Eidgenössische Volkszählung 1990

Wohnen in der Schweiz

BFS OFS UST

Bundesamt für Statistik
Office fédéral de la statistique
Ufficio federale di statistica
Uffizi federal da statistica

Bern, 1996

Die vom Bundesamt für Statistik (BFS) herausgegebene Reihe «Statistik der Schweiz» gliedert sich in folgende Fachbereiche:

0 Bereichsübergreifende Themen
1 Bevölkerung
2 Raum, Landschaft und Umwelt
3 Erwerbsleben
4 Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen
5 Preise
6 Produktion, Handel und Verbrauch
7 Land- und Forstwirtschaft
8 Energie
9 Bau- und Wohnungswesen
10 Tourismus
11 Verkehr und Nachrichtenwesen
12 Geldmenge, Finanzmärkte und Banken
13 Soziale Sicherheit und Versicherungen
14 Gesundheit
15 Bildung und Wissenschaft
16 Kultur, Lebensbedingungen und Sport
17 Politik
18 Öffentliche Finanzen
19 Rechtspflege

Statistik der Schweiz

Eidgenössische Volkszählung 1990

Wohnen in der Schweiz

Yolande North
Peter Farago
Rita Baur
Kornelia Konrad
Peter Marti
André Nietlisbach
August Hager
Andreas Christoffel
Christoph Marbach

Unter Mitarbeit von **Rachel Fritschi**
Bundesamt für Statistik

Herausgeber **Bundesamt für Statistik**

BFS OFS UST

Bundesamt für Statistik
Office fédéral de la statistique
Ufficio federale di statistica
Uffizi federal da statistica

Bern, 1996

Auskunft: Auskunftsdienst Volkszählung, (Gebäude und Wohnungen)
Tel. 031 / 322 86 52

Vertrieb: Bundesamt für Statistik
CH-3003 Bern
Tel. 031 / 323 60 60

Bestellnummer: 001-9073

Preis: Fr. 38.-

Reihe: Statistik der Schweiz

Fachbereich: 9 Bau- und Wohnungswesen

Originaltext: Deutsch und Französisch

Übersetzungen: Übersetzungsdienst BFS

Copyright: BFS, Bern 1996

Abdruck - ausser für kommerzielle Nutzung -
unter Angabe der Quelle gestattet.

ISBN: 3-303-09064-5

Inhalt

Vorwort 5

Einleitung 7

Der Gebäudebestand: Seine Zusammensetzung und Entwicklung 21

Die Wohnraumversorgung in der Schweiz 99

Wohnverhältnisse der Bevölkerung der Schweiz 145

Der Mietpreis 209

Die Eigentümer der Wohngebäude und Wohnungen 261

Heizung und Warmwasseraufbereitung im Wohnbereich 335

Liste der Tabellen 419

Liste der Grafiken 429

Index 433

Vorwort

Die Volkszählung ist seit ihrer Einführung 1850 das «kollektive Gedächtnis» des Schweizerischen Bundesstaates. Allerdings wurden die Daten in früheren Jahren aufgrund ihrer grossen Menge und ihrer erschwerten Zugänglichkeit nicht immer genügend ausgewertet. Die modernen Informatikmittel erleichtern den Datenzugriff und die statistischen Auswertungen. Forscher und Statistiker haben sich im Anschluss an die Volkszählung 1990 zusammengeschlossen, um aus der Sicht verschiedener Disziplinen aktuelle Forschungsfragen zu untersuchen, die auch Impulse für die politische Diskussion zu leisten vermögen.

Das Bundesamt für Statistik übernahm die Datenaufbereitung, es ist zuständig für die Koordination der Forschungen und die Veröffentlichung der Forschungsergebnisse. Die Autoren zeichnen verantwortlich für Inhalt und Form der Beiträge, wobei Wert gelegt wird auf eine leicht verständliche Präsentation. Veröffentlicht werden Forschungsergebnisse zu den Themenbereichen Bevölkerungsstruktur, Haushalte und Familien, Wohnen, Sprachen, Konfessionen, Mobilität, Erwerbsleben, Ausbildung und Beruf.

Der vorliegende Band enthält eine Reihe von Studien auf dem Gebiet der Gebäude und Wohnungen in der Schweiz und beleuchtet verschiedene Aspekte des Wohnens, so zum Beispiel die Entwicklung des Gebäudebestandes oder die verschiedenen Typen von Eigentümern und ihr Verhalten auf dem Wohnungsmarkt. Er zeigt ebenfalls die Wohnverhältnisse auf, mit denen unterprivilegierte und besonders vom Wohnungsmangel betroffene Bevölkerungsgruppen konfrontiert sind. Die Studien stützen sich auf die Ergebnisse der im Rahmen der Eidgenössischen Volkszählung durchgeführten Gebäude- und Wohnungserhebung.

Mein Dank geht an Rita Baur, Kornelia Konrad, Yolande North und Peter Farago, Peter Marti, André Nietlisbach, August Hager, Andreas Christoffel und Christoph Marbach für ihre wertvolle Zusammenarbeit und an Rachel Fritschi für die wissenschaftliche Begleitung auf der Seite des BFS.

Bundesamt für Statistik
Abteilung Bevölkerung und Beschäftigung
Dr. Werner Haug

Die Eidgenössische Volkszählung beschränkt sich nicht bloss auf das Zählen von Personen und Wohnungen. Sie stellt vielmehr eine wahre Fundgrube an Daten dar, die bei einem zeitlichen und räumlichen Vergleich ein repräsentatives Bild über die sozio-demographische und sozio-ökonomische Struktur und Entwicklung in der Schweiz und ihren Regionen vermitteln. Im Bestreben, diese vielfältigen Informationen zu nutzen, hat das Bundesamt für Statistik verschiedene Spezialisten mit der Ausarbeitung von detaillierten Studien über aktuelle Fragen beauftragt, so zum Beispiel über das Arbeitspendeln oder die Wohnverhältnisse, unter denen betagte Menschen leben. Die in diesem Band zusammengefassten Artikel sind das Resultat von Analysen im Bereich der Gebäude und Wohnungen. Obwohl sie über das blosse Kommentieren von Zahlen hinausgehen, bleiben sie, gemäss dem Wunsch des Auftraggebers, trotzdem einem breiten Publikum zugänglich.

Da die Daten bereits 1990 erhoben wurden, könnte man daran zweifeln, ob die daraus gezogenen Schlüsse heute überhaupt noch relevant sind. Es gilt jedoch zu bedenken, dass Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt im allgemeinen langfristiger Art sind. Zudem haben die Autoren oft auch Zukunftsaspekte in ihre Arbeiten integriert und versucht, sich ankündigende Tendenzen herauszuarbeiten. Daher kann man sagen, dass die verwendeten Daten nichts von ihrem ursprünglichen Wert verloren haben und die darauf basierenden Analysen für uns heute relevant sind.

Themenauswahl

Obwohl der Aktualität bei der Themenauswahl eine zentrale Rolle zukam, so musste dabei dennoch hauptsächlich auf die verfügbaren Daten Rücksicht genommen werden. Diese beschränken sich nicht bloss auf die Merkmale der Gebäude und Wohnungen, so wie sie von deren Eigentümern und Verwaltern angegeben worden sind; es wurden auch Daten über die Bewohner und Haushalte erhoben (Alter, Nationalität, Haushaltstyp etc.). Damit gehen die Analysen über eine blosse Beschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands hinaus und werfen auch einen Blick auf die Wohnbedingungen, unter denen gewisse unterprivilegierte Bevölkerungsgruppen leben.

Die erhobenen Daten hätten es ermöglichen sollen, zeitweise bewohnte von nicht bewohnten Wohnungen zu unterscheiden. Die ersten Auswertungen

zeigten jedoch, dass die Ergebnisse für diese zwei Wohnungskategorien nicht der Realität entsprachen (genauere Informationen hierzu finden sich im nachfolgenden Kapitel «Begriffe und Definitionen»). Daher war es uns nicht möglich, Analysen durchzuführen, in denen diese zwei Bereiche unterschieden werden.

Nach der Festlegung der Themen arbeiteten die Verantwortlichen der Gebäude- und Wohnungserhebung des Bundesamtes für Statistik einen thematischen Plan aus, der rund zwanzig in Frage kommenden Autoren vorgelegt wurde, und betrauten schliesslich sechs Autoren mit den ausgewählten Themen. Nachfolgend werden diese Themen nun kurz vorgestellt.

Themenübersicht

Der Gebäudebestand: seine Zusammensetzung und Entwicklung

Fr. Yolande North, Chez-le-Bart

In ihrer Analyse beschreibt die Autorin den gegenwärtigen Gebäudebestand in der Schweiz und seine Entwicklung zwischen 1980 und 1990. Sie untersucht zudem das Ausmass der Renovationstätigkeit sowie das Phänomen der verdichteten Wohnsiedlungen, indem sie verschiedene Modelle aus verschiedenen Jahren miteinander vergleicht. Schliesslich untersucht sie die regionalen Unterschiede in der Verteilung der Erstwohnungen und hebt deren jeweilige Merkmale hervor.

Die Wohnraumversorgung in der Schweiz

IPSO - Hr. Peter Farago, Dübendorf

Sei es in bezug auf die Belegungsdichte oder den Komfort, die Erstwohnungen haben im Verlauf der letzten zehn Jahre deutliche Verbesserungen erfahren. Zur Illustration dieses Umstands wurde ein «Geräumigkeits-Indikator» entwickelt, der die Wohnfläche pro Person misst.

Wohnverhältnisse der Bevölkerung der Schweiz

PROGNOS AG - Fr. Rita Baur, Fr. Kornelia Konrad, Basel

In diesem Beitrag wird der Frage nachgegangen, welche Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt tendenziell unterprivilegiert sind. Untersucht werden die Wohnverhältnisse von Familien mit Kindern, Einpersonenhaushalten, Betagten und Jugendlichen sowie Ausländern.

Der Mietpreis

METRON AG - Hr. Peter Marti, Hr. André Nietlisbach, Brugg

Diese Studie analysiert die Frage der Mieten auf dem Wohnungsmarkt, sowohl auf geographischer Ebene als auch in bezug auf die Entwicklung seit 1980. Sie definiert zudem die Faktoren, welche die Mieten beeinflussen sowie die Rolle des Marktes bei deren Festlegung.

Die Eigentümer der Wohngebäude und Wohnungen

WOHNSTADT - Hr. August Hager, Basel

Analyse des Gebäude- und Wohnungsbestandes unter dem Aspekt des Eigentums. Wer ist Eigentümer welches Gebäudetyps, und wie hat sich die Eigentümerstruktur seit 1970 entwickelt? Von den Eigentümern selbst bewohnte Wohnungen: Situation in der Schweiz und im Ausland sowie ein Vergleich mit dem Mieterstatus.

Heizung und Warmwasseraufbereitung im Wohnbereich

STAT. AMT BASEL-LANDSCHAFT - Hr. Andreas Christoffel, Hr. Christoph Marbach, Liestal

Wie sind die Wohnungen ausgerüstet? Welche Heizungsart verwenden die Haushalte? Verfügen sie über eine Warmwasserversorgung? Welche Energieträger verwenden sie? Neben den Anworten auf diese Fragen bietet diese Studie einen Überblick über die Entwicklung der Heizsysteme und die jeweils dafür verwendeten Energieträger seit 1980. Zudem machen sich die Autoren Gedanken über die Tendenzen der kommenden Jahre.

Begriffe und Definitionen

Im Rahmen der Eidgenössischen Volkszählung wurde eine offizielle Terminologie verwendet, die auch von den Autoren, manchmal in Form von Synonymen, übernommen wurde. Die verwendeten Begriffe sind oft knapp formuliert, deshalb wird im folgenden die Bedeutung einiger Ausdrücke genauer erklärt.

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

1. Wohnbevölkerung

Zur Wohnbevölkerung gemäss eidgenössischer Volkszählung werden alle Personen gerechnet, die sich am 4. Dezember 1990, dem Stichtag für die Volkszählung, in der Schweiz aufhielten oder ihre Schriften hier deponiert hatten. Auch Saisonarbeiter, Kurzaufenthalter und Asylbewerber gehören zur Wohnbevölkerung, nicht aber Grenzgänger, die täglich in der Schweiz arbeiten, Touristen, Besucher oder Geschäftsreisende.

2. Gebäude

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, Oekonomietrakte von Bauernhöfen soweit sie nicht zum Zeitpunkt der Zählung eine zeitweise oder nicht bewohnte Wohnung enthielten.

3. Gebäudeart

Es werden zwei Haupttypen von Gebäuden unterschieden:

- die Wohngebäude: dazu zählen einerseits Häuser, die ausschliesslich aus Wohnungen bestehen (reine Wohngebäude) und andererseits Gebäude, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen (andere Wohngebäude);
- 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.

Der Begriff «gemischte Gebäude» umschreibt sämtliche nicht ausschliesslich mit Wohnzwecken verbundenen Gebäude (Hauptsächlich Wohnzwecken dienende Gebäude und hauptsächlich anderen als Wohnzwecken dienende Gebäude).

Die bewohnten Notunterkünfte bilden eine separate Kategorie und sind nicht Bestandteil des gesamten Gebäudebestandes.

4. Bauperiode

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

5. Renovationsperiode

Diese Information wurde erstmals im Rahmen der Gebäude- und Wohnungserhebung 1990 erhoben. Als Renovation gilt dabei jede Veränderung oder Umgestaltung, die eine merkliche Wertsteigerung des betreffenden Gebäudes zur Folge hat. Nur die nach 1960 vorgenommenen Renovationen wurden berücksichtigt.

6. Geschosszahl

In die Berechnung der Geschosszahl gehen Erd- und Untergeschossräume, Dachgeschossräume und andere (wenigstens teilweise) zum Wohnen ausgebaute Geschosse ein. Kellergeschosse hingegen fallen bei der Berechnung ausser Betracht.

7. 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.

Unter «Andere» finden sich vor allem Aktiengesellschaften (82%) und Genossenschaften (9%).

8. Heizungsart

Unter Heizungsart wird die überwiegende Heizungsart des Gebäudes verstanden.

9. Warmwasserversorgung

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

10. Energieträger

Die Energieträger wurden nicht nur für die Heizung, sondern auch für die Warmwasserversorgung angegeben. Im ersten Fall wurde zwischen überwiegender Heizung und zusätzlicher Heizung unterschieden.

11. Wohnungen

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

Als Wohnungen werden sämtliche Wohneinheiten bezeichnet, die über eine Küche oder Kochnische verfügen (inkl. Einfamilienhäuser). Wie bereits 1980 kann eine Wohnung mehrere Haushalte beherbergen.

12. Bewohnte Wohnungen

Als bewohnte Wohnungen gelten alle von einer oder mehreren Privathaushaltungen dauernd bewohnte Wohnungen.

13. Zeitweise und nicht bewohnte Wohnungen

Der für die Gebäude- und Wohnungserhebung 1990 verwendete Gebäudefragebogen sah die getrennte Erfassung von zeitweise bewohnten Wohnungen und nicht bewohnten Wohnungen vor. Unsere ersten Auswertungen zeigten jedoch, dass auf schweizerischer Ebene zwischen 1980 und 1990 ein rund 70%er Anstieg des Bestandes an nicht bewohnten Wohnungen hätte verzeichnet werden sollen. Wir waren der Ansicht, dass dieses Resultat keinesfalls die Realität widerspiegelte. In Anbetracht des für den gleichen Zeitraum festzustellenden schwachen Anstiegs der zeitweise bewohnten Wohnungen und auf der Grundlage unserer verschiedenen Untersuchungen schlossen wir, dass es sich hier im wesentlichen um eine Verlagerung der Kategorie der zeitweise bewohnten auf die der nicht bewohnten Wohnungen handeln müsse. Eine weitere Erklärung für die starke Zunahme der nicht bewohnten Wohnungen liegt in der Organisation der Volkszählung selbst. Einige Kantone sahen in der Tat für ihre Gemeinden Gebäudefragebogen vor, die schon die (vorgedruckte) Adresse des Eigentümers aufwiesen. Es ist nicht auszuschliessen, dass durch dieses Verfahren fälschlicherweise nicht fertigerstellte oder sich in Umbau befindende Gebäude gezählt wurden und damit auch deren Wohnungen, die aber gar nicht hätten gezählt werden sollen.

Angesichts dieser Sachlage waren wir gezwungen, von der Unterscheidung zwischen zeitweise bewohnten und nicht bewohnten Wohnungen abzusehen und beide Kategorien in einer einzigen zusammenzufassen.

Unter diese Kategorie fallen demnach alle Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die mit einer Küche oder Kochnische ausgerüstet sind und gelten können als:

- Ferien- und Wochenendwohnungen sowie die Ferien- und Wochenendhäuser, die von ihren Eigentümern selbst benutzt bzw. für kürzere oder für längere Zeit vermietet werden, aber nicht dem dauernden Wohnen dienen
- von ihren Bewohnern im Zeitpunkt der Zählung nicht benutzte Wohnung (z.B. Berg- und Tal-, Stadt- und Landwohnung oder eine Wohnung, die wegen eines längeren Ausland- bzw. Spitalaufenthaltes nicht benutzt wird)
- bewohnbare, zum Zeitpunkt der Zählung aber unbewohnte Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die entweder zur dauerhaften Vermietung oder zum Verkauf stehen, oder auch, obwohl sie unbewohnt sind, nicht auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, oder auch schon vermietet oder verkauft, zum Zeitpunkt der Erhebung jedoch noch unbewohnt sind.

14. Anzahl Zimmer

Als Zimmer gelten Räume wie Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer usw., welche als bauliche Einheit die Wohnung bilden. Zusätzlich, 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.

15. Fläche der Wohnung

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.

16. Bewohnertypus

Unter dem Begriff Bewohnertypus werden die Bedingungen verstanden, zu denen eine Wohnung von einer Haushaltung bewohnt wird.

Die Spalte «Stockwerkeigentümer» bezeichnet nur die von ihrem Eigentümer erworbenen und bewohnten Wohnungen und nicht das an andere Personen 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.

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, in dem sich die betreffende Wohnung befindet, und nicht um Miteigentümer der Wohnung selbst.

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

17. Mietpreis

Nur der Mietpreis für vermietete, unmöblierte und keinem landwirtschaftlichen oder industriellen Betrieb angeschlossene Wohnungen und Einfamilienhäuser wurde angegeben. Der für zusätzliche separate Wohnräume erhobene Mietpreis floss nicht in die Berechnung ein. Obwohl es nicht möglich war, den Mietpreis aller Mieter- und Genossenschafterwohnungen zu ermitteln, verfügen wir für 91% von ihnen über Informationen. Es handelt sich um den jährlichen Nettomietpreis, d.h. ohne die Kosten für Heizung, Warmwasser und Garage. Für die Berechnung des Mietpreises bei den Genossenschafterwohnungen wurden weder Rabatte oder Rückvergütungen abgezogen noch Teilzahlungen auf Anteilscheine berücksichtigt. Der Mietpreis pro m^2 konnte nur für die Mieter- und Genossenschafterwohnungen berechnet werden, bei denen sowohl Informationen über den Mietpreis als auch über die Fläche vorlagen (47% der Wohnungen ingesamt).

18. Anzahl Wohnräume

Der Begriff «Wohnräume» umfasst sowohl die Räume, die als bauliche Einheit die Wohnung bilden sowie ausserhalb der Wohnung liegende, aber zu dieser gehörende Räume (z.B. Mansarde).

19. Wohndichte

Dieser Begriff beschreibt die durchschnittliche Bewohnerzahl pro Wohnraum.

20. Haushaltstyp

Die Gesamtheit aller Haushalte unterscheidet sich nach Privat- und Kollektivhaushalten. Im Zusammenhang mit Gebäuden und Wohnungen betrifft der Begriff «Haushaltstyp» nur die Privathaushalte. Als «Privathaushalte» gelten nicht nur Mehrpersonenhaushalte, sondern auch alleinlebende Personen, unabhängig davon, ob sie ihre eigene Wohnung oder ein Zimmer bzw. eine Mansarde zur Untermiete bewohnen. Ein Zimmermieter, der täglich mindestens eine Hauptmahlzeit bei seinem Vermieter bzw. seiner Vermieterin einnimmt, gilt als Pensionär und fällt unter den Haushalt des Wohnungsinhabers.

Während 1980 die Einpersonenhaushalte den Nichtfamilienhaushalten zugeteilt wurden, bilden sie 1990 eine eigene Kategorie. Als Privathaushalte galten demnach bei der letzten Volkszählung Familienhaushalte, Nichtfamilienhaushalte und Einpersonen-haushalte.

Ein Familienhaushalt umfasst nach dem Familienkern-Prinzip mindestens ein Vorstandspaar, einen Vorstand (ohne Partner) mit Kind(ern) oder einen Vorstand mit Eltern(teil).

Die Familienhaushalte unterteilen sich in die folgenden Haupttypen:

- (Ehe-)Paarhaushalt (ohne Kinder)
- Elternpaar mit Kind(ern)
- Elternteil mit Kind(ern)
- Einzelperson mit Eltern(teil)

Bei den Paarhaushalten wird zwischen Ehepaaren und Konsensualpaaren unterschieden. Konsensualpaare sind Paare, die aufgrund der Selbstdeklaration in einer eheähnlichen Gemeinschaft leben und nicht miteinander verheiratet sind.

Die Nichtfamilienhaushalte gliedern sich in solche, die aus verwandten Personen zusammengesetzt sind (z.B. Geschwisterhaushalte), und in jene, die sich nur aus einander nicht verwandten Personen zusammensetzen.

Schliesslich kann bei den Familienhaushalten und den aus Verwandten bestehenden Nichtfamilienhaushalten noch danach unterschieden werden, ob weitere Personen zum Haushalt gehören oder nicht.

21. Wohnungsinhaber

Die bewohnten Wohnungen werden per definitionem nur von Privathaushalten bewohnt. Die von Kollektivhaushalten bewohnten Räumlichkeiten gelten demnach nicht als Wohnungen. Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass in einer Wohnung mehrere Privathaushalte untergebracht sein können, nämlich der Haushalt des Inhabers sowie ein oder mehrere Untermieterhaushalte. Als «Wohnungsinhaber» gilt die jeweilige Referenzperson im Haushalt der Wohnungsinhaber.

22. Heimat (des Wohnungsinhabers)

Als Heimat (Schweizer oder Ausländer) gilt die am Stichtag der Volkszählung besessene. Doppelbürger wurden als Schweizer erfasst.

23. Altersgruppe (des Wohnungsinhabers)

Die Altersjahre wurden aufgrund des Jahrgangs errechnet, das heisst:

Jahrgänge	Altersjahr
1990	0
1989	1
1988	2 usw.

Personen, die nach dem 4. Dezember eines Jahres geboren wurden, werden dem gleichen Kalenderjahr zugeteilt wie die vorher geborenen Personen.

Für die hier publizierten Artikel wurden auf dieser Grundlage Altersgruppen gebildet, und zwar ab dem Alter von 15 Jahren.

24. Sozio-professionelle Kategorie (des Wohnungsinhabers)

Die gesamte Bevölkerung der Schweiz wurde sozio-professionellen Kategorien zugeteilt. Für die Volkszählung 1990 wurde eine neue, den modernen Bedürfnissen entsprechende Systematik geschaffen, die anstelle der in früheren Volkszählungen ausgewiesenen sozioökonomischen Gruppen verwendet wurde (Joye, D.: *Klassifikation der sozio-professionellen Gruppen*, Bern, Bundesamt für Statistik, Bestellnummer 001-9014, 1993). Für die Bildung der Kategorien wurden die Angaben zur Erwerbstätigkeit, zur Stellung im Beruf, zur beruflichen Tätigkeit, zur höchsten abgeschlossenen Ausbildung und zum erlernten Beruf herangezogen.

Die Bevölkerung wurde folgenden Kategorien zugeteilt:

	N° der Kategorie
Erwerbstätige:	
Oberstes Management	10
Freie Berufe	20
Andere Selbständige	
Landwirte	31
Handwerker	32
Selbständige im Dienstleistungsbereich	33 + 34
Akademische Berufe und oberes Kader	
Ingenieure und technisches Kader	41 + 42
Kader der Unternehmens- und Kommunikationsdienstleistungen	43
Kader im sozialen und persönlichen Dienstleistungsbereich	44
Intermediäre Berufe	
Intermediäre Techniker	51 + 52
Intermediäre Berufe der Unternehmens- und Kommunikationsdienstleistungen	53
Intermediäre Berufe im sozialen und persönlichen Dienstleistungsbereich	54
Qualifizierte nicht-manuelle Berufe	
Technische Angestellte	62
Angestellte der Unternehmens- und Kommunikationsdienstleistungen	63
Angestellte im sozialen und persönlichen	

Dienstleistungsbereich	64
Qualifizierte manuelle Berufe	
Gelernte Arbeiter in der Landwirtschaft	71
Gelernte Arbeiter in der Produktion und im Baugewerbe	72
Gelernte Angestellte im Dienstleistungsbereich	73 + 74
Ungelernte Angestellte und Arbeiter	
Ungelernte Arbeiter in der Landwirtschaft	81
Ungelernte Arbeiter in der Produktion und im Baugewerbe	82
Ungelernte Angestellte im Dienstleistungsbereich	83 + 84
Nicht zuteilbare Erwerbstätige	90
Erwerbslose	100
Nichterwerbspersonen:	
In Ausbildung stehende Personen ab 15 Jahren	201
Rentner	202
Im eigenen Haushalt arbeitend	203
Übrige Nichterwerbspersonen	205

Der Gebäudebestand: Seine Zusammensetzung und Entwicklung

Yolande North

Inhaltsverzeichnis

Biographie der Autorin 22

Zusammenfassung 23

Einleitung 27

Aktuelle Zusammensetzung des Gebäudebestandes 29
Aus welchen Gebäudetypen setzt sich der Gebäudebestand zusammen? 29
Wie gross sind die Gebäude des Immobilienbestandes? 34
Wie alt ist der Gebäudebestand? 37

Renovation 41
Warum eine Untersuchung zur Renovation? 41
Warum erhöhen sich die Aktivitäten im Bereich der Renovationen? 43
Gibt es regionale Unterschiede bei den Renovationen? 46
Welche Gebäudetypen werden renoviert? 49
Wie hoch ist der von Renovationen betroffene Anteil der Wohnbevölkerung? 50
Welcher Bewohnertypus ist von den Renovationen betroffen? 50
Wie wirken sich Renovationen auf die Miethöhe aus? 52

Regionale Unterschiede in der Verteilung der Erstwohnungen 53
Warum eine Analyse zur geographischen Lage der Erstwohnungen? 53
Regionale Unterschiede im Wachstum der Erstwohnungen 55
Regionale Unterschiede bei den Erstwohnungen nach Gebäudeart 56
Regionale Unterschiede in den Merkmalen der Inhaber von Erstwohnungen 62
Synthese und Schlussfolgerungen 68

Plädoyer für die verdichtete Wohnsiedlung 71
Was ist eine verdichtete Wohnsiedlung? 71
Warum das Interesse an der verdichteten Wohnsiedlung? 75
Vorgehen 76
Analyse 77
Synthese und Schlussfolgerungen 92

Schlussfolgerung 95

Literaturnachweis 97

Biographie der Autorin

Yolande North

Die Autorin wurde in Porrentruy (JU) geboren, wo sie die Primar- und Sekundarschule absolvierte. Nach Abschluss ihres Diploms der Sozialwissenschaften der Universität Neuchâtel spezialisierte sie sich als wissenschaftliche Mitarbeiterin des Instituts für Orts-, Regional- und Landesplanung an der ETHZ, wo sie sich namentlich an der Erarbeitung von Leitlinien für die Raumplanung der Schweiz beteiligte. Während 16 Jahren war sie Mitglied der Forschungskommission Wohnungswesen, davon 5 Jahre als Mitglied des Ausschusses. Seit vielen Jahren ist sie lokal und regional als Raumplanerin tätig. Vor kurzem vervollständigte sie ihre praktische Erfahrung in diesem Bereich mit einem Nachdiplom-Studium in Stadtplanung, welches die EPFL und die EAUG gemeinsam organisieren. Neben ihren Aktivitäten als freischaffende Stadtplanerin im Kanton Neuenburg gibt sie Kurse am Centre Professionnel du Littoral Neuchâtelois (CPLN), wo sie Fachunterricht erteilt im interkantonalen Ausbildungsgang für Raumplaner-Zeichner.

Zusammenfassung

Die vorliegende Studie untersucht die Struktur des Gebäudebestandes im Jahre 1990 und dessen Entwicklung seit 1980. Dabei stehen morphologische Gesichtspunkte im Vordergrund. Sie zeigt die zunehmende Dominanz der reinen Wohngebäude und dass Einfamilienhäuser beliebter denn je sind. Weiteste Verbreitung haben die Gebäude mit zwei und drei Geschossen gefunden: Wir sind Zeugen eines starken Rückgangs extremer Gebäudegrössen (Hochhäuser und Gebäude mit einem Stockwerk).

Der Gebäudebestand ist in der Schweiz im Durchschnitt alt. Mehr als die Hälfte der bestehenden Gebäude wurde vor 1960 erbaut. Diese Tatsache liefert die wichtigste Erklärung für die Bedeutung, die Renovationen erlangt haben. Im Verlauf des vergangenen Jahrzehnts sind auch die grossen Wohnüberbauungen der Jahre 1960-1970 auf dem Renovationsmarkt aufgetaucht. Bei den Renovationen gibt es grosse kantonale Unterschiede.

Die Analyse der geographischen Lage der Erstwohnungen im Jahre 1990 und die Entwicklung dieser Standorte im vergangenen Jahrzehnt lassen Rückschlüsse auf die wichtigsten Urbanisierungstendenzen zu. Die Periurbanisation und die Rurbanisation schreiten voran, im wesentlichen in Form von Einfamilienhäusern und der Entnutzung von ehemals landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden, welche neu für Wohnzwecke verwendet werden. Dagegen fördert die Analyse keine Tendenz zur Rückkehr in die Stadt zutage. Parallel zu diesem Prozess kommt es in den grossen Städten zu einer stärkeren Vermischung von Wohnhäusern und Gebäuden für andere Zwecke, in den kleinen periurbanen ländlichen Gemeinden verringert sie sich hingegen stark.

Die Untersuchung zeigt aber auch grosse regionale Unterschiede bei den Merkmalen der Inhaber von Erstwohnungen. So scheinen die Städte insbesondere für alleinstehende Personen attraktiv zu sein. Familien mit Kindern ziehen dagegen kleine periurbane oder ländliche Gemeinden vor. Was die Ausländer betrifft, so sind sie überwiegend in den Städten konzentriert, also dort, wo sich der grösste Teil der Arbeitsplätze befindet.

Die verdichtete Wohnsiedlung stellt eine Wohnform dar, die es erlaubt, den Wunsch nach einem Einfamilienhaus mit einer wirtschaftlichen Verwendung des Bodens in Einklang zu bringen und die deshalb eine interessante Alternative zu den Einfamilienhaus-Streusiedlungen darstellt. Die Analyse der Merkmale der Bewohner einer Stichprobe von sechs Siedlungen dieses Typs zeigt eine

starke Homogenität der Bewohner bezüglich der Haushaltstypen wie auch des Alters und der sozio-professionellen Kategorie der Wohnungsinhaber. Es sind insbesondere Familien mit Kindern der Mittelklasse und der oberen Mittelklasse, die dort dominant vertreten sind. Diese Homogenität widerspiegelt eine bestimmte Uniformität des Baugrundes und der Wohnungstypen. Sie dürfte auch zum Ausdruck bringen, dass die Bewohner genügend Gemeinsamkeiten für das Zusammenleben in einem solchen Quartier besitzen müssen, welches die gemeinsame Nutzung von öffentlichen Räumen und Lokalitäten sowie die Förderung sozialer Kontakte mit sich bringt.

Einleitung

Die Verstädterung in der Schweiz schreitet voran. Die Bevölkerung wächst kontinuierlich: 1990 wurde die Schwelle von 7 Mio. Einwohnern beinahe überschritten. Die Anzahl der Haushalte (insbesondere die der kleinen Haushalte) wächst überproportional zum Bevölkerungswachstum. Die Bevölkerung in der Schweiz ist im wesentlichen und wird in zunehmendem Masse städtisch: Während 1980 61% der Bewohner in städtischen Gebieten lebten, waren es 1990 bereits 69%.

Diese demographischen Tendenzen und die Entwicklung in der geographischen Verteilung der Bevölkerung machen sich konkret in Änderungen der Bodennutzung bemerkbar, insbesondere in bedeutenden Veränderungen des Gebäude- und Wohnungsbestandes.

Das erste Kapitel der vorliegenden Arbeit ist der Datenanalyse der Erhebung von 1990 gewidmet, welche die Zusammensetzung des Gebäudebestandes nach Gebäudeart, Grösse und Bauperiode untersucht. Ebenso werden die seit 1980 eingetretenen wichtigsten Entwicklungen beschrieben. Die Studie befasst sich hauptsächlich mit morphologischen Aspekten des Gebäudebestandes. Was die Merkmale der Bewohner betrifft, so werden diese an anderer Stelle in diesem Band behandelt.

Der Gebäudebestand in der Schweiz ist im Durchschnitt relativ alt, mehr als 40% der Gebäude wurden vor 1947 erbaut und über die Hälfte vor 1961. Es besteht offenbar ein grosser Renovationsbedarf. Die Erhebung von 1990 fördert zum ersten Mal Daten im Zusammenhang mit der Renovation zutage. In Kapitel «Renovation» werden diese Daten nach Typus und Alter der renovierten Gebäude sowie deren Standort (städtisches oder ländliches Gebiet, Kanton) untersucht. In der Studie wird auch der Zusammenhang zwischen Renovation und Typus des betreffenden Wohnungsinhabers untersucht, und in groben Zügen werden die Auswirkungen der Renovation auf die Miethöhe gezeigt.

Das nächste Kapitel konzentriert sich auf den Bestand der Erstwohnungen (d.h. auf die dauernd bewohnten Wohnungen), analysiert die 1990 vorhandenen Differenzen bezüglich ihrer regionalen Verteilung sowie der sehr unterschiedlichen Wachstumsraten im Zeitraum von 1980 und 1990. Der Vergleich zwischen der Lokalisierung dieser Erstwohnungen nach Regionen und den verschiedenen Gemeindetypen in 80 und 90 kann tatsächlich neue Urbanisierungstendenzen aufzeigen. Dieses Kapitel will die Bedeutung der

Periurbanisation und der Rurbanisation aufzeigen. Es untersucht, ob eine tendenzielle Rückkehr in die Stadt stattfindet und arbeitet die Unterschiede in der regionalen Verteilung der Erstwohnungen zwischen den diversen Kategorien der Wohnungsinhaber heraus.

Im letzten Kapitel wird eine besondere Kategorie der Erstwohnungen, nämlich die verdichteten Wohnsiedlungen, untersucht. Die Analyse definiert die wichtigsten Merkmale dieses Wohnungstypus, welcher die wirtschaftliche Verwendung des Bodens mit der Lebensqualität verbindet. Die Hektardaten der Volkszählung und Wohnungserhebung (Geokodierung) ermöglichen es dieser Analyse, kleine territoriale Einheiten wie das Quartier genauer zu berücksichtigen. Die vorliegende Studie analysiert die Merkmale der Bewohner einer Stichprobe von sechs verdichteten Wohnsiedlungen - welche in ihrer Form sehr unterschiedlich sind - und vergleicht sie mit zwei Referenzsiedlungen des konventionellen Typus, nämlich einer Einfamilienhaus-Streusiedlung und einer mietsubventionierten Hochhaussiedlung. Dieser Vergleich will einen eventuellen Zusammenhang zwischen diesem besonderen Wohnmodell und seinem sozio-demographischen Inhalt aufzeigen.

Aus welchen Gebäudetypen setzt sich der Gebäudebestand zusammen?

Allgemeiner Überblick und Entwicklungstendenzen

Der grösste Teil (fast 80%) des Gebäudebestandes in der Schweiz sind Gebäude, die ausschliesslich Wohnzwecken dienen. Die Anzahl dieser Gebäude ist seit 1980 um 27% angestiegen (die Gesamtzahl aller Gebäude erhöhte sich dagegen lediglich um 17%). Die überwiegende Mehrzahl dieser Gebäude befindet sich in städtischen Gebieten, wo sie 82,6% des Gebäudebestandes ausmachen (gegenüber 75,6% in ländlichen Gebieten).

Die Einfamilienhäuser stellen mehr als die Hälfte des Gebäudebestandes dar, nämlich 53,8%. Ihr Anteil betrug 1980 47,3% und im Jahre 1970 lediglich 39,9%.

Die Zweifamilienhäuser sind ein wenig verbreiteter (und sukzessive zurückgehender) Gebäudetypus: sie stellen weniger als 10% des Gebäudebestandes dar (dies ist ein nur unwesentlich geringerer Anteil im Vergleich zu 1980). Mehr als die Hälfte wurde vor 1947 erbaut. In den ländlichen Regionen ist ihr Anteil höher (11,5%) als in den städtischen Gebieten (8,4%). *(Tabelle 1)*.

Die Mehrfamilienhäuser repräsentieren 15,8% des Gebäudetotals. Ihr Anteil ist im Vergleich zu 1980 stabil geblieben, auch wenn sich der Gebäudebestand dieses Typus in den vergangenen zehn Jahren um 16,1% erhöhte. Beinahe 3/4 der Mehrfamilienhäuser befinden sich in städtischen Gebieten. Ihre geographische Verteilung ist aber sehr unterschiedlich und richtet sich nach der Grösse des Gebäudes (Anzahl der Etagen und Wohneinheiten, siehe «Wie gross sind die Gebäude des Immobilienbestandes?» S. 34).

Die Gebäude, die nicht ausschliesslich, aber überwiegend für Wohnzwecke verwendet werden, bilden 14% des Gebäudebestandes. Gegenüber 1980 sank ihr Anteil um 22,4%. Zwischen 1980 und 1990 ist ein Rückgang von 65'552 Gebäuden dieser Art zu verzeichnen, d.h von 26,5%.

Die Gebäude, die überwiegend anderen Zwecken als dem Wohnen dienen, machen nur einen sehr geringen Anteil (6,6%) des Gebäudegesamtbestandes aus. Dieser Anteil ist allerdings seit 1980 beträchtlich gestiegen, als er noch

4,5% ausmachte. Die Anzahl dieser Gebäude hat sich zwischen 1980 und 1990 praktisch verdoppelt, was durch die Entwicklungen im Dienstleistungssektor erklärt werden könnte. Diese Entwicklungen führten zum vermehrten Bau von Verwaltungsgebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten (z.B. Wohnung des Abwarts), wie auch zum Rückgang von Wohnungen in den Stadtzentren zugunsten von Büros in bereits vorhandenen Gebäuden.

Tabelle 1: Anteil der verschiedenen Gebäudetypen in städtischen und ländlichen Gebieten, 1990, in Prozent

	Reine Wohngebäude				Hauptsächlich Wohnzwecken dienende Gebäude	Hauptsächlich anderen als Wohnzwecken dienende Gebäude	Total
	Im ganzen	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser			
Städtisch	82,6	52,7	8,4	21,5	11,4	6,0	100,0
Ländlich	75,6	55,2	11,5	8,9	17,2	7,2	100,0

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Das Einfamilienhaus ist «in»

In Anbetracht der Verknappung des Baugrundes und der Baukosten, die in den vergangenen Dezennien ununterbrochen angestiegen sind, sowie angesichts der neueren Tendenzen in der Raumplanungspolitik, wäre eine Verringerung des Anteils der Einfamilienhäuser innerhalb des schweizerischen Gebäudebestandes zu erwarten gewesen, wie auch im Vergleich zur Gesamtheit der in den letzten 10 Jahren fertiggestellten Gebäude. Dies ist aber nicht der Fall: Das Einfamilienhaus liegt wie noch nie an der Spitze!

Die Einfamilienhäuser stellen mehr als die Hälfte (53,8%) aller Gebäude dar. In den ländlichen Gebieten ist ihr Anteil höher (55,2%) als in den städtischen Gebieten (52,7%). Dieser Unterschied ist ziemlich gering, bedenkt man die grossen Differenzen zwischen den Baulandreserven und den entsprechenden Preisen in den städtischen und ländlichen Gebieten.

Der Bestand der Einfamilienhäuser vermehrte sich zwischen 1980 und 1990 um 173'732 Einheiten, was einem Wachstum von einem Drittel entspricht. Fast 70% aller im vergangenen Jahrzehnt erbauten Gebäude waren Einfamilienhäuser.

Auffallend am Bestand der Einfamilienhäuser ist der zunehmende Anteil der 3-geschossigen Häuser gegenüber jenen mit 2 Etagen. Insbesondere bei den 1-geschossigen Häusern ist ein starker Rückgang zu verzeichnen. Die Notwendigkeit, den Baugrund sparsam zu verwenden macht sich nicht in einer verringerten Bautätigkeit von Einfamilienhäusern bemerkbar, sondern vielmehr in einer rationelleren Verwendung von Baugrund in Villengegenden (mehr Reihenhäuser und verdichtete Siedlungen, höhere Bauweise auf kleinerem Baugrund).

Verteilung der Schweizer Bevölkerung auf die unterschiedlichen Gebäudetypen

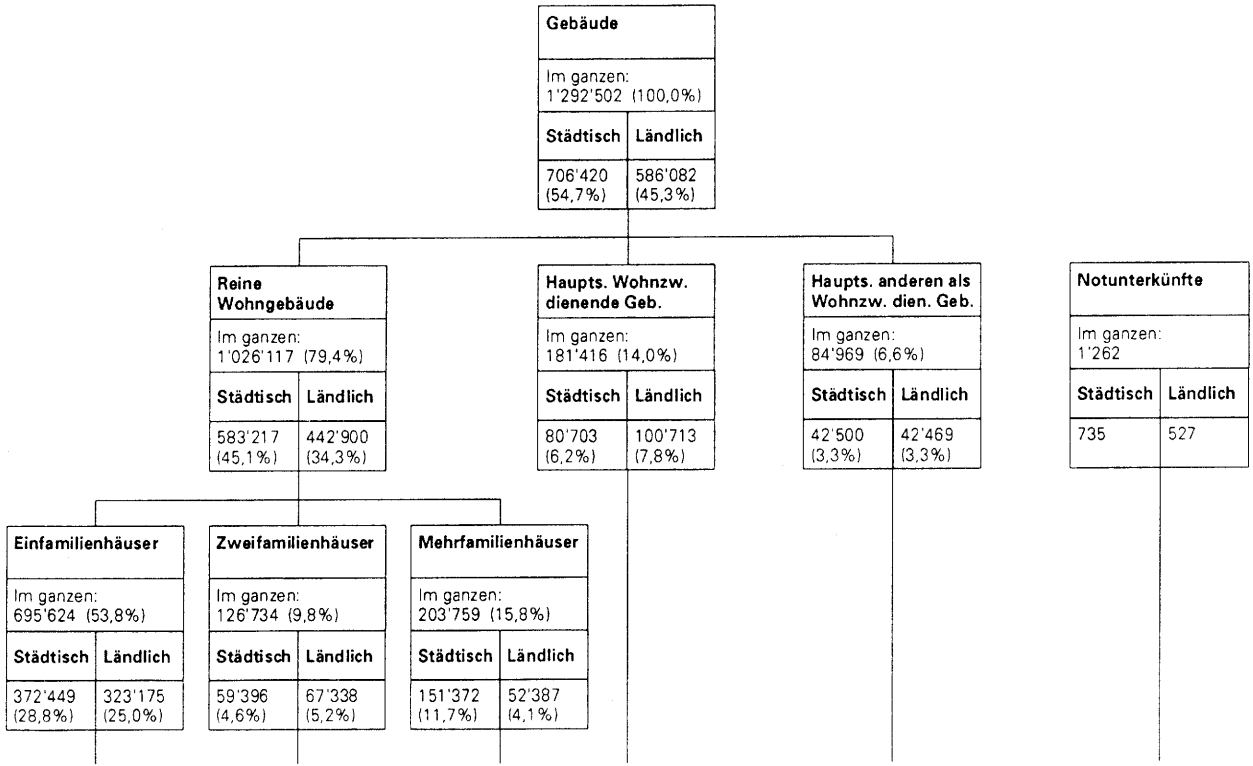
Die grosse Mehrheit der Bewohner in der Schweiz sind Städter. 1980 lebten 61,5% der Wohnbevölkerung in städtischen Gebieten, 1990 hatte sich dieser Anteil auf 68,9% erhöht. Der Urbanisierungsprozess setzt sich fort.

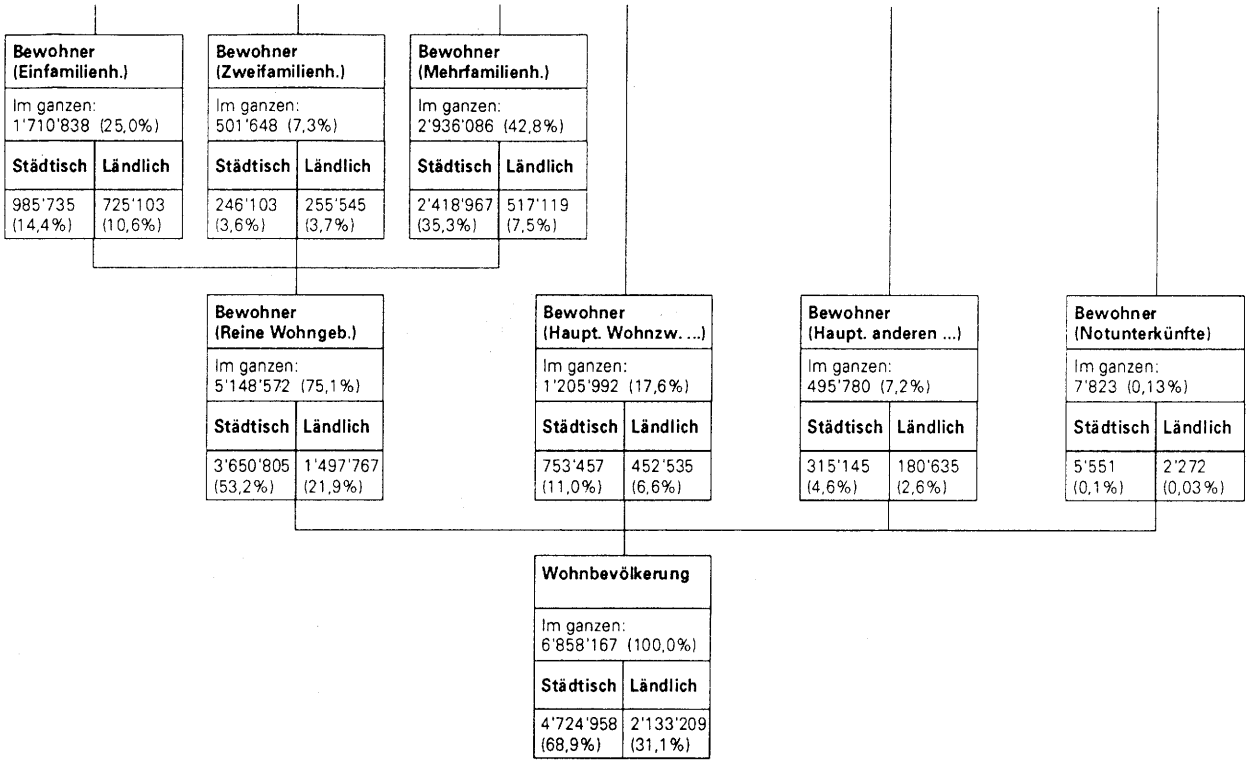
3/4 der Schweizer Bevölkerung wohnen in reinen Wohngebäuden. Davon lebt nur 1/4 in Einfamilienhäusern, obwohl dieser Gebäudetypus über die Hälfte des Gebäudebestandes ausmacht. Mehr als 1/3 der Schweizer lebt in Mehrfamilienhäusern städtischer Gebiete, welche jedoch nur ca. 12% des Gebäudebestandes darstellen.

Die verschiedenen Zwecken dienenden Gebäude sind in ländlichen Gebieten zahlreicher als in städtischen. Trotzdem beherbergt dieser Gebäudetypus einen grösseren Bevölkerungsanteil in den städtischen Gebieten (15,6%) als in den ländlichen Regionen (9,2%). Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich in städtischen Gebieten in diesen Gebäuden häufiger Wohnungen befinden.

1990 lebten 7823 Bewohner (d.h. ca. eine Person von 1000) in Notunterkünften, davon 71,0% in städtischen Gebieten. 1980 belief sich die Anzahl dieser wirtschaftlich besonders benachteiligten Bewohner auf immerhin noch 12'047. Diese Verringerung um 35,1% lässt sich offensichtlich durch die günstige Konjunktur der 80er Jahre erklären.

Grafik 1: Verhältnis Gebäudebestand zu Wohnbevölkerung. Total der Schweiz, städtische und ländliche Gebiete





© Bundesamt für Statistik

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Wie gross sind die Gebäude des Immobilienbestandes?

Geschosszahl der Gebäude

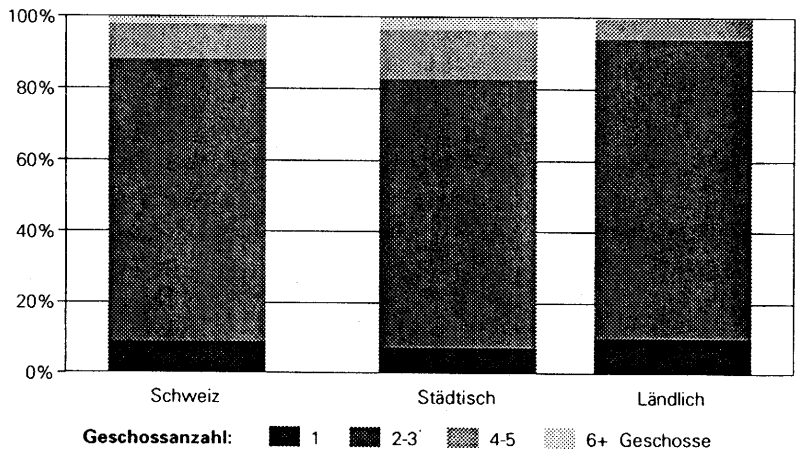
Allgemeine Übersicht

Es sind im wesentlichen die kleinen Häuser, die die bebauten Gebiete in der Schweiz prägen: Gebäude von 1 bis 3 Etagen stellen 88% des Gebäudegesamtbestandes dar. In ländlichen Regionen ist ihr Anteil grösser (94,2%) als in städtischen Gebieten (82,7%).

In der Schweiz waren die 2-geschossigen Gebäude 1990, wie auch 1980, in der Mehrzahl (52% des Immobilienbestandes). Seit 1980 geht ihr Anteil jedoch leicht zurück. Im Gegensatz dazu ist sowohl die Anzahl der 3-geschossigen Gebäude als auch ihr Anteil seit 1980 stark angestiegen. Gegenwärtig machen sie 27,1% des Gebäudebestandes aus; beinahe 20% dieser Immobilien stammen aus dem letzten Jahrzehnt. Die 1-geschossigen Gebäude repräsentieren weniger als 10% des Gebäudebestandes und weisen starke regionale und kantonale Unterschiede auf, d.h. in ländlichen Gebieten (10,3%) sind sie häufiger vorzufinden als in städtischen Zonen (7,5%).

Die Unterschiede zwischen Stadt und Land sind jedoch besonders markant bei den vielgeschossigen Gebäuden (4 Stockwerke und mehr). Die Häuser mit 4-5 Etagen sind relativ häufig in städtischen Gebieten vorzufinden, wo sie ca. 14% des Gebäudebestandes stellen. In ländlichen Gebieten sind sie dagegen selten (5,4% aller Immobilien). Die Gebäude mit 6 Geschossen und mehr machen nicht mehr als 3,6% des Gesamtbestandes in den städtischen Regionen aus. In den ländlichen Regionen ist ihr Anteil noch geringer, nämlich 0,4% des Gebäudebestandes oder 2177 Einheiten.

Grafik 2: Gebäudegrösse (Geschossanzahl)
Vergleich zwischen städtischen und ländlichen Gebieten



© Bundesamt für Statistik

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die Hochhaussiedlungen von 7 und mehr Etagen konzentrieren sich überwiegend in den wichtigen Städten, was auf die Knappheit und die hohen Preise des Baugrundes in den grossen Zentren zurückzuführen ist. Die bedeutenden Unterschiede zwischen Städten ähnlicher Grösse (z.B. Genf mit 2994 solcher Gebäude und Zürich mit lediglich 582) sind offensichtlich in den unterschiedlichen Baureglementen begründet sowie der Bauperiode, in der die Gebäude erstellt wurden (insbesondere zwischen 1961 und 1970 war die Errichtung von Hochhaussiedlungen in Mode), aber auch in lokalen Verhaltensweisen und Traditionen im Baubereich.

1990 konzentrierte sich mehr als 1/5 der Hochhaussiedlungen in der Stadt Genf und fast 40% in den fünf grössten Städten der Schweiz.

Entwicklungstendenzen: Starker Rückgang von Gebäuden extremer Grössen

Wird die Gebäudegrösse in Bezug gesetzt zur Bauperiode, so zeigt die Analyse hinsichtlich der Anzahl der Geschosse einen starken Rückgang extremer Gebäudetypen, d.h. sehr hoher und sehr niedriger Häuser. Sie zeigt auch eine stetige Zunahme des Anteils an Gebäuden mittlerer Grösse (3-5 Etagen).

Im Bereich der 1-geschossigen Gebäude (von diesen datieren 2/3 aus der Periode 1947-1980) war im Verlauf des letzten Jahrzehnts landesweit ebenfalls ein enormer Baurückgang zu verzeichnen.

Diese Entwicklung ist zweifelsohne bedingt durch die Notwendigkeit, den Baugrund rationeller zu verwenden. Die hier beschriebene Tendenz sollte sich fortsetzen. Im übrigen hat sie sich im Vergleich zum Zeitraum 1981-1985 zwischen 1986 und 1990 verstärkt.

Die Hochhäuser (7 Geschosse und mehr), die zwischen 1961 und 1970 in Mode waren, erfreuen sich heute nicht mehr grossen Interesses: Im vergangenen Jahrzehnt wurden in den städtischen Gebieten 2,5 Mal und in den ländlichen Regionen 3,5 Mal weniger dieses Gebäudetypus erstellt als in den vorausgegangenen zehn Jahren. Der Rückgang setzt sich fort, besondere Ausmasse hat er in der Periode 1986 bis 1990 angenommen.

Die grosse Mehrheit der schweizerischen Bevölkerung (60,9%) lebt in Gebäuden kleiner Grösse (1-3 Etagen). Dieser Anteil ist in ländlichen Gebieten (82,3%) bei weitem grösser als in städtischen Gebieten (51,3%). Auf dem Lande leben nur 2% der Bewohner in Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen. In den städtischen Zonen beträgt dieser Anteil dagegen 18,4%.

Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden

Diese Analyse zeigt, dass die Gebäude mit wenigen Wohneinheiten überwiegen.

Unter Wohneinheit versteht man die Zimmer, die von einem oder mehreren Privathaushalten zu Wohnzwecken verwendet werden. Diejenigen Wohneinheiten, die anderer Verwendung als dem Wohnen dienen (z.B. Büros) werden nicht dazugerechnet.

Die Gebäude mit einer Wohneinheit machen 65,2% des Gebäudebestandes in der Schweiz aus (60,4% in städtischen Gebieten, 71,1% in ländlichen Regionen). Es handelt sich im wesentlichen (83%) um Einfamilienhäuser. Die Gebäude mit 1-4 Wohneinheiten repräsentieren 87,4% aller Gebäude (81,1% in städtischen und 95,0% in ländlichen Gebieten).

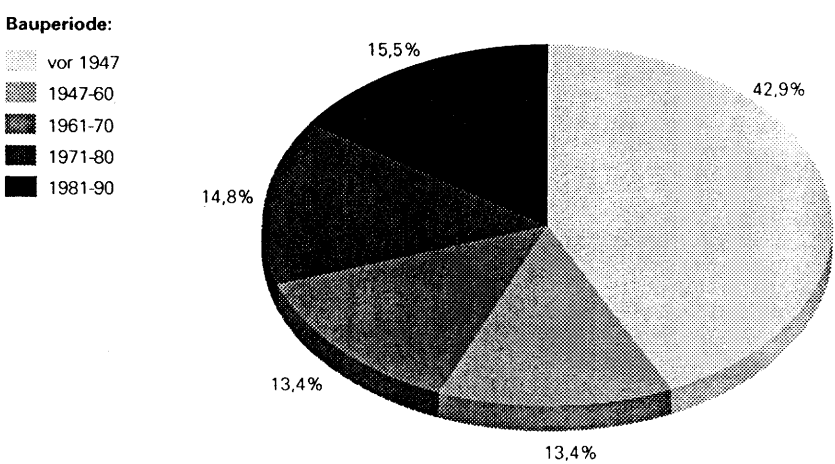
Gebäude mit zahlreichen Wohneinheiten bilden nur einen geringen Teil des Gebäudebestandes: Gebäude mit 5 und mehr Wohneinheiten stellen lediglich 12,6% der Gesamtheit der Gebäude. Ihr Anteil ist in den ländlichen Regionen viel kleiner (5%) als in den städtischen Gebieten (fast 20%).

Wie alt ist der Gebäudebestand?

Allgemeine Übersicht

42,9% aller 1990 registrierten Gebäude war vor 1947 erbaut worden (1980 wurde noch ein Anteil von mehr als 50% verzeichnet). Etwas mehr als die Hälfte (56,3%) datierte zum gleichen Zeitpunkt aus der Ära vor 1961.

Grafik 3: Zusammensetzung des Gebäudebestandes in der Schweiz nach Bauperiode



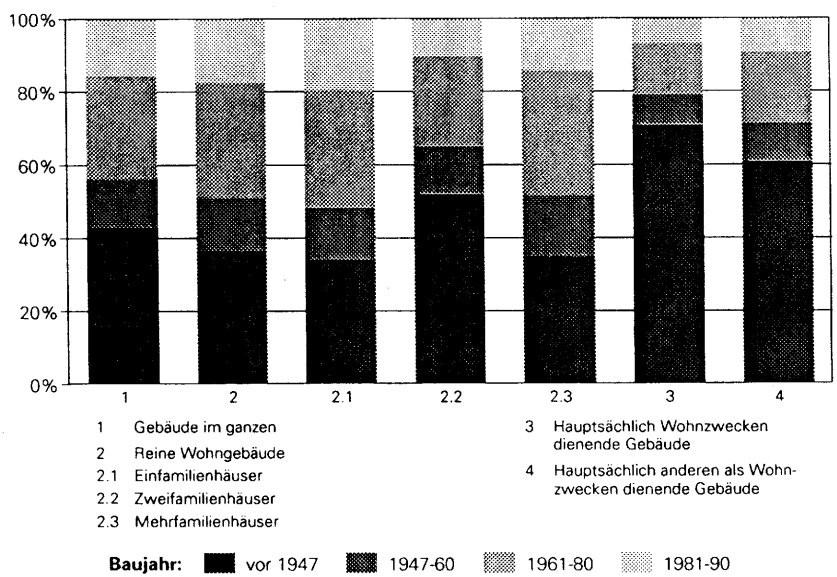
© Bundesamt für Statistik Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

36,5% der reinen Wohngebäude wurden vor 1947 gebaut. Bei den Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen erhöhte sich dieser Anteil auf 70,7% und für Immobilien, die hauptsächlich andere Verwendung finden betrug er 60,8%.

Ein gutes Drittel der Einfamilienhäuser wurde vor 1947 erbaut und etwas mehr als die Hälfte vor 1960.

In den städtischen Gebieten sind die Gebäude im Durchschnitt jüngeren Datums: Von der Erstellung neuer Liegenschaften und dem Abbruch alter Häuser sind vor allem städtische Gebiete betroffen. Diese Veränderungen sind an die Urbanisierung gekoppelt, welche sich seit 1960 beschleunigt und in den siebziger Jahren an Umfang intensiviert hat. In ländlichen Gebieten datieren 47,7% der Gebäude aus der Zeit vor 1947, 31,2% sind vor 1900 erbaut worden. In städtischen Gebieten betragen diese Anteile 38,9%, bzw. 14,8%. Dieser Sachverhalt bezieht sich auf alle Gebäudetypen, wobei die Mischgebäude besonders hervorzuheben sind.

Grafik 4: Prozentualer Anteil der verschiedenen Gebäudetypen nach Baujahr



© *Bundesamt für Statistik*

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Wohnbevölkerung und Gebäudealter

1/3 der Bevölkerung der Schweiz lebt in Altbauten (vor 1947 erbaut). Diese Gebäude machen jedoch mehr als 40% des Gebäudebestandes aus, was sich dadurch erklärt, dass Altbauten häufiger multifunktional (nicht ausschliesslich Wohnzwecken dienen) sind als Gebäude jüngeren Baudatums, wobei letztere häufiger Wohnungen in hoher Anzahl beherbergen. Der höheren Quote alter Gebäude in ländlichen Gebieten entspricht auch ein höherer Bewohneranteil in diesen Häusern: 42,6% der Landbewohner leben in alten Gebäuden, in städtischen Gebieten sind es dagegen nur 28,7%.

Warum eine Untersuchung zur Renovation?

Ein Novum der Gebäude- und Wohnungserhebung

Im Rahmen der Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungserhebung wurden zum ersten Mal Daten zur Renovation erhoben. Die Fragen betrafen die Durchführung von Renovationsarbeiten seit 1961 oder Veränderungen, die den Wert eines Gebäudes merkbar verbessert hatten. Untersuchungsgegenstand war auch die Renovationsperiode. Es wurden nur Renovationen nach 1960 berücksichtigt, damit ihr Einfluss auf die Miethöhe eruiert werden konnte und weil es schwierig ist, an Daten über ältere Renovationen zu gelangen, denn in mehr als 30 Jahren hat ein grosser Besitzerwechsel stattgefunden.

Die Einschätzung der «substanziellen» Wertverbesserung durch den Besitzer ist zweifelsohne sehr subjektiv. Aus diesem Grunde wurden in diese Erhebung Renovationen verschiedener Art und sehr unterschiedlichen Umfangs einbezogen. Trotz dieser unvermeidlichen Mängel tragen die im Rahmen der eidgenössischen Erhebung gewonnenen Daten entscheidend dazu bei, eine grosse statistische Lücke auf diesem Gebiet zu schliessen.[1]

Was kann mit diesen Daten zur Renovation gezeigt werden? Werden Renovationsarbeiten im wesentlichen bei Altbauten durchgeführt? Oder sind andere Faktoren als das Alter des Gebäudes, z.B. der Gebäudetypus oder die Art des Besitzers ausschlaggebend? Wie hoch ist der Anteil der renovierten Gebäude, und welcher Teil der Wohnbevölkerung ist davon betroffen? Gibt es grosse regionale Unterschiede bezüglich des Ausmasses der Renovationen? Wie wirkt sich die Renovation auf die Miete aus? Die vorliegende Analyse beabsichtigt, diese Fragen zusammenfassend zu beantworten.

[1] Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung zuhanden des Chefs des Eidg. Volkswirtschaftsdepartement. Bern, 1988.

Die Renovation: Eine beliebte Aktivität

Ein anderer wichtiger Grund, warum dieses Thema aufgegriffen wurde, ist das Ausmass, das die Renovationsaktivitäten im Verlauf des vergangenen Jahrzehnts angenommen haben.

Effektiv wächst seit den siebziger Jahren die Bedeutung der Renovation. So postuliert die Eidgenössische Forschungskommission Wohnungswesen (FWW) seit ihrer Etablierung im Jahre 1976 «die Renovation von Altbauten» als eines ihrer wichtigsten Ziele im Rahmen ihrer Forschungsprogramme. Allerdings beschäftigt sie sich erst seit den 80iger Jahren intensiv mit dieser Materie. In den vergangenen Jahren wurden die Arbeiten der FWW eng mit dem Impulsprogramm des Bundesamtes für Konjunkturfragen «Erhaltung und Erneuerung» (IP BAU) koordiniert. Das Forschungsinteresse des öffentlichen Sektors entspricht einem effektiven Bedürfnis nach Unterhalt und Instandsetzung des schweizerischen Gebäudebestandes, der Notwendigkeit, die verschiedenen Hindernisse zu beseitigen (z.B. Mangel an Information, namentlich über die Mittel, den Umfang der Arbeiten und die Auswirkungen der Renovation zu beurteilen, psychologische und soziale Hürden, rechtliche Hindernisse) und dem politischen Willen, die Wiederinstandsetzung und qualitative Verbesserung des Gebäudebestandes durch Fördermassnahmen auf dem Gebiet der Renovation voranzutreiben. Dieser politische Wille trägt eindeutig Früchte: Er spielt eine nicht zu unterschätzende Rolle beim Transfer eines wachsenden Teils der Investitionen vom Bausektor in den Bereich der Renovationen.

Zwischen 1975 und 1985 hat sich das Verhältnis zwischen Neubauten und Renovationen beträchtlich verändert: 1975 gingen 81% der Investitionen in den Bereich der Neubauten und 19% in die Renovationen, 1985 betrugen diese Anteile 70%, bzw. 30% (Wüest, Schweizer, Gabathuler, 1990). Zwischen 1982 und 1991 erhöhten sich die für die Neubauten bestimmten Investitionen um 18%, während jene für die Renovationen um 78% anstiegen.[1] Das Wachstum der Renovationsinvestitionen beschleunigte sich in den 90er Jahren, was auf die schlechte Konjunktur zurückzuführen ist, die mit voller Wucht die Baubranche trifft. Eine 1992 durchgeführte Erhebung in verschiedenen Regionen der Schweiz zeigt ein allgemeines Wachstum der Investitionen im Bereich der Renovationen, wenn auch mit grossen regionalen Unterschieden (Farago, Hager, Panchaud, 1993).

[1] «Erneuerung in den neunziger Jahren». Impuls, 10. Januar, 1993.

Die Ergebnisse der Erhebung von 1990 widerspiegeln eindeutig die wachsende Bedeutung der Renovationen.

Von 574'980 seit 1960 renovierten Gebäuden wurden zwischen 1981 und 1990 356'819 Gebäude, also 62,1%, erneuert. Dieser Anstieg der Renovationen im letzten Jahrzehnt ist in den städtischen Gebieten besonders markant, wo bei 64,4% aller renovierten Gebäude die Renovation nach 1980 durchgeführt wurde. In den ländlichen Gebieten waren es hingegen 59,5%.

Die Renovationen verlieren nichts an Bedeutung: Zwischen 1986 und 1990 wurden beinahe zweimal mehr Gebäude renoviert als im Zeitraum 1981-1985.

Warum erhöhen sich die Aktivitäten im Bereich der Renovationen?

Gemäss zahlreichen Studien zur Renovation der vergangenen Jahre lässt sich die gegenwärtige und zukünftige Bedeutung der Renovationen im wesentlichen durch folgende Faktoren erklären:

- Angesichts des hohen Durchschnittsalters des Immobilienbestandes sind Renovationen heutzutage von grosser Wichtigkeit. Sie ermöglichen die Substanzerhaltung eines Gebäudes oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Wertes. Im vorangegangenen Kapitel wurde gezeigt, dass mehr als 1/5 der Gebäude vor 1900 erbaut wurde und über 40% vor 1947. Damit sind alle Gebäude, selbst wenn sie gut unterhalten werden, einem Alterungsprozess unterworfen, der jedoch nicht in gleichem Masse die verschiedenen Bestandteile eines Gebäudes beeinträchtigt.

  Die technischen Ausrüstungen (Heizung, Sanitärinstallationen, Aufzüge, etc.) haben eine durchschnittliche Lebensdauer von ungefähr 20 Jahren, der Anstrich von 10 bis 20 Jahren und die Gebäudeverschalung von 20 bis 50 Jahren. Man geht von einem durchschnittlichen Renovationszyklus von 30 Jahren aus (Verschiedene Autoren, 1991; Wüest, Gabathuler, 1987). Dies bedeutet, dass ein grosser Teil der vor 1960 erstellten und seitdem nicht mehr renovierten Gebäude, (wieder) Erneuerungsarbeiten benötigen. Das heisst aber auch, dass die Gebäude, die im Zeitraum von 1960-1970 erbaut wurden, renovationsreif geworden sind.

- Der Gebäudebestand darf jedoch nicht nur «unterhalten» oder «im Zustand erhalten werden», er muss auch an die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur (Anstieg der kleinen Haushalte, Entwicklung neuer Haushalts-

formen) sowie an die neuen Ansprüche dieser Bevölkerung bezüglich Platzbedürfnissen, Komfort und Ästhetik angepasst werden. Dies bedeutet, dass der Standard zahlreicher Gebäude verbessert werden musste oder in naher Zukunft verbessert werden muss, um den neuen oder andersartigen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Dies betrifft insbesondere die Gebäude der Bauperiode 1960-1970: Sie zeichnen sich häufig durch einen niedrigen Standard aus (Kochnischen, ein einziges Badezimmer, zu kleine Räume, zu kleiner Balkon, etc.). Auch ihre Lärm- und Wärmeisolation ist unbefriedigend (und entspricht nicht den gängigen Normen) und ihre externen Räume sind schlecht gepflegt. Ein grosser Anteil der Gebäude dieser Epoche, produziert in Massenbauweise, weist somit grosse, qualitative Mängel auf (Verschiedene Autoren, 1991; Schilling, Scherer, 1991).

- Die zunehmende Bedeutung der Gebäuderenovationen erklärt sich aber auch durch das wachsende Umweltbewusstsein und neue Ansprüche im Bereich des Umweltschutzes und der Bodenbewirtschaftung. Effektiv bedeutet dies nicht nur eine Wiederinstandsetzung oder eine qualitative Verbesserung der bereits vorhandenen Wohnungen, sondern in vielen Fällen die Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen durch Verdichtung (z.B. Einbau von Wohnungen in den Dachgeschossen oder eine Umnutzung des Erdgeschosses, Ausbau oder Aufbau des Dachstockes, Raumnutzung zwischen Gebäuden durch Erstellung neuer Gebäude). Eine andere Massnahme stellt die andere Aufteilung der existierenden Nutzflächen dar (z.B Unterteilung oder Zusammenlegung von Wohnungen) (Würmli, Hübschle, Bucher, 1992).

Die Analyse der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungserhebung von 1990 bestätigt diese Tatbestände.

Der Zusammenhang zwischen der Quote der renovierten Gebäude und der Bauperiode soll den Einfluss der Alterung des Gebäudebestandes auf den Umfang der Renovationen zeigen *(Tabelle 2)*: Das Gebäudealter ist die wichtigste Erklärungsgrösse für den Umfang der Renovationen.

Tabelle 2: Anteil der renovierten Gebäude nach Bauperiode. Schweiz und Vergleich städtische und ländliche Gebiete, 1990, in Prozent

	Bauperiode						
	Vor 1900	1900-46	1947-60	1961-70	1971-80	1981-90	Total
Schweiz renovierte Gebäude	71,0	66,1	52,7	37,3	18,4	1,9	44,5
Städtisch renovierte Gebäude	69,5	64,7	52,7	37,0	17,7	1,8	42,6
Ländlich renovierte Gebäude	71,8	68,4	52,7	37,5	19,3	1,9	46,8

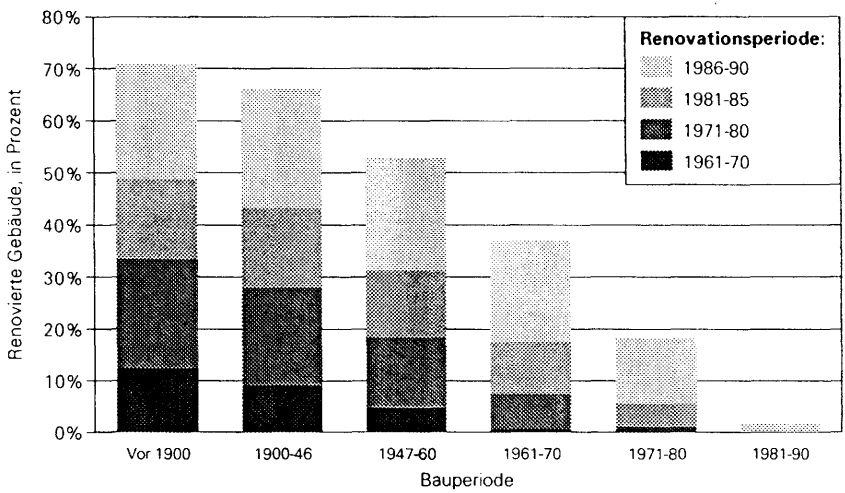
Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Auch wenn ein beträchtlicher Teil der Altbauten bereits renoviert wurde, so muss erwähnt werden, dass bei beinahe 30% der vor 1900 errichteten Gebäude, bei mehr als 1/3 der im Zeitraum von 1900 bis 1946 erbauten Häuser und bei fast der Hälfte der aus der Periode 1947-1960 datierenden Bauten noch keine Renovationen erfolgten, bzw. nicht seit 1960. Der Nachholbedarf im Bereich der Renovationen[1] ist entsprechend gross. Er ist höher in städtischen als in ländlichen Gebieten, da in ländlichen Regionen seit 1960 mehr Altbauten renoviert wurden.

Tabelle 2 und Grafik 5 zeigen, dass die Gebäude der Bauperiode 1961-1970 sich auf dem Renovationsmarkt befinden: Bei 37,3% wurden bereits Renovationen durchgeführt. Hinsichtlich des normalen Renovationszyklus kann ihr Markteintritt als «verfrüht» bezeichnet werden, denn immerhin wurden 17,5% zwischen 1961 und 1985 bereits renoviert. Was die zwischen 1986 und 1990 renovierten Gebäude dieser Bauperiode betrifft, so ist ihr Anteil fast genauso hoch (beinahe 20%) wie jener der älteren Gebäude (*Grafik 5*). Die zwischen 1961 und 1970 errichteten Gebäude stellen 1/7 aller im Verlauf des letzten Jahrzehnts renovierten Bauten dar. Ihr hoher Anteil an den Renovationen, die zwischen 1981 und 1990 durchgeführt wurden, geht auf die Tatsache zurück, dass die älteren Gebäude zu einem grossen Teil bereits renoviert wurden. Er lässt aber auch auf die qualitativen Mängel schliessen, die der Gebäudebestand der 60er Jahre aufweist.

[1] Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung. Bern, 1988.

Grafik 5: Prozentualer Anteil der renovierten Gebäude nach Bau- und Renovationsperiode



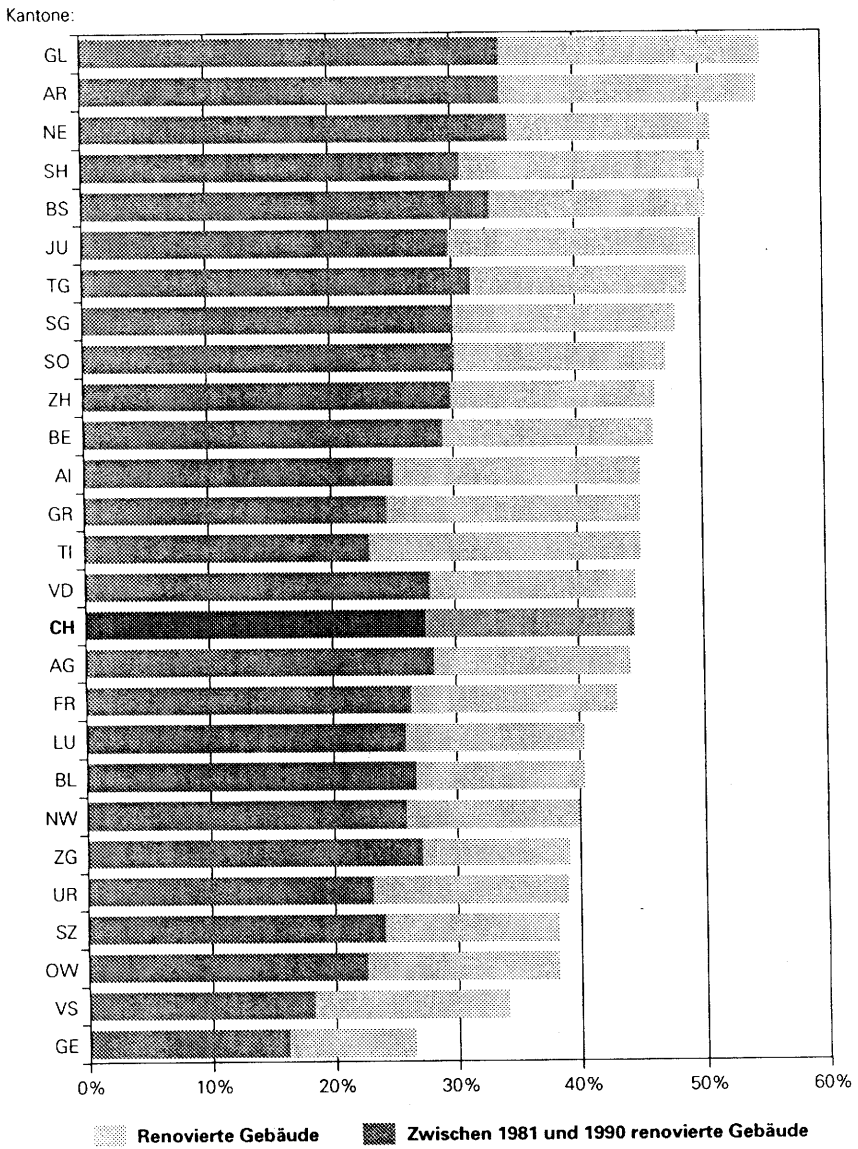
© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Gibt es regionale Unterschiede bei den Renovationen?

Auf gesamtschweizerischer Ebene wurde nach 1960 beinahe die Hälfte (44,5%) des Gebäudebestandes renoviert. Zwischen städtischen und ländlichen Gebieten sind nur geringe Unterschiede festzustellen (*Tabelle 2*).

Die Analyse nach Kantonen (*Grafik 6*) gibt ein differenzierteres Bild von den regionalen Unterschieden.

Grafik 6: Prozentualer Anteil der renovierten Gebäude nach Kantonen



© Bundesamt für Statistik
Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Im Bereich der Renovationen bildet der Kanton Genf das «Schlusslicht»: lediglich 26,5% des Gebäudebestandes wurden dort renoviert (Schweizer Durchschnitt = 44,5%).

Der geringe Enthusiasmus in Genf für Renovationen erklärt sich nur teilweise aus dem Durchschnittsalter des Immobilienbestandes, denn dessen Alter ist nur unwesentlich geringer als der Schweizer Durchschnitt. Er lässt sich auch nicht durch die Prioritäten der Investitionen im Bausektor erklären: Der Anteil der Neubauten, d.h. der zwischen 1961 und 1980 sowie nach 1980 erstellten Gebäude übersteigt kaum den schweizerischen Durchschnitt.

Der Genfer Rückstand auf dem Gebiet der Renovationen ist sicherlich im Zusammenhang mit der Besitzerstruktur zu sehen, aber auch im starken Druck des Immobilienmarktes, der seit Anfang der 50er Jahre in Genf vorhanden ist und der Abbruch rentabler macht als Umbauten (DTP, Genf, 1992).

Genf zeichnet sich effektiv durch einen hohen Anteil an Bau- oder Immobiliengesellschaften unter den Hausbesitzern aus: Diese Gesellschaften besitzen dort über 35% aller Wohnungen, während ihr Gesamtschweizer Anteil nur ca. 7% beträgt. In über der Hälfte der Kantone ist er sogar noch geringer als 5% (Farago, Hager, Panchaud, 1993). Die Immobiliengesellschaften haben von allen Besitzerkategorien die geringste Neigung zu Renovationen, da offensichtlich ein bedeutender Anteil der Altbauten mit der Absicht zum Abriss und Wiederaufbau von ihnen erworbenen wurde. Aber seit 1962 versuchte Genf dieser Abrisswelle, die sich seit den 50er Jahren rapid ausbreitete, mit dem «Loi restreignant les démolitions et les transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements» Einhalt zu gebieten. Es wurde 1983 durch das «Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation» ersetzt. Dieses Gesetz beschneidet in starkem Masse das Recht, Wohngebäude anlässlich von Renovationen abzureissen, umzubauen oder sie einer anderen Nutzung zuzuführen. Ausnahmen sind aus Sicherheits- und Gesundheitsgründen oder aufgrund enormer Kosten zulässig. Trotz der Fördermassnahmen, die der Kanton Genf im Bereich der Renovationen anbietet, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Immobilienbesitzer versucht haben und immer noch versuchen, das Gesetz zu umgehen, indem sie den Unterhalt ihrer Gebäude vernachlässigen, um so leichter eine Abrissbewilligung zu erhalten.

Es besteht jedoch kein Zweifel, dass der feste politische Wille des Kantons Genf, den Altbaubestand zu erhalten, Spekulationsgelüsten einiger Immobilienmakler Auftrieb geben wird. Bemerkenswert ist übrigens, dass in Genf (wie auch in der gesamten Schweiz) über 60% aller Renovationen zwischen 1981 und 1990 erfolgten. Die Renovationsförderung scheint ihre Früchte zu tragen, trotz der Reserviertheit bestimmter Immobilienkreise.

Welche Gebäudetypen werden renoviert?

Oben wurde gezeigt, dass mehr als die Hälfte (55,5%) aller Gebäude bisher noch nicht renoviert wurden. Dieser Anteil variiert jedoch nach Gebäudetypus.

Fast 60% aller reinen Wohngebäude wurden bisher noch nicht renoviert, dieser Anteil beträgt bei den Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen, hingegen 43% und 47,1% im Falle der Gebäude, die hauptsächlich anderen als Wohnzwecken dienen.

Es ist daran zu erinnern, dass die Mischgebäude durchschnittlich älter sind und dass der Grossteil sich an zentralen Lagen befindet (d.h. in Stadtzentren, Quartierzentren und Dorfkernen), wo sie Handel und Dienstleistungen öffentlicher oder privater Art beherbergen. Dem äusseren Erscheinungsbild wird deshalb offensichtlich mehr Sorge getragen.

Grosse Unterschiede sind auch im Innern der reinen Wohngebäude festzustellen: 61% der Einfamilienhäuser wurden bisher noch nicht renoviert, gegenüber 46,7% der Zweifamilienhäuser und 56,9% der Mehrfamilienhäuser. Der Grund liegt im wesentlichen im Durchschnittsalter der verschiedenen Gebäudetypen.

Wir haben gesehen, dass von allen nach 1960 renovierten Gebäuden 62,1% zwischen 1981 und 1990 erneuert wurden. Dieser Anteil variiert jedoch nach Gebäudetypus. Er ist im Bestand der Mehrfamilienhäuser besonders hoch: bei 70,2% dieser Häuser wurde die Renovation im Verlauf des vergangenen Jahrzehnts durchgeführt. Diese Tatsache bedeutet wiederum nichts anderes, als dass die in den 60er und 70er Jahren erbauten Mehrfamilienhäuser sich auf dem Renovationsmarkt befinden.

Wie hoch ist der von Renovationen betroffene Anteil der Wohnbevölkerung?

Etwa 40% der schweizerischen Wohnbevölkerung lebt in renovierten Wohnungen. Diese Quote ist nur geringfügig kleiner als der Anteil des Gebäudebestandes, bei dem Renovationen durchgeführt wurden (44,5%). Diese Differenz erklärt sich durch das geringere Alter der Gebäude mit vielen Wohneinheiten und damit mit einer grösseren Anzahl an Bewohnern. In städtischen Gebieten ist der Unterschied markanter als in ländlichen Regionen. Der Grund ist sicherlich darin zu finden, dass in städtischen Gebieten ein grösserer Anteil an Gebäuden mit vielen Wohneinheiten nicht renoviert wurde, aber wahrscheinlich auch in der Tatsache, dass es in urbanen Zonen eine nicht unerhebliche Bevölkerungsschicht gibt (mit bescheidenem Einkommen), die ungünstige Wohnbedingungen kennt und sich mit beengteren Wohnverhältnissen in manchmal recht baufälligen Gebäuden abfinden muss.

Es zeigt sich auch, dass in ländlichen Regionen ein höherer Bewohneranteil von Renovationen betroffenen ist als in städtischen Gebieten: Renovationen (und insbesondere jene vor 1980) scheinen in städtischen Gebieten hinsichtlich der Bewohner selektiver durchgeführt zu werden als in ländlichen Regionen.

Die in den vergangenen zehn Jahren durchgeführten Renovationen betreffen mehr als einen Viertel (28,8%) der Gesamtschweizer Bevölkerung.

Welcher Bewohnertypus ist von den Renovationen betroffen?

Auf gesamtschweizerischer Ebene werden insgesamt 31,3% der belegten Wohnungen von ihrem Besitzer bewohnt. Es besteht ein markanter Unterschied zwischen städtischen und ländlichen Gebieten: In städtischen Gebieten wird weniger als ein Viertel der Wohnungen von ihrem Besitzer bewohnt, im Gegensatz zu mehr als der Hälfte in den ländlichen Regionen.

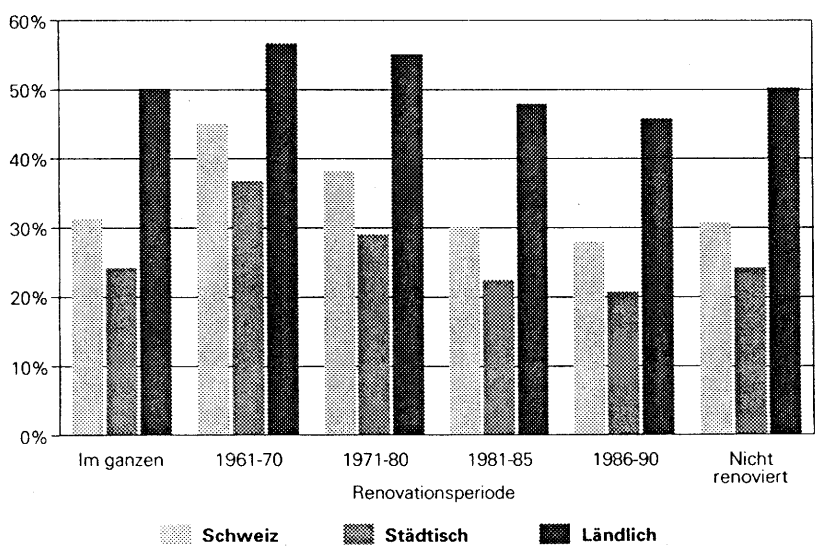
In der gesamten Schweiz sind 41% der Bewohner von Renovationen betroffen. 42,3% der Besitzer und 39,0% der Mieter bewohnen eine renovierte Wohnung.

Auffallend ist jedoch, dass die Wohnungsrenovationen mit zunehmender Aktualität ihrer Realisierung eine immer grösser werdende Anzahl von Mietern und eine schrumpfende Zahl von Eigentümern betreffen. So werden 45,2%

der zwischen 1961 und 1970 renovierten Wohnungen von den Eigentümern bewohnt, gegenüber lediglich 27,9% der zwischen 1986 und 1990 renovierten Wohnungen. Diese Tendenz ist in städtischen Gebieten ausgeprägter als in ländlichen Regionen.

Die Renovationen scheinen im Hinblick auf die betroffenen Bewohner im Verlauf der Zeit weniger selektiv durchgeführt zu werden: Sie werden auf die eine oder andere Art «populärer». Insbesondere scheinen sie seltener einen Bewohnerwechsel mit sich zu bringen als dies der Fall vor 1980 war. Die zwischen 1986 und 1990 durchgeführten Renovationen betreffen gesamtschweizerisch zweimal mehr Mieter, in den städtischen Gebieten sogar dreimal mehr.

Grafik 7: Prozentualer Anteil der von den Eigentümern selbst bewohnten und renovierten Wohnungen nach Bauperiode
Schweiz, städtische und ländliche Gebiete



© Bundesamt für Statistik *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Wie wirken sich Renovationen auf die Miethöhe aus?

Ganz allgemein sind die Wohnungsmieten umso höher, je jüngeren Baudatums sie sind. Die Wohnungen aus der Zeit von 1947-1960 bilden jedoch eine Ausnahme. Sie sind nämlich billiger als jene aus den vorangegangenen Epochen. Die Miete ist wiederum teurer, je aktuelleren Datums die Renovationen sind.

Die kürzlich renovierten Altbauten (vor 1947 erbaut) sind durchschnittlich erheblich teurer als die neueren Wohnungen, die ebenfalls renoviert wurden. So beträgt die durchschnittliche Miete der vor 1900 erbauten und zwischen 1986 und 1990 renovierten Wohnungen Fr. 898.–, diejenige der zwischen 1961 und 1970 erstellten und im gleichen Zeitraum renovierten Wohnungen lediglich Fr. 776.–. Der Unterschied ist in städtischen Gebieten markanter (Fr. 976.–/Fr. 791.–) als in ländlichen Regionen (Fr. 790.–/Fr. 699.–). Dies geht sicherlich auf die höheren Renovationskosten der älteren Wohnungen zurück, auf ihre häufig zentralere Lage und/oder auf ihre vielleicht luxuriösere Ausstattung.

So wünschbar die Renovationen im Hinblick auf die Erhaltung des Gebäudebestandes, seine Anpassung an Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur und deren Bedürfnisse auch sind, so haben sie doch eine nicht zu unterschätzende Kehrseite, wie dies von diversen Autoren, die sich mit diesem Thema auseinandersetzen, betont wird: Die Renovationen gehen mit einer erheblichen Reduktion an preisgünstigen Wohnungen einher, was es für die sozial benachteiligten Gruppen zukünftig noch schwieriger machen wird, an Wohnungen zu gelangen. Es müssten deshalb Begleitmassnahmen ergriffen werden - wie dies der Kanton Genf versucht (DTP, Genf, 1992) - um die Mieten nach der Renovation auf einem akzeptablen Preisniveau zu halten.

Regionale Unterschiede in der Verteilung der Erstwohnungen

Warum eine Analyse zur geographischen Lage der Erstwohnungen?

Problembeschreibung und Definitionen

Erstwohnungen sind dauernd bewohnte Wohnungen, im Gegensatz zu zeitweise bewohnten Wohnungen, Leer- und nicht bewohnten Wohnungen. Auf Gesamtschweizer Ebene stellten sie 1990 88,6% aller Wohnungen dar. Wie verteilen sich gegenwärtig die dauernd bewohnten Wohnungen auf die Regionen und die unterschiedlichen Gemeindetypen? Wie verlief die Entwicklung dieser Verteilung im Zeitraum von 1980 bis 1990? Lassen sich aus dieser Entwicklung neue Urbanisierungstendenzen ableiten?

Die Analyse über die geographische Lage der Erstwohnungen, über ihre Merkmale und die Merkmale ihrer Bewohner im Jahre 1990 sowie ein Vergleich zwischen 1980 und 1990 soll Antworten auf diese Fragen geben. Insbesondere sollen die Phänomene Periurbanisation, Rurbanisation und Reurbanisation[1] sowie deren Bedeutung genauer untersucht werden.

Die Periurbanisation entstand in den 60er Jahren und hat sich in den 70er Jahren ausgebreitet. Sie bedeutet die Stadtflucht grosser Bevölkerungsschichten, die sich in den Dörfern auf dem nahen Lande niederlassen. Die Dörfer verlieren dadurch ihren ländlichen Charakter und werden sukzessive den städtischen Gebieten einverleibt. Dieses «Überschwappen der Stadt auf das Land» geht hauptsächlich auf das Verschwinden zahlreicher Stadtwohnungen zurück, welche dem Druck des Dienstleistungssektors weichen müssen. Aber auch allgemein hohe Mieten und die Verschlechterung der Lebensbedingungen in der Stadt veranlassen viele Familien, sich eine angenehmere Umgebung zu suchen. Die Periurbanisation tritt im wesentlichen in Form von Einfamilienhaus-Quartieren in Erscheinung, aber zu einem guten Teil auch in Form von Mehrfamilienhäusern.

Während die Periurbanisation das Resultat der Ankunft eines Teils der Stadtbevölkerung auf dem Land ist, stellt die Rurbanisation eine «endogene Urbanisierung» dar: Aufgrund der wirtschaftlichen Transformationsprozesse

[1] Zu den Begriffen «Periurbanisation» und «Rurbanisation», vgl. A. Garnier: *Les nouvelles cités-dortoirs*. Presses polytechniques romandes. Lausanne, 1984.

(Rückgang des primären Sektors und ortsansässigen Handwerks, das die Landbevölkerung zwingt, in den Städten arbeiten zu gehen und somit Pendelverkehr in Richtung Stadt hervorbringt) nimmt die Bevölkerung der ländlichen Gemeinden sukzessive städtische Lebensweisen an, jedoch ohne (grossen) Zufluss städtischer Bevölkerung. Dieser Wandel der Lebensgewohnheiten zeigt sich unter anderem in Veränderungen im Bereich Wohnen: Zahlreiche Bauernhöfe wurden in Wohngebäude umgewandelt, es entstanden Villenquartiere und kleine Mietshäuser, um insbesondere der jungen Generation die Möglichkeit zu bieten , «im Dorf zu bleiben».

Die Reurbanisation oder die Rückkehr in die Stadt ist eine Tendenz, die einige Autoren festgestellt zu haben glauben. Sie bedeutet die Rückkehr der ehemaligen Stadtflüchtlingen in die Stadt, sei es aus Nostalgie für die Stadt und ihre Vorteile oder wegen Überdrusses des Pendelns, sei es aufgrund der Tatsache, dass ihre erwachsen gewordenen Kinder aufgrund ihrer Ausbildung und Unterhaltungsmöglichkeiten lieber in der Stadt leben wollen oder sei es infolge ihres Alters, das bestimmte Dienstleistungen im Gesundheitsbereich erfordert und was das Leben in der Stadt aus praktischen Gründen nahelegt.

Rückkehr in die Stadt: Mythos oder Realität?

Gemäss verschiedenen Autoren ist seit Mitte der 80er Jahre die Periurbanisation im Rückgang begriffen und zeichnet sich eine Tendenz zur Rückkehr in die Stadt ab. Diese Tendenz betreffe vor allem die obere Mittelklasse («gentrification»). Eine «urbane Neuorientierung» sei im Gang, die sich durch ein Ende des demographischen Schwundes in den Stadtzentren auszeichne (Ascher, 1991).

Ein vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und dem Institut de recherche sur l'environnement construit (IREC) organisiertes Kolloquium kam 1986 zum Schluss, dass diese Rückkehr in die Stadt statistisch nicht bestätigt sei. Wie sieht es damit heute aus? Welche Erkenntnisse können wir im Wohnungsbereich aus den Ergebnissen der Erhebung von 1990 und dem Vergleich zu 1980 gewinnen?

Regionale Unterschiede im Wachstum der Erstwohnungen

Allgemeiner Überblick

Die zunehmende Verstädterung in der Schweiz ist eine Tatsache. Im vergangenen Jahrzehnt erhöhte sich die Anzahl der Erstwohnungen um 17,1%. Es sind jedoch grosse regionale Unterschiede zu verzeichnen.

In den ländlichen Regionen war das Wachstum eindeutig höher (+23,5%) als im nationalen Durchschnitt. Besonders ausgeprägt war es in den kleinen Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohnern, d.h. in den periurbanen Gemeinden (ca. +32%) oder in ländlichen Gemeinden im städtischen Einzugsgebiet (ca. +27%). Hingegen ist der Anstieg in den grossen (+4%) und mittleren Zentren (+10%) sehr schwach. Eine Tendenz zur Rückkehr in die Stadt kann somit nicht identifiziert werden. Im Gegenteil, die Periurbanisation und Rurbanisation schreiten voran.

Das unterschiedliche Wachstum der Erstwohnungen führte 1990 gegenüber 1980 zu deren veränderter geographischer Verteilung. 1990 befanden sich 72,3% der Erstwohnungen in städtischen Gebieten, gegenüber 27,7% in ländlichen Regionen. Der Anteil in den städtischen Gebieten ist, verglichen mit 1980, im Rückgang begriffen. Desgleichen hat sich der Anteil der Erstwohnungen in den grossen Städten (mehr als 100'000 Einwohner) verringert, während jener in den kleinen Gemeinden im Anstieg begriffen ist. 1990 waren in der Schweiz 37,4% der Erstwohnungen in Gemeinden von weniger als 5000 Einwohnern vorzufinden. 1980 waren es 34,7.

Kam es zwischen 1980 und 1990 häufig zu einem Nutzungswechsel der Gebäude?

Die Analyse der Erstwohnungen nach Bauperiode der Gebäude zeigt, dass sich 1990 die Anzahl der zwischen 1900 und 1980 erbauten Erstwohnungen im Vergleich zu den Resultaten der Erhebung von 1980 erhöht hat. Auf den ersten Blick scheint dieses Ergebnis paradox zu sein: Aufgrund der zwischen 1980 und 1990 erfolgten Abbrüche müsste diese Zahl geringer sein. Es muss jedoch präzisiert werden, dass die Daten von 1990 alle zwischen 1980 und 1990 am vorhandenen Gebäudebestand durchgeführten Veränderungen berücksichtigen, also alle Neubauten und Abrisse, aber auch den Nutzungswechsel von Gebäuden (Geschäftsgebäude, die in Wohngebäude umgewandelt wurden und

Reduktion der gewerblichen Aktivitäten in den Mischgebäuden) sowie die Erstellung neuer Wohnungen anlässlich von Renovationen (Ausbau der Dachgeschosse, Gebäudeaufstockung, Anbauten, usw., vgl. Kapitel «Renovation»).

Offensichtlich wurden aufgrund von Renovationen und Nutzungswechsel zwischen 1980 und 1990 viele neue Erstwohnungen in bereits existierenden Gebäuden geschaffen. Davon sind hauptsächlich jene Regionen und Gemeinden betroffen, in denen eine Verringerung von Erstwohnungen in Mischgebäuden festzustellen ist. Sie scheinen generell mit einem Rückgang von Mischfunktionen konfrontiert zu werden, sei dies im Bereich der Landnutzung oder der Gebäude.

Regionale Unterschiede bei den Erstwohnungen nach Gebäudeart

Kommt es zu einer Verringerung bestimmter regionaler Besonderheiten?

1990 befanden sich 77,5% der Erstwohnungen in reinen Wohngebäuden. In städtischen Gebieten (78,6%) ist diese Quote höher als in ländlichen Regionen (74,4%), wobei sich der Unterschied zwischen 1980 und 1990 verringerte.

Mehr als 1/5 (21,3%) der Erstwohnungen sind Einfamilienhäuser. Dieser Anteil stellt gegenüber 1980 (18,4%) eine deutliche Erhöhung dar. In ländlichen Gebieten machen die Einfamilienhäuser fast 1/3 der Erstwohnungen aus, im Vergleich zu lediglich 1/6 in städtischen Gebieten.

Umgekehrt ist der Anteil der Erstwohnungen in Mehrfamilienhäusern sehr viel höher in städtischen Gebieten (56,3%) als in ländlichen Regionen (28,5%).

Wie Grafik 8 zeigt, beeinflusst die Grösse einer Gemeinde ganz entscheidend die Verteilung der Erstwohnungen zwischen den verschiedenen Typen der reinen Wohngebäude.

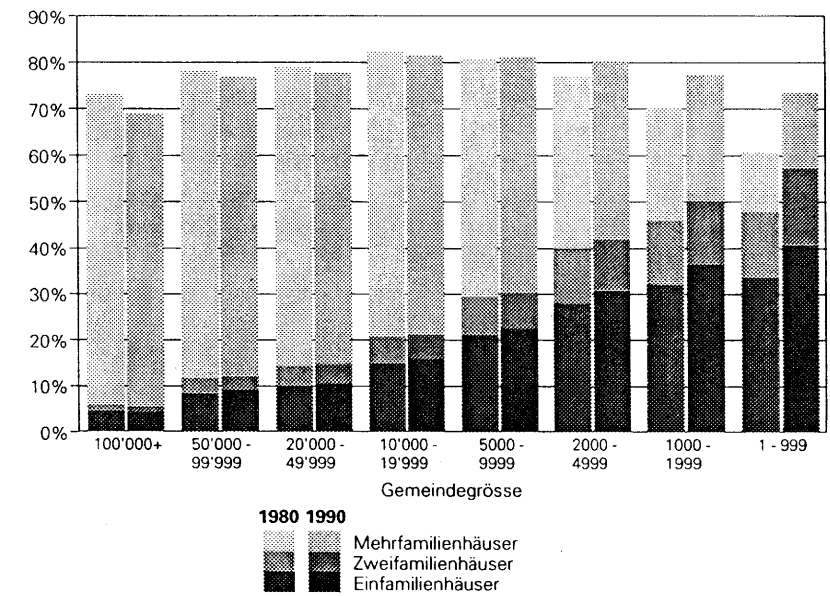
So ist der Anteil der Einfamilienhäuser an allen Erstwohnungen umso höher, je kleiner die Gemeinde ist: Er beträgt 4,5% in den Städten mit 100'000 Einwohnern und mehr und beläuft sich auf 40,8% (also auf das fast 10-fache) in den Gemeinden mit weniger als 1000 Einwohnern. Es ist einleuchtend, dass in den grossen Städten die Knappheit und die Verteuerung des Baugrundes Hand in Hand gehen mit einer starken Wohnungskonzentration. Das

Einfamilienhaus ist dort ein Luxus, einigen Aussenquartieren vorbehalten... und einigen Privilegierten. Der Anteil der Einfamilienhäuser hat sich zwischen 1980 und 1990 in den Städten allerdings noch verringert, während er sich in allen Gemeinden erhöht hat, und zwar umso mehr je kleiner die Gemeinden sind.

Die sich in Zweifamilienhäusern befindlichen Erstwohnungen stellen nur 7,6% des Totals dar. Diese Quote ist in ländlichen Regionen sehr viel grösser (13,6%) als in städtischen Gebieten (5,3%). Sie ist überall im Sinken begriffen. Dieser Gebäudetypus war früher auf dem Lande weit verbreitet, zu Zeiten, als zwei Generationen einer Familie noch zusammenlebten. Diese Lebensweise ist heutzutage nicht mehr gebräuchlich, wie auch nicht mehr der dieser Lebensweise entsprechende Gebäudetypus.

Auch wenn der Anteil der Erstwohnungen in den Mehrfamilienhäusern insbesondere in den grossen Gemeinden hoch ist, so erfolgte dort zwischen 1980 und 1990 doch eine Verringerung dieser Quote, während sie in den Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohnern merklich angestiegen ist *(Grafik 8)*. Diese Kommunen sind grösstenteils periurban oder ländlich. Wenn die Periurbanisation und die Rurbanisation sich hauptsächlich im Wachstum der Einfamilienhäuser manifestieren, so darf in diesem Prozess die Zunahme der Erstwohnungen in Mehrfamilienhäusern nicht vernachlässigt werden.

Grafik 8: Prozentualer Anteil der Erstwohnungen an den verschiedenen Typen der reinen Wohngebäude nach Gemeindegrösse, 1980 und 1990



© Bundesamt für Statistik *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen*

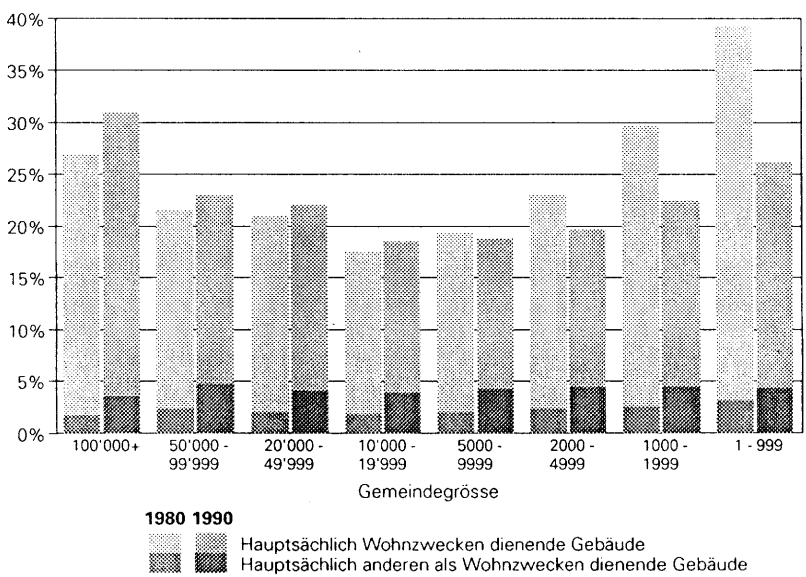
Die Erstwohnungen, die in Mischgebäuden vorzufinden sind, stellten 1990 22,6% der Gesamtheit dar. Gegenwärtig ist dieser Anteil in ländlichen Regionen noch etwas höher (25,6%) als in städtischen Gebieten (21,4%). Aber diese Differenz, die 1980 noch recht gross war, ist - wie Grafik 9 zeigt - im Begriff zu verschwinden.

Auch bei den Mischgebäuden hat die Grösse der Gemeinde einen bedeutenden Einfluss auf den Anteil der darin befindlichen Erstwohnungen. Zwischen 1980 und 1990 hat sich dieser Anteil in den Städten erhöht. In den kleinen Gemeinden (weniger als 5000 Einwohner) ist er hingegen gesunken *(Grafik 9)*. Die Verringerung sticht besonders bei den kleinen Gemeinden mit weniger als 2000 Einwohnern hervor. Diese Entwicklung dürfte im Zusammenhang mit der wachsenden Aufgabe landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebe in den

kleinen ländlichen oder periurbanen Gemeinden (Umwandlung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden in Wohngebäude) stehen.

Grafik 9 zeigt: Die Vermischung von Wohnungs- und anderer Nutzung steigt tendenziell in den Städten, und zwar mit höheren Wachstumsraten bei Zunahme der Grösse der Stadt. Im Gegensatz dazu bildet sie sich in den kleinen Gemeinden zurück. Je kleiner die Gemeinde, umso grösser der Rückgang.

Grafik 9: Prozentualer Anteil der Erstwohnungen in den Mischgebäuden der verschiedenen Gemeindegrössenklassen, 1980 und 1990



© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen*

Die Untersuchungen lassen darauf schliessen, dass offensichtlich die Differenzen zwischen den Gemeinden unterschiedlicher Grösse zwar nicht generell verschwinden, dass es jedoch - wie Grafiken 8 und 9 zeigen - zumindest zu einer Abschwächung bestimmter Besonderheiten kommt. Auch wenn die kleinen Gemeinden der privilegierte Ort für Einfamilienhäuser bleiben, so reduzieren sich doch die Unterschiede in den Anteilen der

Erstwohnungen in Mischgebäuden und reinen Wohngebäuden. Was die Quote der Erstwohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft, so erhöhte sie sich im Verlauf des vergangenen Jahrzehnts in grösserem Umfang in den kleinen als in den grossen Gemeinden.

Das stetige Wachstum des Anteils der Städter an der Wohnbevölkerung wird insbesondere im Rahmen der Periurbanisation und der Rurbanisation tendenziell von einer Nivellierung der Lebensweisen begleitet, was sich auch in der Nutzung des Baugrundes widerspiegelt.

Die «ausufernde Stadt»: Eine zunehmend aktuellere Realität

Die Grösse einer Gemeinde widerspiegelt nur teilweise ihren städtischen oder ländlichen, bzw. ihren zentralen oder peripheren Charakter. Wenn die wichtigen Städte im allgemeinen urbane Zentren sind, so können auch die mittelgrossen und kleinen Städte ein regionales Zentrum darstellen oder integriert sein in einen vorstädtischen Gürtel einer Agglomeration, der sich um ein grosses Zentrum gebildet hat. Auch wenn kleine Gemeinden (vor allem mit weniger als 2000 Einwohnern) oft ländliche Gemeinden sind, so stellt ein beträchtlicher Teil von ihnen (namentlich jene mit 2000 bis 5000 Einwohnern) periurbane Gemeinden dar, d.h. sie sind eingebettet in eine städtische Agglomeration.

Die Analyse über die Verteilung der Erstwohnungen nach Gemeindetypus wird deshalb die Untersuchung nach Gemeindegrösse vervollständigen. Sie zeigt bestimmte spezifische Merkmale der Gemeinden im Zusammenhang mit ihrer geographischen Lage, welche im Kontext der Thematik Zentrum - Peripherie von Interesse ist.

So zeigt diese Analyse, dass in den städtischen Hauptzentren der Anteil der Erstwohnungen in Mischgebäuden wächst, während er in den sekundären Zentren (kleine oder periphere Zentren) sinkt. Auch wenn seit 1980 eine zunehmende Vermischung der Raumnutzung Wohnen und andere Zwecke in den Gemeinden des vorstädtischen Gürtels stattgefunden hat, so ist sie dort nichtsdestoweniger gering (15% der Erstwohnungen befinden sich in Mischgebäuden, im Vergleich zu ca. 20% in den sekundären Zentren und 25-30% in den Hauptzentren). Dies erstaunt umso mehr, als sich in diesen Gemeinden Arbeitsplätze konzentrieren.

Diese Entwicklung reflektiert entweder eine wachsende Konzentration wirtschaftlicher Aktivitäten in den Hauptzentren, oder eine zunehmende funktionelle Bodenspezialisierung (zoning) in den sekundären Zentren und suburbanen Gemeinden oder eine Kombination dieser beiden Phänomene.

Sowohl in den periurbanen Gemeinden als auch in den agglomerationsnahen, ländlichen Kommunen zeigt sich das Wachstum in Form von Erstwohnungen, die sich in reinen Wohngebäuden, und insbesondere in Einfamilienhäusern, befinden. Der Anteil der Einfamilienhäuser ist in diesen Gemeinden hoch (über 40%) und seit 1980 stark im Ansteigen begriffen.

Das Voranschreiten der Periurbanisation, vor allem in Form von Einfamilienhäusern, ist unumstösslich. Dieses Phänomen wird von einem sukzessiven Absterben wirtschaftlicher Aktivitäten (landwirtschaftliche und handwerkliche Betriebe, Kleinhandel) sowie einem Wachstum des Pendelverkehrs begleitet. Diese Gemeinden befinden sich in zunehmender Abhängigkeit von den Zentrumsstädten, und dies umso mehr, als der wachsende Anteil der «Städter» seine Lebensweise dorthin importiert.

Der Fall der sogenannten Einheimischengemeinden mit hohem Wegpendleranteil ist bemerkenswert, da diese Gemeinden durch eine starke Rurbanisation gekennzeichnet sind. Die Vermischung von Wohnungen und Gewerbe ist stark im Rückgang begriffen. Der Anteil der Einfamilienhäuser ist in diesem Gemeindetypus am höchsten, nämlich 44,6% und gegenüber 1980 merklich im Ansteigen begriffen. Hingegen ist dort die Quote der Erstwohnungen in Mehrfamilienhäusern niedrig (15% im Jahre 1990), auch wenn gegenüber 1980 ein leichtes Wachstum stattgefunden hat (11%).

Die Rurbanisation zeigt sich im wesentlichen in Form einer steigenden Anzahl von Einfamilienhäusern, wie auch in der Umwandlung von ehemals gemischt genutzten Gebäuden in reine Wohngebäude.

Die Analyse über die Verteilung der Erstwohnungen nach Gebäudegrösse zeigt, dass der Anteil der sich in Mehrfamilienhäusern befindlichen Wohnungen in dem Masse sinkt, wie der städtische Charakter der Gemeinde schwindet. Der Unterschied ist besonders ausgeprägt zwischen suburbanen und periurbanen Kommunen. Die besonderen Merkmale der Gemeindetypen treten nicht nur in den vorherrschenden Gebäudetypen zutage, sondern auch in der Grösse dieser Gebäude.

Die «ausufernde Stadt», d.h. die städtische Agglomeration, bestehend aus einem Zentrum, in dem sich in zunehmendem Masse die Aktivitäten (insbesondere die Dienstleistungen) konzentrieren sowie einem suburbanen Gürtel und einem Kranz periurbaner Gemeinden, welche immer mehr lediglich dem Wohnen dienen (insbesondere in Einfamilienhäusern) ist immer noch aktuell, ja - sie gewinnt sogar noch an Bedeutung. Diese wachsende funktionelle Spezialisierung der verschiedenen Räume des städtischen Gebietes verstärkt deren Interdependenz und bringt in der Folge eine Erhöhung des Pendelverkehrs mit sich.

Regionale Unterschiede in den Merkmalen der Inhaber von Erstwohnungen

Beschreibung der Methode

Nachdem die Erstwohnungen zum Zeitpunkt des Jahres 1990 und deren Entwicklung seit 1980 im Hinblick auf ihre Anzahl, ihre Verteilung und ihre morphologischen Merkmale analysiert wurden, ist es an der Zeit, sich mit deren Bewohnern zu befassen. Die Analyse befasst sich mit der Verteilung der verschiedenen Typen von Erstwohnungen in den diversen ausgewählten soziodemographischen Kategorien und vergleicht die geographische Verteilung aller Erstwohnungen nach den verschiedenen Bewohnerkategorien (Durchschnitt). Im Zusammenhang mit dieser durchschnittlichen Verteilung werden die Begriffe Über- und Unterrepräsentation bestimmter sozialer Schichten eingeführt.

Alter und Nationalität

Auf gesamtschweizerischer Ebene besitzt nur ein kleiner Teil von jungen Leuten unter 25 Jahren (5%) eine Erstwohnung. Dieser Anteil ist bei den Ausländern (6%) ein wenig höher als bei den Schweizern (4,8%), da erstere oft frühzeitiger finanzielle Unabhängigkeit erlangen (kürzere Ausbildung, häufiger Zwang, alleine zu leben, Trennung von der im Heimatland verbliebenen Familie). Der Anteil der jungen Wohnungsinhaber ist in den städtischen Gebieten höher als in den ländlichen Regionen: Ein recht grosser Teil besteht aus Personen, die in Ausbildung stehen und deshalb in den Städten leben.

Die unter 30-jährigen Inhaber von Einfamilienhäusern sind stark unterrepräsentiert, sie stellen nur 3,5% dieser Inhaber dar. Da das Einfamilienhaus in ländlichen Regionen leichter «erschwinglich» ist, ist ihr Anteil dort jedoch etwa grösser als in städtischen Gebieten.

Demgegenüber sind die Personen zwischen 30 und 64 Jahren unter den Besitzern von Einfamilienhäusern eindeutig überrepräsentiert: 71,3% der Einfamilienhäuser werden von Personen dieser Altersklassen bewohnt, während ihr Anteil im Vergleich zur Gesamtheit der Wohnungsinhaber lediglich 63% beträgt.

Unter den Besitzern von Einfamilienhäusern - und insbesondere bei den Häusern mit zwei Wohnungen - sind auch die Personen im Alter von 65 und mehr Jahren überrepräsentiert. Auffallend ist in den grossen Städten die starke Präsenz der Personen von 80 Jahren und mehr bei den Inhabern dieser zwei Wohnungstypen. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass der grösste Teil dieser Erstwohnungen vor 1947 erbaut wurde und dass diese offensichtlich noch in hohem Masse von ihrem ersten Inhaber bewohnt werden.

Was die ausländische Bevölkerung betrifft, so ist diese hauptsächlich in den Städten konzentriert, also dort, wo auch eine Konzentration der Arbeitsplätze zu verzeichnen ist: In den Städten mit 100'000 Einwohnern und mehr wird fast ein Viertel der Erstwohnungen von einem ausländischen Inhaber bewohnt, in den Gemeinden mit weniger als 2000 Einwohnern ist es hingegen nur ein Zehntel.

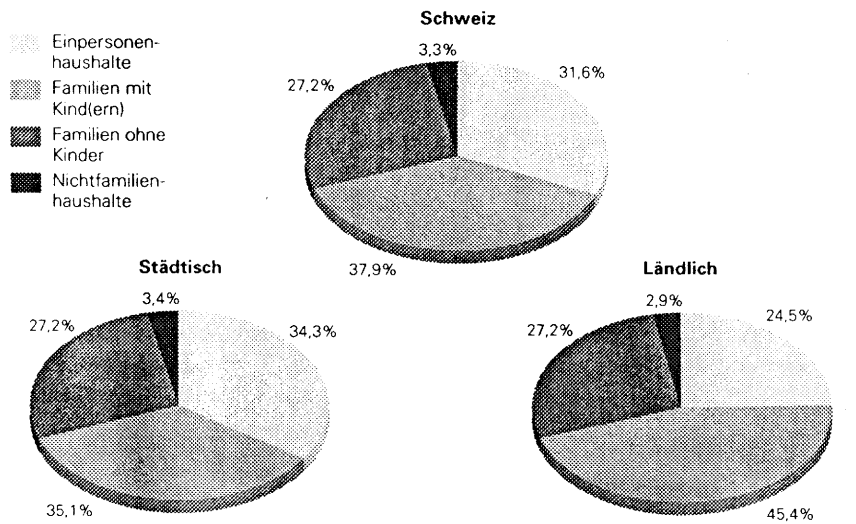
Haushaltstypen

Die Ein-Personenhaushalte belegen einen grossen Teil (dieser wächst mit zunehmender Alterung der Bevölkerung) der Erstwohnungen. Auf gesamtschweizerischer Ebene werden 30% der Erstwohnungen von Personen in Ein-Personenhaushalten bewohnt. Ihr Anteil ist in den städtischen Gebieten höher (34,3%) als in ländlichen Regionen (24,5%). Diese Quote ist insbesondere in den Städten mit 100'000 Einwohnern und mehr sehr gross, wo dieser Haushaltstyp mehr als die Hälfte aller Wohnungsinhaber umfasst.

Dagegen belegen die Mehrpersonenhaushalte - und insbesondere die Familienhaushalte - in den ländlichen Regionen einen grösseren Anteil der Erstwohnungen (72,6%) als in den städtischen Gebieten (62,3%). Der Anteil

der Haushalte mit Kindern beträgt in ländlichen Gebieten 45,4% gegenüber 35,1% in städtischen Zonen *(Grafik 10)*. Der Anteil der Familien mit Kindern ist umso geringer, je grösser die Gemeinde ist: So belegt dieser Haushaltstyp 23,5% der Wohnungen in den Städten mit 100'000 Einwohnern und mehr, während ihr Anteil in den Gemeinden mit weniger als 1000 Einwohnern 47% beträgt (d.h. fast die Hälfte des Totals der Erstwohnungen).

Grafik 10: Prozentualer Anteil der dauernd bewohnten Wohnungen nach Haushaltstyp, 1990
Gesamtschweiz, städtische und ländliche Gebiete



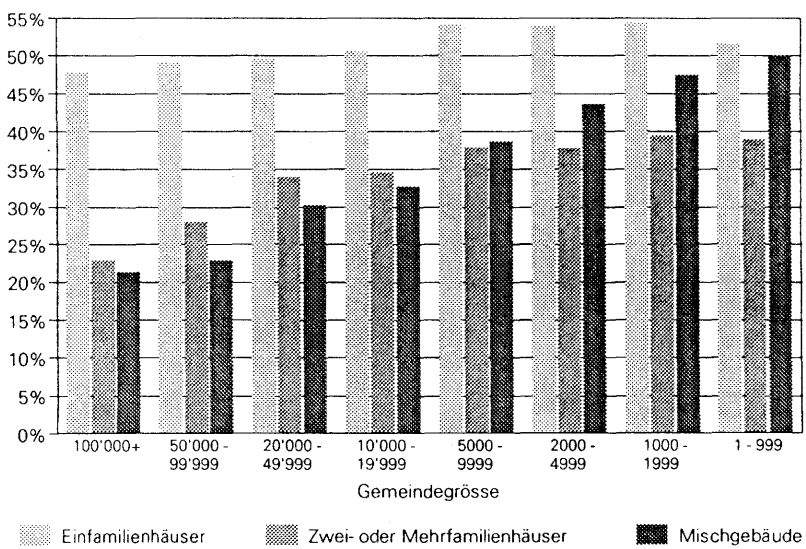
© Bundesamt für Statistik

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

In allen Regionen und in allen Gemeindekategorien wird die grosse Mehrzahl der Erstwohnungen von Familienhaushalten bewohnt: Auf gesamtschweizerischer Ebene beträgt ihr Anteil an diesem Wohnungstypus 83,7%, jener der Haushalte mit Kindern beläuft sich auf über die Hälfte (52,7%). Der Ausdruck «Familienhaus» ist somit mehr denn je gerechtfertigt! In kleinen Gemeinden ist dieser Anteil besonders gross.

Auch bei Mischgebäuden beeinflusst die Grösse der Gemeinde den Anteil der Erstwohnungen, die von Familien mit Kindern bewohnt werden, entscheidend: In den grossen Städten wird nur ein geringer Teil (ca. 20%) dieser Wohnungen von Familien mit Kindern bewohnt, in den Gemeinden mit weniger als 1000 Einwohnern sind es hingegen 50%. Dies ist darauf zurückzuführen, dass gemischte Gebäude sich häufig an zentralen Lagen befinden (Stadtzentren, Quartierszentren oder stark befahrene Hauptstrassen) und nicht die Lebensbedingungen bieten, die Familien mit Kindern suchen. Dagegen sind die Dorfkerne «lebbarer», und die Mischgebäude bestehen oft aus einzelnen Wohnungen, welche in landwirtschaftliche oder gewerbliche Aktivitäten eingebunden sind und über die gesamte Gemeinde verstreut liegen.

Grafik 11: Prozentualer Anteil der von Familien mit Kindern bewohnten Wohnungen in den verschiedenen Gebäudetypen, nach Gemeindegrösse



© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Sozio-professionelle Kategorien

Die «oberen» sozio-professionellen Kategorien (oberstes Management, freie Berufe, andere Selbständige, oberes Kader) sind unter den Inhabern von Einfamilienhäusern stark übervertreten: Ihr Anteil beträgt 32%, während sie hingegen nur 20,6% aller Wohnungsinhaber darstellen. Beinahe die Hälfte (44,3%) der Wohnungsinhaber, die zur Kategorie des obersten Managements und der freien Berufe gehören, bewohnen ein Einfamilienhaus.

Diese Überrepräsentation ist in städtischen Gebieten ausgeprägter als in ländlichen Regionen. Sie ist es insbesondere in den Städten mit 10'000 bis 99'999 Einwohnern. In den kleineren Gemeinden ist das Einfamilienhaus populärer, d.h. für grössere Bevölkerungsschichten erreichbar. In den Städten mit 100'000 Einwohnern und mehr werden die wenigen Einfamilienhäuser zu einem grossen Teil von Rentnern bewohnt: Für über ein Drittel ist dies der Fall.

Auch die «anderen Selbständigen» sind unter den Inhabern von Wohnungen, die sich in gemischten Gebäuden befinden, überdurchschnitttlich vertreten: Ihre Quote beträgt 16,6%, während sich diese am Total der Erstwohnungsinhaber nur auf 9,2% beläuft. Diese «anderen Selbständigen» stellen in ländlichen Regionen einen weitaus grösseren Anteil dar als in städtischen Gebieten, insbesondere in Mischgebäuden und in kleinen Gemeinden. Diese Tatsache erklärt sich aus dem Umstand, dass in ländlichen Regionen ein hoher Anteil von Bauern und anderen landwirtschaftlichen Berufen im allgemeinen auch das Gebäude bewohnt, das ihnen für ihre erwerbsmässigen Aktivitäten dient. In städtischen Gebieten hat etwas weniger als 1/3 der Selbständigen ihre Wohnung in einem gemischten Gebäude, in ländlichen Regionen beträgt diese Quote über die Hälfte (51,7%).

Die oberen Kader und Angestellten sind in den städtischen Gebieten unter den Inhabern von dauernd bewohnten Wohnungen besser vertreten als in ländlichen Regionen (in städtischen Gebieten betragen ihre Anteile 9,9%, bzw. 13,8%, in den ländlichen Regionen 6,4%, bzw. 9,1%). Der Grund für diesen Tatbestand liegt in der städtischen Konzentration der öffentlichen und privaten Dienstleistungen.

Der Anteil der Facharbeiter unter den Inhabern von Erstwohnungen ist dagegen in ländlichen Regionen höher (12,2%) als in städtischen Gebieten (9%). In Städten von 100'000 Einwohnern und mehr ist er besonders klein (6,2%).

Er steigt in dem Masse, wie die Grösse der Gemeinde sinkt. Diese Zahlen dürften die Tatsache widerspiegeln, dass sich tendenziell immer mehr Unternehmen in den Regionen und peripheren Gemeinden niederlassen.

Die ungelernten Arbeiter sind unter den Inhabern von Erstwohnungen besser in den grossen Städten (wo sie leichter eine Erwerbsarbeit finden) als in den kleinen Gemeinden vertreten. In den Mischgebäuden der städtischen Gebiete sind sie überrepräsentiert. Diese befinden sich häufig in Lagen, die weniger für Wohnzwecke geeignet sind.

In Ausbildung stehende Personen und solche, die im eigenen Haushalt arbeiten, stellten 1990 nur einen marginalen Anteil unter den Wohnungsinhabern dar (ca. 1% je). Zu diesen müssen auch noch die Erwerbslosen gezählt werden (ca. 1%). Aufgrund der Verschlechterung der Wirtschaftslage seit 1990 dürfte sich ihr Anteil bis heute beträchtlich erhöht haben.

Bewohnertypus

Ein hoher Eigentümeranteil (über 80%) ist vor allem unter den Inhabern von Einfamilienhäusern vorzufinden, wie auch unter den Bewohnern in gemischten Gebäuden, die nur eine einzige Wohnung beherbergen (beinahe 3/4). Für alle Gebäudetypen gilt, dass in ländlichen Regionen der Anteil der Eigentümer höher ist als in städtischen Gebieten.

Bei den Erstwohnungen in Mehrfamilienhäusern ist nur ein kleiner Teil (10,0%) der Inhaber auch Eigentümer. In den Mischgebäuden mit mehreren Wohnungen ist der Anteil der Wohnungseigentümer jedoch der geringste. Dies zeigt wiederum die geringe Attraktivität von Wohnungen in diesem Gebäudetypus (zurückzuführen auf ihre häufig zentrale Lage, die Lärm und Verkehrsbelästigungen mit sich bringt).

Die Grösse der Gemeinde beeinflusst stark das Verhältnis Wohnungsinhaber/Eigentümer. Es ist umso grösser, je kleiner die Gemeinde ist. So beträgt in den Städten mit 100'000 Einwohnern und mehr dieser Anteil 7% und steigt auf mehr als 60% in den Gemeinden mit weniger als 1000 Einwohnern.

Auffallend ist, dass in den periurbanen und den agglomerationsnahen ländlichen Gemeinden der Anteil der Eigentümer unter den Wohnungsinhabern

beträchtlich ist. Dies betrifft im übrigen alle Gebäudetypen. Eine häufige Begleiterscheinung der Periurbanisation und Rurbanisation ist der Zugang zu Eigentum.

Synthese und Schlussfolgerungen

Verstärkung der Periurbanisations- und Rurbanisationstendenzen

Die Ergebnisse der vorliegenden Analyse bestätigen die Hypothese einer tendenziellen «Rückkehr in die Stadt» nicht, die, wenn überhaupt, höchstens auf einige bestimmte Haushaltstypen zutreffen würde (Ledige, junge Paare, Familien mit erwachsenen Kindern, ältere Personen). Wenn es zutrifft, dass das städtische Milieu, und insbesondere die grossen Städte, für Ein-Personenhaushalte und in bestimmter Weise auch für ältere Personen, Ausländer und junge Leute attraktiv ist, so hat doch im vergangenen Jahrzehnt das höchste Wachstum an Erstwohnungen in den kleinen, d.h. periurbanen und ländlichen Gemeinden stattgefunden. Es ist deshalb nicht möglich, von einer allgemeinen Tendenz einer Rückkehr in die Stadt zu sprechen. Nach einer Phase des demographischen Rückgangs zugunsten suburbaner und periurbaner Gebiete fand in zahlreichen Schweizer Städten zwischen 1980 und 1990 ein Bevölkerungswachstum statt. Diese Zunahme ist jedoch eher mit der Tatsache in Verbindung zu setzen, dass sich insbesondere junge Leute und Einwanderer zuerst einmal in den Städten niederlassen als mit einer Rückkehr der periurbanen Bewohner in die Stadt. Kein Zweifel besteht darüber, dass die periurbanen und ländlichen Gemeinden für Familien mit Kindern bei weitem attraktiver sind als die Städte. Was die älteren Personen anbetrifft, so lässt ihr hoher Anteil in den touristischen Gemeinden und Regionen darauf schliessen, dass ein grosser Teil von ihnen sich nach der Pensionierung auch in diesem Gemeindetypus niederlassen wird. Die These verschiedener Autoren,[1] dass die Stadt immer mehr und mehr als Ort der Arbeit gesehen wird, während als Wohn- und Erholungsraum eher eine ruhige und naturnahe Umgebung gesucht wird, scheint hier bestätigt zu werden.

[1] Vgl. insbesondere «Habitations parcimonieuses en sol et aspirations résidentielles». Bericht Nr. 17, NFP «Boden». Bern-Liebefeld, 1988.

Andere Gebäudenutzung und funktionelle Vermischung

Die «ausufernde Stadt» ist aktueller denn je. Im vergangenen Jahrzehnt hat sich der Anteil der Erstwohnungen in gemischten Gebäuden in den Städten erhöht, und zwar in zunehmendem Masse mit steigender Grösse der Stadt. Dagegen ist sie in den kleinen Gemeinden gesunken, umso mehr, je kleiner die Gemeinde ist. In diesen kleinen Gemeinden sind zwischen 1980 und 1990 zahlreiche Wechsel in der Gebäudenutzung festzustellen, die zu einem Anstieg der Erstwohnungen in reinen Wohngebäuden führten.

Die funktionelle Vermischung scheint immer mehr ein Charakteristikum der Zentren zu werden: Dort sind sowohl die Arbeitsplätze als auch die öffentlichen und privaten Dienstleistungen konzentriert. Die periurbanen und ländlichen Gemeinden entwickeln sich hingegen zunehmend zu privilegierten Wohnorten. Diese Tendenz dürfte sich im Verlauf der nächsten Jahre noch verstärken, zusammen mit einer Verallgemeinerung der städtischen Lebensweise und einer immer häufigeren Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben in den ländlichen Regionen. Nur eine entschiedene Raumplanungspolitik könnte dieser Entwicklung gegensteuern.

Rückkehr in die Stadt: Ein erstrebenswertes Ziel?

Es ist nicht zu leugnen, dass das Voranschreiten der Periurbanisation und Rurbanisation unter Raumplanungsaspekten mit zahlreichen Unannehmlichkeiten verbunden ist. Es genügt, in diesem Zusammenhang, nur einige wenige anzuführen, wie zum Beispiel die Verschandelung der Landschaft durch den Verlust lokaler und regionaler Eigenheiten (insbesondere die Verschandelung des Baugrundes), die Kosten für die dieser Entwicklung entsprechenden Infrastruktur, der Anstieg des Pendelverkehrs, d.h. des motorisierten Verkehrs sowie die allgemeinen Schäden, die dem Kulturland und der natürlichen Umwelt zugefügt werden. In den Untersuchungen über die periurbane Bevölkerung stehen diese an vorderster Front hinsichtlich der Vertrautheit mit diesen Unannehmlichkeiten und der Klagen darüber.

Die Studien, die sich mit neuen Wohnmodellen im urbanen Raum beschäftigen, zeigen, dass die Periurbanisation (die in erster Linie ein Phänomen der Familienhaushalte ist) eine Ablehnung darstellt, jedoch nicht der Stadt als solcher, sondern der Wohnbedingungen in diesem Raum. «La volonté et le plaisir d'habiter en ville sont réels quand les moyens mis en oeuvre prennent en

compte les exigences des familles».[1] Auch wenn die Rückkehr in die Stadt gegenwärtig nicht Realität ist, so könnte sie doch für die Zukunft ein Ziel der Raumplanung sein. Eine grössere Verbreitung von neuen städtischen Wohnmodellen sollte zur Restrukturierung und qualifizierten Verdichtung von städtischen Quartieren führen. Namentlich verdichtete Wohnsiedlungen, die die Vorteile gemeinsamen und individuellen Wohnens in sich vereinen, wären zweifellos ein Schritt in diese Richtung.

[1] «Der Wille und das Vergnügen, in der Stadt zu wohnen, sind dann real, wenn die eingesetzten Mittel den Bedürfnissen von Familien Rechnung tragen».
(NFP «Boden», Bericht 17, 1988).

Was ist eine verdichtete Wohnsiedlung?

Die verdichtete Wohnsiedlung ist eine Wohnform, die seit den 70er Jahren in der deutschen Schweiz in Mode ist; in der Welschschweiz hat sie erst kürzlich (in den 80er Jahren) Verbreitung gefunden. Sie ist das Produkt der neueren Themen der Raumplanung (nachhaltige Bodennutzung, Umweltschutz, qualitative Verstädterung) und versucht, die Vorteile des gemeinsamen Wohnens mit jenen des individuellen Wohnens zu vereinen, wobei einer bestimmten Form des gemeinschaftlichen Lebens und einer Mischung der Funktionen der Vorzug gegeben wird.

Auch wenn die Definitionen für die verdichtete Wohnsiedlung je nach Autor geringe Unterschiede aufweisen, so ist es doch möglich, auf der Basis der Arbeiten, die sich mit diesem Thema befassen, eine Liste der wichtigsten Kriterien aufzustellen:

- Die Anordnung der Bauten: Traditionellerweise erfolgt eine Bebauung parzellenweise. Zu Beginn dieses Jahrhunderts sind im Rahmen der Bewegung für gesundes Bauen Nutzungsdichten und Ausbaugrade für einzelne Parzellen sowie Grenzabstände und Gebäudeabstände eingeführt worden, was zur Verbreitung der Streubauweise geführt hat, ausser in den Städten, wo die geschlossene Bauweise die Regel geblieben ist.

  Bei den ersten Experimenten mit verdichteten Wohnsiedlungen wurden die Bauten häufig im Widerspruch zu den geltenden Baubestimmungen erstellt. Heutzutage ist diese Verdichtung im allgemeinen erlaubt, sie setzt jedoch eine Flurbereinigung voraus und/oder die Ausarbeitung eines Arealüberbauungsplanes (Quartierplanung).

- Der Gebäudetypus der verdichteten Bauweise: Im allgemeinen handelt es sich um Einfamilienhäuser, die über einen privaten Aussenraum (Garten) verfügen, aber um einen gemeinschaftlichen Raum gruppiert sind und manchmal über gemeinschaftliche Einrichtungen verfügen (z.B. Parkplatz, Waschküche, Versammlungsräume, Spiel- oder Bastelräume, usw.). Es kann sich jedoch auch um kleine Mietshäuser handeln oder um Häuser im Stockwerkeigentum, deren Wohnungen gegenüber den üblichen Wohnsiedlungen verschiedene Vorteile bieten (insbesondere hinsichtlich Intimität und Unabhängigkeit). Von daher kommt die Unterscheidung der in diesem Kapitel verwendeten Begriffe «Einfamilienhaus-Siedlung mit

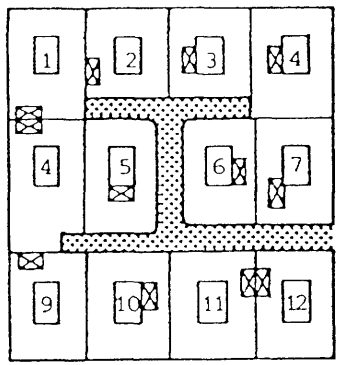
gemeinschaftlichen Einrichtungen» (EFH-Siedlung) und «Mehrfamilienhaus-Siedlung mit individuellem Freiraum» (MFH-Siedlung) (NFP «Boden». Bericht 17, 1988). Die Einfamilienhaus-Siedlung mit gemeinschaftlichen Einrichtungen bietet bestimmte Vorteile der Mehrfamilienhaus-Siedlung (Verbilligung des Baugrundes und der Energie, Kontaktmöglichkeiten, gegenseitige Hilfe, Möglichkeiten des Gemeinschaftslebens), wie auch die Mehrfamilienhaus-Siedlung mit individuellem Freiraum Vorteile des Einfamilienhauses aufzuweisen hat: individuellere Grundrissgestaltung, Ausdehnung des privaten Aussenraumes (Garten, Terrasse), «menschliche Dimension».

In beiden Fällen sind die Eigentumsformen häufig - aber nicht zwingend - verschieden. Im Fall der Einfamilienhaus-Siedlung mit gemeinschaftlichen Einrichtungen sind die Wohneinheiten oft vollständig in Eigentümerhand, und die Gemeinschaftsräume stellen Miteigentum oder Genossenschaftseigentum dar. Im Falle der Mehrfamilienhaus-Siedlung sind die Wohnungen Stockwerkeigentum, Eigentum der Genossenschaft oder in Miete, mit dem Recht auf Nutzniessung der Gemeinschaftsräume (enthalten im Preis des Stockwerkeigentums oder im Mietpreis).

- Dieser Wohntypus versucht, die Vorteile des individuellen und des gemeinschaftlichen Wohnens zu vereinen, was die Begriffe «intermediäres Wohnen» und «espace tampon» erklärt, die in diversen Definitionen verwendet werden.

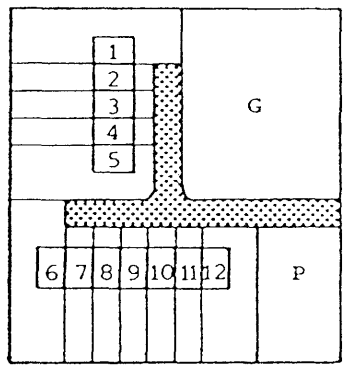
- Bei der nachhaltigen Bodennutzung handelt es sich im Grunde genommen um ein ökologisches Anliegen: Die verdichtete Bauweise ermöglicht durch die niedrigen und nahe beieinanderliegenden Häuser (relativ hoher Ausbaugrad) eine intensivere Bodennutzung als die Einfamilienhaus-Streusiedlungen (ohne Abstriche bei der Lebensqualität). Und häufig ist der Nutzenindex genauso hoch wie in den Quartieren mit kleinen Mietshäusern (mit einer höheren Lebensqualität).

  Die verdichtete Bauweise erlaubt, Flächen in grossem Umfang einzusparen und gemeinschaftlicher Nutzung zuzuführen. Sie ermöglicht auch die Rationalisierung von Einrichtungen (Infrastruktur) sowie Energiesparmassnahmen und damit letztendlich, die Bau- und Unterhaltskosten zu senken.



Alleinstehende Einfamilienhäuser

⊠ Einzelgaragen



Aneinandergebaute Einfamilienhäuser

P: gemeinsamer Parkplatz
G: gemeinsame Aussenräume (Garten, Spielplatz, usw.)

Quelle: «Verdichtete Wohn- und Siedlungsformen». Schriftenreihe Wohnungswesen Nr. 27. Bern 1983

- Gemeinschaftsräume: Die verdichtete Bauweise erlaubt die Einrichtung grosser, gemeinschaftlich genutzter Räume. Dem Konzept der verdichteten Wohnsiedlung liegt im allgemeinen auch die Idee zugrunde, soziale Kontakte zu begünstigen und damit eine bestimmte Form gemeinschaftlichen Lebens. Gemäss der ASPAN-Broschüre ermöglicht die verdichtete Bauweise, «de vivre avec les autres et non seulement à côté des autres».[1]

  Gleichwohl steht diese Idee vom gemeinschaftlichen Leben im Einklang mit dem Schutz der Privatsphäre, dank der Übergangsräume und der qualitativen externen Ausdehnung einer jeden Wohnung, die so bewirtschaftet werden, dass sie die Privatsphäre respektieren.

- Polyfunktionalität: Eine andere, dem Konzept der verdichteten Wohnsiedlung zugrundeliegende Idee ist die Absicht, die Monofunktionalität der Wohnquartiere zu bekämpfen, sie durch öffentliche Aktivitäten und Einrichtungen zu beleben, ja, sogar «de retrouver l'art de vivre d'autrefois par la juxtaposition de l'habitation et du lieu de travail» (ASPAN, 1986).[2]

---

[1] «Mit den Anderen und nicht nur neben den Anderen zu leben». (ASPAN 1986).

[2] «Die frühere Lebensweise wiederzufinden, indem Wohnen und Arbeiten räumlich vereint werden».

- Ganzheitliches Konzept: Das Konzept der verdichteten Wohnsiedlung ist ganzheitlich, jedes Element trägt zur Kohärenz des Ganzen bei. Architektonische Harmonie und urbanistische Qualität bilden die Ziele. Die verdichtete Wohnsiedlung wird deshalb häufig als ein Heilmittel gegen die verstreute und heterogene Bauweise der Jahre 1950-1960 angesehen.
- Organisation und Unterhalt: Die verdichtete Wohnsiedlung zeichnet sich oft durch eine breite Teilnahme der Bewohner (egal ob Eigentümer oder Mieter) an den Entscheidungen betreffend die Organisation des Quartierlebens sowie die gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen aus. Nicht selten beteiligen sich die Bewohner sogar an der Ausarbeitung des Konzepts der verdichteten Wohnsiedlung (z.B. Les Pugessies in Yverdon).

Diese Liste der Merkmale der verdichteten Wohnsiedlung erlaubt eine synthetische Definition dieses Siedlungstyps:

Die verdichtete Wohnsiedlung bedeutet verdichtete Bauweise, die eine angemessene Bodennutzung erlaubt. Die Verdichtung ermöglicht die Schaffung öffentlicher Räume, die von den Bewohnern für gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden können. Gleichzeitig wird durch die Erweiterung von privaten Aussenräumen und halböffentlichen Zwischenräumen die Privatsphäre respektiert.

Dieser Siedlungstyp versucht, die Vorteile des Einfamilienhauses mit jenen der Mehrfamilienhaus-Siedlung zu vereinen und die Monofunktionalität der Wohnquartiere durch die Integration wirtschaftlicher Aktivitäten (Werkstätten, Büros, Handel) und öffentlicher Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten) zu bekämpfen.

Die verdichtete Bauweise bedient sich Einfamilienhäuser oder kleiner Wohngebäude von in der Regel maximal 4 Geschossen.

Die verdichtete Wohnsiedlung basiert auf einer ganzheitlichen Konzeption, die eine harmonische Architektur und eine angemessene Integration in die Umwelt anstrebt.

Warum das Interesse an der verdichteten Wohnsiedlung?

Die Kapitel «Aktuelle Zusammensetzung des Gebäudebestandes» und «Regionale Unterschiede in der Verteilung der Erstwohnungen» der vorliegenden Studie zeigten einen starken Anstieg der Einfamilienhäuser zwischen 1980 und 1990: Die Einfamilienhäuser stellten 1990 über die Hälfte (53,8%) des Gebäudebestandes dar und mehr als ein Fünftel (21,3%) aller Erstwohnungen (dauernd bewohnte Wohnungen) in der Schweiz.

Es ist anzunehmen, dass die starke Zunahme der Anzahl und des Anteils der Einfamilienhäuser zu einem guten Teil in Form von Eigenheimen in verdichteter Bauweise erfolgte. Diese Vermutung kann jedoch nicht bewiesen werden, da die Volkszählung keine Unterscheidung zwischen verstreuten und verdichteten Einfamilienhäusern vornimmt. Was die Verbreitung dieses Siedlungtypus betrifft, so dürften die regionalen Unterschiede recht hoch sein.

Ohne ein grosses Risiko einzugehen, sich zu irren, kann die Hypothese aufgestellt werden, dass dieser Siedlungstyp in der deutschsprachigen Schweiz mehr Verbreitung gefunden hat als in der Welschschweiz, wo er mit Verspätung in Erscheinung trat. Die Schwierigkeit für diese Studie, verdichtete Wohnsiedlungen in der französischsprachigen Schweiz zu finden, die vor 1980 erbaut wurden und die sich zudem noch in solchen Gemeinden befanden, die in die Geokodierung 1980 (Hektarauswertung der Volkszählung und Wohnungserhebung) einbezogen worden waren, beweist es. Er dürfte auch in städtischen Gebieten verbreiteter sein als in ländlichen Regionen, wo sich die Bodenknappheit weniger bemerkbar macht.

Die verdichtete Wohnsiedlung ist keine ideologiefreie Wohnform. Ihre Konzeption wird nicht nur von einfachen Überlegungen bezüglich der wirtschaftlichen Verwendung von Grund und Boden sowie der Rationalisierung von Einrichtungen, und damit von Kostenreduktionen, geleitet. Ihrem Selbstverständnis entsprechen ebenso ökologische Anliegen und das Streben nach neuen, d.h. gemeinschaftlicheren Lebensformen. Letztendlich ist es ein sozialpolitisches Projekt. Die ASPAN-Broschüre (ASPAN, Bern, 1986) zu diesem Thema illustriert diese Anliegen sehr gut: Gemäss seinen Autoren ermöglicht die verdichtete Wohnsiedlung, «in Harmonie mit der Natur zu leben», «sich mit der eigenen Wohnung zu identifizieren» und «in Mannigfaltigkeit und Verschiedenheit wieder zusammenzuleben».

Welche Bewohner sind in diesem Siedlungstyp vorzufinden? Sagt er bestimmten Haushaltstypen, bestimmten sozio-professionellen Kategorien und bestimmten Altersgruppen mehr zu als anderen? Bringt er eine besondere Bindung der Bewohner mit sich? Die vorliegende Studie hat sich die Beantwortung einiger dieser Fragen zum Ziel gesetzt. Dies ist möglich dank der statistischen Analyse einer Stichprobe von mehreren verdichteten Wohnsiedlungen sowie des Vergleichs mit konventionellen Siedlungsmodellen. Datenbasis sind die Gebäude- und Wohnungserhebungen von 1980 und 1990.

Vorgehen

Um im Rahmen dieser Studie die verschiedenen Fragen zu den verdichteten Wohnsiedlungen beantworten zu können, erschien es angebracht, einerseits die zwischen 1980 und 1990 erfolgte Entwicklung der sozio-demographischen Zusammensetzung einiger verdichteter Wohnsiedlungen zu verfolgen und andererseits für das Jahr 1990 über eine etwas grössere Stichprobe von verdichteten Wohnsiedlungen zu verfügen, was einen sozio-demographischen Vergleich mit anderen Siedlungstypen ermöglichen sollte.

Die Vorgehensweise war folgendermassen:

- Analyse von 2 «Einfamilienhaus-Siedlungen mit gemeinschaftlichen Einrichtungen»: «Wattenbühl» in Oberrieden und «Sternen» in Birmensdorf. Beide Siedlungen liegen in periurbanen (reichen) Gemeinden der Region Zürich.
- Analyse von 3 «Mehrfamilienhaus-Siedlungen mit individuellem Freiraum»: «Grangette» in Lausanne, «Maghetti» in Lugano und «Les Pugessies» in Yverdon. Diese drei Beispiele liegen in städtischen Zentren.
- Analyse einer gemischten Wohnsiedlung, d.h. Verdichtung von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Es handelt sich hierbei um «Aumatt» in Wohlen, eine periurbane Gemeinde in der Region Bern. Dieses Beispiel ist neben «Maghetti» die einzige verdichtete Wohnsiedlung, die eine bestimmte Mischung der Funktionen (von Wohnen und Arbeit) aufweist.
- Analyse von 2 «konventionellen» Siedlungen: ein Hochhausquartier, Tscharnergut in Bern, und eine Villen-Streusiedlung, Chailly in Lausanne. Auch diese beiden städtischen Quartiere weisen eine bestimmte funktionelle Mischung auf.

Was die vor 1980 erbauten Siedlungen betrifft, so befasst sich die Untersuchung mit ihrer Zusammensetzung von 1990 und ihrer Entwicklung zwischen 1980 und 1990. Im Falle von Maghetti, Aumatt und les Pugessies wird die Situation von 1990 untersucht, da ihr Bau erst nach 1980 erfolgte.

Die Analyse der 8 Siedlungen der Stichprobe zielt darauf ab, die wichtigsten Merkmale der Bewohner (Altersgruppen, Nationalität, Haushaltstypus, sozioprofessionelle Kategorie, Bewohnertypus und Wohndauer) sowie die wichtigsten morphologischen Merkmale der Siedlungen (Anzahl der Gebäude, Typus und Grösse der Gebäude , Wohnungsbestand, Wohnungsgrösse, Bau- und Renovationsperiode) zu untersuchen. Die Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt darüberhinaus noch die Wohnumgebung (städtisches oder ländliches Gebiet), den Typ und die Grösse der Gemeinde, die Miethöhe, aber auch Besonderheiten wie beispielsweise Bedingungen für subventionierte Wohnungen, soweit diese Daten vorhanden sind.

Die für diese Analyse benötigten Daten wurden vom BFS zur Verfügung gestellt und beruhen auf einer Ortsbestimmung auf Plan der Siedlungen, die in die Stichprobe einbezogen wurden sowie auf den geokodierten Ergebnissen der Volkszählung. Aus diesem Grunde kam die Auswahl der vor 1980 erbauten verdichteten Wohnsiedlungen vielmehr durch die Tatsache zustande, ob eine Gemeinde 1980 geokodiert worden war oder nicht (diese wurde damals nicht systematisch in allen Gemeinden durchgeführt) und weniger durch ein eigenständiges Interesse an diesen Siedlungen.

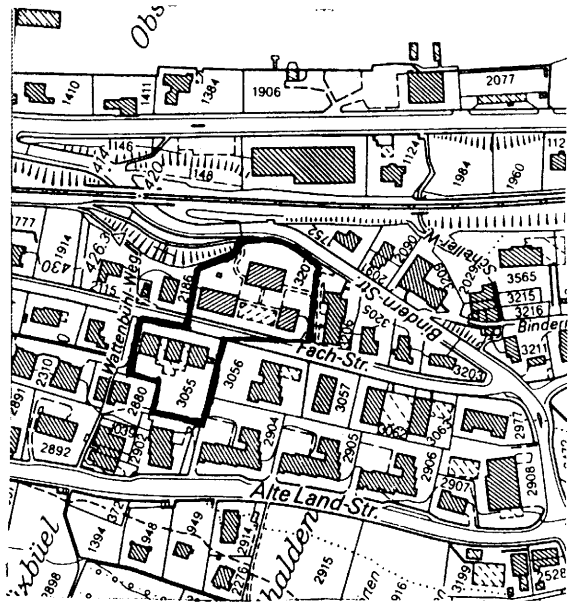
Analyse

Steckbriefe der untersuchten Siedlungen

Um die Gemeinsamkeiten und Differenzen zwischen den untersuchten Siedlungstypen darzustellen, wurde für jede Siedlung ein kurzer Steckbrief erstellt, der die wichtigsten Informationen enthält. Jeder Steckbrief wird vervollständigt durch einen Kartenauszug, der die räumliche Organisation dieser Siedlung sowie deren Einbettung in ihre Umgebung zeigt.

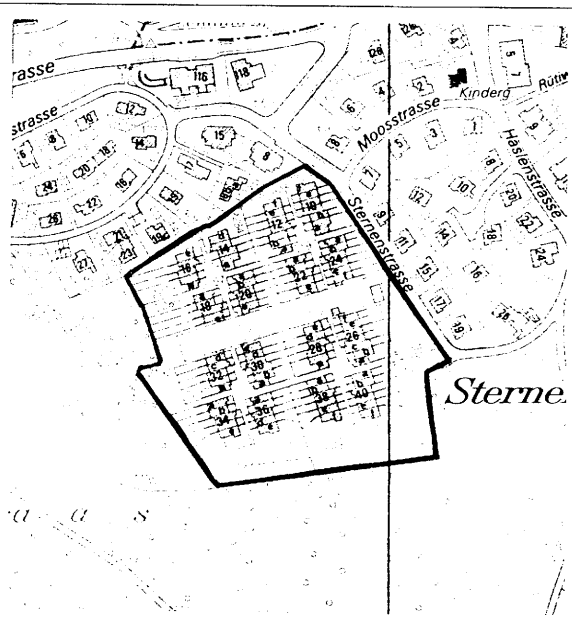
Wattenbühl
(Oberrieden, ZH)

Siedlungstyp:
EFH-Siedlung
Bauperiode:
1978
Anzahl Gebäude:
12
Anzahl Wohnungen:
14
Eigentumsart:
Eigentum



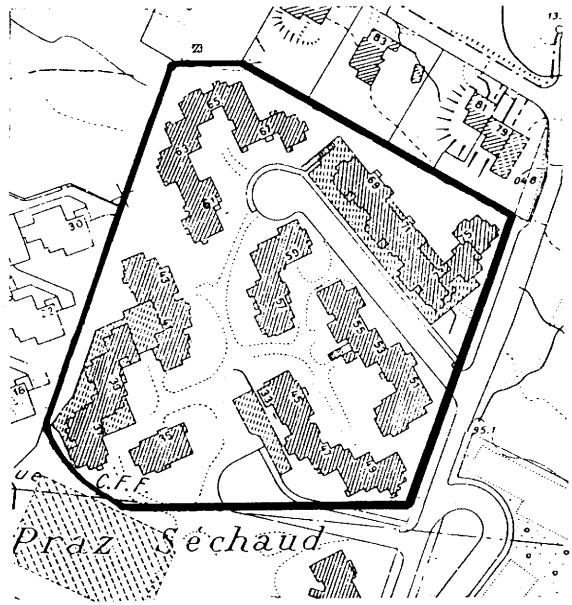
Sternen
(Birmensdorf, ZH)

Siedlungstyp:
EFH-Siedlung
Bauperiode:
1971-1986
(in 2 Etappen)
Anzahl Gebäude:
81
Anzahl Wohnungen:
81
Eigentumsart:
Eigentum



Grangette
(Lausanne, VD)

Siedlungstyp:
MFH-Siedlung
Bauperiode:
1976-1977
Anzahl Gebäude:
21
Anzahl Wohnungen:
149
Eigentumsart:
Miete / Genossenschaft

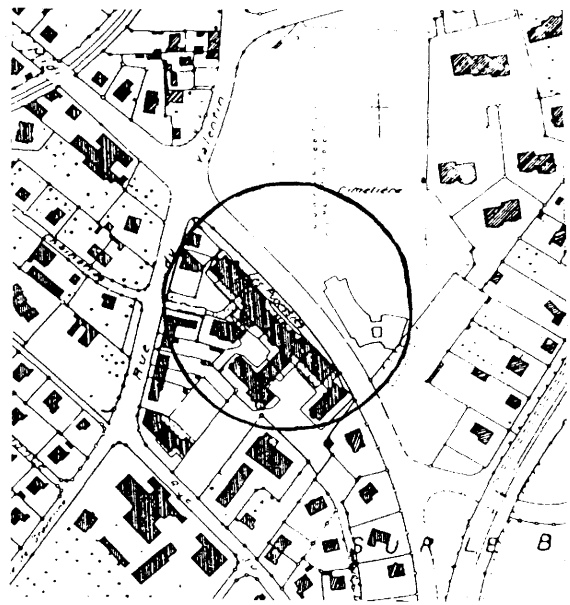


Maghetti
(Lugano, TI)

Siedlungstyp:
MFH-Siedlung
Bauperiode:
5 Gebäude vor 1920
(zwischen 1981 und
1985 renoviert)
1 Gebäude 1981-1985
Anzahl Gebäude:
6
Anzahl Wohnungen:
46
Eigentumsart:
Miete

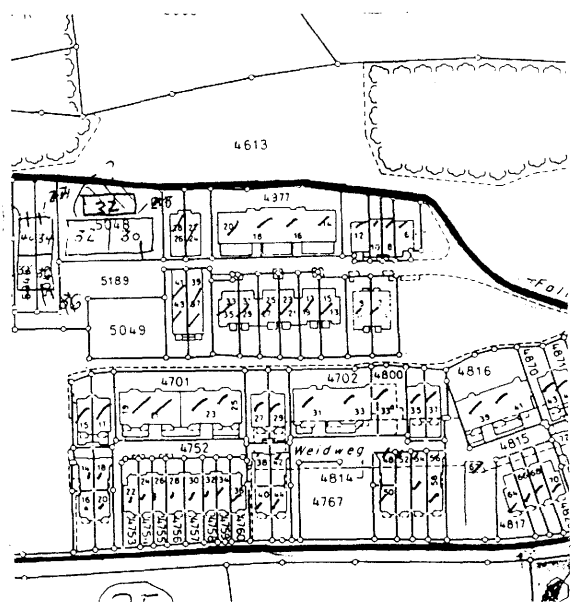
Les Pugessies (Yverdon, VD)

Siedlungstyp:
MFH-Siedlung
Bauperiode:
1981-1990
Anzahl Gebäude:
6
Anzahl Wohnungen:
57
Eigentumsart:
Stockwerkeigentum / Genossenschaft



Aumatt (Wohlen, BE)

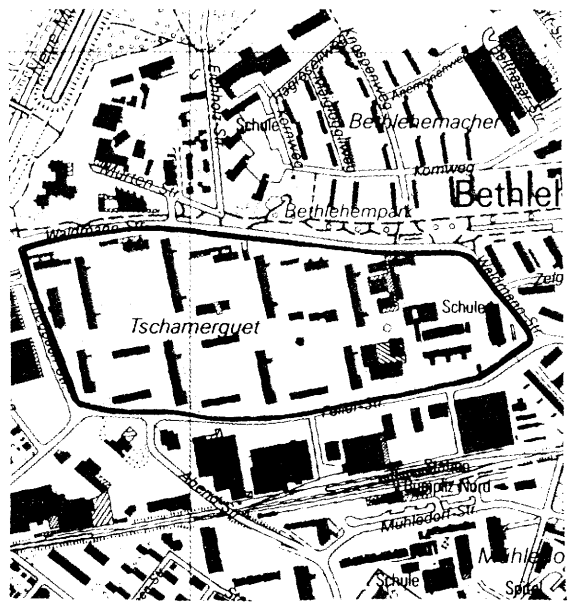
Siedlungstyp:
gemischt
Bauperiode:
1971-1990
(mehrere Etappen)
Anzahl Gebäude:
155
Anzahl Wohnungen:
227
Eigentumsart:
gemischt
(Eigentum / Miete / Genossenschaft)



Teil von Aumatt

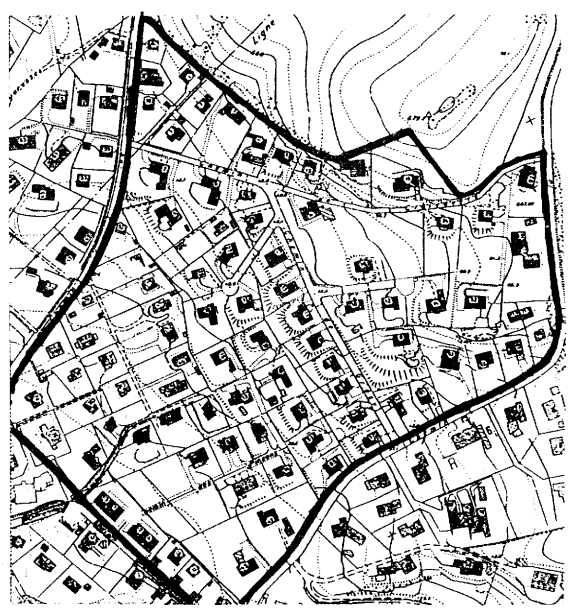
Tscharnergut (Bern, BE)

Siedlungstyp:
Kollektive Wohnsiedlung (Hochhaus)
Bauperiode:
1961-1970
(Renovation zwischen 1986 und 1990)
Anzahl Gebäude:
4
Anzahl Wohnungen:
399
Eigentumsart:
Miete / Genossenschaft



Chailly (Lausanne, VD)

Siedlungstyp:
Individuelle Wohnsiedlung (Villen-Streusiedlung) und einige kleine Miethäuser
Bauperiode:
1947-1990
(fast die Hälfte der Gebäude sind renoviert worden)
Anzahl Gebäude:
91
Anzahl Wohnungen:
275
Eigentumsart:
gemischt (Eigentum / Miete)



Analyse nach Haushalts- und Bewohnertypus

Der Vergleich der Anteile der Familien mit Kindern in diesen 8 Siedlungen *(Tabelle 3)* lässt darauf schliessen, dass die verdichteten Wohnsiedlungen (und insbesondere die Mehrfamilienhaus-Siedlungen mit indiv. Freiraum) in besonderem Masse den Bedürfnissen von Familien mit Kindern entsprechen. Sie stellen dementsprechend einen grossen Anteil der Haushalte dar. Was die Siedlung Wattenbühl betrifft, so ist aufgrund des geringen Wohnungsbestandes eine exakte Quotenangabe sehr schwierig. Es kann lediglich festgehalten werden, dass in dieser Einfamilienhaus-Siedlung mit gemeinschaftlichen Einrichtungen die Familien mit Kindern den grössten Anteil stellen (9 von 14).

Tabelle 3: Anteil der von Familien mit Kindern bewohnten Wohnungen in den untersuchten Siedlungen, 1980-1990 (in absteigender Rangfolge, 1990), in Prozent

Wohnsiedlung	Familien mit Kindern	
	1980	1990
1. Grangette (MFH-Siedlung)	84,6	83,7
2. Wattenbühl (EFH-Siedlung)	81,8	78,6
3. Aumatt (gemischt)	–	74,2
4. Pugessies (MFH-Siedlung)	–	73,2
5. Sternen (EFH-Siedlung)	60,0	47,5
6. Chailly (Villen)	48,1	39,2
7. Maghetti (MFH-Siedlung)	–	35,7
8. Tscharnergut (Hochhaus)	56,3	31,2
Durchschnitt Schweiz	–	38,0
Durchschnitt städtisches Gebiet	–	35,1

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Maghetti stellt eine Ausnahme unter den «Mehrfamilienhaus-Siedlungen mit indiv. Freiraum» dar: Familien mit Kindern machen dort nur etwas mehr als 1/3 aller Haushalte aus. Eine Erklärung dürfte in der Tatsache zu finden sein, dass die Siedlung im Stadtzentrum liegt, in einer Umgebung also, die im allgemeinen von Familien mit Kindern wenig geschätzt wird (und dies auch wenn die Wohnbedingungen angenehm sind). Hinzu kommt, dass in Maghetti der Anteil der Kleinwohnungen hoch ist. Fast 40% der Wohnungen bestehen aus 1 oder 2 Zimmern und ca. 62% aus 1 bis 3 Zimmern. Darüberhinaus sind die meisten Wohnungen alt - allerdings renoviert - und zu einem grossen Teil von betagten Personen bewohnt.

Am geringsten ist der Anteil der Familien mit Kindern im Tscharnergut, einer mietsubventionierten Hochhaussiedlung aus den 60er Jahren, die kürzlich renoviert worden ist. Zwischen 1980 und 1990 ist er beträchtlich zurückgegangen. Hatte die in diesem Zeitraum durchgeführte Renovation eine abschreckende Wirkung auf Familien mit Kindern, sei es aus Gründen einer Mieterhöhung oder aufgrund eines Anstieg des Bestandes an kleinen Wohnungen (effektiv haben 80% der Wohnungen nur 2 oder 3 Zimmer)? Oder einfacher, ist dieser Siedlungstyp immer weniger attraktiv für Familien mit Kindern?

Der Anteil der Familien mit Kindern ist übrigens in allen untersuchten Siedlungen in mehr oder weniger grossem Ausmass zwischen 1980 und 1990 zurückgegangen. Dieser Anteil ist in Grangette beinahe gleich geblieben und auch in Wattenbühl hat er sich nur wenig verringert. Was letztere betrifft, wie übrigens auch Sternen und Chailly, so lässt die Wohndauer der Bewohner (vgl. nachfolgenden Punkt) den Schluss zu, dass der Rückgang der Familien mit Kindern darauf zurückzuführen ist, dass diese erwachsen geworden sind. Der in diesen drei Siedlungen zwischen 1980 und 1990 gestiegene Anteil der Familien ohne Kinder bestätigt im übrigen diese Schlussfolgerung.

In Grangette, wo die Fluktuation der Bewohner recht hoch ist (beinahe die Hälfte der Inhaber hat eine andere Adresse als vor 5 Jahren), bleibt der Anteil der Familien mit Kindern mehr oder weniger stabil, denn in diesem Quartier, das den Bedürfnissen dieses Familientyps gut angepasst ist, werden die ausziehenden Familien durch andere Familien des gleichen Typus ersetzt. Es muss allerdings erwähnt werden, dass in dieser teilsubventionierten Wohngenossenschaft die Familienwohnungen (3 Zimmer und mehr) nur an Familien mit Kindern vermietet werden dürfen.

Auch wenn die aus einem Elternteil bestehenden Familien nur einen kleinen Teil aller Haushalte darstellen, so wächst ihr Anteil an der Gesamtheit der Familien laufend. Diese zwischen 1980 und 1990 stattgefundene Entwicklung ist besonders ausgeprägt in Grangette, wo sich der Anteil der alleinerziehenden Eltern verdreifacht hat. 1990 machten sie 22,4% aller Haushalte und 26,8% aller Familien mit Kindern aus. Noch höher ist die Quote der alleinerziehenden Eltern (gemessen am Total der Familien mit Kindern) im Tscharnergut (25%) und in Maghetti (1/3). Diesen drei Siedlungen ist gemeinsam, dass sie aus Mietwohnungen bestehen und ziemlich geringe Mieten haben, was ihre Attraktivität für diesen Haushaltstypus erklären dürfte, der im allgemeinen finanziell benachteiligt ist.

Der Anteil der Ein-Personenhaushalte variiert stark von einer Siedlung zur anderen. In den verdichteten Wohnsiedlungen ist er gering, was insofern logisch ist, als dieser Siedlungstypus besonders für Familien (mit Kindern) attraktiv ist. Im Tscharnergut ist er besonders hoch, noch grösser ist er in Maghetti, wo beinahe die Hälfte der Wohnungen von diesem Haushaltstypus belegt ist (Altbauwohnungen im Stadtzentrum und grösstenteils von betagten und häufig allein lebenden Personen bewohnt).

Unter den Siedlungen, die aus Eigentumswohnungen bestehen, (Wattenbühl, Sternen, Aumatt, Pugessies, Chailly) ist der Anteil der darin wohnenden Eigentümer sehr gross. In Sternen ist er am höchsten (ca. 94%), am niedrigsten in Wattenbühl (ca. 57,0%), wo er seit 1980 stark zurückgegangen ist (ca. 82%). Bei den Familien (mit oder ohne Kinder) ist er generell höher. In den beiden Siedlungen, die sich aus unterschiedlichen Gebäudetypen zusammensetzen (Aumatt und Chailly), ist der Anteil der darin wohnenden Eigentümer in den Einfamilienhäusern bei weitem höher als in den anderen Wohnungen. Dieser Tatbestand entspricht dem, was in Kapitel «Regionale Unterschiede in der Verteilung der Erstwohnungen» bezüglich der Gesamtheit der Erstwohnungen gezeigt wurde.

Analyse nach Nationalität und Altersgruppen

Im allgemeinen ist der Anteil der ausländischen Wohnungsinhaber in den analysierten Siedlungen klein. Eine Ausnahme stellt Maghetti dar, wo die Quote 38,1% beträgt. Lässt sich dieser hohe Anteil etwa durch die generell grosse Anzahl der Ausländer im Tessin erklären? Oder durch die zentrale Lage? Oder durch den hohen Anteil von billigen Kleinwohnungen?

Der Anteil der betagten Wohnungsinhaber ist in den verdichteten Wohnsiedlungen relativ gering und hat sich im Zeitraum 1980 - 1990 im allgemeinen nur wenig erhöht. Der wichtigste Grund hierfür ist die Tatsache, dass die Siedlungen vor noch nicht allzu langer Zeit erstellt wurden und die niedrige Quote kleiner Wohnungen. In der mietsubventionierten Hochhaussiedlung Tscharnergut (29,1%) und im Villenquartier von Chailly (33,6%) ist der Anteil der Wohnungsinhaber von über 65 Jahren dagegen hoch (und wächst netto seit 1980).

Diese Quote ist jedoch in Maghetti am höchsten (ca. 43%). Es kann aber nicht genügend betont werden, dass diese Siedlung einen Sonderfall unter den

verdichteten Wohnsiedlungen darstellt (grosser Anteil an Altbauwohnungen und kleine Wohnungen). Die zwischen 1981 und 1985 erfolgte Renovation der Albauten ging nicht mit einer Verjüngung der Bewohner einher.

Was die jungen Wohnungsinhaber betrifft, so ist ihr Anteil in den «Mehrfamilienhaus-Siedlungen» und im Tscharnergut höher als in den EFH-Siedlungen und im Villenquartier. Im ersten Siedlungstyp sind die Mieten erschwinglich, so dass die Wohnungen auch für junge Inhaber zugänglich sind, deren finanzielle Lage oft nicht die beste ist. Dieser Anteil ist in Grangette bei weitem der höchste (zahlreiche Familien mit kleinen Kindern), obwohl er zwischen 1980 (ca. 57%) und 1990 (ca. 32%) stark gesunken ist.

Allerdings hat sich der Anteil der jungen Wohnungsinhaber überall verringert. Eine Ausnahme bildet das Tscharnergut, wo sich gleichzeitig die Anzahl der jungen und betagten Wohnungsinhaber, also der Kleinhaushalte, erhöhte.

Effektiv findet man in einigen Siedlungen einen relativ hohen Anteil an jungen und betagten Wohnungsinhabern, wie beispielsweise im Tscharnergut, aber auch in Maghetti und Chailly (d.h. in sehr unterschiedlichen Siedlungen). Diese Mischung der Altersgruppen (die im übrigen der Mischung der Haushaltstypen entspricht) erklärt sich aus der Heterogenität dieser Quartiere hinsichtlich der Bauperiode, des Gebäudetypus und der Grösse der Wohnungen.

Der Grossteil der verdichteten Wohnsiedlungen zeichnet sich jedoch durch eine mehr oder weniger grosse Homogenität des Alters der Wohnungsinhaber aus (wie auch des Haushaltstypus): Unter den Inhabern dominieren einige Altersgruppen, nämlich jene zwischen 35 und 49 Jahren.

Wohndauer der Bewohner

Die Analyse der Anteile der Wohnungsinhaber, die 1990 die gleiche Adresse wie 5 Jahre zuvor hatten, ermöglicht, die Stabilität der Bewohner der verschiedenen untersuchten Quartiere zu messen.

Tabelle 4: Anteil der Wohnungsinhaber, die 1985 und 1990 die gleiche Adresse hatten (in ansteigender Rangfolge des Totals der Wohnungsinhaber, im ganzen), 1990, in Prozent

Wohnsiedlung	Wohnungsinhaber mit der gleichen Adresse		
	Schweizer	Ausländer	Total
1. Grangette (MFH-Siedlung)	53,3	52,0	53,1
2. Maghetti (MFH-Siedlung)	69,2	62,5	66,7
3. Aumatt (gemischt)	74,7	44,5	72,7
4. Pugessies (MFH-Siedlung)	76,1	70,0	75,0
5. Tscharnergut (Hochhaus)	79,2	69,2	77,9
6. Chailly (Villen)	81,5	60,0	78,5
7. Sternen (EFH-Siedlung)	91,2	75,0	88,8
8. Wattenbühl (EFH-Siedlung)	100,0	–	100,0
Durchschnitt Schweiz	66,7	47,6	63,3
Durchschnitt städtisches Gebiet	65,3	48,6	62,0

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Dieser Vergleich führt zu folgenden Befunden:

- In allen untersuchten Siedlungen ist die Wohndauer der Ausländer geringer als die der Schweizer. Nichtsdestotrotz sind die Abweichungen in Grangette, Maghetti, Les Pugessies und im Tscharnergut (d.h. in den Mehrfamilienhaus-Siedlungen und der Sozialsiedlung) relativ gering.
- In den EFH-Siedlungen mit gemeinschaftlichen Einrichtungen und im Villenquartier ist die Stabilität der Bewohner besonders hoch.
- Der Zusammenhang zwischen Wohndauer und Eigentümerstatus ist offensichtlich. Dies erklärt auch die hohe Stabilität in den «MFH-Siedlungen» von Pugessies.
- Die Stabilität ist in jenen Siedlungen geringer, wo der Anteil der jungen Wohnungsinhaber hoch ist (Bevölkerungskategorie mit grösster Mobilität).

Diese Analyse bedarf einiger Kommentare:

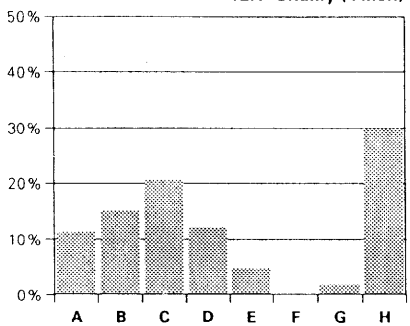
- Bei der Siedlung Aumatt wurden nur die vor 1985 erbauten Wohnungen berücksichtigt, um die Analyse nicht durch die vielen Neuzugänge im Quartier zu verfälschen.
- Bei der Siedlung Pugessies wurden dagegen alle Gebäude berücksichtigt, folglich auch das letzte der 6 Gebäude, das erst nach 1985 fertiggestellt (und bewohnt) wurde. Im Vergleich zu den Zahlen in Tabelle 4 ist die Stabilität der Bewohner in diesem Quartier sicherlich höher.
- Die Wohndauer in der Siedlung Grangette wird durch die Tatsache beeinflusst, dass es hierbei um teilsubventionierte Wohnungen handelt, die an ein maximales Einkommen gebunden sind: Überschreitet das Einkommen des Inhabers die zulässige Höhe, so muss er im Prinzip die Wohnung verlassen.
- Die Stabilität der Bewohner ist ein recht zweischneidiges Kriterium. Sie kann ein Indikator für die Verbundenheit mit der Siedlung sein und damit eine grosse Zufriedenheit mit den Wohnbedingungen zum Ausdruck bringen. Dies ist sicherlich in den EFH-Siedlungen und im Villenquartier der Fall. Sie kann aber auch ein Indikator sein, dass keine Hoffnung mehr besteht, die derzeitige Wohnsiedlung verlassen zu können (insbesondere aus finanziellen Gründen), um eine andere Wohnung zu beziehen, die den Wohnbedürfnissen besser entspricht. Vielleicht trifft dies auf das Tscharnergut zu?

Analyse nach sozio-professionellen Kategorien

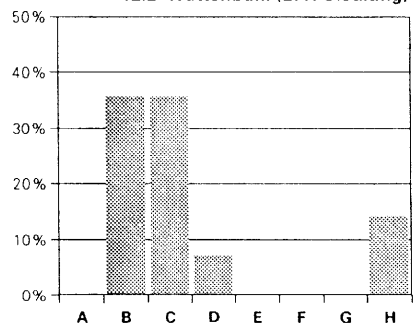
Die Analyse dieser Verteilung in jeder Siedlung und der Vergleich mit der Durchschnittsverteilung für das gesamte städtische Gebiet (alle Siedlungen der Stichprobe befinden sich auf städtischem Gebiet) zeigt ziemlich klar, dass in den verschiedenen Siedlungstypen bestimmte soziale Klassen vorherrschen. Für die EFH-Siedlungen mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, die Mischsiedlung Aumatt und das Villenquartier (Chailly) wurde der Vergleich mit der durchschnittlichen Verteilung nach sozio-professioneller Kategorie der Inhaber von Einfamilienhäusern gemacht. Für die MFH-Siedlungen mit indiv. Freiraum, die aus verdichteten, kleinen Mehrfamilienhäusern bestehen und für das Tscharnergut wurde der Vergleich anhand der durchschnittlichen Verteilung nach sozio-professioneller Kategorie der Inhaber von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durchgeführt. Grafik 12 *(12.1 bis 12.10)* illustriert diese Vergleiche.

Grafik 12: Prozentualer Anteil der Wohnungsinhaber in den untersuchten Siedlungen, nach sozio-professioneller Kategorie, 1990

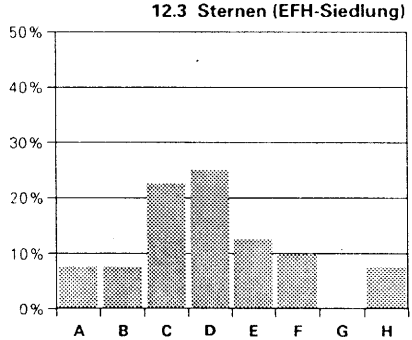
12.1 Chailly (Villen)



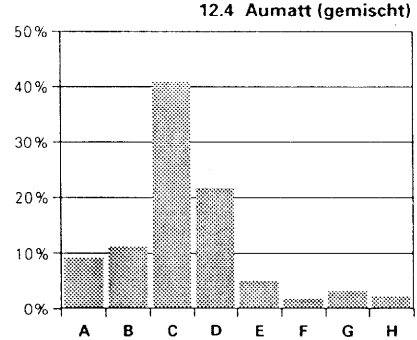
12.2 Wattenbühl (EFH-Siedlung)



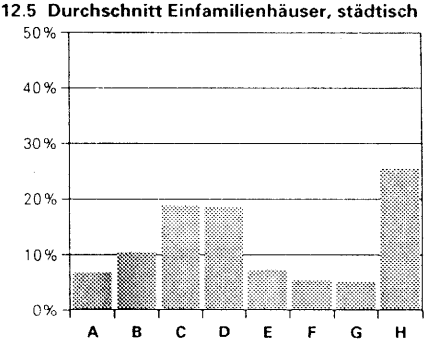
12.3 Sternen (EFH-Siedlung)



12.4 Aumatt (gemischt)



12.5 Durchschnitt Einfamilienhäuser, städtisch

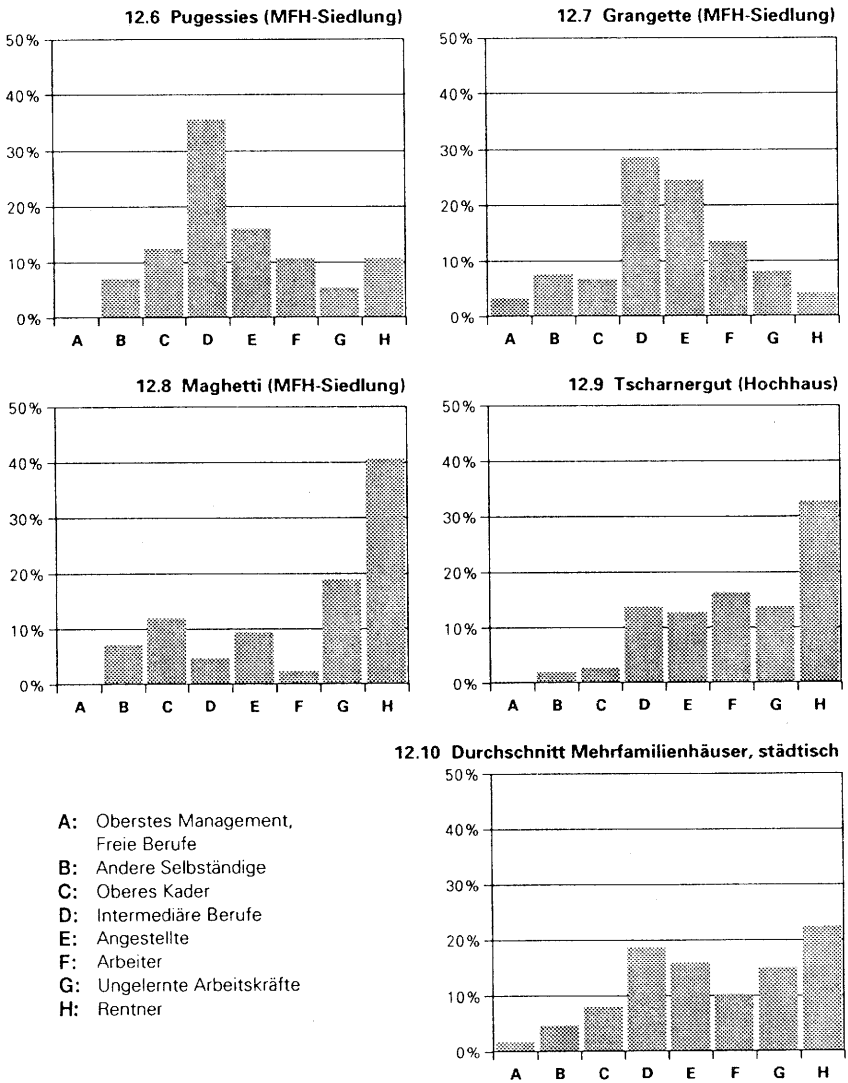


A: Oberstes Management, Freie Berufe
B: Andere Selbständige
C: Oberes Kader
D: Intermediäre Berufe
E: Angestellte
F: Arbeiter
G: Ungelernte Arbeitskräfte
H: Rentner

© Bundesamt für Statistik

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Grafik 12: Prozentualer Anteil der Wohnungsinhaber in den untersuchten Siedlungen, nach sozio-professioneller Kategorie, 1990



A: Oberstes Management, Freie Berufe
B: Andere Selbständige
C: Oberes Kader
D: Intermediäre Berufe
E: Angestellte
F: Arbeiter
G: Ungelernte Arbeitskräfte
H: Rentner

© Bundesamt für Statistik
Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Danach ist ein Zusammenhang zwischen Siedlungstyp und Dominanz bestimmter sozio-professioneller Kategorien festzustellen:

- Die Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise *(Grafiken 12.2 und 12.3)*, wie auch wie die Villenquartiere *(Grafik 12.1)*, scheinen besonders attraktiv für die «oberen» sozio-professionellen Kategorien (oberstes Management, freie Berufe, andere Selbständige und obere Kader) zu sein. Die durchschnittliche Miete ist hoch, was die Wohnungen (die meisten sind grosse Wohnungen von 4 Zimmern und mehr) für andere sozio-professionellen Kategorien schwer zugänglich macht.
- In der Mischsiedlung Aumatt *(Grafik 12.4)* stellt die sozio-professionelle Verteilung der Wohnungsinhaber ein Mittelding zwischen jener der EFH-Siedlungen mit gemeinschaftlichen Einrichtungen und dem Villenquartier sowie jener der MFH-Siedlung mit indiv. Freiraum dar, was nicht weiter verwunderlich ist, da diese Siedlung sowohl aus Einfamilien- als auch aus Mehrfamilienhäusern besteht.
- In den Mehrfamilienhaus-Siedlungen mit indiv. Freiraum (kleine verdichtete Mehrfamilienhäuser) dominieren die «Mittelschichten» (intermediäre Berufe und Angestellte) *(Grafik 12.6 und 12.7)*. Aber auch die Arbeiter sind häufig gut vertreten. Dieser Siedlungstyp scheint für sozio-professionelle Kategorien, die im allgemeinen aus finanziellen Gründen keinen Zugang zu Quartieren mit Einfamilienhäusern haben, insofern vorteilhaft zu sein, als er ihnen Wohnbedingungen bietet, die nahe an jene der Einfamilienhäuser herankommen. Mehr als die EFH-Siedlung verdient die MFH-Siedlung unter diesem Gesichtspunkt die Bezeichnung «intermediäre Siedlung».
- Von seiner sozialen Zusammensetzung her entspricht die Mehrfamilienhaus-Siedlung Maghetti *(Grafik 12.8)* eher den konventionellen Mietshausquartieren (in der Stichprobe durch das Tscharnergut vertreten) als den anderen verdichteten Wohnsiedlungen: Dort dominieren die «unteren» sozio-professionellen Kategorien und die Rentner. Die Gründe dürften in dem hohen Anteil kleiner und überwiegend alter Wohnungen zu finden sein, in der ziemlich niedrigen Durchschnittsmiete und eventuell in ihrer zentralen Lage (für die wohlhabenden sozio-professionellen Kategorien ist diese wahrscheinlich wenig attraktiv, da sie eine angenehmere Wohnumgebung suchen).

- In der Siedlung Tscharnergut *(Grafik 12.9)* nähert sich die sozio-professionelle Verteilung der Wohnungsinhaber der durchschnittlichen Verteilung der Wohnungsinhaber in den Mehrfamilienhäusern der städtischen Gebiete *(Grafik 12.10)*. In diesem Hochhausquartier sind die «oberen» sozio-professionellen Kategorien jedoch stark untervertreten. Arbeiter und ungelernte Arbeitskräfte sind dort eindeutig überrepräsentiert.

In den Siedlungen, die Wohnungen unterschiedlicher Grösse und viele Inhaber unterschiedlicher sozio-professioneller Kategorien aufweisen (alle untersuchten Siedlungen ausser Wattenbühl, Sternen und Maghetti), ist der Anteil der Haushalte, die eine Wohnung von 4 Zimmern und mehr (d.h eine relativ teure Wohnung) belegen bei den unteren sozio-professionellen Kategorien generell geringer.

Die Analyse der durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt, nach sozio-professioneller Kategorie des Wohnungsinhabers zeigt, dass in den verdichteten Wohnsiedlungen des Typs EFH-Siedlung mit gemeinschaftlichen Einrichtungen generell in jenen Wohnungen die meisten Personen leben, deren Inhaber den oberen sozio-professionellen Kategorien zuzuordnen sind. Dies trifft in einem etwas geringerem Masse (Grund: hoher Anteil von Rentnern, die fast alle grosse Wohnung bewohnen) auch auf das Villenquartier Chailly zu.

In der gemischten verdichteten Wohnsiedlung und jenen des Typs MFH-Siedlung mit indiv. Freiraum, in denen die Familien überwiegen und die «unteren» sozio-professionellen Kategorien besser vertreten sind, ist generell, die Anzahl der Personen pro Haushalt in allen sozio-professionellen Kategorien hoch.

Aufgrund dieser Befunde können folgende Hypothesen aufgestellt werden:

- Es sind überwiegend Familien mit Kindern, deren Haushaltsvorstand einer «oberen» sozio-professionellen Kategorie angehört, die Zugang zu verdichteten Einfamilienhaus-Siedlungen und Villenquartieren haben. Familien mit Kindern, und einer anderen sozio-professionellen Gruppe zugehörig, müssen sich aus finanziellen Gründen im allgemeinen mit bescheideneren Wohnungen zufrieden geben.
- Die finanziell benachteiligteren sozio-professionellen Gruppen haben Zugang zu EFH-Siedlungen, nur wenn sie keine Kinder (mehr) zu unterstützen haben.

- Familien mit Kindern aller sozio-professionellen Kategorien haben dagegen mehr Möglichkeiten in gemischten verdichteten Wohnsiedlungen oder des Typs MFH-Siedlungen zu wohnen.

Es ist nicht möglich, einen eindeutigen Zusammenhang zwischen Wohndauer der Wohnungsinhaber (Anteil der Inhaber, die fünf Jahre zuvor die gleiche Adresse hatten) und deren sozio-professioneller Gruppenzugehörigkeit herzustellen. Es kann höchstens gezeigt werden, dass in einigen analysierten Siedlungen (Grangette, Maghetti, Aumatt, Pugessies) die oberen Kader und Angestellten die geringste Stabilität des Wohnverhältnisses aufweisen (es dürfte sich hierbei um die sozial und geographisch mobilste sozio-professionelle Gruppe handeln).

Synthese und Schlussfolgerungen

Der Begriff der verdichteten Wohnsiedlung trifft auf sehr unterschiedliche morphologische und soziale Erscheinungsformen zu. Ein Quartier wie Wattenbühl hat letztendlich wenig gemeinsam mit Siedlungen wie Grangette oder Aumatt, ausser ihrer Konzeption, die den Bewohnern dieser Quartiere durch die wirtschaftliche Verwendung des Baugrundes ähnliche Wohnbedingungen verschaffen möchte wie in Einfamilienhäusern und der Absicht, eine bestimmte gemeinschaftliche Lebensform zu fördern.

Die statistische Analyse wurde anhand einer Stichprobe durchgeführt, die jedoch zu klein ist (sechs Beispiele von verdichteten Wohnsiedlungen sehr unterschiedlichen Charakters, Vergleich mit zwei konventionellen Referenzsiedlungen), um wirklich stichhaltige Schlussfolgerungen bezüglich der besonderen Qualitäten dieses Siedlungstypus ziehen zu können. In der vorliegenden Studie können lediglich einige Tendenzen aufgezeigt werden, die nichtsdestotrotz die allgemeine Aussage zulassen, dass ein Zusammenhang zwischen Siedlungsform und sozio-demographischem Inhalt besteht. Aber dieser sozio-demographische Inhalt wird noch durch andere Faktoren beeinflusst, die nicht unbedingt etwas mit den morphologischen Merkmalen der Siedlung zu tun haben müssen. Diese Faktoren können sein: Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen, Eigentumsform, Mitwirkung der Wohnungsinhaber am Siedlungskonzept (Pugessies), besondere Reglemente bezüglich des Unterhalts (Grangette), Lage in der Agglomeration, usw.

Eines der konzeptionellen Ziele der verdichteten Wohnsiedlungen, nämlich, eine Alternative zu den Einfamilienhaus-Streusiedlungen zu bieten (rationellere Bodennutzung und mehr soziale Kontakte, bessere finanzielle Zugänglichkeit), wurde in den MFH-Siedlungen verwirklicht. Die verdichteten Wohnsiedlungen des Typs EFH-Siedlungen bleiben dagegen - ähnlich wie die traditionellen Villenquartiere - im wesentlichen den finanziell meistbegünstigten sozialen Gruppen vorbehalten. Die statistische Analyse dürfte auch zeigen, dass ein anderes wichtiges Ziel, nämlich jenes, eine bestimmte funktionelle und soziale Mischung zu fördern («nous avons besoin de l'habitat groupé pour vivre à nouveau dans la variété et la diversité»,[1] postuliert die ASPAN-Broschüre), kaum realisiert wurde. Effektiv ist eine grosse Homogenität bei den Bewohnern (Dominanz bestimmter sozio-professioneller Kategorien und Altersgruppen unter den Wohnungsinhabern) der untersuchten, verdichteten Wohnsiedlungen festzustellen. In den verdichteten Wohnsiedlungen gibt es sicher mehr Gemeinschaftsleben. Aber stellen sich die intensiveren sozialen Kontakte nicht nur zwischen Bewohnern her, die genügend Gemeinsamkeiten aufweisen?

Eine funktionelle Mischung wurde nur in Maghetti (dessen zentrale Lage bestens geeignet ist, wirtschaftliche Aktivitäten zu verankern) und in Aumatt (wo ca. 30% der Haushalte in Gebäuden untergebracht sind, die nicht ausschliesslich Wohnzwecken dienen) erreicht. Die anderen verdichteten Wohnsiedlungen der Stichprobe dienen ausschliesslich dem Wohnen, sodass die funktionelle Mischung in den konventionellen Quartieren wie Tscharnergut und Chailly letztendlich um einiges höher ist.

Die meisten Analysen zeigen, dass Maghetti nicht die gleichen soziodemographischen Merkmale aufweist wie die anderen verdichteten Wohnsiedlungen. Es müsste eher den traditionellen Mietshaus-Quartieren guter Qualität zugerechnet werden. Aber vielleicht scheint dies nur der Fall zu sein, weil die Beschreibung lediglich den alten, eher konventionellen Teil dieser Siedlung berücksichtigt?

Die vorliegende Studie erlaubt offensichtlich nicht, Bilanz bezüglich der Experimente mit verdichteten Wohnsiedlungen zu ziehen oder Perspektiven aufzuzeigen, welche Chancen bestehen, dieses Siedlungsmodell zu verbreiten und welche sozialen und städtebaulichen Vorteile eine Verbreitung mit sich

[1] «Wir brauchen die verdichtete Wohnsiedlung, um wieder in der Vielfältigkeit und Unterschiedlichkeit zu leben» (ASPAN, 1986).

brächte. Aber die wenigen Befunde, die im Rahmen dieser Studie gemacht wurden, erlauben dennoch, einige Hypothesen aufzustellen.

- Es wäre vielleicht wünschenswert, diese Wohnform, die für Familien mit Kindern sehr attraktiv zu sein scheint, in den grossen städtischen Zentren zu verbreiten, damit dort wieder dieser Familientypus wohnt (es sei daran erinnert, dass in den Schweizer Städten mit 100'000 Einwohnern und mehr nur ca. 23% der Erstwohnungen von Familien mit Kindern bewohnt werden). In den grossen Städten müsste die Restrukturierung der Quartiere vorzugsweise in Form einer «niedrigen Bauweise hoher Dichte» erfolgen. Das Beispiel von Maghetti zeigt jedoch, dass eine angepasste Wohnform offensichtlich nicht genügt, Familien mit Kindern anzuziehen und dass die allgemeinen Wohnbedingungen in der Stadt parallel dazu grundsätzlicher verbessert werden müssten.
- Die verdichtete Wohnsiedlung ist in ihrer ganzheitlichen Konzeption und unter städtebaulichen Gesichtspunkten im allgemeinen zu favorisieren. Aber diese ganzheitliche Konzeption scheint als Kehrseite der Medaille eine gewisse Uniformierung der Wohnbevölkerung zu haben. Vielleicht würde das Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen, die Integration bestehender Gebäude in die verdichteten Wohnsiedlungen (Restrukturierung der Quartiere in Form einer «qualifizierten Verdichtung») sowie Vewaltungsmassnahmen, die die soziale Vermischung fördern (Subventionierung eines Teils der Wohnungen, bessere Mischung von Eigentum und Miete, usw.) Abhilfe schaffen.

Schlussfolgerung

Die Entwicklung des Gebäudebestandes, d.h. der Gebäude und Wohnungen, aus denen er sich zusammensetzt, widerspiegelt deutlich die wichtigsten Urbanisierungstendenzen in der Schweiz. Der grösste Teil der Gebäude (über 80%) und Wohnbevölkerung (beinahe 70%) sind heutzutage in städtischen Gebieten konzentriert. Der Grund ist jedoch nicht, dass die Bevölkerung die Dörfer verlässt, um sich in den Städten niederzulassen, vielmehr sieht sich eine wachsende Zahl von Gemeinden von den Städten sukzessive einverleibt, was zur Folge hat, dass sie gemäss den statistischen und sozio-ökonomischen Kriterien zu diesen Regionen gezählt werden. Die Unterscheidung zwischen «Stadt» und «Land» wird zunehmend fliessender. So zeigt die Analyse der Erstwohnungen eine sehr ähnliche Entwicklung in den periurbanen und agglomerationsnahen ländlichen Gemeinden. Die städtische Region ist keine klar abgegrenzte territoriale Einheit. Sie ist vielmehr ein diffuses Phänomen, das sich aus unterschiedlichen Räumen mit zunehmender funktioneller Spezialisierung zusammensetzt: Die Aktivitäten sind im wesentlichen im Zentrum und in einigen sekundären Polen der Vorstädte konzentriert, während der periurbane Kranz zum privilegierten Wohnort wird. Zwischen diesen unterschiedlichen Räumen verstärkt sich der Pendelverkehr. Familien mit Kindern entfliehen den grossen Städten, um sich in den periurbanen und agglomerationsnahen ländlichen Gemeinden niederzulassen. Die eingeführte städtische Lebensweise fördert die Auflösung der funktionalen Mischung in diesen Gemeinden und führt zu einer funktionellen, reinen Wohnzwecken dienenden, Reduktion. Die Periurbanisation und die Rurbanisation erfolgen überwiegend in Form von Familienhäusern: Ihre Anzahl ist zwischen 1980 und 1990 um ein Drittel gestiegen, wobei dieses Wachstum kaum die städtischen Zentren betrifft. Das Modell der verdichteten Wohnsiedlung verbreitet sich und bezeugt den Willen, den Baugrund rationeller zu nutzen. Es genügt jedoch nicht, die Probleme im Zusammenhang mit der recht anarchischen Ausdehnung der Baugebiete grundsätzlich zu lösen.

Man ist denn noch weit entfernt von der «dichten Stadt», von der heute oft die Rede ist als einer der Möglichkeiten für eine nachhaltige Entwicklung, d.h. für eine Entwicklung, die mit ökologischen Anliegen vereinbar ist. Die «dichte Stadt» wäre eines dieser Mittel. Aber solange die Begriffe Lärm, Verschmutzung und Unsicherheit aufgrund des Verkehrs mit dem Bild der Stadt assoziiert werden (und nur zu häufig mit gutem Recht) und solange man den

Familien in der Stadt keinen Siedlungstyp zur Verfügung stellt, welcher deren Wohnansprüchen gerecht wird, solange bleibt die Gefahr bestehen, dass sich die Baugebiete weiterhin in die peripheren Gemeinden ausdehnen werden...

Literaturnachweis

Ascher, F. (DATAR): *Prospective des villes.* Architecture et comportement, Band 7, Nr 4, 1991.

ASPAN (Association suisse pour l'aménagement national): *Demain, l'habitat individuel groupé*, Heft 39, Bern, 1986.

DTP, Genf: «Les rénovations d'immeubles d'habitation dans le canton de Genève», Genf, *Cahier de l'aménagement,* n°1, 1992.

Farago, P., Hager, A., Panchaud, C.: *Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs-Immobilienmarkt*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 54, Bern 1993.

Garnier, A.: *Les nouvelles cités-dortoirs*, Presses polytechniques romandes, Lausanne, 1984.

Gottschall, W., Remund, H.: *Verdichtete Wohn- und Siedlungsformen*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Nr 27, Bern, 1983.

NFP «Boden»: *Habitations parcimonieuses en sol et aspirations résidentielles*, Bericht 17, Bern-Liebefeld, 1988.

Schilling, R., Scherer, O.: *Die Erneuerung von Grossiedlungen.* Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 50, Bern, 1991.

Verschiedene Autoren: *Die Erneuerung von Mietwohnungen.* Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 46, Bern, 1991.

Wüest, H., Gabathuler, Ch.: *Le marché de la construction en Suisse*, Zürich, 1987.

Wüest, H., Schweizer, M., Gabathuler, Ch.: *Bauland Schweiz*, Zürich, 1990.

Würmli, P., Hübschle, J., Bucher, S.: *Möglich - sinnvoll - machbar*, NFP «Stadt und Verkehr», Bericht 9, Zürich, 1992.

Die Wohnraumversorgung in der Schweiz

Peter Farago

Inhaltsverzeichnis

Biographie des Autors **100**

Zusammenfassung **101**

Die sozialpolitische Bedeutung des Wohnungsmarktes **105**

Die ausgewerteten Daten **109**

Der Wohnungsbestand und seine Entwicklung nach Grösse und Alter der Wohnungen **111**

Der Wohnungsbestand 1990 nach Grössenklasse sowie Bau- und Renovationsperioden 111

Der ländliche Kontext: Andere Grössen- und Altersstruktur 115

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Grössenklassen seit 1970 120

Die Wohnverhältnisse in der Schweiz: Wohndichte und Geräumigkeit **125**

Die Wohndichte 1990 insgesamt und nach Bauperioden 125

Die Verteilung des Wohnraums auf verschiedene gesellschaftliche Gruppen 130

Geräumige Wohnungen und ihre Bewohner 132

Die Entwicklung von Wohndichte und Geräumigkeit seit 1970 135

Wohnraumversorgung als sozialpolitisches Thema **139**

Literaturnachweis **143**

Biographie des Autors

Peter Farago

Geboren 1951 in Budapest. Studium der Soziologie an der Universität Zürich. Promotion mit einer Dissertation über «Verbände als Träger öffentlicher Politik». Mehrere Jahre Forschungsassistent am Soziologischen Institut der Universität Zürich, hauptsächlich auf dem Gebiet der Politischen Soziologie. Seit 1987 als Projektleiter bei IPSO Sozialforschung tätig. Arbeitsschwerpunkte: Wohnen / Siedlung / Planung, Arbeitsmarkt, Armut / Existenzsicherung, Rassismus / Fremdenfeindlichkeit, Sozialberichterstattung. Lehrauftrag am Institut für Politikwissenschaft der Universität Bern: Analyse politischer Entscheidungsprozesse.

Zusammenfassung

Das Wohnen ist ein zentrales Element für die Beurteilung der Lebensqualität. Eine der wichtigsten Fragen, die in diesem Zusammenhang diskutiert werden, ist die Versorgung mit Wohnraum. Seit Jahrzehnten steigt die durchschnittlich pro Person belegte Wohnfläche. Die Ursachen und Folgen dieser Entwicklung sind politisch umstritten. Zweckdienliche Konzepte für die Optimierung des Wohnungsmarktes benötigen ein gesichertes Grundlagenwissen. Die periodisch durchgeführten Wohnungszählungen stellen dafür die statistischen Fakten zur Verfügung. Auf diesem Hintergrund ist es das Ziel dieses Beitrages, die wichtigsten Erkenntnisse zum Stand der Wohnraumversorgung in der Schweiz einem breiten Publikum zu vermitteln. Dies auf der Grundlage der Wohnungszählung 1990 und im Vergleich mit den analogen Erhebungen in den Jahren 1970 und 1980. Zu den untersuchten Aspekten gehören die Grössenstruktur und deren Veränderungen, der Erstellungs- und Renovationszeitraum der Wohnungen, ihre räumliche Verteilung sowie die Heimat, das Alter und die sozioprofessionelle Gruppenzugehörigkeit der Bewohner.

Als allgemeines Resultat ist festzuhalten, dass die Wohnraumversorgung in der Schweiz generell gut ist: Etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes bilden die mittelgrossen Wohnungen (3-4 Zimmer), und in knapp der Hälfte der bewohnten Wohnungen stehen den Bewohnern zwei oder mehr Zimmer pro Person zur Verfügung. Zudem hat sich in den letzten 20 Jahren die Zahl der Wohnungen mit niedriger Wohndichte mehr als verdoppelt. Allerdings unterscheidet sich die Wohnraumversorgung verschiedener sozialer Gruppen erheblich: Schweizer verfügen über grössere Wohnungen und mehr Wohnraum als Ausländer. Dasselbe gilt für Erwerbstätige mit hoher beruflicher Stellung und viel Berufsprestige (Akademiker, hohe Kader, Selbständige) im Vergleich zu den anderen Erwerbstätigen. Auch ältere Personen und Rentner wohnen überdurchschnittlich häufig in geräumigen Wohnungen.

Gesamthaft gesehen ist demnach in der Schweiz nicht so sehr die Versorgung mit Wohnraum ein Problem, sondern dessen ungleiche Verteilung auf die sozialen Schichten. Politische Massnahmen, die auf eine Neuverteilung des vorhandenen Wohnraumes abzielen, müssen deshalb in Rechnung stellen, dass es Gewinner und Verlierer geben wird. Zu den Verlierern einer Massnahme wie z.B. der Einführung der Marktmiete können ältere Personen, Ausländer und andere sozial schwache Gruppen zählen - Menschen also, die auch in anderer Hinsicht mehrheitlich eher benachteiligt sind. Möglicherweise werden so Tendenzen in Richtung der Entstehung einer Zweidrittels-Gesellschaft gefördert.

Die sozialpolitische Bedeutung des Wohnungsmarktes

Die Schweizer sind ein Volk von Mietern: Mit nahezu 70% ist der Mieteranteil der Gesamtbevölkerung bei uns markant höher als in vergleichbaren Ländern. So beträgt der Mieteranteil etwa in den Niederlanden 57%, in Dänemark 46%, in Österreich 45%, in Schweden 44% und in Finnland lediglich 28%.[1]

Es liegt auf der Hand, dass in einen Land mit einem derart hohen Mieteranteil der Wohnungsmarkt ein wichtiges politisches Thema darstellt, dass dessen Struktur und Dynamik mitunter sozialpolitischen Sprengstoff enthalten. «Wohnen» gilt als einer der zentralen Faktoren in der Beurteilung der Lebensqualität, welcher seinerseits Grössen wie soziale Integration und politische Partizipation beeinflusst. Umgekehrt spielt das Thema im politischen Prozess auch in Bereichen eine Rolle, deren Zusammenhang mit der Wohnraumfrage vordergründig nicht ersichtlich ist. Steuergesetze, Konsumvorlagen, Lastenverteilungen können nur mit breiter Akzeptanz durchgesetzt werden, wenn sie auch die Bereiche Miete/Eigentum berücksichtigen.

In der Schweiz drehen sich die derzeit aktuellen Debatten unter anderem um Revisionen im Bereich des Mietrechts (z.B. eine Lockerung des Kündigungsschutzes) sowie um eine Aufhebung von Einschränkungen bei der Festlegung des Mietzinses (Einführung der Marktmiete).[2] Diese Massnahmen zielen auf eine Neuverteilung des vorhandenen Wohnraumes, indem z.B. die bis anhin relativ niedrigen Mieten von Altbauwohnungen dem Spiel von Angebot und Nachfrage ausgesetzt werden. Die Marktkräfte sollen eine Dynamisierung der Wohnraumversorgung bewirken.

Solche Vorschläge tragen der Tatsache Rechnung, dass Wohnraum ein knappes Gut ist. Seit 1945 steigt der Bedarf an Wohnraum, also die Beanspruchung von Wohnfläche pro Person, konstant. Prognosen gehen davon aus, dass diese Entwicklung auch über das Jahr 2000 hinaus anhalten wird.

---

[1] Quelle: *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 1994*, S. 223. In der Schweiz leben in 62,8% der bewohnten Wohnungen Mieter, und weitere 3,7% sind von Genossenschafter belegt.

[2] Dazu zwei Publikationen des Bundesamtes für Wohnungswesen: *Bericht der Studienkommission Marktmiete.* Arbeitsberichte Wohnungswesen, Heft 28/1993. Farago, P., Hager, A., Panchaud, C. *Verhalten der Investoren auf dem Wohnungsimmobilienmarkt.* Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 54/1993.

Eine Verteuerung - nicht nur der Mieten für Altbauwohnungen - würde aber die Lage sozial schwacher Gruppen auf dem Wohnungsmarkt erschweren. Rentner, ausländische Arbeitskräfte, alleinerziehende Eltern, Familien mit geringen Einkommen würden am stärksten betroffen (Arend, Kellerhals Spitz, Mächler, 1990).[1]

Die beteiligten gesellschaftlichen Gruppen prägen die Debatten mit ihrer spezifischen Optik. Die Erwartungen von Hauseigentümern, Investoren und Mietern müssen sich aufgrund der verschiedenen Interessenlagen zwangsläufig unterscheiden.

Im Interesse des sozialen Friedens wie der wirtschaftlichen Prosperität muss die Politik zwischen den divergierenden Standpunkten vermitteln. Um objektive Konzepte für die Optimierung des Wohnungsmarktes und breit abgestützte Lösungen für bestehende Probleme zu entwickeln, bedarf es ebenso eines gesicherten Grundlagenwissens wie für die sachliche Beurteilung der Lösungsvorschläge.

Die periodisch durchgeführten Wohnungszählungen stellen die statistischen Fakten zur Verfügung. Ziel dieses Beitrags ist es, einen Teil dieser Informationen einem breiten Publikum zu vermitteln. Im Sinne der Versachlichung einer hoch emotional geführten Debatte stellt er die wichtigsten Erkenntnisse zum Stand der Wohnraumversorgung in der Schweiz systematisch dar.

Nach den Erläuterungen zur Datengrundlage behandeln wir das Thema in zwei Schritten: Zunächst werden wir die Grössenstruktur des schweizerischen Wohnungsbestandes und deren Veränderung seit 1970 untersuchen. Danach wenden wir uns dem tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnraum zu, indem wir die Grösse der Wohnungen in Relation zur Zahl der Bewohner setzen. Als «Leitplanken» unserer Darstellung dienen die angesprochenen sozialpolitischen Faktoren - Knappheit, Verteuerung und Verteilung des Wohnraums. Es drängt sich daher auf, neben Merkmalen wie der Grösse und

[1] S. ferner den Beitrag von R. Baur in diesem Band, S. 145.

Nutzungsdichte auch die Erstellungs- und die Renovationsperiode zu berücksichtigen. Die Gesamtschau erlaubt die Einordnung der Erkenntnisse in ihrem gesamtgesellschaftlichen Stellenwert.[1]

[1] Das Konzept dieses Beitrags wurde vom Bundesamt für Statistik entwickelt, das auch für die redaktionelle Betreuung zuständig war. Für Text, Grafiken und Tabellen zeichnet IPSO Sozialforschung Zürich verantwortlich (Peter Farago, Ute Schärlinger). Wir danken August Hager, Wohnstadt Basel, für den fachlichen Rat, sowie Theophil Zurbuchen, Basel, für das Lektorat.

Die ausgewerteten Daten

Im Rahmen der eidgenössischen Volkszählung fand am 4. Dezember 1990 eine Gebäude- und Wohnungserhebung statt. Dabei wurden unter anderem Angaben über die Wohnungsgrössen sowie die Bau- und Renovationsperioden erhoben. Diese Angaben lassen sich mit den in der Volkszählung erfassten sozialstatistischen Merkmalen - z.B. Alter, Nationalität, Beruf - der Bewohner verknüpfen. Soweit möglich hat man die Informationen der Zählungen von 1990 mit den anlässlich der analogen Erhebungen in den Jahren 1970 und 1980 gewonnen Zahlen vergleichbar gemacht, sodass Aussagen über entsprechende Entwicklungen in den letzten 20 Jahren möglich sind.

Unser Beitrag behandelt einige wichtige Aspekte der Wohnraumversorgung in der Schweiz. Wir konzentrieren uns dabei auf jene rund 2,8 Millionen Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Erhebung bewohnt waren.[1] Zu den Aspekten, die wir untersuchen, gehören die Grössenstruktur und deren Veränderungen, der Erstellungszeitraum und eine allfällige Renovation der Wohnungen, ihre Verteilung auf städtische und ländliche Gebiete sowie die Heimat, das Alter und die sozioprofessionelle Gruppenzugehörigkeit der Bewohner. Wir verwenden grundsätzlich die entsprechenden Definitionen des Bundesamtes für Statistik. Die Kategorien haben wir jeweils zusammengefasst. Diese Zusammenfassungen - und einige wenige Neubildungen - werden im Text erläutert.

Die Grundlage unserer Tabellen und Grafiken bilden die vom Bundesamt für Statistik in den verschiedenen Publikationen zur Gebäude- und Wohnungszählung veröffentlichten Daten sowie eine Reihe von Übersichten, die auf unseren Wunsch speziell für den vorliegenden Beitrag erstellt wurden.

[1] Von den insgesamt 3'159'977 Wohnungen waren 359'024 (11,4%) nur zeitweise oder gar nicht bewohnt.

Der Wohnungsbestand und seine Entwicklung nach Grösse und Alter der Wohnungen

Der Wohnungsbestand wird zur Hauptsache von drei Faktoren bestimmt: Grösse, Alter und baulicher Zustand der Wohnungen. Wir werden in diesem Abschnitt unser Augenmerk zum einen auf die Zimmerzahl bzw. die Wohnungsflächen richten, zum andern auf die Entstehungszeit der Wohnungen und ihre Renovation. Ausserdem scheint es angebracht, einen Vergleich zwischen dem Bestand in ländlichen Gebieten und städtischen Agglomerationen anzustellen. Denn es ist zu erwarten, dass Veränderungen im Mietrecht bzw. in der Preisgestaltung Verschiebungen zwischen den Siedlungsräumen bewirken.

Der Wohnungsbestand 1990 nach Grössenklasse sowie Bau- und Renovationsperioden

Im Jahre 1990 wurden in der Schweiz insgesamt 2'800'953 bewohnte Wohnungen aller Grössenklassen gezählt. Davon entfiel rund die Hälfte auf Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern; etwa ein Viertel war grösser und ein Fünftel kleiner.

Eine ganz ähnliche Verteilung ergibt sich, wenn man die andere für die Wohnungsgrösse charakteristische Masszahl heranzieht, die gesamte Fläche. Auch so gesehen bilden die Wohnungen mittlerer Grössenordnung (60-119m^2) rund die Hälfte des Bestandes, ein knappes Viertel liegt darüber, ein Fünftel darunter.

Schon die Übersicht in Tabelle 1 zeigt, dass Zimmerzahl und Wohnungsfläche nicht nur in der praktischen Anschauung, sondern auch statistisch eng miteinander zusammenhängen. Da nicht zu erwarten ist, dass die Ergebnisse bei Benützung der einen oder der anderen Masszahl erheblich voneinander abweichen würden, konzentrieren wir uns im folgenden im wesentlichen auf die Zimmerzahl,[1] wobei wir für die vorliegende Studie die Wohnungsgrössen in drei Klassen aufgeteilt haben: Kleinwohnungen (1-2 Zimmer), Mittelwohnungen (3-4 Zimmer), Grosswohnungen (5 und mehr Zimmer).

[1] Für die Berechnung von relativen Bezugsgrössen wie der Geräumigkeit (siehe Kapitel «Die Wohnverhältnisse in der Schweiz: Wohndichte und Geräumigkeit») wird die Fläche mitberücksichtigt.

Tabelle 1: Wohnungsgrösse nach Zimmerzahl und Fläche, 1990, in Prozent

Fläche in m^2	Zimmerzahl			
	1-2	3-4	5 und mehr	Total
bis 60	15,1	4,3	0,1	19,5
60-119	4,0	45,4	8,1	57,5
120 und mehr	0,1	5,5	17,4	23,0
Total	19,2	55,2	25,6	100,0
				(N = 2 440 522)

Anmerkung:
Prozentuierungsbasis für die ganze Tabelle: Anzahl bewohnter Wohnungen, für die Flächenangaben vorliegen. Für 360 431 Wohnungen gibt es keine Informationen über die Fläche.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Neben der Grösse ist das Alter eines der wichtigsten Merkmale von Wohnungen. Mit dem Erstellungsjahr der Wohnung hängt unter anderem die Höhe des Mietzinses zusammen; es hat aber auch Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Bewohner (Alter, Anzahl Personen). Wir unterscheiden vier Bauperioden:

- bis 1947: Altbauten
- 1947-1970: Wirtschaftswachstum, Baukonjunktur der sechziger Jahre
- 1971-1980: Krise und Restrukturierung der Bauwirtschaft
- 1981-1990: Erholung des Wohnungsbaus

Bei einem Drittel der bewohnten Wohnungen handelt es sich um Altbauten, die vor 1947 erstellt wurden; ein weiteres Drittel stammt aus der Nachkriegszeit bis 1970, und das letzte Drittel wurde zu etwa gleichen Teilen in den siebziger bzw. in den achtziger Jahren gebaut.

Es zeigen sich charakteristische Unterschiede zwischen den Grössenklassen *(Tabelle 2)*:

- Kleinwohnungen (1-2 Zimmer): Der Anteil an Kleinwohnungen aus der Nachkriegszeit und aus den sechziger Jahren ist deutlich höher als der Anteil aus neueren Bauperioden.

- Mittelwohnungen (3-4 Zimmer): Ähnliche Unterschiede, aber weniger ausgeprägt, finden sich bei den Mittelwohnungen. Eine genauere Analyse zeigt in dieser Kategorie seit 1971 eine Verlagerung von Drei- zu Vierzimmerwohnungen, die über alle betrachteten Perioden hinweg einen steigenden Anteil verzeichnen.[1]
- Grosswohnungen (5 Zimmer und mehr): Das wohl auffälligste Einzelergebnis dieses Vergleichs ist die Zunahme des Anteils an Grosswohnungen aus den neueren Bauperioden. Von den in den achtziger Jahren gebauten Wohnungen zählt jede dritte Wohnung zu dieser Gruppe.

Tabelle 2: Bauperiode nach Wohnungsgrössenklassen, 1990, in Prozent

Zimmerzahl	Bauperiode				Total
	vor 1947	1947-1970	1971-1980	1981-1990	
1-2	19,2	22,8	21,1	15,2	20,2
3-4	53,5	59,4	51,8	52,1	55,1
5 und mehr	27,3	17,8	27,1	32,7	24,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	(N = 929 097)	(N = 988 928)	(N = 481 584)	(N = 401 344)	(N = 2 800 953)

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

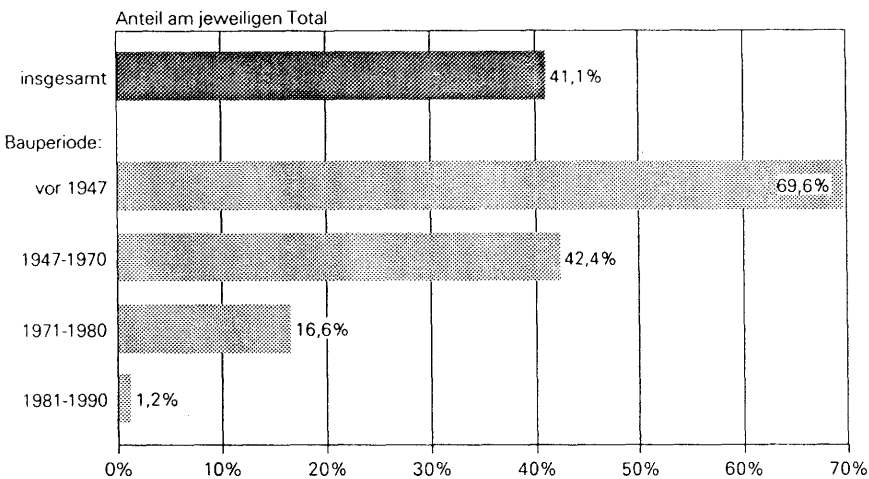
Alles in allem weisen vor allem die Neuwohnungen, die zwischen 1981 und 1990 erstellt worden sind, eine vom Total abweichende Grössenstruktur auf: Während im ganzen Wohnungsbestand das Verhältnis zwischen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern einerseits und kleineren Wohnungen andererseits ausgeglichen ist (51,7% bzw. 48,3%), machen die grösseren Wohnungen ab 4 Zimmern unter den im letzten Jahrzehnt gebauten Wohnungen zwei Drittel aus (64,4%). Das kann als ein erster Hinweis darauf verstanden werden, dass die Wohnungsgrössen im Lauf der Zeit zugenommen haben.[2]

[1] Anteile von 3- respektive 4-Zimmerwohnungen aus der Bauperiode vor 1947: 29,1% / 24,3%; aus der Bauperiode 1981-1990: 20,5% / 31,6%. Der Anteil von 4-Zimmerwohnungen ist demnach von einem Viertel auf einen Drittel gestiegen, während der Anteil von 3-Zimmerwohnungen entsprechend gesunken ist.

[2] Siehe dazu im Detail Kapitel «Die Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Grössenklassen seit 1970».

1990 wurden erstmals Informationen über die (nach 1960) vorgenommenen Renovationen erhoben. Aus ihnen geht hervor, dass nahezu die Hälfte der Wohnungen mindestens einmal renoviert worden ist. Naturgemäss variiert dieser Anteil ganz erheblich nach dem Alter des Gebäudes *(Grafik 1)*. Vor allem bei den nach 1970 erstellten Wohnungen sind erwartungsgemäss noch kaum wesentliche Erneuerungen realisiert worden.

Grafik 1: Anteil renovierter Wohnungen insgesamt und je Bauperiode, 1990

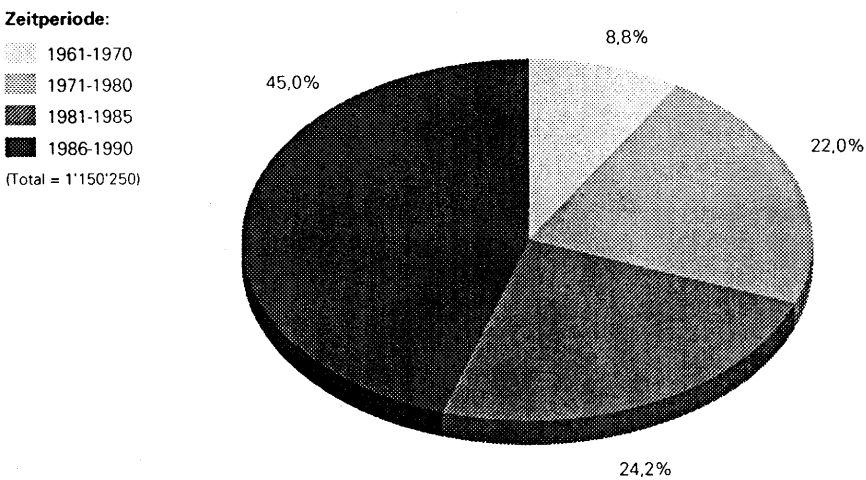


© Bundesamt für Statistik Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Ein Grossteil der Renovationen ist jüngeren bis jüngsten Datums: Fast die Hälfte wurde erst gegen Ende der achtziger Jahre durchgeführt, ein weiteres Viertel zwischen 1981 und 1985 *(Grafik 2)*. Das widerspiegelt zum einen den Alterungsprozess des gesamten Wohnungsbestandes. Zum anderen hat sich die Bautätigkeit Ende der achtziger Jahre - unter anderem wegen der damals stark gestiegenen Landkosten für Neubauten - mehr und mehr auf Erneuerungen verlagert. Diese Tendenz dürfte weiterhin anhalten: So entfiel 1992 bereits knapp ein Drittel aller Hochbauinvestitionen auf Erneuerungen (Schweizer, Wüest, Hofer, 1993). Der nach wie vor bestehende Nachholbedarf bei den Renovationen und die zunehmend sanierungsbedürftigen Bauten aus der Hochkon-

junkturzeit der sechziger und frühen siebziger Jahre lassen darauf schliessen, dass sich der Trend zu Erneuerungen auch in Zukunft fortsetzen wird.

Grafik 2: Vorgenommene Renovationen nach Zeitperioden, 1990



© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Der ländliche Kontext: Andere Grössen- und Altersstruktur

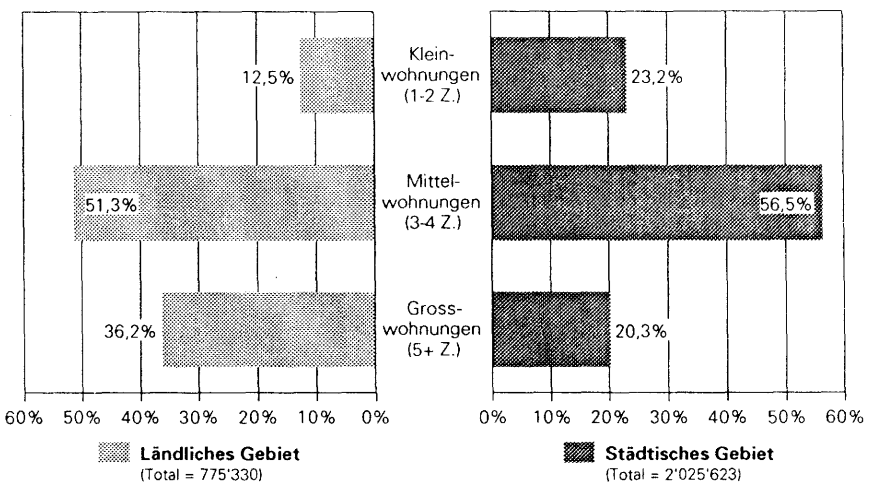
Der Vergleich des Wohnungsbestandes in ländlichen und städtischen Gebieten zeigt, dass bezüglich der Wohnraumversorgung keine Abweichungen grundsätzlicher Art bestehen. Allerdings lassen sich doch in zwei der untersuchten Dimensionen wesentliche Unterschiede feststellen: in der Grössenstruktur und in der Verteilung nach Bauperioden. Darauf wollen wir im folgenden eingehen.[1]

Auf dem Land sind Grosswohnungen besser vertreten: Sie machen mehr als einen Drittel des Bestandes aus; dies gegenüber einem Fünftel in Städten und

[1] Wir halten uns dabei an die Definition des Bundesamtes für Statistik, laut der sich das «städtische Gebiet» aus den 48 Agglomerationen und den 9 isolierten Städten zusammensetzt. Der Rest wird als «ländliches Gebiet» bezeichnet.

Agglomerationen *(Grafik 3)*. Dementsprechend hat es auf dem Land weniger kleine Wohnungen.

Grafik 3: Wohnungsgrössenklassen im ländlichen und städtischen Gebiet, 1990



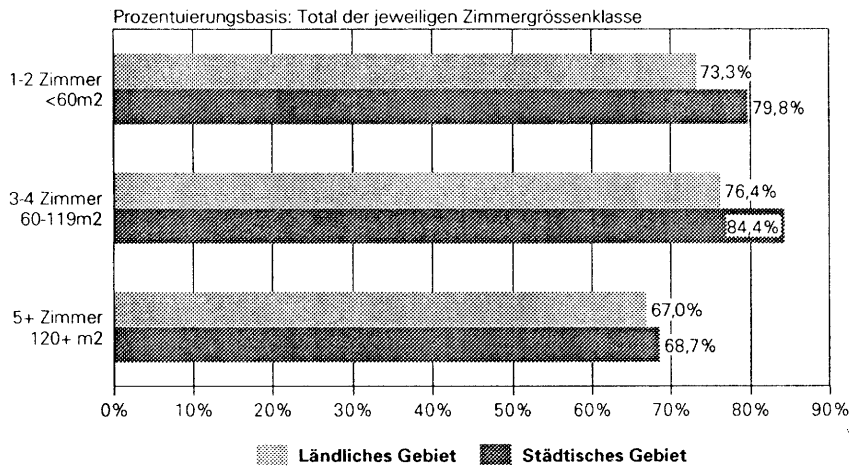
© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Kombiniert man Zimmerzahl und Fläche, so zeigt sich ein weiteres interessantes Phänomen: Die Flächenunterschiede innerhalb einer Grössenklasse sind im ländlichen Gebiet grösser. Grafik 4 demonstriert das anhand des Anteils der Fälle in den jeweils am stärksten besetzten Kategorien. Diese Anteile sind auf dem Land durchwegs niedriger als in der Stadt; also entfallen mehr Wohnungen auf die übrigen Flächengrössen. Auf dem Land, so lässt sich daraus schliessen, gibt es eine grössere Vielfalt an Wohnungsgrundrissen als im städtischen Gebiet.

Dieses Ergebnis kann als Anzeichen dafür verstanden werden, dass im ländlichen Gebiet Wohnungen und Häuser eher individuellen Plänen und Wünschen folgen als in der Stadt. Das hat sicherlich unter anderem mit dem verfügbaren Raum zu tun. Es ist aber auch im Zusammenhang mit der Tatsache zu sehen, dass im ländlichen Gebiet vermehrt Privatpersonen (anstelle von Genossenschaften, Immobiliengesellschaften und anderen juristischen Perso-

nen) als Eigentümer auftreten, wobei sie häufig kleinere Gebäude oder Einfamilienhäuser besitzen.[1] Unter diesen Umständen sind die Gestaltungsspielräume bei den Wohnungsgrundrissen grösser.

Grafik 4: Wohnungsgrösse nach Zimmerzahl und Fläche, 1990:
Anzahl der Wohnungen in den jeweils am stärksten besetzten Kategorien

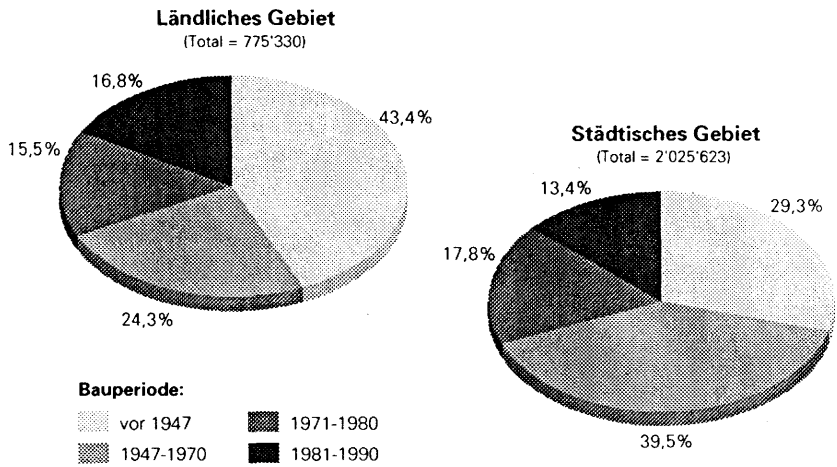


© Bundesamt für Statistik
Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Eine Rolle spielt ferner das Alter der Bauten. Denn je früher die Häuser und Wohnungen erstellt wurden, desto grösser ist die Wahrscheinlichkeit, dass sie keinen oder im Vergleich zu heute eher lockeren Reglementen und Vorschriften entsprechen mussten.

[1] Vgl. den Beitrag von A. Hager in diesem Band (S. 261).

Grafik 5: Bewohnte Wohnungen nach Bauperioden im ländlichen und städtischen Gebiet, 1990



© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Tatsächlich sind die Wohnungen auf dem Land nicht nur grösser, sie sind auch älter *(Grafik 5)*: Fast die Hälfte stammt aus der Zeit vor 1947.[1] Und während die Nachkriegszeit und die siebziger Jahre eher schwächer präsent sind, ist der Anteil von Wohnungen aus den achtziger Jahren wiederum etwas höher. Die achtziger Jahre waren denn auch die Zeit, in der sich die Städte und Agglomerationen immer stärker in ländliche Gebiete ausdehnten. Dieser Prozess ist im Zusammenhang mit einer Reihe von Gründen zu sehen, zu denen unter anderem die steigenden Mietpreise für Neubauwohnungen in städtischen Gebieten, der forcierte Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Strassen, öffentlicher Verkehr) sowie die zunehmende Entmischung von Arbeiten (in der Stadt) und Wohnen (auf dem Land) zählen.[2]

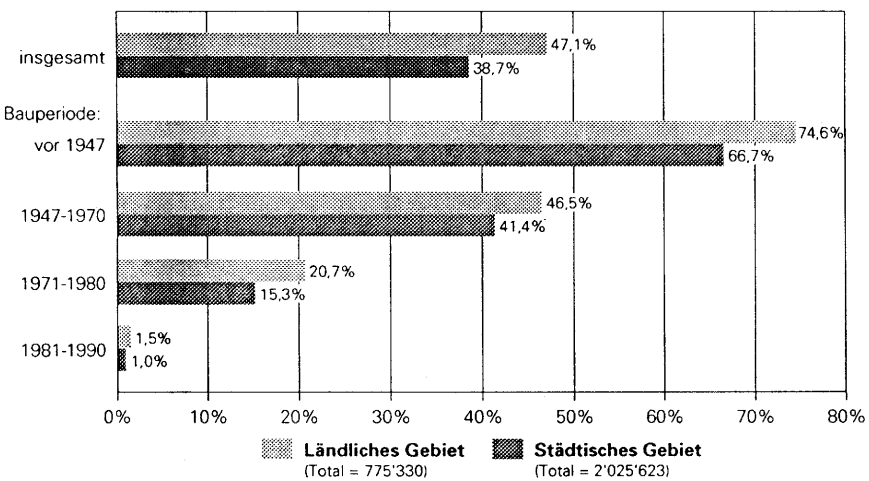
Angesichts des höheren Alters des Wohnungsbestandes ist es nicht erstaunlich, dass der Anteil renovierter Wohnungen im ländlichen Gebiet grösser ist

[1] 43,4% der Wohnungen stammen aus der Zeit vor 1947, dagegen stammen lediglich 29,3% der Wohnungen im städtischen Gebiet aus dieser Periode.

[2] Keine markanten Unterschiede gibt es in bezug auf die Verteilung nach Grössenklassen innerhalb der Bauperioden. Hier sind im ländlichen Gebiet die gleichen, bereits geschilderten Entwicklungen festzustellen. Das gilt insbesondere auch für die Zunahme der Wohnungsgrössen.

(Grafik 6). Bemerkenswert ist hingegen, dass dies für Wohnungen aller Bauperioden zutrifft. Auch dieser Befund dürfte mit den Eigentumsverhältnissen zusammenhängen: Privatpersonen, die ihr Eigentum bewohnen, sind auf dem Land häufiger (s.o.). Gerade diese Kategorie zeigt erfahrungsgemäss eine überdurchschnittliche Bereitschaft, in die Zustandhaltung ihrer Häuser und Wohnungen zu investieren.

Grafik 6: Anteil renovierter Wohnungen insgesamt und je Bauperiode im ländlichen und städtischen Gebiet, 1990



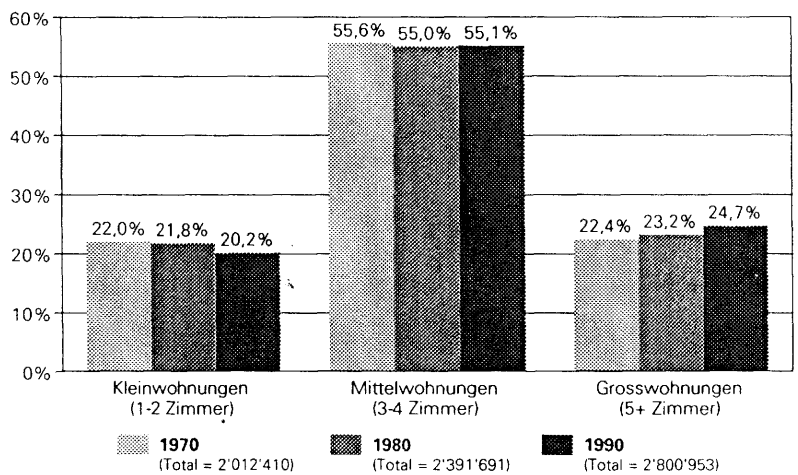
© Bundesamt für Statistik *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Ein weiterer Grund könnte in tendenziell niedrigeren Hürden für Renovationstätigkeiten auf dem Land liegen. So sind in kleinen Gemeinden die Baubewilligungsverfahren und die entsprechenden Entscheidungswege oft kürzer und die gestalterischen und technischen Anforderungen an den Schutz des Erscheinungsbildes etwas weniger komplex als in städtischen Gebieten, was sich unter anderem in geringeren Kosten niederschlagen kann.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Grössenklassen seit 1970

Die grössenmässige Struktur des Wohnungsbestandes hat sich in den drei vergangenen Jahrzehnten im allgemeinen kaum geändert: Schon 1970 und 1980 machten die Mittelwohnungen gut die Hälfte des Bestandes aus, und der Rest verteilte sich etwa gleichmässig auf die Klein- und die Grosswohnungen *(Grafik 7)*. Im Detail sind allerdings charakteristische Verschiebungen zu erkennen: So sank der Anteil von Kleinwohnungen leicht, und entsprechend stieg der Anteil der grossen Wohnungen. Diese Trends bestätigen die anhand der Analyse der Bauperioden gewonnen Ergebnisse *(Tabelle 2)*.

Grafik 7: Anteile der Wohnungsgrössenklassen am Gesamtbestand, 1970 bis 1990

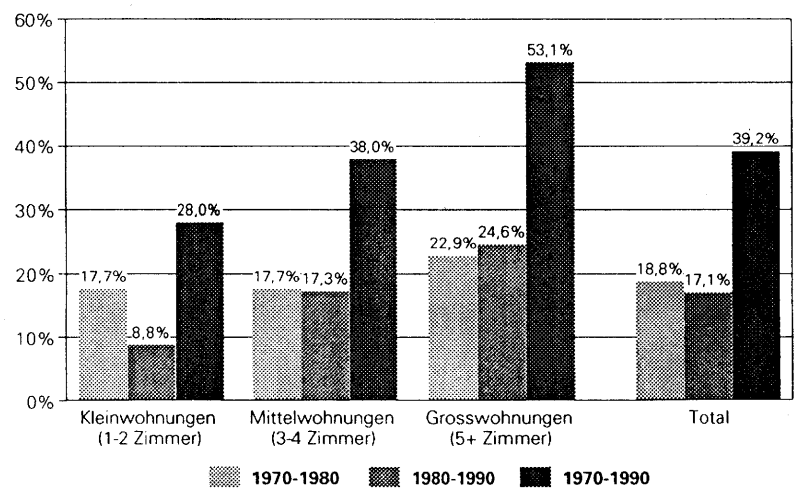


© Bundesamt für Statistik *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen*

Untersucht man die Dynamik des Wohnungsbestandes, werden diese Verschiebungen noch deutlicher sichtbar. Insgesamt ist die Zahl von bewohnten Wohnungen in den letzten zwei Jahrzehnten um fast 40% gestiegen, wobei diese Zunahme etwa zu gleichen Teilen auf die siebziger und auf die achtziger Jahre verteilt ist *(Grafik 8)*. Aufgeteilt nach Wohnungsgrössen lauten die Ergebnisse:

- Mit 53,1% war die Zunahme bei den grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern überdurchschnittlich hoch. Das ist vor allem auf die Fünfzimmerwohnungen zurückzuführen, von denen es 1990 nahezu doppelt so viele gab wie 1970. In den achtziger Jahren ist allerdings auch die Zahl der grössten Wohnungen (6 Zimmer und mehr) sprunghaft angestiegen (um 21,9%), sodass bei Fortsetzung dieses Trends eine weitere Verschiebung zugunsten des oberen Endes der Grössenskala zu erwarten ist.
- Verhältnismässig gering war das Wachstum bei den Kleinwohnungen. Das trifft insbesondere für die Einzimmerwohnungen in den achtziger Jahren zu; der Zuwachs betrug gerade 3,2%.
- Gleichmässiger verlief die Entwicklung bei den mittleren Wohnungsgrössen. Dabei lagen die Zuwachsraten der Vierzimmerwohnungen durchwegs deutlich über dem Durchschnitt, nämlich 28,8% bzw. 23,4% für die beiden betrachteten Zehnjahresperioden.

Grafik 8: Zuwachsraten der Wohnungsgrössenklassen (und des Totals), 1970-80, 1980-90 und 1970-90



© Bundesamt für Statistik Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Die dynamische Betrachtungsweise enthüllt des weiteren beträchtliche Unterschiede zwischen städtischem und ländlichem Raum in der Entwicklung des

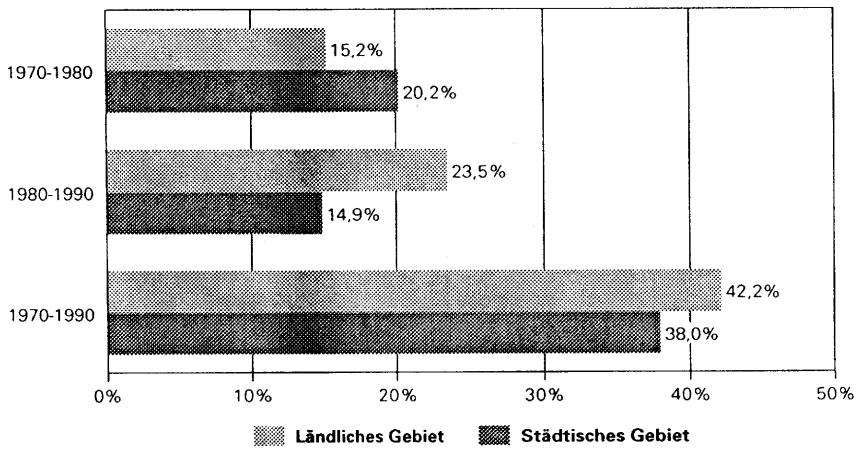
Wohnungsbestandes: Die Zunahme an bewohnten Wohnungen war zwischen 1970 und 1990 auf dem Lande stärker als in der Stadt *(Grafik 9)*. Das ist vor allem auf die schon erwähnte grössere Bautätigkeit im ländlichen Gebiet in den achtziger Jahren zurückzuführen. Der von der Ausdehnung der Städte und Agglomerationen bewirkte Siedlungsdruck hatte zur Folge, dass auch ländliche Gegenden mehr und mehr überbaut worden sind.

Differenziert man nach Wohnungsgrössenklassen, so zeigt sich ein verstärktes Wachstum an Kleinwohnungen auf dem Land *(Grafik 10)*.[1] Dies gilt vor allem für Einzimmerwohnungen, die in beiden Jahrzehnten Zuwachsraten von mehr als 30% zu verzeichnen haben; aber auch Zweizimmerwohnungen haben in den achtziger Jahren weit überdurchschnittlich zugenommen.[2] Demgegenüber sind die Zunahmen bei den grösseren Wohnungen praktisch gleich wie in der Stadt. Da im ländlichen Gebiet aber auch noch 1990 Kleinwohnungen untervertreten waren *(Grafik 3)*, ist in den hohen Zuwachsraten vor allem die Deckung eines Nachholbedarfs zu sehen. Soziale Prozesse wie zum Beispiel die Zunahme von Ein- und Zwei-Personenhaushalten (Alleinstehende, Einelternfamilien, Rentner) haben im letzten Jahrzehnt auch im ländlichen Gebiet zu einem erhöhten Bedarf an kleinen Wohnungen geführt.

[1] Der Übersichtlichkeit halber haben wir uns auf die Zuwachsraten zwischen 1970 und 1990 konzentriert. Sie zeigen die Veränderungen besonders deutlich. Die im folgenden besprochenen Trends treffen aber auch dann zu, wenn man die Zahlen für die beiden Jahrzehnte getrennt analysiert.

[2] 29,1% im Vergleich zu 8,3% im städtischen Gebiet.

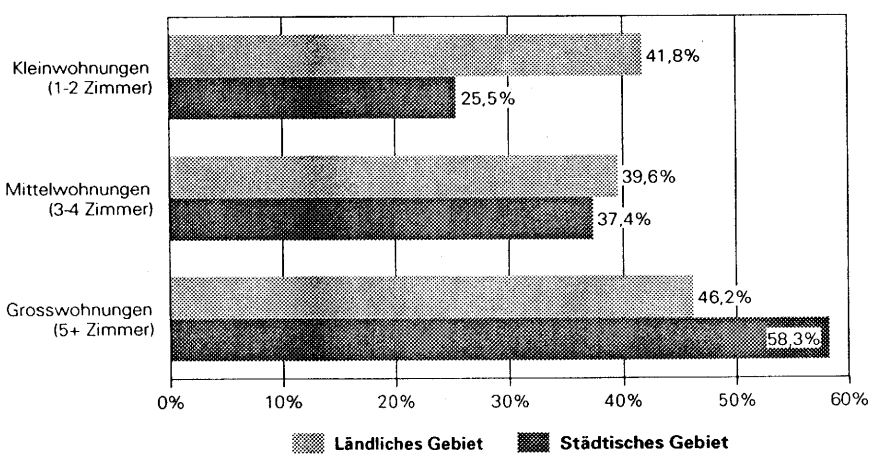
Grafik 9: Gesamte Zuwachsraten der bewohnten Wohnungen im ländlichen und städtischen Gebiet, 1970-80, 1980-90 und 1970-90



© Bundesamt für Statistik

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Grafik 10: Zuwachsraten der Wohnungsgrössenklassen im ländlichen und städtischen Gebiet, 1970-90



© Bundesamt für Statistik

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Unsere Ergebnisse deuten darauf hin, dass im allgemeinen die grossen Wohnungen in den letzten Jahren quantitativ an Bedeutung gewonnen haben. Das hat allerdings bislang nicht zu massiven Gewichtsverschiebungen innerhalb des Wohnungsbestandes geführt, unter anderem deshalb, weil gleichzeitig im ländlichen Gebiet die Erstellung von Kleinwohnungen ganz erheblich zugenommen hat. Offensichtlich wird aus der bisherigen Analyse, dass der Markt die gesellschaftlichen Entwicklungen in seinem Angebot nachvollzieht. Er reagiert auf veränderte soziale Normen und Verhaltensweisen: mit einem grösseren Angebot von Kleinwohnungen auf Tendenzen in Richtung Einpersonenhaushalt oder Einelternfamilien, mit dem steigenden Angebot von grossen Wohnungen auf die Bedürfnisse einer kaufkraftstarken Schicht von Begüterten.

Die Wohnverhältnisse in der Schweiz: Wohndichte und Geräumigkeit

Erwartet man von der Statistik Mittel zur Analyse, Prognose und Beurteilung der sozialen Konsequenzen von Verschiebungen im Wohnungsmarkt, dann reicht die Analyse der Wohnungsgrösse allein nicht aus. Sozialpolitisch weit relevanter sind mitunter die Wohnverhältnisse. Die Analyse muss demnach erweitert werden um Angaben über die quantitative Beanspruchung des Wohnraums. Dazu bieten sich zwei Indikatoren an, welche die Wohnungsgrösse mit der Anzahl der Bewohner in Beziehung setzen: Als «Wohndichte» bezeichnen wir das Verhältnis zwischen Bewohnern und den zur Verfügung stehenden Wohnräumen. Berücksichtigt man die pro Person benützbare Wohnfläche, sprechen wir von «Geräumigkeit».

Die Erhebung von Wohndichte und Geräumigkeit ermöglicht - zusätzlich zu den bisher behandelten Aspekten - auch Aussagen über die Verteilung des Wohnraums auf soziale Gruppen, indem Daten über das Wohnraumangebot mit weiteren sozialstatistischen Merkmalen verknüpft werden. Berücksichtigt werden die Heimat, das Alter sowie die sozioprofessionelle Zugehörigkeit des Wohnungsinhabers.

Die Wohndichte 1990 insgesamt und nach Bauperioden

Etwas mehr als 2 Personen wohnten 1990 im Durchschnitt in einer Wohnung.[1] Das sagt allerdings wenig über den zur Verfügung stehenden Wohnraum aus, weil mit dieser Masszahl die Grösse der Wohnung in keiner Weise berücksichtigt wird. Unserer Analyse haben wir deshalb in einem ersten Schritt das Verhältnis der Anzahl von Bewohnern zur Zahl der Wohnräume einer Wohnung zugrunde gelegt. In Übereinstimmung mit der allgemeinen Terminologie des Bundesamtes für Statistik sprechen wir dabei von «Wohndichte».[2]

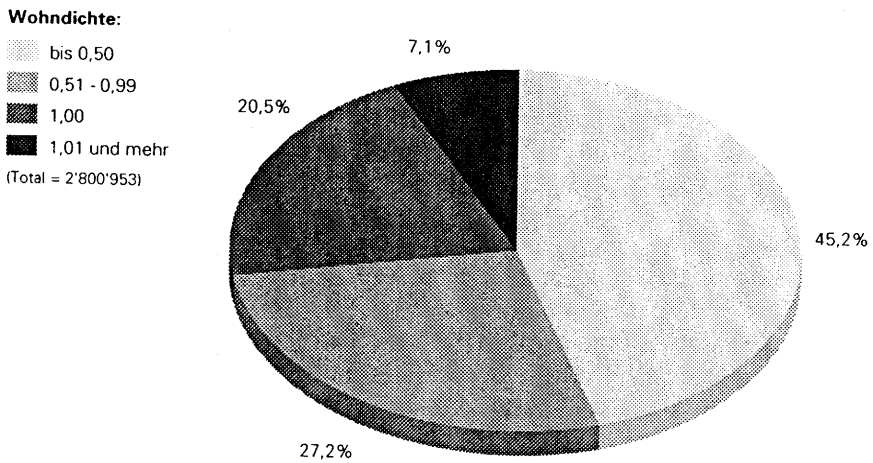
Grafik 11 gibt einen Überblick über die Verteilung der 2'800'953 bewohnten Wohnungen auf vier Wohndichteklassen. Dabei bedeutet ein Wert von 1,00, dass pro Bewohner genau ein Wohnraum zur Verfügung steht. Grössere

[1] Die Anzahl Bewohner pro Wohnung wird vom Bundesamt für Statistik als «Belegungsdichte» bezeichnet. Der exakte Wert beträgt 2,36.

[2] Bei der Berechnung der Wohndichte werden neben den Zimmern in der Wohnung auch allenfalls vorhandene separate Wohnräume berücksichtigt, die ausserhalb der Wohnung liegen (z.B. Mansarden). Wir sprechen deshalb hier und im folgenden im Zusammenhang mit der Wohndichte von «Wohnräumen» anstatt von «Zimmern».

Werte entstehen, wenn mehr Personen als Wohnräume vorhanden sind. Eine Wohndichte von 0,50 hingegen besagt, dass es je Bewohner zwei Wohnräume hat.

Grafik 11: Wohndichte in der ganzen Schweiz, 1990



© Bundesamt für Statistik

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Letzteres trifft auf nahezu die Hälfte der Wohnungen zu: 45,2% haben eine Wohndichte von 0,50 und darunter, bieten ihren Bewohnern also mindestens zwei Wohnräume pro Person. In gut einem Viertel der Wohnungen kommt immer noch mehr als ein Wohnraum auf einen Bewohner, während in 20,5% der Wohnungen jeder Bewohner einen Wohnraum für sich hat. Nur in jeder 15. Wohnung müssen sich mehrere Personen einen Wohnraum teilen.

In diesen Zahlen widerspiegelt sich eine generell gute Wohnraumversorgung in der Schweiz. Das darf allerdings nicht über möglicherweise vorhandene lokale und regionale Unterschiede sowie über Differenzen zwischen den sozialen Schichten im Zugang zu Wohnraum hinwegtäuschen. Soweit möglich, werden wir im Rahmen dieses Beitrags auf solche Differenzen eingehen.

Der allgemeine Befund, dass in der Schweiz relativ viel Wohnraum zur Verfügung steht, gilt gemäss Grafik 12 gleichermassen für städtische wie ländliche Regionen. Während also die Grössenstruktur der Wohnungen auf dem Lande deutlich von derjenigen in städtischen Gebieten abweicht,[1] finden sich bei der Wohndichte keine vergleichbar markanten Unterschiede. Die stärkere Präsenz grosser Wohnungen auf dem Lande geht einher mit einer höheren Zahl an Bewohnern.[2] Das Verhältnis zwischen Bewohnerzahl und Wohnraum bleibt deshalb im statistischen Durchschnitt stabil.[3]

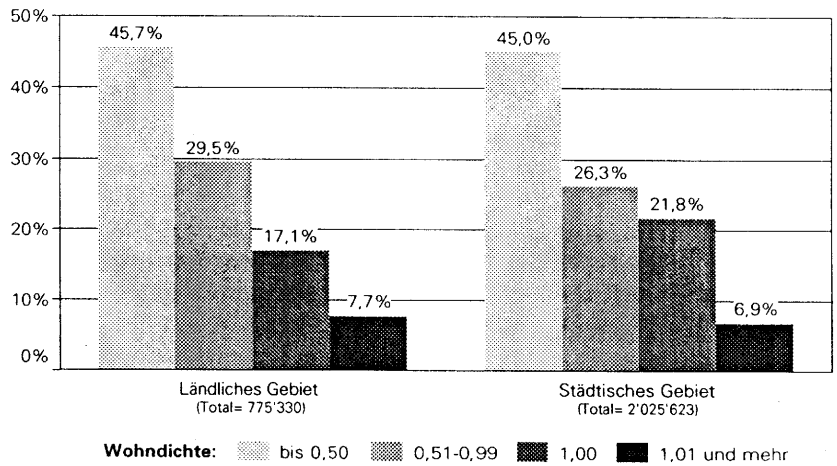
Altbauten haben generell eine geringere Wohndichte als Häuser jüngeren Datums: 51,0% der vor 1947 erstellten Wohnungen sind mit einer Wohndichte von höchstens 0,50 relativ dünn bewohnt; bei den in den achtziger Jahren gebauten Wohnungen beträgt dieser Anteil 37,1% *(Grafik 13)*. Spiegelbildlich sind die Anteile der Wohndichteklassen zwischen 0,51 und 1,00 bei neueren Bauten grösser als bei älteren.

[1] Siehe Abschnitt «Der ländliche Kontext: Andere Grössen- und Altersstruktur» und Grafik 3.

[2] Tatsächlich beträgt die Belegungsdichte im ländlichen Raum 2,65, in städtischen Gebieten aber nur 2,25.

[3] Was hier in bezug auf die Wohndichte gesagt wird, trifft auch für die anderen im vorliegenden Kapitel präsentierten Resultate zu: Wir haben alle Berechnungen auch für städtische und ländliche Kontexte durchgeführt, sind aber auf keine beachtenswerten Unterschiede gestossen. In Sachen Wohnraumversorgung gibt es auf der hier gewählten Analyseebene keine systematischen Differenzen zwischen Stadt und Land. Wir verzichten deshalb im folgenden auf eine gesonderte Kommentierung dieser Dimension.

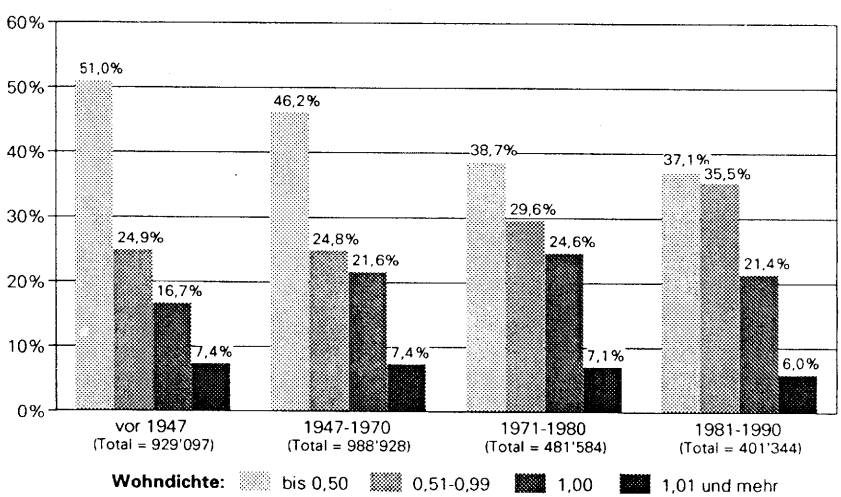
Grafik 12: Wohndichte im ländlichen und städtischen Gebiet, 1990



© *Bundesamt für Statistik*

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Grafik 13: Bauperioden und Wohndichteklassen, 1990

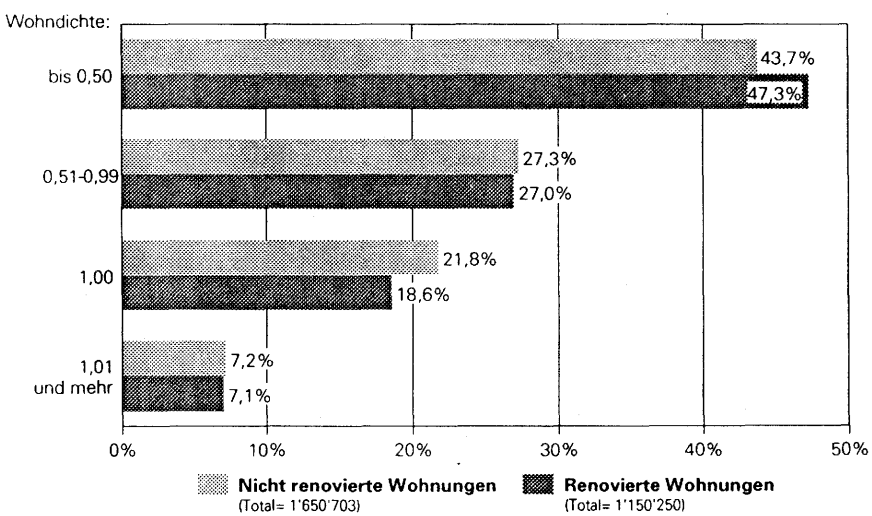


© *Bundesamt für Statistik*

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

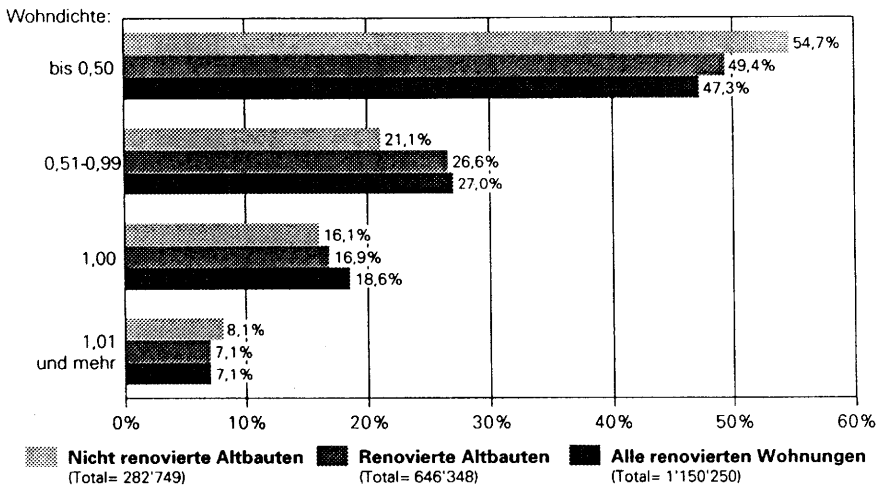
Etwas verfeinert wird dieses Ergebnis, wenn man die Renovationen in die Analyse miteinbezieht. Zwar erhöhen Renovationen im allgemeinen das Raumangebot pro Bewohner: Der Anteil der Wohnungen mit Wohndichten von 0,50 und weniger ist bei renovierten Wohnungen höher als bei nicht renovierten *(Grafik 14)*. Eine Ausnahme bilden aber die vor 1947 erstellten Bauten. Dort sinkt der entsprechende Anteil von 54,7% vor der Renovation auf 49,4% nachher *(Grafik 15)*. Er liegt damit allerdings immer noch über dem Durchschnitt aller renovierter Wohnungen. Bei Altbauten führen Renovationen also zu einer leichten Erhöhung der Wohndichte, ohne dass sie dadurch ihren Vorsprung gegenüber neueren Wohnungen in bezug auf den pro Person zur Verfügung stehenden Wohnraum einbüssen würden.

Grafik 14: Renovationen und Wohndichteklassen, 1990



© Bundesamt für Statistik *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Grafik 15: Renovationen bei Altbauten (vor 1947 erstellt) und Wohndichteklassen , 1990



© Bundesamt für Statistik *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Die Verteilung des Wohnraums auf verschiedene gesellschaftliche Gruppen

Erste Zusammenhänge zwischen dem verfügbaren Wohnraum und der sozialen Zugehörigkeit seiner Bewohner lassen sich bereits anhand der Wohnungsgrössen aufzeigen:

- Ausländer leben häufiger in kleineren Wohnungen als Schweizer: Zwei Drittel von ihnen verfügen über nicht mehr als 3 Zimmer; bei den Schweizern sind das weniger als die Hälfte.[1]
- Wohnungsinhaber im Alter zwischen 40 und 64 Jahren bewohnen häufiger Grosswohnungen als jüngere und ältere.[2]

[1] Die entsprechenden Anteile lauten: 64,1% bei den Ausländern, 45,0% bei den Schweizern.

[2] Anteile der verschiedenen Altersklassen in Grosswohnungen: 15-39 Jahre 16,1%; 40-64 Jahre 32,9%; 65 Jahre und älter 22,4%.

Tabelle 3: Anteile der Wohndichteklassen bei verschiedenen sozialen Gruppen, 1990, in Prozent

Wohndichte	Heimat		Alter			Sozioprofessionelle Kategorie			Total
	Ausländer	Schweizer	15-39	40-64	65 und mehr	Akademiker hohe Kader	Rentner	Andere	
bis 0,50	26,0	49,3	34,8	40,8	70,0	42,1	69,5	37,2	45,2
0,51-0,99	21,7	28,4	25,7	33,0	18,3	37,4	18,3	28,7	27,2
1,00	31,9	18,0	28,4	19,0	10,9	16,2	11,3	24,4	20,5
1,01und mehr	20,4	4,3	11,1	7,2	0,8	4,3	0,9	9,7	7,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	(N = 493 193)	(N = 2 307 760)	(N = 978 329)	(N = 1 198 712)	(N = 623 912)	(N = 293 260)	(N = 652 300)	(N = 1 855 393)	(N = 2 800 953)

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

- Sozioprofessionelle Gruppen mit hohem Status und Berufsprestige - Selbständige, Akademiker, Kader - wohnen in überdurchschnittlichem Masse in Grosswohnungen.[1]

Indem wir die Wohndichte einbeziehen, können diese Aussagen weiter aufgeschlüsselt werden. Tabelle 3 weist die Zahlen für spezifische soziale Gruppen aus. Summarisch zusammengefasst zeigen die Ergebnisse,

- dass Schweizer häufiger in Wohnungen mit geringer Wohndichte leben als Ausländer,
- dass mit steigendem Alter des Wohnungsinhabers die Dichte des bewohnten Raums abnimmt und
- dass neben den Rentnern insbesondere Akademiker und hohe Kader von Wohnungen mit niedrigen Dichten profitieren.

So plausibel diese Ergebnisse auch sind, so gilt es doch einschränkend festzuhalten, dass die Wohndichte für die Analyse von Wohnverhältnissen kein vollständiges Mass ist. Zwar berücksichtigt sie die Anzahl Zimmer, nicht aber die verfügbare Fläche. Es lässt sich darüber diskutieren, ob bei gegebener Zahl von Bewohnern viele kleine Zimmer - und damit eine niedrige Wohndichte - vorteilhafter sind als wenige grosse Räume. Wir haben für die Prüfung dieser Zusammenhänge einen Indikator konstruiert, der die Fläche mitberücksichtigt: die Geräumigkeit.

Geräumige Wohnungen und ihre Bewohner

Für unsere Definition von Geräumigkeit sind wir von einer maximalen Wohndichte von 0,50 ausgegangen. Eine Wohnung soll demnach nur dann als geräumig bezeichnet werden können, wenn mindestens zwei Räume pro Person vorhanden sind. Die rund 1,1 Mio. Wohnungen in dieser Gruppe weisen im Mittel eine Fläche von 64 m² pro Bewohner auf. Als geräumig betrachten wir Wohnungen dieser Dichte, die eine überdurchschnittliche Fläche haben, also mehr als 64 m² pro Person. Knapp die Hälfte der Wohnungen mit einer Dichte

[1] 48,6% der Selbständigen, 47,5% der Akademiker und Kader. Zur Bildung der sozioprofessionellen Gruppen vgl. Joye, D., Schuler, M.: Sozialstruktur der Schweiz. Sozio-professionelle Kategorien Bern, Bundesamt für Statistik, 1995. Wir beschränken uns hier und im folgenden auf einige der wichtigsten Sammelkategorien (Selbständige, Akademische Berufe/oberes Kader/Management, andere Erwerbstätige (darunter intermediäre und qualifizierte Berufe, ungelernte Angestellte, Rentner), sowie übrige Nichterwerbstätige (darunter in Ausbildung Stehende, Erwerbslose).

von höchstens 0,50 gehört dazu. Diese 487'088 Wohnungen machen ein Fünftel (20%) des gesamten Bestandes an bewohnten Wohnungen aus, für die Flächenangaben vorliegen. Tabelle 4 zeigt das im Überblick.[1]

Obschon also unsere Definition von Geräumigkeit verhältnismässig restriktiv ist (vor allem was die Wohnfläche pro Person angeht, die mit 64 m² deutlich über dem gesamten Durchschnitt liegt), erfüllt doch jede fünfte Wohnung die Kriterien. Das stimmt mit dem allgemeinen Befund einer guten bis sehr guten Wohnraumversorgung in der Schweiz überein.

Plausibilität und Gültigkeit der Masszahl werden dadurch verstärkt, dass sich in bezug auf Bauperiode und Renovationen gleiche Ergebnisse wie anhand der Resultate der Analyse der Wohndichten ergeben: In Altbauten hat es überdurchschnittlich viele geräumige Wohnungen (23,2%), und bei den renovierten Wohnungen finden wir mit 20,3% etwas mehr geräumige als bei den nicht renovierten mit 19,7%. Auch die Ausnahme bei den renovierten Altbauten bleibt erhalten: 25,7% der nichtrenovierten, aber nurmehr 22,2% der erneuerten Wohnungen sind als geräumig zu bezeichnen.[2]

Tabelle 4: Definition geräumige Wohnungen, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

	Absolut	in Prozent
Bewohnte Wohnungen insgesamt	2 800 953	
Bewohnte Wohnungen mit Flächenangabe	2 440 522	*100,0*
Bewohnte Wohnungen mit Flächenangabe und Wohndichte ≤ 0,50	1 108 521	*45,4*
Bewohnte Wohnungen mit Flächenangabe sowie Wohndichte ≤ 0,50 und Wohnfläche pro Person > 64 m²	487 088	*20,0*

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

[1] Da für 360'431 Wohnungen keine Flächenangaben vorliegen *(Tabelle 1)*, müssen sie für die Berechnungen in diesem Abschnitt ausgeschlossen werden. Die Grundgesamtheit beträgt hier also jene 2'440'522 bewohnten Wohnungen, bei denen die Fläche bekannt ist.

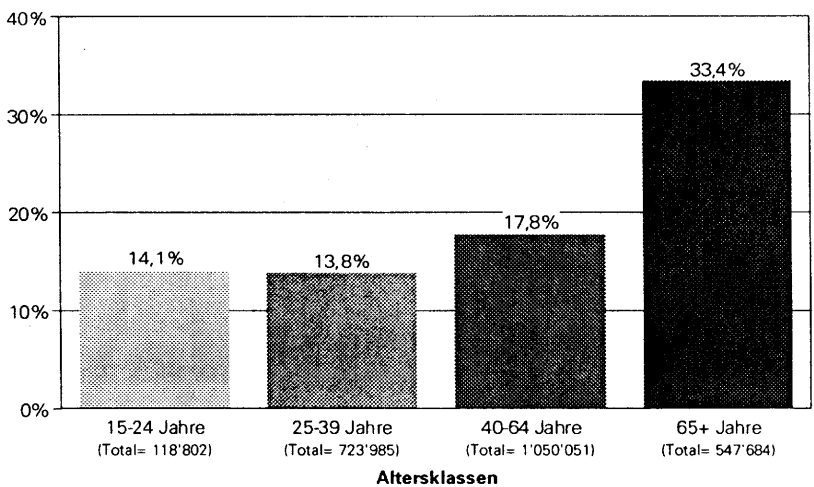
[2] Eine weitere Übereinstimmung ist die Tatsache, dass auch in bezug auf Geräumigkeit keine wesentlichen Unterschiede zwischen Stadt und Land festzustellen sind.

Die Geräumigkeit erweist sich damit insgesamt als geeignetes Mass zur Untersuchung der Wohnraumverteilung auf soziale Gruppen.

Geräumigkeit ist schweizerisch: Nur 10,2% der von Ausländern bewohnten Wohnungen, aber 21,9% derjenigen Wohnungen, in denen Schweizer leben, können als geräumig gelten.

In geräumigen Wohnungen leben des weiteren die Älteren: 33,4% der von Wohnungsinhabern im Alter ab 65 Jahren bewohnten Wohnungen fallen in die Kategorie der geräumigen Wohnungen *(Grafik 16)*.

Grafik 16: Anteil geräumiger Wohnungen bei verschiedenen Altersklassen, 1990

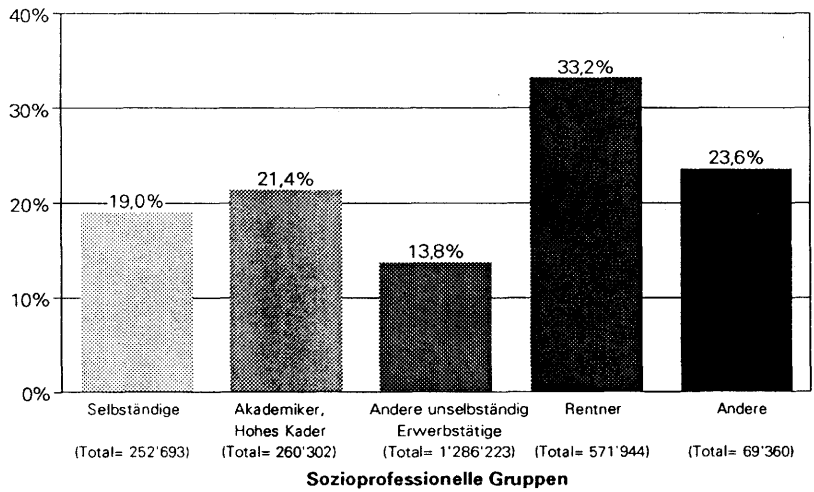


© Bundesamt für Statistik *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Ein interessantes Profil zeigt die Aufgliederung nach sozioprofessionellen Gruppen *(Grafik 17)*. Nach dem Gesagten ist es nicht überraschend, dass die Rentner über den grössten Anteil an geräumigen Wohnungen verfügen. Auch dass Akademiker und obere Kader überdurchschnittlich oft geräumig wohnen, durfte erwartet werden. Der knapp durchschnittliche Wert bei den Selbständigen ist schon eher bemerkenswert; in dieser Gruppe haben Landwirte (10,4%) und Handwerker (15,6%) deutlich niedrigere Anteile als Selbständige im

Dienstleistungssektor (23,0%). Und gänzlich überraschend ist der hohe Anteil bei der (zwar kleinen[1]) Gruppe «Andere».[2] Zu dieser zählen sowohl Arbeitslose wie Vermögende, die vom Kapitalertrag leben können, aber auch im eigenen Haushalt Arbeitende oder in Ausbildung Stehende.

Grafik 17: Anteil geräumiger Wohnungen bei sozioprofessionellen Gruppen, 1990



© Bundesamt für Statistik *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Die Entwicklung von Wohndichte und Geräumigkeit seit 1970

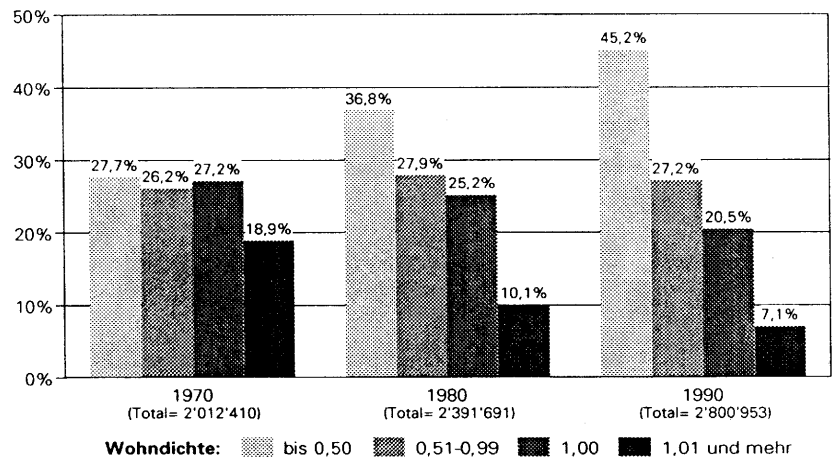
In den letzten zwei Jahrzehnten hat es erhebliche Veränderungen in der Wohndichtenstruktur bewohnter Wohnungen gegeben *(Grafik 18)*. Während sich 1970 die Wohnungen ziemlich gleichmässig auf die hier betrachteten vier Dichtekategorien verteilten, ist 1980 eine Verschiebung nach oben unverkennbar: In zwei Drittel der Wohnungen (64,7% gegenüber 53,9% im Jahre 1970) gab es mehr Zimmer als Personen, und die Wohnungen mit mindestens doppelt

[1] Es handelt sich um die Inhaber von 69'360 Wohnungen. Das entspricht 2,8% des Gesamtbestandes.

[2] Diese 23,6% setzen sich zusammen aus vier Untergruppen: 32,1% sind im eigenen Haushalt Arbeitende, 19,4% Erwerbslose, 14,1% in Ausbildung Stehende, und 32,6% bilden die Restgruppe nicht näher definierter Nichterwerbspersonen.

sovielen Zimmern wie Bewohnern machten bereits ein Drittel aus. Diese Tendenz hat sich während der achtziger Jahre in der gleichen Richtung fortgesetzt.

Grafik 18: Anteile der Wohndichteklassen am Gesamtbestand, 1970 bis 1990



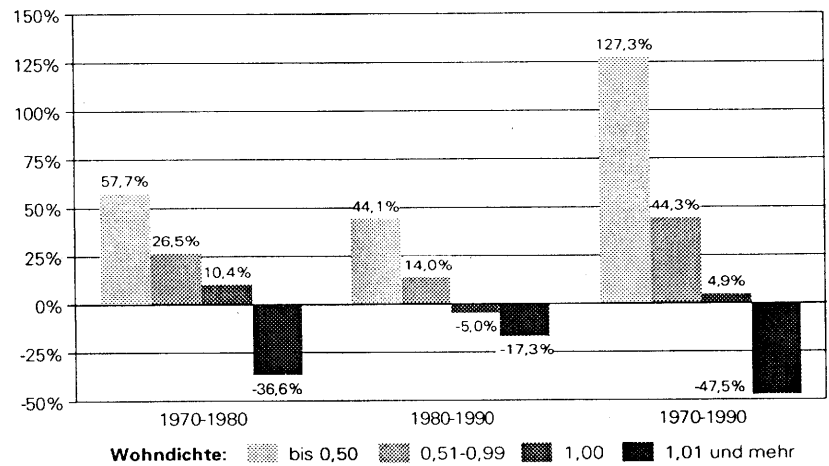
© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen*

Die Zuwachsraten über beide Jahrzehnte und über den ganzen betrachteten Zeitraum hinweg spiegeln die strukturellen Verschiebungen *(Grafik 19)*: Die Verdoppelung bei der Kategorie der niedrigsten Wohndichte geht einher mit der Halbierung in der Kategorie der höchsten Dichte. Dabei war die Entwicklung in den siebziger Jahren ausgeprägter als diejenige im letzten Jahrzehnt.

Analoge Resultate ergibt ein Blick auf die Veränderungen während der achtziger Jahre in der Geräumigkeit der Wohnungen.[1] 1980 machten die geräumigen Wohnungen erst 13,6% des Wohnungsbestandes aus. Innert 10 Jahren hat sich dieser Anteil nahezu verdoppelt: Die Zuwachsrate beträgt 73,6%.

[1] In bezug auf Geräumigkeit können nur Vergleiche mit 1980 angestellt werden, da 1970 die Wohnungsflächen nicht erhoben worden sind.

Grafik 19: Zuwachsraten der Wohndichteklassen, 1970-80, 1980-90 und 1970-90



© Bundesamt für Statistik Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Sowohl bezogen auf Wohndichte wie auf Geräumigkeit finden sich die Entwicklungen, die wir im dritten Abschnitt über die Wohnungsgrössen dargestellt haben, bestätigt. Bis zu den Siebziger Jahren kann eine Art von Grundversorgung mit Wohnraum erkannt werden, danach orientierte sich der Markt an veränderten sozialen Verhältnissen und neuen Ansprüchen an die Wohnqualität. Die Verringerung der Wohndichte egalisiert das vergrösserte Angebot, womit sich das Problem der Knappheit erhalten hat. Die Analyse der Geräumigkeit verdichtet zudem den Befund, dass das Bedürfnis nach höherer Wohnqualität steigend ist. Die Verteilung des vorhandenen Wohnraums scheint zunehmend zu einer Frage der sozialen Gruppenzugehörigkeit zu werden.

Wohnraumversorgung als sozialpolitisches Thema

In diesem Beitrag haben wir die Wohnraumversorgung in der Schweiz anhand zweier Dimensionen untersucht: der Wohnungsgrösse und der Wohndichte. Die wichtigsten Resultate lassen sich folgendermassen zusammenfassen:

- Etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes bilden die mittelgrossen Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern. Die kleineren und die grösseren Wohnungen machen je ungefähr ein Viertel aus.

- Diese Struktur hat sich in den letzten 20 Jahren insgesamt nur wenig verändert. Tendenziell ist eine Verlagerung zu grösseren Wohnungen festzustellen, vor allem im städtischen Gebiet. Im ländlichen Gebiet dagegen, wo nach wie vor der Anteil grosser Wohnungen höher ist als in der Stadt, haben in den letzten Jahren Kleinwohnungen einen erheblichen Zuwachs erfahren.

- Fast jede zweite Wohnung ist schon einmal renoviert worden. Da naturgemäss vor allem ältere Wohnungen erneuert werden und da im ländlichen Gebiet der Anteil älterer Wohnungen höher ist als in städtischen Gegenden, hat es auf dem Land auch mehr renovierte Wohnungen. 45% der Renovationen haben in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre stattgefunden.

- In knapp der Hälfte aller bewohnten Wohnungen stehen den Bewohnern zwei oder mehr Zimmer pro Person zur Verfügung. Berücksichtigt man neben der Anzahl an Räumen auch die zur Verfügung stehende Fläche, so können 20% der Wohnungen als geräumig bezeichnet werden (mindestens 2 Zimmer und 64 m^2 pro Person).

- In den letzten 20 Jahren hat sich die Zahl der Wohnungen mit niedriger Wohndichte mehr als verdoppelt, diejenige der Wohnungen mit hoher Wohndichte hingegen nahezu halbiert.

- Ältere Bauten und renovierte Wohnungen haben allgemein eine kleinere Wohndichte als neuere und nicht renovierte.

- Die Wohnraumversorgung verschiedener sozialer Gruppen unterscheidet sich erheblich. So verfügen Schweizer über grössere Wohnungen und mehr Wohnraum als Ausländer. Dasselbe gilt für Erwerbstätige mit hohem Status

und Berufsprestige (Akademiker, hohe Kader, Selbständige) im Vergleich zu den anderen Erwerbstätigen. Ältere Personen und Rentner wohnen überdurchschnittlich häufig in geräumigen Wohnungen.

Alles in allem zeigt sich das Bild einer generell guten Wohnraumversorgung in der Schweiz, die sich in den letzten beiden Jahrzehnten noch verbessert hat. Nichts lässt darauf schliessen, dass sich dieser Trend in absehbarer Zeit umkehren würde.

Damit steht in Übereinstimmung, dass unser Land im internationalen Vergleich gut abschneidet: Während in Westeuropa im Mittel pro Einwohner 35 m^2 Wohnfläche zur Verfügung stehen, erreicht dieser Wert in der Schweiz 39 m^2. Auf einen höheren Wert kommen nur noch Dänemark, Niederlande, Belgien und Norwegen, wobei Norwegen mit rund 60 m^2 die Spitze markiert. Am anderen Ende der Skala liegen die südeuropäischen Länder Italien, Portugal und Griechenland sowie Irland. Der niedrigste Wert mit 15 m^2 in Italien beträgt gerade noch einen Viertel des höchsten Wertes und knapp einen Drittel des schweizerischen (Schweizer, Wüest, Hofer, 1992).

Nicht so sehr die Versorgung mit Wohnraum - so lautet die allgemeine Folgerung aus der vorliegenen Studie - ist in der Schweiz ein Problem, sondern eher dessen ungleiche Verteilung auf die sozialen Schichten.

Werten wir die dargelegten statistischen Fakten im Sinne der eingangs aufgeworfenen Frage nach den sozialen Auswirkungen einer Dynamisierung des Wohnungsmarktes - unabhängig davon, ob solche Eingriffe ökonomisch oder sozialpolitisch motiviert sind -, erlaubt das aufgearbeitete Material einige Schlüsse, die unseres Erachtens in die politische Diskussion einfliessen sollten.

So dürfte eine Neuverteilung des vorhandenen Wohnraumes vor allem ältere Personen und Rentner treffen, die zur Zeit - aus statistischer Sicht - in mancher Hinsicht bevorzugt wohnen. Dies besonders dann, wenn die Neuverteilung mit einer beträchtlichen Anhebung von Mietzinsen für Altbauwohnungen einhergeht, wie sie etwa von der Einführung der Marktmiete zu erwarten ist. Denn so müssen nicht allein die Wohnraumansprüche zurückgeschraubt werden, sondern es ist mit einer Steigerung der finanziellen Belastungen zu rechnen, die nicht für alle gleichermassen tragbar wäre. Aus sozialpolitischer Sicht stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage nach möglichen flankierenden Massnahmen (z.B. Wohngeld als direkte Unterstützungsmassnahme für Bedürftige).

Die Verteuerung von bisher günstigem Wohnraum wird ferner die soziale Lage der ausländischen Wohnbevölkerung beeinträchtigen, deren Wohnraumversorgung unterdurchschnittlich ist. Bemühungen um eine bessere Integration könnten deshalb von einer neugeschaffenen Verknappung unterlaufen werden. Mit vergleichbaren Problemen dürften sich andere sozial schwache Gruppen konfrontiert sehen. Für die bereits heute privilegierten professionellen Kategorien hingegen wird sich kaum etwas ändern. Eingriffe in den Wohnungsmarkt können demnach durchaus Schritte in Richtung der Entstehung jener oftbeschworenen Zweidrittels-Gesellschaft darstellen.

Die Anmerkungen zu den statistischen Materialien haben die sozialpolitische Relevanz der Wohnraumversorgung verdeutlicht. Willkürliche Eingriffe verbieten sich im Interesse einer gesamtgesellschaftlichen Integration. Die vorgelegten Materialien, die harten Fakten, wollen daher als Mittel verstanden werden, die es erlauben, in einer sozialpolitisch zentralen Frage sachliche Analysen und angemessene Problemlösungen zu erarbeiten.

Literaturnachweis

Arend, M., Kellerhals Spitz, A., Mächler, T.: *Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 45, Bern, 1990.

Bundesamt für Statistik, *Statistisches Jahrbuch der Schweiz*, Bern, BFS, 1994.

Bundesamt für Wohnungswesen, *Bericht der Studienkommission Marktmiete*, Arbeitsberichte Wohnungswesen, Heft 28, Bern, 1993.

Farago, P., Hager, A., Panchaud, C.: *Verhalten des Investoren auf dem Wohnungs-Immobilienmarkt*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 54, Bern, 1993.

Joye, D.: *Sozialstruktur der Schweiz. Sozio-professionelle Kategorien*, Bern, Bundesamt für Statistik, 1995.

Schweizer, M., Wüest, H., Hofer, M.: *Bau- und Immobilienmarkt Schweiz - Monitoring 1994*, Verlag W&P, Zürich, 1993.

Schweizer, M., Wüest, H., Hofer, M.: *Bau- und Immobilienmarkt Schweiz - Monitoring 1993*, Verlag W&P, Zürich, 1992.

Wohnverhältnisse der Bevölkerung der Schweiz

Rita Baur
Kornelia Konrad

Inhaltsverzeichnis

Biographie der Autorinnen **146**

Zusammenfassung **147**

Zielsetzung und Vorgehensweise **151**
Abgrenzungen, Definitionen 152

Haushalte mit Kindern **155**
Einleitung 155
Die Wohnverhältnisse der Familien mit Kindern 158
Junge Familien 166
Einelternhaushalte 167
Ausländer i.a.S. 169

Jugendliche **171**
Einleitung 171
Verteilung der Jugendlichen auf die verschiedenen Wohnformen 173
Jugendliche im elterlichen Haushalt 175
Jugendliche Einpersonenhaushalte 176
Wohngemeinschaften mit Jugendlichen 179

Die Einpersonenhaushalte zwischen 25 und 64 Jahren **181**
Einleitung 181
Wohnverhältnisse der Einpersonenhaushalte 182
Mieten der Einpersonenhaushalte 184

Die Betagten **187**
Einleitung 187
Die Wohnverhältnisse der Betagten 189
Die Mieten 193
Anpassung der Wohnverhältnisse durch Umzug 195
Die Wohnverhältnisse der Betagtenhaushalte im Vergleich zu den übrigen Haushalten 197

Literaturnachweis **203**

Anhang **205**

Biographie der Autorinnen

Rita Baur (Projektleiterin)

Dr. Rita Baur, PROGNOS AG, Missionsstrasse 62, 4012 Basel, geb. 1939 in Süddeutschland. Studium der Sozialwissenschaften an den Universitäten Erlangen/Nürnberg und Köln. Abschluss als Diplom-Sozialwirtin. Promotion zum Dr. rer. pol. an der Universität Heidelberg.

Berufliche Tätigkeit am Institut für Demoskopie in Allensbach und der Arbeitsgruppe für empirische Bildungsforschung in Heidelberg. Seit 1974 Projektleiterin bei der PROGNOS AG in Basel mit Schwerpunkt auf Gutachten und Beratung für öffentliche Auftraggeber in sozialpolitischen Fragestellungen: Wohnungsmarkt, Gesundheitspolitik, soziale Infrastruktur, Arbeitsmarkt, Konsequenzen aus dem demografischen und sozialen Strukturwandel.

Kornelia Konrad

Kornelia Konrad, Freiburg i. Breisgau, geb. 1969. Studium der Soziologie und Physik an der Universität Freiburg i. Breisgau. 1994 neunmonatiges Praktikum bei der PROGNOS AG in Basel.

Zusammenfassung

Die Analyse der Wohnverhältnisse soll aufzeigen, bei welchen Gruppen sich problematische Wohnsituationen häufen, sei es in Form unzureichender Wohnungen oder (zu) hoher Mieten. Es geht also nicht um eine Darstellung der Wohnverhältnisse insgesamt; der Blick ist vielmehr vorn vornherein auf Problemgruppen am Wohnungsmarkt und problematische Wohnsituationen gerichtet. Als potentielle Problemgruppen sollen untersucht werden:

- Familien mit Kindern
- Jugendliche
- Einpersonenhaushalte
- Betagte
- Ausländer (nur solche aus den «klassischen» Abwanderungsländern des Südens und Südostens).

Die weit überwiegende Mehrzahl der Haushalte in den untersuchten Gruppen hat angemessenen oder sogar reichlichen Wohnraum zur Verfügung und bezahlt dafür (sofern es sich um Mieter handelt) einen Mietpreis, der, vor dem Hintergrund der Einkommensstruktur, als erschwinglich gelten kann. Als Problemgruppe am Wohnungsmarkt kann man keine der Gruppen gesamthaft ansprechen, am allerwenigsten sicher die Einpersonenhaushalte zwischen 25 und 64 Jahren. Mit den beschränkten Merkmalen der Volkszählung lassen sich aber, darauf sei ausdrücklich hingewiesen, i.d.R. nur Indizien für Probleme finden.

Eine Problemgruppe am Wohnungsmarkt sind sicher die kinderreichen Familien. Bei ihnen häufen sich die beengten und sehr beengten Wohnverhältnisse, vor allem wenn sie zur Miete wohnen. Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern übersteigen oft die Mietzahlungsfähigkeit selbst der kinderreichen Familien, die von qualifizierter Erwerbsarbeit leben. Bei den anderen «problemverdächtigen» Familiengruppen, den jungen Familien und den Einelternhaushalten hingegen sind keine markanten Hinweise vorhanden, dass sie sich häufig wohnungsmässig einschränken oder eine übermässige Mietbelastung tragen müssen.

Jugendliche haben tendenziell Platzprobleme, sofern sie noch im kinderreichen elterlichen Haushalt leben. Ansonsten kann man vermuten, dass es am Wohnungsmarkt zu wenig sehr billige Wohnungen gibt, die für die Jugendli-

chen erschwinglich wären, die noch kein eigenes Berufseinkommen haben, aber nicht mehr im elterlichen Haushalt wohnen wollen oder können.

Ausländer i.a.S. sind praktisch durchweg schlechter mit Wohnraum versorgt als die jeweiligen Vergleichsgruppen der Schweizer. Es deutet jedoch vieles darauf hin, dass dafür unterschiedliche Präferenzen in erheblichem Masse verantwortlich sind.

Unter dem Gesichtspunkt, die selbständige Lebensführung auch bei einsetzenden körperlichen Beschwerden und Behinderungen aufrechterhalten zu können, wohnt ein Teil der Betagten-Haushalte wahrscheinlich nicht optimal. Da aber über die «Rüstigkeit» der jeweiligen Personen nichts bekannt ist, kann man Probleme nur vermuten, nicht direkt nachweisen. Weiterhin ist zu vermuten, dass z.T. selbst die oft niedrigen Mieten eine erhebliche Belastung darstellen, insbesondere für alleinstehende Frauen.

Insgesamt entsteht der Eindruck, dass der Wohnungsbestand vielfältig genug ist, um den unterschiedlichen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten grösstenteils gerecht zu werden. Nur in Haushalten mit sehr niedrigen Einkünften und/oder grossen, kinderreichen Haushalten zeigen sich Engpässe.

Zielsetzung und Vorgehensweise

Die Analyse der Wohnverhältnisse soll aufzeigen, bei welchen Gruppen sich problematische Wohnsituationen häufen, sei es in Form unzureichender Wohnungen oder (zu) hoher Mieten. Es geht also nicht um eine Darstellung der Wohnverhältnisse insgesamt; der Blick ist vielmehr von vornherein auf Problemgruppen am Wohnungsmarkt und problematische Wohnsituationen gerichtet. Als potentielle Problemgruppen sollen untersucht werden:

- Familien mit Kindern
- Jugendliche
- Einpersonenhaushalte
- Betagte
- Ausländer.

Es ist offenkundig, dass diese Gruppen nicht in ihrer Gesamtheit Problemgruppen am Wohnungsmarkt sein können (sonst würde man den Problembegriff durch Ausweitung auf nahezu die ganze Bevölkerung doch stark verwässern). Es käme also darauf an, jeweils die Teilgruppen herauszufiltern, die wegen mangelnder Kaufkraft und/oder anderer Merkmale als benachteiligt gelten können. Dies ist jedoch mit Daten der Volkszählung nur sehr begrenzt möglich. Es fehlt nicht nur die zentrale Information, das Einkommen, es fehlen auch wichtige andere Kriterien, die Benachteiligungen mit sich bringen, wie z.B. Behinderungen oder Randständigkeit (Arend, Kellerhals Spitz, Mächler, 1990). Eine Analyse mittels Volkszählungsdaten kann daher nur Hinweischarakter haben, keinesfalls die Problemgruppen direkt beschreiben.

Wohnungen können zu klein, zu gross, für die Bedürfnisse der jeweiligen Bewohner zu schlecht ausgestattet sein; es kann zu Belastungen durch Innen- und Aussenlärm kommen; es kann an Entfaltungsmöglichkeiten in der Wohnung und im Wohnumfeld fehlen. Je nach Bewohnertypus werden die einen oder anderen Mängel unterschiedlich belastend sein. Auch bezüglich der Merkmale der Wohnung gilt, dass Daten der Volkszählung i.d.R. nur Hinweise geben können, wo möglicherweise problematische Wohnsituationen vorliegen könnten, aber nur selten diese direkt abbilden können. Für die oben genannten Gruppen wird im folgenden jeweils in der Einleitung dargelegt, welche Merkmale als potentiell problematisch untersucht werden.

Abgrenzungen, Definitionen

Untersuchungsgruppen

Die genannten Untersuchungsgruppen überschneiden sich zum Teil. Es wurde folgendes Vorgehen gewählt:

- Haushalte mit Kindern sind alle Haushalte, in denen jemand lebt, der im Verhältnis zur Referenzperson «Kind» ist. Es kann sich also auch um bereits erwachsene «Kinder» handeln. Haushalte mit Kindern schliessen die Einelternhaushalte, also die Haushalte Alleinerziehender mit ein.
- Jugendliche (genauer: Haushalte mit Jugendlichen) sind Haushalte mit ledigen 16-24jährigen. Es kann sich um Familienhaushalte mit Jugendlichen handeln (also ein Teil der Haushalte mit Kindern), um Einpersonenhaushalte, um sogenannte Wohngemeinschaften oder andere Gruppen wie z.B. Paarhaushalte. Analysiert werden die Familienhaushalte mit Jugendlichen, die Einpersonenhaushalte und die Wohngemeinschaften.
- Als Einpersonenhaushalte werden hier alle Haushalte analysiert, die aus einer Person zwischen 25 und 64 Jahren bestehen.
- Betagtenhaushalte sind alle Haushalte, in denen die Referenzperson 65 Jahre oder älter ist.
- Ausländer sind eine sehr heterogene Gruppe. In der Auswertung der VZ 1980 wurde unterschieden zwischen den Ausländern, die aus den «klassischen» Abwanderungsländern des Südens und Südostens kommen (Italien, Spanien, ehem. Jugoslawien, Türkei, Portugal, Griechenland) und den sogenannten «westlichen» Ausländern (z.B. Franzosen, Amerikaner, Deutsche) (Arend, 1986). Die Wohnverhältnisse der letzteren gleichen weitgehend denen der schweizerischen Haushalte. In der folgenden Analyse wird nur die Teilgruppe der Ausländer behandelt, die aus den klassischen ehemaligen «Gastarbeiter-Herkunftsländer» kommen (Italien, Spanien, ehem. Jugoslawien, Türkei, Portugal, Griechenland). Die so abgegrenzten Ausländer (im Text auch als «Ausländer i.a.S.», im abgegrenzten Sinne, bezeichnet) werden nicht in einem eigenen Hauptkapitel, sondern als Subgruppen bei den jeweiligen Haushaltstypen behandelt.[1]

[1] Ausnahme bilden die Haushalte der Betagten, unter denen der Anteil der Ausländer i.a.S. sehr klein ist.

- Bei den einzelnen Haushaltstypen wurden z.T. neben den Ausländern i.a.S. noch weitere Subgruppen gebildet. Darauf wird in der Einleitung der jeweiligen Kapitel hingewiesen.

Merkmale

Unter den Bewohnertypen wurden nur 2 Gruppen gebildet:

- Eigentümer = Eigentümer der selbstbewohnten Wohnung, des selbstbewohnten Hauses.
- Mieter = Bewohner einer Miet -, Genossenschafts -, Dienstwohnung oder anderem.

Zur wenigstens näherungsweisen Unterteilung nach der Kaufkraft wird die sozioprofessionelle Kategorie herangezogen, und zwar in folgender Gruppierung:

I = Oberstes Management/Freie Berufe/Andere Selbständige/ Akademische Berufe und oberes Kader/intermediäre Berufe

II = Qualifizierte nicht-manuelle Berufe/Qualifizierte manuelle Berufe

III = Ungelernte Angestellte und Arbeiter/Erwerbslose/in Ausbildung Stehende/Rentner/ im eigenen Haushalt arbeitend

Eine vierte Kategorie «nicht zuteilbar» wurde in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Bei (Ehe)Paaren zählt die Kategorie der Referenzperson.

Bei Betagten ist diese Unterteilung nicht aussagefähig; deshalb wurde hilfsweise die Ausbildung herangezogen.

Für die Haushalte liegen aus der Volkszählung keine Einkommensangaben vor. Um wenigstens einen Hinweis auf einkommensschwache Gruppen bzw. auf Einkommensunterschiede zwischen verschiedenen Gruppen zu erhalten, wurden gruppenspezifische Einkommensangaben herangezogen. Die Einkommensangaben stammen aus einer Sonderauswertung von SAKE (Schweizerische Arbeitskräfteerhebung) durch das Bundesamt für Statistik. Eine Kurzbeschreibung der Stichprobe und der Einkommenserhebung sowie die Werte, auf die im folgenden Bezug genommen wird, finden sich im Anhang *(Tabelle A 2, S. 207 + Tabelle A 3, S. 208).*

Haushalte mit Kindern

Einleitung

Trotz rückläufiger Tendenzen lebten von den Personen in Privathaushalten 1990 nach wie vor über die Hälfte in Familienhaushaltungen mit Kindern[1] (59,4%). Der weitaus überwiegende Teil dieser Familien (86,4%) sind Paarhaushalte mit Kindern, von denen wiederum fast alle (97%) aus einem Ehepaar mit Kindern bestehen, während nur rd. 3% sich als Konsensualpaare erklärten.[2]

Der Anteil der Einelternhaushalten liegt bei 13,6% und ist damit gegenüber 1980 leicht angestiegen.

Als mögliche Problemgruppen am Wohnungsmarkt gelten vor allem:

- Kinderreiche Familien, die Schwierigkeiten haben, ausreichend grosse Wohnungen zu erschwinglichen Kosten zu finden;
- junge Familien,[3] die als Neueinsteiger am Wohnungsmarkt eher auf die teureren Wohnungen angewiesen sind und gleichzeitig noch nicht ihren Einkommenszenit erreicht haben;
- Einelternhaushalte, fast durchweg Frauen, mit tendenziell geringem Erwerbseinkommen (z.B. wegen Teilzeitarbeit) oder geringem Unterhaltseinkommen.

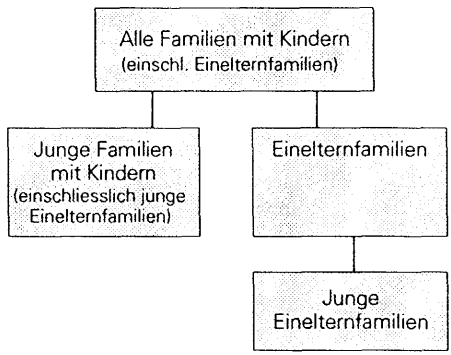
Bezüglich der Familien mit Kindern werden demnach folgende Haupt- und Subgruppen analysiert:

---

[1] Ausschlaggebend für die Kategorisierung «Haushalte mit Kindern» war die verwandtschaftliche Beziehung, das Alter des Kindes wurde nicht berücksichtigt.

[2] Es scheint daher gerechtfertigt, auch formal weiterhin den Begriff «Familie mit Kindern» beizubehalten, statt den technisch korrekten Begriff «Haushalte mit Kindern» zu verwenden.

[3] Als junge Familien gelten Familien, in denen das älteste Kind höchstens sechs Jahre alt ist und die Referenzperson höchstens 35 Jahre. Dies gilt ebenso für junge Einelternhaushalte.



Es ist zu vermuten, dass die Wohnungsprobleme von Familien mit Kindern in erheblichem Masse vom Sozialstatus (und damit auch vom Einkommen) abhängen. Deshalb werden sie im weiteren nach sozioprofessionellen Kategorien unterteilt. Gleichermassen gelten Ausländerfamilien als Problemgruppen. Schliesslich ist zu fragen, ob die Wohnungsbedingungen für Familien auf dem Land günstiger sind als in der Stadt.

Die folgende Tabelle 1 zeigt die Kinderzahl der verschiedenen Familiengruppen. Mit je gut 40% sind die 1-Kind und die 2-Kinder-Familien die dominierenden Gruppen.

Analysiert werden im folgenden die Wohnungsgrösse, die Eigentümerquote und die Mieten. Auf eine Einbeziehung von in früheren Untersuchungen verwendeten Qualitätsmerkmalen der Wohnung (Vorhandensein einer Küche, Heizungsart) wird verzichtet, weil diese bei Wohnungen von Familienhaushalten kaum noch differieren. Als Hinweis auf Komfortdefizite wird das Merkmal «nicht renovierter Altbau» verwendet, das sind Gebäude, die vor 1947 errichtet und seit 1961 nicht mehr renoviert wurden. Dieses Merkmal erwies sich allerdings als nicht besonders aussagefähig und es wird daher nicht systematisch einbezogen (dokumentiert ist es in *Tabelle A 1, S. 206*).

Tabelle 1: Familien in Wohnungen nach Anzahl der Kinder und ausgewählten Strukturmerkmalen, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Strukturmerkmale	Anzahl Kinder				Total	Anzahl Familien
	1 Kind	2 (und mehr) Kinder	3 Kinder	4 und mehr Kinder		
Familien insgesamt	*43,3*	*41,1*	*12,3*	*3,3*	*100,0*	1 060 481
Junge Familien	*54,4*	*38,7*	*6,4*	*0,5*	*100,0*	176 225
Einelternhaushalte	*65,9*	*(34,1)*	–	–	*100,0*	144 062
Junge Einelternhaushalte	*79,4*	*(20,6)*	–	–	*100,0*	10 833
Ausländer i.a.S.	*43,2*	*42,1*	*11,7*	*3,0*	*100,0*	173 736
Soz.prof. Kategorie I	*37,4*	*44,4*	*14,3*	*3,9*	*100,0*	549 768
Soz.prof. Kategorie II	*43,8*	*42,9*	*11,0*	*2,3*	*100,0*	250 553
Soz.prof. Kategorie III	*56,3*	*31,8*	*9,2*	*2,7*	*100,0*	235 663
Städtische Gebiete	*45,9*	*41,5*	*10,4*	*2,2*	*100,0*	708 974
Ländliche Gebiete	*37,9*	*40,4*	*16,3*	*5,4*	*100,0*	351 507

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Ein geeignetes Mass, um die Angemessenheit der Wohnungsgrösse festzustellen, ist die sogenannte Wohndichte. Sie gibt an, wieviel Personen pro Wohnraum (ohne Küche und Bad) in einer Wohnung leben. Als angemessen gilt im allgemeinen ein Wohnraum pro Person, d.h. eine Wohndichte von 1.[1] Bei einer Wohndichte über 1 kann von beengten Wohnverhältnissen gesprochen werden, liegt sie über 1,5, wird es für die Bewohner sehr eng. Zur Veranschaulichung gibt Tabelle 2 an, welche Zimmerzahl bei gegebener Familiengrösse einer bestimmten Wohndichte entspricht. Vorausgesetzt wird der Normalfall, d.h. es leben ausser Eltern und Kindern keine weiteren Personen mehr in der Wohnung.

[1] OECD-Empfehlung, (vgl. Gerheuser, 1986).

Tabelle 2: Das Wohndichte-Mass für Familien unterschiedlicher Grösse, 1990

Familiengrösse	Wohndichte in Prozent			
	bis 0,5	0,51 bis 1,00	1,01 bis 1,5 = eng	mehr als 1,5 = sehr eng
	Zimmerzahl			
Paare, 1 Kind	6 und mehr	3-5	2	1
Paare, 2 Kinder	8 und mehr	4-7	3	1-2
Paare, 3 Kinder	10 und mehr	5-9	4	1-3
Paare, 4 Kinder	12 und mehr	6-11	5	1-4
Einelternhaushalte, 1 Kind	4 und mehr	2-3	–	1
Einelternhaushalte, 2 Kinder	6 und mehr	3-5	2	1

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Das Mass wird nicht allen Familientypen gleichermassen gerecht: es ist für Familien mit (ausschliesslich) kleinen Kindern eher grosszügig, insbesondere für Einelternhaushalte mit grösseren Kindern eher zu eng. Zusätzlich wird die Wohnfläche pro Person ausgewiesen. Zur Analyse ist diese jedoch weniger geeignet, weil Familien unterschiedlicher Grösse nicht ohne weiteres miteinander verglichen werden können; in die Wohnfläche pro Person fliesst ja auch die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume wie Bad und Küche ein.

Die Wohnverhältnisse der Familien mit Kindern

***Anmerkung:** In diesem Kapitel werden **alle** Familien mit Kindern untersucht, die folgenden Kapitel «Junge Familien, Einelternhaushalte, Ausländer i.a.S.», beziehen sich auf Untergruppen.*

Wohnungsbelegung und Besitzverhältnisse

Ungefähr jede sechste Familie lebt in beengten Wohnverhältnissen; ihr stehen also weniger Wohnräume zur Verfügung als sie Familienmitglieder hat. Sehr eng, d.h. dass es mindestens 2 Wohnräume weniger als Bewohner gibt (mit Ausnahme der Einelternhaushalten mit 1 Kind), ist es allerdings nur bei 3,2% aller Familien.

Tabelle 3: Wohndichte der Familien mit Kindern nach Anzahl der Kinder und Bewohnertypus, 1990

Wohndichte	Anzahl Kinder und Bewohnertypus				
	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 und mehr Kinder	insgesamt
	alle Familien				
- -0,5	*20,3*	*3,4*	*1,0*	*0,3*	*10,3*
- 0,51-1,00	*74,3*	*79,9*	*57,8*	*38,7*	*73,4*
- 1,01-1,5 (eng)	*4,0*	*14,3*	*31,8*	*47,1*	*13,1*
- > 1,5 (sehr eng)	*1,4*	*2,4*	*9,4*	*13,9*	*3,2*
Total	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Ø Wohnfläche/Person (m^2)	36	29	25	21	30
	Eigentümer				
- -0,5	*35,6*	*6,3*	*1,6*	*0,5*	*16,6*
- 0,51-1,00	*62,9*	*88,5*	*77,4*	*52,9*	*75,3*
- 1,01-1,5 (eng)	*1,2*	*4,6*	*18,2*	*40,1*	*7,0*
- > 1,5 (sehr eng)	*0,3*	*0,6*	*2,8*	*6,5*	*1,1*
Total	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Ø Wohnfläche/Person (m^2)	44	35	29	24	35
	Mieter[1]				
- -0,5	*11,5*	*1,4*	*0,5*	*0,2*	*6,0*
- 0,51-1,00	*80,8*	*73,9*	*37,8*	*20,0*	*72,1*
- 1,01-1,5 (eng)	*5,7*	*21,1*	*45,7*	*56,4*	*17,3*
- > 1,5 (sehr eng)	*2,0*	*3,6*	*16,0*	*23,4*	*4,6*
Total	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Ø Wohnfläche/Person (m^2)	31	24	21	18	26

Anmerkung:
[1] «Mieter» umfasst alle Nicht-Eigentümer, also auch Genossenschafter und Bewohner von Dienstwohnungen.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Eine Aufteilung aller Familien nach der Kinderzahl zeigt, dass vor allem Familien mit drei und mehr Kindern häufig beengt wohnen. So sind es bei Familien mit drei Kindern 41,2% und bei solchen mit vier und mehr sogar

61%, die beengt oder sehr beengt wohnen. Das bedeutet, dass ca. 27%[1] aller Kinder und Jugendlichen in engen, ca. 4,5% sogar in sehr engen Wohnverhältnissen aufwachsen *(Tabelle 3)*.[2]

Familien mit Kindern sind häufiger Eigentümer des Hauses/der Wohnung als andere Bevölkerungsgruppen. Der Eigentümeranteil steigt mit der Kinderzahl an *(Tabelle 4)*. Eigentümer wohnen seltener beengt als Mieter; ab 3 Kindern gibt es allerdings auch unter Eigentümern eine nennenswerte Gruppe, die weniger Zimmer hat als der Haushalt Personen umfasst. Sehr beengte Wohnverhältnisse kommen bei Eigentümern aber kaum vor *(Tabelle 3)*.

Tabelle 4: Eigentümeranteil der Familien mit Kindern nach ausgewählten Strukturmerkmalen, 1990, in Prozent

Strukturmerkmale	Eigentümeranteil
Privathaushalte im ganzen	31,0
alle Familien mit Kindern	40,8
Einelternhaushalte	29,4
Junge Familien mit Kindern	21,2
Familien mit 1 Kind	36,4
Familien mit 2 Kindern	41,3
Familien mit 3 Kindern	50,5
Familien mit 4 und mehr Kindern	56,7
Familien in städtischen Gebieten	32,3
Familien in ländlichen Gebieten	58,0
Sozioprofessionelle Kategorie, Gruppe I	51,9
Sozioprofessionelle Kategorie, Gruppe II	28,2
Sozioprofessionelle Kategorie, Gruppe III	29,1
Ausländer i.a.S	8,5
Schweizer	48,8

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

[1] Eine genauere Angabe ist aufgrund des Datenmaterials hier nicht möglich.

[2] «Kinder und Jugendliche» steht als Sammelbegriff für alle Personen, die als «Kinder» im Verhältnis zur Referenzperson gelten, umfasst zu einem geringen Teil also auch erwachsene «Kinder».

Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Gebieten

In ländlichen Gebieten, in denen ein Drittel der Bevölkerung der Schweiz lebt, wohnen Familien gleicher Kinderzahl etwas seltener beengt als in Städten. Eine Aufteilung nach Bewohnertypus zeigt, dass dies nur für Mieter gilt, Eigentümer leben auf dem Land sogar ein wenig beengter als in der Stadt. Der ohnehin bemerkenswert geringe Unterschied verringert sich jedoch, wenn man alle Familien gemeinsam betrachtet, da in ländlichen Gebieten der Anteil der Familien mit drei und mehr Kindern, die häufiger Probleme haben, grösser ist als in der Stadt *(Tabelle 5)*.

Tabelle 5: Wohndichte von Familien mit Kindern nach Anzahl der Kinder, Wohnort und Bewohnertypus, 1990, in Prozent

Wohndichte	Anzahl Kinder, Wohnort und Bewohnertypus									
	1 Kind		2 Kinder		3 Kinder		4 und mehr Kinder		insgesamt	
	Stadt	Land	Stadt	Land	Stadt	Land	Stadt	Land	Stadt	Land
	alle Familien									
- -0,5	18,1	25,7	3,0	4,2	1,0	1,1	0,4	0,3	9,7	11,6
- 0,51 - 1,00	75,9	70,3	78,5	83,0	53,4	63,4	34,2	42,3	73,7	72,8
- 1,01 - 1,5 (eng)	4,4	3,2	15,8	11,1	34,6	28,3	48,7	45,9	13,3	12,8
- > 1,5 (sehr eng)	1,6	0,8	2,7	1,7	11,0	7,2	16,7	11,5	3,3	2,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Eigentümer									
- -0,5	35,9	35,2	6,5	6,0	1,9	1,3	0,8	0,3	17,8	15,3
- 0,51 - 1,00	62,8	63,1	88,9	88,0	79,2	75,9	56,8	50,9	76,0	74,5
- 1,01 - 1,5 (eng)	1,0	1,4	4,0	5,3	16,9	19,3	36,7	41,8	5,4	8,7
- > 1,5 (sehr eng)	0,3	0,3	0,6	0,7	2,0	3,5	5,7	7,0	0,8	1,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Mieter [1]									
- -0,5	10,9	14,1	1,2	1,9	0,4	0,6	0,2	0,2	5,8	6,6
- 0,51 - 1,00	81,2	79,2	73,2	76,5	36,2	41,4	17,9	23,2	72,6	70,5
- 1,01 - 1,5 (eng)	5,8	5,3	21,8	18,7	46,4	44,3	57,3	55,0	17,0	18,3
- > 1,5 (sehr eng)	2,1	1,4	3,8	2,9	17,0	13,7	24,6	21,6	4,6	4,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Anmerkung:
[1] «Mieter» umfasst alle Nicht-Eigentümer, also auch Genossenschafter und Bewohner von Dienstwohnungen.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Einkommensschwächere Familien

Erhebliche Probleme mit der Wohnungsgrösse haben Familien der Sozialschichten, die für gewöhnlich nur über ein geringes Einkommen verfügen.

Tabelle 6: Wohndichte von Familien mit Kindern nach sozioprofessionellen Kategorien, 1990

Wohndichte	Anzahl Kinder und sozioprofessionelle Kategorie					
	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	4 und mehr Kinder	insgesamt	Einelternhaushalt
	Familien, sozioprofessionelle Kategorie Gruppe I = 51,9 Prozent					
- -0,5	*22,2*	*4,1*	*1,3*	*0,4*	*10,3*	*38,8*
- 0,51-1,00	*75,0*	*86,3*	*69,1*	*48,6*	*78,1*	*57,7*
- 1,01-1,5 (eng)	*2,2*	*8,5*	*25,1*	*43,4*	*9,9*	*2,3*
- >1,5 (sehr eng)	*0,6*	*1,1*	*4,5*	*7,6*	*1,7*	*1,2*
Total	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Ø Wohnfläche/Pers.(m^2)	39	32	27	23	32	42
	Familien, sozioprofessionelle Kategorie Gruppe II = 23,6 Prozent					
- -0,5	*12,2*	*1,5*	*0,3*	*0,1*	*6,0*	*25,9*
- 0,51-1,00	*82,3*	*79,0*	*45,3*	*25,4*	*75,5*	*70,0*
- 1,01-1,5 (eng)	*4,2*	*17,3*	*43,3*	*57,9*	*15,4*	*2,5*
- >1,5 (sehr eng)	*1,3*	*2,2*	*11,1*	*16,6*	*3,1*	*1,6*
Total	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Ø Wohnfläche/Pers. (m^2)	32	26	22	19	27	36
	Familien, sozioprofessionelle Kategorie Gruppe III = 22,2 Prozent[1]					
- -0,5	*24,4*	*3,8*	*1,0*	*0,3*	*15,0*	*37,2*
- 0,51-1,00	*66,7*	*62,1*	*34,1*	*18,7*	*61,0*	*57,5*
- 1,01-1,5 (eng)	*6,4*	*27,8*	*41,6*	*50,4*	*17,6*	*3,2*
- >1,5 (sehr eng)	*2,5*	*6,3*	*23,3*	*30,6*	*6,4*	*2,1*
Total	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Ø Wohnfläche/Pers. (m^2)	34	24	20	17	28	38

Anmerkung:
[1] Restkategorie (=2,3%) nicht zugeordnet.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Selbst Familien, die von qualifizierter Erwerbsarbeit leben (Soz. prof. Kategorie Gruppe II, z.B. Facharbeiter), müssen sich bei drei und mehr Kindern deutlich einschränken. Bei Familien der sozioprofessionellen Kategorie III, im wesentlichen ungelernte Angestellte und Arbeiter, häufen sich zudem diejenigen, die mit sehr beengten Wohnverhältnissen Vorlieb nehmen müssen *(Tabelle 6)*. Der Eigentümeranteil sinkt von gut 50% in Gruppe I auf knapp 30% in den Gruppen II und III *(Tabelle 4)*.

Die Notwendigkeit, sich einzuschränken, äussert sich bei der Gruppe III auch in der Wohnqualität: Bei den Familien der sozioprofessionellen Kategorie III liegt der Anteil derer, die im unrenovierten Altbau wohnen, mit 12,3% beinahe doppelt so hoch wie in den anderen Gruppen *(Tabelle A 1, S. 206)*.

Mieten

Kinderreiche Familien zahlen etwas mehr Miete als kinderarme, der Unterschied ist aber ziemlich gering. Der grösste Abstand (8,6%) besteht zwischen der 2-Kinder- und der 1-Kind-Familie, während Familien mit 4 oder mehr Kindern praktisch gleich viel Miete bezahlen wie die 3-Kinder-Familien *(Tabelle 7)*. Das spiegelt die im vorhergehenden Kapitel festgestellte Tatsache wider, dass die Wohnungsgrösse in vielen Fällen nicht mit der Grösse der Familie wächst.

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen der Familien mit Kindern, die Mieter sind, liegt bei rd. Fr. 84'000.– (Jahresnettoeinkommen, *Tabelle A 2, S. 207*). Das Haushaltseinkommen kinderreicher (Mieter-) Familien ist um gut 15% höher als das der 1- und 2-Kinder-Familien. Das Aequivalenz-Einkommen, das Anzahl und Struktur der Haushaltsmitglieder berücksichtigt, ist aber niedriger, so dass die kinderreichen Familien die Mieten sicher schwerer aufbringen können als die kinderarmen.[1] Sie sind also doppelt benachteiligt:

- durch vergleichsweise beengte Wohnverhältnisse
- und durch eine relativ höhere Mietbelastung.

[1] Das Aequivalenz-Einkommen ist ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen. Gewichtet wird nach Anzahl Personen und Stellung von Haushalt (Erwachsene, Kinder). Vgl. Anhang.

Tabelle 7: Mieten der Familien mit Kindern, 1990, in Franken und in Prozent

	Nettomiete in Franken						Total in Prozent	Ø Miete in Franken
	bis 599.–	600.– bis 799.–	800.– bis 999.–	1 000.– bis 1 199.–	1 200.– bis 1 399.–	1 400.– und mehr		
Alle Familien mit Kindern	*22,2*	*24,7*	*19,5*	*12,0*	*7,9*	*13,7*	*100,0*	938.–
1 Kind	*25,4*	*26,0*	*19,0*	*11,0*	*7,0*	*11,6*	*100,0*	892.–
2 Kinder	*19,3*	*24,0*	*20,3*	*13,0*	*8,6*	*14,8*	*100,0*	969.–
3 Kinder	*19,5*	*22,7*	*18,9*	*12,6*	*8,8*	*17,5*	*100,0*	1 005.–
4 und mehr Kindern	*21,0*	*20,7*	*17,7*	*12,5*	*8,6*	*19,5*	*100,0*	1 024.–
Kinderreiche Familie (mit 3 und mehr Kindern)								
insgesamt	*19,8*	*22,4*	*18,7*	*12,6*	*8,7*	*17,8*	*100,0*	1 008.–
Sozioprof. Kat. I	*11,2*	*15,8*	*16,5*	*14,1*	*11,6*	*30,8*	*100,0*	1 234.–
II	*21,5*	*26,4*	*21,9*	*13,0*	*7,9*	*9,3*	*100,0*	877.–
III	*30,7*	*28,6*	*19,2*	*9,9*	*5,3*	*6,3*	*100,0*	792.–
Städtische Gebiete	*16,8*	*21,6*	*18,9*	*13,1*	*9,4*	*20,2*	*100,0*	1 063.–
Ländliche Gebiete	*26,9*	*24,1*	*18,3*	*11,4*	*7,2*	*21,1*	*100,0*	879.–
Junge Familien								
insgesamt	*19,5*	*22,9*	*20,6*	*13,8*	*9,3*	*13,9*	*100,0*	949.–
1 Kind	*21,3*	*24,0*	*20,7*	*13,1*	*8,6*	*12,3*	*100,0*	918.–
2 Kinder	*17,1*	*21,4*	*20,7*	*14,8*	*10,2*	*15,8*	*100,0*	987.–
3 und mehr Kindern	*15,9*	*20,4*	*19,3*	*14,5*	*10,9*	*19,0*	*100,0*	1 030.–
Alle Einelternhaushalte								
insgesamt	*28,7*	*26,6*	*18,6*	*10,2*	*6,2*	*9,7*	*100,0*	850.–
1 Kind	*32,4*	*27,8*	*17,8*	*8,9*	*5,3*	*7,8*	*100,0*	807.–
2 und mehr Kindern	*21,5*	*24,1*	*20,2*	*12,6*	*8,1*	*13,5*	*100,0*	937.–
Junge Einelterhaushalte								
insgesamt	*31,5*	*27,3*	*18,3*	*9,5*	*5,7*	*7,7*	*100,0*	808.–
1 Kind	*33,2*	*28,2*	*17,9*	*9,0*	*5,1*	*6,6*	*100,0*	782.–
2 und mehr Kinder	*24,4*	*24,0*	*20,1*	*11,2*	*7,9*	*12,4*	*100,0*	912.–

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Es ist offenkundig, dass die limitierte Mietzahlungsfähigkeit beengte Wohnverhältnisse bedingt. Ungefähr 4 von 5 Familien mit 3 oder mehr Kindern, die «nur» bis Fr. 1000.– Nettomiete zahlen (können), wohnen beengt oder sehr beengt. Erst wenn 1400.– oder mehr Franken Nettomiete aufgebracht werden, hat die Mehrzahl «angemessenen» Wohnraum zur Verfügung

(Tabelle 8). Eine solche Miete dürfte jedoch für die grosse Mehrzahl der kinderreichen Familien kaum bezahlbar sein.

Tabelle 8: Wohnungsgrösse nach Monatsmiete bei kinderreichen Familien, 1990, in Prozent

Anzahl Zimmer	Monatliche Nettomiete in Franken			
	weniger als 600.–	600.– bis 999.–	1000.– bis 1399.–	1400.– und mehr
	Familien mit 3 Kindern			
1 bis 2 Zimmer (sehr eng)	5,9	1,6	0,5	0,3
3 Zimmer (eng)	32,1	17,9	7,3	2,5
4 Zimmer (eng)	47,0	59,3	52,5	27,1
5 und mehr Zimmer	15,0	21,2	39,7	70,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
	Familien mit 4 und mehr Kindern			
1 bis 2 Zimmer (sehr eng)	5,4	1,3	0,8	0,2
3 Zimmer (eng)	25,7	14,8	7,0	1,9
4 Zimmer (eng)	42,5	51,2	41,8	19,6
5 und mehr Zimmer	26,4	32,7	50,4	78,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

In städtischen Regionen spitzt sich die Situation für kinderreiche Familien zu: sie müssen rund 20% mehr Miete bezahlen als in ländlichen, ohne dafür grosse bzw. angemessene Wohnungen zu haben.

Die Aufgliederung der Mieten kinderreicher Familien nach sozioprofessionellen Kategorien markiert deutlich die Grenzen der Mietzahlungsfähigkeit: rd. 60% der Familien mit 3 oder mehr Kindern der Kategorie III und fast die Hälfte in der Kategorie II zahlen weniger als Fr. 800.– für die Nettomiete; entsprechend haben sie mehrheitlich nur knappen Wohnraum zur Verfügung.[1]

[1] Einkommensangaben für Familien nach sozioprofessionellen Kategorien waren leider nicht möglich.

Junge Familien

Junge Familien *(Definition, S. 155)*, zu denen 16,6% aller Familien mit Kindern gehören, wohnen häufiger als die Familien insgesamt in Wohnungen, deren Zimmerzahl kleiner ist als die Personenzahl *(Tabelle 9)*. Dies erscheint jedoch weniger problematisch wenn man bedenkt, dass für Kinder unter sieben Jahren ein Zimmer für zwei oder auch drei Kinder eine wesentlich geringere Belastung darstellt als für ältere Kinder. In sehr beengten Wohnverhältnissen leben nur wenig junge Familien. Auch die verfügbare Wohnfläche pro Person deutet nicht generell darauf hin, dass sich unter jungen Familien die Problemgruppen häufen. Dies ist zudem deshalb bemerkenswert, weil unter jungen Familien der Eigentümeranteil mit 21,2% noch sehr niedrig ist *(Tabelle 4)*.

Tabelle 9: Wohndichte junger Familien nach Anzahl der Kinder, 1990

Wohndichte	Anzahl Kinder			
	1 Kind	2 Kinder	3 und mehr Kinder	insgesamt
	Junge Familien			
- -0,5	*6,7*	*1,1*	*0,4*	*4,1*
- 0,51-1,0	*81,6*	*73,3*	*43,8*	*75,8*
- 1,01-1,5 (eng)	*8,7*	*21,6*	*42,2*	*16,0*
- > 1,5 (sehr eng)	*3,0*	*4,0*	*13,6*	*4,1*
Total	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Ø Wohndichte/Person (m^2)	31	26	23	28
	Alle Familien			
- -0,5	*20,3*	*3,4*	*0,9*	*10,3*
- 0,51-1,0	*74,3*	*79,9*	*53,8*	*73,4*
- 1,01-1,5 (eng)	*4,0*	*14,3*	*35,0*	*13,1*
- > 1,5 (sehr eng)	*1,4*	*2,4*	*10,3*	*3,2*
Total	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Ø Wohnfläche/Person (m^2)	36	29	24	30

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die Miete, die die jüngeren Familien mit Kindern zu zahlen haben, unterscheiden sich nur minimal vom Durchschnitt aller Familien *(Tabelle 7)*. Sie müssen jedoch für Wohnungen vergleichbarer Zimmerzahl 3 bis 9% mehr Miete bezahlen, eine Differenz, die erstaunlich gering ist, wenn man bedenkt, dass es sich bei den jungen Familien grossenteils um Neunachfrager auf dem Wohnungsmarkt handeln dürfte. Überraschend ist auch, dass die Einkommen der jungen Familien nur wenig hinter denen aller Familien zurückbleiben, so dass auf eine besonders kritische Situation der jungen Familien am Wohnungsmarkt eigentlich nichts hindeutet *(Tabelle A 2, S. 207 + Tabelle A 3, S. 208)*.

Einelternhaushalte

Einelternhaushalte haben nur geringe Probleme mit der Wohnungsgrösse: insgesamt leben nur 4,7% beengt. Am ehesten haben Einelternhaushalte mit zwei und mehr Kindern Schwierigkeiten, 8,7% wohnen beengt oder sehr beengt. Hier bedeutet beengt im Normalfall (keine weiteren Haushaltsmitglieder) eine Zweizimmerwohnung für zwei Kinder und ein Elternteil, was eigentlich schon als sehr beengt bezeichnet werden kann. In Wohnungen mit tendenziellen Komfortdefiziten - den unrenovierten Altbauten - wohnen Einelternhaushalte mit 10,5% etwas häufiger als die übrigen Familien mit 7,4% *(Tabelle A 1, S. 206)*.

Junge Einelternhaushalte *(Definition S. 155)* stehen in der Wohnraumversorgung zwar etwas schlechter da als die Einelternhaushalten insgesamt, der Anteil derer, die in kleinen, überbelegten Wohnungen lebt, bleibt aber gering.

Für Einelternhaushalte ist die sozioprofessionelle Kategorie von geringem Einfluss, was damit zusammenhängen mag, dass Einelternhaushalte bezüglich ihrer Einkommensquellen eine sehr heterogene Gruppe sind *(Tabelle 6)*.

Einelternhaushalte zahlen im Durchschnitt etwa 10% weniger Miete als die Familien insgesamt *(Tabelle 7)*. Bezieht man sich auf das tatsächliche Jahreseinkommen, das bei Einelternhaushalten rd. 20% niedriger ist, als bei den Familien mit Kindern insgesamt, deutet dies auf eine höhere Mietbelastung hin; bezieht man sich auf das Aequivalenzeinkommen, verschwinden die Belastungsunterschiede.

Tabelle 10: Wohndichte Einelternhaushalter nach Anzahl der Kinder und Alter, 1990

Wohndichte	Anzahl Kinder		
	1 Kind	2 und mehr Kinder	insgesamt
	Alle Einelternhaushalte		
- -0,5	*46,8*	*10,5*	*34,5*
- 0,51-1,0	*50,5*	*80,8*	*60,8*
- 1,01-1,5 (eng)	*0,8*	*6,9*	*2,9*
- > 1,5 (sehr eng)	*1,9*	*1,8*	*1,8*
Total	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Ø Wohnfläche/Person (m^2)	44	32	38
	Junge Einelternhaushalte[1]		
- -0,5	*21,2*	*3,5*	*17,6*
- 0,51-1,0	*71,8*	*82,8*	*74,0*
- 1,01-1,5 (eng)	*2,2*	*10,6*	*4,0*
- > 1,5 (sehr eng)	*4,8*	*3,1*	*4,4*
Total	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Ø Wohnfläche/Person (m^2)	35	29	33

Anmerkung:
[1] Besonders gering ist die Zahl der jungen Einelternhaushalte mit 2 und mehr Kindern. Zu dieser Gruppe zählen nur 2 227 Haushalte (vgl. auch Tabelle 1).

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Junge Einelternhaushalte haben etwas niedrigere Mieten als die Einelternhaushalten insgesamt. Der Unterschied ist aber, bei gleicher Kinderzahl, minimal und ausschliesslich darauf zurückzuführen, dass die jungen Einelternhaushalten etwas häufiger in 2-Zimmer-Wohnungen leben. Die Einkommensangaben für die jungen Einelternhaushalten sind, wegen geringer Anzahl Befragter, statistisch sehr unsicher. Es scheint jedoch nicht unplausibel, dass ihr Jahresnettoeinkommen und ihr Aequivalenzeinkommen um rd. 30% tiefer liegt als das der Einelternhaushalten insgesamt *(Tabelle A 2, S. 207 + Tabelle A 3, S. 208)*; kritisch scheint dann insbesondere, dass im ausgesprochen preiswerten Wohnungssegment (bis Fr. 600.–) nur rd. 1/3 der jungen Einelternhaushalten zu finden sind.

Ausländer i.a.S.

Mit dem geringsten Platz müssen Ausländerfamilien aus den «klassischen» Herkunftsländern zurechtkommen.[1] Insgesamt wohnen zwei Fünftel beengt oder sehr beengt. Schon Familien mit nur zwei Kindern leben zur Hälfte in knapp bemessenen Wohnungen. Jede dritte Familie mit drei Kindern wohnt sogar sehr beengt und von solchen mit vier und mehr Kindern sind es gerade 6,1%, deren Wohnung dem üblichen Grössenstandard genügt *(Tabelle 11)*.

Tabelle 11: Wohndichte nach Nationalität, sozioprofessioneller Kategorie und Anzahl der Kinder, 1990, in Prozent

Kinderzahl und Wohndichte	Heimat und sozioprofessionelle Kategorie (I, II, III)							
	Schweizer				Ausländer i.a.S			
	I	II	III	Total	I	II	III	Total
1 Kind								
- 0,5	23,7	14,6	34,0	24,1	7,7	2,8	3,8	4,3
0,51-1,0	74,4	82,9	63,6	73,7	81,8	79,8	73,8	76,7
1,01-1,5 (eng)	1,5	2,0	1,7	1,7	8,4	13,1	16,4	14,2
> 1,5 (sehr eng)	0,4	0,5	0,7	0,5	2,1	4,3	6,0	4,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2 Kinder								
- 0,5	4,3	1,7	7,3	4,0	1,5	0,3	0,3	0,5
0,51-1,0	88,2	85,5	80,9	86,7	65,0	51,4	43,9	50,3
1,01-1,5 (eng)	6,7	11,9	10,6	8,5	28,7	40,4	44,6	40,2
> 1,5 (sehr eng)	0,8	0,9	1,2	0,8	4,8	7,9	11,2	9,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
3 Kinder								
- 0,5	1,3	0,4	2,0	1,2	0,3	0,1	0,1	0,1
0,51-1,0	71,4	52,1	59,7	66,2	32,4	15,8	12,2	16,8
1,01-1,5 (eng)	23,8	41,7	32,4	28,4	46,4	50,3	49,5	48,8
> 1,5 (sehr eng)	3,5	5,8	5,9	4,2	20,9	33,8	38,2	34,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
4 und mehr Kinder								
- 0,5	0,5	0,1	0,6	0,4	0,3	0,0	0,1	0,1
0,51-1,0	49,9	31,3	37,8	45,7	18,6	4,4	4,0	6,0
1,01-1,5 (eng)	42,9	59,3	50,7	46,3	56,1	53,1	49,7	50,9
> 1,5 (sehr eng)	6,7	9,3	10,9	7,6	25,0	42,5	46,2	43,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

[1] Ihr Anteil an allen Familien mit Kindern beträgt 16%.

Ausländer in der hier gewählten Abgrenzung gehören überwiegend der schlechtergestellten sozioprofessionellen Kategorie III an; es könnten also der niedrigere Status bzw. die schlechtere Einkommenssituation verantwortlich sein für die beengten Wohnverhältnisse *(Tabelle A 2, S. 207 + Tabelle A 3, S. 208)*. Ein Vergleich zwischen Schweizern und Ausländern i.a.S. der jeweils gleichen sozioprofessionellen Kategorie zeigt jedoch - unabhängig von der Familiengrösse -gravierende Unterschiede: immer wohnen die Ausländerfamilien wesentlich häufiger beengt.

Das deutet darauf hin, dass weniger die geringe Zahlungsfähigkeit als vielmehr andere Wohn- bzw. Ausgabenpräferenzen, ggf. auch der Wohnungsmarktzugang, eine Rolle spielen.

Ausländer i.a.S. zahlen, korrespondierend zur geringeren Wohnungsgrösse, in allen Familiengrössenklassen rd. 1/4 weniger Miete als Schweizer *(Tabelle 12)*. Mit wachsender Kinderzahl steigt die Miete nur wenig an, mit der Konsequenz der geschilderten erheblichen Überbelegung der Wohnungen von kinderreichen Ausländerfamilien.

Tabelle 12: Mieten der Familien mit Kindern: Schweizer und Ausländer i.a. S., 1990

Familien mit Kindern	Nettomiete in Franken						Total in Prozent	Ø Miete in Franken
	bis 599.–	600.– bis 799.–	800.– bis 999.–	1 000.– bis 1 199.–	1 200.– bis 1 399.–	1 400.– und mehr		
Schweizer								
insgesamt	*18,7*	*23,0*	*19,8*	*13,3*	*9,1*	*16,1*	*100,0*	981.–
1 Kind	*22,5*	*24,8*	*19,4*	*12,0*	*7,9*	*13,4*	*100,0*	926.–
2 Kinder	*15,2*	*21,7*	*20,7*	*14,6*	*10,2*	*17,6*	*100,0*	1 020.–
3 Kinder	*15,1*	*19,7*	*19,1*	*13,9*	*10,5*	*21,7*	*100,0*	1 069.–
4 und mehr Kinder	*16,7*	*18,1*	*16,9*	*13,3*	*9,4*	*25,6*	*100,0*	1 103.–
Ausländer i.a.S.								
insgesamt	*33,0*	*30,7*	*19,1*	*8,7*	*4,3*	*4,2*	*100,0*	756.–
1 Kind	*35,7*	*30,8*	*18,1*	*7,9*	*3,9*	*3,6*	*100,0*	735.–
2 Kinder	*31,0*	*31,2*	*19,9*	*9,1*	*4,4*	*4,4*	*100,0*	768.–
3 Kinder	*30,5*	*30,2*	*19,4*	*9,9*	*5,0*	*5,0*	*100,0*	779.–
4 und mehr Kinder	*29,5*	*25,9*	*19,2*	*11,4*	*6,7*	*7,3*	*100,0*	815.–

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Einleitung

In diesem Kapitel wird das Wohnen der 16- bis 24jährigen Ledigen - im folgenden als Jugendliche bezeichnet - untersucht. Es sind 801'423 Personen; sie verteilen sich fast gleichmässig auf die Altersgruppen 16 bis 18 Jahre, 19 bis 21 Jahre, 22 bis 24 Jahre *(Tabelle 13)*.

Ihre Zusammensetzung nach dem Erwerbsstatus und der Nationalität zeigt Tabelle 13.

Tabelle 13: Jugendliche nach Alter, Erwerbsstatus und Nationalität, 1990, in Prozent

	Alle	Alter		
		16-18 Jahre	19-21 Jahre	22-24 Jahre
		(N = 251 434)	(N = 278 239)	(N = 271 750)
Erwerbsstatus [1]				
Erwerbstätig	48,9	8,0	56,5	78,9
In Ausbildung	47,6	90,8	39,2	16,1
Nicht Erwerbstätige/Erwerbslose	3,5	1,2	4,3	5,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Nationalität				
Schweizer	80,9	79,9	81,4	81,2
Ausländer i.a.S.	13,0	15,3	12,6	11,3
Total [2]	93,9	95,2	94,0	92,5

Anmerkungen:
[1] Erwerbstätig = 1 Stunde oder mehr pro Woche erwerbstätig, nicht in Berufsausbildung.
In Ausbildung = schulische oder berufliche Ausbildung
[2] Restgruppe = andere Ausländer

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Jugendliche können in verschiedenen Haushaltsformen leben:

- noch im elterlichen Familienhaushalt,
- als selbständige Einpersonenhaushalte,

- als Paarhaushalte (Konsensualpaare, Verheiratete wurden per definitionem ausgeschlossen),
- in sogenannten Wohngemeinschaften,
- in anderen Konstellationen von Privathaushalten, z.B. Grosseltern-Enkel-Haushalte,
- in Kollektivhaushalten, z.B. Studentwohnheimen.

Analysiert werden im folgenden:

- Familienhaushalte mit Jugendlichen, d.h. Haushalte aus Paaren oder einem Elternteil mit mindestens einem Kind zwischen 16 und 24 Jahren; wir bezeichnen diese im folgenden als elterlicher Haushalt, um abzugrenzen von den Jugendlichen, die schon selbst eine Familie gegründet haben und die hier nicht analysiert werden.
- Einpersonenhaushalten von 16- bis 24jährigen.
- Haushalte aus zwei oder mehr Personen, die Nichtfamilienhaushalte sind, in denen mindestens eine ledige Person zwischen 16 und 24 Jahren lebt.[1] Mit dieser 3. Gruppe sollen die «Wohngemeinschaften» erfasst werden. Um wenigstens näherungsweise Wohngemeinschaften von Jugendlichen abzugrenzen, wurde als zusätzliches Kriterium vorgegeben: älteste Person im Haushalt maximal 35 Jahre alt.

Es hat sich als ausserordentlich schwierig erwiesen, aus den VZ-Daten Wohngemeinschaften abzuleiten. Mit der gewählten Definition konnten nur 6220 Jugendliche in Wohngemeinschaften erfasst werden, 127'363 Jugendliche (15,9%) sind keinem der obenerwähnten Haushaltstypen zuordenbar *(Tabelle 14)*. Von diesen leben gut 40% (52'405) in Kollektivhaushalten (Erziehungsheime, Internatsschulen, usw.), die übrigen in nicht näher identifizierbaren (Mehrpersonen-) Haushaltskonstellationen. Die Aussagen zu den Wohngemeinschaften stehen daher unter erheblichem Vorbehalt.

Im Kapitel «Verteilung der Jugendlichen auf die verschiedenen Wohnformen» wird zunächst die Verteilung der Jugendlichen auf die verschiedenen Wohnformen wiedergegeben. Dabei sind, um einen vollständigen Überblick zu gewinnen, auch die Wohnformen enthalten, die im folgenden nicht näher analysiert werden. In den weiteren Kapiteln werden die drei genannten Gruppen von jugendlichen Haushalten analysiert.

[1] Mit der Definition «Nichtfamilienhaushalte» sind die jugendlichen Konsensualpaare ausgeschlossen.

Entsprechend den unterschiedlichen Wohnsituationen stehen z.T. auch andere Fragestellungen im Vordergrund:

- Bei Jugendlichen, die noch im elterlichen Haushalt leben, ist die Wohnungsbelegung das entscheidende Merkmal. Auf die Miete wird nicht eingegangen, weil sie im Abschnitt «Familien mit Kindern» abgedeckt ist.
- Bei Einpersonenhaushalten von Jugendlichen geht es um die Wohnungsgrösse, die Ausstattung und die Miete.
- Bei Wohngemeinschaften interessiert die Wohnungsbelegung, die Miete nach Wohnungsgrösse.

Verteilung der Jugendlichen auf die verschiedenen Wohnformen

Der weitaus grösste Teil der hier betrachteten Jugendlichen, d.h. der ledigen 16-24-Jährigen, wohnt noch im elterlichen Haushalt; Minderjährige zu nahezu 90%, aber selbst die 22- bis 24jährigen noch zu gut 40% *(Tabelle 14)*. Das Wohnen als Einpersonenhaushalt gewinnt erst bei den 22-24jährigen stärker an Bedeutung, bleibt aber auch in dieser Altersgruppe in der Minderheit: etwa 4 von 5 Jugendlichen leben in einem Haushalt mit mehreren Personen.

Tabelle 14: Jugendliche nach Haushaltstypen und Alter, 1990, in Prozent

Alter	Haushaltstyp					Total
	Elterl. Haushalt	Ein-Personen-Haushalt	Wohn-gemein-schaften	Kon-kubinats-paare	andere	
	(N = 523 546)	(N = 88 975)	(N = 6 220)	(N = 55 319)	(N = 127 363)	(N = 801 423)
Alle Jugendlichen	65,3	11,1	0,8	6,9	15,9	100,0
16-18 Jahre	87,0	1,2	0,3	0,2	11,3	100,0
19-21 Jahre	68,3	9,5	0,9	4,9	16,4	100,0
22-24 Jahre	42,2	21,9	1,2	15,1	19,6	100,0

Anmerkung:
Es handelt sich um eine Aufteilung aller Jugendlichen (Personenbasis), also nicht aller Haushalte mit Jugendlichen.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Der Auszug aus dem elterlichen Haushalt kann erzwungen sein, wenn z.B. mit einer Ausbildung ein Wohnortwechsel erforderlich wird, er kann erschwert sein, wenn noch kein eigenes bzw. nur ein geringes Einkommen vorhanden ist. Tatsächlich leben in der jeweiligen Altersgruppe die Jugendlichen, die noch in Ausbildung sind, etwas häufiger im elterlichen Haushalt als die bereits erwerbstätigen. Insgesamt aber entscheidet das Alter weit mehr über die Wohnform als der Erwerbstätigkeitsstatus *(Tabelle 15)*. Wenn selbst von den erwerbstätigen 22-24jährigen Jugendlichen noch 40,9% im elterlichen Haushalt leben, wird man kaum von - aus finanziellen Gründen - erzwungenem Verbleib reden können.

Tabelle 15: Jugendliche nach Alter, Erwerbsstatus und Haushaltstyp, 1990, in Prozent

Haushaltstyp	Alter und Erwerbsstatus							
	16-18 Jahre		19-21 Jahre			22-24 Jahre		
	erwerbstätig	in Ausbildung	erwerbstätig	in Ausbildung	nicht erwerbstätig[1]	erwerbstätig	in Ausbildung	nicht erwerbstätig[1]
Familien-Haushalt	72,7	88,5	6[illegible]	74,1	65,1	40,9	47,1	46,8
1-Personen-Haushalt	5,3	0,8	12.5	5,6	5,7	23,6	16,9	11,8
Wohngemeinschaft	1,0	0,2	0,9	0,7	0,9	1,1	1,4	1,0
Konkubinatsp.	1,7	0,1	7,6	1,1	4,8	17,5	5,3	8,7
Andere	19,3	10,4	14,4	18,5	23,5	16,9	29,3	31,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Anmerkung:
[1] Nicht erwerbstätige (inkl. Erwerbslose): bei den 16- bis 18jährigen nicht ausgewiesen, da nur knapp 1500 Personen.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Jugendliche Ausländer i.a.S. und jugendliche Schweizer unterscheiden sich nicht sehr stark, was den Verbleib in der Familie oder das Alleinleben angeht. Jugendliche Ausländer i.a.S. leben aber deutlich seltener als jugendliche Schweizer mit einem Partner/einer Partnerin zusammen; dafür finden sie sich häufiger in nicht näher gekennzeichneten «anderen Mehrpersonenhaushalten» *(Tabelle 16)*.

Tabelle 16: Jugendliche nach Alter, Nationalität und Haushaltstyp, 1990, in Prozent

Haushaltstyp	Alter und Nationalität					
	16-18 Jahre		19-21 Jahre		22-24 Jahre	
	Schweizer	Ausländer	Schweizer	Ausländer	Schweizer	Ausländer
Familien-Haushalt	88,1	88,6	71,3	67,2	44,9	40,9
1-Personen-Haushalt	1,2	1,1	9,5	7,7	22,3	17,6
Wohngemeinschaft	0,2	0,5	0,7	1,5	0,9	2,5
Konkubinatspaar	0,2	0,2	5,4	2,5	16,9	7,5
Andere	10,3	9,6	13,1	21,1	15,0	31,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: BFS, Eidgenossische Volkszählung

Jugendliche im elterlichen Haushalt

Wie gezeigt, wohnen auch die Anfang Zwanzigjährigen noch häufig in der Familie. Angesichts dieser Normalität ist zu vermuten, dass die Familien, in denen Jugendliche leben, in bezug auf relevante Wohnungsmerkmale keine besonderen Unterschiede zur Gesamtheit der Familien mit Kindern aufweisen werden. Ein Vergleich der Wohndichten bestätigt die Vermutung.

Tabelle 17: Wohndichte nach Familientyp, 1990

Wohndichte	Familientypus			
	Familien mit wenigstens einem Jugendlichen		Alle Familien mit Kindern	
	Familien bis 4 Personen	Familien mit 5 und mehr Personen	Familien mit bis zu 2 Kindern	Familien mit 3 und mehr Kindern
- -0,5	*15,4*	*1,2*	*12,1*	*0,9*
- 0,51-1,0	*76,3*	*54,9*	*77,0*	*53,8*
- 1,01-1,5 (eng)	*6,2*	*33,1*	*9,0*	*35,0*
- > 1,5 (sehr eng)	*2,1*	*10,8*	*1,9*	*10,3*
Total	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
Ø Wohnfläche pro Person (m^2)	33	24	33	24

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Familien, in denen mindestens ein Jugendlicher lebt, wohnen in geringfügigem Masse geräumiger als Familien vergleichbarer Grösse allgemein. Die (sehr geringe) Differenz dürfte vermutlich darauf zurückzuführen sein, dass zu der Gruppe der Familien mit Jugendlichen keine jungen Familien gehören, die etwas beengter wohnen.

In Bezug auf den Wohnraum, den Jugendliche, die in der Familie leben, zur Verfügung haben, lässt sich somit sagen:

- Jugendliche, die in kleinen Familien leben, leben zu über 90% in ausreichend grossen Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person beträgt 33 m^2.
- Nicht ganz die Hälfte der Jugendlichen, die in grossen Familien leben, leben in beengten Wohnverhältnissen. Die übliche Wohnungsaufteilung unterstellt, dürfte ein Teil dieser Jugendlichen kein Zimmer für sich alleine haben. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person beträgt 24 m^2.

Für Familien mit Jugendlichen gilt wie für Familien mit Kindern allgemein, dass die Wohndichte mit dem sozioökonomischen Status und der Nationalität zusammenhängt.

Jugendliche Einpersonenhaushalte

Die knapp 90'000 Jugendlichen, die in Einpersonenhaushalten leben, haben in der Regel keine ernsten Platzprobleme, auch wenn sie im Durchschnitt in kleineren Wohnungen leben als die Gesamtheit der Einpersonenhaushalte. Nur 3,7% wohnen in sehr kleinen Wohnungen mit weniger als 20 m^2, weitere 16,4% leben auf 20-29 m^2. Dies erscheint für den (Wohnungs-) Anfang ausreichend. Unter den in Ausbildung befindlichen Jugendlichen liegt der Anteil Kleinwohnungen erwartungsgemäss höher. Bezüglich der Ausstattung stehen die Einpersonenhaushalte Jugendlicher sogar günstiger da als die Gesamtheit der Einpersonenhaushalten *(Tabelle 18)*.

Tabelle 18: Jugendliche Einpersonenhaushalte nach ausgewählten Merkmalen der Wohnungssituation, 1990

	1 Zimmer	2 Zimmer	weniger als 20 m²	20-29 m²	Wohnfläche pro Person im Ø (m²)	Einzelofen/ keine Heizung
Alle Jugendlichen	*40,5*	*33,4*	*3,7*	*16,4*	50	*5,3*
Erwerbstätige Jugendliche	*37,5*	*35,6*	*3,1*	*14,6*	51	*5,1*
Jugendliche in Ausbildung	*56,4*	*21,8*	*6,9*	*26,3*	46	*5,9*
Alle 1-Personen-Haushalt ab 16 Jahren	*17,8*	*29,2*	*1,2*	*6,2*	69	*8,2*

Anmerkung:
Da unter den Jugendlichen in Einpersonenhaushalten nur 2% erwerbslos sind, werden diese nicht weiter analysiert.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die jugendlichen Einpersonenhaushalte zahlen im Durchschnitt etwas weniger Miete als die Einpersonenhaushalte insgesamt; für Wohnungen gleicher Zimmerzahl jedoch fast immer etwas mehr *(Tabelle 19)*.

Tabelle 19: Durchschnittsmieten der Einpersonenhaushalte Jugendlicher, 1990, in Franken

Zimmerzahl	Jugendliche Einpersonenhaushalte			Einpersonenhaushalte ab 16 Jahren
	Alle	Erwerbstätige	in Ausbildung	gesamt
1 Zimmer	508.–	521.–	464.–	487.–
2 Zimmer	655.–	660.–	607.–	636.–
3 und mehr Zimmer	792.–	784.–	859.–	801.–
Alle Wohnungen	629.–	640.–	567.–	681.–

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Bei erwerbstätigen Jugendlichen, deren Einkommen ja nur für eine Person verwendet werden muss, kann angenommen werden, dass die Mietbelastung nicht zum Problem wird. Anders sieht es wohl für viele Jugendliche in

Ausbildung aus: sie wohnen zwar eher in Wohnungen der unteren Mietpreisklassen als erwerbstätige Jugendliche, müssen aber zu über 70% Nettomieten von Fr. 400.– aufwärts bezahlen *(Tabelle 20)*. Das dürfte für die meisten nur mit kräftiger Unterstützung durch die Eltern möglich sein. «Bezahlbare» Wohnungen für junge Leute, die von ihrem Lehrlingsentgelt oder vom Jobben neben dem Studium leben müssen, gibt es auf dem Wohnungsmarkt offenbar nur in sehr geringer Zahl.

Tabelle 20: Mietenverteilung der Einpersonenhaushalte Jugendlicher, 1990, in Prozent

Miete in Franken	Jugendliche Einpersonenhaushalte			Einpersonenhaushalte ab 16 Jahren
	Alle	Erwerbstätige	in Ausbildung	gesamt
Alle Wohnungen				
unter 400.–	15,7	13,5	28,4	16,7
400.– bis 599.–	36,4	35,9	38,5	31,9
600.– bis 799.–	27,7	29,3	19,0	25,2
800.– und mehr	20,2	21,3	14,1	26,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
1-Zimmer-Wohnungen				
unter 400.–	24,9	22,0	35,5	32,6
400.– bis 599.–	48,3	48,9	45,6	44,2
600.– bis 799.–	21,0	22,8	14,8	17,2
800.– und mehr	5,8	6,3	4,1	6,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
2-Zimmer-Wohnungen				
unter 400.–	10,7	9,5	21,6	16,0
400.– bis 599.–	32,1	31,8	34,0	34,5
600.– bis 799.–	33,8	34,8	25,5	27,8
800.– und mehr	23,4	23,9	18,9	21,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Bei jugendlichen Ausländern i.a.S. in Einpersonenhaushalten zeigt sich die gleiche Tendenz, die schon bei den Familien und den Einpersonenhaushalten zwischen 25 und 64 Jahren festgestellt wurde. Sie wohnen häufiger als jugendliche Schweizer nur in 1-Zimmer-Wohnungen (50,5% / 38%) und haben mit 45 m² im Durchschnitt 6 m² weniger Wohnraum zur Verfügung. Sie zahlen auch entsprechend weniger Miete (-7%).

Wohngemeinschaften mit Jugendlichen

Die Wohngemeinschaften mit Jugendlichen bestehen überwiegend (74,4%) aus 2 Personen. Nur 18,9% umfassen 3 Personen, 4 oder mehr sogar nur 6,7%.

Am häufigsten werden 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen bewohnt; nur 11,4% der Wohngemeinschaften leben in ausgesprochen grossen Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern. Von den Zweipersonenwohngemeinschaften haben fast alle (mindestens) 1 Zimmer pro Person zur Verfügung; in den grösseren Wohngemeinschaften kommt es eher vor, dass nicht jede Person ein eigenes Zimmer hat *(Tabelle 21)*.

Tabelle 21: Wohnsituation der Wohngemeinschaften mit Jugendlichen, 1990

	Wohngemeinschaften	
	2 Personen	3 oder mehr Personen
Zimmerzahl (Prozent)		
1 Zimmer	*12,4*	*4,6*
2 Zimmer	*25,7*	*12,9*
3 Zimmer	*37,2*	*37,9*
4 Zimmer	*15,9*	*25,5*
5 und mehr Zimmer	*8,8*	*19,1*
Total	*100,0*	*100,0*
Wohndichte (Prozent)		
bis 0,5	*22,8*	*4,9*
0,51 - 1,00	*63,8*	*66,2*
1,01 - 1,5	*0,8*	*19,0*
mehr als 1,5	*12,6*	*9,9*
Total	*100,0*	*100,0*
Ø Fläche per Person (m^2)	35	26
Miete pro Person (Franken)	388.–	274.–

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Insgesamt haben Jugendliche in Wohngemeinschaften mit 32 m^2 ungefähr gleich viel Fläche pro Person zur Verfügung wie Jugendliche in kleineren Familien (bis 4 Personen).

Die Wohngemeinschaften mit Jugendlichen müssen für Wohnungen vergleichbarer Zimmerzahl etwa gleich viel Miete zahlen wie die Haushalte insgesamt oder die Familien mit Kindern. Den manchmal vermuteten «Wohngemeinschaftszuschlag» scheint es also nicht zu geben. Es zeigt sich ja auch durchgängig, dass die Mieten doch eher «blind» sind für soziale Strukturen.

Betrachtet man die Miete pro Person, so sieht man, dass ein Jugendlicher in Wohngemeinschaften deutlich günstiger wohnt als Einpersonenhaushalt *(Tabelle 21, Tabelle 19).*

Tabelle 22: Durchschnittliche Wohnungspreise nach Zimmerzahl bei Wohngemeinschaften und anderen Gruppen, 1990, in Franken

	Wohn-gemeinschaften	Alle Haushalte	Familien mit Kindern
1 bis 2 Zimmer	603.–	591.–	607.–
3 Zimmer	814.–	761.–	744.–
4 Zimmer	966.–	945.–	941.–
5 und mehr Zimmer	1 438.–	1 360.–	1 363.–
Alle Wohnungen	800.–	820.–	938.–

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die Einpersonenhaushalte zwischen 25 und 64 Jahren

Einleitung

Von den hier betrachteten Einpersonenhaushalten sind etwas mehr als die Hälfte Männer und diese gehören häufiger den jüngeren Altersgruppen an als Frauen; bei letzteren sind unter den 55- bis 64jährigen viele Witwen, die eine Rente beziehen. Von dieser Ausnahme abgesehen, handelt es sich überwiegend um Erwerbstätige *(Tabelle 23)*.

Tabelle 23: Einpersonenhaushalte (25-64 Jahre) nach ausgewählten Strukturmerkmalen, 1990, in Prozent

Strukturmerkmale	Einpersonenhaushalte		
	Männer (N= 271 472)	Frauen (N = 248 749)	Alle (N = 520 221)
25-34 Jahre	43,3	32,1	38,0
35-54 Jahre	43,4	39,0	41,2
55-64 Jahre	13,3	28,9	20,8
Total	100,0	100,0	100,0
Vollzeiterwerbstätig	87,0	62,8	75,4
Teilzeiterwerbstätig	5,8	17,9	11,6
Nicht erwerbstätig / in Ausbildung	5,0	17,5	11,0
Erwerbslos	2,2	1,8	2,0
Total	100,0	100,0	100,0
Schweizer	73,0	86,2	79,3
Ausländer i.a.S.	17,2	5,6	11,7
Total [1]	90,2	91,8	91,0
Sozioprof. Kategorie I	43,1	30,6	37,2
Sozioprof. Kategorie II	29,8	32,8	31,3
Sozioprof. Kategorie III	21,7	33,0	27,1
Total [1]	94,6	96,4	95,6

Anmerkung:
[1] Restgruppe nicht zugeordnet bzw. andere Ausländer.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die Auswertung der Volkszählung 1980 hat die Einpersonenhaushalte nicht als besondere Problemgruppe am Wohnungsmarkt erkennen lassen. Das ist auch nicht überraschend, da Einpersonenhaushalte mit ihrem Einkommen nur eine Person zu unterhalten haben und sich mit kleineren Wohnungen begnügen können.

Im folgenden werden die Wohnungsgrössen und die Eigentümerquote analysiert sowie, als Hinweis auf potentielle Komfortdefizite, die Heizungsart.

Potentielle Problemgruppen sind am ehesten Frauen (niedrige Einkommen) und Nichterwerbstätige.

Wohnverhältnisse der Einpersonenhaushalte

Die Einpersonenhaushalte der 25-65jährigen haben überwiegend relativ viel Wohnraum zur Verfügung. Über die Hälfte lebt in Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern; knapp 20% der Wohnungen haben nur 1 Zimmer, aber weniger als 10% der Einpersonenhaushalte leben auf weniger als 30 m^2. Komfortdefizite (nur Einzelofen) kommen kaum vor *(Tabelle 24)*. Für eine Wertung der «Angemessenheit» der Wohnungsgrösse gibt es keine Standards; es ist anzunehmen, dass die Wohnungsgrössen hauptsächlich Präferenzen ausdrücken, d.h. die «Wertigkeit» der Wohnung im Verhältnis zu anderen Gütern.

Männer leben häufiger als Frauen in 1-Zimmer-Wohnungen und haben auch im Durchschnitt etwas weniger Wohnraum zur Verfügung und etwas häufiger Komfortdefizite. Da alleinlebende Männer im Durchschnitt ein fast 20% höheres Einkommen haben als Frauen, ist zu vermuten, dass sie auf Wohnqualität weniger Wert legen. Bei einer Teilgruppe könnten auch Alimentenzahlungen das Einkommen so schmälern, dass nicht mehr viel für die Wohnung bleibt.

Unter den Männern wohnen die Vollzeit-Erwerbstätigen in etwas grösseren Wohnungen als die (wenigen) Teilzeit- oder Nicht-Erwerbstätigen, bei Frauen ist es eher umgekehrt (weil hier die nicht oder teilweise erwerbstätigen Witwen mit grossen Wohnungen das Bild beeinflussen).

Tabelle 24: Ausgewählte Merkmale der Wohnungsqualität bei 25-64jährigen Einpersonenhaushalte, 1990

		1 Zimmer	2 Zimmer	weniger als 30 m²	Wohnfläche pro Personen im Ø (m²)	Einzelofen/keine Heizung	Eigentümer
Männer		*23,3*	*29,3*	*10,9*	66	*8,3*	*12,0*
Frauen		*13,1*	*32,2*	*4,7*	70	*5,1*	*13,1*
Alle		*18,4*	*30,7*	*7,9*	68	*6,7*	*12,5*
Erwerbsstatus							
Männer:							
Vollzeiterwerbstätig		*22,5*	*29,4*	*10,5*	66	*7,6*	*11,7*
Teilzeiterwerbstätig		*25,2*	*29,2*	*10,5*	64	*13,1*	*12,8*
Nicht erwerbstätig/ In Ausbildung		*31,2*	*27,4*	*15,2*	61	*12,7*	*17,0*
Frauen:							
Vollzeiterwerbstätig		*14,1*	*36,1*	*5,1*	66	*3,8*	*8,7*
Teilzeiterwerbstätig		*11,5*	*27,1*	*4,0*	73	*6,7*	*16,1*
Nicht erwerbstätig/ In Ausbildung		*10,2*	*23,8*	*3,8*	79	*7,7*	*26,3*
Sozioprofessionelle Kategorie und Nationalität							
Männer:							
Gr.I:	Schweizer	*12,6*	*27,4*	*4,5*	78	*17,7*	*7,1*
	Ausländer	*29,0*	*29,5*	*14,4*	62	*7,1*	*5,7*
Gr.II:	Schweizer	*20,8*	*33,1*	*8,6*	63	*9,7*	*7,0*
	Ausländer	*41,7*	*29,9*	*24,0*	48	*2,0*	*9,2*
Gr.III:	Schweizer	*27,1*	*29,1*	*12,6*	61	*15,2*	*13,0*
	Ausländer	*46,5*	*27,9*	*28,6*	46	*1,5*	*13,4*
Frauen:							
Gr.I:	Schweizer	*8,8*	*31,8*	*2,5*	75	*13,6*	*4,8*
	Ausländer	*24,9*	*35,5*	*9,2*	62	*5,7*	*2,5*
Gr.II:	Schweizer	*12,6*	*37,2*	*4,2*	66	*8,7*	*3,8*
	Ausländer	*30,3*	*38,0*	*13,7*	54	*3,0*	*3,0*
Gr.III:	Schweizer	*10,4*	*26,6*	*3,9*	74	*20,7*	*7,1*
	Ausländer	*33,4*	*32,9*	*17,1*	53	*3,0*	*4,8*
Total							
Gr.I:	Schweizer	*11,0*	*29,2*	*3,7*	77	*16,0*	*6,2*
	Ausländer	*28,1*	*30,8*	*13,3*	62	*6,8*	*5,0*
Gr.II:	Schweizer	*16,4*	*35,3*	*6,2*	64	*9,2*	*5,3*
	Ausländer	*39,0*	*31,8*	*21,6*	50	*2,3*	*7,8*
Gr.III:	Schweizer	*15,2*	*27,3*	*6,4*	70	*19,1*	*8,8*
	Ausländer	*43,1*	*29,2*	*25,6*	48	*1,9*	*11,5*
Männer:	Schweizer	*17,9*	*29,5*	7,3	70	*14,6*	*8,2*
	Ausländer	*42,6*	*28,6*	25,2	49	*2,6*	*10,8*
Frauen:	Schweizer	*10,9*	*31,9*	3,6	71	*14,2*	*5,3*
	Ausländer	*31,6*	*34,3*	15,3	54	*3,4*	*4,0*

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Wie schon bei Familienhaushalten, so zeigen sich auch bei Einpersonenhaushalten gravierende Unterschiede zwischen Schweizern und Ausländern i.a.S., die sich jedoch auch hier nicht allein darauf zurückführen lassen, dass Ausländer i.a.S. häufiger der schlechtergestellten Kategorie III angehören. Ein Vergleich von Personen gleicher sozioprofessioneller Kategorie zeigt grosse Differenzen zwischen Schweizern und Ausländern i.a.S. in allen Gruppen *(Tabelle 24)*.

Bei Schweizern spielt die sozioprofessionelle Kategorie überhaupt nur bei Männern eine Rolle für die Wohnungsgrösse. Komfortdefizite (Einzelofen) finden sich überraschenderweise am häufigsten in den Wohnungen von Männern der höchsten sozioprofessionellen Gruppen, was noch einmal ein Hinweis auf die problematische Aussagekraft solcher Merkmale ist.

Mieten der Einpersonenhaushalte

Die Mieten der Einpersonenhaushalte liegen zu zwei Dritteln im Bereich bis Fr. 800.–. Frauen zahlen etwas seltener die sehr niedrigen und die sehr hohen Mieten; dies spiegelt die unterschiedliche Verteilung der Wohnungsgrössen wieder. Die durchschnittliche Monatsmiete ist bei Frauen und Männern praktisch gleich *(Tabelle 25)*.

Da alleinlebende Frauen ein etwas geringeres Einkommen haben als alleinlebenden Männer, dürfte ihre Mietbelastung etwas höher sein.

Angesichts der Einkommensverteilung der Einpersonenhaushalte zwischen 25 und 64 Jahren lassen sich eigentliche Problemgruppen nicht erkennen. Nur 3% der Männer und 10% der Frauen haben ein Jahresnettoeinkommen bis Fr. 26'000.– *(Tabelle A 2, S. 207)*; diese könnten Schwierigkeiten haben, wenn es ihnen nicht gelungen ist, eine der besonders preiswerten Wohnungen zu finden.

Es gibt unter den 25-64jährigen nur sehr wenige Einpersonenhaushalte, die (vermutlich) ein niedriges Einkommen haben und in kleinen und teuren Wohnungen leben müssen.

Tabelle 25: Mieten bei Einpersonenhaushalten (25-64 Jahre), 1990

	bis 399.–	400.– bis 599.–	600.– bis 799.–	800.– bis 999.–	1000.– bis 1199.–	1200.– und mehr	Total	Ø Miete in Franken
Alle	*12,6*	*28,7*	*26,3*	*14,9*	*7,3*	*10,2*	*100,0*	736.–
Männer	*15,1*	*28,9*	*23,9*	*13,9*	*7,1*	*11,1*	*100,0*	733.–
Frauen	*10,1*	*28,6*	*28,7*	*16,0*	*7,4*	*9,2*	*100,0*	733.–
Erwerbsstatus								
Männer:								
Vollzeiterwerbst.	*14,0*	*28,2*	*24,2*	*14,4*	*7,5*	*11,7*	*100,0*	747.–
Teilzeiterwerbst.	*20,1*	*32,2*	*23,0*	*11,5*	*5,0*	*8,2*	*100,0*	663.–
Nicht erwerbstät./ In Ausbildung	*25,9*	*36,0*	*20,1*	*9,0*	*3,8*	*5,2*	*100,0*	596.–
Frauen:								
Vollzeiterwerbst.	*8,3*	*26,9*	*29,2*	*17,2*	*8,4*	*10,0*	*100,0*	763.–
Teilzeiterwerbst.	*11,5*	*30,7*	*28,8*	*14,9*	*6,4*	*7,7*	*100,0*	710.–
Nicht erwerbstät./ In Ausbildung	*16,3*	*33,7*	*26,5*	*11,8*	*4,8*	*6,9*	*100,0*	672.–
Sozioprofessionelle Kategorie								
Männer:								
Gr. I:	*8,3*	*22,0*	*23,6*	*17,0*	*10,0*	*19,1*	*100,0*	875.–
Gr. II:	*14,6*	*32,3*	*27,3*	*14,1*	*6,1*	*5,6*	*100,0*	666.–
Gr. III:	*28,1*	*37,1*	*20,2*	*7,9*	*3,2*	*3,5*	*100,0*	558.–
Frauen:								
Gr. I:	*6,5*	*22,2*	*26,6*	*18,6*	*10,4*	*15,7*	*100,0*	846.–
Gr. II:	*8,1*	*28,4*	*31,7*	*17,6*	*7,5*	*6,7*	*100,0*	724.–
Gr. III:	*15,6*	*35,0*	*27,8*	*11,8*	*4,6*	*5,2*	*100,0*	651.–
Nationalität								
Männer: Schweizer	*11,9*	*27,3*	*25,3*	*15,3*	*8,0*	*12,2*	*100,0*	764.–
Ausländer	*29,6*	*36,6*	*19,2*	*7,8*	*3,1*	*3,7*	*100,0*	554.–
Frauen: Schweizer	*9,5*	*28,1*	*29,1*	*16,4*	*7,7*	*9,2*	*100,0*	744.–
Ausländer	*20,0*	*37,6*	*25,7*	*9,6*	*3,4*	*3,7*	*100,0*	601.–

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Am Beispiel der sozioprofessionellen Kategorie III: Nur knapp 4% derer, die in einer 1-Zimmer-Wohnung leben, müssen Fr. 800.– oder mehr Miete aufbringen und nur 15% derer, die in einer 2-Zimmer-Wohnung leben. Offenkundig gelingt es den Einpersonenhaushalten sehr gut, eine Balance zwischen ihren finanziellen Möglichkeiten, ihren Wohnansprüchen und den Mieten herzustellen.

Einleitung

Als Betagte gelten im folgenden Personen ab 65 Jahren, als Hochbetagte Personen ab 80 Jahren. Für Mehrpersonenhaushalte ist das Alter der Referenzpersonen ausschlaggebend. Der weitaus grösste Teil der Betagten, nämlich 91,6%, lebte 1990 in Privathaushalten, nur 8,4% in Kollektivhaushalten. Bei den Hochbetagten steigt der Anteil derer, die in Kollektivhaushalten leben, auf 21,8% an (BFS, 1993).

Die Privathaushalte der Betagten sind fast ausschliesslich Ein- oder Zweipersonenhaushalte, bei den Hochbetagten überwiegen die Einpersonenhaushalte deutlich. Der typische Einpersonen-Betagtenhaushalt ist ein Frauenhaushalt (80,4%) *(Tabelle 26)*.

Tabelle 26: Haushaltsstruktur der Betagten in Privathaushalten, 1990, in Prozent

Haushaltsstruktur	Anteil der Haushalte mit Betagten		Anteil der Betagten	
	alle Betagten (N = 623 912)	Hochbetagten (N = 153 278)	alle Betagten (N = 906 008)	Hochbetagten (N = 199 036)
1-Personenhaushalt	48,9	64,2	34,0	49,9
- Frauen	80,4	81,4	80,4	81,4
- Männer	19,6	18,6	19,6	18,6
2-Personenhaushalt	43,2	32,1	53,8	39,2
3- und mehr Personenhaushalt	7,9	3,7	12,2	10,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Nur in rund 2,2% aller Haushalte mit Betagten ist die Referenzperson ein betagter Ausländer i.a.S.; nach wie vor ist das Alter also «schweizerisch».[1]

[1] Wegen dieser geringen Zahl werden die betagten Ausländer i.a.S. im folgenden nicht einzeln analysiert. Sie weichen insofern von den Betagten insgesamt ab, als sie deutlich häufiger in Haushalten mit 3 oder mehr Personen leben, was dafür spricht, dass, wenn sie in der Schweiz bleiben, sie bei ihren Kindern oder mit ihren Kindern leben.

Potentiell problematisch werden die Wohnverhältnisse von Betagten dann, wenn sie dem Ziel der Aufrechterhaltung einer selbständigen Lebensführung hinderlich sind und/oder wenn die Mietbelastung so hoch ist, dass die übrigen Lebensbedürfnisse stark eingeschränkt werden müssen. Eine selbständige Lebensführung kann erschwert werden durch:

- zu grosse Wohnungen, die einen hohen Pflegeaufwand erfordern, weite Wege mit sich bringen;
- Altbauwohnungen, die mit Schwellen, ungünstiger Anordnung/Gestaltung der sanitären Einrichtungen, etc. weniger leicht «benutzbar» sind, evtl. auch noch mit beschwerlich bedienbarem Heizsystem ausgestattet sind;
- Wohnungen in höheren Stockwerken, sofern kein Lift vorhanden ist;
- zu kleine Wohnungen, die z.B. die häusliche Geselligkeit und Kontaktpflege, gerade für Betagte wichtig, behindern oder die (vorübergehende oder dauernde) Unterbringung von helfenden Personen nicht erlauben.

Betont werden muss aber, dass mangelnde «Pflegeleichtigkeit» der Wohnungen nicht durchgängig zum Problem wird, sondern nur dann, wenn körperliche Einschränkungen vorliegen. Dies ist am häufigsten bei Hochbetagten der Fall.

Eine sehr hohe (zu hohe) Mietbelastung ist hauptsächlich bei alleinstehenden Frauen zu vermuten, die oft von einer niedrigen AHV-Rente allein leben müssen.

Geeignete Merkmale zur Unterscheidung nach dem Sozialstatus (und damit auch Indizien für das Einkommensniveau) gibt es aus der Volkszählung für Betagte nicht. Um wenigstens eine sehr grobe Differenzierung vornehmen zu können, wurde die Ausbildung herangezogen:

- In rund 46% aller Betagtenhaushalte hat die Referenzperson keine nachobligatorische Ausbildung.
- In rund 37% hat sie eine Berufsausbildung.
- In rund 13% hat sie den Abschluss der Maturitätsschule, eine höhere Berufsausbildung oder einen Hochschulabschluss.[1]

[1] Ca. 4 % haben eine «andere Ausbildung» oder keine Angabe zur Ausbildung.

Die Wohnverhältnisse der Betagten

Im folgenden werden die obengenannten Merkmale potentiell problematischer Wohnsituationen untersucht. Es kann sich dabei nur um eine Annäherung handeln, da z.T. die Merkmale nicht direkt erhoben wurden (z.B. Lift) bzw. allenfalls Indikatorcharakter haben (Altbau) oder auch subjektiv unterschiedlich gewertet werden (zu grosse/zu kleine Wohnungen). Gerade Behinderungen können zu unterschiedlichen Wertungen führen.

Es wurden folgende Abgrenzungen vorgenommen:

- Als besonders gross wurden für Alleinstehende Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern, für Zweipersonenhaushalte solche mit 5 oder mehr Zimmern angesetzt. Die Anzahl Zimmer erscheint geeigneter als die Wohnfläche, da sie eher als Indikator für Pflegeleichtigkeit gelten kann. Als besonders klein wurden bei Alleinstehenden die 1-Zimmerwohnungen, bei 2- und 3-Personen-Haushalten die 1- und 2-Zimmerwohnungen angesetzt, die aber bei 3-Personen-Haushalten praktisch nicht vorkommen *(Tabelle 29)*. Unter dem Gesichtspunkt der Unterbringungsmöglichkeit für Dritte und der Einhaltung der Privatsphäre erscheinen diese Grössen problematisch. Deshalb ist auch hier die Zimmerzahl geeigneter als die Wohnfläche.
- Altbauwohnungen sind Wohnungen, die vor 1947 errichtet wurden. Nichtrenovierte Altbauwohnungen sind Wohnungen in Gebäuden, die vor 1947 errichtet wurden und seit 1961 nicht mehr renoviert wurden.
- Die Zugänglichkeit der Wohnung mittels Lift ist nicht direkt ermittelt. Bei mehrstöckigen Wohngebäuden, die vor 1961 errichtet wurden, ist davon auszugehen, dass sie noch häufig ohne Lift sind.[1] Als tendenziell schwer zugänglich wurden daher Wohnungen eingestuft, die im 2. oder höheren Stockwerk liegen in Gebäuden, die vor 1961 errichtet wurden.

Die Tabelle 27 zeigt die Anteile der Betagten- und Hochbetagten-Haushalte für die verschiedenen Wohungsmerkmale.

In fast allen ausgewiesenen Merkmalen stehen die Hochbetagten ungünstiger da als die Betagten insgesamt. Rund 15% bis 25% der Hochbetagten dürften in Wohnverhältnissen leben, die in einem oder mehreren Aspekten als ungünstig für die Aufrechterhaltung einer selbständigen Lebensführung gelten

[1] Laut VZ 1980 waren ca. 90% der vor 1961 errichteten Gebäude ohne Lift.

können. Das günstigere Bild bei den Betagten insgesamt weist aber auch darauf hin, dass zukünftig der Anteil der Hochbetagten in problematischen Wohnsituationen abnehmen wird.

Tabelle 27: Ausgewählte Wohnungsmerkmale der Betagten-Haushalte, 1990, in Prozent

Alle Betagten nach Wohnungsmerkmale	Anteil der Betagten-Haushalte	Anteil der Hochbetagten-Haushalte
mit besonders grossen Wohnungen	26,9	26,9
mit besonders kleinen Wohnungen	9,7	13,3
mit Altbauwohnungen	42,2	49,6
mit besonders grossen Altbauwohnungen	13,5	17,0
in nicht renovierten Altbauwohnungen	15,7	21,7
mit Einzelofenheizung oder ohne Heizung	12,1	13,5
in Wohnungen im zweiten Stock oder höher, die vor 1961 gebaut wurden	15,9	17,8

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Unterscheidet man bei der Grösse der Wohnungen zwischen Eigentümern und Mietern, so wird klar, dass die Eigentümer häufig die besonders grossen, die Mieter häufig die besonders kleinen Wohnungen haben *(Tabelle 28)*.

Tabelle 28: Wohnungsgrösse nach Bewohnertypus, 1990, in Prozent

Alle Betagten nach Wohnungsgrösse	Bewohnertypus	
	Eigentümer	Mieter
mit besonders grossen Wohnungen	47,5	13,8
mit besonders kleinen Wohnungen	2,7	14,4

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die Tatsache, dass vor allem die betagten Eigentümer in besonders grossen Wohnungen leben, bietet auch Anlass, die oft geäusserte Meinung zu hinterfragen, wonach die Betagten häufig die grossen (und familiengerechten) Mietwohnungen belegen. Tatsächlich wohnen von allen Betagten-Haushalten nur 11,9% in 4-Zimmer-Mietwohnungen, weitere 4,5% in Mietwohnungen mit 5 oder mehr Zimmern.

Die folgende Tabelle 29 zeigt eine detaillierte Aufgliederung der Merkmale der Wohnungen nach der Haushaltsgrösse.

Tabelle 29: Merkmale der Betagtenwohnungen nach der Haushaltsgrösse, 1990, in Prozent

	Alle Betagten	Haushaltsgrösse der Betagten		
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3- und mehr Personen-Haushalte
Bewohnertyp				
Eigentümer	38,8	27,1	47,0	65,5
Mieter	61,2	72,9	53,0	34,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Zimmerzahl				
1 Zimmer	5,6	10,8	0,6	0,2
2 Zimmer	16,8	25,5	9,6	2,3
3 Zimmer	32,1	33,3	33,5	17,3
4 Zimmer	23,1	17,3	28,5	29,9
5 und mehr Zimmer	22,4	13,1	27,8	50,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Baualter				
vor 1921	25,5	24,9	24,4	36,1
1921-1946	16,6	17,4	16,2	13,8
1947-1960	23,7	23,1	25,1	19,5
1961-1970	18,0	18,4	17,8	16,2
1971-1990	16,2	16,2	16,5	14,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Heizungsart				
Einzelofen/keine Heizung	12,1	11,4	11,5	19,5
Andere	87,9	88,6	88,5	80,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Wohnfläche				
Ø m^2 pro Person	53,7	75,0	47,8	34,7

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Eine Aufgliederung einzelner Wohnungsmerkmale nach Haushaltsgrösse und Geschlecht führt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen *(Tabelle 30):*

- Die Einpersonen-Betagtenhaushalte unterscheiden sich im Anteil der ungünstigen Ausprägungen kaum von Zweipersonenhaushalten.
- Bei den Wohnungen alleinstehender Männer sind Merkmale, die auf «Pflegeprobleme» hinweisen (zu gross, Altbau, Einzelöfen) etwas stärker ausgeprägt, als bei Wohnungen alleinstehender Frauen.
- Unter den Einpersonenhaushalten haben die verwitweten Männer und Frauen erwartungsgemäss weitaus häufiger grosse und seltener kleine Wohnungen als die ledigen und geschiedenen.

In den ländlichen Gebieten leben die Betagten erheblich häufiger als in städtischen in besonders grossen Wohnungen, in Altbauwohnungen und in Wohnungen mit Einzelöfen. Hier dürften also die Probleme der Pflegeleichtigkeit besonders ausgeprägt sein. Diese Wohnmerkmale hängen auch mit dem hohen Eigentümeranteil in ländlichen Gebieten zusammen *(Tabelle 30)*.

Tabelle 30: Ausgewählte Wohnungsmerkmale nach einzelnen Betagtengruppen bzw. Wohnort, 1990, in Prozent

	besonders gross	besonders klein	Altbau	Einzelofen/ keine Heizung	2. Stockwerk oder höher, vor 1961	Eigentümeranteil
1-Personen-Haushalt insgesamt	30,4	10,8	42,3	11,4	18,9	27,1
Frauen	29,5	10,2	41,5	10,4	19,5	25,7
Männer	34,1	13,1	45,3	15,9	16,4	33,1
2-Personen-Haushalt	27,8	10,2	40,6	11,5	13,8	47,0
Städtische Gebiete	24,0	11,6	36,3	6,5	19,8	30,8
Ländliche Gebiete	33,8	5,8	56,3	25,7	6,5	58,0
Referenzperson hat						
– Matura od. anderen höheren Abschluss	42,3	5,5	34,2	3,5	–	51,2
– Berufsausbildung	26,1	9,0	39,4	8,9	–	39,3
– keinen Sekundarabschluss	23,6	11,5	46,4	16,9	–	35,2

Anmerkung:
Lesebeispiel: Von den alleinstehenden betagten Frauen wohnen 29,5% in besonders grossen Wohnungen, 41,5% in Altbauwohnungen; der Eigentümeranteil liegt in dieser Gruppe bei 25,7%.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Mit Ausnahme des Merkmals «besonders grosse Wohnungen» sind die Betagtenhaushalte, in denen die Referenzperson keinen Sekundarabschluss hat, in den auf Pflegeleichtigkeit hindeutenden Indikatoren schlechter gestellt als die übrigen.

Die Mieten

Obwohl die Betagten niedrigere Mieten zahlen als die übrige Bevölkerung (Kapitel «Die Wohnverhältnisse der Betagtenhaushalte im Vergleich zu den übrigen Haushalten»), ist aus anderen Untersuchungen bekannt, dass die Mietbelastung für sie häufig zum Problem wird. Für Haushalte, deren wesentliches Einkommen die AHV ist, kann schon eine Nettomiete von Fr. 400.– sehr hoch sein.

Die Tabelle 31 zeigt die Verteilung der Mieten für die verschiedenen Gruppen. Grosso modo ergibt sich, dass sich die Mietpreise parallel zur (vermuteten) Zahlungsfähigkeit verhalten: 2-Personen-Betagten-Haushalte zahlen höhere Mieten als alleinstehende, haben aber auch im Durchschnitt ein fast 60% höheres Einkommen. Die Miethöhe steht auch in engem Zusammenhang mit der Ausbildung und der damit vermuteten besseren materiellen Stellung.

Allerdings bestehen zwei nicht ungewichtige Ausnahmen:

- Alleinlebende Frauen zahlen ungefähr gleich hohe Mieten wie alleinlebende Männer, müssen aber mit rd. 1/4 niedrigerem Einkommen auskommen. Über die Hälfte der alleinstehenden betagten Frauen hat ein Jahreshaushaltseinkommen von max. Fr. 26'000.–, sie sind also auf die sehr billigen Wohnungen angewiesen *((Tabelle A 2, S. 207)*. Nur 27,7% der alleinstehenden Frauen zahlen aber eine Nettomiete von unter Fr. 400.–; es ist daher anzunehmen, dass ein erheblicher Anteil der alleinlebenden betagten Frauen einen sehr hohen Anteil des (geringen) Einkommens für die Wohnkosten aufbringen muss.
- Betagte in städtischen Gebieten zahlen wesentlich höhere Mieten als Betagte in ländlichen Gebieten, dürften also, da das Einkommen wohl nicht in gleichem Masse differiert, sehr viel stärker belastet sein.

Tabelle 31: Nettomieten (Fr.) für die Wohnungen der Betagten nach einzelnen Gruppen, 1990

	unter 400.–	400.– bis 599.–	600.– bis 799.–	800.– bis 999.–	1 000.– und mehr	Total	Ø Miete
Alle Betagten	*20,1*	*34,3*	*24,3*	*10,6*	*10,7*	*100,0*	642.–
Hochbetagte	*26,8*	*35,5*	*21,1*	*8,3*	*8,3*	*100,0*	590.–
Alle Haushalte, Referenzperson bis 65 J.	*8,0*	*21,6*	*25,1*	*17,6*	*27,8*	*100,0*	863.–
Betagtenhaushalte							
1-Personenhaushalte	*25,3*	*36,7*	*22,0*	*8,5*	*7,5*	*100,0*	586.–
Männer	*27,7*	*34,3*	*20,8*	*8,6*	*8,6*	*100,0*	590.–
Frauen	*24,8*	*37,2*	*22,3*	*8,5*	*7,2*	*100,0*	585.–
2-Personenhaushalte	*13,0*	*31,6*	*27,6*	*13,5*	*14,3*	*100,0*	712.–
3- und mehr Personenhaushalte	*11,4*	*25,9*	*26,4*	*15,3*	*21,0*	*100,0*	792.–
Städtische Gebiete	*17,6*	*34,0*	*25,5*	*11,3*	*11,6*	*100,0*	664.–
Ländliche Gebiete	*33,5*	*36,2*	*18,2*	*6,8*	*5,3*	*100,0*	521.–
Referenzperson hat							
– Matura oder anderen höheren Abschluss	*7,4*	*20,7*	*23,7*	*16,8*	*31,4*	*100,0*	927.–
– Berufsausbildung	*15,3*	*33,2*	*27,4*	*12,7*	*11,4*	*100,0*	668.–
– keinen Sekundarabschluss	*26,8*	*37,9*	*22,1*	*7,7*	*5,5*	*100,0*	559.–

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Kombiniert man Wohnungsgrösse und Miete, so zeigt sich, dass es nur wenig Betagte gibt, die in besonders kleinen Wohnungen leben und trotzdem eine hohe Miete bezahlen. Wer sich als Einpersonenhaushalt mit einer Einzimmerwohnung begnügt oder begnügen muss, zahlt in fast 90% der Fälle auch maximal Fr. 600.– Nettomiete. Zweipersonenhaushalte, die in ein bis zwei Zimmern leben, müssen in fast 70% der Fälle maximal Fr. 600.– bezahlen *(Tabelle 32)*.

Betagte, die in Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern wohnen, müssen in rd. 40% der Fälle Mieten ab Fr. 800.– zahlen. Es ist zu vermuten, dass dahinter auch eine entsprechende Zahlungsfähigkeit steht.

Tabelle 32: Nettomieten (Fr.) für die Wohnungen der Betagte nach Zimmerzahl und Haushaltsgrösse, 1990, in Prozent

Haushaltsgrösse/ Zimmerzahl	unter 400.–	400.– bis 599.–	600.– bis 799.–	800.– bis 999.–	1 000.– und mehr	Total
1-Personenhaushalte						
1 Zimmer	52,9	35,9	8,4	1,5	1,3	100,0
2 Zimmer	26,8	43,4	20,8	5,9	3,1	100,0
3 Zimmer	17,7	36,1	28,0	11,0	7,2	100,0
4 und mehr Zimmer	13,1	24,3	23,7	14,9	24,0	100,0
2-Personenhaushalte						
1 bis 2 Zimmer	25,5	42,9	21,7	6,4	3,5	100,0
3 Zimmer	12,7	34,6	30,8	13,1	8,8	100,0
4 und mehr Zimmer	8,0	22,2	25,7	17,1	27,0	100,0

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Anpassung der Wohnverhältnisse durch Umzug

Einige der Wohnungsprobleme der Betagten sind darauf zurückzuführen, dass die Wohnungen schon vor vielen Jahren bezogen wurden und so für einen grösseren Haushalt ausgelegt sind oder dass die für ältere Wohnungen typischen Komfortdefizite im höheren Alter unzumutbar werden. Ist es nun den Betagtenhaushalten, die in den letzten Jahren umgezogen sind, gelungen, geeignetere Wohnungen zu finden und zu welchem Preis war dies möglich?

Etwa jeder zehnte Betagtenhaushalt ist in den letzten fünf Jahren umgezogen. Unter Alleinstehenden ist der Anteil ein wenig grösser. Es werden bevorzugt Wohnungen in neueren Gebäuden bezogen. Der Anteil der Wohnungen mit potentiellen Komfortdefiziten geht zurück. Wie zu erwarten, steigt der Anteil an kleinen Wohnungen. Alleinstehende ziehen vor allem in Ein- bis Dreizimmerwohnungen, 2-Personenhaushalte in Drei- bis Vierzimmerwohnungen *(Tabelle 33)*. Der Anteil derer, die in besonders grossen Wohnungen leben, halbiert sich, der in besonders kleinen Wohnungen aber verdoppelt sich in etwa.

Tabelle 33: Ausgewählte Wohnungsmerkmale nach Wohndauer, 1990, in Prozent

	Betagte insgesamt	Gezügelte Betagte
Bauperiode		
vor 1947	42,2	24,7
1947 - 1970	41,7	35,2
1970 - 1990	16,2	40,1
Total	100,0	100,0
Eigentümer	38,8	19,1
Nichtrenovierte Altbauwohnungen	15,7	6,9
Einzelofen oder keine Heizung	12,1	5,2
Wohnungen im zweiten Stock oder höher, die vor 1961 gebaut wurden	15,9	12,5
Alleinstehende		
1 Zimmer	10,8	23,6
2 Zimmer	25,5	34,4
3 Zimmer	33,3	28,0
4 und mehr Zimmer	30,4	14,0
Total	100,0	100,0
2-Personenhaushalte		
1 und 2 Zimmer	10,2	18,1
3 Zimmer	33,5	41,2
4 Zimmer	28,5	25,3
5 und mehr Zimmer	27,8	15,4
Total	100,0	100,0

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die Mietdifferenz bei Gezügelten im Vergleich zu Mietern, die schon länger als fünf Jahre in ihrer Wohnung leben, ist umso höher, je grösser die Wohnung ist. Sie liegt bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern etwa 20-25 Prozentpunkte höher als bei Einzimmerwohnungen. Für Einzimmerwohnungen der Jahre 1947-1970 zahlen Gezügelte allerdings sogar weniger als Nichtgezügelte. Von diesem Sonderfall abgesehen, wird jedoch die «altersgerechte» Anpassung der Wohnverhältnisse mit höheren Mieten erkauft *(Tabelle 34)*.

Tabelle 34: Miete der Betagten, die in den letzten fünf Jahren umgezogen sind, indexiert, 1990

Zimmerzahl	Bauperiode		
	Vor 1947	1947-1970	1971-1990
1 Zimmer	114	94	111
2 Zimmer	117	105	120
3 Zimmer	123	111	123
4 und mehr Zimmer	138	123	126

Anmerkung:
Durchschmittsmiete der Betagten, die nicht in den letzten 5 Jahren gezügelt sind = 100.

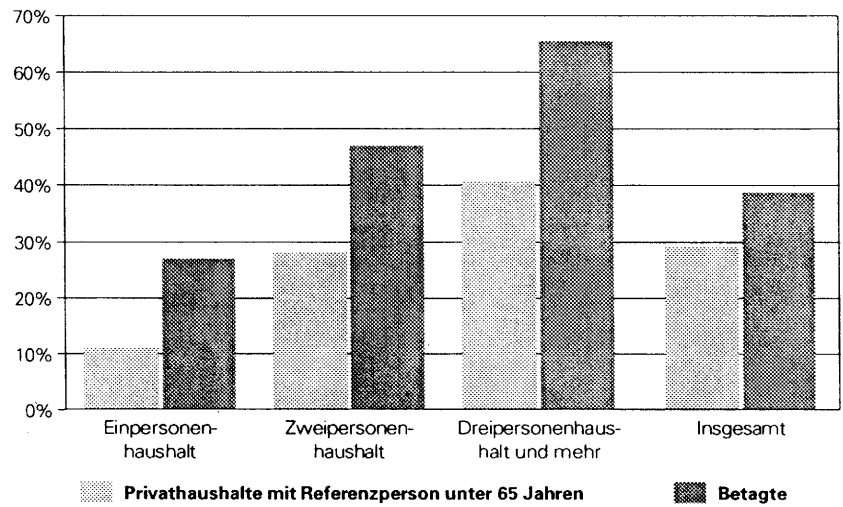
Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die Wohnverhältnisse der Betagtenhaushalte im Vergleich zu den übrigen Haushalten

Die Wohnverhältnisse der Betagten-Haushalte unterscheiden sich in mehreren Aspekten von denen der übrigen Haushalte.

38,8% der Betagtenhaushalte sind Wohnungs- oder Hauseigentümer gegenüber 29,2% bei den jüngeren Haushalten. Das Verhältnis klafft bei den Einpersonenhaushalten am weitesten auseinander *(Grafik 1)*.

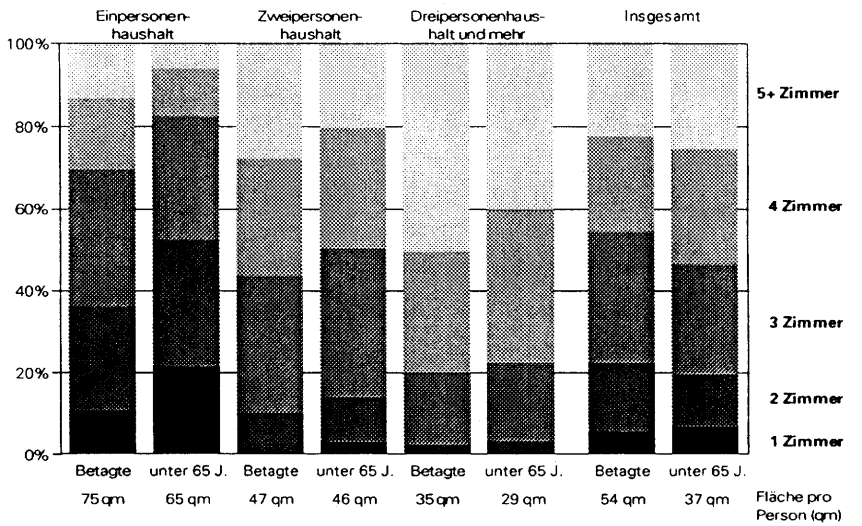
Grafik 1: Eigentümeranteil, 1990



© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Betagte haben zum grössten Teil relativ geräumige Wohnungen. Nur jeder zehnte alleinstehende Befragte wohnt in einer Einzimmerwohnung, bei den übrigen ist es dagegen jeder fünfte; über vier und mehr Zimmer zur Verfügung hingegen haben 30%, während es bei den jüngeren nur 18% sind. Bei den Zweipersonenhaushalten sind die Unterschiede in der Zimmerzahl geringer, die Wohnfläche pro Person ist sogar gleich hoch *(Grafik 2)*.

Grafik 2: Wohnungsgrösse, 1990

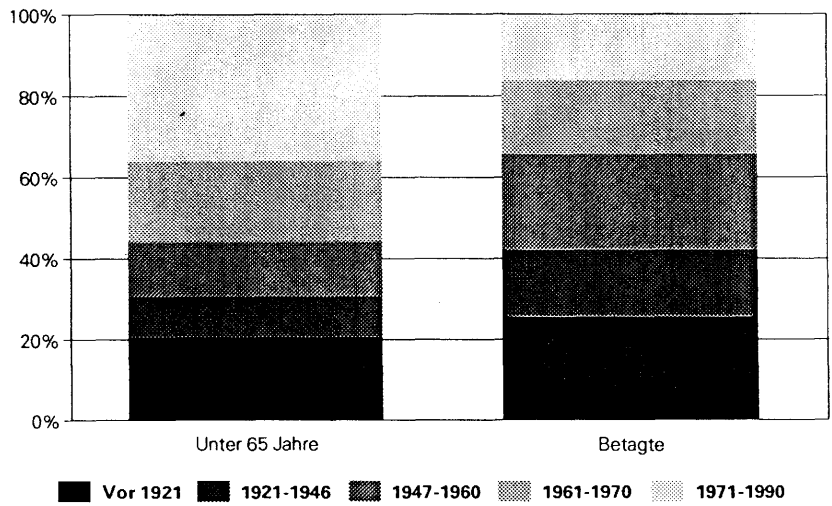


© *Bundesamt für Statistik*
Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Da die Wohnungen in Eigenbesitz grösstenteils vier oder mehr Zimmer haben, erklärt sich daraus z.T. der Unterschied in den Wohnungsgrössen. Aber auch bei den Mietwohnungen verfügen die Betagten über relativ mehr Wohnraum, als die sonstigen Haushalte.

Betagte wohnen überdurchschnittlich oft in **Altbauten** (vor 1947). Nur ein Sechstel wohnt in Gebäuden, die nach 1970 gebaut wurden, während es bei den jüngeren doppelt soviel sind *(Grafik 3)*.

Grafik 3: Baualter, 1990



© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Tabelle 35: Wohnungsgrösse nach Bauperiode, Haushaltsgrösse und Alter, 1990, in Prozent

	Bauperiode, Haushaltsgrösse, Alter											
	Vor 1947				1947-1970				1971-1990			
	1-Personen-haushalt		2- Personen-haushalt		1- Personen-haushalt		2- Personen-haushalt		1- Personen-haushalt		2- Personen-haushalt	
Zimmer-zahl	unter 65 J.	Be-tagte	unter 65 J.	Be-tagte	unter 65 J.	Be-tagte	unter 65 J.	Be-tagte	unter 65 J.	Be-tagte	unter 65 J.	Be-tagte
1-2	47,1	25,2	16,1	9,1	55,1	39,2	14,4	9,1	55,7	57,7	11,7	15,8
3	31,9	35,9	35,8	31,8	30,9	34,5	40,8	35,6	26,1	23,2	32,9	32,3
4+	21,0	38,9	48,1	59,1	14,0	26,3	44,8	55,3	18,2	19,1	55,4	51,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Altbauwohnungen sind besonders häufig grosse Wohnungen (sowohl bei Eigentümern als auch bei Mietern). Ein Vergleich mit Haushalten gleicher Personenzahl nach Baualter und Zimmerzahl zeigt, dass in Gebäuden, die bis 1970 erstellt wurden, Betagte durchschnittlich grössere Wohnungen haben als

jüngere mit gleicher Haushaltsgrösse. In Neubauten sind hingegen keine wesentlichen Unterschiede festzustellen *(Tabelle 35)*. Das geräumigere Wohnen der Betagten ist demnach einerseits auf den hohen Eigentümeranteil, andererseits auf das häufigere Wohnen in Altbauwohnungen zurückzuführen.

Betagte zahlen verhältnismässig wenig für ihre Wohnungen. Die Durchschnittsmiete liegt bei ca. 80% dessen, was die übrigen Mieter für Wohnungen gleicher Zimmerzahl bezahlen *(Tabelle 36)*. Die Differenz variiert relativ stark je nach Bauperiode, Zimmerzahl und Ausstattung. Jedoch «besetzen» die Betagten in nahezu jeder Kategorie die preiswerteren Wohnungen, was wohl im wesentlichen mit der längeren Wohndauer zusammenhängt.

Tabelle 36: Durchschnittsmieten, 1990, in Franken

Zimmerzahl	Durchschnittsmieten in Franken	
	Privathaushalte mit Referenzperson unter 65 Jahre	Betagte
1 Zimmer	511.–	412.–
2 Zimmer	678.–	532.–
3 Zimmer	798.–	632.–
4 Zimmer	972.–	770.–
5 und mehr Zimmer	1 393.–	1 121.–

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Literaturnachweis

Arend, M.: «Wie wohnen die Ausländer» in *Wohnen in der Schweiz*, Bern, BWO, 1986.

Arend, M., Kellerhals Spitz, A., Mächler, T.: *Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt*. Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 45, Bern 1990.

Gerheuser, F.: «Wie wohnen Familien mit Kindern» in *Wohnen in der Schweiz*, Bern, BWO, S. 84, 1986.

Bundesamt für Statistik: *Haushalte und Familien*, Thematische Tabellen, Volkszählung 1990, S. 30-31, Bern, BFS, 1993.

Anhang

SAKE - Schweizerische Arbeitskräfteerhebung durch das Bundesamt für Statistik

SAKE ist eine jährliche Repräsentativerhebung bei der ab 16-jährigen Wohnbevölkerung der Schweiz. Mit SAKE werden Informationen zur Erwerbsstruktur der Schweiz und zu Merkmalen der Erwerbstätigen und Nichterwerbstätigen erhoben.

Im Rahmen von SAKE werden auch die Nettoeinkommen für alle Haushaltsmitglieder erfragt, unter Einbezug der verschiedenen Einkommensbestandteile (z.B. Einkommen aus Vermögen). Jede Einkommenserfragung ist mit erheblichen Problemen behaftet und bringt keine wirklich zuverlässigen Ergebnisse. Ein spezielles Problem der Haushaltseinkommen bei SAKE ist, dass eine Person im Haushalt befragt wird und das kann auch ein noch im elterlichen Haushalt lebender Jugendlicher sein, der im Zweifel über die Einkommensverhältnisse der Eltern allenfalls ungefähr Auskunft geben kann.

Trotz der (zu vermutenden) Ungenauigkeiten schien es hilfreich, die Einkommensangaben heranzuziehen, um wenigstens ein ungefähres Bild von den Unterschieden in der finanziellen Situation zwischen verschiedenen Gruppen zu gewinnen. Es kommt also weniger auf die absolute Höhe der Einkommen an, als auf die Unterschiede zwischen den verschiedenen analysierten Gruppen.

Tabelle A 2 weist die Haushaltseinkommen von Mieterhaushalten aus. Im Vergleich zwischen Haushalten unterschiedlicher Grösse und Zusammensetzung sind die Haushaltseinkommen nur beschränkt aussagefähig. Deshalb werden zusätzlich Aequivalenzeinkommen ermittelt, das ist ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen. Berücksichtigt werden dabei die Anzahl Erwachsener und Kinder. Der Ermittlung der Ansätze je Erwachsenem (bzw. je 1., 2., 3. usw. Erwachsenem) und je Kind (bzw. je 1., 2., 3. usw. Kind) liegen die Richtsätze zur Berechnung der materiellen Hilfe gemäss SKÖF (Schweizerische Konferenz für öffentliche Fürsorge) zugrunde.

Tabelle A1: Gebäudealter nach ausgewählten Familiengruppen, 1990, in Prozent

	Altbau, nicht renoviert	Altbau, renoviert	Andere	Total
1 Kind	8,5	21,7	69,8	100,0
2 Kinder	6,7	20,5	72,8	100,0
3 Kinder	8,1	25,8	66,1	100,0
4 und mehr Kinder	12,2	33,8	54,0	100,0
Total	7,8	22,1	70,0	100,0
Mieter und Genossenschafter	8,4	18,7	72,9	100,0
Eigentümer	6,5	26,0	67,5	100,0
Junge Familien	7,3	22,7	70,0	100,0
Andere	8,0	22,0	70,0	100,0
Alleinerziehende	10,5	22,3	67,2	100,0
Andere	7,4	22,1	70,5	100,0
Sozioprof. Kat. I	6,4	22,4	71,2	100,0
Sozioprof. Kat. II	6,6	20,0	73,4	100,0
Sozioprof. Kat. III	12,3	23,4	64,3	100,0
Städtische Gebiete	7,4	17,7	74,9	100,0
Ländliche Gebiete	8,7	31,2	60,1	100,0
Schweizer	7,3	23,6	69,1	100,0
darunter:				
Sozioprof. Kat. I	6,4	23,5	70,1	100,0
Sozioprof. Kat. II	6,0	21,0	73,0	100,0
Sozioprof. Kat. III	12,2	26,9	60,9	100,0
Gastarbeiter	10,8	17,8	71,4	100,0
darunter:				
Sozioprof. Kat. I	7,0	15,6	77,4	100,0
Sozioprof. Kat. II	9,4	16,7	73,9	100,0
Sozioprof. Kat. III	12,6	18,9	68,5	100,0

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Tabelle A 2: Haushaltseinkommen von Mieterhaushalten nach SAKE 1993 (Jahresnettoeinkommen), in Franken und in Prozent

	bis 26 000.–	26 001.– bis 52 000.–	52 001.– bis 78 000.–	78 001.– bis 104 000.–	104 001.– bis 130 000.–	130 000.– und mehr	Total	Ø Fr.	n
Familien mit 1 Kind	*4,0*	*21,0*	*38,0*	*22,0*	*7,0*	*7,0*	*100,0*	82 119.–	1 494
Familien mit 2 Kindern	*3,0*	*18,0*	*40,0*	*22,0*	*10,0*	*7,0*	*100,0*	84 221.–	1 517
Familien mit 3 u. m. Kindern	*2,0*	*18,0*	*41,0*	*23,0*	*8,0*	*8,0*	*100,0*	94 113.–	422
Junge Familien	*2,0*	*23,0*	*49,0*	*18,0*	*4,0*	*4,0*	*100,0*	78 679.–	935
Alleinerziehende	*7,0*	*36,0*	*34,0*	*15,0*	*5,0*	*3,0*	*100,0*	65 160.–	535
Junge Alleinerziehende	*13,0*	*68,0*	*15,0*	*3,0*	*1,0*	–	*100,0*	43 615.–	37
Gastarbeiter mit Kindern	*2,0*	*25,0*	*42,0*	*22,0*	*6,0*	*3,0*	*100,0*	72 212.–	624
Schweizer mit Kindern	*4,0*	*18,0*	*39,0*	*22,0*	*9,0*	*8,0*	*100,0*	87 405.–	2 589
1-Personen-Haushalt 25-64 Jahre									
Männer	*7,0*	*30,0*	*44,0*	*12,0*	*5,0*	*2,0*	*100,0*	69 128.–	978
Frauen	*10,0*	*45,0*	*36,0*	*7,0*	*1,0*	*1,0*	*100,0*	58 364.–	1 063
Betagte									
1-Personen-Haushalt	*50,0*	*39,0*	*8,0*	*1,0*	–	*2,0*	*100,0*	35 604.–	1 003
Männer	*39,0*	*40,0*	*11,0*	*4,0*	*1,0*	*5,0*	*100,0*	44 435.–	196
Frauen	*53,0*	*38,0*	*7,0*	*1,0*	–	*1,0*	*100,0*	33 398.–	807
2-Personen-Haushalte	*6,0*	*53,0*	*29,0*	*7,0*	*3,0*	*2,0*	*100,0*	56 490.–	615
3- u.m. Personen-Haushalte	–	–	–	–	–	–	–	–	(30)

Quelle: BFS, Schweizerische Arbeitskräfteerhebung

Tabelle A 3: Aequivalenzeinkommen von Mieterhaushalten nach SAKE 1993 (Jahresnettoeinkommen), in Franken und in Prozent

	bis 26 000.–	26 001.– bis 52 000.–	52 001.– bis 78 000.–	78 001:– bis 104 000.–	104 001.– bis 130 000.–	130 000.– und mehr	Total	Ø Fr.	n
Familien mit 1 Kind	*15,0*	*61,0*	*19,0*	*3,0*	*1,0*	*1,0*	*100,0*	46 696.–	1 494
Familien mit 2 Kindern	*22,0*	*64,0*	*10,0*	*3,0*	–	*1,0*	*100,0*	40 334.–	1 517
Familien mit 3 u.m. Kindern	*34,0*	*56,0*	*7,0*	*1,0*	–	*2,0*	*100,0*	38 454.–	422
Junge Familien	*21,0*	*69,0*	*7,0*	*1,0*	–	*2,0*	*100,0*	40 765.–	935
Alleinerziehende	*23,0*	*54,0*	*20,0*	*2,0*	–	*1,0*	*100,0*	41 642.–	535
Junge Alleinerziehende	*54,0*	*42,0*	*3,0*	*1,0*	–	–	*100,0*	29 726.–	37
Gastarbeiter mit Kindern	*26,0*	*64,0*	*9,0*	*1,0*	–	–	*100,0*	36 139.–	624
Schweizer mit Kindern	*19,0*	*61,0*	*15,0*	*3,0*	–	*2,0*	*100,0*	44 821.–	2 589

Quelle: BFS, Schweizerische Arbeitskräfteerhebung

Der Mietpreis

Peter Marti
André Nietlisbach

Inhaltsverzeichnis

Biographie der Autoren 210

Zusammenfassung 211

Auswertung der Wohnungszählung von 1990:
Ziel, Gegenstand und Bedeutung 215
Ziele der Untersuchung 215
Verfügbare und ausgewertete Daten 215
Aussagekraft der Studie 216

Vorgehen bei der Auswertung 219

Mietpreise in der Schweiz – Übersicht 221

Räumliche Unterschiede in den Mietpreisen 227
Mietpreise nach Kantonen 227
Mietpreise nach Gemeindegrössenklassen 234
Mietpreise nach städtischen und ländlichen Gebieten 236
Mietpreise nach Regionentypen 237

Einige Erklärungsansätze für die Mietpreisbildung 241
Räumliche Erklärungsmuster für Mietpreisunterschiede 242
Mietpreise in Abhängigkeit vom Eigentümertypus 247
Mietpreise in Abhängigkeit von der Wohnfläche 251
Preisverhältnis zwischen renovierten und neuen Wohnungen 253

Mietpreise von Einfamilienhäusern 255

Synthese 257

Literaturnachweis 259

Biographie der Autoren

Peter Marti (Projektleiter)

Geboren 1946 und aufgewachsen in Glarus. Studium der Volkswirtschaft an der Universität Zürich. Nach der Dissertation zehn Jahre in einem privaten Planungsbüro tätig. Seit 1990 bei der Metron Raumplanung AG in Brugg, ab 1991 als Geschäftsleiter. Er ist auf konzeptionelle Fragen der Energie-, Verkehrs- und Umweltökonomie, der Wohnwirtschaft und der Infrastrukturplanung spezialisiert.

André Nietlisbach

1963 im Kanton Aargau geboren und aufgewachsen. Diplom als Ing. Agr. ETH, Fachrichtung Agrarökonomie. Seit 6 Jahren bei der Metron Raumplanung AG in Brugg tätig. Schwerpunktbereiche sind Grundlagenarbeiten für die Planung (Wirtschafts-, Umwelt- und Sozialstatistik), Anwendung quantitativer Methoden auf verkehrs-, umwelt-, regional- und wirtschaftspolitische Fragestellungen, Analysen zum Wohnungs- und Arbeitsmarkt, Erarbeitung von Umweltstrategien für die öffentliche Hand und Private.

Zusammenfassung

Die Studie untersucht das Datenmaterial der Wohnungszählung von 1990. Daraus werden Mietpreisübersichten gewonnen und es wird nach möglichen Erklärungsfaktoren für die Mietpreisbildung gefragt. Die Darstellungen werden ergänzt durch geeignete Vergleiche mit der Wohnungszählung von 1980.

Die Autoren ermitteln eine Verteuerung des Wohnraumes in der Schweiz von Fr. 431.– für eine durchschnittliche Wohnung im Jahre 1980 auf Fr. 799.– im Jahre 1990, das sind 85% in laufenden Preisen und 32% teuerungsbereinigt. Etwa acht Prozent davon sind darauf zurückzuführen, dass die durchschnittliche Wohnung des Jahres 1990 grösser ist als diejenige des Jahres 1980.

Die Mietpreisunterschiede sind enorm. Sie haben sich seit 1980 gar noch akzentuiert. Räumlich gesehen kann man von einem «Luxuswohnland» und einem «Billigwohnland» sprechen. Zum ersteren zählen die 5 Grossstädte und ihr Umland, scharf abgehoben davon repräsentiert die übrige Schweiz das «Billigwohnland». Dennoch kann man den Wohnungsmarkt Schweiz als ein Gefüge zahnradartig ineinandergreifender regionaler Märkte mit den Taktgebern «Grossagglomerationen» begreifen.

Dass private Wohnungseigentümer und Pensionskassen günstigere Mieten einfordern als der Rest der Eigentümer stimmt nicht. Besonders zurückhaltend gebärden sich nur die Genossenschaften und die öffentliche Hand. Alle andern nützen die Erhöhungsspielräume bei Mietpreisen in etwa ähnlichem Masse aus. Immobiliengesellschaften etc. verlangen die höchsten Mieten.

Interessant ist, dass für Wohnen deutliche «Mengenrabatte» gelten. Je grösser die Wohnung, desto günstiger der m^2-Preis.

Eine Renovation erlaubt es, ca. 30 bis 40% der Preisdifferenz zu Neuwohnungen wettzumachen.

Auswertung der Wohnungszählung von 1990: Ziel, Gegenstand und Bedeutung

Der Wohnungsmarkt ist der bedeutendste Einzelmarkt in der Schweiz. Insgesamt gibt es 1990 2,8 Mio Erstwohnungen. Davon werden ca. 880'000 von ihren Eigentümern bewohnt. Bei einem durchschnittlichen Mietpreis (ohne Nebenkosten) von Fr. 800.– pro Monat *(Tabelle 1)* werden demnach jedes Jahr ca. 18 Milliarden Franken an Mieten umgesetzt. Die gesamten Wohnkosten (Mieten, Aufwendungen für Wohneigentum und Zweitwohnungen) dürften einen Betrag von gegen 30 Milliarden Franken erreichen. Bezogen auf das Nettosozialprodukt der Schweiz sind das immerhin ca. 10%. Die Wohnungszählung im Rahmen der Volkszählung 1990 bietet die Gelegenheit, die Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt darzustellen und Gesetzmässigkeiten herauszulesen.

Ziele der Untersuchung

Die Ziele einer ersten Auswertung des umfangreichen Datenmaterials können wie folgt umschrieben werden:

- Information und Übersicht: mit welchen Mietpreisen muss man in der Schweiz rechnen
- Entwicklung sichtbar machen: was hat sich zwischen 1980 und 1990 verändert
- Einflussfaktoren sichtbar machen: nach welchen Variablen unterscheiden sich die Mietpreise
- Hypothesenbildung: welchen Einfluss üben die beobachteten Bestimmungsgründe auf die Mietpreise aus
- Welche Rolle hat der Markt, welche Rolle haben die gesetzlichen Mietpreisregeln auf dem Wohnungsmarkt.

Verfügbare und ausgewertete Daten

Ziel ist, möglichst viele brauchbare Daten auszuwerten und damit eine möglichst hohe Repräsentativität und Verlässlichkeit zu erreichen.

Die folgende Aufstellung gibt eine Übersicht über die verfügbaren und die schliesslich ausgewerteten Daten.

	1980	1990
Erstwohnungen	2 391 691	2 800 953
davon: bewohnte Wohnungen mit Heizung und Warmwasser, ohne Mansarde, ohne Weitervermietung einzelner Wohnräume, kein Einfamilienhaus	2 029 551	2 341 494
davon: mit Mietpreisangabe	1 352 926	1 552 702
davon: mit 1 Zimmer	144 212	151 870
mit 2 Zimmern	257 758	300 786
mit 3 Zimmern	516 462	579 351
mit 4 Zimmern	342 098	410 091
mit 5 Zimmern	69 208	85 184
mit 6 und mehr Zimmern	23 188	25 420

Die Beschränkung auf beheizte Wohnungen mit Warmwasser, ohne Mansarde und Untermiete bezweckt, Wohnungen auszuschalten, deren Preisbildung etwas anderen Gesetzmässigkeiten folgt als das Gros der Wohnungen.

Die gemieteten Einfamilienhäuser sind aus demselben Grund ausgeklammert worden. Auf sie wird aber am Schluss noch kurz eingegangen.

Die Datenverluste (keine Preisangaben, ev. keine Flächenangaben) zeigen keine Besonderheiten. Kein bestimmtes Segment ist speziell davon betroffen.

Aussagekraft der Studie

Der Umfang der zur Verfügung stehenden Daten ist optimal. Es gibt keinen ähnlich detaillierten Datenkörper im Bereiche der Wohnungen. Insofern sind die Auswertungen auch ganz spezieller Teilmärkte immer noch sehr aussagekräftig.

Allerdings geht es hier nicht um eine mit allen verfügbaren wissenschaftlichen Instrumenten vorgenommene empirische Analyse von Einflussfaktoren auf dem Wohnungsmarkt.

Wissenschaftstheoretisch gesprochen geht es um eine exploratorische Studie, in der das vorhandene Datenmaterial gesichtet wird, um erste Hypothesen und Erklärungsansätze zu gewinnen. Man kann sich vorstellen, dass all die Vermutungen über Zusammenhänge, die hier geäussert werden – und weitere dazu –, später mit wissenschaftlichen Methoden unter Auswertung aller Daten geprüft und erhärtet oder verworfen werden. Insofern ist die Aussagekraft der folgenden Auswertung beschränkt.

Zu beachten ist auch der Zeitpunkt der Erhebung vom Dezember 1990. Die Aussagen über mögliche Erklärungen für die Mietpreisbildung gelten nach wie vor, die Mietpreisübersicht hingegen nur noch beschränkt. 1991, 1992 und 1993 waren durchschnittliche Jahresteuerungen von 9,9, 6,9 und 5,1% zu verzeichnen. Das Mietzinsniveau lag damit im Dezember 1993 um 23% über demjenigen drei Jahre vorher. Seither hat es sich um 0,4% zurückgebildet. Die kantonalen und regionalen Mietpreisunterschiede dürften noch dieselben sein.

Vorgehen bei der Auswertung

Entsprechend diesem «Doppelcharakter» der Auswertung – einerseits Übersicht, andererseits Hypothesengewinnung – gestaltete sich das Vorgehen:

1. Vollauswertung für Mietpreisübersichten

   Zur Darstellung von Mietpreisübersichten wurden alle verfügbaren Mietpreisangaben ausgewertet. Alle erhobenen Durchschnittswerte basieren auf der grösstmöglichen Zahl von Angaben. Mietpreisübersichten wurden für räumliche Teilgebiete erhoben:

   - Schweiz
   - Kantone
   - Gemeindegrössenklassen
   - Regionentypen

2. Auswertung ganz spezieller Teilmärkte zur Hypothesengewinnung

   Hypothesen vom Typus «Mietpreise unterscheiden sich nach Merkmal X (wie bspw. Eigentümer, Gemeindegrösse, Wohnungsalter)» setzen voraus, dass man alle möglichen andern Einflussgrössen ausschaltet. So wurde denn für Aussagen dieser Art nur eine beschränkte Anzahl Teilmärkte, diese aber möglichst homogen, ausgesucht und nach der vermuteten Einflussgrösse untersucht (Bsp. 4-Zimmerwohnungen, 80-99 m², Baujahr 1970 bis 1980, nicht renoviert). Auf diese Weise wurde nach folgenden Einflussgrössen geforscht:

   - Einfluss der Standortregion, der Standortgemeinde
   - Einfluss des Wohnungseigentümers
   - Einfluss der Wohnungsgrösse
   - Einfluss des Wohnungsalters
   - Einfluss der Renovationsperiode

Auch die verwendeten Mietangaben trugen diesem doppelten Zweck Rechnung. In den Mietpreisübersichten wurden eigentliche Wohnungspreise ausgewertet und dargestellt. Wenn es um die Hypothesengewinnung ging, wurde auf die m²-Preise abgestellt. M²-Preise sind noch etwas verlässlicher als Wohnungspreise, weil sie den Einfluss unterschiedlich grosser Wohnungen ausschalten.

Wo sinnvoll wurden schliesslich auch Indizes, die die Vergleichbarkeit erleichtern, dargestellt.

Eine spezielle Funktion kommt den sog. Variationskoeffizienten zu. Sie sind ein Mass für die Streuung einer Datenmenge. Statistiken mit reinen Durchschnittswerten sagen wenig aus. Es braucht immer auch eine Angabe für das Mass der Streuung um diese Mittelwerte, damit man einen Durchschnittswert beurteilen kann.

Mietpreise in der Schweiz – Übersicht

Wie teuer ist Wohnen in der Schweiz? Ist Wohnen zwischen 1980 und 1990 teurer geworden?

Tabelle 1 zeigt eine Übersicht über die Mietpreise von Wohnungen in der Schweiz in den Jahren 1980 und 1990, die eingetretene reale Teuerung und eine Angabe über das Mass der Streuung der Mietpreise um ihren Mittelwert. Tabelle 2 zeigt dasselbe, aber für m²-Preise, d.h. den monatlichen Mietpreis für einen m² Wohnfläche in Franken.

Es ist nicht einfach, sich ein richtiges Bild über die Mietpreissituation und die Wohnungsteuerung zu verschaffen. Es braucht – abgesehen von den Durchschnittswerten 1980 und 1990 – folgende Hilfsmittel:

- Eine Angabe über die Streuung der einzelnen Mietpreise um diesen Durchschnittswert. Dazu dient der *Variationskoeffizient.*

  Der Variationskoeffizient ist die *mittlere Abweichung* («Standardabweichung») der einzelnen Mietpreise vom durchschnittlichen Mietpreis *dividiert durch diesen Durchschnitt* selbst. Damit erhält man eine Zahl in Prozent vom durchschnittlichen Mietpreis.

  Ein Beispiel aus Tabelle 1 verdeutlicht diesen Zusammenhang. 1990 mussten in der Schweiz für eine 4-Zimmerwohnung durchschnittlich Fr 941.– bezahlt werden. Natürlich streuten die einzelnen Mietpreise erheblich um diesen Wert. Eine statistische Analyse ergibt, dass die mittlere Abweichung (Standardabweichung) von diesem Durchschnitt nach oben und nach unten Fr. 423.– beträgt. Das sind immerhin 45% des Durchschnitts von Fr. 941.– *(Tabelle 1)*. Aus statistischen Gesetzmässigkeiten kann man ableiten, dass bei diesen Verhältnissen ca. 70% aller 4-Zimmerwohnungen zwischen Fr. 520.– und Fr. 1360.– kosten. 95% aller 4-Zimmerwohnungen kosten zwischen Fr. 110.– und Fr. 1770.– oder, da die Untergrenze ein theoretischer Wert ist, sind billiger als Fr. 1770.–.

- Eine Aussage über die *reale* Teuerung. Zwischen 1980 und 1990 sind die Güter und Dienstleistungen (inkl. Wohnungen) in der Schweiz um 40% teurer geworden. Interessanter ist, ob die Wohnungen im Vergleich mit den anderen Gütern und Dienstleistungen über- oder unterdurchschnittlich (relative oder reale Verteuerung oder Verbilligung) im Preis gestiegen sind. Deshalb wurden die 1990er Mietpreise verglichen mit den um die 40%

Inflation aufgerechneten 1980er Mietpreisen. Die «reale Teuerung» in Tabelle 1 und 2 gibt somit an, wieviel % die MieterInnen 1990 mehr als für eine «normalverteuerte» Wohnung zahlen mussten.

- Ein Mass für die Wohnungsteuerung, das Sonderfaktoren ausschliesst. Solche Sonderfaktoren sind zum Beispiel Komfortsteigerungen, durchschnittlich grösser gewordene Wohnungen etc. Dieses Problem tritt immer dort auf, wo die Teuerung einer heterogenen Gruppe von Gütern (z.B. die Teuerung von «Gemüse») bestimmt werden soll. Eine Möglichkeit diese Sonderfaktoren auszuschalten bietet der «Laspeyres-Index». Dabei wird nicht der mittlere Mietpreis über alle Wohnungsgrössen 1980 mit demjenigen über alle Wohnungsgrössen 1990 verglichen. Denn weil Neuwohnungen grösser sind, ist die Zimmerzahl der Durchschnittswohnung 1990 leicht grösser als 1980. Deshalb wird die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes von 1980 «eingefroren». Es werden die *1990er* Preise für den Wohnungsbestand *1980* mit den 1980er Preisen für denselben Wohnungsbestand verglichen.

Tabelle 1: Durchschnittlicher Mietpreis für eine Wohnung in der Schweiz 1980 und 1990, reale Teuerung und Variationskoeffizient der Mietpreise um den Mittelwert, nach Wohnungsgrösse, 1990, in Franken und in Prozent

Wohnungsgrösse	Mietpreis in Franken		Reale Teuerung in Prozent	Variationskoeff. in Prozent	
	1980	1990		1980	1990
1 Zimmer	290.–	493.–	*21*	*39*	*42*
2 Zimmer	348.–	643.–	*32*	*41*	*45*
3 Zimmer	412.–	764.–	*33*	*40*	*45*
4 Zimmer	504.–	941.–	*33*	*43*	*45*
5 Zimmer	661.–	1 221.–	*32*	*50*	*49*
6 und mehr Zimmer	875.–	1 528.–	*25*	*62*	*60*
Alle	431.–	799.–	*32* [1] *32* [2]	*52*	*54*

Anmerkungen:

[1] Wohnungsangebot 1990 zu Marktpreisen 1990 (bereinigt mit der Inflation), verglichen mit Wohnungsangebot 1980 zu Marktpreisen 1980.

[2] Wohnungsangebot *1980* (Verteilung nach Zimmerzahl) zu Marktpreisen 1990 (bereinigt mit der Inflation), verglichen mit den Marktpreisen von 1980.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Tabelle 2: Durchschnittlicher monatlicher Mietpreis pro m² Wohnfläche in der Schweiz 1980 und 1990, reale Teuerung und Streuung um den jeweiligen Mittelwert, nach Wohnungsgrösse, 1990, in Franken und in Prozent

Wohnungsgrösse	Mietpreis in Franken pro m²		Reale Teuerung in Prozent	Variationskoeff. in Prozent	
	1980	1990		1980	1990
1 Zimmer	9,40	15,30	*17*	*39*	*40*
2 Zimmer	6,70	12.–	*28*	*41*	*45*
3 Zimmer	5,80	10,50	*29*	*40*	*45*
4 Zimmer	5,70	10,10	*27*	*43*	*45*
5 Zimmer	5,90	10,40	*26*	*51*	*49*
6 und mehr Zimmer	5,70	9,70	*22*	*61*	*61*
Alle	6.–	10,70	*28* [1] *26* [2]	*51*	*54*

Anmerkungen:

[1] Wohnungsangebot 1990 zu Marktpreisen 1990 (bereinigt mit der Inflation), verglichen mit Wohnungsangebot 1980 zu Marktpreisen 1980.

[2] Wohnungsangebot *1980* (Verteilung nach Zimmerzahl) zu Marktpreisen 1990 (bereinigt mit der Inflation), verglichen mit den Marktpreisen von 1980.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Die beiden Teuerungswerte für «Alle Wohnungen» zeigen auf, wie sich die Verschiebungen im Wohnungsbestand auf den Durchschnittspreis ausgewirkt haben. Nimmt man den Wohnungsbestand von 1980, differenziert nach Zimmerzahl und bewertet ihn zu den inflationsbereinigten Marktpreisen von *1990*, resultiert bei den Wohnungspreisen kein Unterschied. Die m²-Verteuerung ist strukturkorrigiert um 2 Prozentpunkte tiefer (26 statt 28%).

Berücksichtigt man beide Verschiebungen zwischen 1980 und 1990 (Zusammensetzung nach Zimmerzahl, Tendenz zu flächenmässig grösseren Wohnungen), dann liegt die reale Mietpreissteigerung demnach bei 26% – aber auch darin können noch Komfortsteigerungen verborgen sein.

Aus den beiden Tabellen lassen sich erste Schlussfolgerungen über die Mietpreissituation in der Schweiz ziehen:

- Wohnen hat sich zwischen 1980 und 1990 erheblich verteuert. Dahinter stehen mit Sicherheit Hypothekarzinseinflüsse. 1980 lag der durchschnittliche Zinssatz für erste Althypotheken bei 4,33%, 1990 bei 6,26%

(Quelle: Monatsberichte der schweizerischen Nationalbank). Weitere Einflussfaktoren mit einstweilen unbestimmtem Gewicht sind: Komfortsteigerungen bei Neubauten und Umbauten, Ausweitung der Nachfrage aufgrund steigender Einkommen in den 80er Jahren bei gleichzeitig unelastischem Wohnungsangebot.

- Die unterproportionale Steigerung der m²-Preise im Vergleich zu den Wohnungspreisen resultiert aus der leichten Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung. Diese Zunahme um ca. 5% ist mit ein Grund für die Teuerung. Höhere Mietpreise durch Komfortsteigerungen und Wohnflächenvergrösserung sind keine echten Teuerungen im Wortsinne («Inflation»), da dem höheren Preis eine höhere Leistung gegenübersteht.
- Die Teuerung bei den 2- bis 5-Zimmerwohnungen ist recht homogen, hingegen stiegen 6-und-mehr-Zimmerwohnungen, vor allem aber 1-Zimmerwohnungen, weniger im Preis. Dadurch wurden sie zwar ebenfalls teurer, *relativ* zu den 2- bis 5-Zimmerwohnungen aber billiger: Grosswohnungen um ca. 6%, 1-Zimmerwohnungen um ca. 14%. Zumindest hinter der relativen Verbilligung von 1-Zimmerwohnungen dürften Marktkräfte stecken. Je höher die Einkommen, desto unattraktiver werden 1-Zimmerwohnungen – man leistet sich mindestens 2-Zimmerwohnungen. Für beide Wohnungskategorien gilt auch, dass der Zugang an solchen Wohnungen in den 80er Jahren unterproportional ausfiel. Neue Wohnungen sind immer teure Wohnungen, wenig Neubau wirkt deshalb statistisch gesehen preisdämpfend.
- Interessant sind auch die Angaben zur Streuung der einzelnen Mietpreise um die Mittelwerte (Variationskoeffizient). Die Streuung der Mietpreise um den Mittelwert ist mit 40% und mehr enorm hoch. Sie ist in den 10 Jahren zwischen 1980 und 1990 sogar noch leicht angestiegen. Hinter dieser grossen Streuung verbergen sich alle in Kapitel «Auswertung der Wohnungszählung von 1990» aufgezählten Bestimmungsgründe, die auf dem Wohnungsmarkt für sehr unterschiedliche Bedingungen und deshalb auch für sehr unterschiedliche Mietpreise sorgen. In der hohen Streuung zeigt sich auch, dass «Wohnen» kein homogenes Gut darstellt. Im Gegenteil, dadurch, dass Wohnungen («Immobilien») nicht beweglich sind, sind manche Wohnungen durch ihre Lage, Ausstattung etc. «kleine lokale Monopole» für die nur indirekte Konkurrenz besteht.

All diese Zusammenhänge zeigen, dass mit globalen Mietpreisübersichten kaum wesentliche Erkenntnisse über die Funktionsweise und die eigentlichen Bestimmungsgründe der Mietpreise zu gewinnen sind. Solche Durchschnitte

sind zwar informativ, aber sehr abstrakt. Sie sind dem/der einzelnen keine Hilfe in der Beurteilung seiner Wohnsituation, seiner Aussichten bei einer allfälligen Wohnungssuche und bei der Bestimmung seiner/ihrer Zahlungsbereitschaft im Falle konkreter Angebote. Dazu bedarf es differenzierterer Überlegungen. Solche werden im folgenden angestellt.

Räumliche Unterschiede in den Mietpreisen

Räumliche Unterschiede in den Mietpreisen interessieren aus unterschiedlicher Sicht:

- Ganz praktisch: was kostet mich Wohnen, wenn ich anderswo hinziehe?
- Ist in den räumlichen Mietpreisunterschieden ein Erklärungsmuster erkennbar?
- Hat sich seit 1980 an diesen Unterschieden etwas verändert?

Die Schweiz lässt sich nach unterschiedlichen Kriterien in Teilräume aufgliedern, hier beispielsweise

- nach Kantonen
- nach Gemeindegrössenklassen
- nach der Unterscheidung städtisch/ländlich
- nach Regionentypen
- nach Gemeindetypen.

Im folgenden werden die Mietpreise für alle diese räumlichen Unterscheidungen (ausser den Gemeindetypen, da Mietpreisdurchschnitte für Gemeindetypen wenig aussagekräftig sind, s.u.) dargestellt. Interessant sind diese Darstellungen bspw. aus der Sicht von jemandem, der/die den Wohnort wechseln will und sich fragt, mit welchen Mietpreisen am zukünftigen Wohnort etwa gerechnet werden muss. In einer solchen Situation interessiert kaum, ob hinter den jeweiligen Mietpreisen an diesem Wohnort grössere oder neuere oder besser renovierte etc. Wohnungen stecken. Man muss einfach eine Wohnung einer bestimmten gewünschten Zimmerzahl finden und die Tabellen geben eine Richtgrösse, mit welchen Auslagen etwa gerechnet werden muss.

Deshalb lassen sich aus den Zahlen in den folgenden Tabellen noch keine schlüssigen Erklärungen für ein räumliches Mietpreismuster ableiten.

Mietpreise nach Kantonen

Diesen rein beschreibenden, nicht erklärenden Charakter hat – wie die folgenden auch – Tabelle 3. Sie zeigt, mit welchen Mietpreisen in den einzelnen

Kantonen gerechnet werden muss. Es handelt sich um die durchschnittlichen Wohnungspreise aller Wohnungen, für die Mietpreisangaben vorliegen.

Ebenfalls aufgeführt ist die seit der letzten Wohnungszählung 1980 eingetretene reale, d.h. teuerungsbereinigte Mietpreisveränderung (realer Preisunterschied).

Tabelle 3: Absolute Mietpreise 1990 und realer Preisunterschied zu 1980 in den Kantonen nach Wohnungsgrösse, in Franken und in Prozent

	Durchschnittlicher Mietpreis pro Wohnung (Wohnungen mit Mietpreisangaben)							
	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer	
	1990	RT 80/90[1]	1990	RT 80/90[1]	1990	RT 80/90[1]	1990	RT 80/90[1]
ZH	572.–	*20,0*	790.–	*34,0*	895.–	*36,0*	1 121.–	*36,0*
BE	469.–	*18,0*	601.–	*31,0*	708.–	*31,0*	901.–	*30,0*
LU	454.–	*17,0*	606.–	*34,0*	697.–	*33,0*	834.–	*35,0*
UR	379.–	*21,0*	497.–	*31,0*	605.–	*37,0*	691.–	*29,0*
SZ	463.–	*33,0*	637.–	*47,0*	782.–	*50,0*	938.–	*49,0*
OW	395.–	*19,0*	574.–	*42,0*	688.–	*34,0*	855.–	*36,0*
NW	437.–	*33,0*	639.–	*40,0*	816.–	*41,0*	968.–	*40,0*
GL	424.–	*37,0*	595.–	*59,0*	654.–	*42,0*	742.–	*36,0*
ZG	561.–	*31,0*	775.–	*45,0*	861.–	*39,0*	1 067.–	*45,0*
FR	462.–	*36,0*	581.–	*47,0*	692.–	*37,0*	854.–	*35,0*
SO	398.–	*22,0*	551.–	*37,0*	659.–	*36,0*	830.–	*35,0*
BS	479.–	*10,0*	632.–	*21,0*	766.–	*23,0*	1 035.–	*24,0*
BL	411.–	*11,0*	641.–	*22,0*	805.–	*22,0*	1 041.–	*23,0*
SH	431.–	*22,0*	565.–	*37,0*	648.–	*36,0*	790.–	*32,0*
AR	411.–	*25,0*	552.–	*39,0*	667.–	*46,0*	794.–	*42,0*
AI	431.–	*47,0*	564.–	*54,0*	658.–	*36,0*	803.–	*30,0*
SG	443.–	*20,0*	611.–	*35,0*	725.–	*38,0*	827.–	*36,0*
GR	476.–	*9,0*	625.–	*24,0*	719.–	*27,0*	845.–	*28,0*
AG	459.–	*19,0*	657.–	*36,0*	780.–	*37,0*	968.–	*38,0*
TG	418.–	*29,0*	599.–	*44,0*	689.–	*43,0*	813.–	*44,0*
TI	469.–	*26,0*	573.–	*32,0*	699.–	*30,0*	842.–	*32,0*
VD	480.–	*27,0*	620.–	*35,0*	790.–	*36,0*	1 022.–	*36,0*
VS	432.–	*31,0*	503.–	*32,0*	601.–	*27,0*	740.–	*25,0*
NE	381.–	*24,0*	442.–	*28,0*	524.–	*27,0*	712.–	*33,0*
GE	515.–	*30,0*	605.–	*25,0*	771.–	*17,0*	967.–	*16,0*
JU	368.–	*23,0*	440.–	*35,0*	539.–	*27,0*	661.–	*29,0*
CH	493.–	*21,0*	643.–	*32,0*	764.–	*32,0*	941.–	*33,0*

Anmerkung:
[1] Reale Teuerung 80/90.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Tabelle 3: Absolute Mietpreise 1990, und realer Preisunterschied zu 1980 in den Kantonen nach Wohnungsgrösse, 1990, in Franken und in Prozent ***(Fortsetzung)***

	Durchschnittlicher Mietpreis pro Wohnung (Wohnungen mit Mietpreisangaben)						
	5 Zimmer		6+ Zimmer		Total	RT 80/90[1]	
	1990	RT 80/90[1]	1990	RT 80/90[1]	1990	unkorrigiert	korrigiert (Laspeyres)
ZH	1 522.–	*31,0*	1 975.–	*30,0*	942.–	*35,0*	*34,0*
BE	1 157.–	*29,0*	1 367.–	*25,0*	747.–	*31,0*	*30,0*
LU	1 082.–	*36,0*	1 353.–	*25,0*	759.–	*33,0*	*33,0*
UR	844.–	*37,0*	1 055.–	*41,0*	648.–	*31,0*	*32,0*
SZ	1 142.–	*50,0*	1 374.–	*49,0*	840.–	*47,0*	*49,0*
OW	1 054.–	*44,0*	1 079.–	*31,0*	737.–	*33,0*	*36,0*
NW	1 234.–	*39,0*	1 424.–	*28,0*	876.–	*38,0*	*39,0*
GL	910.–	*49,0*	1 125.–	*55,0*	679.–	*40,0*	*42,0*
ZG	1 472.–	*50,0*	1 681.–	*31,0*	966.–	*41,0*	*42,0*
FR	1 101.–	*32,0*	1 318.–	*29,0*	718.–	*36,0*	*37,0*
SO	1 052.–	*33,0*	1 165.–	*26,0*	705.–	*35,0*	*34,0*
BS	1 483.–	*21,0*	1 947.–	*15,0*	764.–	*23,0*	*21,0*
BL	1 375.–	*19,0*	1 526.–	*19,0*	855.–	*24,0*	*22,0*
SH	1 073.–	*38,0*	1 237.–	*26,0*	702.–	*34,0*	*34,0*
AR	936.–	*56,0*	994.–	*39,0*	716.–	*42,0*	*44,0*
AI	908.–	*40,0*	994.–	*26,0*	710.–	*36,0*	*36,0*
SG	1 020.–	*40,0*	1 228.–	*34,0*	759.–	*35,0*	*36,0*
GR	1 000.–	*30,0*	1 135.–	*21,0*	745.–	*24,0*	*26,0*
AG	1 217.–	*36,0*	1 355.–	*40,0*	833.–	*37,0*	*36,0*
TG	1 018.–	*49,0*	1 121.–	*41,0*	737.–	*43,0*	*43,0*
TI	1 021.–	*38,0*	1 392.–	*19,0*	723.–	*28,0*	*31,0*
VD	1 300.–	*30,0*	1 592.–	*23,0*	792.–	*35,0*	*34,0*
VS	861.–	*17,0*	1 099.–	*15,0*	629.–	*24,0*	*26,0*
NE	971.–	*41,0*	1 069.–	*24,0*	579.–	*31,0*	*29,0*
GE	1 231.–	*13,0*	1 834.–	*10,0*	778.–	*25,0*	*20,0*
JU	757.–	*33,0*	903.–	*26,0*	568.–	*28,0*	*29,0*
CH	1 221.–	*32,0*	1 528.–	*25,0*	799.–	*32,0*	*32,0*

Anmerkung:
[1] Reale Teuerung 80/90.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Betrachtet man die *Mietpreisentwicklung zwischen 1980 und 1990,* lassen sich folgende Beobachtungen ableiten:

a) Wohnen ist seit 1980 real um 32% teurer geworden

Auch dies ist vorerst lediglich eine Feststellung, die einer sorgfältigen Interpretation bedarf. Insbesondere erhebt sich die Frage, wieweit diese Teuerung nachfragebedingt und inwiefern angebotsbedingt ist. Unter den angebotsbedingten Faktoren sind zu nennen: Steigende Wohnungsgrössen (m^2, Zimmerzahlen), Komfortsteigerungen und Hypothekarzinsen. Unter den nachfragebedingten Faktoren sind eigentliche Marktreaktionen zu nennen: Höhere Zahlungsbereitschaft für Wohnraum dank höherer Einkommen, Zunahme der Wohnbevölkerung, vermehrte Haushaltgründungen.

b) Unterschiedliche Verteuerung nach Zimmerzahl

2- bis 5 Zimmerwohnungen verteuerten sich sehr homogen um 32 bis 33%, 6- und mehr-Zimmerwohnungen etwas weniger (25%), 1-Zimmerwohnungen vergleichsweise moderat (21%). Auch hinter diesen Unterschieden können teilweise die obenerwähnten Sonderfaktoren stecken (Flächen, Komfort, durchschnittliches Wohnungsalter). Im Falle der 1-Zimmer-Wohnungen sind hinter der unterdurchschnittlichen Teuerung auch Nachfrageschwächen zu vermuten.

c) «Spitzenreiter» und «Mauerblümchen» der Wohnungsteuerung

Über alle Wohnungsgrössen gemittelt sind folgende fünf Kantone mit (korrigierten) Teuerungsraten zwischen 42% und 49% Spitzenreiter in der Wohnungsteuerung: GL, ZG, TG, AR, SZ. Dies allerdings bei unterschiedlicher Ausgangslage 1980. ZG lag schon damals erheblich über dem Durchschnitt, TG und AR lagen erheblich darunter.

Auf der anderen Seite liegen die Kantone GE, BS, BL, VS und GR mit Steigerungsraten zwischen 20% und 26% am unteren Ende der Teuerungsskala. Unterschiedlich ist die Ausgangslage auch hier. BL lag 1980 erheblich, BS und GE leicht über dem schweizerischen Mietpreisdurchschnitt, VS schon damals erheblich darunter.

d) Spezielle Muster in der Wohnungsteuerung nach Wohnungsgrösse

Tabelle 4 zeigt diejenigen Kantone, die eine um mind. ein Viertel höhere resp. tiefere Teuerungsrate aufweisen als das gesamte schweizerische Wohnungsangebot in der jeweiligen Wohnungsgrössenklasse.

Tabelle 4: Kantone mit viel höheren resp. viel tieferen Teuerungsraten als im jeweiligen gesamtschweizerischen Mittel, 1990

Wohnungsteuerung	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 und mehr Zimmer	Alle Wohnungen
Weit überdurchschnittlich[1]	AI	GL	SZ	SZ	AR	GL	SZ
	GL	AI	AR	ZG	ZG	SZ	TG
	FR	SZ	TG	TG	SZ	TG	AR
	SZ	FR	GL	AR	TG	UR	ZG
	NW	ZG	NW		GL	AG	
	VS	TG			OW	AR	
	ZG	OW			NE	SG	
	GE	NW			AI	OW	
	TG						
	VD						
Weit unterdurchschnittlich[2]	GR	BS	GE	GE	GE	GE	BS
	BS	BL	BL	BL	VS	BS	VS
	BL	GR	BS	BS	BL	VS	BL
				VS	BS		GR

Anmerkungen:
1 Mindestens ein Viertel höher als gesamtschweizerische Teuerung.
2 Mindestens ein Viertel niedriger als gesamtschweizerische Teuerung.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Betrachtet man die eingetretene Wohnungsteuerung seit 1980 differenziert nach Wohnungsgrössen – dies empfiehlt sich, um Sondereinflüsse aus unterschiedlichem Neubau in dieser Periode auszuschalten – ergeben sich einige Auffälligkeiten:

- Spitzenreiter in der Wohnungsteuerung bei den 1-Zimmerwohnungen sind ausgesprochen ländliche Kantone. Dies kann mit einem etwas nachhinkenden soziodemographischen Trend zu Einpersonenhaushalten und entsprechender Nachfrage nach solchen Wohnungen zu tun haben.
- Über alle Wohnungskategorien hinweg ist die Teuerung dort am grössten, wo eine ländliche Region direkt in den Agglomerationssog geraten ist (SZ, AR).

Zum Bild räumlicher Unterschiede in den Mietpreisen gehören auch Querschnittvergleiche in den Mietpreisen. Tabelle 5 zeigt die *relativen Mietpreisniveaus zwischen den Kantonen 1980 und 1990.* Der durchschnittliche Mietpreis

in der Schweiz wurde sowohl für 1980 wie für 1990 mit 100 angesetzt. Alle Kantone mit Zahlen über 100 lagen über dem schweizerischen Durchschnitt, Kantone mit Zahlen unter 100 lagen darunter.

Aus Tabelle 5 lassen sich rein deskriptiv einige Beobachtungen ablesen:

- Nur sechs Kantone verzeichneten 1990 ein überdurchschnittliches Mietpreisniveau – gleich viele wie 1980. SZ und AG sind in diesen «Club» aufgestiegen, GE und BS sind abgestiegen.
- Am billigsten ist Wohnen im Jahre 1990 (über alle Wohnungen gesehen) in den Kantonen JU und NE (nahezu 30% unter dem Mittel). VS und UR liegen 20% unter dem Mittelwert, GL 15%. Im Jahre 1980 gehörten vier dieser fünf Kantone ebenfalls zu den preisgünstigsten. AR hat sich dem schweizerischen Mittel indessen deutlich angenähert während der Kanton VS 1990 neu zu den günstigsten Kantonen gehört.
- Die Spanne zwischen dem preisgünstigsten und dem teuersten Kanton hat sich ausgeweitet. 1980 betrug sie 44% des schweizerischen Mittels, 1990 hingegen bereits 50%.
- Die kantonalen Mietpreisunterschiede sind geprägt durch einige «Ausreisser» und ein breites, nahe um das schweizerische Mittel beieinander liegendes «Mittelfeld». Innerhalb von 17% des schweizerischen Mittels liegen 1990 17 Kantone.
- Eine Aufschlüsselung der kantonalen Mietpreisunterschiede nach Wohnungsgrössen ergibt kein bestimmtes Muster.

Tabelle 5: Abweichungen im Mietpreisniveau der Kantone vom schweizerischen Mittel 1980 resp. 1990 nach Wohnungsgrössen

	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 Zimmer		6 und mehr Zimmer		Total	
	1980	1990	1980	1990	1980	1990	1980	1990	1980	1990	1980	1990	1980	1990
ZH	117	116	121	123	114	117	116	119	125	125	124	129	116	118
BE	98	95	94	93	94	93	98	96	97	95	89	89	95	93
LU	96	92	93	94	91	91	88	89	86	89	88	89	94	95
UR	77	77	78	77	76	79	76	73	67	69	61	69	82	81
SZ	86	94	89	99	91	102	89	100	82	94	75	90	95	105
OW	82	80	83	89	89	90	89	91	79	86	67	71	92	92
NW	81	89	93	99	100	107	98	103	96	101	91	93	105	110
GL	76	86	77	93	80	86	77	79	66	75	59	74	80	85
ZG	106	114	110	121	108	113	105	113	106	121	105	110	113	121
FR	84	94	81	90	88	91	89	91	90	90	83	86	88	90
SO	80	81	82	86	84	86	87	88	85	86	75	76	86	88
BS	107	97	107	98	108	100	119	110	133	121	139	127	103	96
BL	91	83	107	100	114	105	120	111	125	113	104	100	114	107
SH	87	87	84	88	83	85	85	84	84	88	80	81	87	88
AR	81	83	82	86	79	87	79	84	65	77	58	65	83	90
AI	72	87	75	88	84	86	87	85	70	74	65	65	87	89
SG	91	90	93	95	91	95	86	88	79	84	75	80	93	95
GR	108	97	103	97	98	94	94	90	83	82	77	74	99	93
AG	95	93	99	102	99	102	99	103	97	100	79	89	100	104
TG	80	85	85	93	84	90	80	86	74	83	65	73	85	92
TI	91	95	89	89	93	91	91	89	80	84	95	91	93	90
VD	93	97	94	96	101	103	107	109	108	106	106	104	97	99
VS	81	88	78	78	82	79	84	79	79	71	78	72	84	79
NE	76	77	71	69	71	69	76	76	74	80	71	70	73	72
GE	97	104	99	94	114	101	119	103	117	101	137	120	103	97
JU	74	75	67	68	74	71	73	70	62	62	59	59	74	71
CH	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Mietpreise nach Gemeindegrössenklassen

Kantone sind mit wenigen Ausnahmen (BS, GE) sehr heterogene Gebilde, die sich aus ganz unterschiedlichen Teilregionen zusammensetzen. Geht man – richtigerweise – davon aus, dass sich sozial, wirtschaftlich, demografisch, kulturell etc. unterschiedliche Voraussetzungen in unterschiedlichen Mietpreisen niederschlagen, dann dürften andere Gliederungen als diejenige nach Kantonen zu einer informativeren Mietpreisübersicht beitragen. Eine weitere solche Gliederung ist diejenige nach Gemeindegrössenklassen.

Tabelle 6 zeigt eine Übersicht über die Mietpreise 1990, deren reale Veränderung seit 1980 und deren Abweichung vom gesamtschweizerischen Mittelwert nach verschiedenen Gemeindegrössenklassen.

Aus Tabelle 6 sind folgende Beobachtungen abzuleiten:

- Die Mietpreise in den fünf grössten Städten der Schweiz (Gemeindegrössenklasse «mit 100'000 und mehr») heben sich deutlich von den Mietpreisen in den anderen Gemeinden ab – je grösser die Wohnung, desto mehr (Ausnahme: 1-Zimmerwohnungen).
- Die Gemeindegrössenklasse «10'000 bis 19'999» hat durchwegs das zweithöchste Mietpreisniveau, höher insbesondere als die beiden Grössenklassen «20'000 bis 49'999» und «50'000 bis 99'999». Man kann vermuten, dass in der Grössenklasse «10'000 bis 19'999» die grösseren Gemeinden der Agglomerationsgürtel dominieren. Schon dieser Zusammenhang deutet daraufhin, dass die Gemeindegrösse kein guter Erklärungsfaktor für Mietpreisunterschiede ist. Offenbar sind die Mietpreise vor allem mit sozioökonomischen und wohnungsmarktinternen Faktoren erklärbar, kaum aber mit der Gemeindegrösse.

Tabelle 6: Mietpreise pro Wohnung 1990, deren reale Veränderung seit 1980 (%) und deren Abweichung vom gesamtschweizerischen Mittelwert (Index) nach Gemeindegrössenklassen

	100 000 und mehr Einw.	50 000 -99 999	20 000 -49 999	10 000 -19 999	5 000 -9 999	2 000 -4 999	1 000 -1 999	1 -999	Ganze Schweiz
1 Zimmer	539.–	459.–	466.–	477.–	465.–	450.–	430.–	440.–	493.–
Index	109,3	93,1	94,5	96,8	94,3	91,3	87,2	89,2	100,0
RT 80/90[1]	*21,1*	*18,4*	*26,6*	*21,7*	*22,6*	*25,1*	*31,3*	*42,9*	*21,4*
2 Zimmer	683.–	626.–	601.–	653.–	631.–	613.–	584.–	561.–	643.–
Index	106,2	97,4	93,5	101,6	98,1	95,3	90,8	87,2	100,0
RT 80/90[1]	*29,1*	*32,7*	*34,6*	*31,0*	*32,6*	*39,4*	*49,5*	*54,7*	*32,0*
3 Zimmer	820.–	713.–	707.–	782.–	768.–	743.–	697.–	683.–	764.–
Index	107,3	93,3	92,5	102,4	100,5	97,3	91,2	89,4	100,0
RT 80/90[1]	*29,6*	*33,0*	*30,8*	*29,0*	*32,8*	*38,9*	*45,1*	*52,0*	*32,5*
4 Zimmer	1 071.–	856.–	886.–	968.–	938.–	922.–	864.–	852.–	941.–
Index	113,8	91,0	94,2	102,9	99,7	98,0	91,8	90,5	100,0
RT 80/90[1]	*29,4*	*34,1*	*29,7*	*29,0*	*34,0*	*38,6*	*45,6*	*52,5*	*33,4*
5 Zimmer	1 472.–	1 121.–	1 133.–	1 277.–	1 185.–	1 159.–	1 081.–	1 043.–	1 221.–
Index	120,6	91,8	92,8	104,6	97,1	94,9	88,5	85,4	100,0
RT 80/90[1]	*26,8*	*34,6*	*26,5*	*27,6*	*30,4*	*36,8*	*53,8*	*57,2*	*31,9*
6 u. m. Zimmer	1 969.–	1 551.–	1 439.–	1 563.–	1 403.–	1 357.–	1 176.–	1 208.–	1 528.–
Index	128,9	101,5	94,2	102,3	91,8	88,8	77,0	79,1	100,0
RT 80/90[1]	*18,8*	*27,0*	*23,7*	*22,4*	*23,3*	*35,8*	*32,1*	*43,6*	*24,7*

Anmerkung:
[1] Reale Teuerung 80/90.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

- Ein ausserordentlich überraschendes, aber über alle Wohnungsgrössen homogenes Bild zeigt sich bei den *realen Mietpreisveränderungen seit 1980:* «Je kleiner die Gemeinde, desto grösser die Mietpreissteigerung», und dies in erheblichem Ausmass. Die Grossstädte verzeichneten in dieser Zeitspanne eine ungewichtete durchschnittliche Mietpreissteigerung über alle 6 Wohnungsgrössen von 30,3%, die Gemeinden zwischen 1 und 999 Einwohner eine solche von 49,5%. Abgesehen von strukturellen Besonderheiten, die immer einen Vorbehalt rechtfertigen, zeigt sich darin möglicherweise der Trend zur Periurbanisierung (Ausdehnung der strukturellen Zentrenabhängigkeit – Stichwort «Pendeln» – auch auf sehr ländliche Gemeinden) des letzten Jahrzehnts. Sie hat aus der Schweiz den auch preislich zusammenhängenden Siedlungsteppich hervorgebracht, der alle Regionen miteinander verwebt.

Mietpreise nach städtischen und ländlichen Gebieten

Kantone sind keine geeigneten räumlichen Einheiten, um systematische Mietpreisunterschiede sichtbar zu machen (Siehe «Mietpreise nach Kantonen»). Gemeindegrössenklassen sind es auch nicht (Siehe «Mietpreise nach Gemeindegrössenklassen»).

Tabelle 7 zeigt ein simples Unterscheidungskriterium: städtische und ländliche Gebiete. Städtische Gebiete sind die Agglomerationen (Kernstädte und Umland) und die Städte ausserhalb von Agglomerationen, ländliche Gebiete sind die übrigen, nichtagglomerierten und nichtstädtischen Gemeinden. Erstere haben ein erhebliches Übergewicht, ca. 80% aller Mietwohnungen liegen in so definierten städtischen Gebieten.

Folgende Aussagen sind ablesbar:

- Die Mietpreise in den städtischen Gebieten liegen um die 20% (1– bis 4-Zimmerwohnungen), resp. 30% (5- und mehr-Zimmerwohnungen) höher als in ländlichen Regionen.
- Nach den Schlussfolgerungen in «Mietpreise nach Gemeindegrössenklassen» nicht mehr überraschend: die Mietpreissteigerungen in den ländlichen Gebieten waren deutlich höher als in den städtischen Gebieten.

Die Unterschiede dürften signifikant sein, sagen in dieser groben Unterscheidung aber wenig aus.

Tabelle 7: Die Mietpreise in städtischen und ländlichen Regionen der Schweiz im Jahre 1990, ihr Niveau im Vergleich mit dem schweizerischen Mittel und die reale Teuerung seit 1980

Wohnungsgrösse	Städtisch	Ländlich	Ganze Schweiz
1 Zimmer 90	503.–	416.–	493.–
Index	102,0	84,4	100,0
RT 80/90[1]	*21,4*	*29,8*	*21,4*
2 Zimmer 90	659.–	547.–	643.–
Index	102,5	85,1	100,0
RT 80/90[1]	*31,5*	*46,3*	*32,0*
3 Zimmer 90	784.–	655.–	764.–
Index	102,6	85,7	100,0
RT 80/90[1]	*31,1*	*42,6*	*32,5*
4 Zimmer 90	976.–	810.–	941.–
Index	103,7	86,1	100,0
RT 80/90[1]	*31,8*	*41,8*	*33,4*
5 Zimmer 90	1 286.–	976.–	1 221.–
Index	105,3	79,9	100,0
RT 80/90[1]	*29,2*	*47,7*	*31,9*
6 und mehr Zimmer 90	1 663.–	1 114.–	1 528.–
Index	108,8	72,9	100,0
RT 80/90[1]	*23,2*	*39,8*	*24,7*

Anmerkung:
[1] Reale Teuerung 80/90.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Mietpreise nach Regionentypen

Die Kantone und die Gemeindegrössenklassen liefern kaum ein kohärentes Muster in den Mietpreisunterschieden. Die Differenzierung nach Stadt und Land hinwiederum ist zu grob. *Regionentypen* sind eine räumliche Gebietseinteilung der Schweiz, die noch am ehesten Gebiete gleicher sozioökonomischer Merkmale zusammenfasst und deshalb recht ähnliche Mietpreisverhältnisse erwarten lässt. Sozioökonomische Regionen bündeln mehrere Erklärungsfaktoren für die Mietpreise (Einkommen, demographische Ent-

wicklung usw.), während bei den Gemeindegrössenklassen nur ein einziger möglicher Erklärungsfaktor differenziert wird (die Einwohnerzahl).

Regionentypen fassen geografisch auch weit auseinanderliegende Regionen nach gemeinsamen Merkmalen wie z.B. demographische Struktur (Alter, AusländerInnenanteil), Pendlerbilanz, Wirtschaftsstruktur (Industrie, Betriebsgrösse, spezielle Dienstleistungen) etc.

Tabelle 8 zeigt eine Regioneneinteilung der Schweiz, die im wesentlichen auf der Stellung im schweizerischen und zum schweizerischen Städtesystem gründet. Der wesentliche Unterschied zu den Gemeindegrössenklassen (bspw.) ist der, dass *ganze, zusammenhängende Regionen,* die grosse und kleine Gemeinden enthalten können, einer der aufgeführten Kategorien zugeteilt werden. Diese Tabelle zeigt sehr schön das Mietpreisgefälle in der Schweiz nach der Stellung im schweizerischen Raumgefüge. Erstaunlich ist die Tatsache, dass die höchsten Mietpreisdurchschnitte nicht in den Grosszentren, sondern in deren Umland zu verzeichnen sind. Der Unterschied ist mit ca. 15% des schweizerischen Mittels (mit Ausnahme der kleinsten und der grössten Wohnungen) sogar erheblich.

Die Spreizung der Mittelwerte (Differenz zwischen kleinstem und höchstem Wert) ist mit ca. 40% des schweizerischen Mittels beträchtlich und nimmt mit steigender Wohnungsgrösse zu. Die Mietpreise der 1-Zimmerwohnungen in der Peripherie liegen 17% unter dem Mittel und 27% unter denjenigen des Grossstadtumlandes. Die Mietpreise von 6- und mehr-Zimmerwohnungen liegen in der Peripherie schon 30% hinter dem Mittel und 55% hinter dem Grossstadtumland zurück.

Wiederum ist auch in dieser Gliederung die Teuerung umso geringer, je zentraler das Gebiet.

Tabelle 8: Mietpreise nach Wohnungsgrösse in verschiedenen Regionentypen der Schweiz 1990, ihr Vergleich mit dem schweizerischen Mittel und die seit 1980 eingetretene reale Teuerung (%)

	Grossstädte	Umland von Grossstädten	Mittelzentrale Regionen	Kleinstädtisch / ländliche Regionen	Periphere Regionen	Ganze Schweiz
1 Zimmer 90	528.-	540.-	463.-	425.-	407.-	493.-
Index	107,1	109,5	93,9	86,2	82,6	100,0
RT 80/90[1]	*21,7*	*20,5*	*23,4*	*24,4*	*28,1*	*21,4*
2 Zimmer 90	671.-	780.-	613.-	575.-	528.-	643.-
Index	104,4	121,3	95,3	89,4	82,1	100,0
RT 80/90[1]	*29,2*	*33,3*	*35,6*	*37,4*	*44,5*	*32,0*
3 Zimmer 90	813.-	932.-	721.-	688.-	630.-	764.-
Index	106,4	122,0	94,4	90,1	82,5	100,0
RT 80/90[1]	*28,5*	*32,1*	*34,5*	*36,1*	*39,3*	*32,5*
4 Zimmer 90	1 049.-	1 169.-	884.-	857.-	782.-	941.-
Index	111,5	124,2	93,9	91,1	83,1	100,0
RT 80/90[1]	*27,4*	*32,5*	*34,9*	*36,6*	*39,3*	*33,4*
5 Zimmer 90	1 383.-	1 548.-	1 146.-	1 053.-	943.-	1 221.-
Index	113,3	126,8	93,9	86,2	77,2	100,0
RT 80/90[1]	*22,4*	*27,4*	*36,9*	*36,8*	*42,7*	*31,9*
6 und mehr Zimmer 90	1 874.-	1 919.-	1 394.-	1 199.-	1 076.-	1 528.-
Index	122,6	125,6	91,2	78,5	70,4	100,0
RT 80/90[1]	*17,1*	*25,1*	*26,4*	*33,6*	*35,1*	*24,7*

Anmerkung:
[1] Reale Teuerung 80/90.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Einige Erklärungsansätze für die Mietpreisbildung

Das vorherige Kapitel bot eine Übersicht über die Mietpreisverhältnisse in der Schweiz. Alle verfügbaren Mietpreisangaben wurden zu verschiedenen Durchschnittswerten (Kantone, Gemeindegrössenklassen etc.) zusammengefasst und dargestellt.

Diese Darstellungen sind vorerst rein illustrativ. Es gibt noch keine verlässlichen Hinweise, inwiefern die festgestellten Mietpreisunterschiede mit der jeweiligen Variablen (Kanton, Gemeindegrösse etc.) erklärt werden können. Es ist durchaus möglich, dass bspw. regionale Unterschiede in den Variablen

- Wohnungsgrösse (m^2)
- Alter der Wohnung
- Stand der Renovation
- Eigentumsverhältnisse
- Bewohnertypus

für die festgestellten Mietpreisunterschiede verantwortlich sind. In diesem Kapitel geht es darum, mit dem verfügbaren Datenmaterial solche Gesetzmässigkeiten in der Mietpreisbildung herauszufinden.

Das Vorgehen unterscheidet sich in diesem Falle grundlegend von demjenigen in der Mietpreisübersicht. Es werden nur noch jeweils kleine Segmente des gesamten verfügbaren Datenmaterials ausgewertet und gezielt auf ganz bestimmte Bestimmungsgründe hin untersucht. Das Bestreben geht danach, möglichst homogene, von anderen Einflüssen befreite Teilmärkte zu analysieren und möglichst präzise Aussagen abzuleiten.

Je homogener ein solches Segment (ein sogenannter «Teilmarkt» des gesamten Wohnungsmarktes), desto geringer die verfügbare Zahl von Daten. Dieses Vorgehen stösst deshalb an gewisse Grenzen. Denn je geringer die Zahl der verfügbaren Beobachtungen, desto statistisch unzuverlässiger und zufallsabhängiger werden die Resultate. Wenn im folgenden Mietpreisdurchschnitte verglichen werden, dann stecken dahinter immer mindestens ca. 80 bis 100 Wohnungen.

Ein Beispiel soll dieses Vorgehen illustrieren. Wenn wir wissen wollen, ob unterschiedliche Eigentümergruppen wie etwa «Private», «Genossenschaften» und «Immobiliengesellschaften» ihre Mietpreise unterschiedlich festlegen, dann muss zur Beurteilung dieser Frage ein Teilmarkt herangezogen werden, der andere mögliche Erklärungen für Mietpreisunterschiede ausschliesst. Ein solcher Teilmarkt besteht bspw. aus allen Vierzimmerwohnungen mit 80 bis 99 m² Fläche, erbaut zwischen 1947 und 1970, renoviert zwischen 1980 und 1985 und in den Grossstädten gelegen. Zeigen sich in diesem Teilmarkt signifikante Unterschiede in den Mietpreisen nach Eigentümertypus, liegt der Schluss auf unterschiedliches Vermieterverhalten nahe.

Räumliche Erklärungsmuster für Mietpreisunterschiede

Die Mietpreisübersicht hat gezeigt, dass Mietpreisunterschiede nach Kantonen, Stadt/Land, Gemeindegrössen und Regionentypen bestehen. Erklärungsmuster lassen sich aber kaum ableiten – mit zwei Ausnahmen:

- Die Mietpreis*steigerungen* zwischen 1980 und 1990 nehmen mit abnehmender Gemeindegrösse erheblich zu.
- Je zentraler eine Region innerhalb des schweizerischen Zentrensystems gelegen ist, desto höher die Mietpreise.

Es ist bereit erkannt worden, dass «Kantone», «Gemeindegrössenklassen», «Stadt-Land» als Erklärungsmuster «versagen», jedenfalls gegenüber den Regionentypen keine zusätzlichen Erklärungen bieten. Deshalb werden hier die Anstrengungen auf verschiedene Möglichkeiten der Regionentypisierung konzentriert und gefragt, welches Typenmuster die räumlichen Mietpreisunterschiede in der Schweiz am besten erklärt. Zugleich wird geprüft, ob eine ähnliche Typisierung von *Gemeinden* statt zusammenhängender Regionen den Regionentypen überlegen ist und eine noch bessere Erklärung der Mietpreisunterschiede liefert.

Folgende räumlichen Muster als Erklärungsfaktoren für die Mietpreisunterschiede im Jahre 1990 sind geprüft worden:

- Regionentyp nach Stellung im schweizerischen Zentrensystem (Entfernung von Gross- und Mittelzentren)
- Regionentyp nach Zentralitätsgrad (hoch-, mittel-, kleinzentral, peripher)

- Regionentyp nach Wirtschaftsstruktur (landwirtschaftlich, industriell, tertiär, touristisch)
- Regionentyp nach geographischen Grossräumen (Jura, Mittelland, Voralpen, Alpen)
- Regionentyp nach Entwicklungsdynamik (hochdynamisch, stagnierend, rückläufig)
- Gemeindetyp

Grundlage für diese Untersuchungen sind die Regioneneinteilungen, wie sie für das Nationale Forschungsprogramm «Regionalprobleme» erarbeitet worden sind. Dort wurden 106 sog. «MS-Regionen» (für «mobilité spatiale») ermittelt, die bezüglich demographischen, wirtschaftlichen und soziologischen Merkmalen recht homogene Einheiten bilden (Schuler, Nef, 1983). Sie sind homogener als Kantone, Bezirke und Raumplanungsregionen. Diese 106 homogenen Regionen wurden 12 verschiedenen Regionentypen zugeteilt, in der Absicht, gleich gelagerte Regionen als Einheiten mit ähnlichen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen und Mechanismen zu betrachten.

In ähnlicher Weise wurde, in Ergänzung zur Regionentypologie eine Gemeindetypologie erarbeitet. Die ca. 3000 Gemeinden der Schweiz wurden 22 unterschiedlichen Gemeindetypen zugeordnet.

Die Suche nach einem geeigneten räumlichen Erklärungsmuster für Mietpreisunterschiede gestaltete sich wie folgt:

- Zuerst wurde gefragt, ob Wohnungsmärkte kommunale («gleicher Gemeindetyp, gleicher Mietpreis») oder regionale Märkte («Zugehörigkeit zum gleichen Regionentyp, gleicher Mietpreis») sind, d.h., ob eine Segmentierung der Wohnungsmärkte nach Regionen oder eine Segmentierung nach Gemeinden homogenere Märkte zeigt. Oder nochmals mit anderen Worten: Haben ein ländliches Dorf von 1000 EinwohnerInnen und eine Industriegemeinde von 4000 EinwohernInnen ähnliche Mietpreise, wenn sie beide neben einem tertiären Mittelzentrum liegen oder eben nicht?
- Hernach wurde gefragt, welches regionale Muster die Mietpreisunterschiede am besten erklären könnte.

Wohnungsmärkte sind regionale Märkte

Der Entscheid, ob eher ein regionales oder ein kommunales Muster – oder etwa keines von beiden – zu dieser Erklärung beiträgt, wurde anhand einer Varianzbetrachtung (Untersuchung der Streuungen in den Mietpreisen) gefällt.

Je besser es gelingt, mit einem räumlichen Muster Mietpreisunterschiede zu erklären, desto mehr reduziert sich die an sich «unerklärliche» Streuung, gemessen am in Kapitel «Mietpreise in der Schweiz – Übersicht» bereits eingeführten Variationskoeffizienten. Ein Beispiel: Liegen die Mietpreise in den Grossstädten alle bei Fr. 2000.–, in der Peripherie bei Fr. 1000.–, dann liegt der Durchschnitt für beide Regionen zusammen bei bspw. Fr. 1500.– (gleiche Anzahl Wohnungen vorausgesetzt) und der Variationskoeffizient beträgt 33%. Nimmt man die beiden Gebiete auseinander, dann erhält man durchschnittliche Mietpreise von Fr. 2000.– resp. Fr. 1000.– und der Variationskoeffizient liegt in beiden Fällen bei 0. «Grossstadt» und «Peripherie» erklären den Mietpreisunterschied vollständig.

Tabelle 9 zeigt die Streuung der Mietpreise in fünf homogenen Teilmärkten um das schweizerische Mittel und die durchschnittliche Streuung der Mietpreise innerhalb der 12 Regionentypen resp. der 22 Gemeindetypen.

So weichen die Mietpreise aller 4-Zimmer-Wohnungen mit Baujahr zwischen 1971 und 1980, ohne Renovation und mit 100 bis 119 m² durchschnittlich um 32,6% vom gesamtschweizerischen Mittel ab. Teilt man alle diese Wohnungen nach 12 Regionentypen auf, weichen sie im Durchschnitt nur noch um 27,5% vom jeweiligen Regionenmittel ab. Teilt man diese Wohnungen gar 22 verschiedenen Gemeindetypen zu, liegt die mittlere Abweichung noch bei 27,2%.

Aus Tabelle 9 ergeben sich zwei interessante Feststellungen:

- Teilt man den gesamtschweizerischen Wohnungsmarkt in 12 Teilmärkte auf, die den 12 Regionentypen entsprechen, reduziert sich die Streuung, aber nicht sehr wesentlich, nämlich nur um 3-5 Prozentpunkte auf ca. 30%
- Teilt man den gesamtschweizerischen Wohnungsmarkt in 22 Teilmärkte gemäss den 22 Gemeindetypen auf, reduziert sich die Streuung praktisch im selben Masse.

Daraus resultieren zwei sehr wichtige Schlussfolgerungen:

1. Andere Erklärungsfaktoren als räumliche Muster sind für die Mietpreise viel bedeutsamer (Lage, Wohnumgebung, Licht, Luft, Lärm, Grundrisse, Ausstattung etc.).
2. Wohnungsmärkte sind – wenn schon – regionale Märkte. Die viel differenziertere Unterteilung in 22 Gemeindetypen bringt keinen zusätzlichen Erklärungsgehalt. Daraus kann geschlossen werden, dass Regionentypen für die Erklärung räumlicher Mietpreismuster ausreichend sind.

Tabelle 9: Untersuchung von fünf Teilmärkten von 4-Zimmerwohnungen. Verringerung der Streuung (Variationskoeffizienten), wenn der schweizerische Wohnungsmarkt in 12 regionale Teilmärkte resp. 22 kommunale Teilmärkte aufgeteilt wird, 1990

Wohnungstyp			Gewichteter Variationskoeffizient (%)		
Bau (Periode)	Renovation (Periode)	Fläche (m^2)	Schweiz	Durchschnitt von 12 Regionentypen	Durchschnitt von 22 Gemeindetypen
1947-70	keine	60-79	*29,9*	*27,4*	*27,4*
1947-70	keine	80-99	*32,5*	*28,6*	*28,4*
1947-70	86-90	80-99	*32,5*	*29,9*	*29,5*
1971-80	keine	80-99	*28,5*	*25,0*	*24,5*
1971-80	keine	100-119	*32,6*	*27,5*	*27,2*

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Das schweizerische Zentrensystem erklärt räumliche Mietpreisunterschiede am besten

Dass Wohnungsmärkte regionale und nicht kommunale Märkte sind, ist plausibel. Dass regionale Unterschiede in allerdings beschränktem Masse Mietpreisunterschiede erklären können, steht fest. Welches der eingangs erwähnten Regionenmuster solche Mietpreisunterschiede am besten erklären kann, musste untersucht werden.

Eine Betrachtung (rein graphisch, ohne empirische Methoden) von 16 homogenen Teilmärkten zeigte, dass die Regioneneinteilung nach der *Stellung im schweizerischen Zentrensystem* (S. 242) die Mietpreisunterschiede am besten erklärt.

Offenbar sind

- weder regionale Wirtschaftsstruktur (industriell, tertiär etc.) alleine
- noch regionale wirtschaftliche Dynamik
- noch regionale Zentrenfunktion (mittel-, kleinzentral, peripher) alleine

Hauptfaktoren für räumliche Mietpreisunterschiede. Die beste Erklärung ergibt sich, wenn die Zentrenhierarchie zusammen mit der Entfernung vom Grosszentrum als Erklärungsfaktor herangezogen wird. Man kann sich die Wohnungsmärkte als riesiges Zahnräderwerk vorstellen, ausgehend von den Grosszentren über verschiedene Zentrenstufen bis weit ins Land hinein. Aus dieser Sicht wird auch erklärbar, dass in der Peripherie die Mietpreissteigerungen am grössten waren – das Räderwerk erfasste die Peripherie. Dieses Ergebnis kann ansatzweise wie folgt erklärt werden:

- Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur hat die zeitlichen Entfernungen schrumpfen lassen.
- Der Entfernung von den Hauptzentren entspricht auch ein Einkommensgefälle. Insofern sind Mietpreisunterschiede kaufkraftbedingt.
- Zwischen den Regionen spielen grossräumige Wechselwirkungen. Wenn von ihrer Struktur her grundsätzlich unterschiedliche Regionen ein ähnliches Mietpreisniveau aufweisen nur weil sie in etwa derselben Entfernung vom nächsten Grosszentrum liegen, dann muss ein grossräumiger Einfluss wirksam sein.

Die Frage ist, wie gross diese Miepreisunterschiede zwischen den verschiedenen Stufen dieses Räderwerks sind. Eine Auswertung von 24 homogenen Teilmärkten nach dem besterklärenden Regionenmuster hat die folgenden räumlichen Mietpreisunterschiede zutage gefördert (ungewichtete Mittelwerte):

Grossstädte:	ca. 15%	höhere Mieten als CH-Durchschnitt
Umland von Grossstädten:	ca. 22%	"
Mittelzentrale Regionen:[1]	ca. 6%	tiefere Mieten als CH-Durchschnitt
kleinstädtisch/ländliche Reg.:[2]	ca. 12%	"
periphere Regionen:[3]	17-20%	"

[1] Inkl. Touristische Zentren.

[2] Industrielle und tertiäre Kleinzentren, agrarisch-touristische und agrarisch-industrielle Peripherie.

[3] Agrarische und industrielle Peripherie.

Diese Zahlen zeigen wiederum die deutliche Zweiteilung der Schweiz in ein «Billigwohnland» und ein «Luxuswohnland», das aus den 5 Grosszentren und ihrem Umland besteht. Allerdings dominiert auch hier die Streuung in den Mietpreisen die Unterschiede in den Mittelwerten bei weitem. Auch im «Billigwohnland» gibt es sehr viele teure Wohnungen und im «Luxuswohnland» sehr viele günstige.

Karte 1 (Seite 248) veranschaulicht die räumlichen Mietpreisunterschiede. Auffällig ist die geringe räumliche Ausdehnung des «Luxuswohnlandes». Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass dort ca. ein Viertel aller Wohnungen konzentriert sind.

Mietpreise in Abhängigkeit vom Eigentümertypus

Der Immobilienbestand in der Hand von Privatpersonen, Immobiliengesellschaften, Pensionskassen, Genossenschaften etc. unterscheidet sich in der Regel recht stark hinsichtlich Wohnungsalter, Stand der Renovation etc. Mietpreisvergleiche ohne Berücksichtigung dieser Strukturmerkmale sind deshalb meist fragwürdig.

Das Datenmaterial der Wohnungszählung 1990 erlaubt eine fundiertere Betrachtung. Tabelle 10 zeigt die Mietpreise verschiedener Eigentümergruppen in Relation zum schweizerischen Mittelwert in 24 speziell ausgewählten homogenen Teilmärkten. Basis des Vergleichs sind m²-Preise um den Effekt unterschiedlicher Wohnungsgrössen ganz auszuschalten. Entsprechende Mittelwerte, die auf weniger als 100 Wohnungen beruhen (gekennzeichnet mit *) wurden bei der Berechnung des Mittels über alle 24 Teilmärkte nicht mitgezählt.

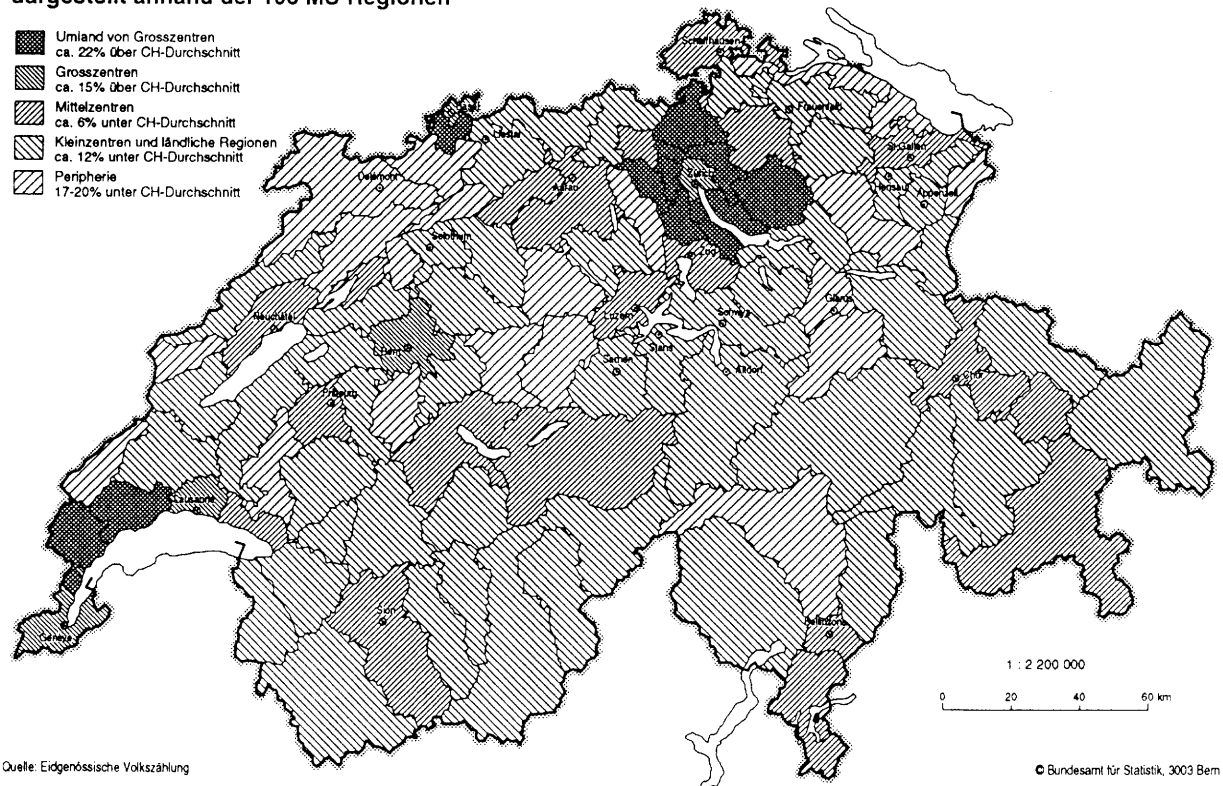
Tabelle 10 erlaubt interessante Feststellungen:

- Die öffentliche Hand und Wohnbaugenossenschaften verlangen für gleiche Wohnungen nur ca. 80% des schweizerischen Mittels.
- Pensionskassen kassieren Mieten, die genau dem schweizerischen Mittelwert entsprechen. Das ist einerseits erstaunlich, wenn man daran denkt, dass in Häusern von Firmenpensionskassen oft eigene Firmenangehörige leben, andererseits erklärbar, da Pensionskassen zu optimalen Anlagen und Renditen gezwungen sind.

Karte 1:

Räumliche Mietpreisunterschiede nach Regionentypen dargestellt anhand der 106 MS-Regionen

1990



Quelle: Eidgenössische Volkszählung

© Bundesamt für Statistik, 3003 Bern

BFS OFS UST

- Die höchsten Preise erzielen Immobilienfonds und Bau- und Immobiliengesellschaften (6-8% über dem Mittel) knapp gefolgt von den Versicherungen (3-5% über dem Mittel).
- Erstaunlicherweise liegen die Privatpersonen als VermieterInnen ebenfalls über dem Mittel (2-4%). Erstaunlich ist dies deshalb, weil immer wieder auf die persönlichen Beziehungen zwischen Privatpersonen als VermieterInnen und Mieterschaft, auf die entsprechende preisdämpfende Wirkung, auf teilweise wenig renditebewusste Privateigentümer etc. hingewiesen wird. Offenbar stimmt dies nur und recht marginal im Vergleich mit den professionellen Investoren. Aber Privatpersonen liegen entschieden näher bei den professionellen Investoren als bei den Genossenschaften und der öffentlichen Hand.
- Die Kolonne «Andere» in Tabelle 10 kann nicht interpretiert werden. Es handelt sich dabei z.B. um firmeneigene Wohnungen, oft auch Dienstwohnungen, die gratis oder zu erheblich reduzierten Preisen zur Verfügung gestellt werden.

In einer Spezialauswertung wurde die Kategorie der Genossenschaften nach «Mitgliedergenossenschaften» und «andern Genossenschaften» differenziert. Die Frage ist, ob sich die andern, eher kommerziell tätigen Genossenschaften in ihrem Mietpreisverhalten von den Mitgliedergenossenschaften unterscheiden. Es sind keine Unterschiede erkennbar.

Eine detailliertere Betrachtung der einzelnen Werte in Tabelle 10 zeigt weitere interessante Merkmale:

- Versicherungen sehr ausgeprägt, aber auch Immobilienfonds und Bau- und Immobiliengesellschaften nützen offenbar Mietpreiserhöhungspotentiale recht konsequent aus: je älter ihre nichtrenovierten Wohnungen, desto höher liegen sie über dem jeweiligen schweizerischen Mittelwert
- Umgekehrt verhält es sich bei den Pensionskassen und der öffentlichen Hand: je älter ihre nichtrenovierten Wohnungen, desto günstiger sind sie im Vergleich zum jeweiligen schweizerischen Durchschnitt. Einerseits bedeutet dies, dass sie ihre Mietpreiserhöhungspotentiale weniger ausnützen. Andererseits heisst es aber auch, dass sie ihre neuen Wohnungen aus Kostengründen nahe dem schweizerischen Mittelwert vermieten müssen.

Tabelle 10: Mietpreise von 4-Zimmerwohnungen in Abhängigkeit vom Eigentümertyp in homogenen Teilmärkten, gegliedert nach Bauperiode, Renovationsperiode und Wohnfläche; Index in Bezug zum jeweiligen Basiswert für alle Eigentümer 1990

Zweck	Teilmarkt: Beschreibung			Wohnungseigentümer								
	Bau-periode	Renovations-periode	Flächen-kategorien (m^2)	Privat-personen	Bau- und Immobilien-gesell-schaften	Im-mobilien-fonds	Pensions-kassen	Ver-sicher-ungen	Öffent-liche Hand	Wohn-bau-genossen-schaft	Andere	Alle m^2-Preis (Basiswert =100)
Analyse des Einflusses der Bauperiode	vor 1947	keine	80-99	105	108	102*	93	121	77	85	84	7,91
	1947-1970	"	"	105	105	111	96	103	77	81	92	9,16
	1971-1980	"	"	105	101	101	99	109	84	85	95	10,87
	1981-1985	"	"	102	101	105	102	100	85	83	101	13,65
	1986-1990	"	"	104	102	105	98	96	84	87	98	14,63
Analyse des Einflusses der Renovations-periode	vor 1947	1961-1980	80-99	103	114	114*	113	111	85	85	93	8,45
	"	1981-1985	"	101	111	115*	121	117	86	84	92	10,11
	"	1986-1990	"	103	116	109*	99	107	76	76	90	10,60
	1947-1970	1981-1985	80-99	108	106	117	100	101	79	84	97	9,13
	"	1986-1990	"	108	104	118	97	103	76	81	96	9,88
Analyse des Einflusses der Fläche	1986-1990	keine	bis 59	100*	44*	k.A*	117*	163*	103*	k.A*	99*	23,56
	"	"	60-79	105	95	129*	104	94*	88*	84*	100*	17,32
	"	"	80-99	104	102	105	98	96	84	87	98	14,63
	"	"	100-119	104	105	96	98	98	87	78	97	13,87
	"	"	120-139	104	102	110*	95	104	79	69	89	13,22
	"	"	140-159	101	110	107*	100*	104*	74*	83*	91*	13,06
	"	"	>160	105*	87*	100	103*	126*	81*	60*	86*	10,77
	1947-1970	keine	bis 59	107	90	206*	102	83*	64*	92	85	12,38
	"	"	60-79	109	105	108	99	100	69	81	95	9,40
	"	"	80-99	105	105	111	96	103	77	81	92	9,16
	"	"	100-119	103	106	111	96	107	77	76	92	8,48
	"	"	120-139	100	101	162*	105	100*	68	63*	96	7,62
	"	"	140-159	105	142*	50*	53*	144*	79*	43*	96*	6,35
	"	"	>160	105	91*	159*	76*	112*	79*	82	99*	4,17
Mittel (ohne*)				105	106	108	100	105	80	81	94	11,18

Anmerkungen:
*: Anzahl Wohnungen kleiner als 100
k.A.: keine Angabe

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

- Erstaunlich ist auch hier das Bild bei den Privatpersonen. Über alle Altersstufen ihrer nichtrenovierten Wohnungen hinweg liegen sie konstant und im gleichen Ausmass über dem schweizerischen Mittel. Auch hier gilt: Privatpersonen sind Investoren, die Preisspielräume nützen, aber etwas weniger konsequent als die professionellen Vermieter.
- Andere Muster zwischen Eigentümertypen, wie bspw. Preisverhalten bei renovierten Wohnungen, bei unterschiedlichen Wohnungsgrössen (m^2) etc. lassen sich aus Tabelle 10 nicht ablesen.
- Auffällig an Tabelle 10 sind ganz generell die beträchtlichen Streuungen in den einzelnen Teilmärkten und bei den einzelnen Eigentümertypen auch dort, wo jeweils mehr als 100 oder gar hunderte von Wohnungen zur Verfügung standen.

Mietpreise in Abhängigkeit von der Wohnfläche

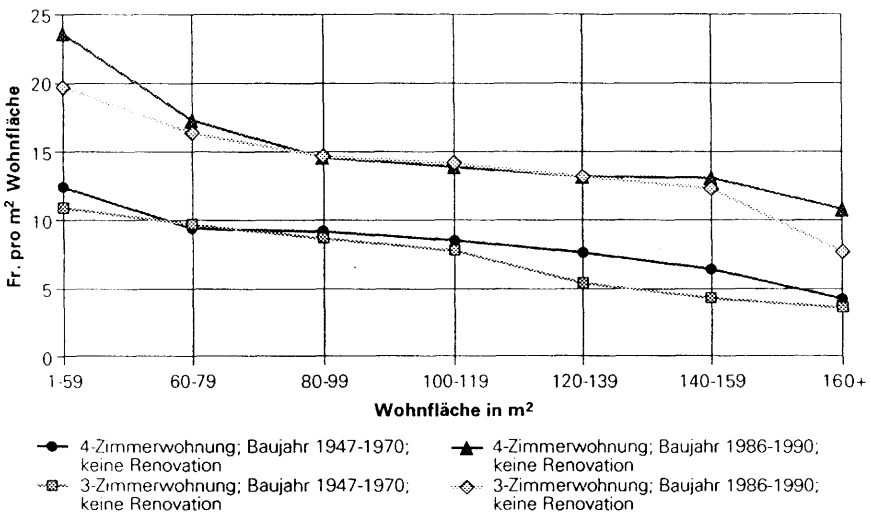
Grössere Wohnungen kosten mehr. Aber wieviel? Der Preisvergleich in Tabelle 1 nimmt keine Rücksicht auf Alter, Renovationsstand etc. Grafik 1 zeigt den alleinigen Einfluss der Wohnfläche auf den m^2-Preis.

Man könnte erwarten, dass dieser m^2-Preis für alle Wohnungstypen und für alle Wohnungsgrössen derselbe ist.[1] Diese Erwartung erfüllt sich nicht wie das Beispiel vier homogener Teilmärkte zeigt. Aus Grafik 1 sind folgende Zusammenhänge ablesbar:

- Der m^2-Preis ist praktisch unabhängig von der Zimmerzahl, ob es sich nun um eine 3- oder eine 4-Zimmerwohnung handelt. Sind die Wohnungen im gleichen Zustand, gleich alt und gleich gross, dann ist auch der m^2-Preis sehr ähnlich. In der Tendenz ist die Wohnung mit weniger Zimmern leicht billiger.
- Wichtiger: die Quadratmeterpreise nehmen in Abhängigkeit von der Wohnungsgrösse zuerst erheblich, dann moderat, bei sehr grossen Wohnungen wieder stärker ab. Folgende Preisabnahmen lassen sich ermitteln:
  + Zwischen kleinsten (ca. 40 m^2) und kleinen Wohnungen (ca. 70 m^2) etwa -20%

[1] Denn die Kubikmeterpreise für neuerstellten Wohnraum hängen viel mehr von der Bauweise (grosse, standardisierte Neubauten oder Einzelbau, Komfort etc.) ab. Bei allen Teilmärkten der Wohnungszählung kann man davon ausgehen, dass man eine durchschnittliche Mischung davon hat.

Grafik 1: Mietpreise in Franken pro m² und Monat bei verschiedenen Wohnungsgrössen in homogenen Teilmärkten



© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

+ Wohnungen mit 150 m² kosten pro m² ca. 40% (Altwohnungen) resp. 25% (Neuwohnungen) weniger als solche mit nur 70 m²
+ Grösste Wohnungen sind pro m² nochmals ca. 25% billiger als Wohnungen mit 150 m²
+ Insgesamt kosten grösste Wohnungen pro m2 nur ca. 40% von Kleinstwohnungen

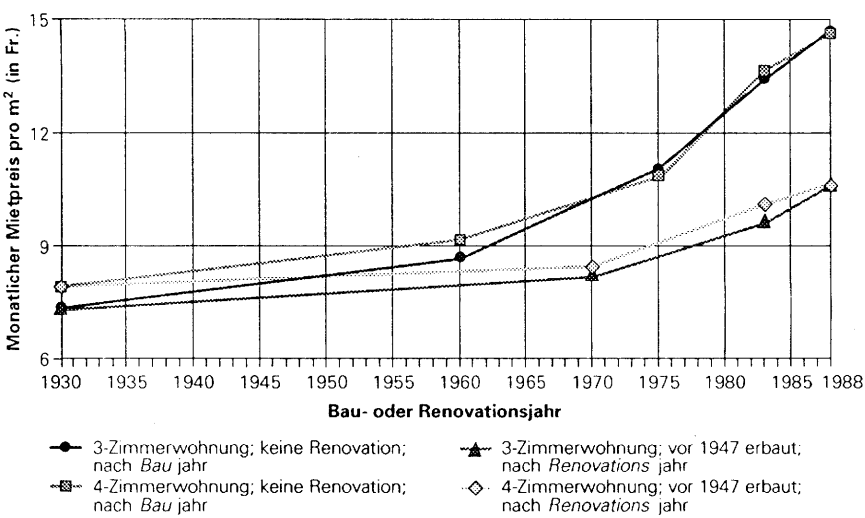
Interessant ist die Interpretation dieser Zahlen. Bei Wohnflächen spielt offenbar ein erheblicher «Mengenrabatt». Steigen die Einkommen, bspw. um 10%, und werden deshalb ebenfalls bspw. 10% mehr für Mieten ausgegeben, schlägt sich dies in einer überproportionalen Flächennachfrage von bspw. 12 oder 15% nieder. Die sinkenden «Grenzkosten» bei Ausdehnung der Flächennachfrage stellt deshalb einen nicht unerheblichen Motor für die Ausdehnung der Wohnflächennachfrage und damit der Wohnungsproduktion bei steigenden Einkommen dar. Hat jemand sich erst eine Kleinst-3-Zimmerwohnung zu 50 m² geleistet, muss er/sie nur 20 bis 30% mehr aufwenden um eine doppelt so grosse 3-Zimmerwohnung zu mieten.

Preisverhältnis zwischen renovierten und neuen Wohnungen

Neue Wohnungen sind teurer als alte Wohnungen. Renovierte Wohnungen sind teurer als nichtrenovierte Wohnungen. Wie teuer sind neu renovierte Wohnungen im Vergleich zu neuen Wohnungen? Grafik 2 zeigt das Ausmass der Preisunterschiede zwischen alten und neuen, renovierten und nichtrenovierten Wohnungen und einen Preisvergleich zwischen neuen und renovierten Wohnungen.

Grafik 2, die auf homogenen Teilmärkten gleichgrosser Wohnungen basiert, zeigt, welchen Einfluss einerseits das Alter, andererseits der Zeitpunkt einer Renovation auf den m²-Preis hat. Dabei wurden den *Neuwohnungen* einer bestimmten Periode *renovierte Altwohnungen* gegenübergestellt. Da nur Angaben für Bau*perioden* und Renovations*perioden* vorliegen, wurden die entsprechenden Werte auf die Periodenmitte bezogen.

Grafik 2: Mietpreise für 3- resp. 4-Zimmerwohnungen (80-99 m²) nach Alter und nach Zeitpunkt der letzten Renovation in Franken pro m² und Monat



© Bundesamt für Statistik

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung; eigene Interpretation

- Neuste Wohnungen sind etwa doppelt so teuer wie Altwohnungen.
- Bis ca. 1960 erbaute oder renovierte Wohnungen können preismässig zu Altwohnungen gerechnet werden. Sie unterscheiden sich kaum im Preis. Danach steigen die Preise stark an.
- Eine Renovation erlaubt es, ca. 30 bis 40% der Preisdifferenz zu Neuwohnungen wettzumachen. D.h. Wohnungen, die alt sind, aber mittels Renovation auf den Komfort von Neuwohnungen angehoben werden, werden dennoch im Durchschnitt nur zu ca. 70% des Preises von Neuwohnungen vermietet – dies obschon für beide der Mietpreis gleichermassen frei ist.

Dieser letztgenannte Zusammenhang ist zwar interessant – man könnte daraus u.U. eine Tendenz zu Abbruch statt Erneuerung herauslesen – aber schwierig zu interpretieren. An sich müsste eine totalrenovierte Altwohnung mit dem Standard von Neuwohnungen gleich teuer sein wie eine entsprechende Neuwohnung. Erklärt werden könnte diese Anomalie

- mit weniger gefragten Grundrissen und Raumaufteilungen von Altwohnungen gegenüber Neuwohnungen,
- mit Überlegungen der Vermieterseite, die sich an den (günstigeren) Kosten orientiert,
- mit sanften Renovationen, die nicht den heutigen Wohnstandard mit entsprechenden Kostenfolgen zu realisieren suchen oder
- mit dem Verbleib von Mietern, der Mietpreiserhöhungen Grenzen setzt, über die Renovation hinaus.

Mietpreise von Einfamilienhäusern

Einfamilienhäuser werden fast ausschliesslich von den EigentümerInnen bewohnt. Die Wohnungszählung hat nur von ca. 73'000 Objekten die Mietpreise erfasst. Das sind nur ca. 12% der als Erstwohnungen genutzten Einfamilienhäuser. Dementsprechend konnten auch nur wenige Angaben zu den Mietpreisverhältnissen bei Einfamilienhäusern aufbereitet werden. Im Vergleich zu den Wohnungen fallen folgende Zusammenhänge auf (immer bezogen auf das Jahr 1990):

- Der durchschnittliche monatliche Mietpreis von Fr. 10,70 pro m^2 entspricht genau demjenigen für Wohnungen (Fr. 10,70).
- Der durchschnittliche monatliche Mietpreis von Fr. 1282.– für ein Einfamilienhaus liegt aber um 60% über demjenigen der durchschnittlichen Wohnung, da Einfamilienhäuser grösser sind.
- Mietpreise von Einfamilienhäusern streuen noch mehr als Mietpreise von Wohnungen, nämlich um durchschnittlich 73% statt 54%. Darin kommt die grössere Heterogenität (Lage, Architektur, Garten) zum Ausdruck.
- Je älter die Einfamilienhäuser, desto stärker schwankt der Preis, auch wenn Häuser im selben Zustand miteinander verglichen werden. Bei neusten Häusern liegt der Variationskoeffizient bei 45%, bei nichtrenovierten Altbauten (vor 1947 erstellt) sind es 88%.

Synthese

Das umfangreiche Datenmaterial der Wohnungszählung 1990 vermittelt eine gute Übersicht über die Mietpreisverhältnisse in der Schweiz. Es erlaubt auch die Formulierung recht präziser Hypothesen über verschiedene Erklärungsfaktoren für Mietpreisunterschiede.

Lag der durchschnittliche monatliche Mietpreis für eine Wohnung (ohne alle Nebenkosten) 1980 noch bei Fr. 431.–, so stieg dieser Betrag bis 1990 auf Fr. 799.–. Berücksichtigt man die allgemeine Teuerung von 40% in dieser Zeitspanne, so liegt der Mietpreis 1990 immer noch um 32% höher als bei einer durchschnittlichen Teuerung. Die m²-Preise sind real nur um 26% gestiegen, weil die durchschnittliche Wohnung sowohl bezüglich Zimmerzahl wie Wohnfläche grösser geworden ist.

Die Streuung um die Mittelwerte ist mit ca. 50% enorm und hat zwischen 1980 und 1990 noch leicht zugenommen.

Nach Kantonen betrachtet fallen nicht nur die grossen Mietpreisunterschiede auf (Kt. Jura 71%, Kt. Zug 121% des schweizerischen Durchschnitts), auch die realen Teuerungsraten unterscheiden sich stark (Kt. Basel-Stadt 21%, Kt. Appenzell-Ausserrhoden 44% bei einer mittleren realen Wohnungsteuerung von 32%).

Nach Gemeindegrössenklassen betrachtet zeigt sich das erwartet hohe Mietpreisniveau in den Grossstädten. Sonst gilt aber nicht «je kleiner, desto billiger». Auffallend ist das hohe Mietpreisniveau in den Gemeinden mit zehn- bis zwanzigtausend Einwohnern. Die Gemeindegrössen erklären Mietpreisunterschiede nur unzulänglich. Überraschenderweise zeigt sich bei den Teuerungsraten ein viel deutlicherer Zusammenhang: am geringsten ist die reale Teuerung in den Grossstädten, am ausgeprägtesten, nämlich ungefähr doppelt so hoch, in den Gemeinden unter 1000 Einwohnern.

Nach Regionentypen betrachtet schält sich eine klare Zweiteilung der Schweiz heraus. Es gibt ein «Luxuswohnland», bestehend aus den Grossstädten und ihrem Umland (wo die Preise höher sind als in den Grossstädten selbst) und ein «Billigwohnland», bestehend aus der übrigen Schweiz. Zu diesem «Billigwohnland» gehören interessanterweise auch die Mittelzentren (St. Gallen, Winterthur, Baden, Aarau, Fribourg, Neuchâtel, Bellinzona, Lugano usw.).

Die touristischen Zentren Davos, Oberengadin, Schanfigg und Berner Oberland kennen dieselben Mietpreise wie die Mittelzentren.

Fragt man nach ersten Hypothesen über Erklärungsfaktoren für die festgestellten Mietpreisunterschiede, dann kommt man zu folgenden vorläufigen Schlüssen:

- weder wirtschaftsstrukturelle Unterschiede (Landwirtschaft, Industrie, Dienstleistungen) noch die Entwicklungsdynamik (rückläufig, stagnierend, expansiv) usw. erklären räumliche Mietpreisunterschiede am besten, sondern die Entfernung von den Grosszentren. Die Schweiz ist ein regionenweise zusammenhängender Flickenteppich aufeinanderbezogener Mietpreise.
- dass Immobiliengesellschaften und Versicherungen die höchsten, Genossenschaften und öffentliche Hand als Eigentümer die tiefsten Mieten einfordern, konnte erwartet werden. Interessanter ist, dass Private und Pensionskassen durchschnittliche oder sogar überdurchschnittliche Mietpreise verlangen.
- je grösser die Wohnfläche einer Wohnung, desto höher ist zwar der Mietpreis, aber nur unterproportional, d.h. der m²-Preis sinkt mit steigenden Wohnflächen.
- der m²-Preis von Neuwohnungen ist höher als derjenige von Altwohnungen. Dasselbe gilt für renovierte Wohnungen. Eine Renovation bewirkt eine Anpassung um nur ca. einen Drittel des Preisrückstandes auf Neuwohnungen.

Mietpreise von Einfamilienhäusern konnten nicht in derselben Tiefe untersucht werden, da nur von 12% aller Einfamilienhäuser Mietpreisangaben vorliegen: fast alle Einfamilienhäuser werden von den Eigentümern bewohnt. Immerhin konnte festgestellt werden, dass sich die m²-Preise von Wohnungen und Einfamilienhäusern überraschenderweise nicht unterscheiden. Einfamilienhäuser sind aber grösser und deshalb pro Wohneinheit doch erheblich teurer. Die Mietpreise von Einfamilienhäusern streuen noch mehr als diejenigen von Wohnungen. Darin dürften sich verstärkt wirksame Preisbildungsfaktoren wie Umschwung, Lage und Bauweise zeigen.

Literaturnachweis

Schuler, M., Nef, R.: *Räumliche Typologie des schweizerischen Zentren-Peripherien-Musters*, NFP, «Regionalprobleme», Bossière, 1983.

Die Eigentümer der Wohngebäude und Wohnungen

August Hager

Inhaltsverzeichnis

Biographie des Autors 262

Zusammenfassung 263

Wozu diese Analyse? 267

Die Eigentümer der Gebäude und Wohnungen in der Schweiz 271
Charakterisierung der verschiedenen Eigentümertypen 271
Räumliche Verteilung der Eigentumsanteile 275
Merkmale der Gebäudebestände der einzelnen Eigentümertypen .. 279
Merkmale der Wohnungsbestände der einzelnen Eigentümertypen 287
Veränderung der Eigentümerstruktur seit 1970 297
Charakteristische Unterschiede der Gebäude- und Wohnungsbestände je nach Eigentümer – eine Zwischenbilanz..... 302

Die vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen 311
Situation in der Schweiz und Vergleich mit dem Ausland 311
Das Einfamilienhaus: nach wie vor die verbreitetste Form von Wohneigentum 315
Das Stockwerkeigentum: ein Kompromiss zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus 317

Eigentümer und Mieter 321
Unterschiede zwischen diesen beiden Bewohnertypen..... 321
Räumliche Verteilung der Eigentümer und Mieter..... 323
Wer wohnt im Eigenheim? 325

Literaturnachweis..... 333

Biographie des Autors

August Hager

1955 im Kanton St. Gallen geboren. Studium der Geographie, Ethnologie und Volkskunde an der Universität Basel. Nach Auslandaufenthalten und Praktika Nachdiplomstudium der Raumplanung am Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH Zürich. Seit 1986 bei der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft in Basel tätig, vor allem mit Beratungs- und Forschungsaufträgen zum Wohnungsbau, Wohnungs- und Bodenmarkt und zu raumplanerischen Fragestellungen.

Zusammenfassung

Es wird häufig vermutet, dass sich in der Schweiz der überwiegende Teil aller Wohngebäude und Wohnungen im Eigentum von institutionellen Anlegern und andern juristischen Personen befinde. Dies ist nicht der Fall. Gemäss den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung von 1990 bilden private Personen bei weitem die stärkste Eigentümergruppe. Ihnen gehören 86,5% aller Gebäude mit Wohnungen (1980: 85,8%) und 68,8% aller Wohnungen (1980: 67,8%). Die Personalvorsorgestiftungen, Versicherungen und Immobilienfonds verfügen zusammen über 10,7% aller Wohnungen, die Bau- und Immobiliengesellschaften über 7,4% und die Wohnbaugenossenschaften über 4,5%. Die übrigen Wohnungen (8,6%) sind u.a. im Eigentum der öffentlichen Hand, von Vereinen sowie von andern Stiftungen und Aktiengesellschaften.

Die Gebäude- und Wohnungsbestände der verschiedenen Eigentümertypen unterscheiden sich auf charakteristische Weise, namentlich in bezug auf ihre räumliche Verteilung, Grösse oder Höhe der Mietpreise. So ist z.B. der Gebäude- und Wohnungsanteil der Privatpersonen umso höher, je kleiner die Gemeinde ist. Dies hängt u.a. damit zusammen, dass Privatpersonen vorwiegend kleinere Gebäude, vor allem Einfamilienhäuser bevorzugen. Das andere Extrem finden wir bei den Genossenschaften, Immobilienfonds, Versicherungen und Personalvorsorgeeinrichtungen. Diese verfügen vor allem über Mehrfamilienhäuser in den Städten und wirtschaftlich attraktiven Regionen, d.h. an Orten mit einer grossen Wohnungsnachfrage. Die vergleichsweise preisgünstigsten (Mieter- und Genossenschafter-) Wohnungen werden von der öffentlichen Hand und den Wohnbaugenossenschaften vermietet. Dies hängt u.a. mit deren gemeinnützigen Rolle zusammen.

Die Schweizer Wohneigentumsquote gibt immer wieder Anlass zu Kritik. Tatsache ist, dass in der Schweiz ein weit geringerer Anteil an Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt wird als in andern Ländern. 1990 wurden im Durchschnitt 31,3% aller dauernd bewohnten Wohnungen von ihren Eigentümern selbst genutzt (1980: 30,1%). Bei diesen Wohnungen handelt es sich zum grössten Teil um Einfamilienhäuser. Dass die Wohneigentumsquote seit 1970 wieder zugenommen hat, ist jedoch massgeblich der raschen Zunahme des Stockwerkeigentums zu verdanken.

Wozu diese Analyse?

Das Ziel der vorliegenden Analyse ist, die Gebäude und Wohnungen, wie sie in der Eidgenössischen Volkszählung 1990 erfasst worden sind, im Hinblick auf ihre Eigentümer zu charakterisieren.

Die Versorgung der Bevölkerung mit genügend Wohnraum ist von fundamentaler Bedeutung, und den Eigentümern der Wohnliegenschaften kommt dabei ein massgeblicher Einfluss zu. Im Prinzip bestimmen sie durch ihr Verhalten die Zahl und die Qualität der vorhandenen Wohnungen, indem sie Wohnungen erstellen, erneuern, abbrechen oder einer andern Nutzung zuführen; sie können Liegenschaften veräussern, und sie legen fest, wer zu welchem Preis in ihren Wohnungen lebt. Freilich sind ihrer Handlungsfreiheit durch eine Reihe von rechtlichen Bedingungen sowie durch den Markt Grenzen gesetzt. Dem Aspekt des Eigentums und den Rahmenbedingungen für die verschiedenen Eigentümer wird denn auch in der schweizerischen Wohnungspolitik eine zentrale Bedeutung beigemessen.

Liegenschaften können für ihre Eigentümer verschiedene Funktionen haben (Farago, Hager, Panchaud, 1993, S. 3-5; Gerheuser, Sartoris, 1989, S. 12-14):

- Es gibt die privaten Eigentümer, die in ihrer eigenen Wohnung oder ihrem eigenen Haus wohnen. Die Wohnung oder das Haus dient in diesem Falle dem Eigenbedarf. Knapp ein Drittel aller Wohnungen wurden 1990 durch ihre Eigentümer selbst bewohnt. Dazu zählen insbesondere auch die Einfamilienhäuser.[1]
- Ein Eigenbedarf in einem weiteren Sinne liegt bei jenen Wohnungen vor, die an die eigenen Angestellten im Zusammenhang mit deren Tätigkeit vermietet oder den eigenen Angehörigen überlassen werden. Dies gilt namentlich für die Dienst- und die Freiwohnungen.
- Es gibt Bauträger, die aus gemeinnützigen Motiven Wohnungen erstellen und zu vergleichsweise günstigen Bedingungen vermieten. Solche Wohnungen befinden sich vor allem im Eigentum von Gemeinden, Kantonen, Bund, Wohnbaugenossenschaften oder auch Vereinen und Stiftungen.
- Liegenschaften werden erworben, um Kapital zu einer langfristig sicheren Rendite anzulegen. Dies ist insbesondere bei den institutionellen Anlegern, z.B. den Personalvorsorgestiftungen, Versicherungen und Immobilienfonds, der

[1] Hinweis: Einfamilienhäuser zählen nicht nur als Gebäude, sondern ein Einfamilienhaus ist gleichzeitig auch eine Wohnung. Siehe Kapitel «Die vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen», S. 311.

Fall. Nebst weiteren Anlegern gibt es auch Privatpersonen, die aus diesem Motiv Immobilien besitzen, beispielsweise Selbständigerwerbende, denen ihre Liegenschaften als individuelle Altersvorsorge dienen.

- Ein weiteres Motiv zum Immobilienbesitz lässt sich bei den Betrieben der Bau- und Immobilienbranche finden. Die Betriebe der Baubranche (Architekturbüros, Bauhandwerker, Bau- und Generalunternehmen u.a.) sind von ihrer Tätigkeit her vor allem an der Erstellung oder Renovation von Wohnungen interessiert. Boden bzw. Immobilien sind gleichsam der Rohstoff, auf dem sie ihre Tätigkeit ausüben. Für sie ist daher weniger der Besitz von Wohnungen an sich wichtig, sondern die Investitionen, die in den Bau oder die Erneuerung von Wohnungen getätigt werden. Ähnliches gilt für die Immobilienbranche, zu deren typischen Tätigkeitsbereichen der Immobilienhandel und die Liegenschaftsverwaltung gehört. Ihre Kaufmotive sind die Realisierung von Gewinnen und unter Umständen auch die Kapazitätsauslastung (Hübschle, Hager, Schulz, 1988, S. 31-32). Ausser im letzteren Falle sind sie wie die Baubetriebe nicht am langfristigen Besitz von Wohnungen interessiert. Eine der Ausnahmen bilden hier die Régies immobilières, die im Raum Genf und Lausanne stark vertreten sind und sich teilweise wie Anleger verhalten.

Im Zusammenhang mit diesen Motiven kann erwartet werden, dass sich die verschiedenen Eigentümertypen auf dem Wohnungsmarkt und gegenüber den Mietern unterschiedlich verhalten. Ferner gelten für einzelne Eigentümertypen spezifische Rahmenbedingungen (z.B. hinsichtlich ihrer Finanzierungsbedingungen), die sich fördernd oder hemmend auf ihre Stellung auf dem Wohnungsmarkt auswirken können. Es wird in den folgenden Analysen zu prüfen sein, wie sich die Gebäude- und Wohnungsbestände der einzelnen Eigentümertypen unterscheiden und wie weit dabei ihre jeweiligen Motive und Rahmenbedingungen zum Ausdruck kommen.

Mit den Eigentumsverhältnissen stehen die Bewohnertypen in Zusammenhang, d.h. die Bedingungen, zu denen ein Gebäude oder eine Wohnung bewohnt wird. Zum einen gibt es die Wohnungen, die von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden, zum andern die Wohnungen, deren Bewohner nicht direkt identisch mit ihren Eigentümern sind, d.h. die Miet-, Genossenschafter-, Pächter-, Dienst- oder Freiwohnungen. Wie bei den Eigentümertypen ist zu vermuten, dass auch diese verschiedenen Bewohnertypen in bezug auf die Merkmale der Wohnungen und deren Bewohner gewisse Unterschiede aufweisen.

Dieser Bericht mit einer Analyse der Eidgenössischen Volkszählung 1990 zur Eigentümerstruktur der Gebäude und Wohnungen ist folgendermassen aufgebaut:

- Im anschliessenden, ersten Kapitel werden die Gebäude- und Wohnungsbestände der verschiedenen Eigentümertypen beschrieben, z.B. nach der Zahl, der räumlichen Verteilung, der Grösse, dem Alter und der Ausstattung der Gebäude oder nach der Art und Nutzung und den Mietpreisen der Wohnungen. Dabei wird den Unterschieden zwischen den Eigentümertypen und den Gründen für diese Unterschiede besondere Beachtung geschenkt.
- Das zweite Kapitel ist einem Thema gewidmet, das immer wieder zu politischen Auseinandersetzungen Anlass gibt, dem Thema Wohneigentum. Dabei wird zuerst die Wohneigentumsquote behandelt, die in der Schweiz im Vergleich zu andern europäischen Ländern deutlich tiefer liegt und bei der es innerhalb der Schweiz markante Unterschiede zwischen den verschiedenen Gegenden oder den verschiedenen Wohnungstypen gibt. Danach wird jener Teil des Wohnungsbestandes, der die höchsten Eigentumsquoten aufweist, d.h. die Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentums-Wohnungen, genauer betrachtet. Von Interesse wird u.a. sein, wie Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentums-Wohnungen, die von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden, sich von einander und von den übrigen Wohnungen unterscheiden.
- Im dritten Kapitel werden die Wohnungen unter dem Gesichtspunkt der Bewohnertypen analysiert. Von besonderem Interesse sind dabei die Bewohner und Haushalte, die in ihrer eigenen Wohnung bzw. ihrem eigenen Haus wohnen und sich in manchen Merkmalen stark von den Mietern unterscheiden.

Charakterisierung der verschiedenen Eigentümertypen

Nach wie vor der grösste Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum von **Privatpersonen** (inkl. Erbengemeinschaften), nämlich 86,5% der Gebäude und 68,8% der Wohnungen *(Tabelle 1)*. Knapp die Hälfte dieser Wohnungen werden durch ihre Eigentümer selbst bewohnt; sie dienen also direkt dem Eigenbedarf.[1] Bei der andern Hälfte – mehrheitlich Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen – dürfte anlässlich ihrer Erstellung oder ihres ursprünglichen Erwerbs ebenfalls das Motiv des Eigenbedarfes im Vordergrund gestanden haben. Später werden diese Wohnungen dann vermietet, wegen eines Ortwechsels des Eigentümers oder weil sie Teil einer Erbschaft werden. Ferner kommt es vor, wenn auch seltener, dass Privatpersonen ein Gebäude ausschliesslich erwerben, um Kapital anzulegen. Insbesondere bei ihren grösseren Gebäuden (mit drei und mehr Wohnungen), dürfte das Motiv der Kapitalanlage ausschlaggebend sein.

Bei den **Bau- und Immobiliengesellschaften** handelt es sich um Betriebe (inkl. Konsortien), die in der Bau- oder Immobilienbranche tätig sind. Sie verfügen über 2,2% des Gebäude- und über 7,4% des Wohnungsbestandes. Bei der Beurteilung ihres Bestandes ist zu beachten, dass sie i.d.R. weniger am Eigentum von Immobilien an sich interessiert sind, sondern diese im Rahmen ihrer Tätigkeit (Bau und Erneuerung von Wohnungen, Immobilienhandel u.a.) einsetzen. Ihr Anteil am Wohnungsbestand ist daher weit geringer als z.B. ihr Anteil am Erwerb und Verkauf von Wohnungen oder als ihr Anteil am Bauland.[2] Da zu ihren Tätigkeiten auch der Verkauf von neuerstellten oder renovierten Liegenschaften gehört, sind neue (zwischen 1986 und 1990 erstellte) Gebäude oder leerstehende Wohnungen in ihrem Bestand überdurchschnittlich vertreten. Wegen der im Vergleich zu den andern Eigentümertypen kürzeren Besitzdauer dürfte ihr Gebäude- und Wohnungsbestand grösseren Fluktuationen unterworfen sein.

[1] 31,3% aller dauernd bewohnten Wohnungen. Siehe Kapitel «Unterschiede zwischen diesen beiden Bewohnertypen» S. 321.

[2] Dies kommt beispielsweise deutlich zum Ausdruck beim Vergleich der Tabellen 11 und 13 in: Farago, P. *et al.*, 1993, S. 20-22.

Tabelle 1: Gebäude, Wohnungen und Bewohner nach Eigentümertyp, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Eigentümertyp	Gebäude		Wohnungen		Bewohner	
Im Ganzen	1 292 502	*100,0*	3 159 977	*100,0*	6 610 634	*100,0*
Privatperson(en)	1 118 345	*86,5*	2 172 795	*68,8*	4 551 693	*68,9*
Bau- oder Immobiliengesellschaft	28 787	*2,2*	233 106	*7,4*	443 332	*6,7*
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	19 302	*1,5*	105 889	*3,4*	238 586	*3,6*
Andere Wohnbaugenossenschaft	4 975	*0,4*	37 569	*1,1*	83 726	*1,3*
Versicherung	10 407	*0,8*	108 850	*3,4*	225 625	*3,4*
Immobilienfonds	3 834	*0,3*	43 674	*1,4*	83 944	*1,3*
Personalvorsorgestiftung	20 048	*1,6*	185 622	*5,9*	402 491	*6,1*
Andere Stiftung, Verein	13 123	*1,0*	54 001	*1,7*	103 161	*1,5*
Gemeinde, Kanton, Bund	34 449	*2,7*	85 006	*2,7*	192 405	*2,9*
Andere	39 232	*3,0*	133 465	*4,2*	285 671	*4,3*

Anmerkung:
Die Zahlen zu den Bewohnern umfassen nicht die gesamte Wohnbevölkerung; nicht berücksichtigt sind hier Personen, die keinem Gebäude zugewiesen werden konnten (z.B. Obdachlose), sowie die Bewohner von Kollektivhaushalten (Heime, Spitäler, Gefängnisse u.a.).

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Tabellen 8.005-01, 9.007-01

In der Volkszählung von 1990 wurden erstmals zwei Typen von **Wohnbaugenossenschaften** unterschieden: Wohnbaugenossenschaften, deren Mitglieder die Mehrheit der Wohnungen des Gebäudes bewohnen, und andere Wohnbaugenossenschaften, auch Mieter-Genossenschaften genannt. Die Mitglieder-Genossenschaften haben gesamtschweizerisch einen Anteil von 3,4% des Wohnungsbestandes, die Mieter-Genossenschaften von 1,1%. Nebst ihrem unterschiedlichen Anteil an Genossenschaftern unter den Bewohnern gibt es gewisse Unterschiede hinsichtlich der Motive, die zu ihrer Gründung Anlass gegeben haben. Mitglieder-Genossenschaften sind oftmals aus dem Gedanken der Selbsthilfe heraus von den späteren Bewohnern ihrer Gebäude gegründet worden. Ihre Motive liegen damit gleichsam zwischen Eigenbedarf und gemeinnützigen Interessen. Mieter-Genossenschaften dagegen sind häufiger von Aussenstehenden gegründet worden, z.B. von andern Genossenschaften, von Bau- und Immobilienbetrieben oder – wie vor allem im Kanton Luzern – von den lokalen politischen Parteien. Als Motive

können gemeinnützige Interessen, aber auch die Kapazitätsauslastung im Vordergrund stehen. Da die Bautätigkeit der Genossenschaften oft auch als Reaktion auf ein knappes Angebot an preisgünstigen Wohnungen erfolgt ist, lässt sich vermuten, dass sich ihre Liegenschaften vor allem auf Gebiete mit einer hohen Wohnungsnachfrage, z.B. die grossen Städte der Schweiz konzentrieren, und dass ihre Mieten vergleichsweise günstig sind.

Die **Versicherungen, Immobilienfonds und Personalvorsorgestiftungen** (Pensionskassen) zählen zur Gruppe der institutionellen Anleger. Ihnen ist gemeinsam, dass sie Immobilien erwerben, um ihr Kapital langfristig rentabel und sicher anzulegen. Die Personalvorsorgestiftungen, Versicherungen und Immobilienfonds verfügen zusammen über 2,7% aller Gebäude und über 10,7% aller Wohnungen in der Schweiz.[1] Die Marktvorteile und vor allem auch das Volumen des Anlagekapitals der Pensionskassen und Versicherungen gaben Anlass zur Befürchtung, dass private und andere Eigentümergruppen durch sie verdrängt würden und dass durch ihre Investitionstätigkeit im Immobilienbereich die Zunahme der Boden- und Baupreise massgeblich beschleunigt würde (Hübschle, Schulz, Hager, Müller, 1990, S. 16-18 und 68-73). Aus letzterem Grund wurde den Pensionskassen und Versicherungen zwischen 1989 und 1991 vorgeschrieben, maximal noch 30% ihres Gesamtvermögens in Schweizer Immobilien anzulegen.[2] Um dies vorwegzunehmen: Die Pensionskassen haben ihren Wohnungsbestand in den 80er Jahren um mehr als einen Drittel (35%) erweitert.[3] Ihre Zuwachsrate ist rund doppelt so hoch als der Wohnungsbestand insgesamt zugenommen hat (17%). Dass dadurch die privaten Eigentümer verdrängt worden wären, lässt sich für die 80er Jahre nicht bzw. nicht mehr nachweisen; sowohl der Gebäude- als auch der Wohnungsbestand der Privaten haben in dieser Zeitspanne überdurchschnittlich zugenommen (18% und 18,6%).

Die institutionellen Anleger unterscheiden sich in folgenden Punkten:

- Die Personalvorsorgestiftungen sind reine Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (zweite Säule). Es gibt in der Schweiz insgesamt rund 15'000 Pensionskassen (Farago *et al.*, 1993, S. 15). Entsprechend der grossen Zahl

[1] Bei den institutionellen Anlegern liegt der Anteil am Wohnungsbestand fast viermal höher als ihr Gebäudeanteil, denn die Zahl der Wohnungen pro Gebäude ist bei ihnen weit über dem Durchschnitt. Im Gegensatz dazu sind die Gebäude der Privaten unterdurchschnittlich gross, und ihr Gebäudeanteil ist höher als ihr Wohnungsanteil.

[2] Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen vom 6. Oktober 1989. Dieser Bundesbeschluss wurde Anfang 1991 wieder aufgehoben.

[3] Da die Versicherungen und Immobilienfonds 1980 noch nicht als eigene Eigentümertypen erfasst worden sind, lässt sich die Zunahmerate deren Wohnungsbestände nicht bestimmen.

und stärkeren räumlichen Verteilung dürfte sich ihr Gebäude- und Wohnungsbestand in mancher Hinsicht als weniger einheitlich als bei den andern institutionellen Anlegern präsentieren.

- Ende 1991 befanden sich 138 Versicherungs- und Rückversicherungseinrichtungen unter Aufsicht des Bundes. In bezug auf die Kapitalanlage und in der Folge als Eigentümer von Liegenschaften sind hier in erster Linie die 26 Lebensversicherungen von Bedeutung. Über die Hälfte ihrer Kapitalanlagen entfällt auf das Kollektivgeschäft und die berufliche Vorsorge.[1]
- Ende 1991 gab es in der Schweiz gegen 30 Immobilienfonds. Die Verwaltungen der Fonds stehen mehrheitlich den Grossbanken nahe (Farago *et al.*, 1993, S. 15). Sie nehmen gleichsam eine Mittlerfunktion für jene Anleger vor, die Beteiligungen an den Fonds erwerben, anstatt direkt in eigene Immobilien zu investieren. Sie sind ebenfalls mit der zweiten Säule und deren Kapitalanlagen auf dem Liegenschaftsmarkt verbunden, da es namentlich auch Pensionskassen sind, die Teile ihres Kapitals in Form von Fondsbeteiligungen anlegen.

Von ihren Anlagemotiven her kann vermutet werden, dass Versicherungen, Immobilienfonds und Personalvorsorgestiftungen vorzugsweise Liegenschaften an Orten mit einer längerfristig hohen Wohnungsnachfrage erwerben, d.h. in den grösseren Städten der wirtschaftlich attraktiven Regionen, sowie Objekte mit Wohnungen bevorzugen, die sich tendenziell leicht vermieten und mit geringem Aufwand verwalten lassen, also neue und grosse Gebäude mit mittelgrossen Wohnungen.

Die **anderen Stiftungen** (d.h. alle ausser den Personalvorsorgestiftungen) und **Vereine** verfügen zusammen über 1% von allen Gebäuden und 1,7% von allen Wohnungen. «Stiftung» und «Verein» sind wie «Genossenschaft» oder «einfache Gesellschaft» bestimmte Rechtsformen, unter denen eine Liegenschaft erworben werden kann; diese Rechtsformen lassen aber nicht zwingend auf ein bestimmtes Verhalten schliessen. In seiner Mehrheit dürfte sich dieser Eigentümertyp – die andern Stiftungen und Vereine – von Motiven leiten lassen, wie wir sie bei den Genossenschaften oder der öffentlichen Hand antreffen, d.h. gemeinnützigen oder öffentlichen Interessen. Daneben gibt es jedoch vereinzelte Beispiele dafür, dass unter Verwendung dieser Rechsformen ein gewinnorientierter Liegenschaftshandel betrieben worden ist.

---

[1] 1990 entfielen 67% der Kapitalanlagen der beaufsichtigten schweizerischen Privatversicherungen auf die Lebensversicherungen. Beim Deckungskapital der Lebensversicherungen (Schweizergeschäft, 1989) machte der Bereich Kollektivversicherung 57,5% aus. Bundesamt für Statistik: *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 1993*. Zürich 1992, S. 305.

Die **Gemeinden** (inkl. Schul-, Kirch-, Bürgergemeinden), **Kantone** und der **Bund** haben zusammen einen Gebäude- *und* Wohnungsanteil von 2,7%. Da es kein einheitliches öffentliches Interesse gibt, können sich die Ansprüche an die Wohnpolitik der öffentlichen Hand durchaus widersprechen. Von Fall zu Fall stehen unterschiedliche Motive zum Erwerb oder Bau von Wohnungen im Vordergrund:

- Gemeinden, Kantone und Bund können aus fiskalischen Interessen eigene Grundstücke überbauen oder Liegenschaften erneuern lassen, um primär deren Ertrag zu verbessern.
- Wenn sie anlässlich eines knappen Wohnungsangebotes für sozial benachteiligte Gruppen der Wohnbevölkerung zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen, so lassen sie sich von gemeinnützigen bzw. sozialen Zielen leiten.
- Rund ein Zehntel (10,8%) ihrer Wohnungen sind Dienstwohnungen. Diese stehen i.d.R. in Zusammenhang mit bestimmten öffentlichen Aufgaben und deren Einrichtungen, z.B. einem Schulhaus oder einer Kirche.

3% der Gebäude und 4,2% der Wohnungen gehören **anderen Eigentümertypen**. Zu diesen zählen u.a. Genossenschaften (ohne Wohnbaugenossenschaften), internationale Organisationen und ausländische Staaten. Den überwiegenden Teil, rund 80% dieser Eigentümer machen jedoch Aktiengesellschaften aus, und ihr Verhalten dürfte in der Folge das Erscheinungsbild prägen. Es ist zu beachten, dass es sich bei diesen Aktiengesellschaften um eine Restgruppe aus jenen handelt, die weder den Bau- oder Immobiliengesellschaften noch den Versicherungen und Immobilienfonds zugeteilt worden sind. Bei diesen Aktiengesellschaften dürfte daher der Kauf oder Besitz von Immobilien, bzw. der Gewinn oder die Rendite aus Wohnungen nicht im Zentrum ihrer Tätigkeit stehen und eine vergleichsweise nachrangige Bedeutung einnehmen. So gehören beispielsweise rund ein Fünftel (20,9%) aller Dienstwohnungen, d.h. Wohnungen, die von eigenen Angestellten oder dem Direktor bewohnt werden, den «andern Eigentümertypen».

Räumliche Verteilung der Eigentumsanteile

Die Eigentümertypen unterscheiden sich hinsichtlich der Lage und Verteilung ihrer Gebäude und Wohnungen. Dies hängt teils mit ihren Motiven und ihren spezifischen Standortpräferenzen, teils mit regional unterschiedlichen Bodenpreisniveaus, teils mit unterschiedlichen kantonalen Traditionen sowie

andern Einflussfaktoren zusammen. Von den Standortpräferenzen her können wir drei Tendenzen unterscheiden:

- Der Gebäude- und Wohnungsanteil der Privatpersonen ist umso höher, je kleiner die Gemeinde ist *(Tabelle 2)*. Dies lässt sich u.a. damit erklären, dass Privatpersonen vorwiegend kleinere Gebäude, vor allem Einfamilienhäuser bevorzugen.[1] Einfamilienhäuser haben einen überdurchschnittlichen Anteil am Gebäudebestand in ländlich geprägten Gebieten und kleinen Orten mit vergleichsweise niedrigen Bodenpreisen und lockerer Bebauung.

Tabelle 2: Wohnungen nach Gemeindegrössenklassen und Eigentümertyp, 1990, in Prozent

Eigentümertyp	Alle Gemeinden	Gemeindegrösse				
		100 000 u. mehr	20 000 - 99 999	5 000 - 19 999	1 000 - 4 999	unter 1 000
Im Ganzen	100,0	16,1	12,2	30,6	29,9	11,2
Privatperson(en)	100,0	10,1	9,9	28,8	36,1	15,1
Bau- oder Immobiliengesellschaft	100,0	35,5	16,5	30,8	14,9	2,3
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	100,0	44,9	21,7	25,9	6,9	0,6
Andere Wohnbaugenossenschaft	100,0	26,0	20,6	31,4	18,8	3,2
Versicherung	100,0	26,5	20,7	44,8	7,8	0,2
Immobilienfonds	100,0	37,6	17,6	37,1	7,5	0,2
Personalvorsorgestiftung	100,0	21,9	18,3	42,0	17,3	0,5
Andere Stiftung, Verein	100,0	32,1	17,7	31,5	14,6	4,1
Gemeinde, Kanton, Bund	100,0	29,8	11,3	24,6	23,7	10,6
Andere	100,0	15,3	12,3	37,4	29,2	5,8

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Tabelle 9.007-01

- Das andere Extrem finden wir bei den Mitglieder-Genossenschaften, Immobilienfonds, Versicherungen und Personalvorsorgestiftungen. Deren Gebäudebestand konzentriert sich auf grosse Gemeinden in wirtschaftlich attraktiven Regionen, d.h. auf Orte mit einer grossen Wohnungsnachfrage. Die Mitglieder-Genossenschaften bauten und bauen vor allem dort, wo ein

[1] Siehe Grafik 2, S. 281.

Mangel an preisgünstigen Wohnungen besteht. Ausschlaggebend für institutionelle Anleger ist eine auf lange Sicht hin grosse Wohnungsnachfrage, die auch in Zukunft gute Renditen aus der Vermietung verspricht. Generell ist es für Eigentümer mit vielen Mietwohnungen ein verwaltungstechnischer Vorteil, wenn sie ihren Gebäudebestand räumlich konzentrieren können.

- Die öffentliche Hand nimmt u.a. eine Versorgungsfunktion der Wohnbevölkerung wahr, und wir finden hier nicht die ausgeprägte Konzentration auf kleine oder auf grosse Gemeinden oder auf bestimmte Regionen wie bei andern Eigentümertypen. In noch ausgeprägterem Masse gilt dies für die «andern Eigentümertypen»; ihre Gebäude- und Wohnungsanteile weisen vergleichsweise geringe räumliche Unterschiede auf.

Die Tabelle 3 zeigt, in welchen Kantonen die verschiedenen Eigentümertypen ihre höchsten und tiefsten Anteile an Wohnungen erreichen. Die Maximal- und Minimalanteile konzentrieren sich auf einige wenige Kantone, vor allem auf die beiden städtischen Kantone Genf und Basel-Stadt sowie die ländlich geprägten Kantone Wallis, Obwalden, Appenzell-Innerrhoden und -Ausserrhoden. Die kantonalen Unterschiede lassen sich nur noch teilweise mit den unterschiedlichen Standortpräferenzen der Eigentümertypen erklären:

- Die privaten Eigentümer haben im Kanton Wallis mit 91,5% aller dortigen Wohnungen ihren höchsten Anteil. Das Wallis ist zum einen ein vorwiegend ländlich geprägter Kanton, und zum andern spielt hier das private Wohnungs-Eigentum eine bevorzugte Rolle. Die besondere Tradition dieses Kantons kommt beispielsweise darin zum Ausdruck, dass hier – im Gegensatz zu allen andern Kantonen – das Stockwerkeigentum nie abgeschafft worden und die Wohneigentumsquote fast doppelt so hoch wie im Schweizer Durchschnitt ist.[1]
- Der hohe Anteil der Bau- und Immobiliengesellschaften im Kanton Genf, der extrem von ihrem Anteil in der übrigen Schweiz abweicht, hängt mit den dort (wie auch im Kanton Waadt) verbreiteten *Régies immobilières* zusammen, die nicht nur Immobilienhandel oder Liegenschaftsverwaltung betreiben, sondern gleichsam wie institutionelle Anleger über grosse Gebäudebestände verfügen.

[1] Die Wohneigentumsquote beträgt im Kanton Wallis 59,1%, im schweizerischen Durchschnitt 31,3%. Siehe S. 301.

Tabelle 3: Kantone mit den jeweiligen maximalen und minimalen Wohnungsanteilen der verschiedenen Eigentümertypen, 1990, in Prozent

Eigentümertyp	Mittlerer Anteil in der Schweiz	Höchster Anteil im Kanton ...		Tiefster Anteil im Kanton ...	
Im Ganzen	100,0				
Privatperson(en)	68,8	Wallis	91,5	Genf	31,0
Bau- oder Immobiliengesellschaft	7,4	Genf	35,6	Appenzell I.Rh.	0,5
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	3,4	Basel-Stadt	9,6	Obwalden	0,1
Andere Wohnbaugenossenschaft	1,1	Luzern	4,8	Appenzell I.Rh.	0,0
Versicherung	3,4	Genf	6,7	Obwalden	0,0
Immobilienfonds	1,4	Basel-Stadt	3,2	Nidwalden/Appenzell I.Rh.	–
Personalvorsorgestiftung	5,9	Basel-Stadt	11,0	Appenzell I.Rh.	–
Andere Stiftung, Verein	1,7	Genf	5,3	Appenzell I.Rh.	0,3
Gemeinde, Kanton, Bund	2,7	Genf	4,9	Wallis	0,9
Andere	4,2	Appenzell A.Rh.	8,0	Tessin	1,2

Anmerkung:
Ein Strich (–) anstelle einer Zahl bedeutet, dass z.B. die Immobilienfonds in Nidwalden und Appenzell A.Rh. sowie die Personalvorsorgestiftungen in Appenzell I.Rh. keine einzige Wohnung besitzen, während 0,0% einen Anteil von unter 0,05% bezeichnet.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Tabelle 9.007-01

– Als ein weiteres Beispiel für regionale Besonderheiten seien die Mieter-Genossenschaften im Kanton Luzern erwähnt. Anders als in den übrigen Kantonen wurden hier seit den 40er Jahren die Wohnbaugenossenschaften weniger aus der Selbsthilfe heraus oder durch andere Genossenschaften oder Baubetriebe gegründet, sondern vor allem durch die verschiedenen politischen Parteien, die in diesem Tätigkeitsfeld miteinander rivalisierten. Zudem sind diese Genossenschaften nicht etwa nur auf die Stadt Luzern beschränkt, sondern nennen auch in den Landgemeinden einen überdurchschnittlichen Wohnungs-Anteil ihr Eigentum.[1]

[1] In der MS-Region Luzern beträgt ihr Anteil 4,5%, Sursee/Seetal 4,9%, Willisau 7,2% und Entlebuch 2,4%.

Merkmale der Gebäudebestände der einzelnen Eigentümertypen

Welche Art und welche Grösse von Gebäuden werden bevorzugt?

Bei der Nutzung oder der Art der Gebäude kann unterschieden werden, ob diese ausschliesslich zum Wohnen oder noch zu andern Zwecken dienen. Von den 1'292'502 Gebäuden, die anlässlich der Eidgenössischen Volkszählung 1990 erfasst wurden, bestand der überwiegende Teil (79,4%) aus reinen Wohngebäuden, 14% entfielen auf die Kategorie «andere Wohngebäude» sowie 6,6% auf «sonstige Gebäude».[1] Die deutlichsten Abweichungen vom Durchschnitt lassen sich bei der öffentlichen Hand, den (andern) Stiftungen und Vereinen sowie dem Typus «Andere» finden; mehr als die Hälfte ihrer Gebäude werden noch anders als zum Wohnen genutzt *(Grafik 1)*. Das gegenläufige Extrem bilden die Mitglieder-Genossenschaften, die sich i.d.R. auf die Schaffung von Wohnraum konzentrieren und deren Bestand fast ausschliesslich, zu 96,4%) aus reinen Wohngebäuden besteht.

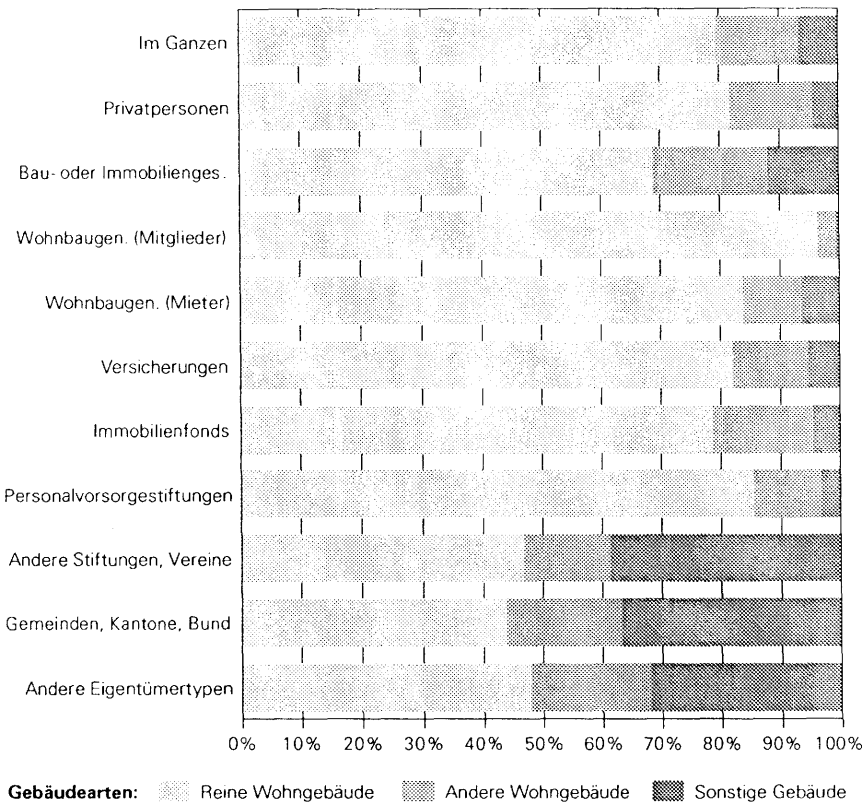
Grosse Gebäude mit vielen Wohneinheiten und Geschossen sind vor allem in den Ballungsräumen anzutreffen, während Einfamilienhäuser in den dünner besiedelten, ländlichen Gegenden und kleinen Gemeinden dominieren. Entsprechend weisen Eigentümertypen, deren Gebäude sich auf städtische Räume konzentrieren, hohe Anteile an grossen Gebäuden auf.

Fast zwei Drittel der in der Volkszählung erfassten Gebäude (65,2%) sind Gebäude mit einer Wohneinheit (WEH); 19,5% enthalten zwei bis drei WEH und 15,2% vier und mehr WEH *(Tabelle 4)*. Ein Gebäude umfasst im Durchschnitt 2,5 WEH. Privatpersonen bevorzugen kleine Gebäude. Ihre Gebäude enthalten im Mittel 2,0 WEH. Über 60% der Gebäude, die sie besitzen, sind Gebäude mit einer WEH. Ähnliches gilt für die öffentliche Hand. Es gibt jedoch einen wichtigen Unterschied zwischen den Gebäudebeständen dieser beiden Eigentümertypen: Bei den Gebäuden mit nur einer WEH, die sich im Eigentum der Privatpersonenen befinden, handelt es sich zu rund 85% um Einfamilienhäuser, während von den entsprechenden Gebäuden (mit einer WEH) der öffentlichen Hand rund 59% Bauten sind, die noch zu andern Zwecken dienen, z.B. Schulhäuer mit einer Abwarts-Wohnung. Die übrigen Eigentümertypen dagegen konzentrieren sich stärker auf grosse Gebäude.

---

[1] «Andere Wohngebäude» sind gemischt genutzte Gebäude, die hauptsächlich zu Wohnzwecken dienen. Zu den «sonstigen Gebäuden» gehören Gebäude, die primär für andere Zwecke als zum Wohnen genutzt werden (z.B. ein Schulhaus mit Abwarts-Wohnung) sowie ausschliesslich für Kollektivhaushalte bestimmte Gebäude (z.B. Heime, Hotels, Spitäler, Klöster).

Grafik 1: Gebäude nach Gebäudeart und Eigentümertyp, 1990

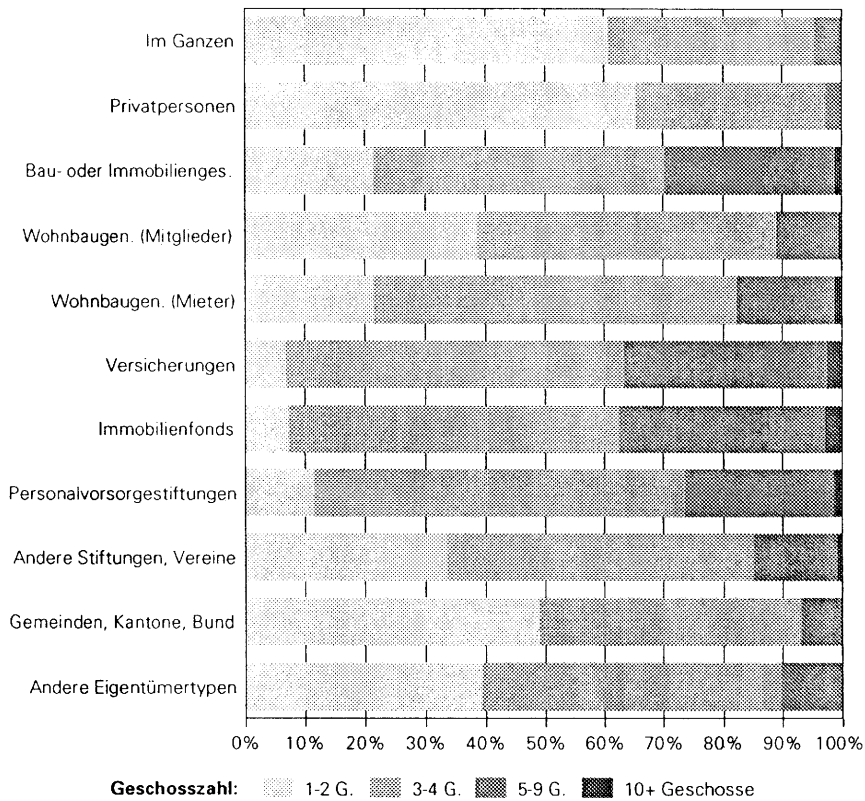


© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Mehr als die Hälfte aller Gebäude (60,8%) in der Schweiz sind ein- und zweigeschossige Bauten.[1] *(Grafik 2)* Die Verteilung der Gebäude nach Anzahl Geschossen und Eigentümertypen zeigt ein analoges Bild wie die Verteilung nach Anzahl WEH pro Gebäude. Die Gebäude mit ein bis zwei Geschossen sind bevorzugtes Eigentum von Privatpersonen, während sich die hohen Gebäude (mit über vier Geschossen) bei den institutionellen Anlegern und den Bau- und Immobiliengesellschaften konzentrieren.

[1] Einschliesslich Parterre, jedoch ohne Untergeschosse gerechnet.

Grafik 2: Gebäude nach Geschosszahl und Eigentümertyp, 1990



© *Bundesamt für Statistik*
Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Tabelle 4: Gebäude nach Anzahl Wohneinheiten und Eigentümertyp, 1990, in Prozent

Eigentümertyp	Alle Gebäude	Gebäude mit ... Wohneinheiten					
		1	2-3	4-5	6-9	10-14	15+
Im Ganzen	100,0	65,3	19,5	4,2	6,8	2,4	1,8
Privatperson(en)	100,0	69,7	20,2	3,6	4,3	1,4	0,8
Bau- oder Immobiliengesellschaft	100,0	25,0	11,8	8,9	24,8	13,0	16,5
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	100,0	35,7	5,3	9,2	37,3	7,5	5,0
Andere Wohnbaugenossenschaft	100,0	21,4	8,1	8,0	39,9	12,0	10,6
Versicherung	100,0	5,5	4,2	7,5	43,8	20,4	18,6
Immobilienfonds	100,0	6,1	3,1	6,4	42,0	19,1	23,3
Personalvorsorgestiftung	100,0	8,8	5,9	8,5	44,4	17,7	14,7
Andere Stiftung, Verein	100,0	46,0	18,9	7,7	14,0	6,5	6,9
Gemeinde, Kanton, Bund	100,0	60,7	22,2	6,3	6,8	2,3	1,7
Andere	100,0	47,4	24,3	8,3	12,6	4,2	3,2

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Spezialauswertung

Gebäudealter und Renovationen

Die unterschiedliche Altersstruktur der Gebäude bei den verschiedenen Eigentümertypen steht zum einen in Zusammenhang mit der Entwicklung ihrer Investitionstätigkeit, zum andern mit ihrer Tätigkeit und ihren Präferenzen *(Tabelle 5)*:

- Über den ältesten Gebäudebestand verfügen die Gemeinden, Kantone und der Bund. Mehr als die Hälfte (51,2%) ihrer Gebäude sind solche, die vor 1921 gebaut worden sind. Überdurchschnittliche Anteile an Gebäuden von vor 1921 weisen auch die Eigentümertypen «Andere» (36,2%), «andere Stiftungen und Vereine» (34,8%) sowie die Privaten (30,9%) auf.
- In engem Zusammenhang mit dem Beginn und der Entwicklung ihrer Investitionstätigkeit steht die Gebäudealtersstruktur bei den Wohnbaugenossenschaften und den institutionellen Anlegern. Der Gebäudebestand der Mitglieder-Wohnbaugenossenschaften stammt überwiegend (zu 71,4%) aus den Bauperioden zwischen 1921 und 1960, während die andern Wohnbaugenossenschaften deutlich stärker auch in den nachfolgenden beiden Jahrzehnten

(von 1961 bis 1980) Bauten erstellen liessen oder erwarben. Über deutlich jüngere Gebäudebestände verfügen die institutionellen Anleger; bei den Versicherungen sind 65,5% ihrer Gebäude nach 1960 erstellt worden, bei den Personalvorsorgestiftungen 65,2% und bei den Immobilienfonds 55,6%. Diese Präferenzen hängen damit zusammen, dass neue Gebäude weniger Unterhalt und in der Folge auch, insbesondere bei grossen Wohnungsbeständen einen geringeren Verwaltungsaufwand erfordern.

Tabelle 5: Gebäude nach Bauperiode und Eigentümertyp, 1990, in Prozent

Eigentümertyp	Alle Gebäude	Bauperiode							
		vor 1900	1900 -1920	1921 -1946	1947 -1960	1961 -1970	1971 -1980	1981 -1985	1986 -1990
Im Ganzen	100,0	22,2	8,1	12,5	13,4	13,4	14,8	7,7	7,9
Privatperson(en)	100,0	23,2	7,7	12,3	12,5	12,9	15,3	8,0	8,1
Bau- oder Immobiliengesellschaft	100,0	11,3	9,9	12,1	17,8	17,7	11,6	6,3	13,3
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	100,0	1,1	4,6	32,5	38,9	11,3	6,9	2,4	2,3
Andere Wohnbaugenossenschaft	100,0	5,4	5,3	14,2	24,4	21,6	14,8	6,7	7,6
Versicherung	100,0	2,7	2,4	9,0	20,4	24,2	19,6	13,8	7,9
Immobilienfonds	100,0	2,6	3,1	7,4	31,4	32,3	11,1	6,5	5,6
Personalvorsorgestiftung	100,0	2,7	3,9	7,5	20,6	24,0	20,8	12,4	8,1
Andere Stiftung, Verein	100,0	22,3	12,5	15,8	16,4	14,7	10,7	4,0	3,6
Gemeinde, Kanton, Bund	100,0	35,4	15,7	13,1	12,2	10,4	8,1	2,5	2,6
Andere	100,0	20,5	15,7	14,1	13,8	14,2	9,9	5,0	6,8

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Tabelle 8.102-00

– Für die Bau- und Immobiliengesellschaften, die vor allem auch der Bau- und Renovationstätigkeit wegen am Immobilienbesitz interessiert sind, ist charakteristisch, dass sie im Vergleich zu den übrigen Eigentümertypen bei weitem den höchsten Anteil an neuen Bauten besitzen, d.h. an Gebäuden, die zwischen 1986 und 1990 erstellt worden sind (13,3% ihres Bestandes). Ferner machen Altliegenschaften, die vor 1921 erstellt worden sind, über einen Fünftel ihres Bestandes aus. Auch diese dürften zumindest teilweise

mit der Kapazitätsauslastung im Zusammenhang stehen, d.h. als Liegenschaften, bei denen die Renovation projektiert ist oder die gerade renoviert worden sind. In schwächerem Masse dürfte das auch für jene Mieter-Genossenschaften gelten, die von Bau- oder Immobilienbetrieben gegründet wurden.

Bei der Eidgenössischen Volkszählung 1990 wurden die Hauseigentümer erstmals gefragt, ob sie in den letzten drei Jahrzehnten eine Renovation oder einen Umbau durchgeführt hatten.[1] Die entsprechenden Auswertungen zeigen, dass die Renovationstätigkeit im letzten Jahrzehnt stark zugenommen hat. *(Tabelle 6)* Zwischen 1981 und 1990 ist bei über einem Viertel (27,6%) der Gebäude eine wertvermehrende Renovation durchgeführt worden, und der überwiegende Teil davon (17,4% aller Gebäude) zwischen 1986 und 1990.

Tabelle 6: Gebäude nach Renovationsperiode und Eigentümertyp, 1990, in Prozent

Eigentümertyp	Alle Gebäude	Renovationsperiode			
		nicht renovierte Gebäude	1961-70 renovierte Gebäude	1971-80 renovierte Gebäude	1981-90 renovierte Gebäude
Im Ganzen	100,0	55,5	5,4	11,5	27,6
Privatperson(en)	100,0	55,5	5,7	11,7	27,1
Bau- oder Immobiliengesellschaft	100,0	66,5	2,3	6,1	25,1
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	100,0	33,1	2,4	19,4	45,1
Andere Wohnbaugenossenschaft	100,0	52,3	2,2	12,8	32,7
Versicherung	100,0	69,0	0,7	4,4	25,9
Immobilienfonds	100,0	56,4	0,5	4,0	39,1
Personalvorsorgestiftung	100,0	69,9	1,3	4,5	24,3
Andere Stiftung, Verein	100,0	49,9	4,4	12,3	33,4
Gemeinde, Kanton, Bund	100,0	52,9	4,5	12,0	30,6
Andere	100,0	53,9	4,7	10,0	31,4

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Spezialauswertung

[1] Dabei wurden ausdrücklich nur jene Investitionen berücksichtigt, die zu einer deutlichen Erhöhung des Wertes des Gebäudes führten, jedoch nicht die kleineren baulichen Massnahmen, wie sie bei einem kontinuierlicher Gebäudeunterhalt anfallen.

Diese starke Konzentration der Renovationen auf die Periode der 80er Jahre ist bei sämtlichen Eigentümertypen festzustellen. Dabei zeigen sich charakteristische Unterschiede, die mit den Renovationszyklen bzw. der Altersstruktur der jeweiligen Gebäudebestände in Zusammenhang gebracht werden können (Gabathuler, Wüest, 1989, S. 64-65):

- Von der allgemeinen Tendenz her lässt sich feststellen, dass bei Eigentümertypen, die überdurchschnittliche Besitzanteile an Gebäuden aufweisen, die mehr als 30 Jahre alt sind, der Anteil an renovierten Gebäuden generell relativ hoch ist.
- Bei den Eigentümertypen mit vergleichsweise hohen Anteilen an Gebäuden aus den Bauperioden zwischen 1947 und 1970 konzentrieren sich die Renovationen auf die 80er Jahre und vor allem auf die Zeit von 1986 bis 1990, z.B. bei den Mitglieder- und Mieter-Genossenschaften oder den Immobilienfonds.
- Die Privatpersonen, die (anderen) Stiftungen und Vereine, die öffentliche Hand und der Eigentümertyp «Andere» haben überdurchschnittliche Anteile an Gebäuden, die vor 1947 und vor allem vor 1921 erstellt worden sind, und bei ihnen entfällt ein überdurchschnittlicher Anteil an Renovationen auf die 60er und 70er Jahre.
- Die Mitglieder-Wohnbaugenossenschaften weisen bei weitem den höchsten Anteil an Gebäuden auf, die zwischen 1971 und 1990 renoviert worden sind. Der erhöhte Renovationsbedarf mag u.a. auf die ursprünglich einfache Ausstattung der Bauten, bzw. die Anpassung an heutige Standards zurückzuführen sein und teilweise mit einem Handlungszwang durch lange aufgeschobene Renovationsarbeiten in Zusammenhang stehen.
- Bei der öffentlichen Hand ist der Anteil an renovierten Bauten in bezug auf das Alter ihres Gebäudebestandes verhältnismässig tief. Dies kann gleichermassen bedeuten, dass die Gemeinden, Kantone und der Bund ihre Liegenschaften vorwiegend auf kontinuierliche Weise und mit schrittweisen, kleineren Investitionen unterhalten und erneuern oder dass sie ihre Gebäude auch mit Absicht auf einem verhältnismässig einfachen Standard belassen. Damit können sie beispielsweise ein Kontingent an preisgünstigen Wohnungen erhalten, das u.a. der Erfüllung ihrer sozialen Aufgaben dient.

Wem gehören die einfach ausgestatteten Gebäude?

Die Art der Heizung und die Warmwasserversorgung sind die einzigen beiden Merkmale, die im Rahmen der Eidgenössischen Volkszählung erhoben werden und gewisse Hinweise auf die Ausstattung der Gebäude liefern. Zudem

sind diese in Zusammenhang mit der Bauperiode und den allfälligen Renovationen der Gebäude zu stellen. Eine Einzelofenheizung kann heute insgesamt als Hinweis gewertet werden, dass es sich dabei um ein sehr einfach und unterdurchschnittlich ausgestattetes älteres Gebäude handeln dürfte.[1] Das Gleiche gilt für Gebäude, deren Mehrheit an Wohnungen keine Warmwasserversorgung – weder durch ein zentrales System noch durch Einzelboiler – aufweist.

Tabelle 7: Gebäude nach Ausstattungsmerkmalen und Eigentümertyp in Prozent des jeweiligen Eigentümertyps, 1990

Eigentümertyp	Ausstattungsmerkmalen	
	Gebäude mit Einzelofenheizung	Gebäude ohne Warmwasserversorgung
Im Ganzen	17,0	2,3
Privatperson(en)	18,2	2,5
Bau- oder Immobiliengesellschaft	5,9	0,8
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	4,0	0,1
Andere Wohnbaugenossenschaft	6,9	0,6
Versicherung	0,7	0,4
Immobilienfonds	1,8	0,2
Personalvorsorgestiftung	2,3	0,3
Andere Stiftung, Verein	11,1	2,1
Gemeinde, Kanton, Bund	19,5	2,4
Andere	11,8	1,2

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen, Spezialauswertung

1990 gab es gesamtschweizerisch noch 17% an Gebäuden, die überwiegend mit Einzelöfen geheizt wurden. Daneben hatten 2,3% keine Warmwasserversorgung *(Tabelle 7)*.[2] Überdurchschnittlich hohe Anteile an Gebäuden mit sehr einfacher Ausstattung – mit Einzelofenheizung oder ohne Warmwasserversorgung – sind in öffentlicher Hand und im Eigentum von Privatpersonen. Im Falle der Gemeinden, Kantone und des Bundes passt dies

[1] Gebäude, deren Wohnungen zusätzlich zu einer zentralen Heizung oder Etagenheizung mit Cheminées ausgestattet sind, zählen nicht dazu. Über ein Drittel (36,3%) der Wohnungen mit Einzelofenheizung befinden sich in Gebäuden, die vor 1947 erstellt und seit 1961 nicht renoviert worden sind. (Volkszählung 90, Tabelle 9.106-00). Wohnungen, die gar keine Heizung haben, werden bei der folgenden Analyse ausser acht gelassen, da diese einen Anteil von lediglich 0,3% aufweisen und zu mehr als der Hälfte nicht dauernd bewohnt sind.

[2] 1980 wiesen 24,7% aller Gebäude Einzelofenheizung auf, und 5,6% waren ohne Warmwasserversorgung. (Volkszählung 80, Tabelle 6.01)

zur Feststellung, dass sie einen hohen Bestand an älteren Bauten sowie während der Periode zwischen 1960 und 1990 verhältnismässig wenig in wertvermehrende Renovationen investiert haben. Bezüglich der privaten Eigentümer kann vermutet werden, dass es sich bei ihren einfach ausgestatteten Gebäuden um ländliche Bauten oder vor allem um Wochenend- und Ferienhäuser handelt.[1]

Merkmale der Wohnungsbestände der einzelnen Eigentümertypen

Wie werden die Wohnungen genutzt?

In diesem Kapitel befassen wir uns mit den verschiedenen Eigentümertypen unter dem Gesichtspunkt, wie ihre Wohnungen genutzt werden, d.h., ob ihre Wohnungen dauernd, nur zeitweise oder nicht bewohnt werden, wieviele Personen in den Wohnungen leben und in welchem rechtlichen Verhältnis sie bewohnt werden.

Von der Gesamtheit aller Wohnungen werden 2'800'953 oder 88,6% dauernd bewohnt, und die übrigen 11,4% sind nur zeitweise bewohnt (z.B. Ferienwohnungen) oder stehen leer *(Tabelle 8)*. Den höchsten Anteil an zeitweise oder nicht bewohnten Wohnungen finden wir bei den Privatpersonen. Bei diesen 14% ihrer Wohnungen dürfte es sich zum grössten Teil um Zweitwohnungen handeln, und auch bei jenen des Eigentümertyps «Andere», der Stiftungen und Vereine und der öffentlichen Hand sind es vermutlich zum überwiegenden Teil temporär genutzte Unterkünfte. Dagegen kann hinsichtlich der Bau- und Immobiliengesellschaften im Zusammenhang mit deren Tätigkeit angenommen werden, dass sich ihre nicht dauernd bewohnten Wohnungen zum grösseren Teil in Bauten befinden, die kurze Zeit vorher erworben, neuerstellt oder renoviert worden sind und noch keine Käufer oder Mieter gefunden haben oder die anlässlich eines bevorstehenden Bauvorhabens leer stehen.

[1] Gebäude mit Einzelofenheizungen gibt es vor allem (noch) in den ländlichen Gemeinden; deren Anteil liegt dort über einem Viertel (25,4%), während sie in den städtischen Gemeinden lediglich 10% ausmachen.

Tabelle 8: Leerstehende und zeitweise bewohnte Wohnungen nach Eigentümertyp, 1990, in Prozent

Eigentümertyp	Alle Wohnungen	Dauernd bewohnte Wohnungen	Zeitweise oder nicht bewohnte Wohnungen
Im Ganzen	100,0	88,6	11,4
Privatperson(en)	100,0	86,0	14,0
Bau- oder Immobiliengesellschaft	100,0	91,1	8,9
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	100,0	98,4	1,6
Andere Wohnbaugenossenschaft	100,0	96,2	3,8
Versicherung	100,0	97,3	2,7
Immobilienfonds	100,0	97,0	3,0
Personalvorsorgestiftung	100,0	97,4	2,6
Andere Stiftung, Verein	100,0	92,4	7,6
Gemeinde, Kanton, Bund	100,0	93,3	6,7
Andere	100,0	91,1	8,9

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Tabelle 9.113-00

Die Mitglieder-Wohnbaugenossenschaften und die institutionellen Anleger verfügen dagegen fast ausschliesslich nur über dauernd bewohnte Wohnungen.[1]

In den 2'800'953 Wohnungen, die dauernd bewohnt sind, leben insgesamt 6'610'634 Personen; das heisst, in einer Wohnung leben durchschnittlich 2,4 Personen.[2] Dieser Wert sagt jedoch noch wenig über die Intensität der Nutzung aus, da die Wohnungsgrösse (z.B. die Fläche oder Anzahl Zimmer pro Wohnung) darin nicht berücksichtigt wird. Aufschlussreicher ist daher die Zahl der Bewohner pro Wohnraum, die im Schweizer Durchschnitt bei 0,63 liegt *(Tabelle 9)*. Beim Vergleich der Wohnungen nach Wohndichte und Eigentümertyp stechen die Privatpersonen durch ihre überdurchschnittlichen Anteile in den Kategorien mit tiefer Wohndichte auf; bei fast der Hälfte ihrer Wohnungen (48,3%) ist die Zahl der Bewohner pro Wohnraum 0,5 und tiefer, bei 10,3% ihrer Wohnungen 0,3 und tiefer. Auf eine vergleichsweise ausgewogene Wohnungsbelegung weisen die Anteile der institutionellen Anleger und

[1] Der sehr hohe Anteil an dauernd bewohnten Wohnungen kann – mit Vorsicht – auch als Hinweis auf eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen gewertet werden, namentlich bei den erwähnten Wohnbaugenossenschaften.

[2] Siehe auch Tabelle 1, S. 272.

insbesondere der Wohnbaugenossenschaften hin.[1] Den höchsten Anteil an dicht bewohnten und überbelegten Logis finden wir bei den Bau- und Immobiliengesellschaften (11,5%). Dies könnte zum einen mit den vergleichsweise hohen Mietpreisen ihrer Wohnungen, zum andern mit ihren als Arbeiterunterkünfte genutzten Dienstwohnungen zusammenhängen. Letzteres dürfte auch als Erklärung für den Anteil an überbelegten Wohnungen im Bestand des Eigentümertyps «Andere» Geltung haben.[2]

Tabelle 9: Bewohnte Wohnungen nach Wohndichte (Anzahl Bewohner pro Wohnraum) und Eigentümertyp, 1990, in Prozent

Eigentümertyp	Alle Wohnungen	Wohndichte				
		-0.30	0,31 - 0,50	0,51 - 0,99	1,00 -1,50	1,51+
Im Ganzen	100,0	8,4	36,8	47,6	5,2	2,0
Privatperson(en)	100,0	10,3	38,0	45,6	4,5	1,6
Bau- oder Immobiliengesellschaft	100,0	4,7	35,0	48,8	6,8	4,7
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	100,0	3,3	34,1	56,3	5,6	0,7
Andere Wohnbaugenossenschaft	100,0	3,4	31,9	54,9	8,0	1,8
Versicherung	100,0	4,6	37,2	51,5	5,0	1,7
Immobilienfonds	100,0	3,7	38,8	50,3	5,1	2,1
Personalvorsorgestiftung	100,0	3,4	34,6	52,9	6,9	2,2
Andere Stiftung, Verein	100,0	4,1	32,3	55,5	5,7	2,4
Gemeinde, Kanton, Bund	100,0	6,3	31,0	53,0	7,3	2,4
Andere	100,0	6,3	34,2	49,0	7,1	3,4

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Spezialauswertung

[1] Zum heutigen Zeitpunkt gilt bei manchen Vermietern in der Schweiz als ideale Wohndichte, wenn eine Wohnung von gleichvielen Personen bewohnt wird, wie sie Wohnräume umfasst, oder einer Person weniger. Bezogen auf das Beispiel einer Vier-Zimmer-Wohnung heisst das, dass sie von drei bis vier Personen bewohnt würde. Nach dieser Regel können Wohnungen, die von zwischen 0,5 bis 1 Personen pro Wohnraum bewohnt werden, als ideal belegt gelten. Als dicht bewohnt wird hier eine Wohnung mit 1,01 bis 1,5 Personen pro Wohnraum bezeichnet, als überbelegt eine Wohnung mit über 1,5 Personen pro Wohnraum.

[2] Siehe Teil «Mietpreise» S. 294.

62,8% aller Wohnungen werden von Mietern bewohnt *(Tabelle 10)*. Fast ausschliesslich über Mietwohnungen verfügen die institutionellen Anleger (zu mindestens 99,5%), die Bau- und Immobiliengesellschaften (97,7%), die Mieter-Genossenschaften (96,2%) sowie der Typ «Andere» (91,9%). Die Wohnungen der Privatpersonen werden zu 36% durch ihre Haus- und zu 10,5% durch ihre Mit- oder Stockwerkeigentümer selbst bewohnt. In den Wohnungen der Mitglieder-Genossenschaften leben fast ausschliesslich Genossenschafter, was durch deren Definition vorgegeben ist. Bei den (andern) Stiftungen und Vereinen, dem Typus «Andere» und vor allem bei der öffentlichen Hand wird ein kleiner Anteil ihrer Wohnungen jeweils als Dienstwohnungen, z.B. für Abwarte, genutzt.

Tabelle 10: Bewohnte Wohnungen nach Bewohner- und Eigentümertyp, 1990, in Prozent

Eigentümertyp	alle Wohnungen	Bewohntertyp				
		Mieter	Genossenschafter	Hauseigentümer	Stockwerk- und Miteigentümer	Übrige Bewohnertypen
Im Ganzen	100,0	62,8	3,7	24,0	7,3	2,2
Privatperson(en)	100,0	51,4	-	36,0	10,5	2,1
Bau- oder Immobiliengesellschaft	100,0	97,7	-	-	1,5	0,8
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	100,0	2,1	97,8	-	0,0	0,1
Andere Wohnbaugenossenschaft	100,0	96,2	2,3	-	0,9	0,6
Versicherung	100,0	99,7	-	-	0,1	0,2
Immobilienfonds	100,0	99,9	-	-	0,0	0,1
Personalvorsorgestiftung	100,0	99,5	-	-	0,1	0,4
Andere Stiftung, Verein	100,0	93,1	-	-	0,7	6,2
Gemeinde, Kanton, Bund	100,0	87,2	-	-	0,2	12,6
Andere	100,0	91,9	-	-	2,8	5,3

Anmerkungen:
Als «übrige Bewohnertypen» werden hier die Inhaber von Dienst- und Freiwohnungen sowie Pächter zusammengefasst. Zur Definition der Bewohnertypen siehe Seite 321.

Ein Strich (-) anstelle einer Zahl bedeutet, dass es keine einzige Wohnung gibt, während 0,0% einen Anteil unter 0,05% bezeichnet.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Spezialauswertung

Grösse der Wohnungen

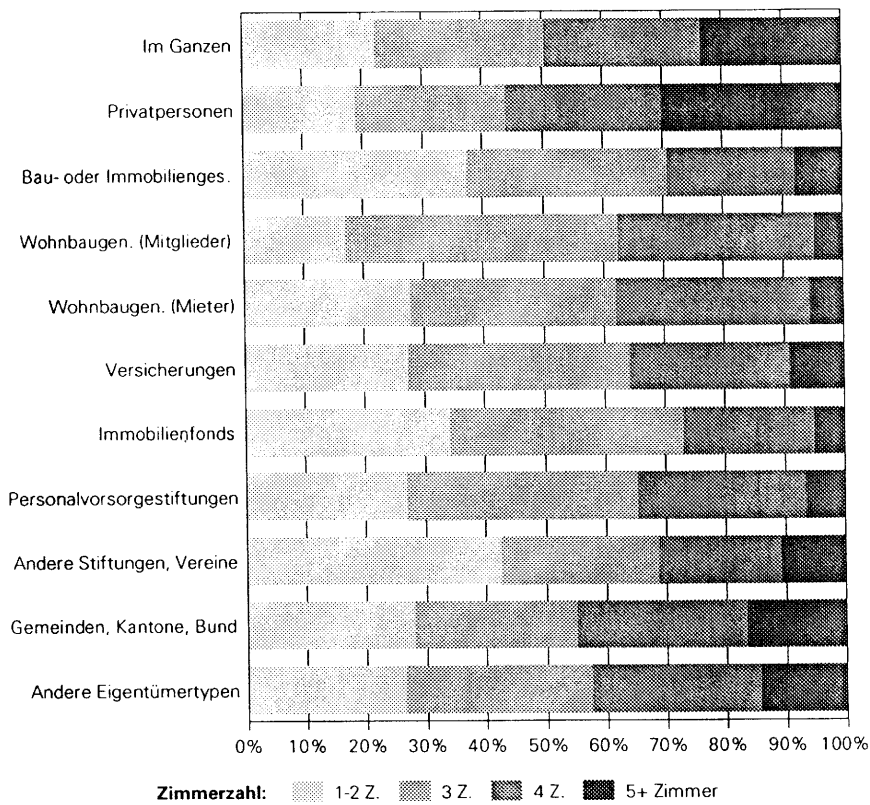
Mehr als die Hälfte aller Wohnungen (54,2%) haben drei oder vier Zimmer. Bei allen Eigentümergruppen sind die höchsten Anteile in einer diesen beiden Wohnungsgrössen-Kategorien zu finden. Dennoch zeigt sich, dass die einen Eigentümertypen sich eher auf kleinere, andere eher auf grosse Wohnungen konzentriert haben. *(Grafik 3)* Bevorzugt grosse Wohnungen besitzen die Privaten; 56,1% ihrer Wohnungen umfassen 4 und mehr Zimmer. Überdurchschnittlich hohe Anteile an kleinen Wohnungen (bis zwei Zimmer) haben dagegen die (andern) Stiftungen und Vereine (42,6% ihrer Wohnungen) oder die Bau- und Immobiliengesellschaften (37,4%). Die weiteren Eigentümertypen zeigen eine starke Spezialisierung auf Wohnungen mit drei und vier Zimmern, am ausgeprägtesten die Wohnbaugenossenschaften (75% ihrer Wohnungen), Personalvorsorgestiftungen (66,4%), Versicherungen (63,6%) und Immobilienfonds (60,7%).

Die unterschiedlichen Wohnungsgrössen lassen sich vor allem mit den Motiven der Eigentümertypen und mit der Nutzung der Wohnungen, bzw. mit den vorherrschenden Bewohnertypen begründen:

- Fast die Hälfte der Wohnungen (46,6%), die sich im Eigentum von Privatpersonen befinden, werden durch ihre Eigentümer selbst bewohnt. Diese Wohnungen, insbesondere die Einfamilienhäuser zeichnen sich durch ihre überdurchschnittliche Grösse aus, und sie werden im Mittel auch durch überdurchschnittlich grosse Haushalte bewohnt.

- Die institutionellen Anleger und Wohnbaugenossenschaften dürften sich bei ihren starken Prioritäten für Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen vor allem von der Nachfrage und der Vermietbarkeit leiten lassen. In Mietwohnungen leben durchschnittlich 2,1 Personen, in Genossenschaftswohnungen 2,3 Personen. Von grossen Vermietern werden oftmals die Drei- oder Vier-Personen-Haushalte gegenüber den Ein-Personen-Haushalten bevorzugt. Denn grössere Haushalte sind im Durchschnitt weniger mobil, und entsprechend ist in grösseren Wohnungen die Zahl der Wechsel und damit auch der Verwaltungsaufwand – wenn die Miete in Relation zur Qualität der Wohnung nicht überhöht ist – tendenziell kleiner. Die Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen stellen damit gleichsam den optimalen Kompromiss zwischen hoher Nachfrage und niedrigem Verwaltungsaufwand dar.

Grafik 3: Wohnungen nach Zimmerzahl und Eigentümertyp, 1990



© Bundesamt für Statistik *Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

– Die Gründe, weshalb einzelne Eigentümertypen überdurchschnittliche Anteile an Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen besitzen, sind nicht einheitlich. Bei den Stiftungen und Vereinen dürfte es sich dabei zu einem massgeblichen Teil um Wohnungen für behinderte und betagte Personen handeln. Die Kleinwohnungen der Bau- und Immobiliengesellschaften sind möglicherweise auf ihre Erneuerungs- und Verdichtungsprojekte (z.B. durch Aufteilung von Wohnungen) sowie auf eine generell maximale Flächenausnützung zurückzuführen.

Tabelle 11: Wohnungen nach Fläche und Eigentümertyp, 1990, in Prozent

Eigentümertyp	alle Wohnungen mit Flächenangabe	Fläche in m²				
		unter 40	40-79	80-119	120-159	160 und mehr
Im Ganzen	100,0	7,4	38,2	32,5	13,6	8,3
Privatperson(en)	100,0	6,5	32,6	32,8	17,1	11,0
Bau- oder Immobiliengesellschaft	100,0	11,9	52,0	28,6	5,3	2,2
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	100,0	3,4	64,8	29,3	2,0	0,5
Andere Wohnbaugenossenschaft	100,0	10,2	52,9	33,1	3,0	0,8
Versicherung	100,0	7,1	50,5	36,6	4,7	1,1
Immobilienfonds	100,0	10,8	59,4	26,4	2,7	0,7
Personalvorsorgestiftung	100,0	8,0	53,3	34,7	3,3	0,7
Andere Stiftung, Verein	100,0	21,1	45,5	24,4	5,9	3,1
Gemeinde, Kanton, Bund	100,0	10,4	41,4	32,7	9,9	5,6
Andere	100,0	9,6	42,0	34,4	9,6	4,4

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Tabelle 9.114-00

Ein weiteres Merkmal zur Beschreibung der Grösse einer Wohnung ist die Fläche. Die durchschnittliche Fläche einer Wohnung liegt in der Schweiz bei 91 m². Mit dem Vergleich der Eigentümertypen nach der Fläche ihrer Wohnungen lassen sich die Feststellungen bestätigen, wie sie vorhin zu den Zimmern gemacht worden sind:[1] Grosse Wohnungen bzw. Wohnungen mit 120 und mehr m² Fläche befinden sich vor allem im Eigentum von Privatpersonen (28,1% ihrer Wohnungen) *(Tabelle 11)*.[2] Bei den Wohnungen mit unter 40m² weisen die «andern Stiftungen und Vereine» bei weitem den höchsten Anteil auf (21,1%), und ausgesprochen in einem mittleren Grössenbereich – vorzugsweise im Spektrum zwischen 60 und 80 m² – liegen wiederum die Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften und institutionellen Anleger.

[1] Dieser Zusammenhang besteht jedoch nicht zwangsläufig; Wohnungen mit wenigen Zimmern können durchaus auch eine grosse Fläche aufweisen – am häufigsten finden wir diesen Fall bei Einfamilienhäusern-, und innerhalb eines gewissen Rahmens ist auch das Gegenteil möglich, wenn die Zimmer sehr klein sind.

[2] Die hier im Text genannten Anteile beziehen sich nicht auf die Gesamtheit aller erfassten Wohnungen, sondern nur auf jene 2'751'993 oder 87,1%, zu denen ihre Eigentümer die Fläche im Fragebogen angegeben haben. Der Anteil der Nennungen variiert zwischen den verschiedenen Eigentümertypen. Den höchsten Anteil von denjenigen, die die Wohnungsfläche nicht nennen konnten oder wollten, finden wir bei den Bau- und Immobiliengesellschaften (27,2%).

Mietpreise

Zu den Wohnungen, die von Mietern und Genossenschaftern bewohnt werden, wird anlässlich der Eidgenössischen Volkszählung die Höhe der monatlichen Netto-Miete erfasst.[1] Mehr als die Hälfte (54,5%) aller Mieter- und Genossenschafterwohnungen machen jene mit einer Miete zwischen Fr. 500.– und Fr. 999.– aus. *(Grafik 4)* Die zweitgrösste Gruppe bilden die Wohnungen mit einer Miete von unter Fr. 500.–; sie erreicht einen Anteil von 21%. In bezug auf die Eigentümertypen lassen sich folgende Unterschiede feststellen:

- Die höchsten Anteile an Wohnungen von unter Fr. 500.– finden wir bei der öffentlichen Hand sowie den (andern) Stiftungen und Vereinen. Bei der öffentlichen Hand steht dies u.a. im Zusammenhang mit ihren sozialen Verpflichtungen, indem z.B. Gemeinden preisgünstige Wohnungen an benachteiligte Haushalte vermieten. Die Stiftungen und Vereine haben einen relativ hohen Anteil an kleinen Wohnungen; zudem beteiligen sich manche von ihnen als Anbieter von Wohnraum für Betagte und Behinderte an gemeinnützigen Aufgaben der Wohnungsversorgung.

- Überdurchschnittlich hohe Anteile an Wohnungen mit einer Miete zwischen Fr. 500.– und Fr. 1000.– haben vor allem die Wohnbaugenossenschaften und institutionellen Anleger. Diese beiden Gruppen unterscheiden sich zwar hinsichtlich ihrer Mietpreise in Relation zur Wohnungsgrösse, aber sie zeigen insofern verschiedene Parallelen, als sie sich gleichsam an der «Durchschnittsnachfrage» orientieren: Ihre Wohnungen halten sich nicht nur bezüglich der Grösse, sondern auch bei den Mietpreisen vorzugsweise in einem mittleren Bereich des Angebotsspektrums.

- Bei den obersten Preisklassen (Wohnungen ab Fr. 1500.– bzw. ab Fr. 2000.–) weisen die Privaten den höchsten Anteil auf. Dabei handelt es sich u.a. um vermietete Einfamilienhäuser.

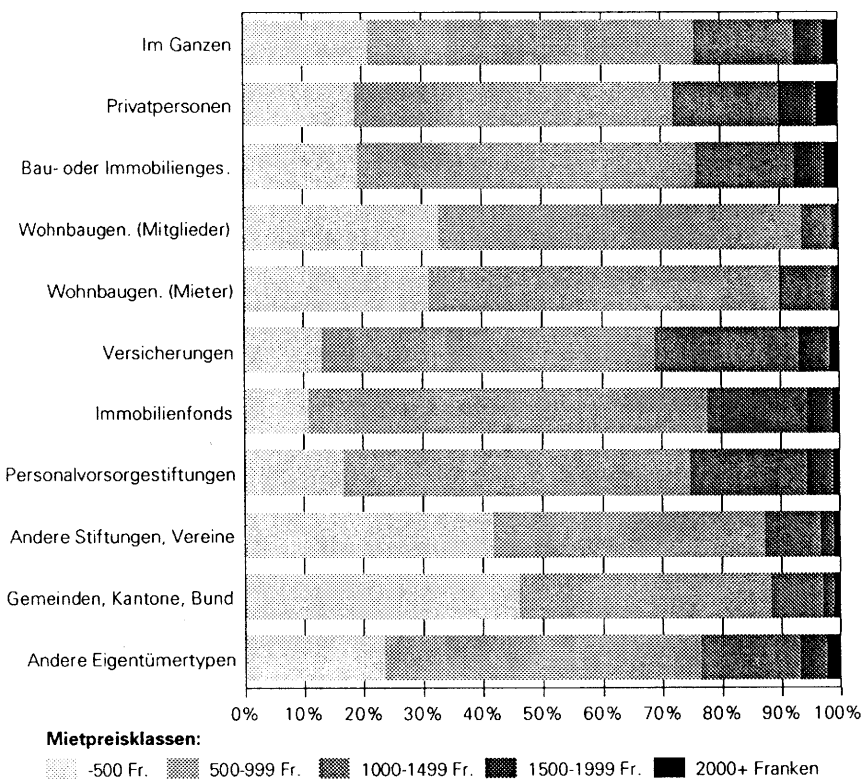
Bei den oben genannten Zahlen ist nicht zwischen kleinen oder grossen, alten oder neuen, zentralen oder abgelegenen Wohnungen unterschieden worden. Im Prinzip ist keine Wohnung gleich wie die andere, und entsprechend ist ein Vergleich der Mietzinsen zwischen den verschiedenen Eigentümertypen nur mit einigen Vorbehalten möglich. Die durchschnittlichen Mieten bei den verschiedenen

[1] Wie bei der Frage nach der Wohnungsfläche wurde die Frage nach der Miete nicht von allen Eigentümern (von Mieter- und Genossenschafterwohnungen) beantwortet. Der Anteil an Nennungen zum Mietpreis beträgt 90,5%. Den höchsten Anteil an Mieter- und Genossenschafterwohnungen, zu denen die Netto-Miete nicht genannt wurde, haben mit 13,1% die privaten Eigentümer.

Eigentümertypen und die Merkmale ihrer Wohnungsbestände hängen eng zusammen. Tendenziell liegen die Mietpreise bei jenen Eigentümertypen relativ hoch, deren Wohnungsbestände folgende Merkmale aufweisen:

- Hohe Anteile an grossen Wohnungen, insbesondere an Einfamilienhäusern (Privatpersonen).
- Hohe Anteile an Wohnungen, die zwischen 1986 und 1990 erstellt worden sind (Bau- und Immobiliengesellschaften).

Grafik 4: Mieter- und Genossenschafterwohnungen nach Mietpreisklassen und Eigentümertyp, 1990



© Bundesamt für Statistik
Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

- Tiefe Anteile an sehr einfach ausgestatteten älteren Gebäuden (z.B. Versicherungen und Immobilienfonds).
- Hohe Anteile an Wohnungen in grossen Städten und wirtschaftlich attraktiven Regionen (z.B. Immobilienfonds).

Tabelle 12: Durchschnittliche Mietpreise (in Franken) von Mieter- und Genossenschafterwohnungen nach Zimmerzahl und Eigentümertyp, 1990

Eigentümertyp	alle Wohnungen	Zimmerzahl					
		1	2	3	4	5	6+
Im Ganzen	820	492	641	761	945	1 249	1 626
Privatperson(en)	869	518	664	786	988	1 320	1 705
Bau- oder Immobiliengesellschaft	827	536	664	807	998	1 333	1 830
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	619	390	497	571	708	950	1 226
Andere Wohnbaugenossenschaft	647	367	498	626	771	960	1 268
Versicherung	884	486	663	834	1 048	1 330	1 784
Immobilienfonds	836	516	680	822	1 032	1 326	1 842
Personalvorsorgestiftung	825	481	646	789	979	1 234	1 671
Andere Stiftung, Verein	633	363	522	661	811	991	1 336
Gemeinde, Kanton, Bund	608	379	480	561	700	846	997
Andere	797	492	650	737	888	1 090	1 308

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Tabelle 9.122-00 und Spezialauswertung

Um zumindest in einer Hinsicht eine gewisse Einheit oder Vergleichbarkeit zu erreichen, werden in Tabelle 12 die Mietpreise nach der Grösse der Wohnungen unterschieden.[1] Von den höchsten Durchschnittsmieten finden wir bei den Versicherungen, den Bau- und Immobiliengesellschaften und den Immobilien-

[1] Ähnliches gilt auch, wenn die Mietpreise nicht wie in Tabelle 12 nach der Anzahl Zimmer, sondern nach Wohnungsflächenkategorien sowie nach Bau- und Renovationsperiode verglichen werden. Gemessen an der Wohnungsfläche weisen die Versicherungen und Immobilienfonds bei ihren Wohnungen die höchsten durchschnittlichen Mietpreise auf, gefolgt von den Bau- und Immobiliengesellschaften. Wenn wir die Mieten nach den Bau- und Renovationsperioden der Wohnungen vergleichen, so finden wir die meisten höchsten Durchschnittswerte ebenfalls bei den Versicherungen, gefolgt von den Privaten, den Immobilienfonds und den Bau- und Immobiliengesellschaften.

fonds, während die öffentliche Hand und die Wohnbaugenossenschaften vergleichsweise sehr preisgünstige Wohnungen vermieten. Bei der öffentlichen Hand steht dies u.a. in Zusammenhang mit ihrem relativ hohen Bestand an alten und einfach ausgestatteten Bauten, bei den Wohnbauenossenschaften mit gemeinnützigen Zielsetzungen.

Veränderung der Eigentümerstruktur seit 1970

Hinweis: *In diesem Kapitel muss, um die Daten von 1970, 1980 und 1990 vergleichen zu können, eine andere Einteilung der Eigentümertypen verwendet werden. Unter dem Typus «Wohnbaugenossenschaft» werden hier die Mitglieder- und die andern Wohnbaugenossenschaften zusammengefasst, beim Typus «Verein, Stiftung» sind die Personalvorsorgestiftungen miteinbezogen sowie bei «Übrige Eigentümer» die Versicherungen und Immobilienfonds.*[1]

Tabelle 13: Gebäude nach Eigentümertypen 1970, 1980 und 1990, Anteile und Zunahme in Prozent

Eigentümertyp	Anteile			Veränderung	
	1970	1980	1990	1970-80	1980-90
Im Ganzen	100,0	100,0	100,0	18,2	17,0
Privatperson(en)	85,3	85,8	86,5	18,9	18,0
Bau- oder Immobiliengesellschaft	1,6	2,3	2,2	66,6	13,4
Wohnbaugenossenschaft	2,2	2,0	1,9	4,4	12,5
Personalvorsorgestiftung	↘	1,3	1,6	↘	37,5
Andere Stiftung, Verein	1,6	1,3	1,0	93,9	-7,1
Gemeinde, Kanton, Bund	3,5	3,1	2,7	4,0	0,4
Übrige Eigentümer	5,8	4,2	4,1	-12,7	13,7

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen, Spezialauswertung und Tabelle 8.202-00

Der Gebäudebestand hat in den 70er Jahren insgesamt um 18,2% und in den 80er Jahren um 17% zugenommen *(Tabelle 13)*.[2] Im genau gleichen Masse, um

[1] Für die Gebäude- und Wohnungserhebungen von 1980 und 1990 wurde jeweils die Einteilung der Eigentümertypen modifiziert. 1980 wurden erstmals die Personalvorsorgestiftungen separat ausgewiesen, und 1990 wurden neu die Wohnbaugenossenschaften aufgeteilt sowie die Versicherungen und Immobilienfonds einzeln erfasst. Für die Analyse der Veränderungen in den Gebäude- und Wohnungsbeständen zwischen 1970 und 1990 musste jedoch auf die Einteilung der Eigentümertypen von 1970 zurückgegriffen werden.

[2] In absoluten Zahlen beträgt der Zuwachs von 1970 bis 1980 169'788 und von 1980 bis 1990 188'035 Gebäude.

17% ist auch die Zahl der Wohnungen zwischen 1980 und 1990 gestiegen. *(Tabelle 14)* Dabei zeigen sich markante Unterschiede zwischen den verschiedenen Eigentümertypen.

Tabelle 14: Wohnungen nach Eigentümertypen 1970, 1980 und 1990, Anteile und Zunahme in Prozent

Eigentümertyp	Anteile			Veränderung	
	1970	1980	1990	1970-80	1980-90
Im Ganzen	100,0	100,0	100,0	24,5	17,0
Privatperson(en)	69,2	67,8	68,8	22,0	18,6
Bau- oder Immobiliengesellschaft	7,8	9,1	7,4	45,8	- 5,0
Wohnbaugenossenschaft	5,0	4,7	4,5	16,0	13,4
Personalvorsorgestiftung	↘	5,1	5,9	↘	35,0
Stiftung, Verein	3,4	2,3	1,7	167,5	- 13,9
Gemeinde, Kanton, Bund	3,6	3,1	2,7	7,4	1,4
Übrige Eigentümer	11,0	7,9	9,0	- 10,2	34,0

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen, Spezialauswertung

Der Gebäudebestand der **privaten Eigentümer** hat in den 70er und 80er Jahren überdurchschnittlich zugenommen. Im Gegensatz zu den vorherigen Jahrzehnten hat sich zwischen 1980 und 1990 auch ihr Anteil am Wohnungsbestand wieder erhöht.[1] Die Befürchtungen, dass die Expansion der institutionellen Anleger zu einer Verdrängung der Privatpersonen aus dem Liegenschaftseigentum führe, lassen sich – zumindest was die gesamtschweizerische Zahl an Gebäuden und Wohnungen betrifft – für die 80er Jahre nicht mehr bestätigen.[2] Die privaten Personen haben nicht nur ihren Gebäude- und Wohnungsbestand, sondern durch überdurchschnittliche Zuwachsraten auch ihre Anteile vergrössern können. Noch deutlicher wird die Zunahme, wenn wir sie in absoluten Zahlen betrachten: Die Privaten haben beispielsweise zwischen 1970 und 1990 ihren Bestand um 321'255 Gebäude (40,3%) vergrössert. Die

[1] 1950 gehörten den privaten Eigentümern rund 79% aller bewohnten Wohnungen. Ihr Anteil sank in den folgenden Jahrzehnten, insbesondere in den 50er und 60er Jahren, und 1980 betrug er noch 65,7%. (Hübschle, J. *et al.*, 1984, S. 60-61) Nachdem sich dieser Trend bereits in den 70er Jahren abgeschwächt hat, weisen die Zahlen für 1990 nun auf eine andere Entwicklung hin.

[2] Auch differenziert nach Gebäudegrössenklassen lässt sich keine Verdrängung der privaten Eigentümer feststellen. Zwar entfallen über drei Viertel (76,5% oder 130'220 Gebäude) ihres Zuwachses während der 80er Jahre auf Gebäude mit nur einer Wohneinheit und insbesondere auf Einfamilienhäuser; aber auch bei den Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten lagen ihre Zuwachsraten über dem Durchschnitt. Siehe Tabelle 15.

stärkste Zunahme des privaten Gebäudebestandes finden wir – gemessen in absoluten Zahlen – in den bevölkerungsreichen Kantonen Bern (+40'180 Gebäude, +31,3%) und Zürich (+37'361 Gebäude, +38,7%), die stärkste relative Zunahme in den Kantonen Wallis (+63,3%, +25'867 Gebäude) und Zug (+57%, +3697 Gebäude).

Der Gebäudebestand der **Bau- und Immobiliengesellschaften** hat zwischen 1970 und 1990 um 89% zugenommen. Ihre Expansion konzentriert sich vor allem auf die 70er Jahre (+66,6%), während sie in den 80er Jahren ihren Bestand in unterdurchschnittlichem Masse (+13,4%) erweitert haben. Ihr Wohnungsbestand hat in den 80er Jahren gar abgenommen. Diese starken Schwankungen sind im Zusammenhang mit der Tätigkeit der Bau- und Immobilienbetriebe zu interpretieren: Im Zentrum ihrer Interessen steht, wie bereits gesagt wurde, weniger das Akkumulieren von grossen Liegenschaftsbeständen an sich, sondern die Investitionen in den Neubau und die Erneuerung sowie der Gewinn aus dem Verkauf von Liegenschaften. Ihr Bestand ist daher zum vornherein relativ starken Schwankungen ausgesetzt. Zu einem Teil mag es mit der Krise auf dem Bau- und Bodenmarkt, die Ende 1989 einsetzte, zusammenhängen, dass ihr Wohnungsbestand in den 80er Jahren abgenommen hat. Zum andern ist jedoch eine Verlagerungstendenz von den städtischen in die ländlichen Regionen und von den grossen zu den kleinen Gebäuden festzustellen. Denn wir finden ihre höchsten Zuwachsraten zwischen 1970 und 1990 (von über 400%) in den Kantonen Uri, Schwyz, Ob- und Nidwalden, Zug, Appenzell Ausser- und Innerrhoden, Aargau und Tessin. Und ihre Zahl an kleinen Gebäuden hat in den 80er Jahren sehr stark zugenommen, während sie bei den grossen Gebäuden (mit über 5 Wohneinheiten) unterdurchschnittliche bis negative Zunahmeraten verzeichnen *(Tabelle 15)*.

Die **Wohnbaugenossenschaften** haben ihren Gebäudebestand in den letzten beiden Jahrzehnten zwar weiterhin erweitert (um 17,4%), aber vor allem während der 70er Jahre in unterdurchschnittlichem Masse.[1] Wie bei den Bau- und Immobiliengesellschaften variieren ihre kantonalen Zuwachsraten beträchtlich und weisen tendenziell auf eine gewisse räumliche Dezentralisierung hin: Hohe Zuwachsraten (von über 60%) weisen sie für die Kantone Nidwalden, Freiburg, Appenzell Ausser- und Innerrhoden, Aargau, Tessin, Wallis, Neuenburg und Jura auf.

[1] Wenn wir diese Entwicklung im Zusammenhang mit ihrer weit überdurchschnittlichen Renovationstätigkeit betrachten, so lässt sie auch als Verlagerung ihrer Investitionen vom Neubau in die Erneuerung interpretieren, die bei vielen Mitglieder-Genossenschaften – teilweise wegen den lange aufgeschobenen Erneuerungsarbeiten – abrupter eingesetzt hat als bei andern Eigentümern. (Siehe Teil «Gebäudealter und Renovationen» S. 282 und Tabelle 6, S. 284)

Tabelle 15: Zunahme der Gebäudebestände nach Anzahl Wohneinheiten und Eigentümertyp 1980-1990, in Prozent

	Alle Gebäude	Gebäude mit ... Wohneinheiten				
		1	2-3	4-5	6-9	10+
Im Ganzen	17,0	18,8	8,1	20,6	26,4	16,4
Privatperson(en)	18,0	20,1	8,8	20,8	28,3	21,2
Bau- oder Immobilienges.	12,9	42,9	36,0	45,9	8,8	- 11,9
Wohnbaugenossenschaft	12,1	8,8	21,6	12,5	12,5	15,1
Personalvorsorgestiftung	37,6	16,9	20,6	48,8	47,2	32,9
Andere Stiftung, Verein	- 7,9	- 8,6	- 3,7	7,4	- 9,7	- 15,8
Gemeinde, Kanton, Bund	- 1,4	-2,5	- 3,8	7,8	6,1	4,9
Übrige Eigentümer	14,1	2,6	- 4,4	11,4	44,0	45,3

Anmerkung:
Die Differenzen der Gebäude-Zunahmeraten in den Tabelle 13 und 15 rühren daher, dass hier nur jene Gebäude gezählt wurden, die WEH aufweisen, d.h. ohne jene Gebäude, die ausschliesslich Kollektiv-Haushalte beherbergen. Dies fällt insbesondere bei der öffentlichen Hand ins Gewicht, zu der in dieser Tabelle ein negativer und in der Tabelle 13 ein positiver Saldowert steht.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Die Veränderungen im Gebäude- und Wohnungsbestand der **Vereine und Stiftungen** (inkl. Personalvorsorgestiftungen) wurden massgeblich durch die Pensionskassen geprägt. 1980 hatten die Personalvorsorgestiftungen einerseits und die andern Stiftungen und Vereine andererseits fast die gleiche Zahl an Gebäuden und entsprechend fast den gleichen Eigentumsanteil (je 1,3%). Während der 80er Jahren reduzierten die (anderen) Stiftungen und Vereine ihren Gebäudebestand um 7,1%. Im Gegensatz zu ihnen vergrösserten die Personalvorsorgestiftungen die Zahl ihrer Gebäude um 37,6%. Diese Entwicklung ist namentlich von der Einführung des Obligatoriums der zweiten Säule und dem starken Anstiegs der Kapitalanlagen der Einrichtungen der beruflichen Vorsorge geprägt.[1]

Die Gründe für die sehr hohe Zuwachsrate der Vereine und Stiftungen (einschliesslich der Pensionskassen) während der 70er Jahre lassen sich jedoch

[1] Im Jahre 1972 wurde in einer eidgenössischen Volksabstimmung der Artikel 34quater der Bundesverfassung angenommen, in dem die berufliche Vorsorge (2. Säule) zur obligatorischen Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge erhoben wurde, und am 1. Oktober 1985 trat dieses Obligatorium in Kraft. Als Einrichtungen der beruflichen Vorsorge fungieren vorzugsweise Stiftungen sowie Lebensversicherungseinrichtungen – die letzteren werden in diesem Kapitel dem Typ «Übrige Eigentümer», in den andern Kapiteln dem Typ «Versicherung» zugeordnet. Das Vorsorgekapital der zweiten Säule wird zu einem Teil in Immobilien, vorzugsweise in Wohnliegenschaften angelegt. Bei den Pensionskassen belief sich 1990 der Kapitalanteil in Immobilien auf 17%, bei den Lebensversicherungen auf 15%. (Farago, P. *et al.*, 1993, S. 15-16)

nicht eindeutig klären. Es muss angenommen werden, dass die enorme Zunahme der 70er Jahre höchstens zur Hälfte auf dem Bau oder Kauf von Wohngebäuden beruht. Der Vergleich mit dem Eigentümertyp «Übrige Eigentümer» lässt vermuten, dass mindestens ein Teil der Zunahme auf einer eigentumsmässigen Aufteilung oder Neudefinition des Betriebs- und Vorsorgekapitals innerhalb der einzelnen Betriebe beruht.[1]

Gemeinden, Kantone und Bund vergrösserten zwischen 1970 und 1990 zwar ihren Gebäudebestand um 4,4%, aber in deutlich unterdurchschnittlichem Masse, so dass ihr Anteil gemessen an allen Gebäuden von 3,5% auf 2,7% sank. Wenn die Gebäude, die ausschliesslich von Kollektivhaushalten genutzt werden, nicht mitgezählt werden, ist für die 80er Jahre gar eine leichte Abnahme der Gebäudezahl (–1,4%) festzustellen; die negativen Zuwachsraten beziehen sich auf kleinere Gebäude mit weniger als vier Wohneinheiten. Unterdurchschnittlich sind nicht nur ihre gesamtschweizerische Zuwachsrate, sondern auch alle kantonalen Zuwachsraten.

Die **übrigen Eigentümer** – einschliesslich der Versicherungen und Immobilienfonds, die vor 1990 noch nicht separat erfasst worden sind – verzeichneten in den 70er Jahren einen Rückgang ihres Gebäudesbestandes um 12,7%, in den 80er Jahren einen unterdurchschnittlichen Gewinn von 7,5%. Es wurde im Abschnitt zu den Vereinen und Stiftungen bereits darauf hingewiesen, dass es sich bei den Verlusten während der 70er kaum um Verkäufe oder Abbrüche handeln dürfte.[2] Bei den übrigen Eigentümern fällt vor allem auf, dass sie während der 80er Jahre insbesondere ihren Bestand an grossen Gebäuden (mit über fünf Wohneinheiten) vergrössert haben, während sie bei den kleinen Gebäuden (mit drei und weniger Wohneinheiten) stark unterdurchschnittliche bis negative Zuwachsraten aufweisen. So kommt es, dass sie einerseits beim Gebäudebestand ein unterdurchschnittliches, andererseits beim Wohnungsbestand ein markant überdurchschnittliches Wachstum (34%) hatten. Diese Entwicklung dürfte massgeblich durch die Versicherungen und Immobilienfonds beeinflusst sein, die zusammen mit den Vorsorgestiftungen um 1990 über die höchsten Anteile an grossen Bauten (ab sechs Wohneinheiten) verfügten.[3]

---

[1] Das heisst, dass bis 1980 die Liegenschaften, die zum Zwecke der Kapitalanlage für die Pensionskassen dienten, in manchen Fällen als Eigentum der Betriebe und daher innerhalb der «übrigen Eigentümer» erfasst und erst 1980 getrennt als Eigentum der Personalvorsorgestiftung genannt wurden.

[2] Es wäre möglich, dass durch die geänderte Definition jene Wohngebäude, die im Prinzip zum Vermögen der betrieblichen Vorsorge gehören, vor 1980 zu den Kapitalgesellschaften, bzw. zu den übrigen Eigentümern gezählt wurden – statt zu den Vereinen und Stiftungen – und ab 1980 zu den Personalvorsorgestiftungen.

[3] Siehe Tabelle 4, S. 282.

Charakteristische Unterschiede der Gebäude- und Wohnungsbestände je nach Eigentümer – eine Zwischenbilanz

Privatpersonen

Der bei weitem grösste Teil aller Gebäude (86,5%) und Wohnungen (68,8%) befindet sich im Eigentum privater Personen. Gegenüber den andern Eigentümertypen besitzen sie bevorzugt kleine Wohngebäude, insbesondere Einfamilienhäuser, die ausschliesslich zu Wohnzwecken dienen.[1] Die höchsten Anteile an Gebäuden weisen sie in ausgeprägt ländlichen Kantonen und kleinen Gemeinden auf, die vergleichweise tiefsten in stark städtischen Kantonen und grösseren Städten. Dennoch ist festzuhalten, dass sich das private Gebäudeeigentum keineswegs nur auf ländliche Einfamilienhäuser beschränkt, sondern – wenn auch in schwächerem Masse – grosse Gebäude mit zahlreichen Wohnungen sowie Gebäude in den Bevölkerungszentren umfasst. Es kann daher vermutet werden, dass es sich bei den privaten Eigentümern um eine sehr heterogene Gruppe handelt. Zu einem überwiegenden Teil sind es Personen, die ein Haus oder eine Wohnung besitzen, um selbst darin zu wohnen.[2] Zum andern aber umfassen rund ein Zehntel (10,1%) aller Gebäude in privatem Eigentum mehr als drei Wohneinheiten, und in diesen Fällen dürfte – mit Ausnahme des Stockwerkeigentums – das Motiv der Kapitalanlage oder der individuellen Altersvorsorge im Vordergrund stehen.[3]

Da Private überwiegend Gebäude mit nur einer Wohneinheit besitzen, ist ihr Anteil am Wohnungsbestand nicht im gleichen Masse dominant wie beim Gebäudebestand. Für die Privateigentümer ist charakterisch, dass sie bevorzugt grosse Wohnungen besitzen; 56,1% ihrer Wohnungen haben vier und mehr Zimmer. Die ganz grossen Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern oder mit einer Fläche von über 160 m² konzentrieren sich fast ausschliesslich auf die privaten Eigentümer.

---

[1] Beim Bestand der privaten Eigentümern handelte es sich 1990 zu 69,7% um Gebäude mit einer Wohneinheit, und von diesen waren 85,2% Einfamilienhäuser.

[2] Weitere Angaben zum privaten Gebäude- und Wohnungseigentum sowie zur Frage, in welchem Masse dieses selbst bewohnt wird, enthält Kapitel «Die vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen».

[3] Gemessen am gesamten privaten Gebäudebestand mögen diese 10,1% als bescheidener Anteil anmuten; sie machen aber mehr als die Hälfte (57,6%) *aller* Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten aus.

Für detaillierte Analysen über private Eigentümer in der Rolle als Anleger siehe: Gerheuser, Sartoris, 1989.

Bau- und Immobiliengesellschaften

Insgesamt verfügen die Bau- und Immobiliengesellschaften über einen geringen Anteil der Gebäude (2,2%) und Wohnungen (7,4%) in der Schweiz. Gleichsam als Sonderfall präsentiert sich hier der Kanton Genf mit seinen Régies immobilières, wo ihnen mit einem Wohnungsanteil von 35,6% eine dominante Rolle zukommt. Während der 70er und 80er Jahre haben sie zwar vor allem in ländlich geprägten Kantonen ihren Bestand erweitert, aber 1990 befand sich dennoch mehr als die Hälfte (54,3%) ihrer Gebäude in den Gemeinden mit über 10'000 Einwohnern.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand der Bau- und Immobiliengesellschaften zeigt in mancher Hinsicht relativ heterogene Züge, wenn auch nicht im gleichen Masse wie jener der privaten Eigentümer. Andererseits finden wir manche Ähnlichkeiten mit dem Bestand der institutionellen Anleger.

Die auffälligsten Merkmale ihres Bestandes sind u.a.:

- ihre Konzentration im Kanton Genf,
- der weit überdurchschnittliche Anteil an Gebäuden, die zwischen 1985 und 1990 erstellt worden sind,
- die vergleichsweise hohen Wohnungsmieten sowie vor allem
- die je nach Gebäude- oder Wohnungstypen teils hohen Zunahmeraten (z.B. bei den kleineren Gebäuden und in den ländlichen Kantonen), teils hohen Abnahmeraten (z.B. bei den kleineren Wohnungen), was auf eine hohe Fluktuation in ihrem Gebäudebestand hinweist.

Wohnbaugenossenschaften

Die Gebäude- und Wohnungsbestände der beiden Typen von Wohnbaugenossenschaften, die 1990 bei der Gebäude- und Wohnungserhebung unterschieden wurden, zeigen zu einzelnen Merkmalen gewisse Ähnlichkeiten, und in andern unterscheiden sie sich zumindest schwerpunktmässig. Von ihrem Umfang her sind die Wohnbaugenossenschaften, deren Gebäude mehrheitlich von ihren Mitgliedern bewohnt werden, bedeutsamer. Sie haben am gesamten Schweizer Gebäudebestand einen Anteil von 1,5% und am Wohnungsbestand einen Anteil von 3,4%. Den andern Wohnbaugenossenschaften (Mieter-Genossenschaften) gehören 0,4% aller Gebäude und 1,2% aller Wohnungen.

Bei den Gebäuden der Mitglieder-Genossenschaften fällt insgesamt eine hohe Einheitlichkeit auf. Im einzelnen lassen sie sich folgendermassen charakterisieren:

- Die Gebäude sind wie bei keinem andern Eigentümertyp auf die fünf grössten Städte der Schweiz (Zürich, Basel, Genf, Bern und Lausanne) konzentriert; fast die Hälfte (49,4%) der Gebäude liegen in diesen Orten mit über 100'000 Einwohnern.

- Fast alle Gebäude (96,4%) werden ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt, während die reinen Wohnbauten im Durchschnitt aller Eigentümer 79,4% ausmachen.

- Rund die Hälfte der Gebäude (52,4%) umfassen fünf und mehr Wohneinheiten, aber immerhin machen die Einfamilienhäuser auch 35,3% ihres Bestandes aus.

- Der Gebäudebestand stammt vor allem (zu 71,4%) aus den Bauperioden zwischen 1921 und 1960. In diesem Zusammenhang fällt auch der hohe Anteil an wertvermehrenden Renovationen auf: 45,1% der Gebäude sind in den 80er Jahren renoviert worden.

- In bezug auf die Grösse der Wohnungen zeigt sich, dass mittelgrosse Wohnungen stark bevorzugt werden; 45,3% ihrer Wohnungen haben drei Zimmer, 32,8% vier Zimmer bzw. bei 46,9% liegt die Fläche zwischen 60 und 79 m^2.

Die Mieter-Genossenschaften sind nicht im gleichen Masse auf die Städte mit über 100'000 Einwohnern, sondern stärker auf bestimmte Gegenden der Schweiz festgelegt, z.B. auf den Kanton Luzern, wo ihnen 1,6% aller Gebäude gehören. Bezüglich der Grösse, Nutzungsart und Bauperiode nimmt ihr Gebäudebestand gleichsam eine Mittelstellung zwischen jenem der oben beschriebenen Genossenschaften und der institutionellen Anleger ein:

- Die Einfamilienhäuser machen lediglich 16,5% ihres Bestandes aus, und das Schwergewicht liegt klar bei den Mehrfamilienhäusern.

- Ihre Gebäude sind überwiegend in den letzten drei Jahrzehnten errichtet worden; zu 50,6% stammen sie aus den Bauperioden seit 1960. Sie verfügen daher über einen relativ jungen Gebäudebestand.

- Auch bei diesem Typ von Genossenschaften haben die Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen die höchsten Anteile (34,2% und 32,3%) innerhalb des Bestandes; daneben haben bei ihnen im Vergleich zum Mittelwert aller Eigentümertypen jedoch auch die Ein- und Zweizimmerwohnungen überdurchschnittlich hohe Anteile (10,5% und 17,3%).

Eine zentrale Gemeinsamkeit der beiden Typen von Genossenschaften sind die Mietpreise ihrer Wohnungen. Ihre Bedeutung als Anbieter preisgrünstiger Wohnungen zeigt sich u.a. darin, dass bei ihnen (zusammen) die Wohnungen zu unter Fr. 1000.– pro Monat 92,8% ihres Bestandes ausmachen. Die (durchschnittlichen) Mieten der Wohnbaugenossenschaften liegen erheblich unter den Schweizer Mittelwerten (des gesamten Wohnungsbestandes bzw. aller Eigentümertypen), sowohl beim Vergleich bezogen auf die Zimmerzahl als auch auf die Wohnungsfläche. Als Anbieter preisgünstiger Wohnungen werden sie lediglich von der öffentlichen Hand übertroffen. Dabei ist jedoch mitzuberücksichtigen, dass manche Genossenschaften die Bedingung stellen, dass sich die Mieter am Genossenschaftskapital beteiligen.

Personalvorsorgestiftungen, Versicherungen und Immobilienfonds

Die Personalvorsorgestiftungen, Versicherungen und Immobilienfonds verfügen über 2,7% der Gebäude und 10,7% der Wohnungen in der Schweiz. Die höchsten Anteile haben sie in den Kantonen Basel-Stadt und Zürich.

Ihre Gebäude- und Wohnungsbestände sind sich in manchen Punkten relativ ähnlich:

- Die Gebäude und Wohnungen sind stark auf die Städte konzentiert, insbesondere jene der Immobilienfonds und Versicherungen. Von den Immobilienfonds befinden sich 79,8% der Wohnungen in Gemeinden mit 10'000 und mehr Einwohnern, von den Versicherungen 74,8%, während dieser Anteil bei den Vorsorgestiftungen mit 63,4% deutlich tiefer liegt.
- Sie bevorzugen Gebäude, die rein zu Wohnzwecken genutzt werden. Bei den Personalvorsorgestiftungen sind 85,4% ihrer Gebäude reine Wohngebäude, bei den Versicherungen 82,1% und bei den Immobilienfonds 78,5%.
- Sie besitzen vor allem grosse Gebäude. Bei keinem andern Eigentümertyp ist der Anteil an Gebäuden mit nur einer Wohneinheit so tief (unter 9%) und der Anteil an Gebäuden mit zehn und mehr Wohneinheiten so hoch (jeweils über 32% ihrer Gebäude). Bei den Immobilienfonds ist diese Ten-

denz zu grossen Gebäuden besonders ausgeprägt; 23,3% ihrer Gebäude umfassen fünfzehn und mehr Wohneinheiten.

- Ihre Gebäude konzentrieren sich wie bei keinem andern Eigentümertyp auf die Bauperioden seit den 50er Jahren. Während insgesamt 42,9% des schweizerischen Gebäudebestandes aus der Zeit vor 1947 stammt, liegt dieser Anteil bei den Institutionellen jeweils unter 15%. Die Altersstruktur ihrer Gebäudebestände ist in gewissem Masse auch kennzeichnend für ihre jeweiligen zeitlichen Expansionsphasen. Im Bestand der Immobilienfonds kommt den Gebäuden aus den Bauperioden zwischen 1947 und 1970 (63,7% ihrer Gebäude) das grösste Gewicht zu. Die Vorsorgestiftungen und Versicherungen dagegen verfügen auch über einen hohen Anteil an Bauten aus den 80er Jahren (20,5% und 21,8% ihrer Gebäude); das heisst, dass sie auch in den 80er Jahren ihren Gebäudebestand in kontinuierlichem Umfang erweitern konnten – wie kein anderer Eigentümertyp – und vorzugsweise neue Gebäude erworben haben.
- Hinsichtlich der Wohnungen ist festzustellen, dass sie deutlich – ähnlich wie die Wohnbaugenossenschaften – mittelgrosse Wohnungen bevorzugt haben. Den höchsten Anteil (mit über 36%) haben die 3-Zimmer-Wohnungen. In der Struktur der Wohnungen nach Grössenklasse sind sich die Vorsorgestiftungen und Versicherungen sehr ähnlich; sie bevorzugten die 3-Zimmer-Wohnungen, gefolgt von den 4-Zimmer-Wohnungen, während bei den Immobilienfonds ein leicht höherer Anteil auf kleinere Wohnungen entfällt.

Generell ist daher für alle drei Typen von institutionellen Anlegern eine relativ hohe Spezialisierung festzustellen, sowohl in bezug auf die räumliche Verteilung, als auch beim Alter, der Art und Grösse ihrer Gebäude und Wohnungen. Trotz gewissen Unterschieden überwiegen insgesamt ihre Ähnlichkeiten deutlich.

Andere Stiftungen und Vereine

Die Gebäude- und Wohnungsbestände der beiden Eigentümertypen «andere Stiftungen» und «Vereine» weisen so viele Ähnlichkeiten auf, dass es sich angeboten hat, sie in einem zu behandeln.

Ihnen gehören 1% aller Gebäude und 1,7% aller Wohnungen. Ihre höchsten Gebäudeanteile haben sie in den Kantonen Basel-Stadt und Genf, gefolgt von Obwalden und Neuenburg. Als weitere Merkmale sind zu nennen:

- Auch wenn ihre Anteile in den Städten höher sind als in den kleineren Ortschaften, so ist ihre Konzentration auf die Städte weit weniger ausgeprägt wie beispielsweise bei den Wohnbaugenossenschaften oder den institutionellen Anlegern.
- Zu mehr als der Hälfte (53,2%) – also in einem weit überdurchschnittlichen Masse – besteht ihr Gebäudebestand aus gemischt genutzten Bauten. Im Vergleich zu den andern Eigentümertypen, ausser den Privatpersonen, verfügen sie über einen relativ hohen Anteil an kleinen Gebäuden; 46,0% ihrer Bauten enthalten nur eine Wohneinheit.
- 50,6% ihrer Gebäude sind vor 1947 errichtet worden, das heisst, ihr Gebäudebestand ist relativ alt. Sie haben auch einen deutlich höheren Anteil an sehr einfach ausgestatteten Bauten als die institutionellen Anleger oder die Genossenschaften.
- Ferner fällt ihr überdurchschnittlicher Anteil an kleinen Wohnungen auf, insbesondere an 1-Zimmer-Wohnungen, die mehr als einen Fünftel (21,4%) ihres Bestandes ausmachen.
- Die durchschnittlichen Mietpreise ihrer Wohnungen sind, bezogen auf die Wohnungsgrösse, vergleichsweise sehr tief, fast so tief wie jene der Wohnbaugenossenschaften.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand der Stiftungen und Vereine zeigt insgesamt verschiedene Ähnlichkeiten zu jenem der öffentlichen Hand, z.B. in bezug auf das Alter und die Ausstattung der Gebäude. Auch kann vermutet werden, dass bei ihrem Bestand insgesamt gemeinnützige Motive stärker im Vordergrund stehen als rendite- oder gewinnorientierte Motive.

Gemeinden, Kantone, Bund

Gemeinden, Kantone und Bund haben zusammen einen Anteil von 2,7% sowohl am Gebäude- als auch am Wohnungsbestand der Schweiz. Auch sie haben ihre höchsten Anteile in den Kantonen Genf und Basel-Stadt sowie überdurchschnittliche Anteile in den Gemeinden mit über 10'000 Einwohnern. Aber gegenüber den meisten andern Eigentümertypen ist ihr Gebäudebestand weit gleichmässiger über die verschiedenen Kantone oder Gemeindegrössen verteilt.

Der Bestand der öffentlichen Hand weicht in einigen Merkmalen deutlich von jenem der andern Eigentümertypen ab:

- Von allen Eigentümertypen haben die Gemeinden, Kantone und der Bund den tiefsten Anteil an reinen Wohnbauten (43,8% ihres Bestandes).
- Sie verfügen über den höchsten Anteil an älterer und einfach ausgestatteter Bausubstanz; mehr als die Hälfte (51,2%) ihrer Bauten sind vor 1920 erstellt worden, und es werden beispielsweise noch 19,4% ihrer Gebäude mit Einzelöfen beheizt.
- Bezogen auf die Wohnungsgrössen sind die Durchschnittsmieten bei der öffentlichen Hand deutlich am günstigsten.[1]

Der Gebäude- und Wohnungsbestand der öffentlichen Hand zeigt also insgesamt eine sehr spezielle Ausprägung (z.B. in bezug auf das Gebäudealter oder die Mietpreisstruktur), zu der aber gleichzeitig bei manchen Merkmalen eine ausgesprochene Tendenz zur Ausgewogenheit gehört, wie beispielsweise bei der räumlichen Verteilung oder den Wohnungsgrössen.

Andere Eigentümer

An und für sich stellen diese eine heterogene Gruppe dar, zu der u.a. auch internationale Organisationen oder ausländische Staaten gezählt werden. Da es sich dabei aber zu rund 80% um Aktiengesellschaften handelt, ist insgesamt deren Gebäude- und Wohnungsbestand für diese Gruppe kennzeichnend. Den «andern» Eigentümern gehören 3% aller Gebäude und 4,2% aller Wohnungen. Ihre Gebäude sind – ähnlich wie bei der öffentlichen Hand und im Gegensatz

[1] Hinweis: Bei 10,8% ihrer bew. Wohnungen handelt es sich um sog. Dienstwohnungen, die i.d.R. zu besonders günstigen Preisen vermietet werden. Diese Wohnungen werden bei allen Angaben zu den Wohnungsmieten, die in diesem Bericht gemacht werden, nicht mitberücksichtigt, sondern nur die Wohnungen, die von Mietern und Genossenschaftern bewohnt werden.

zu den übrigen juristischen Personen – weit weniger auf die Städte konzentriert. 68,2% ihrer Gebäude befinden sich in Gemeinden mit weniger als 10'000 Einwohnern. Andererseits fällt auf, dass sie ihre höchsten Anteile in der Ostschweiz haben, in den Kantonen Thurgau, St. Gallen und Appenzell A.Rh.

Zu einem leicht überwiegenden Teil (52,3%) handelt es sich bei ihren Bauten um solche, die nicht ausschliesslich dem Wohnen dienen, ähnlich wie bei den Stiftungen und Vereinen oder der öffentlichen Hand. Ihr Gebäudebesitz dürfte daher auch weniger auf dem Motiv beruhen, aus der Vermietung von Wohnungen eine Rendite oder einen Gewinn zu erzielen, sondern primär in Bezug zu ihrer eigentlichen Tätigkeit stehen, z.B. der Produktion von Gütern oder dem Anbieten von Dienstleistungen. Dazu passt auch, dass ihre Gebäude mehrheitlich (62,8%) nur ein bis zwei Wohneinheiten umfassen. Die Altersstruktur ihres Gebäudebestandes präsentiert sich als ziemlich ausgeglichen und nahe den Durchschnittswerten.

Situation in der Schweiz und Vergleich mit dem Ausland

In den vorigen Kapiteln wurden die Gebäude und Wohnungen unter dem Gesichtspunkt analysiert, wer der Eigentümer ist und wie sich dessen Gebäude- und Wohnungsbestände unterscheiden. In den folgenden Kapiteln werden nun die Wohnungen in bezug auf die Bewohnertypen charakterisiert. Dabei gilt das Interesse zuerst einmal den Wohnungen vom Typ Hauseigentümer, Miteigentümer des Hauses sowie Stockwerkeigentümer, d.h. den Wohnungen, die von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden. Dies sind vor allem die Einfamilienhäuser und die Wohnungen im Stockwerkeigentum.

Die Schweizer Wohneigentumsquote gibt immer wieder zu Diskussion Anlass.[1] Es ist eine auffällige Tatsache, dass in der Schweiz im Vergleich zu andern europäischen Ländern ein weit geringerer Teil der Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden, wie Grafik 5 anhand einiger Beispiele zeigt.[2]

Im Jahre 1990 wurden im schweizerischen Durchschnitt 31,3% aller dauernd bewohnten Wohnungen von ihren Eigentümern selbst genutzt. 1950 hatte dieser Anteil noch bei ungefähr 37% gelegen, 1960 waren es nur noch 33,7%, und 1970 war mit 28,5% der bisherige Tiefpunkt erreicht (Schulz, Muggli, Hübschle, 1993, S. 22-23). Seither ist die Wohneigentumsquote wieder im Steigen begriffen. Im Zusammenhang mit der sinkenden Wohneigentumsquote waren verschiedene Massnahmen ergriffen worden. Seit 1965 besteht in der Schweiz wieder die Möglichkeit, Wohnungen im Stockwerkeigentum zu erwerben.[3] Ende 1974 traten mit dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz eine Reihe von Massnahmen in Kraft, die u.a. bezweckten, die Bildung von Wohneigentum zu fördern. Zusätzlich hat inzwischen die

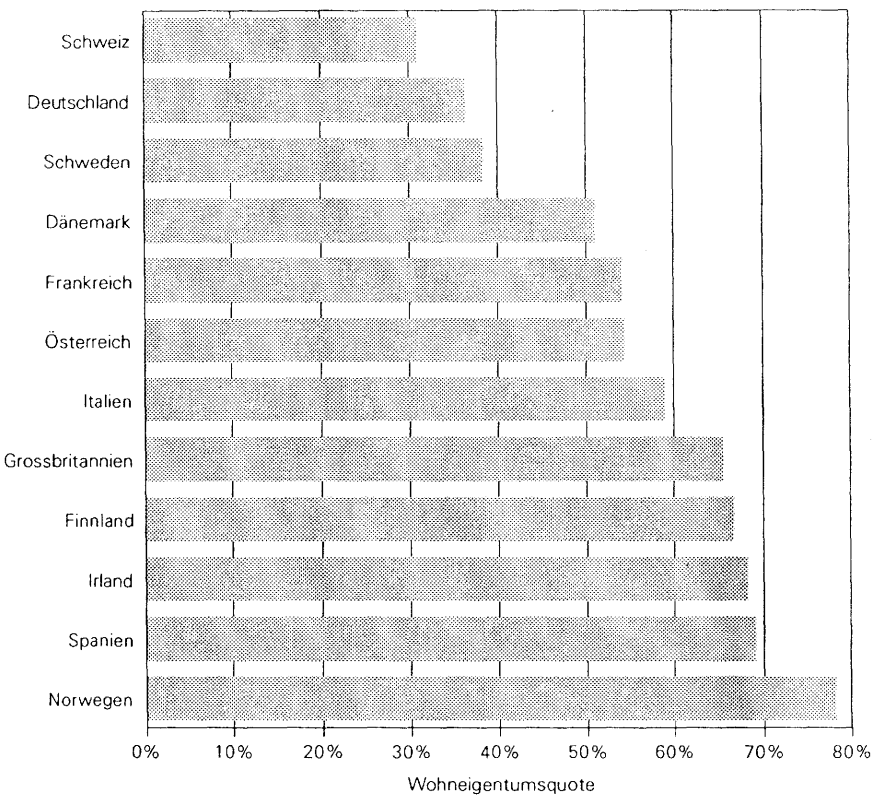
[1] Wohneigentumsquote: Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen am Bestand der dauernd bewohnten Wohnungen inkl. Stockwerk- und Miteigentum.

[2] Schweizer, Wüest, Hofer, 1993, United Nations 1992/1993. Die Werte zu den einzelnen Ländern stammen aus unterschiedlichen Jahren (zwischen 1986 und 1991).

[3] Vor dem Inkrafttreten des ZGB am 1. Februar 1932 war es in vielen Kantonen möglich gewesen, Stockwerkeigentum zu begründen. Einzelne Kantone allerdings hatten die Neubegründung auch schon in ihren früheren Gesetzen verboten. Denn es hatte den Ruf, eine Quelle unablässiger Streitigkeiten zu sein.

Mehrzahl der Kantone ergänzende oder selbständige Instrumente zur Wohneigentumsförderung geschaffen.[1]

Grafik 5: Wohneigentumsquote in europäischen Ländern



© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: United Nations 92/93, Monitoring 93*

Bei den von ihren Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen können drei Gruppen unterschieden werden: Den Hauseigentümern gehört das ganze Gebäude, während die Mit- und Stockwerkeigentümer nur über einen bestimmten

[1] Zu den Ursachen für die niedrige Wohneigentumsquote in der Schweiz und zu den Massnahmen, die in diesem Zusammenhang ergriffen worden sind, siehe: Schulz, H.-R. *et al.*, 1993.

Teil des Hauses verfügen. Der Unterschied zwischen Mit- und Stockwerkeigentum bezieht sich auf die rechtliche Regelung zur Aufteilung des Eigentums an der Liegenschaft.[1] Diese drei Gruppen von Wohnungen (bzw. Bewohnertypen) haben sich in den letzten beiden Jahrzehnten unterschiedlich entwickelt. *(Tabelle 16)* Es ist bereits darauf hingewiesen worden, dass der Anteil der von ihren Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen seit 1970 wieder zugenommen hat. Diese Entwicklung ist massgeblich dem selbst genutzten Stockwerkeigentum zu verdanken, das sich von 1970 bis 1990 fast verzehnfacht hat. Diejenigen Wohnungen, die vom Hauseigentümer bewohnt werden, haben in dieser Zeit zwar zugenommen, jedoch in schwächerem Masse als der gesamte Wohnungsbestand; infolgedessen ist ihr Anteil gesunken.

Tabelle 16: Vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnungen sowie deren Anteile 1970, 1980 und 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

	absolut			in %		
	1970	1980	1990	1970	1980	1990
Hauseigentümer	514 023	578 733	673 322	*25,5*	*24,2*	*24,0*
Miteigentümer	47 621	82 889	82 114	*2,4*	*3,5*	*2,9*
Stockwerkeigentümer	12 358	58 515	122 456	*0,6*	*2,4*	*4,4*
Eigentümer total	574 002	720 137	877 892	*28,5*	*30,1*	*31,3*
Alle bewohnten Wohnungen	2 012 410	2 391 691	2 800 953	*100,0*	*100,0*	*100,0*

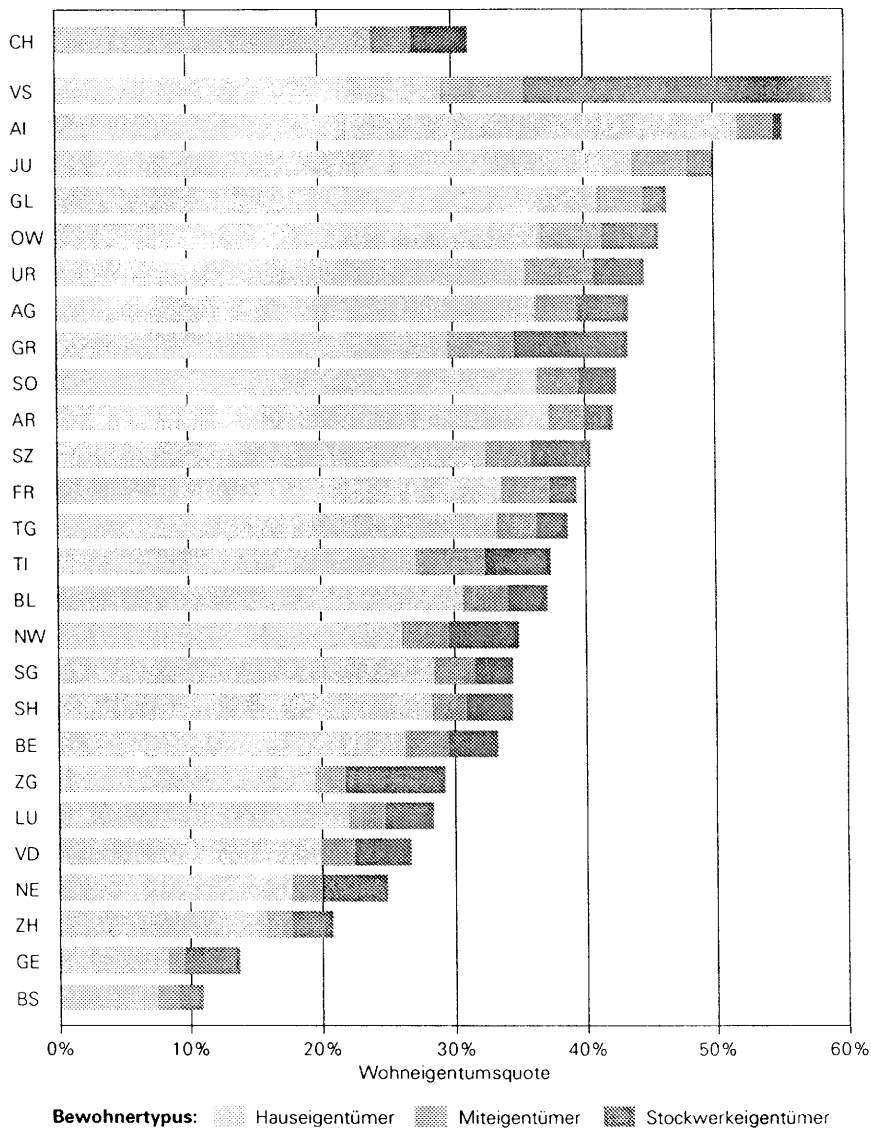
Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen, Tabelle 9.204-00

Dass es im Durchschnitt 31,3% der Wohnungen sind, die von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden, darf nicht darüber hinweg täuschen, dass es u.a. beträchtliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Kantonen gibt *(Grafik 6)*.

[1] Siehe Kapitel «Das Stockwerkeigentum: ein Kompromiss zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus» S. 317.

NB: Ist hier die Rede von Miteigentümern, so handelt es sich um Miteigentümer des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, und nicht um Miteigentümer der Wohnung selbst.

Grafik 6: Wohneigentumsquote nach Kantonen und Bewohnertypus, 1990



© *Bundesamt für Statistik*

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die grossen Unterschiede zwischen den einzelnen Kantonen lassen sich durch verschiedene Faktoren erklären. Für die hohe Wohneigentumsquote im Kanton Wallis ist beispielsweise die dortige traditionelle Verbreitung des Stockwerkeigentums verantwortlich. Oder es ist festzustellen, dass die Wohneigentumsquote in Kantonen mit einem hohen Bodenpreisniveau – insbesondere in Basel-Stadt, Genf und Zürich – signifikant tiefer ist. (Schulz *et al.*, 1993, S. 24-25). Dies hängt damit zusammen, dass der überwiegende Teil der Wohnungen, die von ihrem Eigentümer selbst bewohnt werden, nach wie vor Einfamilienhäuser sind (56,7%), und dass Einfamilienhäuser in den meisten Fällen massgeblich mehr Boden pro Wohnung beanspruchen als Mehrfamilienhäuser (Hübschle, Hager, 1988, *Grafik 4*).

Das Einfamilienhaus: nach wie vor die verbreitetste Form von Wohneigentum

In diesem und im nächsten Kapitel werden die beiden verbreitetsten Formen von Wohneigentum – Einfamilienhaus und Stockwerkeigentums-Wohnung – detaillierter betrachtet.

In der öffentlichen Meinung wird «Wohneigentum» nach wie vor oftmals mit «Einfamilienhaus» gleichgesetzt. Auch kommt beim Wunsch nach einem Eigenheim wohl bei manchen Leuten zuerst einmal das Bild eines freistehenden Einfamilienhauses auf. Es ist jedoch nur eine Minderheit der Haushalte, die in einem Einfamilienhaus wohnt. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand machen die Einfamilienhäuser 22% aus, bzw. 21,3%, wenn wir die leerstehenden und Zweitwohnungen ausser Acht lassen.[1]

Die Daten zum Wohnungsbestand von 1990 haben gezeigt, dass die Wohneigentumsquote bei den Einfamilienhäusern bei weitem am höchsten liegt; im Mittel aller dauernd bewohnten Wohnungen liegt sie bei 31,3%, in den Einfamilienhäusern dagegen bei 83,5% *(Tabelle 17)*. Sowohl die höchsten Wohneigentumsquoten bei den Einfamilienhäusern als auch die höchsten Anteile der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand finden wir in den Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohnern.

[1] Von den insgesamt 695'624 Einfamilienhäusern waren 1990 insgesamt 85,6% dauernd bewohnt, und die übrigen 14,4% wurden als Zweitwohnungen genutzt oder standen leer.

Während in den 50er und 60er Jahren vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erstellt worden waren, wurden in den 70er und 80er Jahren wieder vermehrt Einfamilienhäuser gebaut, wie u.a. aus deren überproportionalen Zuwachsraten ersichtlich ist (Bundesamt für Statistik: Statistiches Jahrbuch der Schweiz. Diverse Jahrgänge). *(Tabelle 18)* Die Zahl der bewohnten Einfamilienhäuser hat zwischen 1970 und 1980 um 39,9%, zwischen 1980 und 1990 um 35,2% zugenommen. Diese Zuwachsraten sind mehr als doppelt so hoch wie jene der bewohnten Wohnungen im Ganzen.

Tabelle 17: Wohneigentumsquote in Einfamilienhäusern nach Gemeindegrössenklassen, 1990, in Prozent

	Wohneigentumsquote in Einfamilienhäusern	Anteil der bewohnten Einfamilienhäuser an den bewohnten Wohnungen
Alle Gemeinden	83,5	21,3
100 000+ Einwohner	58,7	4,5
20 000 - 99 999 Einwohner	80,2	10,1
5 000 - 19 999 Einwohner	83,7	19,3
1 000 - 4 999 Einwohner	85,6	32,6
1 - 999 Einwohner	84,3	40,8

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Spezialauswertung

Tabelle 18: Bestand und Zuwachsrate der bewohnten Einfamilienhäuser 1970-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

	absolut			in %	
	1970	1980	1990	1970-1980	1980-1990
Bewohnte EFH total	314 730	440 453	595 443	*+39,9*	*+35,2*
- Vom Eigentümer selbst bewohnte EFH	249 372	368 751	497 288	*+47,9*	*+34,9*
- Übrige bewohnte EFH	65 358	71 702	98 155	*+ 9,7*	*+36,9*
Bewohnte Wohnungen total	2 012 410	2 391 691	2 800 953	*+18,8*	*+17,1*

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen, Spezialauswertung

Die vergleichweise grosse Wohnfläche und hohe Zimmerzahl sind nach den Ergebnissen der Eidgenössischen Volkszählung das wohl charakteristischste bauliche Merkmal von Einfamilienhäusern. Über die Hälfte (53,6%) der Ein-

familienhäuser haben eine Wohnfläche von 120m² und mehr, und bei fast einem Viertel (23,4%) beträgt sie 160m² und mehr, während in Mehrfamilienhäusern nur 7,4% der Wohnungen 120m² und mehr oder 1,6% 160m² und mehr umfassen.[1] 30,7% aller Einfamilienhäuser weisen sechs und mehr Zimmer auf, und im Durchschnitt aller Wohnungen (einschliesslich der Einfamilienhäuser) liegt dieser Anteil bei 10,3%.

Das Stockwerkeigentum: ein Kompromiss zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus

Am 1. Januar 1965 wurden die neuen Bestimmungen im Zivilgesetzbuch in Kraft gesetzt, mit denen in der Schweiz wieder die Möglichkeit besteht, Wohnungen im Stockwerkeigentum zu erwerben.[2] Das Stockwerkeigentum war in erster Linie als Massnahme gedacht, angesichts der hohen Boden- und Baupreise und der raumplanerischen Forderung nach einem haushälterischen Umgang mit Bauland den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern, im Sinne einer Alternative zum Einfamilienhaus.[3] Diese Massnahme hat sich als sehr erfolgreich erwiesen.[4] Dass die Schweizer Wohneigentumsquote seit 1970 wieder zugenommen hat, ist wesentlich eine Folge des Stockwerkeigentums.[5]

1990 gab es insgesamt 311'166 Wohnungen im Stockwerkeigentum. Davon waren 211'855 (68,1%) bewohnt bzw. als Erstwohnung genutzt. Im Hinblick auf die relativ kurze Dauer seit der Wiedereinführung des Stockwerkeigentums ist diese Zahl beachtlich hoch. Mit Abstand den höchsten Anteil an (bewohnten) Stockwerkeigentums-Wohnungen gibt es mit 40,9% im Kanton Wallis, was mit deren dortigen Tradition zusammenhängt.

---

[1] Tabelle 20, S. 319.

[2] Ausser im Kanton Wallis, wo die Möglichkeit des Erwerbs von Stockwerkeigentum schon vor 1965 bestanden hat. Das Stockwerkeigentum stellt nach der Umschreibung des Gesetzes eine besondere Form des Miteigentums dar, bei dem das Sonderrecht besteht, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich allein zu benutzen und in bestimmtem Ausmass zu verändern. Ein gewöhnlicher Miteigentumsanteil stellt dagegen nur einen ideellen, nicht fest umrissenen Teil an einem Gebäude dar (Friedrich, 1972, S. 39).

[3] Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung vom 7. Dezember 1962. Mit Stockwerkeigentum können auch übereinander angeordnete Wohnungen eigentumsmässig aufgeteilt werden. Daher bietet es sich bei der Erstellung verdichteter Wohnsiedlungen oder zum Erwerb von Wohneigentum innerhalb von Mehrfamilienhäusern an.

[4] Andererseits ist es durch bestimmte Verkaufspraktiken in Misskredit geraten, bei denen Mieter seitens ihrer Vermieter vor die Alternative gestellt worden sind, entweder ihre Wohnung im Stockwerkeigentum – oft zu überhöhten Preisen – zu erwerben oder die baldige Kündigung zu riskieren.

[5] Tabelle 17, S. 316.

Die Wohnungen im Stockwerkeigentum zeigen verschiedene charakteristische Unterschiede sowohl zu den Einfamilienhäusern als auch zu den übrigen Wohnungen, z.B. hinsichtlich ihres Alters und ihrer Grösse:

- Die Stockwerkeigentums-Wohnungen sind in ihrem Durchschnitt deutlich jünger als die übrigen Wohnungen und auch als die Einfamilienhäuser. Vom Zeitpunkt der Wiedereinführung dieser Eigentumsform her ist es naheliegend, dass es sich bei einem überwiegenden Teil des Stockwerkeigentums um Wohnungen handelt, die seit den 60er Jahren erstellt worden sind. Bei den Stockwerkeigentums-Wohnungen beträgt dieser Anteil 78,1%, während er für die Gesamtheit der bewohnten Wohnungen bei 50,9% liegt.
- Wohnungen im Stockwerkeigentum werden häufig als preisgünstigere oder auch als städtische Alternative zum Erwerb eines Einfamilienhauses angepriesen. Entsprechend ist zu vermuten, dass die Stockwerkeigentums-Wohnungen auch hinsichtlich ihres Komforts oder ihrer Grösse gleichsam einen Kompromiss zwischen Einfamilienhaus und Mietwohnung darstellen. *(Tabelle 19)* In bezug auf die Grösse lässt sich z.B. feststellen, dass einerseits der Anteil an grossen Wohnungen (mit einer Fläche von über 120 oder über 160m²) bei den Stockwerkeigentums-Wohnungen massgeblich kleiner als bei den Einfamilienhäusern und andererseits grösser als bei den übrigen Wohnungen ist.

Tabelle 19: Vergleich zwischen Stockwerkeigentums-Wohnungen, Einfamilienhäusern und andern Wohnungen nach ihrer Fläche, 1990, in Prozent

Wohnfläche	Stockwerk-eigentums-Wohnungen	Einfamilien-häuser	Übrige Wohnungen	Alle Wohnungen
Alle Wohnungen mit Angabe der Wohnfläche	100,0	100,0	100,0	100,0 *
unter 40 m²	8,5	1,6	9,2	7,4
40 - 79 m²	34,5	14,1	47,1	38,2
80 - 119 m²	39,0	30,8	32,1	32,5
120 - 159 m²	13,5	30,2	7,9	13,6
160 und mehr m²	4,5	23,3	3,7	8,3

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Spezialauswertung

Fast zwei Drittel (64%) der Wohnungen im Stockwerkeigentum werden durch ihre Eigentümer selbst bewohnt *(Tabelle 20)*. Dieser Anteil ist zwar tiefer als die Wohneigentumsquote der Einfamilienhäuser (83,5%), aber entschieden höher als jene der übrigen bewohnten Wohnungen (12,3%) oder der Gesamtheit aller bewohnten Wohnungen (31,3%). Damit nehmen die Stockwerkeigentums-Wohnungen gleichsam eine Mittelposition zwischen den Einfamilienhäusern und den übrigen Wohnungen ein. Diese Mittelposition des Stockwerkeigentums hat man schon im Zusammenhang mit andern Merkmalen festgestellt, u.a. mit dem der Wohnungsgrösse.

Tabelle 20: Bewohntes Stockwerkeigentum im Vergleich zu den Einfamilienhäusern und übrigen Wohnungen, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

	Alle Gemeinden	Städtische Gemeinden	Ländliche Gemeinden
Bewohnte Stockwerkeigentums-Wohnungen	211 855	150 694	61 161
Anteil an den bewohnten Wohnungen	*7,6*	*7,4*	*7,9*
Wohneigentumsquote	*64,0*	*63,9*	*64,3*
Bewohnte Einfamilienhäuser	595 443	344 977	250 466
Anteil an den bewohnten Wohnungen	*21,3*	*17,0*	*32,3*
Wohneigentumsquote	*83,5*	*82,7*	*84,7*
Übrige bewohnte Wohnungen	1 993 655	1 529 952	463 703
Anteil an den bewohnten Wohnungen	*71,2*	*75,5*	*59,8*
Wohneigentumsquote	*12,3*	*7,1*	*29,5*
Bewohnte Wohnungen total	2 800 953	2 025 623	775 330
Wohneigentumsquote	*31,3*	*24,2*	*50,1*

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Spezialauswertung

Unterschiede zwischen diesen beiden Bewohnertypen

Mit dem Begriff «Bewohnertyp» wird das rechtliche Nutzungsverhältnis unterschieden, in welchem die Wohnung von einem Haushalt bewohnt wird.[1] Deshalb werden zu den Haus-, Mit- oder Stockwerkeigentümern auch nur jene Wohnungen betrachtet, die von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden, und nicht die von diesen Eigentümern vermieteten Wohnungen. Bei der Gebäude- und Wohnungserhebung 1990 wurden insgesamt acht Bewohnertypen unterschieden *(Tabelle 21)*.

Tabelle 21: Bewohnte Wohnungen und Bewohner nach Bewohnertyp, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Bewohnertyp	Bewohnte Wohnungen		Bewohner	
	absolut	in %	absolut	in %
Im Ganzen	2 800 953	*100,0*	6 610 634	*100,0*
Hauseigentümer	673 322	*24,0*	1 955 683	*29,6*
Miteigentümer	82 114	*2,9*	197 076	*3,0*
Stockwerkeigentümer	122 456	*4,4*	296 591	*4,5*
Mieter	1 758 928	*62,8*	3 777 146	*57,1*
Genossenschafter	102 776	*3,7*	235 200	*3,6*
Pächter	7 344	*0,3*	27 591	*0,4*
Inhaber einer Dienstwohnung	25 692	*0,9*	73 450	*1,1*
Inhaber einer Freiwohnung	28 321	*1,0*	47 897	*0,7*

Anmerkung:
Bei diesen 6'610'634 Bewohnern sind Personen in Kollektivhaushalten und Notunterkünften nicht miteingeschlossen.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Tabellen 9.016-01/02

Die grösste Gruppe unter den Bewohnertypen stellen die **Mieter** dar. 62,8% aller (bewohnten) Wohnungen werden von Haushalten in einem Mietverhältnis bewohnt, und 57,1% aller Bewohner sind Mieter. So bildet der vielzitierte Satz, wonach die Schweizer «ein Volk von Mietern» seien, nach wie vor die Realität, auch wenn der Anteil der Mieter-Wohnungen in den letzten beiden

[1] Der Begriff «Bewohnertyp» wurde in der Eidgenössischen Volkszählung von 1990 neu eingeführt. In den früheren Volkszählungen wurden die verschiedenen Kategorien von Wohnungsinhabern unter dem Begriff «Besitzverhältnis» aufgeführt.

Jahrzehnten etwas kleiner geworden ist *(Tabelle 22)*. Der hohe Anteil der Mieter wird auf gegensätzliche Weise beurteilt. Er kann einerseits zur Kritik an den Bedingungen zum Erwerb von Wohneigentum und andererseits gleichermassen als Hinweis auf einen zufriedenstellenden Bestand an Mietwohnungen gewertet werden.[1] Als **Genossenschafter** werden die Mitglieder einer Wohnbaugenossenschaft bezeichnet, die zugleich eine Wohnung dieser Genossenschaft innehaben. Im Prinzip sind diese zwar vom Mietrecht her den Mietern gleichgestellt, aber es kann ihnen ein weitergehender Kündigungsschutz und eine grössere Einflussnahme auf die Nutzung und Gestaltung des Gebäudes eingeräumt werden. Ferner gehört dazu die finanzielle Beteiligung am Vermögen der Genossenschaft. Die rechtlichen Bestimmungen für Genossenschaften sind so allgemein formuliert, dass sie einen beträchtlichen Spielraum an Möglichkeiten offenlassen, der gleichsam zwischen Miet- und Eigentumsverhältnis liegt.

Die Wohnungen, die durch ihre **Haus-, Mit- und Stockwerkeigentümer** bewohnt werden, machen zusammen 31,3% aller dauernd bewohnten Wohnungen aus. Auf Personen bzw. Bewohner bezogen liegt dieser Anteil wegen ihrer überdurchschnittlichen Haushaltsgrösse etwas höher, nämlich bei 37,1%. Im Vergleich zur Zeit vor den 60er Jahren oder zu andern Ländern sind diese Anteile tief, was immer wieder Anlass zu heftiger Kritik gibt.[2] Der Schweizerische Hauseigentümerverband beispielsweise weist in diesem Zusammenhang auf «die im internationalen Vergleich beschämend tiefe Eigentumsquote» hin.[3] Die tiefe Eigentumsquote wird hier mit den hohen Boden- und Baupreisen in Zusammenhang gebracht, aber vor allem auch als Folge der ungünstigen Rahmenbedingungen für Haus- und Wohnungseigentümer, der unverhältnismässigen rechtlichen Vorteile für Mieter und steuerlichen Nachteile für die Eigentümer sowie als Versagen der Wohneigentumsförderung kritisiert. Wie die Würdigung des hohen Mietwohnungs-Anteils lässt sich auch die Kritik an der tiefen Eigentumsquote mit Umfrageergebnissen begründen.[4] *(Tabelle 22)* Um wieder in die andere Realität, in die statistische Realität zurückzukehren, ist aber auch nochmals darauf hinzuweisen, dass der Eigentümer-Anteil in den letzten zwei Jahrzehnten wieder einen Zuwachs verzeichnet hat.

---

[1] Beispiele von Erhebungen, die Hinweise auf die Wohnzufriedenheit von Mietern geben: NZZ Immo-Barometer 1/88; Schulz, H.-R. *et al.*, 1993, Kap. 5.1.1; vgl. auch Engeler, U.P.: «Schweizer haben null Bock auf den eigenen Stock», Zürich, CASH, Nr. 31, 6.8.1993, S. 20.

[2] Siehe Grafik 5, S. 300.

[3] «Eigentums- nicht Mietförderung», Basel, Doppelstab, Nr. 31, 6.8.1993.

[4] So wird im Organ des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes unter der Überschrift «Das Eigenheim – Lebensraum der jungen Generation» die Auswertung der pädagogischen Rekrutenprüfung 1989 zitiert. Im Original: Marville, 1991, S. 64-68.

Tabelle 22: Eigentümer- und Mieterwohnungen 1970, 1980, 1990 und Zuwachsraten, in Prozent

Bewohnertyp	Bewohnte Wohnungen nach Bewohnertyp			Zuwachsraten	
	1970	1980	1990	1970-80	1980-90
Im Ganzen	100,0	100,0	100,0	18,8	17,1
Hauseigentümer	25,5	24,2	24,0	12,6	16,3
Miteigentümer	2,4	3,5	2,9	74,1	- 0,9
Stockwerkeigentümer	0,6	2,4	4,4	373,5	109,3
Mieter	67,5	66,9	66,5	17,8	16,3

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen, Tabelle 9.204-00

Da die Eigentümer das zentrale Thema dieser Analyse darstellen, werden im folgenden die Pächter sowie die Inhaber von Dienst- und Freiwohnungen mit ihren vergleichsweise geringen Anteilen nicht mehr separat ausgewiesen. Auf die Darstellung der Mieter und Genossenschafter soll dagegen nicht verzichtet werden, u.a. um die Eigentümer im Vergleich mit ihnen beschreiben zu können. Zur Erleichterung des Textes werden aber nachstehend die Mieter und Genossenschafter in einer einzigen Kategorie mit der Bezeichnung «Mieter» zusammengefasst.

Räumliche Verteilung der Eigentümer und Mieter

Die grossen räumlichen Unterschiede bei den Bodenpreisen, der Baudichte und weiteren Einflussfaktoren tragen dazu bei, dass die eigentumsmässigen und rechtlichen Verhältnisse, zu denen die Wohnungen bewohnt werden, von Kanton zu Kanton, zwischen ländlichen und städtischen Gebieten oder zwischen kleinen und grossen Gemeinden teilweise beträchtlich variieren. *(Tabelle 23)* Hinsichtlich ihrer räumlichen Unterschiede können wir die Bewohnertypen bzw. deren Wohnungen in zwei Gruppen gliedern: Die Eigentümerwohnungen weisen in den kleinen Gemeinden und ländlich geprägten Kantonen überdurchschnittliche Anteile auf, während sich die Mieterwohnungen tendenziell auf die einwohnerstarken Gemeinden und städtischen Kantone konzentrieren.

Tabelle 23: Eigentümer- und Mieterwohnungen nach Gemeindegrössenklassen, 1990, in Prozent

Bewohnertyp	alle Gemeinden	Gemeindegrössenklassen				
		100 000 u. mehr	20 000 -99 999	5 000 -19 999	1 000 -4 999	unter 1 000
Im Ganzen	100,0	17,3	13,1	32,2	28,3	9,1
Hauseigentümer	100,0	2,7	5,8	27,4	44,8	19,3
Miteigentümer	100,0	5,8	8,2	27,8	39,2	19,0
Stockwerkeigentümer	100,0	9,0	13,2	37,7	31,7	8,4
Mieter	100,0	24,0	16,1	34,1	21,3	4,5

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Tabelle 9.016-01

Den höchsten Anteil an Wohnungen, die durch ihre Eigentümer selbst bewohnt werden, finden wir im Kanton Appenzell Innerrhoden, die höchsten Anteile an selbst bewohntem Mit- und Stockwerkeigentum im Kanton Wallis *(Tabelle 24)*.

Tabelle 24: Kantone mit den jeweiligen maximalen und minimalen Wohnungsanteilen der Eigentümer und Mieter, 1990, in Prozent

Bewohnertyp	Wohnungsanteil				
	mittlerer Anteil in der Schweiz	höchster Anteil im Kanton ...		tiefster Anteil im Kanton ...	
Im Ganzen	100,0				
Hauseigentümer	24,0	Appenzell I.Rh.	51,9	Basel-Stadt	7,4
Miteigentümer	2,9	Wallis	6,2	Genf	1,2
Stockwerkeigentümer	4,4	Wallis	23,6	Appenzell I.Rh.	0,8
Mieter	66,5	Basel-Stadt	88,1	Wallis	39,1

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, 9.108-01

Wer wohnt im Eigenheim?

Nachdem im letzten Kapitel die räumliche Verteilung der Wohnungen in bezug auf die Bewohnertypen interpretiert worden ist, stehen nun die Personen und Haushalte, die in einer eigenen Wohnung oder einem eigenen Haus leben, im Vordergrund.

Tabelle 25: Eigentümer- und Mieterwohnungen sowie Wohneigentumsquote nach Haushaltstyp, 1990, in Prozent

Bewohnertyp	alle Wohnungen	Haushaltstyp				
		Ein-personen-Haushalt	(Ehe)Paar ohne Kind	Elternpaar mit Kind(ern)	Elternteil mit Kind(ern)	Übrige Haushalts-Typen
Im Ganzen	100,0	31,7	26,9	32,7	5,2	3,5
Hauseigentümer	100,0	13,6	32,0	47,8	4,3	2,3
Miteigentümer	100,0	31,5	22,6	30,8	8,8	6,3
Stockwerkeigentümer	100,0	25,0	32,2	35,4	4,9	2,5
Wohneigentumsquote	100,0	38,7	24,9	27,2	5,3	3,9
Mieter	31,3	16,6	36,4	42,6	29,4	23,9

Anmerkung:
Unter den übrigen Haushaltstypen werden hier Einzelpersonen, die mit einem Elternteil zusammenwohnen, sowie Nicht-Familienhaushalte (z.B. Wohngemeinschaften) zusammengefasst.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Spezialauswertung

Unter einer Familie wird im alltäglichen Sprachgebrauch zumeist ein Elternpaar mit Kind oder Kindern verstanden. Dieser Haushaltstyp war 1990 in knapp einem Drittel aller (bewohnten) Wohnungen vertreten *(Tabelle 25)*. In überdurchschnittlichem Masse, d.h. zu einem Anteil von fast 50% finden wir Elternpaare mit Kind(ern) in denjenigen Wohnungen, die von den Hauseigentümern selbst bewohnt werden. Dies ist insofern naheliegend, als Familien mit Kindern tendenziell eine grössere Wohnfläche und sicherere Wohnverhältnisse bevorzugen, beispielsweise in einem eigenen Einfamilienhaus, sofern ihnen dies aus finanziellen oder andern Gründen möglich ist. Generell lässt sich feststellen, dass Paare – sowohl mit Kindern als auch ohne Kinder – eine überdurchschnittliche Wohneigentumsquote aufweisen. Für Einpersonenhaushalte dagegen stehen die Grösse der Wohnung und die Wohn-Sicherheit oftmals weniger im Vordergrund, oder sie verfügen nicht über die nötigen finanziellen Mittel. Entsprechend dominiert dieser Haushaltstyp

innerhalb der Mietwohnungen, und er hat zudem auch die tiefste Wohneigentumsquote. Der vergleichsweise hohe Anteil des Typs «Elternteil mit Kind(ern)» in den Miteigentümerwohnungen (8,8%) dürfte mit der Gütertrennung anlässlich von Ehescheidungen oder Trennungen zusammenhängen.

Noch deutlicher lassen sich die Eigentümer-Haushalte charakterisieren, wenn wir sie nicht nach dem Typ, sondern der Grösse des Haushaltes betrachten: Je mehr Personen in einem Haushalt leben, desto höher ist die jeweilige Wohneigentumsquote *(Tabelle 26)*. Dies lässt sich mit denselben Faktoren begründen, wie sie bereits zu den Elternpaaren mit Kindern angeführt worden sind: Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentums-Wohnungen weisen im Durchschnitt eine grössere Fläche als Mietwohnungen auf. Sie werden daher von Familien bzw. grösseren Haushalten bevorzugt. Der Zusammenhang zwischen Wohneigentumsquote und Haushaltsgrösse kann auch räumlich begründet werden: Wie wir die höchsten Wohneigentumsquoten in den ländlichen Gebieten finden, so ist dort tendenziell auch die Zahl der Personen pro Haushalt am grössten. Desgleichen hat dort auch der Haushaltstyp des Elternpaares mit Kind(ern) einen überdurchschnittlichen Anteil (Vgl. mit Tabelle 10.124-00 der Volkszählung 90).

Tabelle 26: Wohneigentumsquote nach Anzahl Personen pro Haushalt, 1990, in Prozent

Haushalt mit ... Person(en)	Wohneigentumsquote
1 Person	16,6
2 Personen	34,0
3 Personen	37,2
4 Personen	41,9
5 Personen	50,9
6 Personen	56,7
7 Personen	59,6
8 und mehr Personen	60,1
Mittelwert aller Haushaltsgrössen	31,3

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Spezialauswertung

Charakteristische Unterschiede zwischen Eigentümern und Mietern zeigen sich auch bezüglich des Alters der Wohnungsinhaber.[1] Die Wohneigentumsquote ist bei den Wohnungsinhabern im Alter zwischen 60 und 69 am höchsten und bei den jüngsten Wohnungsinhabern deutlich am tiefsten. *(Tabelle 27)* Entsprechend leben junge Wohnungsinhaber zwischen 15 und 24 Jahren vor allem zur Miete, während sie unter den Hauseigentümern kaum anzutreffen sind. In den Mietwohnungen sind die Altersklassen unter 40 Jahren generell übervertreten, d.h. die Inhaber von Mietwohnungen sind in ihrem Durchschnitt vergleichsweise jung. Genau die gegenläufige Verteilung lässt sich bei den Hauseigentümern feststellen; sie haben in den Altersgruppen ab 40 Jahren überdurchschnittliche Anteile. Das höhere Alter der Inhaber von Eigentümerwohnungen dürfte massgeblich auf den hohen Preis von Wohneigentum zurückzuführen sein. Die Tatsache, dass die Stockwerkeigentümer innerhalb der Altersklassen zwischen 40 und 69 Jahren überdurchschnittlich vertreten sind, ergibt sich aus der Kombination von zwei Faktoren: Der Preis für eine Eigentumswohnung ist zwar i.d.R. günstiger als für ein ganzes Haus, aber der Kauf setzt dennoch eine gewisse Höhe an Einkommen und Vermögen voraus. Gleichzeitig stammen die Stockwerkeigentums-Wohnungen zum überwiegenden Teil aus den Bauperioden seit den 60er und vor allem den 70er Jahren.

Tabelle 27: Eigentümer- und Mieterwohnungen sowie Wohneigentumsquote nach Alter des Wohnungsinhabers, 1990, in Prozent

Bewohnertyp	alle Wohnungen	Alter des Wohnungsinhabers				
		15-24	25-39	40-59	60-64	65+
Im Ganzen	100,0	5,0	29,9	35,8	7,0	22,3
Hauseigentümer	100,0	0,3	15,9	46,1	10,0	27,7
Miteigentümer	100,0	1,0	18,5	35,2	8,9	36,4
Stockwerkeigentümer	100,0	2,0	24,4	44,7	8,2	20,7
Mieter	100,0	7,2	36,1	31,8	5,7	19,2
Wohneigentumsquote	31,3	3,6	18,1	39,3	43,5	38,8

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Spezialauswertung

Ein weiteres Merkmal, um die Unterschiede zwischen Eigentümern und Mietern zu beschreiben, bildet die sozioprofessionelle Kategorie bzw. die

[1] Der Wohnungsinhaber ist jeweils die Person, die einen Haushalt gegen aussen, z.B. gegenüber dem Hausbesitzer vertritt.

beruflich-soziale Stellung der Wohnungsinhaber. Es kann festgestellt werden, dass bei den verschiedenen Bewohnertypen jeweils bestimmte beruflich-soziale Stellungen über- oder unterdurchschnittlich vertreten sind. *(Tabelle 28)* Dabei zeigen sich einerseits zwischen den Haus-, Stockwerk- und Miteigentümern sowie andererseits zwischen den Mietern und Genossenschaftern gewisse Parallelen. Das oberste Management, die freien Berufe, die Landwirte und Handwerker sind insgesamt bei den Eigentümern überdurchschnittlich vertreten. Bei diesen finden wir jeweils auch die höchsten Wohneigentumsquoten, z.B. bei den Landwirten 80,9%, den freien Berufen 58,1%, dem obersten Management 54,3% oder den Handwerkern 53,8% (in der anschliessenden Tabelle werden die Kategorien aus Platzgründen teilweise zusammengefasst). Auch die Rentner haben mit 37,8% eine überdurchschnittliche Wohneigentumsquote. In den Miet- und Genossenschaftswohnungen dagegen wohnen vergleichsweise viele Arbeiter und Angestellte.

Tabelle 28: Eigentümer- und Mieterwohnungen sowie Wohneigentumsquote nach sozioprofessioneller Kategorie des Wohnungsinhabers, 1990, in Prozent

Bewohnertyp	alle Wohnungen	Sozioprofessionelle Kategorie des Wohnungsinhabers					
		Oberstes[1] Management, freie Berufe	Land-[2] wirte, Handwerker	Ange-[3] stellte	Arbeiter[4]	Rentner[5]	Übrige[6] Kategorien
Im Ganzen	100,0	2,5	5,1	12,5	20,8	23,3	35,8
Hauseigentümer	100,0	4,8	12,0	6,0	11,2	27,9	38,1
Miteigentümer	100,0	2,8	8,4	7,3	12,0	37,9	31,6
Stockwerkeigentümer	100,0	4,2	4,3	10,9	14,1	22,3	44,2
Mieter	100,0	1,7	2,4	15,3	25,6	19,6	35,4
Genossenschafter	100,0	1,0	1,1	14,6	19,8	37,0	26,5
Wohneigentumsquote	31,3	55,7	65,2	17,1	17,6	37,8	33,6

Anmerkung:
[1] Siehe Einleitung, Teil «Konzepte und Definitionen», Punkt 24, Kat. 10, 20.
[2] Siehe Einleitung, Teil «Konzepte und Definitionen», Punkt 24, Kat. 31, 32.
[3] Siehe Einleitung, Teil «Konzepte und Definitionen», Punkt 24, Kat. 62, 63, 64.
[4] Siehe Einleitung, Teil «Konzepte und Definitionen», Punkt 24, Kat. 71, 72, 73, 74, 81, 82, 83, 84.
[5] Siehe Einleitung, Teil «Konzepte und Definitionen», Punkt 24, Kat. 202.
[6] Siehe Einleitung, Teil «Konzepte und Definitionen», Punkt 24, Kat. 33, 34, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 90, 100, 201, 203, 205.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Spezialauswertung

Als letztes werden nun die Eigentümer und Mieter hinsichtlich ihrer Heimat analysiert. Ausländische Wohnungsinhaber weisen mit 10,9% eine vergleichsweise sehr tiefe Wohneigentumsquote auf. *(Tabelle 29)* Die unterdurchschnittlichen Ausländeranteile bei den Stockwerk- und vor allem den Haus- und Miteigentümern hängen wohl mit den einkommens- und vermögensmässigen Bedingungen zum Erwerb von Wohneigentum sowie der Lex Friedrich zusammen.[1] Dazu kommt, dass Wohneigentum i.d.R. ein gewisses Bedürfnis nach Sesshaftigkeit voraussetzt und der Mobilität Hindernisse setzt.

Tabelle 29: Eigentümer- und Mieterwohnungen sowie Wohneigentumsquote nach Heimat des Wohnungsinhabers, 1990, in Prozent

Bewohnertyp	alle Wohnungen	Heimat des Wohnungsinhabers	
		Schweizer	Ausländer
Im Ganzen	100,0	82,4	17,6
Hauseigentümer	100,0	95,2	4,8
Miteigentümer	100,0	95,2	4,8
Stockwerkeigentümer	100,0	86,1	13,9
Mieter	100,0	76,8	23,2
Wohneigentumsquote	31,3	35,7	10,9

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung, Tabelle 10.113-00

Zu den Personen und Haushalten, die in einer eigenen Wohnung oder einem eigenen Haus wohnen, kann zusammenfassend festgestellt werden:

- In überdurchschnittlichem Masse (42,6%) sind es Elternpaare mit Kind(ern) sowie vor allem Haushalte mit drei und mehr Personen.
- Die Wohnungsinhaber sind vergleichsweise alt. Die höchste Wohneigentumsquote ist bei den Wohnungsinhabern der Altersklassen zwischen 60 und 69 Jahren zu finden.

[1] Es ist zu vermuten, dass die in der Schweiz lebenden Ausländer im Durchschnitt über ein tieferes Einkommen und Vermögen als die Schweizer verfügen.
Die Lex Friedrich setzt bei Ausländern, die Wohneigentum erwerben wollen, u.a. die Niederlassung C und eine kantonale Bewilligung voraus.

- Unter den Inhaber eigener Wohnungen sind zu überdurchschnittlichen Anteilen die beruflichen Tätigkeiten oder Stellungen mit tendenziell hohen Einkommen anzutreffen, z.B. das oberste Management oder die freien Berufe. Gleichsam einen Sonderfall stellen die Landwirte dar, die die höchste Wohneigentumsquote aufweisen.
- Es sind zu einem höheren Anteil Schweizer, die in ihrer eigenen Wohnung leben, während Ausländer eine deutlich tiefere Wohneigentumsquote haben.

Die genannten Merkmale der Bewohner eigener Wohnungen (oder Gebäude) können in Zusammenhang mit den Merkmalen dieser Wohnungen interpretiert werden. Eine wichtige Rolle dabei spielt beispielsweise der Preis von Wohneigentum. Zu einem überwiegenden Teil handelt es sich bei den Wohnungen, die von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden, um Einfamilienhäuser. Diese sind von ihrer Erstellung und ihrem Flächenbedarf, bzw. von ihren Bau- und Bodenkosten her i.d.R. beträchtlich teurer als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Schweizer, Wüest, Hofer, 1993, S. 148-149). Entsprechend höher sind die Wohnkosten in einem Einfamilienhaus, insbesondere wenn es erst vor kurzem erworben wurde. Summarisch lässt sich sagen: Ein Einfamilienhaus besitzt und in einem Einfamilienhaus wohnt nur, wer über ein hohes Einkommen verfügt (verfügt hat), wer durch langes Sparen oder Erbschaft ein grosses Vermögen erworben hat oder durch Erbschaft in den Besitz gelangt ist (Baur, 1987, S.15). Dafür sprechen u.a. jene oben erwähnten Berufs- und Altersgruppen, welche unter den Inhabern eigener Wohnungen überdurchschnittlich stark vertreten sind. Dies gilt nicht nur für die Einfamilienhäuser, sondern ebenfalls für die Wohnungen im Mit- und Stockwerkeigentum, wenn auch in etwas schwächerem Masse.

Weitere Bezüge können über die räumliche Verteilung sowie über die Grösse der Eigentümerwohnungen hergestellt werden. Die höchsten Anteile an Wohnungen, die von ihren Eigentümern selbst bewohnt werden, sind im ländlichen Gebiet zu finden.[1] Gleichzeitig sind manche der Merkmale, die in überdurchschnittlichem Masse bei den Bewohnern von Eigentümerwohnungen anzutreffen sind, für die Bevölkerung im ländlichen Gebiet charakteristisch, z.B. in bezug auf den Ausländeranteil oder die Haushaltsstruktur. Auf den Zusammenhang zwischen den Eigentümerwohnungen und ihren Bewohnern hin-

[1] Siehe Grafik 6, S. 302; Tabelle 18, S. 316; sowie Tabelle 21, S. 321.

sichtlich der Wohnungsgrössen ist bereits hingewiesen worden: Grosse Haushalte bevorzugen, wenn sie es sich leisten können, oftmals grosse Wohnungen, und die Eigentümerwohnungen, insbesondere die Einfamilienhäuser weisen im Mittel eine grössere Fläche und Zimmerzahl auf als z.B. die Mieterwohnungen.[1]

[1] Siehe Volkszählung 90, Tabellen 10.130-00 und 10.129-00. Siehe Tabelle 20, S. 319.

Literaturnachweis

Baur, P.: «Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung?», in *Immobilien-Ratgeber*, Schweizerischer Hauseigentümerverband. Zürich, 1987.

Bundesamt für Statistik: *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 1993.* Zürich, 1992.

Dürr, D.: «Erschwerung von Wohneigentum durch zwingendes Privatrecht», in *recht* 1993 Heft 4. Bern, 1993.

Farago, P., Hager, A., Panchaud, C.: *Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs-Immobilienmarkt.* Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 54. Bern, 1993.

Friedrich, H.-P.: *Das Stockwerkeigentum.* Bern, 1972.

Gabathuler, Ch., Wüest, H.: *Bauwerk Schweiz.* Zürich, 1989.

Gerheuser, F. und Sartoris, E.: *Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger.* Arbeitsberichte Wohnungswesen, Nr. 19. Bern, 1989.

Hübschle, J., Hager, A.: *Wieviel Boden brauchen wir in der Schweiz für das Wohnen?* Materialien zur Raumplanung. Bern, 1988.

Hübschle, J., Hager, A., Schulz, H.-R.: *Die Rolle der Promotoren und Vermittler auf dem Bodenmarkt.* NFP «Boden», Bericht 13. Liebefeld-Bern, 1988.

Hübschle, J., Herbst, M., Eckerle, K.: *Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt.* Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 31. Bern, 1984.

Hübschle, J., Schulz, H.-R., Hager, A., Müller, U.: *Sozialversicherungssparen und Immobilienmarkt.* NFP «Boden», Bericht 64. Liebefeld-Bern, 1990.

Marville, P.: «Die Familie in der Schweiz des Jahres 2000», in *Bericht über die pädagogischen Rekrutenprüfungen.* Bern, 1991.

Schulz, H.-R., Muggli, Ch., Hübschle, J.: *Wohneigentumsförderung durch den Bund.* Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 55. Bern, 1993.

Schweizer, M., Wüest, H., Hofer, M.: *Bau- und Immobilienmarkt Schweiz – Monitoring 1994.* Zürich, 1993.

Heizung und Warmwasseraufbereitung im Wohnbereich

Andreas Christoffel
Christoph Marbach

Inhaltsverzeichnis

Biographie der Autoren **336**

Zusammenfassung **337**

Einleitung **341**
Der Wärmeverbrauch der Haushalte 341
Die Verfügbarkeit der Energieträger 343
Die Energiepreise 343
Energiepolitik 345
Überblick über die Analyse 347
Methodische Vorbemerkungen 348

Wärmeverbrauch und Wohnungsbestand **351**
Mehr Wohnungen, mehr Wohnfläche, mehr Energieverbrauch 351
Das grosse Sparpotential in den alten Gebäuden blieb wenig genutzt 354
Keine grossen Unterschiede der Energieeffizienz in Ein- und Mehrfamilienhäusern 357

Die Energieträger für die Wärmeerzeugung im Wohnbereich **361**
Die Energieträger im Überblick 361
Der Heizölverbrauch stagniert 363
Starker Ausbau beim Gas 365
Der kurze Boom bei den Elektroheizungen ist wieder am Abklingen 367
Stabiler Holzanteil, Verschwinden der Kohle 370
Andere Energieträger: geringe Bedeutung, starke Entwicklung ... 372
Die Kombinationen verschiedener Energieträger 375

Die im Wohnbereich verwendeten Heizsysteme **383**
Überblick 383
Heizungsart und Energieträger 385
Die Heizsysteme im Wandel 388

Die Heizung im Wohnbereich: Unterschiede zwischen den Kantonen **391**
Einleitung 391
Strukturunterschiede im Wohnungsbestand der Kantone 392
Die Energieträger im Überblick 394
Die Substitution von Öl 396
Der Einsatz von Elektrizität für die Heizung 401

Die Verwendung von Holz für die Heizung 408
Schlussfolgerungen 413

Literaturnachweis und Abkürzungen 415

Biographie der Autoren

Andreas Christoffel (Projektleiter)

Geboren 1955. Studium der Geographie, Ökonomie und Soziologie an der Universität Basel. Seit 1983 akademischer Mitarbeiter des Statistischen Amtes Basel-Landschaft, wo er unter anderem die Umwelt-, Energie- und Verkehrsstatistik betreut.

Christoph Marbach

Geboren 1949. Studium der Geographie, Soziologie und Ökonomie an der Universität Basel. Nachdiplom (Stadtentwicklung) UCL (University College London). Seit 1990 akademischer Mitarbeiter des Statistischen Amtes Basel-Landschaft, Projektleiter der Volkszählung 90 für Basel-Landschaft.

Zusammenfassung

Der vorliegende Beitrag behandelt Fragen der Heizung und der Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen. In den Gebäude- und Wohnungszählungen von 1980 und 1990 wurden in diesem Bereich praktisch identische Fragen gestellt. Nach einem einleitenden Kapitel, das die in den achtziger Jahren veränderten energiewirtschaftlichen und -politischen Rahmenbedingungen nachzeichnet, wird das Thema in vier Kapiteln abgehandelt.

Bei einer Zunahme der in Privathaushalten lebenden Personen um 7,7% hat sich der Wohnungsbestand in den achtziger Jahren um 17,1% vergrössert. Zudem sind die Wohnungen im Durchschnitt grösser geworden. Die Haushalte werden in der Tendenz kleiner und beanspruchen immer mehr Wohnraum - und damit auch mehr Energie für die Produktion von Wärme. Obwohl in den Wohnungen, die in den achtziger Jahren neuerstellt wurden, die Energie effizienter genutzt wird, stieg der Wärmeverbrauch der Haushalte in den achtziger Jahren mehr als doppelt so stark wie die Bevölkerung.

Bei den für die Wärmeversorgung der Haushalte zum Einsatz kommenden Energieträgern haben sich im Verlauf der achtziger Jahre erhebliche Verschiebungen ergeben. Das Heizöl ist zwar wichtigster Energieträger geblieben, hat jedoch gegenüber den sechziger und siebziger Jahren stark an Dominanz eingebüsst. An Bedeutung gewonnen hat vor allem das Gas, in beschränkterem Umfang auch die Elektrizität. Von den neueren Energieträgern haben die Fernwärme und die Wärmepumpe eine gewisse, wenn auch noch geringe, Bedeutung erlangt. Die über Kollektoren eingefangene Sonnenenergie spielt in diesem Bereich praktisch noch keine Rolle.

Die Entwicklung der technischen Anlagen zur Wärmeerzeugung ist geprägt von einer Tendenz zu grösseren Anlagen. Die Einzelofen- und Etagenheizung auf der einen Seite ist, von einigen Nischen abgesehen, im Verschwinden begriffen. Auf der anderen Seite gewinnen die Zentralheizung und vor allem die Wärmeverbünde an Bedeutung. Die Heizsysteme in den Wohnungen aus früheren Bauperioden sind einem relativ starken Wandel unterworfen.

Die Betrachtung der Ergebnisse nach Kantonen zeigt eine grosse Übereinstimmung der Entwicklungstendenzen. In Bezug auf die gewählten Fragestellungen konnte kein bedeutender Einfluss der kantonalen Energiepolitik nachgewiesen werden. Unterschiede zwischen den Kantonen sind vor allem in Bezug auf die Struktur, und auch in Bezug auf die Intensität der Veränderungen zu beobachten.

Der Wärmeverbrauch der Haushalte

Die Versorgung der Haushalte mit Wärme gehört zu den wichtigsten Voraussetzungen für den Komfort im Wohnbereich. Sie befriedigt grundlegende Bedürfnisse und Ansprüche der Bevölkerung. Mit rund 95% wird der grösste Teil dieser Wärme benötigt, um die Wohnung im Winter zu heizen und um das ganze Jahr das Warmwasser aufzubereiten. Die übrigen 5% entfallen auf das Kochen und Kühlen.

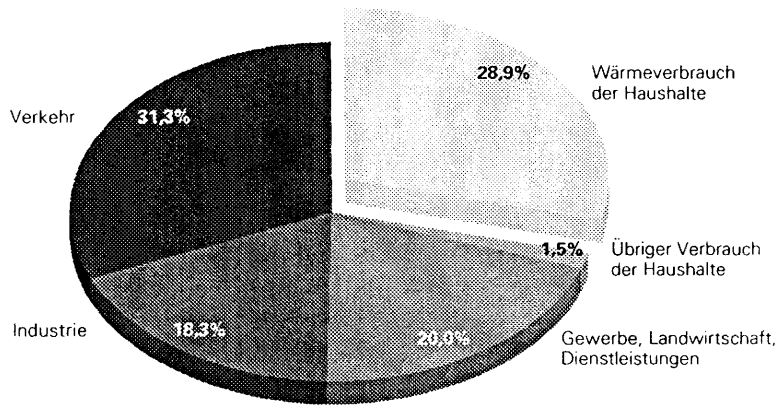
Aus der Gesamtenergiestatistik (BEW, 1993) kann die Bedeutung dieses Energieverbrauchs[1] beziffert werden. Sie unterscheidet vier verschiedene Verbrauchergruppen: Neben den Haushalten sind dies der Verkehr, die Industrie sowie die Gruppe Landwirtschaft, Gewerbe und Dienstleistungen. Im Jahr 1991 verbrauchte der Verkehr mit fast einem Drittel den grössten Anteil der Energie. Danach folgten mit 30,4% bereits die Haushalte. Diese verbrauchten deutlich mehr Energie als die Gruppe Gewerbe, Landwirtschaft und Dienstleistungen sowie die Gruppe Industrie. Der grösste Teil des Energieverbrauchs der Haushalte entfällt auf die Bereitstellung von Wärme und damit auf Heizung und Warmwasseraufbereitung. Sie allein schlägt im gesamten schweizerischen Energieverbrauch mit einem guten Viertel zu Buche *(Grafik 1)*.

Anlässlich der Volkszählung 1990 wurde auch die Gebäude- und Wohnungszählung durchgeführt. Im Rahmen dieser Zählung wurden eine Reihe von Fragen zum Thema Heizung und Warmwasseraufbereitung gestellt. Gefragt wurde nach der Art der Heizung und dem überwiegend und allenfalls zusätzlich eingesetzten Energieträger und ferner, ob das Gebäude mit einer Warmwasserversorgung ausgerüstet ist und welcher Energieträger dazu im Winter und welcher im Sommer eingesetzt wird. In der vorliegenden Arbeit werden nun diese Fragen in Kombination mit den anderen erhobenen Merkmalen, wie der Art des Gebäudes oder dessen Alter, analysiert. Während der Wärmeverbrauch der Haushalte und dessen Entwicklung aus der Gesamtenergiestatistik bekannt ist, liefert die Gebäudezählung wichtige Angaben zu den Strukturen, die hinter diesem Verbrauch stehen. Da anlässlich der Volkszählung 1980 fast die identischen Fragen gestellt wurden, lassen sich auch die Veränderungen, die in den achtziger Jahren stattgefunden haben, nachzeichnen.

[1] Wenn nicht anders vermerkt, wird Endenergie vereinfachend mit Energie bezeichnet. Vgl. die methodischen Vorbemerkungen in diesem Kapitel.

Grafik 1: Energieverbrauch nach Verbrauchergruppe, 1991

Der gesamte Energieverbrauch von 826'860 TJ im Jahr 1991 verteilte sich folgendermassen auf die verschiedenen Verbrauchergruppen:



© *Bundesamt für Statistik* *Quelle: BEW, Schweizerische Gesamtenergiestatistik 1993*

Wiederum der Gesamtenergiestatistik kann entnommen werden, mit welchen Energieträgern die Wärme in den Haushalten erzeugt wird. Im Bezugsjahr 1991 wurde sie zum grössten Teil, nämlich zu 64,6%, mit Heizöl erzeugt. Weitere 15,6% entfielen auf den Energieträger Elektrizität, der Gasanteil betrug 13,6%. Diese drei Energieträger deckten damit zusammen rund 94% des Wärmebedarfs der Haushalte. An dieser Dominanz der drei wichtigsten Energieträger hat sich im Lauf der achtziger Jahre nichts verändert. Die quantitativ bedeutendsten Veränderungen in der Wärmeversorgung der Haushalte hat sich zwischen diesen Energieträgern abgespielt. Die Vorherrschaft von Öl, Gas und Elektrizität ist zunächst einmal auf den hohen Grad von Komfort und Bequemlichkeit, den sie ermöglichen, zurückzuführen. Alle diese Energieträger erlauben eine mehr oder weniger automatische Produktion von Wärme, insbesondere in Zentralheizungen. Die noch in den fünfziger Jahren dominierenden Brennstoffe Holz und Kohle erforderten demgegenüber eine dauernde Betreuung der Heizung. Im weiteren ist die Vorherrschaft in der hohen Verfügbarkeit und in den günstigen Preisen begründet.

Die Verfügbarkeit der Energieträger

Das Heizöl eignet sich besonders für eine dezentrale Versorgung, da es nicht an ein Leitungsnetz gebunden ist. Auch die Elektrizität ist in hohem Mass für die dezentrale Versorgung geeignet, da die Stromversorgung in der Schweiz praktisch flächendeckend ist. Der Aufbau des Leitungsnetzes für Gas ist mit hohen Investitionen verbunden und kommt deshalb praktisch nur in den dicht besiedelten Gebieten der Städte und Agglomerationen zum Tragen. Allerdings ist das Leitungsnetz für Gas in den letzten 20 Jahren massiv ausgebaut worden.

Durch die unterschiedliche Verfügbarkeit der Energieträger ist eine mehr oder weniger starke regionale Differenzierung der Wärmeversorgung zu erwarten. Zudem wird es interessant sein, die Heizsysteme nach der Bauperiode der Gebäude zu analysieren. In den Gebäuden, die vor und während des Zweiten Weltkrieges gebaut worden waren, wurde ursprünglich zu rund 39% mit Kohle und zu rund 24% mit Holz geheizt (BEW, 1993).[1] Zumindest die Kohle ist in diesen Gebäuden inzwischen fast vollständig durch andere Energieträger substituiert worden.

In der neuesten Zeit ist die Verwendung der verschiedenen Energieträger Veränderungen unterworfen. Um diese neueren Tendenzen aufzeigen und beurteilen zu können, werden wir deshalb auch ein besonderes Augenmerk auf die in den achtziger Jahren neuerstellten oder renovierten Wohnungen werfen.

Die Energiepreise

Das herausragende Ereignis auf dem Energiemarkt stellt der «Erdölschock» dar. In zwei Schüben - 1973/74 und 1978 bis 1981 - schnellte der Erdölpreis um 144% empor (BEW, 1993). Inzwischen ist der Erdölpreis ebenso abrupt wieder zusammengebrochen. Seit 1987 befindet er sich wieder auf einem so tiefen Niveau wie vor dem «Erdölschock».

Das Gas hat den ersten Preisschub leicht zeitverschoben und nur abgeschwächt nachvollzogen. Seit 1977 sind dann die Gaspreise kontinuierlich gesunken. Die Elektrizität hat die Preisausschläge des Öls überhaupt nicht

[1] Die genannten Anteile beziehen sich auf den Endenergieverbrauch für Wärme im Jahr 1950 für die Verbrauchergruppe «Haushalt, Gewerbe, Landwirtschaft, Dienstleistungen». Separate Zahlen für die Haushalte werden erst seit 1978 ausgewiesen.

mitgemacht. Ihr realer Preis ist in der Tendenz ständig gefallen. So wurde für Elektrizität 1990 real 21%, für Gas 25% weniger bezahlt als 1970. Demgegenüber musste für Holz im gleichen Zeitraum real 19% mehr bezahlt werden. Für Kohle, die heute für Heizzwecke im Wohnbereich kaum noch eingesetzt wird, ist der Preis in ähnlichem Umfang gestiegen (BEW, 1993).

Für die Wahl eines Energieträgers ist sein Preis - verglichen mit den Preisen der anderen zur Verfügung stehenden Energieträger - ein wichtiger Faktor. Im Jahr 1992 musste für Erdöl im Mittel rund 4 Rappen pro kWh bezahlt werden. Es war damit wieder der billigste Energieträger. Für Holz betrug der mittlere Preis 5 für Gas 5,5 und für Elektrizität 15 Rappen pro kWh. Diese Preisrelation wird nicht wesentlich verändert, wenn berücksichtigt wird, dass die Wirkungsgrade bei der Umwandlung in Wärme je nach Energieträger verschieden sind. Einzig das Holz, das im Durchschnitt einen Wirkungsgrad von lediglich 50% aufweist, wird gegenüber Öl und Gas teurer. Elektrische Speicherheizungen erfuhren in vielen Fällen eine spezielle Förderung dadurch, dass die Elektrizitätspreise in der Nacht viel tiefer sind als der oben erwähnte Durchschnittspreis. Je nach Preispolitik des Elektrizitätswerks ist damit die Elektroheizung in preislicher Hinsicht konkurrenzfähig. Dazu kommt, dass die Installation einer Elektroheizung gegenüber anderen Heizsystemen in der Regel mit geringeren Investitionen verbunden ist. Die in neuester Zeit eingeführte Abstufung der Elektrizitätspreise nach der saisonalen Verfügbarkeit der Elektrizität, also die Erhebung höherer Preise im Winter, dürfte vor 1990 noch keine Auswirkungen gezeitigt haben.[1]

Schon allein von dieser Preisentwicklung her betrachtet ist zu erwarten, dass in der Periode von 1980 bis 1990 ein Impuls weg vom Erdöl stattgefunden hat. Am Ende der achtziger Jahre wirkt der Preisimpuls wieder in die Gegenrichtung. Zu erwarten ist ebenfalls, dass sich das Gas dort, wo ein Leitungsnetz vorhanden ist, auf Kosten des Öls ausgebreitet hat. Der Marktanteil der Elektrizität dürfte wesentlich von der Preispolitik der verschiedenen Elektrizitätswerke (Abstufung der Tag- und Nachttarife) abhängen und damit mehr oder weniger starken regionalen Unterschieden unterworfen sein.

Die Preise der Energieträger allein sind nicht das einzige wirtschaftliche Argument, dem bei der Wahl des verwendeten Energieträgers Beachtung geschenkt wird. Ebenso wichtig können die Investitionskosten sein, die nötig

[1] Entsprechende Empfehlungen wurden vom Bund 1989 herausgegeben (EVED, 1989). Sie konnten sich aber im Untersuchungszeitraum noch nicht auswirken.

sind, um einen bestimmten Energieträger überhaupt nutzen zu können. Dies fällt namentlich bei der Nutzung der Sonnenenergie ins Gewicht, wo der Energieträger - die Sonnenstrahlung - kostenlos zur Verfügung steht, seine Nutzung aber mit bisher relativ hohen Investitionen verbunden ist.

Energiepolitik

Bis in die siebziger Jahre bestand die zentrale Aufgabe der Energiepolitik in der Sicherstellung einer genügenden und günstigen Versorgung mit Energie. Die Energieversorgung wurde vor allem aus dem Blickwinkel des wirtschaftlichen Wachstums betrachtet. Seit den siebziger Jahren musste sich die Energiepolitik verschiedenen neuen Herausforderungen stellen.

Zunächst machte der «Erdölschock» schlagartig die einseitige Abhängigkeit der Volkswirtschaft vom Erdöl bewusst. Nicht allein die Preissteigerung wurde als Schock empfunden. Durch den monopolartigen Zusammenschluss der Produzentenländer in der OPEC wurde die selbstverständliche Verfügbarkeit des Öls in Frage gestellt. Im Jahr 1973 betrug der Anteil des Erdöls, inklusive der Treibstoffe, am gesamten Endenergieverbrauch in der Schweiz 79,6% (BEW, 1993). Vom Erdölschock ging ein starker Impuls in Richtung Diversifizierung der Energieversorgung aus. Dieser führte vor allem zum Ausbau der Gasversorgung und - zunächst - zur weiteren Förderung der Nuklearenergie. Im Jahr 1991 betrug der Erdölanteil noch 64,1%. Die verbrauchte Menge an Erdölbrennstoffen und Treibstoffen hat gegenüber 1973 aber nur ganz leicht, um 1,1%, abgenommen.

Die Energiepolitik entwickelte sich zu einem höchst kontroversen Thema. Im Mittelpunkt der Auseinandersetzung stand - und steht teilweise immer noch - die Atomenergie. Aufgrund des starken Widerstandes der Bevölkerung, aber letztlich auch aus wirtschaftlichen Gründen (sinkende Elektrizitätspreise wegen der Überproduktion auf dem europäischen Markt), wurde das nukleare Ausbauprogramm längst nicht im ursprünglich geplanten Ausmass verwirklicht. In der Volksabstimmung vom 23. September 1990 wurde ein zehnjähriges Moratorium für den Ausbau der Atomenergie beschlossen. Die Elektroheizung war und ist in der Kontroverse ein wichtiges Thema. Für unsere Studie wird es deshalb interessant zu beobachten sein, wie die Elektrizität im Bereich der Haushalte für die Wärmeproduktion genutzt wird und wie sich deren Einsatz in den achtziger Jahren verändert hat. Immerhin entfallen drei Viertel der von den Haushalten verbrauchten Elektrizität auf die Produktion von Wärme.

Zu weiteren zentralen Themen der energiepolitischen Debatte wurden die lufthygienischen Probleme und in jüngster Zeit das Problem der drohenden Klimakatastrophe. Während die Schadstoffbelastung mit technischen Massnahmen (Entschwefelung der Brennstoffe, effizientere Verbrennung, Einsatz von Filtern) zumindest entschärft werden konnte, stellt uns die Gefahr der Erwärmung des globalen Klimas infolge des wachsenden CO_2-Anteils in der Atmosphäre vor viel grundsätzlichere Probleme. Der CO_2-Ausstoss muss reduziert werden, und das kann nichts anderes bedeuten, als eine Reduktion der Verwendung fossiler Brennstoffe (Öl, Gas, Kohle). Diese bildeten in den letzten vier Jahrzenten den wichtigsten «Treibstoff», mit dem das Wirtschaftswachstum und die Ausdehnung des allgemeinen Wohlstandes angetrieben wurde.

Der politische Wille, die Energie effizient zu nutzen, schlug sich zunächst in kantonalen Energiegesetzen nieder. Im Jahr 1979 erliess der Kanton Basel-Landschaft als erster Kanton ein Energiegesetz. Bis zum 1. Januar 1990 verfügten 15 Kantone über ein solches. Weitere Kantone begnügten sich mit der Aufnahme energiepolitischer Bestimmungen in anderen Gesetzen, v.a. in den Baugesetzen. In der Volksabstimmung vom Februar 1983 wurde eine erste Vorlage eines Energieartikels in der Bundesverfassung abgelehnt. In der Folge beschloss der Bundesrat, die Zusammenarbeit von Bund und Kantonen auf der bestehenden Verfassungsgrundlage zu intensivieren. Dies führte 1985 zur Vereinbarung des «energiepolitischen Programms» zwischen Bund und Kantonen. Dieses Programm wurde in der Folgezeit laufend überprüft und überarbeitet und führte zu einer gewissen Vereinheitlichung der kantonalen Energiegesetze. Es umfasst Vorschriften im Bereich des Bauwesens und der technischen Einrichtungen, finanzielle Anreize für den rationellen Einsatz der Energie, Massnahmen für die Information und Beratung, Tarifempfehlungen für die leitungsgebundenen Energieträger, Massnahmen betreffend der öffentlichen Bauten von Bund und Kantonen sowie im Verkehrsbereich (EVED, 1990). Im September 1990 stimmten dann Volk und Stände der Aufnahme des Energieartikels in der Bundesverfassung zu. Damit wurde für das laufende Jahrzehnt der Weg geöffnet für eine aktivere Rolle des Bundes in der Energiepolitk, was sich beispielsweise in seiner federführenden Rolle im Rahmen des energiepolitischen Programms «Energie 2000» niederschlägt.

Auch wenn Öl, Gas und Elektrizität immer noch sehr billig und - zumindest in kurzfristiger Perspektive - reichlich vorhanden sind, muss ihr Einsatz eingeschränkt werden. Einerseits kann das durch Sparanstrengungen erreicht werden, die zu einer effizienteren Nutzung der Energie führen, wie die

Verbesserung der Gebäudeisolation oder die Erhöhung der Wirkungsgrade technischer Anlagen. Die Vorschriften und Kontrollen infolge der Luftreinhalte- und der vielerorts eng mit ihr verzahnten Energiepolitik haben auch tatsächlich zu technologischen Innovationen und deren Verbreitung geführt (Balthasar, Knöpfel, 1994). Neben der Verbesserung der lufthygienischen Situation haben diese Innovationen auch zu Energiespareffekten geführt.

Andererseits können die fossilen und nuklearen Energieträger zumindest in einem gewissen Ausmass durch regenerierbare Energiequellen substituiert werden. In diesem Bereich sind in den letzten zehn bis zwanzig Jahren neue Technologien entwickelt worden. Beispielsweise sind die Technologien zur Nutzung des Holzes zur Wärmegewinnung verbessert worden, ebenso ist die Nutzung anderer Biomasse ermöglicht worden (Biogas). Mit der Wärmepumpe kann Umweltwärme für Heizung und Warmwasseraufbereitung genutzt werden. Mittels Sonnenkollektoren wird die Sonnenstrahlung in Wärme, v.a. für die Warmwasseraufbereitung, umgewandelt. Die Nutzung dieser «neuen» Energieträger hat, das zeigt nicht erst die vorliegende Untersuchung, erst eine geringe Bedeutung. Problematisch ist beim Einsatz dieser Energieträger die Wirtschaftlichkeit, da die Preise für die konventionellen Energieträger sehr tief sind. Gleichwohl ist zu erwarten - nicht zuletzt wegen der verschiedenen staatlichen Förderungsmassnahmen - dass der Einsatz dieser «neuen» Energieträger in den achtziger Jahren zugenommen hat. Zu erwarten ist eine regionale Differenzierung, da es neben dem Bund insbesondere einzelne Kantone sind, die die «neuen» Energieträger fördern.

Überblick über die Analyse

In der energiepolitischen Debatte gerne in den Hintergrund gedrängt wird die Tatsache, dass die Ausdehnung des Wohnungsbestandes die Energienachfrage erhöht. Selbst wenn Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Energie zu greifen beginnen, besteht die Gefahr, dass diese Gewinne durch die gesteigerten Raumansprüche der Bevölkerung mehr als kompensiert werden. In den letzten zwanzig Jahren war das Wachstum des Wohnungsbestandes weniger eine Folge des Bevölkerungswachtums, als der sozioökonomischen Entwicklung, die sich u.a. in einer Verkleinerung der Haushalte, und damit einem starken Wachstum deren Anzahl, niederschlug. Im Kapitel «Wärmeverbrauch und Wohnungsbestand» werden wir deshalb zunächst die bauliche Entwicklung in den achtziger Jahren darstellen und das Spannungsfeld zwischen dem Versuch, Energie effizienter zu nutzen und dem wachsenden Raumbedarf für das Wohnen umreissen.

Während die absolute Höhe des Wärmeverbrauchs und die Anteile der verschiedenen Energieträger aus der Gesamtenergiestatistik bekannt sind, liefern die Gebäude- und Wohnungszählungen von 1980 und 1990 Strukturdaten über den Wohnungsbestand und dessen Veränderungen, die es erlauben, die in den achtziger Jahren abgelaufenen Entwicklungen differenzierter zu diskutieren. Im Kapitel «Die Energieträger für die Wärmeerzeugung im Wohnbereich» wird zunächst die Entwicklung des Einsatzes der einzelnen Energieträger in den Wohnungen für die Heizung und die Erzeugung des Warmwassers nachgezeichnet. Ein weiterer Punkt behandelt dann die Kombinationen von Energieträgern für die Heizung und Warmwasseraufbereitung in den einzelnen Gebäuden bzw. Wohnungen.

Im Kapitel «Die im Wohnbereich verwendeten Heizsysteme» wird der Frage nachgegangen, mit welchen technischen Einrichtungen (wie beispielsweise Einzelöfen, Zentralheizungen) die Energieträger in Wärme umgewandelt werden und welche Tendenzen beim Einsatz dieser Anlagen sichtbar werden. Systeme zur Heizung wie zur Warmwasseraufbereitung unterstehen auch in älteren Gebäuden dem Wandel. Die Veränderungen dieser Infrastrukturen in älteren Gebäuden wird am Schluss dieses Kapitels behandelt.

Während die Gesamtenergiestatistik nur gesamtschweizerische Daten liefert, ist es ein grosser Vorteil der Gebäude- und Wohnungszählungen, dass sie auch Aussagen auf tieferer geografischer Ebene zulassen. Im letzten Kapitel werden für einige ausgewählte Fragestellungen Vergleiche zwischen den Kantonen angestellt.

Methodische Vorbemerkungen

Die beiden grundlegenden Statistiken, auf die sich diese Arbeit stützt, wurden bereits erwähnt. Neben den Gebäude- und Wohnungszählungen von 1980 und 1990 handelt es sich um die Gesamtenergiestatistik. Grundsätzlich ist zu betonen, dass die beiden Statistiken unabhängig voneinander erstellt werden und untereinander nicht in allen Teilen vollständig kohärent sind. An gegebener Stelle wird im Text auf solche Abweichungen hingewiesen. Hier werden die beiden Statistiken nur in ihrem groben Konzept vorgestellt.

Die Schweizerische Gesamtenergiestatistik wird jährlich vom Bundesamt für Energiewirtschaft und vom Schweizerischen Nationalkomitee des Welt-Energie-Rates herausgegeben. Sie basiert im wesentlichen auf der Import- und

Exportstatistik sowie auf den Angaben der Energieproduzenten und -Verteiler. Die Aufteilung des Energieverbrauchs auf die verschiedenen Verbrauchergruppen, wie die für unsere Analyse wichtige Gruppe der Haushalte, beruht bei den leitungsgebundenen Energieträgern auf den Angaben der Gas-, Elektrizitäts- und Fernheizwerke, beim Heizöl auf einer Stichprobenerhebung sowie beim Holz auf Schätzungen. Bei den von uns zitierten Verbrauchszahlen handelt es sich um die Angaben zum Endverbrauch von Energie, auch wenn dieser oft vereinfachend als «Energieverbrauch» oder, im Fall des Endverbrauchs mit dem Verwendungszweck der Wärmeproduktion, als «Wärmeverbrauch» bezeichnet wird. Unter Endverbrauch versteht man jene Menge Energie, die den Konsumentinnen und Konsumenten abgegeben wird und die diesen in Rechnung gestellt wird. Sie versteht sich inklusive der Verluste, die bei den Verbrauchern bei der Umwandlung, beispielsweise von Heizöl zu Wärme, entstehen. Ausgeschlossen sind die Verluste, die in der vorgelagerten Umwandlungskette, beispielsweise bei der Umwandlung von Nuklearenergie in Elektrizität, entstehen. Als Einheit für den Energieverbrauch wird in der Gesamtenergiestatistik das Terajoule (TJ) verwendet. Ein Terajoule entspricht einem Äquivalent von rund 23;4 t Heizöl.

Eine Gebäude- und Wohnungszählung wird im Rahmen der Eidgenössischen Volkszählung alle zehn Jahre durchgeführt. In unserer Analyse beziehen wir uns auf die Zählungen der Jahre 1980 und 1990. Um die Vergleichbarkeit zwischen den beiden Zählungen zu erhöhen, wurden die Daten der achtziger Zählung vom Bundesamt für Statistik «harmonisiert», d.h. an die leicht veränderten methodischen Konzepte der neunziger Zählung angepasst.

Im Zentrum unserer Betrachtung steht die Wohnung. Sie steht als Grundeinheit des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasseraufbereitung im Wohnbereich. Auswertungen der Wohnungszahl - z.B. nach den für die Heizung verwendeten Energieträgern - eignen sich gut, um die Proportionen wiederzugeben. Wenn beispielsweise rund 70% der Wohnungen mit Öl beheizt werden, kann zumindest in guter Annäherung geschlossen werden, dass rund 70% der für die Heizung im Wohnbereich aufgewendeten Energie vom Öl abgedeckt wird. Berücksichtigt werden nur die bewohnten Wohnungen. Dazu zählen alle von einem oder mehreren Privathaushaltungen dauernd bewohnten Wohnungen. Nicht berücksichtigt werden entsprechend die nur zeitweise oder am Stichtag nicht bewohnten Wohnungen, wie Ferienwohnungen, zum Zeitpunkt der Zählung nicht vermietete Wohnungen usw. Ebenfalls nicht berücksichtigt wird der Wohnraum der Kollektivhaushalte. Diese Beschränkung hat den Vorteil, dass sich die Aussagen auf eine Gesamtheit von gleichartig

genutzten Wohnungen[1] beziehen und sich auf den Wohnbereich im engeren Sinn beschränken. Im Jahr 1990 wurden in der Schweiz insgesamt 3'159'977 Wohnungen gezählt. Davon waren 2'800'953 (88,6%) dauernd bewohnt. Die Angaben über die Wohnungsgrösse (Zimmerzahl, Wohnfläche) werden in unsere Analyse nicht einbezogen. Kontrollauswertungen haben ergeben, dass der Einbezug dieses Kriteriums für die gewählten Fragestellungen zu keinen anderen Ergebnissen führt.

Entsprechend der Beschränkung auf die bewohnten Wohnungen sind in der verwendeten Bevölkerungszahl nur die in Privathaushalten lebenden Personen inbegriffen. Diese machten im Jahr 1990 96,5% der Gesamtbevölkerung aus.

Bei den meisten der verwendeten Kriterien, wie Bauperiode, Energieträger, Heizungsart, handelt es sich um Eigenschaften des Gebäudes, und sie wurden auch für das Gebäude als Ganzes und nicht für die einzelne Wohnung erhoben. Bei den Auswertungen nach Wohnungen werden die Eigenschaften des Gebäudes auf die sich darin befindenden Wohnungen übertragen. Bei der Heizung und bei der Warmwasseraufbereitung mag das in wenigen Fällen, v.a. in älteren Gebäuden, nicht ganz korrekt sein, da im gleichen Gebäude unterschiedliche Systeme und Energieträger zum Einsatz kommen können. Diese kleine Ungenauigkeit kann aber ohne weiteres vernachlässigt werden und wird im Text nicht weiter berücksichtigt.

Ein wichtiges Kriterium zur Darstellung der Ergebnisse unserer Analyse stellt die Unterscheidung zwischen städtischen und ländlichen Gebieten dar. Sie basiert auf der vom Bundesamt für Statistik für jede Zählung neu durchgeführte Zuordnung der Gemeinden zu den Agglomerationen (BFS, 1994). Zu den städtischen Gemeinden, den Agglomerationsgemeinden, gehören die Kernstädte und die mit ihnen formal und funktional verflochtenen Umlandgemeinden. Die 1990 ausgeschiedenen 48 Agglomerationen umfassen zusammen mit neun «isolierten Städten» 68,9% der Personen in Privathaushalten in insgesamt 806 Gemeinden.

Die methodischen Probleme im Zusammenhang mit den Fragen nach der Energieversorgung für Heizung und Warmwasseraufbereitung werden an gegebener Stelle im Text behandelt.

---

[1] Vom Energieverbrauch her ist eine Ferienwohnung oder eine leerstehende Wohnung anders zu gewichten als eine ganzjährig bewohnte Wohnung.

Mehr Wohnungen, mehr Wohnfläche, mehr Energieverbrauch

Die Anzahl bewohnter Wohnungen hat zwischen 1980 und 1990 um 17,1% zugenommen. Die zusätzliche Wohnungsnachfrage ist weniger als zur Hälfte auf die Zunahme der in Privathaushalten lebenden Personen um 7,3% zurückzuführen. Mehr als die Hälfte der Zunahme erklärt sich aus dem Umstand, dass im Durchschnitt pro Wohnung immer weniger Personen leben, dass sich mit anderen Worten die durchschnittliche Haushaltsgrösse verringert. Im Jahr 1980 wurde eine Wohnung noch durchschnittlich von 2,6 Personen belegt, 1990 waren es nur noch 2,4. Diese Entwicklung wurde namentlich durch die starke Zunahme der Einpersonen-Haushalte hervorgerufen. Im weiteren wurden in der Periode 1980 bis 1990 überdurchschnittlich grosse Wohnungen gebaut. So hat die gesamte Wohnfläche stärker als die Wohnungszahl, nämlich um fast einen Viertel zugenommen.

Tabelle 1: Bewohnte Wohnungen, Wohnfläche, Bevölkerung und Wärmeverbrauch, 1980 und 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Jahr	Bewohnte Wohnungen	davon in EFH	Wohnfläche[1]	Anzahl Bewohner[2]	Wärmeverbrauch der Haushalte[3]
1980	2 391 691	441 018	210 574	6 158 061	203 350
1990	2 800 953	595 443	261 274	6 610 634	239 060
Veränderung	*+17,1*	*+35,0*	*+24,1*	*+7,3*	*+17,6*

Anmerkungen:
[1] In 1000 m^2, hochgerechnet aus Durchschnittsfläche und Anzahl der bewohnten Wohnungen.
[2] Ohne Angehörige von Kollektivhaushalten.
[3] In TJ (Terajoule, 1 TJ entspricht ca. 23,4 t Heizöl); vgl. Hinweis im Text.

Quellen: BEW, 1993; Periode 1981-1991; BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Aus der Gesamtenergiestatistik (BEW, 1993) ist der Wärmeverbrauch der Haushalte bekannt. Aus Gründen der Vergleichbarkeit (ähnliche klimatische Bedingungen), wurden in der obenstehenden Tabelle die Werte von 1981 und

1991 dargestellt. Die Zunahme des Wärmeverbrauchs der Haushalte betrug in dieser Zehnjahresperiode 17,6%[1].

Wenn die in den achtziger Jahren erstellten Wohnbauten nicht einen deutlich tieferen spezifischen Wärmeverbrauch aufwiesen, hätte der Wärmeverbrauch in ähnlichem Ausmass wie die Wohnfläche zugenommen. Es ist also davon auszugehen, dass ohne Sparanstrengungen der Wärmeverbrauch der Haushalte noch viel stärker - nämlich im Ausmass von rund einem Viertel - zugenommen hätte. Verschiedene Studien und Auswertungen (Basler & Hofmann, 1992; ATAL, o.J.) zeigen, dass der spezifische Energiebedarf für Heizung und Warmwasseraufbereitung in den Gebäuden, die seit Mitte der siebziger Jahren gebaut wurden, massiv zurückgegangen ist. Dies ist die Folge der verbesserten Gebäudeisolation, wie auch der erhöhten Wirkungsgrade der technischen Anlagen zur Wärmeproduktion. Im Durchschnitt muss in den in den achtziger Jahren erstellten Gebäuden für den gleichen Nutzen um rund 30% weniger Energie eingesetzt werden[2]. Diese verbesserte Effizienz der Wärmeproduktion und -nutzung in den zwischen 1981 und 1990 erstellten Wohnungen erklärt weitgehend, weshalb der Verbrauch nicht im Ausmass der Zunahme der Wohnfläche, sondern nur um 17,6% angestiegen ist.

Trotzdem in den neuen Bauten die Energie deutlich effizienter genutzt wird und auch in der älteren Bausubstanz energetische Sanierungen vorgenommen wurden, bleibt es eine Tatsache, dass der gesamte Wärmeverbrauch der Haushalte weiter angestiegen ist. Die Sparanstrengungen haben bisher nur dazu geführt, dass der Verbrauch von Energie wie Öl, Gas und Elektrizität nicht im gleichen Ausmass wie die Nachfrage nach Wärme, d.h. nach zusätzlichem Wohnraum, angestiegen ist. Die wesentlichen Ursachen für die zusätzliche

[1] Die klimatischen Bedingungen werden in Heizgradtagen ausgedrückt. Diese betrugen 1981 3613, 1991 3715. Die Zunahme von 17,6% ist zu einem kleinen Teil auch der leicht kälteren Witterung im Jahr 1991 zuzuschreiben.

[2] Als Mass für die «Energieeffizienz» eines Gebäudes wird die Energiekennzahl, die den spezifischen Energieverbrauch pro m^2 «Energiebezugsfläche» und Jahr widergibt, verwendet. Die Energiebezugsfläche stimmt definitorisch nicht genau mit der in der Gebäude- und Wohnungszählung erhobenen Wohnfläche überein. Die Energiekennzahl ist für Gebäude, in denen mit Öl geheizt und das Warmwasser aufbereitet wird, von rund 780 MJ/m^2a in den vor 1980 erstellten Gebäuden auf rund 540 MJ/m^2a in den zwischen 1980 und 1990 erstellten Gebäuden zurückgegangen (ATAL, o.J.).

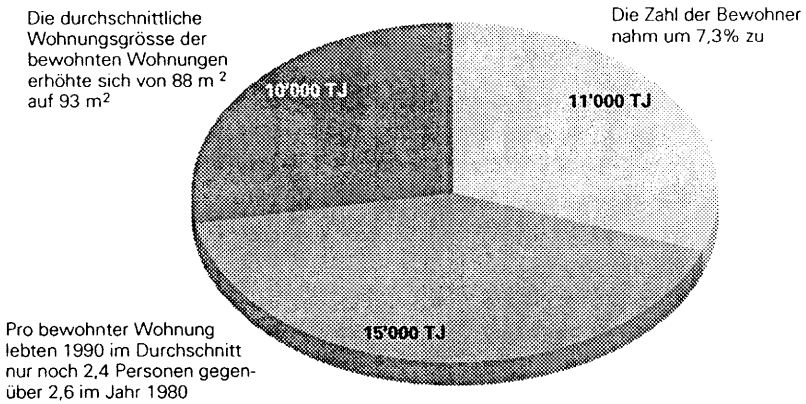
Wärmenachfrage der Haushalte ist in der Grafik 2 illustriert[1]. Das Bevölkerungswachstum spielt nicht die grösste Rolle. Mehr als jede zweite Wohnung wurde erstellt, um der durch den gesellschaftlichen Wandel verursachten Tendenz zu kleineren Haushalten Raum zu bieten. Sehr wichtig in der baulichen Entwicklung der achtziger Jahre war aber auch die Vergrösserung der durchschnittlichen Fläche pro Wohnung. Die beiden letztgenannten Entwicklungen führten zu einer starken Zunahme der durch eine Person im Durchschnitt beanspruchten Wohnfläche. Belegte eine Person 1980 noch 34 m^2, so waren es 1990 schon 39 m^2, also 16% mehr. So wurden durch den gesellschaftlichen Wandel die durch den effizienteren Energieeinsatz erzielten Verbesserungen mehr als kompensiert.

Mit Blick auf die Zukunft zeigt sich, dass schon nur die Stabilisierung des Energieverbrauchs der Haushalte ein sehr ambitiöses Ziel ist, wenn die beschriebenen Tendenzen sich nicht verändern. Der demographischen Entwicklung - und dabei nicht einmal in erster Linie dem Bevölkerungswachstum - kommt bei der Entwicklung der Energienachfrage der Haushalte eine vorrangige Bedeutung zu. In den achtziger Jahren traten die geburtenstarken Jahrgänge ins Erwachsenenalter ein und belebten die Nachfrage nach Wohnraum. In den neunziger Jahren dürfte sich von dieser Seite eher eine Beruhigung der Wohnungsnachfrage ergeben, da die jetzige Generation der ins Erwachsenenalter Eintretenden geburtenschwachen Jahrgängen entstammt.

[1] Die Darstellung in Grafik 2 basiert auf einer modellhaften Überlegung: Wenn in den achtziger Jahren nur die Bevölkerung zugenommen hätte, die durchschnittliche Haushalts- und Wohnungsgrösse aber konstant geblieben wären, hätte die gesamte Fläche der bewohnten Wohnungen nur um 7,3% (rund 15 Mio. m^2) zugenommen. Wäre die Bevölkerung und die durchschnittliche Wohnungsgrösse konstant geblieben und hätte sich nur die durchschnittliche Haushaltsgrösse verringert, hätte sich die Fläche der bewohnten Wohnungen nur um 9,8% (rund 21 Mio. m^2) vergrössert. Hätte schliesslich nur die durchschnittliche Wohnungsgrösse zugenommen und wären die beiden anderen Grössen konstant geblieben, hätte die Fläche der bewohnten Wohnungen nur um 7,0% (rund 15 Mio. m^2) zugenommen. Die effektive Zunahme der gesamten Wohnfläche von 24,1% setzt sich also zusammen aus 7,3%, die dem Bevölkerungswachstum, aus 9,8%, die der Verkleinerung der Haushalte und 7%, die der Vergrösserung der Wohnungen geschuldet sind. Dank den Energiesparmassnahmen hat der Energieverbrauch nicht im selben Ausmass zugenommen wie die Wohnfläche, also um 49'000 TJ, sondern nur um 36'000 TJ. Dieser effektive Mehrverbrauch wurde im Verhältnis 7,3 : 9,8 : 7,0 den einzelnen Ursachen zugeteilt.

Grafik 2: Zunahme des Wärmeverbrauchs der Haushalte und deren Gründe, 1980-1990

Der Wärmeverbrauch der Haushalte stieg 1980 bis 1990 um rund 36'000 TJ pro Jahr. Diese Zunahme hat die folgenden Ursachen:



© *Bundesamt für Statistik* *Quellen: BFS, Eidg. Volkszählungen / BEW, Schw. Gesamtenergiestatistik 1993*

Das grosse Sparpotential in den alten Gebäuden blieb wenig genutzt

Von den 1990 bewohnten Wohnungen wurden 85,7% vor 1981 erstellt. Im ländlichen Gebiet, wo in den achtziger Jahren vergleichsweise viele Wohnungen neu entstanden, ist dieser Anteil mit 83,2% etwas geringer.

Wenn nur die Anzahl der Wohnungen betrachtet wird, hat sich dieser Bestand von Wohnungen, die vor 1981 erstellt wurden, zwischen 1980 und 1990 nur geringfügig verändert. Insgesamt hat er noch leicht zugenommen, da Abbrüche und andere Abgänge durch Gewinne aus Umbauten und Umnutzungen mehr als kompensiert wurden. Aus den Bauperioden zwischen 1947 und 1980 wurden im Jahr 1990 rund 28'000 Wohnungen mehr gezählt als zehn Jahre früher. Nur bei den städtischen Wohnungen aus der Bauperiode vor 1947 ist ein Rückgang um rund 23'000 Wohnungen (3,7%) zu verzeichnen. In den ländlichen Gebieten wurden auch aus dieser Bauperiode mehr Wohnungen gezählt.

Tabelle 2: Bewohnte Wohnungen nach Bauperiode im Jahr 1990

	Total	Nach Bauperiode					
		vor 1947	1947-60	1961-70	1971-80	1981-85	1986-90
Schweiz	2 800 953	929 097	445 098	543 830	481 584	203 183	198 161
Städtisch	2 025 623	592 650	368 138	432 486	361 240	142 279	128 830
Ländlich	775 330	336 447	76 960	111 344	120 344	60 904	69 331

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Im Wohnungsbestand von 1990 entstammt über die Hälfte der Wohnungen aus der Bauperiode von 1947 bis 1980. Dies ist die Periode raschen städtischen Wachstums, die bis Mitte der siebziger Jahre dauerte. Fast 80% dieser Bausubstanz ist im heute als städtisch zu betrachtenden Gebiet anzutreffen.

Neben ihrem zahlenmässigen Gewicht verdienen die Wohnungen aus dieser Bauperiode vor allem deshalb besondere Beachtung, weil sie in energetischer Hinsicht als ungünstig zu beurteilen sind. Wie bereits erwähnt, muss in den Wohnungen, die nach 1980 erstellt wurden, für den gleichen Nutzen im Durchschnitt um rund ein Drittel weniger Energie eingesetzt werden. Wenn diese älteren Wohnungen an den energetischen Standard der achtziger Jahre angeglichen würden (und alles andere gleich bliebe), könnte der gesamte Wärmeverbrauch der Haushalte um 15% gesenkt werden. Das entspricht rund 36'000 TJ oder über 800'000 Tonnen Heizöl pro Jahr.

Die noch älteren Wohnungen, also jene, die vor und während des Zweiten Weltkrieges gebaut wurden, sind energetisch etwas günstiger zu beurteilen. Doch weisen auch diese ein erhebliches Sparpotential auf.

Ob diese Sparpotentiale zumindest teilweise realisiert wurden, ist schwierig zu beurteilen. Rund ein Drittel der bis 1980 erstellten Wohnungen wurde im Lauf der achtziger Jahren renoviert, d.h. es wurden Investitionen getätigt, die den Wert des betreffenden Gebäudes deutlich erhöhten. Von den Wohnungen aus den Bauperioden vor 1971 wurden in den achtziger Jahren zwischen 31,4% und 40,4% renoviert. Die Wohnungen aus den siebziger Jahren wurden erst zu 15,9% renoviert. Es ist zu erwarten, dass im Zuge dieser Renovationen auch die energetische Effizienz dieser Wohnungen verbessert wurde. Dies kann jedoch den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung nicht direkt entnommen werden.

Der Effekt dieser Renovationen kann aus der Gegenüberstellung der Verbrauchszahlen aus der Gesamtenergiestatistik und der Angaben über die Wohnflächen aus der Gebäude- und Wohnungszählung grob abgeschätzt werden. Weiter oben wurde bereits erwähnt, dass sich die gegenüber der Zunahme der Wohnfläche unterproportionale Zunahme des Energieverbrauchs *(Tabelle 1)* weitgehend aus der verbesserten energetischen Effizienz der Neubauten aus den achtziger Jahren erklären lässt. Die energetische Effizienz in jenem Drittel der älteren Wohnungen, die renoviert wurden, dürfte sich nach einer groben Schätzung um 5 bis höchstens 10% verbessert haben. Auf den gesamten Bestand von Wohnungen aus den Bauperioden vor 1981 bezogen, entspricht dies einer Verbesserung um 2 bis 3%. Gemessen am energetischen Standard der in den achtziger Jahren neuerstellten Wohnungen, ist diese Verbesserung gering. Es ist allerdings plausibel, dass durch die Sanierungen grössere Einsparungen erzielt wurden, dass diese aber durch die mit den Sanierungen einhergehenden Komfortsteigerungen, beispielsweise durch den Einbau einer Zentralheizung anstelle von Einzelöfen, teilweise wettgemacht wurden.

Die Beurteilung, ob und wie weit die Sparpotentiale in den alten Gebäuden ausgenutzt wurden, ist auch mit der bereits zitierten Literatur über den spezifischen Energiebedarf der Gebäude nicht klar zu beantworten. Es fehlt eine zuverlässige Zeitreihe über die Veränderung des spezifischen Energiebedarfs nach Bauperiode über den Zeitraum von 1980 bis 1990. Zwei Auswertungen aus den Jahren 1990 und 1994 (ATAL, o.J.) weisen allerdings auch in die Richtung, dass die Steigerung der energetischen Effizienz in den älteren Gebäuden relativ gering war. In den vier Jahren, die zwischen den beiden Auswertungen liegen, die aber mit dem in dieser Analyse betrachteten Zeitraum nicht übereinstimmen, haben sich folgende Veränderungen des spezifischen Energiebedarfs ergeben: Bei den ältesten Gebäuden bis zum Baujahr 1959 hat sich eine leichte Erhöhung des spezifischen Energiebedarfs im Bereich von 1% eingestellt. Bei den energetisch ineffizientesten Gebäuden aus den sechziger und frühen siebziger Jahren hat sich der spezifische Energieverbrauch um rund 2% verbessert, die Gebäude aus der zweiten Hälfte der siebziger Jahre haben sich energetisch nicht verändert[1]. In den älteren Wohnungen schlummert neben dem Sparpotential auch ein «Mehrbedarfspotential», das realisiert wird, wenn die Wohnungen mit zeitgemässem Komfort ausgerüstet werden.

[1] Es ist nicht auszuschliessen, dass ein Teil dieser schon geringen Veränderungen methodisch bedingt sind.

Keine grossen Unterschiede der Energieeffizienz in Ein- und Mehrfamilienhäusern

Mehr als die Hälfte der bewohnten Wohnungen entfällt auf Mehrfamilienhäuser (MFH).[1] Bei jeder fünften Wohnung handelt es sich um ein Einfamilienhaus (EFH), ein weiteres Fünftel befindet sich in Gebäuden, die neben dem Wohnen auch noch anderen Nutzungen dienen. Städtische und ländliche Gebiete haben eine unterschiedliche Gebäudestruktur. Das Einfamilienhaus ist in den ländlichen Gebieten mit einem Anteil von einem Drittel vertreten. Im städtischen Gebiet beträgt dieser Anteil nur 17%. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt im städtischen Gebiet 62%, im ländlichen nur 42%. Der Anteil von Wohnungen in anderen Gebäuden ist mit 21% im städtischen und 26% im ländlichen Gebiet weniger unterschiedlich. Jedoch unterscheiden sich diese Gebäude im Charakter. Auf dem Land sind es zu einem grossen Teil sehr alte Gebäude, oft Bauernhäuser, im städtischen Gebiet sind diese Gebäude im Durchschnitt jünger und es handelt sich zu einem grossen Teil um Wohn- und Geschäftshäuser.

Tabelle 3: Bewohnte Wohnungen nach Gebäudeart 1990, Zunahme 1980-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Region	Wohnungsbestand 1990				Zunahme (%) 80-90	
	total	in EFH	in MFH[1]	in anderen Gebäuden[2]	total	in EFH
Schweiz	2 800 953	595 443	1 574 490	631 020	*+17,1*	*+35,0*
Städtisch	2 025 623	344 977	1 247 938	432 708	*+14,9*	*+29,6*
Ländlich	775 330	250 466	326 552	198 312	*+23,5*	*+43,2*

Anmerkungen:
[1] Reine Wohngebäude mit 2 und mehr Wohnungen.
[2] Gebäude, die auch anderen als Wohnzwecken dienen.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

In den baulichen Veränderungen der achtziger Jahre spielte das Einfamilienhaus eine grosse Rolle. Im Jahr 1990 wurden 35% mehr Einfamilienhäuser gezählt als 1980. Die im vorangehenden Punkt behandelte Zunahme der von der Bevölkerung beanspruchten Wohnfläche erstreckt sich zwar über alle

[1] Reine Wohngebäude mit zwei und mehr Wohnungen.

Gebäudearten und Gebiete, wie die Tabelle 4 zeigt. In Einfamilienhäusern steht pro Bewohner aber mit 46 m² durchschnittlich rund ein Viertel mehr Fläche zur Verfügung als in den übrigen Gebäuden.

Tabelle 4: Durchschnittliche Wohnfläche in bew. Wohnungen nach Gebäudeart 1980 und 1990, in m²

Jahr	Wohnfläche pro Bewohner in m²			
	Total	in EFH	in MFH[1]	in anderen Gebäuden[2]
1980	34	40	31	33
1990	39	46	36	38

Anmerkungen:
[1] Reine Wohngebäude mit 2 und mehr Wohnungen.
[2] Gebäude, die auch anderen als Wohnzwecken dienen.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Nach neuesten Untersuchungen (Basler und Hofmann, 1992) ist der Unterschied des spezifischen Wärmeverbrauchs zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern umso geringer, je neuer das Gebäude ist. In den in den achtziger Jahren erstellten Einfamilienhäusern musste durchschnittlich für den gleichen Nutzen (Beheizung und Warmwasserversorgung einer bestimmten Wohnfläche) 2,5% mehr Energie eingesetzt werden als in Mehrfamilienhäusern des gleichen Alters. In älteren Gebäuden ist dieser Unterschied grösser und erreicht in den vor 1947 erstellten Gebäuden 7,6%. Grundsätzlich sind Mehrfamilienhäuser bezüglich Energieverbrauch, namentlich für die Heizung, als günstiger zu beurteilen, da sie ein besseres Verhältnis zwischen beheiztem Raum und Aussenflächen, die als Verlustquellen wirken, aufweisen. Dieser Vorteil wird nun aber offenbar weitgehend wettgemacht durch eine im Durchschnitt bessere Bauweise bei den Einfamilienhäusern. Vor Einführung der individuellen Heizkostenabrechnung in den Mehrfamilienhäusern waren zudem die vom einzelnen Bewohner zu tragenden Kosten weitgehend unabhängig vom persönlichen Verhalten, während sich dieses im Einfamilienhaus unmittelbar auf die zu tragenden laufenden Kosten auswirkt.

Nach diesen Ergebnissen spielt die Gebäudeart für den spezifischen Wärmeverbrauch im Ist-Zustand nur eine geringe Rolle. Hingegen ist das

Sparpotential durch bauliche und technische Massnahmen[1] in den Mehrfamilienhäusern grösser. Nach der genannten Studie ist, nach der Realisierung der beträchtlichen Sparpotentiale von gegen 50%, der spezifische Energiebedarf der sanierten Einfamilienhäuser der Bauperioden von 1947 bis 1990 zwischen 12,5% und 16,8% höher als jener der gleich alten, ebenfalls sanierten, Mehrfamilienhäuser.

[1] Als Massnahmen werden von der genannten Studie u.a. die folgenden evaluiert: Ersatz des Heizkessels inkl. Regelung, Wärmedämmung der Heiz- und Warmwasserverteilung, Wärmedämmung von Dach und Kellerdecke, Wärmedämmung der Aussenfassaden, Ersatz der Fenster. Das Sparpotential wird mit 42% bis 54% bei den Mehrfamilienhäusern und mit 36% bis 51% bei den Einfamilienhäusern beziffert.

Die Energieträger für die Wärmeerzeugung im Wohnbereich

Die Energieträger im Überblick

Der grösste Teil der Wärme wird in den Haushalten mit den drei Energieträgern Öl, Gas, und Elektrizität erzeugt. Im Jahr 1990 wurden 87,3% der bewohnten Wohnungen mit einem dieser Energieträger beheizt, für die Warmwasseraufbereitung wurden sie sogar in 93% der Wohnungen verwendet. Gegenüber 1980 hat sich diese Dominanz geringfügig verringert.

Dass der in der Gesamtenergiestatistik für das Jahr 1991 ausgewiesene Anteil dieser drei Energieträger mit 93,8% (BEW, 1993) noch höher ist (vgl. Kapitel «Der Wärmeverbrauch der Haushalte»), hängt mit unterschiedlichen Abgrenzungen und Definitionen zusammen. So wurden die in den letzten Jahren aufkommenden Wärmepumpen in der Wohnungszählung von 1990 als eigener Energieträger behandelt, obwohl für ihren Betrieb Elektrizität oder, in wenigen Fällen, Gas verwendet wird. Zudem wird der mit einem Anteil von rund 5% am Wärmeverbrauch der Haushalte partizipierende, von Gas und Elektrizität dominierte, Bereich des Kochens und Kühlens von der Wohnungszählung nicht abgedeckt.

In diesem Kapitel wird die Rolle der einzelnen Energieträger und deren Veränderung in den achtziger Jahre behandelt. In den ersten Punkten wird jeder Energieträger für sich behandelt. Dabei wird bei der Heizung nur der hauptsächlich verwendete, bei der Warmwasseraufbereitung nur der im Winter eingesetzte Energieträger berücksichtigt. In einem weiteren Punkt wird dann die speziellere Frage der Kombinationen zwischen allen zum Einsatz kommenden Energieträgern für Heizung und Warmwasseraufbereitung behandelt.

Die Tabellen 5 und 6 geben zunächst einmal einen Überblick über die für Heizung und Warmwasseraufbereitung verwendeten Energieträger. Die wichtigste Veränderung der achtziger Jahre ist der Rückgang des Ölanteils. Diese Veränderung überrascht nicht angesichts der in der Einleitung beschriebenen veränderten Rahmenbedingungen. Das Öl bleibt aber, vor allem bei der Heizung, der dominierende Energieträger. Die Veränderung ist in erster Linie auf den Ausbau der Gasnetze in den verstädterten Gebieten zurückzuführen. So sind denn auch die Anteilsverschiebungen im städtischen Gebiet, auf das fast drei Viertel der Wohnungen entfallen, ausgeprägter. Vom Einsatz der Energieträger her hat sich die Warmwasseraufbereitung weniger verändert als die Heizung.

Tabelle 5: Bewohnte Wohnungen nach Anteil der Energieträger für die Heizung, 1980 und 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Region	Total bewohnte Wohnungen		nach Energieträger					
	absolut	Prozent	Öl	Gas	Elektr.	Holz / Kohle	Andere[1]	keine Heizung
1980								
Schweiz	2 391 691	*100,0*	*82,7*	*3,1*	*2,9*	*10,4*	*0,8*	*0,1*
Städtisch	1 763 688	*100,0*	*87,5*	*4,0*	*2,3*	*5,2*	*1,0*	*0,1*
Ländlich	628 003	*100,0*	*69,3*	*0,6*	*4,7*	*25,2*	*0,1*	*0,1*
1990								
Schweiz	2 800 953	*100,0*	*69,4*	*11,8*	*6,1*	*8,4*	*4,2*	*0,1*
Städtisch	2 025 623	*100,0*	*72,4*	*15,2*	*4,3*	*3,3*	*4,7*	*0,1*
Ländlich	775 330	*100,0*	*61,6*	*3,0*	*10,9*	*21,7*	*2,7*	*0,1*

Anmerkung:
[1] Die Kategorie «Andere» umfasst Fernwärme, Wärmepumpe, Sonnenkollektor u.a.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Tabelle 6: Bewohnte Wohnungen nach Anteil der Energieträger für die Warmwasseraufbereitung, 1980 und 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Region	Total bewohnte Wohnungen		nach Energieträger					
	absolut	Prozent	Öl	Gas	Elektr.	Holz / Kohle	Andere[1]	kein Warmw.
1980								
Schweiz	2 391 691	100,0	*57,7*	*5,4*	*32,9*	*1,2*	*0,8*	*2,0*
Städtisch	1 763 688	100,0	*62,0*	*7,0*	*28,4*	*0,5*	*1,0*	*1,1*
Ländlich	628 003	100,0	*45,4*	*1,2*	*45,5*	*3,2*	*0,1*	*4,6*
1990								
Schweiz	2 800 953	100,0	*53,8*	*10,7*	*28,5*	*2,9*	*3,5*	*0,6*
Städtisch	2 025 623	100,0	*57,4*	*13,7*	*23,4*	*0,9*	*4,2*	*0,4*
Ländlich	775 330	100,0	*44,3*	*2,6*	*42,1*	*8,0*	*1,7*	*1,3*

Anmerkung:
[1] Die Kategorie «Andere» umfasst Fernwärme, Wärmepumpe, Sonnenkollektor u.a.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Bei der Interpretation dieser Anteilsverschiebungen muss im Auge behalten werden, dass sich der Wohnungsbestand in den achtziger Jahren um 17,1% ausgedehnt hat (vgl. Kapitel «Wärmeverbrauch und Wohnungsbestand»). Deshalb hat beispielsweise der Rückgang des Ölanteils nicht zu einer Verkleinerung, sondern nur zur Stabilisierung des Ölverbrauchs geführt.

Die Heizung gehört als selbstverständlicher Bestandteil zu einer Wohnung. Wohnungen ohne Heizung gehören zu absoluten Ausnahmeerscheinungen. Etwas weniger selbstverständlich ist die Ausrüstung mit einer speziellen Einrichtung zur Warmwasseraufbereitung. Im Jahr 1980 verfügte immerhin jede fünfzigste Wohnung über keine solche Einrichtung, im ländlichen Gebiet war es fast jede zwanzigste. Zehn Jahre später ist dieser Anteil gesamtschweizerisch auf unter ein Prozent abgesunken, im ländlichen Gebiet ist es noch etwas mehr als ein Prozent.

Der Heizölverbrauch stagniert

Die Preisentwicklung in den siebziger Jahren, aber auch die politischen Bestrebungen, von der einseitigen Abhängigkeit vom Erdöl wegzukommen, lässt einen Bedeutungsverlust des Öls auch in den Haushalten erwarten (Siehe die Einleitung). Gemäss Gesamtenergiestatistik hat sich der Ölverbrauch in den Haushalten in den achtziger Jahren tatsächlich praktisch stabilisiert. Die noch leichte Zunahme um 2,6% ist viel geringer als die Zunahme des gesamten Wärmeverbrauchs der Haushalte. So ist denn auch der Anteil des Öls an diesem Verbrauch im Verlauf der achtziger Jahre von 74,1% auf 64,6% gesunken (BEW, 1993). Das Öl ist aber der dominierende Energieträger bei der Wärmeversorgung der Haushalte geblieben.

Wie die Gebäude- und Wohnungszählung von 1990 zeigt, besteht diese Dominanz vor allem bei der Heizung der Wohnungen. Fast 70% der Wohnungen wurden 1990 mit Öl beheizt. Mit einem Anteil von rund 54% ist die Vorherrschaft bei der Warmwasseraufbereitung weniger ausgeprägt.

Werden diese Anteile nach Bauperiode differenziert betrachtet, widerspiegelt sich die Geschichte der Verwendung des Energieträgers Öl. In den sechziger Jahren erfuhr er seine grösste Verbreitung. Die Wohnungen dieser Bauperiode werden zu fast 90% mit Öl beheizt. Bei der Warmwasseraufbereitung ist der Anteil etwas geringer, mit vier Fünfteln aber immer noch sehr hoch. Mit nicht ganz so hohen Anteilen dominiert das Öl auch die Wärmeversorgung der

Wohnungen aus der Periode von 1947 bis 1960 und aus den siebziger Jahren. Die Erschliessung der grossen Sparpotentiale in den Wohnungen dieser Bauperioden (Kapitel «Wärmeverbrauch und Wohnungsbestand») wird sich also in erster Linie auf den Ölverbrauch auswirken.

Tabelle 7: Anteil von Heizöl an der Wärmeerzeugung in den bewohnten Wohnungen nach Bauperiode 1990, Bestandesänderungen 1980-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Nutzungsart	Total	Bauperiode					
		vor 1947	1947-60	1961-70	1971-80	1981-85	1986-90
Ölanteil in Prozent der bewohnten Wohnungen							
Heizung	*69,4*	*57,0*	*79,5*	*87,1*	*79,2*	*52,5*	*49,6*
Warmwasser	*53,8*	*36,3*	*53,7*	*78,6*	*74,6*	*39,3*	*32,6*
Zu-/Abgänge von Wohnungen mit Energieträger Öl (Anzahl Wohnungen)							
Heizung	-34 993	-133 060	-39 403	-48 193	-19 353	106 772	98 244
Warmwasser	127 389	8 437	13 998	-33 281	-6 101	79 804	64 532

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Dass sich der Ölverbrauch praktisch stabilisiert hat, lässt sich auf verschiedene, teilweise entgegengesetzte Tendenzen zurückführen:

- Bei den in den achtziger Jahren neu erstellten Wohnungen ist der Erdölanteil sowohl bei der Heizung wie auch bei der Warmwasseraufbereitung deutlich tiefer als in den älteren Wohnungen.
- Im Wohnungsbestand aus den Bauperioden vor 1981 wurden 1990 rund 240'000 mit Öl beheizte Wohnungen weniger gezählt als zehn Jahre früher. Insgesamt wurden in den Gebäuden aus diesen Bauperioden im Laufe der achtziger Jahre durch Umbauten rund 8000 Wohnungen mehr gewonnen als durch Abbrüche zerstört wurden. Der Rückgang der mit Öl beheizten Wohnungen geht also überwiegend auf die Umstellung von Ölheizungen auf einen anderen Energieträger zurück. So wurden 1990 rund 35'000 (1,8%) mit Öl beheizte Wohnungen weniger gezählt als 1980, obwohl rund 205'000 in den achtziger Jahren neu erstellte Wohnungen mit einer Ölheizung ausgerüstet worden sind.

- Dieser Rückgang der mit Öl beheizten Wohnungen ist eine städtische Entwicklung. Einer Abnahme im städtischen Gebiet um 5% steht eine Zunahme von fast 10% auf dem Land gegenüber.
- Bei der Warmwasseraufbereitung hingegen hat sich der Einsatz von Öl ausgedehnt. Im Jahr 1990 wurden gegenüber 1980 um 9% mehr Wohnungen gezählt, in denen das Warmwasser mit Öl aufbereitet wurde. Dort, wo alte Ölheizungen saniert wurden, ohne den Energieträger zu wechseln, wurde oftmals die Warmwasseraufbereitung in die Heizungsanlage integriert. Deshalb wurden in der Zählung von 1990 bei den vor 1961 erstellten Wohnungen mehr Wohnungen, in denen das Warmwasser mit Öl aufbereitet wird, gezählt als zehn Jahre früher, obwohl bei der Heizung das Gegenteil zu beobachten ist.

Die Substitution von Öl verläuft bei der Heizung akzentuierter als bei der Warmwasseraufbereitung. Sie hängt insbesondere von der Verfügbarkeit von Gas ab. Deshalb ist der Bedeutungsrückgang des Öls im städtischen Gebiet deutlicher als im ländlichen Gebiet. Dabei muss im Auge behalten werden, dass Öl im städtischen Gebiet die grössere Rolle spielt als auf dem Land *(Tabellen 5 und 6)*.

Starker Ausbau beim Gas

Von 1970 bis 1990 hat die schweizerische Gasindustrie über 2,4 Milliarden Franken in den Ausbau des Leitungsnetzes investiert. Von 1983 bis 1990 nahm die gesamte Länge des Rohrleitungsnetzes in der Schweiz von 9841 auf 11'621 Kilometer zu. Im Jahr 1993 waren 677 Gemeinden mit Gas versorgt, die meisten liegen im verstädterten, dicht besiedelten Teil des Mittellandes, in der Ostschweiz und im Genferseegebiet (VSG, 1994). Der Ausbau der Gasversorgung in der Schweiz widerspiegelt sich auch in der Energiestatistik: In der Verbrauchergruppe der Haushalte stieg der Endverbrauch von Gas für die Wärmeerzeugung von 1981 bis 1991 um 146%. Der Gasanteil am Wärmeverbrauch der Haushalte erhöhte sich von 6,5% auf 13,6% (BEW, 1993).

Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1990 zeigen, dass Gas als Heizenergie bei 11,8% und für die Warmwasseraufbereitung bei 10,7% der

Wohnungen eingesetzt wird.[1] Gas wird damit in etwa gleichem Umfang für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung verwendet. Es ist zu erwarten, dass Gas in den meisten Fällen in kombinierten Anlagen verwendet wird, die beiden Verwendungszwecken der Wärme dienen (vgl. letzter Punkt in diesem Kapitel). Im städtischen Gebiet erreicht das Gas bei der Heizung einen Anteil von 15,2%, bei der Warmwasseraufbereitung von 13,7%. Die Anteile im ländlichen Gebiet sind erwartungsgemäss mit 3,0% rsp. 2,6% um ein Vielfaches kleiner *(Tabellen 5 und 6)*.

Tabelle 8: Anteil von Gas an der Wärmeerzeugung in den bewohnten Wohnungen nach Bauperiode 1990, Bestandesänderungen 1980-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Nutzungsart	Total	Bauperiode					
		vor 1947	1947-60	1961-70	1971-80	1981-85	1986-90
Gasanteil in Prozent der bewohnten Wohnungen							
Heizung	*11,8*	*13,8*	*9,5*	*6,5*	*7,5*	*19,5*	*25,2*
Warmwasser	*10,7*	*12,5*	*8,1*	*6,0*	*7,2*	*17,2*	*22,2*
Zu-/Abgänge von Wohnungen mit Energieträger Gas (Anzahl Wohnungen)							
Heizung	257 509	89 525	32 184	30 161	16 142	39 621	49 876
Warmwasser	167 917	45 407	16 148	21 263	6 037	35 040	44 022

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

In der jüngsten Bauperiode erreicht der Gasanteil im städtischen Gebiet sein Maximum. Mehr als jede dritte Wohnung aus der Bauperiode von 1986 bis 1990 wird mit Gas beheizt, bei der Warmwasseraufbereitung ist der Anteil mit 30,6% nicht viel kleiner. Gesamtschweizerisch ist es jede vierte der Wohnungen der jüngsten Bauperiode, die mit Gas beheizt und mehr als jede fünfte, in

[1] Die relativ grosse Differenz des Gasanteils in der Gesamtenergiestatistik und der Gebäude- und Wohnungszählung kann zumindest teilweise auf folgende Gründe zurückgeführt werden: Rund die Hälfte der Differenz geht auf Abgrenzungsprobleme zur Fernwärme zurück. Bei der Fernwärme besteht nämlich ebenfalls eine Differenz, und zwar in die andere Richtung. In der Gesamtenergiestatistik werden nur die grossen Fernwärmewerke zu dieser Kategorie gezählt. Auf den Fragebogen der Gebäude- und Wohnungszählung wurden aber von den antwortenden Personen offenbar auch einzelne Quartierheizungen ohne eigentliches öffentliches Netz als Fernwärme angegeben. Diese Quartierheizungen werden oft mit Gas betrieben. Ein weiterer Grund besteht darin, dass das Gas für das Kochen etwas weiter verbreitet ist als für Heizung und Warmwasseraufbereitung. Schliesslich ist grundsätzlich zu beachten, dass die beiden verglichenen Statistiken unabhängig voneinander und nach verschiedenen Methoden erstellt werden.

der das Warmwasser mit Gas aufbereitet wird. In den Wohnungen mittleren Alters, aus der Zeit zwischen 1947 und 1980, ist das Gas mit Anteilen zwischen 6 und 10% deutlich weniger stark vertreten. Es sind jene Wohnungen, die im vorangehenden Punkt durch sehr hohe Ölanteile aufgefallen sind. Hingegen sind die Anteile bei den Wohnungen der ältesten Bauperiode wiederum deutlich höher. In diesen Wohnungen hängt der Einsatz von Gas mit Renovationen und Erneuerungen der technischen Anlagen zusammen. In den achtziger Jahren wurde die Heizung von rund 90'000, die Warmwasseraufbereitung von rund 45'000 Wohnungen dieser Alterskategorie neu mit Gas ausgerüstet.

Gas ist damit ein Energieträger, der in jüngster Zeit vor allem auch bei Renovationen rsp. beim Ersatz der veralteten Heizanlagen zum Zuge gekommen ist. Von der gesamten Zunahme der mit Gas beheizten Wohnungen entfällt nur ein gutes Drittel auf die Neubautätigkeit in den achtziger Jahren. Gas wird insbesondere auch infolge von Renovationen eingesetzt. So ist der Gasanteil beispielsweise bei den renovierten Wohnungen der Bauperiode vor 1947 mit 15,4% höher als bei den nicht renovierten (10,3%).

Der kurze Boom bei den Elektroheizungen ist wieder am Abklingen

Elektrizität ist, wie Gas, ein leitungsgebundener Energieträger. Die Schweiz ist jedoch flächendeckend elektrifiziert, insofern gelten bezüglich der Ausdehnung des Versorgungsnetzes nicht die gleichen Restriktionen wie beim Gas. Von der Verfügbarkeit, wie auch vom gebotenen Komfort her, ist die Elektrizität deshalb mit dem Öl vergleichbar. In preislicher Hinsicht gewann die Elektrizität in der Periode relativ hoher Ölpreise infolge des «Erdölschocks» (Siehe Einleitung) gegenüber dem Öl an Konkurrenzfähigkeit. Die Installationskosten von Elektroheizungen sind in der Regel tiefer als bei vergleichbaren Heizsystemen. Zudem verbesserten sich die Rahmenbedingungen für die Installation von Elektroheizungen: Unter dem Eindruck des zweiten Erdölschocks Ende der siebziger Jahre (Siehe Einleitung) erklärte die Gesamtenergiekommission des Bundes die Substitution von Öl durch Elektrizität aus Atomkraftwerken zur offiziellen Politik (Linder, Spreng, 1992). Gleichzeitig schuf der Bauboom von Einfamilienhäusern auf dem Land, das heisst in Regionen ohne Gas- und Fernwärmeversorgung, einen idealen Markt für Elektroheizungen. Durch die Senkung der Erdölpreise in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre, wie auch durch die Korrektur der Substitutionsstrategie infolge des vorläufigen Verzichts auf den weiteren Bau von Atomkraftwerken, haben sich die Rahmenbedingungen für Elektroheizungen wieder verschlechtert.

In der Energiestatistik lassen sich diese Entwicklungen zum Teil ablesen. Die Energiestatistik verzeichnet von 1981 bis 1991 einen Anstieg des Stromverbrauchs für die Wärmeerzeugung der Haushalte um 40,8% mit deutlicher Abflachung in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre. Der Anteil der Elektrizität am Wärmeverbrauch der Haushalte ist in dieser Periode von 13,1% auf 15,6% gestiegen (BEW, 1993). Elektrizität wird in den Haushalten zu rund drei Vierteln für die Erzeugung von Wärme verbraucht. Mit den oben erwähnten 40,8% hat der Verbrauch für die Wärmeproduktion in den achtziger Jahren aber stärker zugenommen, als jener für die übrigen Verwendungszwecke (Licht, mechanische Energie). Bei letzteren betrug die Zunahme in den achtziger Jahren 23,7%.

Die Resultate der Wohnungszählung 1990 ergaben gesamtschweizerisch einen eher bescheidenen Anteil von 6,1% der bewohnten Wohnungen, die mit einer Elektroheizung ausgestattet sind . Aber wie beim Gas ist der Stadt/Land-Unterschied ausgeprägt: Wie Gas als Heizenergie typischerweise in der Stadt Verbreitung findet, so die Elektrizität auf dem Land.

Tabelle 9: Anteil der Elektrizität an der Wärmeerzeugung in den bewohnten Wohnungen nach Bauperiode 1990, Bestandesänderungen 1980-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Nutzungsart	Total	Bauperiode					
		vor 1947	1947-60	1961-70	1971-80	1981-85	1986-90
Elektrizitätsanteil in Prozent der bewohnten Wohnungen							
Heizung	*6,1*	*7,4*	*2,9*	*1,3*	*6,5*	*15,6*	*9,9*
Warmwasser	*28,5*	*41,5*	*33,2*	*11,1*	*12,3*	*35,7*	*37,3*
Zu-/Abgänge von Wohnungen mit Elektrizität (Anzahl Wohnungen)							
Heizung	101 252	37 876	5 148	2 930	3 913	31 776	19 609
Warmwasser	13 424	-89 587	-36 124	-4 483	-2 736	72 478	73 876

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Gegenüber 1980 hat sich die Anzahl der mit Elektrizität beheizten Wohnungen mehr als verdoppelt (Zunahme um 144%). Bezüglich der Warmwasserversorgung ist eine andere Entwicklung festzustellen. Mit einem Anteil von 28,5% ist die Bedeutung der Elektrizität in diesem Bereich viel grösser. Der

Unterschied zwischen städtischen und ländlichen Gebieten ist ebenfalls vorhanden, aber weniger ausgeprägt als bei der Heizung. Gegenüber 1980 hat die Elektrizität, vor allem im städtischen Gebiet, bei der Warmwasseraufbereitung an Bedeutung eingebüsst *(Tabelle 6)*. Die Anzahl Wohnungen, in denen das Warmwasser mit Elektrizität aufbereitet wird, hat gegenüber 1980 nur um 13'424 (1,7%) zugenommen. Die in den achtziger Jahren gegenüber den anderen Verwendungszwecken von Elektrizität überproportionale Zunahme des Wärmeverbrauchs (s.o.) ist damit vor allem auf die starke Ausdehnung der Elektroheizung zurückzuführen. Drei Viertel der von den Haushalten verbrauchten Elektrizität wird für die Bereitstellung von Wärme verwendet. Der zwischen 1980 und 1990 erfolgte Anschluss von zusätzlichen rund 100'000 Wohnungen an eine Elektroheizung kann als wichtigster Grund für den Mehrverbrauch von elektrischer Energie durch die Haushalte angesehen werden.

Nach den einleitenden Bemerkungen zu diesem Punkt nicht überraschend, erreicht der Anteil der mit Elektrizität beheizten Wohnungen bei den in der ersten Hälfte der achtziger Jahre erstellten den höchsten Wert. Fast jede sechste Wohnung dieser Bauperiode ist mit einer Elektroheizung ausgerüstet. Im ländlichen Gebiet ist es fast jede vierte. In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre ist der Anteil wieder zurückgegangen, ist aber immer noch überdurchschnittlich hoch. Auch die elektrische Warmwasseraufbereitung fand in den achtziger Jahren eine überdurchschnittliche Verbreitung.

Wie bereits beim Gas beobachtet, spielt die Elektroheizung auch bei der Sanierung älterer Liegenschaften eine grosse Rolle. Die Hälfte der in den achtziger Jahren installierten Elektroheizungen entfiel auf Altbauten, wobei vor allem die Wohnungen aus den Jahren vor 1947 zum Zuge kamen. In diesem Segment dürfte die Elektrizität anderen Energieträgern oft deshalb vorgezogen werden, weil in Altbauten ohne bestehende Zentralheizung die Installation von Elektro-Einzelöfen gegenüber anderen Technologien die kostengünstigste Variante darstellt (Kapitel «Die im Wohnbereich verwendeten Heizsysteme»).

Bei der Warmwasseraufbereitung hingegen verlief die Entwicklung anders. Die hohe Anzahl neu installierter Elektroboiler in den seit 1980 erstellten Wohnungen wurde beinahe kompensiert durch die «Entelektrifizierung» der Warmwasseraufbereitung in den älteren Gebäuden. Im Jahr 1990 wurden über 125'000 Wohnungen aus der Bauperiode vor 1961, in denen das Warmwasser mit Elektrizität aufbereitet wird, weniger gezählt als zehn Jahre früher. In der genannten Bauperiode ist der Anteil der mit Elektroboilern ausgerüsteten

Wohnungen überdurchschnittlich hoch. Demgegenüber ist die Elektrizität für die Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen der Periode von 1961 bis 1980 stark unterdurchschnittlich vertreten. In dieser Zeit waren die Ölkessel aufgekommen, die sowohl für die Heizung als auch für die Warmwasseraufbereitung eingesetzt werden. Doch auch in diesen Wohnungen hat sich der Elektrizitätseinsatz für die Warmwasseraufbereitung verringert, wenn auch in viel geringerem Ausmass als in den älteren Wohnungen.

Stabiler Holzanteil, Verschwinden der Kohle

Kohle spielt für die Wärmeerzeugung in den Haushalten mittlerweile keine Rolle mehr. Ihr Anteil am Wärmeverbrauch betrug 1991 nur noch gerade 0,3%. Schon zehn Jahre früher hatte ihr Anteil nur 1,5% betragen (BEW, 1993). Die Kohle wird deshalb hier nicht separat behandelt und bei der Diskussion der Zahlen aus der Wohnungszählung mit dem Holz zusammengefasst.

Holz ist, neben der Wasserkraft für die Elektrizitätsproduktion, der einzige erneuerbare Energieträger, der in der Schweiz in nennenswertem Umfang für die energetische Nutzung eingesetzt wird. Der Nutzung dieses Energieträgers zur Wärmeerzeugung kommt deshalb in der energiepolitischen Diskussion eine besondere Bedeutung zu. Beispielsweise ist es ein Teilziel des Aktionsprogramms «Energie 2000», Holzenergie vermehrt zu nutzen (EVED, 1991). Dafür spricht u.a. die CO_2-Neutralität. Beim Verbrennungsprozess wird nur soviel CO_2 freigesetzt, wie die Pflanze während ihres Wachstums der Atmosphäre entzogen hat. Technologische Entwicklungen, wie beispielsweise die Holzschnitzelfeuerung, haben den Einsatz von Holz für die Wärmeerzeugung bequemer gemacht und auch dazu geführt, dass die bei der Verbrennung entstehenden Schadstoffemissionen unter die Grenzwerte reduziert werden konnten. Der Einsatz von Holz als Wärmelieferant ist damit in der jüngsten Zeit wieder attraktiver geworden.

Das Nutzungspotential des Schweizer Waldes wird gegenwärtig nur zu rund 70% ausgeschöpft (BUWAL, 1993). Holzimporte spielen für die energetische Nutzung keine Rolle (BEW, 1993). Bei den Bestrebungen für eine erhöhte energetische Nutzung des Holzes geht es oftmals auch um die Verwertung von Abfällen aus der Holzverarbeitung und aus dem Baugewerbe.

Laut Gesamtenergiestatistik betrug der Holzanteil am Wärmeverbrauch der Haushalte 1991 3,7%. Trotz leicht unterdurchschnittlicher Zunahme in den

achtziger Jahren hat sich dieser Anteil kaum verändert. Holz ist damit noch vor der Fernwärme der viertwichtigste Energieträger. Nach der Gebäude- und Wohnungszählung von 1990 ist Holz für die Heizung allein mit einem Anteil von 8,5% der Wohnungen deutlich wichtiger als die Elektrizität.

Tabelle 10: Holzanteil an der Wärmeerzeugung in den bewohnten Wohnungen nach Bauperiode 1990, Bestandesänderungen 1980-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Nutzungsart	Total	Bauperiode					
		vor 1947	1947-60	1961-70	1971-80	1981-85	1986-90
Holzanteil in Prozent der bewohnten Wohnungen							
Heizung	*8,4*	*19,3*	*3,9*	*1,9*	*2,1*	*4,5*	*4,7*
Warmwasser	*2,9*	*5,9*	*1,1*	*1,0*	*1,3*	*2,2*	*2,4*
Zu-/Abgänge von Wohnungen mit Energieträger Holz (Anzahl Wohnungen)							
Heizung	-13 224	-32 227	-3 117	2 418	1 329	9 149	9 224
Warmwasser	51 857	31 671	2 858	3 461	4 811	4 385	4 671

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Holz wird heute v.a. im ländlichen Gebiet als Energielieferant verwendet *(Tabellen 5 und 6)*. Hier wurde 1990 jede fünfte Wohnung mit Holz beheizt. Das ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen, wobei die Verfügbarkeit als lokale Rohstoffquelle sicher der wichtigste ist. Im ländlichen Wohnungsbestand sind ferner die alten Wohnungen sowie Einfamilien- und Bauernhäuser überdurchschnittlich vertreten. Für die Warmwasseraufbereitung hingegen spielt Holz eine viel geringere Rolle.

Sehr interessant zu beobachten sind die Veränderungen der achtziger Jahre. In ihnen widerspiegelt sich die widersprüchliche Tendenz, der die Nutzung des Holzes unterworfen ist: Einerseits begründet die allgemein gestiegenen Bedürfnisse nach Komfort eine Tendenz zur Abkehr vom Holz, das in den alten Liegenschaften vor allem in Einzelöfen verbrannt wird. Andererseits aber machen die erwähnten neueren Technologien die Holznutzung auch wieder attraktiver. Dies zeigt sich zunächst einmal an den wieder steigenden Holzanteilen für Heizung und Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen aus den achtziger Jahren, aber auch in der starken Zunahme, die die Holznutzung für die Warmwasseraufbereitung erfahren hat. Die Zunahme um rund 50'000

Wohnungen innerhalb von zehn Jahren entspricht fast einer Verdreifachung des Bestandes an Wohnungen, in denen das Warmwasser mit Holz aufbereitet wird. Der Grossteil dieser Zunahme entfällt auf die vor 1947 erstellten Wohnungen im ländlichen Gebiet. Dies geht auf die Installation von kombinierten Anlagen für Heizung und Warmwasseraufbereitung zurück. Die gleiche Entwicklungsrichtung war beim Öl zu beobachten: Wenn die Heizung ohne Änderung des Energieträgers erneuert wird, wird die Warmwasserversorgung oft ins Heizsystem integriert. Der starke Rückgang bei der Holzheizung hingegen ist auf das allmähliche Verschwinden von mit Holz (oder Kohle) befeuerten Einzelöfen in städtischen Mehrfamilienhäusern aus der Bauperiode vor 1947 zurückzuführen.

Andere Energieträger: geringe Bedeutung, starke Entwicklung

Die Wärmeversorgung von über 95% der Wohnungen wird mit den bisher behandelten Energieträgern sichergestellt. In der Gebäude- und Wohnungszählung von 1990 wurden als weitere Energieträger die Fernwärme, die Wärmepumpe und die Sonnenkollektoren erhoben. In der Zählung von 1980 waren diese unter der Kategorie «andere» zusammengefasst worden. Um auch die Veränderungen im Lauf der achtziger Jahre aufzeigen zu können, wird in einer ersten Übersicht diese zusammenfassende Darstellung übernommen.

Aus den Tabellen 5 und 6 war bereits ersichtlich, dass die Bedeutung dieser anderen Energieträger im Laufe der achtziger Jahre stark angestiegen ist, und sie damit zum insgesamt «bunteren» Bild der Wärmeversorgung der Haushalte beigetragen haben. In der Tabelle 11 wird ersichtlich, dass sich diese Entwicklung sowohl bei den seit 1980 neu erstellten Wohnungen als auch in der aus heutiger Sicht älteren Bausubstanz manifestiert.

Der insgesamt wichtigste dieser anderen Energieträger ist die Fernwärme. Mit ihr wurden 1990 2,8% rsp. 2,5% der Wohnungen beheizt oder mit Warmwasser versorgt. Fernwärme wird in der Gebäude- und Wohnungszählung 1990, wie in der Gesamtenergiestatistik, als Lieferung von Heisswasser oder Dampf über ein öffentliches Versorgungsnetz definiert. Der Verbrauch von Fernwärme in den Haushalten hat in den achtziger Jahren laut Gesamtenergiestatistik um 132% zugenommen (BEW, 1993). In Bezug auf die Diskussion um die Ersetzung fossiler Energien (Öl, Gas und Kohle) wegen der CO_2-Problematik gilt es zu beachten, dass gesamtschweizerisch über die Hälfte der Fernwärme mit Öl oder Gas erzeugt wird. Die Verbrennung von Kehricht und

Klärschlamm trägt rund 37%, die Abwärme aus Atomkraftwerken rund 8% zur Wärmeerzeugung bei (VSF, 1990). Seit Bestehen einer entsprechenden Statistik im Jahr 1984 bis zum Jahr 1990 wurde das Fernleitungsnetz von gut 300 km auf über 600 km ausgebaut. Wegen der potentiell grossen Wärmeverluste und hohen Investitionskosten rechtfertigt sich der Einsatz von Fernwärme nur im dicht besiedelten Gebiet der Städte. Viele Fernwärmeunternehmen kämpfen mit roten Zahlen und die Realisierungschancen für neue, grössere Projekte haben sich in jüngster Zeit verschlechtert (VSF, 1993).

Tabelle 11: Anteil anderer Energieträger an der Wärmeerzeugung in den bewohnten Wohnungen nach Bauperiode 1990, Bestandesänderungen 1980-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Nutzungsart	Total	Bauperiode					
		vor 1947	1947-60	1961-70	1971-80	1981-85	1986-90
Anteil anderer Energieträger in Prozent der bewohnten Wohnungen							
Heizung	*4,2*	*2,3*	*4,1*	*3,2*	*4,7*	*7,8*	*10,7*
Warmwasser	*3,5*	*2,1*	*3,5*	*3,2*	*4,5*	*5,6*	*5,5*
Zu-/Abgänge von Wohnungen mit anderen Energieträgern (Anzahl Wohnungen)							
Heizung	97 212	16 081	14 716	14 040	15 330	15 863	21 182
Warmwasser	78 933	14 907	12 091	14 276	15 262	11 415	10 982

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Obwohl Fernwärme zu den neueren Energieträgern gehört, wird sie in den Wohnungen aller Bauperioden mit ziemlich gleichmässigen Anteilen angewendet. Da nur bereits dicht besiedelte, in der Regel städtische Gebiete erschlossen werden können, wird die Fernwärme meistens erst nachträglich, wenn vorhandene Anlagen ersetzt werden müssen, installiert *(Tabelle 12)*.

Mit einer Wärmepumpe kann Umgebungswärme für die Heizung und Warmwasseraufbereitung genutzt werden. Sie funktioniert nach dem gleichen Prinzip wie ein Kühlschrank, nur in umgekehrter Richtung. Eine Flüssigkeit, die schon bei geringer Temperatur verdampft, zirkuliert in einem geschlossenen Röhrensystem. Sie entzieht der Umgebung Wärme, indem sie verdampft. Das so entstandene Gas wird mit einem meist elektrisch betriebenen Kompressor verdichtet, wobei es sich erwärmt. Diese Wärme wird dann im

Haus abgegeben, das Gas verflüssigt sich wieder und der Kreislauf kann wieder von vorne beginnen. Als Wärmequelle dient die im Boden, im Grundwasser oder in der Umgebungsluft gespeicherte Sonnenwärme. Die gewonnene Wärme ist in der Grössenordnung etwa zwei bis drei Mal so gross, wie die für den Betrieb der Wärmepumpe zugeführte Energie. Eine Wärmepumpe arbeitet umso effektiver, je kleiner die zu überwindende Temperaturdifferenz ist. Um dies zu erreichen, wird mit möglichst tiefen Nutztemperaturen gearbeitet, was bei der Heizung voraussetzt, dass ein Gebäude sehr gut isoliert ist und das Heizsystem über möglichst grosse Wärmeabstrahlungsflächen verfügt (z.B. Bodenheizungen). Wärmepumpen sind deshalb für den nachträglichen Einbau weniger geeignet, oder müssen in diesen Fällen mit einer konventionellen Feuerung, die bei Spitzenbedarf zugeschaltet wird, kombiniert werden. Wärmepumpen werden heute vor allem in Einfamilienhäusern eingesetzt. Zum Einsatz kommen aber auch Grossanlagen, in denen die Wärme z.B. aus dem Flusswasser genutzt wird.

Tabelle 12: Anteile der Fernwärme und Wärmepumpen an der Wärmeerzeugung in den bewohnten Wohnungen nach Bauperiode, 1990, in Prozent

Energieträger	Total	Bauperiode					
		vor 1947	1947-60	1961-70	1971-80	1981-85	1986-90
Heizung							
Fernwärme	2,8	1,9	3,9	2,9	3,8	2,6	2,8
Wärmepumpen	1,3	0,4	0,2	0,3	0,9	5,1	7,7
Warmwasser							
Fernwärme	2,5	1,6	3,1	2,7	3,7	2,4	2,5
Wärmepumpen	0,8	0,5	0,3	0,4	0,8	2,9	2,9

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die Wärmepumpe hat in den achtziger Jahren eine beachtliche Verbreitung gefunden. Sie wird vor allem für die Heizung und weniger für die Warmwasseraufbereitung eingesetzt. Von den seit 1980 neu erstellten Wohnungen werden 6,4% mithilfe einer Wärmepumpe beheizt. In den älteren Wohnungen liegt die Verbreitung unter einem Prozent. Der durchschnittliche Anteil am ganzen Wohnungsbestand beträgt 1,3%. Das entspricht 35'800 Wohnungen. Die Tendenz ist steigend: Werden nur die Wohnungen aus der zweiten Hälfte der

achtziger Jahre betrachtet, beträgt der Anteil bereits 7,7%. Mit 14,8% erreicht der Anteil der Wärmepumpen in den neuesten Einfamilienhäusern im ländlichen Gebiet den höchsten Wert. Für die Warmwasseraufbereitung fand die Wärmepumpe nur eine viel geringere Verbreitung. Auch von den Wohnungen der Bauperiode von 1981 bis 1990 kommen nur in 2,9% Wärmepumpen für die Warmwasseraufbereitung zum Einsatz. Bezogen auf den ganzen Wohnungsbestand beträgt der Anteil 0,8%.

Äusserst marginal war bis 1990 der Einsatz von Sonnenkollektoren für die Wärmeerzeugung in den Haushalten. Sowohl für die Heizung, als auch für die Warmwasseraufbereitung wurden in weniger als einem Promille der Wohnungen Sonnenkollektoren eingesetzt. Mit meist auf dem Dach montierten Sonnenkollektoren wird eine Trägerflüssigkeit durch die Sonneneinstrahlung erwärmt. Diese Flüssigkeit wird in einem Kreislauf umgewälzt und gibt ihre Wärme an einen Wasserspeicher im Gebäude wieder ab. Da im Winter, also in der Zeit des grössten Wärmebedarfs, Sonnenstrahlung nur in geringem Ausmass zur Verfügung steht, kommt die Nutzung von Sonnenkollektoren praktisch nur in Kombination mit einer zusätzlichen Energiequelle in Frage. Laut einer groben Schätzung eignen sich rund die Hälfte der Gebäude in der Schweiz aufgrund ihrer Struktur und Exposition grundsätzlich für die Nutzung der Sonnenenergie über Kollektoren (Basler und Hofmann, 1992). In Bezug auf die heute propagierten Konzepte - Sonnenkollektoren nur als zusätzliche Energiequelle, Standardisierung der Anlagen - besteht ein grosses Potential für diese Technologie. So ist es denn auch ein erklärtes Ziel des energiepolitischen Programms «Energie 2000», den Einsatz von Sonnenkollektoren zur Wärmegewinnung auszuweiten.

Im Jahr 1990 wurden lediglich für 394 Wohnungen Sonnenkollektoren als überwiegender, in weiteren 3350 als zusätzlicher Energieträger für die Heizung eingesetzt. In 1354 Wohnungen wurde das Warmwasser im Sommer und Winter, in weiteren 3778 nur im Sommer über Sonnenkollektoren erwärmt.

Die Kombinationen verschiedener Energieträger

Die Kombination verschiedener Energieträger für die Wärmeerzeugung im selben Gebäude kann ganz unterschiedliche Gründe haben. In den alten Gebäuden wurde die Warmwasseraufbereitung oftmals erst später und unabhängig von der Heizung installiert. In diesen Fällen verursachte die Installation von Elektro- oder Gasboilern den geringsten Installationsaufwand. Andere Gründe

hängen mit den Charakteristika der verwendeten Energieträger oder technischen Anlagen zusammen. In neuerer Zeit kamen Fragen des möglichst effizienten Energieeinsatzes und der Versorgungssicherheit (Stichwort Erdölabhängigkeit) dazu.

Nicht alle Energieträger sind das ganze Jahr gleichermassen verfügbar. So ist Elektrizität im Winter eher knapp, im Sommer dagegen besteht ein Überangebot, was in jüngster Zeit auch bei den Tarifen berücksichtigt wird. Die Sonnen- rsp. Umgebungsenergie kennt die gleiche saisonale Charakteristik. So ist es sinnvoll, den Wärmebedarf im Sommer mit diesen Energieträgern zu dekken, im Winter aber auf andere zurückzugreifen. Bei den leitungsgebundenen Energieträgern (Elektrizität, Gas, Fernwärme) stellen die Investitionen in das Leitungsnetz einen wichtigen Kostenfaktor dar. Kapazitäten, die nur für die Abdeckung von Verbrauchsspitzen, beispielsweise in den grössten Kälteperioden, aufgebaut werden müssen, führen zu einer Verringerung der Wirtschaftlichkeit des Netzes. Die Betreiber der Netze sind deshalb bestrebt, diese möglichst knapp zu bemessen und gleichmässig auszulasten. Um Verbrauchsspitzen möglichst zu vermeiden, schliessen deshalb vor allem die Gaslieferanten mit den Betreibern grosser Anlagen (wie z.B. Wärmeverbünden) spezielle Verträge ab, die diese verpflichten, in Zeiten hohen Wärmebedarfs auf einen anderen Energieträger - in der Regel Öl - umzustellen.

Andere Gründe liegen auf der technischen Seite der Heizanlagen. Bei den Zentralheizungen stellen sich zwei Probleme. Erstens sind kombinierte Anlagen zur Heizung und Warmwasseraufbereitung (sog. Kombikessel) im Winter meist effizienter als zwei getrennte Systeme. Ausserhalb der Heizperiode verkehrt sich dieser Vorteil jedoch vor allem bei älteren Anlagen oftmals ins Gegenteil, weshalb es sinnvoll sein kann, das Warmwasser ausserhalb der Heizperiode mit einem anderen System, z.B. einem Elektroboiler aufzubereiten. Zweitens arbeiten Heizungen, deren Leistung knapp dimensioniert ist, sparsamer als solche mit Leistungsreserven für die kältesten Tage. Der Zusatzbedarf in den kältesten Tagen muss bei knapp dimensionierten Zentralheizungen beispielsweise mit einem Holzofen oder einem Cheminée abgedeckt werden. Solche unterstützenden Systeme können auch in der Übergangszeit eingesetzt werden, wenn die Zentralheizung wegen des geringen Wärmebedarfs weniger effizient arbeitet. Bei der Nutzung der Sonnen- rsp. Umgebungsenergie stellt sich ein ähnliches Problem. Zwar ist es grundsätzlich möglich, den ganzen Wärmebedarf für das Wohnen mit diesen Energieträgern zu decken («Nullenergie-Haus»). Dies ist aber mit einem sehr hohen Aufwand für die Isolation und Wärmegewinnung verbunden. Wirtschaftlicher können diese

Energiequellen genutzt werden, wenn sie nur einen Teil, ev. sogar nur den kleineren Teil, des benötigten Bedarfs abdecken und mit einem konventionellen Energieträger kombiniert werden.

In der Gebäude- und Wohnungszählung von 1990 ist diesen Fragestellungen insofern Rechnung getragen worden, als bei der Heizung sowohl nach dem überwiegenden als auch nach zusätzlichen Energieträgern gefragt wurde. Bei der Warmwasserversorgung wurde sowohl der Energieträger für den Winter als auch jener für den Sommer erhoben. Schliesslich können auch die Kombinationen zwischen dem Energieträger für die Heizung und jenem für die Warmwasseraufbereitung analysiert werden. Neben dem Blick auf das Ganze interessieren uns vor allem die neueren Tendenzen, die in den Wohnungen, die in den achtziger Jahren neuerstellt wurden, zum Ausdruck kommen.

Tabelle 13: Bewohnte Wohnungen nach Einsatz von zusätzlichen Energieträgern (ET) für die Heizung 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

	Total bewohnte Wohnungen mit Heizung				Total bewohnte Wohnungen mit Heizung – Bauperiode 1981-1990			
	absolut	in %	Anzahl Energieträger (ET)		absolut	in %	Anzahl Energieträger (ET)	
			ein ET (%)	mit zusätz. ET (%)[1]			ein ET (%)	mit zusätz. ET (%)[1]
Schweiz	2 799 234	*100,0*	*83,1*	*16,9*	401 316	*100,0*	*75,5*	*24,5*
dav. EFH	595 298	*100,0*	*71,2*	*28,8*	124 000	*100,0*	*62,3*	*37,7*
Städtisch	2 024 154	*100,0*	*87,3*	*12,7*	271 092	*100,0*	*79,2*	*20,8*
dav. EFH	344 929	*100,0*	*76,5*	*23,5*	70 375	*100,0*	*68,3*	*31,7*
Ländlich	775 080	*100,0*	*72,2*	*27,8*	130 224	*100,0*	*67,6*	*32,4*
dav. EFH	250 369	*100,0*	*63,9*	*36,1*	53 625	*100,0*	*54,4*	*45,6*

Anmerkung:
[1] Mehr als zwei Energieträger werden nur sehr selten eingesetzt.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die Tabelle 13 zeigt die gestiegene Bedeutung der Verwendung verschiedener Energieträger für die Heizung. Im Durchschnitt werden 16,9% der Wohnungen mit mehr als einem Energieträger beheizt. Bei den Wohnungen aus den achtziger Jahren ist dies bei jeder vierten Wohnung der Fall. Es besteht ein grosser Unterschied zwischen dem städtischen und ländlichen Gebiet und zwischen den Ein- und Mehrfamilienhäusern. In ländlichen Einfamilienhäusern

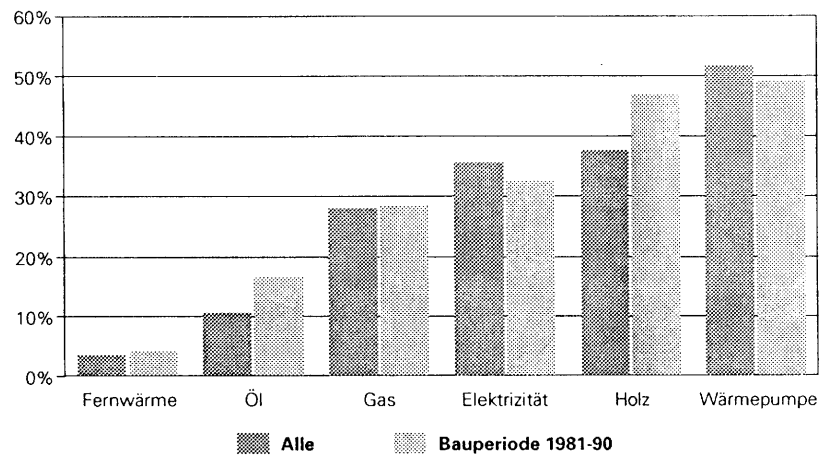
aus der jüngsten Bauperiode werden fast in jedem zweiten mehrere Energieträger eingesetzt. Wie weit das mit der Verwendung von Cheminées, deren Einbau nicht unbedingt dem Bestreben nach einem möglichst effizienten Einsatz der Energie geschuldet sein muss, zusammenhängt, kann mit den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung nicht beantwortet werden.

Ob neben dem überwiegenden Energieträger noch ein anderer zum Einsatz kommt, hängt, wie die allgemeinen Erörterungen am Anfang dieses Punktes nahelegen, stark vom eingesetzten überwiegenden Energieträger ab. Dieser Zusammenhang ist in Grafik 3 dargestellt. Am ausschliesslichsten versorgt die Fernwärme die angeschlossenen Wohnungen. Nur in 3,5% der mit Fernwärme versorgten Wohnungen kommt noch ein weiterer Energieträger zum Einsatz. Die Kapazität der Fernwärmenetze wird so ausgelegt, dass von den Bezügern auch bei grösster Kälte keine zusätzlichen Energieträger eingesetzt werden müssen. In grossen Fernwärmenetzen werden zur Stützung in den Perioden grösster Kälte dezentrale Heizwerke zugeschaltet. Eine ähnlich hohe Ausschliesslichkeit weist das Öl auf (10,6% der Wohnungen mit zusätzlichem Energieträger), wobei in der jüngsten Bauperiode der Einsatz zusätzlicher Energieträger an Bedeutung gewonnen hat. Neben Ölheizungen wird hauptsächlich Holz als zusätzlichen Energieträger verwendet. Aus den eingangs genannten Gründen wird neben dem Gas in vielen Fällen Öl eingesetzt. 21,1% der mit Gas beheizten Wohnungen werden zusätzlich von einer Ölheizung versorgt. In fast einem Drittel der überwiegend mit Elektrizität beheizten Wohnungen wird als zusätzliche Wärmequelle Holz verwendet. Das ist auf die vor allem ländliche Verbreitung der Elektroheizung zurückzuführen. Am wenigsten ausschliesslich ist die Wärmeversorgung beim Holz und bei der Wärmepumpe. Neben dem Holz als überwiegendem Energieträger wird zu gleichen Teilen Öl und Elektrizität (je rund 15% der Wohnungen) eingesetzt, neben Wärmepumpen Holz (18,7%), Öl (16,5%) und Elektrizität (14,3%).

Wird der gleiche Sachverhalt mit umgekehrter Blickrichtung, nämlich von den zusätzlich verwendeten Energieträgern her betrachtet, erweist sich das Holz als der am weitesten verbreitete zusätzliche Energieträger. Neben den rund 230'000 Wohnungen, in deren Heizung es als überwiegender Energieträger eingesetzt wird, kommen nochmals gleich viele dazu, in denen es als zusätzliche Energiequelle dient. Dies ist besonders ausgeprägt in den Wohnungen der jüngsten Bauperiode. In jeder sechsten dieser Wohnungen wird Holz verwendet, in erster Linie jedoch nur als zusätzlicher Energieträger. Es dürfte sich hier zum grössten Teil um Cheminées in Einfamilienhäusern handeln, die

möglicherweise in der Übergangszeit den Wärmebedarf decken. Neben dem Holz spielt noch das Öl (in 116'052 Wohnungen) und die Elektrizität (in 78'016 Wohnungen) eine nennenswerte Rolle als zusätzliche Energieträger.

Grafik 3: Anteil der bewohnten Wohnungen, bei denen für die Heizung ein zusätzlicher Energieträger eingesetzt wird, nach überwiegendem Energieträger, 1990



© *Bundesamt für Statistik* *Quellen: BFS, Eidgenössische Volkszählung*

Ein weiterer Gesichtspunkt ist die Kombination des Energieträgers für die Heizung und für die Warmwasseraufbereitung *(Tabelle 14)*. In 69,2% der Wohnungen wird das Warmwasser mit dem gleichen Energieträger aufbereitet, der auch für die Heizung verwendet wird. In weiteren 5,5% ist dies nur im Winter der Fall, im Sommer wird das Warmwasser mit einem anderen Energieträger, in der Regel mit Elektrizität, aufbereitet. Ebenfalls fast ausschliesslich mit Elektrizität aufbereitet wird das Warmwasser im übrigen Viertel der Wohnungen, in denen ganzjährig für Heizung und Warmwasser verschiedene Energieträger verwendet werden.

Am häufigsten wird für die Warmwasseraufbereitung zumindest im Winter der gleiche Energieträger wie für die Heizung verwendet, wenn die Heizung mit einem leitungsgebundenen Energieträger betrieben wird. Beim Gas ist das in 80,2%, bei der Fernwärme bei 87,8% und bei der Elektrizität sogar bei

97,2% der Fall. Beim Öl besteht eine Übereinstimmung in 76,9% der Wohnungen, während nur in 32,3% der holzbeheizten Wohnungen auch das Wasser mit Holz erwärmt wird.

Tabelle 14: Kombination der Energieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung nach Bauperiode 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Energieträgerkombination[1]	Total	Bauperiode					
		vor 1947	1947-60	1961-70	1971-80	1981-85	1986-90
Wohnungen[2]	2 781 580	912 154	443 395	543 474	481 370	203 121	198 066
Total (%)	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
identisch (ganzes Jahr)	*69,2*	*54,6*	*63,0*	*84,9*	*87,8*	*67,9*	*63,0*
nur im Winter identisch	*5,5*	*6,3*	*4,1*	*3,9*	*4,8*	*8,9*	*7,6*
nicht identisch	*25,3*	*39,1*	*32,9*	*11,2*	*7,4*	*23,2*	*29,4*

Anmerkungen:
[1] Identisch: überwiegender Energieträger für die Heizung=Energieträger für die Warmwasseraufbereitung (Sommer und Winter) / nur im Winter identisch: Übereinstimmung wie oben, aber nur im Winter / nicht identisch: Der überwiegende Energieträger für die Heizung stimmt nicht mit jenem für die Warmwasseraufbereitung überein.
[2] Bewohnte Wohnungen mit Heizung und Warmwasserversorgung.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Eine Übereinstimmung der Energieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung besteht am häufigsten in den Wohnungen der Bauperiode zwischen 1961 und 1980. In dieser Bauperiode fanden die mit Öl betriebenen kombinierten Anlagen zur Heizung und Warmwasseraufbereitung ihre grösste Verbreitung. Wie in den einleitenden Bemerkungen zu diesem Punkt erwähnt, arbeiten diese für die Warmwasseraufbereitung im Sommer oftmals wenig effektiv, sodass heute die Tendenz besteht, neben diesen Kombikesseln ein separates System für die Warmwasseraufbereitung im Sommer zu installieren. In den achtziger Jahren läuft die Tendenz in Richtung Entkoppelung von Heizung und Warmwasseraufbereitung. Dies hatte sich bereits bei der Behandlung der Elektrizität in diesem Kapitel angezeigt, spielt doch die Elektrizität für die Warmwasseraufbereitung in dieser Bauperiode mit einem Anteil von über einem Drittel wieder eine sehr grosse Rolle.

Der Einsatz von unterschiedlichen Energieträgern im Sommer und Winter kommt nicht sehr häufig vor. Lediglich in 175'891 Wohnungen (6,3%) wird

im Sommer ein anderer Energieträger verwendet als im Winter. In den Einfamilienhäusern kommt diese Spielart des differenzierten Energieeinsatzes mit 11,1% deutlich häufiger vor.

In der Regel stimmt in den Wohnungen, die das Warmwasser im Sommer und Winter mit verschiedenen Energieträgern aufbereiten, der Energieträger im Winter mit dem Energieträger für die Heizung überein. Es handelt sich vor allem um Öl- oder Holzheizungen mit integrierter Warmwasseraufbereitung. Im Sommer werden diese Anlagen stillgelegt und das Warmwasser in der Regel mit einem Elektroboiler aufbereitet. Aus der Tabelle 15 gehen die damit verbundenen leichten Verschiebungen zwischen Winter und Sommer vom Öl und Holz zur Elektrizität hervor. Der kleine Unterschied bei den anderen Energieträgern geht auf die im Sommer vermehrte Nutzung der Sonnenenergie (Kollektor, Wärmepumpe) zurück. Diese Energieträger haben im Sommer ihr grösstes Potential und werden mit einiger Wahrscheinlichkeit zumindest für die Warmwasseraufbereitung im Sommer weiter an Bedeutung gewinnen.

Tabelle 15: Bewohnte Wohnungen nach Anteil der Energieträger für die Warmwasseraufbereitung nach Jahreszeit, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Jahreszeit	Total	nach Energieträger					
		Öl	Gas	Elektr.	Holz / Kohle	Andere[1]	kein Warmwasser
Winter	2 800 953	*53,8*	*10,7*	*28,5*	*2,9*	*3,5*	*0,6*
Sommer	2 800 953	*50,3*	*10,7*	*33,4*	*1,2*	*3,8*	*0,6*

Anmerkung:
[1] Die Kategorie «Andere» umfasst Fernwärme, Wärmepumpe, Sonnenkollektor u.a.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die im Wohnbereich verwendeten Heizsysteme

Überblick

Anlässlich der Gebäude- und Wohnungszählung von 1990 wurde im Bereich der Heizung nicht nur nach dem Energieträger, sondern auch nach der «Heizungsart» gefragt. Unter der Heizungsart wird die technische Einrichtung verstanden, die für die Wärmeproduktion eingesetzt wird. Es wurde unterschieden zwischen Einzelofenheizung, Etagenheizung, Zentralheizung für ein einzelnes Gebäude, Zentralheizung für mehrere Gebäude und Öffentliche Fernwärmeversorgung. In der Zählung von 1980 war eine ähnlich formulierte Frage ebenfalls gestellt worden. Von einem Heizsystem sprechen wir im folgenden als einer Kombination von einer bestimmten Heizungsart mit einem bestimmten Energieträger.

Die Entwicklung der Heizsysteme ist einmal durch das Bestreben nach mehr Komfort im Wohnbereich, in jüngster Zeit aber auch nach einem möglichst effizienten Einsatz der verwendeten Energie geprägt. So nehmen auf der einen Seite die Wohnungen, die mit Holz, Kohle oder Öl betriebenen Einzelofen oder Etagenheizungen beheizt werden, immer mehr ab. Diese Systeme erfordern von den Bewohnern einen recht hohen Arbeitsaufwand und sind, gemessen an der heutigen Lebensweise, nicht mehr zeitgemäss. Gerade weil das Heizen mit ihnen aufwendig ist, dürfte der Energieverbrauch dieser Systeme tiefer sein als bei den moderneren Systemen. Das allmähliche Verschwinden dieser Heizsysteme führt in den entsprechenden Gebäuden in der Regel zu einem Mehrverbrauch an Energie. In der Tendenz zunehmend ist der Anteil der Wohnungen, die an einen Wärmeverbund, also eine Heizung für mehrere Gebäude, angeschlossen sind.

Einen ersten Überblick über die Fragestellung ergibt die untenstehende Tabelle. Um die Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen der Zählung von 1980, in der die beiden Kategorien nicht separat erhoben worden waren, herzustellen, wurden die Zentralheizungen für mehrere Gebäude und die Öffentliche Fernwärmeversorgung zur Kategorie «Fernheizung» zusammengefasst, die Kategorie Zentralheizungen für mehrere Gebäude wird aber für 1990 separat ausgewiesen. Zu beachten ist, dass der Anteil der Kategorie Zentralheizung (für ein einzelnes Gebäude) aus den weiter unten erläuterten methodischen Gründen für das Jahr 1980 eher zu hoch, jener für die Fernheizung eher zu tief ausgewiesen wird.

Tabelle 16: Bewohnte Wohnungen nach Heizungsart 1980 und 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Region	Total der bew. Wohnungen mit Heizung		nach Heizungsart				
	absolut	in %	Einzelofen	Etagenheizung	Zentralheizung	Fernheizung[1]	
						Total	dav. ZH2+
1980							
Schweiz	2 391 478	*100,0*	*12,7*	*3,4*	*71,6*	*12,3*	...
Städtisch	1 763 549	*100,0*	*8,4*	*2,8*	*73,2*	*15,6*	...
Ländlich	627 929	*100,0*	*24,9*	*5,0*	*67,4*	*2,7*	...
1990							
Schweiz	2 799 234	*100,0*	*7,9*	*2,8*	*66,8*	*22,5*	*19,7*
Städtisch	2 024 154	*100,0*	*4,8*	*2,2*	*64,7*	*28,3*	*24,6*
Ländlich	775 080	*100,0*	*15,9*	*4,2*	*72,3*	*7,5*	*6,9*

Anmerkung:
[1] Zentralheizung für mehrere Gebäude und Öffentliche Fernwärmeversorgung. Die Zentralheizungen für mehrere Gebäude (ZH2+) wurden in der Zählung von 1980 nicht separat erhoben.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Seit den sechziger Jahren werden neuerstellte Wohnungen kaum mehr mit Einzelofen und Etagenheizungen ausgerüstet. Die 1990 noch bestehenden Wohnungen mit einer solchen Heizungsart stammen zu 87,8% aus der Bauperiode vor 1961. Durch Sanierungen werden auch diese Wohnungen nach und nach mit einer anderen Heizung ausgerüstet. Auf dem Land ist der Anteil der Wohnungen mit Einzelofen und Etagenheizungen fast dreimal so hoch wie in der Stadt, der Rückgang verläuft aber in einem ähnlichen Tempo. Die grösste Verbreitung findet die Zentralheizung für ein einzelnes Gebäude. Zwei von drei Wohnungen sind an ein solches Heizsystem angeschlossen. In neuerer Zeit ist eine Tendenz hin zu grösseren Wärmeverbünden feststellbar. Diese erstrecken sich über ein breites Spektrum. Es reicht von Zentralheizungen für zwei oder mehrere, in der Regel aneinandergebaute Gebäude, über Quartierheizungen, die beispielsweise eine ganze Überbauung beheizen, bis zu Fernheizwerken, die die Wärme für Hunderte bis Tausende von Gebäuden liefern. Solche grossen Heizanlagen werden oft eingesetzt, um die Energie effizienter zu nutzen. So wird in Blockheizkraftwerken neben der Wärme auch Elektrizität produziert, was insgesamt zu einem erhöhten Wirkungsgrad führt. Oder sie dienen dazu, Abwärme aus anderen Prozessen, wie der Kehrichtverbrennung, für den Wärmeverbrauch in den Gebäuden zu nutzen. Dies ist vor allem bei den Fernwärmewerken der Fall.

In der Zählung von 1990 waren die Wärmeverbünde auf die zwei Kategorien «Zentralheizung für mehrere Gebäude» und «Öffentliche Fernwärmeversorgung» aufzuteilen. Unter die zweite Kategorie fallen im Prinzip nur die grossen Fernheizwerke, die in der Regel von der öffentlichen Hand betrieben werden und die Wärme zu festgelegten Tarifen abgeben. Bei grösseren Wärmeverbünden war diese Abgrenzung sicherlich schwierig. Wir haben bereits im vorangegangenen Kapitel darauf hingewiesen, dass der Bereich Fernwärme in der Gebäude- und Wohnungszählung etwas weiter gefasst wurde als in der Gesamtenergiestatistik. Beim Vergleich mit der Zählung von 1980 kommt hinzu, dass damals der ganze Bereich unter der Kategorie «Fernheizung (Anlage für mindestens 2 Gebäude)» zusammengefasst worden war. Bei der Kategorie Zentralheizung fehlte die Einschränkung «für ein Gebäude». Mit grosser Wahrscheinlichkeit wurden deshalb 1980 ein Teil der kleineren Wärmeverbünde, die 1990 der Kategorie «Zentralheizung für mehrere Gebäude» zugeteilt wurden, unter der Kategorie «Zentralheizung» gezählt. Die deutliche Verschiebung von der Zentralheizung zur Fernheizung zwischen 1980 und 1990, die in der Tabelle 16 sichtbar wird, muss teilweise auf dieses methodische Problem zurückgeführt werden.[1] Sie entspricht aber auch dem Trend zu solchen Wärmeverbünden, vor allem im dicht besiedelten Gebiet.

Heizungsart und Energieträger

Dass zwischen dem verwendeten Energieträger und der Heizungsart ein Zusammenhang besteht, geht aus der Tabelle 17 hervor. Zwar wird praktisch jeder Energieträger in jeder Heizungsart eingesetzt,[2] doch bestehen zwischen den Energieträgern deutliche Unterschiede. Öl und Gas werden typischerweise in Zentralheizungen für ein oder mehrere Gebäude eingesetzt, wobei beim Gas die Anlagen für mehrere Gebäude noch stärker vertreten sind als beim Öl. Elektrizität eignet sich auch für den Einsatz in kleineren Anlagen. Jede dritte mit Elektrizität beheizte Wohnung verfügt über Einzelofen oder eine Etagenheizung. Fast der ganze Rest entfällt auf Zentralheizungen für ein Gebäude. In Wärmeverbünden spielt Elektrizität praktisch keine Rolle. Holz, bzw. Kohle, war der traditionelle Brennstoff für Einzelofen und Etagenheizungen. Dies

[1] Der Einfluss der unterschiedlichen Fragestellung auf das Ergebnis der Erhebung lässt sich nicht quantifizieren.

[2] Bei der Fernheizung sollte als Energieträger eigentlich nur Fernwärme vorkommen. Die kleinen Anteile, die auf andere Energieträger entfallen, gehen auf die erwähnte Schwierigkeit bei der Abgrenzung der Zentralheizungen für mehrere Gebäude und der Fernheizung zurück und wurden nicht korrigiert. Wegen der definitorischen Übereinstimmung von Energieträger und Heizungsart wird die Fernwärme in diesem Kapitel nicht weiter behandelt.

macht sich immer noch in einem hohen Anteil von über 50% dieser Heizungsarten bemerkbar. 89,3% aller Wohnungen mit Holz-Einzelofen oder einer Holz-Etagenheizung stammen aus der Bauperiode vor 1947. Die Holz- (rsp. Kohle-) Zentralheizung für ein Gebäude ist ebenfalls ein traditionelles Heizsystem, das aber in jüngster Zeit eine gewisse Renaissance erlebt. Eine neuere Erscheinung ist hingegen, dass Holz auch als Brennstoff für Wärmeverbünde eingesetzt wird, was mit der neueren technologischen Entwicklung zusammenhängt (Kapitel «Die Energieträger für die Wärmeerzeugung im Wohnbereich»). Insgesamt sind fast 46% der mit Holz beheizten Wohnungen an eine Zentralheizung für ein oder mehrere Gebäude angeschlossen. Schliesslich sind vier von fünf Wohnungen, die mithilfe einer Wärmepumpe beheizt werden, an eine zentrale Anlage für ein Gebäude angeschlossen. Grosse Wärmepumpen können aber auch in Wärmeverbünden eingesetzt werden, was der relativ hohe Anteil von fast einem Fünftel in dieser Kategorie zeigt.[1]

Tabelle 17: Bewohnte Wohnungen nach Heizungsart und Energieträger, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Energieträger	Total der bew. Wohnungen mit Heizung		nach Heizungsart				
	absolut	in %	Einzelofen	Etagenheizung	Zentralheizung für 1 Geb.	Zentralheizung für 2+ Geb.	Fernwärme
Total	2 799 234	*100,0*	*7,9*	*2,8*	*66,8*	*19,7*	*2,8*
Öl	1 944 043	*100,0*	*3,1*	*1,3*	*73,0*	*22,6*	*0,0*
Gas	331 447	*100,0*	*2,7*	*3,8*	*64,3*	*29,0*	*0,2*
Elektrizität	171 507	*100,0*	*20,5*	*15,5*	*62,7*	*1,2*	*0,1*
Holz / Kohle	235 762	*100,0*	*49,3*	*5,0*	*43,1*	*2,5*	*0,1*
Wärmepumpe	35 800	*100,0*	*1,1*	*1,5*	*78,9*	*18,1*	*0,3*
Fernwärme und andere[1]	80 675	*100,0*	*0,1*	*0,0*	*1,9*	*2,2*	*95,8*

Anmerkung:
[1] Fernwärme, Sonnenkollektoren, andere.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die Tabelle 18 zeigt, welche Heizungsarten in den Wohnungen aus den achtziger Jahren zum Einsatz kommen. Im vorangegangenen Kapitel ist aufgezeigt worden, dass die Vielfalt der verwendeten Energieträger in der jüngsten

[1] Dass Wärmepumpen auch in Einzelofen und Etagenheizungen eingesetzt werden, ist unplausibel. Wahrscheinlich sind die Angaben unter dieser Kategorie auf Irrtümer zurückzuführen.

Zeit zugenommen hat. Bei den Heizungsarten ist eine klare Tendenz zu den grösseren Anlagen feststellbar. So haben gegenüber dem Gesamtbestand *(Tabelle 17)* praktisch bei allen Energieträgern die Anteile der Zentralheizungen und vor allem der Wärmeverbünde zugenommen. Die Zentralheizungen für ein Gebäude dominieren mit einem Anteil von 69,7% noch deutlicher als im Gesamtbestand (66,8%). Bei sämtlichen Energieträgern erreicht der Anteil der Zentralheizungen mehr als 65%. Mehr als jede vierte Wohnung aus den achtziger Jahren ist an einen Wärmeverbund (Zentralheizung für mehrere Gebäude, Fernheizung) angeschlossen, wobei diese Anteile vor allem beim Öl und beim Gas sehr hoch sind. Aber auch der Anteil von 8,5% beim Holz (gegenüber 2,5% im Gesamtbestand) zeigt, dass dieser Brennstoff vermehrt auch in Wärmeverbünden eingesetzt wird. Einzelofen hingegen spielen nur noch im Zusammenhang mit Holz und Elektrizität eine gewisse Rolle, allerdings in keinem vergleichbaren Ausmass wie im gesamten Wohnungsbestand. Etagenheizungen schliesslich kommen nur bei der Elektrizität noch auf einen Anteil von fast 11%, bei allen anderen Energieträgern beträgt ihr Anteil weniger als 2,5%.

Tabelle 18: Bewohnte Wohnungen der Bauperiode 1981-1990 nach Heizungsart und Energieträger, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Energieträger	Total der bew. Wohnungen mit Heizung		nach Heizungsart				
	absolut	in %	Einzelofen	Etagenheizung	Zentralheizung für 1 Geb.	Zentralheizung für 2+ Geb.	Fernwärme
Total	401 316	*100,0*	*1,8*	*2,4*	*69,7*	*23,4*	*2,7*
Öl	205 016	*100,0*	*0,6*	*0,7*	*70,5*	*28,2*	*0,0*
Gas	89 497	*100,0*	*1,0*	*2,2*	*65,1*	*31,6*	*0,1*
Elektrizität	51 385	*100,0*	*5,0*	*10,9*	*81,9*	*2,1*	*0,1*
Holz/Kohle	18 373	*100,0*	*12,3*	*2,4*	*76,6*	*8,5*	*0,2*
Wärmepumpe	25 688	*100,0*	*1,0*	*1,3*	*79,6*	*17,8*	*0,3*
Fernwärme und andere[1]	11 357	*100,0*	*0,1*	*0,1*	*5,1*	*3,9*	*90,8*

Anmerkung:
[1] Fernwärme, Sonnenkollektoren, andere.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die Heizsysteme im Wandel

Zum Schluss dieses Kapitels soll noch der Frage nachgegangen werden, wie sich die Wohnungen, die bereits vor 1981 erstellt wurden, in Bezug auf die Heizung in den achtziger Jahren verändert haben. Der Wandel der Heizsysteme wird mit den Gebäude- und Wohnungszählungen nur annäherungsweise erfasst. Bei den Gebäude- und Wohnungszählungen handelt es sich nicht um eine Verlaufsstatistik, die die Veränderungen am einzelnen Gebäude, rsp. in der einzelnen Wohnung erfasst. Es können für die einzelnen Heizsysteme nur Bilanzen über den Zeitraum von 1980 bis 1990 erstellt werden. Damit wird aber nicht der gesamte Wandel erfasst. Gegenläufige Veränderungen in den betrachteten Wohnungskategorien[1] heben sich gegenseitig auf und werden nicht als Veränderung erkennbar. Da die Entwicklung jedoch, wie in den bisherigen Ausführungen aufgezeigt, gewisse Richtungen aufweist und gegenläufige Entwicklungen deshalb weniger wahrscheinlich sind, kann doch eine Gesamtschau des Wandels gegeben werden. Nicht berücksichtigt werden jene Erneuerungen von Heizanlagen, die ohne Änderung des Energieträgers und der Heizungsart vollzogen wurden, da sich solche überhaupt nicht in den Ergebnissen der Zählung niederschlagen. Durch die zwischen den beiden Zählungen geänderte Fragestellung im Bereich der Wärmeverbünde wurde ein rein methodisch bedingter «Wandel» verursacht, der in den untenstehenden Zahlen ebenfalls inbegriffen ist. Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen kann also nur ein grobes Bild des Wandels der Heizsysteme in den achtziger Jahren gegeben werden. In diese Betrachtung gehen nur die Wohnungen, die bereits vor 1981 erstellt wurden, ein. Der Einfluss der Neubautätigkeit der achtziger Jahre wird so ausgeschaltet.

Neben der Erneuerung der Heizanlage in einem bestehenden Gebäude kann der Wandel auch durch Abbrüche rsp. Umbaugewinne verusacht sein. Wie in Kapitel «Wärmeverbrauch und Wohnungsbestand» ausgeführt wurde, fallen diese Veränderungen des Wohnungsbestandes nicht allzusehr ins Gewicht: Während in der Bauperiode vor 1947 in Folge von Abbrüchen und Umnutzungen ein Verlust von rund 20'000 Wohnungen zu verzeichnen ist, überwiegen in den Bauperioden zwischen 1947 und 1981 die Umbaugewinne mit einem Zugang von rund 28'000 Wohnungen.

[1] Es wurde nach den folgenden Kategorien bilanziert: Stadt/Land, die vier in den Tabellen dieser Analyse verwendeten Bauperioden, Energieträger, Heizungsart. Beispielsweise wurde die 1990 erhobene Anzahl Wohnungen aus der Bauperiode 1961-1970 im städtischen Gebiet, die mit einer Öl-Zentralheizung ausgerüstet waren verglichen mit dem entsprechenden Ergebnis der Zählung von 1980. Die Summe der negativen Differenzen aus allen Kategorien zwischen den Ergebnissen von 1980 und 1990 ergibt die erwähnte Gesamtveränderung von rund 420'000 Wohnungen.

Bei den Wohnungen aus den Bauperioden vor 1981 wurden 1990 rund 240'000 mit Öl beheizte weniger gezählt als 1980. Zwei Fünftel davon waren Wohnungen, die 1980 noch mit Einzelofen oder Etagenheizungen ausgerüstet waren. Die Anzahl dieser Wohnungen wurde von rund 178'000 auf 83'000, also weniger als die Hälfte, reduziert. Die Wohnungen mit Öl-Zentralheizungen für ein Gebäude verminderten sich um 265'000, dafür erhöhte sich die Anzahl der Öl-Wärmeverbünde um 120'000. Diese Verlagerung entspricht dem Trend, ist aber teilweise, wie weiter oben ausgeführt, methodisch bedingt.

Gas wurde offenbar oft zur Substitution von Öl oder Holz eingesetzt, so dass 1990 rund 168'000 mit Gas beheizte Wohnungen mehr gezählt wurden als 1980. Diese Zunahme umfasste alle Heizungsarten. Am stärksten, um rund 100'000, nahmen aber die mit einer Gas-Zentralheizung versorgten Wohnungen zur. Die Wohnungen, die an einen Wärmeverbund angeschlossen sind, nahmen um 56'000 zu. Bei nachträglichen Umrüstungen der Heizungen, v.a. in Gebäuden, die ursprünglich nicht über eine Zentralheizung verfügten, kommen aber auch noch mit Gas betriebene Einzelofen und Etagenheizungen zum Einsatz. So erhöhte sich die Anzahl Wohnungen, die mit einem solchen Heizsystem ausgerüstet sind, um 12'000. Über 90% dieser Wohnungen stammen aus der Zeit vor 1947.

Die Anzahl mit Elektrizität beheizter Wohnungen nahm im Verlauf der achtziger Jahre um 50'000 zu. Je zur Hälfte sind das Wohnungen einerseits mit Einzelofen und Etagenheizungen, andererseits mit Zentralheizungsanschluss. Noch ausgeprägter als beim Gas, eignen sich die elektrischen Einzelofen vor allem für den nachträglichen Einbau in Gebäuden, die vorher über keine Zentralheizung verfügten. Eingesetzt wird dieses System in erster Linie in den ländlichen Wohnungen, die vor 1947 erstellt worden waren.

Im Jahr 1980 waren noch rund 172'000 Wohnungen mit Holz- (rsp. Kohle-) Einzelofen oder Etagenheizungen beheizt worden. Diese wurden im Verlauf der achtziger Jahre um 47'000 reduziert. Dafür erhöhte sich die Anzahl Wohnungen, die an eine Holz-Zentralheizung angeschlossen sind um 12'000. Zusätzliche 3000 Wohnungen wurden per Saldo an einen mit Holz betriebenen Wärmeverbund angeschlossen.

Zusammenfassend wurde nach diesen kategorienweisen Bilanzen im Verlauf der achtziger Jahre in rund 420'000 Wohnungen eine Änderung des Heizsystems vorgenommen, die entweder den Energieträger, die Heizungsart oder

beide zusammen betraf. Das sind rund 17% des Bestandes aus den betrachteten Bauperioden. Es zeigt sich damit, dass die Heizsysteme auch in den bestehenden Gebäuden einem recht starken, ständigen Wandel unterworfen sind. Besonders betroffen von diesem Wandel ist das städtische Gebiet, wo die Veränderungsrate 19,5% beträgt.[1] Der grösste Rückgang ist bei der Öl-Zentralheizung, vor allem im städtischen Gebiet, zu verzeichnen. 1990 wurden rund 265'000 Wohnungen, die an ein solches System angeschlossen sind, weniger gezählt als 1980, wovon allein 250'000 auf das städtische Gebiet entfallen. An zweiter Stelle stehen die Öl-Einzelofen und -Etagenheizungen. Rund 95'000 Wohnungen beträgt hier der Rückgang. Zwei Drittel davon fallen auf das städtische Gebiet, ein Drittel auf das ländliche. Die mit Holz- (rsp. Kohle-) Einzelofen und Etagenheizungen beheizten Wohnungen schliesslich nahmen um rund 45'000 Wohnungen ab, wobei je die Hälfte auf das städtische und das ländliche Gebiet entfällt. Auf der anderen Seite, bei den expandierenden Heizsystemen, sticht keines so klar hervor. Ausserdem sind die Unterschiede zwischen dem städtischen und ländlichen Gebiet erheblich. Im städtischen Gebiet erzielten die mit Öl betriebenen Wärmeverbünde mit einem Plus von rund 100'000 Wohnungen die grössten Gewinne, wobei hier wiederum der erwähnte methodische Vorbehalt gemacht werden muss. Zusätzliche 90'000 Wohnungen werden von einer Gas-Zentralheizung, 55'000 von einem Gas-Wärmeverbund versorgt. Im ländlichen Gebiet verzeichnen, wie in der Stadt, die mit Öl betriebenen Wärmeverbünde die grösste Zunahme. An ein solches System wurden per Saldo zusätzliche 18'000 Wohnungen angeschlossen. An zweiter Stelle stehen die Holz-Zentralheizungen (plus 17'000 Wohungen[2]) und die elektrischen Einzelofen rsp. Etagenheizungen (zusammen ebenfalls 17'000), gefolgt von den elektrischen Zentralheizungen (plus 15'000 Wohnungen).

[1] Dies steht etwas im Widerspruch dazu, dass die Renovationstätigkeit auf dem Land höher ist als im städtischen Gebiet. Möglicherweise ist der hier festgestellte Stadt-Land-Unterschied auf die verwendete Methode zurückzuführen. Da auf dem Land weniger klare Entwicklungsrichtungen bestehen, entzieht sich in der Bilanzierung der Wohnungen nach Heizungssystem und Bauperiode ev. ein Teil des Wandels der statistischen Beobachtung.

[2] Im städtischen Gebiet verzeichnet dieses Heizsystem einen Rückgang von 5'000 Wohnungen, gesamthaft ergibt sich die weiter oben erwähnte Zunahme von 12'000 Wohnungen.

Die Heizung im Wohnbereich: Unterschiede zwischen den Kantonen

Einleitung

Es ist ein grosser Vorteil der Gebäude- und Wohnungszählung, dass sie auch regionalisierte Ergebnisse liefert. Da es sich um eine Vollerhebung handelt, stellt sie für alle geografischen Stufen aussagekräftige Daten zur Verfügung. Das letzte Kapitel unserer Analyse ist den kantonalen Unterschieden bei der Beheizung der Wohnungen gewidmet.

Den Kantonen kommt in der Energiepolitik eine wichtige Bedeutung zu (Kapitel «Einleitung»). Bevor Volk und Stände im Jahr 1990 der Aufnahme des Energieartikels in die Bundesverfassung zustimmten, haben verschiedene Kantone eine aktive Rolle zu spielen begonnen und eigene Energiegesetze erlassen und vollzogen. Im Energiepolitischen Programm vereinbarten Bund und Kantone im Jahr 1985 eine Intensivierung der Zusammenarbeit in verschieden Bereichen. Die unterschiedliche Intensität und Ausrichtung der kantonalen Energiepolitik lassen auch mehr oder weniger ausgeprägte Unterschiede zwischen den Kantonen erwarten.

Von der Gebäude- und Wohnungszählung kann dabei nur ein Teil der anvisierten Veränderungen erfasst werden. Insbesondere die Anstrengungen im baulichen Bereich - erhöhte Anforderungen an die Wärmedämmung bei Neubauten und Förderung der energetischen Sanierung von Altbauten, individuelle Heizkostenabrechnung - können sich in den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung nicht niederschlagen, da in diesem Bereich keine Fragen gestellt wurden. Aber auch Änderungen an den Heizsystemen konnten sich in den Ergebnissen nur dann niederschlagen, wenn sie den Energieträger oder die Art der Beheizung betrafen.

Wir beschränken unseren Vergleich auf die folgenden Fragestellungen:

- Substitution von Öl durch andere Energieträger für die Heizung. Aus Kapitel «Die Energieträger für die Wärmeerzeugung im Wohnbereich» geht hervor, dass der Anteil der mit Öl beheizten Wohnungen im Laufe der achtziger Jahre massiv zurückgegangen ist. Dieser Rückgang geht auf das Angebot rsp. die Förderung von Alternativen, v.a. von Gas und Elektrizität zurück. Unterschiede zwischen den Kantonen sind sowohl bei der Intensität dieses Prozesses als auch bei den Energieträgern, die anstelle von Öl eingesetzt werden, zu erwarten.

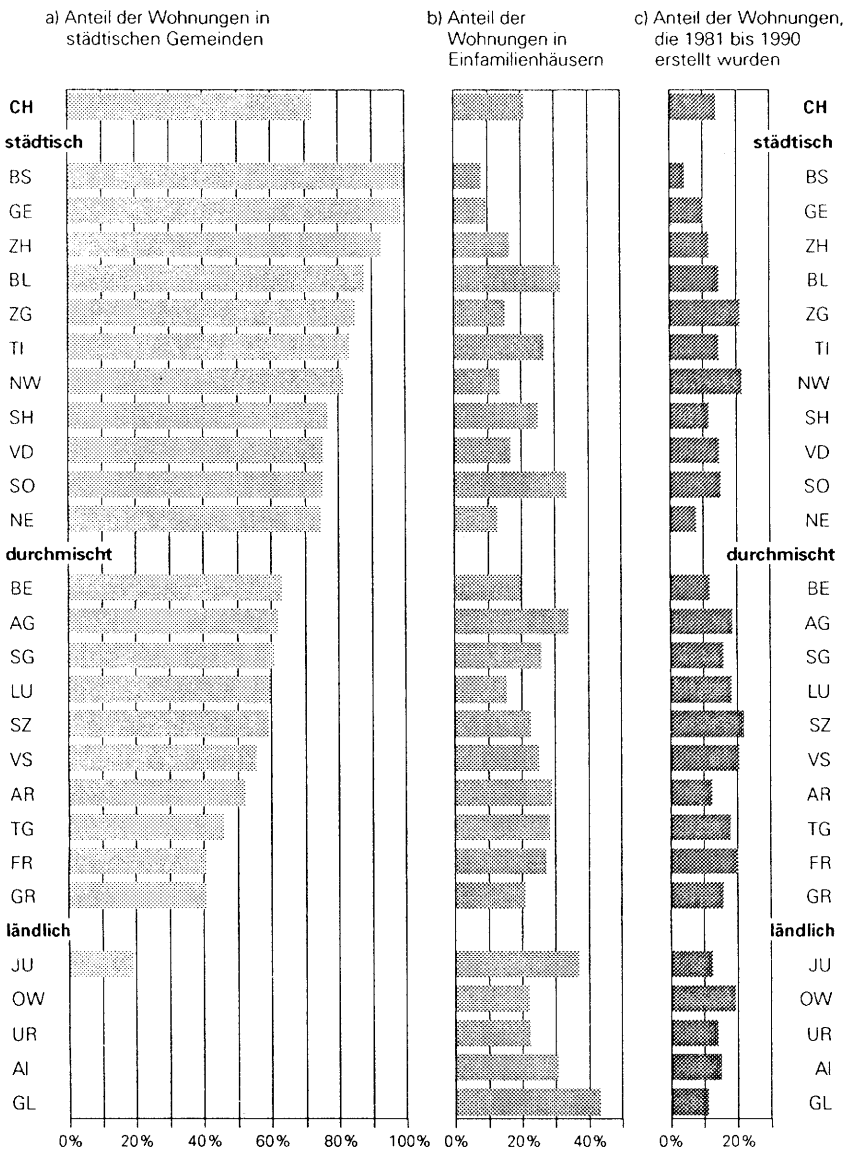
- Entwicklung des Einsatzes von Elektrizität als Energieträger für die Raumheizung (Widerstandsheizung, Wärmepumpen). Auch beim Einsatz der Elektrizität ist eine ausgeprägte regionale Differenzierung zu erwarten, die nicht nur auf die Politik der Kantone sondern auch auf die unterschiedliche Bewilligungspraxis und Tarifpolitik der regionalen Elektrizitätswerke zurückzuführen ist.
- Einsatz von Holz. Die Holzheizung spielt in der neueren Energiepolitik eine wichtige Rolle als erneuerbare Energiequelle und wird von verschiedenen Kantonen gefördert.

Der Einfluss, der die kantonale Energiepolitik im einzelnen hat, wird auch in Bezug auf die genannten Fragestellungen schwierig zu beurteilen sein. Dazu lassen sich unter anderem die folgenden Gründe anführen: Politik lässt sich nicht in einer Masszahl ausdrücken, die sich mit beobachteten Grössen in Beziehung setzen liesse. Der blosse Wortlaut eines Gesetzes sagt noch nichts über die tatsächliche Wirksamkeit (Vollzug) aus. Zudem bestehen grosse Unterschiede zwischen den Kantonen allein aufgrund ihrer unterschiedlichen geografischen Lage und Struktur und der damit zusammenhängenden wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung. Diese Unterschiede werden im folgenden grob skizziert.

Strukturunterschiede im Wohnungsbestand der Kantone

In den vorangehenden Kapiteln hat sich gezeigt, dass sich die Heizungsinfrastruktur der Gebäude in städtischen und ländlichen Gebieten stark unterscheidet. Um die Interpretation der Unterschiede zwischen den Kantonen bezüglich der oben genannten Fragestellungen etwas zu erleichtern, werden die Kantone im folgenden in der Reihenfolge ihres Wohnungsanteils im städtischen Gebiet dargestellt *(Grafik 4/a)*. Es wurden ferner drei Gruppen von Kantonen gebildet: Die städtischen Kantone mit durchschnittlichen bis hohen städtischen Anteilen; die durchmischten, mit erheblichen, aber unterdurchschnittlichen Anteilen und die ländlichen, in denen keine oder nur sehr wenige städtische Gebiete vorkommen. In der Grafik 4/b+c sind mit dem Anteil Einfamilienhäuser und dem Anteil von Wohnungen aus den achtziger Jahren zwei weitere wichtige Strukturmerkmale dargestellt. Die Anteile der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand nehmen tendenziell, aber keineswegs stetig von den städtischen zu den ländlichen Kantonen zu. Auch von den städtischen Kantonen weisen einige hohe Einfamilienhausanteile auf. Mit dem Anteil der Wohnungen aus den achtziger Jahren wird die Dynamik des Wohnungsbaus in

Grafik 4: Anteile der bewohnten Wohnungen in städtischen Gemeinden, in Einfamilienhäusern und aus der Bauperiode 1981 bis 1990



© Bundesamt für Statistik

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

neuerer Zeit wiedergegeben. Die stärkste Dynamik wies die Gruppe der durchmischten Kantone auf. Viele Kantone dieser Gruppe wurden in jüngerer Zeit vom Verstädterungsprozess erfasst. Aber auch einige städtische Kantone, bei denen der Verstädterungsprozess eine verhältnismässig junge Entwicklung darstellt, weisen ein starkes Wachstum des Wohnungsbestandes in den achtziger Jahren auf.

Im Hinblick auf die folgenden Darstellungen ist zu beachten, dass die gewählte Gruppierung nur eine Interpretationshilfe darstellt. Die Strukturunterschiede zwischen den Kantonen sind so komplex, dass nur ein lockerer Zusammenhang zwischen der städtischen rsp. ländlichen Ausprägung eines Kantons zu den im folgenden behandelten Fragestellungen zu erwarten ist.

Die Energieträger im Überblick

Die Tabelle 19 enthält für die einzelnen Kantone die Anteile der Wohnungen nach den für die Heizung verwendeten Energieträgern. Die Reihenfolge, in der die Kantone dargestellt sind, ist im vorangehenden Punkt erläutert.

Das vielfältigste Bild der Bedeutung der einzelnen Energieträger zeigt die Gruppe der städtischen Kantone. Im Durchschnitt hat das Öl mit einem Anteil von 71,3% eine grössere Bedeutung als in den anderen beiden Gruppen. Zu dieser Gruppe gehören jedoch sowohl der Kanton Basel-Stadt mit dem gesamtschweizerisch kleinsten Anteil mit Öl beheizter Wohnungen (48,6%), als auch der Kanton Zug, der mit 83,9% den höchsten entsprechenden Anteil aufweist. Mit Ausnahme des Kantons Nidwalden steht in allen städtischen Kantonen Gas zur Verfügung. Erwartungsgemäss ist der Anteil der mit Gas beheizten Wohnungen in dieser Gruppe mit 14,4% höher als der gesamtschweizerische Durchschnitt. In den Kantonen Zug (1%) und Tessin (3,4%) hat das Gas noch eine sehr geringe Verbreitung gefunden, im Kanton Schaffhausen auf der anderen Seite wurde mehr als jede fünfte Wohnung mit Gas beheizt, was gesamtschweizerisch den höchsten Wert darstellt. Die Elektrizität spielt in dieser Gruppe mit einem durchschnittlichen Anteil von 4,8% erwartungsgemäss eine geringe Rolle. Es gibt aber auch in dieser Gruppe einzelne Kantone, in denen die Elektroheizung eine grössere Rolle spielt. Auch die kleine Bedeutung der Holzheizung in dieser Gruppe entspricht den Erwartungen, wobei, wie bei den anderen Energieträgern, grosse Unterschiede zwischen den Kantonen bestehen. Bei der Fernwärme schliesslich handelt es sich beinahe um eine lokale Spezialität: Im Kanton Basel-Stadt wurden 1990 29,8% der Wohnungen mit Fernwärme beheizt. Von den übrigen Kantonen weisen die Kantone Neuenburg und Waadt mit 4,2% rsp. 4,1% den höchsten Fernwärmeanteil auf.

Tabelle 19: Bewohnte Wohnungen nach Energieträger für die Heizung und Kanton, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent

Kantonsgruppe / Kanton	Total Wohnungen		nach Energieträger für die Heizung						
	absolut	in %	Öl	Gas	Elektrizität	Holz / Kohle	Fernwärme	Wärmepumpe	Andere[1]
Schweiz	2 800 953	*100,0*	*69,4*	*11,8*	*6,1*	*8,4*	*2,9*	*1,3*	*0,1*
Städtische Kantone	1 482 792	*100,0*	*71,3*	*14,4*	*4,8*	*4,2*	*4,3*	*0,9*	*0,1*
Basel-Stadt	98 702	*100,0*	*48,6*	*19,1*	*0,9*	*1,5*	*29,8*	*0,1*	*0,0*
Genf	167 377	*100,0*	*81,8*	*12,0*	*1,9*	*0,9*	*2,5*	*0,2*	*0,7*
Zürich	510 659	*100,0*	*72,7*	*16,1*	*2,8*	*4,5*	*2,9*	*0,9*	*0,1*
Basel-Landschaft	94 406	*100,0*	*67,4*	*19,6*	*4,8*	*5,1*	*1,3*	*1,6*	*0,2*
Zug	31 892	*100,0*	*83,9*	*1,0*	*4,1*	*7,8*	*1,0*	*2,2*	*0,0*
Tessin	116 930	*100,0*	*77,7*	*3,4*	*12,6*	*4,7*	*0,1*	*1,5*	*0,0*
Nidwalden	12 128	*100,0*	*65,1*	*0,1*	*9,1*	*18,5*	*0,1*	*7,1*	*0,0*
Schaffhausen	30 200	*100,0*	*61,7*	*21,6*	*5,3*	*8,9*	*1,7*	*0,8*	*0,0*
Solothurn	93 009	*100,0*	*71,5*	*12,9*	*7,0*	*7,1*	*0,1*	*1,3*	*0,1*
Waadt	257 470	*100,0*	*67,8*	*15,9*	*8,2*	*3,4*	*4,1*	*0,5*	*0,1*
Neuenburg	70 019	*100,0*	*74,3*	*15,5*	*2,3*	*3,3*	*4,2*	*0,3*	*0,1*
Durchmischte Kantone	1 251 484	*100,0*	*67,5*	*9,3*	*7,5*	*12,7*	*1,2*	*1,8*	*0,0*
Bern	391 735	*100,0*	*67,2*	*10,5*	*6,6*	*13,3*	*0,9*	*1,5*	*0,0*
Aargau	195 351	*100,0*	*69,1*	*9,5*	*7,0*	*9,5*	*2,7*	*2,1*	*0,1*
St-Gallen	165 103	*100,0*	*71,3*	*9,9*	*3,6*	*12,7*	*1,5*	*1,0*	*0,0*
Luzern	121 373	*100,0*	*68,9*	*9,2*	*7,3*	*12,3*	*0,8*	*1,4*	*0,1*
Schwyz	39 819	*100,0*	*68,7*	*1,2*	*8,5*	*17,7*	*0,9*	*3,0*	*0,0*
Wallis	93 226	*100,0*	*59,8*	*13,8*	*14,6*	*7,7*	*2,1*	*2,0*	*0,0*
Appenzell A.	20 070	*100,0*	*60,1*	*9,3*	*4,4*	*24,9*	*0,4*	*0,8*	*0,1*
Thurgau	79 835	*100,0*	*66,3*	*13,3*	*5,0*	*13,2*	*0,6*	*1,5*	*0,1*
Freiburg	78 566	*100,0*	*65,9*	*3,3*	*13,9*	*12,8*	*0,1*	*3,9*	*0,1*
Graubünden	66 406	*100,0*	*67,3*	*1,8*	*9,3*	*19,2*	*0,5*	*1,7*	*0,2*
Ländliche Kantone	66 677	*100,0*	*64,1*	*0,6*	*11,1*	*22,7*	*0,1*	*1,4*	*0,0*
Jura	25 171	*100,0*	*74,1*	*0,8*	*10,4*	*13,9*	*0,1*	*0,6*	*0,1*
Obwalden	9 992	*100,0*	*52,4*	-	*10,9*	*33,0*	*0,1*	*3,5*	*0,1*
Uri	11 879	*100,0*	*57,5*	-	*14,0*	*25,6*	*0,3*	*2,6*	*0,0*
Appenzell I.	4 698	*100,0*	*54,9*	*1,0*	*5,3*	*37,1*	*0,1*	*1,5*	*0,1*
Glarus	14 937	*100,0*	*63,2*	*0,9*	*11,6*	*23,7*	*0,1*	*0,5*	*0,0*

Anmerkung:
[1] Sonnenkollektoren, andere und keine Heizung.

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Die Gruppe der durchmischten Kantone ist demgegenüber viel homogener. Der Ölanteil beträgt im Durchschnitt 67,5%, und bewegt sich in einer Bandbreite von 59,8% (Wallis) bis 71,3% (Sankt-Gallen). Gas wird in allen Kantonen dieser Gruppe verwendet, wobei im Durchschnitt 9,3% der Wohnungen mit diesem Energieträger beheizt werden. Erst eine geringe Bedeutung hat Gas mit Anteilen zwischen 1,2% und 3,3% in den Kantonen Schwyz, Graubünden und Freiburg, in den übrigen Kantonen dieser Gruppe wird rund jede zehnte Wohnung mit Gas beheizt. Auch die Elektrizität spielt in diesen Kantonen mit einem Anteil von durchschnittlich 7,5% eine relativ grosse Rolle. Bei diesem Energieträger bestehen zwischen den Kantonen recht grosse Unterschiede. Auch die relativ grosse Bedeutung des Holzes als Energieträger für die Heizung in diesen Kantonen überrascht nicht, angesichts ihres Übergangscharakter von städtischen zu ländlichen Kantonen. Im Durchschnitt werden in dieser Gruppe 12,7% der Wohnungen mit Holz beheizt, die meisten Kantone liegen im Bereich dieses Wertes.

Vom Kanton Jura abgesehen, sind auch die ländlichen Kantone eine relativ homogene Gruppe. Sie weisen unterdurchschnittliche Anteile von mit Öl beheizter Wohnungen auf, Gas kommt als Energieträger praktisch nicht vor und Holz spielt nach dem Öl die wichtigste Rolle als Brennstoff. Im Kanton Appenzell-Innerrhoden ist der Anteil mit Holz beheizter Wohnungen mit fast 40% gesamtschweizerisch am höchsten. In diesem Kanton spielt dafür die Elektroheizung im Vergleich zu den anderen ländlichen Kantonen eine untergeordnete Bedeutung.

Die Substitution von Öl

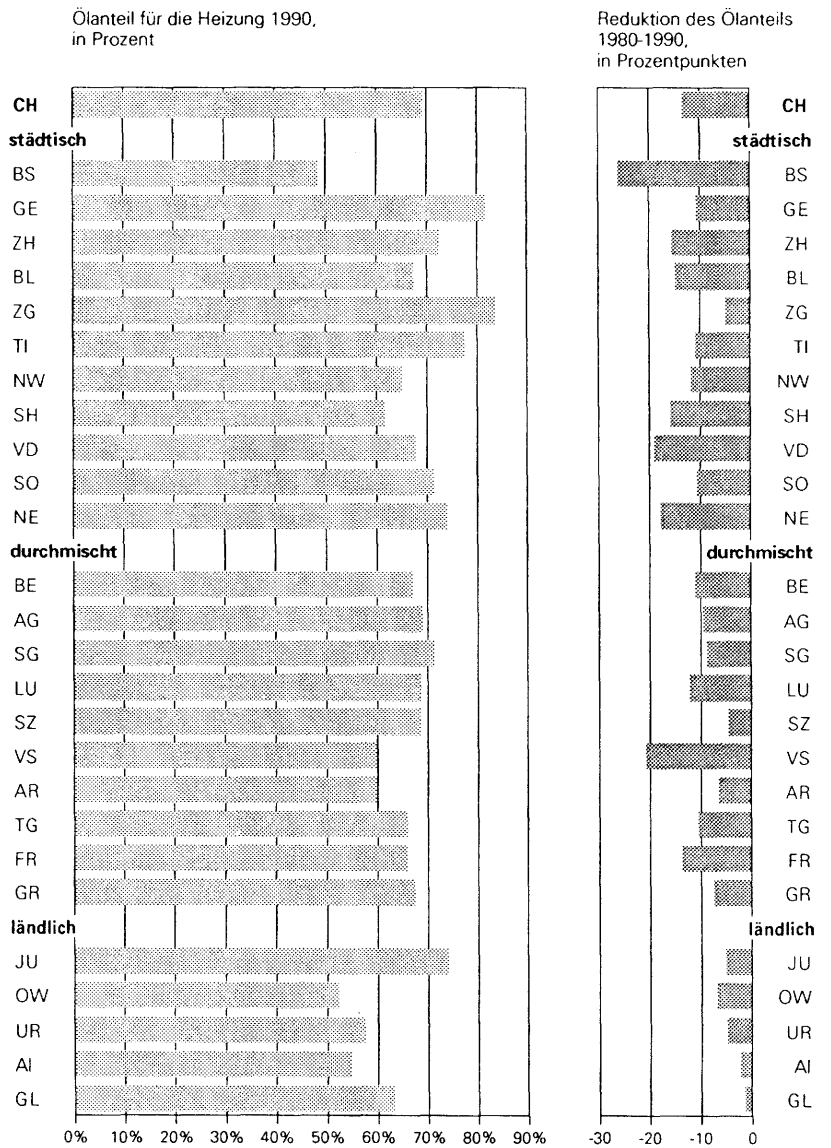
Im Kapitel «Die Energieträger für die Wärmeerzeugung im Wohnbereich» haben wir den starken Rückgang der Bedeutung des Öls für die Heizung der Wohnungen dargestellt. Zu dieser Entwicklung haben einerseits die gestiegenen Ölpreise, andererseits die politischen Bestrebungen, von der einseitigen Abhängigkeit von diesem Energieträger wegzukommen, beigetragen. Zwischen 1980 und 1990 ist gesamtschweizerisch der Anteil der mit Öl beheizten Wohnungen von 82,7% auf 69,4% um 13,3 Prozentpunkte zurückgegangen. Obwohl die Gesamtzahl der Wohnungen zwischen 1980 und 1990 um 17,1% zugenommen hat, hat in der gleichen Periode die Zahl jener Wohnungen, die mit einer Ölheizung versorgt werden, um 1,8% abgenommen.

Diese Entwicklung ist in erster Linie auf den Ausbau der Gasversorgung zurückzuführen. Da dieser Ausbau nicht in allen Landesteilen gleichzeitig erfolgte und zudem aus wirtschaftlichen Gründen auf die dicht besiedelten Gebiete beschränkt bleibt, ist die Substitution von Öl durch Gas regional differenziert. In zweiter Linie wurde der Bedeutungsrückgang des Öls durch den vermehrten Einsatz von Elektroheizungen - sei es in Form von Widerstandsheizungen, oder, in neuerer Zeit, von Wärmepumpen - erreicht. Elektrizität ist in der Schweiz praktisch flächendeckend verfügbar. Zu der auch bei diesem Energieträger vorhandenen regionalen Unterschiede tragen andere Gründe bei. Dieser Energieträger wird deshalb weiter unten speziell behandelt.

In der Grafik 5 ist im linken Teil für jeden Kanton der Anteil der Wohnungen, die 1990 mit Öl beheizt wurden, aufgezeichnet (*Tabelle 19*). Aus dem rechten Teil der Grafik geht das Ausmass der Reduktion dieses Anteils seit 1980 hervor. Dargestellt wird die Abnahme des Anteils zwischen 1980 und 1990. Würden die Balken aus dem linken und rechten Teil der Grafik zusammengefügt, ergäbe sich der Anteil von 1980 (Lesebeispiel: Im Kanton Basel-Stadt wurden 1990 48,6% der Wohnungen mit Öl beheizt. Dieser Anteil ist im linken Teil der Grafik dargestellt. Zehn Jahre früher hatte der Anteil noch 74,7% betragen. Die Differenz von 26,1 Prozentpunkten zwischen diesen beiden Werten ist im rechten Teil dargestellt).

In der Gruppe der städtischen Kantone hat das Öl, wie im vorangehenden Punkt ausgeführt, eine überdurchschnittliche Wichtigkeit, es besteht hier also auch das grösste Potential für die Reduktion. In den meisten Kantonen dieser Gruppe trägt das Gas mittlerweile auch in erheblichem Umfang zur Wärmeerzeugung in den Haushalten bei. So überrascht es nicht, dass die Reduktion des Ölanteils in dieser Kantonsgruppe die höchsten Werte erreicht und sich damit die Unterschiede der Ölanteile im Vergleich zu den Kantonen der anderen Gruppen verkleinert haben.

Grafik 5: Anteil der mit Öl beheizten bewohnten Wohnungen 1990 und dessen Reduktion seit 1980



© *Bundesamt für Statistik*

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Im Kanton Basel-Stadt wurde mit 26,1 Prozentpunkten gesamtschweizerisch die höchste Reduktion des Ölanteils erreicht. Basel-Stadt war damit 1990 der einzige Kanton, in dem in weniger als der Hälfte der Wohnungen Öl für die Heizung eingesetzt wurde. Dies ist das Resultat einerseits des massiven Ausbaus des Fernwärmenetzes, andererseits des verstärkten Einsatzes von Gas. Bei einer nur geringen Neubautätigkeit (nur 4,9% der Wohnungen stammen aus der Bauperiode 1981 bis 1990) war diese Entwicklung nur möglich, weil in grossem Umfang Heizungen in älteren Gebäuden von Öl auf Gas und v.a. Fernwärme umgestellt wurden. So reduzierte sich die Anzahl der mit Öl beheizten Wohnungen zwischen 1980 und 1990 um fast einen Drittel, während die Zahl der mit Gas beheizten Wohnungen um 155,8% zunahm und sich die Zahl der ans Fernwärmenetz angeschlossenen Wohnungen praktisch verdreifachte[1].

Eine ebenfalls überdurchschnittliche Verminderung der Bedeutung des Energieträgers Öl fand in den Kantonen Waadt, Neuenburg, Schaffhausen, Zürich und Basel-Landschaft statt. In allen diesen Kantonen verringerte sich nicht nur der Anteil, sondern auch die absolute Zahl der mit Öl beheizten Wohnungen, es wurden also in grösserem Umfang Heizungen in alten Gebäuden von Öl auf einen anderen Energieträger, v.a. auf Gas umgestellt. Elektrizität hat bei den genannten Kantonen nur im Kanton Waadt einen nennenswerten Beitrag zur Ölsubstitution geleistet. In den Kantonen Neuenburg und Waadt wird zudem nach Basel-Stadt am meisten Fernwärme eingesetzt *(Tabelle 19)*. Die sehr geringe Substitution im Kanton Zug erklärt sich dadurch, dass der Anschluss an die Gasversorgung erst in neuester Zeit realisiert wird. Der Substitutionsprozess dürfte in diesem Kanton erst nach der betrachteten Periode in Gang gekommen sein.

In den durchmischten Kantonen sind die Substitutionserfolge im Durchschnitt kleiner. Eine Ausnahme stellt der Kanton Wallis dar, bei dem mit 20,8 Prozentpunkten nach dem Kanton Basel-Stadt gesamtschweizerisch die zweithöchste Reduktion des Anteils mit Öl beheizter Wohnungen zu beobachten ist. Knapp über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt liegt die Reduktion auch noch im Kanton Freiburg. In beiden Kantonen steht die Reduktion des Ölanteils vor dem Hintergrund einer starken Expansion des Wohnungsbestandes um über 30%. Im Kanton Freiburg ist die Substitution in erster Linie in Richtung der Elektrizität erfolgt, im Kanton Wallis zu etwa gleichen Teilen in Richtung

[1] Der Substitutionserfolg im Kanton Basel-Stadt wird etwas geschmälert durch den Umstand, dass für die Produktion der Fernwärme zu rund 20% Öl eingesetzt wird. Je 40% der Fernwärme werden mit Kehricht und mit Gas produziert (IWB, 1993).

Elektrizität und Gas. Die hohe Substitutionsrate im Kanton Wallis kam zustande, nicht nur weil die zwischen 1981 und 1990 neuerstellten Wohnungen nur zu 38,4% mit Öl beheizt werden, sondern auch, weil in vielen alten Wohnungen Ölheizungen durch Elektro- und Gasheizungen ersetzt wurden. So hat sich beispielsweise der Anteil der mit Öl beheizten Wohnungen aus der Bauperiode vor 1947 von 64,8% im Jahr 1980 auf 49% im Jahr 1990 um 15,8 Prozentpunkte verkleinert.

In den ländlichen Kantonen wird, mit Ausnahme des Kantons Jura, ein unterdurchschnittlicher Anteil der Wohnungen mit Öl beheizt. Damit ist das Potential für die Substitution geringer als in den mehr städtisch geprägten Kantonen der beiden anderen Gruppen. Mit 7% (Prozentpunkte) ist im Kanton Obwalden die grösste Reduktion des Ölanteils in dieser Gruppe zu beobachten. Dieser Kanton wies denn auch 1990 nach dem Kanton Basel-Stadt den zweittiefsten Anteil mit Öl beheizter Wohnungen auf. Die Anteilsverschiebung verlief in diesem Kanton in Richtung v.a. der konventionellen Elektroheizung, zu einem Teil aber auch der Wärmepumpen. Der Anteil von 3,5% mit Wärmepumpen beheizter Wohnungen im Kanton Obwalden ist gesamtschweizerisch der dritthöchste.

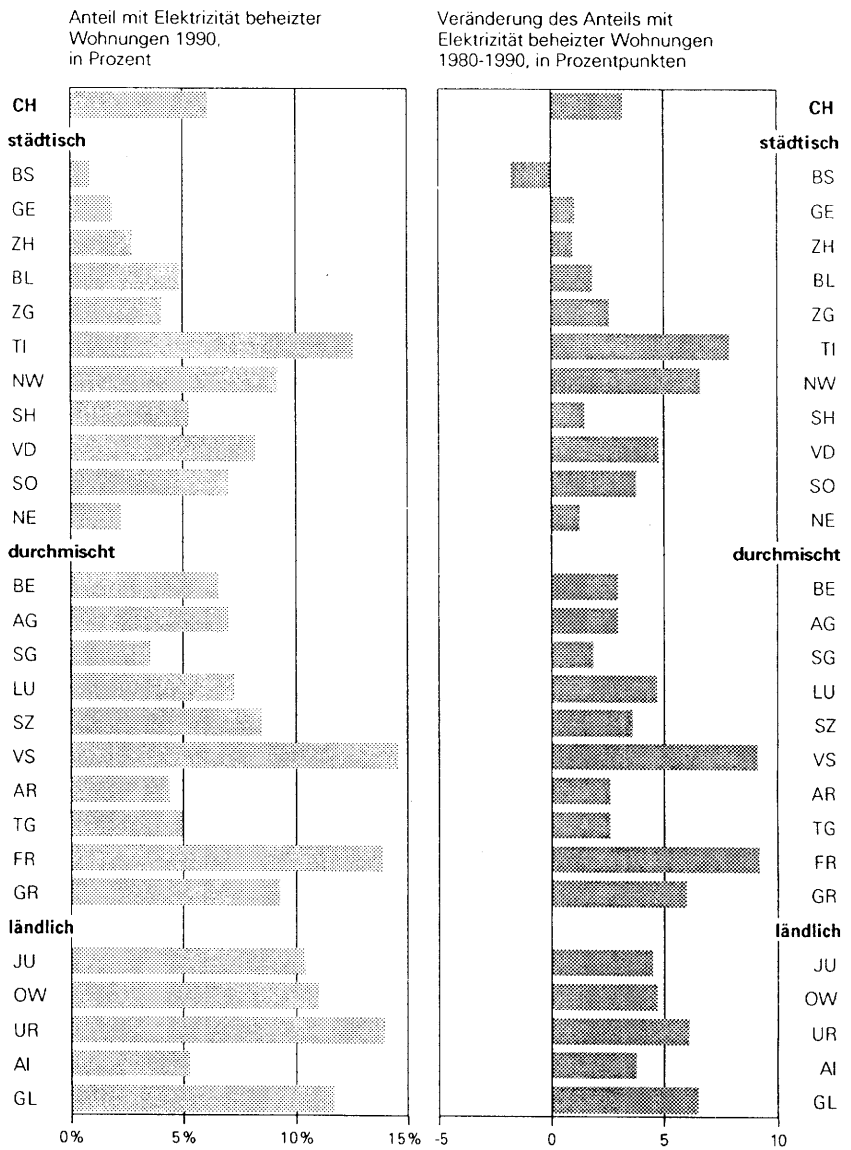
Das Ausmass der Substitution von Erdöl hängt, wie erwartet, von der Struktur der Kantone ab. Die grossen Unterschied zwischen ähnlich strukturierten Kantonen zeigen aber auch auf, dass weitere, u.a. politische Bedingungen ihren Einfluss haben. Zunächst stellt natürlich die Bereitstellung, bzw. Förderung von anderen Energieträgern, also von Gas, Elektrizität und Fernwärme, die Voraussetzung für die Substitution dar. Die Entscheide über die Erstellung der Gasnetze richtet sich nach wirtschaftlichen Überlegungen der Gaswerke. Beiträge der öffentlichen Hand, und damit politische Kriterien, spielen höchstens in Ausnahmefällen eine Rolle. Die Erstellung der Fernwärmenetze hingegen wird oft erst durch die Bereitstellung von à fonds perdu-Beiträgen der öffentlichen Hand ermöglicht (EVED, 1990). Neben dem Bereitstellen von Alternativen zum Öl dürfte sich auch die Intensität des Vollzugs der Luftreinhalteverordnung in den Kantonen ausgewirkt haben. Die Beanstandung von alten Heizanlagen, die die Grenzwerte nicht mehr erfüllen, führen oft zu einem Ersatz durch eine neue Anlage. Dies kann dann Anlass dazu sein, die Heizung auf einen neuen Energieträger umzustellen, falls ein solcher zur Verfügung steht. Dieser Vorgang wird sichtbar, wenn die Veränderungen der Beheizung der Wohnungen aus einer älteren Bauperiode beobachtet wird. Gesamtschweizerisch hat sich beispielsweise der Anteil der mit Öl beheizten Wohnungen aus der Bauperiode vor 1947 um 12,8 Prozentpunkte reduziert.

Stärker als dieser Durchschnittswert reduzierte sich der Anteil in den Kantonen Basel-Stadt mit 27,7, Tessin mit 16,6, Zürich und Waadt mit 16,5, Luzern mit 16,4, Wallis mit 15,8 und Neuenburg mit 14,6 Prozentpunkten.

Der Einsatz von Elektrizität für die Heizung

Die allgemeinen Rahmenbedingungen für die Elektroheizungen und deren Veränderungen, die dazu führten, dass diese in der ersten Hälfte der achtziger Jahre sich stark ausbreiteten, seither aber wieder an Bedeutung verlieren, wurde in Kapitel «Energieträger für die Wärmeerzeugung im Wohnbereich» bereits dargestellt. Obwohl die Elektrizität in der Schweiz praktisch flächendeckend verfügbar ist, sind die Bedingungen für die Installation von Elektroheizungen starken regionalen Unterschieden unterworfen. Schon der Stadt-Land-Vergleich in Kapitel über Energieträger für die Wärmeerzeugung hat gezeigt, dass sich die Elektrizität v.a. zum Gas in einem Konkurrenzverhältnis befindet. Im städtischen Gebiet, wo Gasnetze vorhanden sind, sind Elektroheizungen viel weniger verbreitet, als im ländlichen Gebiet, wo die Konkurrenz durch das Gas fehlt. Die Bedingungen werden aber auch durch die regional und lokal organisierten Elektrizitätswerke und die kantonale Gesetzgebung bestimmt. Verschiedene Elektrizitätswerke haben schon früh eine Bewilligungspflicht für Elektroheizungen eingeführt, um die Stromnachfrage steuern zu können und beispielsweise zu verhindern, dass wegen neuer Verbrauchsspitzen in der Nacht die Leitungsinfrastruktur ausgebaut werden muss. Ein weiterer Steuerungsmechanismus bildet die Tarifpolitik. Zur Förderung der Elektroheizung wurden früher z.T. speziell günstige Tarife gewährt, in jüngerer Zeit ist eher das Gegenteil der Fall, indem die Tarife saisonal abgestuft werden und im Winter höher sind. Vor allem in den Städten ist oft dasselbe industrielle Werk für die Lieferung von Gas, Fernwärme und Elektrizität zuständig. Um die hohen Investitionen in die Gas- und Fernwärmenetze nicht selber zu konkurrenzieren, wirken solche Unternehmen restriktiv auf den Einsatz von Elektroheizungen. Am deutlichsten zeigt sich das im Kanton Basel-Stadt, der als einziger Kanton 1990 einen tieferen Anteil von elektrisch beheizten Wohnungen aufweist als 1980 und die Elektroheizung praktisch bedeutungslos ist. Einzelne Kantone nehmen auch direkt Einfluss auf den Einsatz von Elektroheizungen. Im wesentlichen handelt es sich dabei um gesetzlich verankerte Einflussmöglichkeiten auf die Tarifgestaltung der Elektrizitätswerke. Erst in jüngster Zeit, also nach der von uns betrachteten Periode, ist mit dem Energienutzungsbeschluss des Bundes eine generelle Bewilligungspflicht für die Neuinstallation von elektrischen Widerstandsheizungen eingeführt worden.

Grafik 6: Anteil der mit Elektrizität beheizten bewohnten Wohnungen 1990 und dessen Veränderung seit 1980



© *Bundesamt für Statistik*

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählungen

Neben den bisher vereinfacht als Elektroheizung bezeichneten Widerstandsheizungen, werden auch die Wärmepumpen in der Regel mit Elektrizität betrieben[1]. Diese weisen für die gleiche Wärmeproduktion nur einen Drittel bis die Hälfte des Stromverbrauchs einer Widerstandheizung auf (Kapitel über Energieträger für die Wärmeerzeugung). Einige Elektrizitätswerke sind im Lauf der achtziger Jahre dazu übergegangen, Wärmepumpen anstelle von Widerstandheizungen zu propagieren oder Widerstandsheizungen nur noch dann zu bewilligen, wenn der Einsatz einer Wärmepumpe nicht in Frage kommt. Es ist deshalb zu erwarten, dass bei den neuerstellten, elektrisch beheizten Wohnungen eine Gewichtsverlagerung von der Widerstandsheizung zur Wärmepumpe stattgefunden hat. Wir werden deshalb weiter unten die Wärmepumpen in die Analyse der Elektroheizugen einbeziehen, um das Ausmass und die regionalen Unterschiede dieser Verlagerung beurteilen zu können.

In einer ersten Grafik *(Grafik 6)* wurde die gleiche Darstellungsweise wie im Punkt über die Ölsubstitution gewählt. Im linken Teil ist für die einzelnen Kantone der Anteil der mit elektrischer (Widerstands-) Heizung versorgter Wohnungen im Jahr 1990 dargestellt, im rechten Teil die Differenz zum entsprechenden Anteil zehn Jahre früher. Da diese Anteile mit der Ausnahme des Kantons Basel-Stadt gewachsen sind, sind diese Differenzen positiv. Der Anteil von 1980 ergäbe sich durch die Subtraktion der rechten von den linken Balken (Lesebeispiel: Gesamtschweizerisch betrug der Anteil elektrisch beheizter Wohnungen 1990 6,1%, die im linken Teil der Grafik dargestellt sind. 1980 hatte der Anteil erst 2,9% betragen. Die Differenz beträgt 3,2 Prozentpunkte und ist im rechten Teil der Grafik aufgezeichnet).

Von den Ausführungen im Kapitel «Die Energieträger für die Wärmeerzeugung im Wohnbereich» wäre zu erwarten gewesen, dass der Einsatz von Elektrizität mit zunehmender ländlicher Prägung eines Kantons zunimmt. Werden die Durchschnittswerte der drei Gruppen miteinander verglichen, bestätigt sich das auch: In den städtischen Kantonen werden 4,8%, in den durchmischten 7,5% und in den ländlichen Kantonen 11% der Wohnungen elektrisch beheizt. Innerhalb der Gruppen bestehen aber grosse Unterschiede, die sich mit diesen strukturellen Gründen nicht erklären lassen. Eine grosse Rolle spielt zunächst die Verfügbarkeit des konkurrenzierenden Energieträgers Gas. Nicht, oder erst

[1] Es ist möglich, Wärmepumpen auch mit einem anderen Energieträger, v.a. mit Gas zu betreiben. In der Gebäude- und Wohnungszählung 1990 wurde nicht erhoben, mit welchem Energieträger eine Wärmepumpe betrieben wird. Da die heute verbreitete Technologie auf der Elektrizität basiert, wird im folgenden vereinfachend angenommen, dass sämtliche 1990 erhobenen Wärmepumpen mit Elektrizität betrieben wurden.

kurze Zeit ans Gasnetz angeschlossen waren 1990 von den städtischen Kantonen Zug und Nidwalden, von den durchmischten Schwyz und Graubünden sowie alle ländlichen Kantone (EVED, 1990). Mit Ausnahme von Zug und Appenzell-Innerrhoden weisen alle diese Kantone erwartungsgemäss einen überdurchschnittlichen Anteil elektrisch beheizter Wohnungen auf, aber nur der Kanton Nidwalden weist einen für seine Gruppe besonders hohen Anteil auf.

Wichtig für den Einsatz von Elektroheizungen scheint die Position zu sein, die ein Kanton in der Stromproduktion einnimmt. So übersteigt in den durch eine grosse Verbreitung der Elektroheizung auffallenden Kantone Wallis, Uri und Tessin die «eigene» Stromproduktion den kantonalen Verbrauch um das Doppelte bis Sechsfache (EVED, 1990). Das gilt allerdings nicht für den Kanton Freiburg, der den dritthöchsten Anteil mit einer elektrischen Widerstandsheizung beheizter Wohnungen aufweist, in dem aber die sich auf dem Kantonsgebiet befindlichen Kraftwerke nur die Hälfte des kantonalen Elektrizitätsverbrauchs decken. Umgekehrt übersteigt auch im Kanton Graubünden und in den beiden Standortkantonen grosser Atomkraftwerke, Aargau und Solothurn, die Produktion der Kraftwerke den kantonalen Verbrauch um das Vierfache. Die Bedeutung der Elektroheizung ist in diesen drei Kantonen zwar überdurchschnittlich, aber nicht so überragend wie in den vorhergenannten.

Das Muster im rechten Teil der Grafik 6 gleicht weitgehend jenem im oben besprochenen linken Teil. Das bedeutet, dass sich vor dem Hintergrund des generellen Bedeutungszuwachses der Elektroheizung die Unterschiede zwischen den Kantonen zum Teil zwar akzentuiert, nicht aber grundsätzlich verändert haben.

In der Grafik 7 ist der Fokus auf die Neubautätigkeit der achtziger Jahre gerichtet. Zur Darstellung gelangt der Einsatz elektrischer Widerstandsheizungen und Wärmepumpen in den neuerstellten Wohnungen einerseits der ersten, andererseits der zweiten Hälfte des Jahrzehnts. In diesen beiden Fünfjahres-Perioden wurden gesamtschweizerisch je rund 200'000 Wohnungen gebaut, 30,9% davon in Einfamilienhäusern. Sowohl hinsichtlich des Umfangs der Wohnungsproduktion wie des Einfamilienhausanteils unterscheiden sich die beiden Fünfjahres-Perioden kaum. In einzelnen Kantonen gibt es zwar etwas grössere Unterschiede, im grossen Ganzen können die beiden Perioden in Bezug auf die Bautätigkeit als sehr ähnlich betrachtet werden.

Schon bei der Behandlung der gesamtschweizerischen Ergebnisse in Kapitel über Energieträger für die Wärmeerzeugung haben wir die unterschiedliche Entwicklung bei den Widerstandsheizungen und bei den Wärmepumpen in den beiden Hälften der achtziger Jahre dargestellt. Werden von den zwischen 1981 und 1985 neuerstellten Wohnungen noch 15,6% mit einer elektrischen Widerstandsheizung mit Wärme versorgt, sind es zwischen 1986 und 1990 nur noch 9,9%. Dieser Bedeutungsrückgang wurde von der Entwicklung der Wärmepumpen nur teilweise kompensiert. In der ersten Hälfte der achtziger Jahre wurden 5,1% der Wohnungen an eine Heizung mit Wärmepumpe angeschlossen, in der zweiten Hälfte 7,7%.

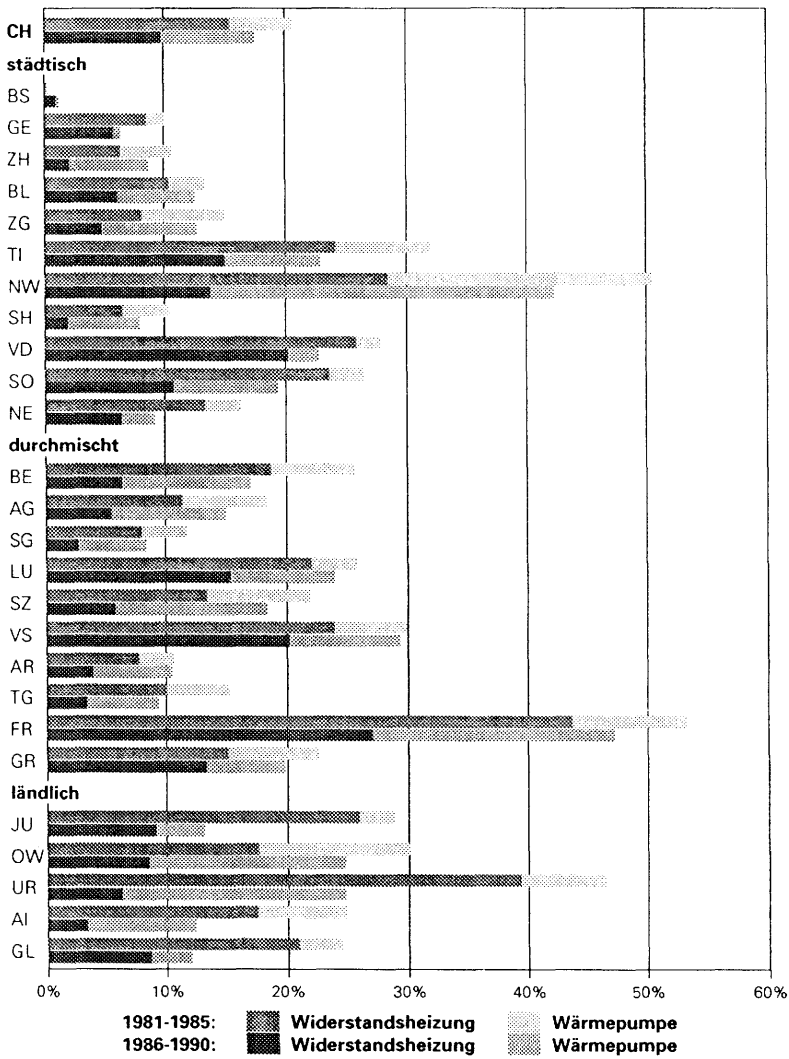
Dieser in den gesamtschweizerischen Ergebnissen zum Ausdruck kommende Trend lässt sich, von wenigen Ausnahmen abgesehen, auch bei den einzelnen Kantonsergebnissen beobachten. Das Niveau des Einsatzes von Elektrizität, wie auch die Ausprägung der Unterschiede zwischen den beiden Fünfjahresperioden, unterscheiden sich von Kanton zu Kanton stark.[1]

Zunächst betrachten wir aber die Verbreitung der Wärmepumpe in den Neubauwohnungen der achtziger Jahre insgesamt. Am weitesten hat sich diese Technologie im Kanton Nidwalden verbreiten können, wo sie für die Beheizung von rund einem Viertel der in dieser Periode erstellten Wohnungen eingesetzt wird, gefolgt vom Kanton Freiburg mit 15,5% der Wohnungen. Ebenfalls mehr als jede zehnte in den achtziger Jahren erstellte Wohnung wird in den Kantonen Obwalden, Uri und Schwyz mit einer Wärmepumpe beheizt. Nur in einem Teil dieser Kantone, nämlich in Nidwalden, Freiburg und Uri wird der Einsatz von Wärmepumpen speziell gefördert, nur der Kanton Freiburg leistet in einzelnen Fällen finanzielle Beiträge. Mit Ausnahme des Kantons Schwyz weisen alle diese Kantone auch bei der Widerstandsheizung überdurchschnittliche Anteile auf. In den Kantonen Nidwalden und Freiburg wurden in der ersten Hälfte der achtziger Jahre über die Hälfte der neuerstellten Wohnungen an eine elektrische Heizung, sei es eine konventionelle Widerstandsheizung, sei es eine Wärmepumpe, angeschlossen. Eine sehr geringe Verbreitung hat die Wärmepumpe bisher in den anderen Welschschweizer Kantonen gefunden.

[1] Die unterschiedliche Bedeutung der elektrischen Widerstandsheizung nach Kanton ist bereits bei der Betrachtung des gesamten Wohnungsbestandes zum Ausdruck gekommen *(Grafik 6)*. Wenn dort einzelne Kantone, wie v.a. Tessin und Wallis, aufgrund der grossen Anteilsverschiebung zwischen 1980 und 1990 stärker hervorgestochen sind als bei der Betrachtung der Neubautätigkeit zwischen 1980 und 1990, ist das darauf zurückzuführen, dass in diesen Kantonen viele elektrische Heizungen in älteren Gebäuden, die ursprünglich mit einem anderen Energieträger versorgt worden waren, installiert wurden.

Grafik 7: Einsatz elektrischer Widerstandsheizungen und Wärmepumpen in den neuerstellten bewohnten Wohnungen der Bauperioden von 1981-1985 und 1986-1990

Anteil der mit elektrischer Widerstandsheizung oder Wärmepumpe beheizten Wohnungen nach ausgewählter Bauperiode 1990, in Prozent



© Bundesamt für Statistik

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

In der Grafik 7 wird die deutliche Veränderung des Einsatzes der Elektrizität für die Heizung in neuerstellten Wohnungen sichtbar, die im Lauf der achtziger Jahre stattgefunden hat. Mit Ausnahme des in Bezug auf die Elektroheizung unbedeutenden Kantons Basel-Stadt, hat der Einsatz der Widerstandsheizung in allen Kantonen an Bedeutung verloren. In einzelnen Kantonen ist dieser Rückgang überaus deutlich. So wurde in allen ländlichen Kantonen der Anteil neuerstellter Wohnungen mit einer Widerstandsheizung in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre gegenüber der ersten mehr als halbiert. Im Kanton Uri war der Rückgang am grössten, der Einsatz der elektrischen Widerstandsheizung verringert sich von 39,4% auf 6,4% der in der entsprechenden Periode erstellten Wohnungen. In anderen Kantonen, wie Waadt, Luzern, Wallis und Graubünden, verringert sich der Einsatz der Widerstandsheizungen weniger deutlich.

In keinem Kanton konnte der Bedeutungsgewinn der Wärmepumpe den Rückgang bei den Widerstandsheizungen vollständig kompensieren. Mit Ausnahme von fünf Kantonen (Genf, Tessin, Neuenburg, Graubünden und Glarus) wurden aber in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre ein grösserer Anteil der neuerstellten Wohnungen an eine Heizung mit Wärmepumpe angeschlossen als in der ersten Hälfte des Jahrzehnts.

Die grossen Unterschiede zwischen den Kantonen lassen sich nur teilweise mit der unterschiedlichen Struktur erklären. Von zentraler Bedeutung dürfte insbesondere die Politik und Marktstellung der Elektrizitätswerke sein, die den Einsatz der Elektrizität für die Heizung über die Tarife und gegebenfalls über eine Bewilligungspflicht steuern können. So wurde beispielsweise im Kanton Freiburg 1988 der Vorzugstarif für Elektroheizungen abgeschafft, um die stark gestiegene Nachfrage wieder zu bremsen. In einigen Kantonen müssen die Elektrizitätstarife von den Kantonsregierungen bewilligt werden (Basel-Stadt, Genf, Zürich, Nidwalden, Schaffhausen, Waadt, Uri und Appenzell-Innerrhoden). Aus dieser Möglichkeit geht aber keine einheitliche Wirkung hervor.

Bei allen Unterschieden zwischen den Kantonen ist aber ebenfalls zu beachten, dass die Entwicklungsrichtung in den Kantonen erstaunlich einheitlich ist. Zwischen 1980 und 1990 hat sich der Anteil der mit einer Elektroheizung versorgten Wohnungen mit einer Ausnahme in allen Kantonen erhöht, und zwar etwa im Ausmass des 1980 beobachteten Anteils. Und in den Wohnungen, die in den achtziger Jahren neuerstellt wurden, hat sich die Bedeutung der

Elektroheizung in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts wiederum in allen Kantonen gegenüber der ersten Hälfte reduziert. Dafür hat in den meisten Kantonen der Einsatz von Wärmepumpen an Bedeutung gewonnen.

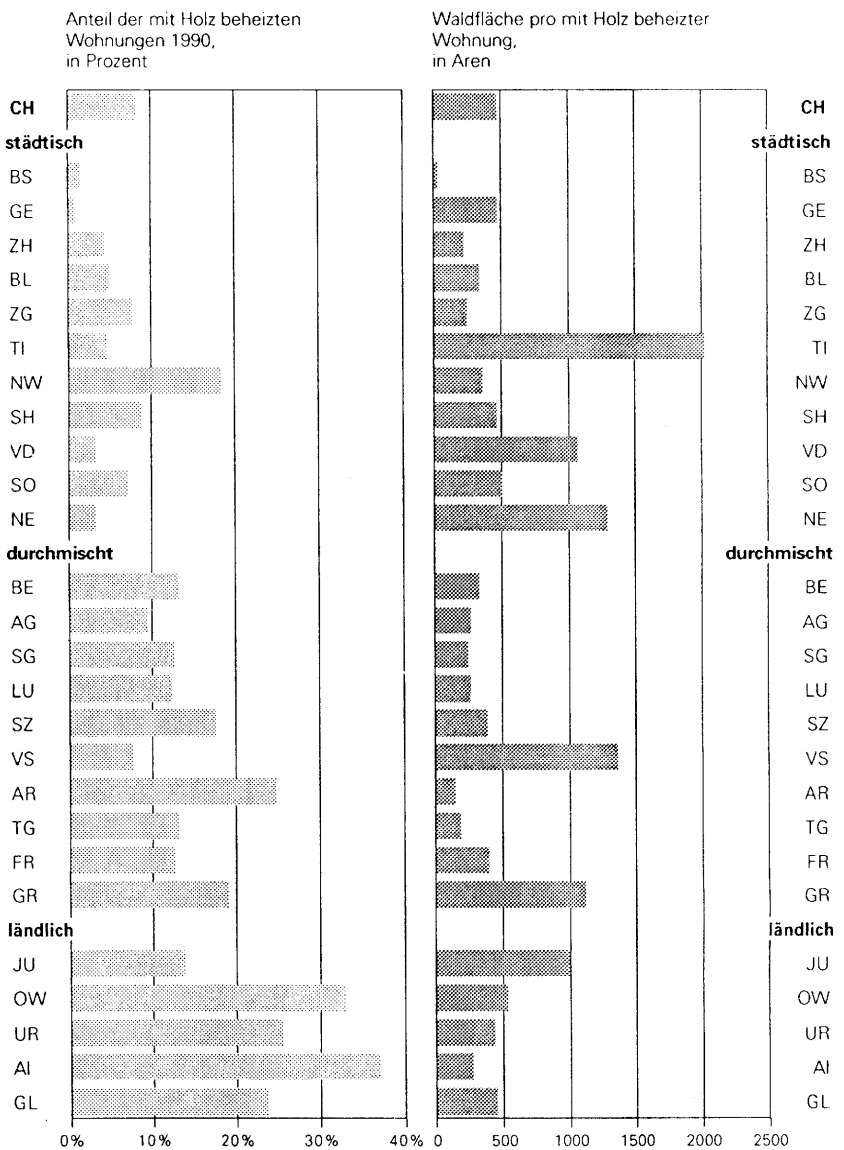
Die Verwendung von Holz für die Heizung

Die Verwendung von Holz als Energieträger für die Heizung entwickelte sich nicht einheitlich (Kapitel «Die Energieträger für die Wärmeerzeugung im Wohnbereich»). In den Wohnungen aus den Jahren vor 1947 einerseits, die noch zu einem relativ hohen Prozentsatz (gesamtschweizerisch zu knapp einem Fünftel) mit Holz beheizt werden, verliert das Holz allmählich an Bedeutung, da die alten Heizungen - oftmals noch Einzelofenheizungen - durch modernere ersetzt werden und damit oft ein Wechsel des Energieträgers verbunden ist. Andererseits hat das Holz als Energieträger für die Heizung in den Wohnungen, die in den achtziger Jahren neuerstellt wurden, gegenüber den sechziger und siebziger Jahren wieder vermehrt an Bedeutung gewonnen. Auf den ganzen Wohnungsbestand betrachtet, hat der Anteil der mit Holz beheizten Wohnungen zwischen 1980 und 1990 von 10,4% auf 8,4% abgenommen[1]. Eine Abnahme des Anteils der mit Holz beheizten Wohnungen ist in allen Kantonen zu beobachten. Die Wohnungen aus den achtziger Jahren werden zu 4,6% von einer Holzheizung versorgt, gegenüber 2,1% der Wohnungen aus den siebziger Jahren.

Im linken Teil der Grafik 8 sind die Anteile der mit Holz beheizten Wohnungen im Jahr 1990 dargestellt. Diese Anteile nehmen relativ stetig zu, je ländlicher (je weiter unten dargestellt) ein Kanton ist. Gemessen an diesem Kriterium weisen die Kantone Tessin, Waadt, Neuenburg, Wallis und Jura eher tiefe, die Kantone Nidwalden und Appenzell Ausserrhoden eher hohe Anteile auf.

[1] In diesen Zahlen inbegriffen sind auch die Wohnungen, die mit Kohle beheizt wurden. Die Verwendung von Kohle allein ist von 1,5% auf 0,3% zurückgegangen.

Grafik 8: Mit Holz beheizte bewohnte Wohnungen 1990: Anteil zum gesamten Wohnungsbestand und Verhältnis zur Waldfläche



© Bundesamt für Statistik
Quellen: BFS, Eidg. Volkszählung / Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft

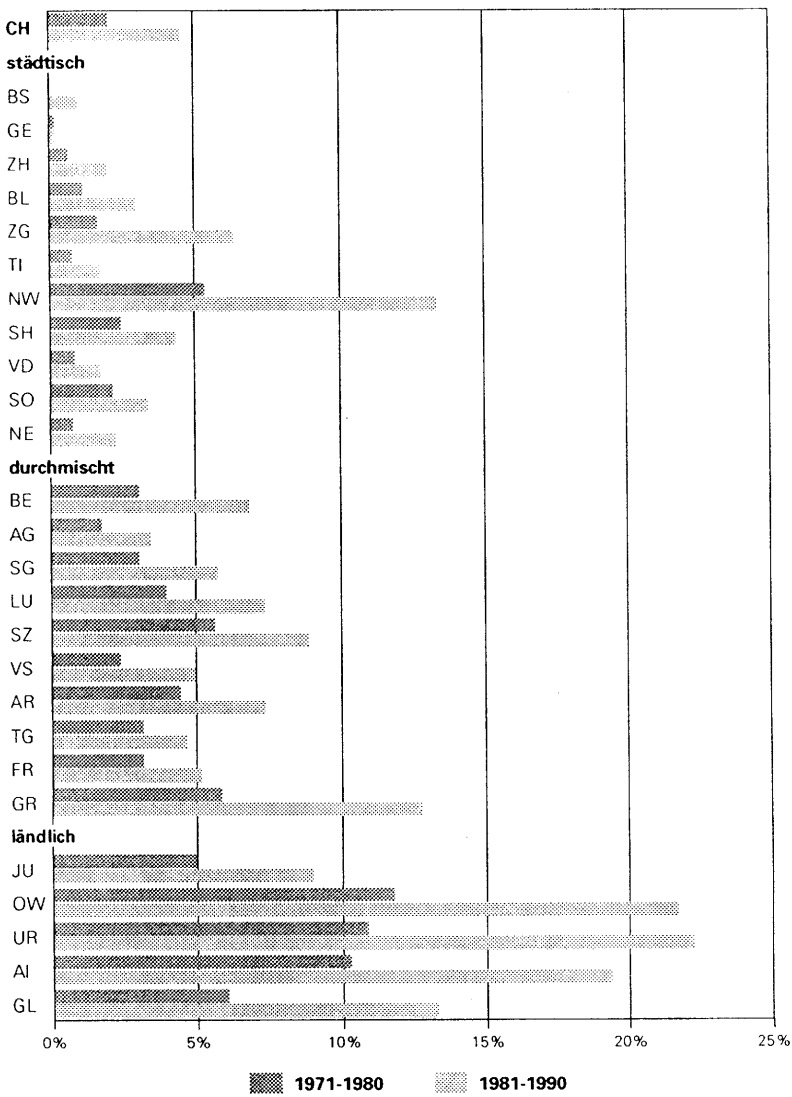
Da die Transportkosten das Brennholz unverhältnismässig stark verteuern, werden zu dessen Gewinnung v.a. die Wälder in geografischer Nähe genutzt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der grösste Teil des genutzten Brennholzes aus mehr oder weniger lokalen Quellen stammt. Um die Verwendung des Holzes für die Heizung in Beziehung zu den verfügbaren Rohstoffquellen zu setzen, wird im rechten Teil der Grafik 8 das Verhältnis der mit Holz beheizten Wohnungen zur Waldfläche des Kantons in Aren pro Wohnung dargestellt. Die Holzmenge, die für die Beheizung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses verbraucht wird, entspricht etwa der Jahresproduktion von 200 Aren Wald[1]. Die Grafik zeigt, dass in den Kantonen Tessin, Waadt, Neuenburg, Wallis, Graubünden und Jura die grössten Potentiale für die vermehrte energetische Nutzung des Holzes vorhanden sind. Mit Ausnahme des Kantons Graubünden sind es jene Kantone, die im linken Teil der Grafik durch vergleichsweise tiefe Anteile der mit Holz beheizten Wohnungen auffallen. In den Gebirgskantonen, für die diese Darstellung teilweise recht hohe Potentiale für zusätzliche Holzheizungen ausweist (Tessin, Wallis, Graubünden), dürfte die Nutzung dieser Potentiale allerdings auf wirtschaftliche Grenzen stossen, solange die Energiepreise nicht steigen.

In den achtziger Jahren ist die Holzheizung wieder vermehrt in Neubauten zum Einsatz gekommen. Nach Bauperiode betrachtet, ist der Anteil von Holzheizungen in den Wohnungen aus den achtziger Jahren doppelt so hoch wie in jenen der sechziger und siebziger Jahre (Kapitel «Die Energieträger für die Wärmeerzeugung im Wohnbereich»). In der Grafik 9 sind die Anteile der mit Holz beheizten Wohnungen aus den siebziger und achtziger Jahren kantonsweise dargestellt. Wie bei der Elektrizität ist auch beim Holz die Entwicklungsrichtung praktisch in allen Kantonen die gleiche. Ausser im Kanton Genf haben die Anteile ungeachtet des Bedeutungsniveaus, das Holz in den einzelnen Kantonen hat, zugenommen. In den Kantonen Zürich, Basel-Landschaft, Zug, Tessin, Nidwalden, Neuenburg, Bern, Wallis, Graubünden, Uri und Glarus haben sich die Anteile mehr als verdoppelt. In einigen dieser Kantone (Zürich, Basel-Landschaft, Nidwalden, Wallis, Graubünden und Uri) wird die Holzheizung von den kantonalen Behörden gefördert (EVED, 1990).

[1] Zur Beheizung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses werden ca. 10 m^3 Holz pro Jahr benötigt. Dies entspricht etwa der Jahresproduktion von 200 Aren Wald. Das Holz wird im schweizerischen Durchschnitt zu je der Hälfte als Stammholz oder als Brenn- und Industrieholz genutzt. Die Nutzung als Industrieholz (Herstellung von Spanplatten, Papier, Zellulose etc.) verliert an Bedeutung, weil die Produktion der schweizerischen holzverarbeitenden Industrie schrumpft. Das Verhältnis von 200 bis 400 Aren Wald auf eine mit Holz beheizte Wohnung weist auf eine relativ hohe Nutzung des vorhandenen Potentials hin.

Grafik 9: Anteil der mit Holz beheizten bewohnten Wohnungen in den Bauperioden 1971-1980 und 1981-1990

Anteil der mit Holz beheizter Wohnungen nach ausgewählter Bauperiode 1990, in Prozent



© Bundesamt für Statistik
Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung

Das Holz hat sicherlich dank dem «Erdölschock», der das Holz hinsichtlich des Preises, aber auch der Versorgungssicherheit wieder konkurrenzfähiger gemacht hat, generell wieder an Bedeutung gewonnen. Beigetragen zu dieser Renaissance des Holzes hat auch die technologische Entwicklung im Bereich der Holzheizungen. Schliesslich dürften sich auch kantonale Fördermassnahmen positiv auf dessen Einsatz als Energieträger für die Heizung ausgewirkt haben. Ob sich die inzwischen wieder gesunkenen Erdölpreise der weiteren Ausweitung des Holzes in den Weg stellen, ist im Moment nicht zu beantworten. In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre hat sich der Einsatz von Holz für die Beheizung der neuerstellten Wohnungen gegenüber der ersten Hälfte gesamtschweizerisch nochmals leicht ausgedehnt (Kapitel «Die Energieträger für die Wärmeerzeugung im Wohnbereich»), in einzelnen Kantonen war allerdings das Gegenteil der Fall.

Schlussfolgerungen

Die Entwicklungstendenzen bezüglich der behandelten Fragestellungen sind in allen Kantonen die gleichen. Dies ist die einfachste, aber doch auch überraschende Schlussfolgerung aus diesem Kantonsvergleich. In allen Kantonen ist ein Bedeutungsverlust des Heizöls festzustellen. Mit einer Ausnahme hat die Elektroheizung in den achtziger Jahren an Bedeutung gewonnen, und auch bei der Nutzung des Holzes als Brennstoff sind die Tendenzen in allen Kantonen die gleichen. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand hat die Holzheizung in den achtziger Jahren an Bedeutung verloren, bei den Neubauten der achtziger Jahre hat sie aber gegenüber den sechziger und siebziger Jahren eine gewisse Renaissance erlebt. Diese Tendenzen dürften also mehr von den für alle Kantone geltenden Rahmenbedingungen wie der Preisentwicklung, dem Angebot von neuen Technologien, der öffentlichen Diskussion usw. abhängen, als von der spezifischen kantonalen Situation.

Zumindest, was die behandelten Fragestellungen anbelangt, hat die Entwicklung in den achtziger Jahren somit im grossen und ganzen nicht zu einer Vergrösserung der Unterschiede zwischen den Kantonen geführt. Sind also die kantonalen Energiegesetze, die in einzelnen Kantonen seit 1979 zu verschiedenen Zeitpunkten verabschiedet und vollzogen wurden, wirkungslos? Diese Schlussfolgerung wäre sicherlich falsch. Einerseits decken die behandelten Fragestellungen nur einen, und nicht einmal den wichtigsten Teil der energiepolitischen Bestrebungen ab. Die Gebäude- und Wohnungszählungen geben beispielsweise keinen Aufschluss über die Verbesserung der Isolation der Gebäude, über die Effizienzsteigerung der technischen Anlagen zur Wärmeproduktion oder über die Einführung der individuellen Heizkostenabrechnung - alles zentrale Anliegen der kantonalen Energiegesetzgebung. Andererseits haben die Kantone, nicht zuletzt dank den Koordinationsbestrebungen zwischen Bund und Kantonen, ihre Gesetzgebung untereinander weitgehend abgestimmt. Darüber hinaus ist es angesichts der engen wirtschaftlichen und kulturellen Verflechtung zwischen den Kantonen nicht verwunderlich, dass sich die in den kantonalen Gesetzen formulierten Normen auch in Kantonen, in denen diese Normen (noch) nicht Gesetzeskraft haben, durchsetzen. Ähnliches gilt auch für die Förderung von technischen Neuerungen, wie beispielsweise der Wärmepumpe oder der Holzschnitzelfeuerungen. Wenn einzelne Kantone erfolgreich spezielle Massnahmen ergriffen haben, um solchen Neuerungen zum Durchbruch zu verhelfen, werden sich diese Neuerungen mit der Zeit auch ohne Förderung und damit auch ausserhalb der betreffenden Kantone durchsetzen.

Dass hingegen die unterschiedliche Intensität der beobachteten Veränderungen in den einzelnen Kantonen auf Unterschiede im energiepolitischen Umfeld zurückgeführt werden können, kann mit einiger Wahrscheinlichkeit angenommen werden. Der Nachweis dieser Annahme erfordert jedoch weitere Untersuchungen.

Unterschiede zwischen den Kantonen fördert eher die statische Betrachtung, also die Zustandsbeschreibung für das Jahr 1990 rsp. 1980 zu Tage. Diese liegen u.a. im Gewicht, das die behandelten Energieträger in den einzelnen Kantonen besitzen. Dass auch zwischen ähnlich strukturierten Kantonen teilweise erhebliche Unterschiede bestehen, verweist auf die Bedeutung spezifischer lokaler Bedingungen, die aber bereits vor 1980, und damit vor der Periode der kantonalen Energiegesetze, wirksam waren. Neben der unterschiedlichen Siedlungsstruktur handelt es sich beispielsweise um Rahmenbedingungen wie die Preispolitik und Marktstellung der Energielieferanten und Anbieter der technischen Anlagen oder die «Kultur» des Bau- und Installationsgewerbes.

Literaturnachweis und Abkürzungen

Amt für technische Anlagen und Lufthygiene (ATAL), Kanton Zürich: Spezialauswertungen aus dem kantonalen Gebäudekataster, o.J.

Balthasar, A., Knöpfel, C.: *Umweltpolitik und technische Entwicklung. Eine politikwissenschaftliche Evaluation am Beispiel der Heizungen*, Basel und Frankfurt a.M., Helbling & Lichtenhahn, 1994.

Basler & Hofmann, Ingenieure und Planer AG: *Energiesparpotentiale und Energiesparkosten im Raumwärme- und Warmwasserbereich. Teil 1: Fossil beheizte Wohn- und Dienstleistungsbauten*, Bern, Bundesamt für Energiewirtschaft, 1992.

Bundesamt für Energiewirtschaft (BEW), Schweizerisches Nationalkomitee des Welt-Energie-Rates: Schweizerische Gesamtenergiestatistik 1993, Sonderdruck aus *Bulletin SEV/VSE*, Nr. 12/1994, Juni 1994.

Bundesamt für Statistik (BFS): Eidgenössische Volkszählung 1990, *Die Raumgliederung der Schweiz*, Bern, 1994.

Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL): «Zur Lage der Umwelt in der Schweiz», *Umweltbericht 1993*, Bern, 1994.

Eidgenössisches Verkehrs- und Energiewirtschaftsdepartement (EVED): *Empfehlungen für Tarife von leitungsgebundenen Energien (Elektrizität, Gas, Fernwärme) sowie für Anschlussbedingungen von Eigenerzeugern*, Bern, 1989.

Eidgenössisches Verkehrs- und Energiewirtschaftsdepartement (EVED): Konferenz kantonaler Energiedirektoren, *Stand des energiepolitischen Programms in den Kantonen am 1. Januar 1990. Dritte Zwischenbilanz 1990*, Bern, Mai 1990.

Eidgenössisches Verkehrs- und Energiewirtschaftsdepartement (EVED): *Aktionsprogramm «Energie 2000»*, Bern, 1991.

Industrielle Werke Basel (IWB): *Jahresbericht 1993*, Basel, 1994.

Linder, W., Spreng, D. *et al.*: *Vollzugsevaluation der Bewilligungspflicht für elektrische Widerstandsheizungen. Zwischenbericht der Untersuchungsphase 1*, Unveröffentlichtes Manuskript zu einem Forschungsauftrag des Bundesamtes für Energiewirtschaft, Bern und Zürich, 1992.

Verband Schweizerischer Fernwärmeerzeuger und -Verteiler (VSF): *VSF-Statistik 1990.*

Verband Schweizerischer Fernwärmeerzeuger und -Verteiler (VSF): *Jahresbericht 1993*, Basel, 1994.

Verband der Schweizerischen Gasindustrie (VSG): *Daten und Fakten*, Zürich, 1994.

Liste der Tabellen
Liste der Grafiken
Index

Liste der Tabellen

Der Gebäudebestand: Seine Zusammensetzung und Entwicklung

Tabelle 1:	Anteil der verschiedenen Gebäudetypen in städtischen und ländlichen Gebieten, 1990, in Prozent	30
Tabelle 2:	Anteil der renovierten Gebäude nach Bauperiode. Schweiz und Vergleich städtische und ländliche Gebiete, 1990, in Prozent	45
Tabelle 3:	Anteil der von Familien mit Kindern bewohnten Wohnungen in den untersuchten Siedlungen, 1980-1990 (in absteigender Rangfolge, 1990), in Prozent	82
Tabelle 4:	Anteil der Wohnungsinhaber, die 1985 und 1990 die gleiche Adresse hatten (in ansteigender Rangfolge des Totals der Wohnungsinhaber, im ganzen), 1990, in Prozent	86

Die Wohnraumversorgung in der Schweiz

Tabelle 1:	Wohnungsgrösse nach Zimmerzahl und Fläche, 1990, in Prozent	112
Tabelle 2:	Bauperiode nach Wohnungsgrössenklassen, 1990, in Prozent	113
Tabelle 3:	Anteile der Wohndichteklassen bei verschiedenen sozialen Gruppen, in Prozent	131
Tabelle 4:	Definition geräumige Wohnungen, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent	133

Wohnverhältnisse der Bevölkerung der Schweiz

Tabelle 1:	Familien in Wohnungen nach Anzahl der Kinder und ausgewählten Strukturmerkmalen, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent	157

Tabelle 2:	Das Wohndichte-Mass für Familien unterschiedlicher Grösse, 1990	158
Tabelle 3:	Wohndichte der Familien mit Kindern nach Anzahl der Kinder und Bewohnertypus, 1990	159
Tabelle 4:	Eigentümeranteil der Familien mit Kindern nach ausgewählten Strukturmerkmalen, 1990, in Prozent	160
Tabelle 5:	Wohndichte von Familien mit Kindern nach Anzahl der Kinder, Wohnort und Bewohnertypus, 1990, in Prozent	161
Tabelle 6:	Wohndichte von Familien mit Kindern nach sozio-professionellen Kategorien, 1990	162
Tabelle 7:	Mieten der Familien mit Kindern, 1990, in Franken und in Prozent	164
Tabelle 8:	Wohnungsgrösse nach Monatsmiete bei kinderreichen Familien, 1990, in Prozent	165
Tabelle 9:	Wohndichte junger Familien nach Anzahl der Kinder, 1990	166
Tabelle 10:	Wohndichte Einelternhaushalter nach Anzahl der Kinder und Alter, 1990	168
Tabelle 11:	Wohndichte nach Nationalität, sozioprofessioneller Kategorie und Anzahl der Kinder, 1990, in Prozent	169
Tabelle 12:	Mieten der Familien mit Kindern: Schweizer und Ausländer i.a. S., 1990	170
Tabelle 13:	Jugendliche nach Alter, Erwerbsstatus und Nationalität, 1990, in Prozent	171
Tabelle 14:	Jugendliche nach Haushaltstypen und Alter, 1990, in Prozent	173
Tabelle 15:	Jugendliche nach Alter, Erwerbsstatus und Haushaltstyp, 1990, in Prozent	174
Tabelle 16:	Jugendliche nach Alter, Nationalität und Haushaltstyp, 1990, in Prozent	175
Tabelle 17:	Wohndichte nach Familientyp, 1990	175
Tabelle 18:	Jugendliche Einpersonenhaushalte nach ausgewählten Merkmalen der Wohnungssituation, 1990	177
Tabelle 19:	Durchschnittsmieten der Einpersonenhaushalte Jugendlicher, 1990, in Franken	177

Tabelle 20: Mietenverteilung der Einpersonenhaushalte Jugendlicher, 1990, in Prozent 178
Tabelle 21: Wohnsituation der Wohngemeinschaften mit Jugendlichen, 1990 179
Tabelle 22: Durchschnittliche Wohnungspreise nach Zimmerzahl bei Wohngemeinschaften und anderen Gruppen, 1990, in Franken 180
Tabelle 23: Einpersonenhaushalte (25-64 Jahre) nach ausgewählten Strukturmerkmalen, 1990, in Prozent 181
Tabelle 24: Ausgewählte Merkmale der Wohnungsqualität bei 25-64jährigen Einpersonenhaushalte, 1990 183
Tabelle 25: Mieten bei Einpersonenhaushalten (25-64 Jahre), 1990 185
Tabelle 26: Haushaltsstruktur der Betagten in Privathaushalten, 1990, in Prozent 187
Tabelle 27: Ausgewählte Wohnungsmerkmale der Betagten-Haushalte, 1990, in Prozent 190
Tabelle 28: Wohnungsgrösse nach Bewohnertypus, 1990, in Prozent 190
Tabelle 29: Merkmale der Betagtenwohnungen nach der Haushaltsgrösse, 1990, in Prozent 191
Tabelle 30: Ausgewählte Wohnungsmerkmale nach einzelnen Betagtengruppen bzw. Wohnort, 1990, in Prozent 192
Tabelle 31: Nettomieten (Fr.) für die Wohnungen der Betagten nach einzelnen Gruppen, 1990 194
Tabelle 32: Nettomieten (Fr.) für die Wohnungen der Betagte nach Zimmerzahl und Haushaltsgrösse, 1990, in Prozent 195
Tabelle 33: Ausgewählte Wohnungsmerkmale nach Wohndauer, 1990, in Prozent 196
Tabelle 34: Miete der Betagten, die in den letzten fünf Jahren umgezogen sind, indexiert, 1990 197
Tabelle 35: Wohnungsgrösse nach Bauperiode, Haushaltsgrösse und Alter, 1990, in Prozent 200
Tabelle 36: Durchschnittsmieten, 1990, in Franken 201

Tabelle A1: Gebäudealter nach ausgewählten Familiengruppen, 1990, in Prozent 206

Tabelle A 2: Haushaltseinkommen von Mieterhaushalten nach SAKE 1993 (Jahresnettoeinkommen), in Franken und in Prozent 207

Tabelle A 3: Aequivalenzeinkommen von Mieterhaushalten nach SAKE 1993 (Jahresnettoeinkommen), in Franken und in Prozent 208

Der Mietpreis

Tabelle 1: Durchschnittlicher Mietpreis für eine Wohnung in der Schweiz 1980 und 1990, reale Teuerung und Variationskoeffizient der Mietpreise um den Mittelwert, nach Wohnungsgrösse, 1990, in Franken und in Prozent 222

Tabelle 2: Durchschnittlicher monatlicher Mietpreis pro m^2 Wohnfläche in der Schweiz 1980 und 1990, reale Teuerung und Streuung um den jeweiligen Mittelwert, nach Wohnungsgrösse, 1990, in Franken und in Prozent 223

Tabelle 3: Absolute Mietpreise 1990 und realer Preisunterschied zu 1980 in den Kantonen nach Wohnungsgrösse, in Franken und in Prozent 228/229

Tabelle 4: Kantone mit viel höheren resp. viel tieferen Teuerungsraten als im jeweiligen gesamtschweizerischen Mittel, 1990 231

Tabelle 5: Abweichungen im Mietpreisniveau der Kantone vom schweizerischen Mittel 1980 resp. 1990 nach Wohnungsgrössen 233

Tabelle 6: Mietpreise pro Wohnung 1990, deren reale Veränderung seit 1980 (%) und deren Abweichung vom gesamtschweizerischen Mittelwert (Index) nach Gemeindegrössenklassen 235

Tabelle 7: Die Mietpreise in städtischen und ländlichen Regionen der Schweiz im Jahre 1990, ihr Niveau im Vergleich mit dem schweizerischen Mittel und die reale Teuerung seit 1980 237

Tabelle 8: Mietpreise nach Wohnungsgrösse in verschiedenen Regionentypen der Schweiz 1990, ihr Vergleich mit dem schweizerischen Mittel und die seit 1980 eingetretene reale Teuerung (%) 239

Tabelle 9: Untersuchung von fünf Teilmärkten von 4-Zimmerwohnungen. Verringerung der Streuung (Variationskoeffizienten), wenn der schweizerische Wohnungsmarkt in 12 regionale Teilmärkte resp. 22 kommunale Teilmärkte aufgeteilt wird, 1990 245

Tabelle 10: Mietpreise von 4-Zimmerwohnungen in Abhängigkeit vom Eigentümertyp in homogenen Teilmärkten, gegliedert nach Bauperiode, Renovationsperiode und Wohnfläche; Index in Bezug zum jeweiligen Basiswert für alle Eigentümer, 1990 250

Die Eigentümer der Wohngebäude und Wohnungen

Tabelle 1: Gebäude, Wohnungen und Bewohner nach Eigentümertyp, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent 272

Tabelle 2: Wohnungen nach Gemeindegrössenklassen und Eigentümertyp, 1990, in Prozent 276

Tabelle 3: Kantone mit den jeweiligen maximalen und minimalen Wohnungsanteilen der verschiedenen Eigentümertypen, 1990, in Prozent 278

Tabelle 4: Gebäude nach Anzahl Wohneinheiten und Eigentümertyp, 1990, in Prozent 282

Tabelle 5: Gebäude nach Bauperiode und Eigentümertyp, 1990, in Prozent 283

Tabelle 6: Gebäude nach Renovationsperiode und Eigentümertyp, 1990, in Prozent 284

Tabelle 7:	Gebäude nach Ausstattungsmerkmalen und Eigentümertyp in Prozent des jeweiligen Eigentümertyps 1990	286
Tabelle 8:	Leerstehende und zeitweise bewohnte Wohnungen nach Eigentümertyp, 1990, in Prozent	288
Tabelle 9:	Bewohnte Wohnungen nach Wohndichte (Anzahl Bewohner pro Wohnraum) und Eigentümertyp, 1990, in Prozent	289
Tabelle 10:	Bewohnte Wohnungen nach Bewohner- und Eigentümertyp, 1990, in Prozent	290
Tabelle 11:	Wohnungen nach Fläche und Eigentümertyp, 1990, in Prozent	293
Tabelle 12:	Durchschnittliche Mietpreise (in Franken) von Mieter- und Genossenschafterwohnungen nach Zimmerzahl und Eigentümertyp, 1990	296
Tabelle 13:	Gebäude nach Eigentümertypen 1970, 1980 und 1990, Anteile und Zunahme in Prozent	297
Tabelle 14:	Wohnungen nach Eigentümertypen 1970, 1980 und 1990, Anteile und Zunahme in Prozent	298
Tabelle 15:	Zunahme der Gebäudebestände nach Anzahl Wohneinheiten und Eigentümertyp 1980-1990, in Prozent	300
Tabelle 16:	Vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnungen sowie deren Anteile 1970, 1980 und 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent	313
Tabelle 17:	Wohneigentumsquote in Einfamilienhäusern nach Gemeindegrössenklassen, 1990, in Prozent	316
Tabelle 18:	Bestand und Zuwachsrate der bewohnten Einfamilienhäuser 1970-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent	316
Tabelle 19:	Vergleich zwischen Stockwerkeigentums-Wohnungen, Einfamilienhäusern und andern Wohnungen nach ihrer Fläche, 1990, in Prozent	318

Tabelle 20: Bewohntes Stockwerkeigentum im Vergleich zu den Einfamilienhäusern und übrigen Wohnungen, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent 319

Tabelle 21: Bewohnte Wohnungen und Bewohner nach Bewohnertyp, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent 321

Tabelle 22: Eigentümer- und Mieterwohnungen 1970, 1980, 1990 und Zuwachsraten, in Prozent 323

Tabelle 23: Eigentümer- und Mieterwohnungen nach Gemeindegrössenklassen, 1990, in Prozent 324

Tabelle 24: Kantone mit den jeweiligen maximalen und minimalen Wohnungsanteilen der Eigentümer und Mieter, 1990, in Prozent 324

Tabelle 25: Eigentümer- und Mieterwohnungen sowie Wohneigentumsquote nach Haushaltstyp, 1990, in Prozent 325

Tabelle 26: Wohneigentumsquote nach Anzahl Personen pro Haushalt, 1990, in Prozent 326

Tabelle 27: Eigentümer- und Mieterwohnungen sowie Wohneigentumsquote nach Alter des Wohnungsinhabers, 1990, in Prozent 327

Tabelle 28: Eigentümer- und Mieterwohnungen sowie Wohneigentumsquote nach sozioprofessioneller Kategorie des Wohnungsinhabers, 1990, in Prozent 328

Tabelle 29: Eigentümer- und Mieterwohnungen sowie Wohneigentumsquote nach Heimat des Wohnungsinhabers, 1990, in Prozent 329

Heizung und Warmwasseraufbereitung im Wohnbereich

Tabelle 1: Bewohnte Wohnungen, Wohnfläche, Bevölkerung und Wärmeverbrauch, 1980 und 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent 351

Tabelle 2: Bewohnte Wohnungen nach Bauperiode im Jahr 1990 355

Tabelle 3:	Bewohnte Wohnungen nach Gebäudeart 1990, Zunahme 1980-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent	357
Tabelle 4:	Durchschnittliche Wohnfläche in bew. Wohnungen nach Gebäudeart 1980 und 1990, in m^2	358
Tabelle 5:	Bewohnte Wohnungen nach Anteil der Energieträger für die Heizung, 1980 und 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent	362
Tabelle 6:	Bewohnte Wohnungen nach Anteil der Energieträger für die Warmwasseraufbereitung, 1980 und 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent	362
Tabelle 7:	Anteil von Heizöl an der Wärmeerzeugung in den bewohnten Wohnungen nach Bauperiode 1990, Bestandesänderungen 1980-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent	364
Tabelle 8:	Anteil von Gas an der Wärmeerzeugung in den bewohnten Wohnungen nach Bauperiode 1990, Bestandesänderungen 1980-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent	366
Tabelle 9:	Anteil der Elektrizität an der Wärmeerzeugung in den bewohnten Wohnungen nach Bauperiode 1990, Bestandesänderungen 1980-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent	368
Tabelle 10:	Holzanteil an der Wärmeerzeugung in den bewohnten Wohnungen nach Bauperiode 1990, Bestandesänderungen 1980-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent	371
Tabelle 11:	Anteil anderer Energieträger an der Wärmeerzeugung in den bewohnten Wohnungen nach Bauperiode 1990, Bestandesänderungen 1980-1990, in absoluten Zahlen und in Prozent	373
Tabelle 12:	Anteile der Fernwärme und Wärmepumpen an der Wärmeerzeugung in den bewohnten Wohnungen nach Bauperiode, 1990, in Prozent	374

Tabelle 13: Bewohnte Wohnungen nach Einsatz von zusätzlichen Energieträgern (ET) für die Heizung 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent 377

Tabelle 14: Kombination der Energieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung nach Bauperiode 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent 380

Tabelle 15: Bewohnte Wohnungen nach Anteil der Energieträger für die Warmwasseraufbereitung nach Jahreszeit, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent 381

Tabelle 16: Bewohnte Wohnungen nach Heizungsart 1980 und 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent 384

Tabelle 17: Bewohnte Wohnungen nach Heizungsart und Energieträger, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent 386

Tabelle 18: Bewohnte Wohnungen der Bauperiode 1981-1990 nach Heizungsart und Energieträger, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent 387

Tabelle 19: Bewohnte Wohnungen nach Energieträger für die Heizung und Kanton, 1990, in absoluten Zahlen und in Prozent 395

Liste der Grafiken

Der Gebäudebestand: Seine Zusammensetzung und Entwicklung

Grafik 1:	Verhältnis Gebäudebestand zu Wohnbevölkerung Total der Schweiz, städtische und ländliche Gebiete	32/33
Grafik 2:	Gebäudegrösse (Geschossanzahl) Vergleich zwischen städtischen und ländlichen Gebieten	35
Grafik 3:	Zusammensetzung des Gebäudebestandes in der Schweiz nach Bauperiode	37
Grafik 4:	Prozentualer Anteil der verschiedenen Gebäudetypen nach Baujahr	38
Grafik 5:	Prozentualer Anteil der renovierten Gebäude nach Bau- und Renovationsperiode	46
Grafik 6:	Prozentualer Anteil der renovierten Gebäude nach Kantonen	47
Grafik 7:	Prozentualer Anteil der von den Eigentümern selbst bewohnten und renovierten Wohnungen nach Bauperiode Schweiz, städtische und ländliche Gebiete	51
Grafik 8:	Prozentualer Anteil der Erstwohnungen an den verschiedenen Typen der reinen Wohngebäude nach Gemeindegrösse, 1980 und 1990	58
Grafik 9:	Prozentualer Anteil der Erstwohnungen in den Mischgebäuden der verschiedenen Gemeindegrössenklassen, 1980 und 1990	59
Grafik 10:	Prozentualer Anteil der dauernd bewohnten Wohnungen nach Haushaltstyp, 1990 Gesamtschweiz, städtische und ländliche Gebiete	64
Grafik 11:	Prozentualer Anteil der von Familien mit Kindern bewohnten Wohnungen in den verschiedenen Gebäudetypen, nach Gemeindegrösse	65
Grafik 12:	Prozentualer Anteil der Wohnungsinhaber in den untersuchten Siedlungen, nach sozio-professioneller Kategorie, 1990	88/89

Die Wohnraumversorgung in der Schweiz

Grafik 1:	Anteil renovierter Wohnungen insgesamt und je Bauperiode, 1990	114
Grafik 2:	Vorgenommene Renovationen nach Zeitperioden, 1990	115
Grafik 3:	Wohnungsgrössenklassen im ländlichen und städtischen Gebiet, 1990	116
Grafik 4:	Wohnungsgrösse nach Zimmerzahl und Fläche, 1990: Anzahl der Wohnungen in den jeweils am stärksten besetzten Kategorien	117
Grafik 5:	Bewohnte Wohnungen nach Bauperioden im ländlichen und städtischen Gebiet, 1990	118
Grafik 6:	Anteil renovierter Wohnungen insgesamt und je Bauperiode im ländlichen und städtischen Gebiet, 1990	119
Grafik 7:	Anteile der Wohnungsgrössenklassen am Gesamtbestand, 1970 bis 1990	120
Grafik 8:	Zuwachsraten der Wohnungsgrössenklassen (und des Totals), 1970-80, 1980-90 und 1970-90	121
Grafik 9:	Gesamte Zuwachsraten der bewohnten Wohnungen im ländlichen und städtischen Gebiet, 1970-80, 1980-90 und 1970-90	123
Grafik 10:	Zuwachsraten der Wohnungsgrössenklassen im ländlichen und städtischen Gebiet, 1970-90	123
Grafik 11:	Wohndichte in der ganzen Schweiz, 1990	126
Grafik 12:	Wohndichte im ländlichen und städtischen Gebiet, 1990	128
Grafik 13:	Bauperioden und Wohndichteklassen, 1990	128
Grafik 14:	Renovationen und Wohndichteklassen, 1990	129
Grafik 15:	Renovationen bei Altbauten (vor 1947 erstellt) und Wohndichteklassen, 1990	130
Grafik 16:	Anteil geräumiger Wohnungen bei verschiedenen Altersklassen, 1990	134
Grafik 17:	Anteil geräumiger Wohnungen bei sozio-professionellen Gruppen, 1990	135
Grafik 18:	Anteile der Wohndichteklassen am Gesamtbestand, 1970 bis 1990	136

Grafik 19: Zuwachsraten der Wohndichteklassen, 1970-80, 1980-90 und 1970-90 137

Wohnverhältnisse der Bevölkerung der Schweiz

Grafik 1: Eigentümeranteil, 1990 198
Grafik 2: Wohnungsgrösse, 1990 199
Grafik 3: Baualter, 1990 200

Der Mietpreis

Grafik 1: Mietpreise in Franken pro m^2 und Monat bei verschiedenen Wohnungsgrössen in homogenen Teilmärkten 252
Grafik 2: Mietpreise für 3- resp. 4-Zimmerwohnungen (80-99m^2) nach Alter und nach Zeitpunkt der letzten Renovation in Franken pro m^2 und Monat 253

Die Eigentümer der Wohngebäude und Wohnungen

Grafik 1: Gebäude nach Gebäudeart und Eigentümertyp, 1990 280
Grafik 2: Gebäude nach Geschosszahl und Eigentümertyp, 1990 281
Grafik 3: Wohnungen nach Zimmerzahl und Eigentümertyp, 1990 292
Grafik 4: Mieter- und Genossenschafterwohnungen nach Mietpreisklassen und Eigentümertyp, 1990 295
Grafik 5: Wohneigentumsquote in europäischen Ländern 312
Grafik 6: Wohneigentumsquote nach Kantonen und Bewohnertypus, 1990 314

Heizung und Warmwasseraufbereitung im Wohnbereich

Grafik 1:	Energieverbrauch nach Verbrauchergruppe, 1991	342
Grafik 2:	Zunahme des Wärmeverbrauchs der Haushalte und deren Gründe, 1980-1990	354
Grafik 3:	Anteil der bewohnten Wohnungen, bei denen für die Heizung ein zusätzlicher Energieträger eingesetzt wird, nach überwiegendem Energieträger, 1990	379
Grafik 4:	Anteile der bewohnten Wohnungen in städtischen Gemeinden, in Einfamilienhäusern und aus der Bauperiode 1981 bis 1990	393
Grafik 5:	Anteil der mit Öl beheizten bewohnten Wohnungen 1990 und dessen Reduktion seit 1980	398
Grafik 6:	Anteil der mit Elektrizität beheizten bewohnten Wohnungen 1990 und dessen Veränderung seit 1980	402
Grafik 7:	Einsatz elektrischer Widerstandsheizungen und Wärmepumpen in den neuerstellten bewohnten Wohnungen der Bauperioden von 1981-1985 und 1986-1990	406
Grafik 8:	Mit Holz beheizte bewohnte Wohnungen 1990: Anteil zum gesamten Wohnungsbestand und Verhältnis zur Waldfläche	409
Grafik 9:	Anteil der mit Holz beheizten bewohnten Wohnungen in den Bauperioden 1971-1980 und 1981-1990	411

Index

A

Akademische Berufe und oberes Kader ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie
Aktiengesellschaft..... *Siehe* Eigentümertyp
Alter des Wohnungsinhabers 63; 76; 77; 84; 85; 93; 130; 132; 134; 171; 174; 187; 327
Altersgruppe (des Wohnungsinhabers) ..... *Siehe* Alter des Wohnungsinhabers
Andere Eigentümer ..... *Siehe* Eigentümertyp
Andere Selbständige..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie
Andere Stiftung..... *Siehe* Eigentümertyp
Andere Wohnbaugenossenschaft..... *Siehe* Eigentümertyp
Andere Wohngebäude ..... *Siehe* Gebäudeart
Angestellte.... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie, Qualifizierte nicht-manuelle Berufe
Anzahl Geschosse 27; 29-31; 34-39; 41; 43-45; 48-50; 55; 56; 61; 65; 66; 74; 76; 77; 87; 94; 95; 109; 117; 156; 267-269; 271-277; 279; 280; 282-287; 297; 298; 300-309; 311; 317; 321; 341; 343; 348-350; 352; 355-358; 363; 365; 366; 371; 372; 374; 375; 377; 378; 383-385; 387-389; 391; 392; 403; 413
Anzahl Personen (im Haushalt) 91; 112; 163; 166; 200; 326
Anzahl Wohneinheiten 36
Arbeiter ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie, Qualifizierte manuelle Berufe
Ausländer..... *Siehe* Ausländerfamilien / Heimat
Ausländerfamilien (Wohnverhältnisse) 62; 68; 84; 86; 130; 132; 134; 139; 151-153; 156-158; 169; 170; 171; 174; 175; 178; 181; 183-185; 188; 329; 330

B

Bau- oder Immobiliengesellschaft..... *Siehe* Eigentümertyp
Bauperiode 27; 29-31; 34-39; 41; 43-45; 48-53; 55; 56; 61; 63-67; 71-73; 75-77; 82-85; 87; 90; 91; 94; 95; 105; 106; 109; 111-118; 120-122; 124-127; 129; 130; 132-136; 139; 151; 153; 155-157; 160; 165-170; 176-180; 182; 184; 185; 188-201; 216; 219; 221-224; 227-229; 231; 234; 235; 241; 244; 247; 249-255; 257; 258; 261; 267-269; 271-280; 282-298; 300-309; 311-313; 315-319; 321-330; 341; 343; 348-359; 361-369; 371-375; 377-381; 383-392; 394-397; 399-401; 403-405; 407; 408; 410; 412; 413
Betagte (Wohnverhältnisse) 151; 152; 187-201; 294
Bewohner ..... *Siehe* Wohnbevölkerung
Bewohnertypus (der Wohnung) 27; 30; 31; 39; 44; 48; 50-53; 56; 61; 63-67; 71-73; 75; 77; 82-85; 87; 90; 91; 94; 95; 105; 106; 109; 111-114; 116-118; 120-122; 124-127; 129; 130; 132-136; 139; 151; 153; 155-157; 159-161; 165-170; 176-180; 182; 184; 185; 188-196; 198-201; 216; 219; 221-224; 227-229; 231; 234; 235; 241; 244; 247; 249; 251-255; 257; 258; 261; 267-269;

271-279; 285-298; 302-309; 311-313; 315-319; 321-330; 341; 343; 348-358; 361-369; 371-375; 377-381; 383-392; 394-397; 399-401; 403-405; 407; 408; 410; 412
Inhaber einer Dienstwohnung 321
Inhaber einer Freiwohnung 321
Genossenschafter 105; 159; 161; 290; 294; 296; 308; 321-323; 328
Hauseigentümer 106; 197; 311-313; 321; 323-325; 327-329
Mieter 50; 51; 74; 105; 106; 153; 159; 160; 161; 163; 190; 191; 196; 200; 201; 254; 269; 272; 278; 285; 287; 290; 294; 296; 304; 305; 308; 317; 321-325; 327-329
Miteigentümer (des Hauses) 72; 311; 313; 321; 323-325; 327-329
Pächter 268; 290; 321; 323
Stockwerkeigentümer 67; 71; 72; 219; 290; 311-313; 317-319; 321-325; 327-329
Bewohnerzahl (pro Wohnraum) ..... *Siehe* Wohndichte
Bewohnungsart (der Wohnung) 27; 30; 31; 39; 44; 48; 50-53; 56; 61; 63-67; 71-3; 75; 77; 82-85; 87; 90; 91; 94; 95; 105; 106; 109; 111-114; 116-118; 120-122; 124-127; 129; 130; 132-136; 139; 151; 153; 155-157; 160; 165-170; 176-180; 182; 184; 185; 188-196; 198-201; 216; 219; 221-224; 227-229; 231; 234; 235; 241; 244; 247; 249; 251-255; 257; 258; 261; 267-269; 271-279; 285-298; 302-309; 311-313; 315-319; 321-330; 341; 343; 348-358; 361-369; 371-375; 377-381; 383-392; 394-397; 399-401; 403-405; 407; 408; 410; 412
Dauernd bewohnte Wohnungen 27; 28; 53; 55-58; 60-69; 75; 84; 94; 95; 215; 216; 255; 271; 286-288; 311; 315; 317; 322; 349
Nicht bewohnte Wohnungen 53; 287; 349
Zeitweise bewohnte Wohnungen 53; 109; 287; 288; 349

D

Daten der Volkszählung (Informationen über...) 151
Dauernd bewohnte Wohnungen ..... *Siehe* Bewohnungsart
Dienstwohnungen 153; 159; 161; 275; 289; 290; 308; 321
Durchschnittliche Fläche (der Wohnung in m^2) 176; 293

E

Eigentümer der Gebäude 271
Eigentümertyp 27; 29; 30; 31; 34-39; 41; 43-45; 48-53; 55; 56; 61; 63-67; 71-73; 75-77; 82-85; 87; 90; 91; 94; 95; 105; 106; 109; 111-114; 116-118; 120-122; 124-127; 129; 130; 132-136; 139; 151; 153; 155-157; 160; 165-170; 176-180; 182; 184; 185; 188-196; 198-201; 216; 219; 221-224; 227-229; 231; 234; 235; 241; 244; 247; 249-255; 257; 258; 261; 267-269; 271-280; 282-309; 311-313; 315-319; 321-330; 341; 343; 348-358; 361-369; 371-375; 377-381; 383-392; 394-397; 399-401; 403-405; 407; 408; 410; 412; 413
Aktiengesellschaften 275; 308
Andere Eigentümer 283; 297; 298; 300; 301; 308

Andere Stiftungen 267; 272; 274; 276; 278; 279; 282-286; 288-294; 296-298; 300; 301; 306; 307; 309
Andere Wohnbaugenossenschaften 297; 304
Bau- oder Immobiliengesellschaften 48; 275
Gemeinde, Kantone, Bund 275; 282; 285; 286; 301; 308
Immobilienfonds 249; 267; 272-274; 276; 278; 282-284; 286; 288-291; 293; 296; 297; 302; 305; 306
Personalvorsorgestiftungen 247; 249; 267; 273; 274; 276; 278; 297; 300; 301; 305; 306
Privatpersonen 119; 247; 249; 251; 268; 271; 276; 279; 280; 285; 287; 290; 293; 295; 298; 302; 307
Vereine 267; 272; 274; 276; 278; 279; 282-289; 291-294; 296-298; 300; 301; 306; 307; 309
Versicherungen 249; 258; 267; 273; 275; 276; 283; 291; 296; 297; 301; 305; 306
Eigentümerwohnungen ..... *Siehe* Bewohnertypus, Hauseigentümer
Eigentumsquote ..... *Siehe* Wohneigentumsquote
Einelternfamilien ..... *Siehe* Einelternhaushalte
Einelternhaushalte (Wohnverhältnisse) 152; 155; 157; 158; 160; 164; 167; 168
Einfamilienhaus-Siedlung mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (EFH-Siedlung) 82; 85-87; 90; 91; 93
Einfamilienhäuser ..... *Siehe* Gebäudeart
Einkommen 50; 87; 106; 151; 156; 162; 163; 167; 174; 177; 182; 184; 193; 194; 205; 224; 237; 252; 327; 329; 330
Ein-Personenhaushalte ..... *Siehe* Haushaltstyp
Einzelboiler 286
Einzelofenheizung ..... *Siehe* Heizungsart
Elektrische Heizung 392; 397; 401; 403-405; 407
Elektrizität ..... *Siehe* Energieträger
Elektroboiler 369; 376; 381
Energetische Effizienz 352; 355-357
Energiepolitik 345; 347; 391; 392
Energieträger 43; 177; 183; 190-192; 196; 216; 285; 286; 335; 341-344; 346-350; 352; 358; 361-381; 383-389; 391; 392; 394-397; 399-401; 403; 405; 407; 408; 410; 412; 414
Elektrizität 342-346; 349; 352; 361; 367; 368; 369; 371; 376; 378-381; 384-387; 389; 391; 392; 394; 396; 397; 399; 400; 401; 403; 405; 407; 410
Fernwärme 362; 366; 371-374; 376; 378; 379; 381; 385-387; 394; 399-401
Gas 342-344; 346; 349; 352; 361; 362; 365-369; 372; 373; 376; 378; 379; 381; 385-387; 389-391; 394-397; 399-401; 403
Heizöl 342-344; 346; 349; 351; 352; 355; 361-365; 367; 372; 376; 378-381; 383; 385-391; 394-397; 399; 400
Holz 342-344; 349; 362; 370; 371; 378; 380; 381; 383; 385-387; 389; 390; 392; 395; 396; 408; 410; 412
Kohle 342-344; 346; 362; 370; 372; 381; 383; 385-387; 389; 390; 395; 408
Sonnenkollektor 347; 372; 375; 386; 387
Wärmepumpe 347; 361; 362; 372-374; 378; 381; 386; 387; 392; 397; 400; 403-405; 407; 408; 413
Energieverbrauch 341; 349-353; 356; 358; 383
Erstwohnungen ..... *Siehe* Bewohnungsart, Dauernd bewohnte Wohnungen

Erwerbskategorie
Erwerbstätige ... 132; 139; 171; 177; 178; 181; 182
Nichterwerbstätige ... 205
In Ausbildung ... 67; 132; 135; 171; 183; 185
Erwerbslose ... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie
Erwerbstätige ... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie / Erwerbskategorie
Etagenheizung ... *Siehe* Heizungsart

F

Familien mit Kindern (Wohnverhältnisse) 64; 65; 68; 82; 83; 91; 92; 94; 95; 151; 155; 156; 158-164; 166; 167; 169; 170; 173; 175; 176; 203; 325
Familienhaushalte ... *Siehe* Haushaltstyp
Ferienwohnungen ... 349; 350
Fernwärme ... *Siehe* Energieträger
Fläche der Wohnung 27; 30; 31; 39; 44; 48; 50-53; 56; 61; 63-67; 71-73; 75; 77; 82-85; 87; 90; 91; 94; 95; 105; 106; 109; 111-114; 116-118; 120-122; 124-127; 129; 130; 132-136; 139; 151; 153; 155-157; 160; 165-170; 176-180; 182; 184; 185; 188-196; 198-201; 216; 219; 221-224; 227-229; 231; 234; 235; 241; 242; 244; 245; 247; 249; 251-255; 257; 258; 261; 267-269; 271-279; 285-298; 302-309; 311-313; 315-319; 321-330; 341; 343; 348-350; 351-358; 361-369; 371-375; 377-381; 383-392; 394-397; 399-401; 403-405; 407; 408; 410; 412
Fossile Energie ... 372
Freie Berufe ... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie
Freiwohnungen ... 267; 290; 321; 323

G

Gas ... *Siehe* Energieträger
Gebäude ... *Siehe* Anzahl Geschosse / Bauperiode / Eigentümertyp / Gebäudeart / Heizungsart / Renovationsperiode
Gebäudealter ... 39; 44; 282; 299; 308
Gebäudeart 27; 29; 30; 31; 34-39; 41; 43-45; 48-50; 55; 56; 61; 65; 66; 76; 77; 87; 94; 95; 109; 117; 156; 267; 268; 269; 271-277; 279; 280; 282-287; 297; 298; 300-309; 311; 317; 321; 341; 343; 348-350; 352; 355-358; 363; 365; 366; 371; 372; 374; 375; 377; 378; 383-385; 387-389; 391; 392; 403; 413
Wohngebäude ... 30; 31; 37; 48; 49; 54-56; 59-61; 69; 74; 189; 261; 279; 301; 302; 357; 358
Reine Wohngebäude ... 31; 56; 60; 61; 69; 279; 304; 308
Einfamilienhäuser 29; 30; 31; 36; 38; 49; 56; 57; 59; 61-63; 66; 67; 71; 74-76; 84; 87; 90; 92; 216; 255; 267; 269; 276; 279; 291; 294; 298; 302; 304; 305; 315; 316; 318; 319; 326; 357-359; 367; 374; 375; 377; 378; 381; 392; 404
Zweifamilienhäuser ... 29; 49; 57

Mehrfamilienhäuser 29; 31; 49; 53; 56; 57; 60; 61; 67; 76; 87; 90; 91; 305; 317; 330; 357-359; 372; 377
Andere Wohngebäude 279
Sonstige Gebäude 279
Gebäudebestand 21; 27; 29-31; 34; 36; 37; 39; 42-46; 48; 50; 52; 55; 75; 95; 276; 277; 282; 285; 297-309
Gebäudegrösse ..... *Siehe* Anzahl Geschosse
Gemeinde ..... *Siehe* Gemeindegrössenklassen
Gemeinde, Kantone, Bund ..... *Siehe* Eigentümertyp
Gemeindegrösse 60; 219; 234; 241; 242; 257; 276; 308
Gemeindegrössenklassen 54-69; 75-77; 95; 96; 119; 219; 227; 234-237; 241-243; 257; 272; 275-279; 282-290; 293; 294; 296; 297; 298; 300-302; 305; 308; 309; 315; 316; 319; 323; 324; 350; 365
Gemeindetyp 27; 53; 61; 227; 243-245
Gemeinschaftliches Leben 71; 73; 92
Gemischt genutztes Gebäude 61; 65-67; 69; 307
Gemischte Wohnsiedlung 91; 92
Genossenschafter ..... *Siehe* Bewohnertypus
Genossenschafterwohnungen ..... *Siehe* Bewohnertypus, Genossenschafter
Geräumige Wohnungen 132-134; 136; 140; 198
Geräumigkeit 111; 125; 132-137
Gesamtenergiestatistik 341; 342; 348; 351; 356; 361; 363; 366; 370; 372; 385
Geschoss ..... *Siehe* Anzahl Geschosse
Grösse der Wohnung 77; 85; 106; 109; 111-113; 118; 125; 137; 139; 156; 157; 162; 163; 165; 167; 170; 173; 182; 184; 190; 194; 199; 200; 219; 222; 223; 230; 231; 233; 237-239; 241; 247; 251; 288; 291; 294; 304; 307; 308; 319; 325; 350; 353

H

Handwerker ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie, Andere Selbständige
Hauptsächlich anderen als Wohnzwecken dienende Gebäude ..... *Siehe* Gebäudeart, Sonstige Gebäude
Hauptsächlich Wohnzwecken dienende Gebäude ..... *Siehe* Gebäudeart, Andere Wohngebäude
Hauseigentümer ..... *Siehe* Bewohnertypus
Haushalt ..... *Siehe* Haushaltstyp
Haushalte mit Kindern 64; 152; 155
Haushaltsgrösse 191; 192; 195; 200; 201; 322; 326; 351; 353
Haushaltstyp 27; 43; 63; 64; 67; 68; 76; 82; 83; 85; 91; 93; 135; 152; 153; 155; 160; 163; 168; 172-175; 177; 180; 187; 188; 190-195; 197; 199; 203; 205; 230; 269; 291; 294; 315; 321; 325-327; 329; 341-345; 347; 349; 351-353; 355; 361; 363; 365; 368-370; 372
Kollektivhaushalte 172; 187; 272; 279; 301; 321; 349; 351
Privathaushalte 36; 155; 160; 172; 173; 187; 201; 350; 351

Ein-Personenhaushalte 151; 152; 171-173; 176-178; 181-185; 187; 192; 197
Mehrpersonenhaushalte 63; 187
Familienhaushalte 63; 64; 69; 152; 155; 156; 172; 184; 325
Nichtfamilienhaushalte 172
Heimat (des Wohnungsinhabers) 109; 125; 169; 329
Ausländer 62; 68; 84; 86; 130; 132; 134; 139; 151-153; 157; 158; 169; 170; 171; 174; 175; 178; 181; 183-185; 188; 329; 330
Schweizer 31; 42; 48; 68; 86; 94; 97; 105; 114; 130; 132; 134; 139; 140; 169; 170; 171; 174; 175; 178; 181; 183; 185; 273; 277; 288; 304; 305; 311; 317; 321; 322; 329; 330; 370
Heizsystem 188; 343; 344; 348; 367; 369; 372; 374; 383; 384; 386; 388-391
Heizung ..... *Siehe* Energieträger / Heizungsart / Warmwasserversorgung
Heizungsart 27; 29-31; 34-39; 41; 43-45; 48-53; 55; 56; 61; 63-67; 71-73; 75-77; 82-85; 87; 90; 91; 94; 95; 105; 106; 109; 111-114; 116-118; 120-122; 124-127; 129; 130; 132-136; 139; 151; 153; 155-157; 160; 165-170; 176-180; 182-185; 188-196; 198-201; 216; 219; 221-224; 227-229; 231; 234; 235; 241; 244; 247; 249; 251-255; 257; 258; 261; 267-269; 271-280; 282-309; 311-313; 315-319; 321-330; 335; 341-343; 347-358; 361-369; 371-381; 383-392; 394-397; 399-401; 403- 405; 407; 408; 410; 412; 413
Einzelofenheizung 190; 286; 287; 383; 408
Etagenheizung 286; 383-387; 389; 390
Öffentliche Fernwärmeversorgung 383-385
Ohne Heizung 190; 363
Zentralheizung für ein Gebäude 383; 384; 386
Zentralheizung für mehrere Gebäude 383-385; 387
Heizwerke 378
Holz ..... *Siehe* Energieträger

I

Im eigenen Haushalt arbeitend ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie
Immobilienfonds ..... *Siehe* Eigentümertyp
In Ausbildung ..... *Siehe* Erwerbskategorie
In Ausbildung Stehende ..... *Siehe* Erwerbskategorie / Sozio-professionelle Kategorie
Inhaber einer Dienstwohnung ..... *Siehe* Bewohnertypus
Inhaber einer Freiwohnung ..... *Siehe* Bewohnertypus
Institutioneller Anleger 267; 273; 274; 277; 280; 282; 288; 290; 291; 293; 294; 303; 304; 306; 307
Intermediäre Berufe ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie

J

Jugendliche (Wohnverhältnisse) 151; 152; 160; 171-179; 180
Junge Einelternfamilien (Wohnverhältnisse) 155; 157; 158; 160; 164; 166; 167; 176
Junge Familien (Wohnverhältnisse) 155; 157; 158; 160; 164; 166; 206

K

Kinderreiche Familie (Wohnverhältnisse) 155; 163-165; 170
Kinderzahl 156; 159-161; 168-170
Kohle ..... *Siehe* Energieträger
Kollektivhaushalte ..... *Siehe* Haushaltstyp
Komfort (der Wohnung) 44; 156; 167; 182; 184; 195; 224; 230; 251; 254; 318; 341; 342; 356; 367; 371; 383
Konsensualpaare (Wohnverhältnisse) 155; 172

L

Lage der Erstwohnungen 53
Landwirt ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie, Andere Selbständige
Leitungsgebundener Energieträger 346; 349; 367; 376; 379

M

Marktmiete 105
Mehrfamilienhaus-Siedlung mit individuellen Freiraum (MFH-Siedlung) 82; 86; 87; 90-93
Mehrfamilienhäuser ..... *Siehe* Gebäudeart
Mehrpersonenhaushalte ..... *Siehe* Haushaltstyp
Miete 27; 30; 31; 39; 41; 44; 48; 50-53; 56; 61; 63-67; 71-73; 75; 77; 82-85; 87; 90; 91; 94; 95; 105; 106; 109; 111-114; 116-118; 120-122; 124-127; 129; 130; 132-136; 139; 151; 153; 155-157; 160; 163-170; 173; 176-180; 182; 184; 185; 188-201; 215; 216; 219; 221-224; 227-229; 231; 234; 235; 241; 244; 246; 247; 249; 251-255; 257; 258; 261; 267-269; 271-279; 285-298; 302-309; 311-313; 315-319; 321-330; 341; 343; 348-358; 361-369; 371-375; 377-381; 383-392; 394-397; 399-401; 403-405; 407; 408; 410; 412
Mieter ..... *Siehe* Bewohnertypus
Mieter-Genossenschaft ..... *Siehe* Eigentümertyp, Andere Wohnbaugenossenschaften
Mieterwohnungen ..... *Siehe* Bewohnertypus, Mieter

Mietwohnungen 83; 97; 191; 199; 236; 277; 290; 291; 313; 317; 318; 322; 326; 327
Miteigentum (des Hauses) ..... *Siehe* Bewohnertypus
Miteigentümer (des Hauses) ..... *Siehe* Bewohnertypus
Miteigentümerwohnungen ..... *Siehe* Bewohnertypus, Miteigentümer
Mitglieder-Wohnbaugenossenschaft .... *Siehe* Eigentümertyp, Wohnbaugenossenschaften (Mitglieder)

N

Neuere Energieträger 373
Nicht bewohnte Wohnung ..... *Siehe* Bewohnungsart
Nichterwerbstätige ..... *Siehe* Erwerbskategorie
Nichtfamilienhaushalte ..... *Siehe* Haushaltstyp
Notunterkünfte 31; 321

O

Obere Kader ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie
Oberstes Management ..... Siehe Sozio-professionelle Kategorie
Ohne Heizung ..... *Siehe* Heizungsart

Ö

Öffentliche Fernwärmeversorgung ..... Siehe Heizungsart
Öffentliche Hand 247; 249; 258; 275; 277; 279; 285; 290; 294; 297; 300; 305; 307-309; 385; 400
Öl ..... *Siehe* Energieträger, Heizöl

P

Pächter ..... *Siehe* Bewohnertypus
Pächterwohnungen 268
Pensionskassen ..... *Siehe* Eigentümertyp, Personalvorsorgestiftungen
Periurbanisation 28; 53-55; 57; 60; 61; 68; 69; 95
Personalvorsorgestiftungen ..... *Siehe* Eigentümertyp
Privathaushalte ..... *Siehe* Haushaltstyp
Privatperson(en) ..... *Siehe* Eigentümertyp

Q

Qualifizierte Arbeiter ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie, Qualifizierte manuelle Berufe
Qualifizierte manuelle Berufe ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie
Qualifizierte nicht-manuelle Berufe ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie

R

Raumplanung 30; 69-71
Regenerierbare Energiequellen 347; 370
Régies immobilières 277; 303
Regionale Unterschiede 53; 55; 56; 62; 84
Regionentyp 219; 227; 237-239; 242-245; 257
Reine Wohngebäude ..... *Siehe* Gebäudeart
Renovation 27; 41-46; 48-52; 56; 83; 85; 109; 111; 114; 129; 133; 241; 244; 245; 247; 253; 254; 268; 282; 284; 285; 299; 304; 355; 356; 367
Renovationsmarkt 45; 49
Renovationsperiode 27; 29; 30; 31; 34-39; 41; 43-45; 48-53; 55; 56; 61; 63-67; 71-73; 75-77; 82-85; 87; 90; 91; 94; 95; 105; 106; 109; 111-114; 116-118; 120-122; 124-127; 129; 130; 132-136; 139; 151; 153; 155-157; 160; 165-170; 176-180; 182; 184; 185; 188-196; 198-201; 216; 219; 221-224; 227-229; 231; 234; 235; 241; 244; 247; 249-255; 257; 258; 261; 267-269; 271-280; 282-298; 300-309; 311-313; 315-319; 321-330; 341; 343; 348-358; 361-369; 371-375; 377-381; 383-392; 394-397; 399-401; 403-405; 407; 408; 410; 412; 413
Renovierte Gebäude 27; 41; 43-45; 49; 285
Renovierte Wohnungen 50-52; 118; 129; 133; 139; 251; 253; 254; 258; 343; 367
Rentner ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie
Reurbanisation 53; 54
Rurbanisation 28; 53; 55; 57; 60; 61; 68; 69; 95

S

Schweizerische Arbeitskräfteerhebung 205
Selbständige ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie, Andere Selbständige
Sonnenenergie 345; 375; 381
Sonnenkollektor ..... *Siehe* Energieträger
Sonstige Gebäude ..... *Siehe* Gebäudeart

Sozialstatus (Betagte) 156; 188
Sozio-professionelle Kategorie (des Wohnungsinhabers)
Andere Selbständige (Landwirte, Handwerker, Selbständige im Dienstleistungssektor) 66; 90; 132; 134; 140; 153; 328; 330
Erwerbslose 67; 132; 135; 153; 171; 174
Erwerbstätige 132; 139; 171; 177; 178; 181; 182
Freie Berufe 66; 90; 153
Im eigenen Haushalt arbeitend 153
In Ausbildung Stehende 132; 135
Intermediäre Berufe 90; 153
Nichterwerbstätige 205
Obere Kader (Akademische Berufe und oberes Kader) 153
Oberstes Management 153
Qualifizierte manuelle Berufe 67; 90; 91; 153; 163; 328
Qualifizierte nicht-manuelle Berufe 66; 90; 92; 132; 153; 267; 275; 328
Rentner 66; 90; 91; 106; 122; 132; 134; 140; 153; 328
Ungelernte Angestellte und Arbeiter 67; 153
Steigende Mietpreise ..... *Siehe* Verteuerung der Miete
Stiftung ..... *Siehe* Eigentümertyp, Andere Stiftungen
Stockwerkeigentum ..... *Siehe* Bewohnertypus
Stockwerkeigentümer ..... *Siehe* Bewohnertypus
Stockwerkeigentums-Wohnungen 269; 315; 317-319; 326; 327
Streuung der Mietpreise 221; 224; 244

Ü

Überwiegende Energieträger 378; 380

U

Umbau ..... *Siehe* Renovationsperiode
Umnutzungen 354; 388
Ungelernte Angestellte und Arbeiter ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie
Ungelernte Arbeiter ..... *Siehe* Sozio-professionelle Kategorie
Urbanisation 27; 55; 71; 355; 394

V

Verdichtete Wohnsiedlungen 28; 70; 71; 74-77; 82; 84; 85; 90-94
Verein ..... *Siehe* Eigentümertyp
Versicherung ..... *Siehe* Eigentümertyp
Verteuerung der Miete 56; 106; 221; 230

W

Wärmeerzeugung 341; 342; 345; 348; 349; 352; 361; 364-366; 368-371; 373-375; 383; 386; 391; 396; 397; 401; 403; 405; 408; 410; 412; 413
Wärmepumpe ..... *Siehe* Energieträger
Wärmeverbrauch 341; 347-349; 351; 352; 355; 358; 361; 363-365; 368-370; 384; 388
Wärmeverbünde 376; 384; 385; 387; 388-390
Wärmeversorgung 341-343; 363; 369; 372; 378
Warmwasseraufbereitung 335; 341; 347-350; 352; 361-366; 369; 371; 373-377; 379-381
Warmwasserversorgung 43; 177; 183; 190-192; 196; 216; 285; 286; 335; 341; 342; 347-350; 352; 358; 361-368; 370; 371; 373-381; 383; 384; 386-388; 391; 394-396; 399; 400; 401; 403; 405; 407; 408; 410; 412
Widerstandsheizung ..... *Siehe* Elektrische Heizung
Wohnbaugenossenschaften (Mitglieder) ..... *Siehe* Eigentümertyp
Wohnbevölkerung 27; 28; 31; 36; 39; 41; 50; 51; 53; 60; 62; 67; 68; 74; 76; 77; 83; 85-87; 92; 93; 94; 95; 109; 112; 125; 126; 127; 129; 130; 132; 136; 139; 151; 153; 157; 159; 161; 205; 230; 268; 269; 272; 275; 288-290; 321; 322; 330; 351; 358; 383
Wohndauer 77; 83; 86; 87; 92; 196; 201
Wohndichte 111; 125-127; 129; 132; 133; 135-137; 139; 157-159; 161; 162; 166; 168; 169; 175; 179; 288; 289
Wohneigentum 215; 311; 315; 317; 322; 327; 329; 330
Wohneigentumsförderung 322
Wohneigentumsquote 269; 277; 311; 312; 315-317; 319; 322; 325-330
Wohneinheiten 29; 30; 36; 37; 50; 72; 279; 282; 298-302; 306; 307; 309
Wohnfläche 105; 125; 133; 140; 158; 159; 162; 166; 168; 175; 176; 189; 192; 198; 221; 223; 224; 250; 251; 257; 258; 316; 318; 325; 350-353; 356-358
Wohngebäude ..... *Siehe* Gebäudeart
Wohngemeinschaft 172-175; 179; 180; 325
Wohnqualität 137; 182
Wohnräume ..... *Siehe* Zahl der Wohnräume
Wohnraumversorgung 106; 115; 127; 133; 139
Wohnungen ..... *Siehe* Bauperiode / Bewohnertypus / Bewohnungsart / Eigentümertyp / Fläche der Wohnung / Heizungsart / Miete / Renovationsperiode / Zimmerzahl / Zahl der Wohnräume
Wohnungsalter 219; 230; 247

Wohnungsangebot 222; 223; 275
Wohnungsbelegung 158; 173; 288
Wohnungsbestand 27; 77; 82; 106; 111; 113-115; 118; 120; 122; 124; 136; 139; 222; 223; 269; 271; 273; 298-305; 307; 308; 313; 315; 347; 348; 351; 355; 357; 363; 364; 371; 374; 387; 388; 392; 394; 399; 405; 408; 413
Wohnungseigentümer ..... *Siehe* Bewohnertypus, Stockwerkeigentümer
Wohnungsmarkt 105; 106; 125; 151; 155; 167; 178; 182; 203; 215; 216; 224; 244; 245; 268
Wohnungsnachfrage 274; 277; 351; 353
Wohnverhältnisse 50; 111; 125; 132; 145; 151; 152; 158; 160; 163; 164; 166; 176; 182; 188-190; 193; 195-197; 325

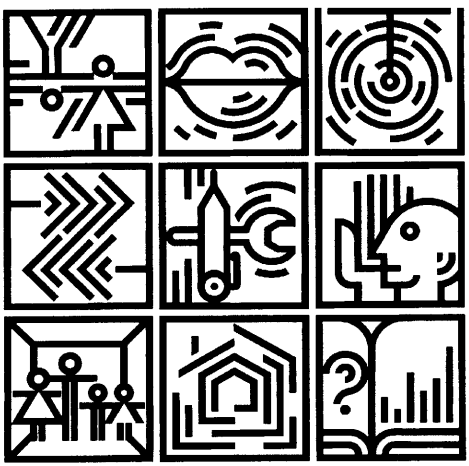
Z

Zahl der Wohnräume 27; 30; 31; 39; 44; 48; 50-53; 56; 61; 63-67; 71-73; 75; 77; 82-85; 87; 90; 91; 94; 95; 105; 106; 109; 111-114; 116-118; 120-122; 124-127; 129; 130; 132-137; 139; 140; 151; 153; 155-158; 160; 164-170; 176-180; 182; 184; 185; 188-196; 198-201; 216; 219; 221-224; 227-231; 234; 235; 241; 244; 247; 249; 251-255; 257; 258; 261; 267-269; 271-279; 285-298; 302-309; 311-313; 315-319; 321-330; 341; 343; 348-358; 361-369; 371-375; 377-381; 383-392; 394-397; 399-401; 403-405; 407; 408; 410; 412
Zeitweise bewohnte Wohnungen ..... *Siehe* Bewohnungsart
Zentralheizung für ein Gebäude .....*Siehe* Heizungsart
Zentralheizung für mehrere Gebäude .....*Siehe* Heizungsart
Zimmerzahl 27; 30; 31; 36; 39; 44; 48; 50-53; 56; 61; 63-67; 71-73; 75; 77; 82-85; 87; 90; 91; 94; 95; 105; 106; 109; 111-114; 116-118; 120-122; 124-127; 129; 130; 132-136; 139; 151; 153; 155-158; 160; 165-170; 176-180; 182-185; 188-201; 216; 219; 221-224; 227-231; 234; 235; 237; 238; 241; 244; 247; 249; 251-255; 257; 258; 261; 267-269; 271-279; 285-298; 302-309; 311-313; 315-319; 321-330; 341; 343; 348-358; 361-369; 371-375; 377-381; 383-392; 394-397; 399-401; 403-405; 407; 408; 410; 412
Zusätzliche Wärmequelle 378
Zweifamilienhäuser ..... *Siehe* Gebäudeart
Zweitwohnungen 215; 315

Publikationsprogramm Eidgenössische Volkszählung 1990

Die Eidgenössische Volkszählung erbringt statistische Informationen zu zahlreichen Themen und für vielfältige räumliche Gliederungen. Die Ergebnisse der Volkszählung 1990 werden - gestaffelt bis 1996 - in der Reihe «Statistik der Schweiz» des Bundesamtes für Statistik BFS (siehe 2. Umschlagseite) publiziert.

Das Publikationsprogramm der Volkszählung 1990 umfasst Tabellenbände und Studien zu folgenden Themen:



A	B	C
D	E	F
G	H	I

A Bevölkerungsstruktur
B Sprachen
C Konfessionen
D Mobilität, Pendler
E Erwerbsleben
F Ausbildung und Beruf
G Haushalte und Familien
H Gebäude, Wohnungen, Wohnverhältnisse
I Dokumentationen, Klassifikationen

Der Auskunftsdienst Volkszählung erteilt Auskünfte über die Ergebnisse und das Publikationsprogramm der Volkszählung; er vermittelt auch ein gratis erhältliches Verzeichnis der bereits erschienenen Publikationen.

Auskunftsdienst Volkszählung, Bundesamt für Statistik, 3003 Bern
Telefon: 031 / 322 88 79 (Bevölkerung und Haushalte)
Telefon: 031 / 322 86 52 (Gebäude und Wohnungen)
Telefax: 031 / 382 17 51

In dieser Publikation werden verschiedene Faktoren analysiert, welche die Struktur des Wohnens und dessen Entwicklung bestimmen. Die Publikation ist das Resultat einer engen Zusammenarbeit zwischen dem Bundesamt für Statistik, privaten Stellen und Spezialisten von kantonalen statistischen Ämtern und entstand im Rahmen des Analyseprogramms der Ergebnisse der Eidgenössichen Volkszählung von 1990. Neben der Untersuchung struktureller Aspekte des Gebäude- und Wohnungsbestands wurde auch grundsätzlichen Fragen wie zum Beispiel den Wohnverhältnissen in der Schweiz, dem Wohnungseigentum, der Problematik der Mieten oder der Energieversorgung von Gebäuden viel Platz eingeräumt.

Bestellnummer:
001-9073

Bestellungen:
☎ 031 323 60 60

Preis:
Fr. 38.–

ISBN 3-303-09064-5