

Wohnen 2000

Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung

Eigentumsverhältnisse und Nutzung der Gebäude und Wohnungen

Hans-Rudolf Schulz, Peter Würmli

Wohnverhältnisse ausgewählter sozialer Gruppen

Peter Farago, Beat Brunner



Wohnen 2000

Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung

Eigentumsverhältnisse und Nutzung der Gebäude und Wohnungen

Hans-Rudolf Schulz, Peter Würmli

Wohnverhältnisse ausgewählter sozialer Gruppen

Peter Farago, Beat Brunner

Herausgeber	Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Storchengasse 6, 2540 Grenchen in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Statistik (BFS), 2010 Neuchâtel
Copyright	© 2005 by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.
Autoren	Hans-Rudolf Schulz, Peter Würmli Plattner Schulz Partner AG, Basel Peter Farago, Beat Brunner Landert Farago Partner, Zürich
Grafik/Layout	GrafikPress, Zürich
Fotos Umschlag	Bundesamt für Wohnungswesen BWO (Bild links), Allgemeine Baugenossenschaft Luzern ABL (Bild rechts)
Vertrieb	BBL, Vertrieb Publikationen, CH-3003 Bern www.bbl.admin.ch/bundespublikationen
Bestellnummer	725.075 d (Originaltext deutsch, französische Ausgabe 725.075 f)

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Eigentumsverhältnisse und Nutzung der Gebäude und Wohnungen	7
1 Überblick	9
1.1 Gebäude und Wohnungen nach Eigentümer- und Bewohnertyp	9
1.2 Wohngebäude nach Art, Grösse und Eigentumsform	10
1.3 Wohnungen nach Belegungsart, Gebäudeart und Eigentumsform	11
1.4 Entwicklung 1970–2000: Stockwerkeigentum im Aufschwung	13
2 Mietwohnungen	16
2.1 Die Eigentümer der Mietwohnungen	16
2.2 Der Mietwohnungsbestand der Privatpersonen	18
2.3 Die Mietwohnungen der institutionellen Anleger	20
2.4 Die Mietwohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger	21
2.5 Die Mietwohnungen der Promotoren und Vermittler	23
3 Selbst genutztes Wohneigentum	26
3.1 Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum	26
3.2 Entwicklung 1970–2000	27
3.3 Regionale Verteilung des Wohneigentums	27
3.4 Eigentümer- und Mietwohnungen im Vergleich	32
3.5 Wohneigentümer und Mieter im Vergleich	34
4 Zweitwohnungen	38
4.1 Zweitwohnungen im Vergleich zu Erstwohnungen	38
4.2 Räumliche Verteilung der Zweitwohnungen	40
4.3 Zweitwohnungen im Stockwerkeigentum	42

Wohnverhältnisse ausgewählter sozialer Gruppen	43
1 Untersuchungsgegenstand, leitende Fragestellungen	43
2 Die untersuchten Gruppen	45
3 Überblick über die Wohnverhältnisse	50
3.1 Grösse der Gebäude und der Wohnungen, Flächenverbrauch	50
3.2 Wohneigentum	52
3.3 Mietverhältnisse, Mietzinsen	54
4 Veränderungen in den Wohnverhältnissen	57
5 Fazit	61
Anhang	63
Konzepte und Definitionen	63
Literaturverzeichnis	71

Vorwort

Im Rahmen der Eidgenössischen Volkszählung 2000 wird eine Reihe von wissenschaftlichen Analysen durchgeführt. Das Auswertungsprogramm enthält neben Übersichtsanalysen, für die das Bundesamt für Statistik (BFS) allein verantwortlich zeichnet, auch Vertiefungsstudien. Zur Gebäude- und Wohnungserhebung, die ein Bestandteil der Volkszählung ist, sind bis anhin ein Tabellenband (Bundesamt für Statistik 2004) und eine Übersichtsanalyse (Gerheuser 2004) erschienen. Die vorliegende Publikation enthält nun zwei Vertiefungsstudien, die in enger Zusammenarbeit zwischen dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und dem BFS entstanden sind.

Die erste Studie wurde von der Plattner Schulz Partner AG bearbeitet und untersucht detailliert die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse im Gebäude- und Wohnungsbestand sowie deren Veränderungen in den letzten Jahrzehnten. Nach einem Überblick über den gesamten Bestand werden nacheinander die aktuellen Eigentumsverhältnisse im Mietwohnungsbereich, beim selbst bewohnten Eigentum und bei den Zweitwohnungen ausgeleuchtet. Bei den Entwicklungen im Zeitablauf finden zwei Aspekte besondere Beachtung: Im Mietsektor sind es die Verschiebungen zwischen den Eigentümergruppen, und im Eigentumssektor die Veränderungen, die vor allem durch den Vormarsch des Stockwerkeigentums geprägt sind. Gleichsam als Übergang zur zweiten Studie werden abschliessend die unterschiedlichen Profile der Mieter- und Eigentümerhaushalte herausgeschält.

Die von Landert Farago Partner verfasste zweite Studie knüpft an die früheren Arbeiten des BWO über Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt an und untersucht anhand der Daten der vier letzten Gebäude- und Wohnungserhebungen die Wohnbedingungen ausgewählter sozialer Gruppen und deren Veränderung seit 1970. Das Augenmerk richtet sich einerseits auf die erfahrungsgemäss potenziell benachteiligten Gruppen der Alleinerziehenden, Jungfamilien, jungen Singles und Betagtenhaushalte, die heute gut ein Drittel aller Haushalte ausmachen. Andererseits werden die Ähnlichkeiten und Unterschiede in den Wohnverhältnissen von schweizerischen und ausländischen Haushalten näher beleuchtet. Die Untersuchung kommt zum Schluss, dass zwar alle Bewohnergruppen von der generellen Verbesserung der Wohnverhältnisse in den letzten Jahrzehnten profitieren konnten. Die Ungleichheiten in der Wohnungsversorgung sind jedoch

nach wie vor beträchtlich, und einzelne Gruppen sind von Mehrfachbenachteiligungen betroffen, die wohnungspolitisch ernst genommen werden müssen.

Bei den hier vereinten Einzelstudien handelt es sich um Kurzfassungen. Die ausführlicheren Berichte sind über die Website des BWO zugänglich:
<http://www.bwo.admin.ch/forschung>

Grenchen und Neuchâtel, im April 2005

Bundesamt für Wohnungswesen
Bundesamt für Statistik

Hans-Rudolf Schulz, Peter Würmli

Eigentumsverhältnisse und Nutzung der Gebäude und Wohnungen

Wem gehören die Gebäude und Wohnungen in der Schweiz und wie werden sie genutzt? Diese Fragestellung, die im Zentrum dieser Untersuchung steht, ist nicht nur für die Beurteilung der Entwicklung auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt von Interesse. Sie hat auch politische Bedeutung, ist doch die Wohnbau- und Eigentumsförderung eine seit Jahrzehnten in der Verfassung verankerte staatliche Aufgabe. Die Studie soll deshalb auch Fakten für die wohnungspolitische Debatte und deren Akteure (Eigentümer, Vermieter, Promotoren, Verbände und politische Parteien) liefern. Darüber hinaus dürfte sie das Interesse der Sozialwissenschaften und nicht zuletzt der Bewohnerinnen und Bewohner finden.

Die aus der Gebäude- und Wohnungserhebung 2000 verfügbaren Daten erlauben es, zwei wichtige Dimensionen der Eigentumsverhältnisse zu analysieren:

- Das Eigentum an Gebäuden und Wohnungen nach **Eigentümergruppen**, die hier nach Anlagemotiven und Marktverhalten gruppiert werden.
- Die **Besitzverhältnisse** der Wohnungen, gegliedert nach selbstgenutztem Wohneigentum und Miete, wobei bei Ersterem die Unterscheidung zwischen Allein-/Miteigentum und Stockwerkeigentum von Bedeutung ist. Eine Aufteilung der Mietwohnungen in Mieter- und Genossenschaftswohnungen wird dann vorgenommen, wenn interessante Ergebnisse dies nahe legen.

Beide Dimensionen werden nicht nur nach absoluten Verteilungen und zeitlichen Veränderungen betrachtet, sondern auch auf Unterschiede hinsichtlich folgender Kriterien analysiert:

- **Gebäude:** Hier sind hauptsächlich die Merkmale Gebäudegrösse, Gebäudeart, Gebäudealter sowie durchgeführte Renovationen relevant.
- **Wohnungen:** Die Wohnungsgrösse ist das wichtigste Merkmal zur Charakterisierung der Unterschiede zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen sowie zwischen den Beständen der verschiedenen Eigentümergruppen.
- **Haushalte:** Eine ganze Reihe von Merkmalen steht für die Beantwortung der Frage zur Verfügung, welche Haushalte in welchen Wohnungen wohnen. Zu ihnen gehören der Haushaltstyp sowie Alter, Nationalität und sozio-professioneller Status der Referenzperson. Die Referenzperson eines Haushalts ist vereinfacht gesagt das jeweils älteste berufstätige Haushaltsmitglied.
- **Räumliche Verteilung:** Unterschiede in der räumlichen Verteilung des Eigentums an Gebäuden und Wohnungen können auf mehreren Ebenen dargestellt werden. Am aufschlussreichsten ist die Gliederung nach funktional definierten Gemeindetypen, welche die Stellung innerhalb des Zentrum-Peripherie-Gefälles in der Schweiz, hauptsächlich basierend auf Pendleranteilen und Verteilung der primären Wirtschaftssektoren darstellen. Wo es das Thema nahe legt, werden zudem kantonale Unterschiede oder sogar die kleinräumige Verteilung nach Gemeinden erörtert.

Für Wohnungspolitik, Regionalpolitik und Raumplanung ist neben der Charakterisierung der Eigentumsverhältnisse auch die Belegungsart der Wohnungen, also die Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen von Bedeutung. «**Zweitwohnungen**» ist kein Begriff der Gebäude- und Wohnungserhebung. Dort werden Wohnungen entweder als dauernd bewohnte, zeitweise bewohnte oder nicht bewohnte Wohnungen erfasst. Umgangssprachlich werden diese Kategorien aber meist als Erstwohnungen, Zweitwohnungen und Leerwohnungen bezeichnet.

1. Überblick

In diesem Kapitel wird das Eigentum an Gebäuden und Wohnungen einführend analysiert und dargestellt. Zuerst werden die Gebäude und Wohnungen im Besitz der verschiedenen Eigentümergruppen, dann die Unterschiede zwischen Miet- und Eigentümerwohnungen betrachtet. Eine kurze Darstellung der Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1970 sowie der starken Zunahme des Stockwerkeigentums schliessen das Kapitel ab.

1.1 Gebäude und Wohnungen nach Eigentümer- und Bewohnertyp

In der Schweiz wurden Ende 2000 1 462 167 Gebäude mit Wohnzweck gezählt. Das sind rund 13% mehr als im Jahre 1990. Die überwiegende Mehrheit der Gebäude ist im Besitz von Privatpersonen (Tab. 1-1). Deren hoher Anteil wird zu einem wesentlichen Teil von den Einfamilienhäusern beeinflusst, wie ein Blick

Tab. 1-1: Gebäude und Wohnungen nach Eigentübertyp 2000

Gebäude und Wohnungen nach Eigentübertyp	Gebäude	in %	Wohnungen	in %	Ø Anzahl Whg./Geb.
Privatperson(en)	1 295 190	88,6	2 617 011	73,3	2,0
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	21 034	1,4	119 779	3,4	5,7
Andere Wohnbaugenossenschaft	5 078	0,3	42 166	1,2	8,3
Immobilienfonds	4 752	0,3	58 306	1,6	12,3
Andere Immobiliengesellschaft	15 817	1,1	110 695	3,1	7,0
Baugesellschaft	4 826	0,3	21 329	0,6	4,4
Versicherung	11 924	0,8	118 584	3,3	9,9
Personalvorsorgeeinrichtung	18 996	1,3	181 743	5,1	9,6
Andere Stiftung	7 870	0,5	44 365	1,2	5,7
Verein	5 225	0,4	15 141	0,4	2,9
Andere Gesellschaft/Genossenschaft	5 078	0,3	42 166	1,2	8,3
Gemeinde, Kanton, Bund	32 108	2,2	84 088	2,4	2,6
Anderer Eigentübertyp	1 129	0,1	5 953	0,2	5,3
Total	1 462 167	100,0	3 569 181	100,0	2,4

Quelle: Eidgenössische Volkszählung, BFS

Tab. 1-2: Wohnungen nach Bewohnertyp 2000

Wohnungen nach Bewohnertyp	absolut	in %
Mieter	1 815 943	60,0
Genossenschafter	113 505	3,7
Stockwerkeigentümer	237 716	7,9
Alleineigentümer des Hauses	697 783	23,0
Miteigentümer des Hauses	111 948	3,7
Inhaber einer Dienstwohnung	15 655	0,5
Inhaber einer Freiwohnung	28 750	0,9
Pächter	6 529	0,2
Total	3 027 829	100,0

Quelle: Eidgenössische Volkszählung, BFS

auf die Verteilung der Eigentübertypen nach Wohnungen zeigt: Der Anteil der Privatpersonen reduziert sich aufgrund der vielen Einfamilienhäuser von 89% (Gebäude) auf 73% (Wohnungen) des Bestandes.

Die Wohnungen können nicht nur nach Eigentübertyp, sondern auch nach Bewohnertyp gegliedert werden, d.h. nach der Rechtsform, in welcher die Wohnung genutzt wird (Tab. 1-2). Im Jahr 2000 wohnten fast zwei Drittel der Haushalte in einem Mietverhältnis, sei es als Mieter oder als Genossenschafter. Ihre eigene Wohnung bewohnen etwa ein Drittel der Haushalte, vorwiegend im Alleineigentum. Im Jahr 2000 betrug die Wohneigentumsquote 34,6%. Die übrigen Bewohnertypen resp. Nutzungsformen (Dienst-, Frei- und Pächterwohnungen) sind quantitativ gesehen marginal und werden in den folgenden Kapiteln nicht mehr weiter analysiert.

1.2 Wohngebäude nach Art, Grösse und Eigentumsform

Die häufigste Gebäudeart sind die reinen Wohngebäude, und bei diesen dominieren die Einfamilienhäuser (Tab. 1-3). Die Gebäude mit drei und mehr Wohnungen verfügen im Durchschnitt über 13,5 Wohnungen. Der Anteil von Gebäuden mit einer Wohnung ist bei den reinen Wohngebäuden überdurchschnittlich hoch (69,7%), während bei den anderen Wohngebäuden die grösseren Gebäude stärker vertreten sind (31,2%).

Tab. 1-4 gliedert die Gebäude nach Grösse und Eigentumsform. Insgesamt werden 11,2% aller Gebäude im Stockwerkeigentum genutzt, wobei der Anteil bei den Gebäuden mit einer Wohnung mit 7,6% zwar deutlich kleiner, aber absolut immer noch sehr hoch ist. Es handelt sich bei letzteren in der Regel um Einfamilienhaussiedlungen, bei denen die Häuser als Stockwerkeigentums-Parzellen bewohnt werden und die Gemeinschaftsanlagen von der Eigentümergemeinschaft verwaltet werden.

Tab. 1-3: Gebäude nach Gebäudeart und -grösse 2000

Anzahl Wohnungen pro Gebäude	Gebäudeart			Total Anzahl Gebäude
	Reine Wohngebäude	Andere Wohngebäude	Sonstige Gebäude	
0*	–	–	9 597	9 597
in %	–	–	11,3	0,7
1	821 719	95 256	46 613	963 588
in %	69,7	48,0	55,1	65,9
2	129 760	41 157	13 784	184 701
in %	11,0	20,7	16,3	12,6
3 und mehr	227 799	61 861	14 621	304 281
in %	19,3	31,2	17,3	20,8
Total	1 179 278	198 274	84 615	1 462 167
in %	100,0	100,0	100,0	100,0

* Null Wohnungen bedeutet, dass sich in diesen Gebäuden nur Räumlichkeiten für Kollektivhaushalte (Heime, Anstalten, etc.) befinden.

Quelle: Eidgenössische Volkszählung, BFS

Tab. 1-4: Gebäude nach Eigentumsform und Grösse 2000

Anzahl Wohnungen pro Gebäude	Total	Davon Stockwerk- eigentum	in %
0	9 597	531	5,5
1	963 588	73 675	7,6
2	184 701	29 630	16,0
3 und mehr	304 281	59 222	19,5
Total	1 462 167	163 058	11,2

Quelle: Eidg. Volkszählung, BFS

1.3 Wohnungen nach Belegungsart, Gebäudeart und Eigentumsform

Auch bei der Gliederung des Wohnungsbestandes nach Belegungsart (bewohnt, zeitweise oder nicht bewohnt) und nach Gebäudeart wird die Dominanz der reinen Wohngebäude erkennbar (Tab. 1-5). Auffallend sind zudem die vergleichsweise hohen Anteile an zeitweise bewohnten (11,8%) und nicht bewohnten (3,4%) Wohnungen. Auf die zeitweise bewohnten resp. als Zweitwohnung genutzten Wohnungen wird in Kapitel 4 eingegangen. Der Anteil der nicht bewohnten Wohnungen ist verglichen mit der amtlichen Leerwohnungszählung 2000, welche eine Leerwohnungsquote von 1,49% ermittelte, relativ hoch. Er wird jedoch plausibel, wenn berücksichtigt wird, dass die Leerwohnungszählung eine separate Erhebung ist, welche zu einem anderen Zeitpunkt (1. Juni) durchgeführt wird. In dieser Erhebung werden ferner nur die auf dem Markt verfügbaren, d.h. die zur Vermietung oder zum Verkauf ausgeschriebenen Leerwohnungen berück-

Tab. 1-5: Wohnungen nach Gebäude- und Belegungsart 2000

Belegungsart	Wohnungen nach Gebäudeart			Total Wohnungen
	Reine Wohngebäude	Andere Wohngebäude	Sonstige Gebäude	
Dauernd bewohnt	2 342 250	566 507	119 072	3 027 829
in %	85,4	84,6	75,6	84,8
Zeitweise bewohnt	314 631	75 419	29 769	419 819
in %	11,5	11,3	18,9	11,8
Nicht bewohnt	84 748	28 079	8 706	121 533
in %	3,1	4,2	5,5	3,4
Total Wohnungen	2 741 629	670 005	157 547	3 569 181

Quelle: Eidgenössische Volkszählung, BFS

sichtigt. Zu diesen kommen in der Gebäude- und Wohnungserhebung Wohnungen hinzu, die aus anderen Gründen – bevorstehender Abbruch/Umbau, Erbschaftsstreitigkeiten etc. – leer stehen. Deren Zahl wird etwa gleich hoch geschätzt wie die in der Leerwohnungszählung ermittelten Leerwohnungen.

Tabelle 1-6 zeigt die Verteilung der Erstwohnungen, d.h. der dauernd bewohnten Wohnungen nach Besitzverhältnissen und Grösse des Gebäudes:

- In der ersten Zeile sind Gebäude mit nur einer Wohnung aufgeführt. Dabei handelt es sich in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle um das selbstbewohnte Einfamilienhaus (knapp 700 000 Gebäude), aber auch Bauernhäuser oder Gewerbebauten mit nur einer Wohnung fallen in diese Kategorie.
- Im ersten Feld sind 611 000 Wohnungen in Gebäuden mit nur einer Wohnung, die von Allein- oder Miteigentümern bewohnt werden. 80% aller Allein- und Miteigentümer wohnen also in Einfamilienhäusern resp. Gebäuden mit einer Wohnung. Im zweiten Feld stehen die rund 59 000 Gebäude mit einer Wohnung, die von Stockwerkeigentümern bewohnt werden.

Tab. 1-6: Erstwohnungen (alle Gebäudearten)
nach Besitzverhältnis und Gebäudegrösse 2000

Anzahl Wohnungen pro Gebäude	Allein- und Miteigentümer	Stockwerk- eigentümer	Mieter, Genossenschafter, Andere	Total
1	611 022	58 719	160 614	830 355
in %	80,8	20,2	8,1	27,4
2	96 061	34 822	171 852	302 735
in %	12,7	12,0	8,7	10,0
3 und mehr	49 091	197 732	1 647 916	1 894 739
in %	6,5	67,9	83,2	62,6
Total	756 174	291 273	1 980 382	3 027 829

Quelle: Eidgenössische Volkszählung, BFS

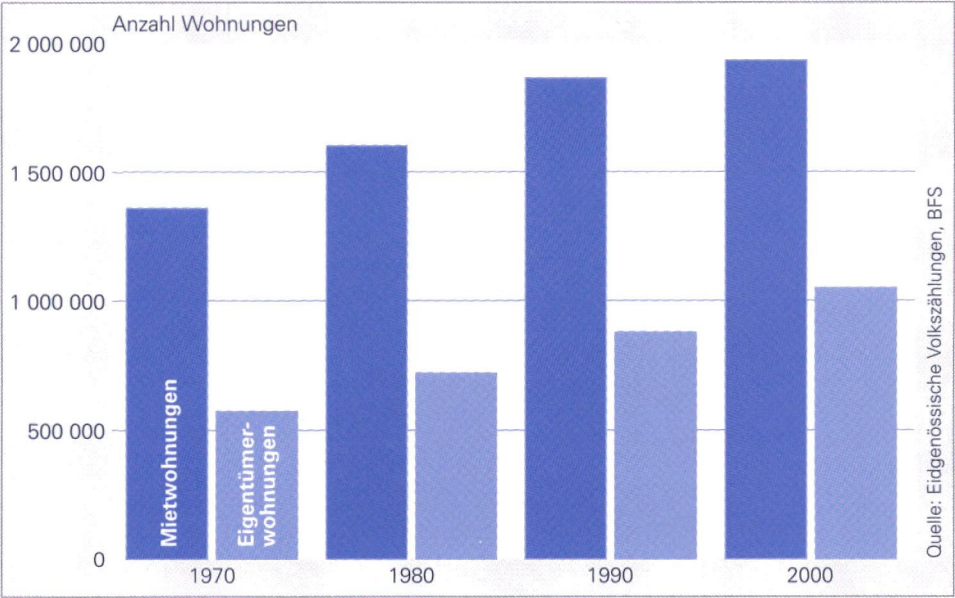
- Danach folgen rund 160 000 Wohnungen resp. Gebäude mit einer Wohnung, die vermietet sind. Es handelt sich vermutlich häufig um vererbte Liegenschaften, welche die Erben als Kapitalanlage oder als Option für einen späteren Umzug behalten. Auch Arbeitsplatzwechsel oder andere Veränderungen der persönlichen Situation können zur Vermietung von Einfamilienhäusern führen. Etwa bei einem Drittel dieser Wohnungen sind Eigentümer juristische Personen. Hier dürfte es sich entweder um Genossenschaften bzw. Immobilienfirmen mit vermieteten Einfamilienhaussiedlungen handeln, oder um Firmen mit Gebäuden, die eine Werks- oder Abwartswohnung enthalten.
- In der dritten Zeile stehen die Wohnungen in Gebäuden mit zwei Wohnungen. Knapp 100 000 werden von ihren (Allein- oder Mit-) Eigentümern bewohnt, etwa 35 000 von Stockwerkeigentümern; 170 000 Wohnungen sind vermietet. Die Mietwohnungen in Gebäuden mit zwei Wohnungen sind oft so genannte «Einliegerwohnungen», die als Nutzungsreserve evtl. später wieder der «Hauptwohnung» zugeschlagen oder an Familienmitglieder (z.B. als «Stöckli») weitergegeben werden können.
- Knapp 50 000 (Allein- und Mit-) Eigentümer von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (fünfte Zeile) wohnen in einer Wohnung ihres Gebäudes.
- Bei den Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen werden knapp 200 000 Wohnungen von Stockwerkeigentümern bewohnt. Die Rechtsform des Stockwerkeigentums konzentriert sich also auf diese Gebäudegrösse.
- Der Grossteil der Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen, nämlich über 1,6 Millionen Einheiten, sind Mietwohnungen. Die überwiegende Mehrheit (83%) der nicht in Eigentum wohnenden Haushalte wohnt in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen. Diese Wohnungen gehören etwa je hälftig Privatpersonen und juristischen Personen.

1.4 Entwicklung 1970–2000: Stockwerkeigentum im Aufschwung

Der Erstwohnungsbestand hat in den letzten 30 Jahren von 2 auf 3 Millionen Wohnungen, also um etwa 50% zugenommen (Abbildung 1-1). Während die Zahl der Mietwohnungen (Mieter- und Genossenschaftswohnungen) lediglich um 42% anstieg, erhöhte sich die Zahl der Eigentümerwohnungen (Wohnungen, die von Alleineigentümern, Miteigentümern oder Stockwerkeigentümern bewohnt werden) um über 80%. In der letzten Dekade (1990–2000) war das Wachstum des Bestandes mit 8% deutlich geringer als in den beiden Jahrzehnten davor (1970–1980: 19%, 1980–1990: 17%).

Die Abschwächung des Wohnungszuwachses für den Zeitraum 1990–2000 fand zu Lasten der Mietwohnungen statt (Tab. 1-7). Deren Zahl erhöhte sich nur noch

Abb. 1-1: Erstwohnungen nach Besitzverhältnissen 1970–2000



um 3,6% (vorherige Dekaden: 18%, resp. 16%), während die Zunahme beim Wohneigentum immerhin noch über 19% ausmachte (vorherige Dekaden: 25%, resp. 22%). Die Abschwächung im Mietwohnungsbereich ist auf die verstärkte Ausrichtung der Neuproduktion auf das Eigentumssegment und auf Umwandlungen von Mietwohnungen zu Stockwerkeigentum zurück zu führen. Nachdem in den sechziger Jahren das Stockwerkeigentum als Rechtsform auf Bundesebene eingeführt worden war, verdoppelte sich in den achtziger Jahren der Bestand an Wohnungen, welche in dieser Rechtsform genutzt wurden, von 150 000 Wohnungen auf über 310 000 Wohnungen. In den Jahren 1990–2000 hat das Stockwerkeigentum nochmals stark zugelegt: Die Zahl der Wohnungen von Gebäuden im Stockwerkeigentum wuchs um 80% auf 561 618 Einheiten. Die absolute Zunahme dieser Wohnungen war mit 250 000 Einheiten sogar deutlich höher als im vorigen Jahrzehnt. 52% dieser 561 618 Wohnungen werden von ihren Eigentümern selber als Erstwohnung bewohnt, 23% sind vermietet und 20% dienen als Zweitwohnungen.

Tab. 1-7: Erstwohnungen nach Besitzverhältnissen 1990–2000

Besitzverhältnisse	1990	2000	Veränderung in %
Mietwohnungen	1 861 704	1 929 448	3,6
Eigentümerwohnungen	877 892	1 047 447	19,3
Alle Erstwohnungen	2 800 953	3 027 829	8,1

Quelle: Eidg. Volkszählungen, BFS

Tabelle 1-8 zeigt die Herkunft der neu entstandenen Stockwerkeigentums-Wohnungen. Zugänge in Form von Neubauten machten gut 116 000 Einheiten aus, und über Umwandlungen bestehender Gebäude kamen etwas mehr als 134 000 Wohnungen dazu. Aufgrund von Schätzungen der Erneuerungsraten im Gesamtbestand und im Stockwerkeigentums-Bestand kann davon ausgegangen werden, dass mindestens ein Drittel der Umwandlungen von Mietwohnungen zu Stockwerkeigentum ohne gleichzeitige Erneuerungsmassnahmen erfolgte. Dieser Anteil ist erstaunlich hoch und wirft die Frage auf, ob alle diese Wohnungen bezüglich Ausstattung, Grösse und Lage als Eigentumswohnungen geeignet sind.

Tab. 1-8: Bildung von Stockwerkeigentum 1990–2000

Veränderung Stockwerkeigentum 1990–2000	Anzahl Wohnungen	Zuwachs in %
Bestand 1990	311 166	
Zugang im Bestand	+134 215	43
Neubauten 1991–2000	+116 237	37
Total Zugang per Saldo	+250 452	80
Bestand 2000	561 618	

Quelle: Eidgenössische
Volkzählungen, BFS

2. Mietwohnungen

**Dieses Kapitel ist den Eigentumsverhältnissen im Mietwohnungsbe-
reich gewidmet. Dabei werden die Eigentümergruppen hinsichtlich
ihrer Dynamik, der baulichen Merkmale und der regionalen Vertei-
lung ihres Mietwohnungsbestandes analysiert.**

2.1 Die Eigentümer der Mietwohnungen

Die in den Gebäude- und Wohnungserhebungen 1990 und 2000 verwendeten Eigentübertypen lassen sich unter Berücksichtigung ihrer Anlagemotive wie in Tabelle 2.1 dargestellt in fünf Gruppen gliedern.

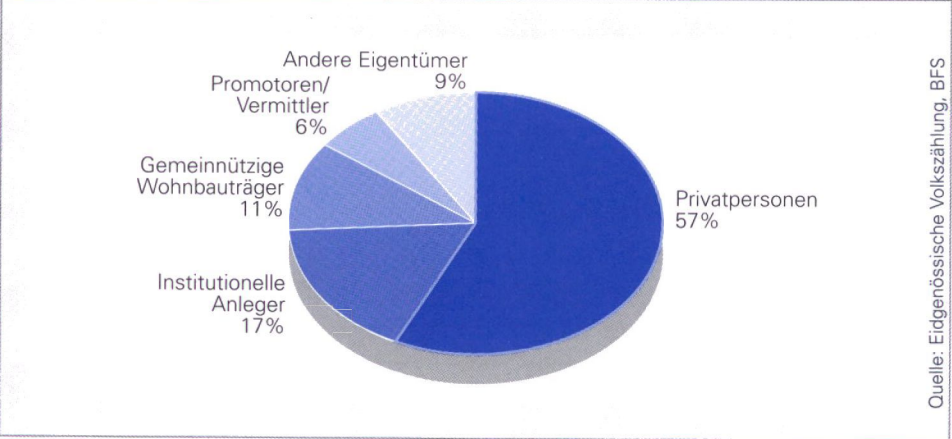
Die Aufteilung des Mietwohnungsbestandes (Mieter- und Genossenschaftswoh-
nungen) auf diese fünf Eigentümergruppen ist in Abb. 2-1 dargestellt. Nicht nur
im Gesamtbestand, sondern auch bei den Mietwohnungen stellen die Privatper-
sonen mit einem Anteil von 57% die wichtigsten Eigentümer dar. Die institutio-
nellen Anleger sind mit einem Anteil von 17% die zweitwichtigste Gruppe, ge-
folgt von den gemeinnützigen Bauträgern.

Bei der Sammelkategorie der anderen Eigentübertypen handelt es sich um eine
sehr heterogene Gruppe mit unterschiedlichen Anlagemotiven und -verhalten.
Die Palette reicht hier von eher gemeinnützig orientierten Vereinen und Stiftun-

Tab. 2-1: Gruppierung der Eigentümerkategorien

Eigentümergruppe	Eigentübertyp 2000
Privatpersonen	Privatperson
Institutionelle Anleger	Immobilienfonds
	Versicherung
	Personalvorsorgeeinrichtung
Gemeinnützige Wohnbauträger	Wohnbaugenossenschaften (Mieter = Mitglieder)
	Andere Wohnbaugenossenschaften
	Öffentliche Hand (Bund, Kanton, Gemeinde)
Promotoren/Vermittler	Baugesellschaft
	Andere Immobiliengesellschaft
Andere Eigentümer	Andere Stiftung
	Verein
	Andere Gesellschaft
	Andere Eigentümer

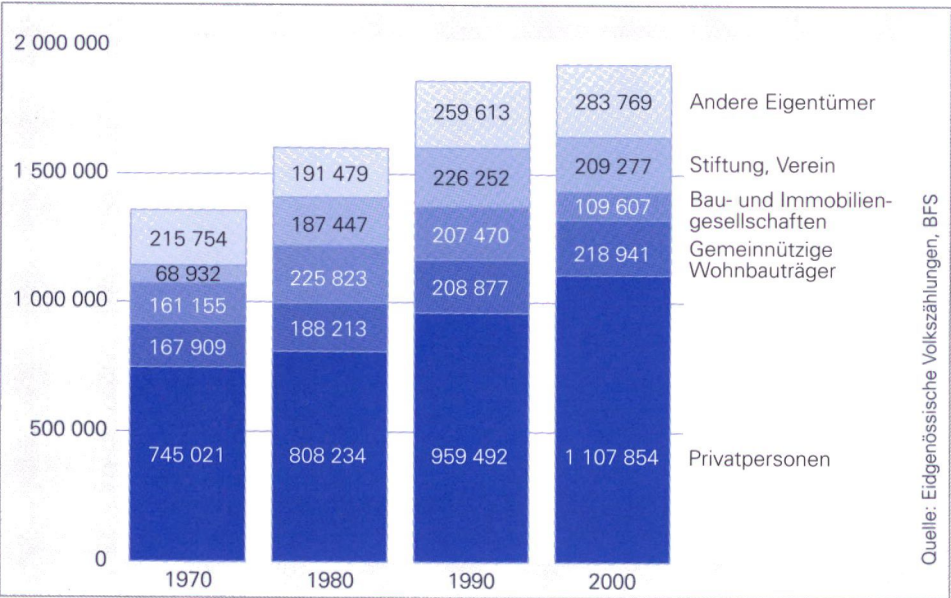
Abb. 2-1: Verteilung der Mietwohnungen auf die Eigentümertypen 2000



gen über andere Gesellschaften und nicht primär im Wohnungsmarkt tätigen Genossenschaften bis zu sonstigen Firmen, welche aus betrieblichen Gründen Liegenschaften mit Wohnungen erwerben. Diese Sammelgruppe wird hier nicht im Detail analysiert.

In den neunziger Jahren haben vor allem die Privatpersonen als Eigentümer von Mietwohnungen stark zugelegt, im Wesentlichen auf Kosten der Bau- und Immobiliengesellschaften (Abb. 2-2). Zur langfristigen Entwicklung der institutionellen Anleger lassen sich keine genaueren Aussagen machen, da in früheren

Abb. 2-2: Entwicklung des Bestandes an Mietwohnungen nach Eigentümergruppen 1970–2000



Zählungen andere Eigentümerkategorien verwendet wurden. Es ist jedoch erkennbar, dass der Bestand der Stiftungen und Vereine – nach einer starken Zunahme 1980–1990 als Folge des Pensionskassenobligatoriums – in den neunziger Jahren leicht abgenommen hat.

2.2 Der Mietwohnungsbestand der Privatpersonen

Die Privatpersonen als Wohnungseigentümer sind die ‚Hauptgewinner‘ der Immobilienkrise der neunziger Jahre. Dies drückt sich nicht nur in der gestiegenen Wohneigentumsquote aus (vgl. Kapitel 3), sondern auch im Zuwachs dieser Eigentümergruppe am Eigentum von Mietwohnungen. Dieser ist mit 15% (Abb. 2-3) ähnlich hoch wie die Zuwachsrate für Eigentümerwohnungen (19%). Privatpersonen haben vor allem von Promotoren und Vermittlern und in geringerem Umfang von institutionellen Anlegern und anderen Eigentümergruppen Wohnliegenschaften übernommen. Im Jahr 2000 befanden sich 1.1 Millionen Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen.

Ein Gebäude mit Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen hat im Schnitt über neun Wohnungen. Dies lässt auf einen erheblichen Anteil professioneller (oder zumindest kapitalkräftiger) Anleger schliessen. Zwar besitzen Privatpersonen mit 44% ihres Bestandes immer noch überdurchschnittlich viele kleinere Gebäude (1–5 Wohnungen), doch hat in den neunziger Jahren ihr Anteil an grösseren Gebäuden (21–100 Wohnungen) von 6,8% auf 8,7% zugenommen. Die rund 235 000 Mietwohnungen in Gebäuden mit 1–2 Wohnungen machen 21,2% des Bestandes im Eigentum von Privatpersonen aus.

**Abb. 2-3: Veränderung der Eigentümergruppen
in % von Mietwohnungen 1990–2000**

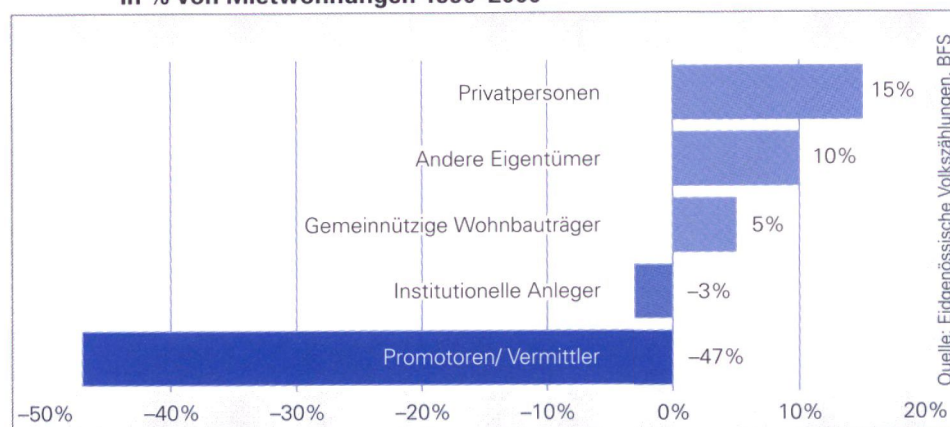
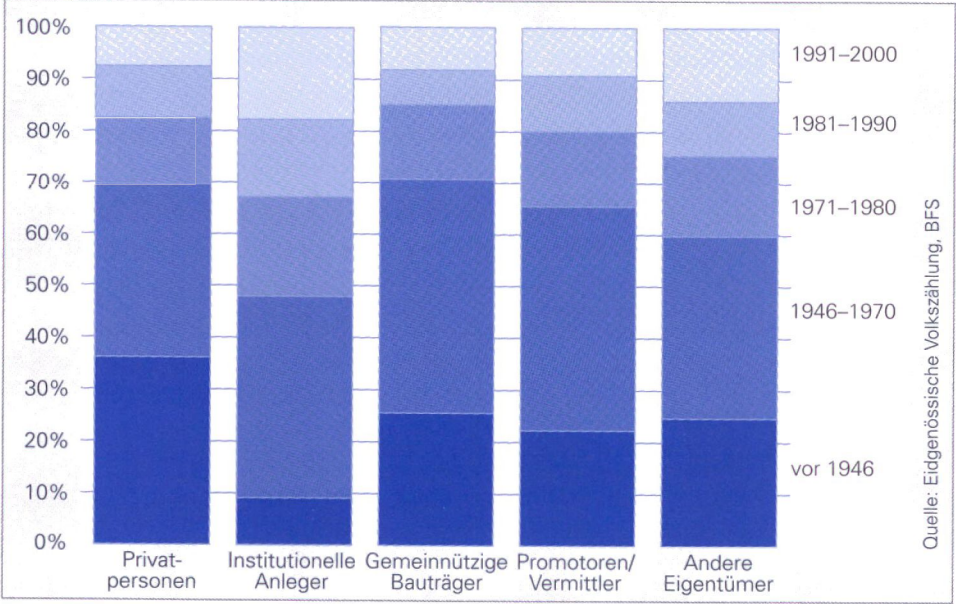


Abb. 2-4: Mietwohnungen nach Eigentümergruppe und Bauperiode



Privatpersonen besitzen mit einem Anteil von 36% (siehe Abb. 2-4) überdurchschnittlich viele Altbauten, d.h. Gebäude, die vor 1946 erstellt wurden. Am stärksten haben die Privatpersonen in den neunziger Jahren aber bei Gebäuden aus der Bauperiode 1946–1970 zugelegt. Die Zunahme betrug hier rund 13%. Gebäude aus dieser Bauperiode umfassen ebenfalls ein Drittel des privaten Mietwohnungsbestandes. Wohnungen in Neubauten (Baujahr 1991–2000) machen hingegen nur 7,6% des Bestandes im Eigentum von Privatpersonen aus. Verglichen mit den anderen Eigentümertypen sind die Privatpersonen in ländlichen Gemeinden leicht überdurchschnittlich vertreten. Neben diesem Trend zum ländlichen Raum sind interessante kantonale Sonderentwicklungen erkennbar. Überdurchschnittliche Zunahmen verzeichneten die Privatpersonen in den Kantonen Genf (93%), Tessin (57%) und Waadt (33%). Diese sind auf grössere Verschiebungen von Bau- und Immobiliengesellschaften zu den Privatpersonen zurückzuführen. In absoluten Zahlen betrug der Zuwachs der Privatpersonen in diesen drei Kantonen rund 80 000 Wohnungen, mit ähnlich hohen Werten pro Kanton. Diese regionalen Sonderfälle machen über die Hälfte der Zunahme von Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen während des Zeitraums 1990–2000 aus. Sie sind also nicht unerheblich an der Gesamtentwicklung beteiligt, welche aber abgeschwächt auch bei den anderen Kantonen erkennbar ist.

2.3 Die Mietwohnungen der institutionellen Anleger

Bei den institutionellen Anlegern, d.h. den Personalvorsorgeeinrichtungen, Versicherungen und Immobilienfonds, handelt es sich um langfristig orientierte Anleger, welche sich durch ein professionelles Bewirtschaftungs- und Erneuerungsverhalten auszeichnen.

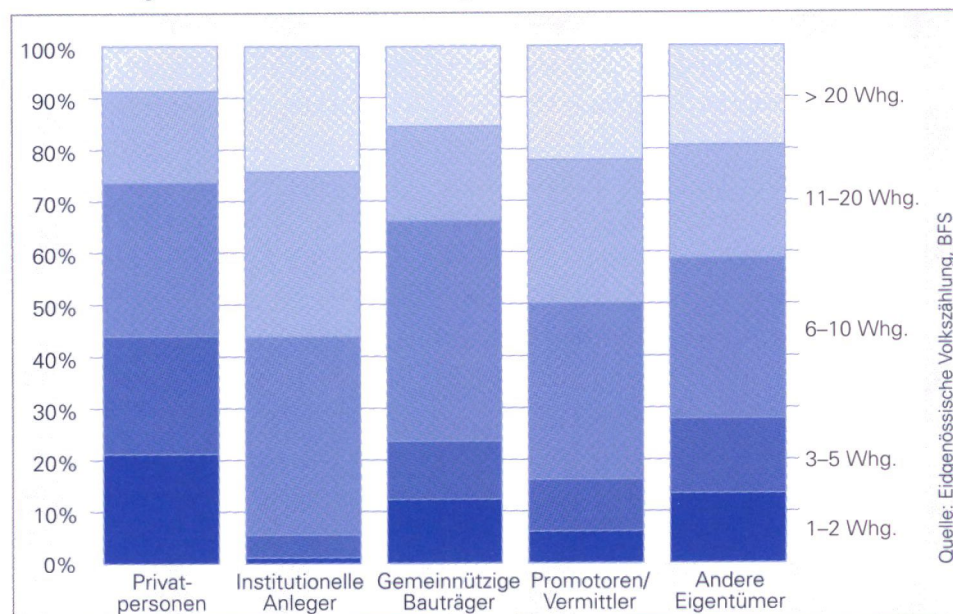
Im Jahre 2000 befanden sich 320 000 Wohnungen im Eigentum dieser Gruppe, gegenüber 1990 hat ihr Bestand um 3% abgenommen. Dieser leichte Rückgang ist vor allem auf den Rückzug der Personalvorsorgeeinrichtungen (–10%) zurückzuführen. Der Bestand der Versicherungen blieb stabil, die Immobilienfonds vergrösserten ihr Portefeuille sogar um 21%. Letztere besitzen aber nur 16% der Wohnungen dieser Eigentümerkategorie.

Der für die neunziger Jahre beobachtbare Rückzug der Personalvorsorgeeinrichtungen vom Mietwohnungsmarkt lässt sich mit verschiedenen Ursachen erklären:

- Interessantere Anlageperspektiven an den Finanzmärkten («New Economy» – Boom Ende der neunziger Jahre)
- Reduktion des zuvor teilweise überhöhten Immobilienanteils
- Wechsel zu indirekten Anlagen in Immobilien, die via Immobilienfonds getätigt werden. Dies erklärt auch die starke Zunahme des Bestandes im Eigentum von Immobilienfonds.

Institutionelle Anleger besitzen mehrheitlich grössere Gebäude (vgl. Abb. 2-5). Diese haben durchschnittlich über 17 Wohnungen. Liegenschaften mit mehr als

Abb. 2-5: Eigentümer von Mietwohnungen nach Gebäudegrösse



20 Wohnungen machen ein Viertel ihres Bestandes aus, Liegenschaften mit 6–10 und 11–20 Wohnungen umfassen je ein Drittel des Mietwohnungsbestandes der institutionellen Anleger.

Institutionelle Anleger besitzen eher neuere Gebäude: Sie halten überdurchschnittliche Gebäudeanteile mit Baujahr nach 1970, mehr als die Hälfte ihres Bestandes stammt aus dieser Periode (vgl. Abb. 2-4). Sie besitzen auch einen deutlich höheren Anteil an Neubauwohnungen: über 40% der 1996–2000 erstellten Neubauwohnungen befinden sich im Eigentum der institutionellen Anleger.

Der Anteil nicht erneuerter Liegenschaften ist mit 77,4% der höchste aller Eigentümergruppen, was mit dem deutlich jüngeren Bestand dieser Gruppe zu erklären ist.

Bei der räumlichen Verteilung fällt auf, dass die institutionellen Anleger ihre Tätigkeit wie die Promotoren und Vermittler auf die Agglomerationen konzentrieren. Im Gegensatz zu letzteren sind sie aber in den suburbanen Gemeinden stärker vertreten. Fast 40% ihres Mietwohnungsbestandes befindet sich in Gemeinden dieses Typs. Leicht vergrössert haben sie – bei tiefen absoluten Werten – ihre Bestände in einkommensstarken Gemeinden und in eher ländlichen Gemeinden. Deutliche Zunahmen gab es vor allem in den Kantonen Genf (+40%) und Wallis (+28%), bedingt durch Verschiebungen von Bau- und Immobilien-gesellschaften zu Immobilienfonds. Im Kanton Wallis spielten auch Wechsel von Privatpersonen zu institutionellen Anlegern eine Rolle. Deutliche Abnahmen gab es in den Kantonen Tessin (–72%!) sowie Basel-Landschaft und Aargau (je –17,5%). Im Kanton Tessin wurden grosse Teile der Bestände der institutionellen Anleger in erster Linie von Privatpersonen übernommen.

2.4 Die Mietwohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger

Die gemeinnützigen Bauträger (Genossenschaften, öffentliche Hand) zeichnen sich durch langfristige Anlagemotive aus. Zumindest ein Teil der Akteure dieser Gruppe verfolgt auch besondere sozial- und wohnungspolitische Ziele wie etwa die Bereitstellung von günstigem Wohnraum und die Berücksichtigung benachteiligter Haushalte.

Der Wohnungsbestand der gemeinnützigen Bauträger nahm im Zeitraum 1990–2000 um ca. 5% zu und umfasste im Jahr 2000 knapp 220 000 Einheiten. Der Bestand der Genossenschaften nahm um 9% zu, wobei dies eine Abschwächung gegenüber dem Wachstum der siebziger (16%) und achtziger Jahren (12%) darstellt. Die öffentliche Hand hingegen reduzierte ihren Wohnungsbestand um 4%, während in den vorherigen Jahrzehnten noch leichte Zunahmen zu verzeichnen gewesen waren. Auf Seiten der staatlichen Bauträger fand also in der Dekade 1990–

Tab. 2-2: Renovation von Mietwohnungen nach Eigentümergruppe seit 1971

Renovation seit 1971	Renoviert in %
Privatpersonen	41,1
Institutionelle Anleger	22,6
Gemeinnützige Bauträger	50,8
Promotoren/Vermittler	34,7
Andere Eigentümer	33,7
Alle Mietwohnungen	38,1

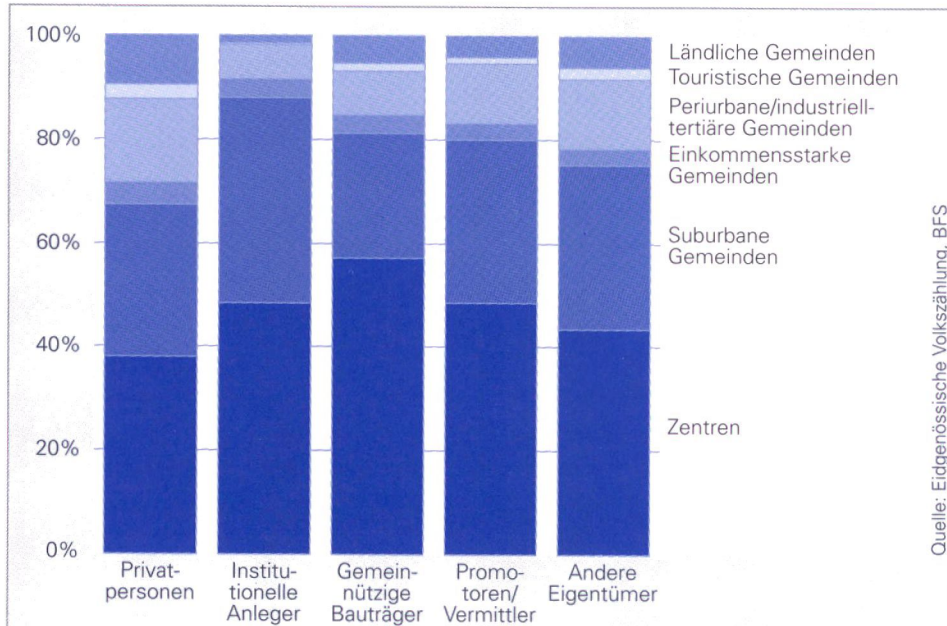
Quelle: Eidg. Volkszählung, BFS

2000 ein Desinvestitionsprozess u. a. auch durch Auslagerung in Stiftungen statt. Es wurde kaum noch staatlicher Wohnungsbau betrieben, Teile des Bestandes der öffentlichen Hand wurden sogar veräussert, vorwiegend an Privatpersonen. Gebäude im Eigentum gemeinnütziger Bauträger haben durchschnittlich 13 Wohnungen. Die gemeinnützigen Bauträger halten aber überdurchschnittliche Anteile bei Gebäuden mit einer Wohnung (genossenschaftliche Reihenhaussiedlungen) und bei Gebäuden mit 6–10 Wohnungen. Die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhaus-Siedlungen reduzierte sich im vergangenen Jahrzehnt, dies vor allem bei der öffentlichen Hand, aber in abgeschwächter Form auch bei den Genossenschaften.

Wohnungen in Bauten aus der Periode 1946–1960 (24,5%) und 1961–1970 (20,5%) machen bei dieser Gruppe das Schwergewicht aus. Der Anteil der Neubauten (1991–2000) beträgt 8,3% und ist somit leicht höher als bei den Privatpersonen. Absolute Abnahmen waren bei Gebäuden mit Baualter vor 1919 und 1971–1990 zu beobachten. Aufgrund der Daten ist nicht klar, ob es sich dabei um Veräusserungen oder Abbrüche handelte.

Der Anteil der Wohnungen in unrenovierten Gebäuden ist mit 49% vergleichsweise tief (vgl. Tab. 2-2), er nahm zwischen 1990 und 2000 sogar noch leicht ab. Erneuerungen fanden entsprechend dieser Entwicklung hauptsächlich in den neunziger Jahren statt. 31,6% des Bestandes der gemeinnützigen Bauträger wurden in diesem Zeitraum erneuert. Vor allem die Genossenschaften erneuern ihren Bestand regelmässig.

Wie die Verteilung nach Gemeindetypen in Abbildung 2-6 zeigt, konzentriert sich der Bestand gemeinnütziger Bauträger stärker als bei allen anderen Gruppen auf die Zentren (57,2%). Ein zweiter Schwerpunkt liegt in den suburbanen Gemeinden (24%). Somit befinden sich über 80% der Wohnungen von Genossenschaften und öffentlicher Hand in den Agglomerationen. Die Zunahme 1990–2000 war aber bei den suburbanen und periurbanen Gemeinden etwas grösser. Es findet also eine sukzessive Ausweitung der gemeinnützigen Bauträger in die weniger verdichteten Regionen statt.

Abb. 2-6: Eigentümer von Mietwohnungen nach Gemeindetyp 2000

Auf kantonaler Ebene gab es ebenfalls interessante Entwicklungen:

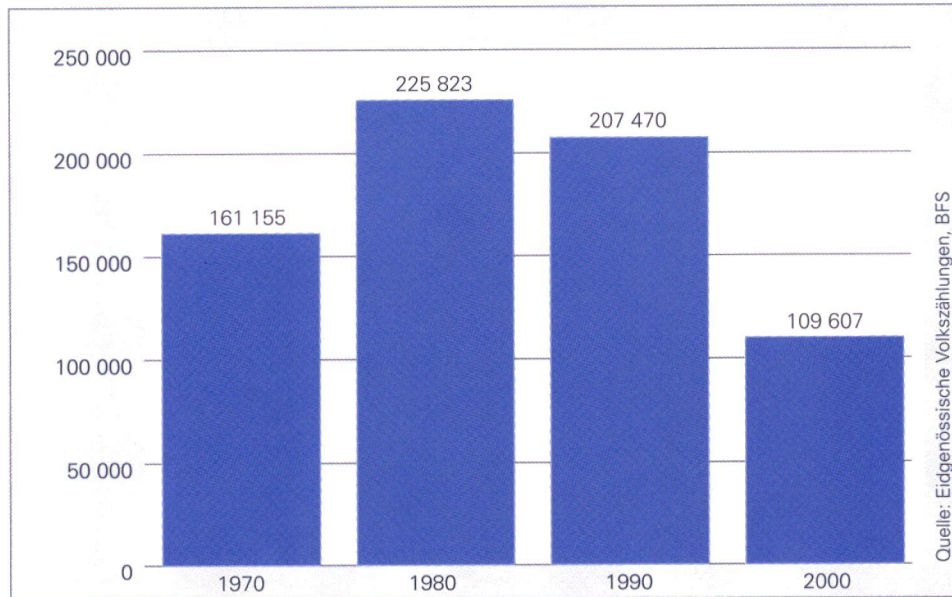
- Deutliche Zunahmen in den Kantonen Thurgau (+50%, vor allem Genossenschaften nehmen zu), Zug und Appenzell-Ausser rhoden (je ca. +30%, aber tiefe Gesamtzahlen).
- Stärkere Abnahmen in den Kantonen Tessin (−48%), Schwyz (−21%) und Basel-Stadt (−14%), im Tessin und in Basel-Stadt hauptsächlich aufgrund von Umlagerungen der öffentlichen Hand zu Privatpersonen.

2.5 Die Mietwohnungen der Promotoren und Vermittler

Die Gruppe der Promotoren und Vermittler, die sich aus Firmen der Bau- und Immobilienbranche zusammensetzt, ist definitionsgemäss in ihrem Anlageverhalten kurzfristig orientiert. Hauptsächliche Motive für den Bau oder Erwerb von Wohnliegenschaften sind die durch Liegenschaftshandel und Immobiliendienstleistungen erzielbare Rendite sowie die Auftragsbeschaffung resp. die Bildung von Arbeitsreserven für Neubau- und Umbautätigkeit.

Zwischen 1990–2000 hat der Mietwohnungsbestand der Promotoren und Vermittler um 47% abgenommen. Im Jahr 2000 waren noch knapp 110 000 Wohnungen in ihrem Besitz. Diese Entwicklung deutete sich schon in früheren Jahren an: Zwar hatte es in den siebziger Jahren noch einen Zugang von 40% gege-

Abb. 2-7: Mietwohnungsbestand der Bau- und Immobiliengesellschaften 1970–2000

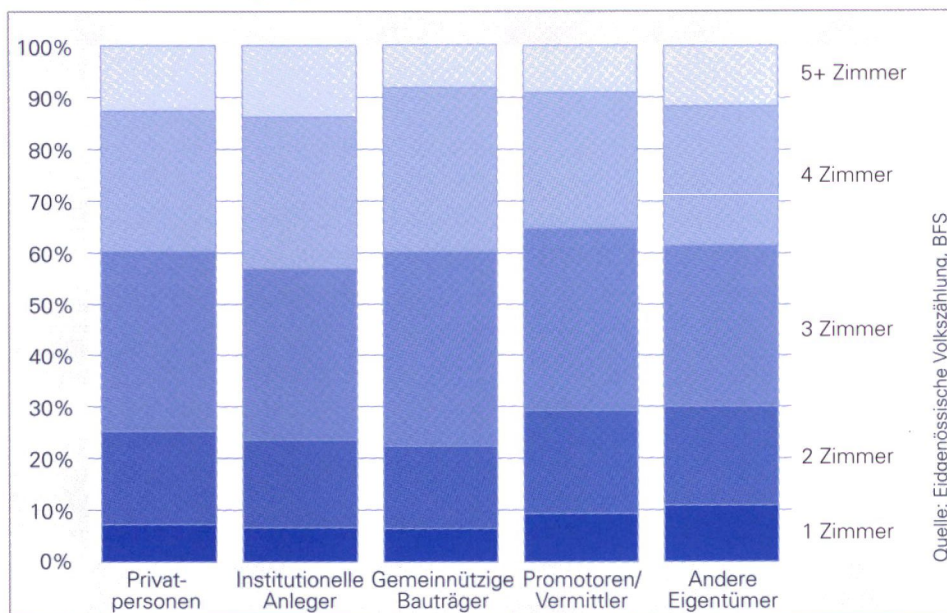


ben, in den achtziger Jahren war aber dann bereits ein Rückgang um 8% zu verzeichnen (Abb. 2-7).

Zwei Interpretationsmöglichkeiten bieten sich für diese Entwicklung an:

- Bau- und Immobiliengesellschaften haben sich aus dem Immobilienmarkt zurückgezogen. Mögliche Gründe sind die Krise zu Beginn der neunziger Jahre, gesunkene Renditeaussichten sowie der Konsolidierungs- und Konzentrationsprozess in der Baubranche, der für die Betriebe aus der Baubranche mit einer Tendenz zurück zum Kerngeschäft einherging.
- Bau- und Immobiliengesellschaften bauten in den letzten Jahren erst dann, wenn auch schon Käufer vorhanden waren. Dadurch verringerten sich die vermieteten Reservebestände. Mit der stärkeren Fokussierung auf die Erstellung von Wohneigentum nahm die Zahl der Mietwohnungen dieser Gruppe zusätzlich ab.

Firmen aus der Bau- und Immobilienbranche besitzen überdurchschnittlich viele Wohnungen der Bauperiode 1961–1970 (ca. $\frac{1}{4}$ ihres Bestandes) und interessanterweise mit 9% einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil der in den neunziger Jahren erstellten Wohnungen. Dies spricht für die These, dass diese Gruppe vermehrt nur noch als Ersteller und Vermittler resp. Händler von Immobilien, aber kaum noch als Anleger auftritt. Zwei Drittel des Bestandes sind nicht erneuert. Dies ist deutlich mehr als bei den Privaten und den gemeinnützigen Bauträgern und deutet auf grössere Umbaureserven hin.

Abb. 2-8: Eigentümergruppen von Mietwohnungen nach Wohnungsgrösse

Diese Eigentümergruppe besitzt mit 29,2% überdurchschnittlich viele Kleinwohnungen mit 1 oder 2 Zimmern (Abb. 2-8). Promotoren und Vermittler haben aber ihren Bestand in Richtung der Gesamtverteilung angeglichen, denn zwischen 1990 und 2000 haben die Kleinwohnungen stärker abgenommen als die grösseren Wohnungen.

Promotoren und Vermittler weisen höhere Anteile in den Zentren (48,5%) aus, aber sonst eine ausgeglichene räumliche Verteilung als andere Eigentümergruppen. Ihr Bestand in den Zentren ist 1990–2000 stärker zurück gegangen als in den anderen Gemeindetypen, in ländlichen Gebieten gab es hingegen zum Teil eine Null-Entwicklung.

Ein massiver Rückgang ihres Anteils ist in den Kantonen Tessin (–77%), Genf (–72%) und Waadt (–63%) festzustellen. Diese Bestände wurden vorwiegend von Privatpersonen übernommen. Der Rückgang in diesen drei Kantonen macht 75% des gesamtschweizerischen Rückgangs während der neunziger Jahre aus. Er hat also die Gesamtentwicklung wesentlich mitbestimmt. Leichte absolute Zunahmen gab es in den Kantonen Aargau, St. Gallen und Appenzell-Innerrhoden. Mehr oder weniger halten konnten sich die Promotoren und Vermittler in den Kantonen Thurgau, Solothurn und Basel-Landschaft.

3. Selbst genutztes Wohneigentum

Dieses Kapitel vermittelt einen Eindruck über das Wohnen im selbstgenutzten Eigentum im Vergleich zum Wohnen in einem Mietverhältnis. Drei Formen werden unterschieden: Alleineigentum, Miteigentum und Stockwerkeigentum. Die Analyse erfolgt nach Merkmalen wie regionale Verteilung, Gebäudealter, Erneuerung, Haushaltsgrösse und Haushaltstyp.

3.1 Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum

Von den rund 3 Millionen Erstwohnungen werden heute rund ein Drittel von Eigentümern selber bewohnt, die übrigen zwei Drittel von Mietern (auch Genossenschaftlern). Eigentümerwohnungen treten in drei Rechtsformen auf:

Alleineigentum

Im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) ist das Alleineigentum in Artikel 641 so definiert: «Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen.» Das Alleineigentum dominiert bei den Eigentümerwohnungen auf eindruckliche Art: Knapp 700 000 oder zwei Drittel der selbstgenutzten Wohnungen sind im Jahr 2000 durch ihre Alleineigentümer besetzt, was einem knappen Viertel aller Erstwohnungen entspricht.

Miteigentum

Miteigentum unterscheidet sich von Alleineigentum gemäss ZGB dadurch, dass mehrere Personen Eigentümer derselben Sache sind: «Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äussere Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer.» (Art. 646). Diese Rechtsform ist im Wohnungswesen deutlich weniger verbreitet als das Alleineigentum: Es macht rund 10% aller selbst genutzten Erstwohnungen aus und hat einen Anteil von nur knapp 4% aller Erstwohnungen. Miteigentümer sind häufig Familienangehörige (innerhalb des gleichen Haushalts oder ausserhalb, z. B. Erben).

Das Allein- und das Miteigentum unterscheiden sich bezüglich Merkmalen wie regionaler Verteilung, Gebäudealter oder Erneuerung nur wenig. Sie werden daher für die folgenden Ausführungen meist zusammengefasst (Einzelheiten sind in der Studie Schulz/Würmli 2005 zu finden).

Stockwerkeigentum

Eine dritte Eigentumsform für Liegenschaften bzw. Wohnungen wurde mit der Novellierung des ZGB im Jahr 1965 für die ganze Schweiz eingeführt: das Stockwerkeigentum. Dieses ist wie folgt definiert: «Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen» (ZGB, Art. 712a). Die häufigste Form ist ein Mehrfamilienhaus, dessen Wohnungen von verschiedenen Eigentümern bewohnt werden («vertikales Stockwerkeigentum» bei übereinander liegenden Wohnungen) und die dann gemeinsam (bzw. nach Anteilen) für das Gebäude, das Areal und die Erschliessung zuständig sind. Es gibt aber auch Einfamilienhaussiedlungen, die auf einer Parzelle errichtet worden sind und bei denen die Eigentümer Sonderrecht sowohl an der «Wohnung» (in diesem Fall ein Einfamilienhaus) und am Garten darum herum haben («horizontales Stockwerkeigentum») und lediglich noch die Erschliessung gemeinsam betreiben.

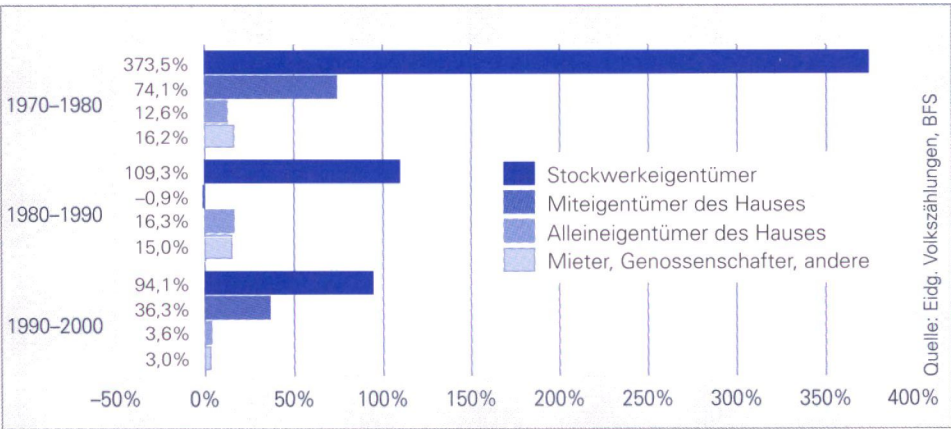
Das Stockwerkeigentum weist gesamtschweizerisch einen rund doppelt so grossen Anteil auf wie das Miteigentum und unterscheidet sich sowohl regional wie auch in anderer Hinsicht (Nutzung, Gebäudealter usw.) deutlich vom Allein- und Miteigentum.

3.2 Entwicklung 1970–2000

Die Zahl der Miet- und Eigentümerwohnungen hat seit 1970 als Folge der wachsenden Bevölkerung deutlich zugenommen, im Gegensatz zur Wohnungszahl der «anderen Typen» (Dienstwohnung etc.), wie in Abb. 1-1 gezeigt wurde.

Die Entwicklung der Wohnungsbestände im Besitz der verschiedenen Eigentümer verlief jedoch unterschiedlich dynamisch (Abb. 3-1): Die Wohnungszahl der

Abb. 3-1: Prozentuale Entwicklung des Erstwohnungsbestandes nach Besitzverhältnis 1970–2000



Alleineigentümer legte über die ganze Periode um insgesamt 36% zu (praktisch um gleichviel wie die Mietwohnungen), und jene der Miteigentümer um 136% (mit einem Einbruch in den achtziger Jahren). Am Spektakulärsten verlief das Wachstum des neu geschaffenen Stockwerkeigentums. Dessen von ihren Eigentümern bewohnter Bestand hat sich in den beiden letzten Dekaden jeweils nochmals verdoppelt. Zu beachten ist, dass es sich bei dieser Zusammenstellung nur um Erstwohnungen handelt.

3.3 Regionale Verteilung des Wohneigentums

Die Wohneigentumsquote ist kantonal sehr unterschiedlich (vgl. Abb. 3-2). Die höchste Quote weist mit über 61% aller Erstwohnungen der Kanton Wallis auf. Auf der anderen Seite der Skala befinden sich die Stadtkantone Basel-Stadt (13%) und Genf (16%).

Weitere Aufschlüsse ergibt die Darstellung nach Gemeindetypen (Abb. 3-3). Am schwächsten sind verständlicherweise die Allein- und Miteigentümer in den Zentren vertreten, wo die Mieter dominieren. Stärker vertreten sind sie hingegen in den sub- und periurbanen sowie ländlichen Gemeinden. In den einkommensstarken Gemeinden, die häufig im «Speckgürtel» der Agglomerationen liegen, sind die Mieter überraschenderweise jedoch stärker vertreten. Relativ am häufigsten erscheint das Stockwerkeigentum in den touristischen Gemeinden, wobei abermals darauf hinzuweisen ist, dass hier nur von Erstwohnungen die Rede ist.

Abb. 3-2: Wohneigentumsquoten in den Kantonen 2000

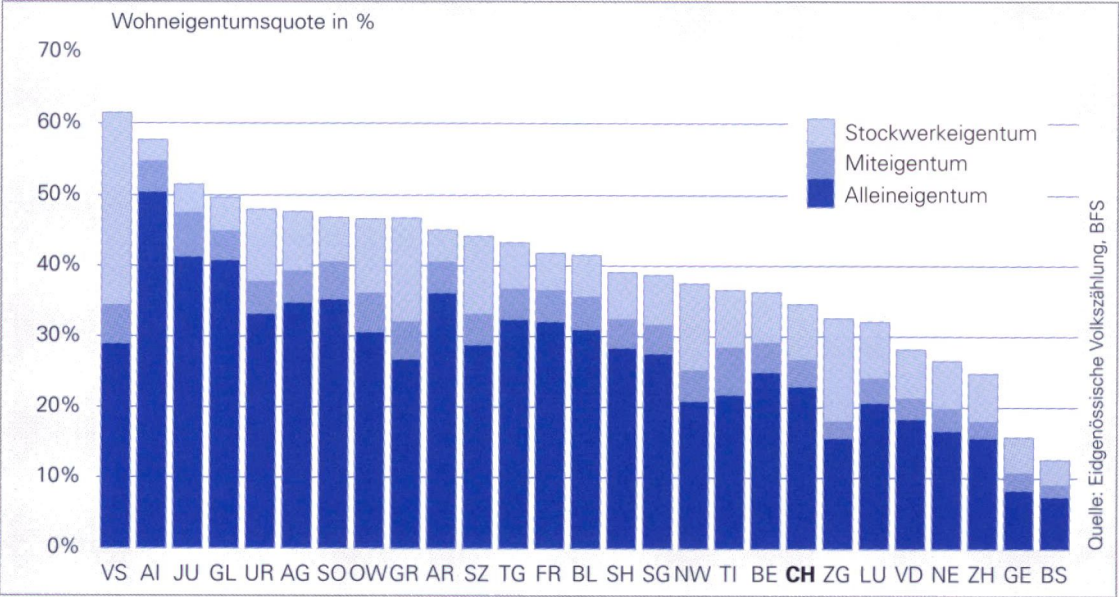


Abb. 3-3: Erstwohnungsbestand nach Gemeindetypen 2000

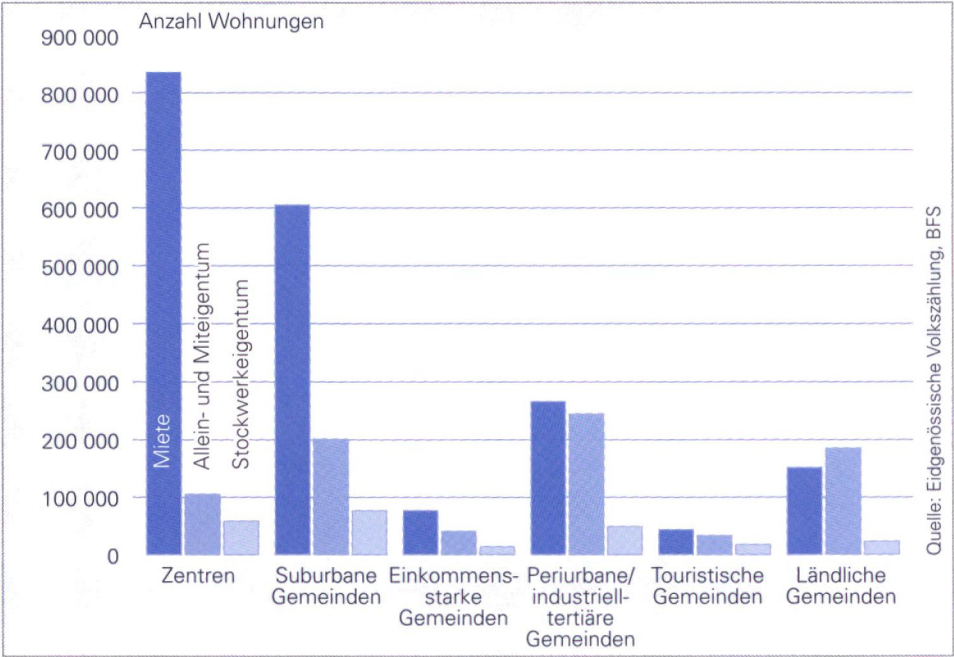
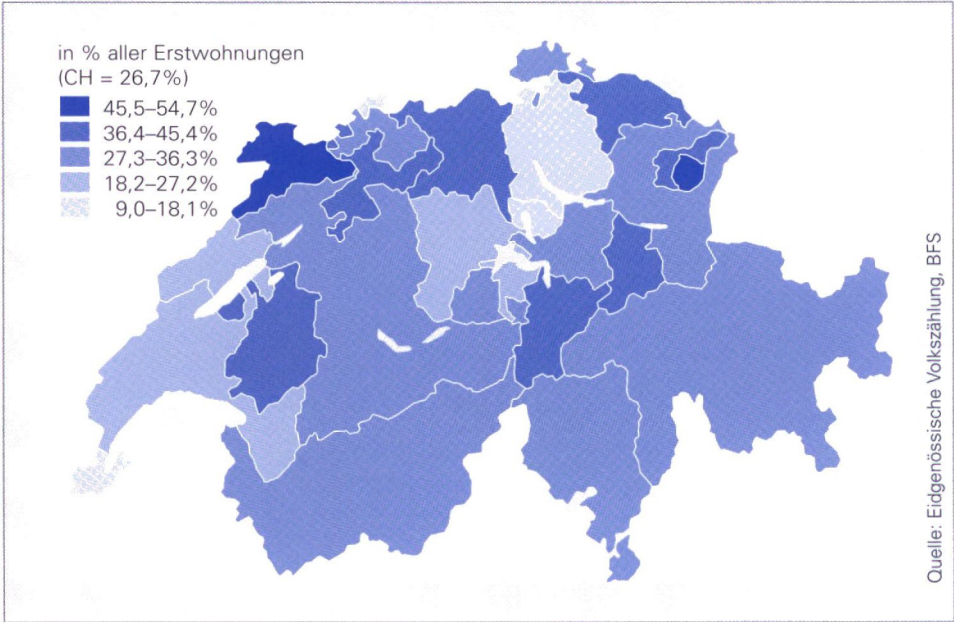
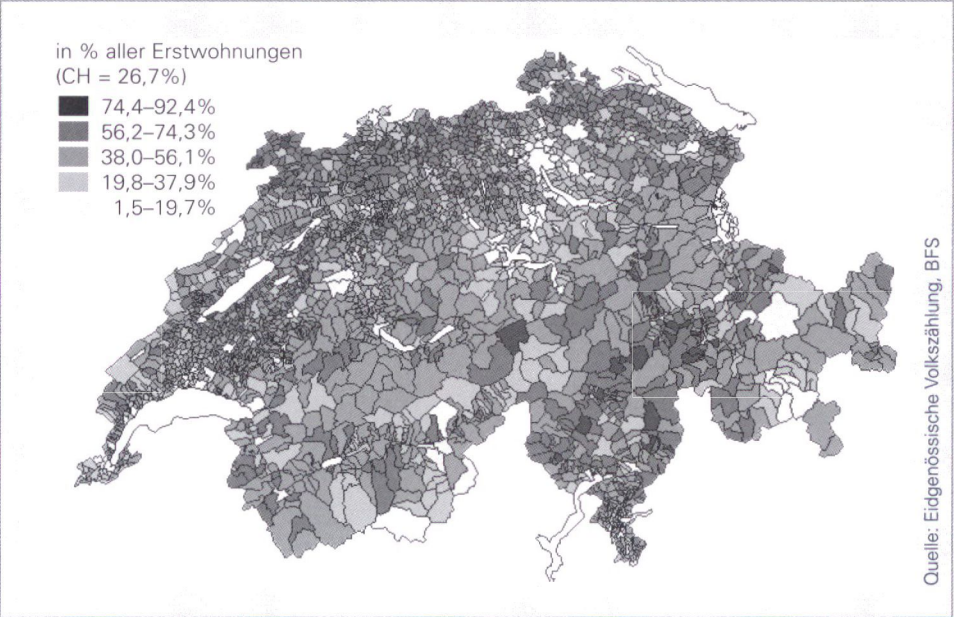


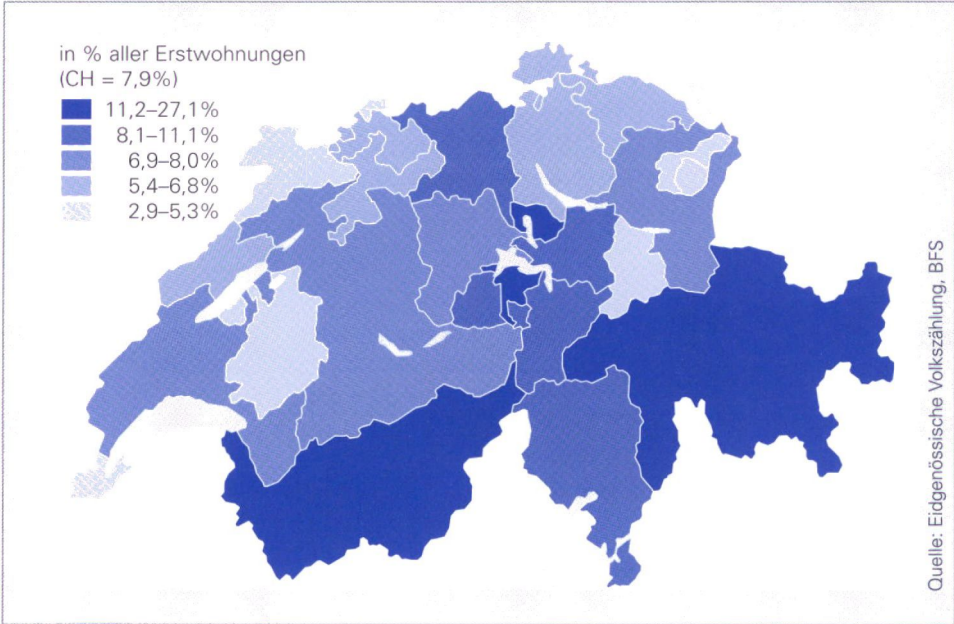
Abb. 3-4: Verteilung der selbstgenutzten Wohnungen im Allein- und Miteigentum nach Kantonen 2000



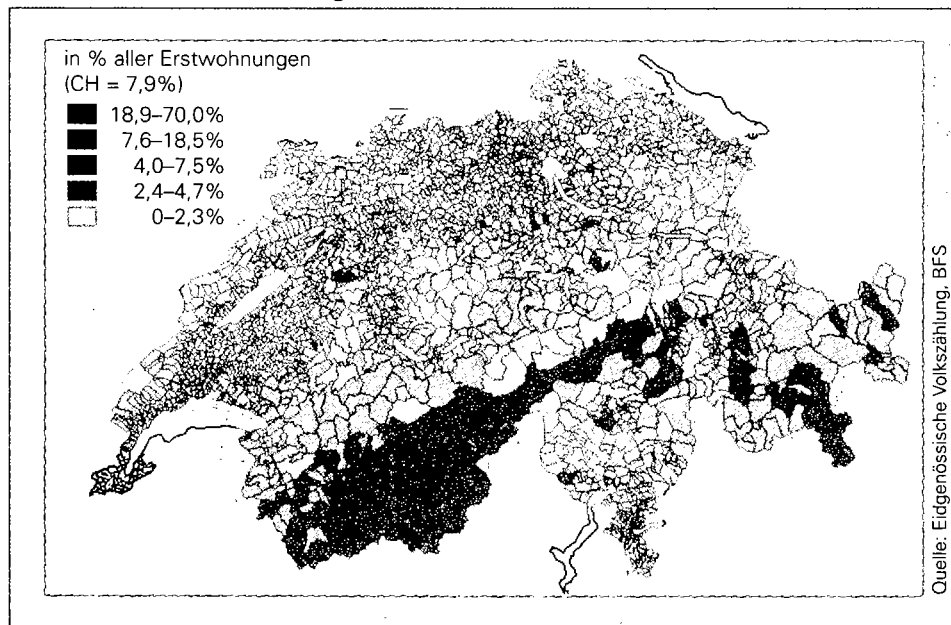
**Abb. 3-5: Verteilung der selbstgenutzten Wohnungen
im Allein- und Miteigentum in den Gemeinden 2000**



**Abb. 3-6a: Verteilung der selbstgenutzten Wohnungen
im Stockwerkeigentum nach Kantonen 2000**



**Abb. 3-6b: Verteilung der selbstgenutzten Wohnungen
im Stockwerk-Eigentum in den Gemeinden 2000**



Zwischen Allein- und Miteigentümerwohnungen einerseits und Stockwerkeigentümerwohnungen andererseits bestehen einige Unterschiede in der räumlichen Verteilung. Abb. 3-4 zeigt zunächst die tiefen Anteile in den städtisch dominierten Kantonen Basel-Stadt mit 9%, und Genf mit knapp 11%, aber auch die Kantone Zug und Zürich weisen Anteile an Allein- und Miteigentümerwohnungen von deutlich unter 20% auf. In den Kantonen Neuenburg, Waadt und Luzern sind weniger als ein Viertel der Wohnungen von Allein- und Miteigentümern bewohnt. Am anderen Ende der Skala stehen die ländlichen Kantone, so der Kanton Appenzell Innerrhoden mit einem Anteil von knapp 55%, gefolgt vom Kanton Jura mit über 47%.

Wie unterschiedlich die kleinräumige Verteilung unterhalb der Kantonsebene in den Gemeinden sein kann, geht aus Abb. 3-5 hervor: Sie zeigt Eckwerte der Anteile des Allein- und Miteigentums am Erstwohnungsbestand von 1,5% bis über 92% (!). Diese starke Varianz ist vor allem durch die oben dargestellte Gemeindetypologie bestimmt. Während der Anteil an Allein- und Miteigentümerwohnungen in den Zentren bei rund 10% liegt, ist er in den suburbanen Gemeinden mit 23% rund doppelt so hoch; in den einkommensstarken Gemeinden liegt er über 30%, in den touristischen bei 35% (nur Erstwohnungen!) und steigt dann von den periurbanen bis zu den ländlichen Gemeinden auf über 50% an.

Das Stockwerkeigentum ist etwas gleichmässiger auf die Kantone verteilt (vgl. Abb. 3-6a). Es ragen aber die alpinen Tourismusgebiete Wallis (27%), Graubün-

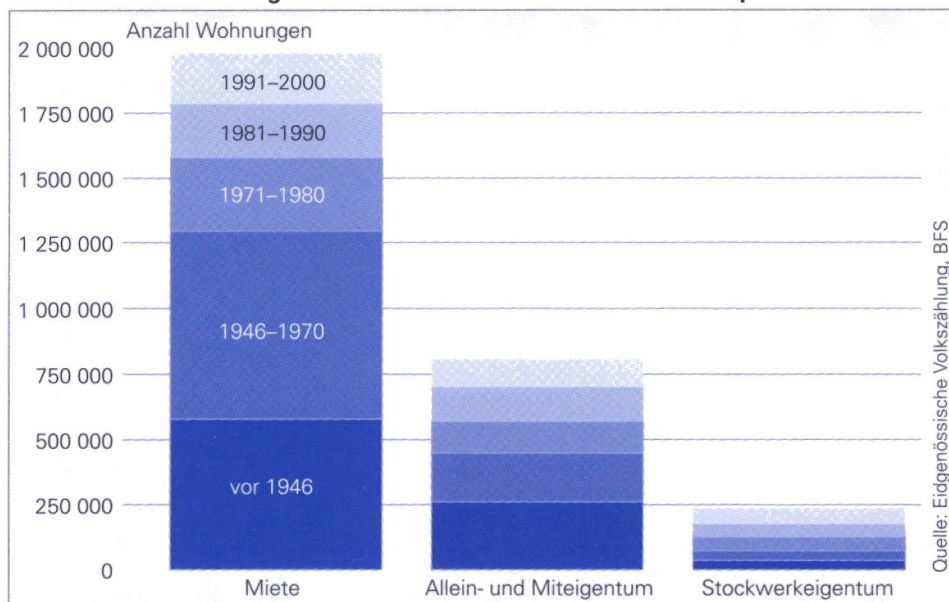
den (15%) und die Innerschweiz (10%–15%) mit hohen Anteilen hervor. Mit Ausnahme der städtisch geprägten Kantone Basel-Stadt und Genf (wo die privaten Wohnungseigentümer traditionell schwach vertreten sind) und den eher ländlichen Kantonen Jura, Freiburg sowie den beiden Appenzell liegen die Anteile zwischen 5%–8%.

3.4 Eigentümer- und Mietwohnungen im Vergleich

Allein- und Miteigentümer leben überdurchschnittlich häufig in neueren Gebäuden, wie Abb. 3-7 zeigt. Zwar zeigen sich gegenüber Mietern beim Gebäudealter bis 1945 noch wenig Unterschiede, danach aber setzte der forcierte Neubau vor allem bei den Miethäusern ein. Ab den achtziger Jahren begann der Eigentumsboom, besonders beim Stockwerkeigentum: Nur jede fünfte Mietwohnung ist jünger als 20 Jahre, aber fast jede dritte Allein- und Miteigentümerwohnung und fast die Hälfte der Wohnungen im Stockwerkeigentum.

Obwohl der Bestand neuer ist, werden Allein- und Miteigentümerwohnungen etwas häufiger renoviert als Mietwohnungen (Tab. 3-1). Dies mag damit zusammenhängen, dass Eigentümer, die ihre Wohnungen selbst bewohnen, ein stärkeres Interesse an einem aktuellen Standard haben als Vermieter von Mietwohnungen.

Abb. 3-7: Erstwohnungsbestand nach Besitzverhältnis und Bauperiode 2000



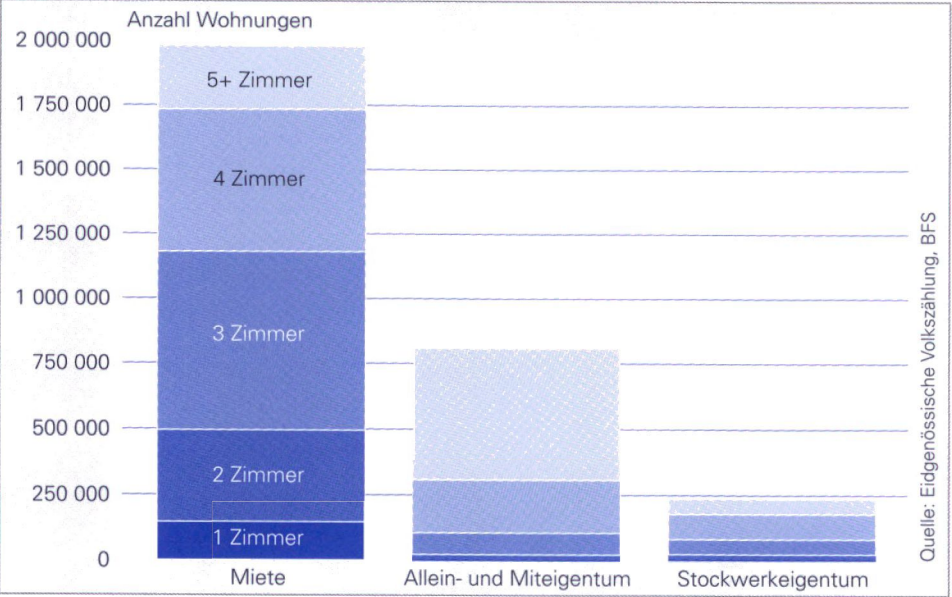
Tab. 3-1: Erstwohnungsbestand nach Besitzverhältnis und Renovationen 2000

	Total	davon seit 1971 renoviert	Anteil
Allein- und Miteigentum	809 731	371 211	45,8
Stockwerkeigentum	237 716	63 524	26,7
Mietwohnungen	1 980 382	763 993	38,6
Alle Erstwohnungen	3 027 829	1 198 728	39,6

Quelle: Eidg. Volkszählung, BFS

Die unterschiedliche Grösse der Eigentümerwohnungen im Vergleich zu den Mietwohnungen geht aus Abb. 3-8 hervor. Während bei den Mietwohnungen die mittelgrossen Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern dominieren (jede dritte ist eine 3 Zimmer-Wohnung, jede vierte eine 4-Zimmer-Wohnung), zählen bei den Allein- und Miteigentümern 60% der Wohnungen 5 und mehr Zimmer. Bei Stockwerkeigentumswohnungen sind die mittelgrossen ähnlich verteilt wie bei den Mietwohnungen, dagegen gibt es weniger Kleinwohnungen mit 1 und 2 Zimmern (rund 10% bei den Stockwerkeigentümern gegenüber knapp 25% bei den Mietwohnungen). Gerade umgekehrt ist es bei den grossen Wohnungen (5 und mehr Zimmer), die beim Stockwerkeigentum einen doppelt so grossen Anteil stellen wie bei den Mietwohnungen (25% resp. 12,5%).

Abb. 3-8: Erstwohnungsbestand nach Besitzverhältnis und nach Anzahl Zimmer pro Wohnung



3.5 Wohneigentümer und Mieter im Vergleich

Die Studie Brunner/Farago 2005 hat die harmonisierten Daten der Gebäude- und Wohnungserhebungen von 1970 bis 2000 hinsichtlich ausgewählter Bewohnergruppen analysiert. In diesem Abschnitt folgen Auswertungen für das Jahr 2000, die auf dem vollständigen Datensatz beruhen und sich auf alle Bewohner von Erstwohnungen beziehen.

Im Jahr 2000 ist bei den Allein- und Miteigentümern die traditionelle Familie (Paare mit Kindern) als Haushaltstyp mit 42% deutlich am stärksten verbreitet (vgl. Abb. 3-9). Aber auch die Paare ohne Kinder sind mit 34% in dieser Kategorie häufig anzutreffen - genau wie bei den Stockwerkeigentümern. Einpersonenhaushalte sind mit 18% Allein- und Miteigentümern dagegen relativ selten – entgegen dem Klischee der in ihren Einfamilienhäusern verharrenden Witwen und Witwer. Der Einpersonenhaushalt dominiert dagegen bei den Mieterwohnungen (knapp 44%).

Die in Abbildung 3-10 vorgenommene Gliederung der Haushalte nach dem Alter der Referenzperson zeigt eine ausgeglichene Verteilung bei den Mietern, mit Ausnahme der 31- bis 40-Jährigen, die mit knapp 25% etwas stärker vertreten sind. Bei den Eigentümern ist die jüngste Altersgruppe verständlicherweise weniger vertreten (2% bei Allein- und Miteigentümern resp. 6% bei den Stockwerkeigentümern). Die am stärksten besetzte Altersgruppe ist bei den Eigentümern mit je einem Drittel jene der 51- bis 65-Jährigen. Bei den Pensionierten sind die

Abb. 3-9: Erstwohnungsbestand nach Besitzverhältnis und Haushaltstyp 2000

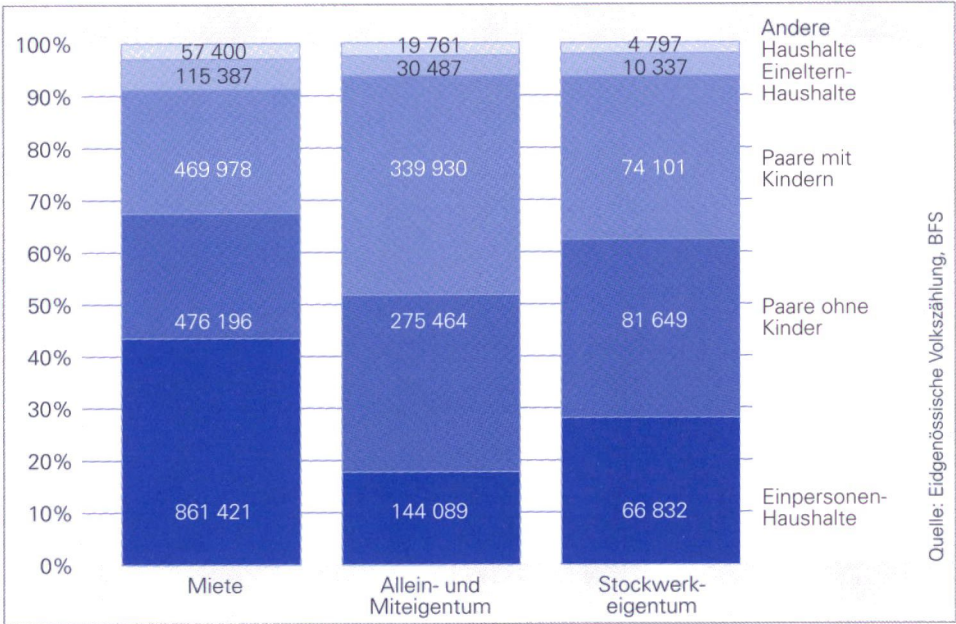


Abb. 3-10: Erstwohnungsbestand nach Besitzverhältnis und Alterskategorien der Referenzperson 2000

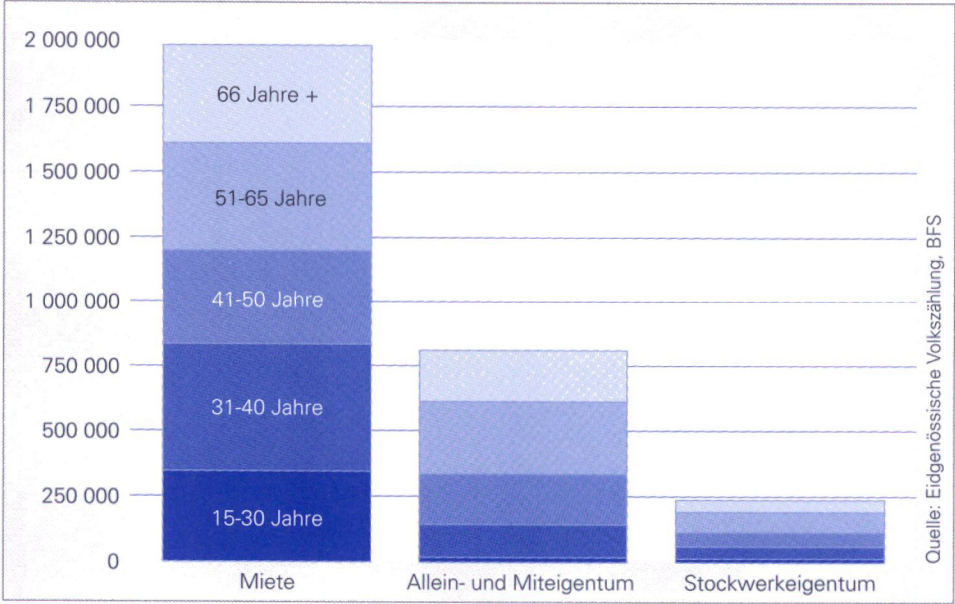
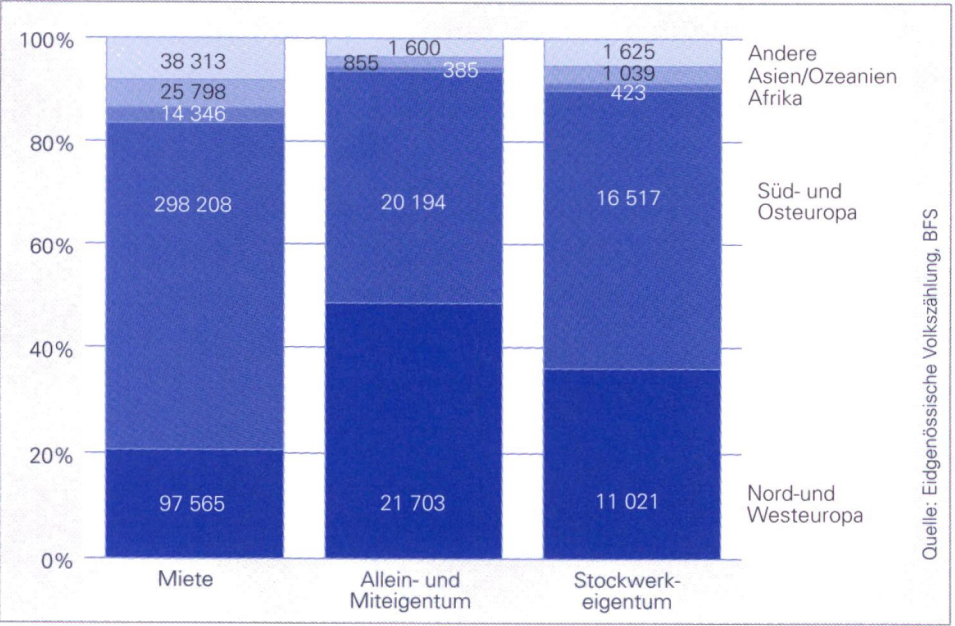


Abb. 3-11: Erstwohnungsbestand nach Besitzverhältnis und Herkunft der ausländischen Bewohner 2000



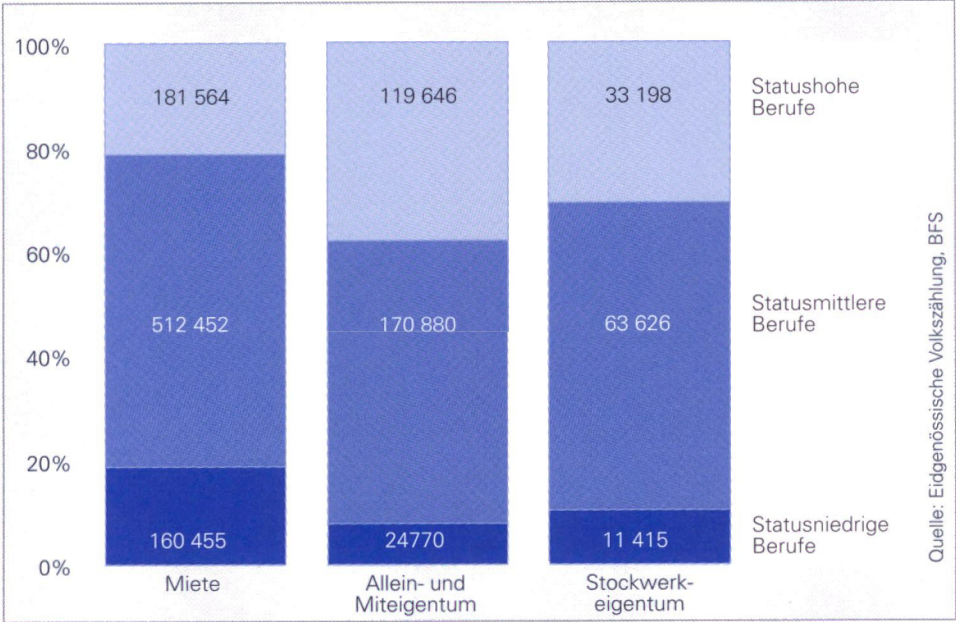
Tab. 3-2: Erstwohnungsbestand nach Besitzverhältnis und Nationalität der Referenzperson 2000

	Schweizer	Ausländer	Total
Mieter	1 358 888	457 055	1 815 943
in % der Mieter	74,8	25,2	100,0
Genossenschafter	96 330	17 175	113 505
in % der Genossenschafter	84,9	15,1	100,0
Allein- und Miteigentümer	764 885	44 846	809 731
in % der Allein- und Miteigentümer	94,5	5,5	100,0
Stockwerkeigentümer	207 091	30 625	237 716
in % der Stockwerkeigentümer	87,1	12,9	100,0
andere	45 023	5 911	50 934
in % der anderen Bewohnertypen	88,4	11,6	100,0
Alle Erstwohnungen	2 472 217	555 612	3 027 829
in % der Bewohnertypen	81,6	18,4	100,0

Quelle: Eidgenössische Volkszählung, BFS

Allein- und Miteigentümer mit knapp einem Viertel etwas stärker vertreten als die Stockwerkeigentümer (rund 19% wie die Mieter).
In der Schweiz wohnhafte Ausländer sind bei den Wohnungseigentümern schwächer vertreten als bei den Mietern, wie aus Tab. 3-2 hervorgeht. Während sie bei den Mieterwohnungen rund einen Viertel und auch in den Genossenschaftswohnungen noch 15% stellen, sinkt ihr Anteil auf 5,5% bei den Allein- und Miteigen-

Abb. 3-12: Erstwohnungsbestand nach Besitzverhältnis und beruflichem Status der Referenzperson 2000



Quelle: Eidgenössische Volkszählung, BFS

tümern. Beim Stockwerkeigentum beträgt er aber 13%. Es sei nochmals daran erinnert, dass es sich hier ausschliesslich um Erstwohnungen handelt.

Ausländische Eigentümer mit Wohnsitz in der Schweiz stammen zu rund 90% aus Europa, Allein- und Miteigentümer je zur Hälfte aus Nord- und Westeuropa bzw. Süd- und Osteuropa, Stockwerkeigentümer zu 55% aus Süd- und Osteuropa (Abb. 3-11). Diese Verteilung wird nicht durch die Herkunftsländer an sich bestimmt, sondern durch die Unterschiede in Beruf und Status: Aus Nord- und Westeuropa haben sich häufiger Personen mit hohem Bildungsniveau und Einkommen niedergelassen als aus Süd- und Osteuropa. Zudem ist auch entscheidend, in welcher Migrationsphase die Ausländer zugezogen sind (freiwillig/als Flüchtlinge).

Die Verteilung nach sozio-professioneller Kategorie und daraus abgeleitetem sozialem Status zeigt ein klares Muster: Je höher der Status und damit häufig auch die verfügbaren Einkommen und Vermögen, desto eher kann man sich den Wunsch nach Wohneigentum erfüllen (Abb. 3-12).

4. Zweitwohnungen

Zweitwohnungen verzeichnen ein starkes Wachstum. Dabei können vor allem drei verschiedene Typen unterschieden werden: die schon länger vertrauten Ferienwohnungen und die «Wochenendhäuser» sowie die Stadt- oder «pied-à-terre»-Wohnungen, die sich im Zuge der wachsenden beruflichen Mobilität erst in den letzten Jahren stärker verbreitet haben.

4.1 Zweitwohnungen im Vergleich zu Erstwohnungen

Als zeitweise bewohnte Wohnungen gelten alle Wohnungen, die nicht dem dauernden Wohnen dienen. Dazu zählen insbesondere:

- Ferien- und Wochenendwohnungen sowie die Ferien- und Wochenendhäuser, die von ihren Eigentümern selbst benutzt bzw. für kürzere oder längere Zeit vermietet werden.
- Wohnungen in Apparthotels, sofern dort nicht hotelähnliche Dienstleistungen angeboten werden.
- Wohnungen, die von einer Firma ihren Angestellten (Kader, Praktikanten usw.) während eines begrenzten Zeitraums zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Auswertung der Volkszählungsergebnisse wurden einerseits diejenigen Wohnungen der Kategorie «zeitweise bewohnt» zugerechnet, die im Rahmen der Gebäude- und Wohnungserhebung von den Befragten als solche angegeben wurden. Wohnungen, für die der Name eines Bewohners angegeben wurde, aber doch mit keinem entsprechenden Haushalt aus der Personenerhebung eine Verknüpfung erstellt werden konnte, wurden auch als zeitweise bewohnte Wohnungen betrachtet. Dahinter steht die Annahme, dass die betreffende Wohnung zwar vermietet ist, zur Zeit der Zählung aber nicht als Erstwohnung bewohnt war.

Die Verteilung der Zweitwohnungen nach Gebäudealter und Renovationsperiode weicht nicht stark von jener aller Wohnungen ab. Immerhin sind Zweitwohnungen aus den ersten Nachkriegsperioden weniger häufig vertreten, was darauf zurückzuführen sein dürfte, dass während des starken damaligen Einwohnerwachstums zuerst die «Erstwohnungen» gebaut werden mussten.

Interessant ist die Verteilung der Bauperioden der Zweitwohnungen auf die Gemeindetypen: In den Zentren stammen über drei Viertel der Zweitwohnungen aus der Bauperiode vor 1971. Am niedrigsten ist der Anteil dieser Bauperiode in den

Abb. 4-1: Zweitwohnungen nach Bauperioden und Gemeindetyp 2000

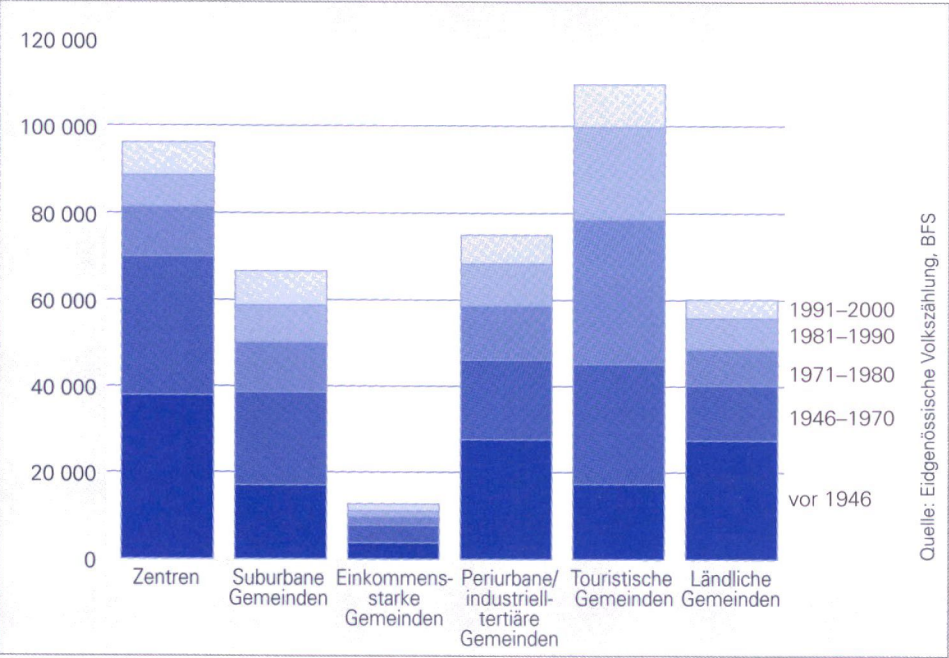
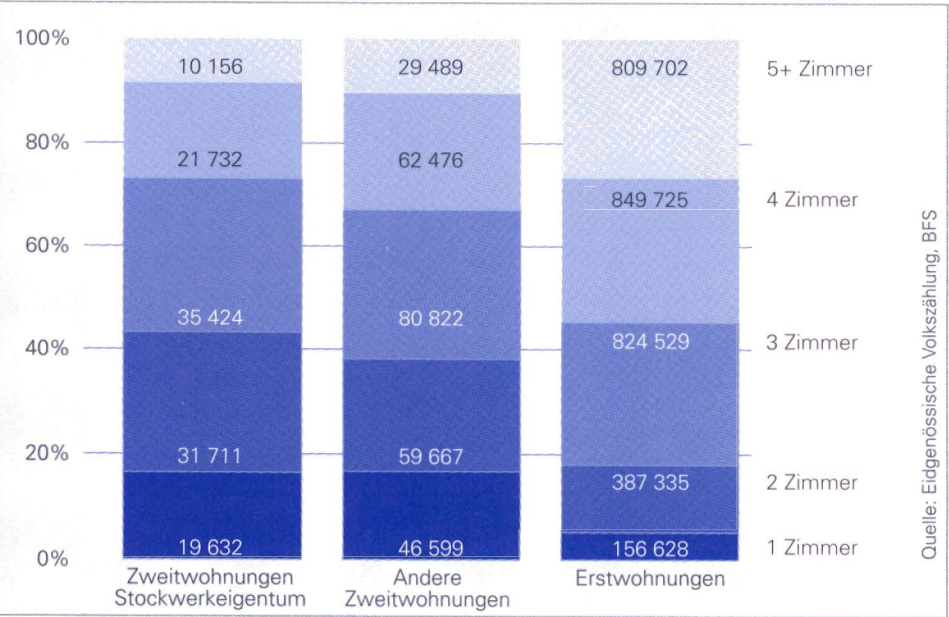


Abb. 4-2: Zweitwohnungen nach Zimmerzahl im Vergleich mit Erstwohnungen 2000

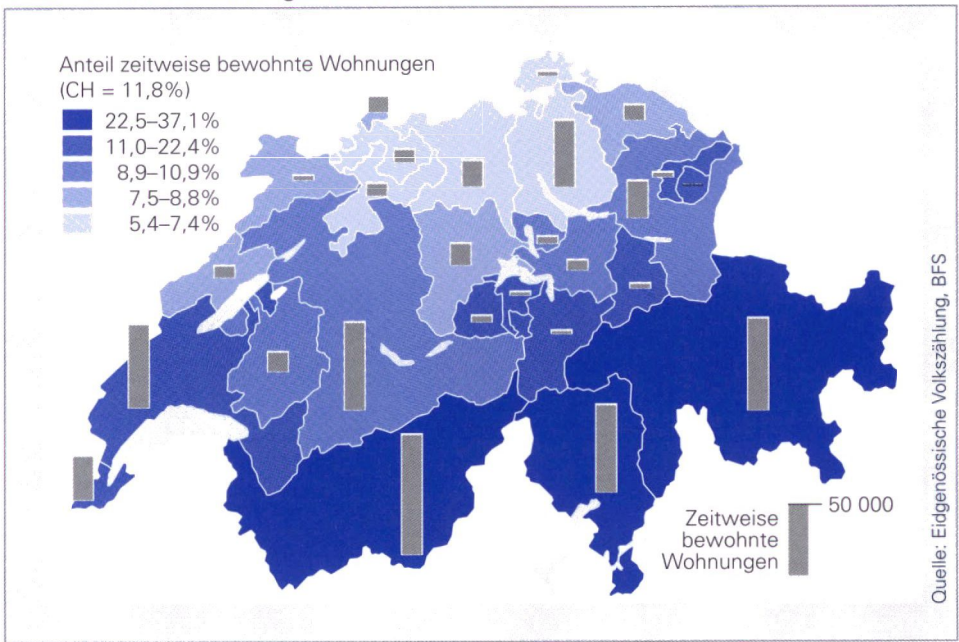


suburbanen und einkommensstarken Gemeinden, dann steigt er, je peripherer die Gemeinden liegen. Andererseits sticht der starke Anteil der in den siebziger Jahren erstellten Zweitwohnungen in den touristischen Gemeinden hervor (vgl. Abb. 4-1). Die Zweitwohnungen sind deutlich kleiner als alle Wohnungen insgesamt: Beträgt der Anteil der Ein- und Zweizimmerwohnungen bei den Zweitwohnungen knapp 40% gegenüber knapp 20% bei den Erstwohnungen, sind es bei den Zweitwohnungen im Stockwerkeigentum sogar deutlich über 40%. Die «Mittelkategorie», die 3-Zimmerwohnung, ist dagegen in allen drei Kategorien mit einem Anteil von rund 27% etwa gleich häufig vertreten. Während beim Erstwohnungsbestand rund ein Viertel fünf und mehr Zimmer aufweist, sind es bei den Zweitwohnungen nur noch gut 10%, bei deren Untergruppe im Stockwerkeigentum sogar bloss noch 8%, wie aus Abb. 4-2 hervorgeht. Dies ist damit zu erklären, dass Zweitwohnungen wegen der bloss temporären Nutzung nicht so grosszügig konzipiert sind wie Erstwohnungen. Zweitwohnungen weisen denn auch im Durchschnitt 3,1 Zimmer auf, Erstwohnungen dagegen 3,8.

4.2 Räumliche Verteilung der Zweitwohnungen

Zweitwohnungen sind sehr ungleich über das Land verteilt, wie Abb. 4-3 zeigt: Die Kantone Wallis, Graubünden, Tessin und Bern stellen absolut am meisten Zweitwohnungen. In der kartographischen Darstellung wird ein Anstieg der An-

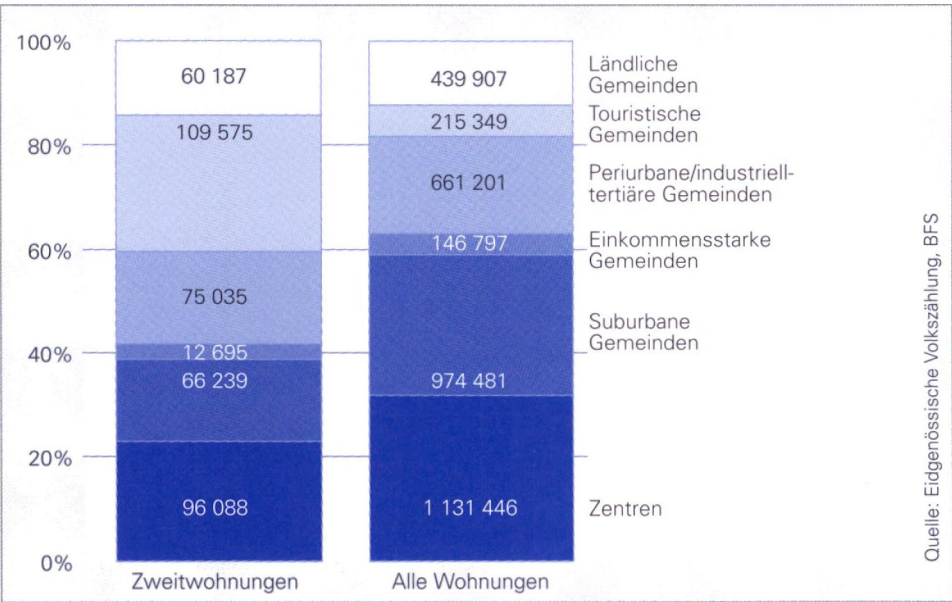
Abb. 4-3: Zweitwohnungen nach Kantonen 2000



teile von Norden nach Süden sichtbar, der mit der touristischen Hauptattraktion der Schweiz – Nähe zu den Alpen – verbunden ist. So sind die hohen Anteile an Ferienwohnungen in den «Tourismuskantonen» Wallis, Graubünden, Tessin und auch Obwalden verständlich, aber bereits der Kanton Nidwalden weist nur noch einen halb so hohen Anteil auf wie Obwalden. Die drei erstgenannten Kantone stellen mehr als ein Drittel aller Zweitwohnungen, während sie bloss 14% aller Wohnungen überhaupt ausmachen. Auch die Waadt mit bekannten Ferienorten weist nur einen knapp überproportionalen Anteil an Zweitwohnungen auf, während in den beiden hinsichtlich Wohnungszahl grössten Kantonen Bern und Zürich sogar klar unterproportionale Zweitwohnungsanteile (knapp 10% bzw. 6%) zu verzeichnen sind: Sie stellen zusammen nur 20% der Zweitwohnungen, aber 30% aller Wohnungen.

Dieses Bild wird durch die gemeindetypologische Auswertung bestätigt (Abb. 4-4): Die touristischen Gemeinden stellen mehr als ein Viertel aller Zweitwohnungen – wohl vorwiegend als Ferienwohnungen –, obwohl sie zum gesamten Wohnungsbestand nur 6% beitragen. Bei ihnen machen die Zweitwohnungen knapp über die Hälfte aller Wohnungen aus. Ländliche Gemeinden weisen leicht höhere Anteile am Zweitwohnungsbestand auf als am Gesamtwohnungsbestand (14% gegenüber 10%). Es sind dies wohl vor allem Ferienwohnungen in landschaftlich schön gelegenen, ruhigen Orten abseits der Hauptverkehrsachsen («Wochenendhäuser»). Umgekehrt stellen suburbane Gemeinden nur 16% aller Zweitwohnungen, aber einen fast doppelt so hohen Anteil an allen Wohnungen insgesamt, da sie weder

Abb. 4-4: Zweitwohnungen und Gesamtwohnungsbestand nach Gemeindetypen 2000



Ferienwohnungsqualität aufweisen, noch für den Typ «pied-à-terre» ideal gelegen sind. Letztere finden sich in den Zentren. Auch wenn diese einen unterproportionalen Anteil an Zweitwohnungen aufweisen, stellen sie wegen des grossen Wohnungsanteils insgesamt fast ein Viertel aller Zweitwohnungen.

4.3 Zweitwohnungen im Stockwerkeigentum

Mehr als ein Viertel aller Stockwerkeigentumswohnungen wird nur zeitweise bewohnt; beim Gesamtwohnungsbestand beträgt der Stockwerkeigentumsanteil dagegen nur knapp 16% (vgl. Tab. 4-1).

Das nur zeitweise bewohnte Stockwerkeigentum ist erwartungsgemäss in den touristischen Regionen stark vertreten: Nahezu 60% der Zweitwohnungen im Stockwerkeigentum befinden sich in diesem Gemeindetyp, allerdings auch mehr als 45% bei den dauernd bewohnten Wohnungen im Stockwerkeigentum! In den Zentren wird hingegen eine Mietwohnung bevorzugt, was der oft temporären Nutzung eines «pied-à-terre» eher entspricht.

Tab. 4-1: Anteile Stockwerkeigentum bei Zweitwohnungen und am Gesamtbestand 2000

	Zweitwohnungen 2000			Wohnungen 2000 total	
	Anzahl	in %	Anteil an allen Whg.	Anzahl	in %
Gebäude im StWE	118 655	28,3	21,1	561 618	15,7
Gebäude nicht im StWE	301 164	71,7	10,0	3 007 563	84,3
Total	419 819	100,0	11,8	3 569 181	100,0

Quelle: Eidg. Volkszählung, BFS

Peter Farago/Beat Brunner

Wohnverhältnisse ausgewählter sozialer Gruppen

1. Untersuchungsgegenstand, leitende Fragestellungen

Im Mittelpunkt des folgenden Beitrags stehen die Wohnverhältnisse bestimmter sozialer Gruppen und ausgewählter Nationalitäten. Der Beitrag stützt sich auf die Resultate ausführlicher Analysen, die als Bericht in elektronischer Form zugänglich sind (Brunner/Farago 2005).

Die Grundüberlegung, die hinter der Beschränkung auf einige wenige, klar definierte Untersuchungsgruppen steht, geht von den Analysemöglichkeiten aus, welche die Volkszählung bietet. Gerade zahlenmässig kleinere Gruppen der Bevölkerung fallen oft durch das Raster von Stichprobenerhebungen. Eines der wichtigsten Ziele der vorliegenden Arbeit ist es, näheren Aufschluss über die Wohnverhältnisse einiger solcher Gruppen zu erhalten. Dabei werden, soweit es die Datenlage erlaubt, auch frühere Erhebungen bis zurück ins Jahr 1970 berücksichtigt.

Die Gebäude- und Wohnungserhebung enthält eine Reihe von Dimensionen, die zur Charakterisierung der Wohnverhältnisse gut geeignet sind. Das sind im vorliegenden Zusammenhang vor allem die Grösse von Gebäuden und Wohnungen, die Eigentümer- und Vermieterstruktur sowie die Mietzinsen. Zusammen mit den über die Haushalte verfügbaren Daten der Volkszählung (insbesondere Haushaltgrösse und -zusammensetzung sowie Nationalität) lassen sich Flächenverbrauch, Mietverhältnisse sowie Unterschiede zwischen schweizerischen und ausländi-

schen Haushalten und zwischen ausländischen Haushalten verschiedener nationaler Herkunft analysieren.

Allerdings stösst man bei der Verwendung dieser Daten auch an Grenzen: So geben sie z.B. keine Auskunft über die Lage der Wohnungen (Aussicht, Besonnung, Immissionsbelastung). Der Ausbaustandard ist nur verhältnismässig grob und mit Kategorien erfasst, die heute kaum mehr Unterscheidungen zulassen, weil sie in der Schweiz fast überall erfüllt sind (Küche, Heizung, Warmwasserversorgung). Und schliesslich enthält die Volkszählung keinerlei Angaben über die wirtschaftliche Situation der Haushalte.

Unter Berücksichtigung dieser Möglichkeiten und Beschränkungen stehen folgende Fragestellungen im Vordergrund:

- In welchem Mass sind die Wohnungsflächen der Haushalte und damit der Flächenverbrauch angestiegen, welche Gruppen profitieren am meisten?
- Wer verfügt heute über Wohneigentum, wer hat Anteile verloren?
- Haben sich Gruppenunterschiede bei den Mietzinsen eher vergrössert oder verringert?
- Gibt es Anzeichen für dauerhafte Benachteiligungen einzelner Gruppen bei den Wohnverhältnissen?

Es mag auf den ersten Blick erstaunen, dass keine dieser Fragestellungen Raumbezüge aufweist, etwa im Sinne kantonaler, regionaler oder kommunaler Differenzierungen. In der Tat bieten ja die verfügbaren Daten aufgrund ihres Umfangs entsprechende Möglichkeiten.

Insgesamt, so hat sich aber im Verlaufe detaillierter Analysen gezeigt, sind solche räumlichen Faktoren für die hier untersuchten Fragestellungen nur von untergeordneter Bedeutung (siehe den ausführlichen Bericht Brunner/Farago 2005). Sie werden deshalb im Folgenden nicht berücksichtigt.

2. Die untersuchten Gruppen: Haushaltzusammensetzung, Nationalität, Haushaltgrösse

In diesem Beitrag werden die Wohnverhältnisse von vier sozialen Gruppen untersucht: Alleinerziehende, Jungfamilien, junge Singles, Betagte. Ferner wird nach den Unterschieden zwischen ausländischen und schweizerischen Haushalten und zwischen Haushalten verschiedener nationaler Herkunft gefragt.

Für die Gruppenbildung werden die Ergebnisse früherer Studien berücksichtigt (z.B. Arend, M. u.a. 1990) und die Resultate eigener vertiefter Analysen einbezogen (Brunner/Farago 2005). Die Gruppeneinteilungen stützen sich im wesentlichen auf fünf Merkmale: Haushaltgrösse und Haushaltzusammensetzung sowie Erwerbstätigkeit, Alter und Nationalität der Referenzperson.

Es wurden **vier Gruppen** gebildet, deren quantitative Stärke seit 1970 in Figur 1 gezeigt wird. Betrachtet man nur das Jahr 2000, so machen die im Folgenden näher beschriebenen Haushaltstypen 34,8% und damit etwa ein Drittel aller Haushalte aus. Dabei bilden die Betagtenhaushalte mit Abstand die grösste Gruppe. In den Veränderungen seit 1970 widerspiegeln sich allgemeine demografische Trends: So haben sich die Zahlen der Singles und Alleinerziehenden im betrachteten Zeitraum verdreifacht und diejenigen der Betagten verdoppelt; die Haushalte junger Familien sind dagegen auf ein Drittel des Bestandes von 1970 gesunken.

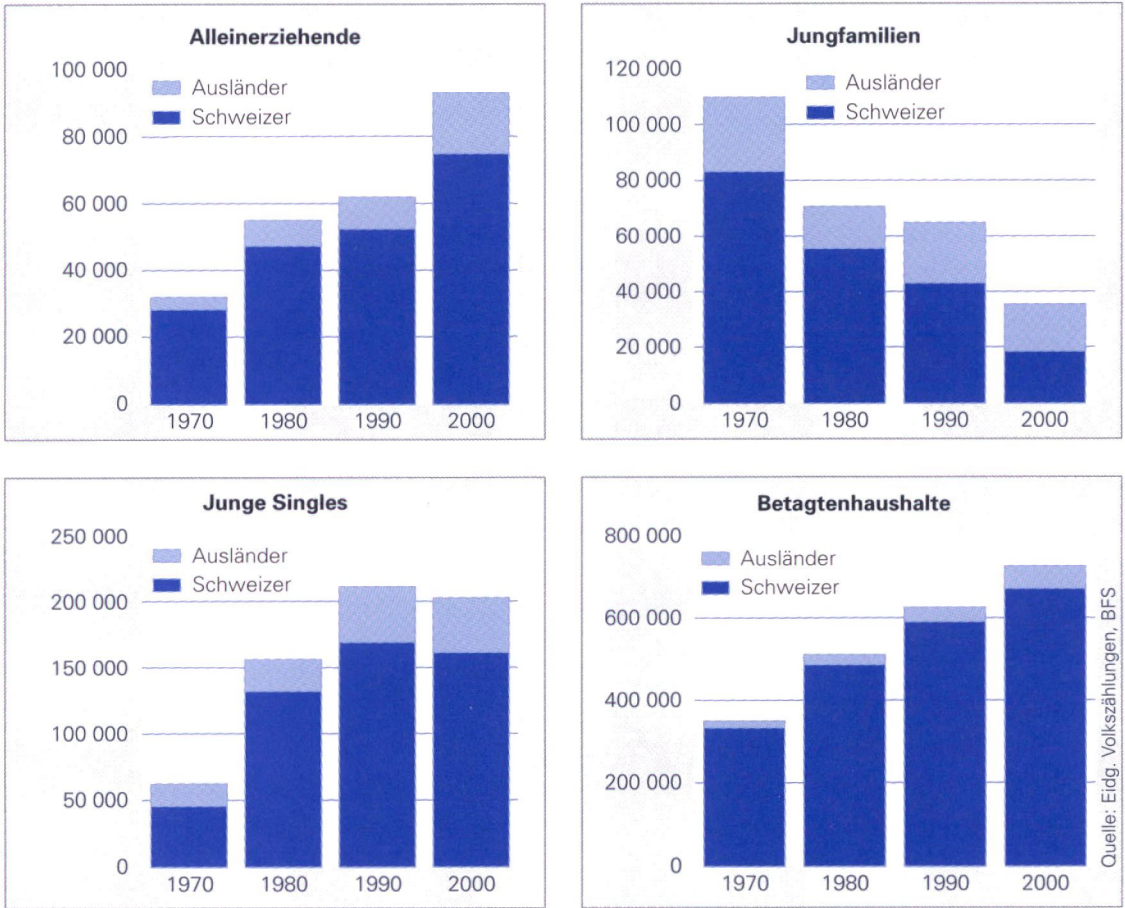
Alleinerziehende

Als Alleinerziehende gelten Haushalte, in denen ein Elternteil mit mindestens einem Kind zusammenlebt, das unter 18 Jahren alt ist. Zum Haushalt zählen keine weiteren Erwachsenen. 3,1% aller Haushalte gehörten im Jahre 2000 zu diesem Typ (92 874). 30 Jahre früher waren es erst 1,6% gewesen.

Jungfamilien

Zu den Jungfamilien zählen Haushalte mit beiden Elternteilen und mindestens einem Kind. Die Referenzperson ist weniger als 30 Jahre alt. Das waren im Jahre 2000 1,2% aller Haushalte (35 466). 1970 gehörte noch jeder zwanzigste Haushalt zu diesem Typ (5,4%).

Fig. 1: Haushaltstypen nach Herkunft der Referenzperson 1970–2000



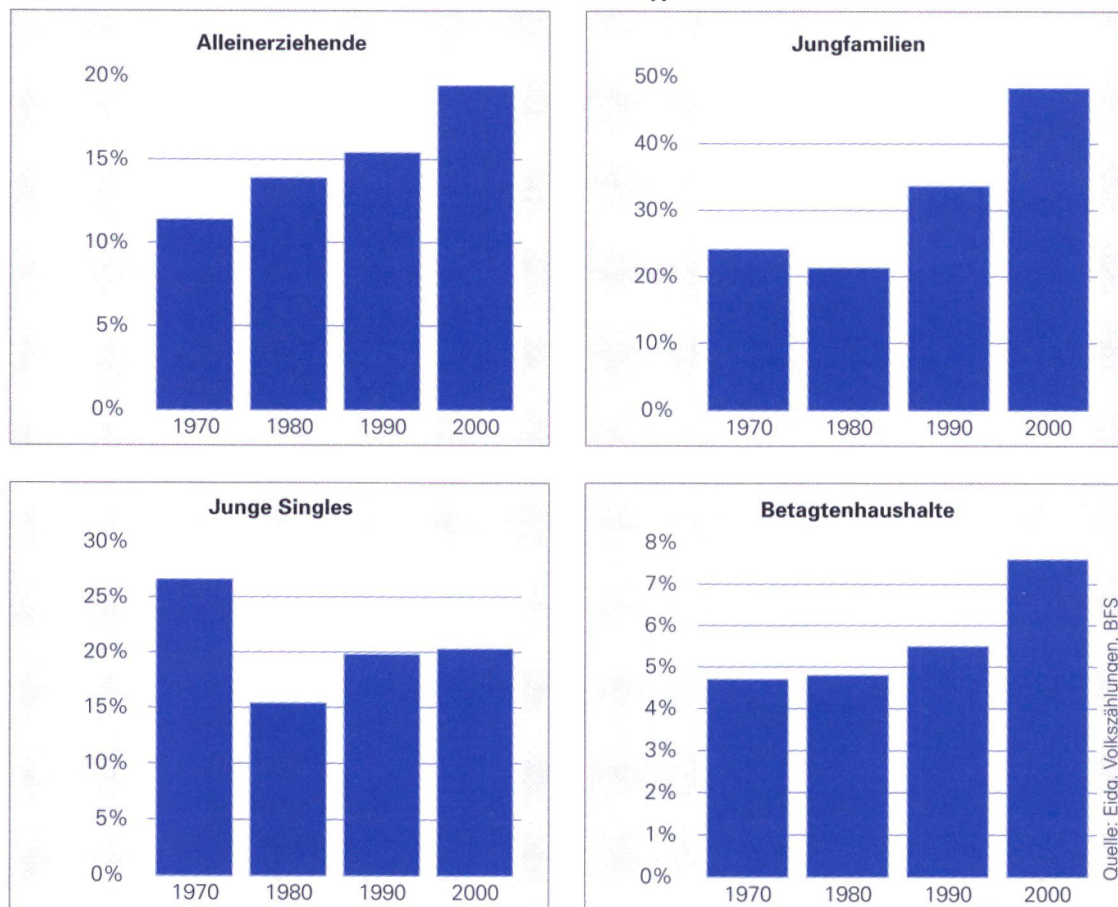
Junge Singles

Junge Singles sind Haushalte mit einer Person, die zwischen 18 und 30 Jahre alt ist. Das entsprach 2000 6,7% aller Haushalte (202 500). 1970 waren es erst 3,1% gewesen.

Betagte

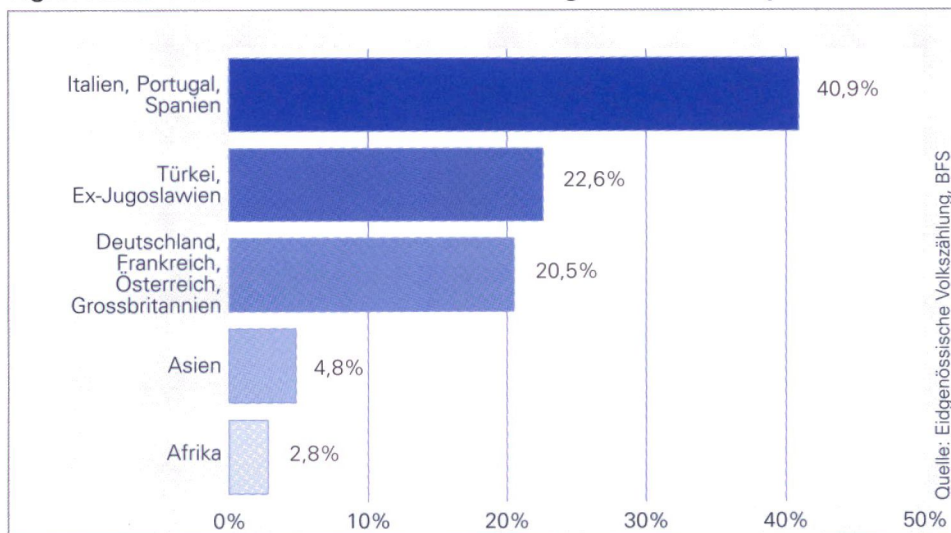
Es handelt sich um Ein- oder Zweipersonenhaushalte, deren Mitglieder 60 Jahre und älter sind. Im Jahre 2000 waren das 23,9% aller Haushalte (724 969), im Jahre 1970 17,4%.

Ein besonderes Augenmerk der Studie gilt Ähnlichkeiten und Unterschieden in den Wohnverhältnissen von schweizerischen und ausländischen Haushalten. Als **ausländische Haushalte** gelten solche, bei denen die Referenzperson nicht schweizerischer Nationalität ist. 18,4% aller Haushalte zählten im Jahre 2000 zu dieser Kategorie. Im Jahre 1970 waren es noch 15,9% gewesen.

Fig. 2: Anteile ausländischer Haushalte nach Haushaltstypen 1970–2000

Der Ausländeranteil variiert stark je nach Untersuchungsgruppe (Figur 2): Weit überdurchschnittlich ist er bei den Jungfamilien (48,3%), ebenso deutlich unter dem Mittel liegt er bei den Betagten (7,6%). Junge Singles und Alleinerziehende weisen demgegenüber einen Ausländeranteil auf, der relativ nahe beim Mittel liegt. Wie vertiefte Analysen gezeigt haben, unterscheiden sich die Wohnverhältnisse verschiedener Nationalitätengruppen zum Teil erheblich. Für die Zwecke dieser Publikation wurde eine Gruppierung gewählt, welche auf die unterschiedlichen Einwanderungswellen Rücksicht nimmt. Sie konzentriert sich auf den europäischen Raum sowie Asien und Afrika. Für die Einteilung der Haushalte nach Ländergruppen ist einzig die Nationalität der Referenzperson massgebend, ohne Berücksichtigung der Aufenthaltsdauer in der Schweiz.

Von den insgesamt 555 612 Haushalten ausländischer Nationalität stammten im Jahre 2000 40,9% aus Italien, Spanien oder Portugal, 22,6% aus dem Gebiet des ehemaligen Jugoslawien und der Türkei, 20,5% aus Mittel- und Westeuropa, 4,9% aus Asien und 2,8% aus Afrika (Figur 3).

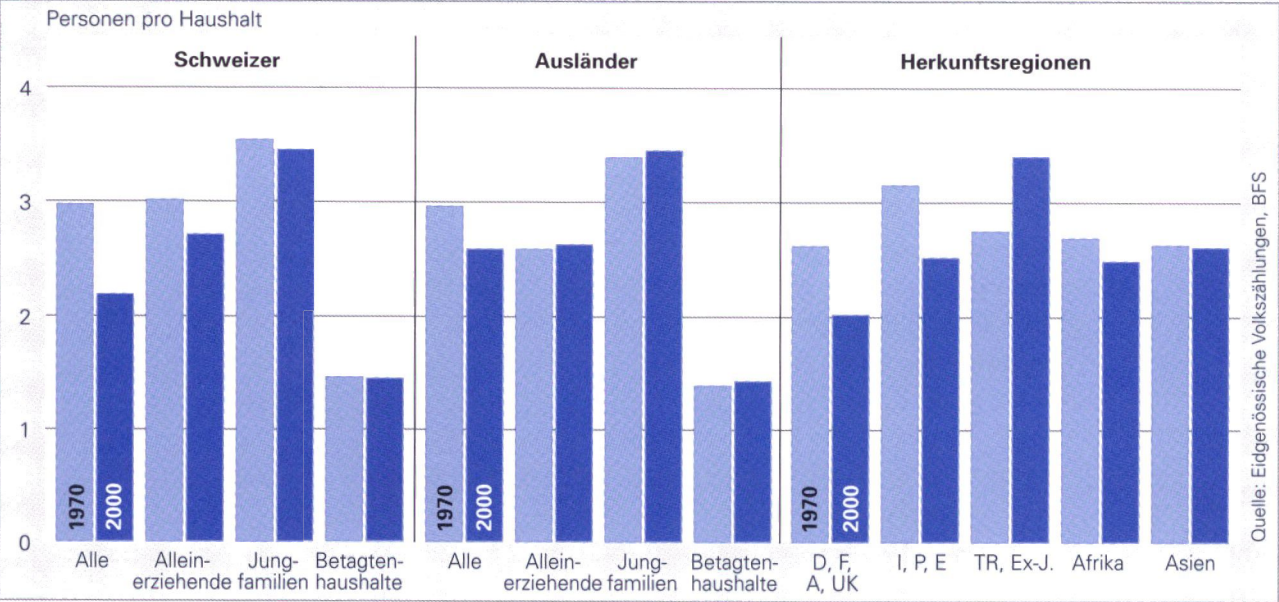
Fig. 3: Ausländische Haushalte nach Herkunftsregion der Referenzperson 2000

Der Vergleich im zeitlichen Ablauf zeigt nicht unerwartet, dass der Anteil der Haushalte aus Südeuropa erheblich und derjenige der Haushalte aus Mittel- und Westeuropa auch um einiges zurückgegangen ist. Demgegenüber weisen die anderen Gruppen markante Zuwächse auf.

Die Beschreibung der Wohnverhältnisse bliebe unvollständig ohne die **Haushaltsgrösse** einzubeziehen. Die durchschnittliche Grösse der Haushalte, also die Anzahl Personen pro Haushalt, hat in den letzten 30 Jahren von 3,0 (1970) auf 2,3 (2000) abgenommen (Figur 4). Dabei liegen die ausländischen Haushalte seit 1980 über den schweizerischen Haushalten (2,6 gegenüber 2,2 im Jahre 2000). Den höchsten Durchschnittswert weisen Haushalte aus Ex-Jugoslawien und der Türkei auf (3,4); noch 1970 war der Schnitt der südwesteuropäischen Haushalte höher (3,1 gegenüber 2,7 für Ex-Jugoslawien/Türkei). Verstärkte Immigration und vor allem der Familiennachzug dürften die Gründe für diese Entwicklung sein.

Die Haushaltgrösse war einer der wichtigen Faktoren bei der Bildung der Untersuchungsgruppen. Es ist deshalb nicht erstaunlich, dass sie sich in dieser Beziehung deutlich unterscheiden. So zählen z.B. die Betagtenhaushalte lediglich 1,4 Mitglieder, währenddem es bei den Jungfamilien 3,4 sind.

Fig 4: Haushalt-Grösse nach Haushaltstyp und Herkunft der Referenzperson 1970 + 2000



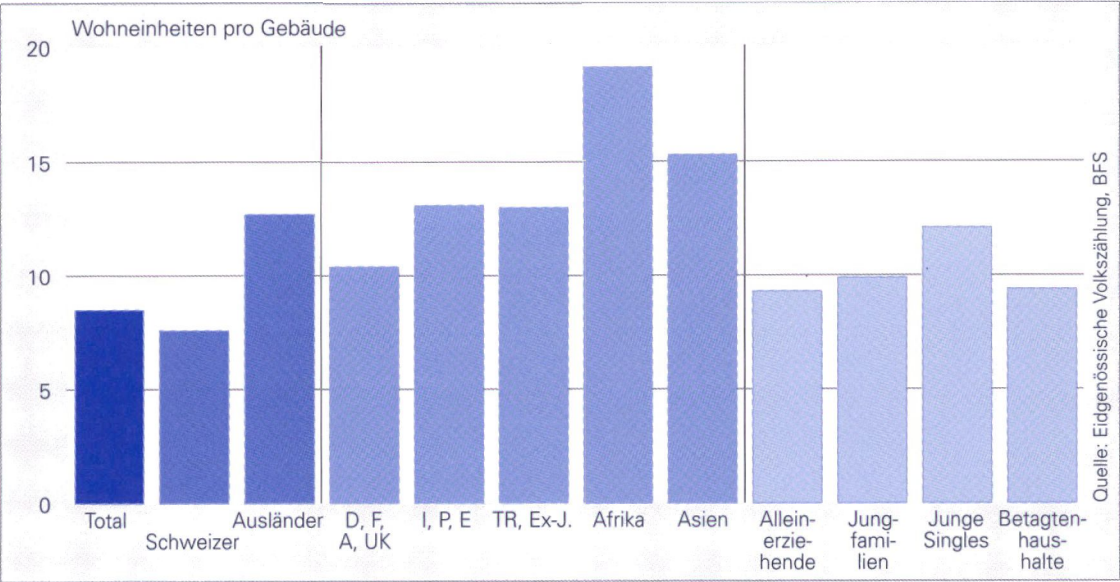
3. Überblick über die Wohnverhältnisse

Die folgenden Abschnitte präsentieren einige markante Ergebnisse zu den Wohnverhältnissen. Wegen der Komplexität der Zusammenhänge und im Sinne einer gut verständlichen Darstellung konzentrieren sie sich in erster Linie auf das Jahr 2000. Eine systematische Längsschnittperspektive wird im nächsten Kapitel vorgestellt.

3.1 Grösse der Gebäude und der Wohnungen, Flächenverbrauch

Ein erstes Merkmal der Wohnverhältnisse ist die **Grösse des Gebäudes**, in dem sich die Wohnung befindet. Im Durchschnitt zählen Wohngebäude in der Schweiz 3,8 Geschosse und 8,5 Wohnungen. Diese Werte haben sich über die letzten 30 Jahre praktisch nicht verändert. 4 Geschosse und 8 Wohnungen, d.h. 2 Wohnungen pro Stockwerk, ist eine überschaubare Grösse. Dieser Durchschnittswert verdeckt allerdings erhebliche Variationen (Figur 5). Zum einen zwischen schweizerischen und ausländischen Haushalten: letztere

Fig. 5: Gebäudegrösse nach Herkunft der Referenzperson und Haushaltstyp 2000



wohnen in grösseren Gebäuden (mehr als 4 Geschosse, mehr als 12 Wohnungen). Zum anderen zwischen den Nationalitätengruppen: Die Gruppen, die mehrheitlich in den letzten 30 Jahren zugewandert sind, leben in deutlich grösseren Gebäuden (mehr als 5 Geschosse und 19 Wohneinheiten im Falle der Immigranten aus Afrika).

Betrachtet man die sozialen Gruppen, so zeigen sich dort vergleichbare Differenzen zwischen schweizerischen und ausländischen Haushalten. Darüber hinaus sind es vor allem die jungen Singles, die in grösseren Gebäuden wohnen (mehr als 4 Geschosse und 12 Wohnungen), während die Durchschnittswerte der anderen Gruppen nahe beim Gesamtdurchschnitt liegen.

Für die **Wohnungsgrösse** stehen zwei Masse zur Verfügung: Anzahl Zimmer sowie die Wohnfläche. Beide Indikatoren hängen eng zusammen. Im folgenden wird die Flächenangabe verwendet, weil sie ein zweckmässigeres Grössenmass darstellt (eine Zweizimmerwohnung kann flächenmässig gleich oder grösser sein als eine Vierzimmerwohnung).

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt ist von 88,0m² (1980) auf 99,4m² (2000) gestiegen. Dabei sind – bis auf die Single-Haushalte, die aber in bezug auf die Haushaltgrösse ein Spezialfall sind – keine markanten Unterschiede zwischen den Untersuchungsgruppen festzustellen. Nimmt man aber nur die schweizerischen Haushalte, so beträgt die Wohnfläche im Durchschnitt 103,0m². Ausländischen Haushalten steht mit durchschnittlich 82,7m² deutlich weniger Fläche zur Verfügung. Das trifft auf alle Untersuchungsgruppen zu, ist aber bei den Alleinerziehenden und den Jungfamilien besonders ausgeprägt (Fi-

Fig. 6: Wohnfläche nach Herkunft der Referenzperson und Haushaltstyp 2000

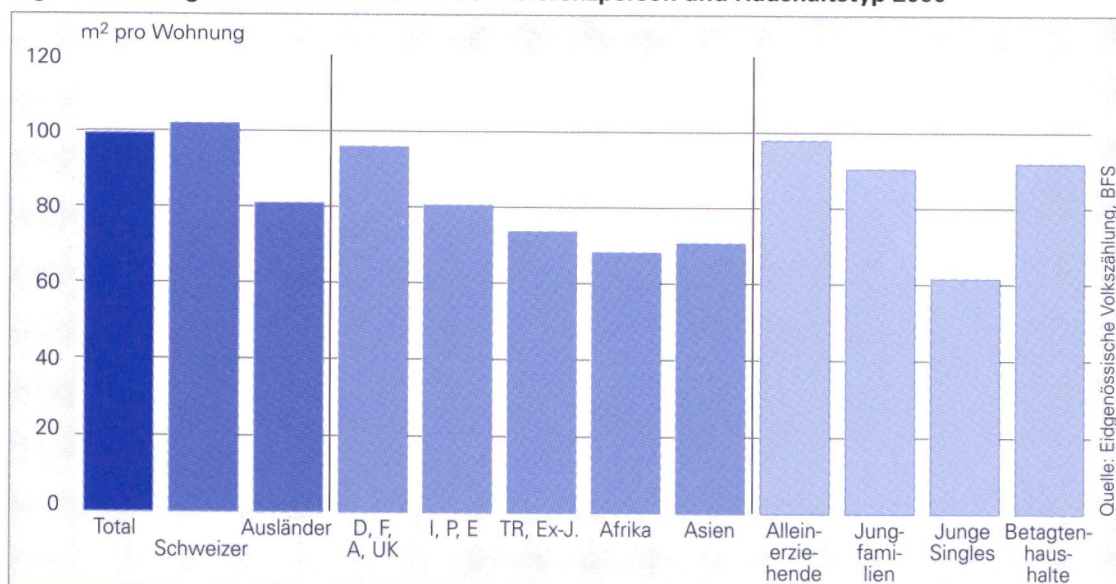
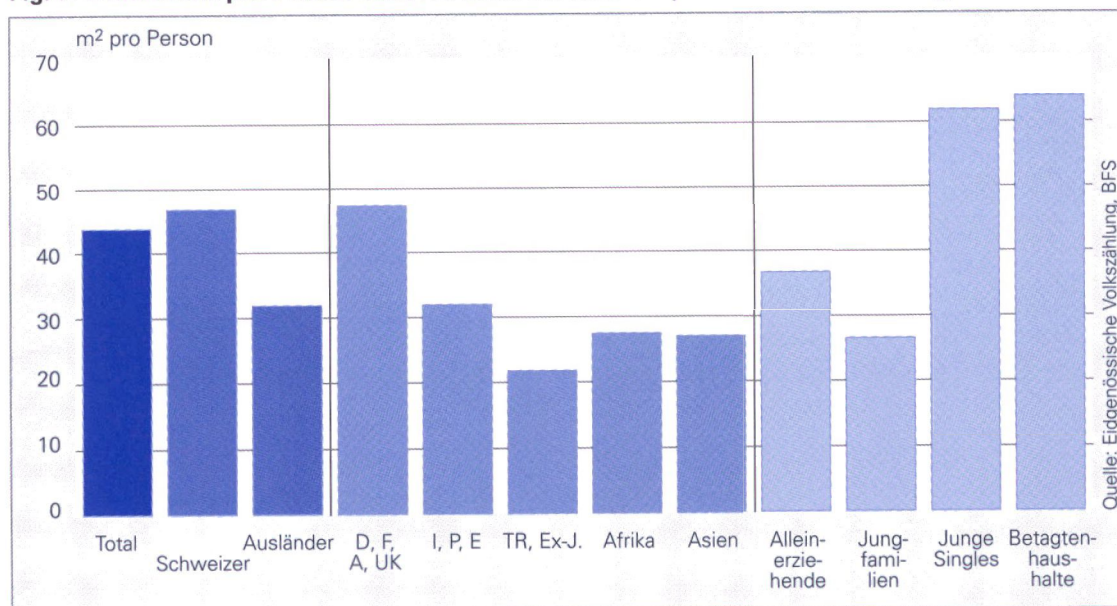
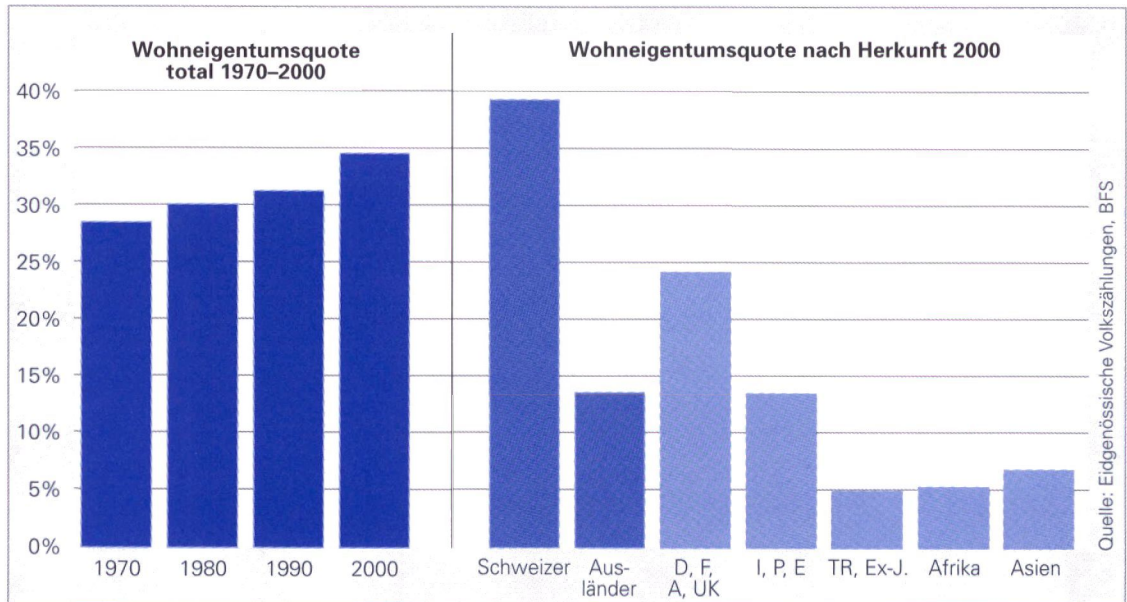


Fig. 7: Wohnfläche pro Person nach Herkunft der Referenzperson und Haushaltstyp 2000

gur 6). Auch zwischen verschiedenen Nationalitäten gibt es deutliche Unterschiede: Mittel- und Westeuropäer liegen mit $96,0 \text{ m}^2$ relativ nahe am Gesamtdurchschnitt, während Haushalte aus Ex-Jugoslawien und der Türkei ($73,7 \text{ m}^2$), asiatischen ($70,8 \text{ m}^2$) und afrikanischen ($68,3 \text{ m}^2$) Ländern in klarem Abstand folgen. Die Berücksichtigung der Haushaltgrösse erlaubt es, den Flächenverbrauch pro Person auszuweisen. Alles in allem ist der Flächenverbrauch pro Person seit 1980 von $34,0 \text{ m}^2$ auf $43,6 \text{ m}^2$ im Jahr 2000 gestiegen (Figur 7). Den Betagten und den Singles steht deutlich mehr Fläche zur Verfügung ($63,8 \text{ m}^2$ bzw. $61,7 \text{ m}^2$ im Jahr 2000), währenddem die Alleinerziehenden mit $36,5 \text{ m}^2$ und die Jungfamilien mit $26,4 \text{ m}^2$ auskommen müssen. Ausländische Haushalte haben durchwegs einen niedrigeren Flächenverbrauch ($31,8 \text{ m}^2$ im Vergleich zu $46,6 \text{ m}^2$ der Schweizer). Besonders tief ist dieser Wert bei Afrikanern ($27,3 \text{ m}^2$), Asiaten ($26,8 \text{ m}^2$) und Haushalten aus Ex-Jugoslawien und der Türkei ($21,6 \text{ m}^2$).

3.2 Wohneigentum

Einer der zentralen Indikatoren für die Wohnverhältnisse ist das Eigentum an Wohnraum. Dabei geht es an dieser Stelle um das selbstgenutzte Eigentum, also um Eigentumsformen, die nicht allein der Kapitalanlage dienen. Die Statistik unterscheidet drei Formen solchen Eigentums: Alleineigentum (der häufigste Fall), Miteigentum sowie Stockwerkeigentum. Fasst man alle diese Formen zu-

Fig. 8: Wohneigentumsquote 1970–2000 total und nach Herkunft der Referenzperson 2000

sammen, so ergibt sich für das Jahr 2000 eine Eigentumsquote von 34,6% (Figur 8). Also besitzt rund ein Drittel der Haushalte den Wohnraum selbst, den er bewohnt. Die Eigentumsquote ist seit 1970 (28,5%) kontinuierlich gestiegen, wobei der grösste Sprung in den neunziger Jahren erfolgte (von 31,3% auf 34,6%). Das Eigentum ist sehr unterschiedlich auf die Untersuchungsgruppen verteilt: Betagte haben mit 38,8% die mit Abstand höchste Quote, junge Singles mit 5,7% die niedrigste. Ausgeprägt ist auch der Unterschied zwischen den Nationalitäten: Ausländische Eigentümerhaushalte sind in allen Gruppen zum Teil markant seltener als schweizerische, und innerhalb der Ausländer gibt es klare Differenzen zwischen solchen aus Mittel-/Westeuropa, Südwesteuropa und den anderen Gebieten (Figur 8).

Der Erwerb von Wohneigentum erfolgt in der Regel nicht in jungen Jahren, sondern erst in späteren Lebensphasen. Damit mag die niedrige Eigentumsquote der jungen Single-Haushalte zusammenhängen (5,7%). Auch die auf den ersten Blick überraschende Eigentumsquote von 22,8% bei den Schweizer Alleinerziehendenhaushalten kann ein Alterseffekt sein, ist in dieser Gruppe das Durchschnittsalter der Referenzperson mit 40 Jahren doch vergleichsweise hoch (junge Singles: 26 Jahre im Durchschnitt). Ein weiterer wichtiger Faktor dürfte die Gründung einer Familie sein: Schweizer Jungfamilien haben mit 19,2% ebenfalls eine relativ hohe Eigentumsquote. Im Fall der Alleinerziehenden könnte eine Trennung oder Scheidung zum Aufbrechen der Familie geführt haben, wobei die Immobilie bei der erziehungsberechtigten Person verblieben ist.

3.3 Mietverhältnisse, Mietzinsen

Fig. 9: Vermieter total und nach Haushaltstyp 2000

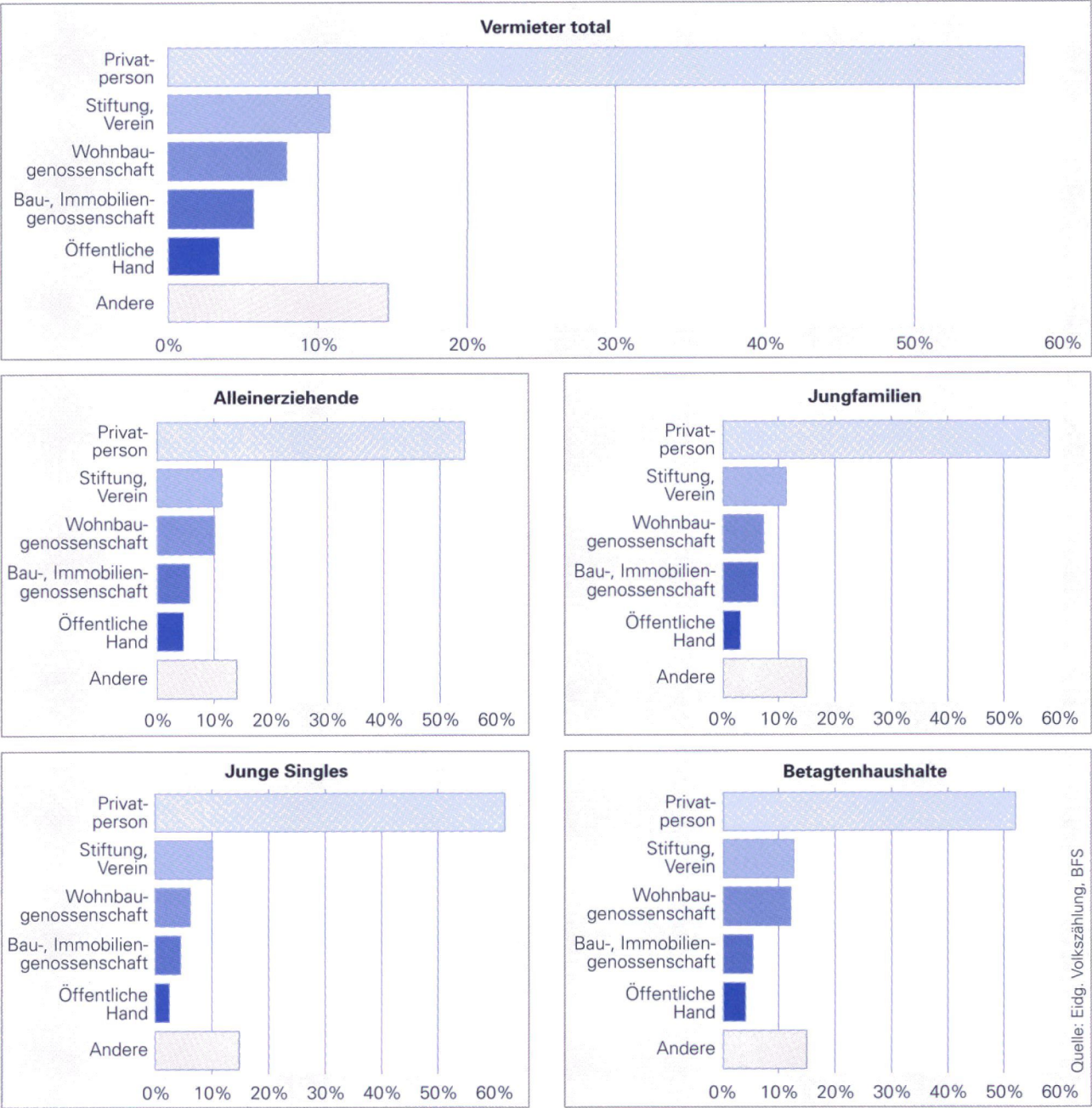
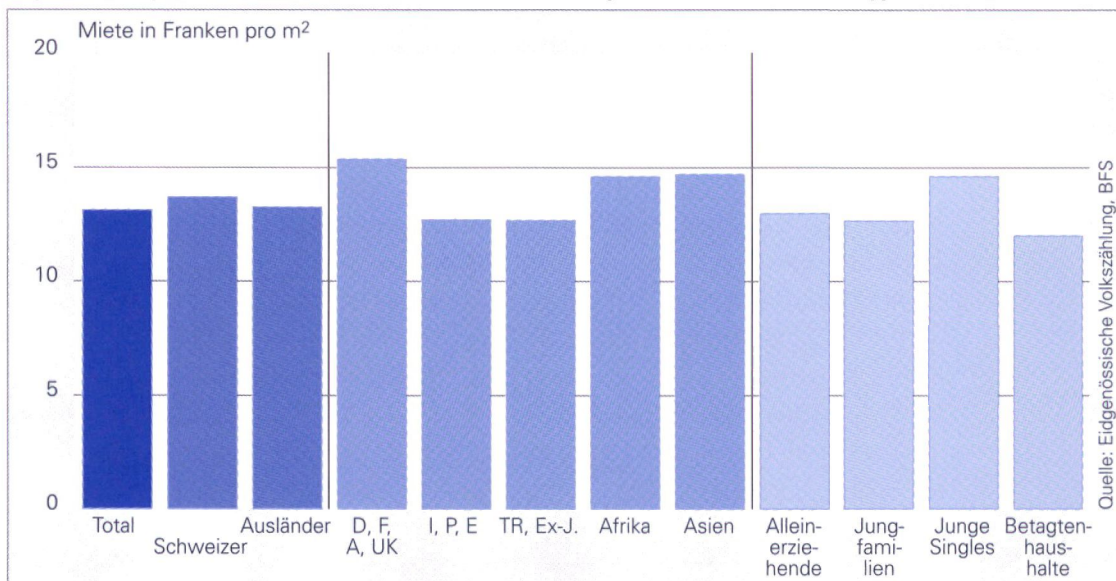


Fig. 10: Mietpreise total, nach Herkunft der Referenzperson und Haushaltstyp 2000

Das Pendant zur Eigentümerquote ist die **Mieterquote**. Sie beträgt im Jahre 2000 63,7% insgesamt, bei den ausländischen Haushalten gar 85,4%. Entsprechend zur Entwicklung der Eigentümerquote hat sie sich über die letzten 30 Jahre verringert (Figur 8).

Nach wie vor wohnt also ein grosser Teil der Bevölkerung in der Schweiz zur Miete. Es ist deshalb von Bedeutung, wer die Vermieter und wie hoch die Mieten sind.

Gut die Hälfte (57,4%) der Mietwohnungen war 2000 im Besitz von Privatpersonen. Private sind mit Abstand die grösste Kategorie von **Vermietern** (Fig. 9). Das war vor 30 Jahren nicht anders (Anteil 1970: 54,8%; weitere Details enthält der Beitrag von Schulz/Würmli in diesem Band).

Die Unterschiede zwischen den sozialen Gruppen sind verhältnismässig gering. Auffallend ist der überdurchschnittliche Anteil von Genossenschaftswohnungen bei den Betagten (12,4%) und den Alleinerziehenden (10,1%). In Bezug auf die Alleinerziehenden traf das schon 1970 zu, die Betagten hingegen lagen 1970 sehr viel näher beim Durchschnitt (8,5%). Der Anstieg auf den Wert von 2000 erfolgte kontinuierlich (1980: 10,8%, 1990: 12,5%). Dabei kann es sich um einen der Effekte der Überalterung der Bewohnerschaft genossenschaftlicher Siedlungen handeln.

Bei den Jungfamilien und bei den Singles ist der Anteil privater Vermieter bei den ausländischen Haushalten deutlich kleiner als bei den schweizerischen. Ausländische Jungfamilien wohnen häufiger in Liegenschaften von Bau- oder Immobiliengesellschaften bzw. Stiftungen. Das trifft insbesondere für Haushalte aus Afrika und Südosteuropa zu.

Die Wohnungszählung erfasst die Mietzinsen in absoluten Beträgen. Diese Zahlen allein besagen wenig, solange sie nicht zur Grösse der jeweiligen Wohnungen in Beziehung gesetzt werden. Die im folgenden kommentierte Figur 10 zeigt deshalb die Mietzinsen in Franken pro Quadratmeter Wohnungsfläche im Jahr 2000.

Im Durchschnitt wurden 13.30 Fr./m² Miete bezahlt. Zwischen den Untersuchungsgruppen gibt es zwar Differenzen, diese sind aber nicht besonders ausgeprägt: So war der Wert für die Singles etwas höher (14.60 Fr./m²) und für die Be-tagten etwas niedriger (12.00 Fr./m²) als im Durchschnitt. Leicht unter dem Schnitt liegen Alleinerziehende (13.00 Fr./m²) und Jungfamilien (12.70 Fr./m²). In allen Gruppen bezahlen ausländische Haushalte höhere Mietzinsen pro Quadratmeter als die schweizerischen. Allerdings sind auch diese Differenzen nicht gross, was sich in nahe beieinander liegenden Mittelwerten ausdrückt (schweizerische Haushalte 13.10 Fr./m², ausländische Haushalte 13.70 Fr./m²). Innerhalb der ausländischen Haushalte sind die Unterschiede hingegen ausgeprägt: Mittel- und Westeuropäer bezahlen die höchsten Mietzinsen (15.40 Fr./m²). Relativ nahe an diesem Wert und immer noch überdurchschnittlich hoch sind diejenigen der asiatischen (14.70 Fr./m²) und afrikanischen (14.60 Fr./m²) Haushalte, währenddem solche aus Südwesteuropa von unterdurchschnittlichen Mietzinsen profitieren (12.70 Fr./m²). Die Vermutung liegt nahe, dass diese Differenzen zwischen den verschiedenen Nationalitäten mit unterschiedlichen Ressourcenlagen und Aufenthaltsbedingungen der Haushalte zusammenhängen.

Zwar gibt es analoge Angaben zu den Mietzinsen früherer Zähljahre. Diese sind aber nicht teuerungsbereinigt und können deshalb nicht direkt miteinander verglichen werden. Dennoch ist es möglich, Aussagen über die Differenzen zwischen den Untersuchungsgruppen in den jeweiligen Jahren zu machen. Insgesamt hat es in dieser Beziehung kaum Verschiebungen gegeben. Die festgestellten Unterschiede bei den Mietzinsen sind, so lässt sich daraus schliessen, über die Zeit hinweg weitgehend stabil geblieben.

4. Veränderungen in den Wohnverhältnissen

Die Daten des Bundesamtes für Statistik erlauben Analysen von Entwicklungen über die Zeit hinweg. Dieses Kapitel präsentiert einige Ergebnisse der entsprechenden Untersuchungen. Um die Darstellung nicht ausufern zu lassen, konzentriert sich der Text auch hier auf ausgewählte Gesichtspunkte. Die detaillierten Resultate finden sich in Brunner/Farago 2005.

Im Folgenden werden die Grösse der Gebäude (Anzahl Wohneinheiten), der Flächenverbrauch (Quadratmeter Wohnungsfläche pro Person) sowie der Mietzins (Franken pro Quadratmeter Wohnungsfläche) diskutiert. In Figur 11 sind die Werte für die Jahre 1980 und 2000 berücksichtigt. Für die Zähljahre vor 1980 sind keine Angaben über die Wohnungsflächen verfügbar.

Die oberste Zeile der Figur 11 zeigt die Mittelwerte sämtlicher Haushalte für die zwei Zähljahre 1980 und 2000. Das sind die Bezugsgrössen für die Bewertung der Situation unserer Untersuchungsgruppen. Um die Übersichtlichkeit zu verbessern, erfolgt diese Bewertung qualitativ. Sie stützt sich aber auf einen systematischen Vergleich der entsprechenden Mittelwerte mit dem Gesamtdurchschnitt:

- **stark überdurchschnittlich:** der Wert liegt über dem Gesamtdurchschnitt, die Differenz beträgt mehr als die Hälfte der Differenz beider Werte
- **überdurchschnittlich:** der Wert liegt über dem Gesamtdurchschnitt, die Differenz beträgt weniger als die Hälfte der Differenz beider Werte
- **durchschnittlich:** der Wert liegt exakt oder sehr nahe beim Gesamtdurchschnitt
- **unterdurchschnittlich:** der Wert liegt unter dem Gesamtdurchschnitt, die Differenz beträgt weniger als die Hälfte der Differenz beider Werte
- **stark unterdurchschnittlich:** der Wert liegt unter dem Gesamtdurchschnitt, die Differenz beträgt mehr als die Hälfte der Differenz beider Werte

Der Vergleich erfolgte systematisch und Position für Position innerhalb der jeweiligen Zähljahre. Figur 11 erlaubt somit Aussagen über die relative Position der Untersuchungsgruppen auf den ausgewählten Dimensionen sowie deren Veränderung im betrachteten Zeitraum.

Fig. 11: Wohnverhältnisse 1980 und 2000

	Anzahl Woheinheiten		Flächen- verbrauch m ² pro Person		Mietzins Franken pro m ²	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000
	9,3	8,5	34,0	43,6	6,0	13,3
Gesamtdurchschnitt						
Alleinerziehende						
Schweizer						
Ausländer						
Jungfamilien						
Schweizer						
Ausländer						
Junge Singles						
Schweizer						
Ausländer						
Betagte						
Schweizer						
Ausländer						
Schweiz						
Ausland						
Mittel-/Westeuropa						
Südwesteuropa						
Ex-Jugoslawien/Türkei						
Afrika						
Asien						

Zuerst werden die Ergebnisse für jede Untersuchungsgruppe diskutiert; anschliessend folgt der Vergleich nach Nationalitäten.

Alleinerziehende

Die Wohnverhältnisse der Alleinerziehenden sind auf zwei der betrachteten Dimensionen nachteilig: Sie wohnen in Gebäuden mit mehr Wohnungen, und ihre Pro-Kopf-Wohnungsfläche ist geringer. Hingegen haben sie vergleichsweise niedrigere Mietzinsen. Für die ausländischen Haushalte hat sich die Situation in den letzten 20 Jahren, verglichen mit dem Durchschnitt, eher verschlechtert. Für die schweizerischen ist sie weitgehend stabil geblieben, mit einer Ausnahme: sie wohnten 2000, im Unterschied zu 1980, überdurchschnittlich oft in kleineren Gebäuden.

Jungfamilien

Die Situation der Jungfamilien ist weitgehend mit jener der Alleinerziehenden vergleichbar. Es fällt auf, dass den Jungfamilien deutlich weniger Wohnfläche zur Verfügung steht. Das dürfte mit der grösseren Zahl von Personen pro Haushalt in Zusammenhang stehen. Ausländische Jungfamilien wohnen eher in grösseren Gebäuden als schweizerische.

Junge Singles

Diese Untersuchungsgruppe zeigt grosse Unterschiede je nach betrachteter Dimension: Junge Singles wohnen häufiger in grösseren Gebäuden und haben überdurchschnittlich hohe Mietzinsen, gleichzeitig aber auch überdurchschnittlich viel Wohnfläche zur Verfügung. Es gibt kaum Differenzen zwischen schweizerischen und ausländischen Haushalten. Dieses über die betrachtete Zeitperiode hinweg stabile Profil dürfte mit der spezifischen Lebenssituation junger Einzelpersonenhaushalte zusammenhängen, bei denen z.B. keine Einsparungen in bezug auf den Flächenverbrauch durch das Zusammenwohnen mehrerer Personen erzielbar sind. Die Einheitlichkeit des Bildes ist ferner auf dem Hintergrund des Umstandes zu sehen, dass diese Gruppe im Vergleich zu den anderen von ihrer Zusammensetzung her (v.a. Haushaltgrösse und Alter) am homogensten ist.

Betagte

Bei zwei der drei Dimensionen ist die Wohnsituation der Betagten vorteilhafter als für den Durchschnitt: Flächenverbrauch und Mietzinsen. Sie haben vergleichsweise viel Platz zu günstigen Preisen. Hingegen wohnen sie überdurchschnittlich häufig in grösseren Gebäuden, und das hat sich in den letzten 20 Jahren akzentuiert. Ausländische Haushalte wohnen in grösseren Gebäuden als schweizerische. Die Vorteile für die Betagten sind insgesamt am deutlichsten bei der verfügbaren Wohnungsfläche und bei den Mietzinsen.

Nationalitäten

Ganz allgemein ist festzuhalten, dass ausländische Haushalte auf den betrachteten Dimensionen vergleichsweise nachteilige Werte aufweisen. Daran hat sich in der betrachteten Zeitperiode grundsätzlich nichts geändert. Bei genauerer Analyse gibt es freilich Unterschiede: Haushalte aus Mittel- und Westeuropa (Deutschland, Frankreich, Österreich, Grossbritannien) haben beim Flächenverbrauch überdurchschnittliche Werte, diejenigen aus Südeuropa profitieren von günstigeren Mietzinsen. Haushalte aus Afrika und Asien hingegen sind fast durchwegs überall im Nachteil. Für diese Differenzierungen dürfte eine Kombination von Faktoren verantwortlich sein, wohl vor allem in bezug auf die Haushaltgrösse und -zusammensetzung, berufliche und wirtschaftliche Situation sowie Aufenthaltsdauer und -status.

5. Fazit

Zusammenfassend rekapituliert dieses Kapitel die Fragestellungen aus Kapitel 1 und gibt, gestützt auf die Datenanalysen, kurzgefasste Antworten.

*In welchem Mass sind die Wohnungsflächen der Haushalte und damit der **Flächenverbrauch** angestiegen, welche Gruppen profitieren am meisten?*

Der Flächenverbrauch stieg seit 1980 kontinuierlich von 34,0 m² auf 43,6 m² Wohnungsfläche pro Person, also um knapp 30%. Von diesem Zuwachs haben fast alle untersuchten Haushaltstypen und Ländergruppen profitiert. Dementsprechend haben sich die relativen Positionen mehrheitlich nicht verschoben. Es sind die Betagten- und jungen Single-Haushalte, die nach wie vor überdurchschnittlich viel Fläche pro Person zur Verfügung haben, währenddem sich die meisten ausländischen Haushalte (Ausnahmen: diejenigen aus Mittel- und Westeuropa) weiterhin mit deutlich weniger zufriedenzugeben haben.

*Wer verfügt heute über **Wohneigentum**, wer hat Anteile verloren?*

Es sind in erster Linie schweizerische Haushalte, die selbstbewohntes Wohneigentum besitzen, darunter überdurchschnittlich häufig Betagtenhaushalte. Von der Ausweitung des Wohneigentums, wie sie sich in der seit 1970 um rund ein Fünftel auf 34.6% gestiegenen Eigentumsquote ausdrückt, haben alle untersuchten Gruppen profitiert. Die höchsten Zuwachsraten finden sich zwar bei den Jungfamilien und den jungen Singles sowie bei den ausländischen Haushalten; es handelt sich dabei aber um Gruppen mit verhältnismässig niedrigen Eigentumsquoten.

*Haben sich Gruppenunterschiede bei den **Mietzinsen** eher vergrössert oder verringert?*

Die Mietzinsen pro Quadratmeter Wohnungsfläche sind unterschiedlich. Diese Unterschiede haben sich im betrachteten Zeitraum überwiegend erhalten. Für Betagte sind die Mietzinsen eher unterdurchschnittlich, während sie für junge Singles vergleichsweise hoch sind. Ausländische Haushalte zahlen höhere Mietzinsen als schweizerische. Innerhalb der ausländischen Haushalte sind die Unterschiede nach Nationalitäten markant.

*Gibt es Anzeichen für dauerhafte **Benachteiligungen** einzelner Gruppen bei den Wohnverhältnissen?*

Die hier analysierten Dimensionen der Wohnverhältnisse sind je nach Untersuchungsgruppe durchaus unterschiedlich ausgeprägt. Dennoch finden sich bei einer gesamthaften Betrachtung kaum alle Aspekte betreffende Benachteiligungen einzelner Gruppen. Eine Ausnahme bilden in dieser Hinsicht ausländische Haushalte, die mehrheitlich erst in den letzten 20 Jahren eingewandert sein dürften (vom Balkan, aus Asien oder Afrika). Haushalte aus Mittel-, West- und Südwesteuropa sowie schweizerische Haushalte aus den verschiedenen Untersuchungsgruppen mögen hingegen auf einzelnen Dimensionen benachteiligt sein, auf anderen dagegen nicht. So steht z.B. den Alleinerziehendenhaushalten zwar einerseits weniger Wohnfläche pro Person zur Verfügung als dem Durchschnitt, und die von ihnen bezahlten Mietzinsen pro Quadratmeter Wohnfläche liegen nahe beim Mittel aller Gruppen; bei ihnen ist aber andererseits die Eigentümerquote relativ hoch.

Anhang

Konzepte und Definitionen

Nachstehend sind die Konzepte und Definitionen aufgeführt, die im Rahmen der Eidgenössischen Volkszählung 2000 verwendet wurden und in dieser Publikation zur Anwendung gelangen. Sie bilden ausserdem die Basis sämtlicher Auswertungen von Volkszählungsdaten durch das Bundesamt für Statistik.

Es sei auch darauf hingewiesen, dass die zum Gebäude erhobenen Merkmale (Bau- und Renovationsperiode, Eigentübertyp usw.) auch auf die Wohnungen übertragen wurden, die Teil des besagten Gebäudes sind.

Innerhalb der drei Teile «Gebäude», «Wohnungen» und «Wohnverhältnisse» sind die Begriffe alphabetisch aufgeführt.

1. Gebäude

Die im Rahmen der Volkszählung durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung erstreckt sich nicht auf alle Gebäude, sondern nur auf jene mit Räumlichkeiten, die mit einem Wohnzweck verbunden sind oder im Zeitpunkt der Erhebung bewohnt waren. Als Gebäude im Sinne der Zählung gilt jedes freistehende oder durch Brandmauern von einem anderen getrennte Bauwerk, das am Stichtag bewohnt oder bewohnbar ist. Am Stichtag unbewohnte Gebäude werden nur gezählt, wenn sie für ein dauerndes Wohnen ausgestattet sind. Sind besonders von der Zählung ausgeschlossen: Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser, Gebäude mit kulturellen Zwecken, Fabrikgebäude, Lagerräume, Garagen, Kultusgebäude, Schulhäuser, Turn- und Sporthallen, Hallenbäder, Ökonomietrakte von Bauernhöfen soweit sie nicht zum Zeitpunkt der Zählung eine zeitweise oder nicht bewohnte Wohnung enthielten.

1.1 Bauperiode

Eventuell am Gebäude vorgenommene Veränderungen oder Umgestaltungen werden nicht berücksichtigt, sondern nur seine Errichtungsperiode.

1.2 Energieträger

Hier ging es darum, die Energieträger anzugeben, die nicht nur für die Heizung, sondern auch für die Warmwasserversorgung dienen. Die Rubrik «Andere» umfasst vor allem Blockheizkraftwerk

1.3 Gebäudeart

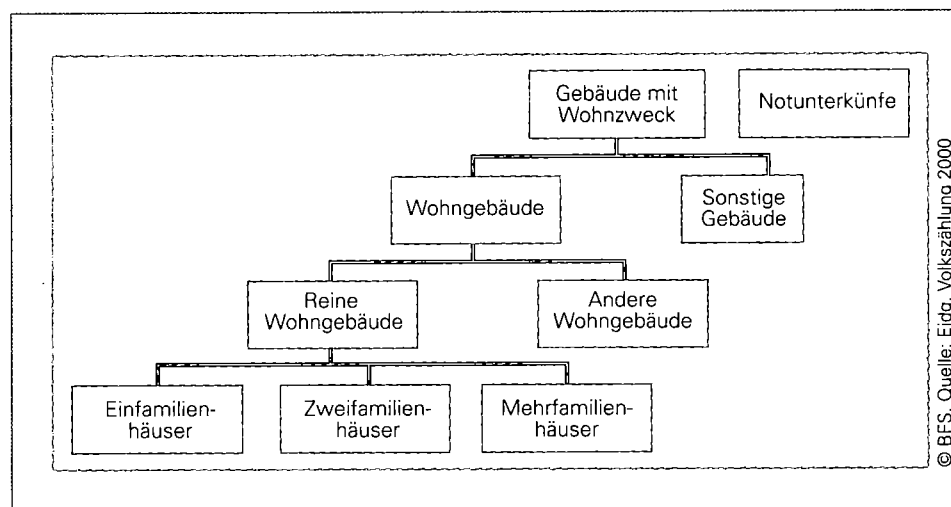
Es werden folgende Typen unterschieden (siehe auch nachstehendes Schema):

- Reine Wohngebäude sind Gebäude, die ausschliesslich aus Wohnungen bestehen. Sie werden in drei weitere Kategorien aufgegliedert:
 - Einfamilienhäuser: reine Wohngebäude mit einer Wohneinheit.
 - Zweifamilienhäuser: reine Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten
 - Mehrfamilienhäuser: reine Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten
- Andere Wohngebäude sind Gebäude, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen.
- Sonstige Gebäude: dazu gehören ausschliesslich für Kollektivhaushalte bestimmte Gebäude (Hotels, Spitäler, Klöster, usw.) sowie Gebäude, die hauptsächlich anderen als Wohnzwecken dienen, wie Fabriken, Verwaltungsbauten, Schulen usw., unter der Bedingung, dass diese bewohnt sind oder mindestens über eine zeitweise oder nicht bewohnte Wohnung verfügen.
- Wohngebäude umfassen die reinen Wohngebäude und die anderen Wohngebäude.
- Notunterkünfte bilden eine separate Kategorie und sind nicht Bestandteil des gesamten Gebäudebestandes. Sie werden nur erhoben, wenn sie bewohnt sind.

1.4 Gebäudeeigentum

Im Falle des Stockwerkeigentums kann das gleiche Gebäude mehreren Eigentümertypen gehören. In diesem Fall wurde nur die Art von Eigentümern berücksichtigt, denen die Mehrzahl der Wohnungen gehört.

Gebäudearten



1.5 Geschosszahl

In der Berechnung der Geschosszahl ist das Parterre eingeschlossen. Dach- und Untergeschosse wurden nur gezählt sofern sie mindestens teilweise für Wohnzwecke vorgesehen waren. Kellergeschosse hingegen fallen bei der Berechnung ausser Betracht.

1.6 Heizungsart

Unter Heizungsart wird die überwiegende Heizungsart des Gebäudes verstanden.

1.7 Renovationsperiode

Als Renovation gilt jede Veränderung oder Umgestaltung, die eine merkliche Wertsteigerung des betreffenden Gebäudes zur Folge hat. Nur die nach 1970 vorgenommenen Renovationen wurden berücksichtigt.

1.8 Warmwasserversorgung

Ein Gebäude gilt dann als mit einer Warmwasserversorgung eingerichtet, wenn die Mehrzahl der Wohnungen entsprechend ausgerüstet sind.

2. Wohnungen

Der Begriff der Wohnung wird im Sinne der vorliegenden Statistik mit einigen Einschränkungen verwendet. Unter einer Wohneinheit versteht man sämtliche Räumlichkeiten, die zum Zeitpunkt der Erhebung einem Privathaushalt als Wohnort dienen. Ausgeschlossen sind damit Wohneinheiten, die nicht zu Wohnzwecken gebraucht werden (Büros, Arztpraxen, Anwaltsbüros, usw.). Nicht als Wohneinheit galten ferner die Räumlichkeiten von Kollektivhaushalten sowie bewohnte Räumlichkeiten in provisorischen oder mobilen Unterkünften.

Als Wohnung werden sämtliche Wohneinheiten bezeichnet, die über eine Küche oder Kochnische verfügen (inkl. Einfamilienhäuser).

Wenn ein Haushalt mehrere Wohnungen im gleichen Gebäude belegt, so werden diese zu einer fusionierten Wohnung zusammengefasst, um Verzerrungen bei der Berechnung der Wohndichte zu vermeiden. In den vorliegenden Tabellen werden demnach die fusionierten Wohnungen aufgeführt.

2.1 Bewohnertyp

Unter dem Begriff Bewohnertyp werden die Bedingungen verstanden, zu denen ein Privathaushalt eine Wohnung bewohnt. Nur die bewohnten Wohnungen wurden nach diesem Merkmal ausgewertet.

Als «Stockwerkeigentümer» werden nur die von ihrem Eigentümer erworbenen und selbst bewohnten Wohnungen bezeichnet, und nicht das an andere Mieter vermietete Stockwerkeigentum.

Der Begriff «Genossenschafter» bezeichnet die Mitglieder einer Wohnbaugenossenschaft, die zugleich eine Wohnung dieser Genossenschaft innehaben.

Die Dienstwohnungen sind vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellte Wohnungen, in denen der Arbeitnehmer gemäss seinem Arbeitsvertrag wohnen muss oder kann. Die Abwartwohnungen gehören auch in diese Kategorie.

Freiwohnungen sind Wohnungen, die dem Inhaber von einer andern Seite als vom Arbeitgeber unentgeltlich überlassen werden (z.B. von Verwandten).

Ist die Rede von Miteigentümern, so handelt es sich um Miteigentümer des Hauses, die selbst die betreffende Wohnung bewohnen.

Unter «Wohneigentumsquote» versteht man den Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen (Eigentümerwohnungen) am Bestand der dauernd bewohnten Wohnungen.

2.2 Bewohnte Wohnungen

Als bewohnte Wohnungen gelten alle von einem Privathaushalt dauernd bewohnten Wohnungen. Bei der Ermittlung der bewohnten Wohnungen muss die Tatsache berücksichtigt werden, dass viele Personen über mehr als einen Wohnsitz in der Schweiz verfügen. Deswegen wird bei der Volkszählung 2000 wie schon 1990 dem Unterschied zwischen wirtschaftlichem und zivilrechtlichem Wohnsitz Rechnung getragen:

- Als wirtschaftlicher Wohnsitz einer Person gilt die Gemeinde, in der sie während des grössten Teils der Woche wohnt, deren Infrastruktur sie hauptsächlich beansprucht und von der aus sie den Weg zur täglichen Arbeit oder zur Schule aufnimmt.
- Als zivilrechtlicher Wohnsitz einer Person gilt die Gemeinde, in der sie mit dem Heimatschein angemeldet ist, die Steuern bezahlt und die politischen Rechte ausübt bzw. für die ihr, wenn sie über eine ausländische Staatsbürgerschaft verfügt, die entsprechende Bewilligung ausgestellt worden ist.

2.3 Fläche der Wohnung

Die Fläche einer Wohnung ist die Summe der Flächen sämtlicher Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Toilettenräume, Reduits (Abstellräume), Gänge, Veranden usw. Zusätzliche separate Wohnräume (z.B. Mansarden), offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume fallen bei der Berechnung ausser Betracht. Mit grosser Wahrscheinlichkeit war es nicht immer möglich, die Fläche genau zu berechnen. Ein Teil der erhobenen Werte basiert sich damit auf Schätzungen. Die Resultate sind deshalb mit einer gewissen Vorsicht auszulegen.

2.4 Küche

Die Küche muss mindestens 4m² gross sein. Kleinere feste Koch- und Abwascheinrichtungen gelten als Kochnischen. Dieses Merkmal wurde nicht als Indikator für den Komfort erhoben; es dient zur Definition der Kategorie «Wohnungen» (Wohneinheiten, die über eine Küche oder Kochnische verfügen).

2.5 Mietpreis

Nur der Mietpreis für vermietete, unmöblierte und keinem landwirtschaftlichen oder industriellen Betrieb angeschlossene Wohnungen und Einfamilienhäuser wurde in der Zählung erhoben. Der für zusätzliche separate Wohnräume erhobene Mietpreis floss nicht in die Berechnung ein. Obwohl es nicht möglich war, den Mietpreis aller Mietwohnungen (Mieter- und Genossenschaftswohnungen) zu ermitteln, verfügen wir für 86% von ihnen über Informationen. Es handelt sich um den monatlichen Nettomietpreis, d.h. ohne die Kosten für Heizung, Warmwasser und Garage. Für die Berechnung des Mietpreises bei den Genossenschaftswohnungen wurden weder Rabatte oder Rückvergütungen abgezogen noch Teilzahlungen auf Anteilscheine berücksichtigt. Der Mietpreis pro m² konnte nur für die Mieter- und Genossenschaftswohnungen berechnet werden, bei denen sowohl Informationen über den Mietpreis als auch über die Fläche vorlagen (75% der Mietwohnungen).

2.6 Nicht bewohnte Wohnungen

Nicht bewohnte Wohnungen sind bewohnbare, zum Zeitpunkt der Zählung aber unbewohnte Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die entweder zur dauerhaften Vermietung oder zum Verkauf stehen. Darunter befinden sich auch Wohnungen, die, obwohl sie unbewohnt sind, nicht auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, oder auch schon vermietet oder verkauft, zum Zeitpunkt der Erhebung jedoch noch unbewohnt sind. Aus anderen Gründen nicht bewohnte Wohnungen (z.B. Bewohner ist für längere Zeit im Krankenhaus) erscheinen auch in dieser Kategorie.

2.7 Zeitweise bewohnte Wohnungen

Als zeitweise bewohnte Wohnungen gelten alle Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die nicht dem dauernden Wohnen dienen. Dazu zählen insbesondere:

- Ferien- und Wochenendwohnungen sowie die Ferien- und Wochenendhäuser, die von ihren Eigentümern selbst benutzt bzw. für kürzere oder für längere Zeit vermietet werden.
- Wohnungen in Apparthotels, sofern dort nicht hotelähnliche Dienstleistungen angeboten werden.
- Wohnungen, die von einer Firma ihren Angestellten (Kader, Praktikanten usw.) während eines begrenzten Zeitraums zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Auswertung der Volkszählungsergebnisse wurden einerseits diejenigen Wohnungen der Kategorie « zeitweise bewohnt » zugerechnet, die im Rahmen der Gebäude- und Wohnungserhebung von den Befragten als solche angegeben wurden. Wohnungen, für die der Name eines Bewohners angegeben wurde, aber doch mit keinem entsprechenden Haushalt (aus der Personenerhebung) eine Verknüpfung erstellt werden konnte, wurden auch als zeitweise bewohnte Wohnungen betrachtet. Dahinter steht die Annahme, dass die betreffende Wohnung zwar vermietet ist, zur Zeit der Zählung aber nicht als Erstwohnung bewohnt war.

Vor allem in städtischen Gemeinden erscheint die Zahl der zeitweise bewohnten Wohnungen teilweise hoch. Dies kann einerseits dadurch verursacht worden sein, dass durch nicht übereinstimmende und zum Teil unpräzise Adressangaben auf den Personen- und Gebäudefragebogen eine Anzahl von Haushalten keiner Wohnung zugeordnet werden konnten. Die entsprechenden Wohnungen wurden nach dem oben Gesagten als zeitweise bewohnt klassiert, obwohl möglicherweise ein Teil davon effektiv dauernd bewohnt waren. Andererseits kann nicht ausgeschlossen werden, dass Wohnungen von Personen (z.B. Studierende) bewohnt wurden, die sich bei der Einwohnerkontrolle nicht oder mit einer anderen Wohnadresse angemeldet hatten. Diese Personen konnten am betreffenden Ort nicht gezählt und damit auch nicht den entsprechenden Wohnungen zugeordnet werden.

In einigen wenigen touristischen Gemeinden der Kantone Bern und Wallis sowie in den meisten Gemeinden des Kantons Tessin erscheinen die Zahlen der zeitweise bewohnten Wohnungen tief. Die hohe Zahl der nicht bewohnten Wohnungen in diesen Gemeinden lässt aber darauf schliessen, dass hier möglicherweise ein Teil der als leer ausgewiesenen Wohnungen effektiv zeitweise bewohnt waren.

Für die grosse Mehrheit der Gemeinden - sie befinden sich vor allem im ländlichen Raum sowie in den Tourismusgebieten - gibt die Zahl der zeitweise bewohnten Wohnungen zu keinen Bemerkungen Anlass.

2.8 Zimmer

Als Zimmer gelten Räume wie Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer usw., welche als bauliche Einheit die Wohnung bilden. Zusätzliche, ausserhalb der Wohnung liegende, aber doch zu dieser gehörende Wohnräume fallen bei der Berechnung nicht in Betracht. Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Toilettenräume, Reduits (Abstellräume), Gänge, Veranden usw. gelten ebenfalls nicht als Zimmer. Halbe Zimmer wurden nicht gezählt.

2.9 Zusätzliche separate Wohnräume

Als zusätzliche separate Wohnräume gelten Wohnräume, die zur Wohnung gehören, jedoch ausserhalb dieser liegen (z.B. Mansarden). Wie schon weiter oben

ausgeführt, bleiben sie bei der Berechnung der Zimmerzahl der Wohnungen unberücksichtigt.

3. Wohnverhältnisse

3.1 Haushalte

Die Gesamtheit aller Haushalte unterscheidet sich nach Privat- und Kollektivhaushalten. Im Zusammenhang mit Gebäuden und Wohnungen betrifft der Begriff « Haushaltstyp » nur die Privathaushalte.

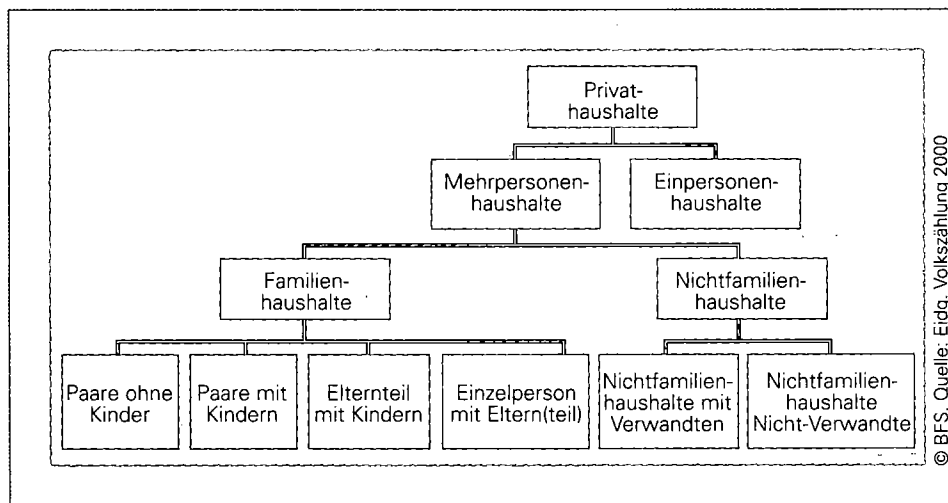
Privathaushalte

Privathaushalte bestehen aus allen in der gleichen Wohnung zusammenlebenden Personen. Einen Privathaushalt bilden somit Angehörige einer Familie und alle weiteren Personen, die bei ihr wohnen (z.B. Hausangestellte, Gewerbegehilfen, Pensionäre, Dauergäste, Pflegerinnen). Auch in der gleichen Wohnung lebende und einander nicht verwandte Personen bilden einen einzigen Privathaushalt. Eine in einer Wohnung allein lebende Person bildet ebenfalls einen Privathaushalt für sich (einen sogenannten Einpersonenhaushalt).

Bis zur Volkszählung 1990 stellten Untermieter eigene Privathaushalte dar. In der Volkszählung 2000 bilden sie keinen eigenen Haushalt mehr, sondern gehören zum Haushalt des Wohnungsinhabers (siehe entsprechende Definition).

Wenn ein Haushalt mehrere Wohnungen im gleichen Gebäude belegt, werden diese in einer fusionierten Wohnung zusammengefasst. Dies entspricht der oben erwähnten Definition.

Privathaushaltstypen



- Im Unterschied zu früheren Zählungen gehören die Einpersonenhaushalte seit 1990 nicht mehr zu den Nichtfamilienhaushalten, sondern bilden eine eigene Kategorie.
- Ein Familienhaushalt umfasst minimal einen Familienkern, d.h. mindestens ein Vorstandspaar, oder einen Vorstand (ohne Partner) mit Kind(ern), oder einen Vorstand mit Eltern(teil).
- Konsensualpaare sind Paare, die aufgrund der Selbstdeklaration in einer eheähnlichen Gemeinschaft leben und nicht miteinander verheiratet sind.
- Ein Geschwisterhaushalt ist im Sinne der Volkszählung ein Nichtfamilienhaushalt.
- Unter den Nichtfamilienhaushalten figurieren auch die gleichgeschlechtlichen Paare (mit oder ohne weitere Personen) ¹.
- Bei den Familienhaushalten und den Nichtfamilienhaushalten von Verwandten kann noch danach unterschieden werden, ob weitere Personen zum Haushalt gehören oder nicht.

3.2 Bewohner

Bei der in Verbindung mit den Gebäudemerkmalen aufgeführten Bewohnerzahl sind Obdachlose und Personen, die keinem Gebäude zugewiesen werden konnten, nicht eingeschlossen. Ebenso fallen bei der in Verbindung mit den Wohnungsmerkmalen genannten Bewohnerzahl die Kollektivhaushalte ausser Betracht. Die genannte Bewohnerzahl gibt also in keinem der beiden Fälle die gesamte Wohnbevölkerung wieder.

3.3 Sozio-professionelle Kategorie des Wohnungsinhabers

Für die Bildung der Kategorien wurden die Angaben zur Erwerbstätigkeit, zur Stellung im Beruf, zur beruflichen Tätigkeit und zur höchsten abgeschlossenen Ausbildung herangezogen.

3.4 Wohndichte und Belegungsdichte

Zwei Masszahlen für die Wohnungsversorgung werden unterschieden: die Wohndichte, welche die durchschnittliche Bewohnerzahl pro Wohnraum angibt und die Belegungsdichte, welche die durchschnittliche Bewohnerzahl pro Wohnung angibt.

Kreuzt man die Wohndichte mit der Zimmerzahl der Wohnung, so handelt es sich im Grunde um eine Gegenüberstellung von zwei leicht unterschiedlichen Begriffen. Vor allem im Hinblick auf die kleinen Wohnungen erscheinen einige Resultate, wie z.B. Einzimmerwohnungen mit 0,41 bis 0,5 Personen pro Wohn-

¹) In Anbetracht der gesellschaftlichen Entwicklung sollten diese Haushalte unter die Familienhaushalte eingereiht werden. Indessen konnte diese Einordnung im Jahr 2000 aus Gründen der Vergleichbarkeit mit früheren Volkszählungen noch nicht erfolgen. Eidgenössische Volkszählung 2000 Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse

raum, merkwürdig oder sogar falsch. Es handelt sich hier jedoch einfach um Einzimmerwohnungen, die einen oder mehrere zusätzliche separate Wohnräume besitzen, welche in die Berechnung der Wohndichte mit eingehen. Diese berücksichtigt eben auch die zusätzlichen separaten Wohnräume, während die Zimmerzahl der Wohnung (wie oben erläutert) nur die Räume erfasst, welche eine bauliche Einheit bilden.

3.5 Wohnungsinhaber

Die bewohnten Wohnungen werden per Definition nur von einem Privathaushalt bewohnt. Die von Kollektivhaushalten bewohnten Räumlichkeiten gelten demnach nicht als Wohnungen. Als «Wohnungsinhaber» gilt die jeweilige Referenzperson im Haushalt.

Literaturverzeichnis

Arend, Michal u.a. 1990. Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt. Schriftenreihe Wohnungswesen Band 45. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen.

Bundesamt für Statistik 2004. Eidgenössische Volkszählung 2000. Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse. Neuchâtel.

Gerheuser, Frohmüt W. 2004. Wohnversorgung und Wohnverhältnisse. Entwicklungen 1990-2000. Neuchâtel: Bundesamt für Statistik.

Ausführliche Berichte

Brunner, Beat und Peter Farago 2005. Wohnverhältnisse in der Schweiz 1970 bis 2000. Ein Vergleich ausgewählter Haushaltstypen und Ländergruppen. Bundesamt für Wohnungswesen: <http://www.bwo.admin.ch/forschung>

Schulz, Hans-Rudolf und Peter Würmli 2005. Miete und Eigentum. Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung 2000. Bundesamt für Wohnungswesen: <http://www.bwo.admin.ch/forschung>

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

Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	192 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.042 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt / Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement / Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	N° de commande	725.045 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	N° de commande	725.053 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund / Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentums- förderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	N° de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften «Formular für die Berechnung»)	348 Seiten	Fr. 35.20	N° de commande	725.064 d
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 f
Band	66	1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1998	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	N° de commande	725.066 f

Band	67	1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung – Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1999	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété – Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	N° de commande	725.067 f
Band	68	1999	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69	2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer	725.069 d
Volume	69	2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.069 f
Volume	69	2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr. 20.00	N° di ordinazione	725.069 i
Band	71	2001	Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug	49 Seiten	Fr. 7.50	Bestell-Nummer	725.071 d
Volume	71	2001	La Cité Davidsboden à Bâle Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement	49 pages	Fr. 7.50	N° de commande	725.071 f
Band	72	2001	Mietzinsbeiträge Grundlagen und Musterlösungen	77 Seiten	Fr. 11.70	Bestell-Nummer	725.072 d
Volume	72	2001	L'aide au loyer Principes et modèles de solution	78 pages	Fr. 11.70	N° de commande	725.072 f
Band	73	2001	Mietbelastungen und Wohnverhältnisse Ergebnisse der eidg. Verbrauchserhebung 1998 Frohmut W. Gerheuser	133 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.073 d
Volume	73	2001	Charges locatives et conditions de logement / Résultats de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998 Frohmut W. Gerheuser	134 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.073 f
Band	74	2004	Neue Wege im genossenschaftlichen Wohnungsbau Joris E. Van Wezemaal, Andreas Huber	77 Seiten	Fr. 11.70	Bestell-Nummer	725.074 d
Volume	74	2004	Innovation dans le secteur des coopératives de logement Joris E. Van Wezemaal, Andreas Huber	77 pages	Fr. 10.70	N° de commande	725.074 f
Band	75	2005	Wohnen 2000 – Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung	70 Seiten	Fr. 10.50	Bestell-Nummer	725.075 d
Volume	75	2005	Logement 2000 – Etude détaillée du recensement des bâtiments et des logements	70 pages	Fr. 10.50	N° de commande	725.075 f

**Arbeitsberichte
Wohnungswesen**

**Rapports de travail
sur le logement**

**Rapporti di lavoro
sull'abitazione**

Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen – billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt-und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f