

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 77 (2002)
Heft: 6

Rubrik: Notizbuch

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

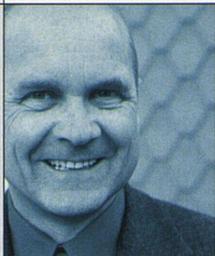
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Hohe Wohnkosten = hohe Lohnkosten

Die alten Werkwohnungen, wie sie zum Teil heute noch stehen, sind der gemauerte Beweis für den Zusammenhang zwischen Lohnkosten und Wohnkosten. Wer seinen Arbeitern billige Wohnungen anbot, brauchte weniger Lohn zu bezahlen, um das Existenzminimum zu decken. Heute wird der Zusammenhang zwischen Wohnen und Lohnniveau leider oft verkannt, sowohl von den Sozialpartnern als auch von der Politik.

VON FRITZ NIGG ■ Je höher die realen Einkommen steigen, desto mehr vermindert sich der Anteil davon, der für ein Existenzminimum nötig ist. Zum Beispiel: Wer mehr verdient, wird deswegen kaum gleich eine teurere Wohnung mieten, sondern sein Geld anderweitig ausgeben – oder mehr sparen. Das mag der Grund sein, weshalb man sich heute so wenig Rechenschaft gibt darüber, wie eng nach wie vor der Zusammenhang zwischen den Ausgaben für das Wohnen und der Höhe der Löhne ist. Und wie sehr die Konkurrenzfähigkeit der Schweiz nicht nur vom Kurs des Frankens abhängt, sondern auch vom Niveau der Mieten.

Im Ganzen gesehen ist die Belastung der Haushalte durch die Mietkosten in der letzten Zeit nicht etwa zurückgegangen. Sie hat sogar leicht zugenommen. 1990 musste die Hälfte der Haushalte 14,7 Prozent des Einkommens für die Netto-Miete ausgeben, 1998 waren es 15,7 Prozent. (Nach: «Mietbelastungen und

Wohnverhältnisse», herausgegeben vom Bundesamt für Wohnungswesen). Ein solcher Vergleich ist freilich heikel. Denn es geht hier nicht um die Miete der genau gleichen Wohnungen. Alte Wohnungen wurden in der Zwischenzeit erneuert und wurden wohl teurer, bieten aber auch mehr Wohnwert. Neue, grosszügige Wohnungen kamen dazu. Abgerissen wurden in erster Linie wohl billige, aber auch nicht mehr marktgängige Wohnungen. Daran, dass das Wohnen insgesamt teurer geworden ist, ändert dies aber nichts.

Im «Warenkorb» des Zürcher Städteindexes der Konsumentenpreise macht die Wohnungsmiete im laufenden Jahr genau 22,6 Prozent aus. Erfahrungsgemäss liegt der Anteil der Wohnkosten am Einkommen um so höher, je tiefer das Einkommen ist. Auf alle Fälle jedoch sollten die Mietkosten das Haushaltbudget mit weniger als 25 Prozent belasten. Bei Eigenheimen geht man davon aus, dass eine jährliche Belastung durch Wohnkosten von mehr als 30 Prozent des Einkommens nicht mehr tragbar ist. Fehlt es an ausreichendem Eigenkapital, betrachten die Banken sogar schon eine Belastung von mehr als 20 Prozent als kritisch.

Der direkte Zusammenhang zwischen Lohnkosten und Wohnkosten, der früher für die Arbeitgeber so augenfällig war, ist heute aus ihrem Blickfeld entschwunden. Wohnungsbau bleibt zwar nach wie vor eine langfristige Angelegenheit, aber das Blickfeld der meisten Unternehmungen hat sich auf kurze Zeit-

räume verengt. Dazu kommt die Beschränkung auf das Kerngeschäft, zu dem weder bei Nicht-Immobilienfirmen noch bei Pensionskassen Wohnliegenschaften zählen. Selbst die Behörden des Bundes und der SBB, die mit der Wohnungsversorgung der Angestellten beauftragt sind, orientieren sich zurzeit neu. Vor allem für die kleineren Baugenossenschaften des SBB-Personals zeichnen sich dabei schwerwiegende Probleme ab. Die SBB-Baugenossenschaften mit dem SVW und die Generaldirektion der SBB arbeiten daher jetzt an tragbaren Lösungen.

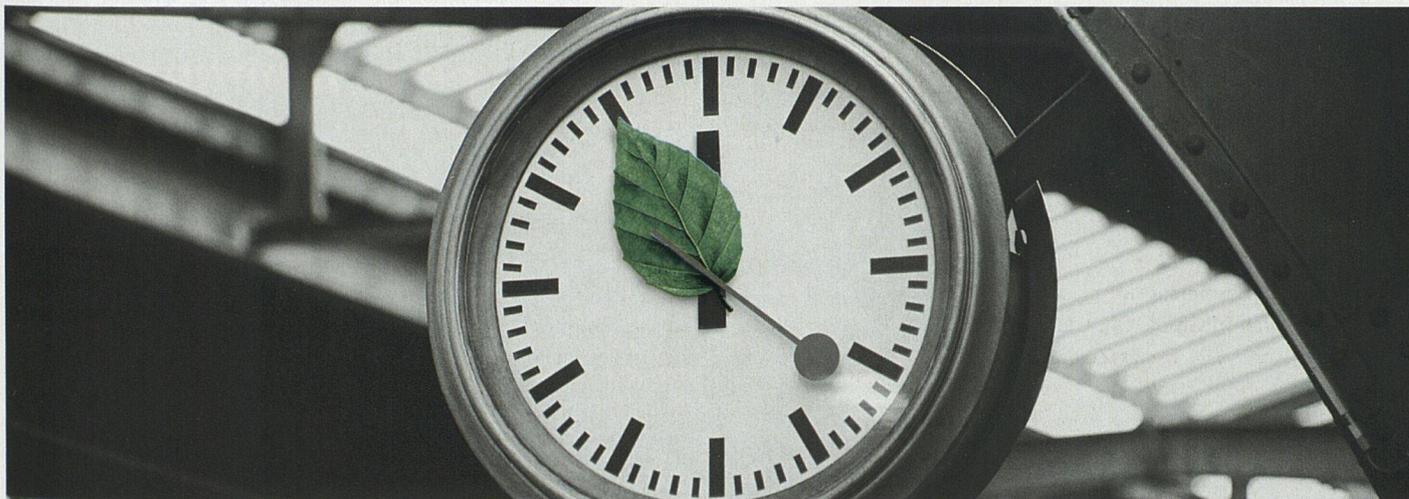
Eine Studie im Kanton Zürich ergab, dass in einer Genossenschaftswohnung die Mieterinnen und Mieter wesentlich tiefere Wohnkosten zu tragen haben. Gegenüber einer gleich grossen Wohnung auf dem übrigen Markt sparen sie mit einer 1-Zimmer-Wohnung monatlich 140 Franken und mit einer 4-Zimmer-Wohnung sogar 560 Franken. Dazu kommen die sozialen Leistungen der Genossenschaften, die nicht in Franken und Rappen messbar sind. So werden die Haushalte als auch die öffentliche Hand geschont.

Rückendeckung für die genossenschaftlichen und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträger bildet ein Kernstück des Bundesgesetzes zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (BFW), das jetzt dem Ständerat zur Beratung vorliegt. Hoffentlich denkt man dort daran, dass es dabei auch um die Stellung der schweizerischen Wirtschaft gegenüber dem Ausland geht. 

Anzeige

E.P.O.02
Produkt-Partner

EDELWEISS



Zeit zum Umsteigen. www.erdgas.ch

erdgas 