Wohlstands-Wohnungsnot? : Zur materiellen Lage der Mieterinnen und Mieter

Autor(en): **Scherr, Niklaus**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Widerspruch : Beiträge zu sozialistischer Politik**

Band (Jahr): **9 (1989)**

Heft 17

PDF erstellt am: **19.03.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-652316

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Niklaus Scherr

Wohlstands-Wohnungsnot?

Zur materiellen Lage der Mieterinnen und Mieter

> Diese teuren Objekte erscheinen denn auch in den Zeitungsinseraten und dienen als Beispiel für die Unerschwinglichkeit des Wohnraums.
>
> K.M. NZZ 8./9.4.89

Dass der Leerwohnungsbestand skandalös tief ist, die Mieten für Wohnungen auf dem freien Markt in Rekordhöhen sind, bestreiten auch bürgerliche Apologeten und Exponenten der Hauseigentümerseite nicht mehr. Allerdings sind für sie die Ursachen rasch ausgemacht: Steigender Wohlstand bringe höhere Komfortansprüche mit sich und führe zu wachsendem Wohnflächenverbrauch, der „unaufhörlich steigende Hunger nach mehr Wohnraum" (NZZ v. 8./9.4.89).

Diskret verschwiegen wird unter anderem der Einfluss der spekulativ abhebenden Bodenpreise: So hat sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis z.B. in der Stadt Zürich von 1980-87 von 1725 Franken auf 3409 Franken praktisch verdoppelt. Bei dieser Bodenpreisexplosion wird immer weniger in den Wohnungsbau investiert. Das belegen wieder Zahlen aus der Stadt Zürich: Von April 1985 bis April 1989 stieg die Bausumme der im Bau befindlichen Wohnbauten um ganze 8 Prozent von 631 auf 683 Millionen Franken, bei den Geschäftsbauten schnellte sie dagegen um 168 Prozent (!) von 662 auf 1'771 Millionen Franken empor.

Die Zeche für diese Entwicklung bezahlen die Mieterinnen und Mieter. *Das Grundbedürfnis Wohnen frisst einen wachsenden Teil des Einkommens,* ja, es wird für eine zunehmende Zahl von Menschen zum schier unzahlbaren Luxus. Dies soll nachstehend anhand einer Mietzins-Untersuchung des Zürcher Mieterverbandes und des „Mikrozensus 1986" aufgezeigt werden.

Mietpreiserhebung 1989: 1679 Franken für eine 3-Zimmer-Wohnung

Zweimal jährlich werden in der Stadt Zürich anhand von ca. 27'000 Wohnungen die durchschnittlichen Mietpreise für die verschiedenen Wohnungstypen erhoben. Ein Blick in diese Statistik vermittelt ein relativ idyllisches Bild der Mietpreis-Situation. Laut Erhebung des Statistischen Amtes vom November 1988 kostete etwa eine 3-Zimmer-Wohnung (privater Eigentümer) im Schnitt bloss 774 Franken, eine 4-Zimmer-Wohnung 999 Franken.

Es ist jedoch allgemein bekannt, dass die realen Wohnungspreise auf dem freien „Wohnungsmarkt" – soweit man zurzeit überhaupt von einem solchen sprechen kann – ganz erheblich über diesen statistischen Werten liegen. Um sich ein aktuelles Bild zu verschaffen, hat der Mieterverband Zürich im Zeit-

raum vom 16. Januar bis zum 11. Februar 1989 die im Tagblatt, Tages-Anzeiger und NZZ in der Stadt Zürich angebotenen Wohnungsinserate ausgewertet. Eine analoge Erhebung wurde bereits für die Monate August 1980 und 1981 vom Statistischen Amt der Stadt Zürich und für Februar 1988 von Hans Haldimann gemacht (publiziert in Zürcher Statistische Nachrichten 1981/4 resp. Volksrecht vom 4. März 1988). Bei seiner Untersuchung ging der Mieterverband nach den gleichen Kriterien vor wie die Erhebungen 80/81 und 88. Erfasst wurden grundsätzlich nur allgemein zugängliche Wohnungen, also keine Genossenschafts- und Sozialwohnungen oder Wohnungen, bei denen die Vermietung an die Übernahme von Hauswartung, Gartenarbeit oder rassische Kriterien (nur „CH") geknüpft wird.

Der Vergleich zeigt, dass die durchschnittlichen Mietzinse in Inseraten – ausgenommen bei 1-Zimmer-Wohnungen – mehr als doppelt so hoch liegen wie die statistischen Durchschnittsmieten in der gesamtstädtischen Mietzinserhebung – eine Grössenordnung, die derjenigen der früheren Vergleichserhebungen entspricht:

	Gesamterhebung November 1988	Inserate 16.1.-11.2.89	Inserate, wenn G-erh. = 100
1-Zimmer	548.—	860.—	157%
2-Zimmer	673.—	1510.—	224%
3-Zimmer	774.—	1679.—	217%
4-Zimmer	999.—	2253.—	226%
5-Zimmer	1357.—	3084.—	227%

Die Mietzinse der Gesamterhebung basieren auf 18'359 Mietpreisangaben in der Stadt Zürich (nur private Vermieter, ohne städtische Wohnungen und Genossenschaften) (Quelle: Stat. Amt der Stadt Zürich, Index der Konsumentenpreise November 1988)

Das massiv höhere Kostenniveau der inserierten Wohnungen hat verschiedene Gründe. Bei den auf dem Inseratenmarkt angebotenen Wohnungen ist der Anteil an neuerstellten und (luxus-)renovierten Wohnungen wie auch von Neuvermietungen nach Hauskäufen proportional grösser als im Gesamtbestand. Vor allem aber zeigt sich, dass viele Hauseigentümer die Gelegenheit der Wiedervermietung gezielt zu Aufschlägen nutzen, um die Mieten Richtung „Ortsüblichkeit" zu korrigieren.

Mietpreissteigerung 1980-1989: 55 bis 80 Prozent

Die Mietpreise in den ausgewerteten Inseraten haben sich von 1980 bis 1989 je nach Wohnungsgrösse um 55 bis 80 Prozent erhöht. Dieser Zuwachs liegt deutlich über der statistisch ausgewiesenen Erhöhung in der offiziellen Gesamterhebung. Und: Sowohl bei der Inseraten- wie in der offiziellen Gesamt-Erhebung liegt die Mietpreisteuerung massiv – zum Teil um über das

Doppelte – über der Gesamtteuerung im gleichen Zeitraum (+ 30%). Die genauen Zahlen:

	Mietpreiszuwachs 1980-89		Index der
	Inserate	Gesamterhebung	Konsumentenpreise
1-Zimmer	+ 59%	+ 37%	+ 30%
2-Zimmer	+ 80%	+ 52%	+ 30%
3-Zimmer	+ 55%	+ 55%	+ 30%
4-Zimmer	+ 66%	+ 57%	+ 30%
5-Zimmer	+ 67%	+ 54%	+ 30%

Unzumutbare Mietbelastungen: Mindestens ein Viertel der Arbeitszeit

Schon allein der Vergleich zwischen Miet- und allgemeiner Teuerung belegt, dass die Belastung der Mieterhaushalte – das sind gesamtschweizerisch 70%, in Städten wie Zürich gar 93% der Bevölkerung (Volkszählung 1980) – gestiegen sein muss. Dabei handelt es sich um einen langfristigen Trend. Eine Zusammenstellung des Schweizerischen Bauernsekretariats und der „Wirtschaftsförderung" zeigt, dass ein Arbeiter 1987 – verglichen mit 1952 – weniger lang für den Kauf von Grundnahrungsmitteln arbeiten muss (5 statt 16 Minuten für 100 g Schweinefleisch, 4 statt 8 Minuten für 1 kg Kartoffeln). Beim Grundbedürfnis Wohnen ist es dagegen umgekehrt: *1952 brauchte man für die Wohnungsmiete einen Fünftel, 1987 aber bereits mindestens einen Viertel der Arbeitszeit* (zit. nach „das wohnen" 3/89, S. 61). Zum Vergleich: der BIGA-Konsumentenpreis-Index gewichtet die Miete mit 18% der Gesamtkosten, bei den Musterfamilien, die für das BIGA Rechnung führen, macht sie gar bloss 13,5% aus (1987).

Sehr aufschlussreich für die Entwicklung der Mietbelastung sind die beiden „Mikrozensen" von 1983 und 1986, bei denen jeweils gut 4'000 Haushalte erfasst wurden (vgl. Quellenhinweis). Danach ist die durchschnittliche Netto-Mietbelastung von 1983 bis 1987 von 18% auf 19,7% des Einkommens gestiegen. Noch deutlicher zeigt sich die Verschiebung in den Extrembereichen: der Anteil der Haushalte, die mehr als einen Viertel für Miete aufwenden müssen, hat sich von 20 auf 40% verdoppelt; der Anteil der Haushalte mit weniger als 15% Wohnkostenbelastung ist von 37% auf 18% gesunken. Die Brutto-Wohnkosten (inklusive Nebenkosten) machen 1986 bereits 24,5% aus.

Markant erkennbar wird auch die soziale Schichtung: während Haushalte mit weniger als 2500 Franken Einkommen – darunter zahlreiche Rentner und Rentnerinnen – 26,2% ihrer Einkünfte für die Netto-Miete aufbringen müssen, beträgt die Belastung bei über 5000 Franken Haushalts-Einkommen bloss noch 14,5%.

Zum Schluss soll gezeigt werden, was für eine prozentuale Mietbelastung für durchschnittsverdienende Angestellte, Arbeiter und Arbeiterinnen aus

den inserierten Durchschnittsmieten für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen resultieren würde. Für die Angestellten- resp. Arbeiter- und Arbeiterinnen-Löhne wurden die Daten der neuesten BIGA- Lohnerhebung vom Oktober 1987 für die Agglomeration Zürich herangezogen. Bei den angegebenen Monatslöhnen handelt es sich um Bruttobeträge unter Einschluss des 13. Monatslohns; bei den Arbeitern und Arbeiterinnen wurden die Stundenlöhne auf der Basis einer 42- Stunden-Woche hochgerechnet.

	Lohn	Miete		Mietbelastung	
	brutto	2-Zi	3-Zi	2-Zi	3-Zi
Verkäuferin	2653.—	1510.—	1679.—	57%	63%
kfm. Angestellte	3726.—	1510.—	1679.—	41%	45%
kfm. Angestellter	4359.—	1510.—	1679.—	35%	39%
techn. Angestellter	4777.—	1510.—	1679.—	32%	35%
Arbeiterin gelernt	3045.—	1510.—	1679.—	50%	55%
Arbeiter gelernt	4168.—	1510.—	1679.—	36%	40%

Um die durchschnittlichen Mieten gemäss Inserate-Erhebung zu zahlen, müssten unsere Durchschnittsverdiener und -verdienerinnen also einen Drittel bis über die Hälfte ihres Brutto-Einkommens aufwenden!

Benutzte Quellen:

„Miete und Einkommen 1983" (Schriftenreihe Wohnungswesen Band 30, Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale) (Mikrozensus 1983).

„Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz. Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986" (Schriftenreihe Wohnungswesen Band 40, EDMZ).

„Mietzinse in Wohnungsinseraten (Stadt Zürich, 16. Januar – 11. Februar 1989)". Eine Erhebung des Mieterverbandes Zürich.

Statistische Jahrbücher der Stadt Zürich und periodische Publikationen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich.

P.S. Mit der weiteren, zweiten Erhöhung der Hypothekarzinsen Ende Mai 1989 durch die „restriktive" Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank,wie sie sagt: zur „Nachfragedämpfung", insbesondere in der „überhitzten" Bauwirtschaft, und zur Inflationsbekämpfung, müssen Mieterinnen und Mieter damit rechnen, dass ihre Wohnung um 14 Prozent teurer wird. Die „Alternative" sieht beispielsweise Hans Meyer, Vizedirektor der Nationalbank, aus seiner Sicht so: „Entweder haben wir Instabilität, dann sind wir alle Neger, oder wir haben Stabilität, dann haben wir eben weniger Neger." (SRG, 2.6.89)

Die Hauseigentümer werden die anfallenden Mehrkosten voll auf die Mieter überwälzen, die „somit die Teuerungsbekämpfung der Nationalbank mit höheren Mieten finanzieren" (Volksrecht v. 31.5.89). Angesichts der wachsenden neuen Armut in der Schweiz wirkt sich eine Mietzinserhöhung um 14 Prozent für immer mehr Menschen katastrophal aus. Der Mieterverband von Zürich ruft Mieterinnen und Mieter auf, den Gang zur Schlichtungsstelle anzutreten, und hat gegen die Wohnungsnot ein 14-Punkte-Programm lanciert (Tellstr. 31, 8004 Zürich). **Red.**