

# **Qualitative Aspekte zum Wohnen in der Schweiz 2005**

Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO),  
mitunterstützt vom Schweizerischen Haushaltpanel (SHP)

Verfasser: Beat Brunner  
Landert, Farago >Partner  
Partner für Sozialforschung Evaluation Konzepte  
Stampfenbachstrasse 42  
8006 Zürich

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)  
Storchengasse 6, 2540 Grenchen

Dezember 2007

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Datengrundlage und Methodik</b> .....	<b>3</b>
1.1	Datengrundlage .....	3
1.2	Methodik .....	3
<b>2</b>	<b>Haushaltstypen und Nationalitätengruppen</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Besitzverhältnisse, Einkommen und Wohnkosten- Belastung der Haushalte in der Schweiz</b> .....	<b>6</b>
3.1	Eigentum und Miete .....	6
3.2	Mietpreise und Wohnkosten .....	7
3.3	Bruttoeinkommen und Netto-Äquivalenzeinkommen .....	8
3.4	Mietbelastung und Wohnkostenbelastung .....	10
3.5	Bewertung der Wohnausgaben .....	13
<b>4</b>	<b>Zustand, Grösse und Ausstattung der Wohnungen</b> .....	<b>15</b>
4.1	Gebäudetyp .....	15
4.2	Gebäudezustand .....	16
4.3	Wohnungsgrösse und Bewertung .....	16
4.4	Wohnungsausstattung: Heizung, Waschmaschine, Geschirrspüler .....	18
<b>5</b>	<b>Wohnumfeldmerkmale</b> .....	<b>19</b>
5.1	Gemeindetyp und Grossregion .....	19
5.2	Physische Wohnumwelt: schlechte Luft, Lärm.....	20
5.3	Vandalismus, Einbrüche, Nachbarschaftshilfe .....	20
<b>6</b>	<b>Wohnungswechsel und Wohnzufriedenheit</b> .....	<b>22</b>
6.1	Wohnungswechsel und Umzugsmotive .....	22
6.2	Faktoren der Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld .....	22
<b>7</b>	<b>Zusammenfassende Betrachtungen</b> .....	<b>26</b>
	<b>Literatur</b> .....	<b>30</b>

# 1 Datengrundlage und Methodik

## 1.1 Datengrundlage

Im Rahmen der Volkszählung 2000 fand eine Gebäude- und Wohnungserhebung statt. Damit liegt ein grosser Fundus an wohnstatistischen Daten für die Schweiz bereit, der in grösseren Zeitabständen erneuert wird.<sup>1</sup> Zudem liefert die Einkommens- und Verbrauchserhebung (EVE) des Bundesamts für Statistik (BFS) im Jahresrhythmus aktuelle Zahlen, insbesondere zur Mietbelastung der Haushalte. Wie der Name besagt, erfasst sie eine Vielzahl von Einkommens- und Verbrauchsvariablen bei Privathaushalten. Wer sich darüber hinaus für die qualitativen Seiten des Wohnens interessiert, kann auf Datensätze des Schweizerischen Haushaltpanels (SHP) und seit 2004 auf eine Haushaltsbefragung im Rahmen der EU-Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) zurückgreifen.

Auf diesen beiden letztgenannten Datenreihen beruht die vorliegende Studie. Sie greift einige Haushaltstypen heraus, um deren Wohnsituation nach folgenden quantitativen und qualitativen Variablen darzustellen:

- Wohneigentum und Mietbelastung
- Zustand und Ausstattungsmerkmale der Wohnungen
- Nachbarschaft und Wohnumwelt
- Umzugsmotive
- Bewertungen und Wohnzufriedenheit.

Die Gesamtstichprobe beider Datensätze (SHP und SILC) umfasst rund 6'800 Haushalte in der Erhebungswelle 2005/06. Die Haushalte sind repräsentativ auf die sieben Grossregionen der Schweiz verteilt.<sup>2</sup>

## 1.2 Methodik

Die Besonderheit des Schweizerischen Haushaltpanels (SHP) liegt darin, dass seit 1999 im Jahresrhythmus denselben Haushalten beziehungsweise Personen in der Schweiz telefonisch die gleichen Fragen gestellt werden. Als Mehrthemenbefragung angelegt deckt das SHP eine Vielzahl von weiteren Themengebieten und Informationsbedürfnissen ab.<sup>3</sup> Die EU-SILC wiederum ist eine gesamteuropäische Erhebung, die Haushalte früherer Erhebungen befragt und jährlich neue dazunimmt. Der Fragekatalog von SILC umfasst ein jährlich wechselndes Vertiefungsmodul; für 2007 sind ‚Wohnbedingungen‘ vorgesehen. Dank wiederholter Befragungen eignen sich beide Datenreihen besonders für Längsschnittuntersuchungen. SILC erlaubt zudem einen gesamteuropäischen Ländervergleich.

---

<sup>1</sup> Die einschlägigen Analysen und Berichte können beim Bundesamt für Statistik bzw. beim Bundesamt für Wohnungswesen bestellt werden (Online-Zugang unter [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch) und [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)).

<sup>2</sup> Im Einzelnen handelt es sich um einen Zusammenzug der Haushalte aus SHP I, Welle 7 und SHP II, Welle 2 sowie SILC I, Welle 2 und SILC II, Welle 1, die im Winter 2005/06 befragt wurden. Die Datensätze verfügen sowohl auf Individual- als auch auf Haushaltsebene über Längs- und Querschnittsgewichte.

<sup>3</sup> Weitere Themengebiete sind beispielsweise Gesundheit, Bildung, (Haus-)Arbeit, soziale Netzwerke, Politik (vgl. <http://www.swisspanel.ch>).

## 2 Haushaltstypen und Nationalitätengruppen

Welche wohnungspolitisch bedeutsamen Haushaltstypen können und sollen aufgrund der vorliegenden Daten gebildet werden?<sup>4</sup> Von besonderer wohnungspolitischer Relevanz sind sozial schwache Bevölkerungsgruppen. Vermutlich handelt es sich hierbei um Alleinerziehende, Grossfamilien, zum Teil Single- und Betagtenhaushalte sowie einzelne Nationalitätengruppen aus fremden Kulturen. Die nachfolgenden Analysen heben solche Haushaltstypen hervor und stellen sie den „übrigen Haushalten“ gegenüber. In dieser Sammelkategorie überwiegen Paarhaushalte mit oder ohne Kinder in jungem und mittlerem Alter. In Klammern steht für jeden Haushaltstyp die Anzahl (gewichtet) sowie die verwendete Abkürzung.

Die Liste der Haushaltstypen umfasst:

- ältere Singlehaushalte, Einzelperson im Rentenalter, d.h. 65-jährig und älter (n= 647, AISi)
- junge Singlehaushalte, Einzelperson jünger als 30 Jahre (n= 188, JuSi)
- Alleinerziehendenhaushalte, d.h. Einelternhaushalte mit mindestens einem Kind (n= 371, AIH)
- Betagtenpaarhaushalte, in denen ein Partner mindestens das Pensionsalter von 65 Jahren erreicht hat, ohne Kinder oder weitere Personen (n= 715, BpH)
- Paarhaushalte mit mindestens 3 Kindern, „Grossfamilien“ (n= 190, GrF)
- Übrige Haushaltstypen (n= 4304, UeH)

Wie in früheren Studien sind die Nationalitäten zu folgenden Gruppen zusammengefasst:<sup>5</sup>

- Schweizerhaushalte (n=5'235, CH)
- Südwesteuropäerhaushalte italienischer, spanischer und portugiesischer Nationalität der Referenzperson (n=503, ISP)
- Nordwesteuropäerhaushalte mit deutscher, französischer, österreichischer oder britischer Nationalität der Referenzperson (n=345, DFAUK)
- Anderen Ausländerhaushalte (n=332, AN).

In der nachfolgenden Tabelle sind die oben erwähnten Haushaltstypen mit den zugehörigen Nationalitäten aufgeführt.

---

<sup>4</sup> Im vorliegenden Kontext boten sich zwei Vorgehensweisen an. Zum einen der von Brunner und Farago (2005) erarbeitete Vorschlag, der auf Vorarbeiten von Arend u.a. (1990) zurückgeht. Dieser Einteilung liegen Merkmale der Haushaltszusammensetzung, der Erwerbstätigkeit, des Alters und der Nationalität der Referenzperson zu Grunde. Zum andern ein vereinfachender Vorschlag des SHP selbst, auf den hier zurückgegriffen wird.

<sup>5</sup> Für die Zuordnung ist einzig die erste Nationalität der Hauptauskunftsperson eines Haushaltes massgeblich.

Tabelle 1: Haushaltstypen und Nationalitätengruppen (Spaltenprozente)

Nationalität	Schweizerhaushalte	Südwesteuropäerhaushalte	Nordwesteuropäerhaushalte	Andere Ausländerhaushalte	Total
Haushaltstyp					
Ältere Singlehaushalte	11,1	5,8	9,9	1,2	10,1
Junge Singlehaushalte	3,1	1,8	2,3	2,1	2,9
Alleinerziehendenhaushalte	5,8	7,6	5,5	3,6	5,8
Betagtenpaarhaushalte	12,1	7,0	10,7	2,4	11,1
Grossfamilien	2,6	2,4	4,6	7,5	3,0
Übrige Haushalte	65,3	75,5	67,0	83,1	67,1

Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

Anmerkungen: Die Maximalwerte pro Zeile sind hervorgehoben.

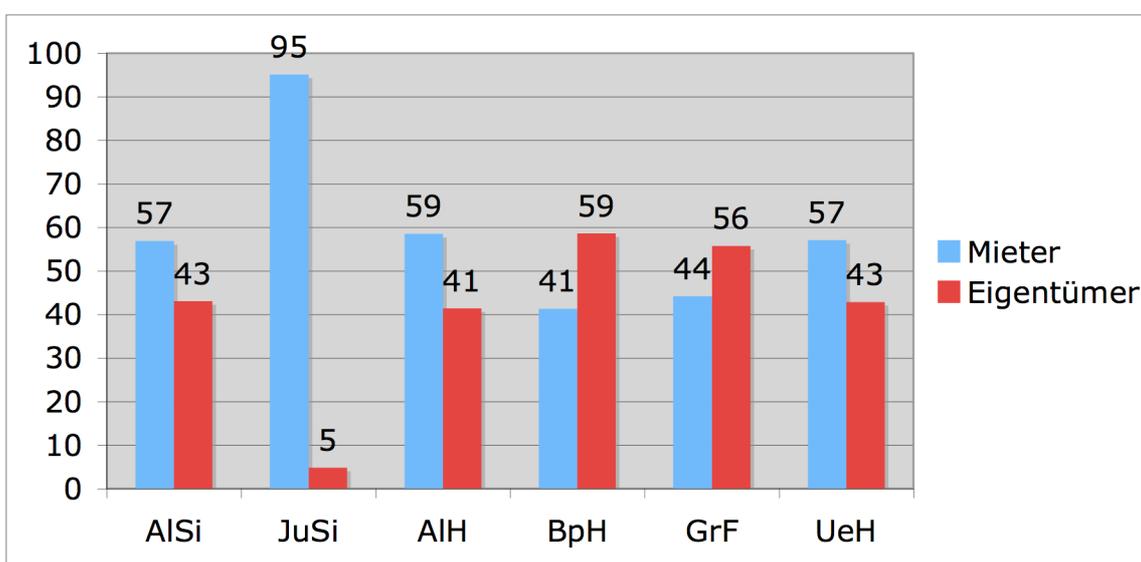
Bei den Schweizerhaushalten finden sich häufiger ältere und junge Singlehaushalte sowie Betagtenpaarhaushalte. Gegenüber Schweizerhaushalten bilden die Südwesteuropäer deutlich weniger Betagtenhaushalte, dafür etwas mehr Alleinerziehendenhaushalte. Nordwesteuropäerhaushalte unterscheiden sich vor allem durch den höheren Anteil an Grossfamilien. „Andere Ausländerhaushalte“ sind bei den Grossfamilien stärker und bei den Betagten- sowie Alleinerziehendenhaushalten deutlich schwächer vertreten.

### 3 Besitzverhältnisse, Einkommen und Wohnkosten-Belastung der Haushalte in der Schweiz<sup>6</sup>

#### 3.1 Eigentum und Miete<sup>7</sup>

In der Stichprobe des Jahres 2005 waren 43% der Haushalte Eigentümer ihrer Wohnung. Gegenüber der offiziellen Statistik sind die Eigentümer in dieser Stichprobe etwas übervertreten. 56 Prozent entfallen auf Mieterhaushalte und ein Prozent wohnte in einer Gratiswohnung. Letztere werden als Sonderfälle aus den Analysen ausgeklammert.

Abbildung 1: Mieter- und Eigentümerstatus nach Haushaltstyp (%)



Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

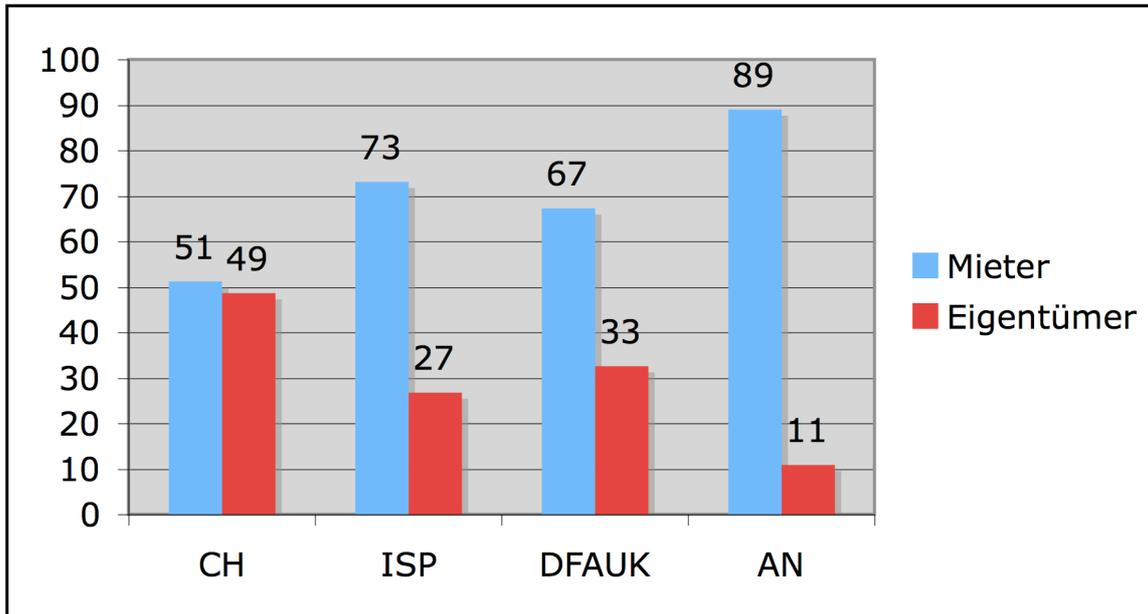
Junge Singlehaushalte wohnen deutlich häufiger in Mietwohnungen, während Betagtenpaarhaushalte und Grossfamilien die höchsten Eigentumsanteile vorzuweisen haben.

Bei den Nationalitätengruppen besitzen Schweizerhaushalte eineinhalb Mal so oft wie die Nordwesteuropäer eine eigene Wohnung und doppelt so oft wie die Südwesteuropäer oder rund viermal häufiger als die übrigen Nationalitäten (vgl. nachfolgende Abbildung 2).

<sup>6</sup> Die folgenden Berechnungen basieren auf den neuesten verfügbaren Datensätzen aus Panel I, Panel II und SILC für das Referenzjahr 2005. Diese Erhebungswelle 7 umfasst maximal 17'000 Personen, verteilt auf 6'800 Haushalte. Die Daten sind gewichtet und analysebedingt gefiltert (nur Mieter und Eigentümer berücksichtigt).

<sup>7</sup> Mietpreise und Haushaltseinkommen basieren auf Bruttowerten, ohne allfällige Abzüge.

Abbildung 2: Mieter- und Eigentümerstatus nach Nationalitätengruppen (%)



Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

### 3.2 Mietpreise und Wohnkosten

Eine direkte Gegenüberstellung der Kostenstrukturen von Wohnungseigentümern und Mieterhaushalten hinkt ein wenig. Die Analysen basieren auf den Mietpreisen gemäss Angaben der Mieterhaushalte zur Brutto-Monatsmiete inklusive allfälligen Nebenkosten. Bei den Eigentümerhaushalten hat man sich nach den Wohnkosten pro Monat erkundigt. In deren Wohnkostenschätzungen sollten die Kostenfaktoren Hypothekarzins, Amortisierung und Nebenkosten zusammengerechnet sein.

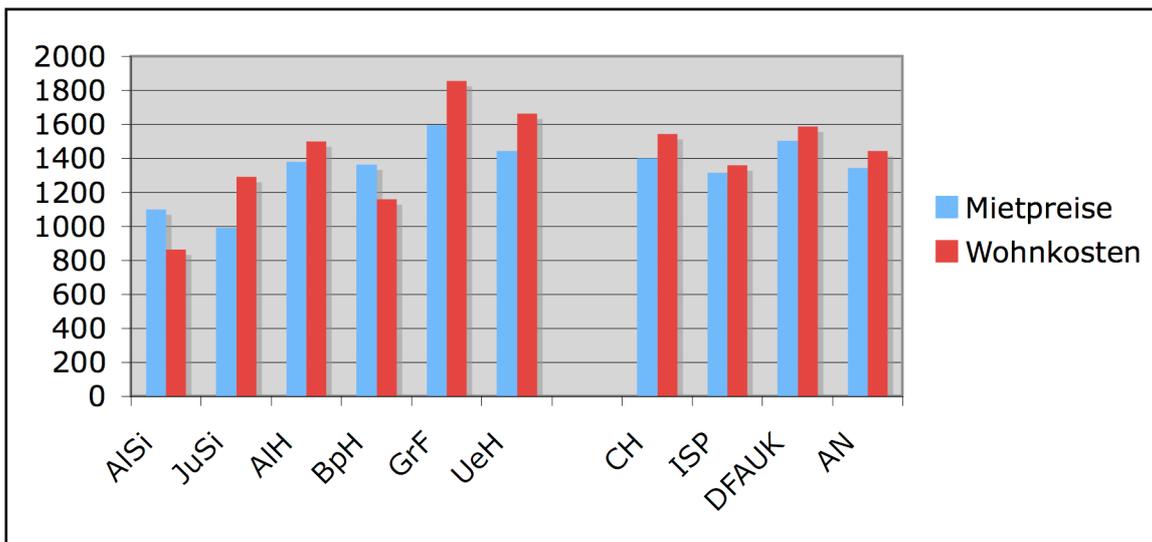
Eine Durchschnittsmiete belief sich im Jahr 2005 auf 1'380 CHF pro Monat, etwas weniger als im Vorjahr. Die Hälfte der Mieterhaushalte bezahlt weniger als 1'300 CHF pro Monat. Gegenüber 1998 bedeuten diese Werte dennoch einen Anstieg um rund ein Viertel.<sup>8</sup> Regionale Unterschiede in den durchschnittlichen Mietpreisen sind feststellbar. Die höchsten Mietpreise verzeichnen die Regionen Zürich (1'620 CHF) und Zentralschweiz (1'430 CHF) bei steigender Tendenz, die niedrigsten die Ostschweiz und das Mittelland (1'230 CHF). Abgestuft nach Gemeindetypen erscheinen reiche Gemeinden an der Spitze (1'820 CHF), gefolgt von periurbanen und suburbanen Gemeinden (1'490 bzw. 1'440 CHF). Tiefste Durchschnittswerte sind in agrarisch-peripheren Gemeinden zu beobachten.

Demgegenüber rechnet die Hälfte der Eigentümerhaushalte mit mehr als 1'500 CHF Wohnaus-

<sup>8</sup> Vergleichszahlen aus der EVE 1998, berechnet von F. W. Gerheuser (2001, S. 11). Methodisch bedingte Abweichungen bei den Angaben über Bruttomieten (inkl. Nebenkosten) durch die Referenzpersonen sind nicht auszuschliessen. In der Tendenz würde der Wert aber eher steigen, weil die effektiven Kosten eher unterschätzt werden. Zudem müsste der Nominalwert inflationsbereinigt werden, um effektive Kostensteigerungen bewerten zu können.

gaben; die Kosten liegen damit um 200 CHF höher als bei den Mieterhaushalten. Die durchschnittlichen Wohnkosten erreichen ein Niveau von 1'530 CHF. Die regionale und gemeindetypische Verteilung der Wohnkosten von Eigentümerhaushalten folgt einem ähnlichen Muster wie demjenigen bei den Mietpreisen. Die einzige Abweichung betrifft den Kanton Tessin. Dort stösst man auf den tiefsten Wert.

Abbildung 3: Mietpreise und Wohnkosten der Haushaltstypen und Nationalitätengruppen (in CHF)



Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

Die kleinen Haushalte der Singles weisen die tiefsten Mietpreise auf, die grössten Haushalte die höchsten (s. Abbildung 3 oben). Die Nationalitätengruppen liegen eng beieinander. In der Regel übertreffen die Wohnkosten der Eigentümer den Vergleichsmietwert innerhalb einer Gruppe, ausser im Falle der älteren Singlehaushalte und Betagtenpaarhaushalte, die offenbar günstiger kalkulieren können (z.B. abbezahlte Hypotheken).

### 3.3 Bruttoeinkommen und Netto-Äquivalenzeinkommen

Im Bruttoeinkommen des gesamten Haushaltes sind Sozialversicherungsbeiträge, Steuern etc. noch nicht abgezogen. Das Bruttoeinkommen wird anschliessend für die Berechnung der Mietbelastung bzw. die Wohnkostenbelastung benötigt. Die wirtschaftliche Kraft eines Haushaltes hingegen lässt sich besser auf der Grundlage eines sogenannten Äquivalenzeinkommens er-messen.<sup>9</sup>

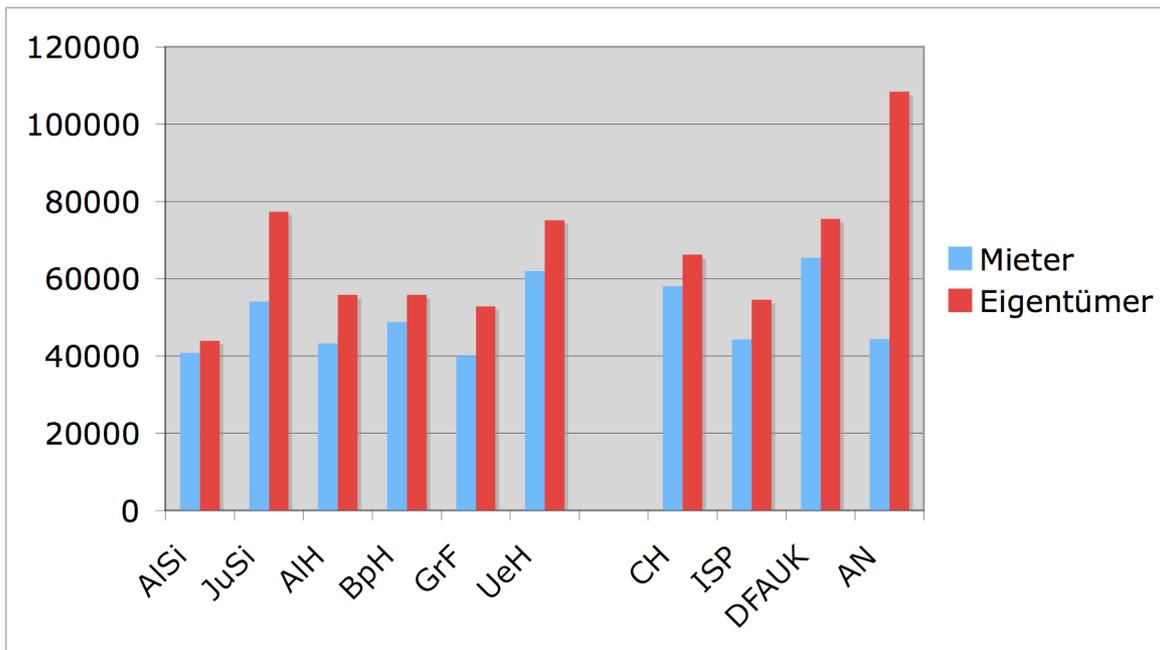
Im Jahr 2005 lag das mittlere Bruttoeinkommen bei 101'000 CHF pro Jahr; das sind monatlich 8'400 CHF. Die Hälfte der Haushalte verfügt über mehr als 88'000 CHF pro Jahr, das sind gut

<sup>9</sup> Ein Äquivalenzeinkommen ist eine „rechnerische Grösse zur Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage von Personen. Es basiert zum einen auf der Summe der von allen Mitgliedern eines Haushaltes erzielten persönlichen Nettoeinkommen, zum anderen auf der Zusammensetzung des Haushaltes. Hierfür wird ein Faktor der Bedarfsgewichtung eingeführt“, der auf einer sog. Äquivalenzskala (bspw. der SKOS) beruht.

7'300 CHF pro Monat. Auf ähnlichem Niveau liegen die jeweiligen Jahresdurchschnittseinkommen bei den Mieterhaushalten, nämlich bei monatlich rund 7'200 CHF. Gruppirt nach Eigentümerhaushalten liegt das Jahresdurchschnittseinkommen 33'000 CHF höher bei rund 120'000 CHF; das sind monatlich 10'000 CHF.

In der räumlichen Verteilung beider Merkmale, Mietpreise und Einkommen, zeichnen sich parallele Muster ab. So bestehen zwischen den Grossregionen vergleichbare Unterschiede: Überdurchschnittliche Jahreseinkommen erzielen die Haushalte im Raum Zürich, in geringerem Umfang auch in der Zentralschweiz, während die Regionen Ostschweiz, Mittelland und Tessin mit bis zu 15% geringeren Haushaltseinkommen dastehen. Differenziert nach den Gemeindetypen schwingen reiche Gemeinden oben aus, ebenso peri- und suburbane Gemeinden. Einen Viertel tiefer liegen die Haushaltseinkommen in agrarisch-peripheren Gemeinden.

Abbildung 4: Netto-Äquivalenzeinkommen der Haushalte (in CHF; nach SKOS)



Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

Die Eigentümer in der jeweiligen Haushaltsgruppe verfügen erwartungsgemäss über höhere Netto-Äquivalenzeinkommen als die zugehörigen Mieterhaushalte (vgl. Abbildung 4 oben). Die Unterschiede sind bei den jungen Singles und den anderen Nationalitäten am deutlichsten ausgeprägt.

Unterdurchschnittliche Finanzressourcen verzeichnen die älteren Singlehaushalte, in geringerem Umfang auch Grossfamilien, Alleinerziehende und Betagtenpaarhaushalte. Unter den Nationalitätengruppen sind es die Südwesteuropäer und die Mieterhaushalte anderer Nationalitäten.

### 3.4 Mietbelastung und Wohnkostenbelastung<sup>10</sup>

Ohne die extrem tiefen oder sehr hohen Einkommen zu eliminieren erhält man eine durchschnittliche Mietbelastung von 24%<sup>11</sup> und eine Wohnkostenbelastung der Eigentümerhaushalte von 19% im Jahr 2005. Der für Eigentümer vorteilhafte Mittelwert resultiert aus den nur leicht höheren Wohnkosten bei gleichzeitig deutlich höheren Einkommen.

Die Verteilungsmuster der über- bzw. unterdurchschnittlichen Mietbelastungen und Wohnkostenbelastungen der Eigentümer unterscheiden sich nur geringfügig nach Gemeindetyp und Grossregion.

Mieter verzeichnen in reichen Gemeinden überdurchschnittliche Belastungen (26%), die durchschnittlich tiefsten in industriell-tertiären und gemischt landwirtschaftlichen Gemeinden (22%). Umgekehrt erreichen die Eigentümer in agrarischen Gemeinden höchste Werte (22%), die tiefsten in peripheren städtischen sowie suburbanen und Pendlergemeinden (18%).

Aufgeschlüsselt nach Regionen sind Mieter im Tessin (30%), in der Zentral- und Nordwestschweiz (25%) von höheren Mietbelastungen betroffen. Bei den Eigentümerhaushalten sind die Unterschiede zwischen den Durchschnittswerten der Wohnkostenbelastung regional ziemlich ausnivelliert (17.6 % in der Genferseeregion bis 19.9 % in der Nordwestschweiz).

Die Mittelwerte der Mietbelastung schwanken zwischen 20% bei den Grossfamilien und 37% bei den älteren Singlehaushalten oder zwischen 21% bei den Nordwesteuropäern gegenüber 24% bei den Schweizer- und Südwesteuropäerhaushalten.

Die Mittelwerte der Wohnkostenbelastung pendeln ihrerseits zwischen 18% bei jungen Singles, Betagtenpaarhaushalten, Grossfamilien, übrigen Haushalten und 26% bei älteren Singles oder zwischen 13% bei anderen Nationalitäten und 19% bei den Südwesteuropäern.

Verwendet man, wie bei der EVE-Statistik üblich, nur diejenigen Angaben von Haushalten, deren Mietbelastung die 60%-Marke nicht überschreiten, ergibt sich folgendes Tabellenbild (vgl. die nachfolgende Aufstellung in Tabelle 2).

---

<sup>10</sup> Die Mietbelastung ist rechnerisch definiert als Quotient von Mietpreis und Einkommen. Für die Berechnungen wird von der Bruttomiete und dem Brutto-Haushaltseinkommen ausgegangen. Ausführliche Erwägungen zur Berechnungsmethode finden sich bei Gerheuser 2004 und 2005.

<sup>11</sup> Die Abweichung zum EVE-Vergleichswert von Gerheuser, der bei 20% liegt, erklärt sich vornehmlich aus den unterschiedlich genauen Berechnungsweisen der Bruttoeinkommen und Mietpreise. Ein Einfluss aufgrund verschiedener Stichprobenzusammensetzung lässt sich ebenso wenig ausschliessen.

Tabelle 2: Mietbelastung der Haushalte 2005<sup>12</sup> (Maximalwerte hervorgehoben)

Mietbelastung	<10%	10-<15%	15-<20%	20-<25%	25-<30%	30-<35%	35-<60%
Ältere Singlehaushalte	3.4 %	4.1 %	6.4 %	15.4 %	18.4 %	13.9 % M	38.3 %
Junge Singlehaushalte	5.1 %	14.6 %	29.2 %	19.7 % M	16.1 %	5.1 %	10.2 %
Alleinerziehendenhaushalte	4.3 %	18.0 %	24.2 %	21.7 % M	9.9 %	10.6 %	11.2%
Betagtenpaarhaushalte	2.0 %	12.9 %	20.2 %	21.0 % M	16.9 %	10.1 %	16.9 %
Grossfamilien	5.1 %	16.5 %	38.0 % M	21.5 %	13.9 %	2.5 %	2.5 %
Übrige Haushalte	7.9 %	23.8 %	28.1 % M	19.6 %	9.5 %	5.9 %	5.3 %
Schweizerhaushalte	7.3 %	20.7 %	25.1 % M	18.9 %	11.5 %	6.8 %	9.6 %
Südwesteuropäerhaushalte	4.5 %	14.9 %	26.9 %	23.6 % M	14.9 %	5.1 %	10.1 %
Nordwesteuropäerhaushalte	5.3 %	23.8 %	30.4 % M	23.3 %	6.2 %	4.0 %	7.0%
Andere Ausländerhaushalte	6.9 %	21.1 %	27.9 % M	19.4 %	9.3 %	8.5 %	6.9 %

Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

Anmerkung: Die Maximalwerte pro Zeile sind hervorgehoben. „M“ steht für Median.

Die Verteilung der grössten Anteile bei den Mietbelastungen weicht bei älteren Singlehaushalten (höchste Kategorie) deutlich von den anderen Haushaltstypen (15-20%) ab. Dies kann bei ihnen zu prekären Finanzverhältnissen führen. Bei den Betagtenpaarhaushalten ist er demgegenüber nur leicht höher, nämlich bei 20-25%.

Die Wohnkostenbelastung zeigt ein ähnliches Verteilungsmuster, nur ist die Situation bei den älteren Singlehaushalten insofern leicht verändert, als auch die tiefste Kategorie stark besetzt ist (s. Tabelle 3). Dies könnte ein Hinweis auf grosse Ungleichheit der materiellen Ressourcen darstellen oder positiv ausgedrückt: auf abbezahlte Hypothekarschulden. Eine eher ungünstige Verteilung der Wohnkostenbelastung weisen die Alleinerziehenden sowie die Grossfamilien auf, die vor allem in der Bandbreite zwischen 20 bis 30% anzutreffen sind. Auch die Südwesteuropäer verbuchen grössere Anteile in den oberen Kategorien.

<sup>12</sup> Für ein Viertel der Haushalte ist der entsprechende Wert nicht verfügbar.

Tabelle 3: Wohnkostenbelastung der Eigentümerhaushalte 2005<sup>13</sup>

Wohnkostenbelastung	<10%	10-<15%	15-<20%	20-<25%	25-<30%	30-<35%	35-<60%
Ältere Singlehaushalte	21.7 %	14.5 %	14.5 % M	8.7 %	8.0 %	7.2 %	25.4 %
Junge Singlehaushalte	--	--	--	--	--	--	--
Alleinerziehendenhaushalte	18.1 %	19.1 %	17.0 % M	18.1 %	7.4 %	8.5 %	11.7 %
Betagtenpaarhaushalte	34.8 %	18.8 % M	13.3 %	12.9 %	6.6 %	6.3 %	7.4 %
Grossfamilien	15.6 %	20.8 %	22.1 % M	16.9 %	13.0 %	7.8 %	3.9 %
Übrige Haushalte	23.3 %	22.5 %	23.9 % M	14.1 %	8.0 %	4.3 %	3.9 %
Schweizerhaushalte	23.9 %	22.6 %	21.0 % M	13.5 %	7.7 %	5.1 %	6.1 %
Südwesteuropäerhaushalte	32.6 %	8.4 %	20.0 % M	10.5 %	6.3 %	11.6 %	10.5 %
Nordwesteuropäerhaushalte	35.3 %	23.5 % M	19.6 %	11.8 %	--	3.9 %	5.9 %
Andere Ausländerhaushalte	36.4 %	18.2 % M	27.3 %	12.1 %	6.1 %	--	--

Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

Anmerkungen: Die Maximalwerte pro Zeile sind hervorgehoben. „M“ steht für Median.

Dank einer Längsschnittstudie mit Werten der EVE weiss man, dass die Mietpreise gegenüber den Einkommen überproportional angestiegen sind. Seit den 90er Jahren resultiert daraus eine tendenziell höhere Mietbelastung, allerdings auf gesamthaft gesehen höherem Wohlstandsniveau.<sup>14</sup>

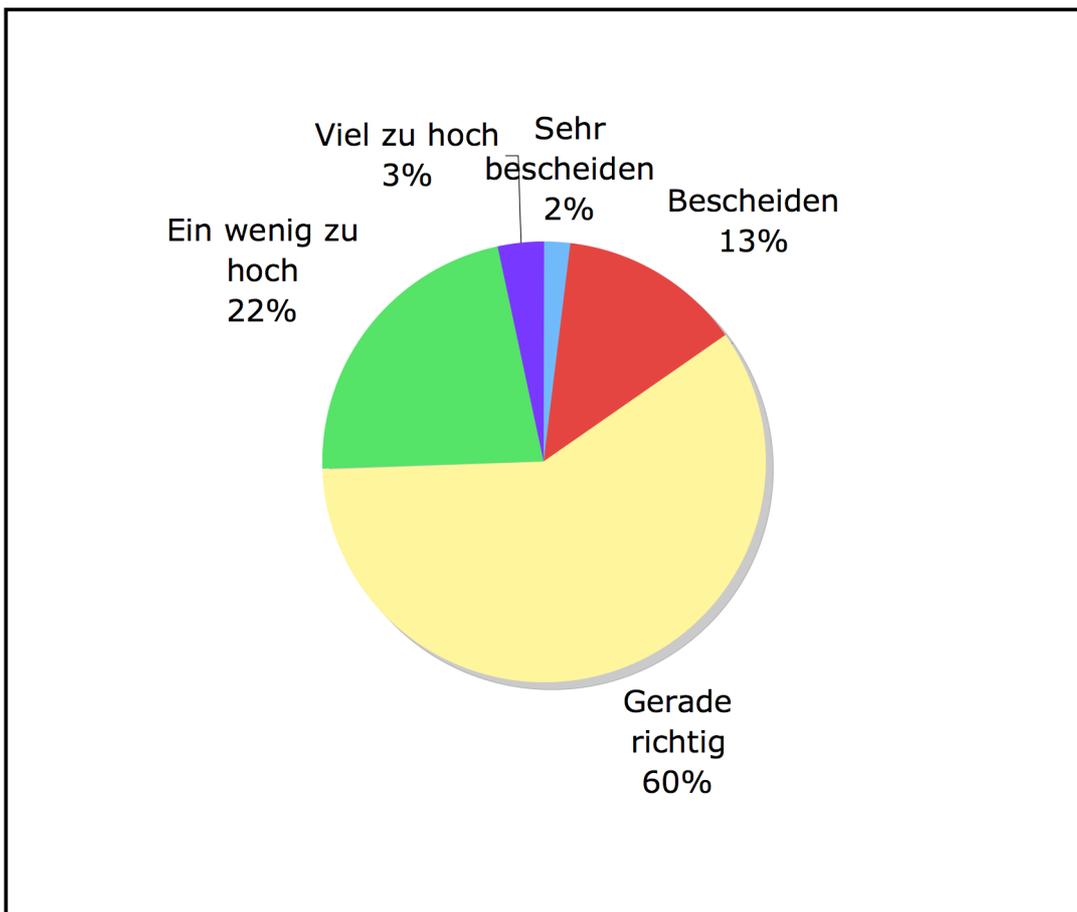
<sup>13</sup> Für ein Viertel der Haushalte ist der entsprechende Wert nicht verfügbar.

<sup>14</sup> F. W. Gerheuser, 2001: 56.

### 3.5 Bewertung der Wohnausgaben

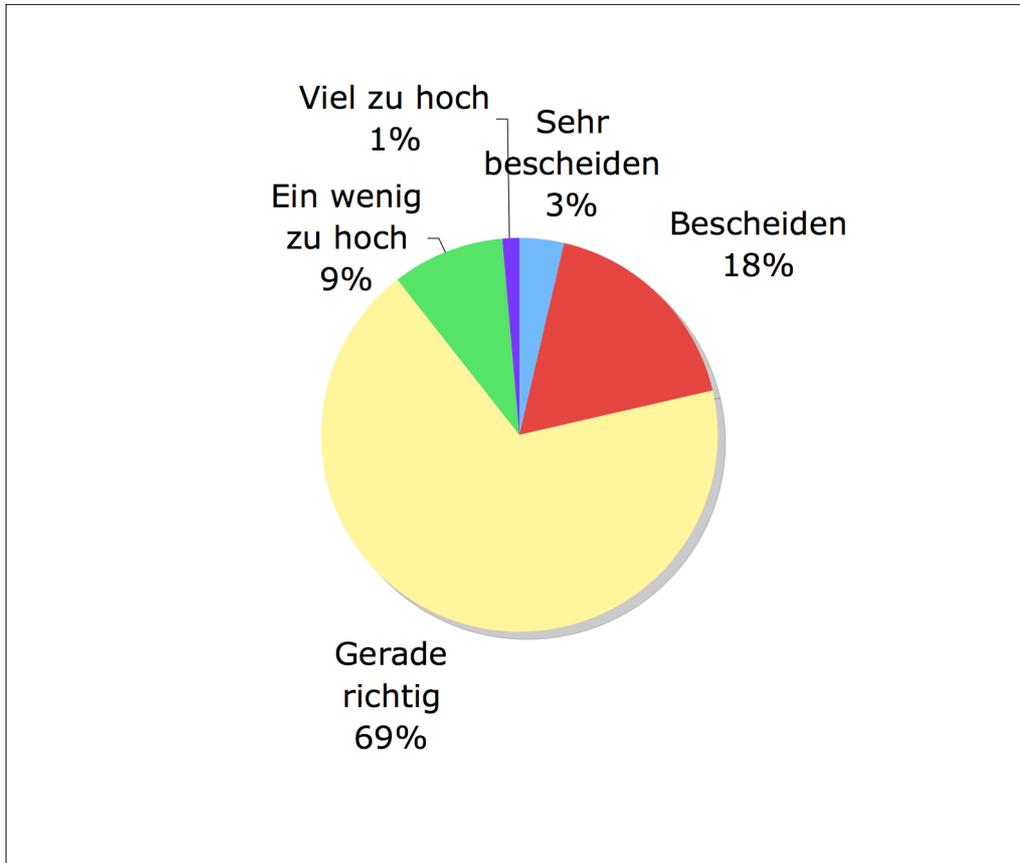
Die Einschätzung der Wohnkosten, von „sehr klein“ über „vernünftig“ bis „viel zu hoch“ variiert bei den Haushaltstypen und steht meist in enger Beziehung zur allgemeinen finanziellen Zufriedenheit, die von der Referenzperson eines jeweiligen Haushaltes zum Ausdruck gebracht wird. Tendenziell höhere Anteile der Eigentümerhaushalte stufen ihre Wohnkosten als „(sehr) bescheiden“ ein gegenüber den Mieterhaushalten (vgl. Abbildungen 5 und 6). Immerhin ein Viertel der Mieterhaushalte betrachten ihre Wohnungsmieten als „ein wenig zu hoch“ bis „viel zu hoch“.

Abbildung 5: Bewertung der Mietpreise durch Mieter (%-Anteile)



Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

Abbildung 6: Bewertung der Wohnkosten durch Eigentümer (%-Anteile)



Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

Am häufigsten klagen Alleinerziehende über „ein wenig bis viel zu hohe“ Mietkosten (34%), gefolgt von Grossfamilien, wo knapp jeder Dritte den Mietpreis zumindest als „ein wenig zu hoch“ einstuft. Eineinhalb Mal so oft wie die Schweizerhaushalte äussern Ausländerhaushalte Unbehagen über die ein wenig zu hohen Mietpreise.

Diese Gruppen sind auch am häufigsten vertreten unter den subventionierten Wohnungsmietern. Konkret betrifft dies jeden zehnten Alleinerziehendenhaushalt bzw. Südwesteuropäerhaushalt und jeden siebten „übrigen Ausländerhaushalt“. Ansonsten verteilen sich die Wohnungssubventionierungen bzw. öffentliche oder private Mietzuschüsse gleichmässig über die Haushaltstypen.

Vergleicht man die einzelnen Haushaltstypen der Eigentümer, so sind nebst den Alleinerziehenden auch die älteren Singlehaushalte sowie die Südwesteuropäer stärker unter den leisen Kritikern („ein wenig zu hoch“) vertreten.

## 4 Zustand, Grösse und Ausstattung der Wohnungen

### 4.1 Gebäudetyp

Mieterhaushalte leben überwiegend, d.h. zu 86%, in Mehrfamilienhäusern, während Eigentümerhaushalte zu zwei Dritteln ein (Reihen-)Einfamilienhaus bewohnen (vgl. Tabelle 4). Im Jahr 2005 besaßen bereits 29% der Eigentümerhaushalte eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus – ein Hinweis auf die zunehmende Bedeutung des Stockwerkeigentums.

Junge Singles und andere Ausländerhaushalte sind am häufigsten in Mehrfamilienhäusern anzutreffen. In den (Eigentums-)Wohnungen der (Reihen-)Einfamilienhäuser wohnen überdurchschnittlich häufig Grossfamilien sowie Schweizer- und Nordwesteuropäerhaushalte.

Tabelle 4: Gebäudetyp und –zustand der Mieter- und Eigentümerhaushalte (%)

	Mehrfamilienhaus		(Reihen-) Einfamilienhaus		Schlechter Zustand		Guter Zustand		Neu oder frisch renoviert	
	M	E	M	E	M	E	M	E	M	E
Ältere Singlehaushalte	88	47	6	48	4	2	75	83	21	15
Junge Singlehaushalte	94	100	3	--	8	--	70	44	21	(56)
Alleinerziehendenhaushalte	87	22	8	64	7	1	80	83	13	16
Betagtenpaarhaushalte	89	29	9	65	5	0	80	85	15	14
Grossfamilien	75	23	21	73	6	1	70	63	24	36
Übrige Haushalte	85	32	10	62	5	1	77	70	18	29
Schweizerhaushalte	84	28	11	66	5	1	77	76	18	23
Südwesteuropäerhaushalte	89	41	8	55	5	--	81	56	14	44
Nordwesteuropäerhaushalte	88	29	10	62	5	1	75	71	20	29
Andere Ausländerhaush.	96	40	3	46	10	--	73	57	18	(43)

Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

## 4.2 Gebäudezustand

Bezüglich Einstufung des Gebäudezustands unterscheiden sich die Haushalte ebenfalls. Junge Singlehaushalte und andere Ausländerhaushalte geben am häufigsten eine negative Einschätzung ab über ihre Mietwohnung (8.4% und 9.6% antworten: „in einem schlechten Zustand“). In „neuen oder frisch renovierten Wohnungen“ sind Grossfamilien oder Nordwesteuropäer am häufigsten beheimatet. Bei den Eigentümern neuer oder frisch renovierter Wohnungen sind wiederum die Grossfamilien vorherrschend, aber auch die Südwesteuropäerhaushalte.

## 4.3 Wohnungsgrösse und Bewertung

Eigentümer belegen mehr Wohnfläche, was sich in entsprechenden Zimmerzahlen niederschlägt (vgl. hierzu die Tabelle 5). Insbesondere Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sind eindeutige Domänen der Wohnungseigentümer oder anders herum ausgedrückt: rund 56% der Mieterhaushalte wohnt in Ein- bis Dreieinhalb-Zimmerwohnungen.<sup>15</sup>

Der Grossteil der jungen Singles lebt in Zwei- bis Zweieinhalb-Zimmerwohnungen; Betagten- und Schweizerhaushalte in Drei- bis Viereinhalb-Zimmerwohnungen. Eigentümer derselben Haushaltsform bewohnen in der Regel grössere Wohneinheiten. Die Differenz beträgt durchschnittlich ein bis zwei Zimmer.

Folge dieser ungleichen Verteilung der Wohnungsgrössen sind Wahrnehmungsdifferenzen bei der Bewertung der Wohnungsgrösse. Gemessen an den eigenen Ansprüchen bewerten 14% der Mieterhaushalte (Eigentümer 4%) ihre Wohnung als „zu klein“. Ähnlich disproportional ist der Anteil an Eigentümerhaushalten, die ihre Wohnung als „zu gross“ beurteilen (13% vs. 5% bei den Mieterhaushalten). Gleichwohl sind sie in der Regel aber deutlich zufriedener als die Bewohner zu kleiner Wohnungen (s. weiter unten). Dass ihre Mietwohnungen zu klein seien, meint jede dritte Grossfamilie und jede vierte Referenzperson eines anderen Ausländerhaushaltes. Der Aussage, dass ihr Eigentumsobjekt zu gross sei, stimmen Betagtenpaarhaushalte (24%), ältere Singlehaushalte (21%), Südwesteuropäerhaushalte (20%), aber auch Alleinerziehendenhaushalte (16%) überdurchschnittlich oft zu.

---

<sup>15</sup> Die durchschnittliche Wohnflächenverteilung würde diese Ungleichverteilung noch akzentuieren. Für 2005 stehen jedoch keine Angaben zur Wohnfläche zur Verfügung.

Tabelle 5: Zimmerzahl und Grössenbewertungen von Mieter- und Eigentümerhaushalten (%; Maximalwerte hervorgehoben)

Bewertung bzw. Zimmerzahl	Zu klein		Zu gross		1 und 1.5 Zimmer		2 und 2.5 Zimmer		3 und 3.5 Zimmer		4 und 4.5 Zimmer		5 und 5.5 Zimmer		6 und 6.5 Zimmer	
	M	E	M	E	M	E	M	E	M	E	M	E	M	E	M	E
Ältere Singlehaushalte	3	3	10	21	7	1	27	14	43	19	18	30	3	21	1	7
Junge Singlehaushalte	13	--	4	33	21	--	41	37	28	--	7	13	2	25	1	25
Alleinerziehendenhh.	16	2	4	16	1	--	5	3	34	13	47	17	9	31	2	17
Betagtenpaarhaushalte	5	1	8	25	--	--	5	0	41	12	38	29	14	28	1	16
Grossfamilien	35	9	2	3	--	--	--	--	12	1	51	13	24	28	10	30
Übrige Haushalte	16	5	5	10	3	0	15	2	38	10	32	27	9	32	3	16
Schweizerhaushalte	13	4	6	13	3	0	14	1	35	15	33	39	10	30	3	12
Südwesteuropäerhaushalte	15	2	4	20	3	--	9	1	45	15	37	39	5	30	1	12
Nordwesteuropäerhaushalte	17	2	4	8	7	--	17	3	40	9	21	18	12	41	2	16
Andere Ausländerhaushalte	24	24	5	--	3	--	10	--	41	35	38	30	7	19	2	11

Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

Anmerkung: Wohneinheiten grösser als 6.5 Zimmer sind nicht in der Tabelle ausgewiesen. Ebenso wenig wurden Zellen mit sehr geringen Fallzahlen bei der Hervorhebung berücksichtigt.

#### 4.4 Wohnungsausstattung: Heizung, Waschmaschine, Geschirrspüler

Stellvertretend für die gesamte Wohnungsausstattung beschränkt sich die Verfügbarkeit von Daten 2005 auf die Bewertung der Beheizung, die Verfügbarkeit einer eigenen Waschmaschine und den Besitz eines Geschirrspülers (s. Tabelle 6).<sup>16</sup> Schlecht beheizte Wohnungen beklagen fast doppelt so viele Mieterhaushalte (12,3%) wie Eigentümerhaushalte (6,6%). Typisch für Mieterhaushalte ist die gemeinsame Nutzung von Räumen und Geräten, beispielsweise der Waschmaschine (55%). Auf Wohnungseigentümer scheint dies weit weniger zuzutreffen; nur rund jeder zehnte Haushalt teilt sich die Waschmaschine mit anderen.

Am häufigsten begründen Grossfamilien, Südwesteuropäer- und andere Ausländerhaushalte den Verzicht mit finanziellen Argumenten. Von einem gegenüber Mietwohnungen allgemein höheren Ausbaustandard zeugt auch die um 30 Prozentpunkte höhere Verbreitung des Geschirrspülers in Eigentumswohnungen (rd. 85% der Haushalte). Auf diese Anschaffung verzichten aus Finanzgründen in rund einem Viertel der Fälle wiederum Grossfamilien, nun aber auch Alleinerziehendenhaushalte, die Südwesteuropäer- und andere Ausländerhaushalte.

Demnach beeinflussen neben der Herkunft oder den eher generationenspezifischen Lebensstilmerkmalen der Faktor Kinder (Freizeitgestaltung) und wohl auch die verfügbare Hausarbeitszeit und Finanzlage die entsprechenden Vorlieben für bestimmte Haushaltsgeräte und entsprechenden Wohnkomfort.

*Tabelle 6: Wohnungsausstattung bei Mietern und Eigentümern (%)*

Ausstattungsmerkmal	Mieterhaushalte	Eigentümerhaushalte
Schlecht beheizt	12,3 %	6,6 %
Eigene Waschmaschine	45,3 %	89,3 %
Eigener Geschirrspüler	54,8 %	84,8 %

Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

---

<sup>16</sup> Fragen nach Zweitwohnungen sowie nach der Verfügbarkeit von Balkonen, Terrassen oder direkter Zugänge ins Grüne (Garten) wurden in den Erhebungen 2004 und 2005 weggelassen, sind jedoch in früheren Erhebungswellen erhoben worden und in den entsprechenden Datensätzen verfügbar.

## 5 Wohnumfeldmerkmale

### 5.1 Gemeindetyp und Grossregion

Die soziale Durchmischung von Mietern und Eigentümern wie auch nach Haushaltstypen und Nationalitäten zeigt eine ungleiche Verteilung nach Gemeindetypen. Die grossen wirtschaftlichen Ballungszentren sind zugleich die Heimat der meisten Personen aus Mieterhaushalten. 71% der Bewohner von Mieterhaushalten leben in Zentren und suburbanen Gemeinden, aber nur 46% der Bewohner von Eigentümerhaushalten. Diese finden sich eher in den periurbanen und ländlichen Pendlergemeinden bis hin zu den agrarisch-gemischten Gemeinden.

Tabelle 7: Verbreitungshäufigkeit der Haushaltstypen nach Gemeinden

Gemeindetyp	Mieterhaushalte	Eigentümerhaushalte
Zentren	Gehäuft: ältere Singles Vermindert: Grossfamilien	Gehäuft: Alleinerziehende, Betagtenpaarhh., übrige Ausländerhh. Vermindert: andere Hh., Schweizerhh.
Suburbane Gemeinden	Vermindert: junge Singles	Gehäuft: SWeuropäerhh.
Reiche Gemeinden	Vermindert: andere Hh.	Gehäuft: ältere Singles Vermindert: andere Hh.
Periurbane Gemeinden		Gehäuft: andere Hh. Vermindert: ältere Singles
Touristische Gemeinden	Gehäuft: übrige Ausländerhh. Vermindert: Schweizerhh.	
Industriell-tertiäre Gemeinden	Gehäuft: Grossfamilien, andere Hh., übrige Ausländerhh. Vermindert: NWeuropäerhh.	Vermindert: Alleinerziehende
Ländliche Pendlergemeinden	Gehäuft: junge Singles, Grossfamilien Vermindert: Betagtenpaarhh.	
Agrarisch-gemischte Gemeinden	Gehäuft: Schweizerhh.	Gehäuft: Grossfamilien, Schweizerhh.
Agrarisch-periphere Gemeinden	keine Auffälligkeiten	

Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

Über die gehäufte oder verminderte Verbreitung einzelner Haushaltstypen nach Gemeinden gibt die Tabelle 7 Auskunft. Ältere Singles findet man eher in Zentren und reichen Gemeinden, junge Singles in ländlichen Pendlergemeinden, Alleinerziehende in den Zentren, Betagtenpaarhaushalte ebenfalls. Grossfamilien wohnen häufiger in industriell-tertiären Gemeinden, ländlichen Pendler- und agrarisch-gemischten Gemeinden.

Die Nationalitätenverteilung in den Grossregionen bietet wenig Auffälliges. Im Genferseeraum und im Tessin sind Südwesteuropäerhaushalte überrepräsentiert, Schweizerhaushalte hingegen in den Regionen Mittelland und Zentralschweiz. In der Nordwestschweiz und am Genfersee liegen die Schwerpunkte der Nordwesteuropäerhaushalte.

## 5.2 Physische Wohnumwelt: schlechte Luft, Lärm

Die Einschätzungen von Mieter- und Eigentümerhaushalten bezüglich Umweltbelastungen am Wohnort gehen auseinander (vgl. Tabelle 8). Doppelt so viele Mieter- wie Eigentümerhaushalte nehmen Mehrfachbenachteiligungen ihres Wohnstandortes wahr, wenn es um die Luftbelastung und allerlei Lärmquellen geht. Hierbei handelt es sich vorwiegend um die klassischen Ballungsgebiete.

Tabelle 8: *Einschätzung der Wohnumweltqualität nach Mieter- und Eigentümerhaushalten*

Umweltmerkmal	Mieterhaushalte	Eigentümerhaushalte
Schlechte Luft und Umweltqualität	15,2 %	8,8 %
Lärm	30,8 %	17,1 %

Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

Welche Haushalte nehmen bezüglich Umweltfaktoren eine stärkere Belastung wahr? Lärm beschäftigt verstärkt die jungen Singles, ältere Wohnungseigentümer sowie eher die Süd- und Nordwesteuropäerhaushalte. Schlechte Luft und Umweltqualität beurteilen wiederum die älteren Wohnungseigentümer und die Südwesteuropäerhaushalte am kritischsten.

## 5.3 Vandalismus, Einbrüche, Nachbarschaftshilfe

14% der Mieterhaushalte melden zwar Probleme mit Gewalt und Vandalismus in der Nachbarschaft, doch sind Eigentümerhaushalte hierbei fast gleichermassen betroffen mit rund 10%. Verwendet man den stärkeren Indikator „Einbruch in die Wohnung innerhalb eines Jahres“, so liegen die Haushalte gleichauf (1,0% bei Eigentümer- wie Mieterhaushalten). Einzelne Gruppen sind jedoch leicht überrepräsentiert (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: *Betroffenheit von Vandalismus und Wohnungseinbrüchen*

	am stärksten betroffene Mieterhaushalte	am stärksten betroffene Eigentümerhaushalte
Probleme mit Vandalismus	Betagtenpaarhh., SW-Europäer	Ältere Singles
Einbruch in Wohnung	NW-Europäer	Alleinerziehende

Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

Das nachbarschaftliche Kontaktnetz bietet eine Reihe von kommunikativen und materiellen Ressourcen, allerdings nicht allen Haushalten in gleicher Weise. Die mobilen jungen Singlehaushalte zeigen sich aufgrund ihrer geringeren Nachbarschaftskontakte weniger in die Nachbarschaft integriert (dargestellt in Tabelle 10). Am anderen Ende des Spektrums haben die Betagtenhaushalte aufgrund ihrer langjährigen Wohnsitznahme zu mehr Personen regelmässigeren Kontakt. Als Gruppe mit den häufigsten Kontakten erweisen sich die Grossfamilien, ältere Singlehaushalte und die Südwesteuropäer sowie die anderen Ausländerhaushalte. Zudem berichten ältere Singlehaushalte sowie Alleinerziehende häufiger von praktischer Nachbarschaftshilfe als etwa Grossfamilien. Weniger Nachbarschaftshilfe bekunden zudem die Südwesteuropäerhaushalte.

*Tabelle 10: Nachbarschaftskontakte und praktische Hilfe (Absolutwerte und %-Anteile)*

	Durchschnittliche Anzahl guter Beziehungen zu Nachbarn		Durchschnittliche Anzahl monatl. Nachbarkontakte		Anteil Haushalte, die sehr viel praktische Hilfe erhalten (%)	
	M	E	M	E	M	E
Ältere Singlehaushalte	3.7	4.0	14	10	21	25
Junge Singlehaushalte	1.2	0.9	8	8	12	--
Alleinerziehendenhaushalte	2.7	3.1	11	11	21	16
Betagtenpaarhaushalte	4.1	4.5	14	10	15	15
Grossfamilien	3.1	4.9	16	11	9	14
Übrige Haushalte	2.8	4.1	11	10	12	11
Schweizerhaushalte	3.0	4.2	11	10	14	13
Südwesteuropäerhaushalte	2.8	3.5	16	14	10	7
Nordwesteuropäerhaushalte	2.5	3.8	11	11	15	15
Andere Ausländerhaushalte	3.3	4.0	14	15	13	31

Quellen: SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet.

Anmerkung: Zellen mit geringen Fallzahlen wurden bei der Hervorhebung nicht berücksichtigt.

## 6 Wohnungswechsel und Wohnzufriedenheit

### 6.1 Wohnungswechsel und Umzugsmotive

Die jährliche Umzugsquote erreichte 2005 bei Mieterhaushalten die 10%-Marke, bei Eigentümerhaushalten liegt sie unter fünf Prozent. Bei den Mietern hegen junge Singles (27%) sowie Nordwesteuropäerhaushalte (11%) am häufigsten Umzugsabsichten. Zwischen Absicht und Verwirklichung klafft aber eine deutliche Lücke. Immerhin erwägen über 10% der im Vorjahr umgezogenen jungen Singles und Alleinerziehenden einen erneuten Wohnungswechsel. Nachträglich werden folgende Motive als Hauptgründe eines Wohnungswechsels genannt. In Klammern stehen all jene Haushaltstypen, die solche Motive häufiger vorgebracht haben.

Hauptgründe:

1. Veränderungen in der persönlichen Situation (Alleinerziehenden-, Single- und Betagtenhaushalte)
2. beengte Wohnverhältnisse (Familienzuwachs bei Jungfamilien und Ausländerhaushalten)
3. Stellenwechsel (Nordwesteuropäer, junge Singlehaushalte),
4. Wunsch Eigentümer zu werden (Grossfamilien, Schweizerhaushalte)
5. Wunsch ins Grüne ziehen zu wollen
6. mehr Komfort zu haben.

Die Beweggründe für einen stattgefundenen Wohnungswechsel waren bei Mieter- und Eigentümerhaushalten nicht völlig identisch. Nicht bloss, weil der Wunsch Wohneigentum zu erwerben, nur bei den Letzteren ein wichtiges Motiv darstellen kann.

An erster Stelle nennen Mieterhaushalte die veränderte persönliche Situation, insbesondere familiäre Veränderungen in Kombination mit beruflichen Gründen (Studienabschluss, Stellenwechsel, Trennungen, Auszug aus dem Elternhaus und Kombinationen davon) oder dass die Wohnung zu klein war (Zusammenzug der Partner oder Nachwuchs als zentrale Stationen der Wohnbiografie). Auch Wohnkosten und Komfortaspekte sowie kinderfreundliche Umgebung spielten eine Rolle beim Wohnungswechsel.

Dieselben Gründe motivieren auch die Eigentümerhaushalte zu einem Wohnungswechsel. Weiter tritt explizit der Wunsch hinzu, ins Grüne zu ziehen.

### 6.2 Faktoren der Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld<sup>17</sup>

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation erzielt gemessen an den anderen Zufriedenheitsdimensionen (Arbeit, Finanzen, Gesundheit) im Schnitt die höchsten Durchschnittswerte. Aufgrund der bisherigen Analysen ist eine höhere Zufriedenheit bei den Wohnungseigentümern zu vermuten, was die Daten auch bestätigen (s. Tabelle 11).

---

<sup>17</sup> Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf den Datensätzen des Jahrgangs 2003, weil in den Folgejahren einige Wohnvariablen der Harmonisierung von EU-SILC und SHP zum Opfer gefallen sind. Aus Vergleichsgründen wird statt der ursprünglich elfteiligen Skala im Folgenden eine dreiteilige Rekodierung vorgelegt, wie sie bereits F.W. Gerheuser (2001) verwendet hat. Mit den Werten 8-10 gilt man als „zufrieden“, mit den Werten 6 und 7 als bloss „teilweise zufrieden“ und mit Werten 0-5 als „unzufrieden“.

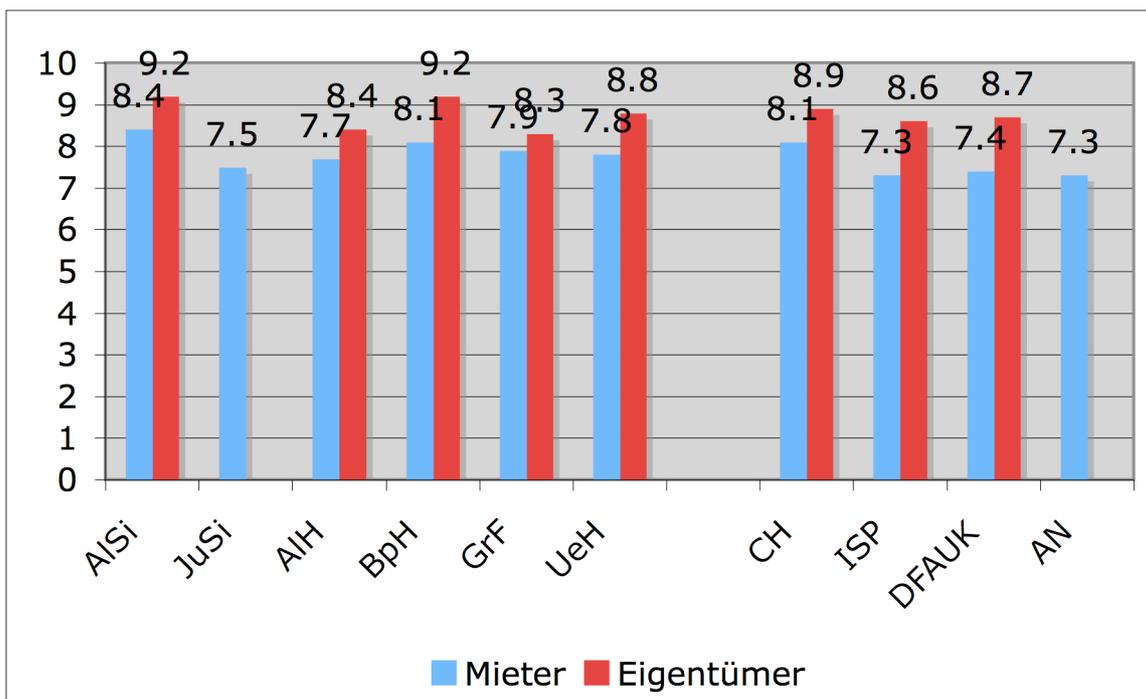
Tabelle 11: Wohnzufriedenheit der Mieter- und Eigentümerhaushalte (%)

Zufriedenheitsgrad	Mieterhaushalte	Eigentümerhaushalte
Zufrieden	66,2 %	88,2 %
Teilweise zufrieden	20,2 %	8,6 %
Unzufrieden	13,6 %	3,2 %

Quelle: SHP I, 2003, gewichtet

Auffällig sind der generell hohe Zufriedenheitsgrad bei den Betagten und der gegenüber allen Privathaushalten doppelt so hohe Anteil Unzufriedener bei den Ausländer-, insbesondere Südwesteuropäerhaushalten. Durchwegs im Mittelfeld angesiedelt sind die jungen Singlehaushalte. Wohnungseigentümer sind im Falle der meisten Haushaltstypen zufriedener als Mieter.

Abbildung 7: Wohnzufriedenheit bei den Haushaltstypen (Durchschnittswerte; Null bedeutet „überhaupt nicht zufrieden“, 10 steht für „vollumfänglich zufrieden“)



Quelle: SHP I, 2003, gewichtet

Ein wichtiges, wenn nicht gar das wichtigste Kriterium für alle Haushalte scheint die subjektive Einschätzung der Wohnungsgrösse zu sein. Wer zur Antwort gibt, dass die Wohnung eher zu klein sei, ist deutlich unzufriedener, während Personen mit eher zu grossen Wohnungen gleichwohl vollauf zufrieden sein können (Bsp. Betagtenpaarhaushalte). Die kaum weniger bedeutsame, zweitstärkste Einflussgrösse ist der Wohnungszustand: frisch renovierte beziehungsweise neue Wohnungen gehen meist mit höheren Zufriedenheitswerten einher. Eine Ausnahme bilden ältere Singlehaushalte. Sie bevorzugen eher den „guten Wohnungszustand“, aber nicht „kürzlich renovierte Wohnungen“. Unter Umständen handelt es sich hierbei auch um

einen verdeckten Kostenfaktor.

Etwas schwächer ist der Einfluss von Lärm, schlechter Beheizung, Vandalismus und eines direkten Zugangs ins Freie, Garten oder Terrasse. Noch weniger ausgeprägt ist der Einfluss, der vom Besitz einer Waschmaschine oder eines Geschirrspülers ausgeht.

Eine ausführliche Darstellung wichtiger Wohnmerkmale mit Blick auf die Wohnzufriedenheit enthält die nachfolgende Tabelle 12. Nach der Bedeutung der Wohnungsgrösse, der Wohnungskosten, des Wohnungszustandes und der Wohnungsausstattung sowie der Wohnumwelt gegliedert, erfolgen geringfügige Verschiebungen im Zufriedenheitsgrad nach Haushaltstypen. Alleinerziehende heben die Beengtheit und die Kostenseite nebst den guten Nachbarschaftskontakten stärker hervor. Grossfamilien zeigen sich weniger von Problemen mit Luftverschmutzung und Lärm betroffen, schätzen Garten oder Terrasse und Neuwohnungen, leben eher in zu kleinen Wohnungen bei oftmals ein wenig zu hohen Wohnausgaben. Junge Singlehaushalte scheinen eher genügsam und entsprechen weitgehend dem Durchschnitt. Ältere Singlehaushalte sind eher unzufrieden mit Wohnungen in schlechtem Zustand und eher zu hohen Wohnkosten und Lärm sowie beim Fehlen von Terrasse oder Garten. Ähnlich verhalten sich die Be-tagtenpaarhaushalte, die noch kostensensibler sind, sich aber weniger vom Lärm, von der Luftverschmutzung oder von Vandalismus die Wohnzufriedenheit trüben lassen.

Schweizerhaushalte verfügen im Schnitt über einen höheren Wohnstandard als die anderen Nationalitäten. Hohe Wohnzufriedenheit geht, vereinfacht gesagt, einher mit einer grosszügigen, gut geheizten, ruhigen Neuwohnung mit geringer Umweltbelastung, mit Garten, Geschirrspüler und eigener Waschmaschine. Südwesteuropäer unterscheiden sich ein wenig darin, dass dem eigenen Garten oder der eigenen Terrasse, der Umwelt und schlechter Beheizung bei ihrer Wohnzufriedenheit weniger Gewicht beigemessen wird. Sie sind häufiger in neuen Wohnungen anzutreffen, bei tendenziell höherer Mietbelastung. Wie die Singlehaushalte sind auch die Nordwesteuropäer wenig spezifisch, was die Verbindung von Wohnzufriedenheit mit einzelnen Wohnfaktoren anbelangt. Die anderen Ausländerhaushalte sind überdurchschnittlich oft Mieter von eher zu klein empfundenen Wohnungen. Darüber hinaus seien die Wohnungen teilweise schlecht beheizt, weswegen sie diese auch als „zu teuer“ einstufen. Ihre Wohnzufriedenheit erreicht ebenso wie diejenige der Südwesteuropäer nicht das Niveau der Schweizer- und Nordwesteuropäerhaushalte.

Tabelle 12: Wohnmerkmale, die positiv oder negativ mit hoher Wohnzufriedenheit einhergehen, nach Haushaltstypen

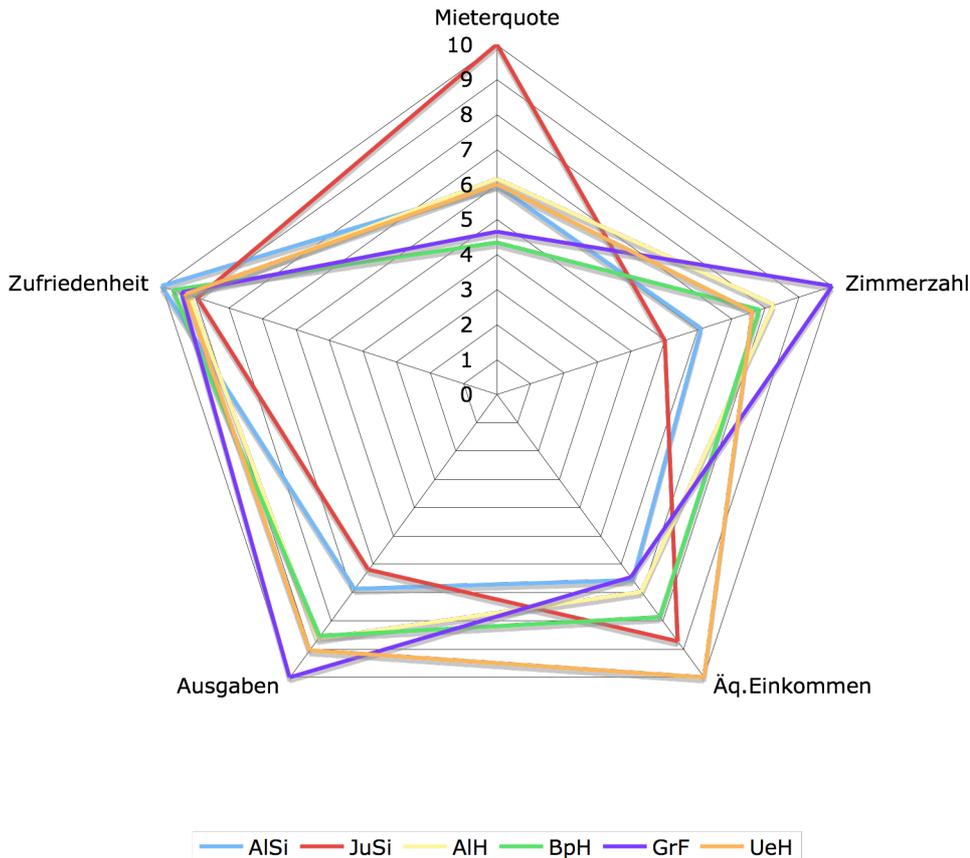
	Zu hohe Wohnkosten	Zu kleine Wohnungsgrösse	Neue oder renovierte Wohnung	Garten oder Terrasse	Lärm / Luftverschmutzung	Schlecht geheizte Wohnung	Vandalismus
Ältere Singlehaushalte	-			+	-/-		
Junge Singlehaushalte	-			+	-/		
Alleinerziehendenhaushalte		-	+	+	-/-	-	
Betagtenpaarhaushalte	-	-		+	-/	-	-
Grossfamilien	-	-	(+)	+	/-	-	-
Übrige Haushalte	-	--	++	++	--/-	--	-
Schweizerhaushalte	-	--	++	++	-/-	--	-
Südwesteuropäerhaushalte		-	+	+	-/	-	-
Nordwesteuropäerhaushalte					-/	-	
Andere Ausländerhaushalte	-	-	+		/-	-	-

Quelle: SHP I, 2003, gewichtet

## 7 Zusammenfassende Betrachtungen

Zieht man nun wichtige quantitative Wohnmerkmale und die Wohnzufriedenheit der verschiedenen Haushalte zusammen, lassen sich typische Muster auf einen Blick erkennen.<sup>18</sup>

Abbildung 8: Wohnmerkmale und –zufriedenheit bei den Mieterhaushalten<sup>19</sup>



Quellen: SHP I, 2003, SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet

Obwohl sich die Haushaltstypen in ihren Mittelwerten bei den quantitativen Merkmalen deutlich unterscheiden, bleibt die Wohnzufriedenheit davon weitgehend unbeeinflusst. Die weiter oben dargestellten qualitativen Einflussgrößen (bspw. die subjektiv empfundene Wohnungsgröße, Bewertung des Gebäudezustands, Integration in die Nachbarschaft) kommen als Bestimmungsfaktoren schon eher in Frage. Ihnen müsste ein ausgleichender Einfluss zugestanden werden.

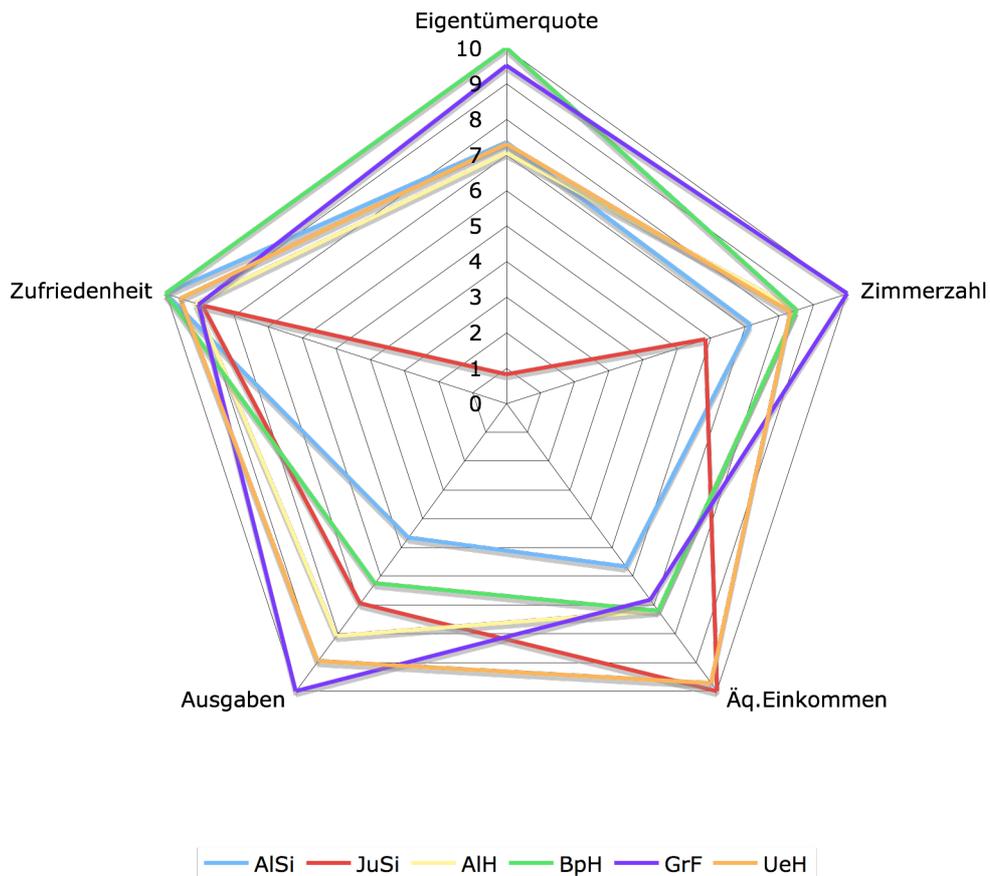
<sup>18</sup> Der Zusammenzug beruht auf den voran stehenden Auswertungen der beiden Datensätze der Jahre 2003 und 2005. Fehlende Werte wurden extrapoliert (Schätzwert).

<sup>19</sup> Die Werteskalen wurden vereinheitlicht nach folgender Formel: Mittelwert des Haushaltes geteilt durch den Maximalwert der Gruppe mal 10. Die Zufriedenheitswerte des Jahres 2003 wurden nach 2005 übertragen.

Der Aspekt der Entwicklung und Veränderung von Wohn(un)zufriedenheit liesse sich in wiederholten, qualitativen Interviews zusätzlich vertiefen.

Ein vergleichbarer Effekt stellt sich auch bei den Eigentümerhaushalten ein, wie aus der Abbildung 9 hervorgeht.

Abbildung 9: Wohnmerkmale und –zufriedenheit bei den Eigentümerhaushalten<sup>20</sup>

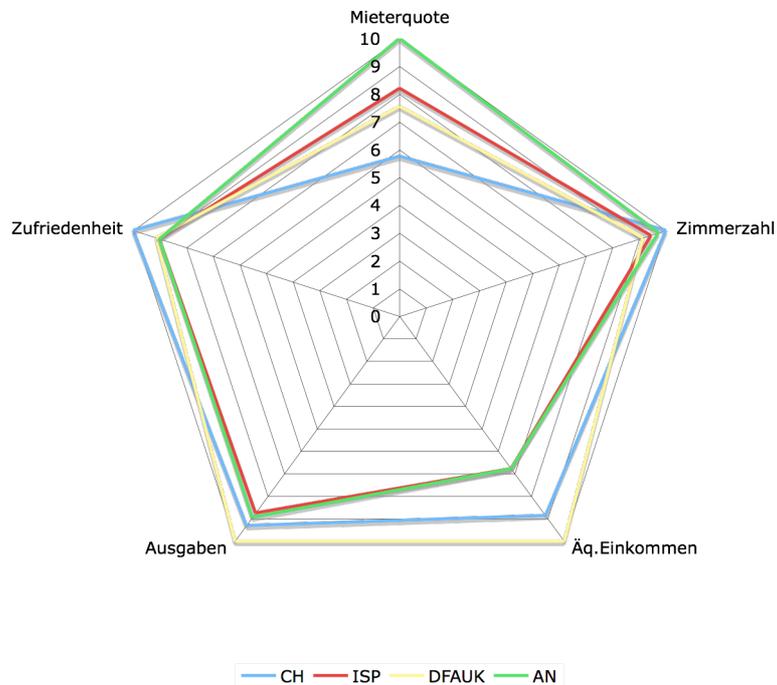


Quellen: SHP I, 2003, SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet

Ein etwas verändertes Bild präsentieren die Nationalitätengruppen, die ihrerseits nicht mehr so stark voneinander abweichen in ihren quantitativen Mittelwerten, mit Ausnahme der Mieterquoten und Äquivalenzeinkommen. Diese haben einen vergleichsweise schwachen Einfluss auf die Mittelwerte bei der Wohnzufriedenheit, sowohl bei den Mieterhaushalten (Abbildung 10) als auch bei den Eigentümerhaushalten (Abbildung 11).

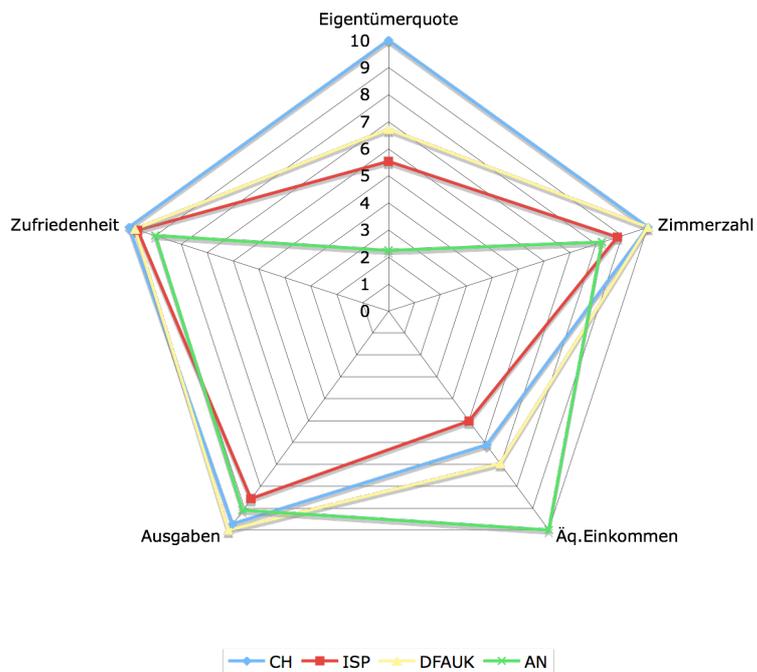
<sup>20</sup> Da junge Singles als Eigentümer kaum in Erscheinung treten, liegt ihr Wert praktisch bei Null. Ähnlich verhält es sich mit den „anderen Nationalitäten“ in Abbildung 11 weiter hinten.

Abbildung 10: Nationalitätengruppenvergleich bei Mietern



Quellen: SHP I, 2003, SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet

Abbildung 11: Nationalitätengruppenvergleich bei Eigentümern



Quellen: SHP I, 2003, SHP I & II, SILC I & II, 2005, gewichtet

Für das Jahr 2000 lautete ein Fazit der Studie von Farago und Brunner (BWO 2005) zu den Wohnverhältnissen ausgewählter sozialer Gruppen: „Haushalte aus Mittel-, West- und Südwesteuropa sowie schweizerische Haushalte aus den verschiedenen Untersuchungsgruppen mögen auf einzelnen Dimensionen benachteiligt sein, auf anderen dagegen nicht. So steht z.B. den Alleinerziehendenhaushalten zwar einerseits weniger Wohnungsfläche pro Person zur Verfügung als dem Durchschnitt, und die von ihnen bezahlten Mietzinsen pro Quadratmeter Wohnungsfläche liegen nahe beim Mittel aller Gruppen; bei ihnen ist aber andererseits die Eigentümerquote relativ hoch“.

Im Einzelnen stützen die Daten teilweise die Vermutung, wonach Alleinerziehende, punktuell auch Gross- und junge Singlehaushalte zusammen mit den „anderen Ausländerhaushalten“ etwas häufiger Wohnmerkmale unter dem Durchschnitt aufweisen, dies aber mal mit mehr Nachbarschaftshilfe (Alleinerziehende, ältere Singles), weniger Vandalismus (junge Singlehaushalte, Grossfamilien), grösserer Zimmerzahl pro Person (junge Singlehaushalte) oder höherem Äquivalenzeinkommen (Eigentümer bei „anderen Ausländerhaushalten“) teilweise kompensieren können.

Nun können diese quantitativen Aussagen bezüglich qualitativer Aspekte der Wohnungsausstattung, des Wohnumfelds und im Hinblick auf die Wohnzufriedenheit erweitert werden.

Die Wohnungsausstattung ist zwar in Teilen nach Mieter- und Eigentümerhaushalten noch immer ungleich verteilt. Immerhin hat eine Angleichung und allgemeine Anhebung des Ausstattungsniveaus in beiden Gruppen stattgefunden.

Das Wohnumfeld bietet den verschiedenen Haushaltstypen teilweise Nischen, die sie besetzen, was wiederum auf das Wohnumfeld zurückwirkt (Nachbarschaft). Speziell die Umweltbelastung nimmt in ihrer Bedeutung für die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit (noch) keine herausragende Position ein. Als Differenzierungskriterium eignen sich Luftverschmutzung und Lärmbelastung aufgrund ihrer zunehmenden Verbreitung und fehlenden Eingrenzbarkeit sowieso nur bedingt. Gleiches gilt inzwischen auch für den Einfluss von Gewalt und Vandalismus auf das Sicherheitsempfinden am Wohnort. Anders wären wohl positive Umweltreize in Rechnung zu stellen (landschaftliche Vielfalt, Anbindung an das Verkehrssystem, Trinkwasserqualität u.a.m).

Generell lässt sich feststellen, dass trotz variierender Merkmalskombinationen von Wohnungsausstattung und Wohnumfeld zwischen und innerhalb der Gruppen, bzw. nach Lebensphase und -stil (junge gegenüber alten Singlehaushalten) sich die Wohnzufriedenheit im Schnitt als erstaunlich hoch und robust erweist. Und gerade darin sind und bleiben die Betagtenhaushalte seit Jahren eine Klasse für sich. Am anderen Pol befinden sich die jungen Singlehaushalte und Haushalte der Südwesteuropäer und anderer Ausländer, deren wechselnde berufliche Situation und Familiendynamik häufig einen Wohnortwechsel nach sich zieht – mit allen Konsequenzen für die Wohnzufriedenheit.

## Literatur

- Bieri, Urs et al., Grundsätzliche Zufriedenheit, punktueller Verbesserungsbedarf und dezidierte Vorstellungen rund um die eigene Wohnsituation. Schlussbericht „Wohnmonitor“ im Auftrag des HEV Schweiz. gfs, Bern, 2006. (<http://www.soziotrends.ch/wohnen/wohnmonitor-2006.php>)
- Brunner, Beat und Peter Farago, Wohnverhältnisse in der Schweiz 1970 – 2000. Ein Vergleich ausgewählter Haushaltstypen und Ländergruppen. Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung 2000, ausgearbeitet im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, Grenchen, und des Bundesamtes für Statistik, Neuchâtel, Dezember 2004. (<http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/>).
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) [Hg.], Wohnen 2000. Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung. Wohnverhältnisse ausgewählter sozialer Gruppen, bearbeitet von Beat Brunner und Peter Farago, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 75, Grenchen, 2005.
- Arend, Michal et al., Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt, Probleme und Massnahmen, ausgearbeitet im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 45, Bern, 1990.
- Flade, Antje, Wohnen psychologisch betrachtet, Hans Huber, Hogrefe AG, Bern, 2006.
- Gerheuser, Frohmüt W., Mietbelastungen und Wohnverhältnisse. Ergebnisse der eidg. Verbrauchserhebung 1998, ausgearbeitet im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 73, Grenchen, 2001.
- Gerheuser, Frohmüt W., Wohnausgaben und Mietbelastungen. Empirische Ergebnisse und methodische Überprüfungen. BWO, Grenchen; POLIS, Brugg, 2004.
- Gerheuser, Frohmüt W., Der Einfluss der neuen Gewichtungsmethode auf die Höhe der Mietbelastungen. Vergleichende Ergebnisse der EVE 2000-2002. BWO, Grenchen; POLIS, Brugg, 2005.
- Landert, Charles, Gründe des Weg- und Zuzugsverhaltens der privaten Haushalte. Befragung der Zu- und Wegziehenden 1998/99 im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich. Landert Farago & Partner, Zürich, 1999.
- Landert, Charles, Gründe des Wegzugs der privaten Haushalte. Befragung der WegzugerInnen 2001/2002 im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich. Landert Farago & Partner, Zürich, 2002.
- Opaschowski, Horst W., Besser leben, schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft. Primus, 2005.
- Wehrli-Schindler, Brigit, Wohnen im Alter. Zwischen Zuhause und Heim. Seismo, Zürich, 1997.
- Zapf, Wolfgang; Schupp, Jürgen und Roland Habich (Hg.), Lebenslagen im Wandel: Sozialberichterstattung im Längsschnitt. Campus, Frankfurt a.M., 1996.
- Zimmermann, Erwin und Robin Tillmann (Hg.), Leben in der Schweiz 1999-2000. Ein Jahr im Leben der Schweizer Familien und Haushalte. Peter Lang, Bern, 2004.