



Aktuelle Wirtschaftsdaten

WOHNUNGSVERSORGUNG - EIN ZENTRALES THEMA DER STADT-LAND-INITIATIVE

Der in der amtlichen Statistik ausgewiesene Mietpreisanstieg hält sich im Rahmen der allgemeinen Teuerung. Dies ist insofern bemerkenswert, als die Mietpreiserhebungen des Bundesamtes für Statistik (BFS) unechte, d.h. nicht teuerungsbedingte Preiserhöhungen mitberücksichtigen. Einerseits werden die relativ kostspieligen, jeweils seit der letzten Erhebung erstellten Neubauten einberechnet; andererseits werden die durch wertvermehrende Investitionen hervorgerufenen Mietzinsanpassungen einbezogen. Der verzerrende Einfluss der wertvermehrenden Investitionen auf die gesamte Mietpreisteuerung wird sichtbar, wenn man ausschliesslich die sogenannten "neuen", seit 1947 erstellten Wohnungen betrachtet. Der Preisauftrieb bei den neuen Wohnungen, die naturgemäss weniger Renovationen aufweisen, liegt deutlich unter dem Zuwachs des Landesindex der Konsumentenpreise. Der moderate Mietpreisanstieg beweist, dass von einer Mietpreisexplosion infolge steigender Bodenpreise keine Rede sein kann.

Tab. 1: Mietpreisentwicklung und Teuerung

(Indexstand jeweils im November, Basis September 1977 = 100)

	Alle Wohnungen	Neue Wohnungen (nach 1947 erstellt)	Landesindex der Konsumenten- preise
1977	99,9	99,4	101,1
1978	100,0	98,3	100,8
1979	100,4	97,8	106,0
1980	102,9	99,4	110,5
1981	110,7	106,2	118,2
1982	120,5	114,7	125,1
1983	123,6	116,6	127,3
1984	126,9	118,7	131,1
1985	131,7	122,0	135,2
1986	136,2	125,2	135,1
1987	139,9	127,4	137,9

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Mietpreisindex, Landesindex der Konsumentenpreise

Mietanteil an Haushaltsausgaben stabil

Trotz der allgemeinen Teuerung, der Baupreientwicklung und des Mietzinsanstiegs ist der Anteil der Haushaltsausgaben für die Miete über die Jahre hinweg nahezu stabil geblieben. Die Werte schwanken in der schmalen Bandbreite zwischen 11 und 14% der Gesamtausgaben. Der seit 1980 beobachtbare Anstieg des Mietanteils ist grösstenteils auf das in den 80er Jahren allgemein höhere Hypothekarzinsniveau zurückzuführen. Er ist aber auch Ausdruck

der Tatsache, dass die Bevölkerung einen Teil des während der vergangenen Aufschwungjahre erworbenen Einkommenszuwachses in die weitere Verbesserung ihrer Wohnsituation, statt in andere Güter, zu investieren bereit ist.

Tab. 2: Haushaltsausgaben für die Miete

Jahr	Anteil in %	Jahr	Anteil in %
1945	13,6	1979	11,4
1950	12,2	1980	11,1
1955	12,6	1981	11,6
1960	11,6	1982	12,6
1965	11,8	1983	12,7
1970	13,6	1984	12,8
1975	12,4	1985	13,0
1976	12,8	1986	13,2
1977	11,8	1987	13,5
1978	11,5		

Quelle: BFS, Haushaltsrechnungen

Gemäss den Haushaltsrechnungen geben die Schweizer im Schnitt etwas mehr für Versicherungen aus als für das Wohnen. Die Mietzinsbelastung für den Arbeitnehmerhaushalt fällt heute kaum stärker ins Gewicht als etwa die Ausgaben für Steuern und Gebühren oder die Ausgaben für Erholungs- und Bildungszwecke. Viele Haushalte wenden mehr für ihr Auto als für die Wohnung auf.

Tab. 3: Haushaltsausgaben Unselbständigerwerbender im Jahre 1987

	Anteil in %
Versicherungen	16,1
Miete	13,5
Nahrungsmittel	12,6
Bildung und Erholung	12,0
Verkehrsausgaben	10,3
Steuern und Gebühren	8,9
Körper- und Gesundheitspflege	5,7
Bekleidung	4,9
Wohnungseinrichtung	4,7
Gesellschaftsausgaben und Verschiedenes	4,0
Heizung und Beleuchtung	3,1
Getränke und Tabakwaren	3,0
Persönliche Ausstattung	0,6
Reinigung von Bekleidung und Wohnung	0,5
Geschäftsreisen	0,1
Total Haushaltsausgaben	100,0

Quelle: BFS, Haushaltsrechnungen 1987

Keine Wohnungsnot

Am 1. Juni 1988 ergab eine Zählung des Bundesamtes für Statistik 14'854 leerstehende Wohnungen, was einer Leerwohnungsziffer von 0,49% entspricht. Daraus lässt sich nicht auf eine gesamtschweizerische Wohnungsknappheit schliessen. Bei dieser jährlich

stattfindenden Erhebung handelt es sich nämlich nicht um eine Vollerhebung aller leerstehenden Wohnungen, vielmehr beruht die Gesamtzahl in den meisten Gemeinden lediglich auf freiwilligen Meldungen der Vermieter. Das tatsächliche Angebot muss weit grösser eingeschätzt werden. Dies legen die Ergebnisse der Volks- und Wohnungszählung 1980 nahe, die damals gegenüber der gleichzeitig stattfindenden jährlichen Leerwohnungszählung eine 3,5mal so hohe Leerwohnungsziffer registrierte. Da gegenwärtig tatsächlich ca. 52'000 Wohnungen leerstehen dürften, ergibt sich eine Leerwohnungsziffer von rund 1,7%, also weit mehr als die 0,5%, die üblicherweise als Limite für Wohnungsnot angesehen werden.

Wohlstandsbedingte Wohnungsnachfrage

Die anhaltende Wohnungsnachfrage ist nicht zuletzt auch auf steigende Einkommen zurückzuführen. Der Lohnzuwachs der Arbeitnehmer liegt langfristig über dem Anstieg der Mietzinse. Dies führt dazu, dass der Anteil der Wohnungsmiete an den Haushaltsausgaben selbst bei teuren Neubauwohnungen innert weniger Jahre stark zurückgeht.

Tab. 4: Mietpreis- und Lohnentwicklung

(Basis 1977 = 100)

	Miet- preis- index	Arbeit- nehmer- löhne
1977	99,9	100,0
1978	100,0	103,2
1979	100,4	106,6
1980	102,9	112,3
1981	110,7	119,3
1982	120,5	127,7
1983	123,6	132,5
1984	126,9	136,2
1985	131,7	140,4
1986	136,2	145,4
1987	139,9	148,9

Quelle: BFS, Mietpreisindex, Lohn- und Gehaltserhebungen

Wie sehr die derzeitige Marktsituation vom Wohlstand geprägt ist, geht daraus hervor, dass die Zahl der Wohnungen seit Jahrzehnten unvergleichlich schneller steigt als die Bevölkerungszahl. Während der Wohnungsbestand zwischen 1970 und 1980 um 35% wuchs, erhöhte sich die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum lediglich um 4%. Jährlich bereichern über 40'000 neuerstellte Wohnungen das Angebot zusätzlich. Entsprechend sinkt die Belegungsdichte stetig weiter.

Tab. 5: Belegungsdichte

	Besetzte Wohnungen	Bewohner	Belegungs- dichte
1960	1'580'390	5'170'351	3,27
1970	2'050'483	6'011'229	2,93
1980	2'413'185	6'158'061	2,55

Quelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

1960 verfügten 75% aller Haushalte über mindestens einen eigenen Wohnraum für jedes Familienmitglied. 1970 waren es bereits 81% und 1980 90%.

Vorbildliche Wohnungsversorgung

Die quantitative Wohnungsversorgung in der Schweiz muss als hervorragend bezeichnet werden. Unter den europäischen Staaten nimmt die Schweiz eine Spitzenposition ein.

Tab. 6: Wohnungsversorgung im internationalen Vergleich (Stand 1985)

Land	Wohnungen je 1000 Einwohner	Personen pro Wohnung	
Dänemark	477	2,1	
Schweiz	453	2,2	<--
Frankreich	444	2,3	
DDR	443	2,3	
Österreich	415	2,4	
Bundesrepublik	411	2,4	
Belgien	405	2,5	
Spanien	398	2,5	
Grossbritannien	393	2,5	
Finnland	385	2,6	
Luxemburg	383	2,6	
Norwegen	374	2,7	
Niederlande	372	2,7	
Tschechoslowakei	367	2,7	
Ungarn	361	2,8	
Bulgarien	353	2,8	
Malta	336	3,0	
Island	335	3,0	
Jugoslawien	290	3,4	
Polen	287	3,5	
Zypern	279	3,6	
Irland	278	3,6	

Quelle: European Marketing Data and Statistics, Euromonitor Publications Limited 1987

Der wachsende Wohlstand schlägt sich auch in einer immer besseren Wohnungsausstattung nieder. Noch 1960 verfügte praktisch die Hälfte aller Wohnungen in der Schweiz lediglich über eine Einzelofenheizung, während 1980 bereits 87% mit Etagen-, Zentral- oder Fernheizung ausgerüstet waren. Der Anteil der Wohnungen ohne eigenes Bad oder eigene Dusche reduzierte sich im gleichen Zeitraum von 37 auf 7%. Ferner besaßen 1980 nur noch 2% der Wohnungen keine eigene Warmwasserversorgung und 1% keine eigene

Küche oder Kochnische. Dieser Trend setzt sich weiter fort. Immer mehr Wohnungen verfügen über modernste Installationen wie etwa Geschirrspülautomaten und Mikrowellenherde. Die schweizerischen Mietwohnungen besitzen heute einen Komfortstandard, wie er in vielen anderen Ländern nur von Eigentumswohnungen erwartet werden darf.