

Die Beeinflussung des schweizerischen Wohnungsmarktes durch ausländische Arbeitnehmer

Von Werner Schultheiss, Zürich

1. Vorbemerkung

Die Beeinflussung des schweizerischen Wohnungsmarktes durch Ausländer vollzieht sich grundsätzlich auf zwei Ebenen, im Produktions- und im Verbrauchssektor. Die in der Schweiz wohnhaften Ausländer beanspruchen einen Teil der schweizerischen Wohnungen. Durch ihre Nachfrage nach Wohnungen erhöhen sie die Gesamtnachfrage nach Wohnraum. Ein erheblicher Teil der Ausländer ist im Baugewerbe beschäftigt, dadurch vergrössert sich die Zahl der Arbeitskräfte im Baugewerbe und ermöglicht so die Erhöhung der jährlichen Wohnbaukapazität. Jede Gruppe von zusätzlichen Ausländern in der Schweiz hat demnach zwei gegensätzliche Auswirkungen im schweizerischen Wohnungsmarkt, nämlich einerseits eine Erhöhung der Gesamtnachfrage nach Wohnraum, andererseits eine Vermehrung der jährlich erstellten Wohnungen. Da die Grösse dieser beiden Faktoren im zeitlichen Ablauf stark differiert, bedarf es einer gewissen Zeitspanne, bis die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum durch den zusätzlichen Wohnungsbau ausgeglichen ist. Erst wenn nach Ablauf dieser Ausgleichsperiode die durch die zusätzlichen Ausländer geschaffene Überschussnachfrage auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt abgebaut ist, kommt die schweizerische Bevölkerung in den Genuss der erhöhten Wohnbautätigkeit. Die Dauer dieser Ausgleichsperiode soll hier untersucht werden. Zur Vereinfachung der Untersuchung wird ein einfaches Fremdarbeitermodell benutzt.

2. Das Fremdarbeitermodell und seine Zielsetzung

Es wird angenommen, dass 1961 zusätzlich zu den bereits 1960 in der Schweiz arbeitenden Ausländern 10 000 neue Fremdarbeiter in die Schweiz einreisen. Die neuen Arbeitskräfte werden auf die schweizerische Wirtschaft verteilt, und zwar gemäss den 1960 bestehenden Anteilen der einzelnen Wirtschaftssektoren am Gesamttotal der Fremdarbeiter. Das Baugewerbe erhält demnach 31,6% oder 3160 neue Arbeitskräfte zugesprochen. Desgleichen wird vorausgesetzt, dass die Kapazität des schweizerischen Baugewerbes während der Geltungsdauer des Modells vollständig ausgenützt wird, wie dies in den Jahren 1961–1964 tatsächlich der Fall war. Bei der Berechnung der durch die Ausländer zusätzlich nachgefragten Wohnungen während der Geltungsdauer des Modells,

d. h. von 1961–1970, werden nur die erstmals nachgefragten Wohnungen ermittelt. Die Summe der neu nachgefragten Wohnungen ergibt die Gesamtnachfrage der zusätzlichen Fremdarbeiter nach Wohnraum in der Schweiz. Dieses Total wird in Wohnungseinheiten ausgedrückt. Die neugeschaffene «Wohnungseinheit» hat die Eigenschaft, dass sie die Gestehungskosten und die Struktur der nachgefragten Wohnungsgrössen berücksichtigt, da den Kleinwohnungen im Verhältnis zu den Grosswohnungen ein grösseres Gewicht gegeben wird. Die Umrechnung der einzelnen Wohnungsgrössen in Wohnungseinheiten (WE) erfolgt derart, dass eine Einzimmerwohnung 1,5 WE, eine Zweizimmerwohnung 2,5 WE gleichgesetzt wird usw.

Durch die 3160 neuen Arbeitskräfte im Baugewerbe wird die gesamte Baukapazität vergrössert. Aus der gesteigerten Bautätigkeit resultiert ein grösseres Angebot an Wohnraum. Durch Vergleich der innert der Periode von 1961 bis 1970 zusätzlich erstellten WE mit den in der selben Zeitspanne durch die neuen Fremdarbeiter nachgefragten WE wird die Grösse der Überschussnachfrage an Wohnungen im Jahr 1970 berechnet. Alle Berechnungen sollen so gestaltet sein, dass die Ergebnisse dieser Untersuchung Rückschlüsse auf das allgemeine Verhalten der Ausländer zulassen.

3. Die Berechnung des Totals an neu nachgefragten Wohnungseinheiten

Zur Vereinfachung der Berechnung werden die Einflüsse von Mietpreis- und Einkommensschwankungen auf die Wohnungsnachfrage ausgeschlossen. Bei Berücksichtigung dieser Bedingung ist die Wohnungsnachfrage eine Funktion der Zahl der zusätzlichen Ausländer in der Schweiz und des Verhaltens dieser Gruppe im schweizerischen Wohnungsmarkt. Wie bereits erklärt, reisen vom 1. Januar 1961 an 10 000 neue Arbeitskräfte in die Schweiz ein. Die Gesamtheit der erstmalig in der Schweiz arbeitenden Ausländer bildet eine heterogene Masse, die sich in ihrer Struktur von Jahr zu Jahr verändert. Eine 1. Gruppe von Ausländern wird schon im 1. Jahr in der Schweiz wohnhaft werden. Eine 2. Gruppe pendelt jährlich zwischen Heimatland und Arbeitsstätte hin und her; dazu zählen z. B. die Saisonarbeiter. Die restlichen eingereisten Ausländer beenden nach Ablauf eines einzigen Jahres ihren Arbeitsaufenthalt in der Schweiz. Jeder die Schweiz endgültig verlassende Ausländer soll, da gemäss Voraussetzung des Fremdarbeitermodells der Bestand an Ausländern konstant bleibt, durch einen neu eingereisten Ausländer ersetzt werden. Die laufenden Strukturveränderungen innerhalb der einzelnen Gruppen und des Totals der neu eingereisten Ausländer, die sich aus den verschiedenen Verhaltensweisen ergeben, tendieren, wie statistische Untersuchungen zeigen, gegen einen Gleichgewichtszustand. Dieser Gleichgewichtszustand kann durch statistisch

errechnete prozentuale Werte für die einzelnen Verhaltensweisen ausgedrückt werden. Für die einreisenden Ausländer darf angenommen werden, dass sie bis 1970 innerhalb ihrer Gruppe den Gleichgewichtszustand erreicht haben.

Diese Überlegung gestattet einen Vergleich zwischen dem zukünftigen Verhalten der nach 1961 eingereisten Ausländer im schweizerischen Wohnungsmarkt und demjenigen der 1960 in der Schweiz erwerbstätigen Ausländer, deren Anpassungsperiode bereits grösstenteils abgeschlossen ist. Statistische Untersuchungen im Rahmen der Volkszählung von 1960 liefern folgende Angaben über das Verhalten der Ausländer im Wohnungsmarkt:

Total der Ausländer in der Schweiz:	584 739 (100%)
berufstätig:	421 582 (72,3%)
in Privatwohnungen:	376 499 (63,4%)
Wohnungseinheiten je Ausländer:	0,71

Diese Angaben ergeben, auf das Fremdarbeitermodell übertragen, für das Jahr 1970 folgendes Bild:

Total der zusätzlichen Ausländer:	13 870 (100%)
berufstätig:	10 000 (72%)
Nachgefragte Wohnungseinheiten:	10 000

Von 13 870 Ausländern werden bis 1970 10 000 Wohnungseinheiten erstmalig nachgefragt worden sein. Diese 10 000 WE repräsentieren nur die Zahl derjenigen Unterkünfte, die unter den Begriff «Wohnung» fallen und einen Ausländer als Haushaltungsvorstand haben. Mit «Wohnung» ist hier der statistische Begriff gemeint. Nicht darin einbezogen sind Baracken, Heime, Hotels und Untermieten. Fabrikeigene Unterkünfte sind teilweise in der errechneten Zahl enthalten, dies je nach Art und Ausstattung. Auch ist zu beachten, dass 10 000 WE die untere Grenze darstellen; die wirkliche Nachfrage wird etwas grösser sein. Dieser Wert wurde aus den Verhältnissen von 1960 abgeleitet. 1970 werden sich aber wichtige Faktoren, wie das reale Volkseinkommen oder die geltenden Vorschriften über den Familiennachzug von Ausländern – siehe Abkommen mit Italien von 1965 – im Sinne der Hebung des allgemeinen Wohnbedarfs verändert haben.

Die Wohnungsnachfrage verteilt sich über die gesamte Untersuchungsperiode; die stärkste Nachfrage wird voraussichtlich in den ersten Jahren zu erwarten sein. Damit die Nachfrage nicht für jedes Jahr einzeln bestimmt werden muss, berechnet man die totale Nachfrage bezogen auf das Jahr 1961. Diese Vereinfachung vermindert den Aussagewert der Untersuchung nicht, da die einzige Bedingung für die zeitliche Intensität der Wohnungsnachfrage besagt, dass vor Ablauf der Ausgleichsperiode die Summe der bereits nachgefragten WE immer grösser sein muss als die Summe der bis anhin erstellten WE, was naturgemäss immer der Fall sein wird.

4. Das zusätzliche Angebot an Wohnraum

Das zusätzliche Angebot an Wohnraum resultiert aus dem Einsatz von zusätzlichen Produktionsfaktoren wie Arbeit und Kapital im Baugewerbe. Dabei wird angenommen, dass alle Produktionsfaktoren, gleichzeitig mit der Vergrößerung des Arbeitseinsatzes, um denselben Prozentsatz erweitert werden. Die sich aus dieser Bedingung ergebende linear homogene Produktionsfunktion erlaubt eine einfache Berechnung der jährlichen Bautätigkeit mit Hilfe der Arbeitsproduktivität. Die Arbeitsproduktivität ergibt sich aus der Formel:

$$\text{Produktivität} = \frac{\text{reale Bautätigkeit}}{\text{Arbeitsaufwand}}.$$

Die Produktivität in der vorliegenden Form ist keine reine Arbeitsproduktivität. Neben dem Arbeitsaufwand ist sie abhängig von der Grösse des Kapitaleinsatzes, vom technischen Fortschritt, vom Ausnützungsgrad der eingesetzten Produktionsfaktoren und von der Qualität der Arbeit. Gemäss der Definition des Modells sind aber alle Produktionsfaktoren mit dem Arbeitseinsatz streng verbunden. Ihr Einfluss ist damit von vornherein eliminiert. Da die Bautätigkeit sich stets an der Kapazitätsgrenze bewegt, werden alle Produktionsfaktoren immer optimal ausgenützt. Abweichungen der effektiven Bautätigkeit von der errechneten aufgrund von freien Produktionsfaktoren werden daher ebenfalls ausgeschlossen. Als Ertragsgrösse wird die reale Bautätigkeit eingesetzt. Die Preisbereinigung erfolgt mit Hilfe des Baukostenindex. Der Arbeitsaufwand ergibt sich direkt aus der Anzahl der Beschäftigten im Baugewerbe. Auf eine Korrektur, die sich bei der Berücksichtigung der verschiedenen Leistungsfähigkeit der einzelnen Arbeitnehmer und der Schwankungen der effektiven Arbeitszeit pro Woche ergeben würde, wird verzichtet.

Während für die Berechnung der realen Bautätigkeit ein umfangreiches Zahlenmaterial vorliegt, stützt sich die Bestimmung der Zahl der Beschäftigten im Baugewerbe weitgehend auf Schätzungen. 1960 ermittelte die Volkszählung rund 160 000 schweizerische Arbeitnehmer im Baugewerbe. Angaben für die folgenden Jahre liegen nicht vor. Die Zahl der beschäftigten Schweizer muss daher für die gesamte Untersuchungsperiode mit 160 000 als konstant angenommen werden. Die Zahl der beschäftigten Ausländer im Baugewerbe wird dadurch berechnet, dass der maximale Fremdarbeiterbestand eines Betrachtungsjahres gemäss der Augusterhebung der «Volkswirtschaft» mit einer Erfahrungszahl gewichtet wird. Gewichtet wird mit 0,75 d. h. es wird vorausgesetzt, dass ein Fremdarbeiter, im Baugewerbe zu 95% Saisonarbeiter, durchschnittlich während 9 Monaten pro Jahr in der Schweiz arbeitet. Der berechnete Bestand an Ausländern plus der konstante Bestand an Schweizern ergibt den Totalbestand der Beschäftigten im Baugewerbe für die Betrachtungs-

tungsperiode. Zu beachten ist, dass auch die Anzahl der zusätzlichen Arbeitskräfte mit 0,75 gewichtet wird, d. h. statt mit 3160 wird nur mit 2370 zusätzlichen Arbeitskräften gerechnet. Das weitere Vorgehen zur Berechnung des zusätzlichen Angebotes an Wohnraum ist ein statistisches Problem. Die Berechnung wird deshalb nur skizzenhaft erläutert. Für die Jahre 1955, 1957 und 1960–1964 wird die jeweilige Arbeitsproduktivität bestimmt. Diese Zeitreihe wird durch eine Regressionsgerade angenähert. Dadurch erhält man die Werte der Arbeitsproduktivität für die Jahre 1961–1970. Mit der errechneten Arbeitsproduktivität und der Zahl der Beschäftigten im Baugewerbe – Beschäftigte gemäss dem Fremdarbeitermodell – wird die reale Bautätigkeit ermittelt. Durch Korrelation der realen Bautätigkeit mit den jeweils erstellten Wohnungseinheiten, bei Berücksichtigung des Wohnungsabbruchs, kann für jede reale Bautätigkeit die entsprechende Zahl an effektiv erstellten Wohnungseinheiten errechnet werden. Die dabei benützte Korrelation von Zeitreihen beschränkt sich auf die lineare Einfachkorrelation. Werden die verschiedenen Stufen bei der Berechnung zusammengefasst, so resultiert daraus eine einfache Formel für das zusätzliche Angebot an Wohnraum pro Jahr:

$$X = 0,039 \cdot P \cdot A,$$

wobei X die Anzahl der zusätzlich erstellten Wohnungseinheiten pro Jahr, P die Arbeitsproduktivität und A die Anzahl der zusätzlichen Arbeitskräfte im Baugewerbe bezeichnet.

Nach Ablauf von etwa zehn Jahren werden die Fremdarbeiter durch den Bau von zusätzlichen Wohnungseinheiten den durch ihre Wohnungsnachfrage verursachten Nachfrageüberhang im schweizerischen Wohnungsmarkt abgebaut haben, d. h. nach 1970 kommen die zusätzlichen Wohnungseinheiten der gesamten Bevölkerung zugute. Der Vorteil des Zuzuges von vermehrten Arbeitskräften in bezug auf den schweizerischen Wohnungsmarkt, gemessen an der Summe der zusätzlich erstellten Wohnungen, abzüglich die Eigennachfrage der Ausländer, wird nach einer Dauer von 10 Jahren positiv ausfallen. Jede Steigerung der Fremdarbeiterzahl in der Schweiz verursacht während den ersten zehn Jahren eine Verstärkung der Wohnungsknappheit. Ein grosser Teil der Wohnungsbauprobleme in der Schweiz kann auf diesen Vorgang zurückgeführt werden. Will man die Wohnungsnot lindern, so muss mit den Mitteln der Zulassungs- und Arbeitspolitik versucht werden, die Ausgleichsperiode der Ausländer zu verkürzen. Folgende Massnahmen kämen dafür in Frage:

- Steigerung des Anteils des Baugewerbes am Total der Fremdarbeiter.
- Verlängerung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Fremdarbeiter im Baugewerbe, d. h. statt Saisonarbeiter Fremdarbeiter mit Ganzjahresbewilligungen.

- Vermehrte Unterbringung von Fremdarbeitern in fabrikeigenen Unterkünften.
- Beibehalten einer strengen Familienpolitik gegenüber den Ausländern.
- Steigerung der Zahl der Grenzgänger im Baugewerbe.

5. Ergebnis

Berechnet man nach dem dargestellten Verfahren die Wohnungsproduktion und den Wohnungsbedarf von 10 000 zusätzlichen Fremdarbeitern, so ergibt sich für eine Zehnjahresperiode folgende Entwicklung:

Jahr	Zusätzliches Wohnraumangebot	Wohnungsüberschussnachfrage
1961	958	10 000
1962	982	9 042
1963	1 006	8 060
1964	1 030	7 054
1965	1 054	6 024
1966	1 077	4 970
1967	1 102	3 893
1968	1 126	2 791
1969	1 150	1 665
1970	1 174	515

Graphisch resultiert folgendes Bild:

