

3	Wohnsituation	50
3.1	Einleitung	51
3.2	Wohnungsbestand	51
3.3	Wohnformen	54
3.4	Zufriedenheit mit der Wohnsituation	60

### 3 Wohnsituation



### 3 Wohnsituation

Die Wohnsituation der Bevölkerung im Kanton Solothurn gibt Aufschluss darüber, wie die Personen im Kanton wohnen (Grösse der Wohnungen, Eigentum oder zu Miete) und wie sich der Wohnungsmarkt entwickelt.

In der **Einleitung** werden die Bereiche aufgeführt, die in diesem Kapitel präsentiert werden.

Die Angaben zum **Wohnungsbestand** zeigen auf, wie sich der Wohnungsmarkt entwickelt, vor allem in Bezug auf das Bevölkerungswachstum. Von 1990 bis 2002 nimmt der Wohnungsbestand um 16.4% zu, bei einem Bevölkerungswachstum von 7.5%. Der Wohnungsmarkt hat sich insbesondere zwischen 1990 und 1996 stark entwickelt, so entfallen zwei Drittel aller zwischen 1990 und 2002 neu erstellten Wohnungen auf diese Zeitperiode. Im Jahr 2002 verfügen 73% der neu erstellten Wohnungen über 4 oder 5 Zimmer. Die Leer-

wohnungsziffer liegt zwischen 1994 und 2003 bei durchschnittlich 2.5% pro Jahr. In den Bezirken Bucheggberg, Gäu und Solothurn liegt die Leerwohnungsziffer im Jahr 2003 unter 1%. Den grössten Anteil an leerstehenden Wohnungen machen die 3-Zimmer-Wohnungen aus (40%).

Knapp die Hälfte (49%) aller Wohnungen verfügen über 4 oder 5 Zimmer, 13% der Wohnungen haben höchstens 2 Zimmer.

Die **Wohnformen** haben sich in den letzten 20 Jahren teilweise deutlich verändert. So geht die durchschnittliche Zahl der Personen pro Haushalt von 2.7 im Jahr 1980 auf 2.3 im Jahr 2000 zurück. Der Anteil der Haushalte von Ehepaaren mit Kindern ist von 41% (1980) auf 29% (2000) zurückgegangen, während der Anteil der Einpersonenhaushalte von 23% auf 32% zugenommen hat und damit stellt der Einpersonenhaushalt im Jahr 2000 die häufigste Haushaltsform dar. Der Anstieg der Einpersonenhaushalte kann auch den im Vergleich zum Bevölkerungswachstum überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnungen erklären. Dennoch ist festzuhalten, dass 77% der Wohnbevölkerung im Jahr 2000 in Paarhaushalten (mit oder ohne Kinder) wohnen (70% Ehepaare, 7% Konsensualpaare), während 13% in Einpersonenhaushalten wohnen. 10% der Wohnbevölkerung entfallen auf Elternteile mit Kindern und andere Personen. 56% der Wohnbevölkerung leben in Haushalten mit Kindern.

Knapp die Hälfte (49%) der Haushalte im Kanton wohnen zur Miete, 34% sind Alleineigentümer eines Hauses. Der Anteil von Stockwerkeigentum hat von 1% (1980) auf 6% (2000) zugenommen.

Die durchschnittlichen Nettomieten haben sich nominell zwischen 1980 und 2000 mehr als verdoppelt, real beträgt der Zuwachs 34%. Der Anstieg der Mieten fällt dabei zum allergrössten Teil in die Zeit von 1980 bis 1990, während zwischen 1990 und 2000 kantonsweit die Mieten um 1% real gestiegen sind.

Die **Zufriedenheit mit der Wohnsituation** zeigt die subjektive Einschätzung der Bevölkerung auf. Über 80% der Wohnbevölkerung (ab 15 Jahren) sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden, 56% kennen keine Störungen in ihrem Wohnbereich. Doch für 18% der Bevölkerung ist Autolärm eine Störquelle. Eine (objektive) Grösse ist auch, dass 55% der Wohnbevölkerung (ab 15 Jahren) in ihrem Haushalt über 2 oder mehr Zimmer pro Person verfügen.

### 3.1 Einleitung

Die Wohnsituation der Bevölkerung wird anhand von Angaben zum Wohnungsbestand, zu den Wohnformen sowie mittels Angaben zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation beschrieben.

### 3.2 Wohnungsbestand

Der Bestand an Wohnungen im Kanton ermöglicht eine erste Annäherung an die Wohnsituation der Bevölkerung, vor allem über die Angaben zur Wohnungsgrösse, zur Anzahl neuerstellter Wohnungen innerhalb eines Jahres und zum Bestand an Leerwohnungen.

#### Anzahl Wohnungen

##### Approximativer Wohnungsbestand<sup>1</sup>

Ende 2002 werden im Kanton Solothurn 114'016 Wohnungen gezählt (siehe Tabelle 3.1; **C01.01**). Gegenüber 1990 bedeutet dies eine Zunahme um 16.4%, während in dieser Zeit die Wohnbevölkerung im Kanton um 7.5% zunimmt. Die Bezirke Bucheggberg, Gäu, Dorneck und Thierstein weisen eine Zunahme der Wohnungen von über 25% auf. Im Verhältnis zum Wachstum der Wohnbevölkerung nimmt die Zahl der Wohnungen insbesondere im Bezirk Solothurn deutlich (9-mal grösseres Wohnungswachstum im Vergleich zum Bevölkerungswachstum), weniger deutlich auch im Bezirk Thal (4-mal), zu.

Die Zahl der Wohnungen nimmt von 1990 bis 2002 um 16.4% zu, bei einem Bevölkerungswachstum von 7.5%.

#### Verteilung nach Anzahl Zimmer

Der Wohnungsbestand wird in der Tabelle 3.2 nach Anzahl Zimmer pro Wohnung aufgeschlüsselt (**C01.02**).

Den grössten Anteil der Wohnungen machen die 4-Zimmer-Wohnungen mit 29% aus, gefolgt von den 3-Zimmer-Wohnungen mit 25%. Weniger als 3 Zimmer weisen 13% der Wohnungen auf, 6 oder mehr Zimmer haben 12% aller Wohnungen.

**Tabelle 3.1: Anzahl Wohnungen und Wohnbevölkerung, Kanton Solothurn (Bezirke), 2002**

Quelle: *WOBAU*

Bezirk	Anzahl Wohnungen 2002	Wohnbevölkerung 2002	Veränderung 2002 zu 1990, in %	
			Wohnungen	Wohnbevölkerung
Bucheggberg	2'918	7'254	30.4	14.6
Dorneck	8'095	18'645	27.2	18.1
Gäu	7'138	16'807	28.4	16.3
Gösgen	10'059	22'612	15.6	7.2
Lebern	20'500	42'709	14.2	5.0
Olten	23'878	49'556	14.0	4.4
Solothurn	8'773	15'378	8.8	0.9
Thal	6'001	14'277	12.8	3.1
Thierstein	5'731	13'642	25.7	11.1
Wasseramt	20'923	47'452	14.9	8.2
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>114'016</b>	<b>248'332</b>	<b>16.4</b>	<b>7.5</b>

**Tabelle 3.2: Verteilung der Wohnungen nach Anzahl Wohnräume, Kanton Solothurn, 2002**

Quelle: *WOBAU*

Wohnungen mit ...Wohnräumen, in % des Gesamtbestands	
1	4
2	9
3	25
4	29
5	20
6+	12

Basis: Gesamtbestand an Wohnungen (114'016)

Knapp die Hälfte aller Wohnungen im Kanton (Jahr 2002) haben 4 oder 5 Zimmer, 13% aller Wohnungen haben 1 oder 2 Zimmer.

<sup>1</sup> **Approximativer Wohnungsbestand:** Die Bestimmung des Wohnungsbestands stützt sich auf zwei Quellen: Erstens die alle 10 Jahre stattfindende Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen der Volkszählung und zweitens die jährliche Baustatistik.

Von 1980 bis 2002 ist der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern am Gesamttotal der Wohnungen von 29% auf 32% angestiegen. Der Anteil der 1-, 2-, 4- und 6- und mehr-Zimmer-Wohnungen bleibt in derselben Zeit praktisch konstant. Der Anteil der 3-Zimmer-Wohnungen geht von 29% auf 25% zurück, der Anteil der 5-Zimmer-Wohnungen steigt von 17% auf 20%.

### Neuerstellte Wohnungen

#### Anzahl neuerstellte Wohnungen

Zwischen 1990 und 2002 werden im Kanton Solothurn insgesamt 16'459 neue Wohnungen erstellt (ohne Berücksichtigung der Umbauten und Abbrüche). Im Jahr 2002 werden alleine 816 neue Wohnungen erstellt. Die Zeit von 1990 bis 2002 lässt sich in zwei Phasen aufteilen, von 1990 bis 1996 werden relativ viele Wohnungen (über 1'200 pro Jahr; 67% aller zwischen 1990 und 2002 erbauten Wohnungen), von 1997 bis 2002 weniger als 1'100 Wohnungen pro Jahr gebaut. 1995 werden in der betrachteten Zeitperiode mit 2'104 Wohnungen am meisten Wohnungen gebaut. Dies sind 2.8-mal mehr Wohnungen als im Jahr 2001, in dem am wenigsten Wohnungen (743) gebaut werden (siehe Tabelle 3.3; C01.03).

**Tabelle 3.3:** Verteilung der neuerstellten Wohnungen nach Zeitperiode, Kanton Solothurn (Bezirke), 1990–2002

Quelle: WOBAU

Bezirk	Anteil in %		Anzahl Total 1990–2002
	1990–1996	1997–2002	
Bucheggberg	61	39	504
Dorneck	58	42	1'572
Gäu	70	30	1'411
Gösgen	65	35	1'481
Lebern	72	28	2'768
Olten	71	29	3'153
Solothurn	65	35	741
Thal	69	31	572
Thierstein	57	43	903
Wasseramt	69	31	3'354
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>67</b>	<b>33</b>	<b>16'459</b>

Basis: Total neuerstellte Wohnungen per 31.12. ohne Umbauten/Abbruch

Zwischen 1990 und 1996 werden rund 11'100 Wohnungen gebaut, während von 1997 bis 2002 nur noch 5'300 Wohnungen gebaut werden.

Die Anzahl der in einem Jahr neuerstellten Wohnungen wird in der Tabelle 3.4 mit dem Wohnungsbestand Ende Jahr sowie der jährlichen Veränderung der Wohnbevölkerung in Beziehung gesetzt. Zwischen 1990 und 2002 ist der durchschnittliche Anteil der neuerstellten Wohnungen am Wohnungsbestand 1.2% höher als das durchschnittliche Wachstum der Bevölkerung in derselben Zeit (0.7%). Relativ hohe Anteile von neuen Wohnungen (über dem Kantonsdurchschnitt) weisen die Bezirke Dorneck, Gäu, Bucheggberg, Thierstein und Wasseramt auf, welche auch ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum haben.

**Tabelle 3.4:** Anteil der neuerstellten Wohnungen am Wohnungsbestand und Veränderung der Wohnbevölkerung, Kanton Solothurn (Bezirke), 1990–2002

Quelle: WOBAU; BEVO

Bezirk	Neuerstellte Wohnungen			Wohnbevölkerung		
	Durchschnitt			Durchschnitt		
	1990–2002	1990–1996	1997–2002	1990–2002	1990–1996	1997–2002
Bucheggberg	1.5	1.8	1.2	1.1	1.4	0.8
Dorneck	1.7	1.9	1.4	1.4	1.5	1.3
Gäu	1.7	2.3	1.0	1.3	1.6	1.0
Gösgen	1.2	1.5	0.9	0.6	0.7	0.5
Lebern	1.1	1.5	0.7	0.4	0.5	0.3
Olten	1.1	1.5	0.6	0.4	0.7	0.1
Solothurn	0.7	0.8	0.5	0.0	0.0	0.1
Thal	0.8	1.0	0.5	0.4	0.8	-0.1
Thierstein	1.4	1.5	1.2	0.9	1.1	0.7
Wasseramt	1.3	1.7	0.8	0.8	1.0	0.5
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>1.2</b>	<b>1.5</b>	<b>0.8</b>	<b>0.7</b>	<b>0.8</b>	<b>0.4</b>

#### Bemerkungen:

Neuerstellte Wohnungen: Anzahl neuerstellte Wohnungen eines Jahres als Anteil am Wohnungsbestand desselben Jahres, in Prozent.

Wohnbevölkerung: Veränderung der Wohnbevölkerung eines Jahres im Vergleich zum Vorjahr, in Prozent.

**Anzahl neuerstellte Wohnungen nach Anzahl Zimmer**

Den grössten Anteil an den 816 neuerstellten Wohnungen im Jahr 2002 machen die 4- und 5-Zimmer-Wohnungen aus, mit 38% bzw. 35% (aufgrund der niedrigen absoluten Zahlen in den Bezirken sind die Prozentzahlen entsprechend zu interpretieren). Im selben Jahr werden 93 Wohnungen umgebaut und 25 Wohnungen abgebrochen (siehe Tabelle 3.5; **C01.04**).

Knapp drei Viertel aller im Jahr 2002 neuerstellten Wohnungen haben 4 oder 5 Zimmer.

**Leerstehende Wohnungen  
Leerwohnungsziffer**

Die Leerwohnungsziffer<sup>2</sup> für die Jahre 1994 bis 2003 beträgt im Durchschnitt für den gesamten Kanton 2.5% (siehe Abbildung 3.1; **C01.05**). 1994 bis 2002 weist nur der Bezirk Bucheggberg eine durchschnittliche Leerwohnungsziffer von unter 1% auf. Von 1998 bis 2003 sinkt die Leerwohnungsziffer von 3.1 auf 1.7%. Im Jahr 2003 weisen die Bezirke Gösgen und Olten eine überdurchschnittliche Leerwohnungsziffer auf, während die Leerwohnungsziffer in Bucheggberg, Gäu und Solothurn weniger als 1% beträgt.

**Tabelle 3.5: Verteilung der neuerstellten Wohnungen nach Anzahl Zimmer, Kanton Solothurn (Bezirke), 2002**

Quelle: *WOBAU*

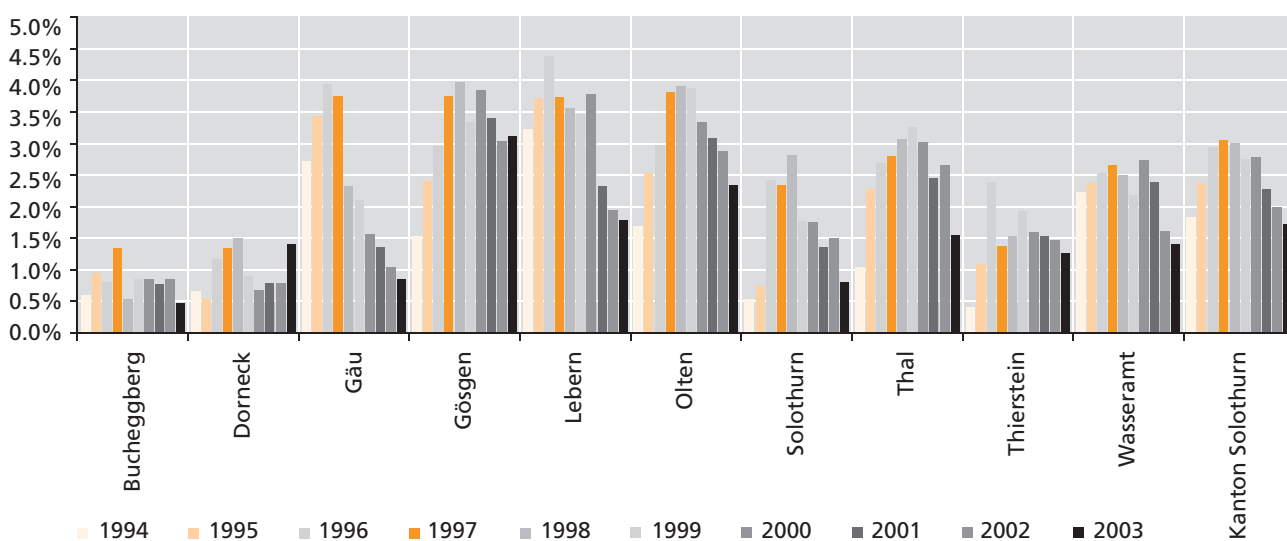
Bezirk	Anteil der neuen Wohnungen mit ... Zimmern, an allen neuen Wohnungen in %				absolut			
	1-3	4	5	6	neue Wohnungen	Umbauten	Abbrüche	Total Reinzugang
Bucheggberg	10	30	40	20	20	2	2	20
Dorneck	2	39	30	29	97	2	0	99
Gäu	12	31	43	14	58	26	0	84
Gösgen	9	51	32	8	78	3	1	80
Lebern	8	34	38	20	117	16	7	126
Olten	29	43	20	8	178	19	12	185
Solothurn	31	28	31	9	54	5	0	59
Thal	8	0	71	21	24	2	0	26
Thierstein	5	46	40	9	65	4	2	67
Wasseramt	8	35	45	12	125	14	1	138
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>14</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>14</b>	<b>816</b>	<b>93</b>	<b>25</b>	<b>884</b>

**Bemerkung:**

Reinzugang: Neue Wohnungen plus Umbau minus Abbrüche.

**Abbildung 3.1: Leerwohnungsziffer, Kanton Solothurn (Bezirke), 1994 – 2003**

Quelle: *LEWO*



**Bemerkung:**

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil der leerstehenden Wohnungen am approximativen Wohnungsbestand am 1. Juni des Jahres.

<sup>2</sup> **Leerwohnungsziffer:** Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil der leerstehenden Wohnungen am approximativen Wohnungsbestand am 1. Juni des Vorjahres.

Zwischen 1994 und 2003 beträgt die Leerwohnungsziffer im Durchschnitt 2.5%.

### Anzahl Leerwohnungen nach Anzahl Zimmer

Insgesamt standen am 1. Juni 2003 im Kanton 1'959 Wohnungen leer, davon sind 40% 3-Zimmer- und 27% 4-Zimmer-Wohnungen. Rund 10% der leerstehenden Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern und 2% der Leerwohnungen finden sich in Neubauten, die nicht älter als 2 Jahre sind (siehe Tabelle 3.6; **C01.06**). Die meisten leerstehenden Wohnungen (in absoluten Zahlen) befinden sich in den Bezirken Olten, Lebern, Gösigen und Wasseramt.

Rund zwei Drittel aller leerstehenden Wohnungen haben 3 oder 4 Zimmer.

**Tabelle 3.6: Verteilung der leerstehenden Wohnungen nach Anzahl Zimmer, Kanton Solothurn (Bezirke), 2003**

Quelle: LEWO

Bezirk	Anteil der leerstehenden Wohnungen mit ... Räumen am Total in %								Anteil in %	
	Total absolut	1	2	3	4	5	6+	In Einfamilienhäusern	In Neubauten bis 2-jährig	
Bucheggberg	14	0	7	7	50	14	21	43	21	
Dorneck	114	4	9	39	25	18	6	26	4	
Gäu	61	8	10	33	36	10	3	13	0	
Gösigen	313	7	9	56	21	6	1	9	2	
Lebern	367	8	11	43	27	10	2	6	3	
Olten	559	14	17	31	27	10	2	6	2	
Solothurn	71	14	21	52	8	3	1	0	0	
Thal	93	8	17	31	28	13	3	16	0	
Thierstein	72	6	14	39	29	10	3	26	1	
Wasseramt	295	4	9	42	34	8	3	9	1	
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>1'959</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>40</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	

Basis: Leerstehende Wohnungen am 1. Juni 2003

### 3.3 Wohnformen

Zusätzlich zu den bereits vorgestellten Daten werden im Folgenden einige weitere Aspekte des Wohnens beschrieben: Die Anzahl Personen pro Wohnung und die Wohnformen geben Hinweise auf die «Nutzung» einer Wohnung, während die Angaben zu den Mietverhältnissen und Mietkosten den rechtlichen und finanziellen Aspekt beleuchten (VZ).

#### Anzahl Personen pro Haushalt

Der Durchschnitt der Anzahl Personen, die im Jahr 2000 in einem Privathaushalt im Kanton Solothurn wohnen, beträgt 2.3 (siehe Tabelle 3.7; **C02.01**). 1980 hat dieser Durchschnitt noch 2.7 Personen betragen. Werden die Kollektivhaushalte (Grosshaushalte wie z.B. Alters- und Pflegeheime) mitberücksichtigt, so ändern sich die Werte kaum: 2.7 (1980), 2.5 (1990), 2.3 (2000). Die Vergleichswerte für die Schweiz (Privat- und Kollektivhaushalte) lauten: 2.6 (1980), 2.4 (1990) und 2.3 (2000).

Die Anzahl der Personen, die durchschnittlich in einem Haushalt wohnen, hat von 2.7 (1980) auf 2.3 (2000) abgenommen.

**Tabelle 3.7: Anzahl Personen pro Haushalt, Kanton Solothurn (Bezirke), 1980, 1990, 2000**

Quelle: VZ

Bezirk	1980	1990	2000
Bucheggberg	3.1	2.8	2.6
Dorneck	2.8	2.5	2.4
Gäu	3.0	2.6	2.5
Gösigen	2.8	2.5	2.4
Lebern	2.6	2.3	2.2
Olten	2.6	2.3	2.2
Solothurn	2.2	2.0	1.9
Thal	2.9	2.7	2.5
Thierstein	3.1	2.7	2.5
Wasseramt	2.7	2.5	2.3
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>2.7</b>	<b>2.4</b>	<b>2.3</b>

#### Bemerkung:

Durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt

Basis: alle Haushalte ohne Kollektivhaushalte, wie z.B. Heime oder Institutionen des Strafvollzugs.

**Wohnformen**

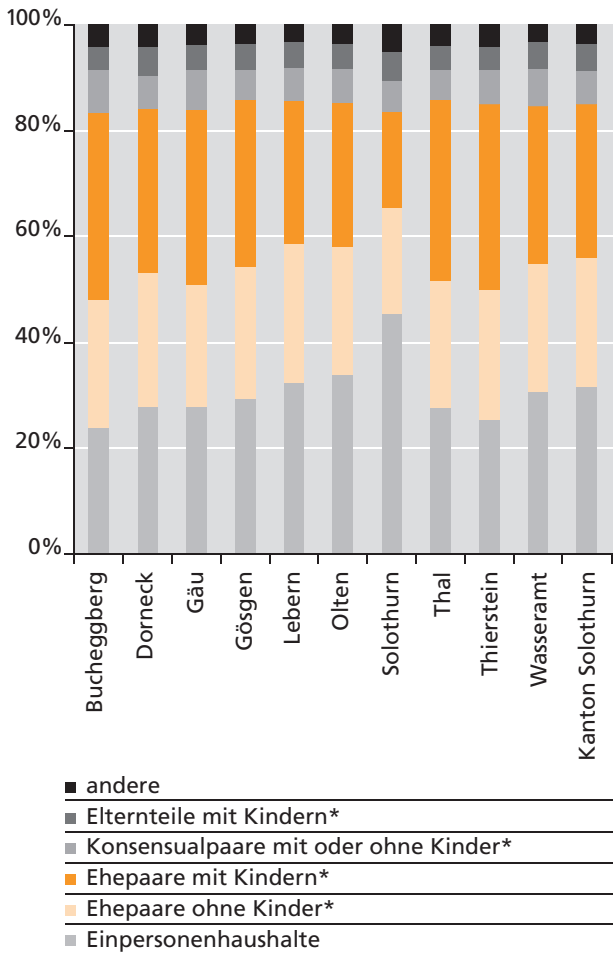
**Nach Haushalt**

Im Jahr 2000 machen Einpersonenhaushalte 32% der Haushalte im Kanton Solothurn aus, 29% entfallen auf die Haushalte von Ehepaaren mit Kindern (und weiteren Personen). 24% der Haushalte sind solche von Ehepaaren ohne Kinder (und weiteren Personen; siehe Abbildung 3.2; C02.02).

32% der Haushalte im Kanton sind Einpersonenhaushalte, 29% entfallen auf Haushalte von Ehepaaren mit Kindern.

**Abbildung 3.2: Verteilung der Haushalte nach Haushaltsart, Kanton Solothurn (Bezirke), 2000**

Quelle: VZ



**Bemerkung:**

andere: Einzelpersonen mit beiden Eltern oder mit Elternteil\*, Nichtfamilienhaushalte mit Verwandten\*, Haushalte nicht verwandter Personen, Anstalten und andere Kollektivhaushalte

\* mit oder ohne weitere Personen

In allen Bezirken hat der Anteil der Haushalte von Ehepaaren mit Kindern seit 1980 abgenommen (maximal 50% in Bucheggberg und Thierstein) und beträgt im Jahr 2000 noch maximal 35% (ebenfalls Bucheggberg und Thierstein). Kantonsweit ist der Anteil von 41% (1980) auf 29% (2000) gesunken. Der Anteil der Ehepaare ohne Kinder ist relativ konstant geblieben und liegt je nach Bezirk zwischen 20 und 26%. Zugenommen hat in allen Bezirken der Anteil der Einpersonenhaushalte, von kantonsweit 23% (1980) auf 32% (2000). Diese Haushaltsform ist in den Bezirken Solothurn (45%) und Olten (34%) im Jahr 2000 anteilmässig am grössten.

**Nach Personen**

Im Jahr 2000 leben 49% der Wohnbevölkerung in Haushalten von Ehepaaren mit Kindern (und weiteren Personen), 21% leben in Haushalten von Ehepaaren ohne Kinder (und weiteren Personen) und 13% wohnen in Einpersonenhaushalten (siehe Abbildung 3.3; C02.03).

Knapp die Hälfte (49%) der Wohnbevölkerung wohnt in Haushalten von Ehepaaren mit Kindern, 13% wohnen in Einpersonenhaushalten.

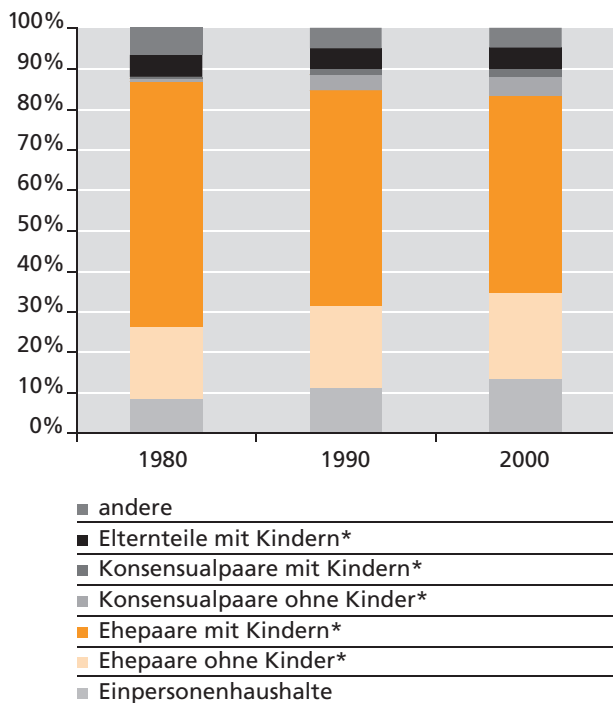
Während der Anteil der Einpersonenhaushalte im Jahr 2000, wie bereits erwähnt, 32% beträgt, ist der Anteil der Personen in Einpersonenhaushalten am Total der Personen einiges geringer: Er steigt von 9% (1980) auf 13% (2000). Der Anteil der Personen in Haushalten von Ehepaaren ohne Kinder steigt von 18% (1980) auf 21% (2000). Hingegen nimmt der Anteil der Personen in Haushalten mit Kindern von 60% (1980) auf 49% im Jahr 2000 ab.

Knapp die Hälfte (49%) der Haushalte im Kanton wohnen zur Miete, 34% sind Alleineigentümer eines Hauses.



**Abbildung 3.3: Verteilung der Wohnbevölkerung nach Wohnformen, Kanton Solothurn, 1980, 1990, 2000**

Quelle: VZ



**Bemerkung:**

andere: Einzelpersonen mit beiden Eltern oder mit Elternteil\*, Nichtfamilienhaushalte mit Verwandten\*, Haushalte nicht verwandter Personen, Anstalten und andere Kollektivhaushalte

\* mit oder ohne weitere Personen

**Wohneigentum / Mietverhältnis**

Der Anteil der Haushalte die zur Miete wohnen beträgt 1980 und 1990 je 54% und 49% im Jahr 2000 (siehe Abbildung 3.4, Seite 57; **C02.04**). Die zweitgrösste Gruppe bildet diejenige der Alleineigentümer/innen eines Hauses. Deren Anteil geht von 37% (1980) auf 34% (2000) leicht zurück. Im Jahr 2000 beträgt der Anteil der Stockwerk- oder Wohnungseigentümer/innen 6% und derjenige der Mit-eigentümer/in eines Hauses 5%.

Auf Bezirksebene hat der Bezirk Solothurn mit 70% den höchsten Anteil von Mieter/innen und mit 15% den geringsten Anteil von Alleineigentümer/innen eines Hauses. Anteile von mehr als 50% Mieter/innen finden sich ebenfalls in den Bezirken Olten, Lebern und Wasseramt. Mehr als 40% Alleineigentümer/innen eines Hauses gibt es in den Bezirken Thierstein (51%), Bucheggberg (49%), Thal und Dorneck (47%). Die höchsten Anteile von Stockwerkeigentümer/innen finden sich in Lebern (9%), Gösigen (8%) und Wasseramt (7%).

Das Stockwerkeigentum hat von 1% (1980) auf 6% (2000) zugenommen.

Der Anteil der Genossenschaftler/innen beträgt im Kanton und in fast allen Bezirken 0 bis 1%, im Bezirk Olten ist der Anteil höher und beträgt 5%.

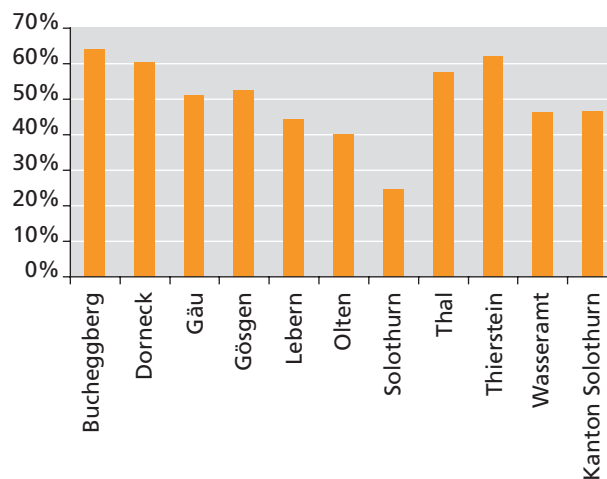
**Wohneigentumsquote**

Die Wohneigentumsquote<sup>3</sup> beläuft sich im Jahr 2000 kantonsweit auf 46.8% und liegt damit deutlich über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 34.6% (vgl. Bundesamt für Statistik 2004, 92). Über 60% beträgt die Wohneigentumsquote in den Bezirken Bucheggberg, Thierstein und Dorneck, während Olten mit 40% und Solothurn mit 25% die niedrigsten Quoten aufweisen (siehe Abbildung 3.5; **C02.05**).

Die Wohneigentumsquote von 47% im Jahr 2000 liegt deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt von 35%.

**Abbildung 3.5: Wohneigentumsquote, Kanton Solothurn (Bezirke), 2000**

Quelle: VZ (Bundesamt für Statistik 2004)

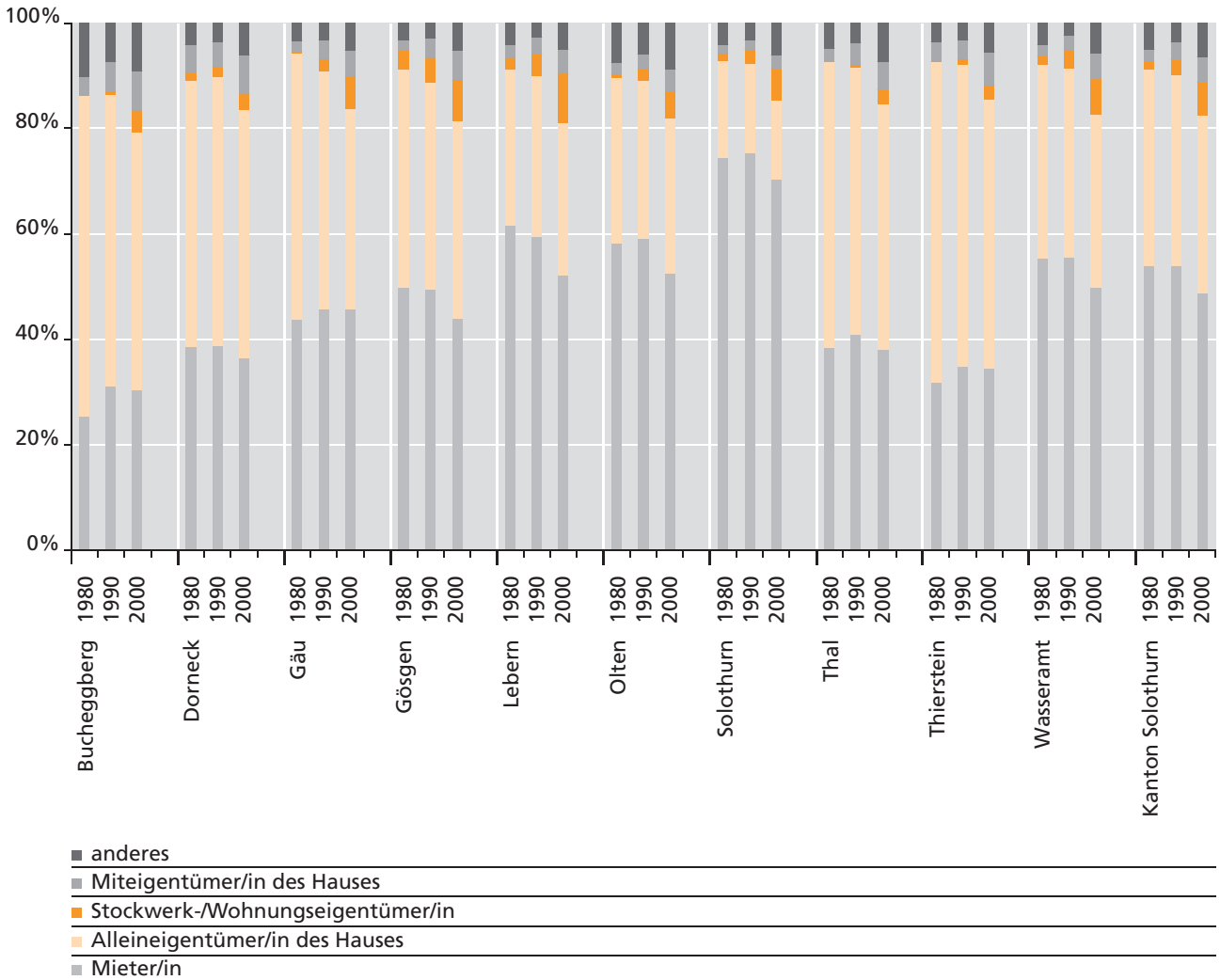


**Bemerkung:**

Wohneigentumsquote: Anteil der vom Eigentümer oder von der Eigentümerin selbst bewohnten Wohnungen (Eigentümerwohnungen) am Bestand der dauernd bewohnten Wohnungen.

**Abbildung 3.4: Verteilung der Haushalte nach Wohneigentumsverhältnis, Kanton Solothurn (Bezirke), 1980, 1990, 2000**

Quelle: VZ



**Bemerkung:**

Anderes: Genossenschafter/in; Inhaber/in einer Dienstwohnung; Inhaber/in einer Freiwohnung; Pächter/in; keine Wohneinheit oder Notunterkunft; mit keinem realen Gebäude verknüpft; Haushalte.

Freiwohnung: Personen, die in einer Wohnung wohnen, welche ihnen von jemanden anderem als ihrem Arbeitgeber (z.B. Verwandte/r) kostenlos zur Verfügung gestellt wird.

Mit keinem realen Gebäude verknüpft: Z.B. Grosshaushalte (Altersheime usw.), die Personen sind über mehrere Gebäude oder Wohnungen verteilt; oder Sammelhaushalte (fiktiver Haushalt), z.B. bei Personen ohne Wohnung (Obdachlose).

**Höhe der Mieten**

Die durchschnittlichen nominellen Mieten<sup>4</sup> haben sich, absolut gemessen als Mietpreis pro Mietwohnung, von 1980 bis 2000 mehr als verdoppelt, nämlich von 352 Franken auf 797 Franken (siehe Abbildung 3.6; **C02.06**). Wird die reale Mietpreisänderung betrachtet (Mieten von 1980 und 1990 zu Preisen<sup>5</sup> von 2000), so beträgt die durchschnittliche Miete 1980 im Kanton rund 595 Franken

<sup>3</sup> **Wohneigentumsquote:** Anteil der vom Eigentümer oder von der Eigentümerin selbst bewohnten Wohnungen (Eigentümerwohnungen) am Bestand der dauernd bewohnten Wohnungen.

<sup>4</sup> Nominelle Nettomietpreise für Mieter/innen ohne Eigenmietwerte.

<sup>5</sup> Gemäss Index der Konsumentenpreise, Basis 1977. Index 1980: 108.6, 1990: 151.6, 2000: 183.8.

und im Jahr 1990 789 Franken. Der durchschnittliche gesamtschweizerische Mietpreis von Mieter- und Genossenschaftswohnungen beträgt 1'059 Franken (vgl. Bundesamt für Statistik 2004, 78).

Die im schweizerischen Vergleich relativ geringen Mietpreise können teilweise die relativ hohe Steuerbelastung im Kanton Solothurn ausgleichen (siehe die Kapitel Einkommen und Vermögen sowie Armut; vgl. auch Jans 2005, 96).

**Tabelle 3.8: Durchschnittliche Nettomiete der Haushalte, die zu Miete wohnen, Kanton Solothurn (Bezirke), 1980, 1990, 2000**

Quelle: VZ

Bezirk	Durchschnittliche Netto-Monatsmiete pro Wohnung, in Franken			Veränderung der Mieten (zu Preisen von 2000), in %	
	Miete 1980 zu Preisen von 2000	Miete 1990 zu Preisen von 2000	Miete 2000	1990 gegenüber 1980	2000 gegenüber 1980
Bucheggberg	508	732	834	44	64
Dorneck	694	966	973	39	40
Gäu	578	796	800	38	38
Gösgen	583	785	755	35	30
Lebern	565	706	733	25	30
Olten	643	868	805	35	25
Solothurn	623	750	846	20	36
Thal	481	760	741	58	54
Thierstein	602	817	884	36	47
Wasseramt	566	761	783	34	38
<b>Kanton Solothurn</b>	<b>595</b>	<b>789</b>	<b>797</b>	<b>33</b>	<b>34</b>

Real haben die Mietpreise im Kanton Solothurn vor allem zwischen 1980 und 1990 um rund einen Drittel zugenommen. Unterdurchschnittliche Mietpreiszunahmen weisen für diese Zeit die Bezirke Solothurn und Lebern auf, während in Thal und Bucheggberg die Mietpreise um über 40% zugenommen haben (siehe Tabelle 3.8).

### Mieten im Espace Mittelland im Vergleich

Aus der Volkszählung sind gesamtschweizerische Angaben zum durchschnittlichen Mietpreis von Mieter- und Genossenschaftswohnungen verfügbar. Die durchschnittliche Miete in solchen Wohnungen beläuft sich im Jahr 2000 in der Schweiz auf 1'059 Franken.

Der Anteil der Mieter- und Genossenschaftswohnungen, für die im Jahr 2000 eine monatliche Miete von weniger als 1'000 Franken bezahlt wird, beläuft sich in der Schweiz auf 54%. In den Kantonen des Espace Mittelland ist dieser Anteil durchwegs höher. In den Kantonen Jura und Neuenburg ist für rund 80% der Wohnungen weniger als 1'000 Franken Miete zu bezahlen, im Kanton Solothurn sind es 64% der Wohnungen, 62% in Freiburg und 61% in Bern.

Wird zusätzlich die Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer) berücksichtigt, so kosten z.B. gesamtschweizerisch 56% der 1-Zimmer-Wohnungen weniger als 600 Franken Miete, 53% der 2-Zimmer-Wohnungen weniger als 800 Franken, 58% der 3-Zimmer-Wohnungen weniger als 1'000 Franken und 55% der 4-Zimmer-Wohnungen kosten weniger als 1'200 Franken.

Die Kantone des Espace Mittelland weisen durchwegs höhere Anteile der Wohnungen auf, für die höchstens die angegebene Miete zu bezahlen ist. Die Kantone Jura und Neuenburg weisen jeweils die höchsten Werte auf, der Kanton Solothurn liegt etwa in der Mitte, während Bern und Freiburg die niedrigsten Anteile aufweisen.

Im Kanton Solothurn kosten 76% der 1-Zimmer-Wohnungen weniger als 600 Franken, 73% der 2-Zimmer-Wohnungen weniger als 800. Von den 3-Zimmer-Wohnungen kosten 76% weniger als 1'000 Franken und 68% der 4-Zimmer-Wohnungen weniger als 1'200 Franken.

Quelle: VZ (Bundesamt für Statistik 2004)

Zwischen 1990 und 2000 beträgt die reale Mietpreiszunahme kantonsweit noch 1%, mit einigen Unterschieden zwischen den Bezirken. So nehmen die Mieten vor allem in Bucheggberg und Solothurn zu (14 bzw. 13%), während in Olten, Gösgen und Thal die Mietpreise real zurückgehen (um 7%, 4% bzw. 3%).

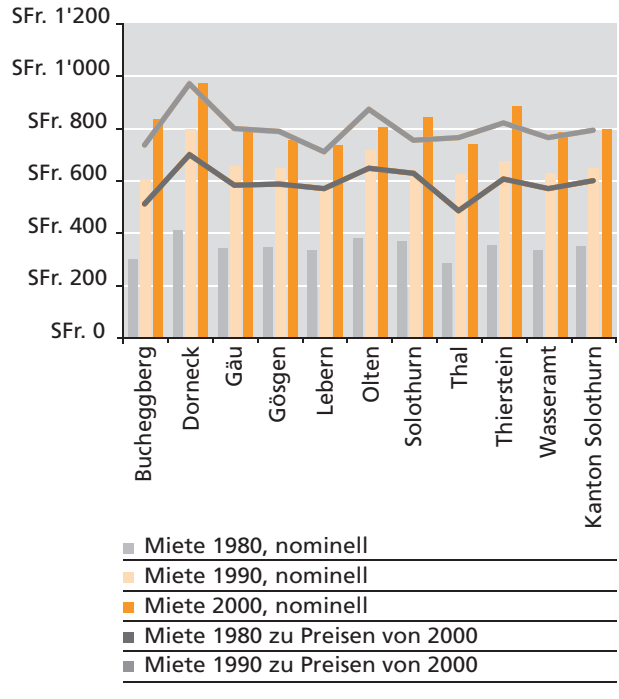
Insgesamt steigen die realen Mietpreise von 1980 bis 2000 im Kanton insgesamt um 34%. Die Bezirke Bucheggberg (64%), Thal (54%) und Thierstein (47%) weisen die höchsten Mietpreiszunahmen auf. Olten (25%), Lebern und Gösgen (je 30%) weisen eine unterdurchschnittliche Zunahme auf.

Real haben sich die Mieten zwischen 1980 und 2000 um 34% erhöht.

Zu den Gründen der Mietpreiszunahmen können einerseits Preissteigerungen ohne Werterhöhung der Wohnungen gehören, andererseits auch wertvermehrnde Renovationen oder eine Zunahme der Wohnfläche, z.B. grössere Zimmer. Hingegen hat sich die Verteilung der Wohnungen nach Anzahl Zimmer seit 1980 kaum verändert (siehe vorne Tabelle 3.2, Seite 51).

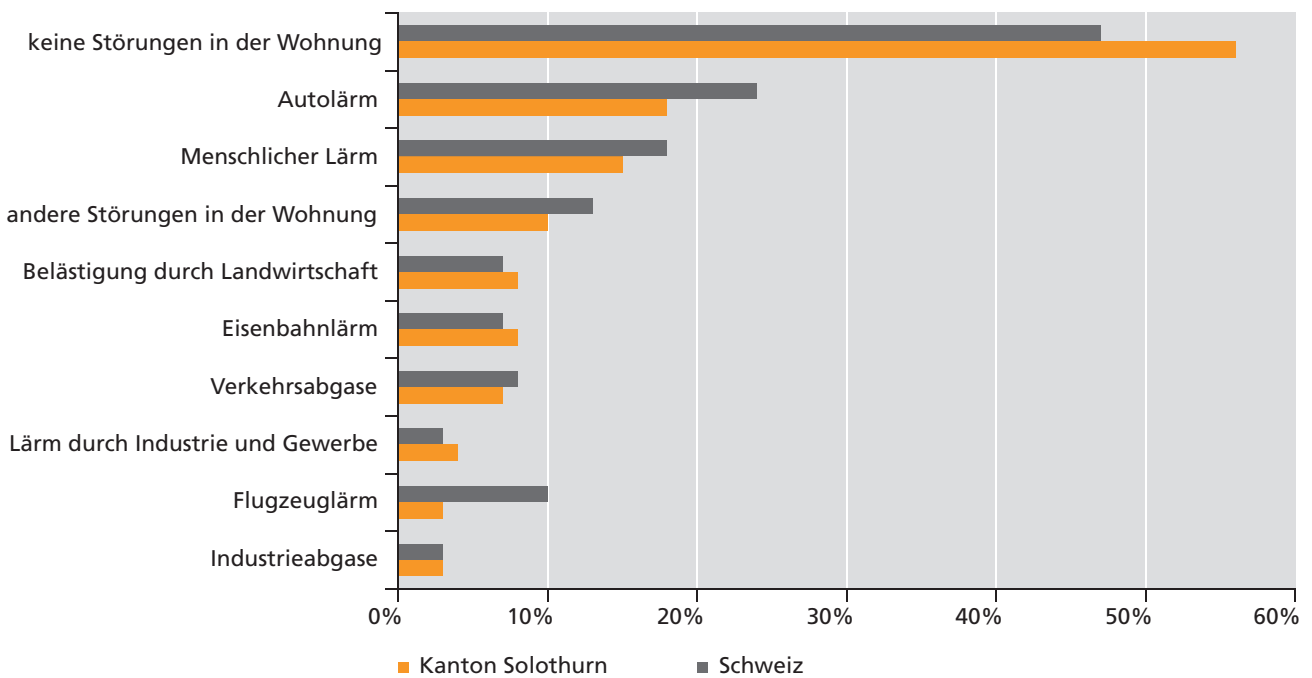
**Abbildung 3.6:** Durchschnittliche Nettomiete der Haushalte, die zu Miete wohnen, nominell und real, Kanton Solothurn (Bezirke), 1980, 1990, 2000

Quelle: VZ



**Abbildung 3.7:** Anteil der Personen der Wohnbevölkerung, die Störungen im Wohnbereich nennen, Kanton Solothurn und Schweiz, 2002

Quelle: SGB, gewichtete Daten



### 3.4 Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation wird anhand einer Einschätzung der Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation, allfälliger «Störungen» im Wohnbereich sowie über die Wohndichte dargestellt (SGB).

#### Belastungen im Wohnbereich

Für mehr als die Hälfte der Wohnbevölkerung des Kantons Solothurn, nämlich 56%, bestehen keine Störungen in der Wohnung (Schweiz: 47%). Als häufigste Störung wird der Autolärm genannt, der von 18% (24%) der Wohnbevölkerung als störend empfunden wird. Weitere Störungen betreffen «menschlichen Lärm» (15% bzw. 18%) und «andere Störungen in der Wohnung» (10% bzw. 13%). Der Flugzeuflärm, der im Kanton Solothurn für 3% der Bevölkerung eine Störung darstellt, ist gesamtschweizerisch für 10% eine Störquelle (siehe Abbildung 3.7; C03.01).

56% der Wohnbevölkerung nennen keine Störungen im Wohnbereich, die häufigste Störung ist Autolärm (18%) und menschlicher Lärm (15%).

#### Zufriedenheit mit Wohnsituation

Eine grosse Mehrheit (87%) der Wohnbevölkerung (ab 15 Jahren) des Kantons Solothurn ist mit ihrer Wohnsituation zufrieden, 8% sind mittel zufrieden und 6% nicht zufrieden (SGB, gewichtete Daten; C03.02).

Gesamtschweizerisch sind 88% mit ihrer Wohnsituation zufrieden und jeweils 6% mittel zufrieden und nicht zufrieden.

55% der Wohnbevölkerung (ab 15 Jahren) verfügen über zwei oder mehr Zimmer pro Person, 4% über weniger als ein Zimmer pro Person.

#### Wohndichte

12% (Schweiz: 14%) der Personen (ab 15 Jahren) im Kanton Solothurn verfügen in ihrem Haushalt über genau 1 Zimmer pro Person, 29% (29%) verfügen über 1.1–1.9 Zimmer pro Person, 30% (28%) über 2–2.9 Zimmer, 25% (24%) verfügen über mehr als 3 Zimmer pro Person und 4% (5%) können weniger als 1 Zimmer pro Person beanspruchen (SGB, gewichtete Daten; C03.03).

