

DAS ANGEBOT AN MIETWOHNUNGEN

Überblick über die Bestimmungsfaktoren

Das Angebot an Mietwohnungen wird bestimmt vom Bestand an Mietwohnungen und dessen Veränderungen im Zeitablauf. Im Einzelnen werden deshalb folgende Faktoren diskutiert:

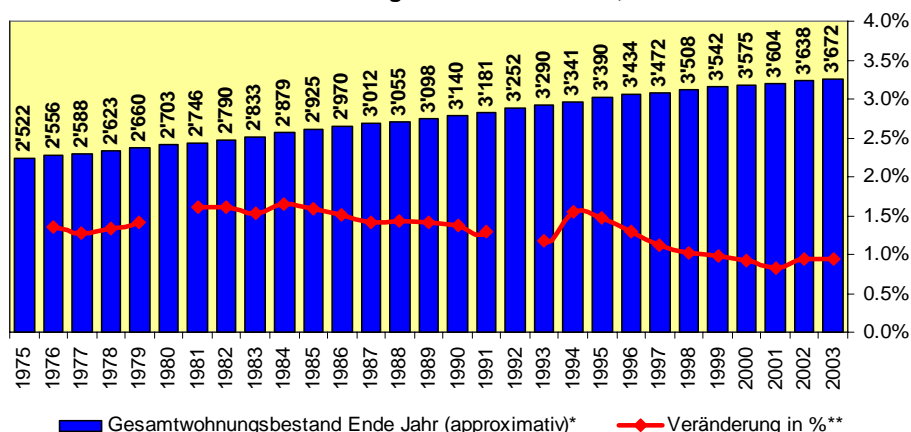
- der Wohnungsbestand (quantitativ und qualitativ);
- die Eigentumsstruktur;
- der Wohnungsbau (zentral für Bestandesveränderungen);
- der Hypothekarzinssatz als wichtigstes Kostenelement der Vermieter/innen.

Zu diesem Zwecke werden die verfügbaren statistischen Daten vorgestellt. Daten zum Wohnungsbestand und über Eigentümerstrukturen basieren auf den gleichzeitig mit den Volkszählungen stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählungen und werden nur alle zehn Jahre erhoben. Die neuesten Angaben darüber beziehen sich deshalb auf das Jahr 2000. Die anderen Grössen werden jährlich oder noch häufiger erhoben, dafür können aktuellere Angaben gemacht werden.

Wohnungsbestand

Der Gesamtwohnungsbestand an Miet- und Eigentumswohnungen der Schweiz hat in der Zeit von 1975 bis 2003 kontinuierlich zugenommen (siehe Abbildung 1). Insgesamt erhöhte sich die Anzahl Wohnungen in dieser Zeitspanne um rund 1.082 Mio. auf insgesamt 3.672 Mio. Einheiten. Die Zuwachsrate des Gesamtwohnungsbestandes war lange Zeit bemerkenswert konstant auf einem Niveau von rund 1.5% pro Jahr, mit einer ganz leichten Tendenz zur Abnahme zwischen 1981 und 1991. Ab 1994 wurde sie deutlich geringer aufgrund der in diesen Jahren sinkenden Anzahl Neubauten.

Gesamtwohnungsbestand 1975-2003, in 1'000



Auszüge aus einer Studie im Auftrag des Schweiz. Mieterinnen- und Mieterverbandes



Erstellt durch die Zürcher Hochschule

Winterthur

Projektleiter:

Prof. Dr. Armin Jans

Koreferentin:

Prof. Marianne Unternährer Pickard

* Gesamtwohnungsbestand: 1975-1979 nach Wohnungszählung 1970; 1980-1991 nach Wohnungszählung 1980; ab 1992 nach Wohnungszählung 1990

** Aufgrund der veränderten Basiswohnungsbeständen gemäss den aktualisierten Wohnungszählungen 1980 und 1990 sind in den Jahren 1980 und 1992 die Daten nicht mit dem Vorjahr vergleichbar

Abbildung 1: Bundesamt für Statistik, Jährliche Veränderung der Anzahl Wohnungen nach Typ der Arbeiten, Entwicklung (2004)

Betrachtet man in der Abbildung 3 die Wohnungsbestände von 1990 bis 2000, lassen sich einige auffallende Veränderung feststellen. So hat die Zahl

der Zweit- und Leerwohnungen in diesen zehn Jahren um über 50% zugenommen. Subtrahiert man die Leerwohnungen (siehe Abbildung 3), erhält man die Anzahl Zweitwohnungen, welche zwischen 1990 und 2000 um mehr als 143'000 Einheiten gestiegen ist, was einer Zunahme von 41.4% entspricht. Gemäss Angaben des Bundesamts für Wohnungswesen handelt es sich heute bei den Zweitwohnungen nicht mehr wie früher ausschliesslich um Ferienresidenzen, sondern immer mehr auch um Zweitwohnungen in Grosszentren.

Entwicklung des Wohnungsbestandes 1990-2000

(Miet- und Eigentumswohnungen)

	1990		2000		Veränderung	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Wohnungen insgesamt	3'159'977	100.0%	3'569'191	100.0%	409'204	12.9%
Zweit-, Leerwohnungen	359'024	11.4%	541'352	15.2%	182'328	50.8%
Erstwohnungen insgesamt	2'800'953	100.0%	3'027'829	100.0%	226'876	8.1%
Mieterwohnungen*	1'861'704	66.5%	1'929'448	63.7%	67'744	3.6%
Eigentümerwohnungen**	877'892	31.3%	1'047'447	34.6%	169'555	19.3%
andere Bewohnertypen***	61'357	2.2%	50'934	1.7%	-10'423	-17.0%
Bewohner in Wohnungen	6'610'634	100.0%	6'834'536	100.0%	223'902	3.4%
in Mieterwohnungen*	4'012'346	60.7%	3'964'499	58.0%	-47'847	-1.2%
in Eigentümerwohnungen**	2'449'350	37.1%	2'755'727	40.3%	306'377	12.5%
in anderen Bewohnertypen***	148'938	2.3%	114'310	1.7%	-34'628	-23.2%

* Mieter-/Genossenschaftswohnungen, ** Allein-/Mieteigentümer des Hauses, Stockwerkeigentümer, *** Dienst-/Frei-/Pächterwohnung

Abbildung 3 Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung, Markanter Anstieg des privaten Wohneigentums (2004), S. 5

Erstaunlich ist weiter die Entwicklung bei den Erstwohnungen, also bei den Wohnungen, die dauerhaft bewohnt werden. Hier ist ein starker Anstieg an Wohneigentum zu verzeichnen. Hat sich die Anzahl der Mieterwohnungen von 1990 bis 2000 um lediglich 3.6% erhöht, so stieg diejenige der Wohnungen in Eigentum um gut 19%.

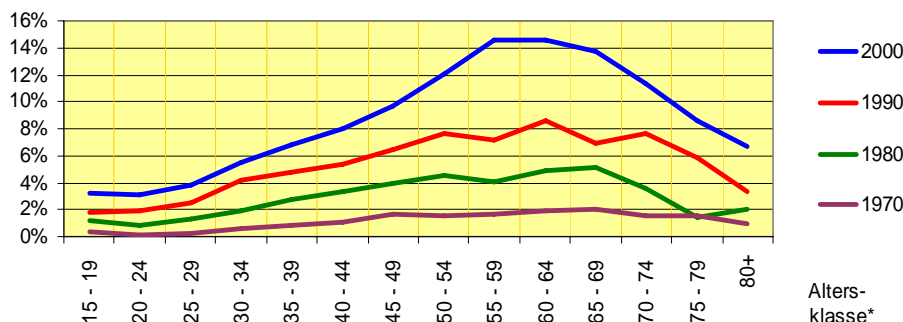
Dieser Zuwachs erfolgte einerseits aufgrund des Einfamilienhausbooms in den 90er Jahren, andererseits und viel verstärkter jedoch aufgrund des Anstiegs beim Stockwerkeigentum. So sind zwei Drittel des gesamten Zuwachses dem Stockwerkeigentum zuzuschreiben.

Bei der Wahl von Stockwerkeigentum fällt auf, dass diese in den vergangenen drei Jahrzehnten über sämtliche Altersklassen hinweg in jeder Erhebungsperiode zugenommen hat (Abbildung 4). Insbesondere zwischen 1990 und 2000 war die Zunahme frappant. Diese Entwicklung ist neben dem aussergewöhnlich tiefen Hypothekenzins (siehe Abschnitt 2.2.6) auf folgende Einflüsse zurückzuführen:

- Das Stockwerkeigentum war bis 1965 nur im Kanton Wallis bekannt, erst nachher wurde es auch in der restlichen Schweiz eingeführt. In Sachen Stockwerkeigentum bestand demnach ein Nachholbedarf.
- Mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) von 1974 legte das Parlament den Grundstein zur staatlichen Wohnungsförderung (siehe auch Abschnitt 2.2.5). Zwar kam den Eigentumswohnungen stets ein kleinerer Anteil der gesprochenen Mitteln zu als den Mietwohnungen, dennoch verhalf diese Unterstützung zur Erhöhung der Stockwerkeigentumsquote und somit des Anteils an Wohneigentümern allgemein. Ebenfalls zur Wohneigentumsförderung trugen die Mittel der beruflichen Vorsorge, vor allem die Vorbezugsmöglichkeiten, bei (vgl. Abschnitt 2.2.5)
- Die grösste Zunahme an Stockwerkeigentum ist eindeutig bei Personen zwischen 50 und 75 Jahren zu verzeichnen. 15% aller Umzugswilligen im Alter von 55 bis 64 Jahren geben dieser

Wohnform den Vorzug. Die zentralen Überlegungen beziehen sich dabei auf mögliche Kostenvorteile sowie auf die Altersvorsorge. Gefragt ist eine Investitionsmöglichkeit, die wenig Risiko mit sich bringt und somit einen ruhigen Lebensabend erwarten lässt.

Wahl von Stockwerkeigentum nach Altersgruppen 1970-2000



* nach Alter des Haushaltvorstandes

Abbildung 4: Braun, Ulrich, et al. (2004), S. 9

Im Folgenden werden die Mietwohnungen nach Gebäudegrösse näher betrachtet und bezüglich Anzahl Zimmern und Fläche mit den Eigentümerwohnungen verglichen.

Wie Abbildung 5 zeigt, befinden sich gut 60% der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, allerdings mit rückläufiger Tendenz. Von 1990-2000 am meisten zugenommen haben die Mietwohnungen in anderen Wohngebäuden, die zwar hauptsächlich Wohnzwecken dienen, aber auch andere Nutzungen (Läden, Büros, Arztpraxen usw.) aufweisen können. Gegen 7% des Wohnungsbestands des Jahres 1990 sind durch Abbruch oder Umnutzung weggefallen.

Mietwohnungen 1990 - 2000	Volkszählung		Veränderung 1990-2000		davon (Veränderung)	
	1990	2000	absolut	in %	Neubauten 1991-2000	Altbau-Bestand
insgesamt	1'861'704	1'929'448	67'744	3.6%	193'718	-125'974
- Einfamilienhäuser	88'549	102'489	13'940	15.7%	11'305	2'635
- Zweifamilienhäuser	104'136	105'814	1'678	1.6%	7'487	-5'809
- Mehrfamilienhäuser	1'216'493	1'207'661	-8'832	-0.7%	130'819	-139'651
- andere Wohngebäude	366'796	425'294	58'498	15.9%	26'623	21'875
- Sonstige Gebäude	85'730	88'190	2'460	2.9%	7'484	-5'024

Abbildung 5: Mietwohnungen nach Gebäudeart 1990-2000 (Bundesamt für Statistik, Volkszählungen, zitiert nach Gerhäuser F., 2004, S. 29)

Wie Abbildung 6 zeigt, hielt der Trend zu grösseren Wohnungen 1990-2000 an, und zwar sowohl bei den Miet- als auch bei den Eigentümerwohnungen. Während die Anzahl der Einzimmerwohnungen und der Wohnungen mit weniger als 60m² Fläche zurückging, nahmen die grossen Wohnungen anzahlmässig wie auch relativ zu.