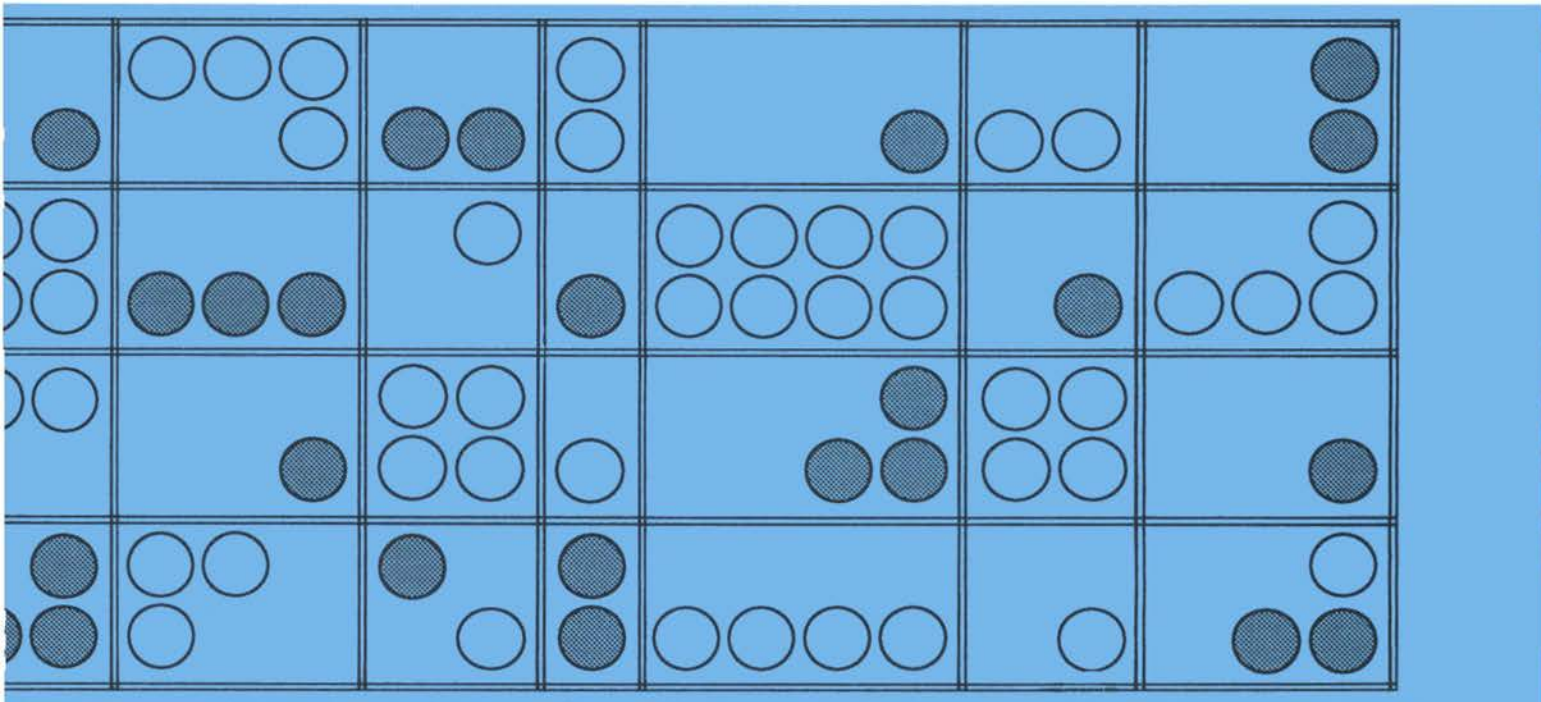


Frohmut Gerheuser

Miete und Einkommen 1990 - 1992

Die Wohnversorgung der Mieter- und
Genossenschafterhaushalte



In der Schriftenreihe Wohnungswesen werden Berichte der Forschungskommission Wohnungswesen sowie allgemeine Schriften des Bundesamtes für Wohnungswesen publiziert

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen, 3000 Bern 15
Postfach 38

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

Bestellnummer: 725.058 d

© by Bundesamt für Wohnungswesen, Bern 1995

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

Frohmut Gerheuser

Miete und Einkommen 1990 - 1992

**Die Wohnversorgung der Mieter- und
Genossenschafterhaushalte**

Schriftenreihe Wohnungswesen Band 58

Auftragnehmer:

Frohmut W. Gerheuser
Büro für Politikberatung und Sozialforschung
Baslerstrasse 40, 5200 Brugg

Verfasser:

Frohmut W. Gerheuser

Abschluss der Arbeit:

Januar 1995

Vorwort

Nach gut zehnjährigem Unterbruch legt die Forschungskommission Wohnungswesen (FWW) erneut eine Untersuchung vor, welche umfassend über die Wohnversorgung und insbesondere über die Wohnkostenbelastungen der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Auskunft gibt. Während die 1984 veröffentlichte Studie "Miete und Einkommen 1983" (Schriftenreihe Wohnungswesen Band 30) auf einer eigens dafür durchgeführten, telefonischen Haushaltbefragung basierte, konnte diesmal auf die Resultate aus der Volkszählung 1990 und aus den Verbrauchserhebungen 1990 bis 1992 zurückgegriffen werden. Diese umfangreichen Datensätze standen vollständig erst im Laufe des Jahres 1994 für die erforderlichen Spezialauswertungen zur Verfügung, wodurch sich die Verzögerung der Publikation erklärt. Dem für die Erhebungen zuständigen Bundesamt für Statistik sei an dieser Stelle ausdrücklich für die Zurverfügungstellung der Daten und die gute Zusammenarbeit gedankt.

Die Ergebnisse der Untersuchung unterstreichen einmal mehr die durchschnittlich gute Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte. Dies trifft für die Versorgung mit Wohnraum, aber auch für das Verhältnis von Wohnkosten und Einkommen zu. In der Tat weist die Studie durchschnittliche Wohnkostenbelastungen aus, die tiefer liegen, als die von früheren Untersuchungen errechneten. Wie im Bericht dargelegt wird, beruhen diese Differenzen jedoch nicht auf einer effektiven Abnahme der Wohnkostenbelastungen, sondern auf unterschiedlichen methodischen Ansätzen. Erfahrungsgemäss werden bei telefonischen Befragungen die monatlich regelmässig eingehenden Einnahmen oder das monatlich tatsächlich zur Verfügung stehende Einkommen genannt. Im Unterschied dazu wurde in der Verbrauchserhebung, aus der die hier verwendeten Einkommensangaben stammen, ein sehr weitgefasster Einkommensbegriff verwendet. Er umfasst alle im Laufe eines Jahres anfallenden Einkünfte, die sich aus Erwerbseinnahmen, Kapitalerträgen, Bezügen aus Nebenverdiensten, Untervermietungen etc. zusammensetzen und von denen weder Steuern und Sozialversicherungen noch andere unverzichtbare Ausgaben abgezogen sind. Aus verschiedenen Gründen war es leider nicht möglich, das tatsächlich verfügbare Einkommen als Bezugsgrösse für die Mietbelastung zu verwenden.

Obwohl also ein direkter Vergleich mit Studien aus den achtziger Jahren nicht möglich ist, werden deren Aussagen zur Verteilung der Belastungen auf die unterschiedlichen Haushaltstypen durch die vorliegende Analyse bestätigt. Wie vor zehn Jahren profitiert ein Grossteil der Haushalte von günstigen Mietbelastungen. Ihnen steht ein beträchtlicher Anteil mit hohen Belastungen gegenüber. Und nach wie vor sind in diesen "Risikogruppen" Haushalte von Personen im Rentenalter, von Alleinstehenden, Alleinerziehenden und jungen Familien übervertreten. Der Bericht gibt somit nicht nur einen wertvollen Ueberblick über die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte. Er zeigt auch, welche Haushalte auf sozialpolitische Massnahmen im Wohnbereich besonders angewiesen sind.

Bern, im Februar 1995

Bundesamt für Wohnungswesen

Inhaltsverzeichnis

	<i>Kurzfassung</i>	<i>I-VII</i>
1.	Einführung	1
2.	Vorgehen	9
3.	Mieter- und Genossenschafterhaushalte	17
4.	Einkommen der Haushalte	35
5.	Miet- und Genossenschaftswohnungen	47
6.	Mieten	57
7.	Wohnungsbelegung	71
8.	Mietbelastungen der Haushalte	89
9.	Wohnversorgung	119
10.	Die Entwicklung der Mietbelastung 1990-1992	141
11.	Schlussfolgerungen	149
 ANHANG		
	Definitionen der verwendeten Auswertungskategorien	153
	Bibliographie. Verwendete Dokumente und Berichte	155
	Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen	156

KURZFASSUNG

Die vorliegende Studie liefert einen detaillierten Überblick über die Wohnverhältnisse der Mieter- und Genossenschafterhaushalte in der Schweiz für das Jahr 1990 und über die Entwicklungstendenzen in den Jahren 1990–1992. Im Vordergrund steht dabei das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen. Die Arbeit schliesst an frühere Studien des Bundesamtes für Wohnungswesen zum gleichen Thema an und übernimmt deren bewährten Ansatz. Die präsentierten Resultate liefern somit Stoff, um die aktuelle wohnungspolitische Diskussion anzuregen und auf eine sicherere Grundlage zu stellen.

Datenbasis sind die Eidg. Volkszählung 1990 und die Verbrauchserhebungen des Bundesamtes für Statistik für die Jahre 1990 bis 1992. Trotz Nachgewichtungen bleibt eine gewisse Unsicherheit bestehen, ob Haushalte mit tiefen Einkommen in der Verbrauchserhebung repräsentativ erfasst sind. Ebenso erschwert der umfassende Einkommensbegriff der Verbrauchserhebung, der sich auf die Brutto-Einnahmen sämtlicher Haushaltsmitglieder vor jeglichen Abzügen bezieht, den Vergleich mit anderen Studien. Trotz dieser Vorbehalte kann die Datenbasis als aussergewöhnlich gut bezeichnet werden.

Mieter- und Genossenschafterhaushalte

Im Jahr 1990 wurden in der Schweiz insgesamt 1,86 Millionen Mieter- und Genossenschafterhaushalte mit rund 4 Millionen Personen gezählt. Das sind wie bis anhin zwei Drittel sämtlicher Privathaushalte in der Schweiz.

Kleinhaushalte mit ein oder zwei Personen überwiegen mit 70%. Allein 39% sind Einpersonenhaushalte. Nur 4% haben fünf und mehr Personen. Dementsprechend gering ist der Anteil der Familien mit 3 und mehr Kindern.

Je ein knappes Viertel wohnt in den Grossstädten und deren Umland, ein Drittel in den mittelstädtischen Agglomerationen (einschl. isolierten Städten), das letzte Fünftel in ländlichen Gebieten.

Auch wenn in den Grossstädten der Anteil der Einpersonen- und der Rentnerhaushalte höher liegt, haben sich die Haushaltsstrukturen landesweit weitgehend angeglichen. Insgesamt sind je etwa ein Viertel Paare und Paare mit Kindern, 5% sind Haushalte von Alleinerziehenden.

In zwei Dritteln der Mehrpersonenhaushalte sind mehr als eine Person erwerbstätig. Das gilt auch für 40% der Paare mit Kindern.

Haushaltseinkommen

Das Brutto-Haushaltseinkommen der Mieter- und Genossenschaftshaushalte lag 1990 im Durchschnitt bei 5'900 Franken im Monat. 50% der Haushalte hatten ein Einkommen unter 5100 Franken, ein Drittel unter 4000 Franken. Dem steht ein Fünftel der Haushalte mit Einkommen von teilweise weit über 8000 Franken gegenüber.

Einkommen unter 4000 Franken beziehen 75% der Rentnerhaushalte, ein Drittel der jüngeren Haushalte (unter 30 Jr.) und ebenfalls ein Drittel der Alleinerziehenden. Haushalte mit Einkommen unter 2000 Franken sind durchwegs nicht oder nicht mehr ins Erwerbsleben integriert. Haushalte mit Einkommen über 8000 Franken sind in den mittleren Altersgruppen (40–49 Jr.) und im Umland der Grossstädte übervertreten.

Miet- und Genossenschaftswohnungen

Das Gros der Wohnungen (62%) hat drei oder vier Zimmer. 29% sind Ein- und Zweizimmerwohnungen. Jede zehnte Wohnung hat fünf und mehr Zimmer; davon sind über die Hälfte ausgesprochene Grosswohnungen mit 120 und mehr Quadratmetern Wohnfläche.

Der Altwohnungsanteil (vor 1947 errichtet) ist in den Grossstädten und den ländlichen Gebieten relativ am grössten. Der zunehmende Siedlungsdruck auf die ländlichen Gebiete drückt sich darin aus, dass sie den höchsten Anteil an Woh-

nungen aus der Bauperiode 1986–1990 aufweisen.

Privatpersonen sind insgesamt die grösste Eigentümergruppe, in ländlichen Gebieten (68%) jedoch viel mehr als in den Grossstädten (38%). Die Wohnungsbestände der institutionellen Anleger konzentrieren sich auf die Grossstädte und deren Umland. In den Grossstädten selbst ist der Wohnungsanteil der Genossenschaften und der öffentlichen Hand relativ am höchsten.

Mieten

1990 hatte ein Drittel der Wohnungen eine Netto-Miete (ohne Nebenkosten) unter 600 Franken. Bei einem Sechstel lag die Miete über 1200 Franken. Die Hälfte der Mieten lag somit innerhalb der Spanne zwischen 600 und 1200 Franken.

Auf der Basis der Brutto-Mieten (mit Nebenkosten für Heizung und Warmwasser) verringert sich der Anteil der Wohnungsmieten unter 600 Franken auf ein Fünftel. Insgesamt 82% der Wohnungen kosteten 1990 immer noch weniger als 1200 Franken.

Berücksichtigt man die Wohnungsgrösse, dann bilden Grossstädte und ihr Umland einen homogenen Wohnungsmarkt, der sich vom tieferen Preisniveau in mittelstädtischen Agglomerationen und ländlichen Gebieten abhebt. Doch dringen teure Neubauwohnungen zunehmend dorthin vor; sie bewirken, dass auch dort die Preise zwischen älteren und neueren Wohnungen immer weiter auseinanderklaffen.

Die Mieten privater, gewerblicher und institutioneller Eigentümer liegen in den Grossstädten im Durchschnitt um ein Drittel, in den anderen Gebieten um ein Viertel bis ein Fünftel über den Mieten der nicht erwerbswirtschaftlich orientierten Eigentümer wie Genossenschaften und öffentliche Hand, obwohl die Gröszenstrukturen ihrer Wohnungen hinsichtlich Fläche und Zimmerzahl insgesamt nicht wesentlich voneinander abweichen.

Wohnungsbelegung

Die Zunahme kleiner Haushalte hat dazu geführt, dass sich die Grössenstrukturen von Haushalten und Wohnungen immer weiter auseinanderentwickelt haben. So gibt es beispielsweise 120'000 mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte als Wohnungen mit 1–3 Zimmern.

Ein Zimmer mehr als Personen im Haushalt ist immer mehr zum Standard geworden. Das ist verständlich bei der Dominanz kleiner Haushalte. 35% der Haushalte sind so untergebracht; weitere 32% haben sogar mindestens zwei Zimmer mehr, als sie Personen aufweisen.

9% der Haushalte leben in vergleichsweise engen Wohnverhältnissen mit weniger Zimmern als Personen. Betroffen sind vor allem Familien mit drei und mehr Kindern und Haushalte von Alleinerziehenden, und zwar in städtischen ebenso wie in ländlichen Gebieten.

Die "Unterbelegung" von grösseren Wohnungen (mit 4+ Zimmern) entspricht in mindestens der Hälfte der Fälle dem Wunsch nach Flächenkomfort zahlungskräftiger Haushalte. Besonders preisgünstige unterbelegte Wohnungen dieser Grössenordnung (unter 800 Fr. Miete) machen insgesamt weniger als 3% sämtlicher Miet- und Genossenschaftswohnungen aus.

Mietbelastung

Insgesamt hatte 1990 etwa die Hälfte der Haushalte eine Netto-Mietbelastung unter 15%. Bei jedem sechsten Haushalt lag sie über 25%. Auf der Basis der Bruttomieten sinkt der Anteil der Haushalt mit Mietbelastungen unter 15% auf 40%; ein knappes Viertel der Haushalte trägt Mietbelastungen von mindestens 25%.

Die Höhe des Haushaltseinkommens ist der wichtigste Faktor für die Höhe der Mietbelastung. Je höher das Einkommen ansteigt, umso willkürlicher werden die Relationen zwischen Miete und Einkommen. Von sehr hohen Mietbelastungen werden praktisch nur Haushalte mit Einkommen unter 4000 Franken betroffen.

Dabei zeigen sich keine signifikanten Unterschiede zwischen grossstädtischen, mittelstädtischen und ländlichen Gebieten, weil offensichtlich das Mietpreisniveau dem Einkommensniveau folgt.

Mietbelastungen über 25% konzentrieren sich auf einzelne Risikogruppen. Einen besonders hohen Anteil haben alleinstehende Rentner (48%), Rentnerpaare (24%), alleinstehende Junge unter 25 Jahren (22%), Alleinerziehende (19%), Alleinstehende mittleren Alters (14%) und junge Familien (unter 30 Jahren) mit zwei und mehr Kindern (11%). Bis auf die Alleinstehenden mittleren Alters sind das die gleichen Risikogruppen, die sich bereits in früheren Studien herauskristallisiert haben.

Wohnversorgung

Überlagert man Mietbelastung und Wohnungsbelegung, so zeigt sich, dass die Wohnversorgung von nahezu vier Fünfteln der Haushalte die hohen und günstigen schweizerischen Standards zumindest erreicht. Bei 42% ist die Wohnungsbelegung oder die Mietbelastung oder beides sogar noch günstiger. 37% der Haushalte liegen nach beiden Kriterien in einem mittleren Bereich. Zwischen den Landesteilen und Gebietstypen bestehen dabei nur geringfügige Unterschiede.

Die Höhe des Haushaltseinkommens ist der entscheidende Faktor für die Wohnversorgung eines Haushaltes, auch wenn die Mietbelastung davon unmittelbarer beeinflusst wird als die Wohnungsbelegung.

Hohe Wohnungsbelegung und hohe Mietbelastung sind ihrerseits weitgehend unabhängig voneinander und betreffen meist unterschiedliche Gruppen. Gesamthaft ergeben sich die folgenden Risikogruppen auf dem Wohnungsmarkt:

- alleinstehende Rentner und Rentnerpaare (Mietbelastung);
- Alleinstehende mittleren Alters mit tiefen Einkommen (Mietbelastung)
- junge Familien (vorübergehend hohe Mietbelastung)
- Alleinerziehende (Mietbelastung und Wohnungsbelegung)
- kinderreiche Familien (Wohnungsbelegung).

Zusammen machen die ungünstig versorgten Haushalte 22% aller Mieter- und Genossenschafterhaushalte aus.

Entwicklungen 1990–1992

In diesem Zeitraum sind die Mieten im Durchschnitt um 18% angestiegen. Der Index der durchschnittlichen Mietbelastung hat sich jedoch nur auf 105 erhöht (1990 = 100).

Drei Ursachen liegen dem zugrunde: Erstens haben sich die Haushaltseinkommen im Durchschnitt um 14% erhöht. Dabei scheinen zweitens die unteren Einkommensgruppen, die vor allem von hohen Mietbelastungen betroffen werden, in diese Aufbesserungen voll einbezogen worden zu sein. Drittens betrafen die Mieterhöhung vor allem preisgünstige Wohnungen unter 800 Franken.

Durch den Wegfall besonders günstiger Mieten ging auf der einen Seite der Anteil von Haushalten mit besonders günstigen Mietbelastungen zurück. Damit verschwanden aber auch Nischen für einkommensschwache Haushalte, so dass auf der Gegenseite der Anteil der Haushalte mit besonders hohen Mietbelastungen weiter angestiegen ist.

Schlussfolgerungen

Der insgesamt hohe Lebensstandard in der Schweiz schlägt sich in der günstigen Wohnversorgung von nahezu vier Fünfteln der Mieter- und Genossenschaftshaushalte nieder. Für diese grosse Mehrheit der Haushalte erweist der schweizerische Wohnungsmarkt seine Funktionsfähigkeit.

Wohnungspolitische Massnahmen können und sollen sich daher auf jene Haushaltsgruppen konzentrieren, die tendenziell eine hohe Mietbelastung oder eine ungünstige Wohnungsbelegung aufweisen. Solche Massnahmen sind auf der Seite der Nachfrage, des Angebots und der Zuteilung von Wohnungen nötig.

Gezielte Mietbeihilfen vermögen insbesondere jenen Haushalten zu helfen, die wegen ihres beschränkten Einkommens auf dem Wohnungsmarkt nicht konkurrenzfähig sind. Für die Rentner als einer der Hauptgruppen steht mit den Ergänzungsleistungen bereits ein geeignetes Instrumentarium zur Verfügung.

Auf der Angebotsseite verlangen die veränderten Haushaltsstrukturen und das Vorherrschen kleiner Haushalte gewisse Korrekturen und allenfalls Angebote neuer Wohnformen für Kleinhaushalte.

Des weiteren besteht ein Mangel an familientauglichen Grosswohnungen. Wegen der Konkurrenzsituation auf diesem Marktsegment genügt es jedoch nicht, derartige Wohnungen vermehrt anzubieten, sondern bei der Zuteilung müssen kinderreiche Familien bevorzugt werden; sonst haben sie wenig Chancen. Auch andere Haushaltsgruppen wie etwa Alleinerziehende sind auf eine bevorzugte Zuteilung von Wohnungen angewiesen. Es liegt auf der Hand, dass die öffentliche Hand und ihr nahestehende Genossenschaften hier besonders gefordert sind. Denn sonst sind ihre besonders günstigen Mietzinse schwerlich zu rechtfertigen.

Die Solidarität der grossen Mehrheit der Haushalte ist somit nötig, damit die Wohnversorgung einer Minderheit nicht allzuweit unter dem allgemeinen Standard liegt. Zielgruppengenaue Massnahmen, abgestimmt auf die spezifischen Wohnbedürfnisse und die regionalen Wohnungsmarktverhältnisse, sind dafür am wirksamsten und effizientesten.

Auch die Wohnungsanbieter sind in diese Solidarität einzubeziehen. Je mehr Eigentinitiativen sie entwickeln, um bedürftigen Haushalten geeignete Wohnungen zu tragbaren Konditionen bereitzustellen, und je mehr sie sich dazu im Rahmen ihrer Möglichkeiten verpflichten, umso mehr entlasten sie den Staat von regulativen Massnahmen.

1. Einführung

1.1 Aufgabe und Ziel der Studie

Die vorliegende Studie informiert umfassend über die Lage der Mieter- und Genossenschaftserhaushalte und die Situation auf dem schweizerischen Mietwohnungsmarkt. Dies ist weiterhin der bedeutendste und grösste Teilmarkt im Wohnungssektor. Es scheint fast ein ehernes Gesetz zu sein, dass zwei Drittel der Haushalte in der Schweiz zur Miete wohnen.

Was auf dem Mietwohnungsmarkt geschieht und wie gut der Mietwohnungsmarkt seine Funktionen erfüllt, ist somit für eine grosse Zahl von Haushalten entscheidend. In dem Sinn liefert die Studie Grundlagen, um die aktuellen Entwicklungen zu beurteilen und um spezifische Bereiche zu identifizieren, die wohnungspolitisch problematisch sind. Darunter fallen einerseits Haushalte, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, was sich in einer hohen Mietbelastung und/oder einer übermässigen Wohnungsbelegung niederschlagen kann. Im Sinne der Verteilungssymmetrie interessieren andererseits auch Haushalte, die vergleichsweise grosszügig untergebracht sind und von einer sehr günstigen Mietbelastung profitieren.

Diese Gruppen zu identifizieren, genügt jedoch nicht. Vielmehr müssen auch die Faktoren ermittelt werden, die jeweils bestimmenden Einfluss auf die Wohnverhältnisse einzelner Gruppen haben und allein oder in Kombination mit anderen im einen Fall zu besonders günstigen, im anderen Fall zu besonders ungünstigen Wohnverhältnissen führen.

Auf die zusätzliche Unterteilung in Haushalte von Schweizern und Ausländern wurde dagegen verzichtet. Denn wie eine frühere Studie¹ ergeben hat, unterscheiden sich deren Wohnverhältnisse kaum voneinander, speziell wenn man nach weiteren Merkmalen differenziert.

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

Die Studie erlaubt des weiteren, die Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in der kritischen Phase von 1990 bis 1992 global zu beurteilen. In jenem Zeitraum waren die Wohnungsmieten aufgrund der Hypothekarzinsentwicklung rasch gestiegen. Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf die Mietzinsbelastung der Haushalte sind bereits einmal untersucht worden.² Die Analyse der Entwicklung in diesen Jahren vermittelt zusätzliche Einsichten.

Die Arbeit setzt frühere Untersuchungen des Bundesamtes für Wohnungswesen zum gleichen Thema fort. Wegen der andersartigen Datenbasis sind Vergleiche und daraus abgeleitete Schlüsse zur Entwicklung der Einkommen und der Mietbelastungen nur beschränkt möglich. Umso aufschlussreicher sind die Vergleiche der strukturellen Zusammenhänge, die die Wohnversorgung der Haushalte und deren Konstanz und Dynamik beeinflussen. In dem Sinne stellt die vorliegende Studie Struktur- und Verteilungseffekte von einzelnen Faktoren in den Vordergrund.

An sich wäre es wünschbar, auch die Wohnsituation und Wohnkostenbelastung der Eigentümerhaushalte in die Betrachtung einzubeziehen und mit jener der Mieter- und Genossenschafterhaushalte zu vergleichen. Wie bereits eine frühere Studie³ ergeben hat, bestehen hier jedoch kaum überwindbare Schwierigkeiten der Vergleichbarkeit. Das liegt zum einen daran, dass Wohnausgaben für Eigentümerhaushalte einen anderen Stellenwert haben, weil sie damit Eigentum erwerben. Zum anderen sind diese Wohnausgaben zum Teil von den Steuern absetzbar, was jedoch von Kanton zu Kanton unterschiedlich geregelt ist.

Die Verbrauchserhebung des Bundesamtes für Statistik⁴ enthält im Prinzip alle benötigten Daten, um die Wohnkostenbelastung der Eigentümerhaushalte für sich zu beurteilen. Deren Wohnkostenbelastung ist aber nicht mit der Mietbela-

² Rita Baur, Die Hypothekarzinserhöhungen 1989–1991 und die Wohnkosten. Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte, Arbeitsberichte Wohnungswesen Heft 25, Bern 1992

³ Frohmüt Gerheuser, Elena Sartoris, Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz. Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 40, Bern 1988

⁴ Die Verbrauchserhebung 1990 des Bundesamtes für Statistik diente der Erstellung eines neuen Waren- und Gewichtungsschemas für den Landesindex der Konsumentenpreise. Sie liefert darüber hinaus eine Vielzahl von Informationen über die Ausgaben und das Verbrauchsverhalten der privaten Haushalte. Vgl. BFS, Presserohstoff, Verbrauchserhebung 1990: Provisorische Ergebnisse, Bern, April 1992.

stung der anderen Haushaltsgruppen vergleichbar. Daher beschränkt sich die vorliegende Studie auf die Wohnsituation der Mieter- und Genossenschaftshaushalte.

Die hier präsentierten Resultate sollten dennoch genug Stoff liefern, um die aktuelle wohnungspolitische Diskussion anzuregen und auf eine sicherere Basis zu stellen.

1.2 Der theoretische Ansatz

Die vorliegende Studie übernimmt den bewährten Ansatz der Untersuchung von 1983 und entwickelt ihn weiter.⁵

Grundlage ist ein einfaches Denkmodell, das in Abbildung 1.1 dargestellt ist. Darin werden einerseits die Haushalte und ihr Haushaltseinkommen und andererseits die Wohnungen und deren Mieten einander gegenübergestellt.

Abb. 1.1 Der Modellansatz der Studie



⁵ Dieser Ansatz wurde ursprünglich entwickelt in: Willi Vogt, Alexander Henz, Uwe Wullkopf, Miete und Einkommen, Brugg (Metron Planungsgrundlagen) 1967

Aus der Kombination dieser Merkmale in der einen Richtung lässt sich etwas über die Zahlungsfähigkeit eines Haushaltes und über das Preis-Leistungsverhältnis einer Wohnung aussagen. Die Relationen in der anderen Richtung liefern die Messgrößen für die Wohnungsbelegung und die Mietbelastung der Haushalte. Aus der Überlagerung von Wohnungsbelegung und Mietbelastung ergibt sich ein umfassenderes Bild über die Wohnversorgung der Haushalte.

Einheitlicher Beurteilungsmassstab für die Mietbelastung ist wie in den früheren Studien die Relation zwischen Netto-Miete der Erstwohnung (also ohne Nebenkosten) und Brutto-Haushaltseinkommen.

Als Massstab für die Wohnungsbelegung verwenden wir die Differenz zwischen der Zahl der Zimmer und jener der Personen im Haushalt.

Problematisch ist immer die Festlegung, was als angemessene und was als hohe oder tiefe Mietbelastung und Wohnungsbelegung gelten soll. An irgend einem Punkt muss man eine normative Setzung vornehmen, um zu Schlüssen zu gelangen. Das ist nicht zu umgehen. Es ist auch kein Ausweg, die Haushalte selbst zu fragen, ob sie eine Wohnsituation als eng empfinden und eine Mietbelastung als zu hoch beurteilen. Solche Antworten liefern vor allem Auskünfte über die Fähigkeit, sich an einen Leidensdruck anzupassen. Als wohnungspolitischer Beurteilungsmassstab sind sie ungeeignet.

Die Darstellung der Resultate stellt Verteilungsaspekte ins Zentrum, also z. B. welcher Anteil der Haushalte vergleichsweise tiefe, mittlere und hohe Mietbelastungen trägt, eine günstige oder eher ungünstige Wohnungsbelegung aufweist und welche zusätzliche Faktoren wie das Haushaltseinkommen oder die Haushaltsgrösse darauf Einfluss haben. Diese Merkmalsverteilungen liefern eine differenzierte Informationsbasis. Die normativen Grenzziehungen werden dadurch transparent und kritikfähig.

1.3 Die Datenbasis

Das Zusammentreffen von Volkszählung und Verbrauchserhebung 1990 hat eine einmalig gute Datenbasis ergeben, um die Wohnverhältnisse der Mieter- und Genossenschaftserhaushalte in der Schweiz à fonds zu analysieren.

Die Daten der Volkszählung über Haushalte, Wohnungen und Mieten liefern ein solides Grundgerüst für die Analysen, aber auch für die Repräsentativitätskontrolle und Nachgewichtung der Verbrauchserhebung.

Die Verbrauchserhebung 1990 ergänzt die Volkszählung in optimaler Weise, denn sie liefert für eine (weitgehend) repräsentative Auswahl von über 7000 Mieter- und Genossenschaftserhaushalten detaillierte Auskünfte über das Haushaltseinkommen und die Wohnausgaben. Zudem ist sie leichter auswertbar und daher besonders gut für gruppenspezifische Analysen geeignet.

Die Verbrauchserhebungen 1991 und 1992 haben eine viel kleinere Stichprobenbasis. Darin sind jeweils Angaben von ca. 350 Mieter- und Genossenschaftserhaushalten erfasst. Nachdem Erhebungsmethode und Datensystematik beibehalten wurden, liefern sie eine sehr gute Basis für die Analyse der Entwicklungen in dieser kurzen, aber kritischen Phase. Ursprünglich war vorgesehen, die kleinen Verbrauchserhebungen jährlich durchzuführen. Damit wäre ein laufendes Monitoring des Wohnungsmarktes möglich geworden. Aus Kostengründen wurden sie jedoch 1992 vom Bundesamt für Statistik eingestellt.

Das Bundesamt für Statistik lieferte die Auswertungen der Volkszählung 1990, soweit diese nicht bereits veröffentlicht waren. Zudem stellte es die anonymisierten Datensätze der Verbrauchserhebung zur Verfügung. Ohne diese vorbildliche Unterstützung wäre die Studie in der vorliegenden Form nicht möglich gewesen.

Zwei Vorbehalte sind anzubringen. Es ist unklar, ob die Verbrauchserhebung bestimmte einkommensschwache Gruppen überhaupt erfasst hat. Methodenbedingt konnten z. B. Haushalte ohne Telefonanschluss nicht einbezogen werden. Über deren Anteil liegen nur ältere Schätzungen vor (ca. 5%); über ihre Struktur weiss man gar nichts. Unsere Überprüfungen haben ergeben, dass tendenziell

einkommensschwache Gruppen wie zum Beispiel alleinstehende Rentner oder Haushalte von An- und Ungelernten teilweise krass untervertreten waren, selbst wenn man die Gewichtung des Bundesamtes für Statistik einbezieht.

Soweit vertretbar und möglich, wurde versucht, diese Repräsentativitätsmängel durch eine Nachgewichtung auszugleichen. Dabei wird jedoch unterstellt, dass die in einer Untergruppe erfassten Haushalte für die übrigen repräsentativ sind. Gerade bei stark untervertretenen Gruppen mit tendenziell tiefen Einkommen muss das jedoch nicht der Fall sein. Weil es keine gesicherten Angaben über die Einkommensverteilung der Haushalte in der Schweiz gibt, stösst die Nachgewichtung an unüberwindbare Grenzen. Es ist daher weiterhin unsicher, ob Haushalte mit tiefen Einkommen in der Untersuchung nicht etwas untervertreten sind.

Der zweite Vorbehalt betrifft die Einkommensangaben der Verbrauchserhebung. Es handelt sich um exakte, vermutlich vollständige, aber heterogene Angaben, die sich zum Teil auf einzelne Monate, zum Teil auf ein ganzes Jahr beziehen. Es sind zudem Brutto-Einnahmen. Diese Angaben liefern somit nur Näherungswerte für das "regelmässige monatliche Haushaltseinkommen", das die angemessene Bezugsgrösse für die regelmässigen monatlichen Mietausgaben und damit für die Mietbelastung abgäbe.

1.4 Aufbau des Berichtes

Der Bericht ist ähnlich wie die Studie von 1983 aufgebaut. Er folgt den gleichen Darstellungsgrundsätzen. Der Bericht enthält keine einzige Tabelle, obwohl eine Unmenge von Zahlen verarbeitet wurden. Alle Informationen werden graphisch präsentiert, so dass die grossen Linien, auf die es ankommt, auf einen Blick erfassbar sind. Der Text liefert die Grundinformationen, kommentiert und weist auf Spezialfälle hin. Die Graphiken sollen für sich sprechen.

Im folgenden Kapitel sind die wichtigsten Angaben zum Vorgehen und zu den verwendeten Kategorien zusammengestellt. Zusätzliche Angaben finden sich im Anhang. Noch detailliertere Informationen zur Aufbereitung der Datenbasis enthalten zwei unveröffentlichte Arbeitsdokumente, die beim Bundesamt für

Wohnungswesen vorliegen.

Die Kapitel 3 bis 6 liefern die Informationen über die vier Basisgrößen: die Mieter- und Genossenschaftserhaushalte, ihre Einkommen, die Wohnungen und die Mieten. Sie geben Auskunft, wie sie sich nach Grösse, Höhe und/oder Art verteilen, insgesamt und auf einzelne Landesteile, und welche Unterschiede zwischen einzelnen Untergruppen bestehen.

Kapitel 7 enthält die Resultate zur Wohnungsbelegung: die generelle Situation sowie speziell die Haushaltsgruppen in relativ engen und – als Pendant – die Haushaltsgruppen in besonders grosszügigen Wohnverhältnissen.

Kapitel 8 bietet die entsprechenden Informationen zur Mietbelastung der Haushalte: die generelle Situation, die Unterschiede zwischen Landesteilen und einzelnen Haushaltsgruppen, die Hauptursachen einer hohen oder tiefen Mietbelastung und die Haushaltsgruppen, die besonders hohen Mietbelastungen ausgesetzt sind.

In Kapitel 9 wird die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftserhaushalte umfassend dargestellt, indem Mietbelastung und Wohnungsbelegung überlagert werden. Dazu werden wieder gruppen- und gebietsspezifische Unterschiede herausgearbeitet, die Hauptfaktoren isoliert und ein Gesamtbild über die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftserhaushalte vermittelt. Ebenso werden die Risikogruppen identifiziert, auf die sich wohnungspolitische Massnahmen konzentrieren können.

Jedes Kapitel enthält am Anfang einen Hinweis auf die verwendete Datenbasis. Gegen Ende jeden Sachkapitels werden die ermittelten Ergebnisse soweit möglich mit den Resultaten früherer Studien verglichen. Jedes Sachkapitel schliesst mit einer knappen Zusammenfassung.

Im Anhang finden sich zusätzliche Angaben zu den verwendeten Auswertungskategorien, die Bibliographie und das Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen.

2. Vorgehen

2.1 Generelle Bemerkungen zum Vorgehen

Bis die Studie und ihre Datenbasis ihre definitive Form erlangten, war eine grosse Zahl von Abklärungen und methodischen Zwischenschritten nötig. Als erstes wurde geprüft, ob die Verbrauchserhebung des Bundesamtes für Statistik eine geeignete Datenbasis abgibt. Das bestätigte sich rasch. Die eigentlichen Schwierigkeiten des methodischen Vorgehens blieben seinerzeit noch im Dunkeln.

Die ersten Auswertungen der Verbrauchserhebung 1990 ergaben Resultate zur Mietbelastung, die von den bisherigen Erkenntnissen stark nach unten abwichen. Das war Anlass, nach möglichen Erklärungen für diese Abweichungen zu suchen.

Eine Erklärung lieferte der spezifische und sehr umfassende Einkommensbegriff, den die Verbrauchserhebung verwendet. Es sind die Brutto-Einnahmen eines Haushaltes während eines Jahres oder eines Monats vor sämtlichen Abzügen für Sozialversicherung, Steuern und Ähnliches. Zudem wurden diese Einnahmen exakt erfasst und ohne Limite nach oben, wie das in Umfragen häufig der Fall ist. Der Einfluss hoher Einkommen auf die gesamte Mietbelastungssituation wird somit voll spürbar.

Eine zweite Erklärung lieferten gewisse Repräsentativitätsmängel, die sich in der Teilstichprobe der Mieter- und Genossenschafterhaushalte herausstellten. Potentiell einkommensschwache Haushaltsgruppen waren darin deutlich untervertreten. Daher wurde in Abstimmung mit dem Bundesamt für Statistik eine Nachgewichtung der Daten vorgenommen. Auf die Details wird in Abschnitt 2.3 eingegangen.

Schliesslich mussten die Messgrössen für die Mietbelastung und die Auswertungskategorien definiert werden. Dies geschah zum grossen Teil in Anlehnung an die früheren Studien zur Mietbelastung der Haushalte. Einige dieser Definitionen weichen vom üblichen Gebrauch ab. Die Einzelheiten dazu enthalten die

Abschnitte 2.3 und 2.4. Im Anhang sind die wichtigsten verwendeten Kategorien zusammengestellt.

Sämtliche Auswertungen der Verbrauchserhebung wurden vom Autor durchgeführt, ebenso wurden alle Graphiken von ihm erstellt. Dabei wurden auch Verfahren der multivariaten Statistik eingesetzt, um rasch auf die wichtigen Zusammenhänge zu stossen und um deren Signifikanz zu prüfen. Für die Präsentation der Ergebnisse waren deren Resultate jedoch weder geeignet noch nötig.

Alle hier veröffentlichten Daten wurden mehrfach geprüft. Verbleibende Fehler sind dem Autor anzulasten und sonst niemandem.

2.2 Zusätzliche Bemerkungen zur Datenbasis

Die Studie basiert auf der Volkszählung 1990 sowie den Verbrauchserhebungen von 1990, 1991 und 1992. Die detaillierte Querschnittsanalyse über die Wohnsituation der Mieter- und Genossenschaftshaushalte bezieht sich auf das Jahr 1990. Denn für dieses Jahr liegen Daten der grossen Verbrauchserhebung und der Volkszählung vor, die sich sehr gut ergänzen und eine umfassende Beurteilungsbasis abgeben.

Die Längsschnittanalyse über die Entwicklungen der Wohnsituation in den Jahren 1990 bis 1992 verwendet ausschliesslich die Angaben der Verbrauchserhebungen, und zwar aus Vergleichbarkeitsgründen ausschliesslich die Angaben jener Haushalte, die während eines ganzen Jahres über ihre Ausgaben und Einnahmen Buch führten (Jahreserhebung).

2.2.1 Volkszählung 1990

Die Volkszählungsdaten wurden entweder den Publikationen des Bundesamtes für Statistik entnommen oder basieren auf Spezialauswertungen der Volkszählung 1990, die das Bundesamt geliefert hat. Diese Daten wurden von uns weiterverarbeitet und in Graphiken umgesetzt.

2.2.2 Verbrauchserhebung 1990

Die Verbrauchserhebung 1990 des Bundesamtes für Statistik lieferte Angaben über 7664 Mieter- und Genossenschafterhaushalte. Sie wurde in zwei Teilerhebungen durchgeführt. Teilerhebung 1 (Jahreserhebung) umfasst Angaben über 1179 Haushalte, die während des ganzen Jahres ihre Ausgaben und Einnahmen in sogenannten Haushaltsbüchern erfassten. Teilerhebung 2 (Monatserhebungen) enthält Angaben über 6485 Haushalte, die verteilt über das Jahr jeweils für einen Monat ihre Ausgaben und Einnahmen registrierten.

Eine wichtige Datenkorrektur wurde in Absprache mit dem Bundesamt für Statistik (nachträglich) vorgenommen: Weil die monatlichen Einnahmen von Selbständigerwerbenden stark schwanken können, wurden statt der verbuchten Einkommensangaben aus der Monatserhebung die Angaben zum durchschnittlichen Einkommen aus der Schlussbefragung der Verbrauchserhebung verwendet.

Ausgeschieden wurden Haushalte ohne Einkommens- und/oder ohne Mietangaben, ebenso aus Plausibilitätsgründen Haushalte mit einer Mietbelastung über 60%.

Die Auswertungen basieren damit auf den Angaben von 7486 Haushalten.

Die Grunddaten der Haushaltsbücher wurden aus anderen Files ergänzt mit Angaben über die Gewichtungsfaktoren des BFS, die räumliche Zuordnung, die Brutto- und Netto-Mieten der Erstwohnung und über die Haushaltsstruktur. Zudem wurden anhand von Angaben des IREC in Lausanne sozio-professionelle Kategorien gebildet.

2.2.3 Verbrauchserhebungen 1991 und 1992

Diese Daten wurden im April 1994 vom Bundesamt für Statistik zugänglich gemacht. Sie enthielten für 1991: 346 und für 1992: 363 Mieter- und Genossenschafterhaushalte, die jeweils ein ganzes Jahr Buch geführt hatten. Insgesamt drei Haushalte mit Mietbelastungen über 60% wurden ausgeschlossen, so dass die Auswertungen auf 345 und 361 Haushaltsrecords aufbauen konnten.

Auch diese Daten wurden um Angaben zur Gewichtung, zur räumlichen Zuordnung und zu einigen Haushaltsmerkmalen aus anderen Datenfiles ergänzt.

2.3 Nachgewichtung der Daten

Anhand erster Volkszählungsdaten wurde die Verbrauchserhebung 1990 bei Mieter- und Genossenschafterhaushalten auf ihre Repräsentativität hin überprüft. Daraus ergab sich, dass gerade Gruppen mit potentiell hoher Mietbelastung stark unterrepräsentiert, andere dafür übervertreten waren. Die spätere Überprüfung der Verbrauchserhebungen von 1991 und 1992 zeigte, dass diese ganz ähnlich verzerrt waren.

Unter den Haushaltstypen waren vor allem untervertreten: Einpersonenhaushalte, Haushalte von Alleinerziehenden und die Restgruppe der übrigen Haushalte. Übervertreten waren dagegen Paare und Paare mit Kindern.

Untergliedert nach Erwerbstätigkeit und Ausbildung waren die Haushalte von an- und ungelernten Erwerbstätigen und von Rentnern untervertreten. Übervertreten waren demgegenüber Haushalte von Erwerbstätigen mit Lehrabschluss oder einer noch qualifizierteren Ausbildung.

Da die Teilnahme an der Verbrauchserhebung freiwillig war, ist diese Verzerrung der Haushalte aufgrund von Ausbildung und stabilen Lebensverhältnissen zwar erklärbar, aber dennoch bedauerlich.

Eine Nachgewichtung der Daten war damit unumgänglich. Dazu wurden die genannten drei Merkmalsdimensionen: Haushaltstyp, Erwerbstätigkeit und Ausbildung verwendet. Die Grunddaten stammen aus der Volkszählung.

Die Resultate der Repräsentativitätskontrolle wie auch das Vorgehen bei der Nachgewichtung wurden mit dem Bundesamt für Statistik abgesprochen. Der neu ermittelte Gewichtungsfaktor ersetzte nicht jenen des BFS, sondern beide wurden miteinander multipliziert.

Die Repräsentativität der Verbrauchserhebung hat sich durch die Nachgewichtung stark verbessert. In den meisten Merkmalsdimensionen weichen Resultate der Verbrauchserhebung nur unwesentlich von jenen der Volkszählung ab. Dadurch wird gerechtfertigt, dass die vorliegende Studie gleichwertig auf beiden Datenquellen aufbaut und sie miteinander kombiniert.

Es bleibt eine Unsicherheit, ob Haushalte mit tiefen Einkommen nicht weiterhin untervertreten sind. Zwar wurden die untervertretenen Gruppen, soweit vertretbar, heraufgewichtet, so dass z. B. alleinstehende Rentner oder Alleinerziehende ihren Anteil gemäss Volkszählung erreichen. Wenn die erfasste Untergruppe zu lasten tiefer Einkommen in sich verzerrt war, dann konnte dieser Bias durch die Nachgewichtung nicht ausgeglichen werden. Für diese Vermutung spricht, dass die gesamte Stichprobe der Verbrauchserhebung in dieser Richtung verzerrt war. Überprüfen oder gar korrigieren lässt sich das ohne zuverlässige Angaben über die Einkommensverteilung der Haushalte nicht. Erst die nationale Armutsstudie wird allenfalls eine solche Vergleichsbasis bieten.⁶

2.4 Messgrössen der Mietbelastung

Die Mietbelastung eines Haushaltes ergibt sich aus der Relation zwischen Miete und Haushaltseinkommen. Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte oder einer Haushaltsgruppe ist das arithmetische Mittel der individuellen Mietbelastungen. Die Relation zwischen dem (gruppenweisen) Durchschnitt der Mietausgaben und Haushaltseinkommen ausgeht, ist dafür nicht geeignet, weil sie die Einkommensunterschiede vernachlässigt.⁷

2.4.1 Haushaltseinkommen

Ideale Bezugsgrösse auf der Einnahmenseite wäre, wie bereits oben dargelegt, das regelmässige monatliche Einkommen der Haushalte, aus dem die regelmässigen

⁶ Robert E. Leu et al., Armut in der Schweiz, NFP 29 "Soziale Sicherheit", vorgesehener Abschlussstermin: Ende 1995.

⁷ vgl. dazu: F. Gerheuser u. a., Miete und Einkommen 1983. Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 30, Bern 1984, S. 107ff.

monatlichen Mietausgaben zu decken wären. Wie jede ideale Bezugsgrösse ist sie empirisch nur näherungsweise zu ermitteln. Kompromisse sind unumgänglich.

Als Haushaltseinkommen wurden die ermittelten "Haushaltseinnahmen" der Verbrauchserhebung verwendet; sie setzen sich zusammen aus Erwerbseinkommen, Vermögenseinnahmen, Transfereinkommen (Renten, etc.) und Einnahmen aus Untervermietung.

Für die Haushalte aus den Jahresherhebungen wurde ein Zwölftel der Jahreseinnahmen als Näherungswert für das monatliche Einkommen gewählt. Dieses Einkommen schliesst somit Anteile an unregelmässigen Einkünften wie Gratifikationen, 13. Monatslohn ein, die jedoch nur ein Teil der Erwerbstätigen beziehen. Mögliche Verfälschungen der monatlichen Mietbelastungen halten sich zudem in engen Grenzen ($<0,6\%$).

Für Haushalte aus der Teilerhebung 2 (Monatserhebungen 1990) wurden die Angaben zu den Haushaltseinnahmen unmittelbar übernommen. Diese Angaben haben den Nachteil, dass sie in den Monaten, in denen Gratifikationen und 13. Monatslöhne ausbezahlt werden, zu hoch sind; damit sind die ermittelten Mietbelastungen zu tief. Aus der Jahresherhebung lässt sich ableiten, dass dies auf ca. 400 Mieterhaushalte in der Teilerhebung 2 zutreffen dürfte, also auf ca. 6% der rund 7400 erfassten Mieter- und Genossenschafterhaushalte. Weil sich jedoch nicht feststellen lässt, welche Haushalte das im einzelnen sind, ist es nicht möglich, die Daten entsprechend zu bereinigen.

Einen Sonderfall stellen die Selbständigerwerbenden aus Teilerhebung 2 dar. Bei ihnen wurden die Einkommensangaben aus dem Schlussinterview verwendet, die zuverlässigere Durchschnittswerte liefern als die Angaben aus dem Haushaltsbuch.

2.4.2 Miete

Die zweite Bezugsgrösse für die Mietbelastung sind die monatlichen Mietausgaben. Verwendet wurden dazu die Netto-Mietausgaben für die Erstwohnung gemäss Verbrauchserhebung, bei der Jahresherhebung der zwölfte Teil davon.

Die Brutto-Mietausgaben ergeben sich aus den Netto-Mietausgaben und den Ausgaben für Heizung und Warmwasser für die Erstwohnung. Wo entsprechende Angaben fehlten, wurden nach Wohnungsgrösse gestaffelte Ersatzwerte eingesetzt, die dem Median der jeweiligen Nebenkosten entsprechen.

2.5 Weitere Messgrössen und Auswertungskategorien

2.5.1 Wohnungsbelegung

Messgrösse für die Wohnungsbelegung bildet hier die Differenz zwischen der Anzahl Zimmer einer Wohnung und der Anzahl Personen in einem Haushalt. Haushalte mit Untermietern wurden dabei vernachlässigt. Gemäss Volkszählung beträgt ihr Anteil 0,7%, in der Verbrauchserhebung ist er noch geringer.

Verwendet wurden die folgenden Auswertungskategorien:

- ≤2 zwei und mehr Zimmer weniger als Personen im Haushalt
- 1 ein Zimmer weniger als Personen im Haushalt
- 0 ausgeglichen (gleich viele Personen wie Zimmer)
- +1 ein Zimmer mehr als Personen im Haushalt
- ≥2 zwei und mehr Zimmer mehr als Personen im Haushalt

2.5.2 Wohnversorgung

Der Indikator für die Qualität der Wohnversorgung ergibt sich aus der Überlagerung von Mietbelastung und Wohnungsbelegung. Die verwendeten Kategorien sind empirisch abgeleitet. Daher wird auf die Darstellung in Kapitel 9 verwiesen.

2.5.3 Weitere Auswertungskategorien

Zur Typisierung der Haushalte wurden die Haushaltstypologie und die sozio-professionellen Kategorien des Bundesamtes für Statistik jeweils vereinfacht und zusammengefasst. Ebenso wurden die Eigentümerkategorien von Mietobjekten

zusammengefasst. Die genauen Angaben dazu finden sich im Anhang.

Die Stadt-Land-Typologie des BFS wurde dagegen verfeinert, um den spezifischen Bedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt Rechnung zu tragen. Als Gebietseinheiten wurden unterschieden:

- Grossstädte,
- Umland der Grossstädte,
- mittelstädtische Agglomerationen und isolierte Städte,
- ländliche Gebiete.

Die Unterteilung nach Sprachregionen wurde nur vereinzelt verwendet, weil es unklar ist, ob die Unterschiede, die sich dabei ergeben, nicht vor allem aus den unterschiedlichen Anteilen städtischer und ländlicher Gebiete resultieren.

Eine feinere räumliche Unterteilung, die z. B. zugleich Sprachregionen und die Stadt-Land-Dimension berücksichtigt hätte, war trotz der grossen Zahl erfasster Haushalte nicht möglich; denn die Stichprobe der Verbrauchserhebung ist zwar nach Gemeindegrössenklassen repräsentativ, aber aus erhebungsmethodischen Gründen räumlich geklumpt und damit nicht gleichmässig übers Land verteilt.

3. Mieter- und Genossenschafterhaushalte

3.1 Haushalte – die Träger des Wohnraumbedarfs

Die Haushalte sind auf dem Wohnungsmarkt die Nachfrager. Ihre Grösse, Zusammensetzung und ihre soziale Stellung beeinflussen ihren Wohnraumbedarf und ihre Wohnpräferenzen, insgesamt und auf regionalen Teilmärkten.

Mieter- und Genossenschafterhaushalte sind ein Teil dieser Nachfrager; sie unterscheiden sich jedoch auf charakteristische Weise von den anderen Haushalten.

Daraus leiten sich die vier Fragen ab, die in diesem Kapitel beantwortet werden sollen:

- (1) Wer sind die Mieter- und Genossenschafterhaushalte? Wie hoch ist ihr Anteil an allen Privathaushalten, insgesamt und in einzelnen Teilgebieten und Bevölkerungsgruppen?
- (2) Wie setzen sich die Mieter- und Genossenschafterhaushalte zusammen? Welches sind ihre wichtigsten Untergruppen und in welchen Gebieten konzentrieren sie sich?
- (3) Welche typischen Unterschiede bestehen zwischen einzelnen Teilgebieten?
- (4) Wie unterscheiden sich die einzelnen Haushaltstypen hinsichtlich Alter und sozialer Stellung voneinander?

Dieses Kapitel stützt sich ausschliesslich auf Daten aus der Volkszählung 1990.

3.2 Wer sind die Mieter- und Genossenschafterhaushalte?

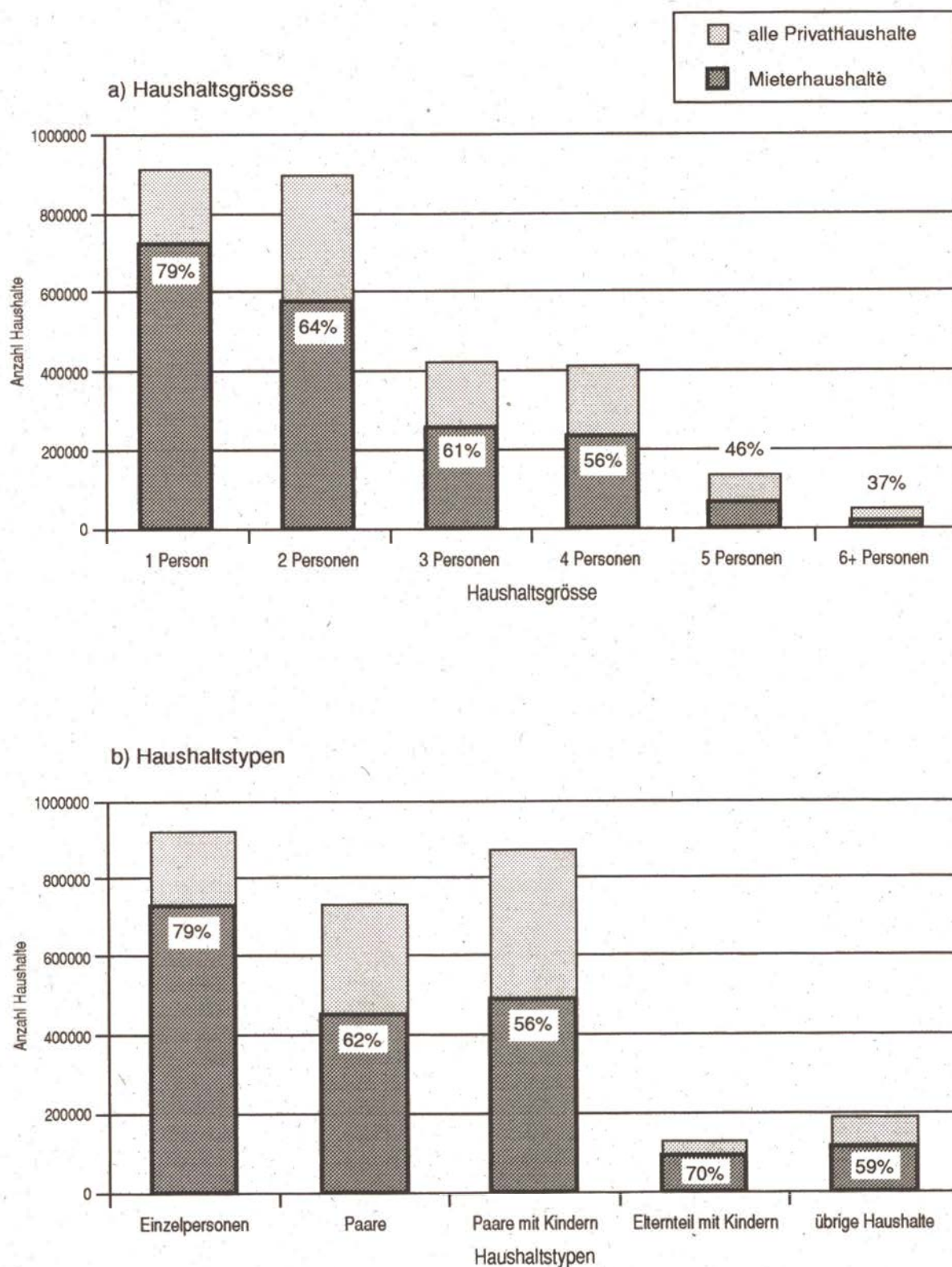
Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1990 gab es in der Schweiz 2,8 Mio Privathaushalte mit 6,6 Mio Personen. Davon waren 1,76 Mio Mieter- und 0,1 Mio Genossenschafterhaushalte mit 4,0 Mio Personen. Diese 1,86 Mio Mieter- und Genossenschafterhaushalte machten damit 66% aller Privathaushalte aus, in denen 60% der Einwohner der Schweiz lebten.

Mieter- und Genossenschafterhaushalte überwiegen in den städtischen Gebieten. Ihr Anteil beträgt dort 74%, in den ländlichen Gebieten dagegen nur 46%. In Grossstädten wie Zürich, Basel oder Genf liegt ihr Anteil sogar über 90%.

Auch hinsichtlich einer Reihe von sozialstatistischen Merkmalen weichen Mieter- und Genossenschafterhaushalte von der Gesamtheit aller Privathaushalte ab.

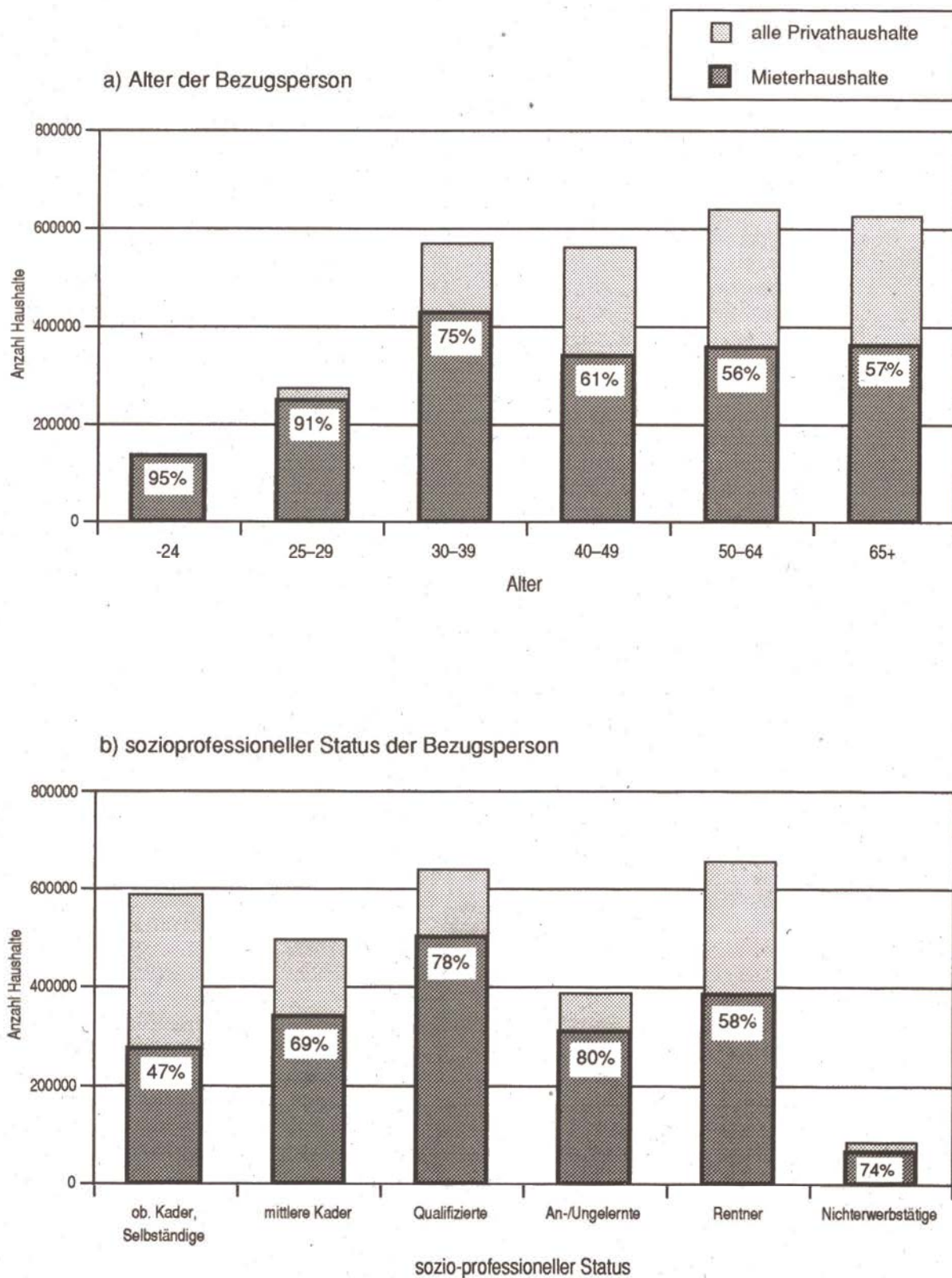
- Mieter- und Genossenschafterhaushalte sind im Durchschnitt kleiner. Ihr Anteil ist bei kleinen Haushalten am grössten; er sinkt mit zunehmender **Haushaltsgrösse** (vgl. Abb. 3.1a). So wohnen 79% aller Einpersonenhaushalte, aber nur 37% aller Haushalte mit 6 und mehr Personen zur Miete. Anders ausgedrückt, je grösser ein Haushalt ist, umso eher ist er auch Eigentümer seiner Wohnung – und wohnt ausserhalb der Städte.
- Ähnliche Unterschiede zeigen sich zwischen den **Haushaltstypen** (vgl. Abb. 3.1b). Der Mieteranteil ist mit 79% bei Einpersonenhaushalten am höchsten und mit 56% bei Paaren mit Kindern am tiefsten. Dazwischen liegen Paare mit 62% und Alleinerziehende ("Elternteil mit Kindern") mit 70%.
- Mieter- und Genossenschafterhaushalte sind eher jünger als der Durchschnitt (vgl. Abb. 3.2a). Bezogen auf das **Alter** der haushaltführenden Person, wohnen 90% der jungen Haushalte (unter 30 Jahre) zur Miete. Mit zunehmendem Alter geht der Mieteranteil gesamtschweizerisch bis auf 56% bei den Älteren (50-64 Jahre) zurück, weniger in städtischen Gebieten (65%), umso mehr in ländlichen Gebieten (31%). Bei den Rentnern liegt der Mieteranteil wieder etwas höher (57%).

Abb. 3.1 Anteil der Mieter- und Genossenschafterhaushalte an allen Privathaushalten nach Haushaltsgrösse und Haushaltstypen 1990



Quelle: BFS, Eidg. Volkszählung 1990, eigene Berechnungen

Abb. 3.2 Anteil der Mieter- und Genossenschafterhaushalte an allen Privathaushalten nach Alter und sozioprofessionellem Status der Bezugsperson 1990



Quelle: BFS, Eidg. Volkszählung 1990, eigene Berechnungen

- Mieter- und Genossenschafterhaushalte umfassen Angehörige aller **beruflichen Qualifikationsstufen**, aber bei den höheren Kadern und Selbständigen (47%) ist der Mieteranteil deutlich geringer als bei den An- und Ungelernten (80%, vgl. Abb. 3.2b). Die Abstufungen sind jedoch insgesamt wenig ausgeprägt. Denn auch unter mittleren Kadern (69%) und Qualifizierten (78%) wohnt der grösste Teil zur Miete.
- Schliesslich ist der Mieteranteil unter Haushalten von **Schweizern** (62%) um einiges tiefer als unter den Haushalten von **Ausländern** (87%), obwohl die meisten niedergelassen sind und viele Ausländer beruflich hochqualifiziert sind.

Die meisten Bewohner der Schweiz sind somit zumindest zu Beginn ihrer Berufs- und Familienkarriere eine Zeitlang Mieter gewesen; über die Hälfte bleibt es ihr ganzes Leben lang. In den grossen Städten ist zur Miete wohnen sogar der Normalfall, unabhängig von Alter und sozialem Status, von der Haushaltsgrösse und der Herkunft. Auf dem Mietwohnungsmarkt entscheidet sich für die Mehrheit der Haushalte in der Schweiz, wie gut die Wohnversorgung ist und auf Dauer bleibt.

3.3 Struktur und Verteilung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte

3.3.1 Die räumliche Verteilung der Haushalte (Abb. 3.3)

Die 1,86 Mio Mieter- und Genossenschafterhaushalte konzentrieren sich in den städtischen Gebieten. Je ein knappes Viertel wohnt in den Grossstädten und in deren Umland, ein Drittel lebt in mittelstädtischen Agglomerationen und isolierten Städten; das letzte Fünftel verteilt sich auf ländliche Gebiete. Wie man den Veröffentlichungen des Bundesamtes für Statistik entnehmen kann, bilden die bevölkerungsreichen Grossräume im Mittelland um Zürich und nördlich des Genfersees die Schwerpunkte. Aber Mieter gibt es heute auch in den Seitentälern der Berggebiete.

Abb. 3.3 Verteilung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte auf Gebietstypen 1990

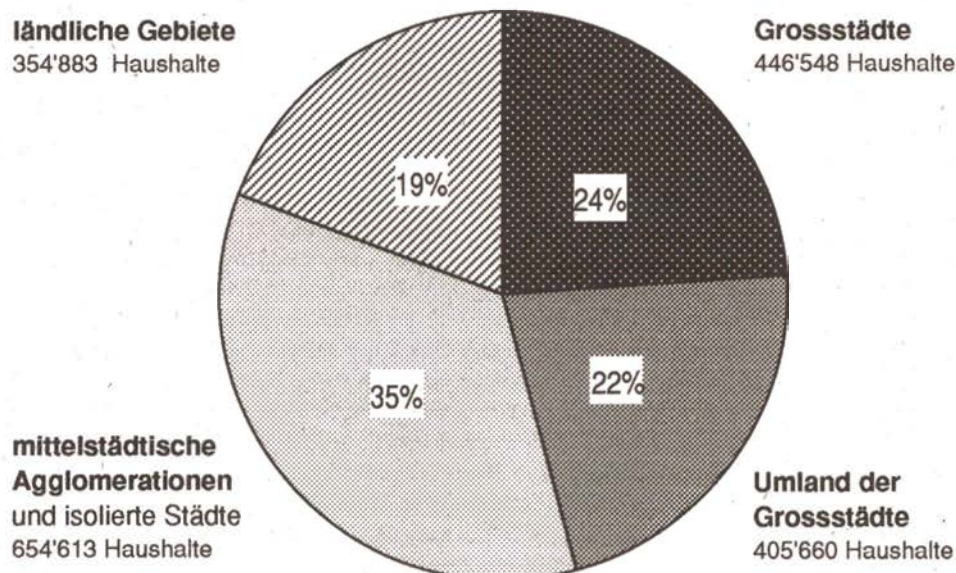
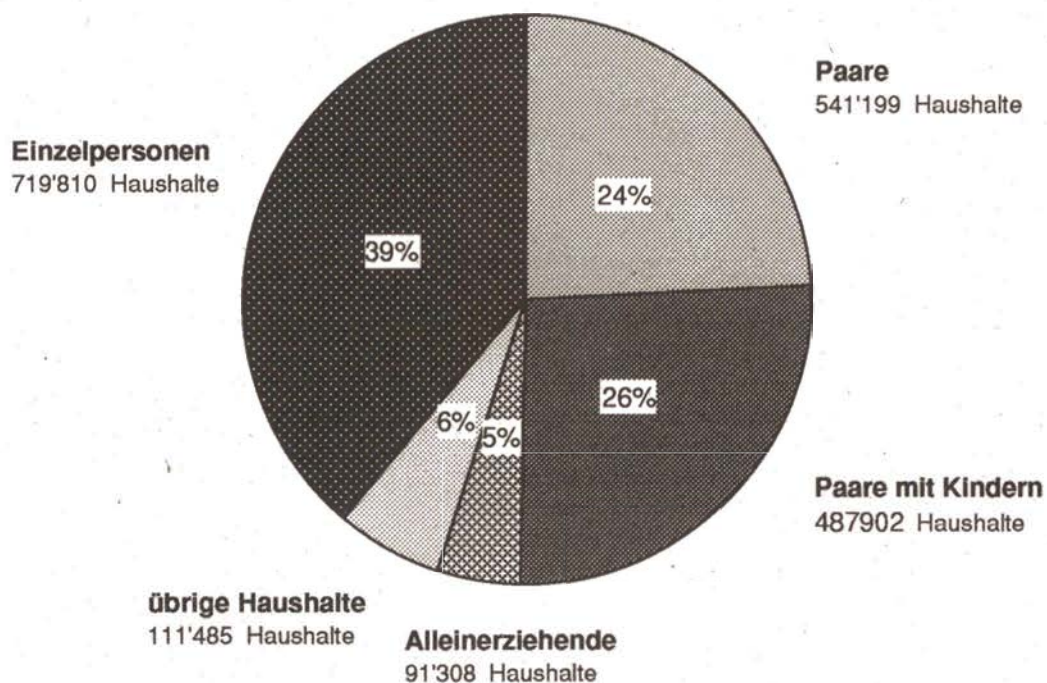


Abb. 3.4 Verteilung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte auf Haushaltstypen 1990



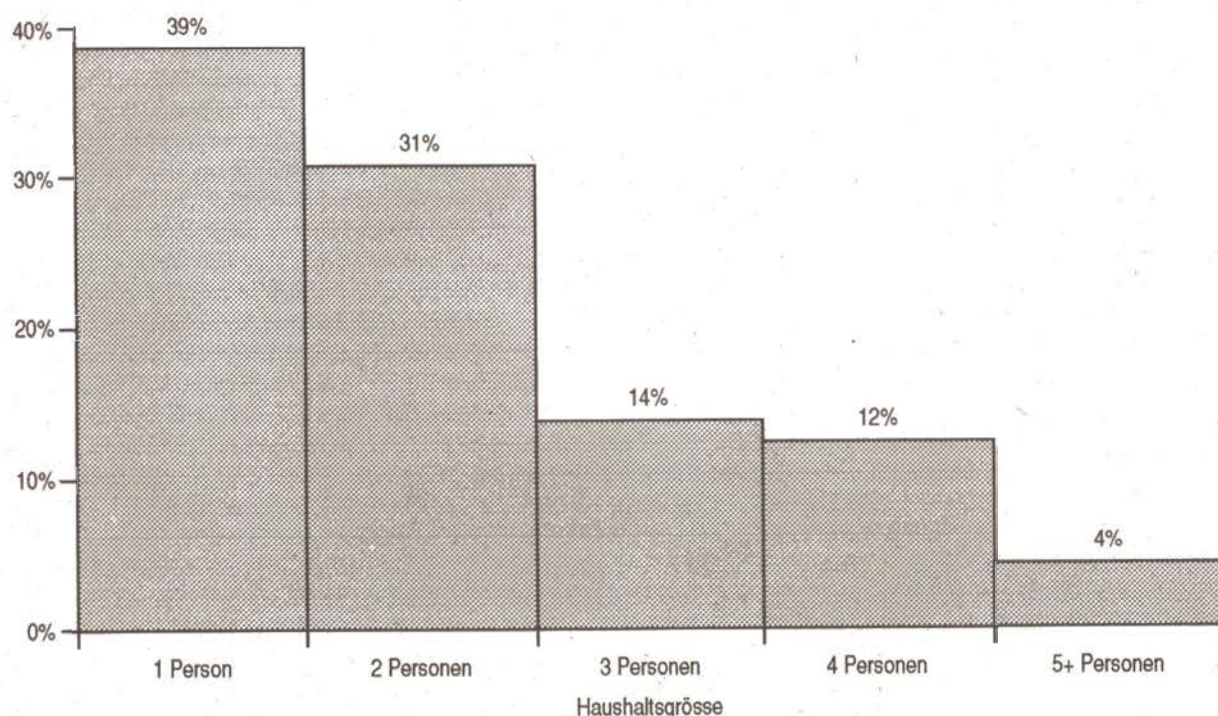
Quelle: BFS, Eidg. Volkszählung 1990, eigene Berechnungen

3.3.2 Haushaltstypen und Haushaltsgrössen (Abb. 3.4–3.5)

Die Verteilung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte auf Haushaltstypen weist eine gewisse Symmetrie auf (vgl. Abb. 3.4). Gesamtschweizerisch sind je ein Viertel Paare ohne und Paare mit Kindern. Die andere Hälfte besteht vorwiegend aus Einpersonenhaushalten (39%); 5% sind Haushalte von Alleinerziehenden. Die restlichen 6% sind Mehrpersonenhaushalte unterschiedlicher Zusammensetzung von Verwandten und Nicht-Verwandten.

Diese Verteilung spiegelt sich auch in der Grössenstruktur der Haushalte wider (Abb. 3.5). Haushalte mit einer Person bilden mit ca. 720'000 Einheiten die grösste Gruppe (39%); ihr folgen die Haushalte mit 2 Personen (31%). Zusammen sind das 70% der Mieter- und Genossenschafterhaushalte. In ihnen lebt knapp die Hälfte (47%) aller Personen in Mieterhaushalten; die andere Hälfte lebt in den 30% der Haushalte mit drei und mehr Personen. Haushalte mit 4 Personen (12%) fallen dabei nur wenig gegenüber den Haushalten mit 3 Personen (14%) ab. Haushalte mit 5 und mehr Personen sind zu einer Rarität geworden; 1990 gehören nur noch 4% aller Mieter- und Genossenschafterhaushalte dieser Gruppe an.

Abb. 3.5 Grössenstruktur der Mieter- und Genossenschafterhaushalte 1990



Quelle: BFS, Eidg. Volkszählung 1990, eigene Berechnungen

Haushaltsgrösse und Haushaltstypen stehen in einem engen Wechselverhältnis, aber beide Kategorien sind nicht identisch. So sind unter den 2-Personenhaushalten vier Fünftel Paare; doch je 10% sind Haushalte von Alleinerziehenden oder von zusammenlebenden Erwachsenen, mögen sie aus der gleichen oder aus verschiedenen Generationen, verwandt oder nicht verwandt sein. Die gleiche Aufteilung zeigt sich bei den 3-Personenhaushalten, nur dass das Gros davon Paare mit einem Kind sind. Während Vierpersonenhaushalte zu 95% Paare mit Kindern sind, ist bei noch grössern Haushalten fast jeder fünfte Haushalt eine Familie mit Kindern und weiteren Personen oder eine Wohngemeinschaft; der Anteil der Haushalte von Alleinerziehenden wird verschwindend gering.

3.3.3 Die räumliche Verteilung von Haushaltsgrössen und -typen (Abb. 3.6–3.7)

Die Haushaltsstrukturen in städtischen und ländlichen Gebieten nähern sich immer mehr einander an. Es gibt noch gewisse Unterschiede zwischen den Gebietstypen, aber die Abweichungen vom gesamtschweizerischen Durchschnitt sind lediglich graduell. Überall überwiegen 1- und 2-Personenhaushalte mit einem Anteil von zwei Drittel bis vier Fünftel; Haushalte mit 5 und mehr Personen erreichen selbst in ländlichen Gebieten nur mehr einen Anteil von 7%.

Der Trend zu kleinen Haushalten ist in den Grossstädten am ausgeprägtesten. Dort ist nahezu jeder zweite Haushalt ein Einpersonenhaushalt und ein weiteres Drittel sind Zweipersonenhaushalte; nur 8% der Haushalte haben 4 Personen und sogar nur 2% fünf und mehr Personen.

Dementsprechend ist in den Grossstädten der Anteil der Familien mit Kindern besonders gering (17%). Die mittelstädtischen Agglomerationen liegen mit 26% beim schweizerischen Durchschnitt; am höchsten ist deren Anteil im Umland der Grossstädte (32%) und in den ländlichen Gebieten (31%).

Wie sehr sich die Strukturen der Mieterhaushalte und die dieser Entwicklung zugrundeliegenden gesellschaftlichen Prozesse landesweit angeglichen haben, wird umgekehrt daran ersichtlich, dass der Anteil der Haushalte von Alleinerziehenden in allen vier Gebietstypen gleich gross ist (5%).

Abb. 3.6 Gröszenstruktur der Mieter- und Genossenschafterhaushalte in Gebietstypen 1990

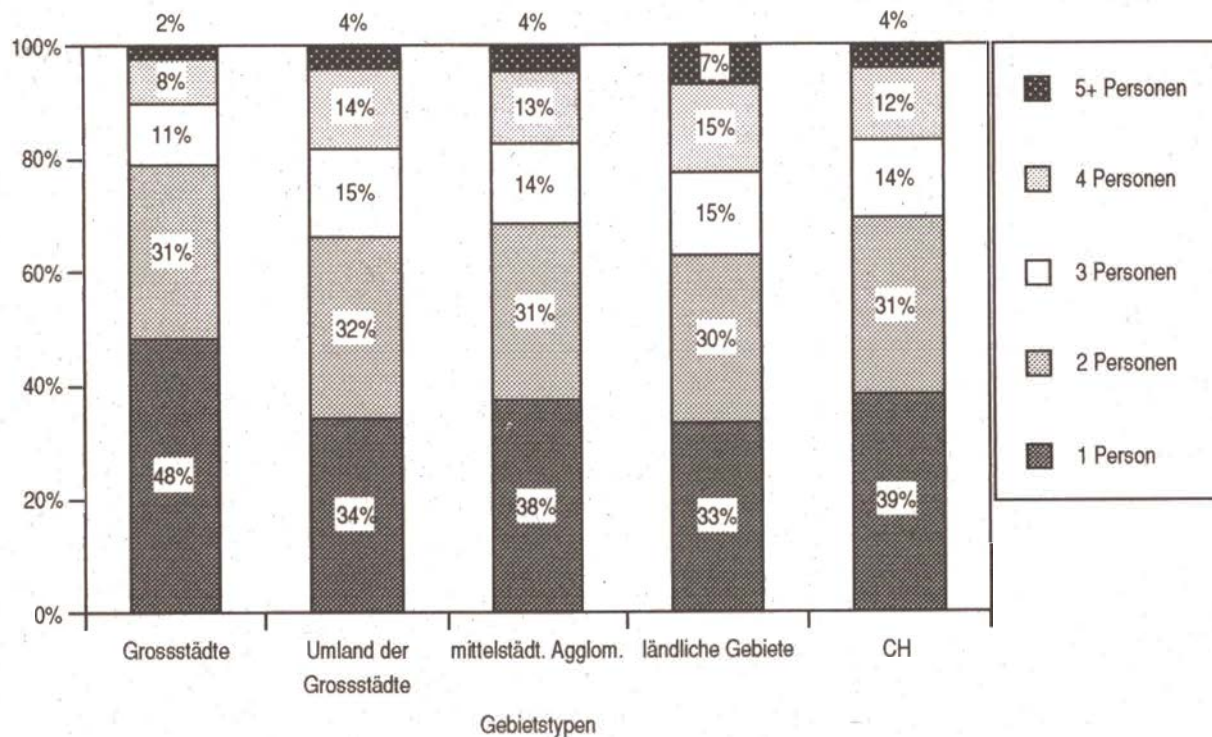
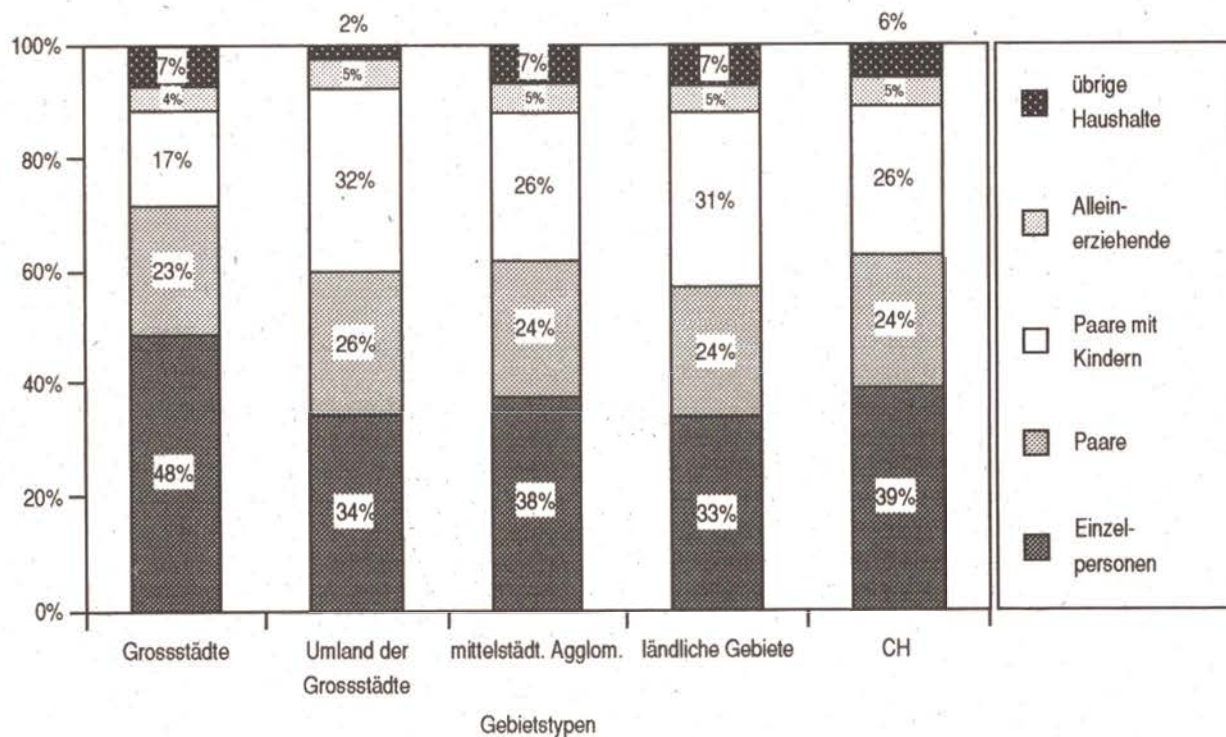


Abb. 3.7 Typenstruktur der Mieter- und Genossenschafterhaushalte in Gebietstypen 1990



Quelle: BFS, Eidg. Volkszählung 1990, eigene Berechnungen

Gewisse Unterschiede betreffen nur noch kleine und spezifische "übrige" Haushaltsgruppen. Wohngemeinschaften, vor allem von 2 Erwachsenen, konzentrieren sich auf die Grossstädte und Mehrgenerationenfamilien auf ländliche und mittelstädtische Gebiete.

Als wichtige Erkenntnis bleibt, dass die gebietsspezifischen Unterschiede hinsichtlich Haushaltsgrössen und Haushaltstypen weitgehend verschwunden sind. Damit ist der Mietwohnungsmarkt auf der Nachfrageseite räumlich zunehmend homogen geworden.

3.3.4 Räumliche Unterschiede der Alters- und Sozialstruktur (Abb. 3.8–3.9)

Auch die gebietsspezifischen Unterschiede in der Alters- und Sozialstruktur der Mieter- und Genossenschafterhaushalte sind weitgehend verschwunden. Wo sie noch bestehen, sind sie eher graduell als grundsätzlicher Art. Diese Ähnlichkeiten beziehen sich, wie gesagt, auf zusammengefasste Grossräume ähnlichen Charakters und ähnlicher Lage. Sie schliessen nicht aus, dass innerhalb dieser Räume orts- und quartierspezifische Unterschiede bestehen.

Betrachtet man die Altersstruktur der haushaltsführenden Bezugspersonen, so zeigen sich die deutlichsten Unterschiede zwischen Gebieten in den Altersklassen unter 40 und über 65 Jahren. Die jüngeren Altersgruppen sind vor allem in den ländlichen Gebieten relativ stärker vertreten; sie machen dort gut die Hälfte (51%) aller Mieter- und Genossenschafterhaushalte aus. In den Grossstädten ist dafür der Anteil der älteren Haushalte mit 25% am grössten; am tiefsten ist er aber nicht in den ländlichen Gebieten (17%), sondern im Umland der Grossstädte (14%).

Frappant sind auch die Ähnlichkeiten und die verbleibenden Unterschiede in der sozio-professionellen Struktur der Mieter- und Genossenschafterhaushalte. Analog zur jeweiligen Altersstruktur liegt der Rentneranteil in den Grossstädten (27%) über dem schweizerischen Durchschnitt und in deren Umland darunter. Auf den ersten Blick scheint im Umland der Anteil der oberen und mittleren Kader höher als in den Grossstädten zu sein. Diese Unterschiede schrumpfen jedoch

Abb. 3.8 Altersstruktur der Bezugspersonen in Gebietstypen 1990

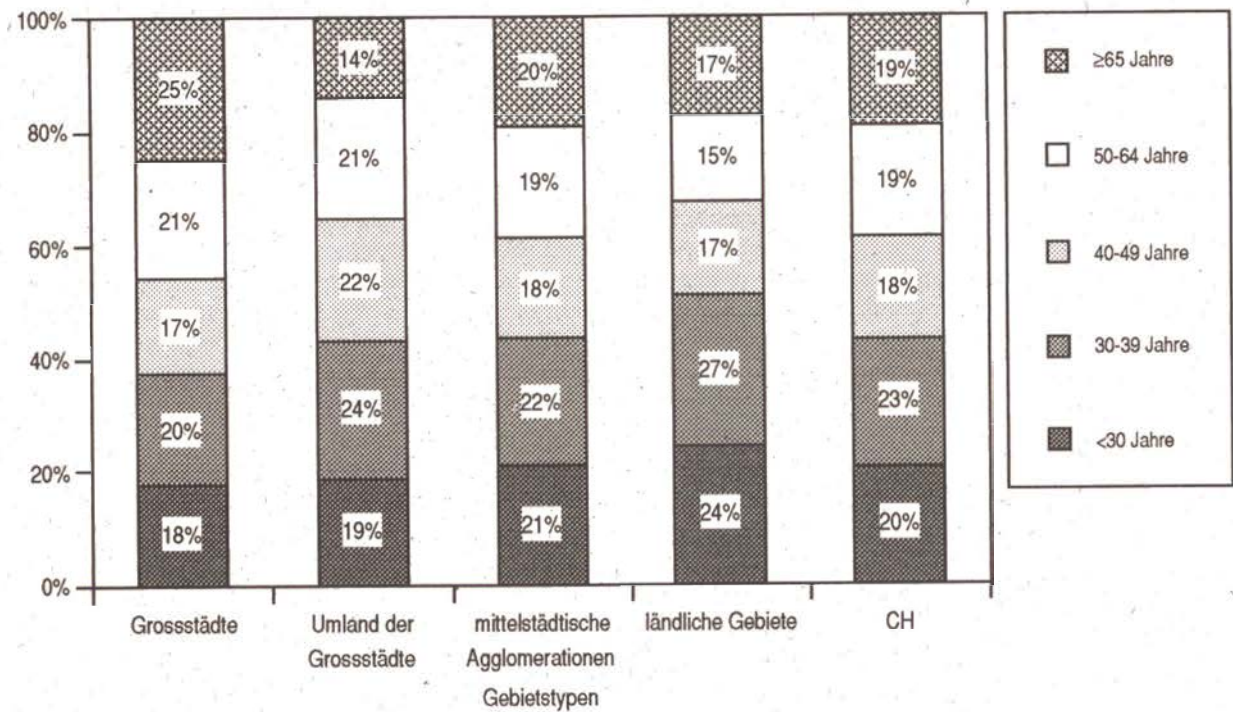
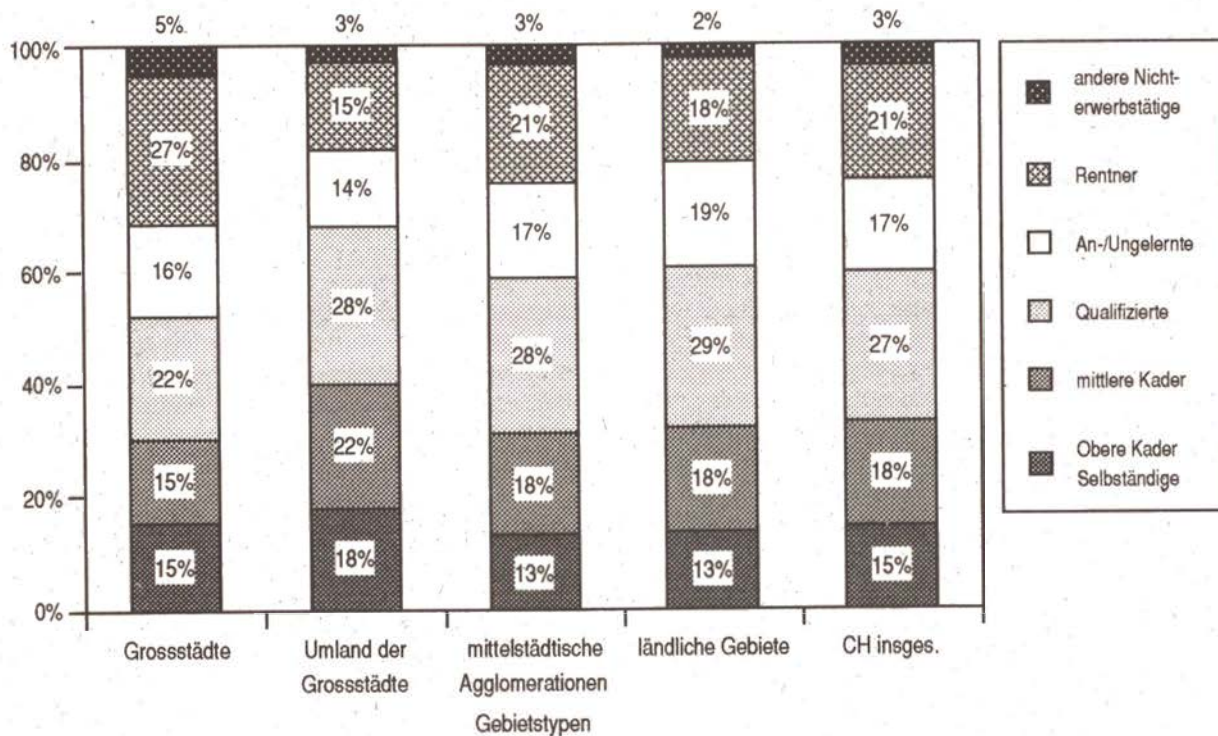


Abb. 3.9 Sozio-professionelle Struktur der Bezugspersonen in Gebietstypen 1990



Quelle: BFS, Eidg. Volkszählung 1990, eigene Berechnungen

stark zusammen, wenn man den Vergleich auf die Erwerbspersonen beschränkt und die Rentner ausser Betracht lässt.

Aufs Ganze gesehen sind somit keine grundlegenden Unterschiede in der sozialen und beruflichen Qualifikationsstruktur zwischen städtischen und ländlichen Gebieten zu erkennen. Auch hier überwiegen die gemeinsamen Strukturmerkmale, die eine wachsende landesweite Homogenität auf der Nachfragerseite des Mietwohnungsmarktes anzeigen.

Dieses Ergebnis steht etwas im Widerspruch zu Vermutungen, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung wieder zunehmend auf die grossen Zentren konzentriert, in und um die sich daher die Hochqualifizierten konzentrieren sollten. Auf den Mietwohnungsmarkt scheint sich diese Tendenz – zumindest bis zum Zeitpunkt der letzten Volkszählung – noch nicht ausgewirkt zu haben; allenfalls ist sie auf dem Markt für Eigenheime stärker spürbar. Steigende Mobilität und zunehmende Pendlerdistanzen mögen ebenfalls dazu beigetragen haben, dass sich die regionalen Wohnungsmärkte im schweizerischen Mittelland zunehmend angeglichen haben.

3.3.5 Haushaltstypen, differenziert nach Alter der Bezugsperson (Abb. 3.10)

Für die Beurteilung der Wohnversorgung werden wir später auf die Haushaltstypen zurückgreifen. Daher ist es sinnvoll, diese Haushaltstypen noch etwas differenzierter zu betrachten und auf deren Alters- und Erwerbsstruktur kurz einzugehen. In der Altersstruktur spiegeln sich Wohnpräferenzen und bestehende oder nicht mehr bestehende wirtschaftliche Entwicklungspotentiale wider. Die Zahl der Erwerbstätigen sagt auch etwas über die Wohnansprüche und zugleich über die Einkommensquellen aus.

Gesamthaft sind die fünf ausgewiesenen Altersgruppen annähernd gleich stark besetzt. Jeder einzelne Haushaltstyp weist spezifische Abweichungen von dieser Gesamtverteilung auf.

Abb. 3.10 Alter der Bezugspersonen nach Haushaltstypen 1990

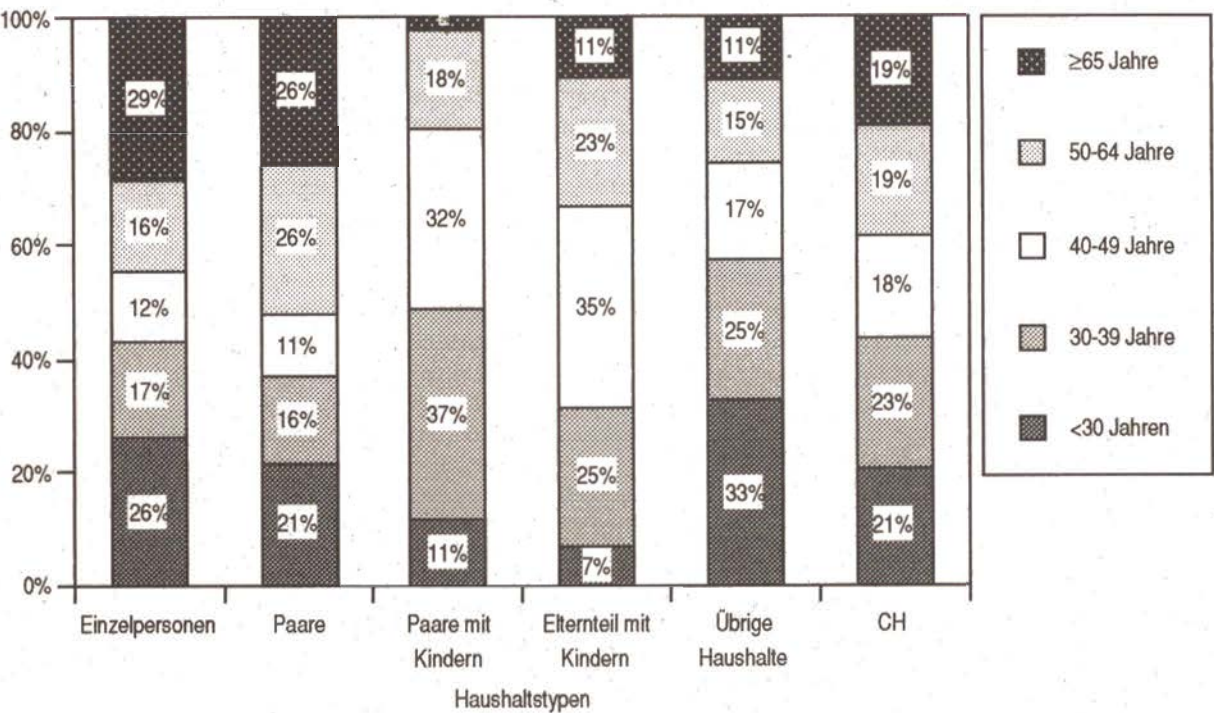
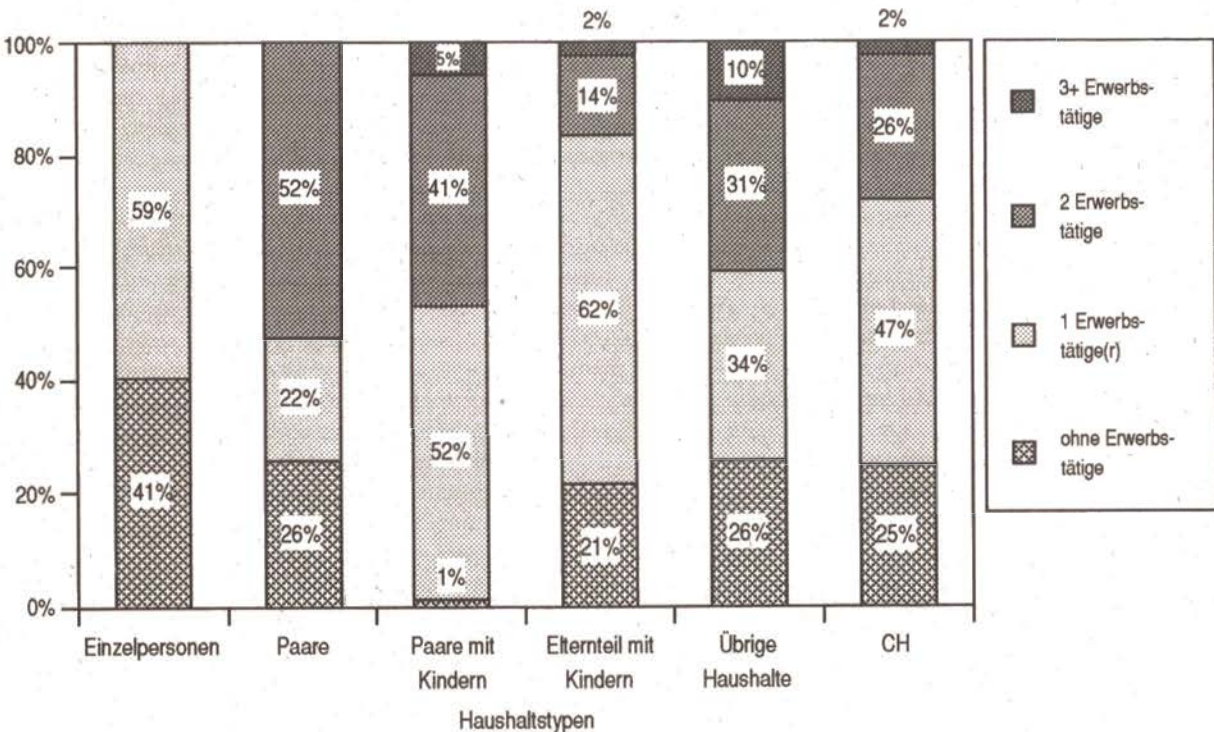


Abb. 3.11 Zahl der Erwerbstätigen nach Haushaltstypen 1990



Quelle: BFS, Eidg. Volkszählung 1990, eigene Berechnungen

Die Altersstruktur der 1-Personenhaushalte ist nahezu symmetrisch aufgebaut. Die Anteile der über 65jährigen und der unter 30jährigen sind jedoch besonders gross (29% und 26%); zusammen machen sie über die Hälfte aller Einpersonenhaushalte aus. Ähnlich ist der Altersaufbau der Zweipersonenhaushalte; nur der Anteil der Haushalte zwischen 50 und 64 Jahren ist grösser. Das dürften vor allem Ehepaare sein, deren Kinder flügge geworden sind, die sogenannten "empty nesters".

Das wird durch die Altersstruktur der Paare mit Kindern indirekt belegt. Denn annähernd 70% sind den Altersgruppen 30–49 Jahren zugeordnet. Nur jedes zehnte Mieterpaar mit Kindern ist unter 30 Jahren; jedes fünfte ist dafür schon über 50 Jahre. Die Altersstruktur der Alleinerziehenden liegt etwas über jener der Paare mit Kindern. Das liegt in der Natur der Sache, wenn eine Scheidung vorausgegangen ist.

Unter den "übrigen Haushalten" ist vor allem das Drittel junger Haushalte bemerkenswert. Das sind vor allem kleinere Wohngemeinschaften von jungen Erwerbstätigen oder von Personen in Ausbildung. Alleinerziehende wie "übrige Haushalte" sind allerdings kleine Gruppen; die erstgenannten drei Gruppen machen nahezu 90% der Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt aus.

3.3.6 Haushaltstypen und Anzahl Erwerbstätige (Abb. 3.11)

Wie aus Abbildung 3.11 ersichtlich, war 1990 in jedem vierten Mieter- und Genossenschaftshaushalt niemand erwerbstätig; zum grössten Teil sind das Rentnerhaushalte, daneben Erwerbslose, Personen in Ausbildung oder im Haushalt Beschäftigte, wie ein Teil der Alleinerziehenden. Bei knapp der Hälfte (47%) waren eine Person, bei über einem Viertel zwei und mehr Personen erwerbstätig. Zwischen den einzelnen Haushaltstypen bestehen jedoch grosse Unterschiede.

Zwei Fünftel der Personen in Einpersonenhaushalten sind nicht erwerbstätig. Der Anteil der Erwerbstätigen ist mit 59% unter allen Haushaltstypen am tiefsten. Das ist vor allem ein Folge des hohen Rentneranteils.

Herausragendes Merkmal der Zweipersonenhaushalte ist, dass in mehr als der Hälfte beide Personen erwerbstätig sind, vollzeit oder teilzeit. Nur ein gutes Fünftel dieser Haushalte hatte lediglich einen Erwerbstätigen; ein weiteres Viertel sind Rentnerhaushalte. Somit gehen in mehr als zwei Dritteln der erwerbstätigen Zweipersonenhaushalte beide Partner einer bezahlten Arbeit nach.

Selbst unter Paaren mit Kindern haben über 40% der Haushalte zwei und mehr Erwerbstätige. Das heisst konkret, dass in zwei von fünf Familien mit Kindern der Partner mitverdient. Immerhin die Hälfte stützt sich ausschliesslich auf das Einkommen eines Verdieners.

Auch der grösste Teil der Alleinerziehenden ist erwerbstätig. Nur jeder fünfte Haushalt kann oder will keiner bezahlten Arbeit nachgehen.

Die Gruppe der "übrigen Haushalte" ist zu heterogen, als dass sich sinnvolle Aussagen machen liessen.

Die Erwerbstätigkeit der Angehörigen von Familienhaushalten hat sich in den letzten zwanzig Jahren erheblich gewandelt. Nimmt man nur die Haushaltsvorstände von Mehrpersonenhaushalten im erwerbsfähigen Alter, so überwiegen unter den Mietern und Genossenschaftlern die Haushalte mit zwei und mehr Erwerbstätigen. Jene mit nur einem Verdieners sind in die Minderheit geraten; sie machen lediglich ein Drittel aus.

Daraus ergeben sich neue Ansprüche an die Ausstattung und Lage der Wohnungen. Die Erreichbarkeit von mehreren Arbeitsplätzen, der Einbau von arbeitssparenden Geräten, die Minimierung des Pflegeaufwandes für die Wohnung werden neue Kriterien für die Gestaltung und Auswahl des Angebotes. Zweit- und Dritt-einkommen vergrössern zugleich den finanziellen Spielraum solcher Haushalte. Wie sich das auf die übrigen Familienhaushalte auswirkt, bleibt abzuwarten.

3.4 Veränderungen gegenüber 1980

Die auffälligsten Veränderungen der letzten Jahre betreffen die Grössenstruktur der Mieterhaushalte. Seit 1980 hat sich insbesondere der Anteil der Einpersonenhaushalte von 34% auf 39% drastisch erhöht, fast ausschliesslich auf Kosten der Paare mit Kindern, die von einem Drittel (32%) auf ein Viertel (26%) zurückgingen. Dieser Rückgang betraf ausschliesslich grössere Haushalte. Vierpersonenhaushalte gingen von 15% auf 12% zurück, Haushalte mit fünf und mehr Personen von 6% auf 4%.

Familien mit Kindern sind weiterhin im Umland der Grossstädte und in ländlichen Gebieten, Alleinstehende in den Grossstädten und in den mittelstädtischen Agglomerationen übervertreten. Ausserhalb der Grossstädte haben sich die Haushaltsstrukturen der Gebietstypen jedoch zunehmend einander angeglichen.

3.5 Zusammenfassung

- (1) 66% aller Privathaushalte sind Mieter- und Genossenschafterhaushalte. Zum Zeitpunkt der Volkszählung waren das 1,86 Mio Haushalte mit 4 Mio Personen. Die Mieterquote ist somit in der Schweiz seit Jahrzehnten weitgehend konstant und mit Abstand die höchste in Europa.
- (2) Mieter- und Genossenschafterhaushalte umfassen alle sozialen Schichten und alle Gebiete. Im Unterschied zu den anderen Privathaushalten (primär Eigentümerhaushalten) haben sie einen grösseren Anteil kleinerer und jüngerer Haushalte und konzentrieren sich auf städtische Gebiete.
- (3) Annähernd zwei Fünftel der Mieter- und Genossenschafterhaushalte sind Einpersonenhaushalte. Je ein Viertel sind Paare und Paare mit Kindern. 5% sind Haushalte von Alleinerziehenden. 70% umfassen 1 und 2 Personen, nur 4% haben 5 und mehr Personen.
- (4) Je knapp ein Viertel der Mieter- und Genossenschafterhaushalte wohnt in Grossstädten und im Umland der Grossstädte, ein weiteres Drittel in mit-

telstädtischen Agglomerationen, das letzte Fünftel in ländlichen Gebieten.

- (5) In zwei Dritteln der Mehrpersonenhaushalte gehen zwei und mehr Personen einer Vollzeit- oder Teilzeit-Erwerbstätigkeit nach. Bei Paaren mit Kindern beträgt dieser Anteil 40%.
- (6) Die Struktur der Mieterhaushalte ist gebietsübergreifend weitgehend homogen geworden. Hinsichtlich Grösse, Haushaltstypen, Alter und sozio-professionellem Status bestehen zwischen Gebietstypen nur noch graduelle Unterschiede.

4. Einkommen der Haushalte

4.1 Das Haushaltseinkommen – Grundlage der Zahlungsfähigkeit

An der Grösse und Struktur eines Haushaltes bemisst sich, wie gross und welcher Art dessen Wohnbedarf ist. Vom Haushaltseinkommen hängt ab, wie weit daraus auf dem Wohnungsmarkt eine wirksame Nachfrage werden kann.

Generell zeigt sich, dass der finanzielle Spielraum eines Haushaltes umso grösser wird, je höher das Einkommen ist. Das gilt für die Verwendungsseite des gesamten Haushaltsbudgets, in dem die Wohnungsausgaben einen wichtigen Posten darstellen. Je grösser ein Haushalt ist, umso höher liegen tendenziell die notwendigen Ausgaben für die Lebensführung, für Nahrungsmittel, Bekleidung und eben auch für eine ausreichend grosse Wohnung.

Hier geht es primär um die Relation zwischen Miete und Einkommen. Die Höhe des Haushaltseinkommens steckt den Rahmen ab, wie viel ein Haushalt für die Miete ausgeben kann. Das beeinflusst auch seine Position auf dem Wohnungsmarkt. Die Einkommensverteilung und die Einkommensunterschiede unter den Mieter- und Genossenschaftshaushalten sind somit ein Indikator dafür, wie die Chancen auf dem Mietwohnungsmarkt verteilt sind.

4.2 Datenbasis und der verwendete Einkommensbegriff

Die Angaben über die finanzielle Lage der Haushalte stammen aus der Verbrauchserhebung 1990. Darin wurden sämtliche Einnahmen der Haushalte erfasst, aus Erwerbstätigkeit, Vermögen, Renten und anderen Übertragungen sowie aus Untervermietung. Das sind Brutto-Einnahmen, von denen weder Steuern noch Ausgaben für Sozialversicherung oder andere Versicherungsprämien und Beiträge abgezogen sind.

Die verwendeten Angaben über die Haushaltseinnahmen sind somit um einiges höher als das tatsächlich verfügbare Einkommen. Es ist jedoch nicht möglich, die

Angaben entsprechend zu bereinigen.⁸

Das schränkt jedoch die Vergleichbarkeit dieser Angaben mit früheren Umfrageergebnissen zur Einkommens- und Mietbelastungssituation der Haushalte ein. Denn seinerzeitige mündliche Auskünfte zum Haushaltseinkommen orientieren sich eher am regelmässig verfügbaren Einkommen und vernachlässigen zusätzliche Einnahmequellen.

Die Aussagen zur tatsächlichen finanziellen Situation und zum Einkommensniveau der Haushalte sind also mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Bei der Interpretation der folgenden Angaben wird man das zu berücksichtigen haben.⁹

4.3 Die Einkommensverteilung unter Mieter- und Genossenschafterhaushalten (Abb. 4.1–4.2)

Das grosse Einkommensspektrum unter den Mieter- und Genossenschafterhaushalten wird aus deren Einkommensverteilung ersichtlich. 9% der Haushalte müssen mit monatlichen Einnahmen unter 2000 Fr. und weitere 10% mit Einnahmen unter 3000 Fr. auskommen. Insgesamt ein Drittel verfügt monatlich über weniger als 4000 Franken.

Am anderen Ende des Einkommensspektrums stehen 10% der Haushalte, die 10'000 Franken und teilweise erheblich mehr im Monat einnehmen, und weitere 10% mit einem Einkommen zwischen 8000 und 10'000 Franken. Am häufigsten sind Haushalte mit monatlichen Einnahmen zwischen 4000 Fr. und unter 6000 Fr.; gut ein Viertel (28%) der Haushalte sind hier zuzuordnen. Ein Fünftel (19%) rangiert in der Einkommensklasse von 6000 Fr. bis 7999 Fr.

⁸ Quervergleiche mit der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung durch das Bundesamt für Statistik haben das insgesamt hohe Einnahmenniveau der Haushalt bestätigt.

⁹ Zusätzlich sei daran erinnert, dass wegen des Einbezugs einmaliger Monateinnahmen wie Gratifikationen, 13. Monatslohn etc. bis 6% der Haushalte mit einem "zu hohen" Monatseinkommen registriert sind. Ebenso wurde bereits auf die Unsicherheiten bei tiefen Einkommen hingewiesen. Vgl. dazu die methodischen Ausführungen in Kapitel 2.

Abb. 4.1 Einkommensverteilung bei Mieter- und Genossenschafterhaushalten 1990

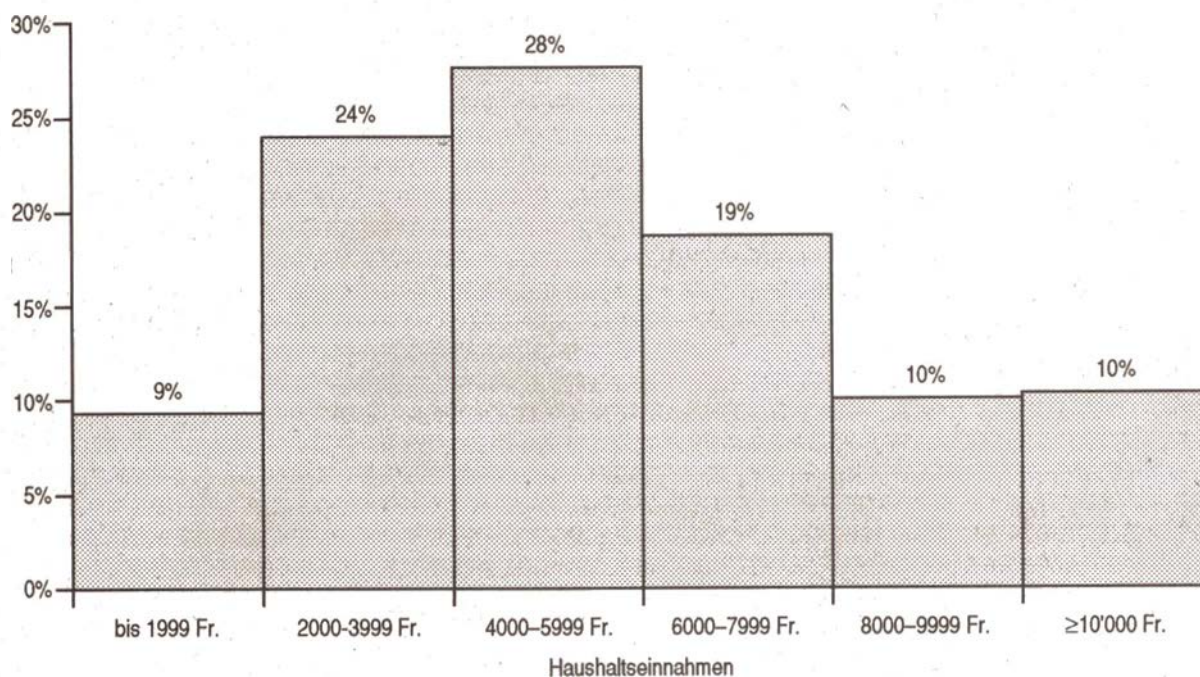
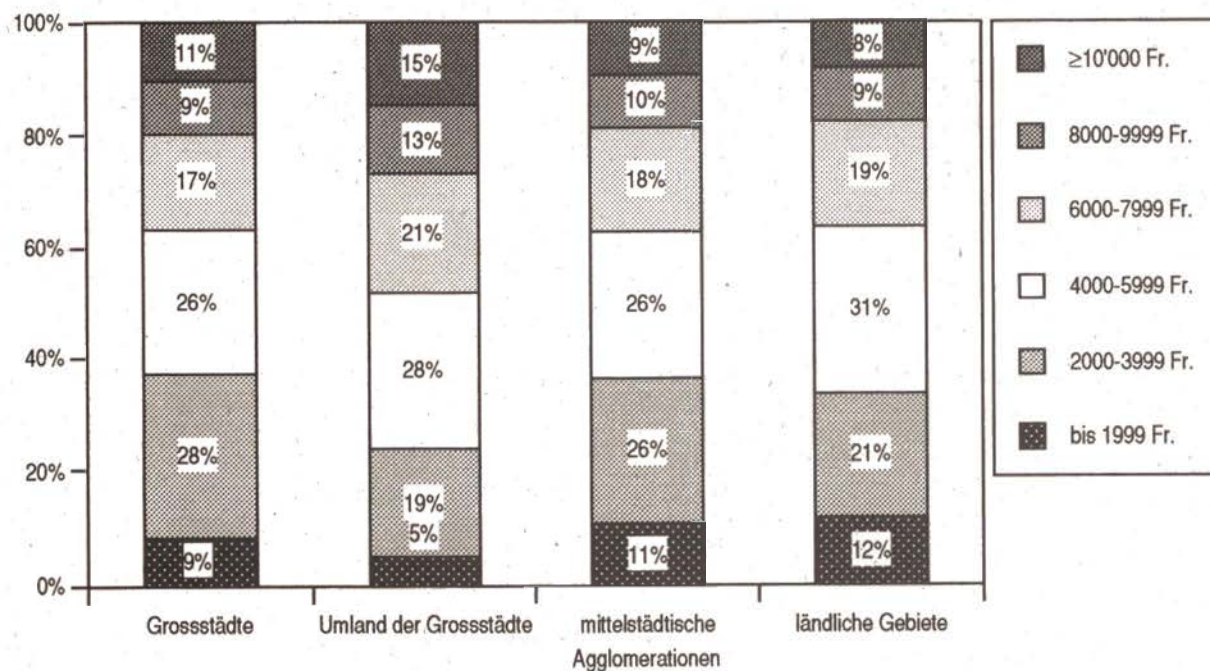


Abb. 4.2 Einkommensverteilung bei Mieter- und Genossenschafterhaushalten in den Gebietstypen 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eig. Auswertungen

Das Durchschnittseinkommen der Mieter- und Genossenschafterhaushalte liegt danach bei 5900 Franken im Monat. Das Medianeinkommen¹⁰ ist dagegen um einiges tiefer und beträgt ca. 5100 Franken. Der hohe Durchschnittswert weist auf den hohen Lebensstandard eines erheblichen Teils der Mieter- und Genossenschafterhaushalte hin. Das tiefere Medianeinkommen und die links-schiefe Einkommensverteilung machen jedoch deutlich, dass das bei weitem nicht für alle Haushalte gilt. Die Einkommensunterschiede unter den Mieter- und Genossenschafterhaushalten sind somit beträchtlich. Wie weit sie sich auf die Mietbelastung und Wohnversorgung der Haushalte auswirken, wird in den folgenden Kapiteln zu behandeln sein.

Differenziert man nach den vier **Gebietstypen** (Abb. 4.2), so zeigt sich wiederum die landesweite Angleichung der Haushaltseinkommen. Lediglich im Umland der Grossstädte ist der Anteil der Haushalte in den beiden obersten Einkommensklassen etwas höher (zusammen 28%) und in den beiden untersten Einkommensklassen tiefer (24%). Die Einkommensverteilungen in den Grossstädten, den mittelstädtischen Agglomerationen und den ländlichen Gebieten weichen dagegen nur geringfügig voneinander ab.

4.4 Einkommensunterschiede nach Alter und sozio-professionellem Status der Bezugsperson (Abb. 4.3–4.4)

Vom Alter hängt es bis zu einem gewissen Grad ab, wo man im Erwerbszyklus steht, ob am Anfang oder am Ende oder auf dem Höhepunkt des Erwerbslebens und damit auch der Einkünfte. Welche Stellung dabei im Erwerbsleben erreicht wurde, lässt sich am sozioprofessionellen Status ablesen.

Wie die Abbildung 4.3 zeigt, bestehen zwischen den Altersgruppen teilweise beträchtliche Unterschiede. Aber zugleich zeigt sich, dass es in allen Altersgruppen Haushalte mit monatlichen Einnahmen über 10'000 Franken gibt, selbst bei den unter 25jährigen. Deren Höhe hängt gerade bei Jungen von der Zahl der Erwerbstätigen in einem Haushalt ab.

¹⁰ Das Einkommen der einen Hälfte der Haushalte liegt darunter, das der anderen Hälfte darüber.

Abb. 4.3 Mieter- und Genossenschafterhaushalte: Einkommensverteilung nach Alter der Bezugsperson 1990

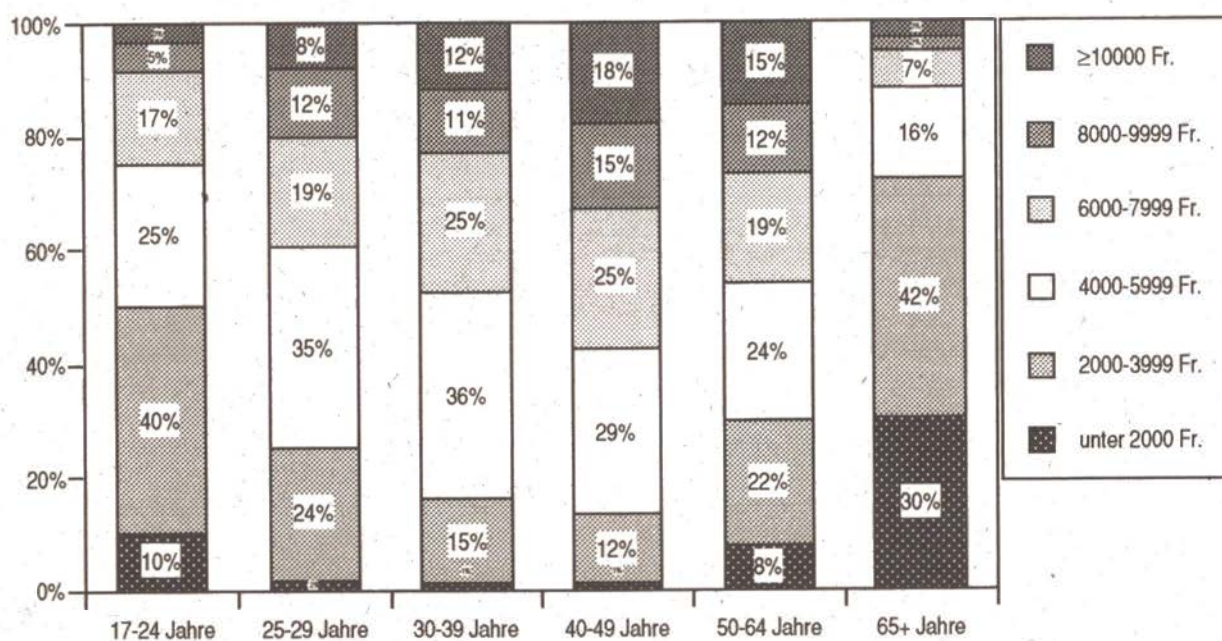
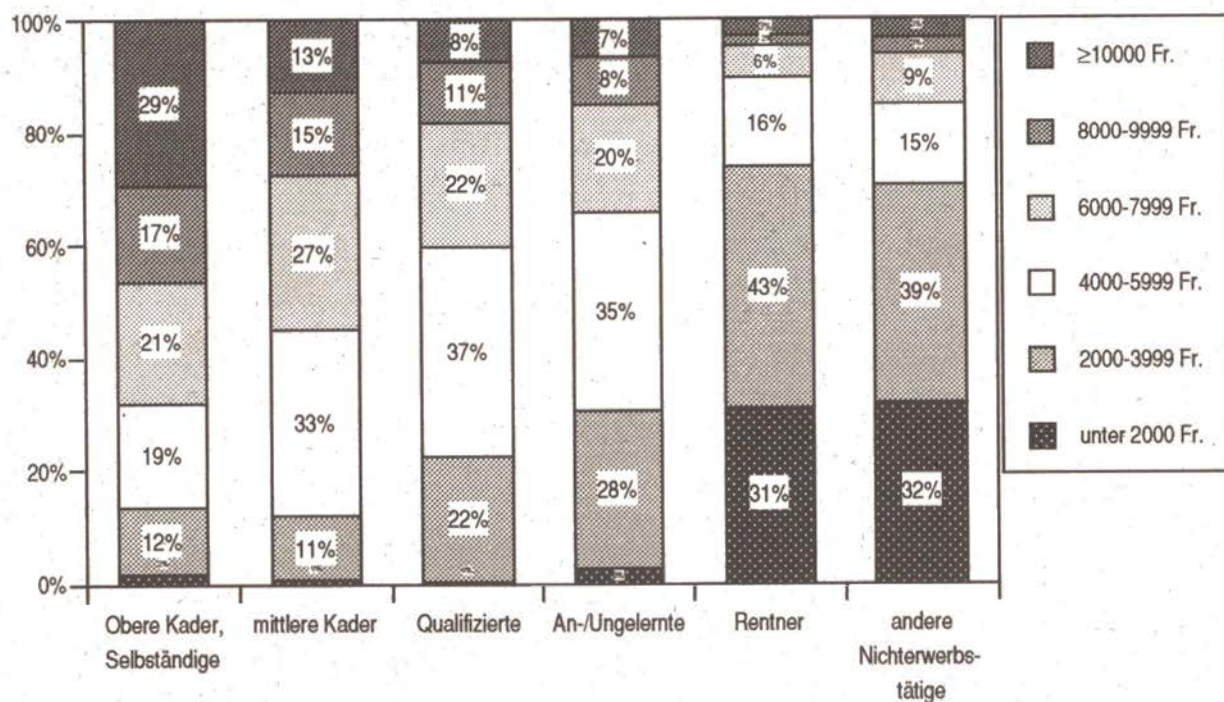


Abb. 4.4 Mieter- und Genossenschaftshaushalte: Einkommensverteilung nach sozioprofessionellem Status der Bezugsperson 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eig. Auswertungen

Das im Durchschnitt höchste Einkommensniveau wird in der Altersgruppe 40–49 Jahre erreicht. 33% der Haushalte haben monatliche Einnahmen von über 8000 Franken. Weniger als 4000 Fr. nehmen hier nur 13% der Haushalte ein; in der folgenden Altersgruppe bis 64 Jahre sind das bereits 30% und bei den Haushalten im Rentenalter gar 72%, darunter 30 % mit Einnahmen unter 2000 Fr. Auch bei den Haushalten der Jungen gibt es einen Teil mit eher tiefen Einkommen, aber nur für eine beschränkte Lebensphase. Zwei Einkommen, keine Kinder und der rasche berufliche Aufstieg eröffnen jungen Haushalten grosse finanzielle Möglichkeiten. Bereits in der Altersgruppe 25–29 Jahre erreicht jeder fünfte Haushalt monatliche Einnahmen von mindestens 8000 Franken.

Beruflicher Erfolg schlägt sich im Einkommen nieder und äussert sich in der Abstufung der Haushaltseinnahmen nach dem sozio-professionellen Status, insbesondere am jeweiligen Anteil der Haushalte mit hohen und mit relativ tiefen Einkommen. Knapp die Hälfte der Haushalte von oberen Kadern und Selbständigen kommt auf über 8000 Franken im Monat gegenüber einem Fünftel der Haushalte von Qualifizierten und einem Sechstel derjenigen von An- und Ungelernten. Ähnlich sind die Unterschiede bei den tiefen Einkommen.

Doch zugleich gibt es unter den Haushalten von mittleren Kadern, von Qualifizierten wie auch von An- und Ungelernten eine ähnlich grosse Mittelgruppe im Einkommensbereich zwischen 4000 und 8000 Franken, die jeweils 55% bis 60% der Haushalte umfasst.

Die Einkommensverteilung der Rentnerhaushalte und der Haushalte von anderen Nichterwerbstätigen weicht davon grundlegend ab. Bei drei von vier Haushalten liegen die monatlichen Einnahmen unter 4000 Franken. Die Erwerbstätigkeit ist somit entscheidend dafür, mit welchen finanziellen Mitteln ein Haushalt auskommen muss und wie gross sein finanzieller Spielraum ist.

4.5 Einkommensunterschiede nach Haushaltsgrösse und Haushaltstyp (Abb. 4.5–4.7)

Die Angaben der Verbrauchserhebung zeigen, dass die Haushaltseinnahmen tendenziell mit der Haushaltsgrösse zunehmen. Das zeigt sich an den Durchschnittseinkommen (Abb. 4.5) wie auch am steigenden Anteil der Haushalte mit hohen Einkommen (Abb. 4.6). Parallel dazu geht der Anteil von Haushalten mit tiefen Einkommen zurück. Gesamthaft sind aber die Einkommensunterschiede unter den Mehrpersonenhaushalten nicht sehr ausgeprägt. Bei den Zweipersonenhaushalten macht sich allerdings der hohe Rentneranteil mit tiefen Einkommen bemerkbar.

Ganz anders ist die Situation der Einpersonenhaushalte. Spitzenverdiener sind die Ausnahme. 60% haben monatliche Einnahmen unter 4000 Fr. Der hohe Anteil der Rentner und Erwerbslosen sowie der Jungen sind hierfür Faktoren, aber sicherlich nicht die einzigen. Ein grosser Teil der Einpersonenhaushalte sind somit potentielle Problemfälle auf dem Wohnungsmarkt, weil sie über wenig finanzielle Ressourcen verfügen.

Bei Mehrpersonenhaushalten gilt das nur für einen relativ geringen Teil. Welche Haushalte davon betroffen sind, zeigt sich besser, wenn man nach Haushaltstypen differenziert. Einkommen unter 4000 Fr. beziehen 7% der Paare mit Kindern, dagegen ein Drittel der Haushalte von Alleinerziehenden. Unter den Paarhaushalten gilt das für ein Fünftel, fast ausschliesslich Rentner. Bei den "übrigen Haushalten" sind Aussagen wieder schwierig, weil das eine kleine und sehr heterogene Gruppe ist; darunter finden sich z. B. Personen in Ausbildung und daher temporär mit tiefen Einkommen.

Neben den Einpersonenhaushalten schälen sich somit die Rentnerpaare und die Haushalte von Alleinerziehenden als zwei weitere Risikogruppen auf dem Wohnungsmarkt heraus.

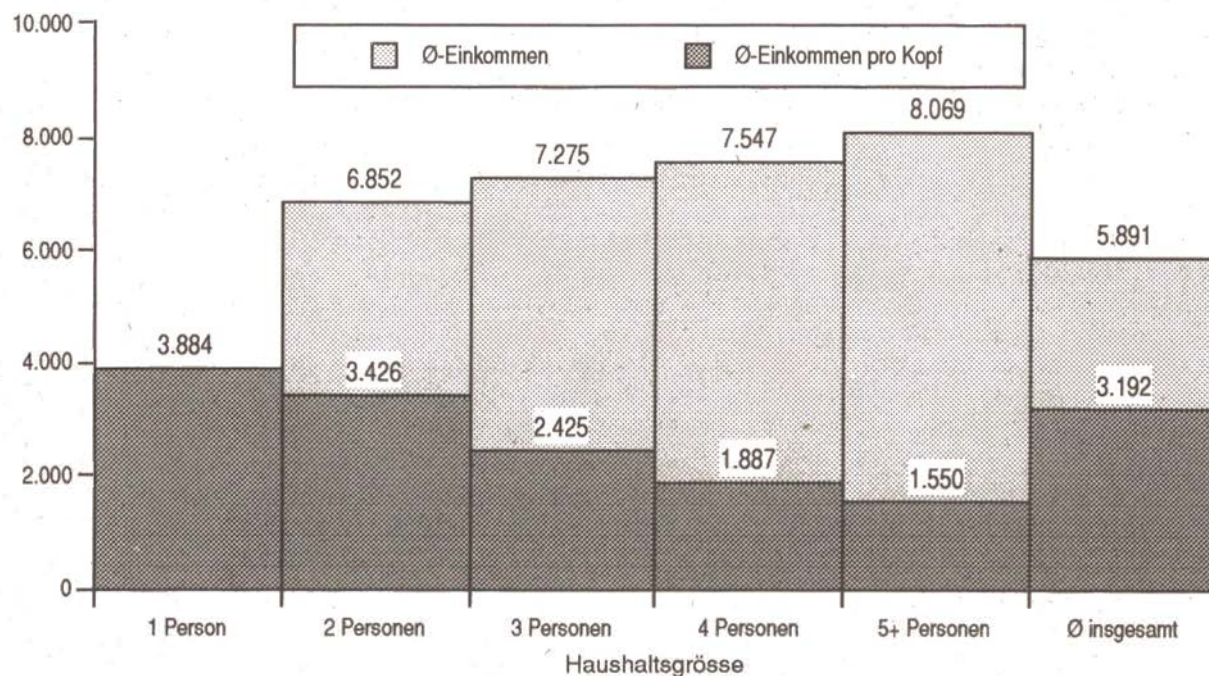
Sind auch die jungen Familien mit Kindern und die kinderreichen Familien Risikogruppen auf dem Mietwohnungsmarkt? Geht man vom gesamten Haushaltseinkommen dieser Gruppen aus, dann scheint das Risiko ihrer finanziellen

Überforderung nicht sehr gross zu sein. Wie sich gezeigt hat, sind kinderreiche Familien unter den Mieter- und Genossenschafterhaushalten ohnehin die grosse Ausnahme geworden.

Das Pro-Kopf-Einkommen sinkt im Durchschnitt mit der Haushaltsgrösse. Bei einem 3-Personenhaushalt liegt es im Durchschnitt um 2400 Franken, bei einem Haushalt mit fünf und mehr Personen beträgt es nur noch 1550 Franken (vgl. Abb. 4.5).

Grössere Haushalte müssen somit unter Umständen knapper kalkulieren und sich einschränken, wenn sie eine allzu hohe Mietbelastung vermeiden wollen. Das gleiche kann auch für junge Familien zutreffen, wenn die Erwerbstätigkeit wegen der kleinen Kinder eingeschränkt wurde, was mit einem entsprechenden Einkommensrückgang verbunden ist. Die wenigsten scheinen jedoch dadurch auf ein prekäres Einkommensniveau zurückzufallen.

Abb. 4.5 Mieter- und Genossenschafterhaushalte: Durchschnittliche Haushaltseinkommen insgesamt und pro Kopf nach Haushaltsgrösse 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eig. Auswertungen

Abb. 4.6 Mieter- und Genossenschafterhaushalte: Einkommensverteilung nach Haushaltsgrösse 1990

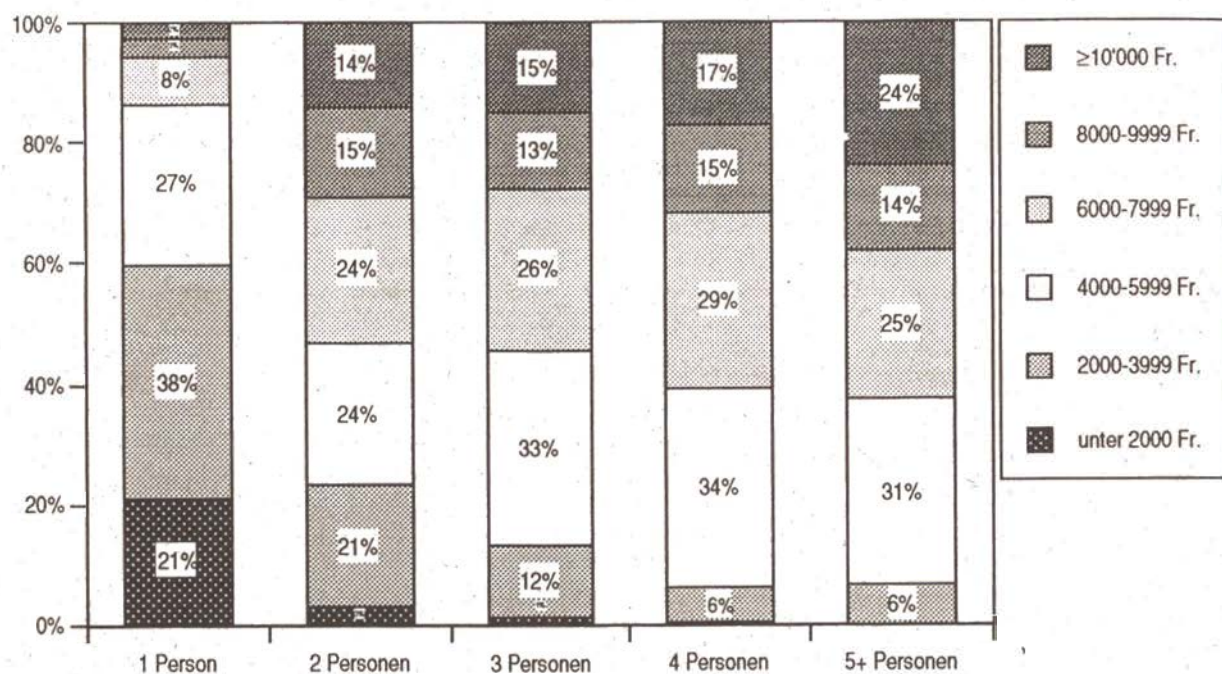
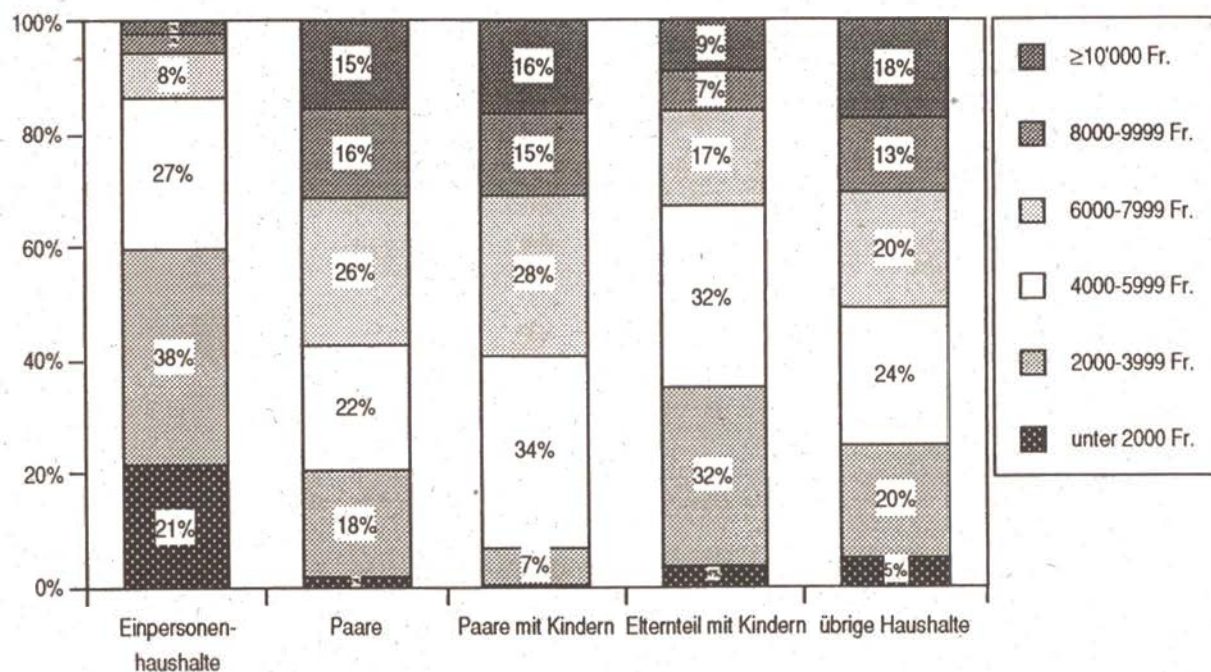


Abb. 4.7 Mieter- und Genossenschafterhaushalte: Einkommensverteilung nach Haushaltstypen 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eig. Auswertungen

4.6 Entwicklung der Haushaltseinkommen von Mietern seit 1983

Der Vergleich der Einkommensangaben mit jenen der ersten Studie über Miete und Einkommen¹¹ ist etwas problematisch. Denn die Erhebungsmethode war seinerzeit anders; damit unterscheidet sich auch der Einkommensbegriff. Zudem hat die Geldentwertung (1983–1990 um ca. 20%) die Einkommensverteilung nach oben verschoben, was sich für diesen Vergleich jedoch neutralisieren lässt. Grobe Tendenzaussagen auf der Basis der jeweiligen Einkommensverteilung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte sollten daher möglich und statthaft sein.

Ein erstes Merkmal ist eine gewisse Veränderung der Einkommensverteilung. Der Anteil der Haushalte mit ausgesprochen tiefen Einkommen ist zurückgegangen. Parallel dazu hat der Anteil der Haushalte mit hohen Einkommen weiter zugenommen. Erklären lässt sich diese Entwicklung zum einen mit dem generellen Einkommensanstieg einschliesslich der Rentnereinkommen, und zum anderen mit der Zunahme von Zweitverdienern, weil Frauen auch nach der Heirat erwerbstätig bleiben oder wieder ins Erwerbsleben zurückkehren.

Ein zweites Merkmal ist die fortschreitende Einkommensangleichung zwischen den Gebietstypen, obwohl das Umland der Grossstädte weiterhin deutlich über dem Durchschnitt liegt. Dies wird hier vor allem in Verbindung mit der parallelen Angleichung der Haushaltsstrukturen relevant, weil sich dadurch auch die Einkommen pro Kopf angeglichen haben.

Aus beiden Entwicklungen folgt, dass sich die Probleme der Risikogruppen auf dem Wohnungsmarkt tendenziell etwas entschärft haben, weil sich ihre Einkommenslage teilweise verbessert hat. Das dürfte zumindest bis 1990 gelten, bevor die Mietpreise wieder überproportional anstiegen.

¹¹ F. Gerheuser u. a., Miete und Einkommen 1983. Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 30, Bern 1984.

4.7 Zusammenfassung

- (1) Die Angaben zum Haushaltseinkommen basieren auf der Verbrauchserhebung des Bundesamtes für Statistik. Sie umfassen die Erwerbs-, Vermögens- und Transfereinnahmen aller Haushaltsangehörigen sowie die Einnahmen aus Untervermietung vor sämtlichen Abzügen für Steuern, Sozialversicherung etc. Es handelt sich somit um das Brutto-Einkommen.
- (2) Ein Drittel der Mieter- und Genossenschafterhaushalte bezieht ein Einkommen unter 4000 Franken im Monat. Bei einem Fünftel liegt es über 8000 Franken. Das Durchschnittseinkommen liegt bei 5900 Franken; 50% der Haushalte haben jedoch ein Einkommen unter 5100 Franken (Median).
- (3) In den meisten Gebietstypen weicht die Einkommensverteilung nur ganz wenig davon ab. Nur im Umland der Grossstädte ist der Anteil der Haushalte mit hohem Einkommen etwas grösser (≥ 8000 Fr.: 28%) jener mit tiefen dafür geringer (< 4000 Fr.: 24%).
- (4) Haushalte in der Altersgruppe 40–49 Jahre erreichen im Mittel die höchsten Einkommen. Unter diesen beziehen lediglich 13% ein Einkommen unter 4000 Franken. Das trifft hingegen auf ein Drittel der unter 30jährigen und gar auf drei Viertel der Rentner zu.
- (5) Haushalte mit sehr tiefem Einkommen (< 2000 Fr.) sind fast alle nicht oder nicht mehr im Erwerbsleben integriert.
- (6) Risikogruppen auf dem Wohnungsmarkt mit tiefem Einkommen sind vor allem alleinstehende Rentner und Rentnerpaare, ein Teil der Allein-erziehenden und der übrigen Einpersonenhaushalte.
- (7) Kinderreiche und junge Familien können zumindest temporär zu gewissen Einschränkungen gezwungen sein. Denn trotz ihrer überwiegend guten Einkommen sinkt das Pro-Kopf-Einkommen mit steigender Haushaltsgrosse. Beide sind daher ebenfalls potentielle Risikogruppen.

5. Miet- und Genossenschaftswohnungen

5.1 Wohnungen – das Angebot auf dem Wohnungsmarkt

Zahl, Art und Grösse der Haushalte sowie deren Bedürfnisse und Präferenzen liefern die Massstäbe, welcher Wohnungsbedarf besteht, insgesamt und auf einem regionalen oder lokalen Teilmarkt. Von der Struktur des Wohnungsangebotes hängt es ab, wie weit dieser Bedarf in geeigneter Form gedeckt werden kann. Diesem Angebot an Miet- und Genossenschaftswohnungen wollen wir uns nun zuwenden. Offen bleibt vorläufig noch, wie weit die Zahlungsfähigkeit der Haushalte ausreicht, um die Mietkosten zu decken.

In aller Kürze werden dazu die folgenden Punkte der Reihe nach behandelt:

- Aus der Grösßenstruktur der Miet- und Genossenschaftswohnungen ergibt sich, wie weit der Wohnungsbedarf der Haushalte zumindest theoretisch angemessen gedeckt werden kann.
- Ihre Altersstruktur liefert Hinweise, wie gross der Anteil potentiell preisgünstiger älterer Wohnungen ist und wohin sich die Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren verlagert hat.
- Die Eigentümer der Miet- und Genossenschaftswohnungen sind die eigentlichen Anbieter, die mit ihren Investitionen in den Wohnungsbau allerdings unterschiedliche Ziele verfolgen. Die Grössenrelationen zwischen diesen Eigentümergruppen und Unterschiede zwischen Gebieten geben daher ebenfalls Aufschlüsse über die Art des Wohnungsangebotes.

Datenbasis dieses Kapitels ist die Volkszählung 1990.

5.2 Das Gesamtangebot an Miet- und Genossenschaftswohnungen

Definitionsgemäss deckt sich die Zahl der in der Volkszählung erfassten (und besetzten) Miet- und Genossenschaftswohnungen mit der Zahl der entsprechenden Haushalte. Danach gab es 1990 in der Schweiz rund 1,86 Mio Miet- und Genossenschaftswohnungen, darunter ca. 110'000 Genossenschaftswohnungen. Diese Zahl würde sich auch dann kaum verändern, wenn man die damals wenigen leerstehenden Mietwohnungen einbeziehen würde.

Weil nur besetzte Wohnungen gezählt wurden, verteilen sie sich auch auf die Gebietstypen wie die Haushalte: 24% sind in den Grossstädten, 22% in deren Umland und weitere 35% in den mittelstädtischen Agglomerationen und isolierten Städten. In den städtischen Gebieten liegen somit insgesamt über vier Fünftel aller Miet- und Genossenschaftswohnungen. 19% befinden sich in ländlichen Gebieten.

5.3 Die Gröszenstruktur des Wohnungsangebotes (Abb. 5.1–5.2)

Unter den Miet- und Genossenschaftswohnungen überwiegen weiterhin Wohnungen mittlerer Grösse mit drei und vier Zimmern. 36% haben drei Zimmer, 26% vier Zimmer. Ein knappes Drittel sind kleinere Wohnungen mit 1 und 2 Zimmern. Nur jede zehnte Wohnung hat fünf und mehr Zimmer.

Gegenüber 1980 hat sich diese Gröszenstruktur nur minimal verändert, indem die Anteile der Zwei- und Vierzimmerwohnungen je um einen Prozentpunkt gestiegen, jene der Wohnungen mit 1 und mit 6 und mehr Zimmern je um einen Prozentpunkt gesunken sind.

Auch wenn man die Gröszenstruktur anhand der Wohnflächen betrachtet, ergibt sich ein ähnliches Bild, das allerdings noch stärker den hohen Flächenkomfort in der Schweiz widerspiegelt. Drei von vier Wohnungen haben mehr als 60m² Wohnfläche, jede fünfte Wohnung sogar mehr als 100 m² (vgl. Abb. 5.4, letzte Säule).

Abb. 5.1 Gröszenstruktur der Miet- und Genossenschaftswohnungen (Zimmerzahl)1990

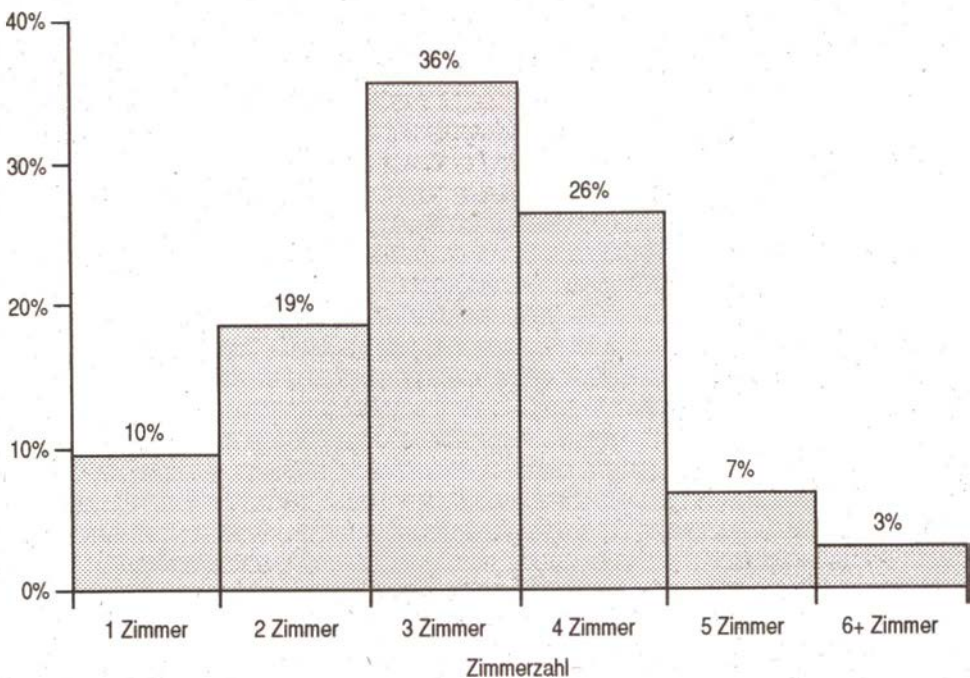
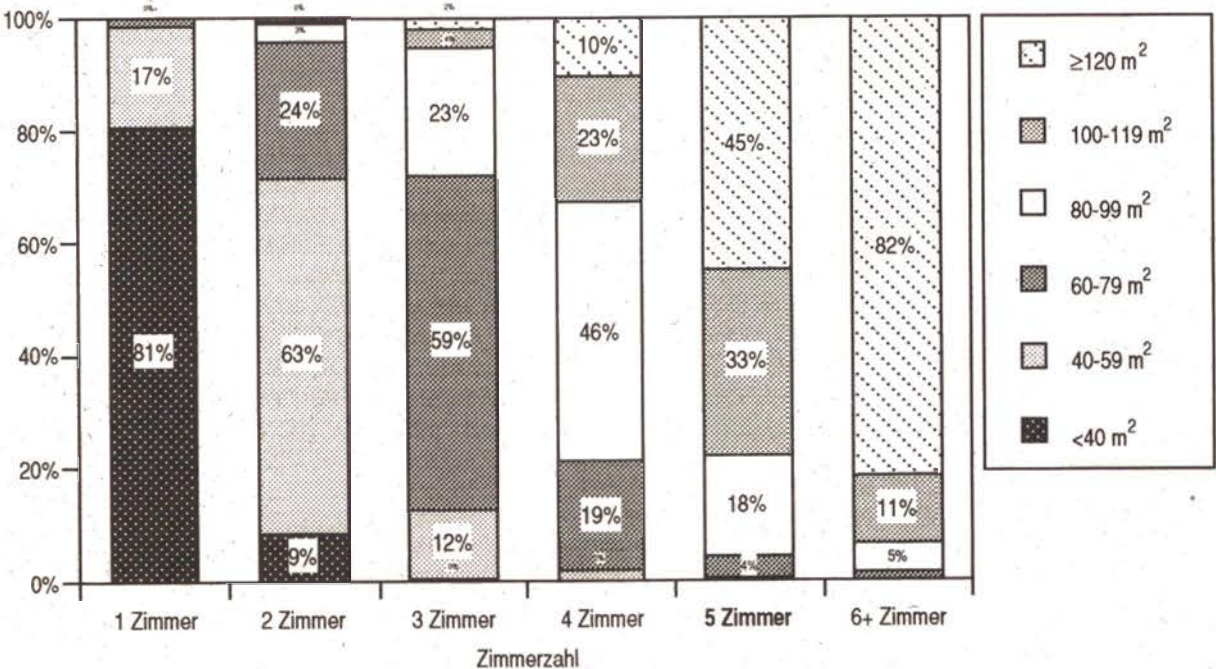


Abb. 5.2 Beziehung zwischen Zimmerzahl und Wohnfläche 1990



Quelle: BFS, Eidg. Volkszählung 1990, eigene Berechnungen

Zimmerzahl und Wohnfläche variieren bei den Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern parallel zueinander. Der Grossteil der Einzimmerwohnungen hat 20–40 m². Unter den Zweizimmerwohnungen überwiegen solche mit 40–60 m². So geht es weiter bis zu den Vierzimmerwohnungen; unter diesen hat allerdings ein Drittel bereits eine stattliche Wohnfläche von 100 m² und mehr.

Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern gehören dagegen zum grossen Teil zu einer höheren Komfortstufe. Nahezu die Hälfte haben Wohnflächen von 120 m² und mehr. Nur knapp jede fünfte hat weniger als 100 m², kaum eine weniger als 80 m².

Diese Verhältnisse zwischen Wohnfläche und Zimmerzahl, gerade bei den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern, gilt es zu beachten. Denn das Angebot an Wohnungen, die auf kinderreiche Familien mit mittlerem oder gar tieferem Einkommen zugeschnitten sind, ist ausgesprochen knapp.

5.4 Wohnungsgrössen in den Gebietstypen (Abb. 5.3–5.4)

Die Grössenstruktur der Miet- und Genossenschaftswohnungen ist in drei der vier Gebietstypen sehr ähnlich. Nur in den Grossstädten weicht sie merklich ab. Dort haben über 40% der Wohnungen ein und zwei Zimmer. In den anderen Gebietstypen liegt ihr Anteil zwischen 20% und 25%. Dafür hat in den Grossstädten nur jede fünfte Wohnung vier und mehr Zimmer; in den anderen Gebieten ist der Anteil etwa doppelt so hoch, am höchsten in ländlichen Gebieten mit 46%.

Diese Unterschiede zwischen Gebietstypen zeigen sich auch bei den Wohnflächen (Abb. 5.4). In den Grossstädten haben nahezu zwei Fünftel der Wohnungen weniger als 40 m² Wohnfläche, in den anderen Gebieten liegt deren Anteil unter einem Viertel. Dafür ist dort der Anteil von Wohnungen mit 100 m² mindestens doppelt so gross wie in den Grossstädten (11%).

Abb. 5.3 Zimmerzahl der Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebietstypen 1990

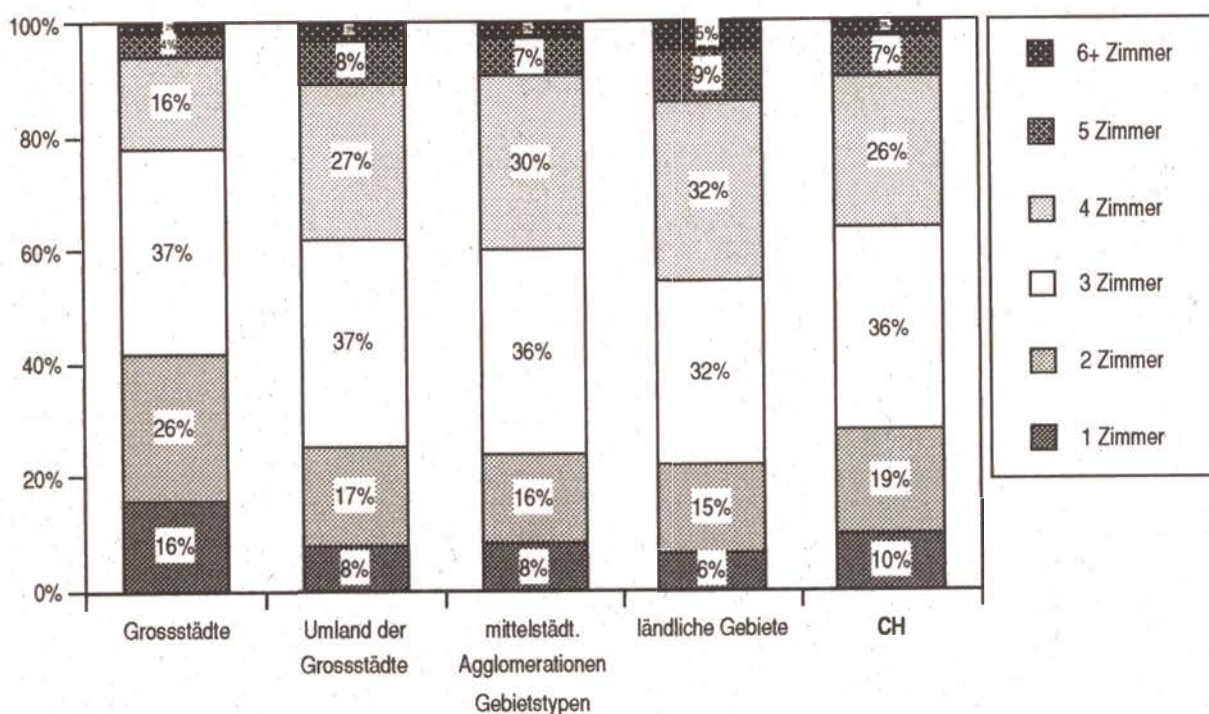
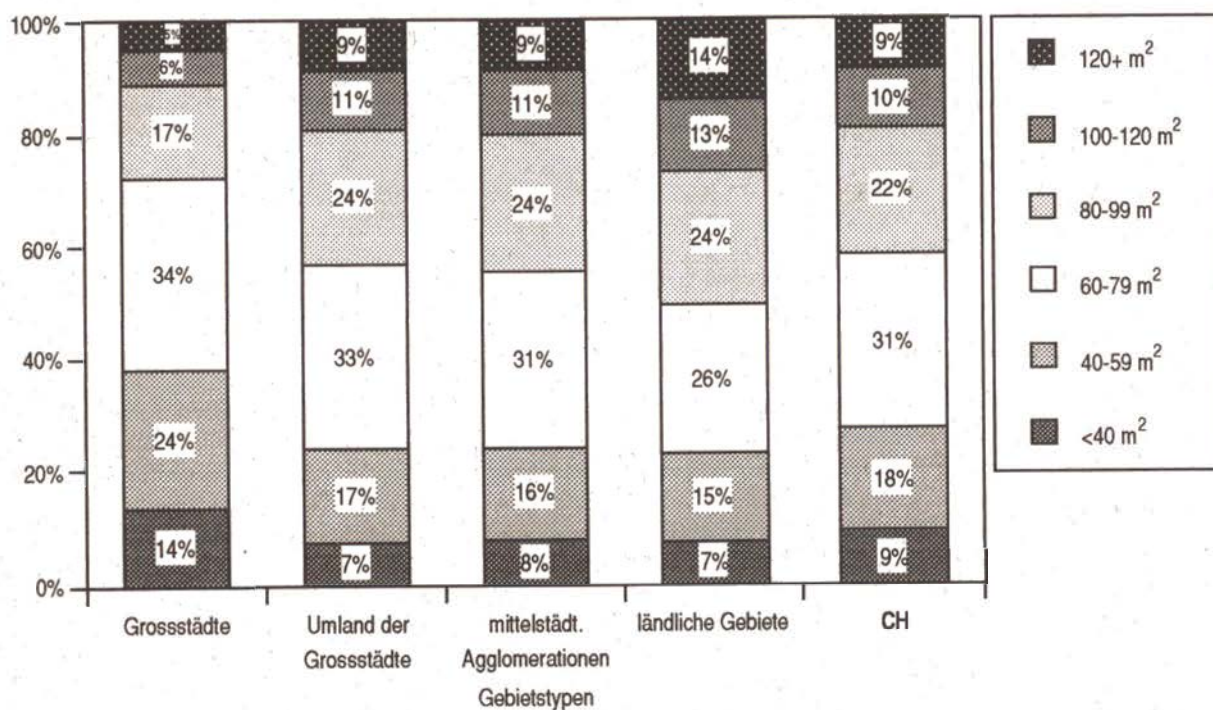


Abb. 5.4 Wohnflächen der Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebietstypen 1990



Quelle: BFS, Eidg. Volkszählung 1990, eigene Berechnungen

5.5 Bauperioden der Wohnungen (Abb. 5.5)

Gesamtschweizerisch stammen 30% der Miet- und Genossenschaftswohnungen aus der Zeit vor 1947, gut 40% wurden zwischen 1947 und 1970 und wiederum knapp 30% nach 1970 errichtet, darunter 12% in den achtziger Jahren.

Altbauwohnungen, die vor 1947 errichtet wurden, sind relativ am häufigsten einerseits in den Grossstädten (42%) und andererseits in den ländlichen Gebieten (40%). In den mittelstädtischen Agglomerationen beträgt ihr Anteil noch 27%, im Umland der Grossstädte fällt er auf 14%. Dort gibt es sogar weniger Altbau- als Neubauwohnungen aus den achtziger Jahren.

Bis Ende der siebziger Jahre sind Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Schwerpunkten im Umland der Grossstädte und in den mittelstädtischen Agglomerationen gebaut worden. Im Umland der Grossstädte stammen über 70% der Wohnungen aus dieser Nachkriegsperiode, in den mittelstädtischen Agglomerationen immerhin noch 60%. In den Grossstädten selbst hatte sich deren Bau auf die unmittelbare Nachkriegszeit bis Ende der fünfziger Jahre konzentriert; ein Viertel dieses Wohnungsbestandes stammt aus dieser Periode.

Die ländlichen Gebiete hinkten hinter dieser Entwicklung bis Ende der siebziger Jahre etwas hinterher. Sie wurden jedoch zunehmend für den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen einbezogen. Entsprach der Mietwohnungsanteil aus der Bauperiode 1971–1980 noch dem schweizerischen Durchschnitt, so lag er in den achtziger Jahren darüber. Der Anteil der Miet- und Genossenschaftswohnungen aus der Bauperiode 1986–1990 ist dort mit 9% sogar am höchsten von allen Gebietstypen.

Die bereits mehrfach festgestellte Entwicklung, dass sich der Mietwohnungsmarkt landesweit vereinheitlicht, hat sich somit auch in der Bautätigkeit niedergeschlagen. Das ländliche Gebiet ist zunehmend als Wohnstandort einbezogen worden und bildet – zumindest im Mittelland – Teil der sich immer mehr überlappenden regionalen Wohnungsmärkte.

Abb. 5.5 Bauperioden der Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebietstypen 1990

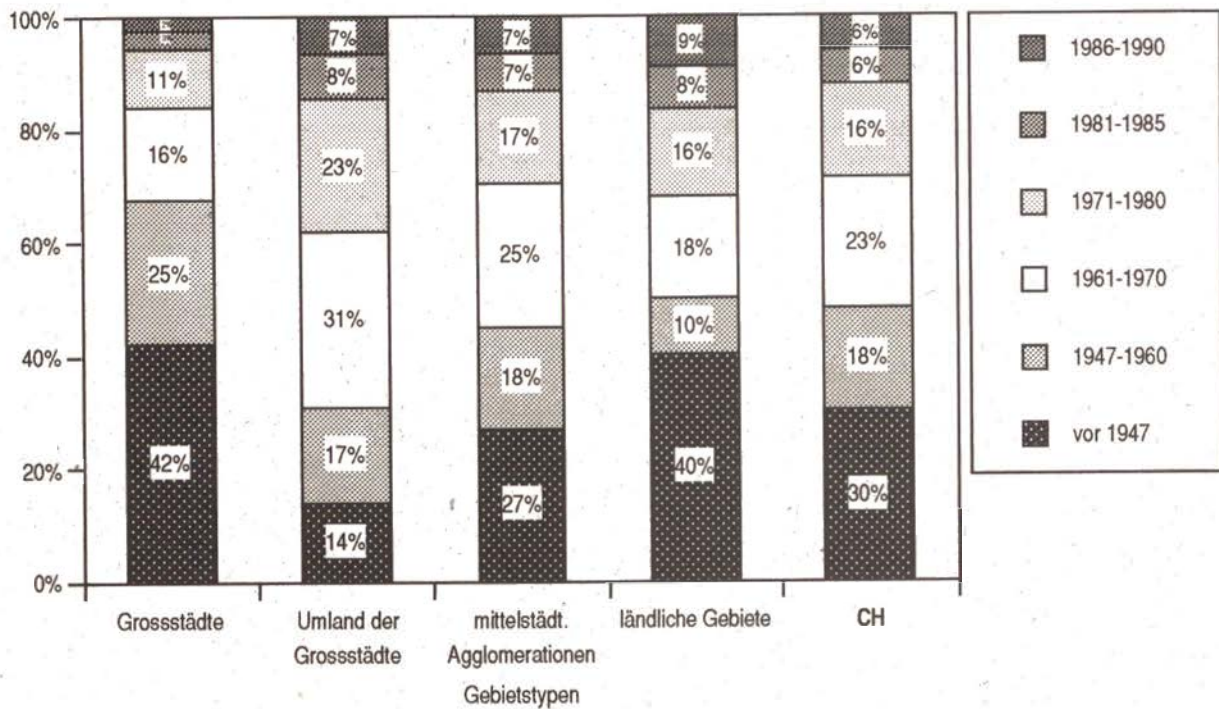
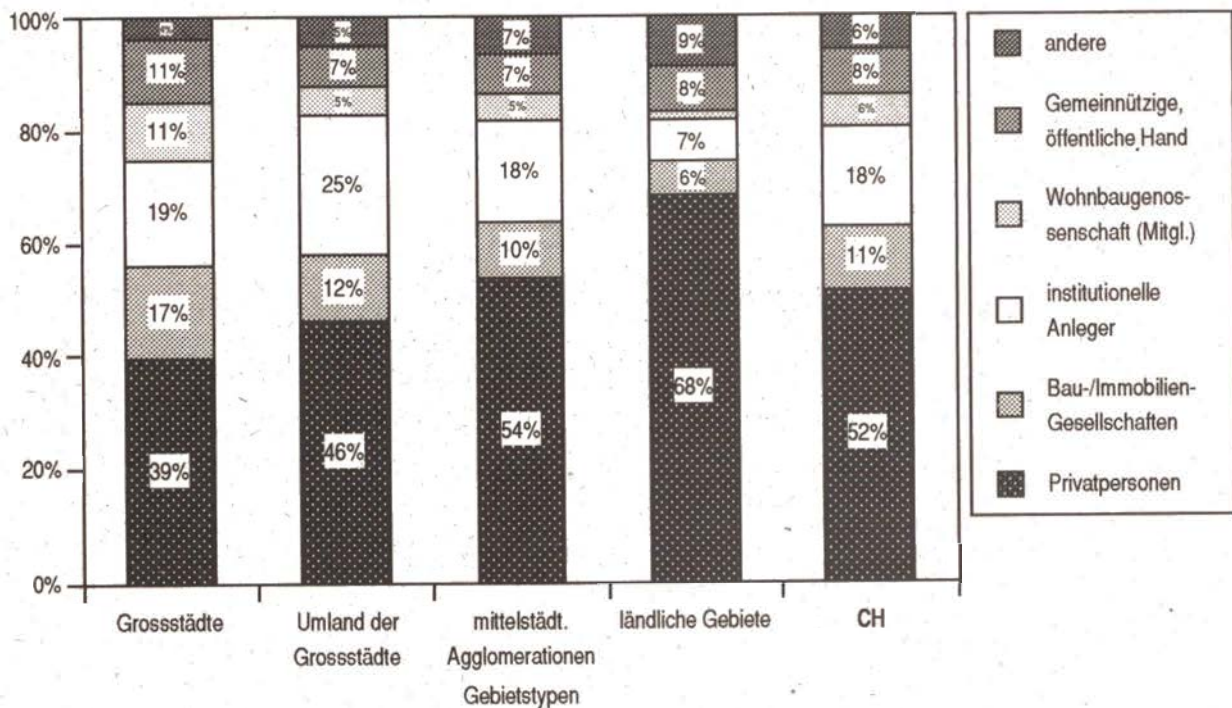


Abb. 5.6 Eigentümerstruktur der Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebietstypen 1990



Quelle: BFS, Eidg. Volkszählung 1990, eigene Berechnungen

5.6 Die Eigentümer der Miet- und Genossenschaftswohnungen (Abb. 5.6)

Genossenschafter, das sei vorweg klar gestellt, sind so etwas wie Eigentümer ihrer Mietwohnungen. Insofern nehmen sie eine Sonderstellung ein. Ihre Wohnungen umfassen 6% aller Mietwohnungen, die sich aus historischen Gründen auf die deutsche Schweiz und darin auf die städtischen Räume konzentrieren.

Gesamtschweizerisch sind die Privatpersonen die grösste Eigentümergruppe von Mietwohnungen. Über die Hälfte gehören ihnen. An zweiter Stelle rangieren die institutionellen Anleger (Versicherungen, Pensionskassen, Immobilienfonds) mit einem Anteil von 18%; der Anteil der Pensionskassen allein beträgt 10%. Drittgrösste Eigentümergruppe sind die Bau- und Immobiliengesellschaften, denen 11% der Mietwohnungen gehören.

Die Eigentümerstrukturen in den verschiedenen Gebietstypen weichen jedoch deutlich voneinander ab. So ist der Eigentümeranteil der Privatpersonen in den Grossstädten mit 39% am tiefsten; er steigt über deren Umland (46%) und die mittelstädtischen Agglomerationen (54%) bis auf 68% in den ländlichen Gebieten.

Gegenläufig dazu ist der Anteil der Bau- und Immobiliengesellschaften in den Grossstädten mit 17% am grössten und in ländlichen Gebieten am tiefsten (6%). Institutionelle Anleger haben vor allem im Umland der Grossstädte investiert, wo sie Eigentümer jeder vierten Mietwohnung sind. Doch auch in den Grossstädten und den mittelstädtischen Agglomerationen gehört ihnen ein knappes Fünftel der Mietwohnungen, in ländlichen Gebieten dagegen nur 7%. Bei den restlichen Eigentümergruppen fällt insbesondere der hohe Wohnungsanteil (22%) der Genossenschaften, Gemeinnützigen und der öffentlichen Hand in den Grossstädten auf, die damit allenfalls eine Ausgleichsfunktion zugunsten einkommensschwacher Haushalte übernehmen können.

5.7 Zusammenfassung

- (1) 1990 wurden 1,86 Mio (besetzte) Miet- und Genossenschaftswohnungen in der Schweiz gezählt, die sich – wie diese Haushalte – zu je einem knappen Viertel auf die Grossstädte und deren Umland, zu einem guten Drittel auf mittelstädtische Agglomerationen und zu einem Fünftel auf ländliche Gebiete verteilen.
- (2) 62% der Wohnungen haben drei oder vier Zimmer; 29% sind Ein- und Zweizimmerwohnungen. 10% der Wohnungen haben fünf und mehr Zimmer.
- (3) Die Wohnflächen der meisten Wohnungen bis vier Zimmer sind parallel zur Zimmerzahl abgestuft. Ab Wohnungen mit fünf Zimmern überwiegen dagegen ausgesprochene Grosswohnungen mit 120 m² und mehr.
- (4) Der Altwohnungsbestand ist in den Grossstädten und in den ländlichen Gebieten relativ am grössten. Im Umland der Grossstädte und auch in den mittelstädtischen Agglomerationen überwiegen Wohnungen aus den fünfziger bis siebziger Jahren. Die ländlichen Gebiete haben zunehmend aufgeholt; dort ist der Anteil neuer Mietwohnungen aus der Periode 1986–1990 sogar am höchsten von allen Gebietstypen.
- (5) Privatpersonen sind überall die bedeutendste Eigentümergruppe von Mietwohnungen, in den ländlichen Gebieten (68%) jedoch viel mehr als in den Grossstädten (39%). Bau- und Immobiliengesellschaften sowie institutionelle Anleger haben ihre Wohnungsinvestitionen auf die städtischen Gebiete konzentriert, erstere mit Schwerpunkt in den Grossstädten, letztere in deren Umland. Der Wohnungsanteil von Genossenschaften, anderen Gemeinnützigen und der öffentlichen Hand ist mit 22% in den Grossstädten mit Abstand am höchsten.

6. Mieten

6.1 Mieten – die Preise der Wohnungen

Jede Miet- und Genossenschaftswohnung hat ihren Preis. Die eine mag preislich günstig, eine andere teurer sein. Im Preis spiegeln sich die Angebotsqualitäten einer Wohnung, ihre Grösse, Ausstattung und Lage und damit die Präferenzen der Nachfrager wider. Im Preis schlagen sich aber auch die Gestehungs- und die Unterhaltskosten einer Wohnung nieder. Auch das Mietrecht hat einen Einfluss auf die Preisgestaltung. Bei der Vielzahl von Faktoren ist es schwierig, ein einheitliches Prinzip für die Mietzinsgestaltung festzustellen.

Mieten sind somit Einnahmen der Eigentümer zur Kapitalverzinsung und Deckung der übrigen Kosten. Andererseits sind Mieten Ausgaben der Bewohnerhaushalte, die für sie tragbar und akzeptabel sein sollten. Das Spiel von Angebot und Nachfrage, aber auch limitierende Faktoren auf Anbieter- und Nachfragerseite – z. B. gesetzliche Regelungen – geben den Mieten einen heterogenen Charakter, der ihre Höhe bestimmt und zu Inkonsistenzen im Mietpreisgefüge führt.

Wenn es genügend preisgünstige und angemessen grosse Wohnungen gibt, dann sind auch die Chancen gross, dass die Mietbelastungen in tragbaren Grenzen bleiben und die Wohnversorgung insgesamt günstig ist. Wenn solche Wohnungen dagegen knapp sind oder der Marktzugang zu ihnen schwierig ist, dann kann das zu hohen Mietbelastungen führen, weil ein Haushalt unter Umständen auf eine teure Leerwohnung ausweichen muss.

Die Wohnausgaben der Mieterhaushalte umfassen neben der Miete die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Ähnliches. Zusammen ergeben diese Ausgaben die Brutto-Mieten. Weil die Nebenkosten je nach Situation unterschiedlich anfallen und verrechnet werden, beziehen wir uns hier auf die Netto-Mieten, wie sie in der Volkszählung ermittelt wurden. Zum Vergleich wird jedoch ebenfalls die Verteilung der Brutto-Mieten präsentiert.

Um über die Mietsituation zu informieren, werden die folgenden Fragen beantwortet:

- (1) Wie verteilen sich gesamtschweizerisch die Netto-Mieten? Wie weit weicht die Verteilung der Brutto-Mieten davon ab?
- (2) Wie weit unterscheiden sich Mietzinsniveau und Mietzinsverteilung zwischen den Gebietstypen?
- (3) Welche Unterschiede zeigen sich zusätzlich zwischen den Mieten in diesen Gebieten, wenn man nach Wohnungsgrösse, Bauperiode und Eigentümerkategorie differenziert?

Datenbasis bildet die Volkszählung 1990, die immer auf die Netto-Mieten der Wohnungen, also ohne Nebenkosten für Heizung, Warmwasser etc. abstellt. Die Angaben über die Brutto-Mieten sind der Verbrauchserhebung 1990 entnommen, die punkto Mieten als sehr repräsentativ gelten kann.

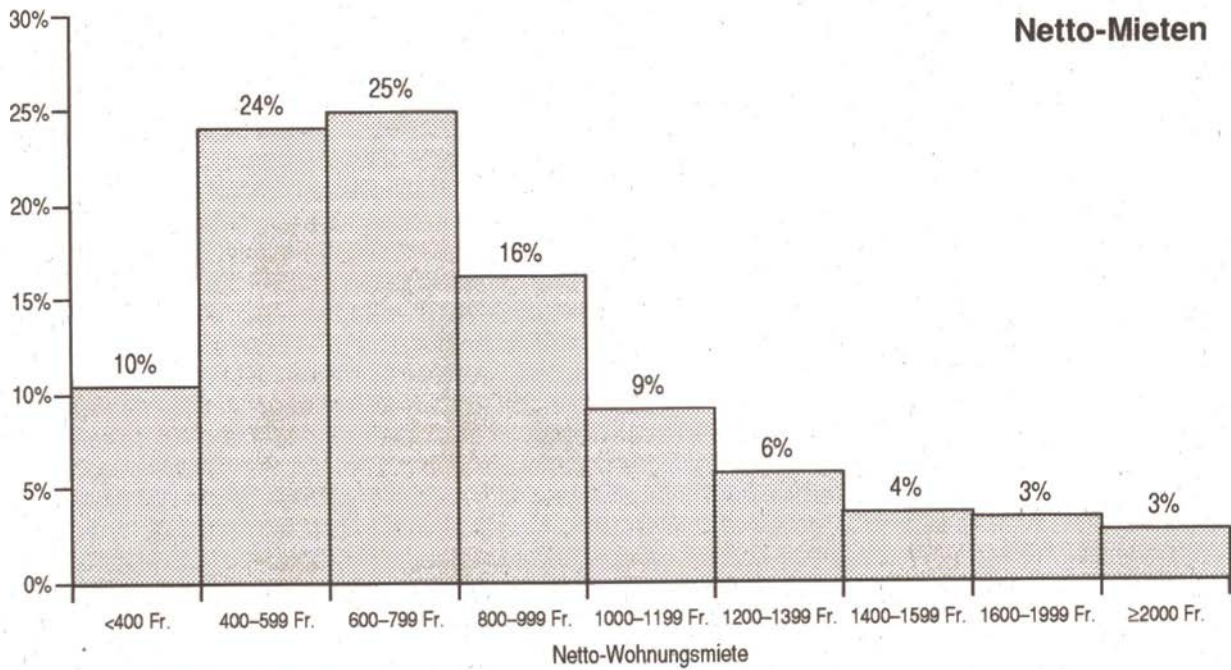
6.2 Die Verteilung der Netto- und der Brutto-Mieten (Abb. 6.1)

Gemäss Volkszählung 1990 lag der durchschnittliche Netto-Mietzins einer Wohnung bei 820 Franken. Die Verbrauchserhebung ergab, dass dem eine durchschnittliche Brutto-Miete (inkl. Heizung, Warmwasser) von 910 Franken im Monat entspricht. 50% der Wohnungen kosteten danach weniger als 715 Fr. netto und weniger als 815 Fr. brutto im Monat.

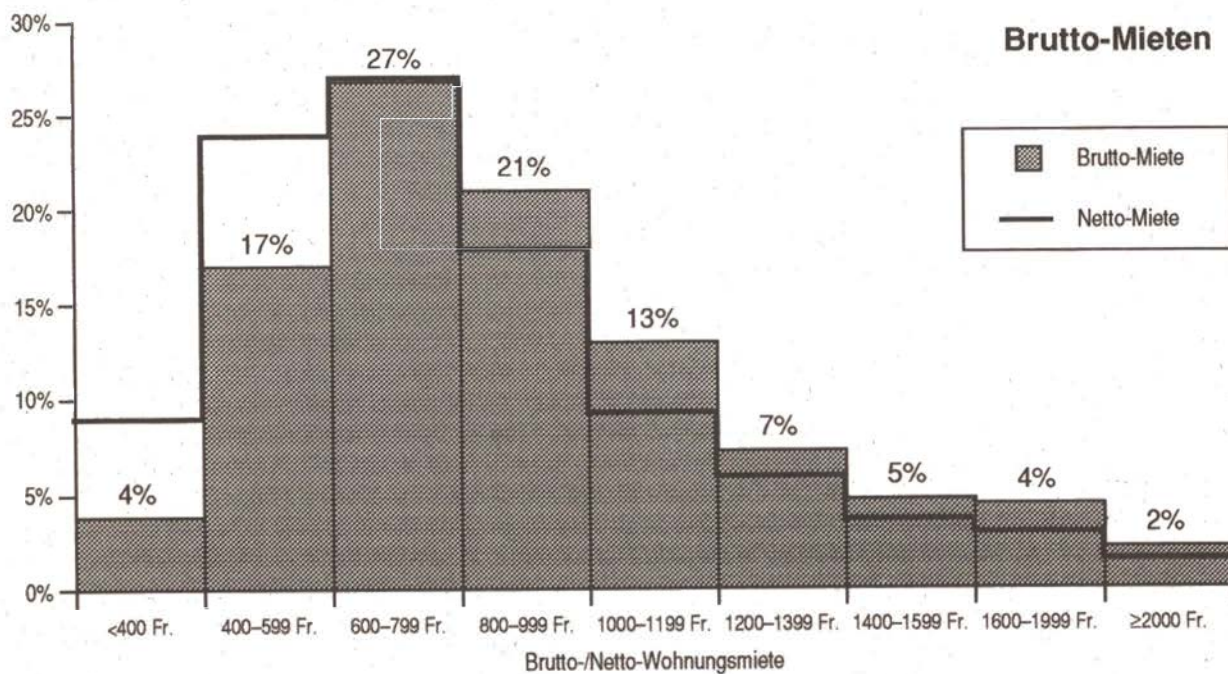
Wie preisgünstig das Gros der Mieten in der Schweiz 1990 war, wird auch aus der Verteilung der Wohnungsmieten ersichtlich (vgl. Abb. 6.1). Danach lag die Nettomiete eines Drittels aller Miet- und Genossenschaftswohnungen unter 600 Franken; nur jede vierte Wohnung kostete mehr als 1000 Franken und nur jede zehnte Wohnung mehr als 1400 Franken im Monat. Über 40% der Wohnungsmieten lagen somit in der Preisspanne zwischen 600 und 1000 Franken.

Geht man von den Brutto-Mieten, also einschliesslich der Nebenkosten für Heizung etc. aus, so verringert sich der Anteil der Wohnungen, die weniger als 600 Franken kosten auf ein Fünftel, und Wohnungen, die über 1000 Franken kosten, machen nahezu ein Drittel aus. Nahezu die Hälfte aller Wohnungsmieten liegt dann im mittleren Segment zwischen 600 und 1000 Franken.

Abb. 6.1 Verteilung der Wohnungsmietzinse (netto und brutto) in der Schweiz 1990
gemäss Volkszählung und Verbrauchserhebung 1990



Quelle: BFS, Eidg. Volkszählung 1990



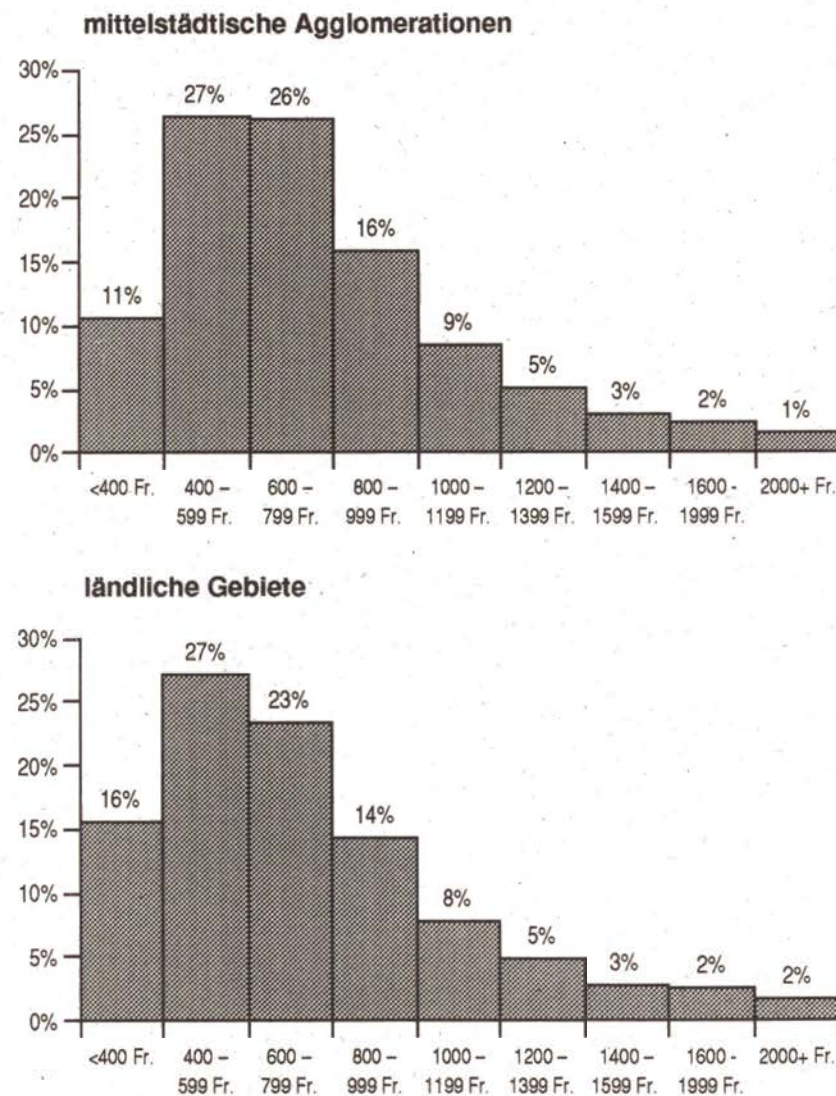
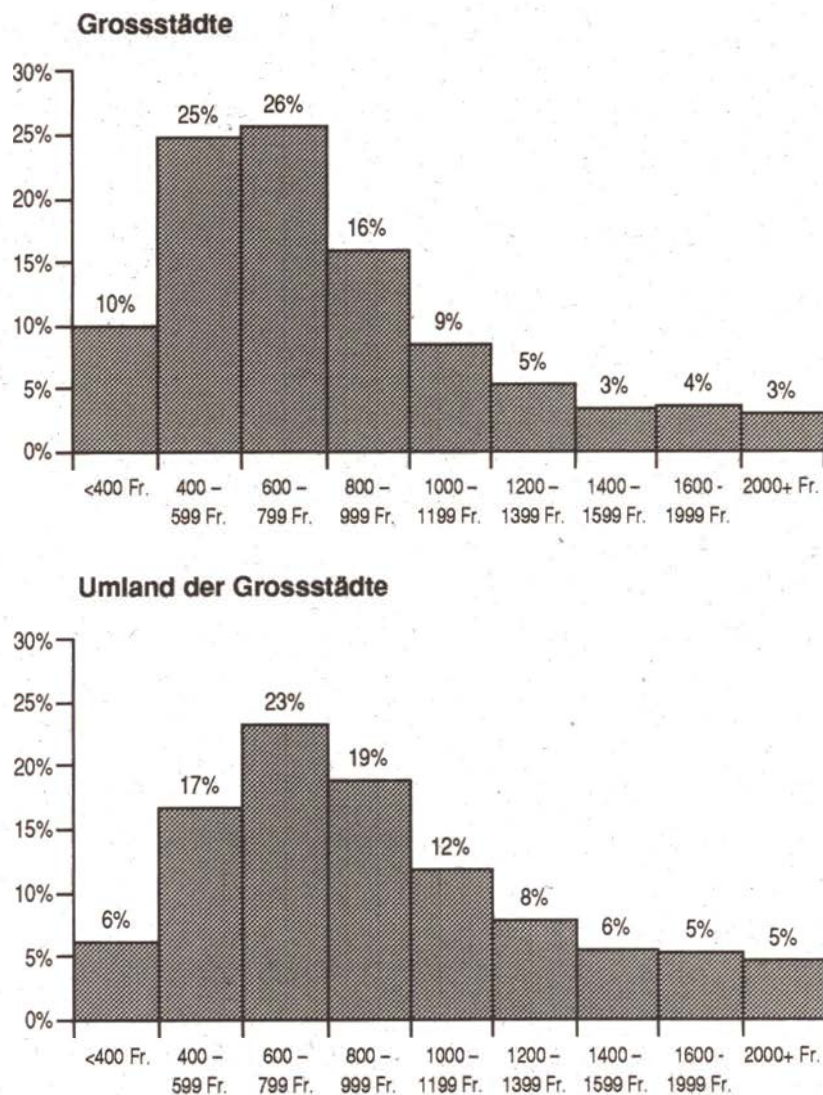
Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

6.3 Mietzinsunterschiede zwischen den Gebietstypen (Abb. 6.2)

Vergleicht man die Verteilung der Mietzinse in den vier Gebietstypen, so weicht auf den ersten Blick alleine diejenige im Umland der Grossstädte von den anderen drei ab. Wohnungsmieten unter 600 Franken sind im Umland (23%) viel seltener als in mittelstädtischen Agglomerationen (38%) und in ländlichen Gebieten (43%), obwohl die Grössenstruktur der Wohnungen ganz ähnlich ist; die Unterschiede liegen eher beim Baualter der Wohnungen. Der Anteil der teureren Wohnungen ist im Umland der Grossstädte umso höher und beispielsweise in der Preisklasse ab Fr. 1400 mit 16% mehr als doppelt so hoch wie in diesen beiden anderen Gebietstypen (6% resp. 7%). Trotzdem liegt auch im Umland der Grossstädte die Netto-Miete von nahezu der Hälfte (46%) der Wohnungen unter 800 Franken und von zwei Dritteln (65%) unter 1000 Franken.

Die Grössenstruktur der Wohnungen in den Grossstädten unterscheidet sich von jenen in den anderen Gebietstypen. Dies ist bei diesem Globalvergleich der Mietzinsverteilungen zu berücksichtigen. Denn die Mietzinsverteilung in den Grossstädten unterscheidet sich praktisch nicht von jener in mittelstädtischen Agglomerationen. Die Unterschiede werden erst deutlich, wenn man weiter nach der Wohnungsgrösse differenziert.

Abb. 6.2 Verteilung der Netto-Mietzinse in den Gebietstypen 1990



Quelle: BFS, Volkszählung 1990, eigene Berechnungen

6.4 Mietzinsunterschiede nach Wohnungsmerkmalen und Gebietstypen

6.4.1 Mietzinse nach Wohnungsgrösse und Gebietstypen (Abb. 6.3)

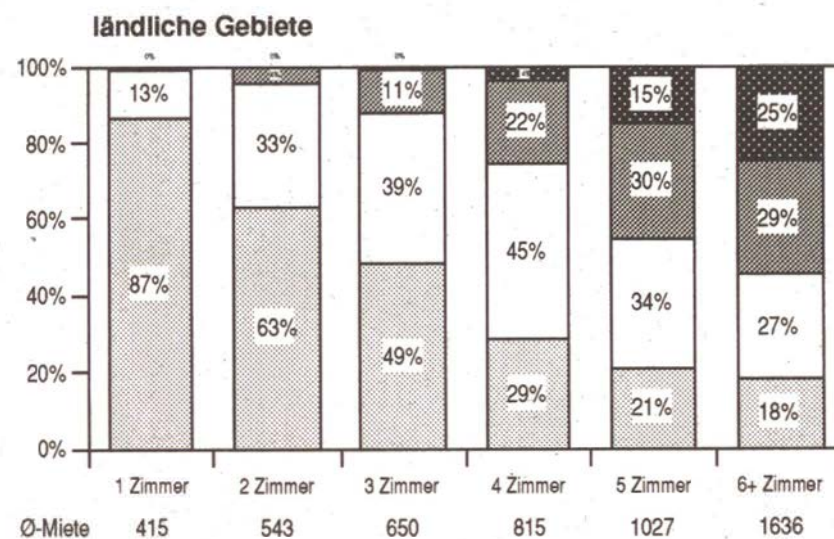
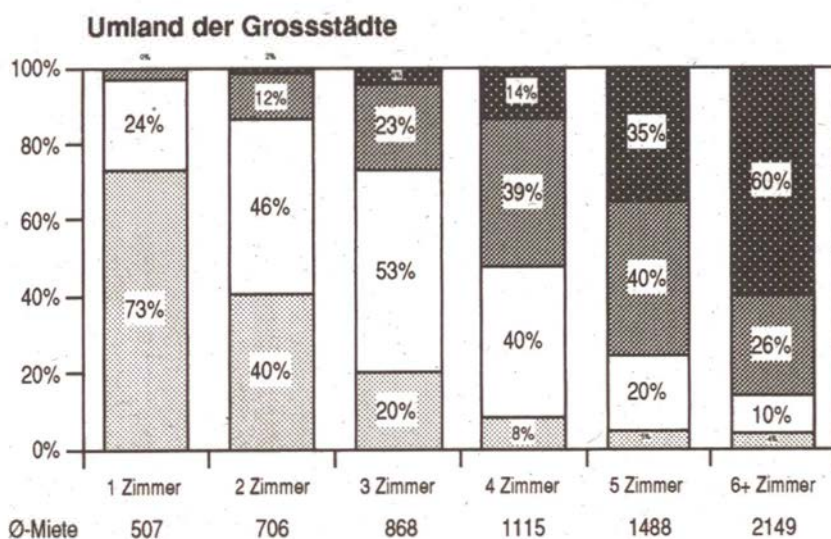
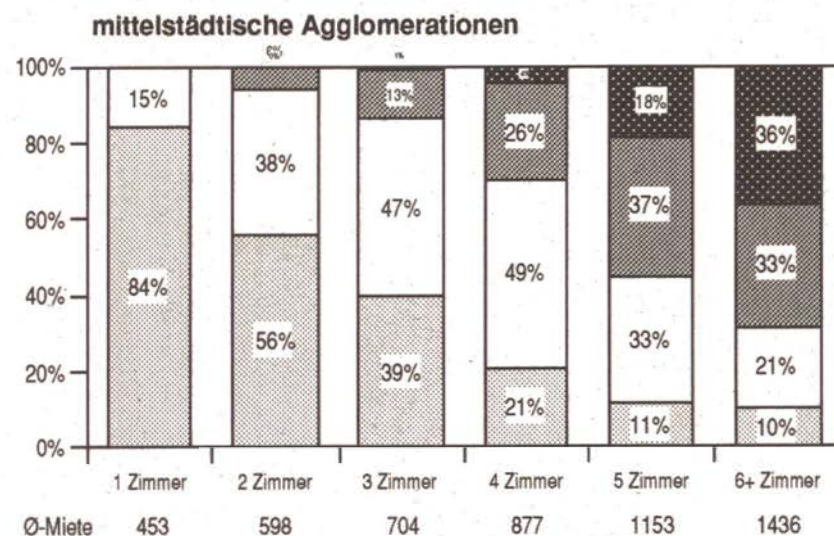
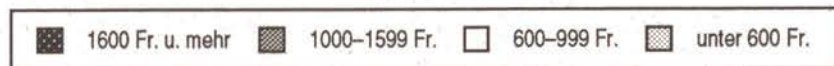
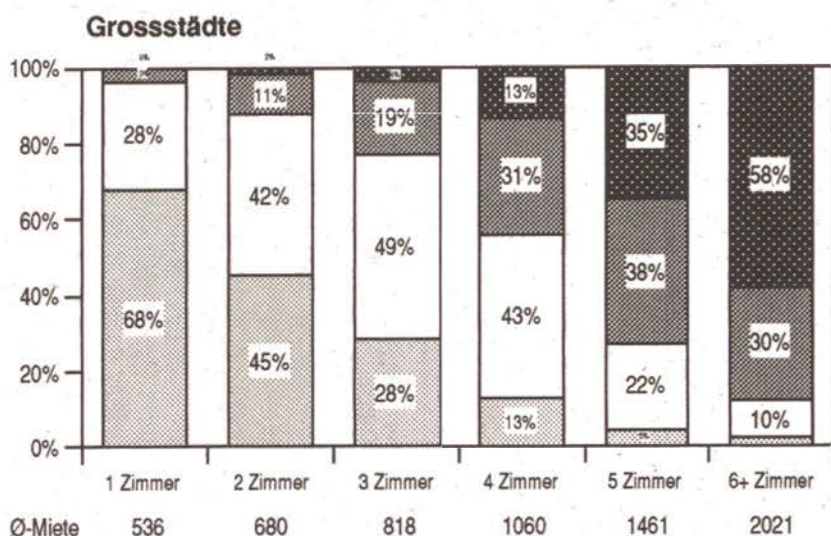
Bezieht man die Wohnungsgrösse in den Vergleich der Wohnungsmieten ein, dann formen sich zwei Gruppen mit ähnlichem Mietzinsgefüge, die Grossstädte und ihr Umland einerseits und die mittelstädtischen Agglomerationen und die ländlichen Gebiete andererseits. Die Ähnlichkeiten und Unterschiede zwischen Gebietstypen sind ausgeprägter, wenn man die Mietzinse auf der Basis der Zimmerzahl vergleicht; auf der Basis der Wohnflächen sind sie etwas geringer, aber immer noch sehr deutlich.

Vor allem zwischen Grossstädten und ihrem Umland verschwinden die globalen Unterschiede der Mietzinsverteilungen völlig, wenn man die unterschiedliche Gröszenstruktur der Wohnungen berücksichtigt. Diese Ähnlichkeiten zeigen sich ebenfalls in der Höhe der jeweiligen Durchschnittsmieten.

Zwischen mittelstädtischen Agglomerationen und ländlichen Gebieten bestehen dagegen bei aller Ähnlichkeit der Preisstrukturen immer noch gewisse Unterschiede. Denn in ländlichen Gebieten ist der Anteil der Wohnungen mit tiefen Mieten durchwegs etwas höher und jener der teureren Wohnungen etwas geringer. Das sind jedoch eher graduelle Unterschiede, die auf die Altersunterschiede im Gebäudebestand zurückzuführen sind.

Damit kommt man zum Schluss, dass sich der Mietwohnungsmarkt in der Schweiz heute primär in zwei grosse Bereiche mit relativ homogenen Mietzinsstrukturen und ähnlichem Mietzinsniveau aufteilt. Den einen Bereich bilden die Grossstädte und ihr Umland, den anderen die mittelstädtischen Agglomerationen und die ländlichen Gebiete. Dort liegt das Mietzinsniveau für Wohnungen gleicher Grösse im Durchschnitt 10–20% tiefer als in den grossstädtischen Agglomerationen, was in etwa auch den Unterschieden im Einkommensniveau entspricht.

Abb. 6.3 Mietzinsstruktur nach Wohnungsgrösse in den Gebietstypen 1990



6.4.2 Mietzinse nach Bauperioden und Gebietstypen (Abb. 6.4)

Die Bauperiode hat einen Einfluss auf die Höhe der Mietzinse. Das ist eine bekannte Tatsache. Ebenso weiss man von früheren Untersuchungen, dass Wohnungen aus der Bauperiode 1947–1960 insgesamt die tiefsten Mieten haben, und zwar in allen Gebietstypen.

Der Anteil von Altbauwohnungen (vor 1947) mit Mieten über 1000 Franken ist vor allem in den Grossstädten und ihrem Umland relativ hoch (24% und 30%), wohl bedingt durch deren Renovation.

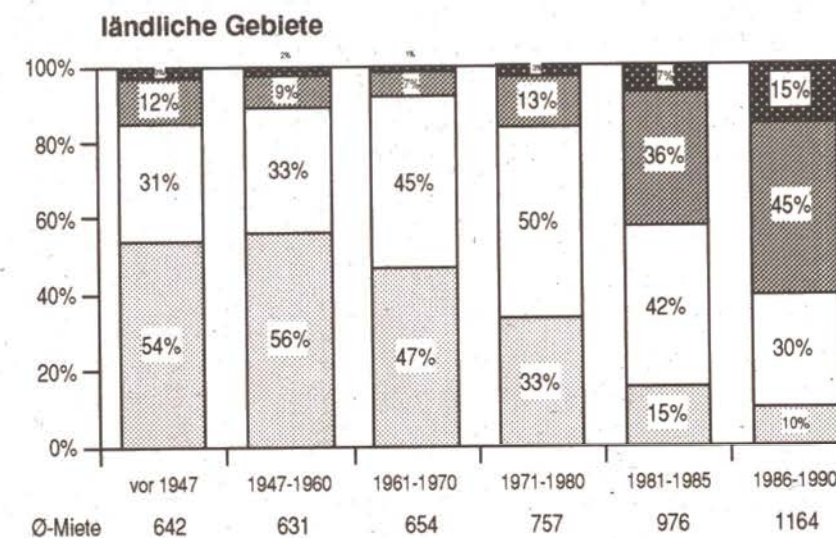
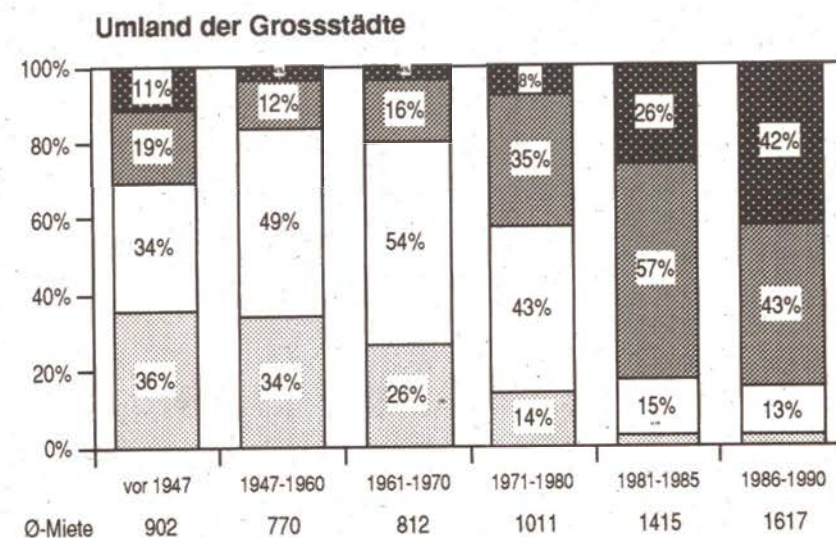
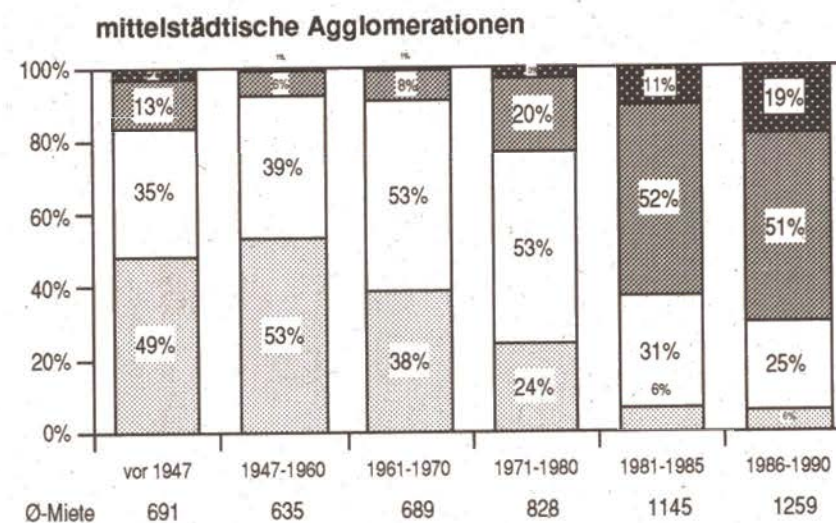
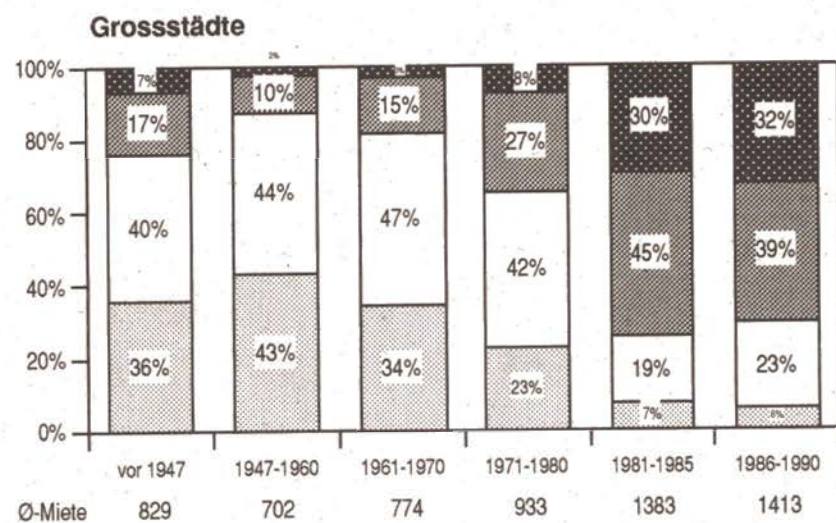
Wohnungen aus den Bauperioden vor 1970 haben zum grössten Teil ein ähnliches Preisniveau, wie sich z. B. an den Durchschnittsmieten ablesen lässt. Wohnungsmieten unter 600 Franken machen in den Grossstädten und deren Umland etwa ein Drittel aus, ca. vier Fünftel der Wohnungen kosten weniger als 1000 Franken. In den mittelstädtischen Agglomerationen und ländlichen Gebieten liegt etwa die Hälfte dieser Wohnungsmieten unter 600 Fr. und über 90% unter 1000 Fr.

Bei den folgenden Bauperioden steigt in allen Gebietstypen der Anteil der Wohnungsmieten über 1000 und über 1600 Franken sehr rasch an. Wohnungen aus der jüngsten Bauperiode 1986–1990 kosten im Umland zu 85% über 1000 Franken Miete im Monat, 42% sogar über 1600 Franken. In den Grossstädten selbst ist deren Anteil etwas geringer, aber auch hier liegen die Mieten von 71% der Neubauwohnungen über 1000 Fr. und von 32% über 1600 Fr.

Dieser Preisauftrieb hat auch die mittelstädtischen Agglomerationen und sogar die ländlichen Gebiete erreicht. In den mittelstädtischen Agglomerationen kostete jede fünfte Neubauwohnung über 1600 Franken und 70% wenigstens 1000 Franken Miete. Die entsprechenden Anteile in den ländlichen Gebieten lagen nur wenig darunter. Denn auch dort lagen 60% der Mieten von Wohnungen aus der Periode 1986–1990 über 1000 Franken.

Dieser Mietpreisschub, der in den grossstädtischen Gebieten bereits in den siebziger Jahren eingesetzt hat und auf einzelne mittelstädtische Agglomerationen aus-

Abb. 6.4 Mietzinsstruktur nach Bauperioden in den Gebietstypen 1990



gestrahlt hat, hat in den achtziger Jahren auch die ländlichen Gebiete erreicht. Auch dort klaffen somit die Mietpreise zwischen älteren und neueren Wohnungen immer weiter auseinander, was bislang vor allem ein Merkmal der grossstädtischen Mietwohnungsmärkte war.

6.4.3 Mietzinse nach Eigentümergruppen und Gebietstypen (Abb. 6.5)

Geht man von der Mietzinsstruktur aus, dann grenzen sich ganz klar und in sämtlichen Gebietstypen zwei Eigentümergruppen voneinander ab. Die Wohnungen jeder dieser Gruppen haben ihre spezifische und in sich einheitliche Mietzinsstruktur.

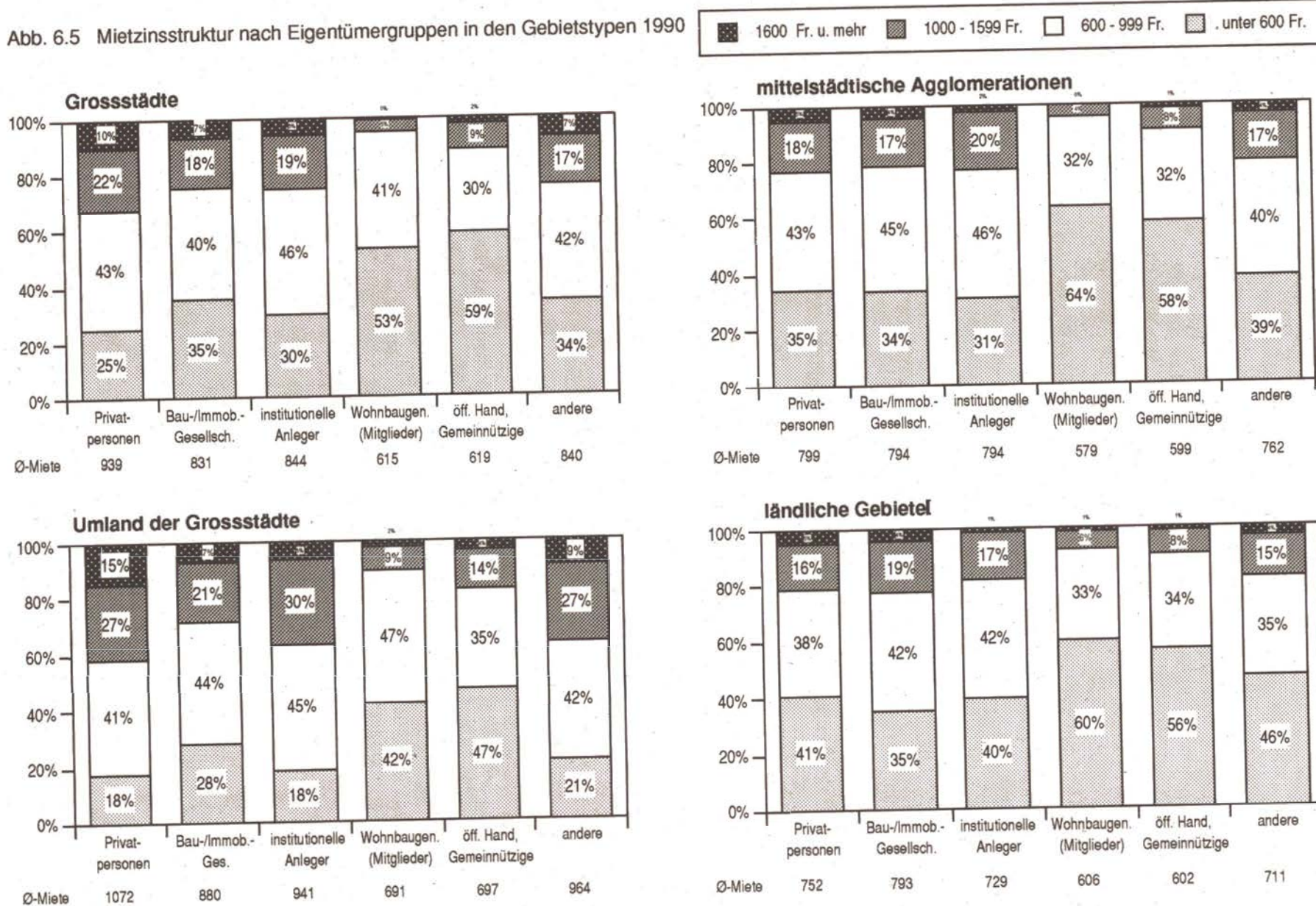
Auf der einen Seite stehen jene, für die Investitionen in Wohnbauten Kapitalanlagen sind, die sich angemessen verzinsen sollen. Dieser ersten Gruppen sind zuzurechnen die Privatpersonen, Bau- und Immobiliengesellschaften, die institutionellen Anleger wie Versicherungen, Personalvorsorgestiftungen und Immobilienfonds sowie die Restgruppe der "anderen" Eigentümer.

Auf der anderen Seite stehen jene Eigentümergruppen, die nicht gewinnorientiert sind und bevorzugt preisgünstige Wohnungen anbieten. Darunter fallen Wohnbaugenossenschaften, Gemeinnützige wie Stiftungen und Vereine sowie die öffentliche Hand (Bund, Kantone, Gemeinden).

Ihre unterschiedliche Anlage- und Mietzinspolitik und auch die Unterschiede zwischen Gebietstypen werden deutlich, wenn man zum einen den Anteil der Wohnungen mit Mieten unter 600 Fr. und zum anderen ihre Durchschnittsmieten miteinander vergleicht.

Die nicht gewinnorientierten Eigentümergruppen haben in allen Gebietstypen einen erheblich grösseren Anteil bei Wohnungen mit Mieten unter 600 Franken als die renditeorientierten Eigentümergruppen. In ländlichen Gebieten liegt er knapp um die Hälfte höher, in den anderen drei Gebietstypen ist er sogar doppelt so hoch. Dementsprechend gering ist auch ihr Bestand an teuren Wohnungen. Ihre Durchschnittsmieten liegen in den grossstädtischen Gebieten um ein Drittel,

Abb. 6.5 Mietzinsstruktur nach Eigentümergruppen in den Gebietstypen 1990



in mittelstädtischen um ein Viertel und in ländlichen Gebieten um ein gutes Fünftel unter den Mieten der anderen Eigentümergruppen.

Diese Preisunterschiede gegenüber renditeorientierten Eigentümergruppen lassen sich weder durch Unterschiede in der durchschnittlichen Zimmerzahl noch der durchschnittlichen Wohnflächen vollens erklären. Bei privaten Eigentümern finden sich zwar häufiger grosse Wohnungen, aber ebenso wie bei den Bau- und Immobiliengesellschaften auch ein hoher Anteil von Kleinwohnungen. Bei den Genossenschaften überwiegen dagegen mittelgrosse Wohnungen (60–79m²), während bei den anderen Gemeinnützigen und der öffentlichen Hand die Gröszenstruktur des Wohnungsbestandes fast identisch ist mit jener der Privaten.

Unter den erwerbsorientierten Eigentümergruppen gibt es einige interessante gebietsspezifische Abweichungen, die sich auch an den Durchschnittsmieten ablesen lassen. In den grossstädtischen Gebieten sind die Mieten im Durchschnitt bei privaten Eigentümern mit Abstand am höchsten. Im Wohnungsbestand der Bau- und Immobiliengesellschaften finden sich dagegen etwas mehr preisgünstige (ältere und kleinere) Wohnungen. Institutionelle Anleger liegen dazwischen. In den mittelstädtischen Agglomerationen und in den ländlichen Gebieten bestehen diese Unterschiede dagegen nicht.

Gebietsspezifisch ist jedoch der jeweilige Anteil an Wohnungen unter 600 Fr. und über 1000 Fr. der renditeorientierten Eigentümergruppen. Am tiefsten ist er im Umland der Grossstädte (um 20%); in den Grossstädten (25–30%) liegt er nur wenig tiefer als in den mittelstädtischen Agglomerationen (30–35%) und steigt in ländlichen Gebieten auf ca. 40%. Bemerkenswert erscheint, dass in allen Gebietstypen etwa 40% ihrer Wohnungen in der Preisklasse zwischen 600 und 1000 Franken liegen.

6.5 Entwicklungen der Mietzinsstrukturen seit 1983

Seit der ersten Erhebung zur Mietbelastung der Haushalte im Jahre 1983 sind die Netto-Mieten im Durchschnitt (nominell) um ein gutes Drittel gestiegen. 1983 lag die ermittelte Durchschnittsmiete knapp unter 600 Franken; 1990 erreichte sie laut Volkszählung 820 Franken.

Bezogen auf diesen Durchschnittswert hat sich auch die Mietzinsverteilung etwas verschoben. 1983 lagen 53% der Mieten unter dem seinerzeitigen Durchschnittswert; bis 1990 hatte sich dieser Anteil auf ca. 60% erhöht. Das heisst, dass das Spektrum der Mieten immer weiter auseinanderklafft, weil neue und teure Wohnungen den Durchschnitt nach oben verlagern, während gleichzeitig ein Grundstock an relativ preisgünstigen Wohnungen weiterbesteht.

Auch zwischen den Gebietstypen hat sich die Mietzinsstruktur, bezogen auf den jeweiligen Durchschnittswert, etwas verlagert. Die Position der Grossstädte und ihres Umlandes blieb unverändert; das Mietzinsniveau in den mittelstädtischen Agglomerationen ist dagegen etwas hinter der allgemeinen Entwicklung zurückgeblieben, jenes in den ländlichen Gebieten hat sich dagegen etwas erhöht. Die jetzt zu beobachtende geographische Zweiteilung des Mietwohnungsmarktes kann hier ihre Wurzeln haben.

Schliesslich hat sich das Mietzinsniveau zwischen den renditeorientierten Eigentümergruppen angeglichen. 1983 verlangten die institutionellen Anleger im Durchschnitt die höchsten Mieten – bei besonders guter Wohnungsausstattung. Bis 1990 sind diese Unterschiede weitgehend verschwunden; Spitzenmieten verlangen in grossstädtischen Gebieten eher private Vermieter.

6.6 Zusammenfassung

- (1) Bezugsgrösse für die Wohnkosten ist die Netto-Miete, also ohne Nebenkosten für Heizung etc., wie sie von der Volkszählung erhoben wurde. Die Verbrauchserhebung 1990 gibt auch Auskunft über die Brutto-Miete einschliesslich der Nebenkosten.

-
- (2) 1990 betrug die Netto-Miete in der Schweiz im Durchschnitt 820 Fr. Die durchschnittliche Brutto-Miete lag bei 910 Fr. Gegenüber 1983 ist sie um 37% gestiegen.
 - (3) Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1990 hatte ein Drittel der Wohnungen eine (Netto-)Miete unter 600 Franken. Bei einem Sechstel lag die Miete über 1200 Franken. Die Hälfte der Mieten lag somit innerhalb der Spanne von 600 bis 1200 Franken.
 - (4) Auf der Basis der Brutto-Mieten schrumpft der Anteil der Wohnungsmieten unter 600 Franken auf 20%. Insgesamt 82% der Wohnungen kosteten jedoch weniger als 1200 Franken im Monat.
 - (5) Gemessen an den Durchschnittsmieten, aber ohne Berücksichtigung der Wohnungsgrössen, ist das Mietzinsniveau im Umland der Grossstädte mit Abstand am höchsten, gefolgt von den Grossstädten selbst und den anderen Gebietstypen. Bezieht man die Wohnungsgrösse ein, dann bilden Grossstädte und Umland einen homogenen Wohnungsmarkt, der sich deutlich vom tieferen, aber zunehmend einheitlichen Preisniveau in mittelstädtischen Agglomerationen und ländlichen Gebieten abhebt.
 - (6) Teure Neubauwohnungen dringen zunehmend auch in mittelstädtische und ländliche Gebiete vor und bewirken, dass auch dort – ähnlich wie bereits in den grossstädtischen Gebieten – die Preisspanne zwischen Alt- und Neubauten immer weiter auseinanderklafft.
 - (7) Zwei Eigentümergruppen lassen sich aufgrund ihrer Mietzinse in allen Gebietstypen unterscheiden, eine renditeorientierte und eine nicht gewinnorientierte Gruppe. Die erste Gruppe bilden private, gewerbliche und institutionelle Anleger; zur zweiten Gruppe zählen vor allem die Genossenschaften und die öffentliche Hand. Die Mieten dieser zweiten Gruppe liegen in den Grossstädten im Durchschnitt rund um ein Drittel und in den anderen Gebieten um ein Viertel bis ein Fünftel unter den Mieten der renditeorientierten Eigentümergruppe, obwohl sich die Grössenstruktur ihres Wohnungsbestandes nur unwesentlich voneinander unterscheidet.

7. Wohnungsbelegung

7.1 Angemessener Wohnraum als Qualitätsziel

Die Wohnungsbelegung liefert ein erstes Qualitätskriterium, wie gut der Wohnungsmarkt seine Verteilungsfunktion erfüllt und wie gut und wie angemessen die Wohnraumversorgung ist. Kritisch ist auf der einen Seite die Situation jener Haushalte, die übermässig gedrängt wohnen und ihre Wohnräume "überbelegen" müssen. In der aktuellen Diskussion werden die Fälle von "unterbelegten" Wohnungen noch häufiger angesprochen, weil Wohnraum dadurch ineffizient und zum Nachteil anderer grösserer Haushalte genutzt werde.

Die Grösse der Wohnung, gemessen an Zimmerzahl und an Wohnfläche, ist jedoch für immer weitere Kreise zu einem Komfortmerkmal und Prestigeelement geworden. Was aus dem einen Blickwinkel wie Unterbelegung aussieht, ist aus einem anderen Ausdruck der Wohnpräferenzen.

Problematisch wird die Situation einerseits dadurch, dass sich das Haushaltseinkommen nicht unbedingt danach richtet, welchen Wohnflächenbedarf ein (Familien-)Haushalt gegebener Grösse hat. Andererseits erschweren aber auch Inkonsistenzen im Mietpreisgefüge eine effiziente Allokation der Wohnungen.

Vier Themen werden in diesem Kapitel behandelt:

- Die generellen Chancen einer angemessenen und effizienten Wohnraumversorgung werden beurteilt, indem die Grössenstruktur der Haushalte und der Wohnungen einander global gegenübergestellt werden.
- Die effektive Wohnungsbelegung wird insgesamt und für einzelne Gebiete und Gruppen untersucht.
- Zu identifizieren sind die Haushalte in dicht belegten Wohnungen, wie viele es sind, welchen Gruppen sie angehören und in welchen Gebieten sie sich konzentrieren.

- Auf der Gegenseite geht es auch um die "grosszügig belegten" Wohnungen, ihre Anzahl und was die Gründe für diese flächenintensive Wohnweise sein könnten.

Um die Wohnungsbelegung beurteilen zu können, braucht man zum einen Messgrössen, zum anderen Bewertungsmassstäbe.

Als wichtigste Messgrösse verwenden wir die Differenz zwischen Anzahl Zimmern einer Wohnung und Anzahl Personen in einem Haushalt. Hat eine Wohnung weniger Zimmer als ein Haushalt Personen, so gilt die Wohnung tendenziell als überbelegt, im umgekehrten Falle eher als unterbelegt. Als eine zweite Messgrösse verwenden wir daneben die Wohnfläche pro Person.

Schwieriger ist es, eindeutige Bewertungsmassstäbe festzulegen, wann eine Wohnung als über- oder als unterbelegt zu gelten hat. Der weitverbreitete Wohlstand hat dazu geführt, dass ein Zimmer mehr als Personen im Haushalt zum Standard geworden ist. Ein Zimmer weniger als Haushaltsangehörige liegt eindeutig unter diesem Standard und wird daher als "dichte Wohnbelegung" bezeichnet. Ab zwei Zimmern mehr könnte man dagegen von einer "grosszügig belegten" Wohnung reden. So weit wie möglich vermeiden wir diese Werturteile und schildern anhand der Messgrössen die Fakten, um auf die Problembereiche und deren Art und Grössenordnung hinzuweisen.

Die Datenbasis zu diesem Kapitel bilden die Volkszählung 1990 und die Verbrauchserhebung 1990. Die Volkszählung liefert das Grundgerüst, die Verbrauchserhebung die detaillierten Angaben, weil letztere für Spezialfälle einfacher ausgewertet werden konnte.

7.2 Die Chance einer günstigen Wohnraumbellegung

Bevor auf die tatsächliche Wohnungsbelegung bei Mieterhaushalten eingegangen wird, soll kurz geprüft werden, wie gut die Chancen dafür sind, dass es zu einer günstigen Wohnraumbellegung ohne Unter- und Überbelegungen kommt. Dazu werden lediglich die Grössenstrukturen von Wohnungen und Haushalten einander gegenübergestellt. Das geschieht exemplarisch auf gesamtschweizerischer Ebene, um die Grundproblematik aufzuzeigen.

An zwei Fakten ist hier zu erinnern: 70% der Mieter- und Genossenschafterhaushalte bestehen aus ein oder zwei Personen, aber nur 28% der Wohnungen sind Ein- und Zweizimmerwohnungen. Das Gros mit 61% sind Drei- und Vierzimmerwohnungen (vgl Abb. 7.1).

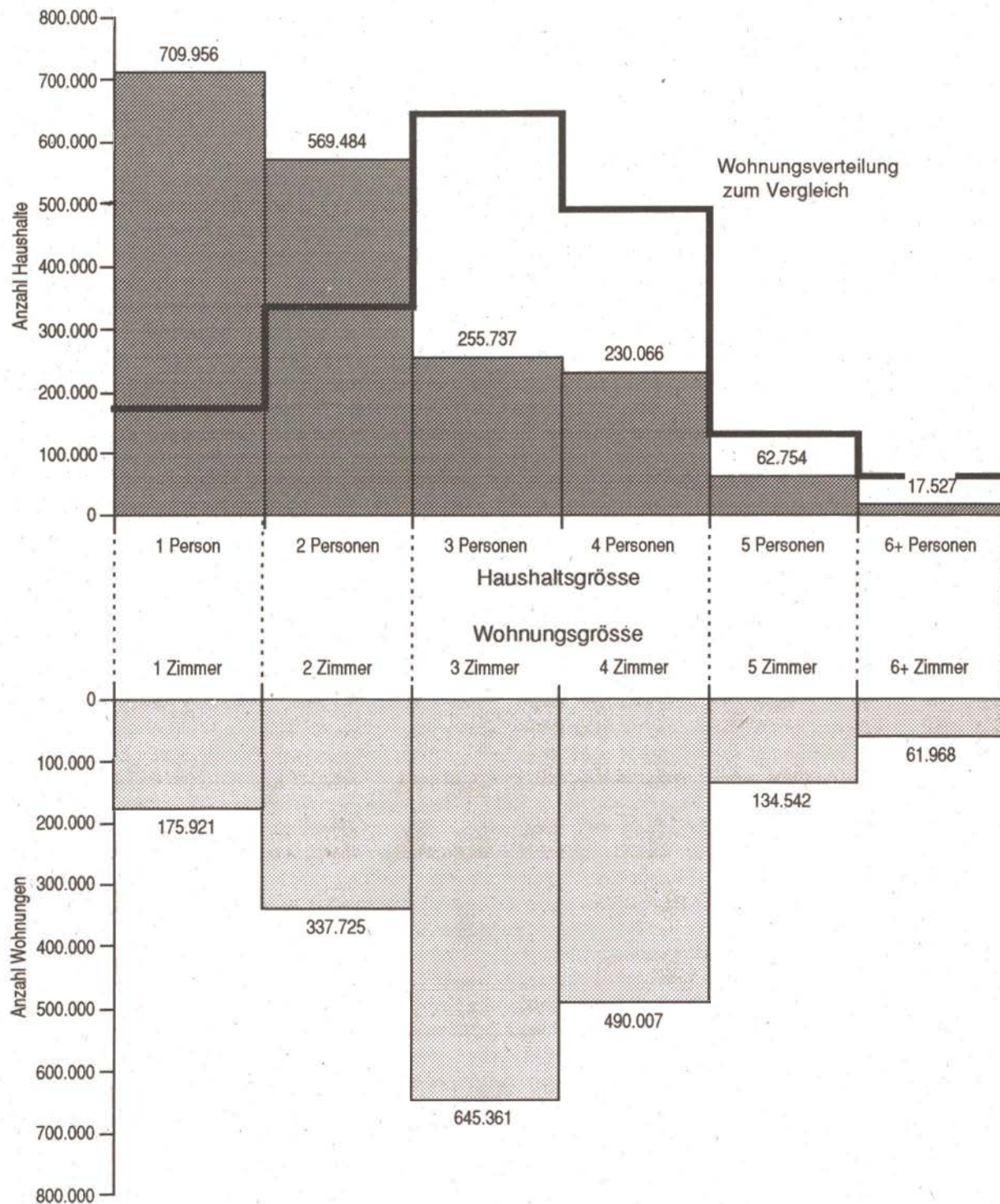
Es ergibt sich daraus zwangsweise, dass sich einzelne kleine Haushalte in relativ grossen Wohnungen befinden, einfach weil es zu wenig kleinere Alternativen gibt. Es genügt also nicht, Einzelfälle von "unterbelegten" Wohnungen zu beklagen und dies gleich als Marktversagen zu bezeichnen. Die Grössenstrukturen von Angebot und Nachfrage haben sich in den letzten Jahren zunehmend auseinanderentwickelt, vor allem durch die rapide Zunahme von Einpersonenhaushalten.

Die Konsequenzen dieser Entwicklung für die Wohnungsbelegung lassen sich an einem Gedankenexperiment demonstrieren, das von vereinfachten Annahmen ausgeht. Dabei werden die vorhandenen Wohnungen ihrer Grösse nach zuerst mit Einpersonen-, dann mit Zweipersonen- und dann der Reihe nach mit grösseren Haushalten aufgefüllt.

Die Resultate dieses Gedankenexperiments sind recht aufschlussreich. Danach würden

- Einpersonenhaushalte sämtliche Ein- und Zweizimmerwohnungen und 30% der Dreizimmerwohnungen belegen;
- Zweipersonenhaushalte belegten die restlichen Drei- und ein Viertel der Vierzimmerwohnungen;

Abb. 7.1 Gegenüberstellung der Haushalte und Wohnungen von Mietern und Genossenschaftern nach Grössenklassen (ohne Haushalte und Wohnungen mit Untermietern [<1%])



Quelle: BFS, Volkszählung 1990, eig. Berechnungen

- Dreipersonenhaushalte kämen danach ausschliesslich in Vierzimmerwohnungen unter;
- Vierpersonenhaushalte bewohnten je zur Hälfte Wohnungen mit vier und fünf Zimmern;
- Drei Viertel der Haushalte mit fünf und mehr Personen wären in Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern untergebracht.

Jedesmal, wenn ein etwas grösserer Haushalt aus finanziellen oder anderen Gründen eine Wohnung mit weniger Zimmern als hier angenommen bezieht, muss notwendigerweise ein kleinerer Haushalt eine "zu grosse" Wohnung belegen. Das könnte z. B. auf Familien mit Kindern zutreffen, die sich mit einer 4-Zimmerwohnung begnügen wollen oder müssen; denn die meisten 5-Zimmerwohnungen haben ausgesprochen grosszügige Wohnflächen und sind daher für manche Familien nicht mehr erschwinglich.

Weil die Grössenstrukturen von Haushalten und Wohnungen gesamtschweizerisch wie auch in regionalen Teilmärkten auseinanderklaffen, ergeben sich somit notwendigerweise Spannungen bei einer bedarfsgerechten und effizienten Wohnraumverteilung. Die Chancen einer günstigen Wohnungsbelegung, die allen Ansprüchen genügen kann, sind von vornherein begrenzt.

7.3 Die Wohnungsbelegung bei Mieter- und Genossenschafterhaushalten (Abb. 7.2–7.3)

Die Wohnungsbelegung bei Mieter- und Genossenschafterhaushalten lässt sich als Zeichen für den hohen Wohnstandard in der Schweiz verstehen (vgl. Abb. 7.2). Nur 9% der Haushalte leben in dicht belegten Wohnungen, d. h. mit weniger Zimmern als Personen. Auf der Gegenseite lebt ein Drittel der Haushalte in Wohnungen mit zwei oder mehr Extrazimmern. Bei einem Viertel ist die Situation ausgeglichen; 35% verfügen über einen Wohnraum mehr als Personen im Haushalt.

Abb. 7.2 Wohnungsbelegung bei Mieter- und Genossenschafterhaushalten 1990

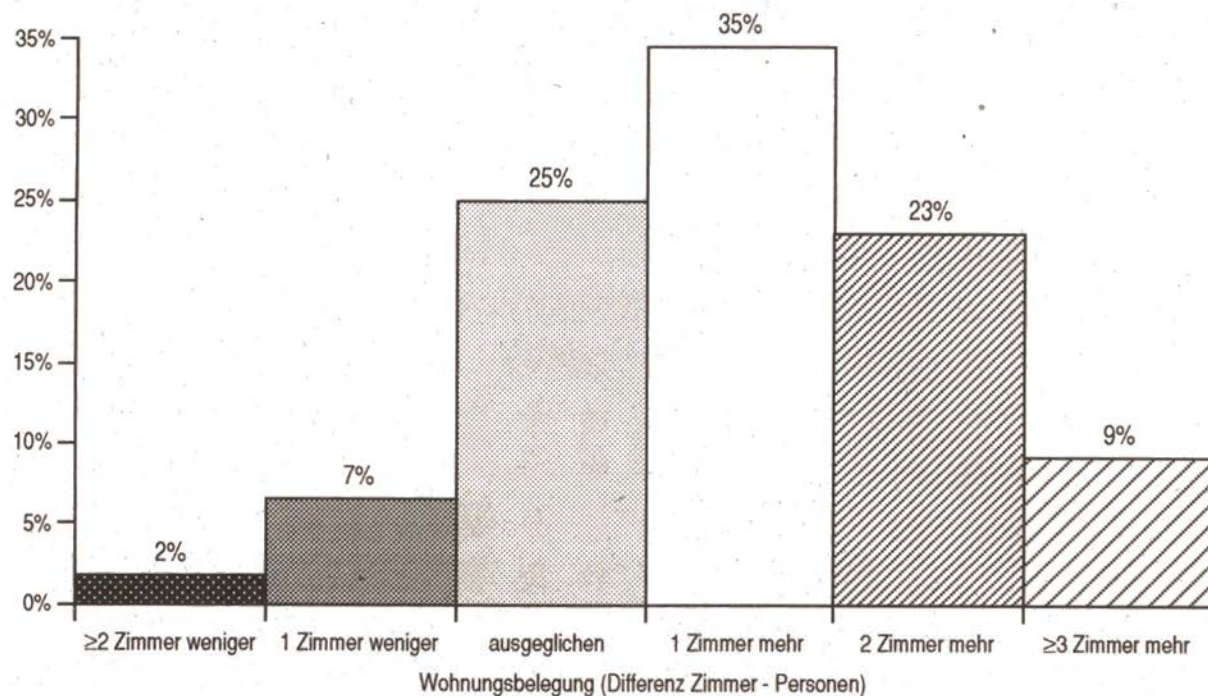
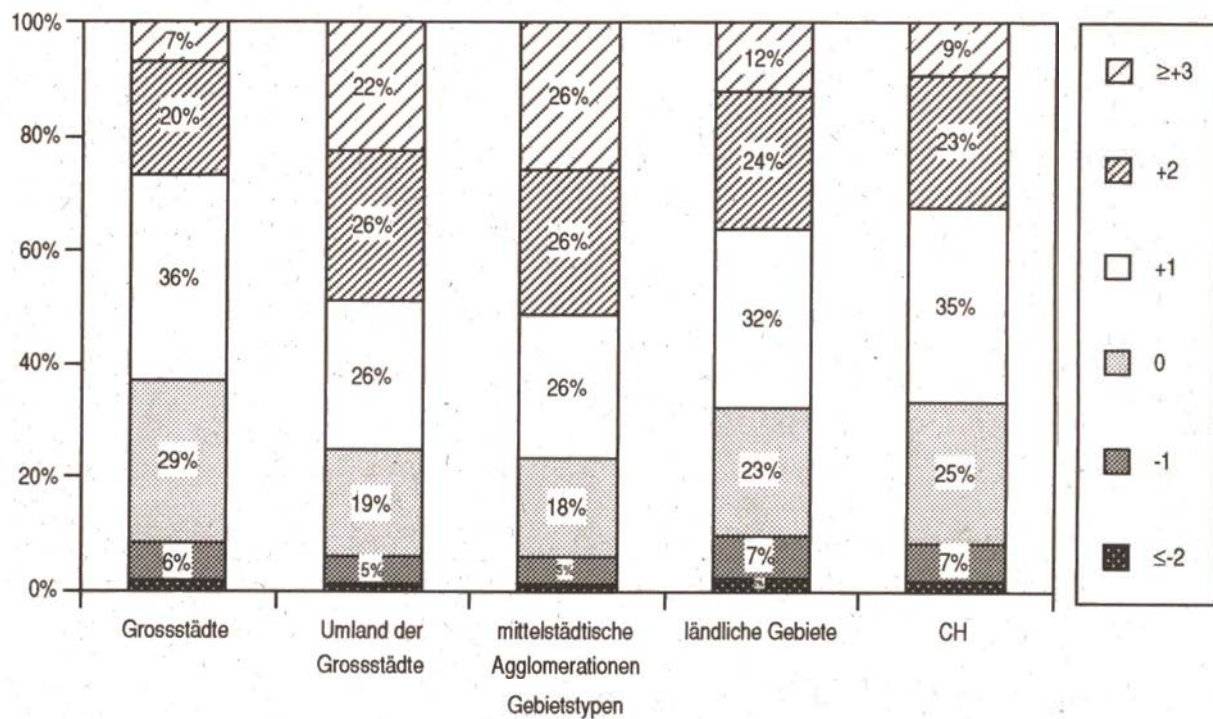


Abb. 7.3 Wohnungsbelegung bei Mieter- und Genossenschafterhaushalten nach Gebietstypen 1990



Quelle: BFS, Volkszählung 1990, eig. Berechnungen

Die Wohnungsbelegungssituation ist im Umland der Grossstädte und in den mittelstädtischen Agglomerationen besonders vorteilhaft. Das drückt sich darin aus, dass jeweils etwa die Hälfte der Haushalte über Wohnungen mit zwei und mehr Extrazimmern verfügt.

In den Grossstädten und ländlichen Gebieten ist die Wohnungsbelegung insgesamt etwas weniger komfortabel, jedoch aus unterschiedlichen Gründen. In den Grossstädten gibt es mehr Kleinwohnungen mit 1–2 Zimmern. In den ländlichen Gebieten finden sich mehr grössere Haushalte. Das führt zu keiner dramatischen Verschlechterung der Wohnungsbelegungssituation; es gibt einfach weniger Haushalte mit 3 und mehr Extrazimmern und mehr Haushalte ohne oder nur mit einem Zimmer mehr als Personen im Haushalt. In den Grossstädten wie in den ländlichen Gebieten liegt aber auch der Anteil der Haushalte in dicht belegten Wohnungen etwas über dem schweizerischen Mittel.

7.4 Wohnungsbelegung, differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgrösse (Abb. 7.4–7.5)

Welches sind die Haushalte, die vor allem relativ dicht wohnen? Wohnungen welcher Grösse sind besonders häufig grosszügig belegt? Zu vermuten ist, dass es sich dabei vor allem um grosse Haushalte und grosse Wohnungen handelt.

Diese Vermutung wird durch die Volkszählungsdaten bestätigt. Der Anteil der Haushalte in dicht belegten Wohnungen (mit mindestens einem Zimmer weniger als Personen) nimmt mit der Haushaltsgrösse zu (vgl. Abb. 7.4). Unter Dreipersonenhaushalten machen sie nur 3%, doch unter Haushalten mit vier Personen bereits ein Viertel aus.

Für Haushalte mit fünf Personen ist eine ausgeglichene Wohnungsbelegung bereits eine Ausnahme, die nur auf jeden fünften zutrifft; nur einer von zehn hat ein Extrazimmer. Für sie ist vielmehr der Normalfall, dass sie über ein (42%) oder gar zwei Zimmer weniger verfügen, als Personen im Haushalt sind.

Abb. 7.4 Wohnungsbelegung bei Mieter- und Genossenschaftshaushalten nach Grösse der Haushalte 1990

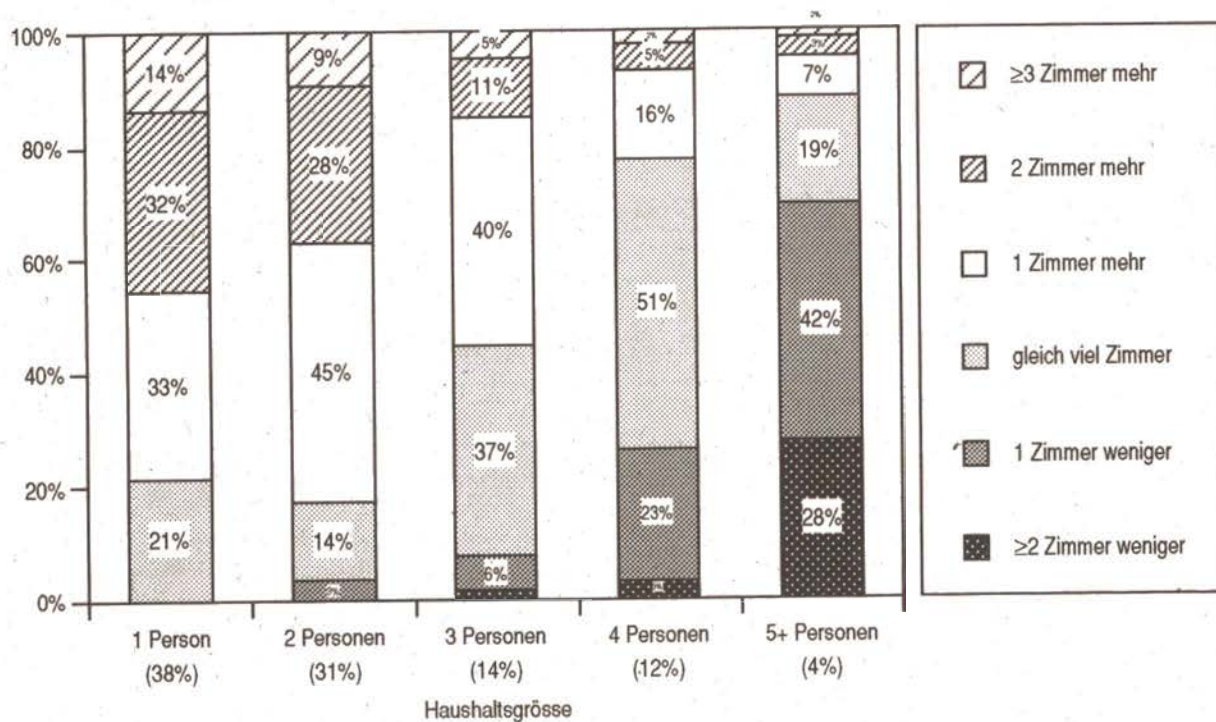
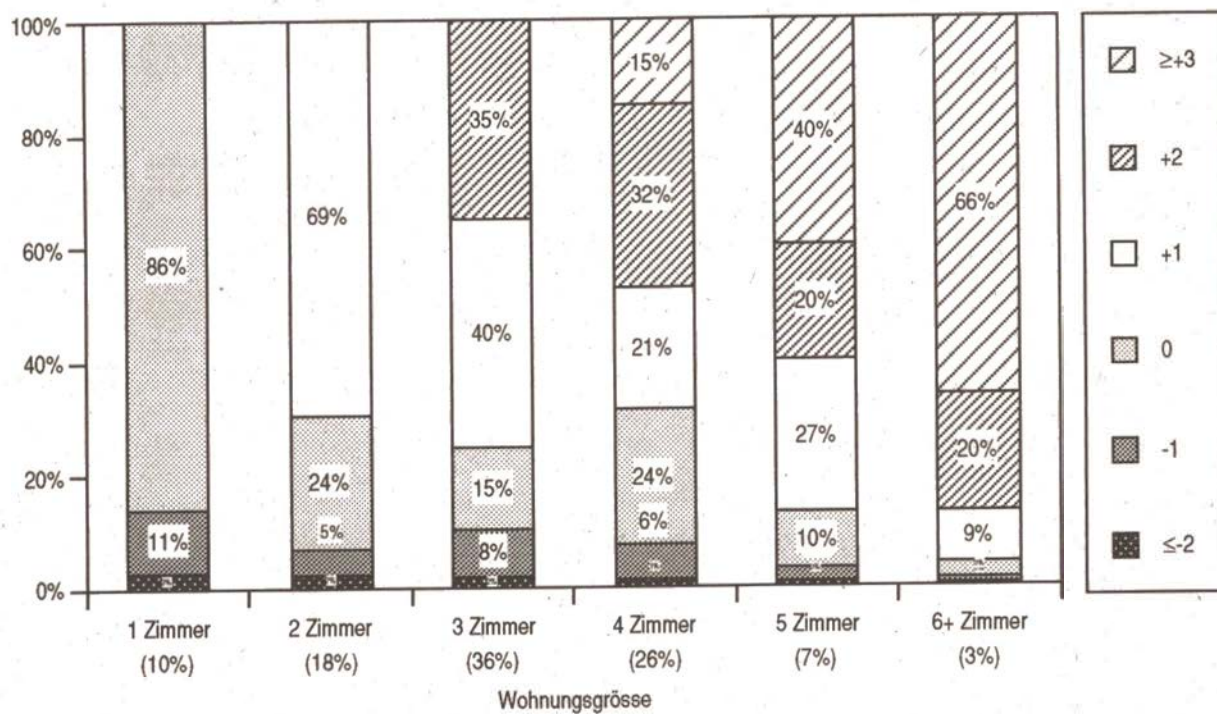


Abb. 7.5 Belegung der Miet- und Genossenschaftswohnungen nach Zimmerzahl 1990



Quelle: BFS, Volkszählung 1990, eig. Berechnungen

Was aufgrund der Angebotsstruktur vermutet wurde, bestätigt sich hier: Für viele kinderreiche Mieterfamilien ist eine Vierzimmerwohnung die Grenze des Erreichbaren, weil das Angebot an grösseren familiengerechten Wohnungen sehr beschränkt ist. Im gleichen Sinne muss auch ein Viertel der Familien mit zwei Kindern – zumindest zeitweilig – mit einer Dreizimmerwohnung auskommen.

Grosszügig belegte Wohnungen finden sich naturgemäss primär bei Ein- und Zweipersonenhaushalten. Von den Alleinstehenden lebt ein Fünftel in einer Einzimmerwohnung und je ein Drittel etwas grosszügiger in einer Zwei- oder in einer Dreizimmerwohnung. Die restlichen 14%, das sind immerhin ca. 100'000 Einpersonenhaushalte, verfügen über noch grössere Wohnungen.

Die Situation bei Zweipersonenhaushalten ist ähnlich. Knapp zwei Drittel verfügen über eine Zwei- oder Dreizimmerwohnung; ihre Wohnungsbelegung entspricht damit dem Mittel. 28% leben in einer Vierzimmerwohnung und haben damit zwei Zimmer mehr als Personen im Haushalt. 9% verfügen sogar über 3 und mehr Extrazimmer.

Auf den ersten Blick sieht das wie eine wenig effiziente Nutzung vieler grösserer Wohnungen aus. Das mag sein, doch sei nochmals an die Unterschiede in der Grössenstruktur von Wohnungsangebot und -nachfrage hingewiesen. Unter den gegebenen Umständen ist diese Wohnungszuteilung und Wohnungsbelegungssituation gar nicht so weit vom theoretischen Optimum entfernt.

Je grösser eine Wohnung ist, umso höher liegt die Chance, dass sie weniger dicht belegt ist. "Grosszügig belegt" mit drei und mehr Extrazimmern im Vergleich zur Haushaltsgrösse sind zwei Drittel der Sechszimmerwohnungen, 40% der Fünzimmerwohnungen und 15% der Vierzimmerwohnungen. Eine Wohnungsbelegung mit zwei Zimmern mehr als Haushaltsangehörigen findet sich jeweils in einem Drittel der Drei- und der Vierzimmerwohnungen, aber nur noch in einem Fünftel der grösseren Wohnungen.

Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern heben sich auch bei der Belegung deutlich von den Standardwohnungen bis 4 Zimmern ab. Was sich bei der Analyse des Wohnungsangebotes (vgl. Kap. 5) angedeutet hat, wird somit hier bestätigt.

Gemessen an der Wohnfläche ist der grösste Teil dieser Wohnungen einer höheren Komfortstufe zuzurechnen. Wie sich an deren niederer Belegung zeigt, wird gerade dieser Flächenkomfort von den Bewohnern offensichtlich gesucht.

Grosse Haushalte sind in grossen Miet- und Genossenschaftswohnungen eine Minderheit. Nur jeder achte Haushalt in einer Wohnung mit fünf und mehr Zimmern hat fünf und mehr Personen.

Insgesamt verfügen die allermeisten Haushalte über eine angemessen grosse Wohnung. Einige, vor allem grössere Haushalte wohnen jedoch vergleichsweise dicht. Welche Haushalte das genau sind, wird in einem der folgenden Abschnitte behandelt. Ebenso wird weiter unten vertieft auf jene Wohnungen eingegangen, die als "unterbelegt" angesehen werden könnten.

7.5 Wohnflächen pro Person (Abb. 7.6–7.7)

Anhand der Verbrauchserhebung ist es möglich, die Wohnflächen pro Person zu ermitteln. Wieder zeigt sich, dass einerseits nur ein kleiner Anteil der Haushalte (7%) für schweizerische Verhältnisse dicht gedrängt wohnt und weniger als 20 m² beansprucht. Ein viel grösserer Teil der Haushalte, nämlich ein Viertel, hat dagegen einen grossen Flächenkonsum und nimmt pro Person mindestens 60 m² in Beschlag. Zwei Drittel der Haushalte liegen im Mittelfeld mit Wohnflächen zwischen 20 m² und 60 m². Am häufigsten sind Pro-Kopf-Wohnflächen zwischen 20 und 30 m² (21%) und zwischen 30 und 40 m² (20%).

Diese Flächenverteilung ist in allen Gebietstypen praktisch identisch. Es gibt in städtischen wie in ländlichen Gebieten, in Grossstädten wie in deren Umland jeweils einen gleich grossen Anteil Haushalte mit eher knappem, mittlerem oder grosszügigem Flächenkonsum pro Person.

Auch andere Variablen wie die Wohndauer oder selbst das Einkommen zeigen wenig Einfluss auf den Wohnflächenverbrauch pro Person. Klar abgestuft ist der Wohnflächenverbrauch pro Kopf allein nach der Haushaltsgrösse (vgl. Abb. 7.7). Relativ den höchsten Flächenverbrauch haben danach Einpersonenhaushalte.

Abb. 7.6 Verteilung der Wohnflächen pro Person 1990

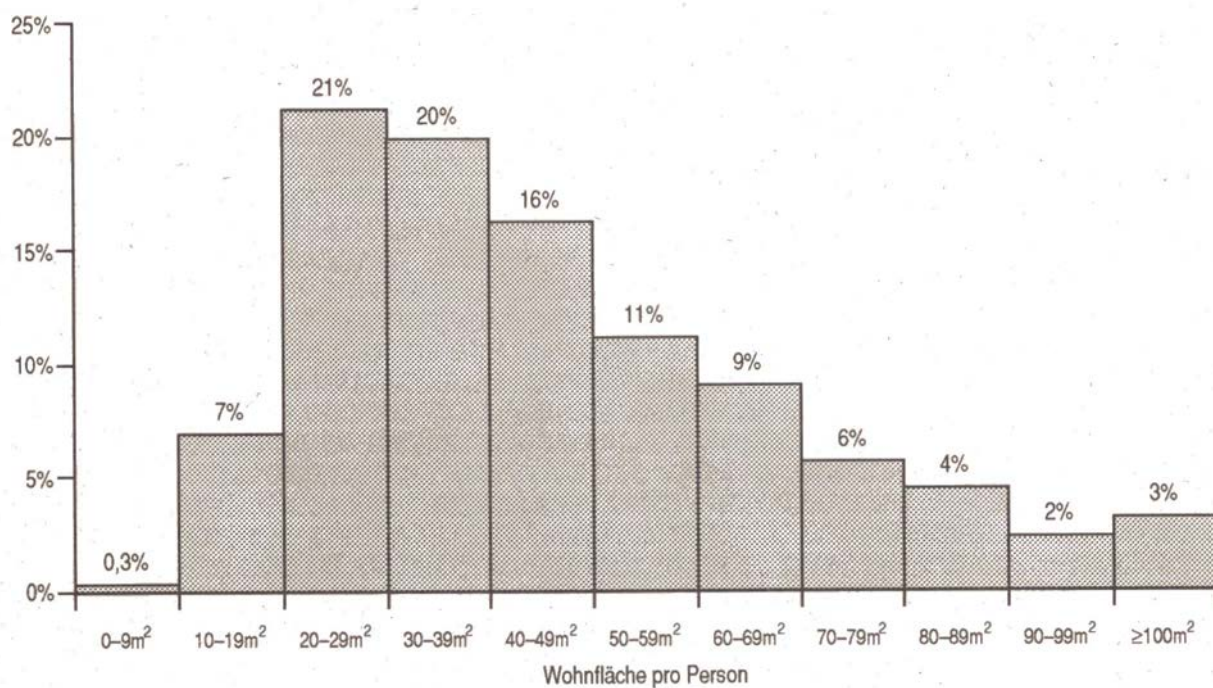
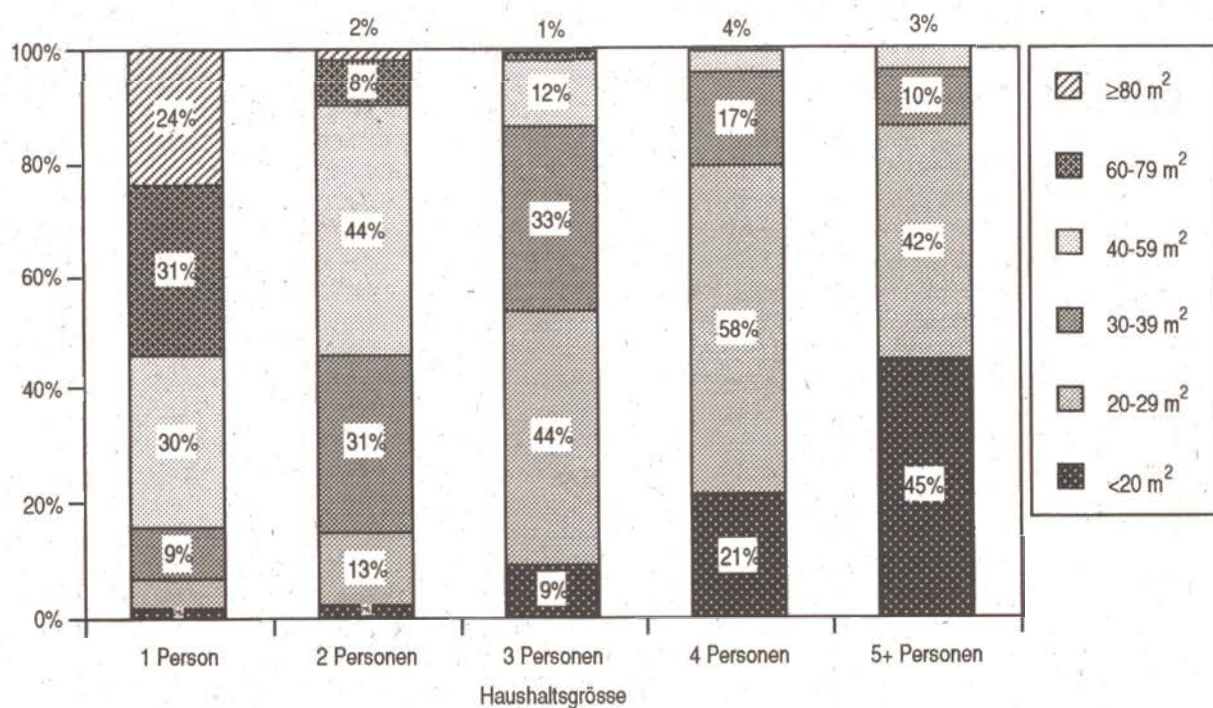


Abb. 7.7 Wohnflächen pro Person nach Haushaltsgrösse 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eig. Auswertungen

Über die Hälfte der Einpersonenhaushalte besetzen eine Wohnfläche von mehr als 60 m². Nur bei einem Sechstel liegt sie unter 40 m².

Über weniger als 30 m² pro Kopf verfügen die Hälfte der Haushalte mit drei Personen und über 80% der Haushalte mit vier und mehr Personen. Ein Fünftel der Vierpersonen- und knapp die Hälfte der Fünfpersonenhaushalte kommen sogar mit Pro-Kopf-Wohnflächen unter 20 m² aus. Die meisten dieser Haushalte sind Familien mit Kindern.

Die Grösse des Haushalts ist somit ausschlaggebend dafür, wie dicht man aufeinander wohnt, ob jeder Haushaltsangehörige sein eigenes Zimmer hat und wie gross die Wohnfläche pro Kopf ist.

7.6 Haushalte in dicht belegten Wohnungen (Abb. 7.8–7.9)

Bei genauerer Betrachtung schälen sich zwei Hauptgruppen heraus, die in dicht belegten Wohnungen mit weniger als einem Zimmer pro Haushaltsangehörigem leben. Die eine Gruppe sind kinderreiche Familien mit drei und mehr Kindern; die andere Gruppe sind Haushalte von Alleinerziehenden. Sie wurden weiter vorne bereits als mögliche Risikogruppen auf dem Wohnungsmarkt eingestuft, was sich hier bestätigt. Als weitere potentielle Risikogruppe wurden die jungen Familien einbezogen, was sich ebenfalls teilweise gerechtfertigt hat, und zu Vergleichszwecken die übrigen Familien mit Kindern (vgl. Abb. 7.8).

Insgesamt zwei Drittel der kinderreichen Familien mit drei und mehr Kindern und sogar über drei Viertel der Haushalte von Alleinerziehenden¹² liegen um mindestens ein Zimmer unter dem akzeptierten Mindeststandard. Jede fünfte kinderreiche Familie hat sogar zwei Zimmer weniger als Personen im Haushalt und wohnt damit vergleichsweise ausgesprochen dicht.

¹² Bei Haushalten von Alleinerziehenden ist wegen der speziellen Haushaltsstruktur gleich viel Zimmer wie Personen bereits als Überbelegung zu werten; dementsprechend ist der äquivalente Massstab für die Wohnungsbelegung um jeweils ein Zimmer höher angesetzt.

Abb. 7.8 Wohnungsbelegung bei Familien mit Kindern 1990
(bei Alleinerziehenden ist die Bezugsgrösse um 1 Zimmer erhöht)

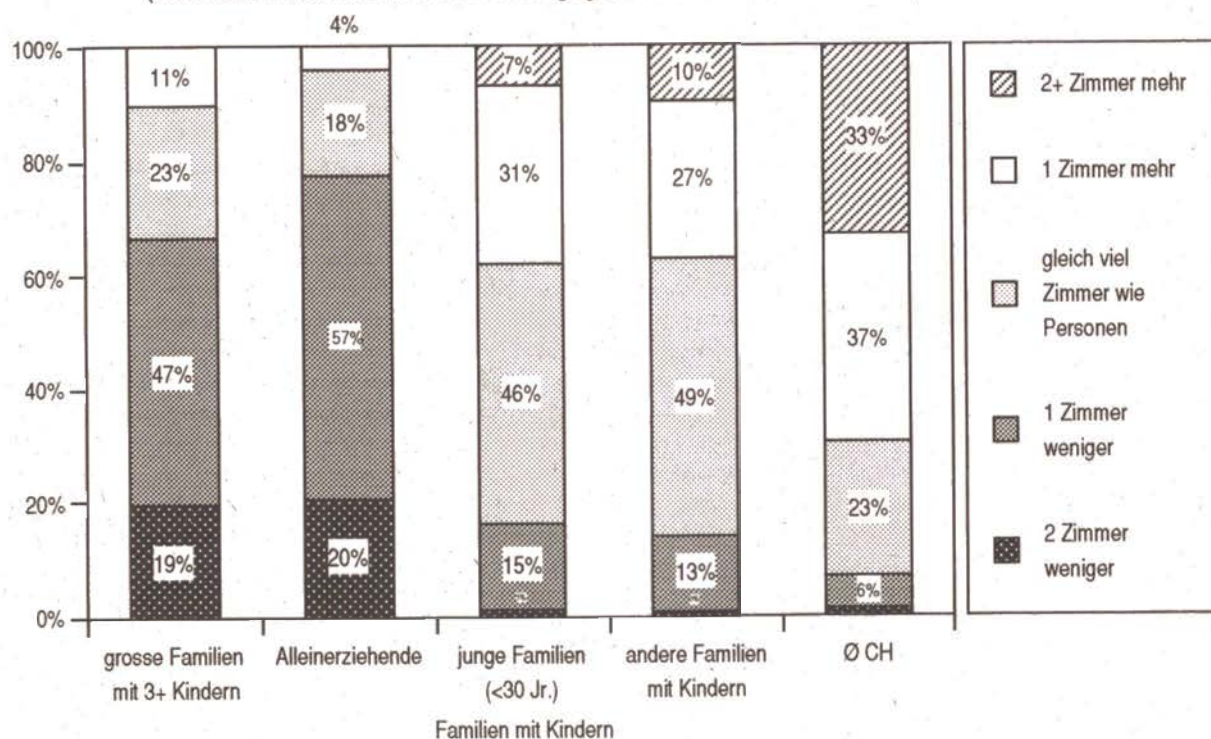
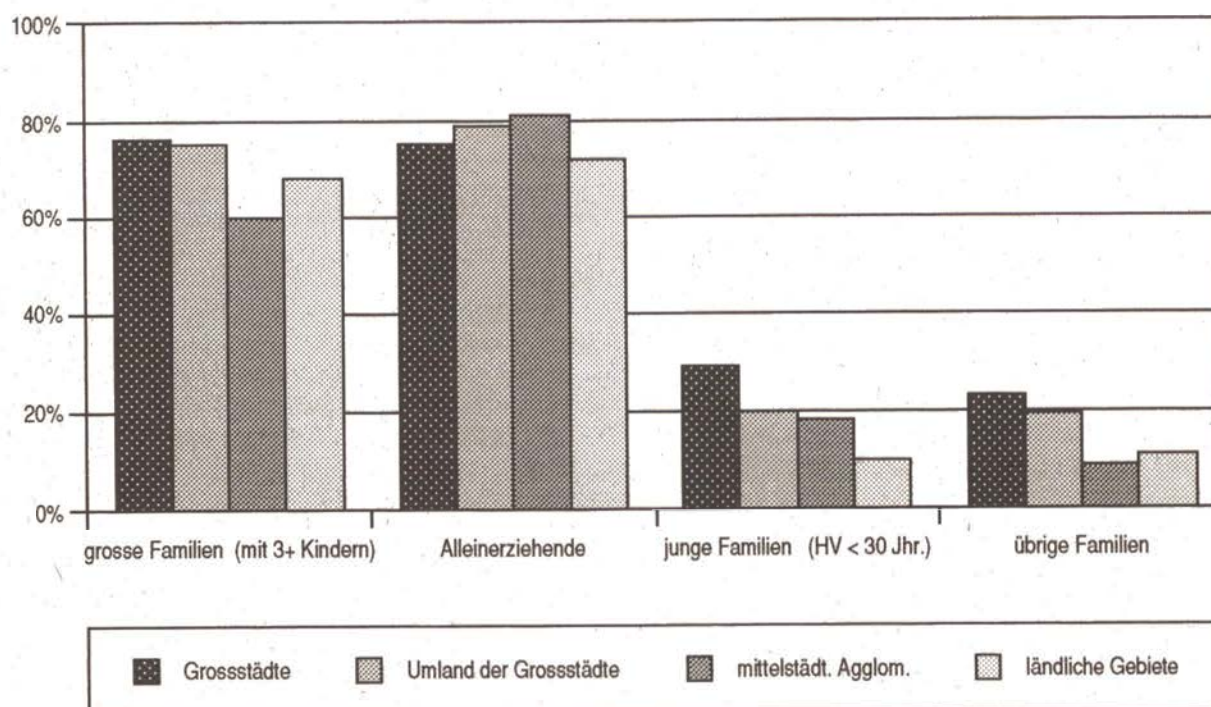


Abb. 7.9 Anteil der Familien mit Kindern in dicht belegten Wohnungen in Gebietstypen 1990
(weniger Zimmer als Personen im Haushalt, bei Alleinerziehenden gleich viele Zimmer wie Personen)



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

Auch unter den jungen Familien wie auch unter den übrigen Familien mit ein oder zwei Kindern gibt es immer noch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Haushalten, die relativ eng lebten. Jeweils etwa bei jedem sechsten Haushalt bietet die Wohnung nicht für jeden ein separates Zimmer. Für kinderreiche Familien wie auch für die Haushalte von Alleinerziehenden spielt es praktisch keine Rolle, ob sie in einer Grossstadt, in deren Umland oder auf dem Land leben. Überall lebt der grösste Teil von ihnen relativ eng. Für kinderreiche Familien scheint dabei die Situation in mittelstädtischen Agglomerationen und auf dem Land noch etwas günstiger zu sein. Dies gilt ebenso für die übrigen, besonders aber die jungen Familien, die es in den Grossstädten um einiges schwerer haben, eine ausreichend grosse Wohnung zu finden, als auf dem Land.

Erst wenn auch die Mietbelastungssituation dieser Haushalte im folgenden Kapitel beleuchtet worden ist, lässt sich ein umfassenderes Urteil darüber bilden, was die Ursachen für die vergleichsweise engen Wohnverhältnisse dieser Haushaltsgruppen sind.

7.7 “Unterbelegte” Grosswohnungen (Abb. 7.10–7.11)

Abschliessend soll ein Blick auf jene Wohnungen geworfen werden, die häufig als “unterbelegt” gelten. “Unterbelegung” kann dabei vielerlei heissen. Im einen Fall ist sie preisgünstiges Nebenprodukt einer langen Wohndauer und eines freundlichen Vermieters. In einem anderen Fall ist sie als Komfortmerkmal gewollt und wird allenfalls teuer bezahlt. Dazwischen gibt es die verschiedensten Schattierungen.

Um das zu prüfen, wurden jene Wohnungen herausgegriffen, die vier und mehr Zimmer haben und zugleich als recht grosszügig belegt gelten können, indem die Zimmerzahl die Zahl der Personen um mindestens zwei übertrifft.¹³ Gemäss Verbrauchserhebung trifft das insgesamt auf jede fünfte Wohnung zu; in den Grossstädten ist ihr Anteil mit ca. 13% am tiefsten, in ländlichen Gebieten mit einem Viertel am höchsten.

¹³ Dreizimmerwohnungen wurden wegen der eingangs aufgezeigten Ungleichgewichte zwischen Wohnungs- und Haushaltsgrössen aus der Betrachtung ausgeschlossen.

Abb. 7.10 Grosszügig belegte Wohnungen mit 4+ Zimmern (≥ 2 Zimmer mehr als Personen):
Sozio-professioneller Status der Bezugspersonen nach Gebietstypen 1990

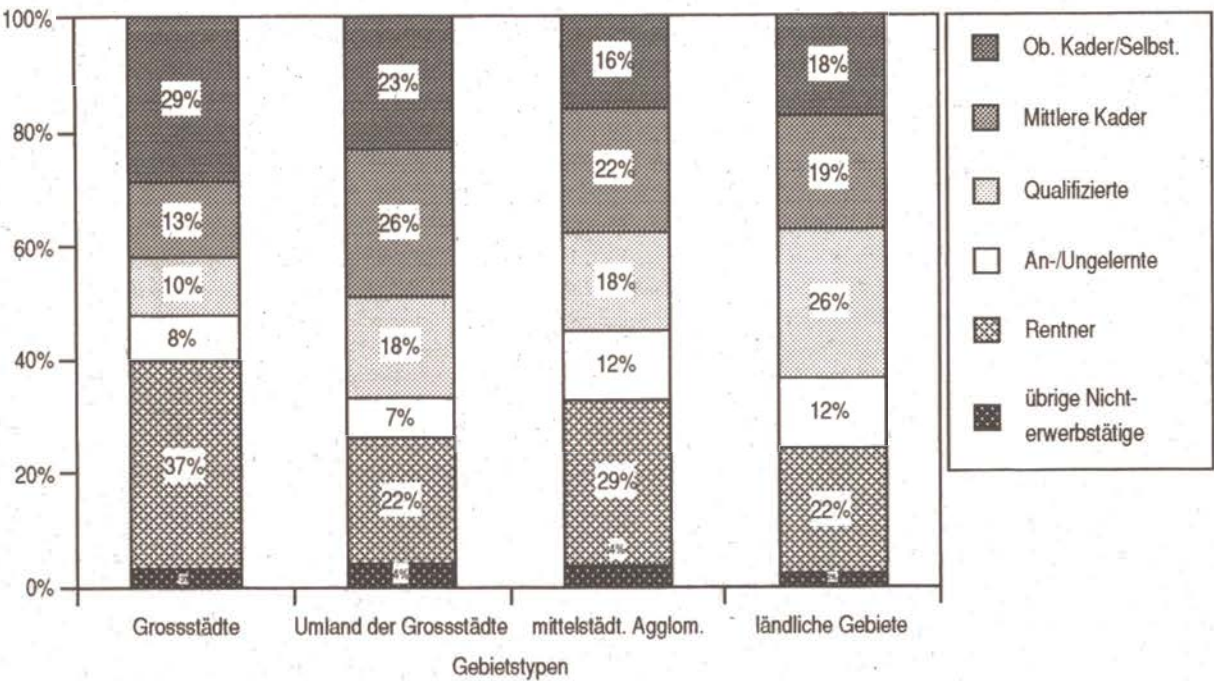
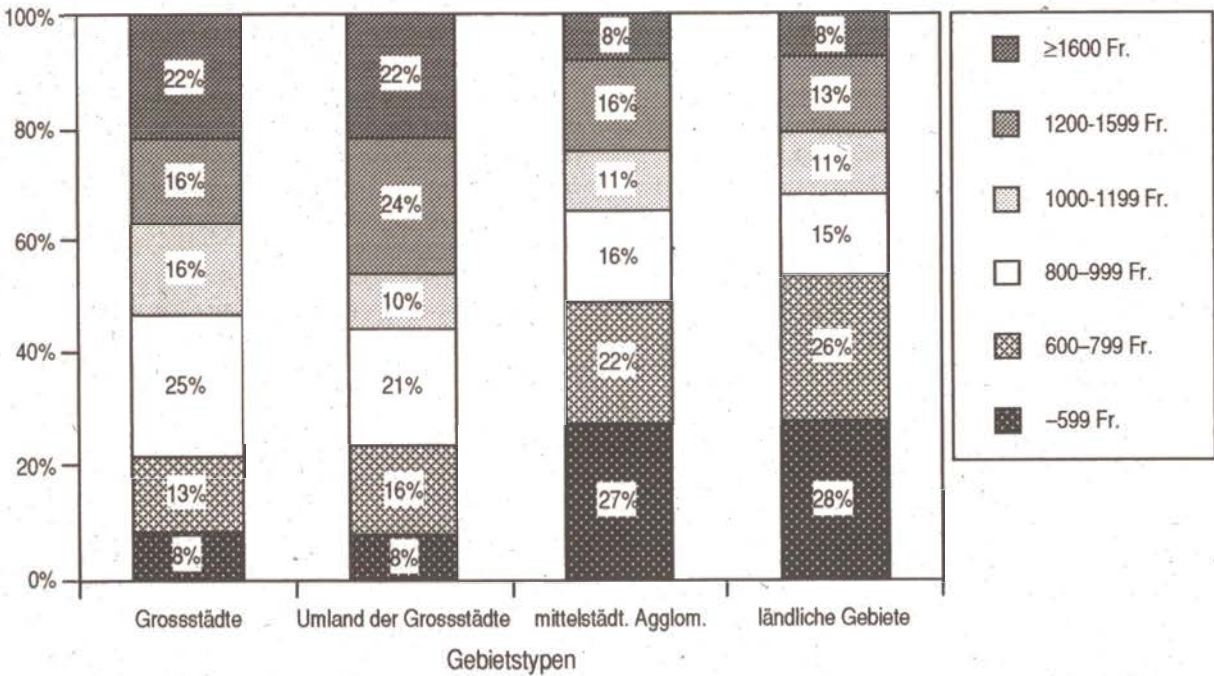


Abb. 7.11 Grosszügig belegte Wohnungen mit 4+ Zimmern (≥ 2 Zimmer mehr als Personen) nach
Höhe der Miete in Gebietstypen 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eig. Auswertungen

Wir beschränken uns auf zwei Aspekte. Als erstes betrachten wir die sozio-professionelle Struktur der Bewohner und vergleichen sie mit der Gesamtheit. Als zweites gehen wir auf die Mietzinse dieser Wohnungen ein.

Die sozio-professionelle Struktur der Bewohner von diesen "unterbelegten" Wohnungen weicht in zwei Punkte merklich von der Gesamtheit der Mieter- und Genossenschaftshaushalte ab. Der Anteil der mittleren und oberen Kader liegt um ca. zehn Prozentpunkte über dem Durchschnitt; in ländlichen Gebieten und mittelstädtischen Agglomerationen weicht er etwas weniger davon ab, in den Grossstädten etwas mehr. Dem entspricht der geringere Anteil der Qualifizierten und der An- und Ungelernten. Diese mittleren und höheren Kader machen im Umland der Grossstädte die Hälfte und in den übrigen Gebieten ca. 40% der Bewohner solcher Wohnungen aus. Sie dürften damit jene erste Gruppe sein, die ob ihrer Zahlungsfähigkeit bewusst den Flächenkomfort gewählt hat.

Die zweite Gruppe, die in diesen Wohnungen überrepräsentiert ist, sind die Rentner, und zwar primär in den Grossstädten und in den mittelstädtischen Agglomerationen. Dort liegt ihr Anteil ebenfalls um etwa zehn Prozentpunkte über dem Durchschnitt aller Wohnungen und erreicht in den Grossstädten 37%, in den mittelstädtischen Agglomerationen knapp 30%. Unter diesen Haushalten dürfte es eher solche geben, die sich den Flächenkomfort erdauert haben. Doch wie eingangs festgestellt wurde, kleinere Wohnungen sind knapp.

Sind diese "unterbelegten" Wohnungen nun eher teure oder eher billige Wohnungen? Es hat darunter billige und teure. In den Grossstädten und deren Umland ist nur jede vierte dieser Wohnungen eine ausgesprochen preisgünstige Wohnung, die weniger als 800 Franken Miete kostet. Etwa zwei Fünftel kosten über 1200 Franken und ein Fünftel sogar über 1600 Franken. Etliche Haushalte sind somit bereit, für ihren Flächenkomfort zu zahlen. Es gibt aber auch jene Wohnungen, die gross, wenig belegt und besonders preisgünstig (unter 800 Fr.) sind. Aufs Ganze gesehen ist ihr Anteil gerade in den Grossstädten gering; sie machen dort lediglich 3% aller Miet- und Genossenschaftswohnungen aus.

Gerade umgekehrt ist die Situation in den mittelstädtischen Agglomerationen und ländlichen Gebieten. Dort überwiegen die preisgünstigen Grosswohnungen;

die Hälfte kostet weniger als 800 Franken, nur jede fünfte mehr als 1600 Franken Miete. Wie die Bewohnerstruktur zeigt, wird auch in diesen Gebieten Flächenkomfort gesucht. Nur ist er weit billiger als in den grossstädtischen Gebieten. Wegen tieferen Mieten ist er breiteren Schichten zugänglich, ohne dass deshalb in ländlichen Gebieten der Rentneranteil besonders hoch würde.

7.8 Entwicklungen seit 1983

Die Situation hat sich seit 1983 nur wenig verändert. In der seinerzeitigen Studie war bereits auf die unterschiedlichen Grössenstrukturen von Haushalten und Wohnungen hingewiesen worden, die fast notwendigerweise eine gesamthaft günstige Wohnungsbelegung erschweren.

Der Wohnflächenkonsum hat stark zugenommen. Ein Zimmer mehr als Personen im Haushalt ist mehr oder minder zum Standard geworden. Der Anteil der Haushalte in noch grosszügiger belegten Wohnungen hat sich von 22% auf 32% erhöht. Im Zuge dessen ist auch der Anteil der Haushalte in dicht belegten Wohnungen von 12% auf 9% gesunken.

Dichtere Wohnungsbelegung betrifft weiterhin die gleichen Gruppen, vor allem die kinderreichen Familien und die Haushalte von Alleinerziehenden; ebenso erweist sich alleine die Haushaltsgrösse als ursächlich dafür, nicht das Einkommen.

Auf der Gegenseite bestimmen weiterhin der sozio-professionelle Status und das Haushaltseinkommen den gesuchten – und erreichten – Flächenkomfort, für den auch höhere Mietpreise in Kauf genommen werden.

7.9 Zusammenfassung

- (1) Die Wohnungsbelegung wurde anhand der Differenz zwischen Zimmer und Personen und an der Wohnfläche pro Person beurteilt.
- (2) Die Veränderungen der Haushaltsstrukturen haben dazu geführt, dass sich die Grössenstrukturen von Haushalten und Wohnungen immer weiter auseinanderentwickelt haben. Gesamthaft gibt es über 120'000 Wohnungen mit 1–3 Zimmern weniger, als es Ein- und Zweipersonenhaushalte hat.
- (3) Ein Zimmer mehr als Personen im Haushalt ist immer mehr zum Standard geworden. Das ist verständlich bei der Dominanz kleiner Haushalte mit ein und zwei Personen. 35% der Haushalte sind so untergebracht; weitere 32% haben sogar zwei und mehr Zimmer als Personen.
- (4) 9% der Haushalte wohnen in vergleichsweise engen Verhältnissen. Bei ihnen erreicht die Zimmerzahl nicht jene der Personen im Haushalt. Betroffen davon sind fast ausschliesslich grössere Haushalte, darunter ca. zwei Drittel der kinderreichen Familien, sowie – unter Anpassung des Massstabes – drei Viertel der Haushalte von Alleinerziehenden.
- (5) Der Anteil "überbelegter" Wohnungen ist in allen Gebietstypen gleich gross. Kinderreiche Familien und Haushalte Alleinerziehender haben es somit überall gleich schwer, eine grössere Wohnung zu finden. "Unterbelegte" Wohnungen finden sich am ehesten im Umland der Grossstädte und in mittelstädtischen Agglomerationen, am wenigsten in Grossstädten.
- (6) Unterbelegte grössere Wohnungen (mit 4+ Zimmern) werden überdurchschnittlich oft von oberen und mittleren Kadern, in Gross- und Mittelstädten auch von Rentnern bewohnt. In den Grossstädten und deren Umland überwiegen darunter die relativ teuren Wohnungen. Dort dürfte die tiefe Wohnungsbelegung bei etwa der Hälfte der Wohnungen einem gezielten Wunsch nach Flächenkomfort entsprechen. Preisgünstige unterbelegte Wohnungen (unter 800 Fr.) machen insgesamt weniger als 8%, in Grossstädten sogar nur 3% aller Miet- und Genossenschaftswohnungen aus.

8. Mietbelastungen der Haushalte

8.1 Tragbare Mietbelastungen für alle Haushalte

Wir kommen nun zum Kernpunkt der Untersuchung, dem Verhältnis zwischen Mietausgaben und Einkommen der Haushalte und den Mietbelastungen, die sich daraus ergeben. Die Belastungsunterschiede liefern Hinweise, wie gut der Mietwohnungsmarkt seine Verteilungsfunktion erfüllt und möglichst vielen Haushalten zu tragbaren Konditionen zu einer ausreichend grossen Wohnung verhilft.

Die Mietbelastung muss dabei immer in Relation zum Haushaltseinkommen beurteilt werden. Denn eine hohe Mietbelastung kann auch Folge eines spezifischen Komfortwunsches sein. Sie wird erst dann nicht mehr tragbar, wenn deswegen andere notwendige Ausgaben eingeschränkt werden müssen. Diese Tragbarkeitsgrenze für die Mietbelastung generell festzulegen, ist daher nicht einfach.

Als einheitliche Bezugsgrössen werden, wie weiter vorne festgehalten, die Nettomiete (der Erstwohnung) und das Brutto-Haushaltseinkommen verwendet. Das sind die gleichen Bezugsgrössen wie in den früheren Studien, und dennoch sind die Resultate nicht vergleichbar. Der entscheidende Unterschied ist der sehr umfassende Einkommensbegriff, den die Verbrauchserhebung verwendet und der sämtliche Einnahmen der Haushaltsmitglieder in der Erfassungsperiode umfasst. Das dürfte ein Betrag sein, der um einiges über dem tatsächlich verfügbaren, regelmässigen Haushaltseinkommen liegt. Wie gross dieses effektiv ist, hat sich nicht eruieren lassen.

Zum Vergleich werden zusätzlich einige Resultate auf der Basis der Brutto-Mietbelastungen präsentiert, d. h. der Relation zwischen Brutto-Miete (inkl. Nebenkosten) und dem Haushaltseinkommen.

Die ermittelten Mietbelastungswerte liegen somit deutlich tiefer als in früheren Untersuchungen zum gleichen Thema. Das heisst jedoch nicht, dass die Mietbelastungen zwischenzeitlich zurückgegangen sind. Der Unterschied dürfte sich

primär aus der andersartigen Einkommensbasis ergeben. Wie in Kapitel 10 dargelegt wird, sind die Mietbelastungen in den Jahren 1990–1992 weiter angestiegen. Es gibt also wenig Anlass anzunehmen, dass sie im Zeitraum 1983–1990, noch dazu in einer Phase rapide gestiegener Immobilienpreise, gesunken sein sollten. Die folgenden Themen werden in diesem Kapitel der Reihe nach behandelt:

- Zunächst wird auf die generellen Beziehungen zwischen Einkommen, Mietausgaben und Mietbelastung eingegangen, welcher Art sie sind und welche Tendenzen sich dabei zeigen.
- Kernpunkt ist die Verteilung der Mietbelastungen und der Anteil der Haushalte mit tiefer, mittlerer und hoher Mietbelastung.
- Die Faktoren, die im einzelnen die Höhe der Mietbelastung beeinflussen, werden im folgenden Abschnitt behandelt. Wichtigster Faktor ist das Einkommen. Auch auf die Bedeutung weiterer Faktoren wie Miete, Lage (Gebietstyp), Alter der Bezugsperson und Wohndauer wird eingegangen.
- Letztlich interessiert jedoch, welche Mietergruppen in besonderem Masse von hohen Mietbelastungen betroffen sind und daher Zielgruppen wohnungspolitischer Massnahmen sein könnten.

Datenbasis für dieses Kapitel bildet ausschliesslich die Verbrauchserhebung 1990. Das ist derzeit die beste und umfassendste Datenbasis, auch wenn nicht ganz sicher ist, wie repräsentativ darin die Haushalte mit ausgesprochen tiefem Einkommen erfasst worden sind. Auf diese Vorbehalte, die in Kapitel 2 ausführlicher dargelegt worden sind, sei ausdrücklich nochmals hingewiesen.

8.2 Generelle Beziehungen zwischen Einkommen, Miete und Mietbelastung (Abb. 8.1–8.4)

Die Höhe des Einkommens beeinflusst die Zahlungsfähigkeit eines Haushalts und setzt seinen Ausgaben für die Miete engere oder weitere Grenzen. Das ist eine Binsenwahrheit. Die Beziehungen zwischen Haushaltseinkommen und Mietausgaben sind allerdings nicht so eindeutig und offensichtlich dem Einfluss einer Reihe von weiteren Faktoren unterworfen.

Wie man aus Abb. 8.1 auf den ersten Blick erkennen kann, streuen die Miete-Einkommen-Relationen in einem weiten Bereich.¹⁴ Dieses Spektrum weitet sich auf der Seite der Mieten umso weiter aus, je grösser das Einkommen ist, wobei Mieten jenseits von 3500 Franken sehr selten sind, selbst bei Haushalten mit Einnahmen über 15'000 Franken im Monat. Doch selbst bei tiefen Einkommen streuen die Mieten noch sehr stark.

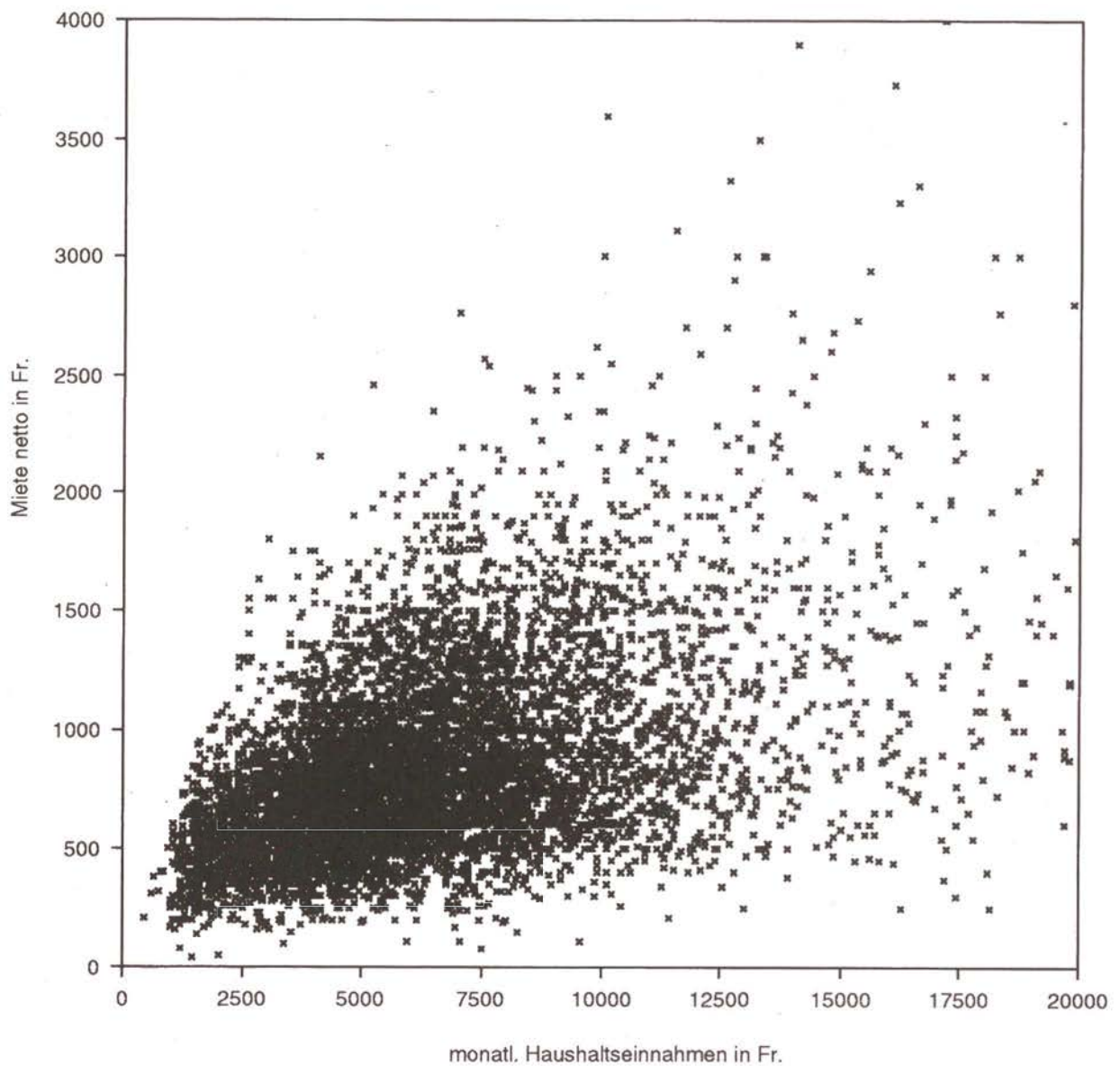
Ansonsten werden keinerlei eindeutigen Zusammenhänge sichtbar. Das Motto scheint zu sein: Je höher das Einkommen, umso mehr kann man für die Miete ausgeben; aber es gibt keinen Grund, selbst mit hohem Einkommen eine billige Wohnung auszuschlagen, wenn sie den Ansprüchen genügt. Je tiefer die Einkommen sind, umso mehr wird eine tiefe Miete angestrebt, ohne dass eine Garantie dafür besteht, sie zu erreichen.

Für Haushalte mit tiefen bis mittleren Einkommen sind preisgünstige Wohnungen die Voraussetzung, um zu einer günstigen Mietbelastung und angemessenen Wohnraumversorgung zu gelangen. Von diesem preisgünstigen Angebot profitieren jedoch auch all anderen Haushalte mit höheren Einkommen.

In den folgenden Abbildungen 8.2 und 8.3 sind die Relationen zwischen Miete und Einkommen jeweils aus unterschiedlicher Perspektive nochmals dargestellt, so dass die Grössenordnungen besser sichtbar werden.

¹⁴ In dieser und der folgenden Abbildung ist nicht das volle Einkommensspektrum der erfassten Haushalte einbezogen. Ca. 100 Haushalte mit Einnahmen über 20'000 Franken im Monat wurden vernachlässigt, um den Kernbereich in grösserem Massstab darstellen zu können.

Abb. 8.1 Generelle Beziehung zwischen Miete und Haushaltseinkommen
(Verteilung der Haushalte nach Miete und Einkommen 1990)



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen
(ungewichtete Daten, excl. ca. 1,5% Haushalte mit Einkommen über 20'000 Fr. im Monat)

Abb. 8.2 Verteilung der Mieten nach Einkommensstufen 1990

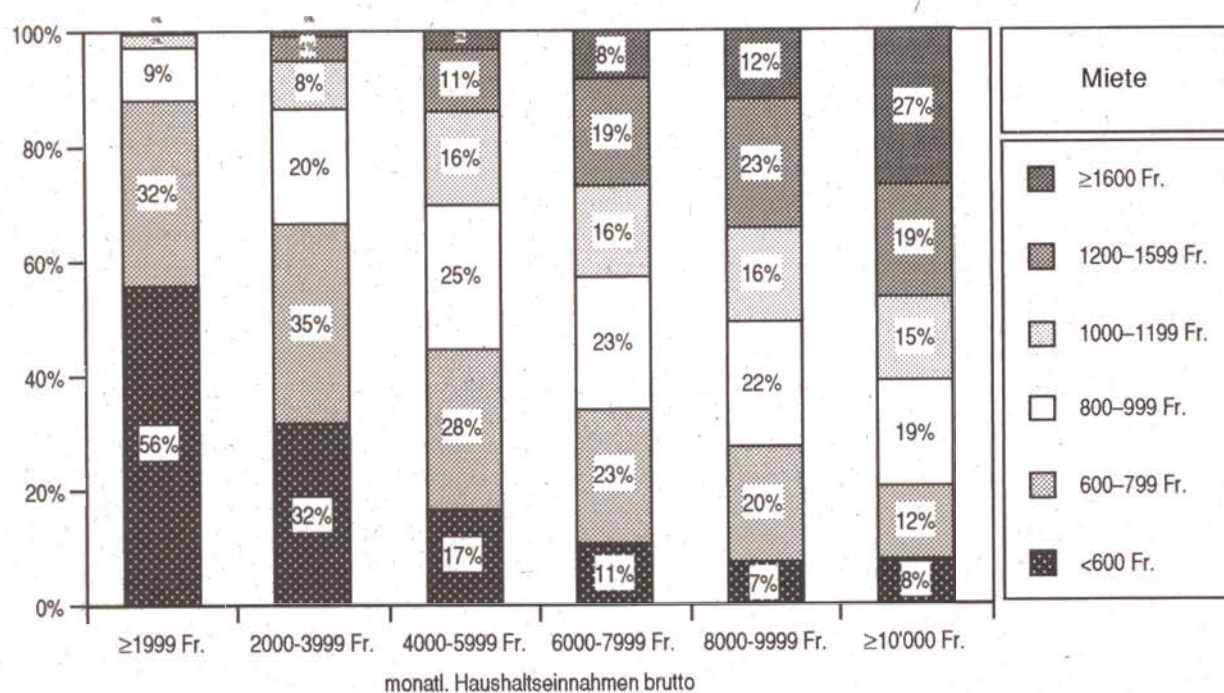
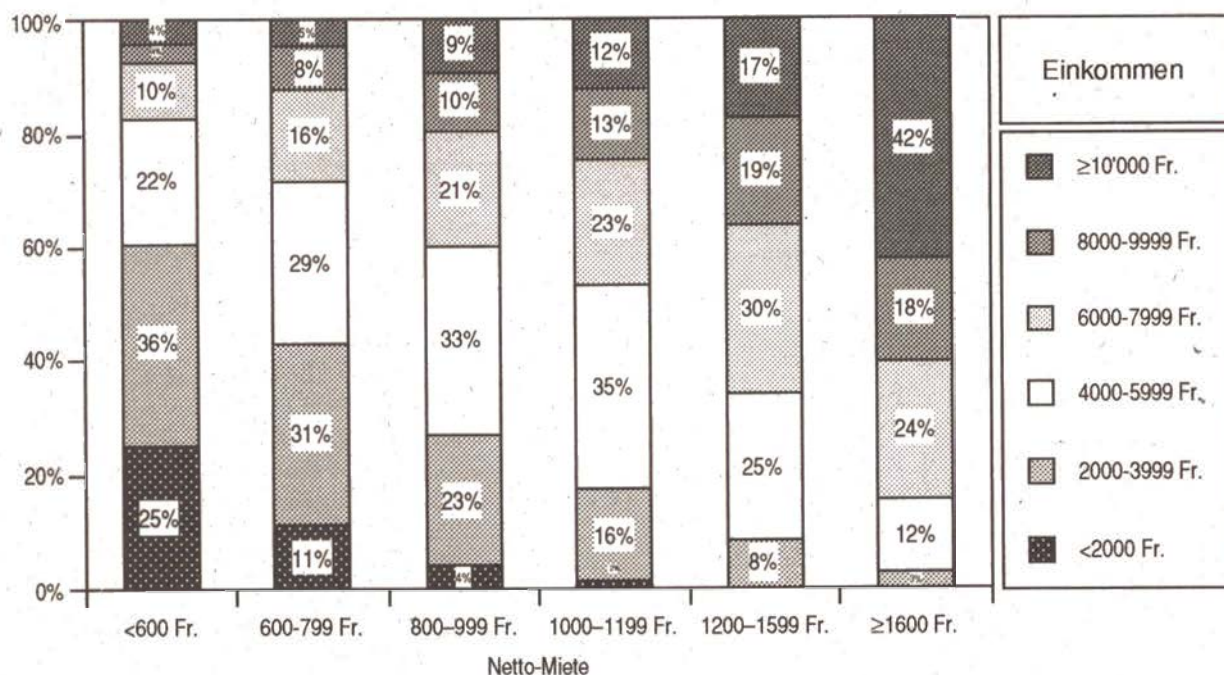


Abb. 8.3 Verteilung der Einkommen nach Mietstufen 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

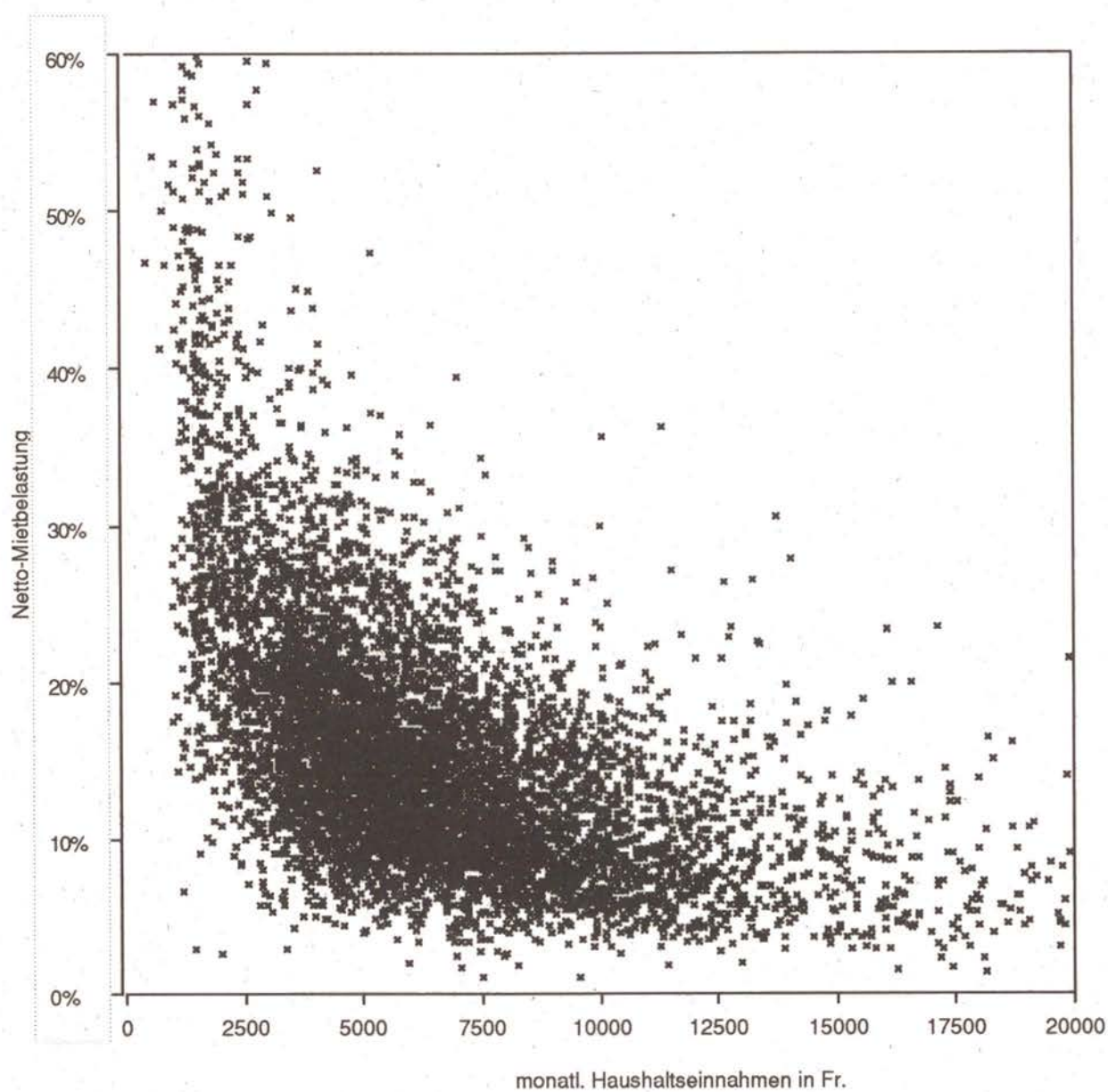
Zunächst aus dem Blickwinkel des Einkommens: Wer ein tiefes Einkommen hat, muss auch bei den Mietausgaben sparen. Über die Hälfte der Haushalte mit einem Einkommen unter 2000 Franken geben weniger als 600 Franken für die Miete aus; bei fast 90% liegen die Mietausgaben unter 800 Franken. Dieser Anteil sinkt in der nächsthöheren Einkommensklasse (2000–3999 Fr.) auf zwei Drittel und in der folgenden auf unter die Hälfte. Im Grunde zeigen sich jedoch die gleichen Zusammenhänge wie in Abb. 8.1: Je höher das Einkommen ist, umso breiter wird das Mietenspektrum. Selbst in der Einkommensklasse über 10'000 Franken im Monat gibt ein Fünftel der Haushalte weniger als 800 Franken für die Miete aus, ein Viertel allerdings mehr als 1600 Franken.

Das gleiche Phänomen lässt sich aus dem Blickwinkel der Miethöhe betrachten (vgl. Abb. 8.3). Wohnungen mit tiefen Mieten (unter 600 Fr.) werden zwar zu einem Viertel von Haushalten belegt, deren Einkommen unter 2000 Franken liegt. Insgesamt 60% der Haushalte in solchen Wohnungen haben ein Einkommen unter 4000 Franken. Aber es gibt in solch preisgünstigen Wohnungen eben auch einen kleinen Anteil von Haushalten mit hohen und sehr hohen Einkommen.

Je höher die Mieten, umso mehr geht der Anteil der Haushalte mit tiefen Einkommen zurück und umso mehr überwiegen Haushalte mit höheren und hohen Einkommen. Wohnungen mit Mieten über 1600 Franken werden zu 85 Prozent von Haushalten mit einem Einkommen über 6000 Franken belegt; über zwei Fünftel der Haushalte haben sogar ein Einkommen über 10'000 Franken.

Die Regelmässigkeiten im Verhältnis zwischen Einkommen und Miete werden deutlich sichtbar, wenn man einen Schritt weitergeht und die Mietbelastungen selbst in Relation zum Haushaltseinkommen setzt (Abb. 8.4). Trotz einer immer noch grossen Streuung, speziell im mittleren und oberen Einkommensbereich, wird eine typische Verteilungskurve sichtbar. Sie belegt, dass die Mietbelastungen mit steigendem Einkommen im allgemeinen immer weiter zurückgehen. Sie zeigt aber auch, dass unterhalb einer Einkommensschwelle von ca. 5000 Franken die Mietbelastungen mit sinkendem Einkommen immer rascher ansteigen.

Abb. 8.4 Generelle Beziehung zwischen Mietbelastung und Haushaltseinkommen
(Verteilung der Haushalte nach Einkommen und Mietbelastung 1990)



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen
(ungewichtete Daten, excl. ca. 1,5% Haushalte mit Einkommen über 20'000 Fr. im Monat)

Sehr hohe Mietbelastungen von mehr als 40% betreffen denn auch fast ausschliesslich Haushalte mit tiefen Einkommen unter 2000–3000 Franken. Günstige Mietbelastungen unter 10% streuen dagegen über ein breiteres Einkommensspektrum.

Um die konkreten Zusammenhänge zwischen Einkommen, Miete und Mietbelastung anschaulicher zu machen, seien diese Relationen am Beispiel der beiden Extremgruppen mit besonders günstigen (unter 10%) und besonders hohen (über 30%) Mietbelastungen exemplifiziert.

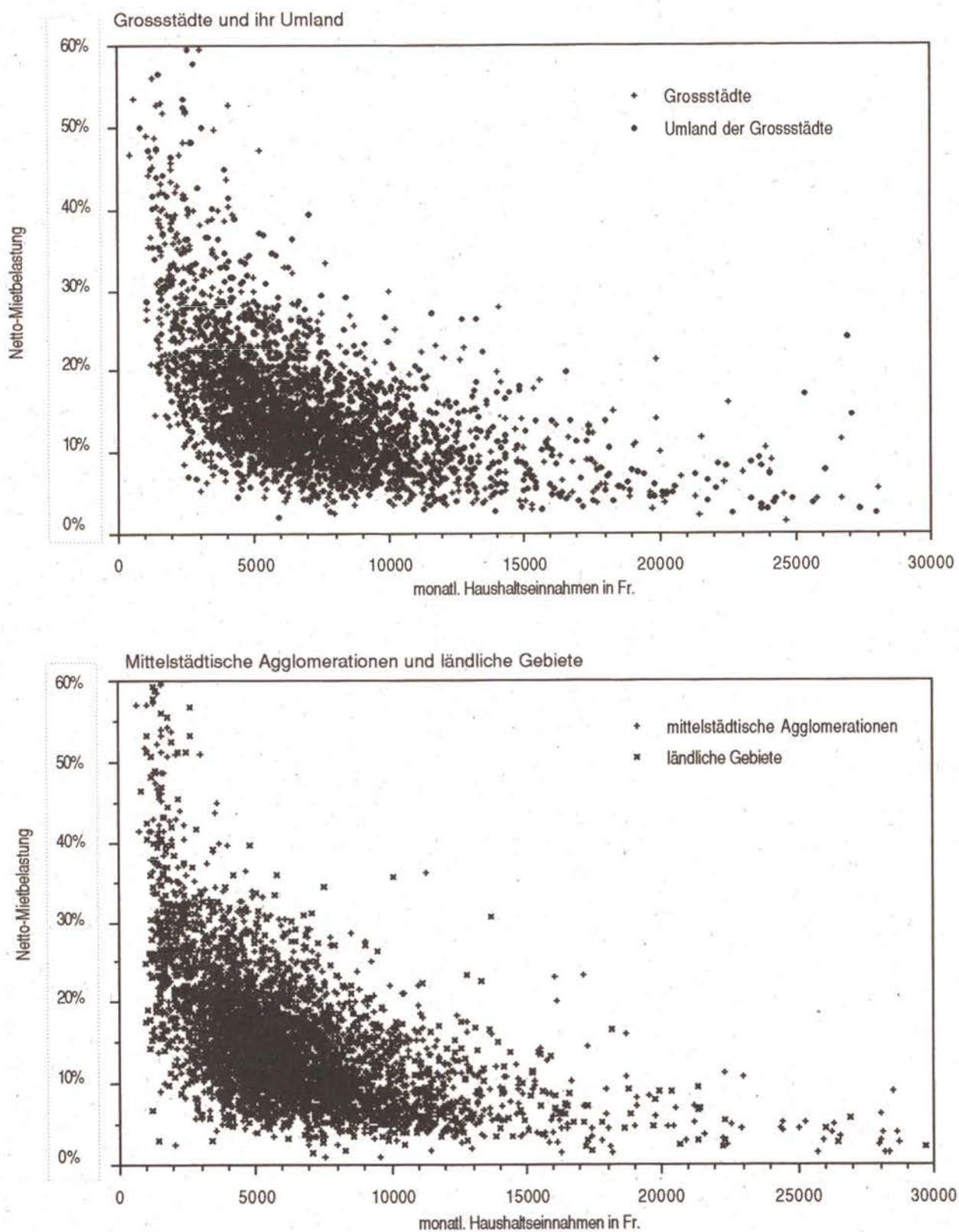
Zunächst die Gruppe mit besonders günstigen Mietbelastungen unter 10%. Die Hälfte dieser Haushalte bezieht ein Einkommen über 8000 Franken, ein Drittel sogar über 10'000 Franken. Über 80% von ihnen zahlen eine Miete unter 1000 Franken, ein Viertel zahlt sogar weniger als 600 Franken. Die andere Hälfte dieser Haushalte bezieht ein Einkommen zwischen 4000 und 8000 Franken; bei Einkommen unter 4000 Franken finden sich solch tiefe Mietbelastungen praktisch nicht mehr. Bei dieser zweiten Gruppe hängt alles von einer günstigen Miete ab. Tatsächlich liegt bei vier von fünf die Miete unter 600 Franken.

Etwas anders stellt sich die Situation im Bereich hoher Mietbelastungen über 30% dar. 85% dieser Haushalte haben ein Einkommen unter 4000 Franken, kaum einer erreicht mehr als 8000 Franken. Doch auch in dieser Gruppe zahlen 80% der Haushalte eine Miete unter 1000 Franken und ebenfalls ein Viertel weniger als 600 Franken.

Die Mietzinsstrukturen dieser beiden Gruppe sind also sehr ähnlich. Allein die Einkommensunterschiede sind die Ursache für die unterschiedlichen Mietbelastung.

Wie die folgenden Graphiken (Abb. 8.5) zeigen, bestehen landesweit die gleichen Zusammenhänge zwischen Mietbelastung und Einkommen, in den grossstädtischen Agglomerationen genauso wie in mittelstädtischen Agglomeration und ländlichen Gebieten, unabhängig vom jeweiligen Mietzinsniveau.

Abb. 8.5 Beziehung zwischen Mietbelastung und Einkommen in grosstädtischen und mittelstädtisch-ländlichen Gebieten 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen (ungewichtete Daten)

8.3 Die Verteilung der Mietbelastungen (Abb. 8.6–8.7)

Wie wirken sich diese generellen Zusammenhänge zwischen Einkommen, Miete und Mietbelastung auf die effektive Verteilung der Mietbelastungen aus? Welcher Anteil der Haushalte hat eher eine tiefe, welcher eine hohe Mietbelastung?

Die Antworten auf diese Fragen können den Abbildung 8.6 und 8.7 entnommen werden. Sie zeigen die Verteilungen der Mietbelastungen auf der Basis von Netto-Miete und von Brutto-Miete (mit Nebenkosten), jeweils bezogen auf die Haushaltseinkommen gemäss Verbrauchserhebung 1990 (vor jeglichen Abzügen).

Danach liegt die Netto-Mietbelastung eines knappen Viertels aller Mieter- und Genossenschafterhaushalte unter 10% des Einkommens und bei insgesamt der Hälfte unter 15%.¹⁵ Das sind Mietbelastungen, die zumindest ab mittleren Einkommen als ausgesprochen günstig angesehen werden können. Im Mittelfeld mit einer Mietbelastung zwischen 15% und 25% liegt ein weiteres Drittel der Haushalte. Doch jeder sechste Haushalt wendet mehr als 25% des Einkommens für die Miete auf.

Geht man von den Brutto-Mieten und der Brutto-Mietbelastung aus, verschiebt sich die Verteilung naturgemäss in Richtung höherer Mietbelastungen. Brutto-Mieten wären an sich die realistischere Beurteilungsbasis, weil niemand ohne Ausgaben für Heizung und Warmwasser auskommt und diese Beträge ebenfalls regelmässig anfallen. Aber es gibt relativ viele Sonderfälle bei diesen Nebenkosten, so dass die Vergleichbarkeit der Resultate nicht mehr gesichert ist.

Auf der Basis der Brutto-Mieten sinkt der Anteil der Haushalte mit Mietbelastungen unter 10% auf ein Sechstel, und nur noch zwei Fünftel der Haushalte haben Mietbelastungen unter 15%. Der Anteil der Haushalte im Mittelfeld erhöht sich nur geringfügig. Nahezu jeder vierte Haushalt muss 25% seines Einkommens fürs Wohnen ausgeben.

¹⁵ Davon sind bis zu 6% der Haushalte abzuziehen, deren Monatseinkommen methodenbedingt zu hoch erfasst wurden und einmalige Leistungen (13. Monatslöhne, Gratifikationen) enthalten. Diese zu hohen Einkommen führen zu entsprechend tiefen Mietbelastungen. Vgl. dazu Kapitel 2.

Abb. 8.6 Verteilung der Netto-Mietbelastungen 1990

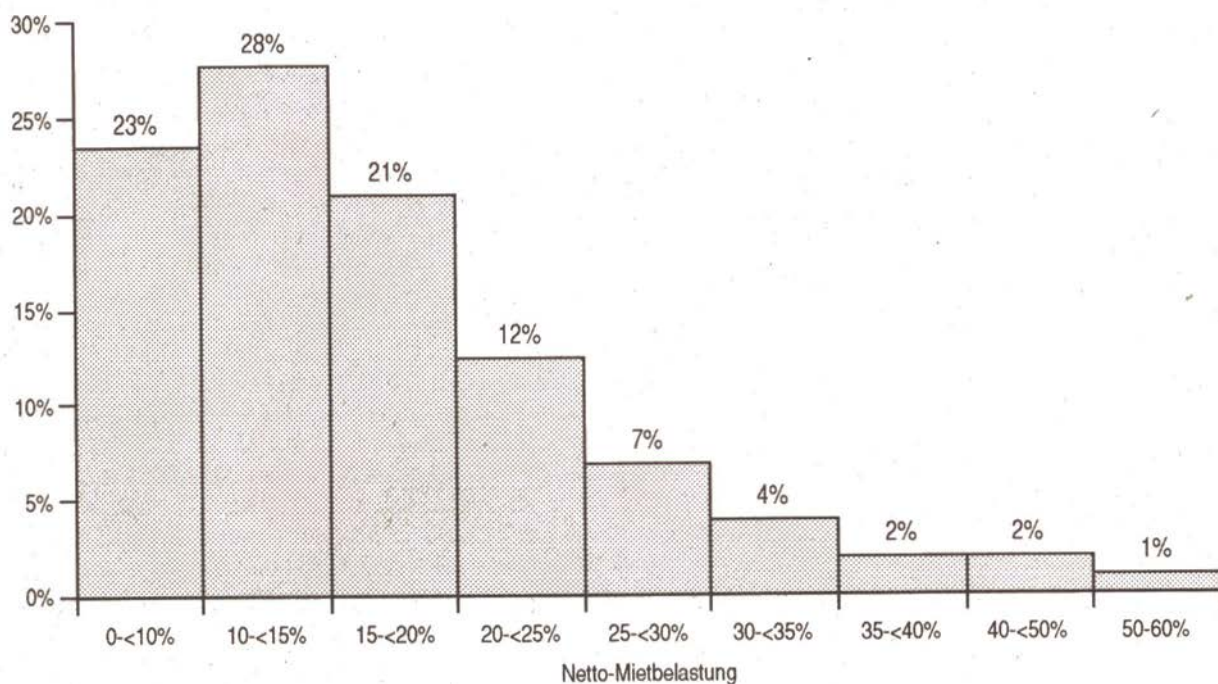
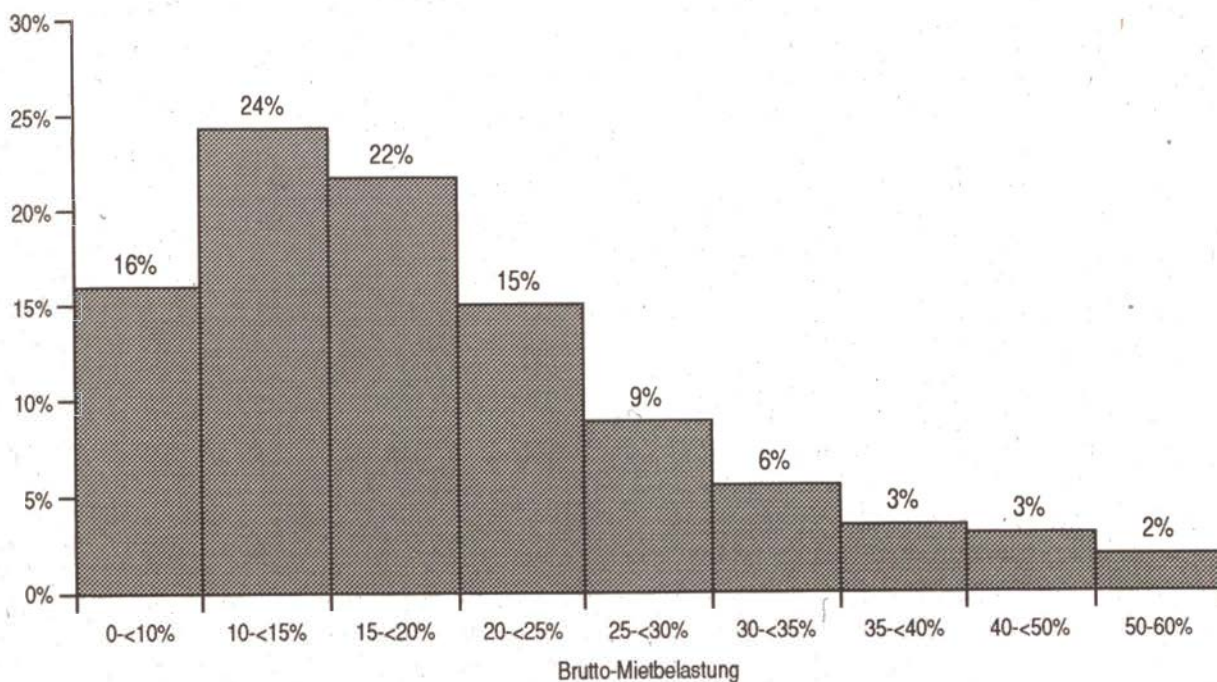


Abb. 8.7 Verteilung der Brutto-Mietbelastungen 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

8.4 Faktoren, die die Mietbelastung beeinflussen

8.4.1 Das Haushaltseinkommen (Abb. 8.8–8.9)

Die Höhe des Haushaltseinkommens hat, wie festgestellt, bei weitem den grössten Einfluss auf die Höhe der Mietbelastung. In Abb. 8.8 sind diese Zusammenhänge zwischen Mietbelastung und Einkommen dargestellt. Ein tiefes Einkommen führt in den meisten Fällen zu einer hohen Mietbelastung. Je höher das Einkommen steigt, umso grösser wird auch die Wahrscheinlichkeit einer tiefen Mietbelastung – ohne sie zu garantieren. Bei hohem Einkommen ist eine hohe Mietbelastung eher eine Wahlentscheidung.

Von Interesse sind die Grössenordnungen dieser Verschiebungen. Wieder werden diese Verteilungsunterschiede zwischen Einkommensklassen auf der Basis der Netto- und der Brutto-Mieten betrachtet.

Jeder elfte Mieterhaushalt hat gemäss Verbrauchserhebung ein Einkommen unter 2000 Franken im Monat. Das sind jene Haushalte, die zum allergrössten Teil auch mit einer besonders hohen Mietbelastung rechnen müssen. Rund die Hälfte von ihnen muss mindestens 30% des Einkommens für die Miete aufwenden; wenn die Nebenkosten einbezogen werden, steigt dieser Anteil sogar auf über zwei Drittel. Brutto-Mietbelastungen unter 20% sind kaum noch zu finden.

Auch in der nächsthöheren Einkommensklasse von 2000 bis unter 4000 Franken gib es noch Haushalte mit solch hohen Mietbelastungen, aber ihr Anteil ist sehr stark zurückgegangen. Nur noch jeder sechste Haushalt hat eine Netto-Mietbelastung über 30%; bezogen auf die Brutto-Miete ist das ein knappes Viertel dieser Einkommensgruppe.

In der mittleren und am häufigstens besetzten Einkommensklasse von 4000 bis unter 6000 Franken, der 28% der Haushalte zugeordnet sind, sieht die Situation schon sehr viel erfreulicher aus. Denn vier Fünftel der Haushalte müssen weniger als 20% für die Miete (netto) ausgeben, die Hälfte sogar weniger als 15%. Mietbelastungen über 25% betreffen nur noch 8% dieser Haushaltsgruppe.

Abb. 8.8 Netto-Mietbelastungen, abgestuft nach Höhe der Haushaltseinkommen 1990

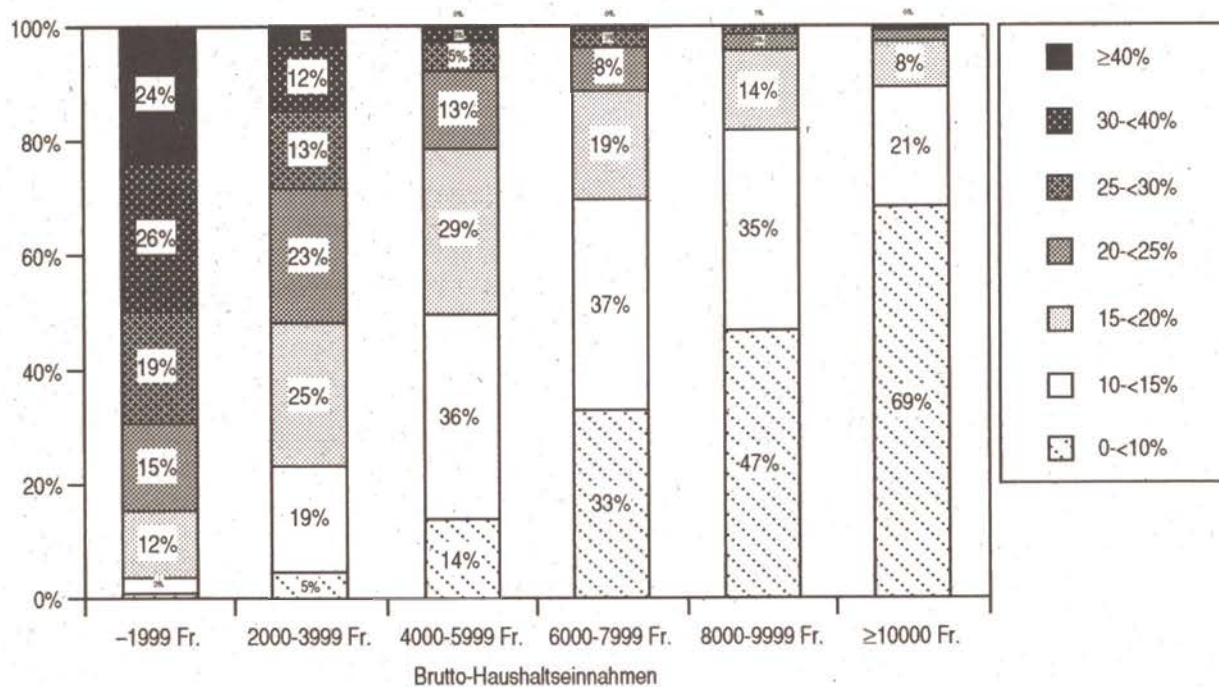
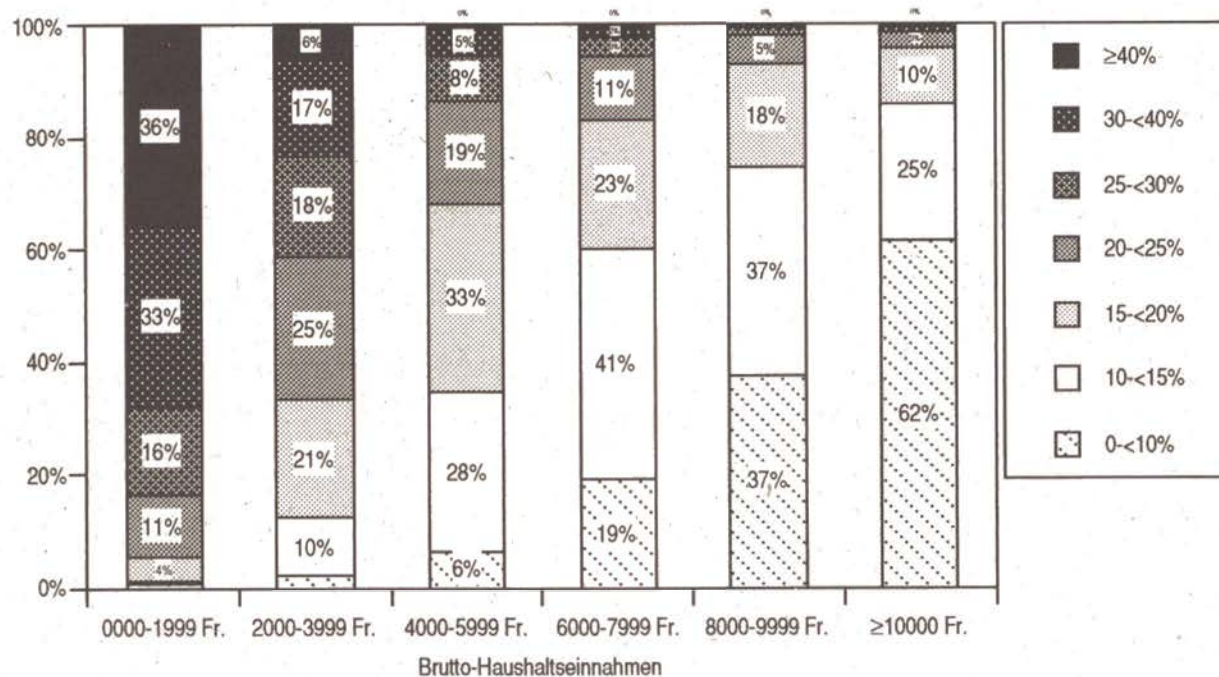


Abb. 8.9 Brutto-Mietbelastungen, abgestuft nach Höhe der Haushaltseinkommen 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

Bei noch höheren Einkommen nimmt vor allem der Anteil der Haushalte mit Mietbelastungen unter 10% zu. In der Einkommensklasse 6000–7999 Fr. gilt das für ein Drittel der Haushalte; in der folgenden Einkommensklasse bis unter 10'000 Franken ist es bereits nahezu die Hälfte, und bei Einkommen über 10'000 Franken profitieren zwei Drittel der Haushalte von einer solch günstigen Netto-Mietbelastung. Bezogen auf die Brutto-Mietbelastung sind diese Anteilswerte nur wenig tiefer; die Tendenz bleibt die gleiche (vgl. Abb. 8.9).

8.4.2 Wohnungsmiete (Abb. 8.10)

Wie nicht anders zu erwarten, hat auch die Höhe der Wohnungsmiete einen Einfluss auf die Mietbelastung. Der Einfluss ist aber ungleich geringer als die Höhe des Einkommens. Der Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastung zwischen 10% und 20% liegt auf jeder Mietzinsstufe zwischen 40% und 60%. Zugleich finden sich auf jeder Mietzinsstufe Haushalte mit sehr günstiger und sehr hoher Mietbelastung. Bei tiefen Mieten sind günstige Mietbelastungen (<10%) häufiger, bei höheren Mieten Mietbelastungen im Bereich von 20–30%.

8.4.3 Gebietstypen (Abb. 8.11)

Die Mietbelastungsstrukturen sind in allen vier Gebietstypen praktisch identisch. Die Abweichungen sind, so weit sie überhaupt bestehen, minim. So ist in den Grossstädten der Anteil von Haushalten mit einer Mietbelastung über 30% mit 11% etwas höher als in den anderen Gebieten (8–9%), und in ländlichen Gebieten gibt es etwas häufiger Haushalte mit einer tiefen Mietbelastung unter 10% (27% vs. 21–22%), dafür etwas weniger Haushalte mit einer mittleren Mietbelastung.

Zwei Schlüsse lassen sich daraus ziehen:

- Das Mietzinsniveau in einem Teilgebiet orientiert sich offensichtlich am entsprechenden Einkommensniveau der Mieterhaushalte, auch wenn sich die Einkommen in den unterschiedenen Gebietstypen immer weiter einander angleichen.

Abb. 8.10 Netto-Mietbelastungen, abgestuft nach Höhe der Miete 1990

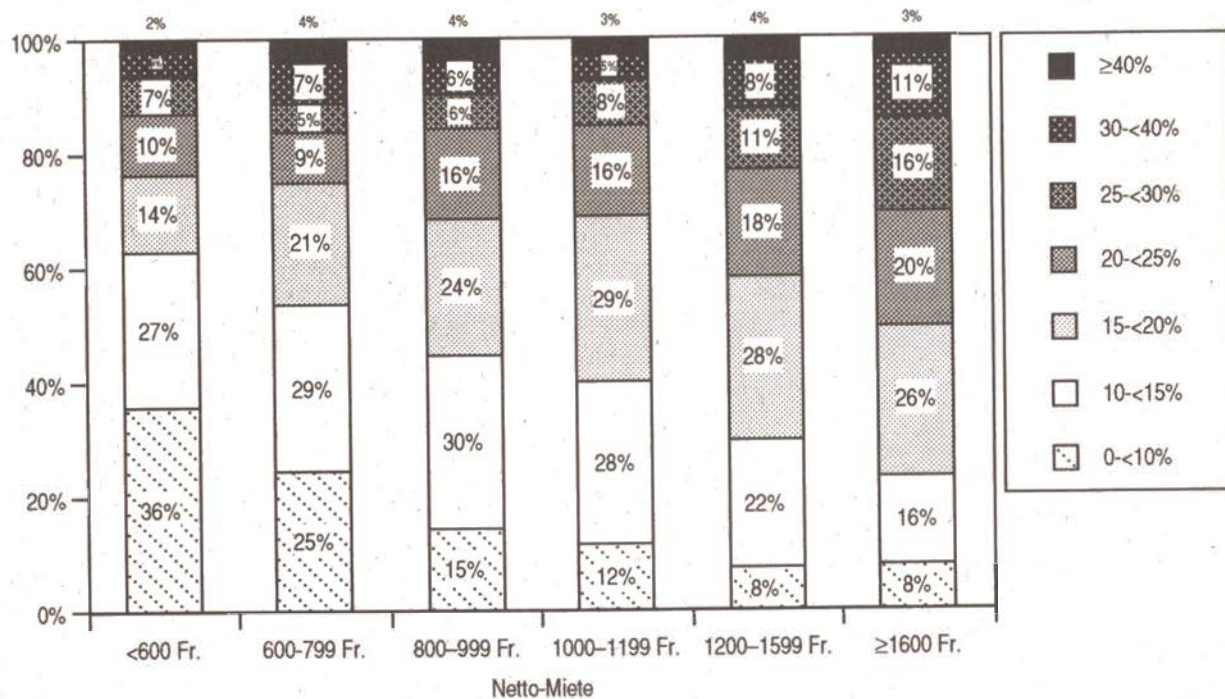
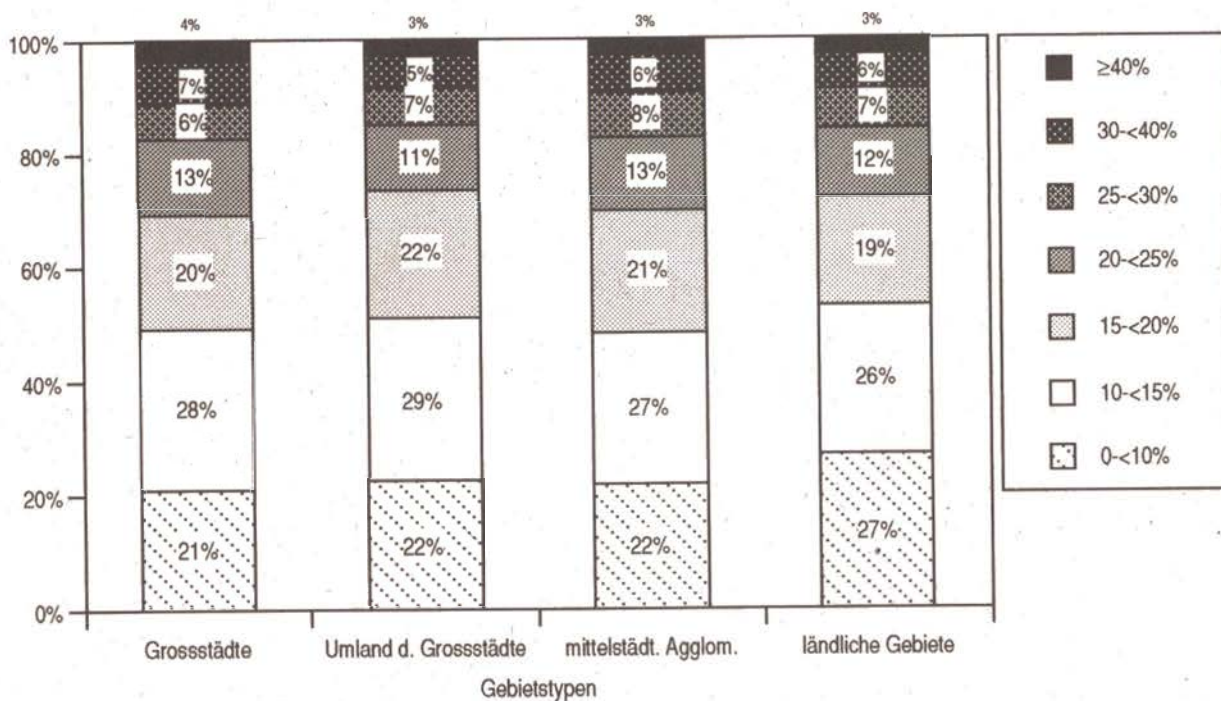


Abb. 8.11 Verteilung der Netto-Mietbelastungen in Gebietstypen 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

- Es gibt keine Gebiete mehr, in denen die Mietbelastungssituation insgesamt besonders günstig ist. Dies ist ein Indiz dafür, dass die Interdependenz zwischen regionalen Mietwohnungsmärkten zugenommen hat. Nur wer bereit ist, längere Pendlerdistanzen zurückzulegen, kann zugleich von höheren Einkommen in grossstädtischen Gebieten und von tieferen Mieten ausserhalb dieser Räume profitieren.

8.4.4 Alter der Bezugspersonen (Abb. 8.12)

Mit dem Alter der Bezugsperson variiert gross modo das Haushaltseinkommen; es steigt zunächst und geht im Rentenalter wieder zurück. Das schlägt sich unmittelbar in der Verteilung der Mietbelastungen nieder. Unter den Jungen sind Haushalte mit einer höheren Mietbelastungen noch relativ zahlreich; mit steigendem Alter – und steigendem Einkommen – geht deren Anteil zurück. Am günstigsten ist die Mietbelastungssituation in der Altersgruppe zwischen 40 und 50 Jahren, die im Durchschnitt auch die höchsten Einkommen bezieht. Sobald das Rentenalter erreicht wird, steigt Anteil der Haushalte mit höheren Mietbelastungen sprunghaft an. Sehr hohe Mietbelastungen von über 40% finden sich fast ausschliesslich bei Jungen und bei Rentnerhaushalten.

Parallel dazu variiert auch der Anteil der Haushalte mit besonders günstigen Mietbelastungen. Am grössten ist er in den Altersgruppen zwischen 40 und 65 Jahren. Nahezu zwei Drittel dieser Haushalte wendet weniger als 15%, ein Drittel sogar weniger als 10% ihres Einkommens für die Netto-Miete auf. Günstige Mietbelastungen sind bei den Jungen immer noch häufiger als bei Rentnerhaushalten: zwei Fünftel der Haushalte mit Bezugspersonen unter 25 Jahren profitieren von Mietbelastungen unter 15%, was nur noch auf jeden vierten Haushalt im Rentenalter zutrifft.

Abb 8.12 Zusammenhang zwischen Mietbelastung und Alter der Bezugsperson 1990

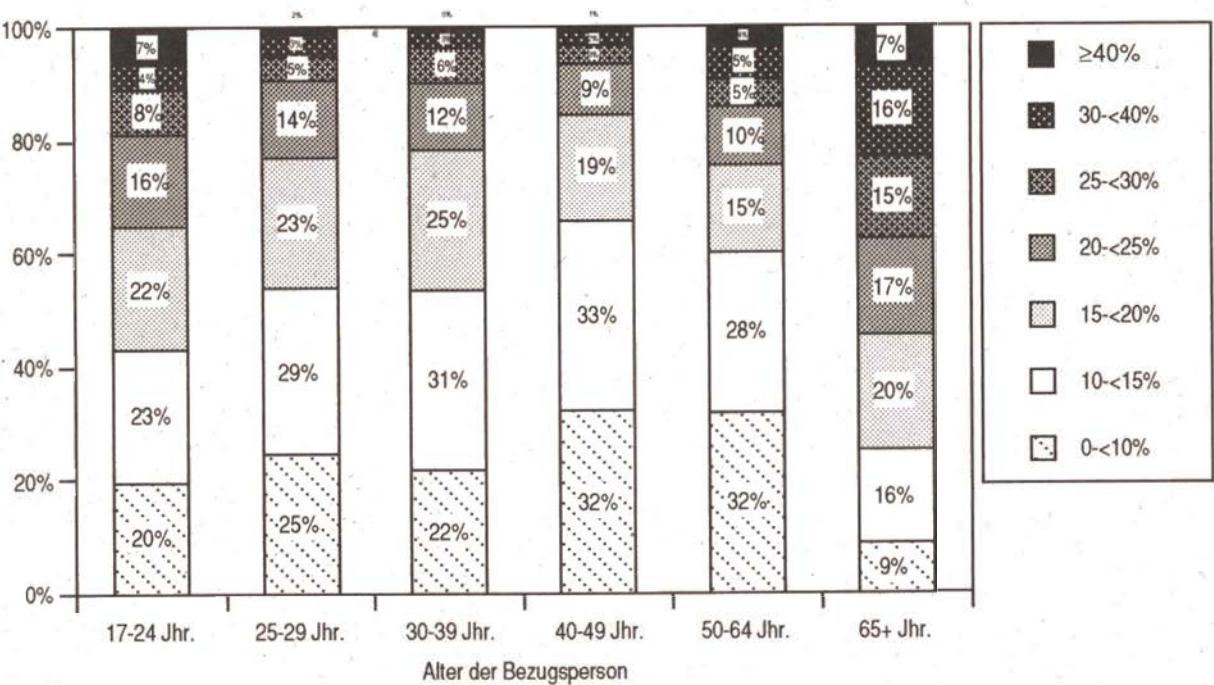
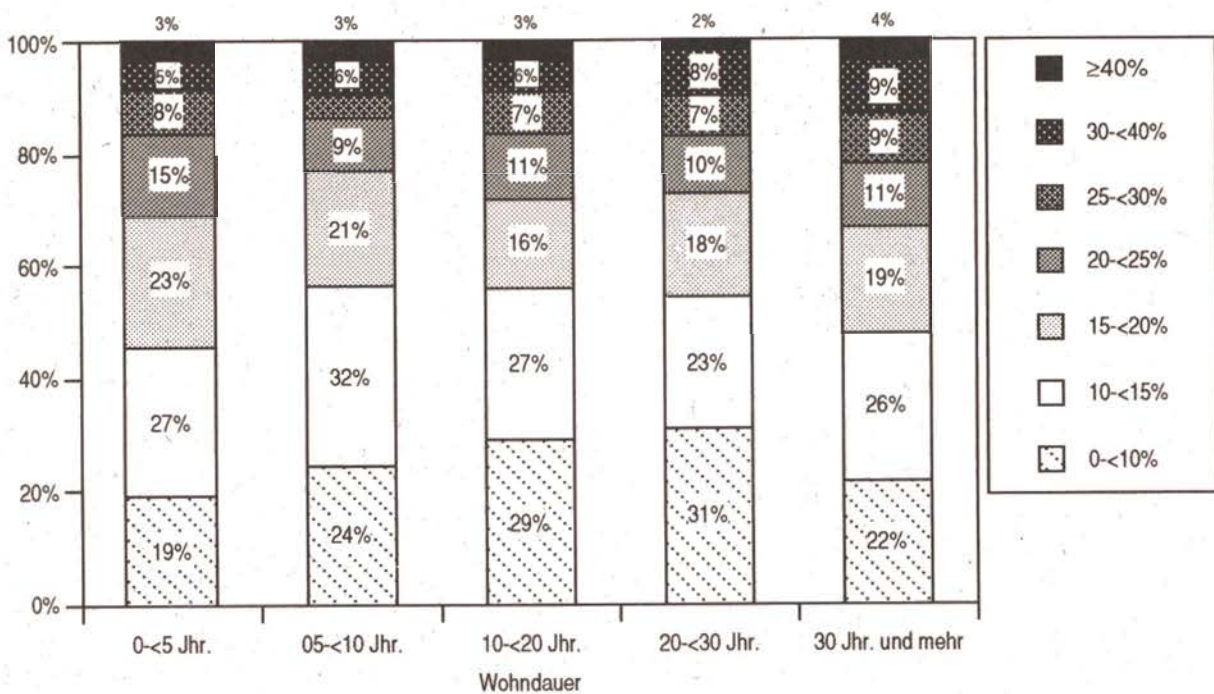


Abb. 8.13 Zusammenhang zwischen Mietbelastung und Wohndauer 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

8.4.5 Wohndauer (Abb. 8.13)

Weit verbreitet ist die Meinung, dass eine lange Wohndauer zu einer günstigen Miete und damit auch zu einer günstigen Mietbelastung führt. Diese Ansicht scheint der Realität kaum zu entsprechen. Die Verteilung der Mietbelastungen ist aufs Ganze gesehen weitgehend unabhängig davon, wie lange ein Haushalt in seiner Wohnung lebt. Eine kurze Wohndauer (unter 5 Jahren) ist zwar etwas häufiger mit Mietbelastungen im Bereich von 20–30% verbunden, aber günstige Mietbelastungen unter 15% sind nicht viel seltener als bei längerer Wohndauer.

Je länger die Wohndauer ist, umso grösser ist die Wahrscheinlichkeit, dass es sich dabei um einen Rentnerhaushalt handelt. Deshalb steigt auch der Anteil der Haushalte mit höheren Mietbelastungen bei einer Wohndauer von über 30 Jahren wieder etwas an. Die durch eine lange Wohndauer "ersessenen" günstigen Mieten reichen somit nicht aus, den Einkommensschnitt bei Eintritt des Rentenalters auszugleichen, aber sie können seine Wirkungen offensichtlich mildern.

8.4.6 Bauperiode der Wohnung (Abb. 8.14)

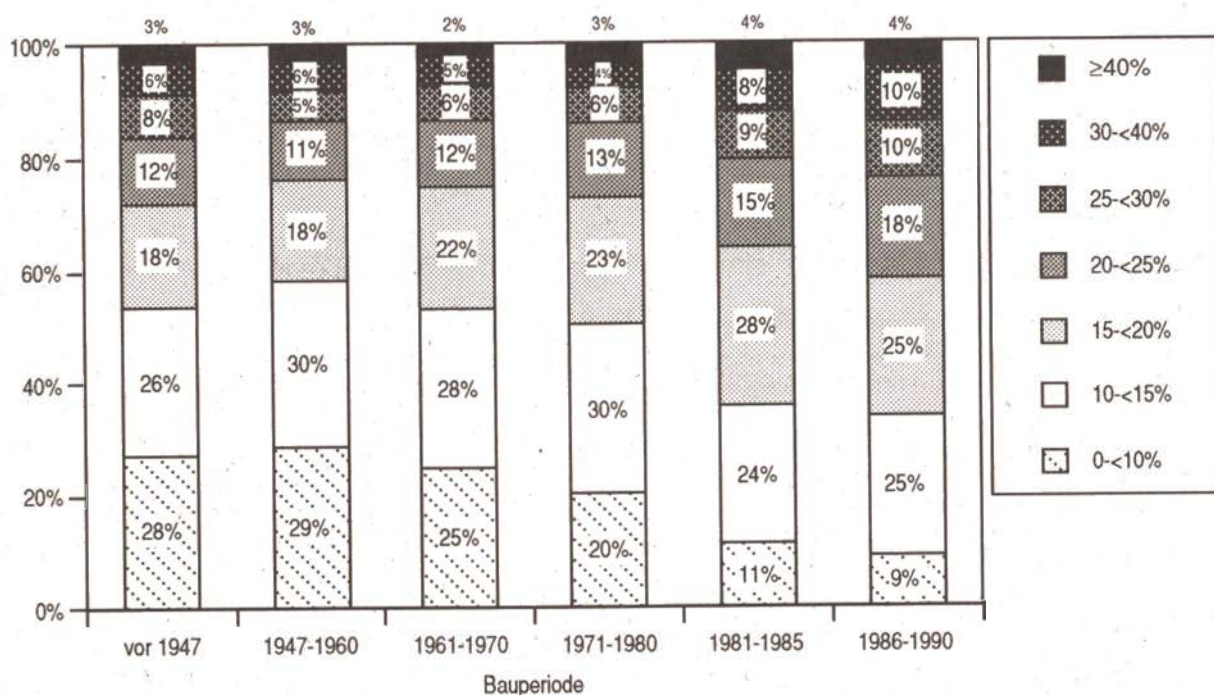
Die Bauperiode einer Wohnung hat einen ähnlichen Einfluss auf die Mietbelastung wie die Wohndauer. Es bestehen ja auch gewisse Zusammenhänge. Wohnungen aus der Nachkriegsperiode sind im Durchschnitt am billigsten und führen damit auch zu den gesamthaft günstigsten Mietbelastungen. Das heisst aber nicht, dass es in diesen Wohnungen keine Haushalte mit hohen Mietbelastungen gibt. Die Mietbelastungsstruktur in Wohnungen aus den anderen Bauperioden vor 1980 unterscheidet sich davon nur um Nuancen. Mindestens die Hälfte der Haushalte hat Mietbelastungen unter 15%; der Anteil mit Mietbelastungen über 25% schwankt zwischen 13% und 17%.

In Wohnungen aus den achtziger Jahren liegen die Mietbelastungen dagegen deutlich höher. Das führt dazu, dass zwischen einem Fünftel und einem Viertel der Haushalte Mietbelastungen von über 25% haben. Bei einem Drittel der Haushalte bleiben sie dennoch unter 15%. Das dürfte vor allem auf die vorteilhafte Einkommenssituation vieler dieser Haushalte zurückzuführen sein. Denn die

Mietzinse von Wohnungen aus den achtziger Jahren liegen im Durchschnitt um ca. 50% über jenen früherer Bauperioden.

So sind Mietbelastungsunterschiede gegenüber Wohnungen früherer Bauperioden zwar ausgeprägt, aber nicht so gross, wie man das aufgrund der Mietzinsunterschiede gegenüber älteren Wohnungen hätte erwarten können. Das ändert nichts an der Tatsache, dass der Bezug einer Neubauwohnung für die meisten Haushalte mit einer vergleichsweise hohen Mietbelastung verbunden ist.

Abb. 8.14 Zusammenhang zwischen Mietbelastung und Bauperiode des Gebäudes 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

8.5 Betroffene Haushaltsgruppen nach Haushaltsgrösse und Haushaltstypen (Abb. 8.15–8.16)

Um herauszufinden, welche Haushaltsgruppen von hohen Mietbelastungen besonders betroffen sind, wird in einem ersten Schritt nach Haushaltsgrösse und Haushaltstypen differenziert. Aus dem bisher Gesagten ergibt sich bereits, dass hohe Mietbelastungen primär Haushalte mit tiefen Einkommen treffen. Das sind vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte, darunter insbesondere Rentnerhaushalte.

Nimmt man die Haushaltsgrösse als Kriterium (vgl. Abb. 8.15), so wird dieser Befund bestätigt. Mietbelastungen über 25% sind bei Einpersonenhaushalten doppelt so häufig als bei grösseren Haushalten. Tiefe Mietbelastungen unter 10% sind dafür umso seltener; nur 13% der Einpersonenhaushalte profitieren davon, dagegen ca. 30% der grösseren Haushalte.

Der Hauptunterschied besteht somit zwischen Ein- und Mehrpersonenhaushalten. Die Mietbelastungsunterschiede zwischen den grösseren Haushalten sind dagegen geringfügig. Mit steigender Haushaltsgrösse nehmen Mietbelastungen zwischen 10 und 15% etwas zu, höhere etwas ab. Grosse Haushalte sind somit in keiner Weise systematisch hohen Mietbelastungen ausgesetzt, ganz im Gegenteil.

Bei einer Differenzierung nach Haushaltstypen werden diese Unterschiede noch etwas klarer. Es zeigt sich, dass es neben den Einpersonenhaushalten auch bei den Haushalten von Alleinerziehenden überdurchschnittlich viele mit Mietbelastungen über 20% und 25% gibt. Dazu kommt eine Teil der "übrigen" Haushalte, vor allem mit jüngeren Personen, die noch in Ausbildung stehen. Von Mietbelastungen über 25% ist nahezu jeder fünfte Haushalt von Alleinerziehenden betroffen, bei den übrigen Haushalten gilt das für jeden achten.

Die Situation von Paaren und vor allem von Paaren mit Kindern ist dagegen vergleichsweise günstig. Mietbelastungen über 25% betreffen lediglich 10% der Paare und sogar nur 6% der Paare mit Kindern. Letztere erreichen dies aber nur, indem sie bei den Wohnflächen sparen und weit überdurchschnittliche Belegungsdichten in Kauf nehmen.

Abb. 8.15 Verteilung der Netto-Mietbelastungen bei unterschiedlichen Haushaltsgrößen 1990

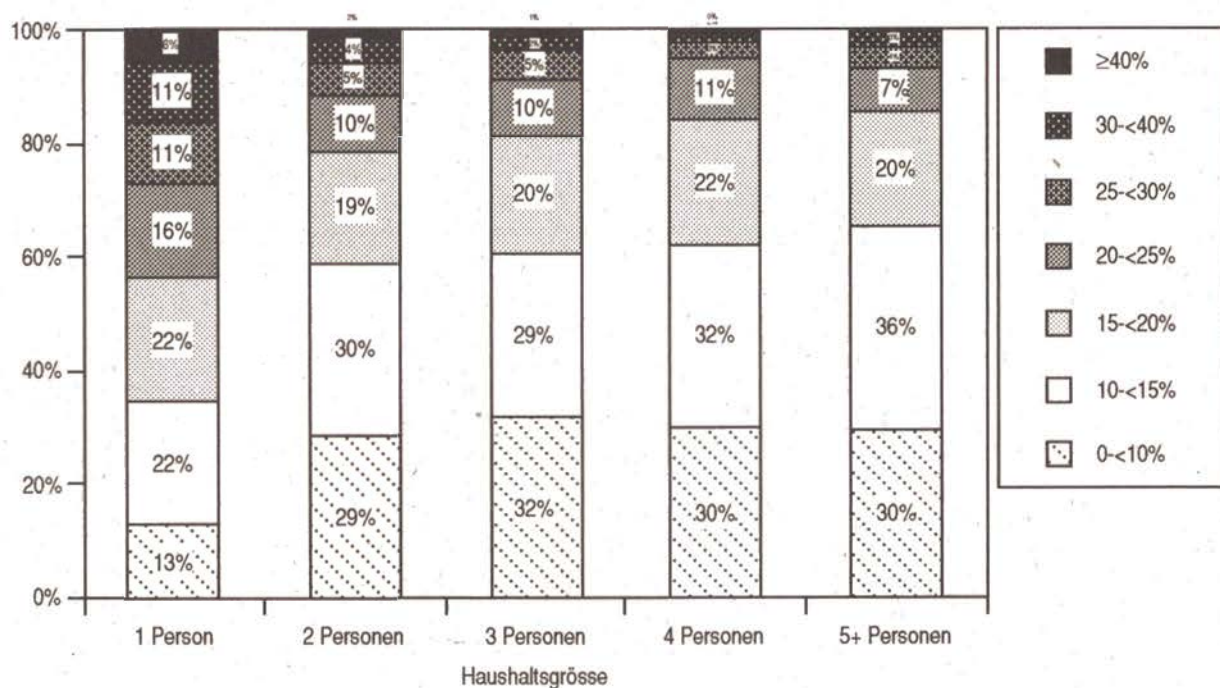
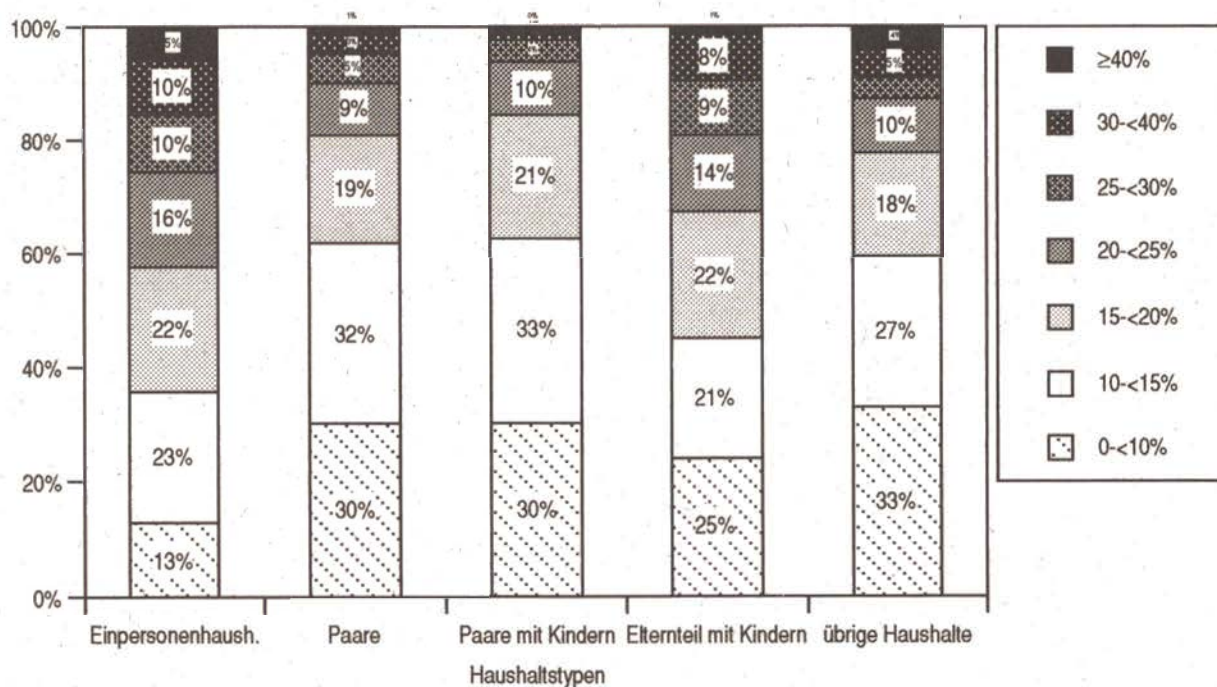


Abb. 8.16 Verteilung der Netto-Mietbelastungen bei unterschiedlichen Haushaltstypen 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

Die günstige Mietbelastung entspringt somit primär einer erzwungenen Selbstbegrenzung bei den Mietausgaben und der Wohnungsgrösse. Haushalten von Alleinerziehenden gelingt es vielfach selbst dann nicht, trotz enger Wohnverhältnisse eine günstige Mietbelastung zu erreichen.

8.6 Risikogruppen mit hohen Mietbelastungen (Abb. 8.17–8.18)

Aus den bisherigen Analysen haben sich eine Reihe von potentiellen Problemgruppen herausgeschält. Das sind generell Gruppen mit einem tiefen Haushaltseinkommen, deren Hauptverdiener wegen einer Ausbildung oder infolge eines Gebrechens noch nicht, als Rentner nicht mehr oder als Alleinerziehende nur teilweise ins Erwerbsleben eingegliedert sind. Eine hohe Mietbelastung kann zwar auch Haushalte mit einem mittleren Einkommen und einer sehr teuren Wohnung treffen. Aufs Ganze gesehen sind das jedoch wenige Fälle, die kaum ins Gewicht fallen.

Wie aus den Abbildungen 8.17 und 8.18 ersichtlich, sind vor allem sechs Haushaltgruppen dem Risiko einer hohen Mietbelastung ausgesetzt. Es sind dies in der Reihenfolge ihres Betroffenheitsgrades (%-Anteil der Haushalte mit einer Netto-Mietbelastung über 25%):

- alleinstehende Rentner (48%),
- Rentnerpaare (24%),
- alleinstehende Junge unter 25 Jahren (22%),
- Alleinerziehende (19%),
- Alleinstehende mittleren Alters (25–64 Jahre, 14%),
- junge Familien (unter 30 Jahren) mit 2 und mehr Kindern (11%).

Es lohnt sich, diese Gruppen etwas genauer unter die Lupe zu nehmen. Bei alleinstehenden Pensionierten und auch bei Rentnerpaaren waren diese Resultate aufgrund der Einkommenssituation zu erwarten. Mit einem Anteil von 12% und 6% sind dies zugleich zwei relativ bedeutende Gruppen unter den Mieter- und Genossenschaftshaushalten. Vor allem für viele alleinstehende Pensionierte scheint die Situation prekär zu sein; jeder zweite unter ihnen und jedes vierte Rentnerpaar muss mindestens 25% des Brutto-Einkommens für die Miete auf

Abb. 8.17 Anteil der Haushalte in Risikogruppen mit hoher Netto-Mietbelastung 1990

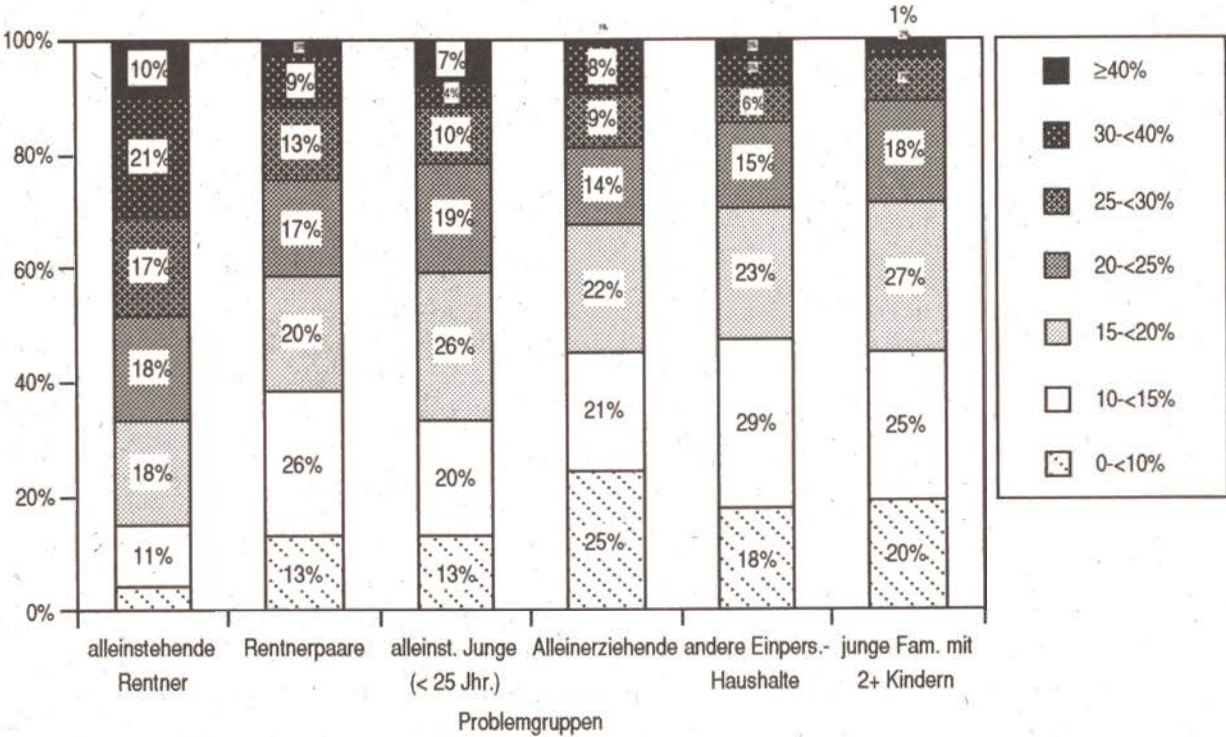
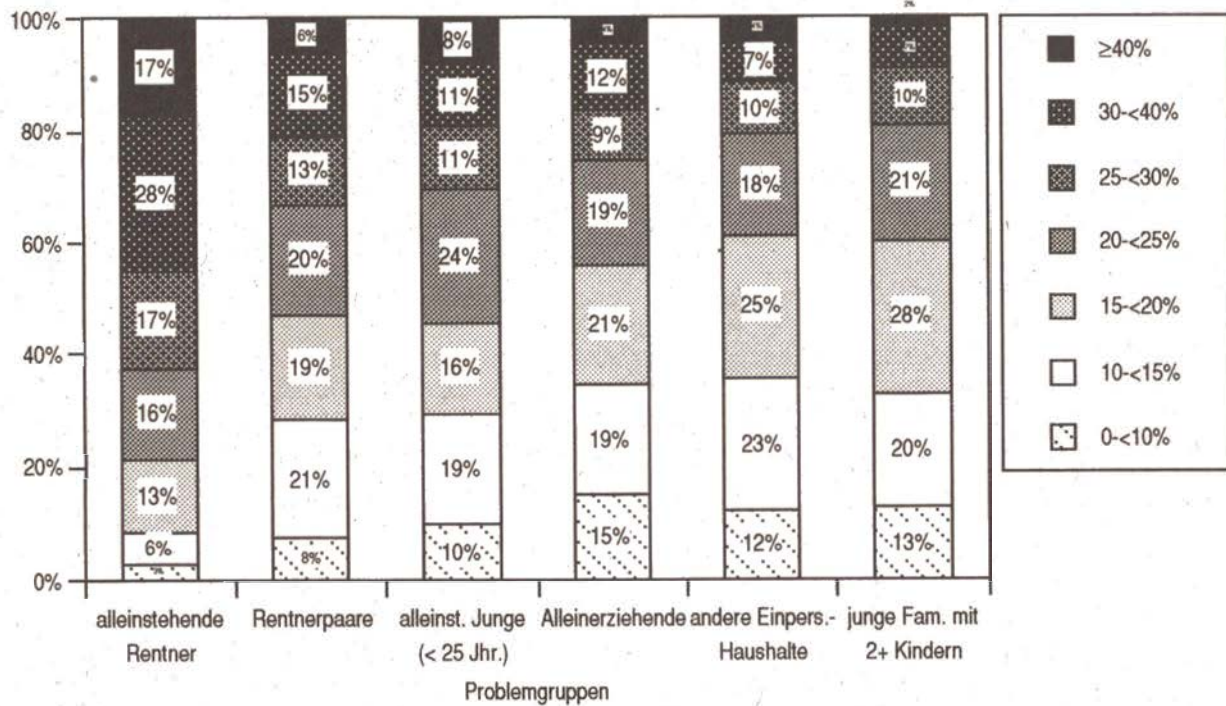


Abb. 8.18 Anteil der Haushalte in Risikogruppen mit hoher Brutto-Mietbelastung 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

wenden. Legt man die Brutto-Miete zugrunde, dann trifft das sogar auf fast zwei Drittel der alleinstehenden Rentner und auf ein Drittel der Rentnerpaare zu (vgl. Abb. 8.18).

Anders ist die Situation der alleinstehenden Jungen einzuschätzen; denn für sie ist eine hohe Mietbelastung – bislang – eher eine vorübergehende Sache, bis die Ausbildung abgeschlossen und die Berufskarriere angelaufen ist. Der überwiegende Teil ist ohnehin zu tragbaren bis günstigen Konditionen untergekommen.

Unter den Alleinerziehenden gibt es dagegen wieder recht viele, die aufgrund ihres geringen Einkommens von einer hohen Mietbelastung betroffen sind. Bezogen auf die Netto-Miete muss jeder fünfte dieser Haushalte mehr als ein Viertel seines Einkommens für die Miete ausgeben, bezogen auf die Brutto-Miete sogar fast jeder dritte. Trotzdem wohnen die meisten Haushalte von Alleinerziehenden auf vergleichsweise knappem Raum.

Nicht ganz überraschend tauchen auch die Einpersonenhaushalte der mittleren Altersgruppen (über 25 Jahre) als Risikogruppe auf. Aus der Armutsforschung weiss man, dass es unter Alleinstehenden in allen Altersgruppen Personen gibt, die am Rande des Erwerbslebens stehen und daher ein tiefes Einkommen haben. Genau das trifft auf jene 14% der Einpersonenhaushalte mittleren Alters zu, deren Mietbelastung über 25% liegt.

Für junge Familien mit zwei und mehr Kindern kann eine hohe Mietbelastung zu einem ernststen Problem werden. Für die meisten dieser Haushalte dürfte das eine vorübergehende Zwangssituation sein, bis das Einkommen des Hauptverdieners im Zuge der Berufskarriere weiter gestiegen ist und bis dank Kindergarten und Schule ein Zweitverdienst wieder möglich wird. Denn die Mietbelastungssituation der Familien mit Kindern generell und auch der kinderreichen Familien ist vergleichsweise günstig, wenn auch vielfach mit einer dicht belegten Wohnung erkaufte.

Man könnte nun vermuten, dass sich die Haushalte mit hoher Mietbelastung in den Grossstädten konzentrieren. Gemäss Verbrauchserhebung ist das gerade nicht der Fall. Haushalte, die diesen Gruppen angehören, sind in sämtlichen Ge-

bieten überdurchschnittlichen Risiken einer hohen Mietbelastung ausgesetzt, vor allem aber ausserhalb der Grossstädte. Gerade unter den Rentnern und unter den Alleinerziehenden ist der Anteil jener Haushalte mit solch hohen Mietbelastungen in ländlichen Gebieten und mittelstädtischen Agglomerationen um einiges höher als in den Grossstädten. Woran das liegt, kann man nur vermuten. Ein Faktor mag sein, dass in den Grossstädten die Sozialdienste, die finanzielle Beihilfen gewähren oder zu einer preisgünstigen Wohnung verhelfen, besonders gut ausgebaut sind. Ein anderer Faktor könnte sein, dass in ländlichen Gebieten allenfalls die Renten- und Alimenteneinkommen besonders tief sind.

Wenn man die jungen Alleinstehenden als Sonderfall ausklammert, verbleiben fünf Gruppen von Haushalten mit besonders hohen Mietbelastungen. Alleinstehende Rentner sind darunter mit Abstand die grösste Gruppe (6% aller Mieterhaushalte), gefolgt von anderen Alleinstehenden (3%), Rentnerpaaren (1,5%) und Alleinerziehenden (1%). Junge Familien mit einer hohen Mietbelastung machen nur noch ein halbes Prozent aus. Zusammen ergeben sie ca. 12% sämtlicher Mieterhaushalte. Es handelt sich somit um eine kleine, heterogene und zusätzlich räumlich verstreute Gruppe, auf die sich wohnungspolitische Massnahmen konzentrieren könnten.

Die restlichen 4% der Haushalte mit einer Mietbelastung über 25% verteilen sich auf ein weites Spektrum; dazu zählen die jungen, grösseren Haushalte mit einem tiefen Einkommen und schliesslich Haushalte mit einem relativ hohen Einkommen, denen der Wohnkomfort diese Belastung aber wert zu sein scheint.

8.7 Entwicklungen seit 1983

8.7.1 Vergleiche der durchschnittlichen Mietbelastungen

Weil die Einkommensbasis der vorliegenden Studie von jener früherer Studien abweicht, ist es nicht möglich, die Mietbelastungen zu vergleichen. 1983 war eine durchschnittliche Mietbelastung von 18,0% ermittelt worden; der Mikrozensus von 1986 ergab auf vergleichbarer Datenbasis eine durchschnittliche Mietbelastung von 19,7%. Auf der Basis der Verbrauchserhebung 1990 errechnet sich dagegen eine durchschnittliche Mietbelastung von 16,9%. Formell liegen diesen

Durchschnittswerten die gleichen Basisdaten, die Netto-Miete und das Brutto-Haushaltseinkommen, zugrunde. Faktisch unterscheiden sich die Einkommensangaben erheblich voneinander.

Sämtliche Versuche, die Mietbelastungswerte für 1990 mit jenen der früheren Untersuchungen kompatibel zu machen, scheiterten, weil sich keine vergleichbare Einkommensbasis herstellen und nicht begründen liess, welche Einkommensanteile einzubeziehen und welche Ausgaben abzuziehen wären. Zur Illustration sei jedoch der durchschnittliche Mietbelastungswert angeführt, der sich ergibt, wenn man von den Haushaltseinnahmen die Steuern und Versicherungsbeiträge abzieht und damit zu einer Art Netto-Einkommen gelangt. Auf dieser Basis ergibt sich für 1990 eine durchschnittliche Netto-Mietbelastung von etwas mehr als 22%.¹⁶ Dieser Wert liegt in den Grössenordnungen der früheren Untersuchungen und erscheint aus deren Sicht plausibel. Weil solche Zahlenmanipulationen jedoch immer etwas Willkürliches an sich haben und letztlich nichts zur Klärung beitragen, halten wir uns strikt an die Einkommensangaben der Verbrauchserhebung.

Das heisst jedoch nicht, dass die Einkommensangaben der Verbrauchserhebung die einzig aussagekräftigen wären. Mietausgaben sind regelmässig anfallende Ausgaben, die vertraglich vereinbart sind und daher den Charakter von Zwangsausgaben annehmen. Die Tragbarkeit solcher Ausgaben bemisst sich am besten an den regelmässigen Einnahmen der Haushaltsangehörigen. Periodische Zuverdienste und einmalige Gratifikationen würden nicht dazu gerechnet. Auch könnte man sich fragen, ob Beiträge an Sozialversicherungen etc., die bereits vom Arbeitgeber abgezogen werden, einzubeziehen wären.

Umfrageresultate über Haushaltseinkommen vernachlässigen erfahrungsgemäss gewisse Zusatzeinnahmen und orientieren sich am Einkommen des oder der Hauptverdiener.

Die Haushaltseinnahmen gemäss Verbrauchserhebung liegen somit im Verhältnis zu den theoretisch postulierten "regelmässigen Haushaltseinnahmen" tendenziell an der oberen Grenze, Einkommensangaben aus Umfrageresultaten eher an der unteren Grenze. Der grosse Vorteil der Verbrauchserhebung gegenüber

¹⁶Nur die Daten der Jahreserhebung (Teilerhebung 1) sind dafür verwendbar.

Umfrageresultaten liegt in der Vollständigkeit und Überprüfbarkeit der Einkommensangaben.

Damit Zeitvergleiche aussagekräftig sind, müssen sie auf einheitlich erhobenen Daten basieren. Diese Voraussetzung besteht hier nicht. Daher sind auch keine exakten Vergleich möglich, wie sich die Mietbelastung seit 1983 entwickelt hat.

8.7.2 Mietbelastungsverteilung und Risikogruppen

Trotz der unterschiedlichen Basisdaten sind die Mietbelastungsverteilungen von 1983 und 1990 sehr ähnlich. Gemäss Verbrauchserhebung profitiert 1990 zwar ein grösserer Anteil der Haushalte von tiefen Mietbelastungen (unter 10%) als 1983; bei höheren Mietbelastungen sind die Unterschiede dagegen geringfügig. Wenn man jedoch berücksichtigt, dass die Verbrauchserhebung methodenbedingt für ca. 6% der Haushalte zu hohe Einkommen und damit auch zu tiefe Mietbelastungen ergibt¹⁷, dann verschwinden diese Unterschiede fast vollständig.

Trotz dieser Ähnlichkeiten muss man sich vor dem Rückschluss hüten, dass beide Erhebungen doch unmittelbar vergleichbar seien. Aber diese könnten ein Hinweis dafür sein, dass der Wohnungsmarkt und die Mietbelastungsverteilung eine gewisse Konstanz aufweisen. Mietbelastungen oberhalb eines bestimmten Niveaus (von ca. 25%) bleiben im wesentlichen auf eine relativ kleine Gruppe von jenen Haushalten beschränkt, die nicht oder nicht voll ins Erwerbsleben integriert sind und daher tiefe Einkommen haben.

Diese Konstanz zeigt sich auch daran, dass sich – von einer Ausnahme abgesehen – 1983 und 1990 die gleichen Risikogruppen mit tendenziell hohen Mietbelastungen ergeben haben, nämlich alleinstehende Rentner und Rentnerpaare, Alleinerziehende, junge Familien und Einzelpersonen unter 25 Jahren. 1983 zählten junge Paare noch dazu; 1990 sind statt dessen Einzelpersonen in den mittleren Altersklassen einbezogen.

Ebenso werden die Erkenntnisse der früheren Studie über die strukturellen Zusammenhänge zwischen Mietbelastung und weiteren Variablen wie Alter, beruf-

¹⁷ vgl. dazu Kapitel 2.

liche Stellung und Unterschiede zwischen Teilräumen bestätigt. Damals wie heute erweist sich die Höhe des Haushaltseinkommens als der entscheidende Faktor für die Höhe der Mietbelastung.

8.8 Zusammenfassung

- (1) Die (Netto-)Mietbelastung eines Haushalts bezieht sich auf die Relation zwischen Netto-Miete und Haushaltseinnahmen gemäss Verbrauchserhebung 1990. Die Brutto-Mietbelastung verwendet statt dessen die Brutto-Miete.
- (2) Die Beziehungen zwischen Miethöhe und Einkommen variieren mit der Höhe des Einkommens. Je höher das Einkommen ist, umso willkürlicher streuen die Mietausgaben, nach dem Motto: man kann mehr, aber man muss nicht mehr für die Wohnung ausgeben. Je tiefer das Einkommen ist, umso unmittelbarer bestimmt die Höhe des Einkommens die Höhe der Mietausgaben, weil diese durch die anderen notwendigen Ausgaben begrenzt werden.
- (3) Zwischen Mietbelastung und Haushaltseinkommen besteht ein relativ eindeutiger, aber nicht symmetrischer Zusammenhang: Von sehr hohen Mietbelastungen sind praktisch nur Haushalte mit tiefem Einkommen (unter 4000 Fr.) betroffen. Die Chance günstiger Mietbelastungen ist zwar bei Haushalten mit hohem Einkommen sehr viel grösser, aber sie besteht auch für Haushalte mit mittleren Einkommen.
- (4) Bei jedem sechsten Haushalt liegt die Mietbelastung über 25%. Über die Hälfte der Haushalte haben jedoch eine Mietbelastung unter 15%. Dieser Anteil verringert sich nur geringfügig, wenn jene 6% der Haushalte abgezogen werden, die methodenbedingt mit zu hohem Einkommen registriert wurden; sie wären überwiegend den Gruppen mit mittleren Mietbelastungen zuzuschlagen.
- (5) Auf der Basis der Brutto-Mieten sinkt der Anteil der Haushalte mit Mietbelastungen unter 15% auf 40%; ein knappes Viertel hat eine Mietbe-

stung von mindestens 25%.

- (6) Zwischen gross-, mittelstädtischen und ländlichen Gebieten bestehen keine signifikanten Unterschiede der Mietbelastungen. Offensichtlich folgt das Mietzinsniveau dem jeweiligen Einkommensniveau.
- (7) Mietbelastungen über 25% konzentrieren sich auf einzelne Risikogruppen. Einen besonders hohen Anteil haben
 - alleinstehende Pensionierte (48%)
 - Rentnerpaare (24%)
 - alleinstehende Junge (unter 25 Jahren: 22%)
 - Alleinerziehende (19%)
 - Alleinstehende mittleren Alters (25–64 Jahre: 14%) und
 - junge Familien (unter 30 Jahren) mit 2 und mehr Kindern (11%).Ohne Berücksichtigung der Jungen sind das zusammen ca. 12% sämtlicher Mieter- und Genossenschaftshaushalte. Weitere 4% der Haushalte mit hohen Mietbelastungen verteilen sich auf unterschiedliche Untergruppen.
- (8) Ein unmittelbarer Vergleich mit der früheren Studie von 1983 ist nicht möglich, weil das Haushaltseinkommen anders erhoben wurde und deshalb die Einkommensangaben nicht gleichwertig sind.
- (9) Die Mietbelastungsverteilungen von 1983 und 1990 weisen dagegen grosse Ähnlichkeit auf, was – trotz der unterschiedlichen Basisdaten – auf eine gewisse Konstanz auf dem Mietwohnungsmarkt hinweist. Ein stabilisierender Faktor könnte die Zunahme der Zweitverdiener sein, die das Haushaltseinkommen mitaufgebessert haben, um den Wohnungs- und Lebensstandard zu halten.
- (10) Ebenso sind weiterhin die gleichen Gruppen dem Risiko einer hohen Mietbelastung ausgesetzt, angeführt von den Rentnern und den Alleinerziehenden.

9. Wohnversorgung

9.1 Wohnungsbelegung und Mietbelastung – Grundelemente der Wohnversorgung

Die Wohnsituation eines Haushaltes kann erst dann als bedarfsgerecht bezeichnet werden, wenn die Wohnung angemessen gross und die Mietbelastung tragbar sind. Wohnungsbelegung und Mietbelastung sind damit zwei zentrale Kriterien der Wohnversorgung.

Will man also die Wohnsituation der Mieter- und Genossenschafterhaushalte gesamthaft beurteilen, so muss man beide Elemente überlagern. Dann zeigt sich, wie sich die Haushalte in diesem zweidimensionalen Feld von Wohnungsbelegung und Mietbelastung verteilen, und welche Haushalte nur nach einem, welche nach beiden Kriterien in einer vergleichsweise günstigen oder ungünstigen Situation sind.

Weil die zur Prüfung dieser Zusammenhänge verwendeten statistischen Verfahren wenig anschaulich sind, vereinfachen wir deren Darstellung. Auf beiden Dimensionen der Mietbelastung und der Wohnungsbelegung werden drei Bereiche unterschieden, ein mittlerer Bereich und die beiden Randbereiche. Die Abgrenzungen unter ihnen ergeben sich aus den bisherigen Analysen:

- Bei der Wohnungsbelegung werden jene Haushalte der Mittelgruppe zugeordnet, die gleich viel Zimmer oder eines mehr als Personen haben. Die beiden Randgruppen sind Haushalte mit weniger Zimmern als Personen einerseits und mit zwei und mehr Zimmern als Personen andererseits.
- Für die Mietbelastung folgt die Einteilung den bereits verwendeten Grenzwerten von 10% und 25%.

Daraus ergeben sich neun Felder (vgl. Tab. 9.1). Sie sind nicht gleichmässig besetzt und werden aus praktischen Gründen teilweise weiter zusammengefasst.

Tab. 9.1 Unterteilung der Wohnversorgungskategorien nach Mietbelastung und Wohnungsbelegung

Wohnungs- belegung (WBel)		Mietbelastung (MB)		
		<10% günstig	10-25% mittel	≥25% ungünstig
<0	ungünstig	MB+/WBel–	MB=/WBel–	MB–/WBel–
0–1	mittel	MB+/WBel=	MB=/WBel=	MB–/WBel=
≥2	günstig	MB+/WBel+	MB=/WBel+	MB–/WBel+

Daraus ergibt sich, welche Gruppen gesamthaft besonders begünstigt sind und welche speziellen Risiken auf dem Wohnungsmarkt ausgesetzt sind und als Zielgruppen für wohnungspolitischen Massnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden in Frage kommen.

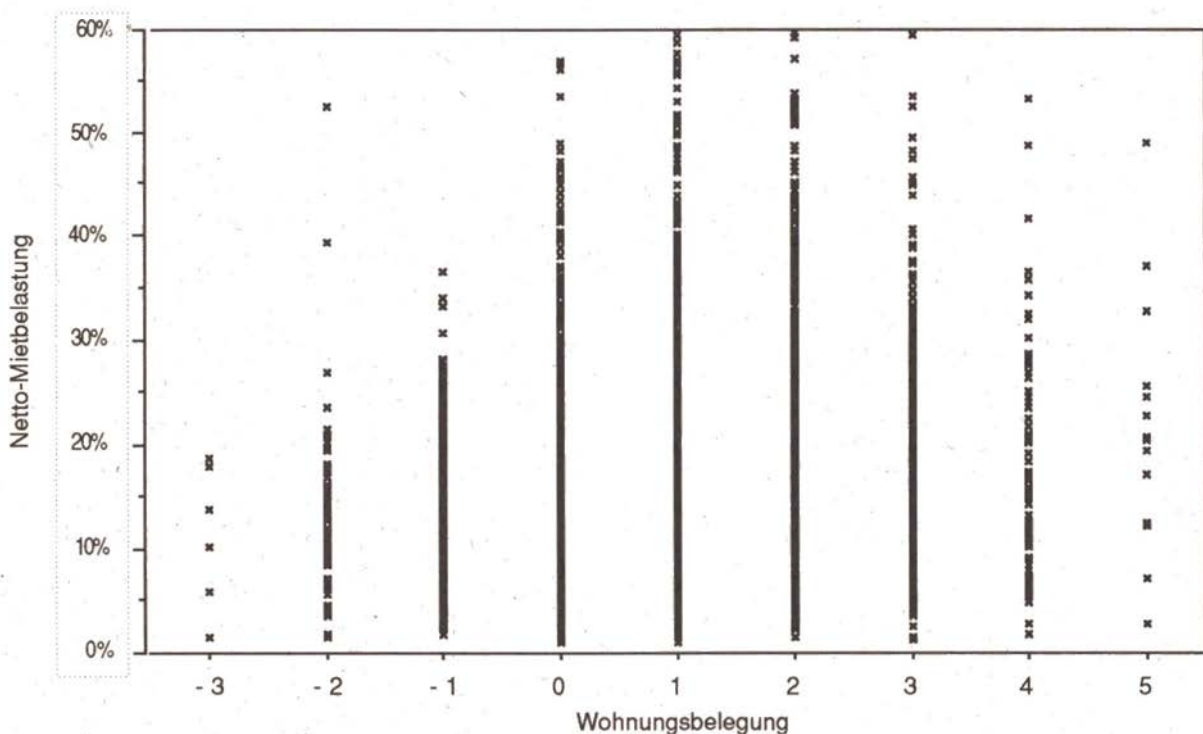
Datenbasis dieses Kapitels bildet ausschliesslich die Verbrauchserhebung 1990.

9.2 Beziehungen zwischen Wohnungsbelegung und Mietbelastung (Abb. 9.1–9.3)

Abbildung 9.1 zeigt, wie sich die Mietbelastungen der Haushalte in den einzelnen Wohnbelegungskategorien verteilen. Aufschlussreich ist insbesondere die Verteilung der Haushalte mit hoher Mietbelastung. Enge Wohnverhältnisse helfen offensichtlich, die Mietbelastung tief zu halten; denn kaum ein Haushalt mit weniger Zimmern als Personen hat eine Mietbelastung über 25%. Hohe Mietbelastungen treten vor allem bei den Haushalten auf, deren Wohnungsbelegung im Mittelbereich liegt und relativ günstig ist (0–2). Bei einer noch grosszügigeren Wohnungsbelegung gehen hohe Mietbelastungen wieder zurück.

Interessant, aber aus der Abbildung nicht ersichtlich ist die Tatsache, dass der Medianwert der Mietbelastungen gleichmässig, aber nur geringfügig ansteigt, je günstiger die Wohnungsbelegung wird. Bei einer dichten Wohnungsbelegung (<0) liegt er bei ca. 12%, d. h. die Mietbelastung von 50% der entsprechenden Haushalte liegt unter 12%. Doch selbst bei einer viel günstigeren Wohnungsbelegung (≥ 3) liegt er nur knapp über 15%.

Abb. 9.1 Verteilung der Haushalte nach Wohnungsbelegung und Mietbelastung 1990



Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen (ungewichtete Daten)

In den beiden folgenden Abbildungen 9.2 und 9.3 sind diese Zusammenhänge nochmals auf eine andere Weise dargestellt. Hier wird der Trend noch deutlicher, dass die Mietbelastung tendenziell umso tiefer ist, je dichter eine Wohnung belegt und je weniger Wohnfläche pro Person beansprucht wird. Umgekehrt ist die Mietbelastung tendenziell umso höher, je grosszügiger die Wohnungsbelegung und die Wohnfläche pro Person sind.

Die Mietbelastungsunterschiede zwischen den unter- und überbelegten Wohnungen sind allerdings nicht so ausgeprägt, wie man sich das hätte vorstellen können. Haushalte, die sich mit relativ engen Verhältnissen begnügen (müssen), erreichen damit zum grössten Teil eine tiefere Mietbelastung. Aber auch viele Haushalte in grosszügig bemessenen Wohnungen profitieren von günstigen Mietbelastungen. Räumlich grosszügig wohnen hat somit seine finanziellen Konsequenzen, aber eben nur für einen Teil der Haushalte.

Diese Zusammenhänge werden weiter abgeschwächt, wenn man zusätzlich nach der Haushaltsgrosse differenziert. Vor allem bei Haushalten mit zwei Personen wird das Prinzip durchbrochen, wonach eine tiefere Wohnungsbelegung mit einer höheren Mietbelastung verbunden ist. Der Anteil der Haushalte mit einer günstigen und mit einer hohen Mietbelastung bleibt bei dieser Gruppe weitgehend konstant, unabhängig von der Wohnungsbelegung.

Mit Wohnflächenverzicht kann man somit unter Umständen einer allzu hohen Mietbelastung ausweichen. Grosszügiger Wohnflächenkonsum kann im gleichen Sinne zu einer hohen Mietbelastung führen. Aber beides muss nicht der Fall sein.

Der entscheidende, hier nur indirekt einbezogene Faktor ist wiederum das Haushaltseinkommen, das je nach Einkommenshöhe eher als limitierender Faktor oder als Potentialfaktor wirkt. Denn ein tiefes Einkommen begrenzt die Zahlungsfähigkeit eines Haushalts und erzwingt im Notfall eine höhere Wohnbelegung, um die Mietbelastung in Grenzen zu halten. Je mehr das Einkommen ansteigt, umso grösser wird die Wahlfreiheit, um des Flächenkomforts willen eine höhere Mietbelastung zu akzeptieren, und umso eher führt die tiefe Miete einer grosszügig bemessene Wohnungen zu einer günstigen Mietbelastung.

Abb. 9.2 Mietbelastung nach dem Grad der Wohnungsbelegung 1990

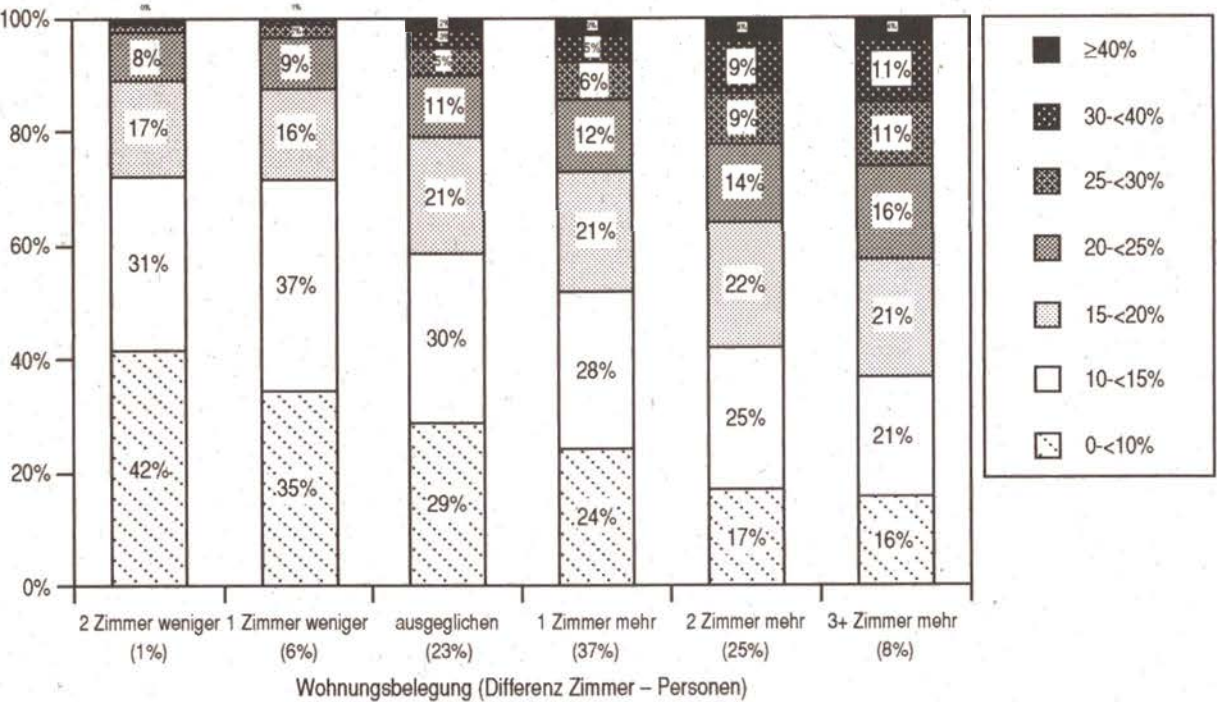
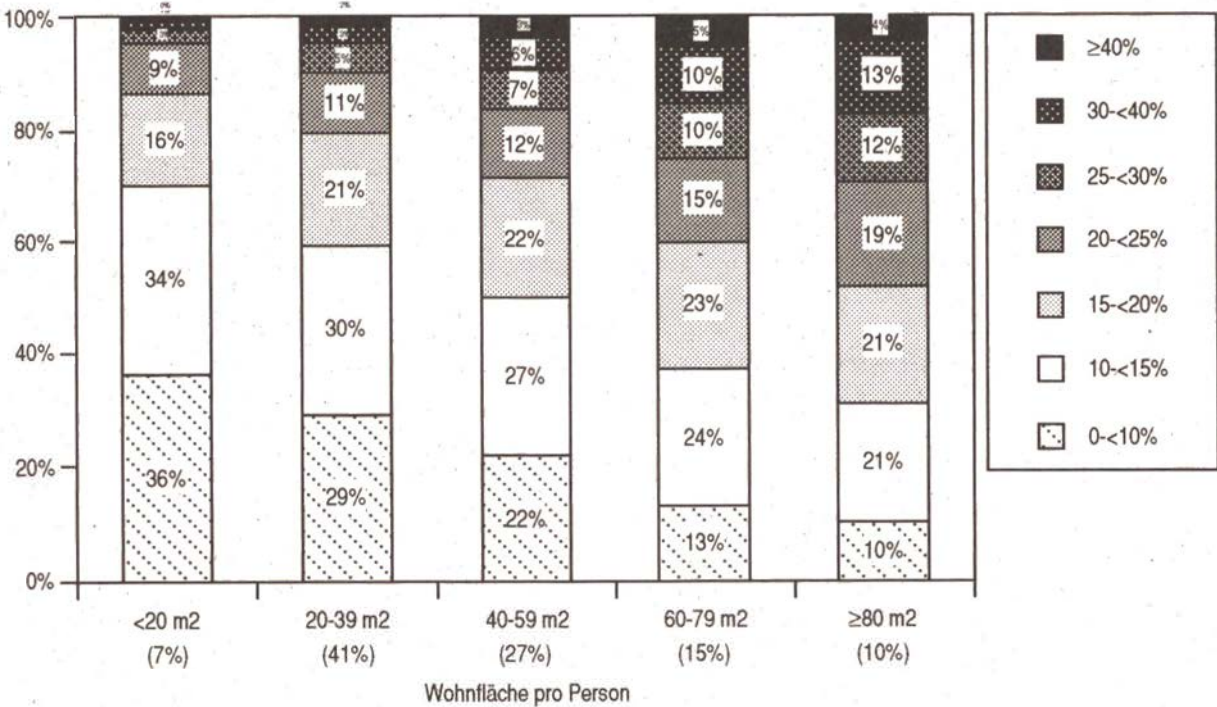


Abb. 9.3 Mietbelastung nach der Wohnfläche pro Person 1990



Quelle: BSF, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

9.3 Verteilung der Haushalte auf die Wohnungsbelegungs-Mietbelastungs-Matrix (Tab. 9.2)

Die vorausgehenden Kapitel haben die Wohnungsbelegungs- und die Mietbelastungssituation der Haushalte aufgezeigt. Hinsichtlich der Wohnungsbelegung hat sich dabei ergeben, dass 7% der Haushalte relativ eng leben, andererseits ein Drittel der Haushalte räumlich grosszügig untergebracht ist und über zwei Zimmer mehr verfügt, als Personen im Haushalt sind. Beim Gros der Haushalte (60%) entspricht die Wohnungsbelegung dem (hohen) schweizerischen Standard mit gleich vielen Zimmern wie Personen oder einem Zimmer mehr.

Auch bei der Mietbelastung bestehen grosse Unterschiede. Nahezu ein Viertel (24%) der Haushalte hat eine Mietbelastung unter 10%, dem auf der anderen Seite 15% der Haushalte mit Mietbelastungen über 25% gegenüberstehen. Im Mittelbereich zwischen 10% und 25% liegen 61% aller Haushalte.

Die Kombination von beiden Dimensionen ergibt die folgende Neunfeldertafel (vgl. Tab. 9.2). Daraus wird ersichtlich, wie sich die Wohnversorgungssituation aller Mieter- und Genossenschafterhaushalte in der Schweiz gesamthaft darstellt.

Tab. 9.2 Verteilung der Haushalte nach Mietbelastungs- und Wohnungsbelegungskategorien 1990

Wohnbelegung	Mietbelastung			
	<10%	10-<25%	≥25%	insges.
<0	2%	4%	0%	7%
0-1	16%	37%	8%	60%
≥2	6%	20%	8%	33%
insges.	24%	61%	15%	100%

Von der günstigsten Kombination, einer tiefen Mietbelastung bei grosszügiger Wohnungsbelegung, profitieren 6% der Haushalte. Ein weiteres gutes Drittel geniesst entweder eine grosszügige Wohnung bei mittlerer Mietbelastung (20%) oder eine tiefe Mietbelastung bei mittlerer Wohnungsbelegung (16%). Etwa ebenso viele Haushalte (37%) liegen nach beiden Kriterien im Mittelfeld. Zusammen sind das nahezu vier Fünftel (79%) aller Haushalte, die zu angemessenen oder gar günstigen Bedingungen wohnen.

Ihnen stehen die Haushalte in relativ engen Wohnverhältnissen oder mit einer besonders hohen Mietbelastung gegenüber. Was es gemäss Verbrauchserhebung praktisch nicht gibt, sind Haushalte, die zugleich von hoher Wohnungsbelegung und von hoher Mietbelastung betroffen sind. Dagegen gibt es Haushalte mit hoher Mietbelastung bei mittlerer bis grosszügiger Wohnungsbelegung (je 8%) und ebenso eine kleine Gruppe von Haushalten mit tiefer Mietbelastung, doch eher ungünstiger Wohnungsbelegung (2%). Häufiger sind jedoch enge Wohnverhältnisse bei mittlerer Mietbelastung (4%).

Für die folgenden Darstellungen werden daraus sechs Gruppen gebildet. Das unbesetzte Feld mit ungünstiger Mietbelastung und Wohnungsbelegung entfällt ohnehin. Die Haushalte mit hoher Mietbelastung und die Haushalte mit einer ungünstigen Wohnungsbelegung werden zu jeweils einer Gruppe zusammengefasst. In der zusammenfassenden Übersicht wird jedoch wieder differenziert.

9.4 Faktoren, die die Wohnversorgung beeinflussen

9.4.1 Gebietstypen und Sprachregionen (Abb. 9.4–5)

Die Bedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt haben sich landesweit relativ stark angeglichen, wobei das Mietzinsniveau den weiterhin bestehenden regionalen Einkommensunterschieden folgt. Daher unterscheidet sich auch die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte zwischen den Gebietstypen und Landesteilen nicht mehr allzu sehr.

Haushalte mit einer günstigen Wohnungsbelegung, zumal in Kombination mit tiefer Mietbelastung, finden sich in ländlichen Gebieten immer noch etwas häufiger und etwas seltener in Grossstädten. Haushalte in dicht belegten Wohnungen sind in ländlichen Gebieten und im Umland der Grossstädte – traditionellen Wohnorten grösserer Haushalte – etwas häufiger. Der Anteil der Haushalte mit hohen Mietbelastungen liegt dagegen überall in der gleichen Grössenordnung.

Ausgeprägter scheinen dagegen die Unterschiede zwischen den Sprachregionen zu sein. Der Anteil der Haushalte mit hohen Mietbelastungen ist in der Romanie merklich tiefer als in den anderen Sprachregionen. Dafür sind dort und in der italienischen Schweiz enge Wohnverhältnisse häufiger anzutreffen.

Abb. 9.4 Wohnversorgung der Haushalte nach Gebietstypen 1990

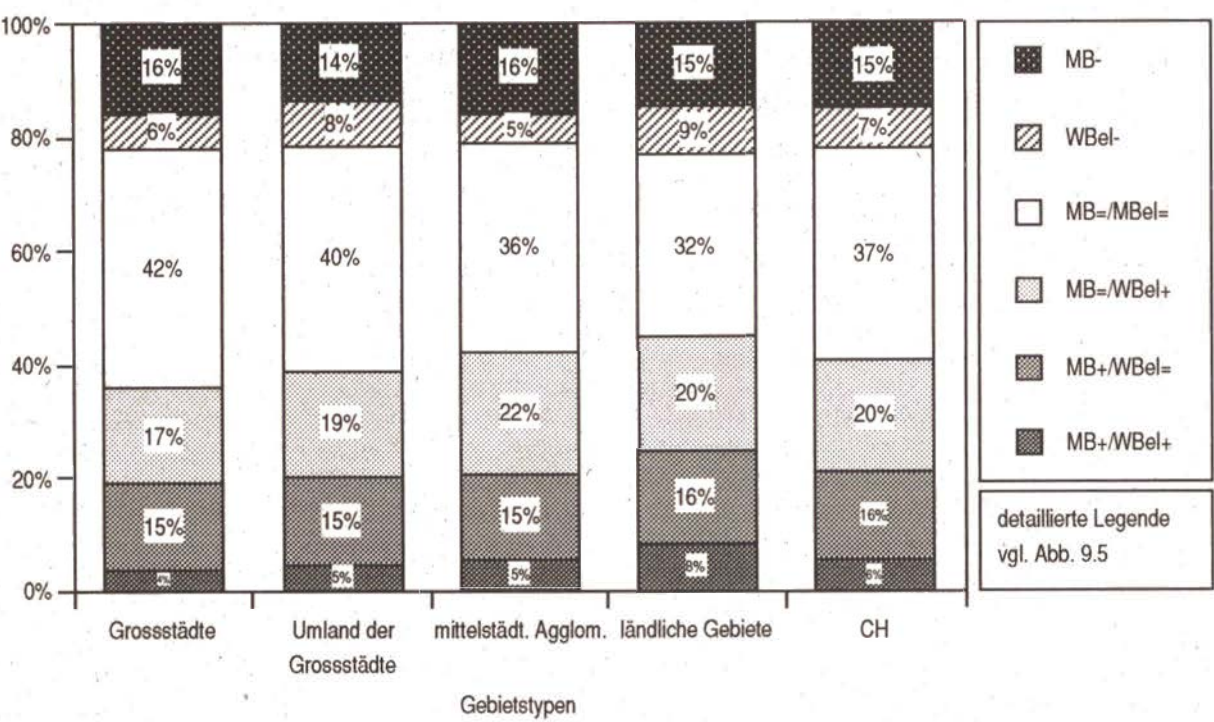
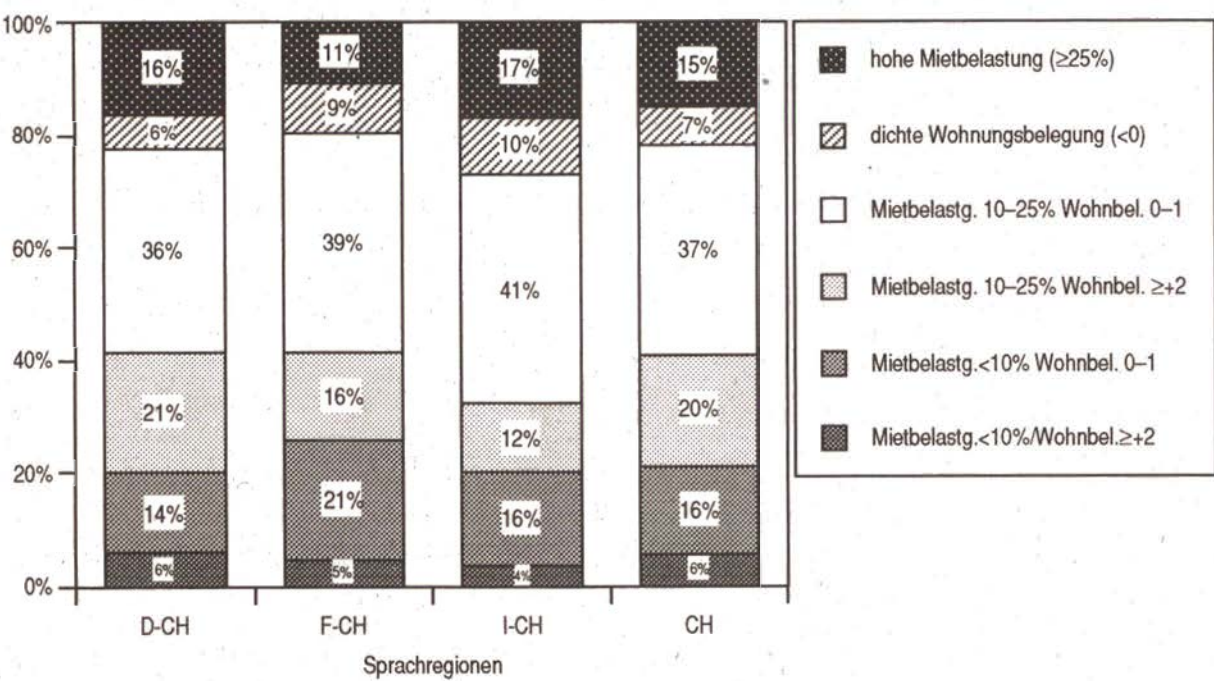


Abb. 9.5 Wohnversorgung der Haushalte nach Sprachregionen 1990



Quelle: BSF, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

9.4.2 Alter und sozio-professioneller Status der Bezugsperson (Abb. 9.6–9.7)

Das Alter ist ein komplexer Faktor, weil es mit der Stellung im Erwerbs-, Einkommens- und Familienzyklus verbunden ist. So verbessern sich mit zunehmendem Alter zunächst die Wohnverhältnisse. Höhere Wohnungsbelegungen konzentrieren sich auf die mittleren Altersjahre, jene Phase, in der die Kinder im Haushalt leben. Der Eintritt des Rentenalters führt bei fast zwei Fünfteln der Haushalte zu hohen Mietbelastungen.

Auch im sozio-professionellen Status überlagern sich zwei Aspekte: die Beteiligung oder Nichtbeteiligung am Erwerbsleben und der Erfolg darin. Für die Wohnversorgung ist auf jeden Fall der erste Aspekt wichtiger. Denn viele von denen, die nicht oder nicht mehr im Erwerbsleben stehen, haben auf dem Wohnungsmarkt die schlechteren Karten und müssen hohe Mietbelastungen tragen. Unter den Erwerbstätigen sind die Unterschiede in der Wohnversorgung dagegen überraschend gering. Allein die Haushalte von An- und Ungelernten sind größeren Risiken einer hohen Mietbelastung und/oder Wohnungsbelegung ausgesetzt.

Abb. 9.6 Wohnversorgung der Haushalte nach Alter der Bezugsperson 1990

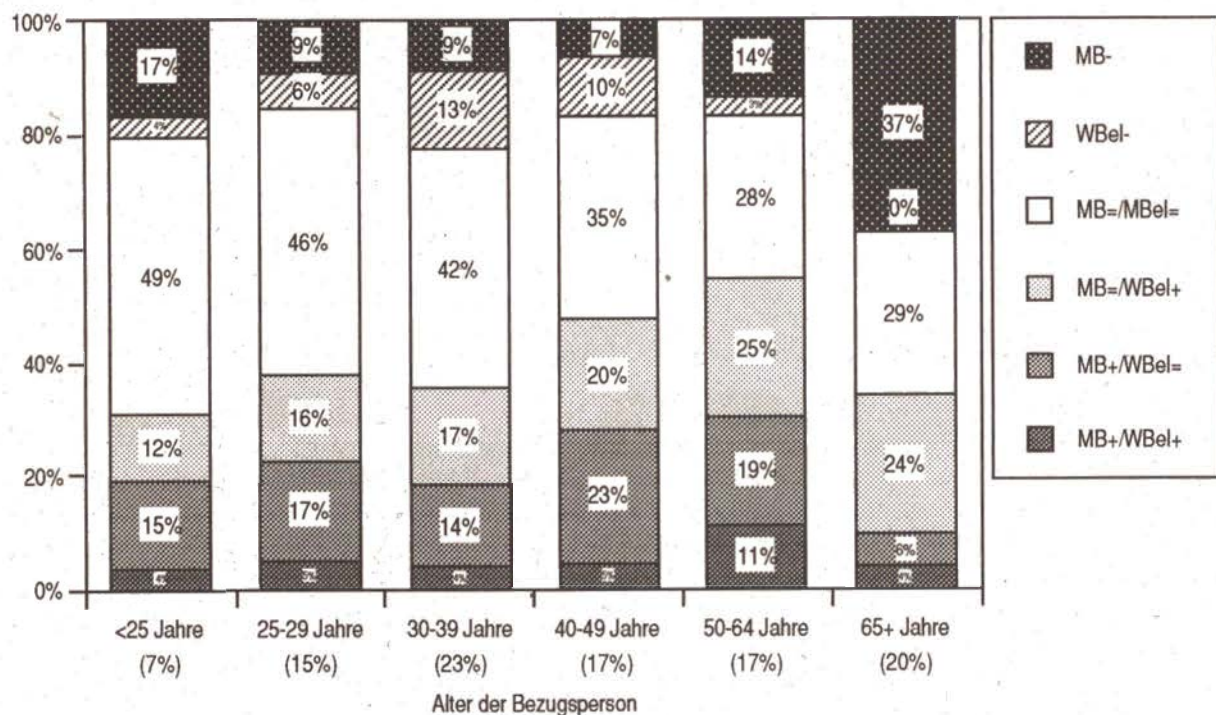
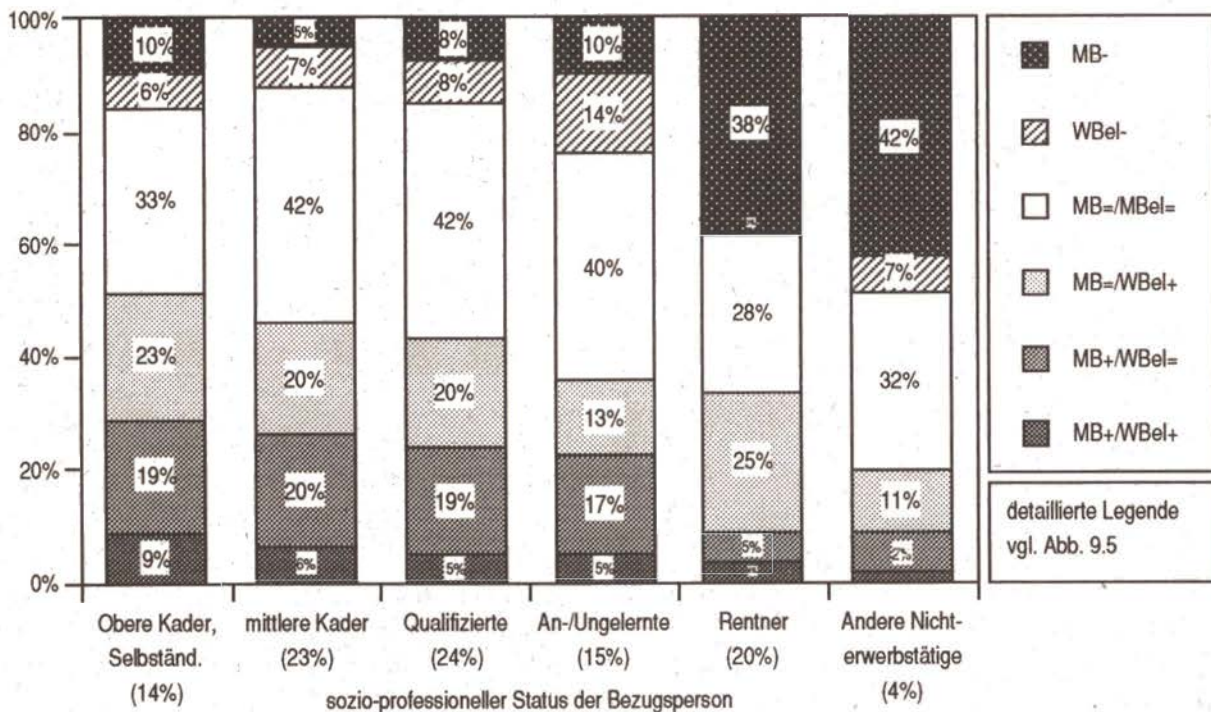


Abb. 9.7 Wohnversorgung der Haushalte nach sozio-professionellem Status der Bezugsperson 1990



Quelle: BSF, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

9.4.3 Haushaltseinkommen und Miete (Abb. 9.8–9.9)

Der bestimmende Einfluss des Haushaltseinkommens auf die Mietbelastung ist bereits herausgestrichen worden. Sein umfassender Einfluss auf die gesamthafte Wohnversorgung wird aus Abb. 9.8 überdeutlich. Hohe Mietbelastungen beschränken sich fast ausschliesslich auf die unteren Einkommensgruppen, die Chance besonders günstiger Mietbelastungen steigt mit dem Einkommen. Unabhängig vom Einkommen, ja teilweise gegenläufig entwickelt sich die Wohnungsbelegung. Denn auch Mieter- und Genossenschaftshaushalte mit hohem Einkommen nehmen eine dichte Wohnungsbelegung in Kauf. Insgesamt trägt ein höheres Einkommen eher zu einer günstigen Mietbelastung als zu einer grosszügigeren Wohnungsbelegung bei.

Die Höhe der Miete hat einen viel schwächeren Einfluss auf die Wohnversorgung. Bei 1200 Franken scheint zudem eine kritische Schwelle zu liegen; denn der Anteil der Haushalte mit hoher Mietbelastung steigt dann an, während er darunter auf konstantem Niveau verbleibt, unabhängig von der Miete. Ab diesem Schwellenwert nimmt zugleich der Anteil der Haushalte zu, die offensichtlich bewusst Flächenkomfort anstreben. Tiefe Mieten tragen dagegen vor allem zu günstigen Mietbelastungen bei, mit und ohne günstige Wohnungsbelegung.

Abb. 9.8 Wohnversorgung der Haushalte nach Haushaltseinnahmen 1990

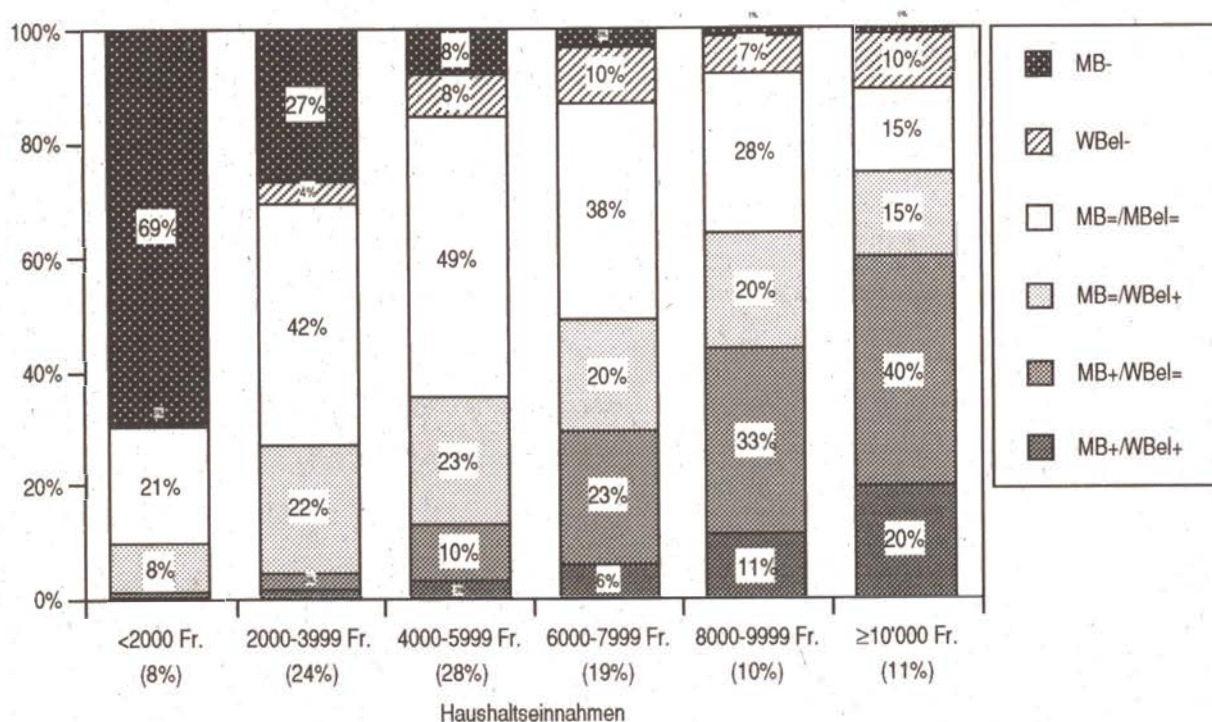
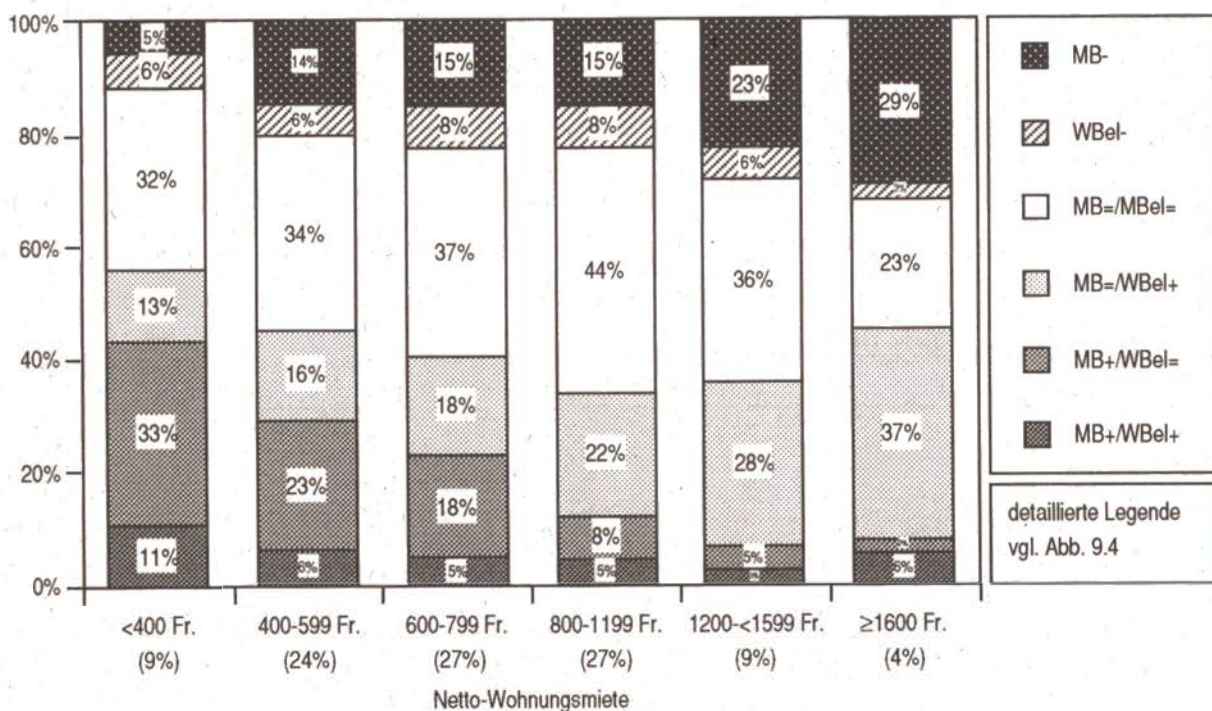


Abb. 9.9 Wohnversorgung der Haushalte nach Höhe der Wohnungsmiete 1990



Quelle: BSF, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

9.4.4 Haushaltsgrosse und Haushaltstypen (Abb. 9.10 – 9.11)

Welche grossen Unterschiede in der Wohnversorgung kleinerer und grösserer Haushalte bestehen, wird aus Abb. 9.10 auf den ersten Blick ersichtlich. Günstige Wohnungsbelegung und günstige Mietbelastung finden sich vor allem unter den kleineren Haushalten bis drei und allenfalls vier Personen. Ab einer Haushaltsgrosse von vier Personen steigt die Wahrscheinlichkeit relativ enger Wohnverhältnisse sprunghaft an.

Ungünstige Mietbelastungen können Haushalte jeglicher Grösse treffen. Faktisch treffen sie kleine Haushalte mit ein und zwei Personen am häufigsten, weil darunter viele Rentner mit tiefen Einkommen sind.

Unter den Haushaltstypen fallen insbesondere die Unterschiede zwischen Paaren mit Kindern und Alleinerziehenden auf. Verständlich sind die Unterschiede auf der negativen Seite. Paare mit Kindern haben eher mehrere Kinder und leben daher öfters etwas eng. Die Einkommenssituation von manchen Alleinerziehenden ist prekär, was zu hohen Mietbelastungen führt. Eher überraschend ist, dass auf der positiven Seite sich relativ mehr Alleinerziehende in besonders günstigen Wohnverhältnissen befinden als Paare mit Kindern.

Abb. 9.10 Wohnversorgung der Haushalte nach Haushaltsgrösse 1990

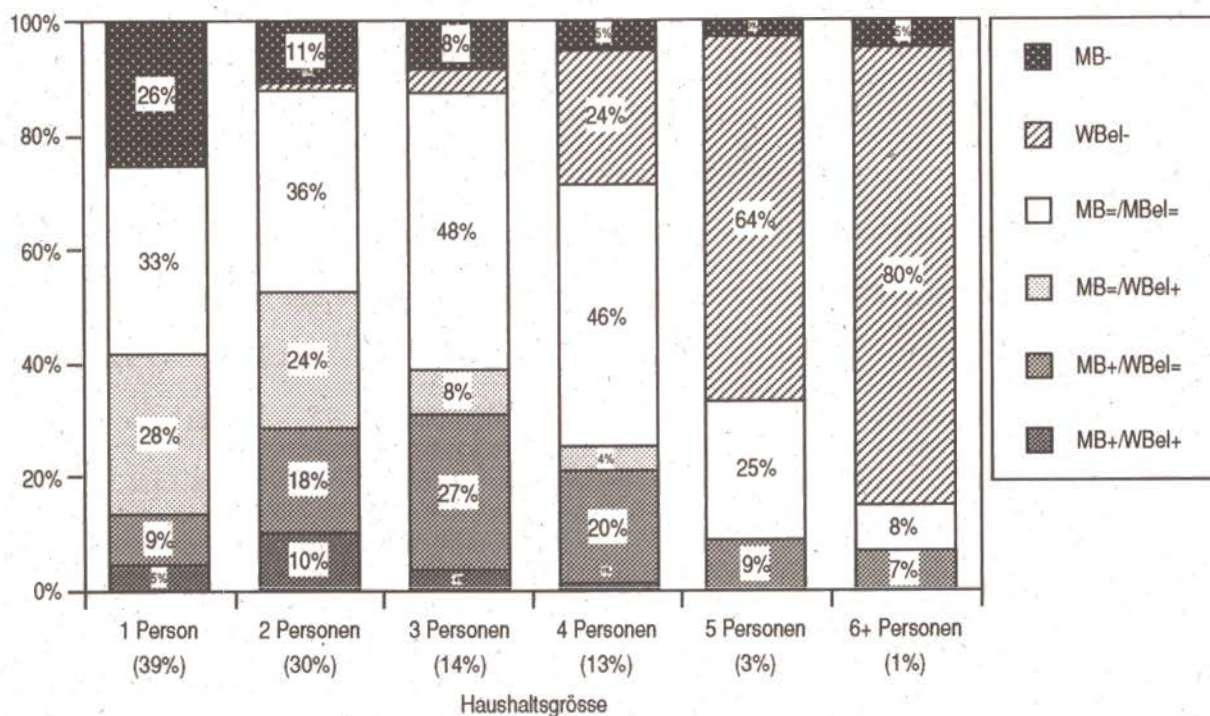
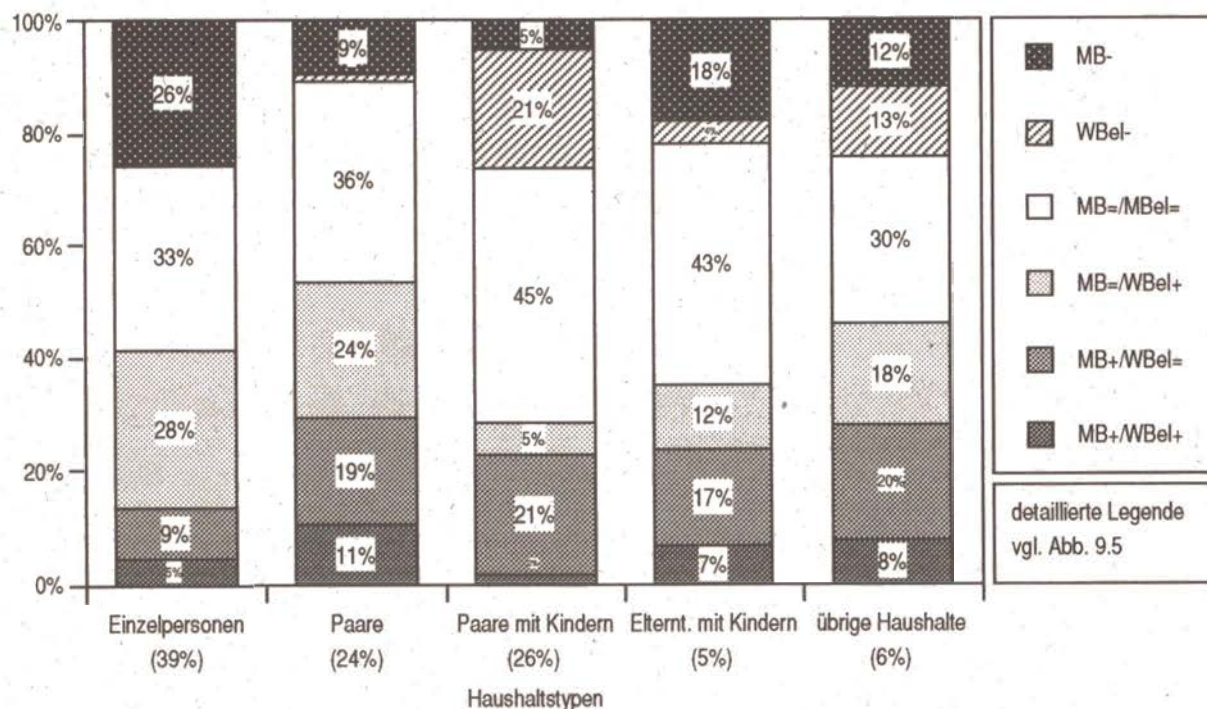


Abb. 9.11 Wohnversorgung der Haushalte nach Haushaltstypen 1990



Quelle: BSF, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

9.5 Zusammenfassender Überblick über die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte (Tab. 9.3)

In Tabelle 9.3 sind die wichtigsten Teilresultate dieser Analysen zusammengefasst. Grundlage bildet wieder die eingangs definierte Neunfeldertafel, in der je drei Stufen von Mietbelastung und Wohnungsbelegung einander gegenübergestellt sind.

In jedem Feld ist angegeben, welche Haushaltsgruppen darin überdurchschnittlich häufig vertreten sind. Vier Haushalts- und Wohnungsmerkmale wurden dazu herausgegriffen:

- der Haushaltstyp,
- der sozio-professionelle Status der Bezugsperson,
- das Haushaltseinkommen und
- die Wohnungsmiete.

Es zeigt sich dabei, dass die einzelnen Merkmale auf typische Art und Weise den einzelnen Feldern zugeordnet sind.

In jedem Feld sind jene Merkmalsgruppen und ihr jeweiliger Anteil eingetragen, die im Verhältnis zur Grundgesamtheit überdurchschnittlich vertreten sind. Das soll an zwei Fällen beispielhaft dargestellt werden:

- 37% aller Mieter- und Genossenschafterhaushalte sind der mittleren Kategorie mit ausgeglichener Wohnungsbelegung und mittlerer Mietbelastung zwischen 10% und 25% zugeordnet. In dieser Kategorie finden sich überdurchschnittlich viele
 - Einpersonenhaushalte (34%) und Paare mit Kindern (32%); zusammen machen sie zwei Drittel all dieser Haushalte aus;
 - vom sozio-professionellen Status her gehören zusammen 70% der Haushalte den mittleren Kadern, Qualifizierten und An-/Ungelernten an;
 - Haushalte mit Einkommen zwischen 6000 und 10'000 Franken herrschen darin mit einem Anteil von 64% vor;
 - nahezu die Hälfte der Mieten (48%) liegen im Bereich zwischen 600 und 1000 Franken.

Das ist somit eine Kategorie, die in vieler Hinsicht im Mittelbereich liegt.

Tab. 9.3 Verteilung spezifischer Haushaltsgruppen auf Mietbelastungs- und Wohnbelegungsstufen 1990

Wohn- belegung	<10%		Mietbelastung 10–<25%		≥25%	TOTAL
dicht (<0)	Paare mit Kindern	78%	Paare mit Kindern	85%		
	An-/Ungelernte	33%	An-/Ungelernte	33%	and. Nichterwerbst.	
			Qualifizierte	29%		
	Einkommen ≥ 8000 Fr.	52%	Eink. 6000–<10'000 Fr.	61%	Einkommen <4000 Fr.	
	Miete <600 Fr.	56%	Miete 600–<1000 Fr.	61%	Miete 400–<800 Fr.	
	2%		4%		0.2%	7%
ausge- glichen (0–1)	Paare mit Kindern	36%	Einpersonenhaushalte	34%	Einpersonenhaushalte	54%
			Paare mit Kindern	32%	Alleinerziehende	9%
	mittlere Kader	28%	mittl. Kader	26%	Rentner	42%
	Qualifizierte	29%	Qualifizierte	27%	and. Nichterwerbst.	17%
	An-/Ungelernte	17%	An-/Ungelernte	17%		
	Einkommen ≥ 8000 Fr.	49%	Eink. 6000–<10'000 Fr.	64%	Einkommen <4000 Fr.	82%
	Miete <600 Fr.	53%	Miete 600–<1000 Fr.	48%	Miete 400–<800 Fr.	52%
	16%		37%		8%	60%
gross- zügig (≥2)	Paare	46%	Einpersonenhaushalte	55%	Einpersonenhaushalte	77%
	Einpersonenhaushalte	32%	Paare	29%		
	obere Kader	23%	obere Kader	16%	Rentner	57%
	mittl. Kader	26%	Rentner	25%	and. Nichterwerbst.	7%
	Einkommen ≥ 8000 Fr.	58%	Eink. 6000–<10'000 Fr.	59%	Einkommen <4000 Fr.	87%
	Miete <600 Fr.	45%	Miete 600–<1000 Fr.	43%	Miete 400–<800 Fr.	45%
	6%		20%		8%	33%
TOTAL	24%		61%		15%	100%

Quelle: BFS, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

- 6% aller Haushalte profitieren gleichzeitig von einer grosszügigen Wohnungsbelegung (≥ 2) und einer günstigen Mietbelastung (unter 10%):
 - Paare sind darin mit einem Anteil von 46% der vorherrschende Haushaltstyp, ergänzt um Einpersonenhaushalte (32%);
 - obere und mittlere Kader (23% resp. 26%) bestimmen den sozio-professionellen Status dieser Kategorie;
 - höhere Einkommen über 8000 Franken überwiegen (58%);
 - gleichzeitig zahlen 45% der Haushalte Mieten unter 600 Franken.

Die günstige Kombination ergibt sich hier aus geringer Haushaltsgrösse, gehobenen sozio-professionellem Status, hohem Einkommen und günstiger Miete.

In engen Wohnverhältnissen leben fast ausschliesslich Paare mit Kindern. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass Haushalte von An- und Ungelernten bei gleichen Einkommen eher eine dichte Wohnungsbelegung akzeptieren als Qualifizierte und mittlere Kader. Nicht nur das Einkommen, sondern auch der sozio-professionelle Status und damit verbundene Wohnpräferenzen sind somit massgebend dafür, wie dicht eine Familie wohnt und welche Priorität selbst bei höheren Einkommen Wohnausgaben haben.

Hohe Mietbelastungen betreffen, weitgehend unabhängig von der Wohnungsbelegung, vor allem Einpersonen- und Rentnerhaushalte mit tiefen Einkommen (unter 4000 Franken) trotz relativ tiefen Mieten (400–800 Franken). Übervertreten sind hier zusätzlich Alleinerziehende und Nichterwerbstätige.

Obere Kader sind die Gruppe mit den gesamthaft günstigsten Wohnverhältnissen. Sie sind in jenen Feldern überrepräsentiert, in denen Wohnungsbelegung und/oder Mietbelastung besonders günstig sind.

Generell zeigt sich wiederum, dass die Haushaltsgrösse für die Wohnungsbelegung und das Haushaltseinkommen für die Höhe der Mietbelastung bestimmend und beide Variablen weitgehend unabhängig voneinander sind. Unabhängig davon, ob die Wohnverhältnisse eng, durchschnittlich oder grosszügig sind, überwiegen bei Haushalten mit tiefer Mietbelastung die Einkommen von über 8000 Franken; bei mittlerer Mietbelastung liegen sie zwischen 6000 und 10'000 Franken und bei hoher Mietbelastung unter 4000 Franken. Die gleiche Regelmässigkeit

zeigt sich bei den Mieten.

9.6 Die Wohnversorgung der Risikogruppen auf dem Wohnungsmarkt (Abb. 9.12)

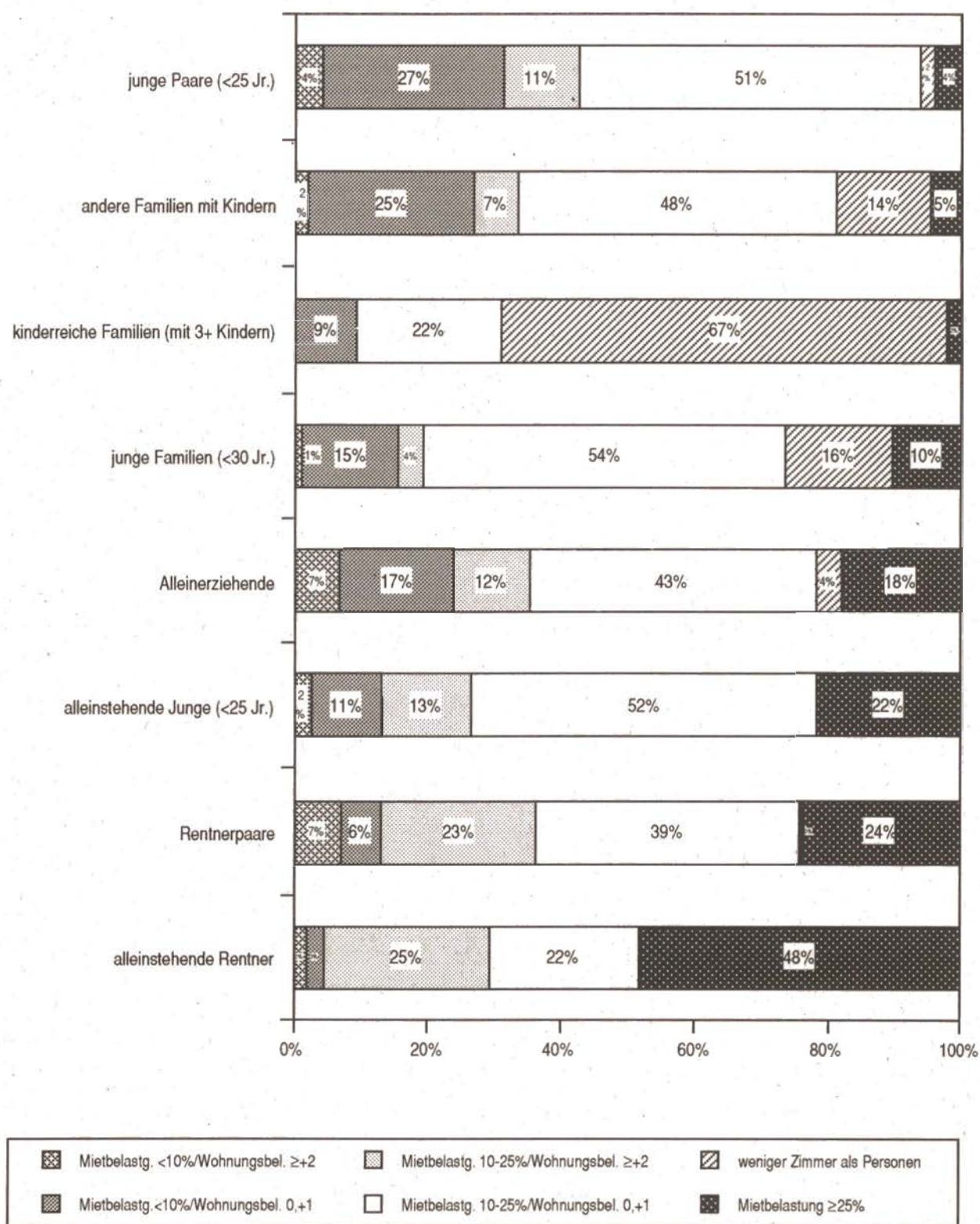
Unsere bisherigen und auch die früheren Abklärungen haben ergeben, dass es eine Reihe von klar abgrenzbaren Haushaltsgruppen gibt, die aufgrund spezifischer Konstellationen Schwierigkeiten haben können, eine angemessene Wohnung zu tragbaren Konditionen zu finden.

In der Abbildung 9.12 ist, analog zur bisherigen Darstellung, die Wohnversorgung von acht spezifischen Haushaltsgruppen dargestellt. Drei davon dienen lediglich zum Vergleich. Nicht mehr zu den Risikogruppen zählen die jungen Paare; 1983 wurden sie noch dort eingereiht. Ob die alleinstehenden Jungen noch dazuzuzählen sind, ist eine Ermessensfrage; denn einerseits trägt ein Fünftel hohe Mietbelastungen, andererseits stehen sie erst am Anfang ihrer beruflichen Karriere. Nach bisherigen Erfahrungen handelt es sich dabei um eine vorübergehende Phase tiefen Einkommens.

Unter den verbleibenden Haushalten schälen sich vier Hauptgruppen heraus:

- Hohe Mietbelastungen betreffen vor allem die Rentnerhaushalte, insbesondere die alleinstehenden Rentner. Sie resultieren primär aus deren tiefem Einkommen. Eine Erhöhung der Renten oder gezielte Mietzinsbeihilfen über die Ergänzungsleistungen können Abhilfe schaffen. Das trifft ebenso auf die 1990 noch kleine Gruppe der Erwerbslosen zu.
- Ebenfalls von hohen Mietbelastungen ist ein Fünftel der Alleinerziehenden betroffen. Die Mehrzahl der Alleinerziehenden lebt zusätzlich in vergleichsweise engen Wohnverhältnissen. Wenn man akzeptiert, dass auch eine Einelternfamilie ein gemeinsames Wohnzimmer braucht und der Elternteil wie auch die Kinder Anspruch auf ein eigenes Zimmer haben, dann verschiebt sich der gewählte Massstab für die Wohnungsbelegung um ein Zimmer nach oben. Das wurde bereits weiter oben dargelegt. Unter

Abb. 9.12 Wohnversorgung einzelner Haushaltsgruppen 1990



Quelle: BSF, Verbrauchserhebung 1990, eigene Auswertungen

diesem Kriterium brauchen Alleinerziehende somit vor allem Zugang zu ausreichend grossen Wohnungen. Zusätzlich braucht es aber auch noch für einen kleinen Teil unter ihnen zumindest zeitweilig finanzielle Beihilfen, um die Mietbelastungen in tragbarem Rahmen zu halten.

- Junge Familien bilden eine weitere Haushaltsgruppe. Sie tragen häufig während einer gewissen Phase hohe Mietbelastungen oder müssen sich räumlich einschränken. Das Zusammentreffen von finanziellen Belastungen und Verdiensteinbussen, weil der Zweitverdienst zurückstehen muss, kann jedoch zumindest vorübergehend zu Problemen führen.
- Die kinderreichen Familien sind unter den Mieter- und Genossenschaftshaushalten eine Risikogruppe im doppelten Sinne. Zum einen haben sie es schwer, für den Lebensabschnitt, in dem die Kinder zu Hause leben, Wohnungen zu finden, die allen Familienmitgliedern ein gewisses Eigenleben ermöglichen. Die Mehrzahl der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern ist eben nicht auf kinderreiche Familien mittleren Einkommens zugeschnitten, sondern es sind grossflächige Komfortwohnungen.

Kinderreiche Familien mit drei und mehr Kindern sind unter den Mieter- und Genossenschaftshaushalten aber auch an und für sich eine Risikogruppe. Vor allem in den Grossstädten geht ihre Zahl immer weiter zurück; 1990 wurden dort nur noch ca. 7500 Familien dieser Grösse gezählt. Es liegt sicher nicht nur am knappen Wohnungsangebot, dass diese Entwicklung eingetreten ist. Aber der Mangel an familientauglichen grösseren Mietwohnungen erschwert ihren Alltag.

9.7 Zusammenfassung

- (1) Die Überlagerung von Wohnungsbelegung und Mietbelastung ergibt den hier verwendeten Indikator der Wohnversorgung.
- (2) Die Beziehungen zwischen Mietbelastung und Wohnungsbelegung sind

nicht eindeutig. Einerseits ist die Mietbelastung tendenziell umso höher, je grosszügiger eine Wohnung belegt wird, und umso tiefer, je enger ein Haushalt wohnt. Andererseits gibt es jedoch unabhängig von der Wohnungsbelegung immer Haushalte mit besonders hoher oder tiefer Mietbelastung.

- (3) Aus der Überlagerung von Mietbelastung und Wohnungsbelegung ergibt sich, dass 37% der Haushalte hinsichtlich beider Kriterien in einem mittleren Bereich liegen; bei weiteren 42% ist entweder die Mietbelastung oder die Wohnungsbelegung oder beides noch günstiger. 6% der Haushalte wohnen in vergleichsweise engen Verhältnissen (weniger Zimmer als Personen), jedoch ohne dass deren Mietbelastung mittlere Werte übersteigt. 15% der Haushalte sind von hohen Mietbelastungen bei mittlerer bis günstiger Wohnungsbelegung betroffen.
- (4) Die Wohnversorgung der Haushalte unterscheidet sich nur wenig zwischen den Landesteilen. In der Romandie sind die Mietbelastungen etwas tiefer. In ländlichen Gebieten sind die Chancen, flächenmässig und finanziell günstig zu wohnen, ein wenig grösser als in den Grossstädten.
- (5) Die Höhe des Haushaltseinkommens ist der entscheidende Faktor nicht nur für die Mietbelastung, sondern für die gesamte Wohnversorgung eines Haushaltes. Die Wohnungsbelegung variiert allerdings weniger mit dem Einkommen als die Mietbelastung.
- (6) Als Risikogruppen auf dem Mietwohnungsmarkt mit tendenziell ungünstiger Wohnversorgung ergeben sich
 - alleinstehende Renter und Rentnerpaare (Mietbelastung),
 - Alleinerziehende (Mietbelastung und Wohnungsbelegung),
 - junge Familien (vorübergehend hohe Mietbelastung),
 - kinderreiche Familien (Wohnungsbelegung).
- (7) Finanzielle Beihilfen (z. B. Ergänzungsleistungen für Rentnerhaushalte) können bei hohen Mietbelastungen helfen. Für grössere Familien fehlt ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen und familientauglichen Fünfstückwohnungen mit privilegiertem Zugang für diese Gruppe.

10. Die Entwicklung der Mietbelastungen 1990–1992

10.1 Konstanz und Wandel der Wohnungsmarktverhältnisse

Volkszählung und Verbrauchserhebung 1990 liefern eine Momentaufnahme über die Wohnverhältnisse der Mieter- und Genossenschaftshaushalte. Diese Momentaufnahme hat einen hohen Detaillierungsgrad; sie erlaubt Einblicke in die Zusammenhänge und jene Faktoren herauszufiltern, die letztlich die Wohnverhältnisse der Haushalte bestimmen.

Wie der Vergleich mit den früheren Untersuchungen gezeigt hat, weisen bestimmte strukturelle Merkmale des Wohnungsmarktes auf der Angebots- wie auf der Nachfrageseite ein hohes Mass an Konstanz auf. Das betrifft beispielsweise die Grössenstruktur der Wohnungen, die relative Verteilung der Mieten und Mietbelastungen, die zentrale Bedeutung des Haushaltseinkommens und die Zusammensetzung der benachteiligten Gruppen.

Die Verbrauchserhebungen wurde 1991 und 1992 mit einer kleineren Stichprobe fortgesetzt. Sie erlauben damit, die Entwicklung einiger bestimmender Kenngrößen und Verteilungsstrukturen weiterzuverfolgen. Aus Kostengründen wurden diese Erhebungen ab 1993 nicht mehr durchgeführt. Daher brechen diese Zeitreihen bereits nach zwei Jahren ab. Das ist bedauerlich; denn damit wäre eine kontinuierliches Monitoring der Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt möglich geworden.

Die nächste Verbrauchserhebung ist vom Bundesamt für Statistik für das Jahr 1998 vorgesehen. Zwischenzeitlich wird die nationale Armutsstudie gewisse Aufschlüsse liefern, insbesondere über jene Randgruppen, die hier vermutlich nicht ganz repräsentativ erfasst werden konnten.

Die Einheitlichkeit der Erhebungsmethode ist für die Validität von Zeitvergleichen eine entscheidende Voraussetzung, die gegenüber früheren Studien zur Mietbelastung nicht erfüllt ist. Das erschwert den Vergleich. Bei den Verbrauchserhebungen der Jahre 1990 bis 1992 ist diese Voraussetzung erfüllt. Daher lassen

sich auch gültige Aussagen über die Veränderungen auf dem Mietwohnungsmarkt in dieser Periode machen. Dies waren jene Jahre, in denen die Hypothekarzinsen stark anstiegen, was einen Mietzinsschub auslöste. Welche Konsequenzen dies auf die Mietbelastungen hatte, ist bereits in einer Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen untersucht worden.¹⁸ Die folgenden Auswertungen können diese Resultate ergänzen.

10.2 Bemerkungen zur Datenbasis

Die Verbrauchserhebungen 1991 und 1992 waren Jahresherhebungen, d. h. die Haushalte, die sich (freiwillig) beteiligten, führten während des ganzen Jahres Buch über sämtliche Einnahmen und Ausgaben. Aus Vergleichbarkeitsgründen wurden daher auch für 1990 nur die Haushalte der Jahresherhebung einbezogen. Greift man nur die Mieter- und Genossenschafterhaushalte heraus, so sind das relativ kleine Stichproben; sie umfassen

1990	1065 Mieter- und Genossenschafterhaushalte,
1991	346 Mieter- und Genossenschafterhaushalte und
1992	362 Mieter- und Genossenschafterhaushalte.

Bei dieser Grössenordnung können Stichprobenfehler zu Fehlschlüssen verleiten. Die aufgezeigten Entwicklungen wurden deshalb geprüft. Sämtliche dargestellten Unterschiede zwischen Jahren sind signifikant (95%).

Die Verbrauchserhebungen 1991 und 1992 wurden nach der gleichen Methodik wie die Verbrauchserhebung 1990 nachgewichtet. Damit ist sicherlich die Repräsentativität der Resultate verbessert worden. Es bleiben jedoch wiederum Unsicherheiten, ob gewisse einkommensschwache Gruppen überhaupt erfasst worden sind. Bei diesen kleinen Stichproben ist das Risiko erheblich grösser als bei der grösseren Stichprobe von 1990. Der Anstieg der Arbeitslosigkeit hat sich darin beispielsweise nicht niedergeschlagen.

Mit den Jahresherhebungen sind sämtliche Einnahmen der Haushalte erfasst worden, also auch einmalige Einkünfte wie Gratifikationen, 14. Monatslohn, Ge-

¹⁸ Rita Baur, Die Hypothekarzinserhöhungen 1989–1991 und die Wohnkosten. Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte, Arbeitsberichte Wohnungswesen Heft 25, Bern 1992

schenke etc. Wenn man dieses Einkommen auf 12 Monate umlegt, dann ist es höher als das regelmässige monatliche Einkommen, mit dem die Mietausgaben bestritten werden. Die auf dieser Basis ermittelten absoluten Werte für Einkommen und Mietbelastung weichen daher von jenen der Monatserhebungen etwas ab. Um keine Verwirrung zu stiften, verzichten wir daher auf die Darstellung dieser absoluten Werte und beschränken uns auf Indexwerte mit 1990 als Basis. Zusätzlich werden Veränderungen in den Verteilungsstrukturen von Mieten, Einkommen und Mietbelastungen dargestellt.

Der Vollständigkeit halber wird auch kurz auf die Veränderungen der Wohnbelegung eingegangen. Diese Veränderungen sind jedoch nur minim, was auch zu erwarten war.

10.3 Die Entwicklung von Mieten, Einkommen und Mietbelastungen 1990–1992

Einen Überblick über Entwicklungen von 1990 bis 1992 geben die ermittelten Durchschnittswerte der Mieten, Einkommen und Mietbelastungen in den drei Jahren. Daraus wurde ein Index mit Basis 1990 berechnet. Die Indexwerte sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Die Entwicklung der Indexwerte spiegelt den kräftigen Anstieg der Mieten in diesen zwei Jahren wider. Sie erhöhten sich im Durchschnitt um 18%, was dem Anstieg des Mietpreisindex des BFS (+18,9%) entspricht.

Tab. 10.1 Entwicklung der Indices für Mieten, Haushaltseinkommen und Mietbelastungen der Mieter- und Genossenschafterhaushalte 1990–1992

Jahr	Miete	Haushalts- einkommen	Mietbelastung
1990	100	100	100
1991	111	106	103
1992	118	114	105

Quelle: BFS, Verbrauchserhebungen 1990–1992 (Jahreserhebungen), eigene Auswertungen.

Gleichzeitig sind jedoch auch die Haushaltseinkommen angestiegen, im Durchschnitt um 14%.

Damit haben die durchschnittlichen Mietbelastungen zwar zugenommen, aber bei weitem nicht so stark wie die Mieten. Der Einkommensanstieg hat das zum grossen Teil aufgefangen, so dass sich der Mietbelastungsindex von 1990 bis 1992 nur um 5% erhöhte.

10.4 Veränderungen der Verteilungsstrukturen von Mieten, Einkommen, Mietbelastungen und Wohnungsbelegung 1990–1992 (Abb. 10.1–10.4)

Die Konsequenzen solcher Entwicklungen können für einzelne Gruppen auf dem Wohnungsmarkt ganz unterschiedlich sein. Daher genügt es nicht, lediglich die Durchschnittswerte zu betrachten. Einen besseren Aufschluss über diese Entwicklungen und ihre möglichen Folgen erhält man, wenn man zusätzlich die Verteilungsstrukturen betrachtet.

Der Anstieg der Mietzinse im Zeitraum 1990–1992 hat dazu geführt, dass der Anteil besonders preisgünstiger Wohnungen massiv zurückgegangen ist. Das betraf vor allem Wohnungen mit einer Miete unter 600 Franken, aber auch mit einer Miete zwischen 600 und 800 Franken (vgl. Abb. 10.1). Damit hat sich der Anteil der Wohnungen mit Mieten über 1000 Franken von einem Fünftel auf ein Drittel erhöht. Insgesamt ist die Verteilung der Mieten dadurch etwas flacher geworden.

Parallel dazu hat sich die Einkommensverteilung verschoben (vgl. Abgb. 10.2). Hier sind besonders die Veränderungen bei den tiefen Einkommen unter 4000 Franken bedeutsam, die tendenziell hohen Mietbelastungen ausgesetzt sind. Gerade der Anteil dieser Haushalte ist erheblich gesunken. Auf der Gegenseite ist aber auch der Anteil der Haushalte mit besonders hohen Einkommen weiter angestiegen.

Abb. 10.1 Entwicklung der Netto-Mieten 1990–1992

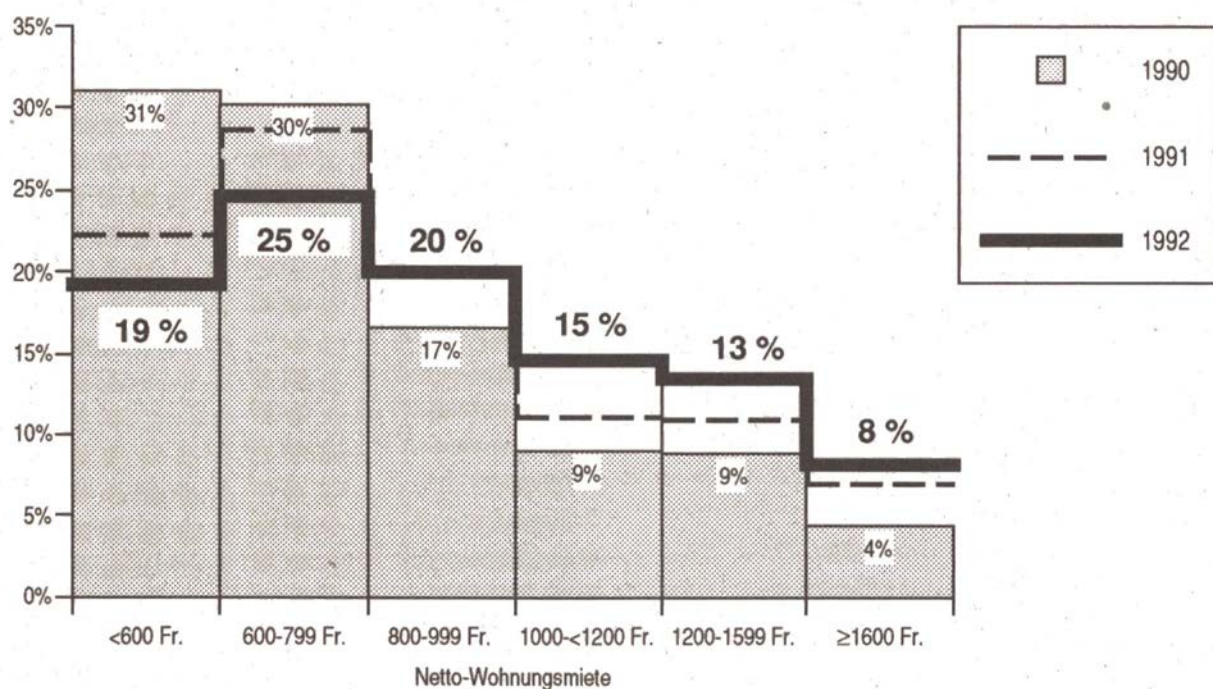
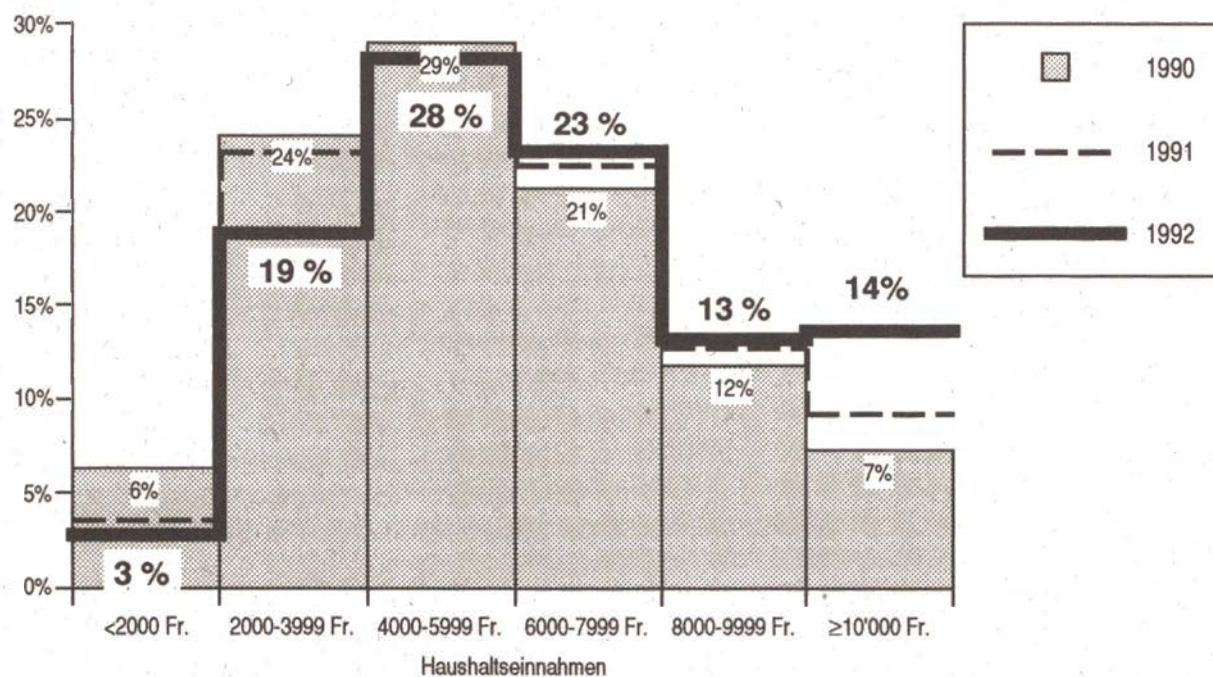


Abb. 10.2 Entwicklung der Haushaltseinnahmen 1990–1992



Quelle: BFS, Verbrauchserhebungen 1990–1992 (nur Jahreserhebungen), eigene Auswertungen

Für die Entwicklung der Mietbelastungen sind jedoch die Veränderungen bei den tiefen Einkommen viel relevanter. Denn dadurch sinkt der Anteil jener Haushalte mit tendenziell besonders hohen Mietbelastungen und die Verteilung der Mietbelastungen wird gleichmässiger. Hierin liegt auch die Erklärung, warum der mietzinsbedingte Aufwärtstrend der durchschnittlichen Mietbelastung insgesamt nicht stärker war.

Diese Veränderungen zeigen sich in Abb. 10.3. Danach haben die Mietzinserhöhungen im Zeitraum 1990 bis 1992 vor allem zu einer Verringerung besonders günstiger Mietbelastungen unter 10% und unter 15% geführt. Vor allem der Anteil der Haushalte im Mittelbereich hat sich erhöht. Zugenommen hat jedoch auch die Zahl der Haushalte mit besonders hoher Mietbelastung. Der Anstieg ihres Einkommens reichte offensichtlich nicht aus, die Mietzinserhöhungen aufzufangen.

Die Beurteilungsbasis, die die Verbrauchserhebungen liefern, ist schmal. Aber man kann daraus ableiten, dass die seinerzeitigen Mietzinserhöhungen zum grossen Teil sozial austariert waren, indem vor allem vorher besonders begünstigte Haushalte Mieterhöhungen hinnehmen mussten. Aber die Mietzinserhöhungen haben auch einkommensschwache Haushalte getroffen und deren Mietbelastungen über das übliche Niveau anschwellen lassen. Gezielte Mietzinsbeihilfen könnten dem abhelfen.

Die Wohnungsbelegungssituation (vgl. Abb. 10.4) hat sich in diesem Zeitraum dagegen praktisch nicht gewandelt; die Unterschiede sind zumindest nicht statistisch gesichert.

Abb. 10.3 Entwicklung der Netto-Mietbelastungen 1990–1992

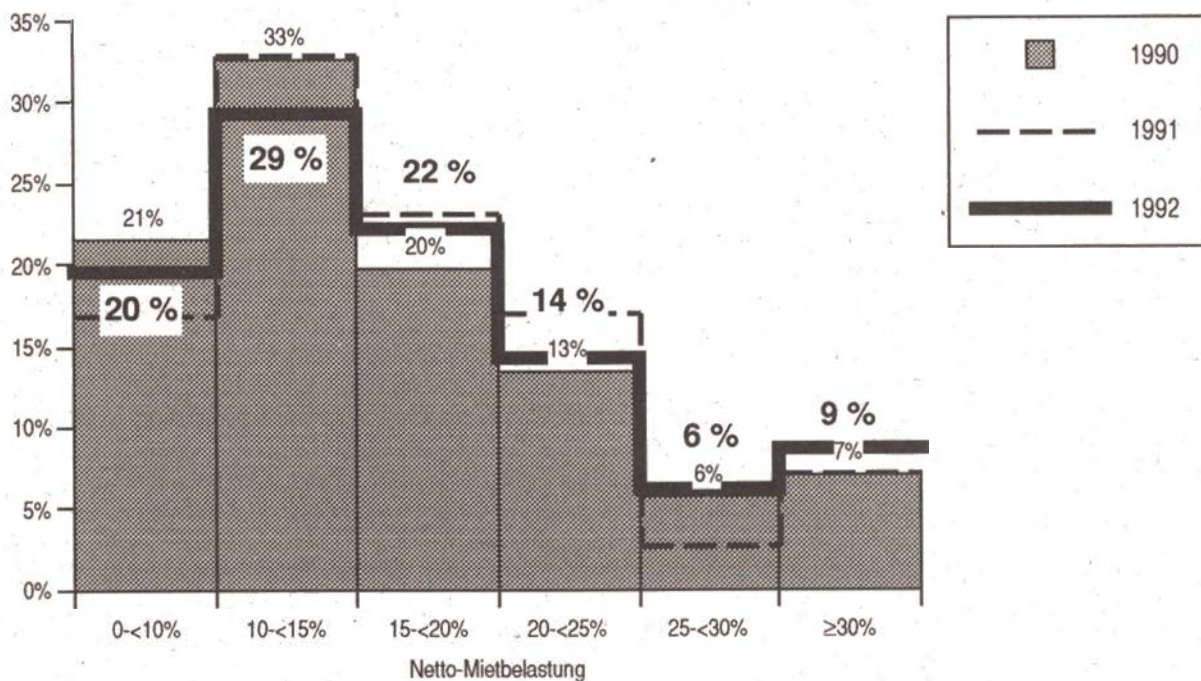
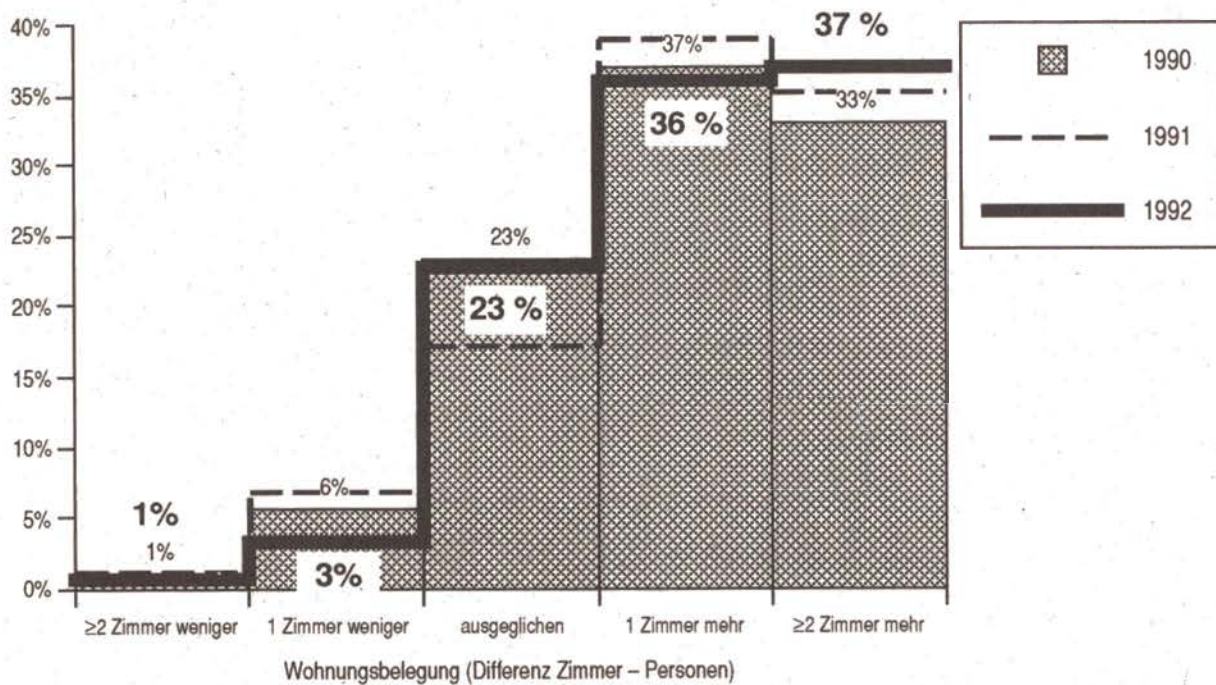


Abb. 10.4 Entwicklung der Wohnungsbelegung 1990–1992



Quelle: BFS, Verbrauchserhebungen 1990-1992 (nur Jahreserhebungen), eigene Auswertungen

10.5 Zusammenfassung

- (1) Die Jahreserhebungen der Verbrauchserhebung 1990-1992 liefern die Datenbasis. Die jährlichen Verbrauchserhebungen wurden 1992 abgebrochen, so dass ein fortlaufendes Monitoring der Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt nicht weiter möglich ist.
- (2) Gemäss diesen Datenquellen haben sich die Mieten von 1990 bis 1992 im Durchschnitt um 18% erhöht. Gleichzeitig sind jedoch auch die Haushaltseinkommen im Durchschnitt um 14% gestiegen.
- (3) Der Index der durchschnittlichen Mietbelastungen (1990 = 100) hat sich dadurch von 1990 bis 1992 auf 105 erhöht.
- (4) Dies erklärt sich auch daraus, dass in diesem Zeitraum auf der einen Seite vor allem tiefe Mieten unter 800 Franken heraufgesetzt wurden und auf der anderen Seite die Einkommen der unteren Einkommensgruppen merklich aufgebessert wurden.
- (5) Im Zuge dieser Entwicklung ist auf der einen Seite der Anteil der Haushalte mit besonders günstigen Mietbelastungen zurückgegangen. Auf der anderen Seite ist der Anteil der Haushalte mit besonders hohen Mietbelastungen weiter angestiegen.

11. Schlussfolgerungen

Der insgesamt hohe Lebensstandard in der Schweiz schlägt sich in der günstigen Wohnversorgung von nahezu vier Fünftel der Mieter- und Genossenschaftshaushalte nieder. Für diese grosse Mehrheit der Haushalte erweist der schweizerische Wohnungsmarkt seine Funktionsfähigkeit. Daran haben auch die Mietzinserhöhungen in den Jahren 1990 bis 1992 nur wenig geändert.

Zugleich zeigt sich jedoch, dass der Wohnungsmarkt gewisse immanente Friktionen aufweist, die sich, wenn überhaupt, nur längerfristig beheben lassen.

Das Wohnungsangebot wird primär vom früheren Bestand geprägt, der gegeben ist. Auf die Veränderungen der Haushaltsstrukturen und das Vordringen von Ein- und Zweipersonenhaushalten hat das Angebot bislang kaum reagiert. Je länger, je mehr erweist sich die früher bewährte Strategie, vor allem in Wohnungen mittlerer Grösse zu investieren, als nicht mehr ganz angemessen. Deshalb muss man Kleinhaushalten nicht einen gewissen Flächenkomfort absprechen. Ob er aber auf die Dauer zahlbar sein wird, ist eher unsicher.

Die überwiegend günstige Wohnversorgung in der Schweiz ist vor allem dem insgesamt günstigen Mietzinsniveau zu verdanken. Dadurch wurde es auch vielen Haushalten mit mittleren und sogar tiefen Einkommen ermöglicht, eine geeignete Wohnung mit tragbarem Mietzins zu finden. Von diesen günstigen Mietzinsen profitierten aber auch die besser verdienenden Haushalte, deren Einkommen in den achtziger Jahren überdurchschnittlich wuchs. Damit haben sich deren Vorteile auf dem Mietwohnungsmarkt weiter erhöht.

In dem Mass, wie sich das Mietzinsniveau den steigenden Durchschnittseinkommen anpasst, verschwinden jedoch jene Nischen preisgünstiger Wohnungen, auf die minderbemittelte und kinderreiche Haushalte angewiesen sind.

Tiefe Haushaltseinkommen sind der wichtigste Faktor dafür, dass Haushalte deutlich ungünstiger untergebracht sind und eine höhere Mietbelastung tragen müssen, als den verbreiteten Standards in der Schweiz entspricht. Ein tiefes Ein-

kommen resultiert in den meisten Fällen daraus, dass die Haushaltsangehörigen nicht, nur teilweise oder nicht mehr ins Erwerbsleben integriert sind.

Eine ungünstige Wohnungsbelegung betrifft vor allem kinderreiche Familien und Alleinerziehende, die – ob sie zusätzlich diskriminiert werden oder nicht – in ihren Marktsegmenten mit kleineren Haushalte konkurrieren, die Flächenkomfort suchen und bezahlen können.

Wohnungspolitische Massnahmen können und sollen sich daher auf jene Haushaltsgruppen konzentrieren, die tendenziell eine hohe Mietbelastung oder eine ungünstige Wohnungsbelegung aufweisen. Solche Massnahmen sind auf der Seite der Nachfrage, des Angebots und der Zuteilung von Wohnungen nötig.

Gezielte Mietbeihilfen vermögen insbesondere jenen Haushalten zu helfen, die wegen ihres beschränkten Einkommens auf dem Wohnungsmarkt nicht konkurrenzfähig sind. Für die Rentner als einer der Hauptgruppen steht mit den Ergänzungsleistungen bereits ein geeignetes Instrumentarium zur Verfügung.

Auf der Angebotsseite verlangen die veränderten Haushaltsstrukturen und das Vorherrschen kleiner Haushalte gewisse Korrekturen und allenfalls Angebote neuer Wohnformen für Kleinhaushalte.

Des weiteren besteht ein Mangel an familientauglichen Grosswohnungen. Wegen der Konkurrenzsituation auf diesem Marktsegment genügt es jedoch nicht, derartige Wohnungen vermehrt anzubieten, sondern bei der Zuteilung müssen kinderreiche Familien bevorzugt werden; sonst haben sie wenig Chancen. Auch andere Haushaltsgruppen wie etwa Alleinerziehende sind auf eine bevorzugte Zuteilung von Wohnungen angewiesen. Es liegt auf der Hand, dass die öffentliche Hand und ihr nahestehende Genossenschaften hier besonders gefordert sind. Denn sonst sind ihre besonders günstigen Mietzinse schwerlich zu rechtfertigen.

Die Solidarität der grossen Mehrheit der Haushalte ist somit nötig, damit die Wohnversorgung einer Minderheit nicht allzuweit unter dem allgemeinen Standard liegt. Zielgruppengenaue Massnahmen, die auf die spezifischen Wohnbedürfnisse und die regionalen Wohnungsmarktverhältnisse abgestimmt sind, sind dafür am wirksamsten und effizientesten.

Auch die Wohnungsanbieter sind in diese Solidarität einzubeziehen. Je mehr Eigentinitiativen sie entwickeln, um bedürftigen Haushalten geeignete Wohnungen zu tragbaren Konditionen bereitzustellen, und je mehr sie sich dazu im Rahmen ihrer Möglichkeiten verpflichten, umso mehr entlasten sie den Staat von (regulativen) Massnahmen.

ANHANG

Definitionen der verwendeten Auswertungskategorien

verwendete Kategorien	Kategorien BFS
a) Haushaltstypen	
– Einpersonenhaushalte	Einpersonenhaushalte
– Paare	Paare, excl. Paare mit weiteren Personen
– Paare mit Kindern	Paare mit Kindern, excl. mit weiteren Personen
– Alleinerziehende	Elternteil mit Kindern, excl. mit weiteren Personen
– übrige Haushalte	Erwachsene mit Elternteil, mehrere Erwachsene, Paare, Paare und Elternteil mit Kindern jeweils mit weiteren Personen.
b) Sozio-professioneller Status der Haushalte resp. der Bezugspersonen	
– Obere Kader, Selbständige	Oberstes Management Freie Berufe, Andere Selbständige Akademische Berufe und oberes Kader
– Mittlere Kader	Intermediäre Berufe
– Gelernte	Qualifizierte nicht-manuelle und manuelle Berufe
– An-/Ungelernte	Ungelernte Angestellte und Arbeiter Nicht zuteilbare Erwerbstätige
– Rentner	Rentner
– Übrige Nichterwerbstätige	Erwerbslose In Ausbildung stehende Personen ab 15 Jahren Hausarbeit im eigenen Haushalte übrige Nichterwerbspersonen

verwendete Kategorien	Kategorien BFS
c) Eigentümerkategorien	
– Privatpersonen	Privatperson(-en)
– Bau-/Immobilien-gesellschaften	Bau- und Immobilien-gesellschaft
– Institutionelle Anleger	Versicherung Immobilienfonds Personalvorsorgestiftung
– Wohnbaugenossenschaften (Mitglieder)	Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)
– Öffentliche Hand, Gemeinnützige	Gemeinde, Kanton, Bund Verein, andere Stiftung Andere Wohnbaugenossenschaft
– Andere	Andere

Bibliographie

Baur Rita

Die Hypothekarzinserhöhungen 1989–1991 und die Wohnkosten. Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte, Arbeitsberichte Wohnungswesen Heft 25, Bern 1992

Gerheuser Frohmut, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli

Miete und Einkommen 1983. Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 30, Bern 1984

Gerheuser Frohmut, Elena Sartoris

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

Joye Dominique, Vincent Kaufmann

Logement, équipement des quartiers et mobilité inter-quartier, Univox 1B, Lausanne/Zürich 1993

Marazzi Christian u. a.

La pauvreté en Suisse, synthèse du rapport, abgedruckt in: PNR 29, Bulletin no. 3, Lausanne, Février 1992

Neue Armut in der Stadt Bern, Fürsorge- und Gesundheitsdirektion der Stadt Bern, Bern 1992

Primo-Bericht Nr. 2

Resultate von Abklärungen im Jahre 1993 (u. a. Das Verhältnis von Mietzins zu Einkommen und Vermögen), Olten (DEVO AG) o. J.

Vogt Willi, Alexander Henz, Uwe Wullkopf

Miete und Einkommen, Brugg (Metron Planungsgrundlagen) 1967

Wohnen in der Schweiz. Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 34, Bern 1985

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen	Seite
1. Einführung	
Abb. 1.1 Modellansatz der Studie	3
3. Haushalte	
Abb. 3.1 Anteil der Mieter- und Genossenschafterhaushalte an allen Privathaushalten nach Haushaltsgrösse und Haushaltstypen 1990	19
Abb. 3.2 Anteil der Mieter- und Genossenschafterhaushalte an allen Privathaushalten nach Alter und sozio-professionellem Status der Bezugsperson 1990	20
Abb. 3.3 Verteilung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte auf Gebietstypen 1990	22
Abb. 3.4 Verteilung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte auf Haushaltstypen 1990	22
Abb. 3.5 Gröszenstruktur der Mieter- und Genossenschafterhaushalte 1990	23
Abb. 3.6 Gröszenstruktur der Mieter- und Genossenschafterhaushalte in Gebietstypen 1990	25
Abb. 3.7 Typenstruktur der Mieter- und Genossenschafterhaushalte in Gebietstypen 1990	25
Abb. 3.8 Altersstruktur der Bezugspersonen in Mieter- und Genossenschafterhaushalten in Gebietstypen 1990	27

	Seite
Abb. 3.9 Sozio-professionelle Struktur der Mieter- und Genossenschafterhaushalte in Gebietstypen 1990	27
Abb. 3.10 Alter der Bezugspersonen nach Haushaltstypen 1990	29
Abb. 3.11 Zahl der Erwerbstätigen nach Haushaltstypen 1990	29
4. Einkommen der Haushalte	
Abb. 4.1 Einkommensverteilung bei Mieter- und Genossenschafterhaushalten 1990	37
Abb. 4.2 Einkommensverteilung bei Mieter- und Genossenschafterhaushalte in den Gebietstypen 1990	37
Abb. 4.3 Mieter- und Genossenschafterhaushalte: Einkommensverteilung nach Alter der Bezugsperson 1990	39
Abb. 4.4 Mieter- und Genossenschafterhaushalte: Einkommensverteilung nach sozio-professionellem Status der Bezugsperson 1990	39
Abb. 4.5 Mieter- und Genossenschafterhaushalte: Durchschnittliche Haushaltseinkommen insgesamt und pro Kopf nach Haushaltsgrosse 1990	42
Abb. 4.6 Mieter- und Genossenschafterhaushalte: Einkommensverteilung nach Haushaltsgrosse 1990	43
Abb. 4.7 Mieter- und Genossenschafterhaushalte: Einkommensverteilung nach Haushaltstypen 1990	43

5.	Wohnungen	Seite
Abb. 5.1	Grössenstruktur der Miet- und Genossenschaftswohnungen (Zimmerzahl) 1990	49
Abb. 5.2	Beziehung zwischen Zimmerzahl und Wohnfläche 1990	49
Abb. 5.3	Zimmerzahl der Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebietstypen 1990	51
Abb. 5.4	Wohnflächen der Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebietstypen 1990	51
Abb. 5.5	Bauperioden der Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebietstypen 1990	52
Abb. 5.6	Eigentümerstruktur der Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebietstypen 1990	52
6.	Wohnungsmieten	
Abb. 6.1	Verteilung der Wohnungsmietzinse (netto und brutto) in der Schweiz 1990	59
Abb. 6.2	Verteilung der Netto-Mietzinse in den Gebietstypen 1990	61
Abb. 6.3	Mietzinsstruktur nach Wohnungsgrösse in den Gebietstypen 1990	63
Abb. 6.4	Mietzinsstruktur nach Bauperioden in den Gebietstypen 1990	65
Abb. 6.5	Mietzinsstruktur nach Eigentümergruppen in den Gebietstypen 1990	67

7.	Wohnungsbelegung	Seite
Abb. 7.1	Gegenüberstellung der Haushalte und Wohnungen von Mietern und Genossenschaftlern nach Grössenklassen (ohne Wohnungen mit Untermietern [$<1\%$])	74
Abb. 7.2	Wohnungsbelegung bei Mieter- und Genossenschaftshaushalten 1990	76
Abb. 7.3	Wohnungsbelegung bei Mieter- und Genossenschaftshaushalten nach Gebietstypen 1990	76
Abb. 7.4	Wohnungsbelegung bei Mieter- und Genossenschaftshaushalten nach Grösse der Haushalte 1990	78
Abb. 7.5	Wohnungsbelegung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte nach Zimmerzahl 1990	78
Abb. 7.6	Wohnflächen pro Person bei Mieter- und Genossenschaftshaushalten 1990	81
Abb. 7.7	Wohnflächen pro Person nach Haushaltsgrösse 1990	81
Abb. 7.8	Wohnungsbelegung bei Familien mit Kindern 1990	83
Abb. 7.9	Anteil der Familien mit Kindern in dicht belegten Wohnungen in Gebietstypen 1990	83
Abb. 7.10	Grosszügig belegte Wohnungen mit 4+ Zimmern (≥ 2 Zimmer mehr als Personen): Sozio-professioneller Status der Bezugspersonen nach Gebietstypen 1990	85
Abb. 7.11	Grosszügig belegte Wohnungen mit 4+ Zimmern (≥ 2 Zimmer mehr als Personen) nach der Höhe der Miete in Gebietstypen 1990	85

8.	Mietbelastung	Seite
Abb. 8.1	Generelle Beziehung zwischen Miete und Haushaltseinkommen 1990	92
Abb. 8.2	Verteilung der Mieten nach Einkommensstufen 1990	93
Abb. 8.3	Verteilung der Einkommen nach Mietstufen 1990	93
Abb. 8.4	Generelle Beziehung zwischen Mietbelastung und Haushaltseinkommen 1990	95
Abb. 8.5	Beziehung zwischen Mietbelastung und Einkommen in grossstädtischen und mittelstädtisch-ländlichen Gebieten 1990	97
Abb. 8.6	Verteilung der Netto-Mietbelastungen 1990	99
Abb. 8.7	Verteilung der Brutto-Mietbelastungen 1990	99
Abb. 8.8	Netto-Mietbelastungen, abgestuft nach Höhe der Haushaltseinkommen 1990	101
Abb. 8.9	Brutto-Mietbelastungen, abgestuft nach Höhe der Haushaltseinkommen 1990	101
Abb. 8.10	Netto-Mietbelastungen, abgestuft nach Höhe der Miete 1990	103
Abb. 8.11	Verteilung der Netto-Mietbelastungen in Gebietstypen 1990	103
Abb. 8.12	Zusammenhang zwischen Mietbelastungen und Alter der Bezugsperson 1990	105
Abb. 8.13	Zusammenhang zwischen Mietbelastungen und Wohndauer 1990	105

	Seite
Abb. 8.14 Zusammenhang zwischen Mietbelastungen und Bauperiode des Gebäudes 1990	107
Abb. 8.15 Verteilung der Netto-Mietbelastungen bei unterschiedlichen Haushaltsgrossen 1990	109
Abb. 8.16 Verteilung der Netto-Mietbelastungen bei unterschiedlichen Haushaltstypen 1990	109
Abb. 8.17 Anteil der Haushalte in Risikogruppen mit hoher Netto-Mietbelastung 1990	111
Abb. 8.18 Anteil der Haushalte in Risikogruppen mit hoher Brutto-Mietbelastung 1990	111
9. Wohnversorgung	
Tab. 9.1 Kategorienunterteilung der Wohnversorgung nach Mietbelastung und Wohnungsbelegung 1990	120
Tab. 9.2 Verteilung der Haushalte nach Mietbelastungs- und Wohnungsbelegungskategorien 1990	124
Tab. 9.3 Verteilung spezifischer Haushaltsgruppen auf Mietbelastungs- und Wohnungsbelegungsstufen 1990	135
Abb. 9.1 Verteilung der Haushalte nach Wohnungsbelegung und Mietbelastung 1990	121
Abb. 9.2 Mietbelastung nach dem Grad der Wohnungsbelegung 1990	123
Abb. 9.3 Mietbelastung nach der Wohnfläche pro Person 1990	123
Abb. 9.4 Wohnversorgung der Haushalte nach Gebietstypen 1990	127

	Seite
Abb. 9.5 Wohnversorgung der Haushalte nach Sprachregionen 1990	127
Abb. 9.6 Wohnversorgung der Haushalte nach Alter der Bezugsperson 1990	129
Abb. 9.7 Wohnversorgung der Haushalte nach sozio-professionellem Status der Bezugsperson 1990	129
Abb. 9.8 Wohnversorgung der Haushalte nach Haushaltseinnahmen 1990	131
Abb. 9.9 Wohnversorgung der Haushalte nach Höhe der Wohnungs- miete 1990	131
Abb. 9.10 Wohnversorgung der Haushalte nach Haushaltsgrösse 1990	133
Abb. 9.11 Wohnversorgung der Haushalte nach Haushaltstypen 1990	133
Abb. 9.12 Wohnversorgung einzelner Haushaltsgruppen 1990	138
 10. Die Entwicklung der Mietbelastungen 1990-1992	
Tab. 10.1 Entwicklung der Indices für Mieten, Haushaltseinnahmen und Mietbelastungen der Mieter- und Genossenschafts- haushalte 1990-1992	143
Abb. 10.1 Entwicklung der Netto-Mieten 1990-1992	145
Abb. 10.2 Entwicklung der Haushaltseinnahmen 1990-1992	145
Abb. 10.3 Entwicklung der Netto-Mietbelastungen 1990-1992	147
Abb. 10.4 Entwicklung der Wohnungsbelegung 1990-1992	147

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

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.-	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.001 f
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz - Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.-	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse - Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.-	No de commande	725.005 f
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.-	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.-	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 ^{ème} partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.-	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.-	No de commande	725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.018 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorge- einrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.50	Bestell-Nummer	725.020 d
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	148 Seiten	Fr. 11.-	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	160 pages	Fr. 11.-	No de commande	725.022 f
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung/ Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.-	No de commande	725.024 f

Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier-erneuerung/Bewohner und Hauseigentümer Frohmüt Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.-	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Habitants et propriétaires Frohmüt Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.-	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier-erneuerung/Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.-	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.-	No de commande	725.026 f
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.-	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.-	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.-	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen/Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.-	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	30	1984	Miete und Einkommen 1983/ Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmüt Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.-	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/ Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmüt Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.-	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.-	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume	31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions - Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.031 f
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.-	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.-	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.033 f
Band	34	1985	Wohnen in der Schweiz/ Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.-	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume	34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.-	No de commande	725.034 f

Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.-	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.-	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.-	No di ordinazione	725.035 i
Band	36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.-	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume	36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.036 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire/ Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.-	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.-	No de commande	725.040 f
Band	41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz, 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.-	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume	41	1989	L'Habitat en Suisse, 3 ^e édition remaniée	168 pages	Fr. 19.-	No de commande	725.041 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.-	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.-	No de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.-	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.-	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs-erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.-	Bestell-Nummer	725.047 d

Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.-	No de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.-	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.-	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.-	No de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980 - 1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.-	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	52	1992	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1992-1995	48 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.052 d
Volume	52	1992	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1992-1995	52 pages	Fr. 7.-	No de commande	725.052 f
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse/ Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.-	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.-	No 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.-	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.-	No 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.-	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.-	Bestell-Nummer	725.056d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/ Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.057d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.057f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990 - 1992 Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschafterhaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr.	Bestell-Nummer	725.058d

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

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

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

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

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.-	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.-	No de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelderstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.-	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.-	No de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.-	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitssteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos	468 Seiten	Fr. 35.-	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.-	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.-	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.-	No de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.-	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.-	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.-	No 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.-	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	21	1991	Ueberprüfung der "Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995" Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.521 d
Cahier	21	1991	Vérification des "Perspectives du besoin de logements d'ici 1995" Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.521 f
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.-	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.-	No de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.-	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.-	No de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.-	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.-	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.-	No 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.-	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaiss er 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.-	No de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.-	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.-	No 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 Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.-	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.	Bestell-Nummer	725.530 d

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

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

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

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