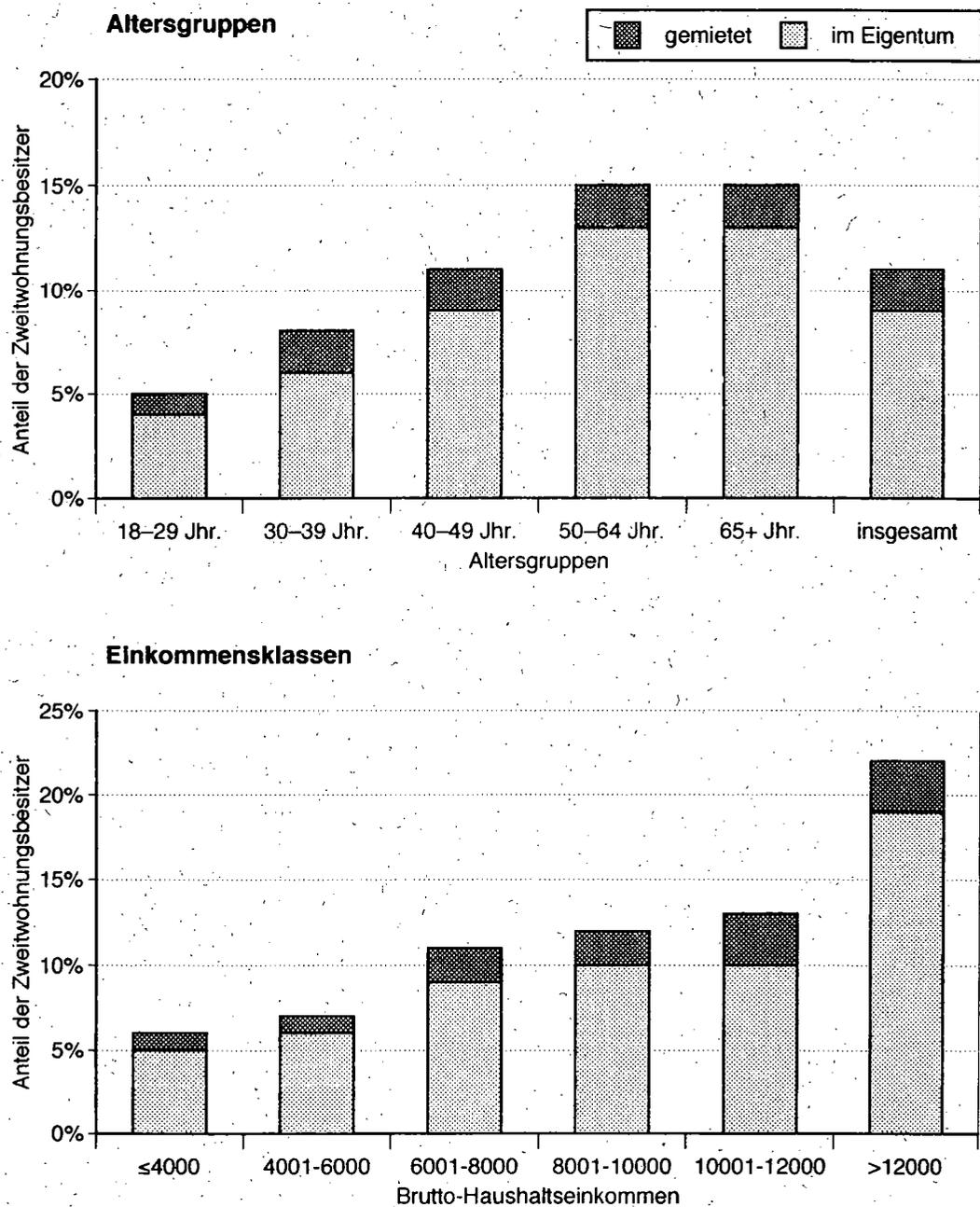
Betrachtet man die Haushaltsstruktur der Zweitwohnungsbesitzer, so weicht sie nur in zwei Punkten vom Durchschnitt ab: unter ihnen sind mehr Paare ohne Kinder und weniger Alleinstehende. Insgesamt sind je ein Drittel Paare mit und ohne Kinder und gut ein Fünftel Alleinstehende.

Zweitwohnungsbesitz und vor allem das Eigentum an Zweitwohnungen hängen vom Alter und von der Höhe des Haushaltseinkommens ab. Je höher das Alter, umso höher die Quote der Zweitwohnungsbesitzer (Abb. 8.1). Rund 60% der Zweitwohnungsbesitzer sind über 50 Jahre alt.

Ebenso steigt diese Quote mit der Höhe des Einkommens. Bei Haushalten mit einem Haushaltseinkommen unter 8000 Franken liegt der Anteil der Zweitwohnungsbesitzer bei 8%, bei Einkommen von 8000–12'000 Franken steigt er auf 12%; bei noch höheren Einkommen verdoppelt er sich auf über 20%. Die Hauptunterschiede ergeben sich bei den Zweitwohneigentümern; ihr Anteil steigt von 5% auf 19% in der obersten Einkommensgruppe an. Der Anteil der Zweitwohnungsmieter erhöht sich lediglich von 1% auf 3% (Abb. 8.1).

Zweitwohnungsbesitzer verteilen sich relativ gleichmässig über alle Landesteile. Im Umland der Grossstädte sind sie etwas übervertreten; dort ist auch das Einkommensniveau am höchsten. Unter den Grossregionen ragen das Tessin und die Région lémanique heraus. Die deutschsprachigen Regionen liegen etwas unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt.

Abb. 8.1 Anteil der Haushalte mit Zweitwohnungen in Altersgruppen und Einkommensklassen 1998



8.4 Schweizerische und ausländische Zweitwohnungsbesitzer (Tab. 8.1–2, 8.4)

Vier von fünf Zweitwohnungsbesitzern (Eigentum oder Miete) sind Schweizer; jeder Fünfte ist ein ausländischer Haushalt, der in der Schweiz lebt. Der Anteil der Zweitwohnungsbesitzer ist unter den ausländischen Haushalten (15%) sogar höher als unter den schweizerischen Haushalten (10%). Aber sie stellen einen Sonderfall dar.

Die Besonderheit liegt darin, dass drei Viertel der Zweitwohnungen von ausländischen Haushalten im Ausland liegen und im Eigentum dieser Haushalte sind. Diese sind wohl zum grossen Teil eher als bisherige und/oder künftige Wohnsitze im Herkunftsland denn als übliche Zweitwohnungen einzustufen, auch wenn sie derzeit vor allem für Ferien genutzt werden.

Die schweizerischen Haushalte mit einer Zweitwohnung sind je hälftig Mieter und Eigentümer ihrer Erstwohnung. Unter den ausländischen Haushalten wohnen dagegen 90% in der Schweiz zur Miete; darunter finden sich vorwiegend Haushalte mit mittleren Einkommen von 4000–10'000 Franken.

Fast jeder fünfte schweizerische Haushalt hat seine Zweitwohnung gemietet. Sie belegen damit fast alle gemieteten Zweitwohnungen. Die meisten ausländischen Haushalte sind dagegen Eigentümer ihrer Zweitwohnung.

8.5 Hauptkategorien der Zweitwohnungen (Abb. 8.2–3)

Gesamthaft lassen sich die rund 340'000 Zweitwohnungen vier Hauptkategorien zuteilen, die 94% aller Zweitwohnungen abdecken (Abb. 8.2):

- Zweitwohnungen in der Schweiz im Eigentum von Schweizern (56%, ca. 190'000),
- ganzjährig gemietete Zweitwohnungen von Schweizern in der Schweiz (13%, ca. 45'000),
- Zweitwohnungen im Ausland im Eigentum von Schweizern (8%, ca. 27'000),
- als Sonderkategorie Zweitwohnungen im Ausland im Eigentum von Ausländern (17%, ca. 56'000). Das sind zwei Drittel aller Zweitwohnungen im Ausland.

Abb. 8.2 Hauptkategorien der Zweitwohnungen 1998

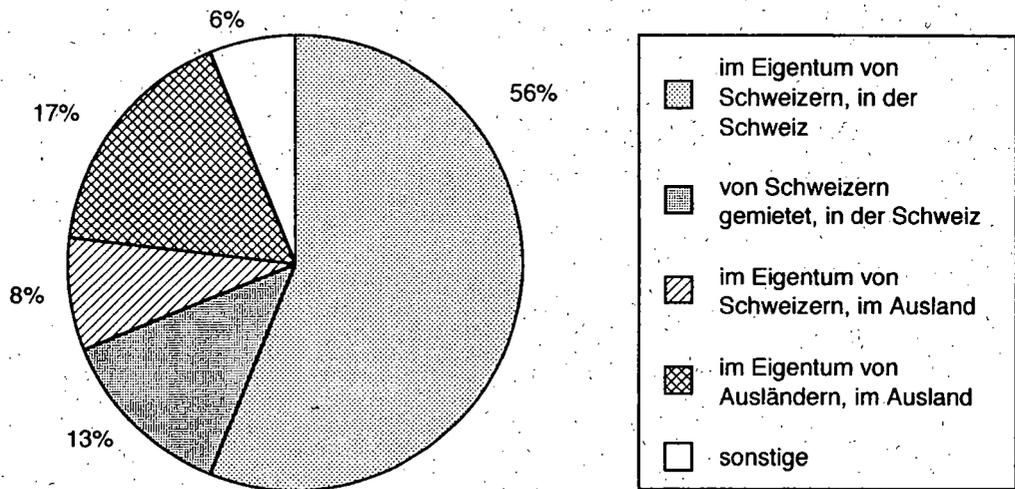
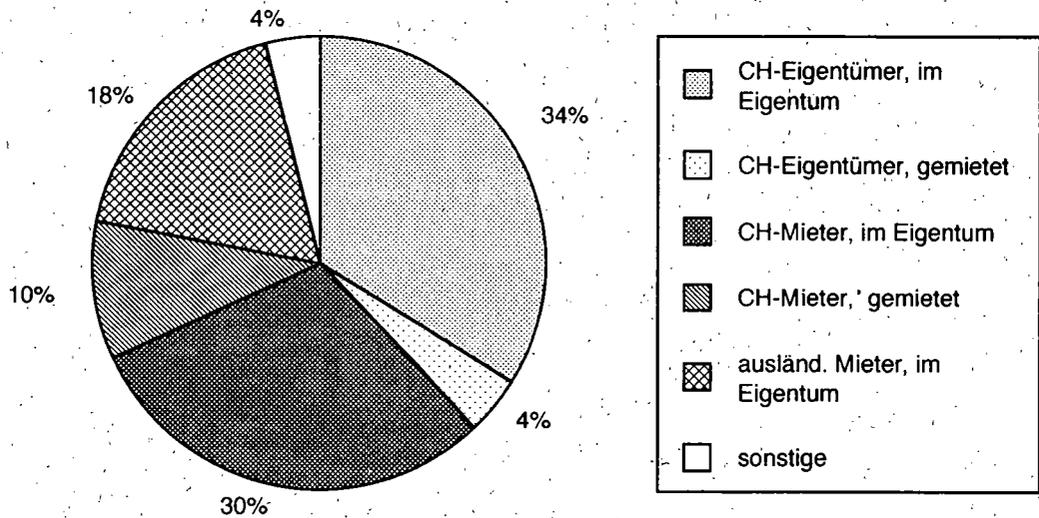


Abb. 8.3 Verteilung der Zweitwohnungen auf Mieter- und Eigentümerhaushalte 1998



Teilt man die Zweitwohnungen auf Mieter- und Eigentümerhaushalte auf, so ergibt sich das folgende Bild (Abb. 8.3):

- Etwa ein Drittel der Zweitwohnungen befindet sich im Eigentum von schweizerischen Eigentümerhaushalten und
- ein weiteres Drittel im Eigentum schweizerischer Mieterhaushalte.
- Knapp ein Fünftel sind Zweitwohnungen im Eigentum ausländischer Mieterhaushalte.
- Jede zehnte Zweitwohnung ist von schweizerischen Mieterhaushalten gemietet, weitere 4% von schweizerischen Eigentümerhaushalten.

Zusammen sind das über 95% aller Zweitwohnungen. Der Rest verteilt sich auf andere ausländische Haushalte.

8.6 Entwicklung des Zweitwohnungsbesitzes 1986–1998 (Tab. 8.3)

Der Mikrozensus 1986 des BFS liefert einige Vergleichszahlen, um die Entwicklung zu beurteilen.⁵ Seinerzeit betrug der Anteil der Haushalte mit Zweitwohnungen 10%. Er hat sich also seither leicht erhöht. Absolut ist die Zahl dieser Haushalte deutlich angestiegen, und zwar von ca. 250'000 auf ca. 340'000 Haushalte.

Soweit sich ersehen lässt, hat ausschliesslich die Zahl der Zweitwohnungen im Eigentum zugenommen, in der Schweiz und vor allem im Ausland, vermutlich vor allem dank der „Zweitwohnungen“ ausländischer Haushalte.⁶ Die Zahl der ganzjährig gemieteten Zweitwohnungen ist in etwa konstant geblieben.

Parallel dazu hat sich unter den Zweitwohnungsbesitzern die Zahl der Eigentümerhaushalte verdoppelt; die Zahl der Mieterhaushalte mit einer Zweitwohnung ist gesunken.

⁵ Frohmüt Gerheuser, Elena Sartoris, Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz. Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 40, Bern, 1988.

⁶ Entsprechende Vergleichswerte fehlen für 1986. Ausländische Haushalte wurden seinerzeit nicht separat betrachtet.

Gewandelt hat sich auch die Haushaltsstruktur der Zweitwohnungsbesitzer. 1986 machten Paare mit Kindern die Hälfte aus; bis 1998 ging ihr Anteil auf ein Drittel zurück. Gestiegen ist dafür der Anteil der Einzelpersonen und der Paare ohne Kinder.

Soweit sich beurteilen lässt, hat sich die Einkommensstruktur der Zweitwohnungsbesitzer nach oben verschoben. Bei tieferen Einkommen ist der Anteil der Zweitwohnungsbesitzer konstant geblieben. Im oberen Einkommensdrittel hat er sich dagegen deutlich erhöht.

8.7 Eigentümer von Zweitwohnungen (Tab. 8.4)

Insgesamt sind ca. 9% der Haushalte, die in der Schweiz leben, Eigentümer einer Zweitwohnung. Das sind insgesamt rund 280'000 Haushalte. Gut drei Viertel sind schweizerische, knapp ein Viertel ausländische Haushalte.

Von den schweizerischen Haushalten sind insgesamt 7% Eigentümer einer Zweitwohnung, 4% der Mieter- und 12% der Eigentümerhaushalte. Gesamthaft sind knapp die Hälfte Mieter und gut die Hälfte Eigentümer ihrer Erstwohnung. Fast 90% ihrer Zweitwohnungen liegen in der Schweiz.

Unter den ausländischen Eigentümern von Zweitwohnungen sind dagegen 90% in der Schweiz Mieter, und ihre Zweitwohnungen liegen zum allergrössten Teil im Ausland.

8.8 Beitrag der Zweitwohnungen zur erweiterten Eigentümerquote (Tab. 8.4)

Mieterhaushalte mit einer Zweitwohnung im Eigentum sind Wohnungseigentümer. Dementsprechend lässt sich die Eigentümerquote erhöhen.

Insgesamt gibt es in der Schweiz ca. 160'000 Mieterhaushalte mit einer Zweitwohnung im Eigentum. Knapp zwei Drittel sind Schweizer, ein Drittel Ausländer. Es erscheint jedoch nicht gerechtfertigt, jene Zweitwohnungen im Ausland, die sich im Eigentum von ausländischen Mieterhaushalten befinden, in die erweiterte schweizerische Eigentümerquote einzubeziehen.

Es verbleiben somit rund 100'000 schweizerische Mieterhaushalte mit einer Zweitwohnung im Eigentum. Sie machen ca. 3% aller Privathaushalte aus. Um diesen Anteil lässt sich die Eigentümerquote erhöhen.

Tab. 8.1 Haushalte mit Zweitwohnungen (gemietet oder im Eigentum) nach Haushalts- und Gebietsmerkmalen 1998

	Anteil der Haushalte mit einer Zweitwohnung			Verteilung der Haushalte mit Zweitwohnung		
	im Eigentum	ganzjährig gemietet	insgesamt	Schweizer	Ausländer	alle Haushalte
Erstwohnung						
Eigentümerhaushalte	12%	2%	14%	49%	11%	41%
Mieterhaushalte	7%	2%	9%	51%	89%	59%
Nationalität						
Schweizer	8%	2%	10%	100%		84%
Ausländer	14%	2%	15%		100%	16%
Haushaltstyp						
Einpersonenhaushalte	6%	2%	7%	24%	15%	22%
Paare	12%	2%	15%	38%	23%	35%
Paare mit Kindern	10%	1%	12%	29%	50%	34%
Elternteil mit Kindern	5%	1%	6%	3%	2%	3%
übrige	9%	3%	12%	7%	9%	7%
Alter						
18–29 Jhr.	4%	1%	5%	5%	11%	6%
30–39 Jhr.	6%	2%	8%	14%	29%	17%
40–49 Jhr.	9%	2%	11%	19%	20%	19%
50–64 Jhr.	13%	2%	15%	32%	34%	33%
65+ Jhr.	13%	2%	15%	30%	6%	25%
Haushaltseinkommen						
unter 4000 Fr.	5%	1%	6%	12%	9%	11%
4000–8000 Fr.	7%	2%	9%	32%	46%	35%
8000–12000 Fr.	10%	2%	12%	27%	26%	27%
über 12000 Fr.	19%	3%	23%	29%	19%	27%
Gebietstypen						
Grossstädte	9%	3%	11%	15%	14%	15%
Umland der Grossstädte	12%	2%	14%	26%	27%	26%
mittelstädt. Aggl.	9%	2%	10%	31%	41%	33%
ländliche Gebiete	8%	2%	9%	28%	18%	26%
Grossregionen						
Région lémanique	12%	2%	14%	25%	24%	25%
Espace Mittelland	7%	2%	8%	20%	10%	18%
NW-Schweiz	8%	2%	10%	17%	22%	19%
Zürich	10%	2%	12%	12%	15%	12%
Ostschweiz	7%	2%	9%	11%	14%	12%
Zentralschweiz	7%	2%	9%	8%	5%	7%
Ticino	16%	2%	18%	8%	9%	8%
TOTAL	9%	2%	11%	100%	100%	100%

Quelle: EVE 98, eigene Berechnungen.

Tab. 8.2 Haushalte mit Zweitwohnungen nach Nationalität, Lage und Besitzart der Zweitwohnung 1998

Lage/Besitzart	Besitzer		insgesamt und in Teilgebieten	Gesamt- verteilung
	Schweizer	Ausländer		
a) Anteile in % in der Schweiz				
im Eigentum	76%	4%	80%	58%
ganzjährig gemietet	18%	2%	20%	15%
insgesamt	94%	6%	100%	73%
im Ausland				
im Eigentum	30%	62%	91%	25%
ganzjährig gemietet	4%	3%	8%	2%
insgesamt	34%	66%	100%	27%
alle Zweitwohnungen				
im Eigentum	64%	19%	83%	83%
ganzjährig gemietet	14%	2%	17%	17%
insgesamt	78%	22%	100%	100%
b) Anzahl (gerundet)* in der Schweiz				
im Eigentum	188.000	9.000	197.000	197.000
ganzjährig gemietet	45.000	5.000	50.000	50.000
insgesamt	233.000	14.000	247.000	247.000
im Ausland				
im Eigentum	27.000	56.000	83.000	83.000
ganzjährig gemietet	4.000	3.000	7.000	7.000
insgesamt	31.000	60.000	91.000	91.000
alle Zweitwohnungen				
im Eigentum	215.000	65.000	281.000	281.000
ganzjährig gemietet	49.000	8.000	57.000	57.000
insgesamt	264.000	74.000	338.000	338.000

*) ausgehend von einer angenommenen Anzahl Privathaushalte von 3,1 Mio.

Quelle: EVE 98, eigene Berechnungen.

Tab. 8.3 Entwicklung der Haushalte mit Zweitwohnungen und der Zweitwohnungen 1986–1998 *)

	Anteil der Haushalte mit Zweitwohnung			Anzahl Haushalte mit Zweitwohnung (gerundet)		
	1986	1998	Δ98/90	1986	1998	Δ98/86
Haushalte						
insgesamt	10%	11%	+1%	250.000	340.000	+90.000
Erstwohnung						
Eigentümerhaushalte	15%	14%	-1%	110.000	240.000	+130.000
Mieterhaushalte	8%	9%	+1%	140.000	100.000	-40.000
Haushaltstyp						
Einpersonenhaushalte	6%	7%	+1%	40.000	80.000	+40.000
Paare	11%	15%	+4%	68.000	110.000	+42.000
Paare mit Kindern	12%	12%	0%	125.000	120.000	-5.000
Elternteil mit Kindern	7%	6%	-1%	8.000	10.000	+2.000
übrige	10%	12%	+2%	10.000	20.000	+10.000
Gebietstypen						
Grossstadt	12%	11%	-1%	60.000	30.000	-30.000
Umland	11%	14%	+3%	50.000	60.000	+10.000
mittelstädt. Agglom.	9%	10%	+1%	70.000	110.000	+40.000
ländliche Gebiete	9%	9%	0%	80.000	140.000	+60.000
Zweitwohnungen						
	Anteil der Zweitwohnungen			Anzahl Zweitwohnungen		
Besitzform						
im Eigentum	77%	83%	+6%	190.000	280.000	+90.000
gemietet	23%	17%	-6%	60.000	60.000	0
Lage						
in der Schweiz	85%	73%	-12%	210.000	250.000	+40.000
im Ausland	15%	27%	+12%	40.000	90.000	+50.000
Verwendungszweck						
Freizeit/Ferien	81%	96%	+15%	200.000	330.000	+130.000
Beruf	13%	3%	-10%	30.000	10.000	-20.000
anderes	6%	1%	-5%	20.000	0	-20.000
insgesamt	100%	100%		250.000	340.000	+90.000

Quellen: BFS, Mikrozensus 1986, EVE 98; eigene Berechnungen.

*) ohne Berücksichtigung von zweiten und dritten Zweitwohnungen, für 1986 Näherungswerte aufgrund der veröffentlichten Angaben zu allen Zweitwohnungen.

Tab. 8.4 Eigentümer von Zweitwohnungen nach Besitzart der Erstwohnung, Nationalität und Lage der Zweitwohnung 1998

Nationalität	Lage	Eigentümer der Erstwohnung	Mieter	insgesamt und nach Nationalität	Gesamt- verteilung
a) Anteile in %					
Schweizer					
	in der Schweiz	46%	40%	87%	67%
	im Ausland	8%	6%	14%	11%
	insgesamt	55%	46%	100%	77%
Ausländer					
	in der Schweiz	3%	9%	14%	3%
	im Ausland	6%	80%	86%	20%
	insgesamt	9%	91%	100%	23%
TOTAL					
	in der Schweiz	36%	33%	70%	70%
	im Ausland	8%	23%	31%	31%
	insgesamt	44%	56%	100%	100%
b) Anzahl (gerundet)*					
Schweizer					
	in der Schweiz	100.000	87.000	187.000	187.000
	im Ausland	18.000	12.000	30.000	30.000
	insgesamt	118.000	99.000	216.000	216.000
Ausländer					
	in der Schweiz	2.000	6.000	9.000	9.000
	im Ausland	4.000	52.000	56.000	56.000
	insgesamt	6.000	59.000	65.000	65.000
TOTAL					
	in der Schweiz	102.000	93.000	196.000	196.000
	im Ausland	22.000	64.000	86.000	86.000
	insgesamt	124.000	158.000	281.000	281.000

*) ausgehend von einer angenommenen Anzahl Privathaushalte von 3,1 Mio, davon 2,1 Mio Mieter.

Quelle: EVE 98, eigene Berechnungen.

Private Eigentümer vermieteter Wohnungen

9.1 Übersicht

Die Angaben der Verbrauchserhebung lassen drei aufschlussreiche Aussagen zu:

- a) Wie viele Privathaushalte sind Eigentümer von vermieteten Wohnungen?
- b) Welche Merkmale zeichnen diese privaten Wohnungsvermieter aus?
- c) Wie hoch ist der Anteil der Mieterhaushalte mit vermietetem Wohneigentum?

Daraus lässt sich schliessen, um welchen Prozentsatz sich die Eigentümerquote erhöht. Über die Zahl der vermieteten Wohnungen der einzelnen Eigentümer liegen keine Angaben vor.

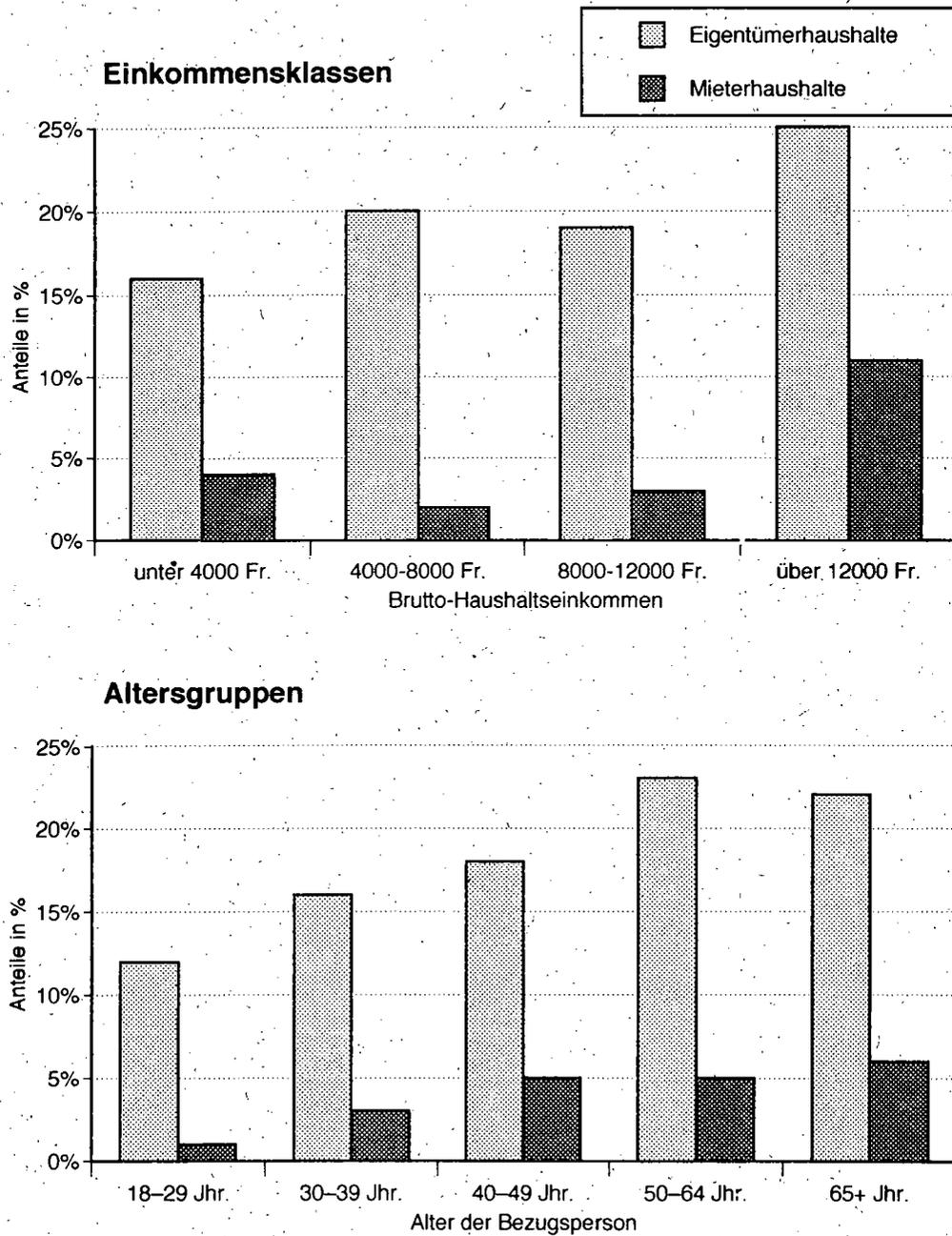
9.2 Anteil und Zahl der Haushalte mit vermietetem Wohneigentum (Abb. 9.1; Tab. 9.1)

Insgesamt 9% aller Haushalte sind gemäss Verbrauchserhebung 1998 Eigentümer einer oder mehrerer vermieteter Wohnungen. Bei einer angenommenen Zahl von insgesamt 3,1 Mio Haushalten sind das ca. 280'000 Haushalte mit vermietetem Wohneigentum. Auf diese verteilen sich die ca. 1,1 Mio Mietwohnungen, die sich insgesamt im Eigentum von Privaten befinden. Im Durchschnitt vermieten diese Haushalte also ca. 4 Wohnungen.

20% der Eigentümerhaushalte und 4% der Mieterhaushalte sind Eigentümer vermieteter Wohnungen. Das entspricht insgesamt ca. 195'000 Eigentümerhaushalten und ca. 80'000 Mieterhaushalten mit vermietetem Wohneigentum.

Die Höhe des Einkommens beeinflusst die Vermieterquote. Diese steigt gesamthaft von 6% bei Einkommen unter 4000 Franken auf 18% bei Einkommen über 12'000 Franken, bei Eigentümerhaushalten von 16% auf 25%, bei Mieterhaushalten von 4% auf 11%. In beiden Fällen bildet – ähnlich wie bei den Zweitwohnungseigentümern – ein Haushaltseinkommen von 12'000 Franken einen Schwellenwert, ab dem der Vermieteranteil sprunghaft ansteigt (Abb. 9.1).

Abb. 9.1 Anteil der privaten Wohnungsvermieter in Einkommensklassen und Altersgruppen 1998



Die Vermieterquote nimmt auch mit dem Alter zu, und zwar von 1% bei den unter 30-Jährigen bis auf 13% bei den über 65-Jährigen. Bei den Eigentümerhaushalten steigt sie von 12% auf 22% und bei den Mieterhaushalten von 1% auf 6%.

Der Einfluss des Einkommens wird noch deutlicher, wenn man gleichzeitig nach Altersgruppen differenziert. Bei den Jüngeren (unter 30 Jahre) ist der Vermieteranteil auf allen Einkommensstufen gering (1–3%). Mit zunehmendem Alter wirkt sich ein hohes Einkommen immer stärker aus. Bei den 40–65-Jährigen liegt der Vermieteranteil bei Einkommen bis 4000 Franken unter 10%; bei Einkommen über 12'000 Franken steigt er auf über 20%, bei über 65-Jährigen sogar auf über 30%.

Unter den Haushaltstypen liegen vor allem Paare und Paare mit Kindern über dem Durchschnitt, jeweils auf unterschiedlichem Niveau bei Eigentümer- und Mieterhaushalten.

Unter den Erwerbsgruppen ist jeder fünfte Landwirt und jeder sechste Selbständigerwerbende Wohnungsvermieter. Auch die Rentner liegen noch über dem Durchschnitt, Unselbständigerwerbende darunter, andere Nichterwerbstätige beim Durchschnitt.

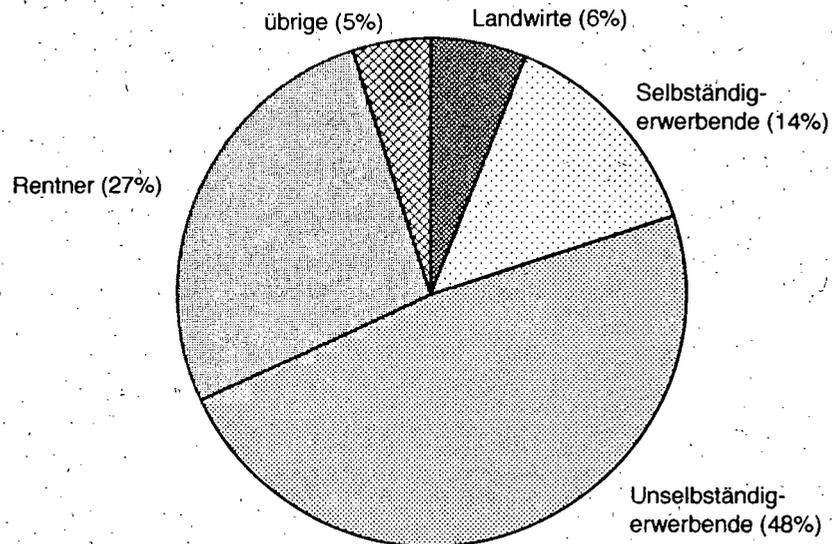
Der Vermieteranteil ist in ländlichen Gebieten am höchsten, in den Grossstädten am tiefsten; mittelstädtische Agglomerationen und das Umland der Grossstädte liegen dazwischen. Die Unterschiede erklären sich allein aus den unterschiedlichen Anteilen der Mieter- und Eigentümerhaushalte. Denn unter den Mieterhaushalten liegt die Vermieterquote in allen Gebietstypen bei 4%, unter den Eigentümerhaushalten jeweils bei 20%. Die Unterschiede zwischen den Grossregionen sind gering.

Aus diesen Angaben lassen sich einige Schlüsse ziehen:

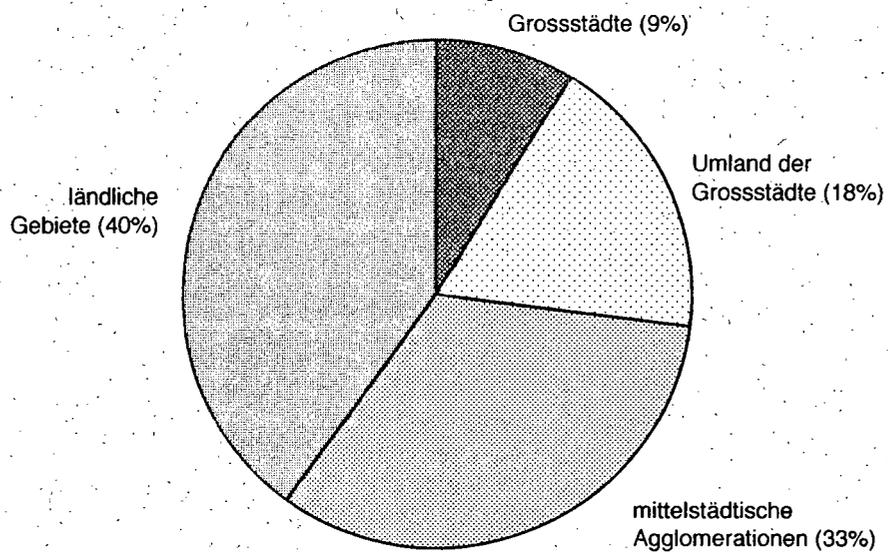
- Die Chancen, Wohnungsvermieter zu werden, steigen beträchtlich, wenn ein Haushalt Eigentümer seiner Wohnung ist.
- Ein gewisser Teil dieses Immobilieneigentums dürfte ererbt sein. Darauf weist der Vermieteranteil in jungen und mittleren Altersgruppen mit unterdurchschnittlichem Einkommen hin.
- Ein grösserer Teil dieses Immobilieneigentums ist im Laufe des Erwerbslebens gebildet worden, wohl auch zur Altersvorsorge. Beleg dafür sind die mit dem Alter steigenden Vermieterquoten und der hohe Vermieteranteil unter Landwirten und Selbständigerwerbenden.

Abb. 9.2 Erwerbsgruppen und räumliche Verteilung der privaten Wohnungsvermieter 1998

Erwerbsgruppen



Städtische und ländliche Gebiete



- Erst bei hohem Einkommen (über 12'000 Franken) treten Private vermehrt als eigentliche Investoren auf dem Wohnungsmarkt auf. Ab diesem Einkommen schnellert der Vermieteranteil beträchtlich in die Höhe.

9.3 Die Struktur der privaten Wohnungsvermieter (Abb. 9.2, Tab. 9.1)

Gut zwei Drittel der privaten Wohnungsvermieter sind auch Eigentümer ihrer eigenen Wohnung. Doch immerhin ein knappes Drittel sind Mieterhaushalte.

- Private Wohnungsvermieter sind eher älter: 60% sind über 50 Jahre alt, jeder vierte sogar über 65 Jahre; kaum einer ist unter 30 Jahren.
- Je ein Drittel sind Paare und Paare mit Kindern, ein weiteres Viertel ältere Alleinstehende.
- Unselbständigerwerbende machen die Hälfte aller privaten Wohnungsvermieter aus; ein weiteres Viertel sind Rentner. Der Rest verteilt sich der Reihenfolge nach auf Selbständigerwerbende, Landwirte und Nichterwerbstätige (Abb. 9.2).
- Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen sind übervertreten. Je etwa ein Viertel haben Brutto-Einkommen von 8000–12'000 Franken und über 12'000 Franken. Ein Drittel liegt im Bereich zwischen 4000 und 8000 Franken, 14% unter 4000 Franken, darunter vor allem Rentner.
- 40% der Wohnungsvermieter leben in ländlichen Gebieten und ein weiteres Drittel in mittelstädtischen Agglomerationen. Nur 9% kommen aus den Grossstädten, 18% aus deren Umland (Abb. 9.2).
- Private Wohnungsvermieter verteilen sich relativ gleichmässig auf alle Grossregionen. In der Région lémanique sind sie etwas untervertreten, in der Zentralschweiz etwas übervertreten.

Es liegen keine brauchbaren Vergleichswerte für einen früheren Zeitpunkt vor.

9.4 Der Beitrag der Wohnungsvermieter zur erweiterten Eigentümerquote

Gemäss den vorliegenden Angaben sind ca. 80'000 Mieterhaushalte Eigentümer von vermieteten Wohnungen. Diese machen insgesamt ca. 2,6% aller Privathaushalte aus. Um diesen Prozentsatz lässt sich somit die Eigentümerquote erhöhen.

Tab. 9.1 Haushalte mit vermietetem Wohneigentum nach Haushalts- und Gebietsmerkmalen 1998

	% - Anteil der Haushalte mit vermietetem Wohneigentum			Verteilung der privaten Wohnungsvermieter		
	Eigentümerhaushalte	Mieterhaushalte	insgesamt	Eigentümerhaushalte	Mieterhaushalte	insgesamt
Erstwohnung						
insgesamt	20%	4%	9%	71%	29%	100%
Nationalität						
Schweizer	21%	4%	10%	97%	87%	94%
Ausländer	12%	2%	3%	3%	13%	6%
Haushaltstyp						
Einpersonenhaushalte	21%	4%	7%	18%	39%	24%
Paare	22%	5%	11%	32%	32%	32%
Paare mit Kindern	20%	3%	10%	40%	19%	34%
Elternteil mit Kindern	17%	3%	7%	4%	4%	4%
übrige	17%	4%	9%	7%	6%	7%
Alter						
18-29 Jhr.	12%	1%	1%	1%	4%	2%
30-39 Jhr.	16%	3%	6%	15%	23%	18%
40-49 Jhr.	18%	5%	9%	20%	22%	21%
50-64 Jhr.	23%	5%	13%	37%	24%	33%
65+ Jhr.	22%	6%	13%	27%	27%	27%
Erwerbsgruppen						
Landwirte	26%	7%	20%	7%	2%	6%
Selbständigerwerbende	28%	8%	17%	15%	12%	14%
Unselbständigerwerbende	17%	3%	7%	46%	51%	48%
Rentner	21%	6%	11%	27%	28%	27%
übrige	26%	4%	9%	5%	6%	5%
Haushaltseinkommen						
unter 4000 Fr.	16%	4%	6%	10%	23%	14%
4000- < 8000 Fr.	20%	2%	7%	33%	31%	32%
8000- < 12000 Fr.	19%	3%	10%	29%	20%	27%
über 12000 Fr.	25%	11%	18%	27%	26%	27%
Gebietstypen						
Grossstädte		4%	5%	3%	23%	9%
Umland der Grossstädte	19%	4%	8%	17%	21%	18%
mittelstädt. Aggl.	21%	4%	8%	33%	34%	33%
ländliche Gebiete	20%	4%	12%	47%	21%	40%
Grossregionen						
Région lémanique	20%	3%	7%	16%	14%	15%
Espace Mittelland	21%	4%	10%	26%	22%	25%
NW-Schweiz	15%	4%	8%	11%	12%	11%
Zürich	22%	5%	9%	13%	24%	16%
Ostschweiz	18%	4%	10%	17%	13%	16%
Zentralschweiz	26%	4%	11%	12%	9%	11%
Ticino	20%	4%	10%	6%	5%	6%
insgesamt	20%	4%	9%	100%	100%	100%

Erweiterte Wohneigentümerquote

Aufgrund dieser Angaben lässt sich eine erweiterte Quote der Wohneigentümer abschätzen. Grundlage ist die übliche Eigentümerquote als Anteil der Eigentümerhaushalte an allen Privathaushaltungen. Sie lag 1990 bei 31,3% und hat sich seither vermutlich etwas erhöht. Genaue Angaben liefert erst wieder die Wohnungszählung 2000.

Die erweiterte Eigentümerquote bezieht zwei zusätzliche Haushaltsgruppen ein:

- a) Mieterhaushalte mit vermietetem Wohneigentum
- b) Mieterhaushalte mit Zweitwohnungen im Eigentum.

Zwei Einschränkungen werden gemacht:

- Mieterhaushalte, die zugleich vermietetes Wohneigentum und eine Zweitwohnung im Eigentum haben, werden nur einmal gezählt.
- Zweitwohnungen im Ausland, die Eigentum von Ausländern sind, werden zwar aufgeführt, aber nicht in die erweiterte Eigentümerquote einbezogen. Denn es scheint nicht gerechtfertigt, deren Wohneigentum im Herkunftsland in die schweizerische Eigentümerquote einzubeziehen.

Gesamthaft ergeben sich die folgenden Werte:

Eigentümerquote (1990)	31,3 %
Mieterhaushalte mit vermietetem Wohneigentum	2,6 %
Mieterhaushalte mit Zweitwohnungen im Eigentum	5,2 %
./. Doppelzählungen: Mieterhaushalte mit vermietetem Wohneigentum und Zweitwohnung im Eigentum	- 0,8 %
./. Zweitwohnungen im Ausland, im Eigentum von ausländischen Mieterhaushalten	- 1,7 %
Saldo der zusätzlichen Wohnungseigentümer	5,3 %
Erweiterte Eigentümerquote	36,6 %

Bezieht man also das zusätzliche Eigentum an vermieteten Wohnungen und an Zweitwohnungen ein, so erhöht sich die Eigentümerquote um 5–6 Prozentpunkte auf 36–37%. Der Anteil der „echten“ Mieterhaushalte ginge entsprechend zurück.

Gegenüber den 1986 ermittelten Werten hat sich dieser Eigentümerzuschlag etwas erhöht. Zugenommen hat sowohl der Anteil der Mieterhaushalte mit vermietetem Wohneigentum wie auch der Anteil der Mieterhaushalte mit Zweitwohnungen im Eigentum. Seinerzeit wurde allerdings der Sonderfall der Zweitwohnungen im Ausland, die im Eigentum von Ausländern sind, nicht gesondert berücksichtigt.

Zusammenfassung Teil II

1. Jeder neunte Haushalt in der Schweiz verfügt über eine Zweitwohnung. Über 80% der Zweitwohnungen sind im Eigentum dieser Haushalte; eine von sechs ist ganzjährig gemietet.
2. Haushalte mit einer Zweitwohnung sind eher älter und haben höhere Einkommen. Je ein Drittel sind Paare mit und ohne Kinder. Sie verteilen sich relativ gleichmässig auf alle Landesteile. Zweitwohnungsmieter sind fast ausschliesslich Schweizer.
3. Von den insgesamt 280'000 Eigentümern einer Zweitwohnung sind knapp ein Viertel Ausländer mit einer „Zweitwohnung“ im Ausland, wohl ihrem Herkunftsland. Diese Sondergruppe wird nicht in die erweiterte Eigentümerquote einbezogen.
4. Von den schweizerischen Haushalten sind insgesamt 7% Eigentümer einer Zweitwohnung, 4% der Mieter- und 12% der Eigentümerhaushalte. Von den ca. 215'000 schweizerischen Zweitwohnungseigentümern sind ca. 100'000 oder knapp die Hälfte Mieterhaushalte. Diese machen ca. 3% aller Privathaushalte aus.
5. Ca. 9% aller Privathaushalte sind Eigentümer einer oder mehrerer vermieteter Wohnungen. Unter den Mieterhaushalten beträgt der Anteil 4%, unter den Eigentümerhaushalten 20%.
6. Private Wohnungsvermieter sind fast ausschliesslich Schweizer. Sie sind älter und haben eher höhere Einkommen. Drei Viertel wohnen in ländlichen Gebieten und mittelstädtischen Agglomerationen. Über die Grösse ihres Immobilienbesitzes liegen keine Angaben vor. Im Durchschnitt vermieten sie ca. 4 Wohnungen.
7. Rund 80'000 Mieterhaushalte sind zugleich Wohnungsvermieter. Das sind knapp 3% aller Privathaushalte.
8. Die Eigentümerquote erhöht sich insgesamt um 5–6 Prozentpunkte, wenn man jene (schweizerischen) Mieterhaushalte einbezieht, die Eigentümer einer Zweitwohnung oder von vermieteten Wohnungen sind.

Teil III Wohnverhältnisse und Wohnzufriedenheit

Einführung

Die Verbrauchserhebung und die Zusatzerhebung „Lebensbedingungen“ liefern eine Reihe von Angaben zu den Wohnverhältnissen und zur Wohnzufriedenheit der Mieter- und Eigentümerhaushalte. Die Ergebnisse beider Befragungen werden hier aufeinander bezogen und zusammengefasst.

Die folgenden Fragen lassen sich damit beantworten:

- Wie ist die Ausstattung der Wohnungen und Wohngebäude?
- Wie gut sind wichtige Versorgungseinrichtungen zu Fuss erreichbar?
- Wie werden Lärmbelastung und Luftverschmutzung im Wohnumfeld beurteilt?
- Wie sicher fühlen sich die Bewohner in ihrer Wohnung und Wohnumgebung?
- Wie gut sind die Bewohner ins Sozial- und Vereinsleben integriert?

- Wie zufrieden sind die Mieter- und Eigentümerhaushalte mit ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld?
- In welcher Beziehung stehen die verschiedenen Aspekte der Wohnverhältnisse und der Wohnzufriedenheit zueinander?

Die Ergebnisse werden so dargestellt, dass die Gemeinsamkeiten, aber auch die wichtigsten Unterschiede zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten, verschiedenen Bevölkerungsgruppen und Landesteilen deutlich werden.

Die Angaben basieren auf subjektiven Einschätzungen einzelner Haushaltsmitglieder. Diese werden als repräsentativ für den gesamten Haushalt gesetzt, so dass sich die Analysen in der Regel auf Haushaltsmerkmale und nicht auf individuelle Merkmale beziehen.

Die subjektiven Einschätzungen werden tel quel übernommen. Man muss sich aber bewusst sein, dass sie von persönlichen Einstellungen und öffentlicher Sensibilisierung beeinflusst werden, wie das jetzt z. B. beim Fluglärm der Fall ist.

Aspekte der Wohnversorgung

13.1 Grösse und Ausstattung der Wohnungen

Einführung

Die Wohnungszählung 2000 wird wieder einen umfassenden Überblick über Grösse und Ausstattung der Wohnungen gewähren. Die Verbrauchserhebung 1998 liefert einige aufschlussreiche, zusätzliche Informationen. Im einzelnen wurden die folgenden Ausstattungsmerkmale erfasst:

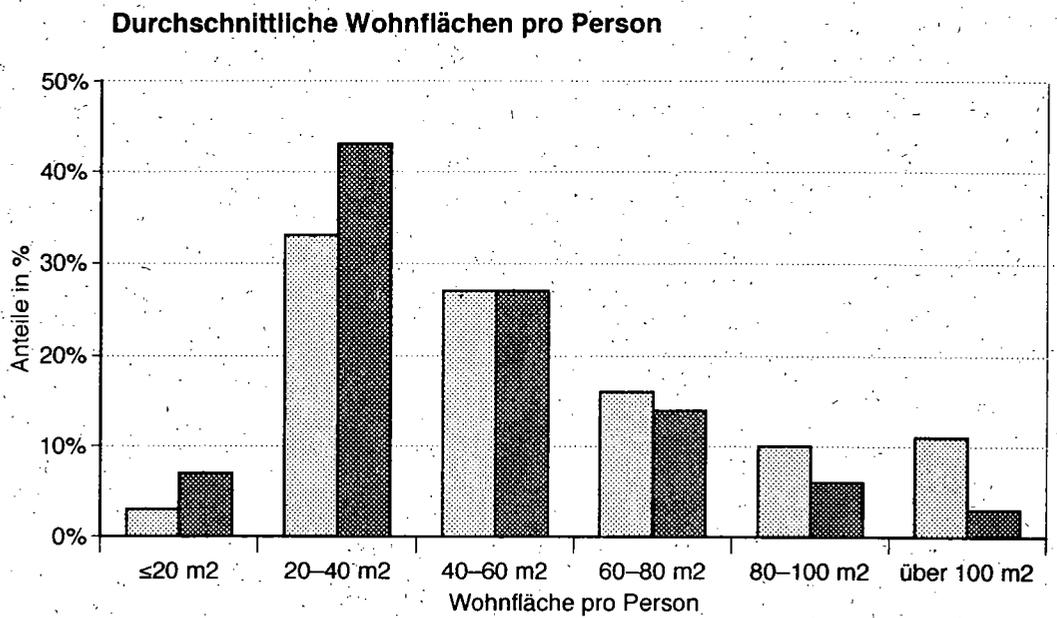
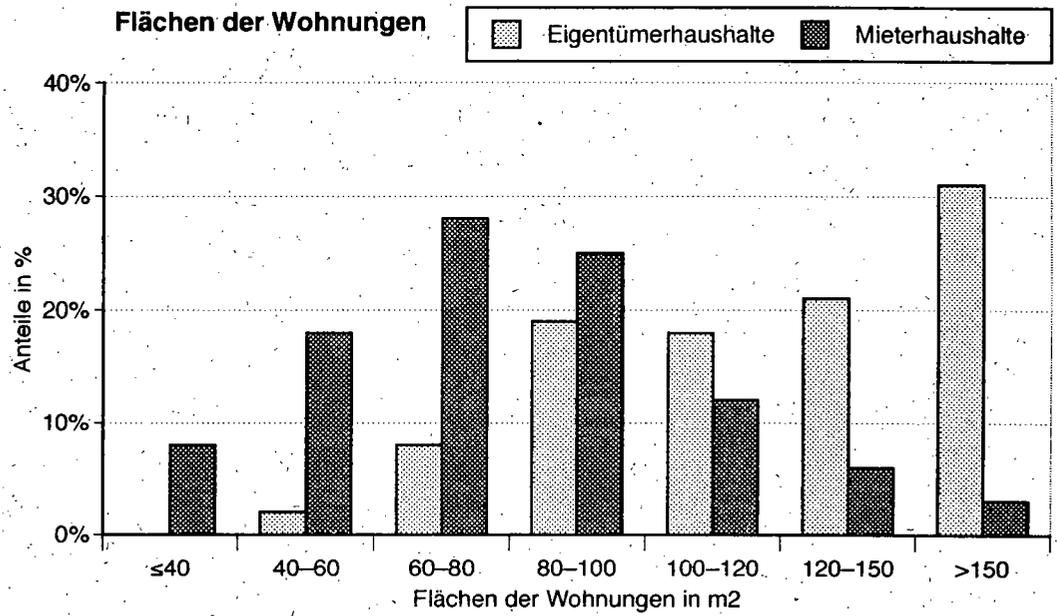
- Wohnungsgrösse (Zimmerzahl und Wohnfläche)
- Küche, Wohnküche oder Kochnische
- Anzahl WC
- Anzahl Duschen
- Balkon, Terrasse
- Fenster mit Doppelverglasung
- Stauraum im Keller, Estrich
- Garten, Kinderspielplatz, Platz im Freien
- Bastel-/Einstellraum
- Lift

Diese erfassten Ausstattungsmerkmale liefern Anhaltspunkte zum hohen Wohnungsstandard in der Schweiz.

Wohnungsgrösse (Zimmerzahl und Wohnfläche, Abb. 13.1)

Bei der Wohnungsgrösse bestehen die grössten Unterschiede zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten. Nahezu 60% der Eigentümerwohnungen, jedoch nur 11% der Mietwohnungen haben 5 und mehr Zimmer. Unter den Mietwohnungen herrschen Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern vor.

Abb. 13.1 Wohnflächen insgesamt und pro Person der Mieter- und Eigentümerhaushalte 1998



Diese Unterschiede drücken sich auch in den Wohnflächen aus.⁷ Über die Hälfte der Eigentümerwohnungen hat eine Wohnfläche von mindestens 120 m², dagegen nur etwa jede zehnte Mietwohnung. Das Gros der Mietwohnungen liegt im Bereich zwischen 60 m² und 100 m².

Weil Eigentümerhaushalte im Durchschnitt grösser sind, unterscheiden sich die Wohnflächen pro Person weniger. Im Durchschnitt belegen Eigentümerhaushalte über 60 m² pro Person, Mieterhaushalte knapp 50 m². Wohnflächen unter 20 m² pro Person sind bei Mieter- wie bei Eigentümerhaushalten selten. Über 60 m² pro Person belegen mehr als ein Drittel der Eigentümerhaushalte und knapp ein Viertel der Mieterhaushalte.

Küche, Wohnküche, Kochnische

Mit Ausnahme sehr weniger Kleinwohnungen verfügen alle Wohnungen darüber. Diese Ausstattung gehört definitionsgemäss zu einer Wohnung.

Anzahl WC

Auch dies gehört zur Grundausstattung einer Wohnung. Mehr als ein WC haben drei Viertel der Eigentümerwohnungen und ein Viertel der Mietwohnungen. Die Unterschiede ergeben sich daraus, dass Eigentümerwohnungen, insbesondere Einfamilienhäuser, mehr Zimmer und bei gleicher Zimmerzahl mehr WCs haben.

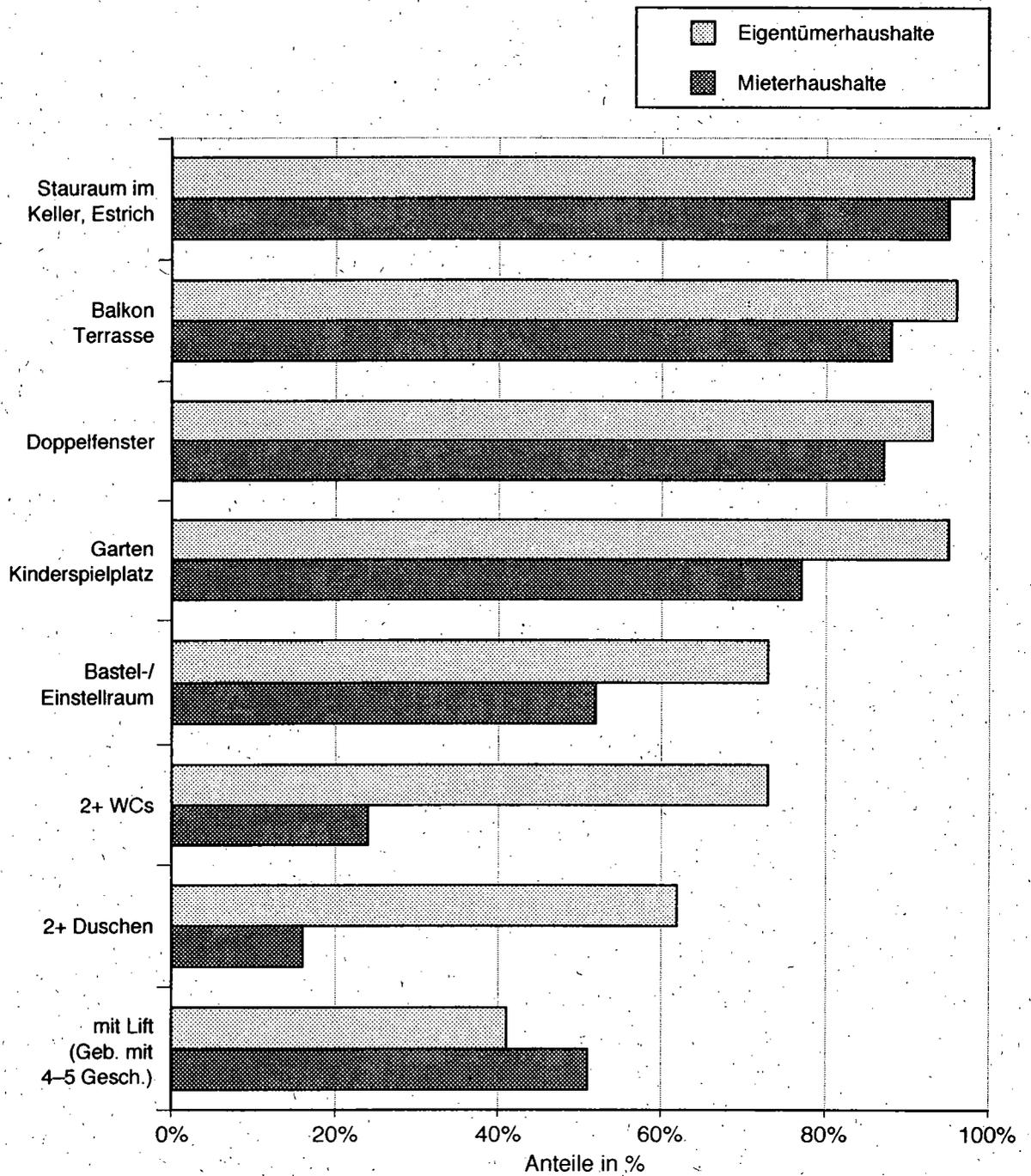
Anzahl WC

	Eigentümer	Mieter	TOTAL
mit 1 WC	27%	76%	61%
mit 2 WC	58%	23%	34%
mit 3+ WC	15%	1%	5%

⁷ Zur Wohnfläche liegen nur Angaben von 75% der befragten Haushalte vor. Der Vergleich mit der Zimmerzahl ergibt, dass die Flächenangaben recht repräsentativ sein sollten.

Die Flächenangaben der Verbrauchserhebung liegen erheblich über den Werten, die in der Wohnungszählung 1990 ermittelt worden sind. Weil diese Flächenangaben notorisch ungenau sind, lässt sich schwer entscheiden, ob die Angaben der Wohnungszählung oder der Verbrauchserhebung zutreffender sind. Die Wohnungszählung 2000 wird neue Vergleichsdaten liefern.

Abb. 13.2 **Ausstattungsmerkmale der Wohnungen und Wohngebäude 1998**



Anzahl Duschen

Duschen gehören ebenso zur Grundausstattung, die praktisch alle Wohnungen haben. Die meisten Mietwohnungen (85%) haben nur eine Dusche, 60% der Eigentümerwohnungen dagegen haben zwei und mehr Duschen.

Anzahl Duschen

	Eigentümer	Mieter	TOTAL
mit 1 Dusche	38%	84%	70%
mit 2 Duschen	49%	15%	26%
mit 3+ Duschen	13%	1%	5%

Balkon, Terrasse

96% der Eigentümerwohnungen und 88% der Mietwohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Unterschiede resultieren zum einen aus dem höheren Anteil kleiner Mietwohnungen ohne Balkon. Doch auch bei vergleichbarer Wohnungsgrösse ist der Anteil der Mietwohnungen ohne Balkon etc. doppelt so gross wie bei Eigentümerwohnungen.

Der Anteil der Mietwohnungen ohne Balkon ist in den Grossstädten und in der Région lémanique etwas höher.

Fenster mit Doppelverglasung

Rund 90% der Eigentümer- und Mietwohnungen haben Fenster mit Doppelverglasung. Wohl klimabedingt sind Doppelfenster im Tessin etwas seltener (Eigentümer: 80%, Mieter 70%). In der deutschen Schweiz sind 95% der Eigentümerwohnungen und 90% der Mietwohnungen damit ausgestattet.

Stauraum im Keller, Estrich

Mit Ausnahme einzelner Kleinwohnungen mit 1–2 Zimmern verfügen alle Wohnungen über solch einen Stauraum. Das sind 98% der Eigentümerwohnungen und 95% der Mietwohnungen.

Garten, Kinderspielplatz, Platz im Freien

95% der Eigentümerwohnungen verfügen darüber, dagegen nur drei Viertel der Mietwohnungen, in den Grossstädten sogar nur 60%. Auf diese Ausstattung ver-

zichten vor allem Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kinder, deren Anteil in den Grossstädten besonders hoch ist.

Jeder sechste Mieterhaushalt mit Kindern und 4% der Eigentümerhaushalte mit Kindern müssen ohne diese Ausstattung auskommen.

Bastel-/Einstellraum

Drei Viertel der Eigentümerhaushalte und die Hälfte der Mieterhaushalte haben einen Bastel- oder Einstellraum in ihrem Wohngebäude. In den Grossstädten sind die Wohngebäude seltener damit ausgestattet (Eigentümer: 60%, Mieter 40%), ebenso in der Région lémanique und im Tessin (Eigentümer: 70%, Mieter 35%).

Lift

13% der Eigentümerhaushalte und 46% der Mieterhaushalte wohnen in Gebäuden mit 4 und mehr Geschossen. Ab dieser Stockwerkzahl wird heute üblicherweise ein Lift eingebaut.

Insgesamt haben gut 60% der Wohnungen in Gebäuden mit 4 und mehr Geschossen Zugang zu einem Lift, knapp 40% also nicht. Ohne Lift sind rund 60% der Wohnungen in Gebäuden mit 4 Geschossen und gut ein Viertel der Wohnungen in Gebäuden mit 5 Geschossen. Das sind vorwiegend Altbauten. Ab 6 Geschossen gehört ein Lift zur Standardausstattung. Zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten bestehen keine signifikanten Unterschiede.

Zugang zu einem Lift

in Gebäuden mit ...	Eigentümer	Mieter	TOTAL
4 Geschossen	34%	40%	39%
5 Geschossen	74%	72%	72%
6+ Geschossen	93%	95%	95%

In ländlichen Gebieten sind solch höhere Gebäude seltener mit einem Lift ausgestattet (40%) als in städtischen (65%). Auch bestehen grosse regionale Unterschiede. Im Raum Zürich und in der Ostschweiz hat nur etwa die Hälfte dieser Wohnungen Zugang zu einem Lift, dagegen die meisten Wohnungen in der Région lémanique und im Tessin (80% resp. 90%).

Zusammenfassung zur Wohnungsausstattung

1. Insgesamt entspricht die Wohnungsausstattung dem hohen Lebensstandard in der Schweiz. Die grössten Unterschiede bestehen zwischen Mieter- und Eigentümerwohnungen bei der Wohnungsgrösse und den damit verbundenen Ausstattungsmerkmalen (Anzahl Toiletten und Duschen). Denn Eigentümerwohnungen sind insgesamt erheblich grösser.
2. Zur Standardausstattung fast aller Wohnungen gehören heute Balkon oder Terrasse, Doppelverglasung und ein Stauraum im Keller oder Estrich.
3. Regionale Unterschiede gibt es bei der Doppelverglasung und dem Bastel-/Einstellraum. Sie sind im Tessin und der Romandie seltener.
4. In den Grossstädten gibt es mehr Wohnungen ohne Balkon und ohne Spielplatz/Platz im Freien. Darin wohnen überwiegend Haushalte ohne Kinder.
5. Ein beträchtlicher Teil der Wohnungen in Gebäuden mit vier und fünf Geschossen, vor allem in der Deutschschweiz, hat keinen Liftzugang. Ab sechs Geschossen gehört er zur Standardausstattung.

13.2 Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen

Erfasste Versorgungseinrichtungen

Wohnqualität hängt auch davon ab, wie gut Versorgungseinrichtungen erreichbar sind. In der Verbrauchserhebung wurde dazu die Fusswegdistanz zu den folgenden Einrichtungen erhoben:

- Bus- oder Tramhaltestelle
- Bahnhaltstelle/Bahnhof
- Lebensmittelgeschäft
- Postbüro
- Grünzone (z. B. Park, Wald)
- Kinderspielplatz
- Kindergarten, Kinderhort, Kinderkrippe
- Primarschule
- Jugendtreff-Lokal.

Der Übersichtlichkeit halber werden nur vier Erreichbarkeitsstufen unterschieden: bis 3 Minuten, 3–10 Minuten, 10–20 Minuten und über 20 Minuten Fussweg. Keine Angabe bedeutet vermutlich, dass die Einrichtung unbekannt resp.

nicht vorhanden ist.

Erreichbarkeiten in der Schweiz und in städtischen und ländlichen Gebieten (Abb. 13.3, Tab. 13.1)

Die meisten der erfassten Einrichtungen sind für den Grossteil der Einwohner innert 10 Minuten erreichbar. Das gilt vor allem für Tram-/Bushaltestellen, Grünzonen und Spielplätze, die für 80% der Bevölkerung innert 10 Minuten und für die Hälfte sogar innert 3 Minuten erreichbar sind. Fast ebenso gut erreichbar sind Lebensmittelläden, gefolgt von Post, Primarschulen und Kindergärten. Dagegen sind Bahnhöfe und Jugendtreffs nur für rund ein Drittel innert 10 Minuten erreichbar, sofern es Jugendtreffs überhaupt gibt.

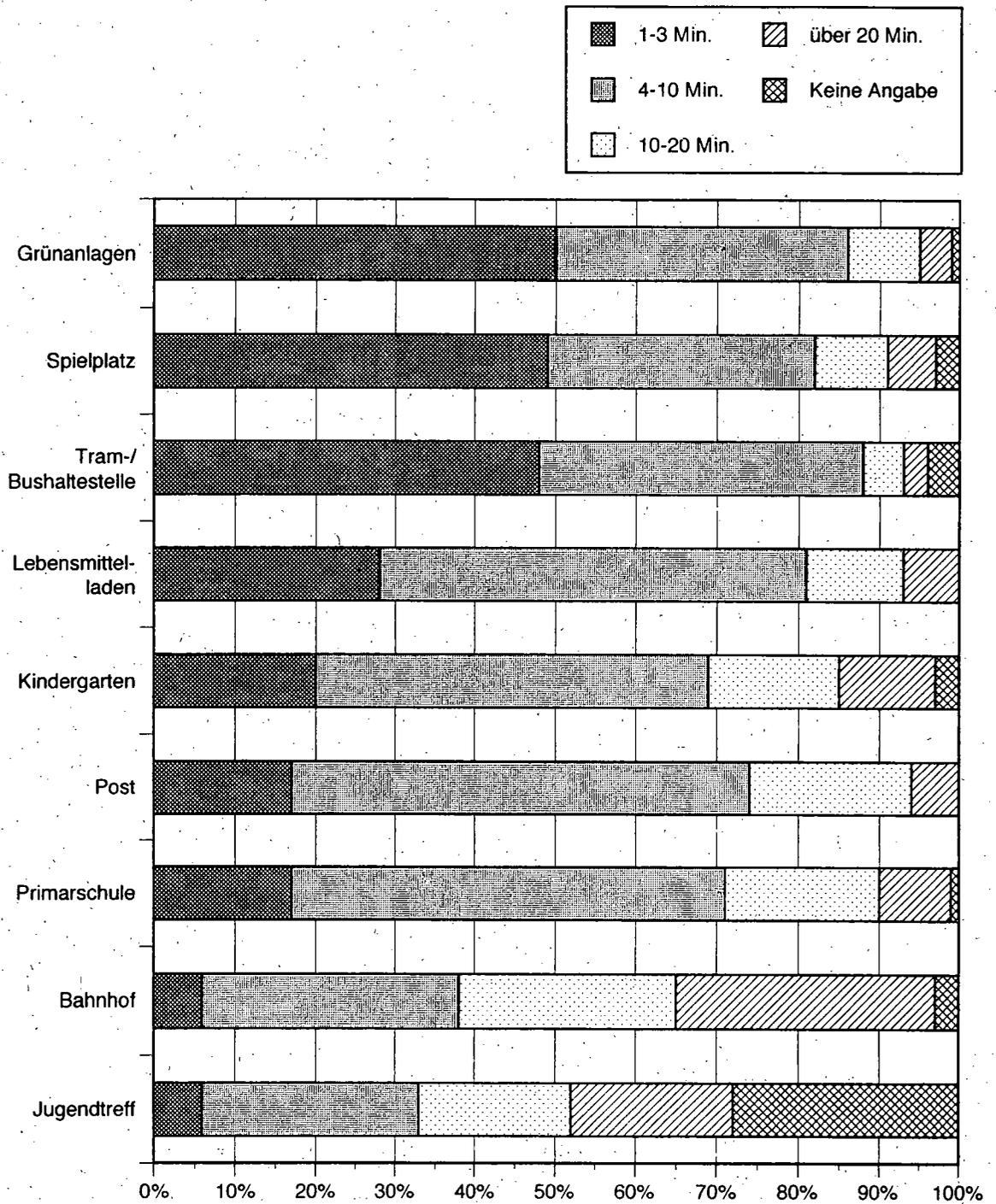
Zu fast all diesen Einrichtungen sind die Wege in den Grossstädten am kürzesten. Nur bei den Bahnhöfen ist die Situation in den mittelstädtischen Agglomerationen günstiger. Grünzonen, was immer das im Einzelfall ist, sind in städtischen und ländlichen Gebieten gleich gut erreichbar.

Weniger günstig ist die Lage in ländlichen Gebieten, insbesondere in kleinen Gemeinden. Länger als 20 Minuten hat dort jeder Achte zum Lebensmittelladen, jeder Siebte zur Primarschule und jeder Fünfte zum Kindergarten. Bahnhöfe und Jugendtreffs fallen wieder ab, – sofern es Jugendtreffs überhaupt gibt (30% ohne Angabe).

Ungünstigste Fälle:

Art der Einrichtung	Gebiet	für ...% der Bevölkerung erreichbar	
		innert 10 Min.	über 20 Min.
Grünzonen	alle gleich	87%	4%
Tram/Bus	ländl. Gebiete	75%	7%
Spielplatz	ländl. Gebiete	74%	11%
Post	ländl. Gebiete	72%	10%
Lebensmittelladen	ländl. Gebiete	63%	12%
Primarschule	ländl. Gebiete	63%	14%
Kindergarten	ländl. Gebiete	57%	20%
Bahnhof	ländl. Gebiete	36%	40%
Jugendtreff	ländl. Gebiete	25%	29% (59%)

Abb. 13.3 Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen zu Fuss in der Schweiz 1998



Die Unterschiede zwischen den Grossregionen ergeben sich primär daraus, ob sie eher ländlich oder städtisch geprägt sind.

Schlecht erreichbar oder gar nicht vorhanden sind in ländlichen Gebieten Bahnhöfe und vor allem Jugendtreffs. Doch die Ferne zu Bahnhöfen wird durch Busse und die Automobilität ausgeglichen; Jugendtreffs scheinen eher eine städtische Einrichtung zu sein.

Insgesamt sind selbst in den ungünstigen Lagen die meisten Einrichtungen für den Grossteil der Bevölkerung relativ gut erreichbar. Die Versorgungslage der Bevölkerung ist damit bislang in städtischen und ländlichen Gebieten gut und der dezentralen Besiedlung förderlich.

13.3 Beeinträchtigung durch Lärm und Luftverschmutzung

Wie hoch ist der Bevölkerungsanteil, der sich durch Verkehrslärm, durch anderen Lärm oder durch Luftverschmutzung gestört fühlt? Welche Bevölkerungsgruppen sind davon besonders betroffen? Die Zusatzbefragung „Lebensbedingungen“ gibt hier Auskünfte. Gefragt wurde, wer sich davon in seiner Wohngegend sehr stark, ziemlich stark, ein bisschen oder gar nicht betroffen fühlt. Der Einfachheit halber werden im Text die beiden ersten Kategorien zusammengefasst.

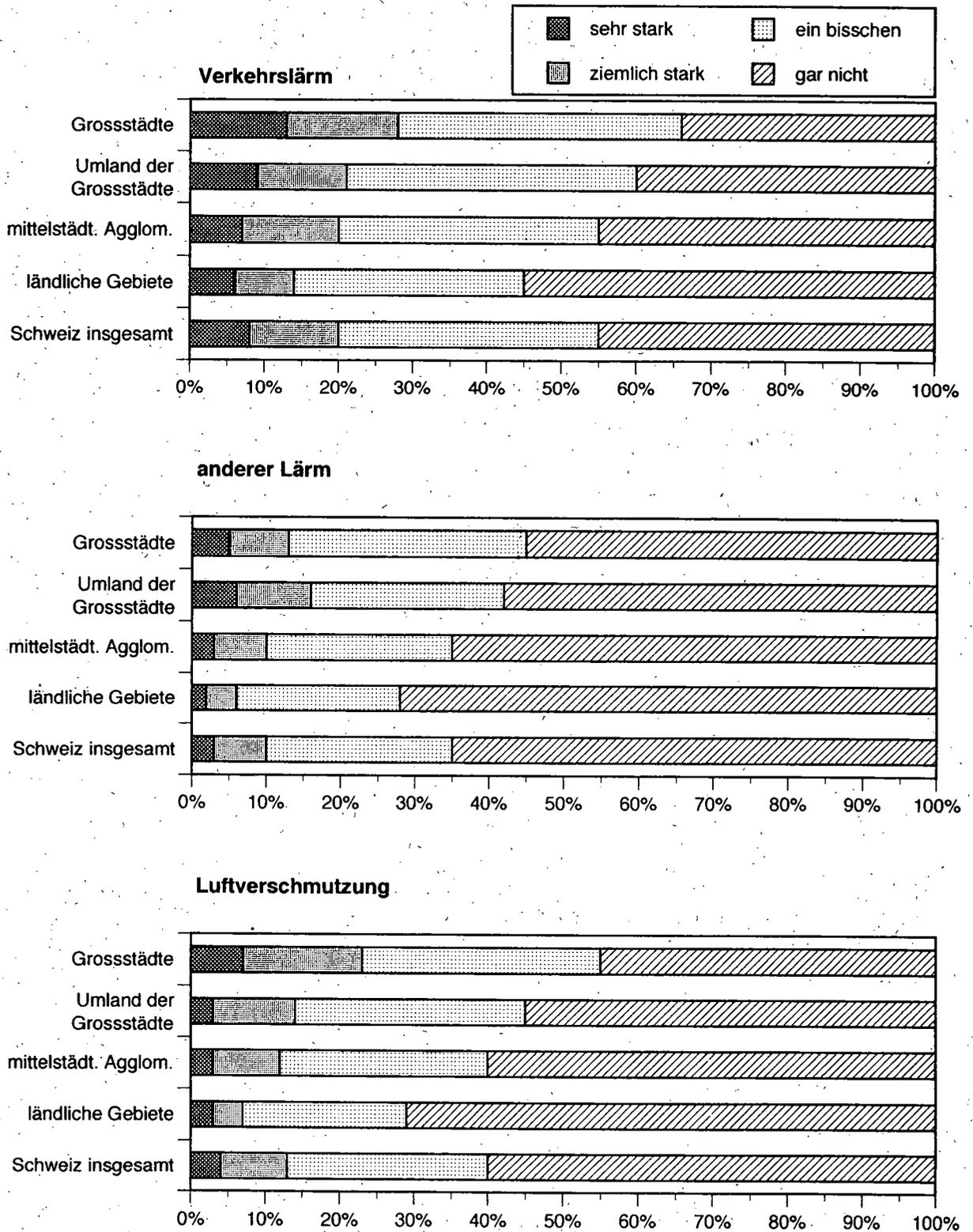
Es handelt sich hier um subjektive Einschätzungen der Befragten, die nur bedingt die objektive, messbare Situation widerspiegeln. Wie man z. B. aus Lärmuntersuchungen weiss, können der Grad der Sensibilisierung und die persönliche Einstellung zur Belastungsquelle diese Urteile beträchtlich beeinflussen.

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm (Abb. 13.4)

Verkehrslärm scheint allgegenwärtig zu sein. Doch nur jeder fünfte Bewohner fühlt sich davon sehr oder ziemlich stark betroffen. Die grosse Mehrheit nimmt ihn nur ein bisschen oder gar nicht wahr.

Die Betroffenheit hat ein deutliches Stadt-Land-Gefälle. In den Grossstädten fühlen sich doppelt so viele Bewohner davon betroffen wie in ländlichen Gebieten. Dazwischen rangieren das Umland der Grossstädte und die mittelstädtischen Agglomerationen.

Abb. 13.4 Störungen durch Lärm und Luftverschmutzung in städtischen und ländlichen Gebieten 1998



Weil sich Mieter auf städtische Gebiete konzentrieren, sind sie insgesamt stärker vom Verkehrslärm betroffen als Wohnungseigentümer. In den Grossstädten selbst bestehen zwischen beiden Gruppen keine Unterschiede. Im Umland der Grossstädte, in mittelstädtischen Agglomerationen und auch in ländlichen Gebieten scheinen dagegen die Wohnlagen der Eigentümer etwas besser vom Verkehrslärm abgeschirmt zu sein.

Die Unterschiede zwischen den Haushaltstypen und zwischen Schweizern und Ausländern resultieren dagegen alleine aus der unterschiedlichen Verteilung auf städtische und ländliche Gebiete und auf Mieter- resp. Eigentümerhaushalte. Auch die Unterschiede zwischen den Grossregionen hängen davon ab, wie sehr diese von Grossstädten geprägt werden. Am günstigsten ist die Lage in der Ostschweiz, am ungünstigsten in der Région lémanique und im Raum Zürich.

Beeinträchtigung durch anderen Lärm (Abb. 13.4)

Neben dem Verkehrslärm gibt es weitere Lärmquellen wie zum Beispiel den Fluglärm oder den Lärm von Baustellen. Die Beeinträchtigung dadurch ist insgesamt und in den einzelnen Teilgebieten geringer als durch Verkehrslärm. Gesamtschweizerisch fühlt sich nur jeder Zehnte davon stark beeinträchtigt. Auf der anderen Seite empfinden sich zwei Drittel als gar nicht betroffen.

Auch hier gibt es die Stadt-Land-Abstufung, doch am stärksten ist das Umland der Grossstädte betroffen, wohl wegen des Fluglärms. Unterschiede zwischen Haushaltsgruppen und Grossregionen erklären sich wiederum aus dieser Abstufung.

Beeinträchtigung durch Luftverschmutzung (Abb. 13.4)

Gesamthaft jeder Siebte fühlt sich durch Luftverschmutzung in seiner Wohngegend stark beeinträchtigt.

Wiederum fühlen sich die Bewohner von Grossstädten relativ am häufigsten betroffen, in ländlichen Gebieten am seltensten. Die Unterschiede sind jedoch ausgeprägter als beim Lärm. Doch die Hälfte der Grossstadtbewohner und sogar drei Viertel der Landbewohner fühlen sich davon völlig verschont.

Wiederum entscheidet primär die Wohnlage in städtischen oder ländlichen Gebieten, welche Haushaltsgruppen mehr oder minder betroffen sind.

Unter den Grossregionen sind der Raum Zürich und das Tessin am stärksten belastet, am wenigsten wieder die Ostschweiz.

Mehrfachbelastungen

Rund ein Zehntel der Bevölkerung fühlt sich doppelt und dreifach von Lärm und Luftverschmutzung stark beeinträchtigt.

Mehrfachbelastungen treten in den Grossstädten (15%) häufiger auf als in deren Umland (12%), in mittelstädtischen Agglomerationen (10%) oder gar in ländlichen Gebieten (6%). Überall ist die Kombination von Verkehrslärm und Luftverschmutzung das grösste Übel.

Zusammenfassung

1. Gesamtschweizerisch fühlen sich 20% der Bewohner vom Verkehrslärm, 10% von anderem Lärm und 14% von Luftverschmutzung stark betroffen.
2. Der Anteil der Betroffenen ist in den grossstädtischen Gebieten am höchsten und in den ländlichen Gebieten am tiefsten. Diese Abstufung ist besonders ausgeprägt bei der Luftverschmutzung, weniger beim Verkehrslärm und anderem Lärm.
3. Allein die räumliche Verteilung auf städtische oder ländliche Gebiete ist entscheidend, wie stark einzelne Haushaltsgruppen davon betroffen sind. Innerhalb dieser Gebiete gibt es nur geringfügige Unterschiede.

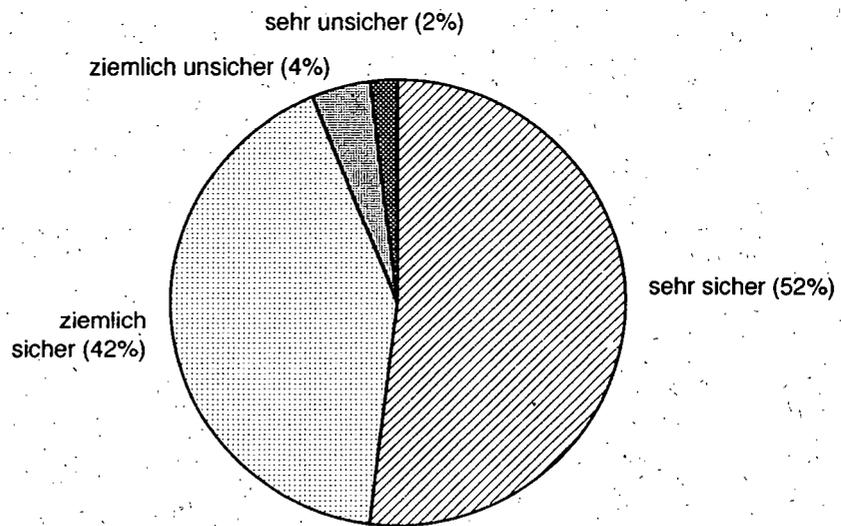
13.4 Sicherheit in der Wohnung und Wohngegend (Abb. 13.5)

Wohnqualität hängt auch davon ab, wie sicher sich die Bewohner in ihrer Wohnung und in ihrer Wohngegend fühlen. In der Zusatzbefragung „Lebensbedingungen“ wurde dazu ermittelt, wie sicher sich jemand fühlt, wenn er/sie in der Nacht allein in der Wohnung oder allein draussen in der Gegend ist resp. einmal sein sollte (falls die Person nicht allein lebt). Unterschieden wurden vier Grade des Sicherheitsgefühls: sehr sicher, ziemlich sicher, ziemlich unsicher, sehr unsicher.

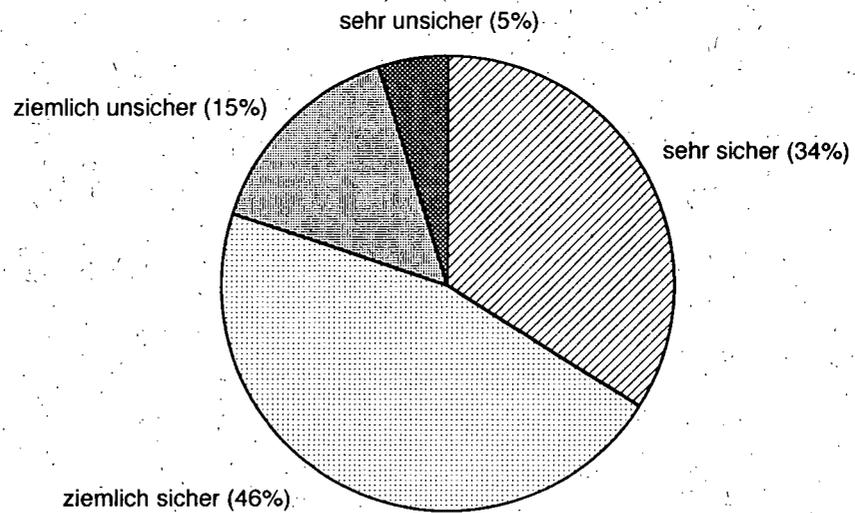
Innerhalb ihrer Wohnung fühlen sich die allermeisten Bewohner sehr sicher (52%) oder zumindest ziemlich sicher (42%). Lediglich 4% fühlen sich ziemlich unsicher, 2% sehr unsicher. Diese Einschätzung gilt für alle Altersgruppen, für Mieter wie für Wohnungseigentümer, in städtischen und ländlichen Gebieten und in den Grossregionen. Nur ausländische Mieter fühlen sich etwas weniger sicher (sehr sicher 43%, 5% ziemlich unsicher, 4% sehr unsicher). Für die allermeisten Bewohner der Schweiz ist ihre Wohnung ein sicherer Ort.

Abb. 13.5 Beurteilung der Sicherheit in der Wohnung und der Wohnumgebung 1998

In der Wohnung



in der Wohnumgebung



Die Sicherheit der Wohngegend wird gesamthaft tiefer eingestuft als die Sicherheit der Wohnung. Doch vier Fünftel der Bewohner empfinden ihre Wohngegend in der Nacht als sehr sicher (34%) oder ziemlich sicher (46%). Auf der anderen Seite fühlen sich dort 15% ziemlich unsicher, 5% sogar sehr unsicher.

Häufiger unsicher fühlen sich insbesondere ältere Personen ab 65 Jahren (ziemlich unsicher 24%, sehr unsicher 6%) und Ausländer (ziemlich unsicher 16%, sehr unsicher 9%).

In ländlichen Gebieten wird die Wohngegend als sicherer empfunden als in städtischen Gebieten. Ziemlich oder sehr unsicher fühlen sich in ländlichen Gebieten 14% der Bewohner, in städtischen Gebieten 22%. Zwischen Grossstädten, deren Umland und mittelstädtischen Agglomerationen bestehen dabei keine Unterschiede.

In ländlicher Wohnumgebung fühlen sich Mieter und Eigentümer gleich sicher, in ihren städtischen Quartieren sind dagegen Mieter unsicherer als Eigentümer (ziemlich oder sehr unsicher: Mieter 23%; Eigentümer: 18%).

Zwischen den Grossregionen bestehen keine ausgeprägten Unterschiede.

13.5 Aspekte der sozialen Integration

Kontakte und eine gute soziale Integration sind Teile der Wohnqualität. Die erhobenen Angaben zu den Freizeitaktivitäten und zur Beteiligung am Vereinsleben geben darauf Hinweise. Rückschlüsse auf die gesamthafte Qualität der sozialen Integration in einer zunehmend heterogenen Gesellschaft sind damit nicht möglich.

Häufigkeit von Freizeitaktivitäten

Aus dem Freizeitverhalten lassen sich gewisse Hinweise ableiten, wie sich Bewohner sozial integrieren. Wie häufig sind nun solche Sozialkontakte? Relevante Freizeitaktivitäten sind hier insbesondere

- das Zusammensein mit Freunden und Kollegen
- Ausgehen, unter den Leuten sein
- aktiv Sport treiben
- Kurse, Weiterbildung
- sich aktiv kulturell betätigen (Musik, Theater spielen etc.).

Weitere abgefragte Freizeitaktivitäten (Kino, Disco/Dancing, klassische Kulturveranstaltungen, Jazz/Rock) werden hier vernachlässigt, weil sie viel seltener besucht werden – oder allein ausgeübt werden (z. B. Bücher lesen, Ausruhen).

Geht man von diesen Freizeitaktivitäten aus, dann gibt es wenig isolierte Personen. Drei Viertel sind wenigstens einmal pro Woche mit Freunden oder Kollegen zusammen und zwei Drittel gehen aus und unter die Leute. Vor allem Jüngere und Alleinlebende, zumal in den Grossstädten, tun das noch häufiger.

Daneben ergeben sich Kontakte aus sportlicher oder kultureller Betätigung oder durch Kursbesuche:

- Viele betreiben regelmässig aktiv Sport. Jüngere (unter 30 Jahre) tun das etwas häufiger, über die Hälfte sogar wöchentlich. Unter den Älteren (über 65 Jahre) gilt das immer noch für jeden Dritten.
- Jeder Fünfte besucht Kurse und Weiterbildungsveranstaltungen, unter den Jüngeren sogar jeder Vierte, unter den Älteren jeder Zehnte, dies eher in den grossstädtischen Gebieten als auf dem Land.
- Kulturell betätigt sich ein Sechstel der Bevölkerung vor allem in Musik- und Theatergruppen, gleichmässig über alle Altersgruppen und die städtischen und ländlichen Gebiete verteilt.

Zwischen Mietern und Eigentümern bestehen geringfügige Unterschiede. Sie ergeben sich aus der unterschiedlichen Altersstruktur und Verteilung auf städtische und ländliche Gebiete. Der allergrösste Teil der Bevölkerung ist somit durch diese vielfältigen Beziehungen mit wöchentlichen oder wenigstens monatlichen Teilnahmen mehr oder minder intensiv in das Sozialleben integriert.

Diesen stehen jedoch 1–2% der Bevölkerung gegenüber, die sehr isoliert leben. Sie gehen nie in den Ausgang, haben selten Kontakt mit Freunden oder Kollegen und betätigen sich weder sportlich noch kulturell. Das sind vor allem ältere Personen über 50 Jahre aus kleinen und grösseren Haushalten mit mittleren und tiefen Einkommen, Mieter ebenso wie Eigentümer. Hochgerechnet sind das immerhin an die 100'000 Personen, die dermassen zurückgezogen wohnen.

Beteiligung am Vereinsleben

Insgesamt sind über 40% aller Bewohner über 15 Jahren Mitglied eines oder mehrerer Vereine. Mit Abstand an erster Stelle rangieren die Sportvereine, gefolgt von Musikvereinen, politischen Organisationen, kirchlichen Gruppen sowie Frauenorganisationen/Männergruppen und zahllosen anderen Organisationen mit tieferen Quoten. Jedes fünfte Vereinsmitglied ist sogar in mehreren Vereinen/Bereichen engagiert.

Das reichhaltige Vereinsleben in der Schweiz bezieht alle Altersgruppen in glei-

chem Masse ein. Altersabhängig ist dagegen die Art des Vereins, dem sich jemand anschliesst. Sportvereine sind eher für die Jungen, politische, kirchliche und ähnliche Organisationen eher für die mittleren und höheren Altersgruppen. Allein Musikvereine sind für alle Altersgruppen gleich attraktiv.

Der Zeitaufwand für die Vereinstätigkeit ist gross. Rund 60% der Mitglieder treffen sich mindestens einmal wöchentlich, weitere 25% mindestens einmal monatlich. Die jungen Vereinsmitglieder (15–19 Jahre) treffen sich sogar zu 90% wöchentlich, primär im Sportverein.

Wohneigentümer sind etwas stärker ins Vereinsleben integriert als Mieter. Jeder zweite Angehörige von Eigentümerhaushalten gehört einem oder mehreren Vereinen an; bei den Mieterhaushalten sind es rund 40%.

Ausländer sind nach diesem Kriterium schlechter integriert. Nur jeder vierte Ausländer ist Mitglied eines Vereins, etwas mehr unter den ausländischen Eigentümerhaushalten, jedoch nur jeder fünfte Mieter. Am wichtigsten sind für sie auch hier die Sportvereine, daneben Quartier- und Musikvereine sowie kirchliche Gruppen.

Eine kürzere oder längere Wohndauer hat keinen Einfluss, ob jemand einem Verein angehört. Dies gilt für Mieter wie Wohnungseigentümer. Dies kann ein Indiz sein, dass Vereine eine gewisse Funktion bei der Integration von Neuzuzüglern haben, auch wenn sie nur einen Teil der Bevölkerung erreichen.

Zwischen städtischen und ländlichen Gebieten bestehen nur bei den Angehörigen von Mieterhaushalten Unterschiede. Bei den Angehörigen von Eigentümerhaushalten ist die Quote der Vereinsmitglieder überall etwa gleich hoch (um 50%). In den Grossstädten ist nur jeder vierte Mieter Vereinsmitglied. Diese Quote steigt im Umland der Grossstädte und in den mittelstädtischen Agglomerationen auf knapp 40% an und erreicht in ländlichen Gebieten die Quote der Eigentümer. Unter den ausländischen Mieterhaushalten ist sie lediglich in den ländlichen Gebieten etwas höher (30%).

An den Grossregionen zeigen sich die kulturellen Unterschiede zwischen den Landesteilen. In der deutschen Schweiz ist der Anteil der Vereinsmitglieder generell höher (40–50%) als in der Région lémanique (35%) und im Tessin (30%), wieder abgestuft zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten.

Zusammenfassung

1. Die vorliegenden Angaben zum Freizeitverhalten und Vereinsleben beleuchten einzelne Aspekte der sozialen Integration der Bewohner. Eine umfassende Beurteilung ihrer sozialen Integration ist damit nicht möglich.

2. Über verschiedene Freizeitaktivitäten haben die allermeisten Bewohner regelmässig Sozialkontakte mit Freunden, Bekannten oder Kollegen. Lediglich 1–2% der Bewohner, darunter vor allem Ältere, führen ein sehr isoliertes Leben.
3. Die Vereine scheinen einen wichtigen Beitrag zur Integration der Wohnbevölkerung zu leisten. Sie erreichen rund 50% der Wohnbevölkerung aus allen Schichten, Altersgruppen und vor allem in den deutschsprachigen Landesteilen. Jedoch gerade in den Grossstädten mit ihrem hohen Mieter- und Ausländeranteil und ihrer relativ hohen Bevölkerungsfluktuation ist die Integrationswirkung der Vereine am geringsten.

Tab. 13.1 Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen in städtischen und ländlichen Gebieten 1998*)

Einrichtung Fusswegdistanz	Grossstädte	Umland der Grossstädte	mittelstädt. Agglom.	ländliche Gebiete	insgesamt
Tram-, Bushaltestelle					
1-3 Min.	65%	48%	53%	35%	48%
4-10 Min.	34%	43%	40%	40%	40%
10-20 Min.	1%	4%	4%	8%	5%
über 20 Min.	0%	2%	1%	7%	3%
Bahnhof					
1-3 Min.	5%	7%	6%	7%	6%
4-10 Min.	31%	30%	35%	29%	32%
10-20 Min.	35%	28%	31%	19%	27%
über 20 Min.	27%	32%	26%	40%	32%
Lebensmittelgeschäft					
1-3 Min.	45%	26%	27%	24%	28%
4-10 Min.	49%	56%	56%	49%	53%
10-20 Min.	5%	14%	12%	15%	12%
über 20 Min.	1%	4%	4%	12%	6%
Postbüro					
1-3 Min.	22%	15%	14%	19%	17%
4-10 Min.	65%	56%	58%	53%	57%
10-20 Min.	12%	23%	23%	19%	20%
über 20 Min.	1%	5%	5%	10%	6%
Grünzone (Park, Wald etc.)					
1-3 Min.	41%	47%	43%	62%	50%
4-10 Min.	44%	42%	40%	28%	36%
10-20 Min.	12%	8%	12%	6%	9%
über 20 Min.	3%	2%	5%	4%	4%
Kinderspielplatz					
1-3 Min.	53%	64%	49%	40%	49%
4-10 Min.	37%	27%	35%	34%	33%
10-20 Min.	6%	6%	9%	11%	9%
über 20 Min.	1%	2%	3%	11%	6%
Kindergarten, Kinderhort, Kinderkrippe					
1-3 Min.	26%	25%	21%	15%	20%
4-10 Min.	58%	50%	55%	42%	49%
10-20 Min.	10%	13%	15%	20%	16%
über 20 Min.	2%	8%	6%	20%	12%
Primarschule					
1-3 Min.	24%	19%	15%	17%	17%
4-10 Min.	61%	57%	59%	46%	54%
10-20 Min.	11%	17%	19%	23%	19%
über 20 Min.	2%	5%	6%	14%	9%
Jugendtreff					
1-3 Min.	11%	8%	5%	4%	6%
4-10 Min.	41%	29%	29%	21%	27%
10-20 Min.	15%	25%	21%	16%	19%
über 20 Min.	4%	13%	16%	29%	20%
Keine Angabe	30%	25%	29%	30%	29%

Quelle: EVE 98, eigene Berechnungen.

*)Rest: keine Angaben

Wohnzufriedenheit

14.1 Einführung

Wie zufrieden sind nun die Haushalte insgesamt und die Mieter- und Eigentümerhaushalte mit ihrer Wohnung und Wohnumgebung?

Die folgenden Aspekte der Wohnzufriedenheit sind dazu in der Verbrauchserhebung und der Zusatzerhebung „Lebensbedingungen“ erfasst worden:

- a) Wohnsituation generell
 - Wohnumgebung generell
- b) bezogen auf die Wohnung
 - Wohnungsgrösse
 - Wohnungskomfort
 - Kinderfreundlichkeit der Wohnung (nur Haushalte mit Kindern)
 - Gebäudeausstattung
 - Wohnkosten
 - Verhältnis zum Vermieter (nur Mieterhaushalte)
- c) bezogen auf das Wohnumfeld
 - Kinderfreundlichkeit der Wohnumgebung (nur Hh. mit Kindern)
 - Verhältnis zu den Nachbarn
 - soziale Kontakte zu Freunden und Bekannten
 - Freizeitqualitäten der Wohnumgebung
 - Verkehrssicherheit
 - Sicherheit und Schutz vor Kriminalität.

Andere abgefragte Merkmale, die nicht unmittelbar mit der Wohnung oder Wohnumgebung zu tun haben, werden hier nicht einbezogen.

Die Zufriedenheit wurde anhand einer Skala von 0 bis 10 Punkten ermittelt. 0 Punkte bedeutet „überhaupt nicht zufrieden“, 10 Punkte „sehr zufrieden“. Daraus wurden nach Prüfung der Daten fünf Gruppen gebildet:

- sehr zufrieden 10 Punkte
- weitgehend zufrieden 8–9 Punkte
- teilweise zufrieden 6–7 Punkte
- weniger zufrieden 4–5 Punkte
- nicht zufrieden 0–3 Punkte

Im Text werden nur drei Gruppen unterschieden: zufrieden (8–10), teilweise

zufrieden (6–7) und unzufrieden (0–5).

Wie sich gezeigt hat, beurteilen Mieter- und Eigentümerhaushalte ihre Wohnung und Wohnumgebung in den meisten Fällen recht unterschiedlich. Deshalb werden die Resultate für beide Gruppen separat dargestellt und miteinander verglichen.

14.2 Zufriedenheit mit der Wohnsituation und der Wohnumgebung insgesamt (Abb. 14.1)

Insgesamt 80% der Haushalte sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Das heisst jedoch auch, dass jeder fünfte Haushalt mehr oder minder viel auszusetzen hat. Die Wohnumgebung wird etwas schlechter beurteilt. Doch immer noch drei Viertel sind damit zufrieden.

Der Zufriedenheitsgrad ist unter den Eigentümern generell höher als unter den Mietern. Mit ihrer Wohnsituation sind über 90% der Eigentümerhaushalte zufrieden, mit ihrer Wohnumgebung kaum weniger, unabhängig davon, ob sie in städtischen oder ländlichen Gebieten wohnen.⁸

Auch Mieterhaushalte beurteilen ihre Wohnsituation und ihre Wohnumgebung ähnlich; jeweils drei von vier sind damit zufrieden. In den Grossstädten ist deren Anteil geringer, in ländlichen Gebieten höher. Dazwischen rangieren das Umland der Grossstädte und die mittelstädtischen Agglomerationen.

14.3 Zufriedenheit mit der Wohnung (Abb. 14.2)

Die meisten Eigentümerhaushalte schätzen Komfort, Grösse und Kinderfreundlichkeit ihrer Wohnung, etwas weniger die Gebäudeausstattung. Am geringsten, aber immer noch hoch ist die Zufriedenheit mit den Wohnkosten. Diese Beurteilungen sind in städtischen und ländlichen Gebieten sehr ähnlich.

Der Zufriedenheitsgrad der Mieterhaushalte ist wieder geringer. Die überwiegende Mehrheit ist zwar mit Grösse, Kinderfreundlichkeit und Komfort sowie mit ihrem Verhältnis zum Vermieter und den Wohnkosten zufrieden, am wenigsten mit der Gebäudeausstattung. Auf der anderen Seite gibt es durchwegs einen merklichen Anteil kritischer Stimmen, die weniger oder gar nicht zufrieden sind.

⁸ In den Grossstädten ist die Zahl der erfassten Eigentümerhaushalte für signifikante Aussagen zu gering.

Abb. 14.1 Zufriedenheit der Mieter- und Eigentümerhaushalte mit ihrer Wohnsituation und Wohnumgebung 1998

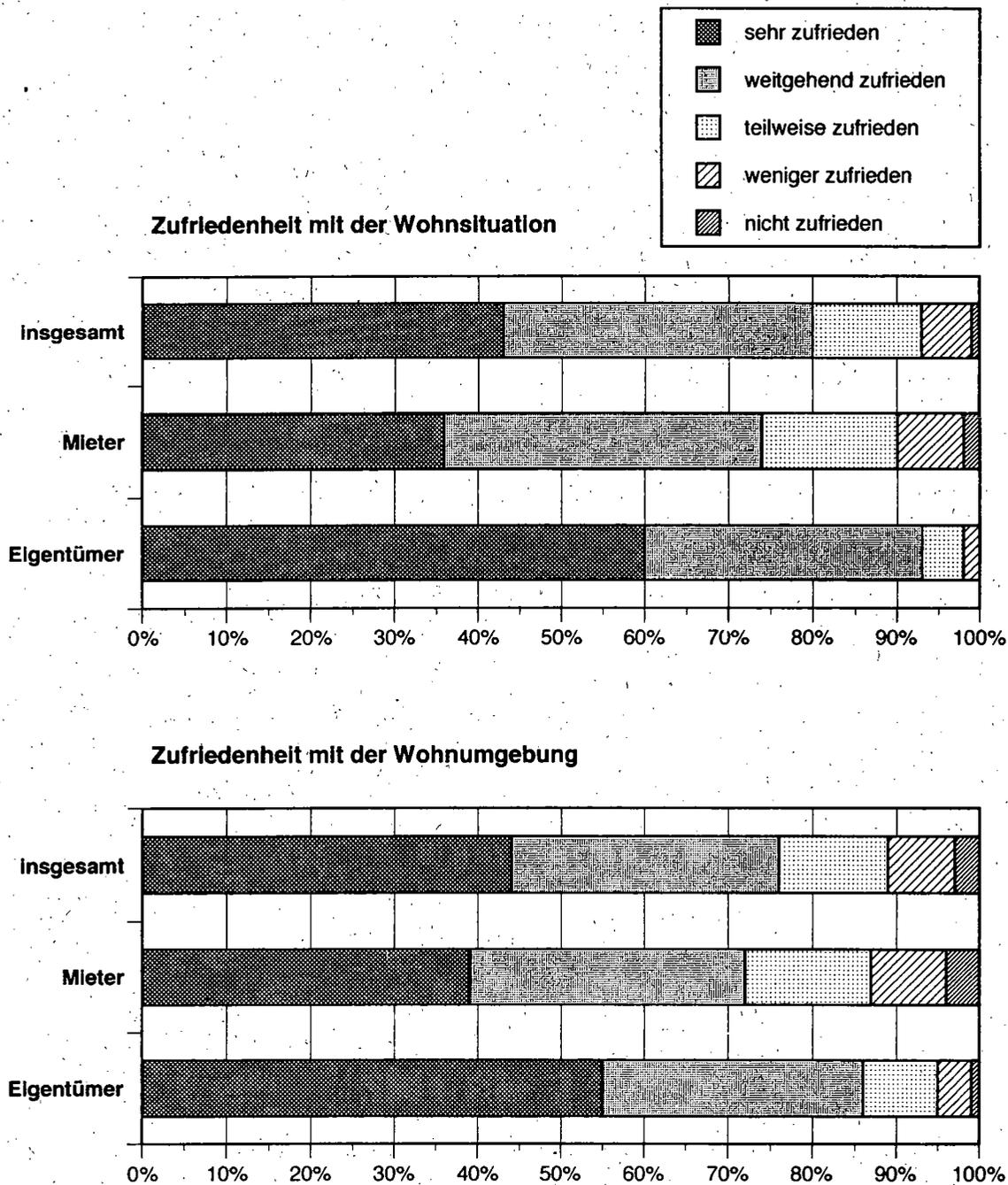
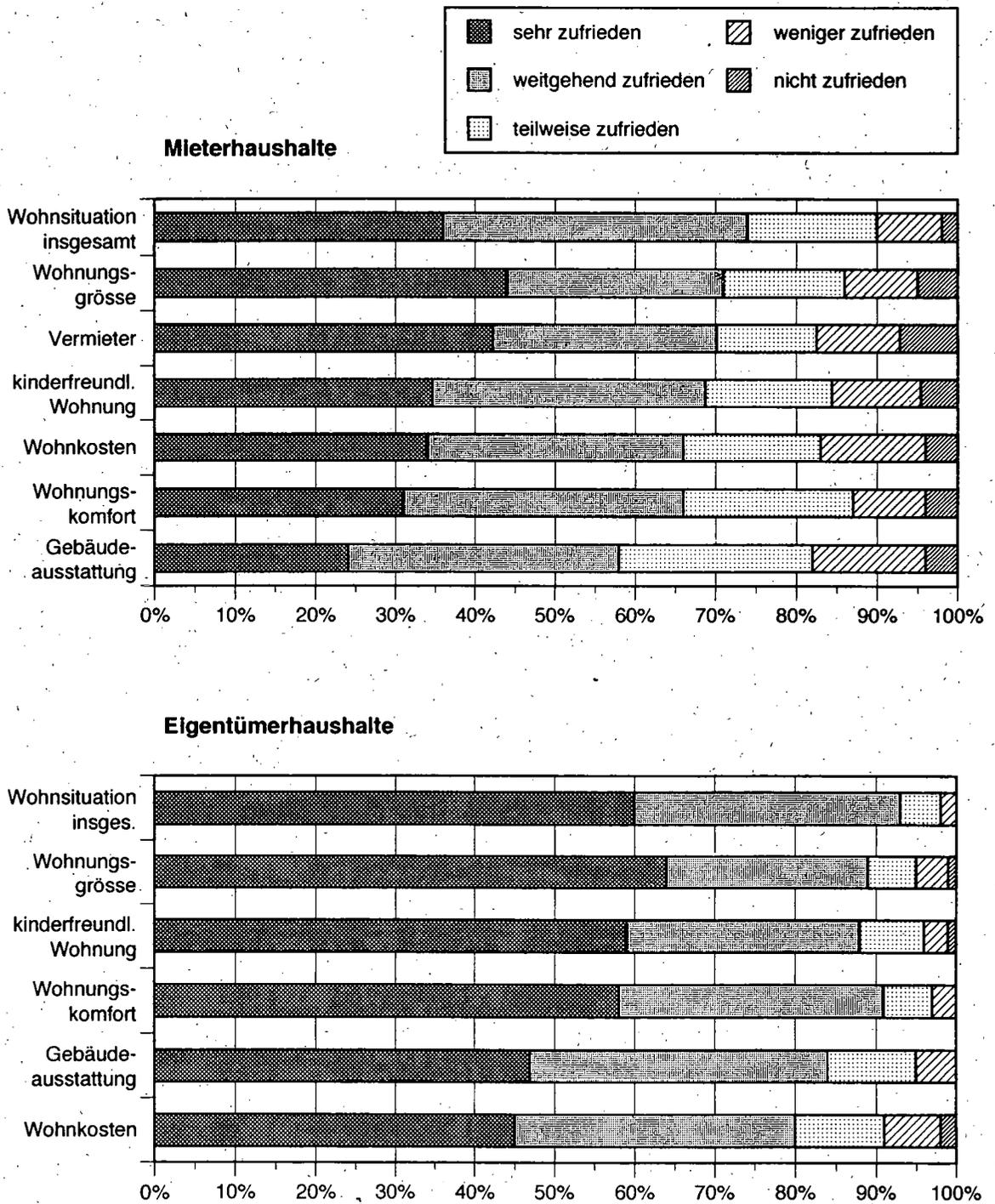


Abb. 14.2 Zufriedenheit der Mieter- und Eigentümerhaushalte mit Merkmalen ihrer Wohnung 1998



So bemängelt etwa jeder sechste Mieterhaushalt die Gebäudeausstattung, das Verhältnis zum Vermieter, die Wohnkosten oder die Kinderfreundlichkeit seiner Wohnung und etwa jeder achte den Wohnkomfort und die Wohnungsgrösse.

Die grössten Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Gebieten bestehen beim Urteil über die Kinderfreundlichkeit der Wohnungen; in den Grossstädten ist etwa jeder fünfte Mieterhaushalt (mit Kindern) damit unzufrieden, in den ländlichen Gebieten nur etwa jeder zehnte. Mittelstädtische Agglomerationen und das Umland der Grossstädte rangieren dazwischen.

Zwischen den unterschiedenen Vermieterkategorien zeigen sich keine signifikanten Unterschiede, gleich ob es Private, Genossenschaften oder andere sind.

14.4 Zufriedenheit mit der Wohnumgebung (Abb. 14.3)

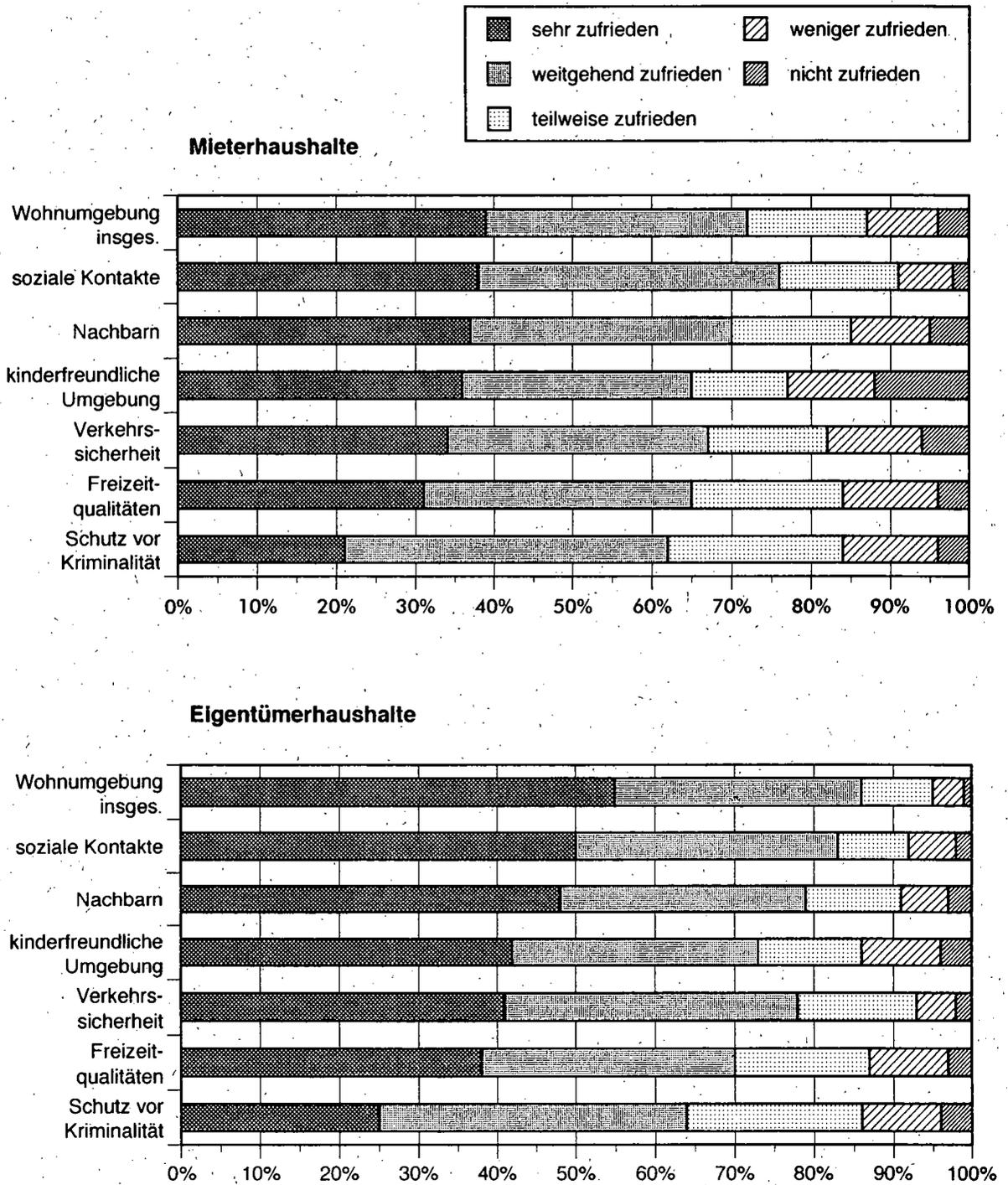
Die meisten Eigentümer- und drei Viertel der Mieterhaushalte sind mit ihrem Wohnumfeld zufrieden. Sie beurteilen ihr Wohnumfeld insgesamt etwas günstiger als einzelne Aspekte.

Am nächsten kommt dem die Zufriedenheit mit den Nachbarn und mit den sozialen Kontakten zu Freunden und Bekannten. Schlusslicht sind die Freizeitqualitäten und die Sicherheit im Wohnquartier.

Mit der Kinderfreundlichkeit der Wohnumgebung sind immer noch ca. drei Viertel der Eigentümerhaushalte (mit Kindern) und ca. zwei Drittel der Mieterhaushalte (mit Kindern) zufrieden. Kritische Stimmen kommen vor allem von grossstädtischen Mieterhaushalten.

Die Verkehrssicherheit wird insgesamt ähnlich beurteilt. Wiederum schneiden gesamthaft die Grossstädte am schlechtesten ab. Eigentümerhaushalte bemängeln sie jedoch eher in ländlichen Gebieten und mittelstädtischen Agglomerationen.

Abb. 14.3 Zufriedenheit der Mieter- und Eigentümerhaushalte mit Merkmalen ihrer Wohnungsbau 1998



14.5 Zusammenfassung

1. Insgesamt ist der grösste Teil der Haushalte mit ihrer Wohnung und Wohnumgebung zufrieden. Die Wohnung wird etwas besser beurteilt als die Wohnumgebung.
2. Eigentümerhaushalte sind mit ihrer Wohnung und Wohnumgebung deutlich zufriedener als Mieterhaushalte.
3. Der Grad der Wohnzufriedenheit der Mieter ist unabhängig davon, ob der Vermieter ein Privater, eine Genossenschaft oder sonst jemand ist.
4. In den Grossstädten ist die Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld am geringsten, in den ländlichen Gebieten am grössten.
5. Kritikpunkte der Mieterhaushalte sind insbesondere die Gebäudeausstattung, die Wohnkosten und das Verhältnis zum Vermieter sowie die Kinderfreundlichkeit der Wohnumgebung und die Verkehrssicherheit. Eigentümerhaushalte bemängeln vor allem die Verkehrssicherheit.

Tab. 14.1 Zufriedenheit der Eigentümer- und Mieterhaushalte mit ihrer Wohnsituation 1998

	Grad der Zufriedenheit					insgesamt
	sehr 10	weitgehend 8-9	teilweise 6-7	weniger 4-5	gar nicht 0-3	
Eigentümerhaushalte						
Wohnsituation insges.	60%	33%	5%	2%	0%	100%
Wohnungsgrösse	64%	25%	6%	4%	1%	100%
Wohnungskomfort	58%	33%	6%	3%	0%	100%
kinderfreundliche Wohnung	59%	29%	8%	3%	1%	100%
Gebäudeausstattung	47%	37%	11%	4%	0%	100%
Wohnkosten	45%	35%	11%	7%	2%	100%
Mieterhaushalte						
Wohnsituation insges.	36%	38%	16%	8%	2%	100%
Wohnungsgrösse	44%	27%	15%	9%	4%	100%
Wohnungskomfort	31%	35%	21%	9%	3%	100%
kinderfreundliche Wohnung	35%	34%	16%	11%	5%	100%
Gebäudeausstattung	24%	34%	24%	14%	4%	100%
Wohnkosten	34%	32%	17%	13%	4%	100%
Vermieter	42%	28%	12%	11%	7%	100%

Tab. 14.2 Zufriedenheit der Eigentümer- und Mieterhaushalte mit ihrer Wohnumgebung 1998

	Grad der Zufriedenheit					insgesamt
	sehr 10	weitgehend 8-9	teilweise 6-7	weniger 4-5	gar nicht 0-3	
Eigentümerhaushalte						
Wohnumgebung insges.	55%	31%	9%	4%	1%	100%
kinderfreundl. Wohnumgeb	48%	31%	12%	6%	3%	100%
Nachbarn	50%	33%	9%	6%	2%	100%
soziale Kontakte	41%	37%	15%	5%	2%	100%
Freizeitqualitäten	38%	32%	17%	10%	3%	100%
Verkehrssicherheit	42%	31%	13%	10%	4%	100%
Schutz vor Kriminalität	24%	39%	22%	9%	3%	100%
Mieterhaushalte						
Wohnumgebung insges.	39%	33%	15%	9%	4%	100%
kinderfreundl. Wohnumgeb	36%	29%	12%	11%	12%	100%
Nachbarn	37%	33%	15%	10%	4%	100%
soziale Kontakte	38%	38%	15%	7%	2%	100%
Freizeitqualitäten	31%	34%	19%	12%	4%	100%
Verkehrssicherheit	34%	33%	15%	12%	6%	100%
Schutz vor Kriminalität	20%	40%	21%	11%	4%	100%

Quelle: EVE 98, eigene Berechnungen.

Beziehung zwischen Wohnqualitäten und Wohnzufriedenheit

In welcher Beziehung stehen nun die verschiedenen Aspekte der Wohnqualität untereinander und welches Gewicht haben sie für die Wohnzufriedenheit? Lässt sich eine klare Ordnung und eine Rangfolge feststellen? Wo zeigen sich Gemeinsamkeiten, aber auch Unterschiede zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten und zwischen städtischen und ländlichen Gebieten?

Methodisch wurden dazu alle verfügbaren Daten mit Hilfe von Korrelations- und Faktorenanalysen miteinander in Beziehung gesetzt. Einheitliche Bezugsgrösse war die generelle Zufriedenheit mit der Wohnsituation.

15.1 Hauptkomponenten der Wohnzufriedenheit

Für Mieter- und Eigentümerhaushalte lässt sich die Wohnzufriedenheit klar in die folgenden Hauptkomponenten unterteilen. Sie sind nach ihrem Gewicht geordnet.

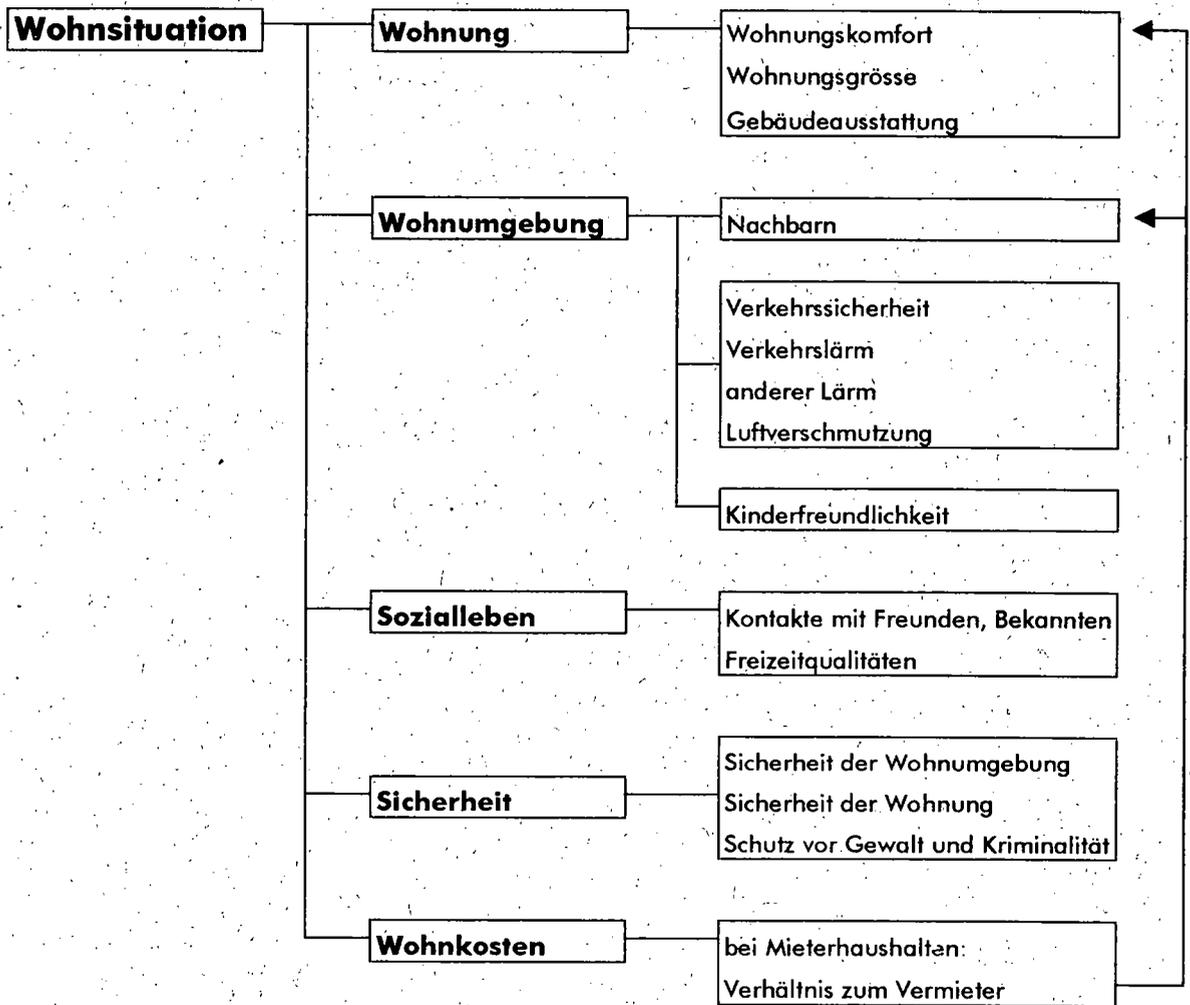
- (1) Qualitäten der Wohnung und des Wohngebäudes
- (2) Wohnkosten (Mieterhaushalte)
- (3) Qualitäten der Wohnumgebung
- (4) Sozial- und Freizeitleben
- (5) Sicherheit und Schutz vor Gewalt
- (6) Wohnkosten (Eigentümerhaushalte).

Diese Rangordnung ist einleuchtend; sie wird hier durch umfassende empirische Daten untermauert.

Die Wohnkosten kommen zweimal vor, weil sie für Mieter- und für Eigentümerhaushalte in einem anderen Zusammenhang stehen und daher einen ganz unterschiedlichen Stellenwert haben.

Wenn man nach weiteren Merkmalen wie Alter, Nationalität, Haushaltsgrösse oder Landesteilen differenziert, ergibt sich immer die gleiche Grundordnung. Die Gewichte verschieben sich etwas, ohne die Rangfolge zu verändern.

Abb. 15.1 Hauptkomponenten der Wohnzufriedenheit



Andere Aspekte wie die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen oder die aktive Beteiligung am öffentlichen und Vereinsleben stehen dagegen in keinem statistisch erkennbaren Zusammenhang mit der Wohnzufriedenheit. Das mag daran liegen, dass in den allermeisten Fällen die Versorgungseinrichtungen zu Fuss oder zumindest mit dem Auto – was hier gar nicht erfasst wurde – gut erreichbar sind. Die Beteiligung am Vereinsleben mag bei einer umfassenden Beurteilung der Wohnqualitäten bedeutsam sein. Hier bezog sich die Wohnzufriedenheit dagegen vor allem auf die Wohnung und das Wohnumfeld, wo dieser Aspekt des Soziallebens weniger gewichtig zu sein scheint. Die Art der Fragestellung mag diese Ergebnisse beeinflusst haben.

15.2 Die Zuordnung einzelner Aspekte zu den Hauptkomponenten (Abb. 15.1)

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation hängt vor allem von Qualitäten der Wohnung ab: dem Wohnungskomfort, der Wohnungsgrösse und der Gebäudeausstattung. Die Kinderfreundlichkeit der Wohnung steht zwar auch mit den Wohnungsqualitäten, aber vor allem mit Qualitäten des Wohnumfeldes in Beziehung.

An zweiter Stelle hängt die Wohnzufriedenheit von den Qualitäten der Wohnumgebung ab. Diese setzen sich aus drei Unterkomponenten zusammen, einer sozialen, einer Umwelt- und einer Nutzungskomponente:

- a) dem Verhältnis zu den Nachbarn,
- b) der Verkehrssicherheit und Betroffenheit von Verkehrslärm, Luftverschmutzung und anderem Lärm und
- c) wie kinderfreundlich die Wohnumgebung ist.

Eine dritte Dimension der Wohnsituation betrifft das Sozial- und Freizeitleben, ausgedrückt vor allem durch die Kontakte mit Freunden, Kollegen und Bekannten sowie die Freizeitqualitäten der Wohnumgebung.

Eine vierte Dimension betrifft die Sicherheit der Wohnung und vor allem des Wohnumfeldes. Sie steht in einer schwachen Beziehung zur Wohnzufriedenheit, wohl weil die Sicherheit gesamthaft als hoch eingestuft wird.

Die Wohnkosten bilden eine weitere Dimension. Sie lassen sich nicht generell einordnen. Davon handelt der nächste Abschnitt.

15.3 Unterschiede zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten

Der Hauptunterschied besteht darin, dass die Wohnkosten für Mieter- und für Eigentümerhaushalte jeweils einen ganz anderen Stellenwert haben.

Für Eigentümerhaushalte ist die Zufriedenheit mit den Wohnkosten weitgehend unabhängig davon, wie die Qualitäten der Wohnung und des Wohnumfeldes beurteilt werden. Die Wohnkosten sind ein Faktor, der jedoch wenig mit dem Grad der Wohnzufriedenheit zu tun hat. Das ist einsichtig; denn der Eigentümer selbst ist für seine Wohnungs- und Wohnlagequalitäten zuständig, auch wenn er dabei die Kostenfolgen berücksichtigen muss.

Für Mieterhaushalte haben die Wohnkosten eine viel zentralere Bedeutung. Sie sind der Gegenwert für die gebotenen Wohnungs- und Wohnumfeldqualitäten. Ein Schlüsselfaktor ist dabei die Zufriedenheit mit dem Vermieter. Das Verhältnis zu ihm beeinflusst relativ stark, wie die gebotenen Wohnungs- und Wohnumfeldqualitäten und die Wohnkosten beurteilt werden. Auf die Umfeldqualitäten kommt es dabei vor allem in den Grossstädten, weniger in den ländlichen Gebieten an.

Ein zweiter Unterschied zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten besteht darin, welches die kritischen Komponenten des Wohnumfeldes sind. Er resultiert aus den unterschiedlichen Wohnlagen beider Gruppen und ist in den Grossstädten ausgeprägter als in den übrigen Gebieten. Für Mieterhaushalte, die ja vorwiegend in städtischen Gebieten leben, sind der Verkehr, seine Gefahren und Immissionen stärker spürbar. Verkehrssicherheit, Verkehrslärm und Luftverschmutzung stehen für sie daher in einem relativ engen Zusammenhang, der auch mit sonstigen Lärmbelastungen verbunden ist. Für Eigentümerhaushalte sind dagegen Luftverschmutzung und sonstige Lärmbelastungen (z. B. Fluglärm) einerseits und Verkehrssicherheit und Verkehrslärm zwei relativ unabhängige Komponenten ihrer Umweltqualitäten.

Auch die Kinderfreundlichkeit der Wohnung und Wohnumgebung wird lageabhängig von Eigentümer- und Mieterhaushalten etwas unterschiedlich beurteilt. Für Mieterhaushalte mit Kindern ist die kinderfreundliche Wohnumgebung an sich ein Schlüsselfaktor für die Wohnzufriedenheit. Er steht in Verbindung mit der Kinderfreundlichkeit der Wohnung, dem Verhältnis zu den Nachbarn, der Nähe zum Spielplatz und nicht zuletzt zur Verkehrssicherheit. Für Eigentümerhaushalte – zumeist mit eigenem Garten – drückt sich die Kinderfreundlichkeit der Wohnumgebung an erster Stelle in der Verkehrssicherheit aus.

15.4 Der Zusammenhang zwischen Wohnungsausstattung und Wohnzufriedenheit

Bestehen irgendwelche Zusammenhänge zwischen den Ausstattungsmerkmalen der Wohnungen und der Wohnzufriedenheit? Das ist nicht der Fall.

Wie sich gezeigt hat, ist das Ausstattungsspektrum der Eigentümerwohnungen sehr gross. Die Wohnzufriedenheit der Eigentümer ist dagegen einheitlich positiv. Die Mietwohnungen sind dagegen – abgesehen von der Wohnungsgrösse – recht einheitlich ausgestattet. Doch die Urteile der Mieter über ihre Wohnungen weichen viel stärker voneinander ab.

Daher lassen sich auch keine signifikanten Zusammenhänge zwischen Wohnungsausstattung und Wohnzufriedenheit finden. Heute sind wohl differenzierte oder auch andere Wohnungsmerkmale für die Wohnzufriedenheit massgebend.

15.5 Exkurs: Mietbelastung und Zufriedenheit mit den Wohnkosten (Tab. 15.1)

Zeigen die Umfrageresultate einen Zusammenhang zwischen der Zufriedenheit mit den Wohnkosten und der effektiven Mietbelastung der Haushalte?

Um Missverständnisse zu vermeiden, muss von vornherein darauf hingewiesen werden, dass die Zufriedenheit mit den Wohnkosten nicht mit einer subjektiven Einschätzung der Mietbelastung gleichgesetzt werden kann. Wie die Analysen gezeigt haben, werden die Wohnkosten vor allem in Relation gesetzt zu den gebotenen Wohnungs- und Wohnumfeldqualitäten, dagegen viel weniger zum Haushaltseinkommen. Die Zufriedenheit mit den Wohnkosten sagt somit zunächst etwas darüber aus, wie preiswürdig eine Wohnung ist, und nicht wie stark das Haushaltsbudget durch die Wohnausgaben belastet wird.

Eine hohe Zufriedenheit mit den Wohnkosten ist tendenziell mit einer tieferen Mietbelastung verbunden. Bei hohen Mietbelastungen ist der Anteil der unzufriedenen Haushalte grösser und jener der zufriedenen geringer. Umgekehrt verhält es sich bei geringen Mietbelastungen mit einem überproportionalen Anteil zufriedener Haushalte. Insofern besteht zumindest ein indirekter Zusammenhang zwischen Mietbelastung und der subjektiven Einschätzung der Wohnkosten.

Aber zugleich gibt es Haushalte, die trotz tiefen Mietbelastungen mit ihren Wohnkosten unzufrieden sind und umgekehrt Haushalte mit hohen Mietbelastungen, die ihre Wohnkosten angemessen finden. So sind über die Hälfte der

Haushalte mit einer Mietbelastung über 25% mit ihren Wohnkosten zufrieden. Unter den Älteren (über 65 Jahre) ist der Anteil höher, trotz ihres im Durchschnitt tieferen Einkommens, unter den Jüngeren (bis 39 Jahre) etwas geringer.

Ein entscheidender Faktor ist die Höhe des Haushaltseinkommens. Je tiefer das Einkommen ist, umso eher ist eine geringe Zufriedenheit mit den Wohnkosten mit einer hohen Mietbelastung verbunden (vgl. Tab. 15.1). Bei knappen Finanzen läuft die Wohnzufriedenheit also vor allem über den Geldbeutel; bei höheren Einkommen kommen andere Wohnqualitäten stärker zum Tragen.

Der relativ hohe Anteil Älterer (über 65 Jahre), die trotz einer überdurchschnittlichen Mietbelastung (über 25%) mit ihren Wohnkosten zufrieden sind, könnte einen Hinweis liefern, dass der kritische Schwellenwert der Mietbelastung für diese Gruppe allenfalls etwas höher liegt, auch dank ihrer in letzter Zeit gestiegenen Einkommen.

15.6 Zusammenfassung

1. Die Wohnzufriedenheit lässt sich einheitlich auf fünf Komponenten beziehen. Dem Gewicht nach geordnet sind das die Qualitäten der Wohnung und des Wohnumfeldes, das Sozial- und Freizeitleben, die Sicherheit und in einer Sonderstellung die Wohnkosten.
2. Die Wohnkosten haben für Mieterhaushalte einen viel höheren Stellenwert als für Eigentümerhaushalte. Das Verhältnis zum Vermieter beeinflusst relativ stark, wie die Wohnkosten als Gegenwert für die gebotenen Wohn- und Wohnumfeldqualitäten beurteilt werden.
3. Die Zufriedenheit mit den Wohnkosten steht vor allem bei Haushalten mit sehr tiefen Einkommen in einem engeren Zusammenhang mit der Höhe der Mietbelastung. Bei höheren Einkommen kommen andere Wohnqualitäten stärker zum Tragen.
4. Die Mieterhaushalte, die ja vorwiegend in städtischen Gebieten wohnen, reagieren sensibler auf die vorgefundenen Qualitäten der Wohnumgebung. Die Kinderfreundlichkeit hängt für sie vor allem von der Wohnumgebung, weniger von der Wohnung selbst ab.

Tab. 15.1 **Beziehung zwischen Mietbelastung und Zufriedenheit mit den Wohnkosten nach Einkommensklassen 1998**

Hh.-Einkommen	Netto-Mietbelastung	Grad der Zufriedenheit mit den Wohnkosten					insgesamt
		gar nicht 0-3	weniger 4-5	teilweise 6-7	weitgehend 8-9	sehr 10	
<4000 Fr.	0-15%	0%	4%	8%	14%	14%	11%
	15-<25%	9%	16%	25%	38%	50%	37%
	>25%	91%	81%	67%	48%	36%	52%
	insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4000-<6000 Fr.	0-15%	7%	14%	17%	32%	40%	28%
	15-<25%	63%	65%	62%	55%	51%	57%
	>25%	30%	21%	21%	13%	9%	15%
	insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
6000-<8000 Fr.	0-15%	28%	42%	47%	51%	72%	54%
	15-<25%	58%	53%	45%	45%	25%	41%
	>25%	14%	5%	7%	4%	3%	5%
	insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Beurteilung insgesamt		4%	13%	17%	32%	34%	100%

Quelle: EVE 98, eigene Berechnungen.

Methodischer Anhang

Datenbasis und Vorgehen

16.1 Datenbasis

Die Verbrauchserhebung 1998 des Bundesamtes für Statistik und die Zusatzerhebung „Lebensbedingungen“ bilden die Datenbasis dieses Berichtes. Die Daten wurden mit den üblichen Datenschutzauflagen vom Bundesamt für Statistik zur Verfügung gestellt.

In der Verbrauchserhebung wurden insgesamt 9295 Haushalte befragt, darunter 5827 Mieter- und 3367 Eigentümerhaushalte; der kleine Rest sind Pächter oder Bewohner von Dienst- und Freiwohnungen. Daraus stammen die Angaben zu den Haushaltsmerkmalen, den Mietausgaben und den Haushaltseinkommen.

Die Zusatzerhebung „Lebensbedingungen“ wurde bei etwa jedem zweiten Haushalt, der sich an der Verbrauchserhebung beteiligte, durchgeführt. Sie liefert u. a. Angaben zur Wohnzufriedenheit und zur subjektiven Einschätzung der Wohnverhältnisse. Insgesamt liegen dazu Auskünfte von 4368 Haushalten vor.

Diese Zusatzerhebung hat sich zwar an einzelne Haushaltsangehörige gerichtet, die nicht in jedem Fall mit der haushaltsführenden Person identisch waren. Für den Zweck dieser Auswertungen wurden beide Erhebungen gleichwertig behandelt und die Daten aufeinander bezogen. Denn nur so war es möglich, ein umfassendes Bild über die Wohnverhältnisse zu erhalten.

16.2 Nachgewichtung

Bereits bei der Auswertung der Verbrauchserhebung 1990 hatte es sich als notwendig erwiesen, die Daten nochmals nachzugewichten, um für die spezifische Fragestellung der Mietbelastungen zu einer möglichst repräsentativen Datenbasis zu gelangen. Denn die Haushaltsgruppen mit tendenziell hoher Mietbelastung waren systematisch untervertreten. Die Volkszählung 1990 bot seinerzeit eine aktuelle Vergleichsbasis. Vergleichskategorien waren die Unterscheidung in Mieter/Eigentümer, Erwerbstätigkeit, Ausbildung und Haushaltstypen. Dieses Vorgehen hatte sich seinerzeit bewährt. Die Einkommensverteilung wurde nach unten korrigiert, während die bereits repräsentativen Mietpreisstrukturen fast unverändert blieben.

Die Daten der Verbrauchserhebung 1998 wurden daher nach dem gleichen Verfahren überprüft und nachgewichtet. Damit wurde auch die Vergleichbarkeit mit den früheren Daten gesichert. Vergleichsbasis blieb mangels einer aktuelleren Alternative die Volkszählung 1990. Dies lässt sich rechtfertigen, weil die verwendeten Strukturmerkmale im Zeitablauf relativ stabil sind.

Die neuen Gewichtungsfaktoren wurden in sämtlichen Auswertungen der Verbrauchserhebung und der Zusatzerhebung „Lebensbedingungen“ verwendet. Dies war unumgänglich, um die Daten aufeinander beziehen zu können. Die hier veröffentlichten Resultate können daher geringfügig von anderen Auswertungen dieser Erhebungen abweichen.

16.3 Bereinigungen der Datensätze

Datenbereinigungen waren insbesondere für die Ermittlung der Mietbelastungen erforderlich. Analog zu 1990 wurden Haushalte mit Mietbelastungen über 60% ausgeschieden (28 Haushalte).

Auswertungen, in denen Daten aus der Haupterhebung und der Zusatzerhebung aufeinander bezogen sind, basieren immer auf dem reduzierten Datensatz der Zusatzerhebung; die nicht darin einbezogenen Haushalte mussten vernachlässigt werden.

16.4 Auswertungen

Sämtliche Auswertungen wurden vom Auftragnehmer durchgeführt, wobei die üblichen statistischen Verfahren eingesetzt wurden.

Die Mietbelastungen der Haushalte wurden als Quotient zwischen Netto- resp. Brutto-Mieten und den Haushaltseinkommen berechnet. Das Haushaltseinkom-

men entspricht in der Verbrauchserhebung immer dem Brutto-Haushaltseinkommen. Die durchschnittlichen Mietbelastungswerte ergeben sich aus dem Quotient der gewichteten Mieten und Einkommen.

Die Mietbelastungen sind systematisch auf der Basis der Netto- und der Brutto-Mieten ermittelt worden. Tatsächlich ist diese Unterscheidung nicht ganz eindeutig, weil überwälzbare Nebenkosten zum Teil in die (Netto-)Miete einbezogen werden.

Die Netto-Mietbelastungen sichern vor allem die Vergleichbarkeit mit früheren Auswertungen. Die Brutto-Mietbelastungen bilden dagegen die bessere Vergleichsbasis für künftige Erhebungen.

Die erhobenen Angaben zur Renovationstätigkeit erwiesen sich als zu wenig aussagekräftig. Wie sich gezeigt hat, sind Auskünfte von Mietern keine geeignete Basis zur Beurteilung der Renovationstätigkeit. Dazu fehlt diesen die Kompetenz und sie wechseln zu häufig die Wohnung.

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

17.1 Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 3.1	Verteilung der Netto- und Brutto-Mieten 1998	12
Abb. 3.2	Verteilung der Netto- und Brutto-Mieten nach Wohnungsgrösse 1998	13
Abb. 3.3	Entwicklung der Netto- und Brutto-Mieten 1990–1998 (zu laufenden Preisen)	15
Abb. 3.4	Entwicklung der Netto-Mietpreise 1990–1998 zu laufenden Preisen und zu Preisen von 1990	16
Abb. 3.5	Entwicklung der durchschnittlichen Netto-Mieten in städtischen und ländlichen Gebieten und den Grossregionen 1990–1998 (zu laufenden Preisen)	18
Abb. 3.6	Entwicklung der durchschnittlichen Netto-Mietpreise nach Wohnungsgrösse und Bauperiode 1990–1998 (zu laufenden Preisen)	19
Abb. 4.1	Verteilung der Brutto-Haushaltseinkommen der Mieter und Genossenschafter 1998	27
Abb. 4.2	Durchschnittliche Brutto-Haushaltseinkommen der Mieter und Genossenschafter nach Altersgruppen 1998	27
Abb. 4.3	Entwicklung der Einkommensverteilung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte 1990–1998	29

Abb. 4.4	Entwicklung der durchschnittlichen Brutto-Haushaltseinkommen nach Alter und Haushaltstyp 1990–1998 (zu laufenden Preisen)	30
Abb. 4.5	Entwicklung der durchschnittlichen Brutto-Haushaltseinkommen in städtischen und ländlichen Gebieten und in den Grossregionen 1990–1998 (zu lfd. Preisen)	32
Abb. 5.1	Verteilung der Netto- und Brutto-Mietbelastungen 1998	38
Abb. 5.2	Verteilung der Netto- und Brutto-Mietbelastungen auf Einkommensklassen 1998	39
Abb. 5.3	Netto-Mietbelastungsstrukturen der Altersgruppen und Haushaltstypen 1998	41
Abb. 5.4	Netto-Mietbelastungsstrukturen in städtischen und ländlichen Gebieten und Grossregionen 1998	42
Abb. 5.5	Entwicklung der Netto- und Brutto-Mietbelastungen 1990–1998	45
Abb. 8.1	Anteil der Haushalte mit Zweitwohnungen in Altersgruppen und Einkommensklassen 1998	60
Abb. 8.2	Hauptkategorien der Zweitwohnungen 1998	62
Abb. 8.3	Verteilung der Zweitwohnungen auf Mieter- und Eigentümerhaushalte 1998	62
Abb. 9.1	Anteil der privaten Wohnungsvermieter in Einkommensklassen und Altersgruppen 1998	70
Abb. 9.2	Erwerbsgruppen und räumliche Verteilung der privaten Wohnungsvermieter 1998	72
Abb. 13.1	Wohnflächen insgesamt und pro Person der Mieter- und Eigentümerhaushalte 1998	82
Abb. 13.2	Ausstattungsmerkmale der Wohnungen und Wohngebäude 1998	84

Abb. 13.3	Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen zu Fuss in der Schweiz 1998	89
Abb. 13.4	Störungen durch Lärm und Luftverschmutzung in städtischen und ländlichen Gebieten 1998	91
Abb. 13.5	Beurteilung der Sicherheit in der Wohnung und der Wohnumgebung 1998	94
Abb. 14.1	Zufriedenheit der Mieter- und Eigentümerhaushalte mit ihrer Wohnsituation und Wohnumgebung 1998	102
Abb. 14.2	Zufriedenheit der Mieter- und Eigentümerhaushalte mit Merkmalen ihrer Wohnung 1998	103
Abb. 14.3	Zufriedenheit der Mieter- und Eigentümerhaushalte mit Merkmalen ihrer Wohnumgebung 1998	105
Abb. 15.1	Hauptkomponenten der Wohnzufriedenheit	109

17.2 Verzeichnis der Tabellen

Tab. 3.1	Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise und der Median-Mieten 1990–1998 (zu laufenden Preisen und zu Preisen von 1990)	21
Tab. 3.2	Veränderung der Netto- und Brutto-Mietpreisverteilung 1990–1998 (zu laufenden Preisen und zu Preisen von 1990)	22
Tab. 3.3	Veränderung der durchschnittlichen Netto- und Brutto-Mieten in städtischen und ländlichen Gebieten 1990–1998 (zu laufenden Preisen)	23
Tab. 3.4	Veränderung der durchschnittlichen Netto- und Brutto-Mieten in den Grossregionen 1990–1998 (zu laufenden Preisen)	23
Tab. 3.5	Veränderung der durchschnittlichen Netto- und Brutto-Mieten nach Wohnungsgrösse 1990–1998 (zu laufenden Preisen)	24

Tab. 3.6	Veränderung der durchschnittlichen Netto- und Brutto-Mieten nach Bauperiode 1990–1998 (zu laufenden Preisen)	24
Tab. 3.7	Veränderung der Netto- und Brutto-Mietpreisverteilung nach Wohnungsgrösse 1990–1998 (zu laufenden Preisen)	25
Tab. 4.1	Veränderung der Einkommensverteilung der Mieterhaushalte 1990–1998 (zu laufenden Preisen und zu Preisen von 1990)	33
Tab. 4.2	Veränderung der Einkommensverteilung der Mieterhaushalte nach Altersgruppen 1990–1998 (zu laufenden Preisen und zu Preisen von 1990)	34
Tab. 4.3	Veränderung der Einkommensverteilung der Mieterhaushalte nach Haushaltstypen 1990–1998 (zu laufenden Preisen und zu Preisen von 1990)	35
Tab. 4.4	Veränderung der durchschnittlichen Haushaltseinkommen der Mieterhaushalte nach Alter und Haushaltstyp 1990–1998 (zu laufenden Preisen)	36
Tab. 4.5	Veränderung der durchschnittlichen Haushaltseinkommen der Mieterhaushalte in städtischen und ländlichen Gebieten und in den Grossregionen 1990–1998 (zu laufenden Preisen)	36
Tab. 5.1	Durchschnittliche Mietbelastungen, Netto-Mieten und Haushaltseinkommen nach Gebiets-, Haushalts- und Wohnungsmerkmalen 1998	50
Tab. 5.2	Verteilung der Netto- und Brutto-Mietbelastungen in Einkommensklassen 1998	51
Tab. 5.3	Veränderung der durchschnittlichen Netto- und Brutto-Mietbelastungen nach Gebiets-, Haushalts- und Wohnungsmerkmalen 1990–1998	52
Tab. 5.4	Veränderung der Mietbelastungsstrukturen und der Zahl der betroffenen Haushalte 1990–1998	53
Tab. 5.5	Veränderung der Netto-Mietbelastungsstrukturen in städtischen und ländlichen Gebieten 1990–1998	54

Tab. 5.6	Veränderung der Netto-Mietbelastungsstrukturen in den Grossregionen 1990–1998.	54
Tab. 5.7	Veränderung der Netto-Mietbelastungsstrukturen nach Altersgruppen und Haushaltstypen 1990–1998	55
Tab. 8.1	Haushalte mit Zweitwohnungen (gemietet oder im Eigentum) nach Haushalts- und Gebietsmerkmalen 1998	65
Tab. 8.2	Haushalte mit Zweitwohnungen nach Nationalität, Lage und Besitzart der Zweitwohnung 1998	66
Tab. 8.3	Entwicklung der Haushalte mit Zweitwohnungen und der Zweitwohnungen 1986–1998	67
Tab. 8.4	Eigentümer von Zweitwohnungen nach Besitzart der Erstwohnung, Nationalität und Lage der Zweitwohnung 1998	68
Tab. 9.1	Haushalte mit vermietetem Wohneigentum nach Haushalts- und Gebietsmerkmalen 1998	75
Tab. 13.1	Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen in städtischen und ländlichen Gebieten 1998	99
Tab. 14.1	Zufriedenheit der Eigentümer- und Mieterhaushalte mit ihrer Wohnsituation 1998	107
Tab. 14.2	Zufriedenheit der Eigentümer- und Mieterhaushalte mit ihrer Wohnumgebung 1998	107
Tab. 15.1	Beziehung zwischen Mietbelastung und Zufriedenheit mit den Wohnkosten nach Einkommensklassen 1998	114

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. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	N° de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	N° de commande	725.019 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen / Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	148 Seiten	Fr. 11.20	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 Willmann	160 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.022 f
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. 6.10	N° 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. 6.10	N° di ordinazione	725.027 i
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen / Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
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. 14.30	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. 14.30	N° 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. 15.30	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. 15.30	N° de commande	725.033 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung / Wohnungs-Bewertungs- System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements / Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	N° de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi / Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	N° di ordinazione	725.035 i

Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements / Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	N° 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. 9.20	N° 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. 13.25	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. 13.25	N° de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	N° 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. 15.30	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. 15.30	N° 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. 18.35	Bestell-Nummer	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. 18.35	N° de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen / Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs / Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	N° de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	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. 9.20	N° de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huisoud	136 pages	Fr. 18.35	N° 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. 9.20	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. 9.20	N° de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen / Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles / Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	N° 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. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	N° de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund / Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe / Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056 d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel / Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle / Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	164 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990 - 1992 / Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990 - 1992 / L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	N° de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau / Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d

Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs / Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	176 pages	Fr. 22.05	N° de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995 - 2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995 - 2010 / Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	N° de commande	725.060 f
Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz / Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	N° de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996 - 1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	44 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.062 d
Volume	62	1996	Programme 1996 - 1999 de la Commission de recherche pour le logement CRL	44 pages	Fr. 5.60	N° de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	N° de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	N° de commande	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs / Aktualisierung 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr. 12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume	65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements / Réactualisation 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr. 12.35	N° de commande	725.065 f
Band	66	1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1998	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	N° de commande	725.066 f
Band	67	1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung - Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1999	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété - Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	N° de commande	725.067 f

Band	68	1999	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69	2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer	725.069 d
Volume	69	2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.069 f
Volume	69	2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr. 20.00	N° di ordinazione	725.069 i
Band	70	2001	Wohnforschung 2001 - 2003 / Programm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	33 Seiten	Fr. 7.00	Bestell-Nummer	725.070 d
Volume	70	2001	Recherche sur le logement / Programme de la Commission de recherche pour le logement CRL	32 pages	Fr. 7.00	N° de commande	725.070 f
Band	71	2001	Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug	49 Seiten	Fr. 7.50	Bestell-Nummer	725.071 d
Volume	71	2001	La Cité Davidsboden à Bâle Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement	49 pages	Fr. 7.50	N° de commande	725.071 f
Band	72	2001	Mietzinsbeiträge Grundlagen und Musterlösungen	77 Seiten	Fr. 11.70	Bestell-Nummer	725.072 d
Volume	72	2001	L'aide au loyer Principes et modèles de solution	78 pages	Fr. 11.70	N° de commande	725.072 f
Band	73	2001	Mietbelastungen und Wohnverhältnisse Ergebnisse der eidg. Verbrauchserhebung 1998 Frohmut W. Gerheuser	133 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.073 d
Volume	73	2001	Charges locatives et conditions de logement Résultats de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998 Frohmut W. Gerheuser	134 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.073 f

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

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	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. 11.20	N° de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Homung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos	468 Seiten	Fr. 35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	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. 11.20	N° de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	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. 20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	N° de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d

Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d
Heft	25	1992	Die Hypothekarzins erhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.65	N° de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaisser les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchli, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen - billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgenuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt- und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:
BBL/EDMZ, 3003 Bern
(www.edmz.ch)
oder über den Buchhandel

Dépositaire:
EDMZ (diffusion)
3003 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:
EDMZ (distribuzione)
3003 Berna,
o attraverso le librerie