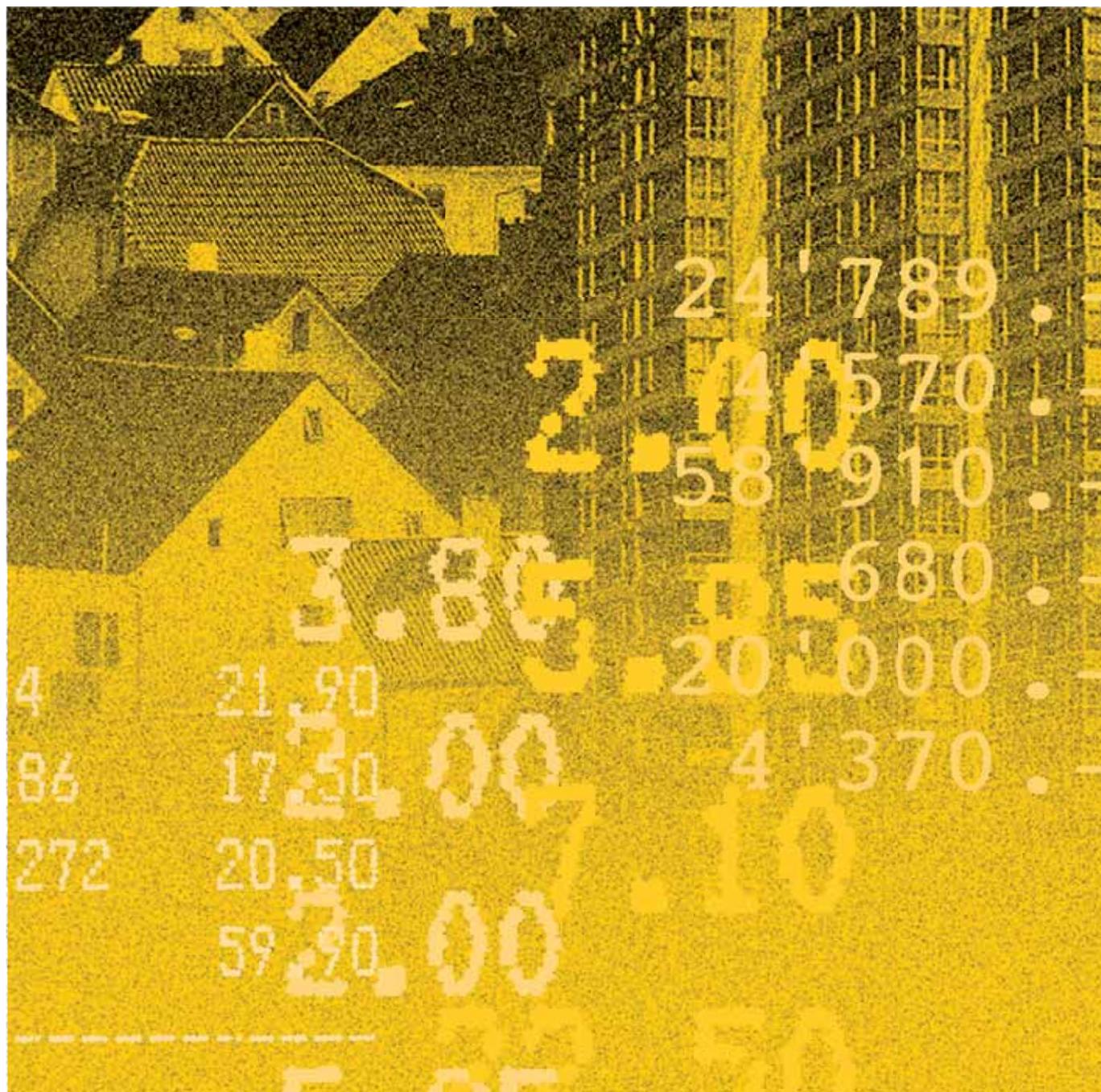


Die Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte

Ergebnisse der Mietpreis-Strukturerhebung 2003



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Bundesamt für Statistik BFS

Neuchâtel, 2006

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

- 0 Statistische Grundlagen und Übersichten
- 1 Bevölkerung
- 2 Raum und Umwelt
- 3 Arbeit und Erwerb
- 4 Volkswirtschaft
- 5 Preise
- 6 Industrie und Dienstleistungen
- 7 Land- und Forstwirtschaft
- 8 Energie
- 9 Bau- und Wohnungswesen
- 10 Tourismus
- 11 Verkehr und Nachrichtenwesen
- 12 Geld, Banken, Versicherungen
- 13 Soziale Sicherheit
- 14 Gesundheit
- 15 Bildung und Wissenschaft
- 16 Kultur, Informationsgesellschaft, Sport
- 17 Politik
- 18 Öffentliche Verwaltung und Finanzen
- 19 Kriminalität und Strafrecht
- 20 Wirtschaftliche und soziale Situation der Bevölkerung
- 21 Nachhaltige Entwicklung und Disparitäten auf regionaler und internationaler Ebene

Die Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte

Ergebnisse der Mietpreis-Strukturerhebung 2003

Bearbeitung Frohmüt Gerheuser,
POLIS Politikberatung und Sozialforschung

Herausgeber Bundesamt für Statistik (BFS)

Herausgeber: Bundesamt für Statistik (BFS)
Auskunft: Hans Markus Herren , BFS, Tel. 032 713 68 72
E-Mail: hans-markus.herrren@bfs.admin.ch
Autor: Frohmut Gerheuser, POLIS Politikberatung und Sozialforschung
E-Mail: frohmut.gerheuser@smile.ch
Realisierung: Sektion Preise, BFS
Vertrieb: Bundesamt für Statistik, CH-2010 Neuchâtel
Tel. 032 713 60 60 / Fax 032 713 60 61 / E-Mail: order@bfs.admin.ch
Bestellnummer: 793-0300
Preis: Fr. 6.– (exkl. MWST)
Reihe: Statistik der Schweiz
Fachbereich: 5 Preise
Originaltext: Deutsch
Titelgrafik: R. Hirter, Bern
Grafik/Layout: BFS
Copyright: BFS, Neuchâtel 2006
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung –
unter Angabe der Quelle gestattet
ISBN: 3-303-05705-2

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	5	9 Tabellenanhang	18
L'essentiel en bref	6	T1 Übersicht über die erfassten Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte für die Erstwohnungen in der Schweiz 2003	19
1 Die Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte	7	T2 Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Hypothekarzinsse nach Bauperiode und Zimmerzahl, Schweiz 2003	20
2 Hypothekarzinsausgaben	8	T3 Zinsbelastung der Eigentümerwohnungen in den Grossregionen, Schweiz 2003	21
2.1 Gesamtzahl der Eigentümerwohnungen	8	T4 Beziehung zwischen Wohndauer (Einzugsjahr) und Zinsbelastung, Schweiz 2003	22
2.2 Belastungsfreie Eigentümerwohnungen	8	T5 Sensitivitätstest zu den Hypothekarzinsausgaben der Eigentümerhaushalte	23
2.3 Verteilung der Hypothekarzinsen der belasteten Wohnungen	8	T6 Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Amortisationen, Schweiz 2003	24
2.4 Durchschnittliche Hypothekarzinszahlungen pro Wohnung	9	T7 Einzahlungen der Eigentümerhaushalte in einen Erneuerungsfonds, Schweiz 2003	25
2.5 Durchschnittliche Hypothekarzinsse pro m2 Wohnfläche	9	T8 Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Liegenschaftssteuern, Schweiz 2003	26
2.6 Jährliche Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Hypothekarzinsen	10	T9 Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Gebäudeversicherung, Schweiz 2003	27
2.7 Sensitivitätstest zur Höhe der Hypothekarzinsausgaben	10	T10 Sonstige Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte, Schweiz 2003	28
3 Amortisationen	11		
4 Erneuerungsfonds	12		
5 Liegenschaftssteuer	13		
6 Gebäudeversicherung	14		
7 Sonstige Wohnausgaben	15		
8 Methodische Hinweise	16		

Das Wichtigste in Kürze

Im Rahmen der Mietpreis-Strukturerhebung wurden neben den Mietpreisen auch gewisse Ausgaben für selbstgenutztes Wohneigentum erhoben. Die Mietpreis-Strukturerhebung umfasst alle in der Schweiz in Dauerrente zu Wohnzwecken benutzten Wohnungen sowie das dauerhaft selbstgenutzte Wohneigentum. Ferien- und Zweitwohnungen, Wohnungen in Alters- und Wohnheimen sowie geschäftlich genutzte Wohnungen werden dagegen nicht berücksichtigt. Unter Wohnungen sind hier Wohneinheiten zu verstehen, unabhängig davon, ob sie sich in Ein- oder Mehrfamilienhäusern befinden.

Etwas über 80'000 Eigentümerhaushalte haben Angaben gemacht über ihre Ausgaben für Hypothekarzinsen, Amortisation, Gebäudeversicherung, Liegenschaftssteuer, Einzahlungen in Erneuerungsfonds sowie Zahlungen an Miteigentümer. Auch Ausgaben für Heizung, Warmwasser, Wasser und Abwasser wurden erhoben. Die Ausgaben für den Unterhalt von Wohnung und Gebäude wurden dagegen nicht berücksichtigt, da sie nur schwer von allfälligen Eigenleistungen der Eigentümerschaft abgegrenzt werden können.

- Was die Hypothekarzinsen anbelangt, so sind ältere Wohnungen und Häuser eher belastungsfrei als neuere. Jede sechste Wohnung ist 2003 belastungsfrei. Bei den anderen steigt die Belastung, je neuer die Wohnung ist. Berücksichtigt man statt des Baujahres die Wohndauer, zeigt sich dieser Effekt akzentuiert. 38% der gesamten Hypothekarzinsen stammt von Wohnungen, die vor 1970 errichtet wurden, ein Drittel von denjenigen aus den 70er und 80er Jahren, 29% schliesslich werden für neuere Wohnungen bezahlt.
- Für die Amortisation der Hypothekarschuld werden in 80% der Fälle weniger als 600 Fr.pro Monat bezahlt. Wie die zu Grund liegenden Hypothekarzinsen, hat der Zeitpunkt des Erwerbs auch bei der Amortisation den stärksten Einfluss auf die Höhe der Zahlungen. Zudem sinkt mit zunehmender Wohndauer auch der Anteil derjenigen, die überhaupt Amortisationen leisten. Insgesamt bezahlen 28% der Eigentümerhaushalte Amortisationen.

- Jeder sechste Eigentümerhaushalt leistet nach Angaben der Mietpreis-Strukturerhebung Zahlungen in einen Erneuerungsfonds. Dies ist deutlich weniger als der Anteil der Nutzer von Stockwerkeigentum. Der Anteil sinkt mit zunehmendem Alter der Wohnungen, während die bezahlten Beträge tendenziell steigen. Dies dürfte auch mit der Struktur des neu erstellten Wohneigentums zusammenhängen, die sich im Lauf der Zeit geändert hat.
- In den Kantonen mit Liegenschaftssteuern bezahlen laut Angaben der Mietpreis-Strukturerhebung zwischen 42 und 68% der Eigentümerhaushalte Liegenschaftssteuern. Es handelt sich in 70% der Fälle um Jahresbeträge unter 500 Fr. Die Höhe der Liegenschaftssteuern variiert vor allem mit der Wohnungsgrösse, in geringerem Mass auch mit der Bauperiode.
- Die jährlichen Ausgaben der Eigentümerhaushalte für die Gebäudeversicherung belaufen sich im Durchschnitt auf rund 580 Franken. Zwei Drittel der jährlichen Prämien liegen unter 500 Franken. Es besteht kein klarer Zusammenhang zwischen Prämien einerseits und Zimmerzahl sowie Bauperiode andererseits.
- Schliesslich werden auch die Zahlungen für Heizung und Warmwasser sowie für Wasser und Abwasser analysiert.

Die vorliegende Publikation fasst die wichtigsten Resultate zusammen und kommentiert sie in knapper Form. Methodische Hinweise und ein Tabellenteil runden die Publikation ab.

L'essentiel en bref

L'enquête de structure sur les loyers vise à relever non seulement des indications sur les loyers mais aussi sur certaines dépenses concernant des logements occupés par leurs propriétaires. Elle couvre l'ensemble des logements occupés durablement en Suisse à des fins d'habitation par des locataires ou par leurs propriétaires. Les logements de vacances et les résidences secondaires, ainsi que les homes pour personnes âgées et les logements occupés pour des raisons professionnelles ne sont pas pris en compte. Par logements on entend ici les unités d'habitation, qu'elles se situent dans des maisons individuelles ou dans des maisons de plusieurs logements.

Un peu plus de 80'000 propriétaires ont fourni des informations sur leurs dépenses pour les intérêts hypothécaires, les amortissements, l'assurance des bâtiments, les taxes immobilières, les paiements aux fonds de rénovation et ceux aux copropriétaires. Les dépenses concernant le chauffage, l'eau chaude, l'eau courante et l'évacuation des eaux usées ont également été relevées. Celles concernant l'entretien du logement et du bâtiment n'étant pas faciles à distinguer des prestations propres des propriétaires, elles ne sont pas considérées dans l'enquête.

- Les charges hypothécaires sont plus lourdes pour les nouveaux logements et bâtiments que pour les anciens. Les hypothèques sont amorties pour un logement sur six selon les chiffres de 2003. Pour le reste, ces charges sont d'autant plus élevées que le logement est récent. Ce rapport est encore accentué si l'on considère non pas l'année de construction mais la durée d'habitation. 38% des intérêts hypothécaires concernent des logements construits avant 1970, un tiers sont payés pour des logements des années 1970 et 1980 et 29% pour de nouveaux logements.
- Dans 80% des cas, le montant payé pour l'amortissement de la dette hypothécaire est inférieur à 600 francs par mois. Le moment de l'acquisition a une influence non seulement sur les intérêts versés mais également sur les montants amortis. La part des ménages qui font effectivement de tels amortissements

diminue par ailleurs à mesure que s'allonge la durée d'habitation. Globalement, 28% des ménages de propriétaires occupant leur propre logement effectuent des amortissements.

- Un ménage possédant son propre logement sur six fait des versements à un fond de rénovation, selon les indications de l'enquête de structure sur les loyers. C'est nettement moins que la part correspondante aux ménages occupant un logement en propriété par étages. Cette part diminue à mesure que les logements prennent de l'âge, tandis que les montants versés ont tendance à augmenter. Une tendance qui peut s'expliquer, entre autres, par la structure du parc des nouveaux logements en propriété, qui s'est modifiée au fil du temps.
- Entre 42 et 68% des ménages qui vivent dans leur propre logement paient des taxes immobilières, dans les cantons qui en perçoivent. Celles-ci représentent, dans 70% des cas, des sommes annuelles inférieures à 500 francs. Le montant de ces taxes varie avant tout en fonction de la taille du logement et, dans une moindre mesure, en fonction de sa date de construction.
- Les ménages vivant dans leur propre logement dépensent chaque année en moyenne 580 francs environ pour l'assurance du bâtiment. Deux tiers des primes annuelles sont inférieures à 500 francs. Il n'y a pas de lien évident entre les primes et le nombre de pièces ou la période de construction.
- L'enquête de structure sur les loyers fournit par ailleurs une analyse des versements effectués pour le chauffage et l'eau chaude, pour l'alimentation en eau et l'évacuation des eaux usées.

La présente publication résume les principaux résultats assortis d'un bref commentaire. Elle est complétée par des remarques méthodologiques et des tableaux.

1 Die Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte

Die Mietpreis-Strukturerhebung von 2003 liefert erstmals Angaben über die Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte. Im Unterschied zu den Wohnausgaben der Mieterhaushalte gibt es bislang kaum empirisch gesicherte, gesamtschweizerische Angaben zu deren Ausgaben für selbstgenutztes Wohneigentum (nur Erstwohnungen). Die Mietpreisstrukturerhebung 2003 schliesst diese Lücke bis zu einem gewissen Grad.

Im Rahmen dieser Erhebung gaben über 80'000 Eigentümerhaushalte Auskünfte über ihre Ausgaben für Hypothekarzinsen, Amortisationen, Gebäudeversicherung, Liegenschaftssteuer, Einzahlungen in einen Erneuerungsfonds sowie Zahlungen an Miteigentümer. Ebenso wurden die laufenden Ausgaben für Heizung und Warmwasser, Wasser und Abwasser und diverse andere kleinere Posten wie Schneeräumung, Gartenarbeiten etc. erfasst. Dagegen fehlen sämtliche Ausgaben zum Gebäudeunterhalt.

Der vorliegende Bericht fasst die Resultate zusammen und kommentiert sie knapp. Detaillierte Tabellen finden sich im Anhang, ebenso die nötigen methodischen Hinweise.

2 Hypothekarzinsausgaben

2.1 Gesamtzahl der Eigentümerwohnungen

Nach den Berechnungen des Bundesamtes für Statistik gab es im Jahr 2003 fast 1,1 Mio selbstbewohnte Eigentümerwohnungen.

- 54% der Eigentümerwohnungen haben fünf und mehr Zimmer. Kleinwohnungen mit ein oder zwei Zimmern machen lediglich 5% aus.
- 64% stammen aus den Bauperioden vor 1980, je ein Sechstel aus den achtziger und den neunziger Jahren; 4% wurden nach 2000 errichtet.

2.2 Belastungsfreie Eigentümerwohnungen

Gemäss den vorliegenden Angaben wurden für 17% der Eigentümerwohnungen keine Hypothekarzinsen bezahlt. Sie sind demnach belastungsfrei, allerdings ohne Berücksichtigung anderweitiger, hier nicht erfasster Darlehen.

Ältere Häuser und Wohnungen sind eher belastungsfrei als neuere. Unter den vor 1970 errichteten gilt das für 23%; bei den Neubauten, die nach 2000 errichtet worden sind, sinkt der Anteil auf 4%.

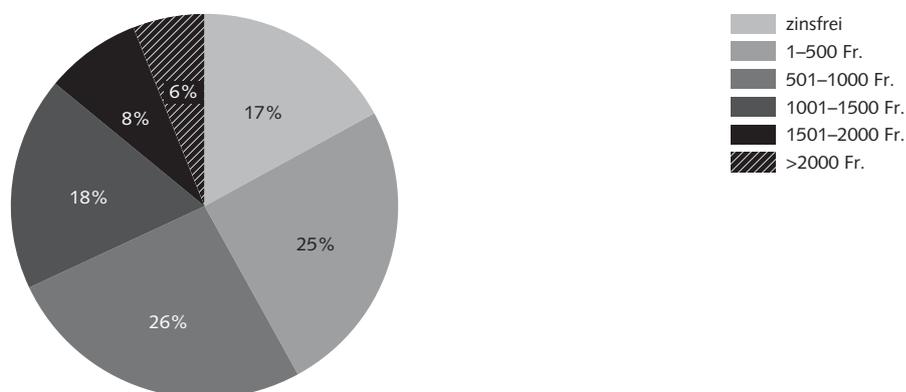
Unter den Grossregionen finden sich in der Région lémanique und im Tessin die höchsten Anteile belastungsfreier Wohnungen (25% resp. 23%). Am geringsten ist ihr Anteil im Raum Zürich und der Nordwestschweiz (13%).

2.3 Verteilung der Hypothekarzinsen der belasteten Wohnungen

Wenn also jede sechste Wohnung belastungs- und zinsfrei ist, dann müssen für fünf Sechstel der Eigentümerwohnungen Hypothekarzinsen entrichtet werden. Für je ein Viertel liegen die monatlichen Hypothekarzinsen zwischen 1 und 500 und zwischen 501 und 1000 Franken. Ein Drittel muss über 1000 Franken zahlen, 6% sogar mehr als 2000 Franken (G1).

Höhe der monatlichen Hypothekarzinsen in Klassen, Schweiz 2003

G 1



© Bundesamt für Statistik (BFS)

2.4 Durchschnittliche Hypothekarzinszahlungen pro Wohnung

Für die belasteten Eigentümerwohnungen liegt der Hypothekarzins im Durchschnitt bei 1008 Franken. Bei Altwohnungen, die vor 1970 errichtet wurden, ist er etwas tiefer (Fr. 866), bei Neubauwohnungen (nach 2000 errichtet) deutlich höher (Fr. 1472) (T1).

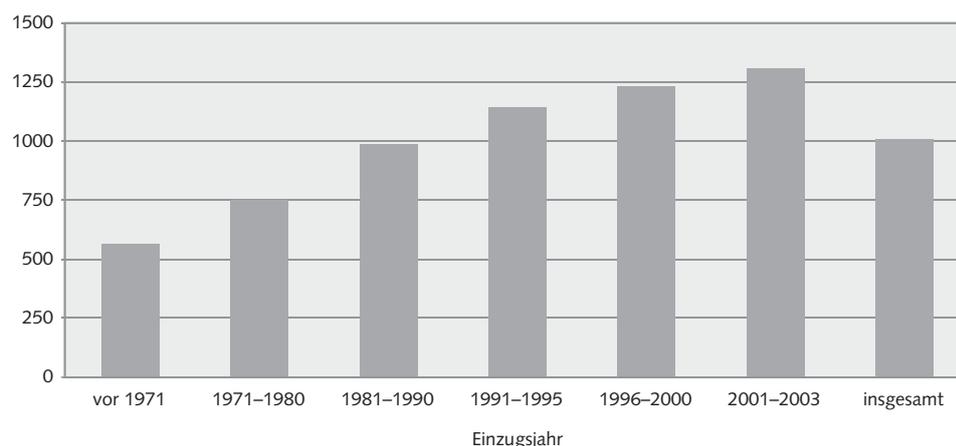
Unter den Grossregionen werden in Zürich (1144 Fr.) und der Zentralschweiz (1132 Fr.) im Durchschnitt die höchsten Hypothekarzinsen entrichtet. Über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt liegen sie auch noch in der Région lémanique und der Nordwestschweiz. Mit Abstand am tiefsten sind sie im Tessin (786 Fr.).

T1* Hypothekarzinszahlungen der Eigentümerhaushalte 2003

	Bauperiode						Insgesamt
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
% Eigentümer mit Zinszahlungen	77%	84%	90%	93%	95%	96%	83%
Ø pro Monat	866	864	1080	1236	1339	1472	1008
insgesamt pro Jahr in Mio. Fr.	4 156,5	1 503,3	2 114,3	1 058,4	1 440,9	735,6	11 009,0

Durchschnittliche monatliche Hypothekarzinsen nach Wohndauer (Einzugsjahr, nur belastete Wohnungen)

G 2



© Bundesamt für Statistik (BFS)

Für die Höhe des Hypothekarzinses ist jedoch weniger die Bauperiode als das Einzugsjahr entscheidend. Je länger die Wohndauer, umso tiefer ist im Durchschnitt die Zinsbelastung und umso eher ist ein Haus belastungsfrei. Wer seine Wohnung vor 1970 erworben und noch nicht abbezahlt hat, zahlt im Durchschnitt 570 Franken pro Monat; wer nach 2000 eingezogen ist, muss mit durchschnittlich 1310 Franken weit mehr als den doppelten Zins zahlen. Fast 40% der Wohnungen, die vor 1970 bezogen wurden, sind jetzt belastungsfrei (G2).

2.5 Durchschnittliche Hypothekarzinsen pro m² Wohnfläche

Pro Quadratmeter Wohnfläche belaufen sich die Hypothekarzinsen (der belasteten Wohnungen) im Durchschnitt auf Fr. 7,40.

Bei kleineren Wohnungen mit ein und zwei Zimmern liegen sie bei 9 Franken, bei grösseren mit 5 und mehr Zimmern um sieben Franken. Ebenso liegen sie bei Altwohnungen (vor 1970 errichtet) mit 6,90 Franken etwas unter dem Durchschnitt, bei Neubauten (nach 2000) mit ca. 9 Franken ca. ein Fünftel darüber.

Für die Höhe ist jedoch wiederum vor allem das Einzugsjahr entscheidend. Wer vor 1970 eingezogen ist, kommt im Durchschnitt auf einen m²-Zins von knapp 5 Franken. Eigentümer, die ihre derzeitige Wohnung nach 2000 bezogen haben, zahlen im Durchschnitt über 9 Franken pro m².

2.6 Jährliche Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Hypothekarzinsen

Insgesamt haben private Eigentümerhaushalte im Jahr 2003 ca. 11,0 Mrd. Franken Hypothekarzins für selbstbewohntes Wohneigentum bezahlt. 38% davon stammen von Altwohnungen, die vor 1970 errichtet worden sind, ein Drittel von Wohnungen aus den siebziger und achtziger Jahren und 29% von neueren Wohnungen und Neubauten.

Aufgeteilt nach der Wohnungsgrösse werden diese Zinserträge zu etwa je einem Drittel von grossen Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern, von solchen mit fünf Zimmern und solchen mit bis zu vier Zimmern generiert.

2.7 Sensitivitätstest zur Höhe der Hypothekarzinsausgaben

Es ist nicht immer ganz klar, ob Leerangaben bei den Hypothekarzinsen keinen Zins oder vermiedene Auskünfte bedeuten. Um den Unsicherheitsbereich einzugrenzen, wurde ein Sensitivitätstest durchgeführt. Dabei wurden nur Eigentümerhaushalte mit expliziten Angaben (inkl. null) zur Höhe der Hypothekarzinsausgaben eingeschlossen. Dadurch wurden allerdings auch alle jene ausgeschlossen, die dieses Feld wegen tatsächlich fehlender Ausgaben zu Recht leer gelassen hatten. Es geht hier also nicht um Korrekturen, sondern lediglich um Orientierungsgrössen möglicher Fehler.

Unter diesen Annahmen verbleiben die durchschnittlichen Hypothekarzinsen der belasteten Wohnungen auf dem gleichen Niveau; denn es werden nur unbelastete Wohnungen vernachlässigt. Dagegen ändert sich die Verteilung der Hypothekarzinsen zulasten tiefer Zinsen und der Gesamtbetrag der jährlichen Hypothekarzinszahlungen erhöht sich von 11,0 Mrd. Franken auf 12,7 Mrd. Franken. Das ist eine obere Grenze, die kaum erreicht wird.

3 Amortisationen

28% der Eigentümerhaushalte geben an, Amortisationen zu zahlen, im Durchschnitt 562 Franken pro Monat. Zusammen haben sie im Jahr 2003 über zwei Mrd. Franken Hypothekarkredite zurückgezahlt (T2).

Rund 80% der monatlichen Amortisationsbeträge liegen unter 600 Franken, die Hälfte sogar unter 400 Franken und lediglich 8% über 1000 Franken.

Wiederum wird die Höhe der Amortisationszahlungen vor allem von der Wohndauer resp. dem Zeitpunkt des Wohnungserwerbs beeinflusst. Das betrifft zunächst den Anteil der Eigentümerhaushalte, die überhaupt Amortisationszahlungen leisten. Der Anteil steigt von 13% bei denen, die ihr Haus resp. ihre Wohnung vor 1971 bezo-

gen haben, bis auf 40%, die erst nach 1995 eingezogen sind. Parallel dazu steigen auch die Amortisationsbeträge, die im Durchschnitt monatlich bezahlt werden, von ca. 400 auf knapp 700 Franken (G3).

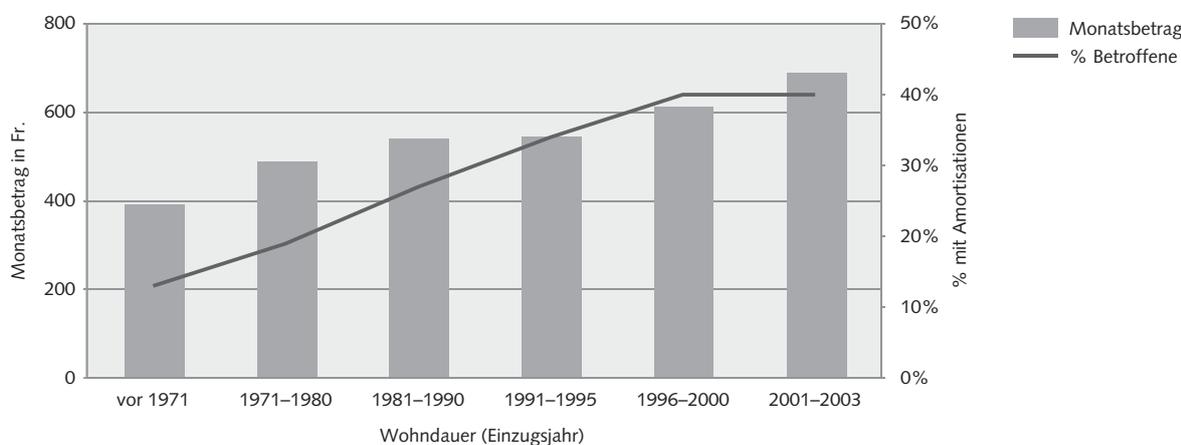
Die Tatsache, dass auch nach einer längeren Wohndauer noch Hypotheken amortisiert werden, lässt vermuten, dass allenfalls auch erste Hypotheken oder Zusatzhypotheken für eine Erweiterung oder Renovation zurückgezahlt werden.

T2* Amortisationszahlungen der Eigentümerhaushalte 2003

	Bauperiode						Insgesamt
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
% Eigentümer mit Zinszahlungen	23%	23%	31%	37%	42%	41%	28%
Ø pro Monat	535	496	572	554	684	605	562
insgesamt pro Jahr in Mio. Fr.	775,9	234,2	383,3	189,5	329,1	128,4	2040,5

Einfluss der Wohndauer auf die Amortisationszahlungen

G 3



© Bundesamt für Statistik (BFS)

4 Erneuerungsfonds

Etwa jeder sechste Eigentümerhaushalt leistet nach diesen Angaben Zahlungen in einen Erneuerungsfonds.¹ Der monatliche Betrag liegt im Durchschnitt bei 187 Franken. Über 60% der Monatsbeträge liegen unter 100 Franken und nur 7% über 500 Franken. Gesamthaft werden damit jährlich über 400 Mio. Franken in Erneuerungsfonds geäufnet (T3).

Je älter Wohnungen sind, umso geringer ist der Anteil der Eigentümer, die in einen Erneuerungsfonds einzahlen, doch umso höher sind die monatlichen Beträge. Nur 8% der Eigentümer von Wohnungen, die vor 1971 errichtet worden sind, leisten solche Zahlungen; diese belaufen sich allerdings im Durchschnitt auf 292 Franken. Dagegen zahlt jeder dritte Eigentümer, dessen Wohnung in den 90er Jahren errichtet wurde, in einen Erneuerungsfonds ein, im Durchschnitt ca. 130 Franken im Monat.

Die Beträge variieren ebenso mit der Wohnungsgrösse und Zimmerzahl. Für eine Zweizimmerwohnung liegen sie im Durchschnitt bei 120 Franken, für eine Fünzimmerwohnung etwas über 200 Franken.

T3* Erneuerungsfonds-Zahlungen der Eigentümerhaushalte 2003

	Bauperiode						Insgesamt
	vor 1971	1971–1980	1981–1990	1991–1995	1996–2000	2001–2003	
% Eigentümer mit Zinszahlungen	8%	22%	22%	33%	33%	17%	17%
Ø pro Monat	292	184	162	131	132	190	187
insgesamt pro Jahr in Mio. Fr.	141,6	85,3	77,7	40,3	49,0	17,3	411,2

¹ Dieser Anteil ist deutlich geringer als der Anteil der Stockwerkeigentümer (23% gemäss VZ 2000), die gesetzlich zu derartigen Zahlungen verpflichtet sind. Die Angaben sind somit vermutlich unvollständig.

5 Liegenschaftssteuer

Liegenschaftssteuern können bei natürlichen Personen in 14 Kantonen erhoben werden. In TG und GE sind das obligatorische kantonale Steuern, in OW und NW Kantons- und Gemeindesteuern. In LU, SG, TI, VS und JU sind sie obligatorische Gemeindesteuern, in BE, FR, AI, GR und VD fakultative².

In diesen Kantonen leben gemäss Mietpreisstrukturhebung 59% aller Eigentümerhaushalte, das sind ca. 645'000, davon 375'000 in Kantonen mit obligatorischer Liegenschaftssteuer und 270'000 mit fakultativer. In den Kantonen mit fakultativer Liegenschaftssteuer ist jedoch der Anteil der Eigentümer, die hierzu Angaben gemacht haben, wesentlich höher als in Kantonen mit obligatorischer Liegenschaftssteuer (68% vs. 42%). Ebenso liegen die bezahlten Liegenschaftssteuern jeweils in ähnlichen Grössenordnungen. Daher wird hier davon ausgegangen, dass alle Eigentümer in diesen 14 Kantonen in gleichem Masse von einer Liegenschaftssteuer betroffen sind. Der ermittelte Gesamtbetrag stellt somit eine Obergrenze dar.

Die Steuersätze liegen in den meisten Kantonen bei einem Promille des amtlichen Schätzwertes, mit einem Maximum von drei Promille im Kanton Wallis.

Es gibt eine Reihe von unklaren Fällen mit übermässig hohen und vermutlich irrtümlichen Angaben zur Liegenschaftssteuer. Um die dadurch bedingten Verzerrungen zu vermeiden, wurden nur jährliche Liegenschaftssteuern bis zu einer Höhe von 2000 Franken in die Berechnungen einbezogen.

Im Durchschnitt betragen in diesen Kantonen die jährlichen Liegenschaftssteuern ca. 430 Franken. 22% der Liegenschaftssteuern liegen unter 200 Franken, nahezu die Hälfte zwischen 200 und 500 Franken. Lediglich 6% der Eigentümer zahlen Liegenschaftssteuern von mehr als 2000 Franken.

Insgesamt belaufen sich in diesen Kantonen die Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Liegenschaftssteuern auf ca. 280 Mio Franken.

Die Höhe der Liegenschaftssteuern variiert vor allem mit der Wohnungsgrösse, in geringerem Umfang auch mit der Bauperiode.

T4* Jährliche Liegenschaftssteuer-Zahlungen der Eigentümerhaushalte in 14 Kantonen, 2003

	Bauperiode						insgesamt
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
Eigentümerhaushalte in Kantonen mit Liegenschaftssteuer	312 700	100 100	114 200	43 500	50 500	24 700	645 800
Ø pro Jahr	413	427	453	438	457	513	432
insgesamt pro Jahr in Mio. Fr.	129,1	42,7	51,7	19,1	23,1	12,7	278,7

² Vgl. Eidg. Steuerverwaltung, Liegenschaftssteuern der natürlichen Personen, September 2002, www.estv.admin.ch.

6 Gebäudeversicherung

Es wird hier davon ausgegangen, dass unabhängig von der jeweiligen kantonalen Regelung alle Erstwohnungen versichert und die vorliegenden Angaben repräsentativ sind.

Die jährlichen Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Gebäudeversicherung belaufen sich im Durchschnitt auf ca. 580 Franken. Rund zwei Drittel der jährlichen Prämien liegen unter 500 Franken und lediglich 12% über 1000 Franken. Prämienangaben über 20'000 Franken wurden nicht berücksichtigt.

Gesamthaft geben die Eigentümerhaushalte jährlich ca. 630 Mio. Franken für die Versicherung ihrer Erstwohnung aus. Darunter sind auch Wohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern, in Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Daher besteht eine gewisse Unsicherheit, wie weit die angegebenen Prämien tatsächlich nur die eigene Wohnung betreffen. Nimmt man die Einfamilienhäuser als Massstab, so sind die durchschnittlichen Prämien pro Jahr (519 Franken) etwas geringer, der Gesamtbetrag der geleisteten Jahresprämien liegt jedoch mit 566 Mio. Franken in ähnlichen Grössenordnungen.

Ein klarer Zusammenhang zwischen Höhe der Prämie und Bauperiode resp. Zimmerzahl ist auf den ersten Blick nicht erkennbar.

T5* Gebäude-Versicherungsprämien der Eigentümerhaushalte 2003

	Bauperiode						Insgesamt
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
% Eigentümer mit Gebäudeversichg.	65%	62%	66%	62%	63%	58%	64%
Ø pro Jahr in Fr.	601	559	557	559	511	582	576
insgesamt pro Jahr in Mio. Fr.	314,3	96,8	100,6	42,8	48,4	25,3	628,3

7 Sonstige Wohnausgaben

Im Rahmen der Mietpreis-Strukturerhebung 2003 wurden einige weitere Angaben über laufende Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte erhoben, die hier kurz zusammengefasst werden sollen.

Nicht alle von diesen Ausgaben fallen überall an. Auch wurden die Angaben nicht vollständig ausgefüllt. Deshalb werden lediglich jährliche Durchschnittswerte pro Eigentümerhaushalt präsentiert, jedoch keine Gesamtsummen.

Wie die Auswertungen gezeigt haben, ist es zudem sinnvoll, die Ausgaben (a) für Heizung und Warmwasser und (b) für Wasser und Abwasser nicht isoliert, sondern miteinander zu betrachten.

Heizung und Warmwasser

58% der Eigentümerhaushalte haben lediglich Angaben zu ihren Heizkosten gemacht. Darin sind vermutlich die Kosten der Warmwassererzeugung enthalten. Diese Haushalte kommen im Durchschnitt auf jährliche Heizkosten von 1743 Franken oder 13,70 Franken pro m².

Weitere 18% der Eigentümerhaushalte rechnen Heizung und Warmwasser separat ab: sie kommen im Durchschnitt auf 1338 Franken für die Heizung und 551 Franken für Warmwasser. Zusammen liegen die Heizkosten in einer ähnlichen Grössenordnung wie bei der ersten Gruppe. Weil separat abgerechnet wird, lassen sich die Heizkosten pro m² realistischer bestimmen; sie liegen bei 10,80 Franken.

Für die restlichen 24% der Haushalte liegen keine Angaben vor.

Wasser und Abwasser

Weil es drei verschiedene Abrechnungssysteme gibt, ist es zweckmässig, auch diese Ausgaben gemeinsam zu betrachten. 46% der befragten Eigentümerhaushalte haben hierzu Angaben gemacht.

Am verbreitetsten scheint ein Abrechnungssystem zu sein, bei dem Trinkwasser und Abwasser separat abgerechnet werden. Das trifft auf ca. zwei Drittel der Eigentümerhaushalte zu, die dazu Angaben gemacht haben. Im Durchschnitt geben diese jährlich 521 Franken für Trinkwasser und 466 Franken für die Abwasserbeseitigung aus, zusammen also knapp 1000 Franken.

In ähnlichen Grössenordnungen liegen diese Kosten (936 Fr.), wo alles über das Abwasser abgerechnet wird. Deutlich höher sind Kosten (1497 Fr.), wo alles über das verbrauchte Trinkwasser abgerechnet wird.

Versicherungen

Hierunter fallen insbesondere Feuerversicherungen und wohnungsbezogene Haftpflichtversicherungen. 39% der Eigentümerhaushalte haben dazu Angaben gemacht. Im Durchschnitt geben diese hierfür jährlich 915 Franken aus.

Diverses

Zusätzlich wurden diverse Ausgaben für Schneeräumen, Grundstücksgebühren, Hausverwaltung und Gartenarbeiten erfasst. Nur wenige Eigentümerhaushalte haben dazu Angaben gemacht, und die Ausgaben dafür scheinen gering zu sein (im Durchschnitt jeweils bei 3 Franken im Jahr).

8 Methodische Hinweise

Eingrenzung der einbezogenen Records

Alle Auswertungen basieren auf gewichteten Daten. Daher mussten zunächst einige wenige Records ohne die erforderlichen Angaben zu den Gewichtungsvariablen Bauperiode und Zimmerzahl ausgeschlossen werden. Auf den verbliebenen 80'820 Records basieren alle Auswertungen ausser jenen zu den Hypothekarzinsen (T6).

Für die Hypothekarzinsen mussten separate Auswertungen vorgenommen werden, weil etwa jeder achte befragte Eigentümerhaushalt dazu explizit die Auskunft verweigert hat. Zudem mussten einzelne Fälle ohne Bezugsperiode der Hypothekarzinszahlungen und etliche Ausreisser mit aussergewöhnlich hohen Hypothekarzinszahlungen pro Monat (über 20'000 Franken) ausgeschlossen werden. Dieser Grenzwert wurde nach Rücksprache mit einem Bankfachmann ausgetestet und festgelegt. Damit basieren die Auswertungen zu den Hypothekarzinsen auf einer Datenbasis von 70'182 Records.

Für den Sensitivitätstest zu den Hypothekarzinsen wurde die Datenbasis weiter eingeschränkt, indem zusätzlich 9915 Einträge ausgeschlossen wurden, die keine expliziten Angaben (inkl. null) zur Höhe der Hypothekarzinsen enthielten.

Gewichtung

Gewichtungsvariable sind wie bei den anderen Auswertungen der Mietpreis-Strukturerhebung die Zimmerzahl und die Bauperiode gemäss Definition der Volkszählung. Grundlage für die Gewichtung ist die entsprechende Tabelle aus dem dazugehörigen Methodenbericht des Bundesamtes für Statistik. Darin ist die Zahl der Eigentümerwohnungen nach Bauperiode und Zimmerzahl auf den Stand von 2003 nachgeführt.

Die drei Datenbasen wurden jeweils separat gewichtet und ausgewertet. Die Resultate zu den Hypothekarzinsen sollten daher trotz Verweigerungen repräsentativ sein, allerdings unter der Voraussetzung, dass die einbezogenen Eigentümerhaushalte auch repräsentativ für jene sind, die die Angaben verweigert haben.

T6* Datenbasis der Auswertungen

Gesamtzahl der Eigentümerrecords	81 057
– ohne Angaben zu den Gewichtungsvariablen Bauperiode und/oder Zimmerzahl	237
Datenbasis I für alle Auswertungen exkl. Hypothekarzins	80 820
– Angaben zum Hypothekarzins explizit verweigert	10 455
– ohne Zahlungsperiode (zur Umrechnung in Monatswerte)	8
– monatlicher Hypothekarzins über 20'000 Franken	175
Datenbasis II für die Auswertungen zum Hypothekarzins	70 182
– Angaben zum Hypothekarzins leer, mit Amortisation	932
– Angaben zum Hypothekarzins leer, ohne Amortisation	8 983
Datenbasis III für Sensitivitätstest	60 267

Sensitivitätstest

Wie die wenigen Fälle von Eigentümerhaushalten mit Amortisationen, aber ohne Hypothekarzinszahlungen zeigen, ist die Abgrenzung der Haushalte, die Hypothekarzinsen zahlen, nicht ganz eindeutig. Um die Auswirkungen von ungenauen Angaben zu prüfen, wurde ein Sensitivitätstest durchgeführt. Dazu wurden zusätzlich alle Records mit leeren Angaben zu den Hypothekarzinsen ausgeschlossen. Der Sensitivitätstest gibt damit eine Obergrenze der durchschnittlichen Hypothekarzinsen pro Wohnung und der gesamthaften Hypothekarzinszahlungen der Eigentümerhaushalte pro Jahr an.

Für die Analysen gehen wir jedoch davon aus, dass leere Angaben zum Hypothekarzins in den meisten Fällen korrekt sind und bedeuten, dass keine Hypothekarzinszahlungen zu leisten waren. Die Verteilung der zinsfreien Eigentümerwohnungen auf Bauperioden und Grossregionen belegt, dass diese Annahme zutreffen dürfte.

Abgrenzungen von Liegenschaftssteuer und Gebäudeversicherung

Bei den Angaben zur Liegenschaftssteuer mussten zwei Arten von Abgrenzungen vorgenommen werden:

- a) Weil die Liegenschaftssteuer im eigentlichen Sinn nur in 14 Kantonen obligatorisch oder fakultativ erhoben wird, wurden nur Angaben aus diesen Kantonen berücksichtigt.
- b) In etlichen Fällen scheinen statt der Liegenschaftssteuer andere Werte wie z. B. der viel höhere Schatzungswert der Gebäude angegeben worden zu sein. Deshalb wurden nur jährliche Liegenschaftssteuern bis zu einer Höhe von 2000 Franken berücksichtigt. Dieser Grenzwert ergibt sich aus der Verteilung der Liegenschaftssteuern. Bei einem üblichen Steuersatz von 1 Promill entspricht er einem Schatzungswert von 2 Mio. Franken, der als Obergrenze geeignet erscheint.

Ähnlich wurde bei den Angaben zur Gebäudeversicherung vorgegangen. Es wurden nur jährliche Versicherungsprämien bis zu einem Grenzwert von 20'000 Franken einbezogen. Auch dieser Grenzwert ergibt sich aus praktischen Überlegungen und aus der Verteilung der Versicherungsprämien.

Generelle Wertung der Datenqualität

Das Ausfüllen des Fragebogens für diese Erhebung bedeutete für Eigentümerhaushalte einen merklichen Aufwand. In den meisten Fällen wurden das letzte Zahlungsdatum, die Höhe des Betrages und die Zahlungsperiode angegeben. Das belegt die Akribie, mit der der Fragebogen ausgefüllt wurde.

Dennoch sind gewisse Mängel nicht zu verschweigen. Vermutlich unvollständig sind die Angaben über Einzahlungen in einen Erneuerungsfonds, wozu Stockwerkeigentümer an sich gesetzlich verpflichtet sind. Schwer abzugrenzen und vermutlich unvollständig sind auch die Angaben zur Gebäudeversicherung und zur Liegenschaftssteuer, die beide kantonale geregelt sind. Unvollständig sind ebenso die Angaben zu den Wohnnebenkosten für Heizung und Warmwasser sowie Wasser und Abwasser.

Trotz dieser Einschränkungen ist die Datenqualität insgesamt als gut zu bezeichnen, vor allem wenn man bedenkt, dass eine derartige Erhebung erstmals durchgeführt worden ist. Diese hohe Qualität wird auch dadurch bestätigt, dass die Gewichtungen nur zu geringfügigen Korrekturen (<5%) geführt haben. Diese Tatsache mag dazu beitragen, dass diese erstmalig erhobenen Angaben über die Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte eine gute Grundlage für weitergehende inhaltliche und methodische Überlegungen sind.

9 Tabellenanhang

- T 1 Übersicht über die erfassten Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte für die Erstwohnung in der Schweiz 2003**
- T 2 Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Hypothekarzinsen nach Bauperiode und Zimmerzahl, Schweiz 2003**
- Übersicht
 - Gesamtzahl der Eigentümerwohnungen
 - Durchschnittliche Hypothekarzinsen pro Wohnung
 - Durchschnittliche Hypothekarzinsen pro Quadratmeter
 - Gesamtbetrag der jährlichen Hypothekarzinsen
- T 3 Zinsbelastung der Eigentümerwohnungen in den Grossregionen der Schweiz 2003**
- Verteilung der Hypothekarzinsen auf Klassen in den Grossregionen
 - Anteil der zinsfreien Eigentümerwohnungen in den Grossregionen nach Bauperioden
 - Durchschnittliche monatliche Hypothekarzinsen der zinsbelasteten Eigentümerwohnungen nach Bauperioden
 - Durchschnittliche monatliche Hypothekarzinsen pro m² der zinsbelasteten Eigentümerwohnungen nach Bauperioden (gerundete Werte)
- T 4 Beziehung zwischen Wohndauer (Einzugs-/Erwerbsjahr) und Zinsbelastung, Schweiz 2003**
- Verteilung der Hypothekarzinsen auf Klassen nach Wohndauer
 - Durchschnittliche monatliche Hypothekarzinsen der zinsbelasteten Eigentümerwohnungen nach Wohndauer
 - Durchschnittliche monatliche Hypothekarzinsen pro m² der zinsbelasteten Eigentümerwohnungen nach Wohndauer (gerundete Werte)
- T 5 Sensitivitätstest zu den Zinsausgaben der Eigentümerhaushalte (exkl. Leerangaben)**
- Verteilung der Hypothekarzinsen auf Klassen nach Wohndauer
 - Gesamtbetrag der jährlichen Hypothekarzinsen nach Zimmerzahl und Bauperiode
- T 6 Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Amortisationen, Schweiz 2003**
- Einfluss von Bauperiode und Zimmerzahl auf die Höhe der Amortisation. Übersicht
 - Verteilung der Amortisationen auf Klassen nach Bauperiode
 - Durchschnittliche Amortisationsbeträge nach Bauperioden
 - Einfluss der Wohndauer auf die Höhe der Amortisation. Übersicht
 - Verteilung der Amortisationen auf Klassen nach Wohndauer
- T 7 Einzahlungen der Eigentümerhaushalte in einen Erneuerungsfonds, Schweiz 2003**
- Übersicht: Betroffene und Beträge
 - Verteilung der Einzahlungen auf Klassen nach Bauperiode
 - Durchschnittliche Einzahlung nach Zimmerzahl und Bauperioden
- T 8 Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Liegenschaftssteuern, Schweiz 2003**
- Übersicht: Betroffene und Beträge
 - Verteilung der Liegenschaftssteuern auf Klassen nach Bauperiode
 - Durchschnittliche Liegenschaftssteuern nach Zimmerzahl und Bauperiode
- T 9 Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Gebäudeversicherung, Schweiz 2003**
- Übersicht: Betroffene und Beträge
 - Verteilung der Gebäude-Versicherungsprämien auf Klassen nach Bauperiode
 - Durchschnittliche Gebäude-Versicherungsprämien nach Zimmerzahl und Bauperiode
 - Verteilung der Gebäude-Versicherungsprämien auf Klassen und durchschnittliche Versicherungsprämien nach Gebäudeart
- T 10 Sonstige Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte, Schweiz 2003**
- Einzelposten
 - Heizung und Warmwasser
 - Wasser und Abwasser

T 1 Übersicht über die erfassten Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte für die Erstwohnung in der Schweiz 2003

	% Eigentümerhaushalte mit Angaben	% betroffene Eigentümerhaushalte	Total in Mio Fr. pro Jahr
Hypothekarzins	83%	83%	11 009,0
Amortisationen	28%	28%	2 040,5
Erneuerungsfonds	17%	17%	411,2
Liegenschaftssteuer	35%	59% *	278,7
Gebäudeversicherung	64%	100% **	628,6

Quelle: BFS, Mietpreis-Strukturerhebung 2003

* Anteil der Eigentümerhaushalte mit Wohnsitz in Kantonen mit obligatorischer oder fakultativer Liegenschaftssteuer

** Unter der Annahme, dass alle Eigentümerwohnungen versichert sind, unabhängig davon, wie die Versicherung organisiert ist.

T2 Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Hypothekarzinsen nach Bauperiode und Zimmerzahl, Schweiz 2003

Übersicht: Höhe der Hypothekarzinszahlungen nach Bauperioden, Schweiz 2003

	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-80	1981-90	1991-95	1996-00	2001-03	
Gesamtzahl der Eigentümerwgn. 2003	522 603	173 064	180 426	76 569	94 785	43 541	1090 988
% Eigentümerwohnungen mit Zinsbelastung > 0	77%	84%	90%	93%	95%	96%	83%
Eigentümerwohnungen mit Zinsbelastung > 0	399 800	144 900	163 100	71 300	89 700	41 600	910 500
Ø pro Monat in Fr.	866	864	1080	1236	1339	1472	1008
insgesamt pro Jahr in Mio. Fr.	4 156,5	1 503,3	2 114,3	1 058,4	1 440,9	735,6	11 009,0

Durchschnittliche monatliche Hypothekarzinsen der zinsbelasteten Wohnungen

Zimmerzahl	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-80	1981-90	1991-95	1996-00	2001-03	
1	576	427	266	.	.	.	563
2	661	448	613	609	706	.	622
3	715	687	799	897	926	1 177	766
4	766	784	941	1 127	1 201	1 264	900
5	850	855	1097	1 315	1 425	1 487	1 042
6+	1 102	1094	1370	1 571	1 679	1 843	1 257
insgesamt	866	864	1 080	1 236	1 339	1 472	1008
pro m ² Wohnfläche (gerundete Werte)							
1	9,90	9,40	9,40	.	.	.	9,30
2	9,80	7,50	8,50	8,50	9,00	.	9,10
3	8,00	7,70	8,30	9,00	8,90	10,10	8,20
4	7,10	6,80	7,90	9,00	9,40	9,30	7,70
5	6,50	6,10	7,50	8,60	9,00	9,00	7,20
6+	6,20	6,20	7,30	8,20	8,70	8,80	6,80
insgesamt	6,90	6,60	7,60	8,70	9,00	9,10	7,40

Gesamtbetrag der jährlichen Hypothekarzinsen in Mio. Franken 2003

Zimmerzahl	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-80	1981-90	1991-95	1996-00	2001-03	
1	19,1	5,8	2,3	4,7	5,5	1,0	38,2
2	106,6	22,4	28,9	16,7	16,9	5,0	196,6
3	510,6	123,0	135,3	88,1	104,0	40,8	1 001,8
4	1 016,3	383,7	522,3	302,2	392,9	181,3	2 798,7
5	1 078,4	477,4	752,0	366,9	542,1	299,1	3 515,8
6+	1 425,6	491,0	673,6	279,8	379,4	208,5	3 457,8
insgesamt	4 156,5	1 503,3	2 114,3	1 058,4	1 440,9	735,6	11 009,0

Quelle: BFS, Mietpreis-Strukturerhebung 2003

T3 Zinsbelastung der Eigentümerwohnungen in der Schweiz 2003

Verteilung der Hypothekarzinsen auf Klassen in den Grossregionen

Grossregion	Zinsklasse in Fr. pro Monat						TOTAL
	zinsfrei	1-500	501-1000	1001-1500	1501-2000	>2000	
Région lémanique	25%	23%	23%	14%	7%	8%	100%
Espace Mittelland	16%	27%	28%	19%	7%	4%	100%
Nordwestschweiz	13%	23%	26%	21%	10%	7%	100%
Zürich	13%	22%	25%	19%	11%	11%	100%
Ostschweiz	14%	28%	27%	19%	8%	5%	100%
Zentralschweiz	14%	21%	25%	21%	11%	9%	100%
Ticino	23%	32%	26%	11%	4%	3%	100%
Schweiz insgesamt	17%	25%	26%	18%	8%	6%	100%

Anteil der zinsfreien Eigentümerwohnungen in den Grossregionen nach Bauperioden, Schweiz 2003

Grossregion	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-80	1981-90	1991-95	1996-00	2001-03	
Région lémanique	35%	26%	14%	10%	7%	6%	25%
Espace Mittelland	21%	14%	10%	7%	6%	4%	16%
Nordwestschweiz	18%	12%	7%	7%	4%	3%	13%
Zürich	17%	14%	8%	5%	4%	5%	13%
Ostschweiz	19%	14%	9%	5%	6%	3%	14%
Zentralschweiz	22%	14%	8%	7%	7%	5%	14%
Ticino	34%	23%	10%	7%	4%	4%	23%
Schweiz insgesamt	23%	16%	10%	7%	5%	4%	17%

Durchschnittliche monatliche Hypothekarzinsen der zinsbelasteten Wohnungen in den Grossregionen nach Bauperioden, Schweiz 2003

Grossregion	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-80	1981-90	1991-95	1996-00	2001-03	
Région lémanique	993	939	1189	1 154	1340	1 438	1 088
Espace Mittelland	809	780	984	1 127	1246	1 298	912
Nordwestschweiz	891	891	1 132	1 314	1433	1 452	1 039
Zürich	1 001	940	1 217	1 497	1409	1 709	1 144
Ostschweiz	788	797	1 003	1 180	1270	1 505	941
Zentralschweiz	904	989	1 193	1 294	1414	1 615	1 132
Ticino	667	676	843	1 034	1131	1 175	786
Schweiz insgesamt	866	864	1 080	1 236	1339	1 472	1 008

Durchschnittliche Hypothekarzinsen pro m² der zinsbelasteten Wohnungen in den Grossregionen nach Bauperioden (gerundete Werte)

Grossregion	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-80	1981-90	1991-95	1996-00	2001-03	
Région lémanique	7,90	7,10	8,50	8,60	9,60	9,30	8,10
Espace Mittelland	6,60	6,30	7,10	7,90	8,50	8,70	7,00
Nordwestschweiz	7,20	6,60	7,70	9,30	9,60	9,00	7,70
Zürich	7,70	7,00	8,40	10,60	9,60	10,50	8,30
Ostschweiz	6,20	6,10	6,90	8,00	8,10	8,60	6,70
Zentralschweiz	7,30	7,10	8,70	9,10	9,50	9,80	8,20
Ticino	5,70	5,20	6,30	7,30	7,30	7,20	6,10
Schweiz insgesamt	6,90	6,60	7,60	8,70	9,00	9,10	7,40

Quelle: BFS, Mietpreisstrukturerhebung 2003

T4 Beziehung zwischen Wohndauer (Einzugs-/Erwerbsjahr) und Zinsbelastung, Schweiz 2003

Übersicht: Höhe der Hypothekarzinszahlungen nach Wohndauer, Schweiz 2003

	Wohndauer (Einzugsjahr)						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
Gesamtzahl der Eigentümerwgn. 2003	184 400	178 900	257 600	151 400	213 800	104 100	1 091 000
% Eigentümerwgn. mit Zinsbelastung > 0	61%	80%	87%	90%	92%	92%	83%
Anzahl mit Zinsbel.> 0	113 100	143 300	225 100	135 800	197 200	96 000	910 500
Ø pro Monat der zinsbelast. Wgn. in Fr.	566	749	987	1142	1232	1309	1008
insgesamt pro Jahr in Mio. Fr.	769,1	1 287,6	2 666,6	1 861,7	2 915,4	1 507,6	11 009,2

Verteilung der monatlichen Hypothekarzinsen auf Klassen nach Wohndauer 2003

Zinsklasse in Fr. pro Monat	Wohndauer (Einzugsjahr)						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
kein Zins	39%	20%	13%	10%	8%	8%	17%
1-500	41%	37%	24%	17%	14%	13%	25%
501-1000	12%	26%	31%	29%	28%	26%	26%
1001-1500	4%	10%	19%	24%	27%	27%	18%
1501-2000	2%	3%	7%	12%	13%	15%	8%
>2000	2%	3%	6%	8%	10%	12%	6%
Schweiz insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Durchschnittliche monatliche Hypothekarzinsen der zinsbelasteten Wohnungen in den Grossregionen nach Wohndauer, Schweiz 2003

Grossregion	Wohndauer (Einzugsjahr)						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
Région lémanique	736	820	1 079	1 134	1 251	1 343	1 088
Espace Mittelland	521	697	928	1 039	1 131	1 148	912
Nordwestschweiz	539	738	1 052	1 191	1 332	1 344	1 039
Zürich	553	858	1 110	1 399	1 365	1 501	1 144
Ostschweiz	541	710	889	1 101	1 141	1 254	941
Zentralschweiz	653	797	1 097	1 198	1 341	1 534	1 132
Ticino	518	595	760	924	966	976	786
Schweiz insgesamt	566	749	987	1 142	1 232	1 309	1 008

Durchschnittliche monatliche Hypothekarzinsen pro m² der zinsbelasteten Wohnungen in den Grossregionen nach Wohndauer (gerundet), Schweiz 2003

Grossregion	Wohndauer (Einzugsjahr)						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
Région lémanique	6,00	6,70	7,90	8,60	9,10	9,60	8,10
Espace Mittelland	4,70	5,50	7,00	7,80	8,30	8,50	7,00
Nordwestschweiz	4,80	5,70	7,50	8,70	9,80	9,40	7,70
Zürich	4,60	6,60	7,90	10,20	9,70	10,20	8,30
Ostschweiz	4,60	5,50	6,40	7,80	8,00	8,20	6,70
Zentralschweiz	6,00	5,70	7,80	8,90	9,80	9,90	8,20
Ticino	4,50	5,20	5,70	7,20	7,10	7,10	6,10
Schweiz insgesamt	4,90	5,90	7,20	8,40	8,90	9,10	7,40

Quelle: BFS, Mietpreisstrukturerhebung 2003

T5 Sensitivitätstest zu den Hypothekarzinsausgaben der Eigentümerhaushalte (nur mit expliziten Zinsangaben inkl. Zins = 0, ohne Leerangaben)

Verteilung der Hypothekarzinsen auf Klassen

Bauperiode	Zinsklasse in Fr. pro Monat						TOTAL
	zinsfrei	1-500	501-1000	1001-1500	1501-3000	>2000	
vor 1971	2%	29%	40%	16%	7%	6%	100%
1971-1980	1%	33%	38%	16%	6%	6%	100%
1981-1990	1%	37%	21%	25%	10%	7%	100%
1991-1995	0%	31%	14%	30%	15%	10%	100%
1996-2000	0%	26%	9%	34%	18%	12%	100%
2001-2003	0%	21%	8%	34%	20%	16%	100%
insgesamt	1%	30%	31%	21%	9%	7%	100%

Gesamtbetrag der jährlichen Hypothekarzinsen in Mio. Franken

Bauperiode	Zimmerzahl						TOTAL
	1	2	3	4	5	6+	
vor 1971	34,5	163,0	702,4	1 299,5	1 311,4	1 759,7	5 270,6
1971-1980	9,4	33,1	158,6	454,0	540,6	557,4	1 753,0
1981-1990	4,6	36,4	163,0	572,3	805,3	720,4	2 302,0
1991-1995	6,2	18,5	98,1	321,3	386,1	295,1	1 125,3
1996-2000	5,5	18,9	113,5	412,7	567,6	395,9	1 514,0
2001-2003	0,3	5,3	43,2	190,9	310,2	214,1	763,9
insgesamt	60,5	275,1	1 278,8	3 250,8	3 921,2	3 942,6	12 728,8

Quelle: BFS, Mietpreisstrukturhebung 2003

T6 Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Amortisationen, Schweiz 2003

Übersicht: Höhe der Amortisationszahlungen nach Bauperioden

	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
% Eigentümer mit Amortisationen	23%	23%	31%	37%	42%	41%	28%
Ø pro Monat	535	496	572	554	684	605	562
insgesamt pro Jahr in Mio. Fr.	775,9	234,2	383,3	189,5	329,1	128,4	2 040,5

Verteilung der Amortisationen auf Klassen nach Bauperiode

monatliche Ausgaben	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
1-200	30%	27%	16%	14%	12%	11%	22%
201-400	28%	28%	29%	29%	30%	28%	29%
401-600	22%	24%	28%	34%	36%	36%	27%
601-1000	13%	13%	17%	16%	13%	17%	14%
>1000	7%	8%	10%	8%	8%	8%	8%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Durchschnittliche monatliche Amortisationszahlungen nach Bauperiode und Zimmerzahl

Zimmerzahl	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
1	944	576	375	.	.	.	687
2	405	300	359	423	320	.	376
3	434	461	461	608	501	593	465
4	592	429	517	535	527	644	545
5	479	492	550	520	796	533	555
6+	594	615	753	630	816	712	661
insgesamt	535	496	572	554	684	605	562

Übersicht: Höhe der Amortisationszahlungen nach Wohndauer (Einzugsjahr)

	Wohndauer (Einzugsjahr)						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
% Eigentümer mit Amortisationen	13%	19%	27%	34%	40%	40%	28%
Ø pro Monat	391	489	540	544	611	689	562
insgesamt pro Jahr in Mio. Fr.	119,7	196,7	443,1	329,9	608,7	342,6	2 040,5

Verteilung der Amortisationszahlungen auf Klassen nach Wohndauer

monatliche Ausgaben in Fr.	Wohndauer (Einzugsjahr)						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
1-200	50%	35%	21%	16%	16%	15%	22%
201-400	21%	27%	28%	30%	31%	30%	29%
401-600	13%	19%	26%	30%	32%	32%	27%
601-1000	10%	13%	15%	16%	13%	15%	14%
>1000	5%	7%	9%	8%	8%	9%	8%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: BFS, Mietpreis-Strukturerhebung 2003

T 7 Einzahlungen der Eigentümerhaushalte in einen Erneuerungsfonds, Schweiz 2003003

Übersicht: Höhe der Einzahlungen in einen Erneuerungsfonds nach Bauperioden

	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
% Eigentümer mit Erneuerungsfonds	8%	22%	22%	33%	33%	17%	17%
Ø pro Monat in Fr.	292	184	162	131	132	190	187
insgesamt pro Jahr in Mio. Fr.	141.6	85.3	77.7	40.3	49.0	17.3	411.2

Verteilung der Einzahlungen auf Klassen nach Bauperioden

monatliche Ausgaben	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
1-50	24%	31%	39%	39%	39%	34%	34%
51-100	20%	29%	29%	34%	32%	28%	28%
101-200	16%	15%	12%	13%	13%	12%	14%
201-500	25%	19%	14%	11%	12%	18%	17%
501+	14%	6%	6%	3%	4%	8%	7%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Durchschnittliche monatliche Einzahlungen nach Zimmerzahl und Bauperiode

Zimmerzahl	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
1	107	227	31	.	.	.	138
2	119	165	108	104	102	.	123
3	221	143	110	119	99	122	149
4	243	166	136	120	117	138	156
5	372	178	182	147	149	229	207
6+	485	340	328	193	220	272	347
insgesamt	292	184	162	131	132	190	187

Quelle: BFS, Mietpreis-Strukturerhebung 2003

T8 Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Liegenschaftssteuer, Schweiz 2003

Übersicht: Höhe der jährlichen Liegenschaftssteuern nach Bauperioden

	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
Anzahl Eigentümer in Kantonen mit Liegensch.-Steuern	312 700	100 100	114 200	43 500	50 500	24 700	645 800
davon % Eigentümer mit Angaben zur Liegenschaftssteuer	54%	48%	48%	47%	47%	59%	51%
Ø pro Jahr in Fr.	413	427	453	438	457	513	432
insgesamt pro Jahr in Mio. Fr.	129,1	42,7	51,7	19,1	23,1	12,7	278,7

Verteilung der jährlichen Liegenschaftssteuern auf Klassen

jährl. Ausgaben	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
1-200	27%	21%	18%	17%	16%	16%	22%
201-500	47%	51%	50%	54%	51%	40%	49%
501-750	14%	17%	19%	18%	21%	26%	17%
751-1000	6%	6%	8%	6%	8%	10%	7%
1001-1500	4%	3%	4%	4%	2%	5%	4%
1501-2000	2%	1%	1%	1%	1%	3%	2%
insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Durchschnittliche jährliche Liegenschaftssteuern nach Zimmerzahl und Bauperiode

Zimmerzahl	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
1	326	217	183	.	.	.	266
2	330	308	337	385	305	.	331
3	381	360	343	362	348	445	371
4	380	365	401	389	422	480	389
5	400	433	453	445	482	500	434
6+	495	527	568	534	522	593	522
insgesamt	413	427	453	438	457	513	432

Quelle: BFS, Mietpreis-Strukturerhebung 2003

* Liegenschaftssteuern werden in 14 Kantonen obligatorisch oder fakultativ erhoben.

Es wurden nur jährliche Liegenschaftssteuern bis zu einer Höhe von 2000 Franken berücksichtigt.

T9 Ausgaben der Eigentümerhaushalte für Gebäudeversicherung, Schweiz 2003

Übersicht: Höhe der Prämien für Gebäudeversicherung nach Bauperioden

	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
% Eigentümer mit Angaben der Versicherungsprämien	65%	62%	65%	62%	63%	58%	64%
Ø pro Jahr in Fr.	601	559	557	559	511	582	576
insgesamt pro Jahr bei 100% Versicherungsquote in Mio. Fr.	314,3	96,8	100,6	42,8	48,4	25,3	628,6

Verteilung der jährlichen Gebäude-Versicherungsprämien auf Klassen nach Bauperioden

jährl. Ausgaben	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
1-200	19%	22%	18%	20%	21%	17%	19%
201-500	43%	47%	48%	47%	50%	48%	46%
501-1000	24%	20%	23%	22%	20%	25%	23%
1001-2000	11%	8%	9%	8%	7%	7%	9%
2001-5000	2%	2%	2%	2%	1%	2%	2%
5001-20000	0%	1%	0%	1%	0%	1%	1%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Durchschnittliche jährl. Gebäude-Versicherungsprämien nach Zimmerzahl und Bauperiode

Zimmerzahl	Bauperiode						TOTAL
	vor 1971	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2003	
1	751	290	440	.	.	.	620
2	578	572	436	667	401	.	554
3	594	642	572	588	516	678	593
4	567	562	602	589	549	695	576
5	547	494	502	493	474	516	516
6+	691	618	595	612	529	581	642
insgesamt	601	559	557	559	511	582	576

Verteilung der jährlichen Gebäude-Versicherungsprämien auf Klassen nach Gebäudeart

jährl. Ausgaben	Gebäudeart						TOTAL
	EFH	ZFH	MFH 3-5 Wgn.	MFH 6+ Wgn.	andere Wohngeb.	andere Gebäude	
1-200	21%	10%	17%	31%	17%	8%	19%
201-500	48%	43%	40%	45%	38%	33%	46%
501-1000	22%	32%	29%	12%	23%	33%	23%
1001-2000	8%	13%	11%	6%	16%	20%	9%
2001-5000	1%	2%	2%	4%	5%	6%	2%
5001-20000	0%	1%	0%	2%	1%	0%	1%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ø-Prämie p.a.	519	666	621	606	773	857	576

Quelle: BFS, Mietpreis-Strukturerhebung 2003

* Es wurden nur jährliche Versicherungsprämien bis zu einer Höhe von 20'000 Franken berücksichtigt.

T 10 Sonstige Wohnausgaben der Eigentümerhaushalte, Schweiz 2003

	Ø jährliche Ausgaben in Fr.	% Haushalte mit Angaben
A) Einzelposten		
Heizung	1 640	76%
Warmwasser	577	19%
Wasser	772	43%
Abwasser	509	35%
Versicherung	915	39%
Schnee	3	5%
Grundstücksgebühr	3	7%
Verwaltung	3	15%
Garten	3	17%
B) kombinierte Posten		
Heizung und Warmwasser		
a) separat		
Heizung	1338	18%
Warmwasser	551	18%
Heizung pro m ²	10,80	18%
b) nur Heizung (inkl. WW)		
insgesamt	1743	58%
pro m ²	13,70	58%
c) nur Warmwasser		
	127	1%
Wasser und Abwasser		
a) separat		
Wasser	521	32%
Abwasser	466	32%
b) nur Wasser		
insgesamt	1 497	11%
c) nur Abwasser		
insgesamt	936	3%

Quelle: BFS, Mietpreis-Strukturerhebung 2003

Publikationsprogramm BFS

Das Bundesamt für Statistik (BFS) hat – als zentrale Statistikstelle des Bundes – die Aufgabe, statistische Informationen breiten Benutzerkreisen zur Verfügung zu stellen.

Die Verbreitung der statistischen Information geschieht gegliedert nach Fachbereichen (vgl. Umschlagseite 2) und mit verschiedenen Mitteln:

<i>Diffusionsmittel</i>	<i>Kontakt</i>
Individuelle Auskünfte	032 713 60 11 info@bfs.admin.ch
Das BFS im Internet	www.statistik.admin.ch
Medienmitteilungen zur raschen Information der Öffentlichkeit über die neusten Ergebnisse	www.news-stat.admin.ch
Publikationen zur vertieften Information (zum Teil auch als Diskette/CD-Rom)	032 713 60 60 order@bfs.admin.ch
Online-Datenbank	032 713 60 86 www.statweb.admin.ch

Nähere Angaben zu den verschiedenen Diffusionsmitteln im Internet unter der Adresse www.statistik.admin.ch → Dienstleistungen → Publikationen Statistik Schweiz

Preisstatistik

Methoden

Potterat, J. (2003). *Mietpreis-Strukturerhebung 2003. Entwicklung des Stichprobenplans und Ziehung der Stichprobe*. Bestellnummer: 338-0021

Potterat, J. (2005). *Mietpreis-Strukturerhebung 2003. Gewichtung und Schätzverfahren*. Bestellnummer: 338-0029

BFS (2006). *Der Neue Landesindex der Konsumentenpreise: Dezember 2005 = 100 Methodenübersicht und Gewichtung 2006*. Bestellnummer: 387-0600

BFS (2005). *Der Schweizerische Baupreisindex: Indizes über die Preisentwicklung im Baugewerbe*. Bestellnummer: 676-0400

Resultate

BFS (2006). *Mietpreis-Strukturerhebung 2003. Detailergebnisse*. Erscheint 2006.

BFS (1998). *Mietpreis-Strukturerhebung 1996. Detailergebnisse*. Bestellnummer: 257-9600

Gerheuser F.W. (1999). *Mietpreis-Strukturerhebung 1996. Die Entwicklung der Mietpreise 1990 bis 1996 in der Schweiz*. Bestellnummer: 271-9600

Schweizerischer Baupreisindex. Kommentierte Ergebnisse und Tabellen. (halbjährlich)
Produzenten- und Importpreise ausgewählter Produkte für das Baugewerbe (monatlich)

Landesindex der Konsumentenpreise (monatlich)

Produzenten- und Importpreisindex (monatlich)

Produzentenpreise in der Landwirtschaft (monatlich)

Holzpreise (dreimal pro Jahr)

Im Rahmen der Mietpreis-Strukturerhebung hat das BFS erstmalig Daten zu den Ausgaben für selbstgenutztes Wohneigentum erhoben. Erfasst wurden Zahlungen für Hypotheken, Amortisation, Erneuerungsfonds, Liegenschaftssteuer, Gebäudeversicherung sowie Heizung und Warmwasser.

Bestellnummer

793-0300

Bestellungen

Tel.: 032 713 60 60

Fax: 032 713 60 61

E-Mail: order@bfs.admin.ch

Preis

Fr. 6.– (exkl. MWST)

ISBN 3-303-05705-2