

# Durchschnittsmieten besagen zu wenig

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **60 (1985)**

Heft 5

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105374>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Durchschnittsmieten besagen zu wenig

Wieviel gibt der durchschnittliche Schweizer Haushalt für seine Wohnung aus? Dies ist eine alte Streitfrage, die sich wohl nie wird klären lassen. Denn den durchschnittlichen Haushalt gibt es in Wirklichkeit nicht; er ist ein Kunstgebilde der Statistik.

Die Aussagen sind je mehr mit Vorbehalt aufzunehmen, desto stärker die einzelnen Mieten vom Durchschnitt abweichen. In der Tat nehmen die Mietzinsunterschiede namentlich zwischen älteren und neuen Wohnungen laufend zu. Welchen Sinn hat da noch die statistisch belegte Feststellung, von den Haushaltsausgaben der Unselbständigerwerbenden und Rentner seien 1983 im Mittel 12,7 Prozent auf die Wohnungsmieten entfallen? Dazu äusserte sich kürzlich Dr. Vital Gawronsky, Mitglied der Schweiz. Studiengruppe für Konsumentenfragen, in einem Artikel der Zeitschrift «Die Volkswirtschaft» (Herausgeber: Eidg. Volkswirtschaftsdepartement, Nr. 2/85).

### Exposé eines Experten

Gawronsky erwähnt, «dass im Unterschied zum prozentual rückläufigen Nahrungsmittelaufwand der Mietanteil im Laufe der letzten dreissig Jahre sozusagen unverändert geblieben ist.

Ziehen wir die mehrmals erwähnte Grosserhebung über die Haushaltsrechnungen aus dem Jahre 1975 zu Rate, so sehen wir, dass von den 980 damals erfassten Haushalten 83,5% in Mietwohnungen, 12,8% in Eigentumswohnungen oder Eigenheimen und 3,7% in Dienstwohnungen lebten. Solcherart werden die tatsächlichen Wohnverhältnisse in unserem Lande indes nur ungefähr wiedergegeben. Denn in Wirklichkeit bewohnen in der Schweiz immerhin 28% aller Haushaltungen ihre eigenen vier Wände, während 72% bei familienfremden Hauseigentümern einquartiert sind. Da laut BIGA-Erhebung die reinen Wohnkosten (ohne Heizung, Beleuchtung usw.) in Einfamilienhäusern und vor allem in Eigentumswohnungen merklich höher sind als in Mietwohnungen, ergibt sich als Folge der aufgezeigten Abweichung bei den Eigentumsverhältnissen eine leichte Zunahme des Wohnkostenanteils, die aber vermutlich nicht mehr als ein Drittelsprozent ausmachen dürfte. Damit erhöht sich der reine Wohnkosten- bzw. Mietanteil von 12,7% auf etwa 13% der Gesamtausgaben.»

### Die jungen Familien in den teuersten Wohnungen

«Den Zweifeln an der Richtigkeit des Miet- bzw. Wohnkostenanteils kann man mit Fug entgegenhalten, dass es sich hier wie überall bei den Haushaltsrechnungen um Mittelwerte handelt, die aber in diesem besonderen Falle eine überaus *breite Streuung* verzeichnen. Einerseits begegnet man gar nicht selten Haushaltungen, die ein volles Viertel oder ein Drittel ihres Einkommens für die Miet- bzw. Wohnkosten ausgeben; doch stehen ihnen anderseits Familien gegenüber, deren Mietanteil kaum mehr als 6 bis 8% ihrer Einkünfte beansprucht. Dies hat heutzutage weniger mit den Restbeständen des einstigen Mieterschutzes und der Mietpreiskontrolle zu schaffen als mit der Gepflogenheit sehr vieler Hauseigentümer, altgewohnte und eingesessene Mieter bei fälligen Mietpreisaufschlägen pfleglich und entgegenkommend zu behandeln, dafür aber beim Mieterwechsel sich zu Lasten des Neuzuzügers schadlos zu halten, dies besonders dann, wenn grössere Reparaturen oder Renovationen erforderlich werden. Dies geht auch aus der Grosserhebung 1975 hervor, wonach damals Haushaltsvorstände im Alter von 20 bis 29 Jahren eine mittlere Miete von 6013 Franken bezahlten, im Alter von 30 bis 39 Jahren 6475 Franken, im Alter von 40 bis 49 Jahren bloss 5886 Franken und im Alter von 50 bis 64 Jahren gar nur 4689 Franken. Demgemäss sinkt der Mietanteil von 13,2% bei den jüngsten auf 10,4% bei den ältesten buchführenden Haushaltsvorständen. So kommt es denn, dass sich recht viele Altmieten mit ihrem Mietpreis sehr günstig stellen, Neumieten aber häufig unverhältnismässig tief in die Tasche greifen müssen, um ein geeignetes Logis zu finden. Aufgrund all dieser Tatsachen und Überlegungen lässt sich der vom BIGA errechnete bescheidene Miet- bzw. Wohnkostenanteil nur bedingt und beschränkt anfechten. Aber angesichts der starken Abweichungen vom Durchschnitt nach oben wie nach unten vermag er die gesellschaftliche und wirtschaftliche Realität dennoch nur unzureichend wiederzugeben.»

### Tieferes Mietenniveau dank Genossenschaften!

«Nicht leicht verständlich erscheint, dass gemäss Grosserhebung 1975 die Miet- bzw. die reinen Wohnkosten in den Grossstädten mit 5524 Franken je Haushalt merklich niedriger waren als in den Mittelstädten mit 6160 Franken und in den Gemeinden unter 10 000 Einwohnern mit 6287 Franken. Dementsprechend *sinkt* mit zunehmender Gemeindegrosse der Miet- bzw. Wohnkostenanteil von 12,9% in den kleinen Ortschaf-

ten auf 12,3% in den mittleren Stadtgemeinden und auf 11,4% in den Grossstädten. Das scheint allen Wahrnehmungen und Erfahrungen zu *widersprechen*. Doch sucht das BIGA dieses Phänomen dadurch zu erklären, dass in den Grossstädten die Wohnungen, die sich in öffentlichem oder genossenschaftlichem Besitz befinden oder sonstwie subventioniert sind und deshalb günstigere Mietpreise aufweisen, überdurchschnittlich stark vertreten sind. Umgekehrt seien in den Gemeinden unter 10 000 Einwohnern die Haushalte mit Eigenheimen und Eigentumswohnungen, die bedeutend höhere Wohnkosten verzeichnen, sehr viel häufiger anzutreffen als in den Grossstädten. Gelänge es, jene Faktoren auszuschalten, die die Mietpreise für eine Anzahl von Haushaltungen in städtischen, speziell grossstädtischen Verhältnissen künstlich niedrig halten, so würde der Anteil der Wohnungsmieten an den Gesamtausgaben leicht ansteigen. Die dadurch bewirkte Erhöhung dürfte aber kaum mehr als schätzungsweise ½ bis 1% ausmachen, so dass sich der Mietanteil am Haushaltsaufwand maximal auf 13½ bis 14% (statt 12,7%) belaufen würde. Erwähnung verdient in diesem Zusammenhange die unlängst erschienene Untersuchung des *Bundesamtes für Wohnungswesen*, welche die reine Mietbelastung auf 18% des Ausgabenbudgets veranschlagt. Diese Erhebung beruht aber auf anderen Grundlagen und verwendet andere Methoden: z.B. schliesst sie die niedrigeren Einkommen Nichterwerbstätiger – wie etwa der Rentner und Studierenden – mit ein.»

Zusammenfassend stellt V. Gawronsky fest:

«Dieses Erhebungsverfahren, das bei den Haushaltsrechnungen des BIGA angewendet wird, reicht seiner Natur nach nicht aus, um die gesellschaftliche und wirtschaftliche Wirklichkeit unseres Landes getreulich und genau zu spiegeln. So sorgfältig sich das BIGA bemüht, die einlaufenden Anmeldungen zur Rechnungsführung nach dem eingangs erwähnten Auswahlmuster zu gruppieren, vermag das Resultat die Realität nicht voll zu repräsentieren. Abweichungen ergeben sich besonders bei der *Haushaltgrösse*, bei der *Einkommenshöhe* und bei den *Eigentumsverhältnissen* des genutzten Wohnraums. Ein recht schiefes Bild entsteht auch durch die Übervertretung preisgünstiger Mietwohnungen in grösseren Stadtgemeinden und kostenbenachteiligter Eigentumswohnungen und Eigenheime in kleineren Vororts- und Landgemeinden.

Was indes in die Augen springt: die soeben aufgezeigten Abweichungen beeinflussen das Endergebnis, das heisst die anteilmässige Verteilung der verschiedenen Ausgabengruppen innerhalb der Gesamtausgaben, *nur sehr gelinde.*»