

Nur noch für die Miete arbeiten?

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

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **12 (1992)**

Heft 23

PDF erstellt am: **30.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-651685>

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.

Nur noch für die Miete arbeiten?

“Unsere Wohnungen sind das wert, was man dafür bezahlt. – Sozialpolitik ist nicht Sache des Vermieters.“

H.Götte, Schweiz. Hauseigentümerverband, Brückenbauer 8.1.92

Im Zuge der vier Hypothekarzinsrunden sind die Mieten zwischen Mai 1988 und November 1991 gut anderthalbmal so stark gestiegen wie die allgemeine Teuerung. Die Mietpreisteuerung betrug gesamtschweizerisch 28,8%, der Gesamtindex stieg im gleichen Zeitraum dagegen bloss um 17,8% (in der Stadt Zürich + 30,2% respektive + 19,1%). Noch markanter ist der Mietanstieg bei den preisgünstigen Altbauwohnungen. So stiegen die Mietpreise der vor 1961 errichteten 3-Zimmer-Wohnungen in der Stadt Zürich um 41%. Trotzdem weist die offizielle Statistik immer noch vergleichsweise günstige Durchschnittsmieten aus. In der Stadt Zürich kostete danach eine 3-Zimmer-Wohnung (nur private Eigentümer, ohne Stadt und Genossenschaften) im November 1991 Fr. 1066.-, eine 4-Zimmer-Wohnung Fr. 1359.- (Erhebung für den BIGA-Index von November 1991 auf der Basis von rund 27 000 Wohnungen).

Zürcher Wohnungsmarkt: Fr. 2272.- für eine 3-Zimmer-Wohnung

Die realen Wohnungspreise auf dem freien “Wohnungsmarkt” – so weit man bei einem Leerwohnungsbestand, der sich seit Jahren im Promillebereich bewegt, überhaupt von einem solchen Markt sprechen kann – liegen ganz erheblich über diesen statistischen Durchschnittswerten. Ein aktuelles Bild vermittelt eine Untersuchung des Zürcher Mieterverbandes über die zwischen dem 20. Januar und dem 15. Februar 1992 im Tagblatt der Stadt Zürich, im Tagesanzeiger und in der NZZ in der Stadt Zürich angebotenen Wohnungen. Erfasst wurden grundsätzlich nur allgemein zugängliche Wohnungen, also keine Genossenschafts- und Sozialwohnungen oder Wohnungen, bei denen die Vermietung an die Uebernahme von Hauswartung, Gartenarbeit etc. oder rassische Kriterien (“nur CH”) geknüpft wird. Bei den erfassten Zahlen handelt es sich um Nettomieten; Mietpreise inkl. Nebenkosten wurden um einen entsprechenden Korrekturfaktor reduziert. Mehrfachinserierungen für die gleiche Wohnung wurden ausgeschieden. Analoge Erhebungen wurden im August 1980 und 1981 vom Statistischen Amt der Stadt Zürich, im Februar 1988 von Hans Haldimann und im Januar/Februar 1989 vom Zürcher Mieterverband gemacht (publiziert in Zürcher Statistische Nachrichten 1981/4 respektive Volksrecht vom 4. März 1988).

Ein 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 1991	Inserate 20.1. - 15.2.92	Inserate, wenn Gesamterhebung = 100
1-Zimmer	721.-	1060.-	147%
2-Zimmer	917.-	1838.-	200%
3-Zimmer	1066.-	2272.-	213%
4-Zimmer	1359.-	2941.-	216%
5-Zimmer	1843.-	3872.-	210%

Die Mietzinse der Gesamterhebung von November 91 basieren auf 18 626 Mietpreisangaben in der Stadt Zürich (nur private Vermieter ohne städtische Wohnungen und Genossenschaften) (Quelle: Stat. Amt der Stadt Zürich, Index der Konsumentenpreise November 1991).

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 in Richtung "Markt" und "Ortsüblichkeit" zu korrigieren.

Wohnungsmarkt: 50 Prozent über Zeitungsinserate

Dass es sich beim Inseratenmarkt für Wohnungen nicht um einen exotischen Teilmarkt handelt, zeigt die Umzugsstatistik der Stadt Zürich (Zürcher Stat. Nachrichten 4/91, S. 198 ff.). Im Jahre 1990 wurden insgesamt 24'873 Wohnungen – rund jede siebte Wohnung – neu bezogen. Im untersuchten 4-Wochen-Zeitraum wurden vom Mieterverband – ohne Mehrfachzählungen – 1003 Wohnungen erfasst. Auf ein Jahr hochgerechnet, ergibt das ein Angebot von rund 13'000 Wohnungen. Das heisst, dass gut die Hälfte der neu belegten Wohnungen über den Zeitungsinseratenmarkt vermittelt werden. Die übrigen, meist günstigeren Wohnungen werden über Wartelisten bei Verwaltungen, vor allem aber über persönliche Beziehungen (oft in Zusammenhang mit einem vorzeitigen Auszug) vermittelt. Die Erfahrung zeigt, dass gerade benachteiligte Personen oft weniger über die nötigen "connections" verfügen als Bessergebildete und Besserverdienende, um an günstige Wohnungen heranzukommen; sie bleiben deshalb stark auf den teuren Inseratenmarkt angewiesen und werden damit zusätzlich diskriminiert.

1980 - 1992: eine Mietteuerung von 87 - 125 Prozent!

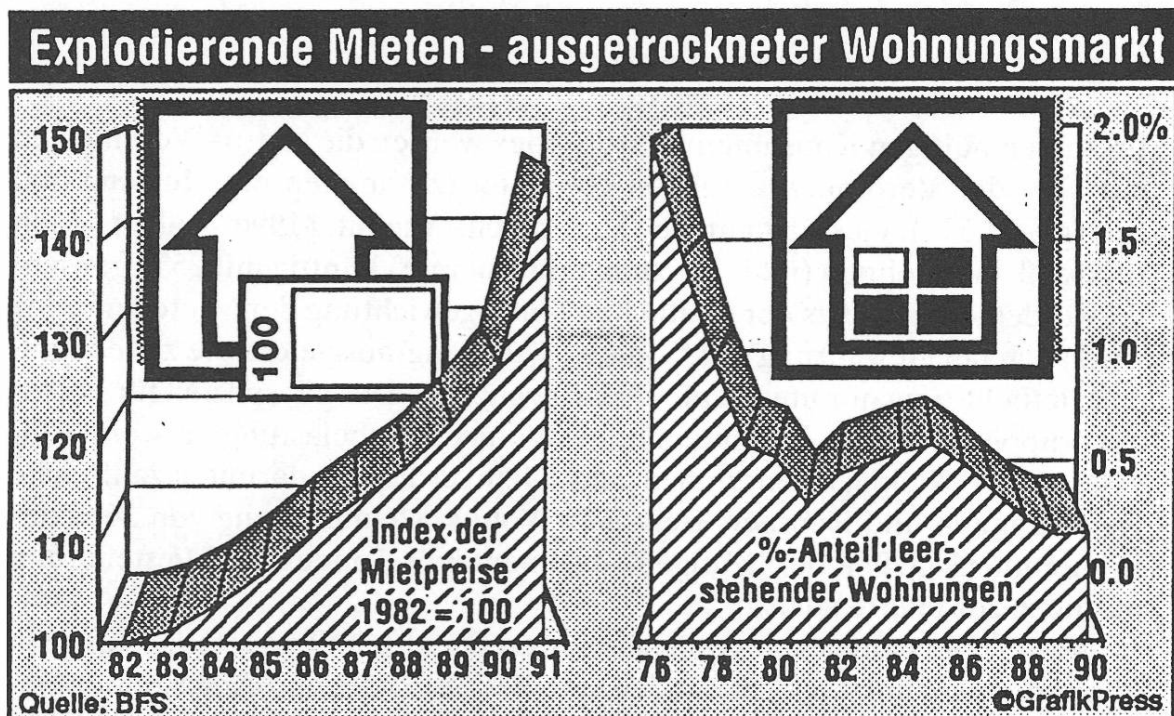
Zwischen 1980 und 1992 haben sich die vom BIGA für den Mietindex erhobenen Wohnungsmieten je nach Wohnungsgrösse um 87% bis 125% erhöht, einen praktisch identischen Zuwachs verzeichnen die Mietpreise der in Inse-

raten angebotenen Wohnungen (96% bis 120%). Mit 54% ist die ausgewiesene Gesamtteuerung nur knapp halb so hoch:

	Mietpreiszuwachs 1980-92		Index der
	Inserate	Gesamterhebung	Konsumentenpreise
1-Zimmer	+ 96%	+ 87%	+ 54%
2-Zimmer	+ 120%	+ 117%	+ 54%
3-Zimmer	+ 110%	+ 125%	+ 54%
4-Zimmer	+ 116%	+ 125%	+ 54%
5-Zimmer	+ 110%	+ 118%	+ 54%

Inserate: Erhebungen des Stat. Amtes der Stadt Zürich (August 1980) und des Zürcher Mieterverbandes (Januar/Februar 1992); Gesamterhebung und Konsumentenpreisindex: Veränderungen zwischen Mai 1980 und November 1991.

Das raschere Wachstum der Mietpreise gegenüber der Gesamtteuerung zeigt deutlich, dass die Wohnkostenbelastung in den letzten Jahren gestiegen ist. Dabei handelt es sich um einen langfristigen Trend. Während die relativen Kosten für das Grundbedürfnis Ernährung stetig gesunken sind, zeigt sich beim Grundbedürfnis Wohnen eine gegenteilige Entwicklung. Gemessen an den gültigen GAV-Lohnansätzen musste in der Stadt Zürich ein Gipser 1990 für den Kauf von Grundnahrungsmitteln weit weniger lang arbeiten als im Jahre 1950: für 1 kg Kartoffeln 3 statt 7 Minuten, für 1 kg Reis 6 statt 25 Minuten und für 100 g Schweinefleisch 5 statt 15 Minuten.



Ungesunde Entwicklung: Während die Mieten rapide steigen, sinkt die Zahl leerstehender Wohnungen in der Schweiz.

Steigende Wohnkostenbelastung

Über die Wohnkostenbelastung der Haushalte liegen im statistischen Niemandsland Schweiz nur sehr rudimentäre Zahlen vor. 1983 und 1986 wurde im Rahmen eines repräsentativen "Mikrozensus", bei dem jeweils rund 4000 Haushaltungen erfasst wurden, die durchschnittliche Netto-Mietkostenbelastung ermittelt: Diese erhöhte sich von 18,0% auf 19,7% des verfügbaren Nettoeinkommens. Gemäss provisorischen Ergebnissen der "Verbrauchserhebung 1990" wenden die stichprobenartig erfassten Haushalte für die Miete 21,5% ihrer Verbrauchsausgaben (ohne Steuern und Versicherungen) auf; unter Einschluss von Heizung und Energie sind es 25,0% (Bundesamt für Statistik: Verbrauchserhebung 1990: Provisorische Ergebnisse, April 1992). Allein in diesen sieben Jahren hat sich damit die Wohnkostenbelastung signifikant von 18,0% auf 21,5% erhöht. Dabei ist zu beachten, dass die 1990er-Erhebung, die auf einem Ausgabendurchschnitt von Fr. 6219.- (!) pro Haushalt und Monat beruht, ein wohl zu optimistisches Bild zeichnet; zudem sind hier noch nicht alle Auswirkungen der vier Hypothekarzinsrunden berücksichtigt.

Deutlich zeigt der Mikrozensus 1986 die unterschiedliche Mietkostenbelastung je nach Einkommenshöhe. Haushalte mit weniger als 2500 Franken Einkommen – darunter zahlreiche Rentnerinnen und Rentner – mussten 26,2% ihrer Einkünfte für die Netto-Miete aufwenden; bei Haushalten mit über 5000 Franken Einkommen betrug die Belastung dagegen bloss 14,5%. Extrem hoch war die Wohnkostenbelastung bei Jungfamilien in städtischen Agglomerationen: 40% von ihnen verzeichneten eine Netto-Mietkostenbelastung von mehr als 30% (Benachteiligte, S. 118)!

Ungenügender Teuerungsausgleich

Im zurzeit gültigen Konsumentenpreisindex werden die Netto- Wohnkosten mit 18% der Verbrauchsausgaben gewichtet (zusammen mit Heizung und Energie 23,5%). Gestützt auf die "Verbrauchserhebung 1990" soll im neuen Index 93 das Wohnen (inkl. Heizung und Energie) künftig mit 25% gewichtet werden. Angesichts der deutlichen Untergewichtung der Miete im Index wird auch bei Gewährung des "vollen" Teuerungsausgleichs die zunehmende Mietbelastung nur unvollständig ausgeglichen. Das gilt speziell für Personengruppen, die eine besonders hohe Wohnkostenbelastung aufweisen, in erster Linie Kleinverdienerinnen und Kleinverdiener, darunter zahlreiche Rentnerinnen und Rentner. Bei einer Wohnkostenbelastung von 36% des Einkommens gleicht der heutige Konsumentenpreisindex die Mietteuerung nur noch zur Hälfte aus.

Was für Belastungen aus den inserierten Durchschnittsmieten resultieren können, zeigt ein Vergleich mit den vom BIGA erhobenen Angestelltenlöhnen. Ausgangspunkt bildeten die neuesten verfügbaren Daten vom Oktober 1990 für die Agglomeration Zürich (Bruttomonatslöhne unter Einschluss des 13.); die entsprechenden Werte wurden um die Nominallohnsteigerung

1991 (+6,7% für Männer und +7,4% für Frauen) und den Teuerungsausgleich für 1992 (+5,5%) nach oben korrigiert. Bezogen auf die inserierten Mieten für 2- resp. 3-Zimmer-Wohnungen ergibt sich folgendes Bild:

	1980			1992		
	Lohn	Miete	in %	Lohn	Miete	in %
2-Zimmer-Wohnungen						
kfm. Angestellter	3221.-	837.-	26,0%	5606.-	1838.-	32,8%
Angestellter Kat. 3*	2924.-	837.-	28,5%	4629.-	1838.-	39,7%
kfm. Angestellte	2742.-	837.-	30,5%	4756.-	1838.-	38,6%
Verkäuferin	2242.-	837.-	37,3%	3890.-	1838.-	47,2%
3-Zimmer-Wohnungen						
kfm. Angestellter	3221.-	1083.-	33,6%	5606.-	2272.-	40,5%
Angestellter Kat.3*	2924.-	1083.-	37,0%	4629.-	2272.-	49,1%
kfm. Angestellte	2742.-	1083.-	39,5%	4756.-	2272.-	47,8%
Verkäuferin	2242.-	1083.-	48,3%	3890.-	2272.-	58,4%

* Hilfsangestellter (Bürodiener, Magaziner etc.)

Explodierende Fürsorgeleistungen und Beihilfen

Ein Blick auf die Entwicklung der Fürsorgeleistungen in der Stadt Zürich zeigt, dass solche Zahlen nicht graue Theorie und leere Statistik sind. Allein zwischen 1988 und 1991 schnellten die Fürsorgezahlungen um 56% von 54,4 auf 84,7 Mio. Franken empor. Den rasantesten Anstieg verzeichneten die Zuschüsse für Logiskosten: Sie verdoppelten sich praktisch von 8,2 auf 15,7 Mio. Franken! Ein Ende ist noch nicht abzusehen: Im Januar 1992 stiegen die Leistungen gegenüber Januar 1991 um weitere 54%, die Mietzuschüsse gar um 69%. Aufs.Jahr hochgerechnet, muss die Stadt Zürich 1992 vermutlich 18 - 20 Mio. Franken allein für Mietzuschüsse berappen – das sind immerhin zwei Steuerprozente! Eine andere Zahl: Wurden im Durchschnitt der 80er Jahre beim Büro für Notwohnungen jeweils 800-900 Wohnungssuche gestellt, waren es 1990 bereits 2160 (für total 4775 Personen).

Dass einkommensschwache Gruppen überproportional von der Mietteuerung betroffen werden, zeigt auch die Statistik der AHV-BeihilfeempfängerInnen der Stadt Zürich. Erfasst wurden 6831 Einzelpersonen und 808 Ehepaare, die zur Miete wohnen (ohne HeiminsassInnen). Der Medianwert für die Wohnungsmiete stieg zwischen 1988 und 1991 bei den Einzelpersonen um 49% von Fr. 428.- auf Fr. 638.-, bei den Ehepaaren um 51% von Fr. 504.-

auf 761.-. 1985 zahlten 52,2% der Einzelpersonen unter Fr. 400.- Miete, 1991 waren es noch ganze 13,6%; über Fr. 700.- mussten 1985 bloss 3,5% bezahlen, 1991 waren es bereits 39,8%. Bei den Ehepaaren hatten 1985 ein Drittel (31,9%) eine Miete unter Fr. 400.-, 1991 waren es noch 3,1%; über 900 Franken zahlten 1985 1,8% der Ehepaare, 1991 dagegen 31,2% (alle Zahlen nach Geschäftsbericht des Stadtrates). Dank dem System der Ergänzungsleistungen und Beihilfen wird ein Grossteil der Mietteuerung ausgeglichen. Zu einem hohen Preis: 1991 musste das städtische Amt für Zusatzleistungen einen Nachtragskredit in zweistelliger Millionenhöhe verlangen, um die unerwartet hohe Mietpreisteuerung aufzufangen.

Fr. 1525.- pro Monat für Bodenrente!

Die Ursachen der steigenden Mietzinsnot sind nicht Gegenstand dieses Beitrages. Auf einen Punkt soll hier zum Schluss dennoch hingewiesen werden: den fatalen Einfluss der Bodenspekulation. In der zweigeschossigen Wohnzone der Stadt Zürich kostete ein Quadratmeter unbebautes Land 1980 351 Franken, 1990 waren es viereinhalbmal soviel, nämlich 1600 Franken. Bei 70% Ausnützung beansprucht eine 4-Zimmer-Wohnung (100 m²) einen Landanteil von 143 m². 1980 mussten dafür Fr. 50'200.-, 1990 dagegen Fr. 228'800.- bezahlt werden. Zum jeweils aktuellen Hypothekensatz (1980: 4,5%, 1990: 8%) verzinst, machte die monatliche Belastung für die Landkosten 1980 Fr. 188.- aus, 1990 dagegen nicht weniger als Fr. 1'525.-. Unter solchen Umständen wird Wohnen zum unbezahlbaren Luxus!

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).
- “Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt“ (Schriftenreihe Wohnungswesen Band 45, EDMZ) (“Benachteiligte“).
- “Mietzinse in Wohnungsinseraten (Stadt Zürich, 16. Januar - 11. Februar 1989)“. Eine Erhebung des Mieterverbandes Zürich.
- Statistische Jahrbücher der Stadt Zürich, periodische Publikationen des Stat. Amtes der Stadt Zürich, Geschäftsbericht des Zürcher Stadtrates.