

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 4 (1929)
Heft: 7

Artikel: Die Mietzinse steigen immer noch in Zürich
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100408>

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: 14.03.2025

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

vielleicht kann später einmal ein Mietzinsausgleich innerhalb der verschiedenen Kolonien vorgenommen werden. Ich verweise hier auf den gemeinnützigen Charakter der Genossenschaft. Bei der angestellten Berechnung wird mir vielleicht entgegengehalten, dass die Baugenossenschaften im Allgemeinen mit billigerem Geld arbeiten können, wie der private Unternehmer. Es ist dies hauptsächlich in Form niedriger Verzinsung der I. Hypothek. Das mag wohl stimmen, auch die Verzinsung der II. Hypothek mag hier eine Rolle spielen. Die Balance in meiner Berechnung wird aber dadurch gehalten, dass ich nur eine Rendite von $8\frac{1}{2}\%$ annehme. Nur $\frac{1}{2}\%$ Mehrertrag wird die Differenz wieder wett machen. Sodann ist noch zu bemerken, dass die Genossenschaften kaufmännisch richtig geführt werden, gewisse Rückstellungen für Erneuerungen, Reparaturen und Amortisation vornehmen und zwar bis zu 1%. Diese Rückstellungen machen bei obgenannter Liegenschaftensumme den schönen Betrag von Fr. 97,000.— rund aus. Rechnet man noch den Gewinn des Jahresergebnisses hinzu und zwar die Zuweisungen an weitere Fonds mit Fr. 29,000.—, so ergibt das die Summe von Fr. 126,000.—. Dieser Betrag ginge wiederum in die Profittasche des Hausbesitzers.

Es ist ja nicht immer anzunehmen, dass diese Rückstellungen beim privaten Hauseigentümer für die Zeiten der Renovationen, d. i. der Instandstellung seiner Liegenschaften bereit gehalten werden. Die fortwährenden Mietzinserhöhungen lassen uns erkennen, wer alle diese Sachen bezahlen muss. Jede kleine vorzunehmende Reparatur muss der Mieter in Form eines Mietzinsaufschlages berappen. Diese angestellte Berechnung sollte jedem Mieter die Augen öffnen. Er ist es ja, der den Mietzins aufbringen muss und für gewisse Kategorien ein sorgenfreies Leben schaffen hilft. Diese Summen helfen Kapital anhäufen, das wiederum zu neuen Spekulationen und Ausbeutung benutzt wird.

Anders verhält sich das bei den Genossenschaften. Alle die vorgenommenen Rückstellungen bleiben der Allgemeinheit erhalten. Sie werden sich im Laufe der Zeit bemerkbar machen müssen. Durch Rückstellungen für Reparaturen und Erneuerungsfonds ist es der Genossenschaft möglich, bei vorzunehmenden Renovationen Mietzinsaufschläge zu vermeiden. Durch Speisung eines Amortisationsfonds sind im Laufe der Zeit Mietzinsreduktionen denkbar. Solange die wirtschaftliche Lage nicht stabilisiert und evtl. grossen Schwankungen unterworfen ist, dienen diese Fonds gewissermassen als Sicherheitsventil.

Als wirtschaftlicher Faktor fallen noch die Höhe der Mietzinse in Betracht. Währenddem der Mieter beim privaten Hauseigentümer einen höhern Mietzins zahlt, hat der Mieter einer Genossenschaftswohnung einen ökonomischen Vorteil. Die Minderausgabe für den Mietzins bedeutet für ihn eine Ersparnis zur beliebigen Verwendung. Die lohnarbeitende Bevölkerung ist auf jeden Rappen Verdienst angewiesen. Wir wissen, was nur Fr. 100.— weniger Mietzinsausgabe im Jahr für einen Haushalt bedeuten kann. Manche sind so glücklich und können diese Ersparnis bei Seite legen für die Zeiten des Alters oder für die Ausbildung ihrer Töchter und Söhne.

Sodann finden wir noch in der Jahresrechnung der A. B. Z. einen Posten bezeichnet mit Mitglieder Gelder in der Höhe

von Fr. 1,503,000.—. Was ist nun dies? Es sind die Ersparnisse der Mieter. Diese Anlegung von Kapitalien innerhalb der Genossenschaft hat ebenfalls seine Bedeutung. Eingerechnet mit den von der Mieterschaft zu übernehmenden Anteilscheinen ist diese Summe das Eigenkapital, womit die ausgeführten Projekte ganz finanziert werden konnten. Ein gewisser Teil dieser Summe wirkt bestimmd für die Höhe der Ansetzung der Mietzinse. Der andere Teil hilft neue gestellte Aufgaben, die der Genossenschaft harren, zu lösen. Je mehr Kapital der Genossenschaft zur Verfügung gestellt wird, desto eher und weiter kann sie sich entfalten.

Leider wird manchmal und immer wieder aufs Neue ins Feld geführt, dass die von der Mieterschaft zu übernehmenden Verpflichtungen in Form von Anteilscheinen ungerecht, ja zum Teil abstossend wirke. Dem ist entgegenzuhalten und zu bedenken, dass jede Aufgabe in erster Linie Kapital erheischt. Die Mieterschaft hat es in den Händen, das Tempo anzugeben. Das von ihr zur Verfügung gestellte Geld ist für die Genossenschaft billiges Geld, das sich nur zu Gunsten des Mieters auswirken kann. Ist es doch wirtschaftlicher, das Geld fliesse einem Unternehmen aus direkter Quelle zu als über den Umweg eines Geldinstitutes.

Die vom Mieter zu übernehmenden Verpflichtungen wirken sich noch in anderer Form aus. Damit, dass er angehalten wird, eine gewisse Summe zur Verfügung zu stellen, wird auch dessen Sparsinn geweckt. Die Genossenschaft macht es ja jedem Mieter leicht durch das System der Ratazahlungen. Jeden Monat legt er einen gewissen Betrag in sein Darlehen oder Depositenheft. Ich wette, es hat jeder seine Freude daran, wenn er am Ende des Jahres sein Zinsbetreffnis gutschreiben lassen kann.

In Zeiten der Not wird er es vielleicht der Genossenschaft hoch anrechnen, dass er unter einem gewissen Zwange etwas auf die hohe Kante hat legen müssen.

Nicht unerwähnt lassen wollen wir die kulturelle und erzieherische Seite der Baugenossenschaften. Was letztern Punkt anbelangt, so wird sehr darauf tendiert, die Mieter als Genossenschafter zu erziehen, den Gemeinschaftssinn in den Leuten zu wecken. Es sollen nicht nur Mieter sein, sondern wahre Genossenschafter. Die Genossenschaft soll eine grosse Familie bilden, worin sich jedes Glied wohl fühlen soll. Sie will wahrhaftige Menschen erziehen, die mit ihren Mitmenschen zu fühlen und denken vermögen.

Was die kulturelle Seite anbelangt, so wissen wir, dass die Genossenschaft durch eine heimelige Ausstattung der Wohnung dazu beiträgt, den Familiensinn zu wecken und zu pflegen. Der Mensch will ein Heim haben, wo er sich geborgen fühlt. Die Werte, die da geschaffen werden, bleiben der Allgemeinheit erhalten, sie sollen und dürfen nicht mehr in fremde Hände übergehen.

Die Allgemeine Baugenossenschaft hat ihr 10,000stes Mitglied überschritten. Die Stadt Zürich zählt gegen die 50,000 Haushaltvorstände, daraus ersehen wir, dass noch ein grosses Arbeitsfeld zu beackern ist. Die Säumigen aufzurütteln, ist unsere Aufgabe, die gute Sache wirbt für sich selbst.

Wenn sich auch der Erfolg der entfalteteten Tätigkeit nicht in dem Masse auswirkt, wie es wünschenswert wäre, so ist doch zu hoffen, dass unsere Nachkommen das begonnene Werk im gleichen Sinn und Geist weiter pflegen zum Wohle ihrer selbst.

CK.

Die Mietzinse steigen immer noch in Zürich

In Heft 3 der «Zürcherischen Statistischen Nachrichten» bringt der Chef des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, C. Brüsche, eine interessante Untersuchung über die Mietzinssteigerungen der Jahre 1913/14 bis 1927, welche zum Studium empfohlen wird. Es wurde dort festgestellt, dass 1927 der Durchschnittspreis für alte und neue Wohnungen um 96% über dem Vorkriegspreis der Altwohnungen stand. Man hätte nun annehmen dürfen, dass diese Aufwärtsbewegung endlich einen Stillstand erfahren würde. Dass dies nicht zutrifft, beweist folgendes Bulletin des Statistischen Amtes aus neuester Zeit:

Die Ergebnisse der soeben durchgeführten Erhebung über die Mietpreise zeigen, dass die Wohnungsverteuerung in der

Stadt Zürich trotz der lebhaften Bautätigkeit noch nicht zum Stillstand gekommen ist. Für die Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern im ganzen wurde folgende Preisentwicklung (Vorkriegspreis = 100 gesetzt) festgestellt:

Zeitp.	Alte Wohnungen Mietpreis index	Wohnungen Zunahme in %	Wohnungen überhaupt Mietpreis index	überhaupt Zunahme in %
April				
1924	159	4,6	163	5,2
1925	168	5,7	173	6,1
1926	177	5,4	183	5,8
1927	189	6,8	194	6,0
1928	195	3,2	200	3,1
1929	198	1,5	203	1,5

Die Mietzinssteigerung der alten Wohnungen war von 1926 auf 1927 am grössten; der Mietpreisindex in diesem Jahre stieg um 12 Punkte oder 6,8 Prozent. Es ist das die Zeit, in der der Mieterschutz abgebaut wurde. Das grosse Wohnungsangebot der Jahre 1928/29 hat die Mietzinssteigerung merklich gebremst. Die heutige Markt- und Preislage zwingt auch deshalb zu einer vorsichtigeren Mietzinskalkulation, weil die Mieter nun die Möglichkeit haben, eine alte Wohnung ohne nennenswerte Mehrbelastung gegen eine neue umzutauschen. So kostet beispielsweise eine alte Dreizimmerwohnung ohne Mansarde und ohne Bad durchschnittlich nur noch etwa 25 Fr. weniger als eine gleichartige Neuwohnung.

Die allgemeine Wohnungsverteuerung wird im April 1929 durch einen Mietpreisindex von 203 ausgewiesen, das heisst, dass der für alte und neue Wohnungen berechnete Durchschnittspreis heute um 103 Prozent oder gut das Doppelte höher ist als zur Vorkriegszeit. Wenn der allgemeine Miet-

preisindex (203) die Mietzinssteigerung der Altwohnungen (198) um fünf Punkte übersteigt, so rührt dies von den Neuwohnungen her, die infolge ihrer grösseren Baukosten und zum Teil auch ihrer moderneren Einrichtungen wegen etwas teurer sind. Je mehr solche Neuwohnungen auf den Markt gelangen, um so stärker fallen sie für die Berechnung des allgemeinen Durchschnittspreises ins Gewicht. Immerhin sind auch heute noch die Altwohnungen von massgebendem Einfluss auf die allgemeine Mietpreisgestaltung. So ist es zu erklären, dass der allgemeine Mietpreisindex für die Wohnungen überhaupt zeitlich ungefähr die gleiche Entwicklung aufweist wie für die Altwohnungen allein. Im Gegensatz zu den Mietpreisen der Altwohnungen, haben sich die Mietpreise der Neuwohnungen so gut wie stabilisiert; ja, in einzelnen Wohnungskategorien verzeichnen sie bereits einen leichten Rückgang. Diese Feststellung scheint uns für die zukünftige Mietpreisgestaltung von besonderer Wichtigkeit zu sein.

Deutschland gibt Richtlinien über das Wohnungswesen bekannt

Mit Beginn dieses Jahres hat die deutsche Regierung dem Reichstag einen Entwurf von «Richtlinien für das Wohnungswesen» zugestellt. Begründet wird seine Notwendigkeit wie folgt: «Schwerste Misstände im Wohnungswesen Deutschlands sind seit Jahrzehnten bekannt. Die Vorkriegszeit hat sie nicht beseitigt. Die Bewohner der Massenmiethäuser der Grosstädte lebten vielfach zusammengedrängt in räumlich, sozial und gesundheitlich vielfach ungenügenden Wohnungen. In den Industriegebieten waren die Kleinwohnungen der Städte und Landbezirke in gleicher Weise überfüllt. Längst abbruchreife Altstadtviertel, in denen die Bewohner von Licht, Luft und Sonne abgeschlossen waren, blieben bestehen. Immer weitere Kreise litten so unter einer nicht mehr zu verantwortenden Unterkunft. Die Finanzierung der Neubauten, besonders für Kleinwohnungen, stand, namentlich hinsichtlich der zweiten Hypotheken, vor stets wachsenden Schwierigkeiten. Eine in vielen Gegenden Deutschlands einseitige Verteilung des Grundbesitzes bei gleichzeitig zum grossen Teil unerträglichen Wohnverhältnissen der Landarbeiter verstärkte wesentlich die Landflucht. So kam es zu einer immer stärkeren Verödung weiter ländlicher Bezirke und damit zu dem Massenzug in die Grosstädte. Dieses Erbe aus unserer wirtschaftlich besten Zeit belastet die heutige deutsche Wohnungspolitik. Dazu tritt in der Kriegs- und Nachkriegszeit das völlige Missverhältnis zwischen dem Wohnungsneubau und der Zahl der Eheschliessungen und neugegründeten Haushaltungen. Deutschland zählt 1 Million Familien ohne eigene Wohnung. Dazu Hunderttausende von Wohnungen, die bei ihrer Ueberbelegung und ihrem baulichen Zustand auf die Dauer unhaltbar sind.»

Weiter enthält der Entwurf nicht nur eine umfassende Zusammenstellung aller für die Beurteilung der Wohnungsfrage und der damit zusammenhängenden Probleme wichtigen Verhältnisse, sondern gibt auch Mittel und Wege an, um andere bessere Zustände herbeizuführen. Da darin manche Gesichtspunkte enthalten sind, welche auch für die schweizerischen Behörden in Bund, Kanton und Gemeinden bei der Behandlung von Fragen des Wohnungs- und Städtebaus fortgesetzt von Interesse sein werden, so bringen wir den Entwurf in zwei Abschnitten in dieser und der nächsten Nummer zum Abdruck.

I. Der Umfang der Wohnungsnot in Deutschland.

Der Wohnungsbedarf nach Zahl und Art der erforderlichen Wohnungen. I. Der zahlenmässige Wohnungsbedarf. 1. a) Der durch den zahlenmässigen Ueberschuss der alljährlich neugegründeten Haushalte bewirkte laufende Zuwachs des Bedarfs an neuen Wohnungen ist zur Zeit mit mindestens

für die Zeit von 1927 bis 1930 mit 225 000

für die Zeit von 1931 bis 1935 mit 250 000

für die Zeit von 1936 bis 1940 mit 190 000

jährlich anzusehen. Von 1941 an tritt ein starker Rückgang ein.

b) Dazu kommt ein Rückstand von 500 bis 550 000 Wohnungen. Er ist durch die unzureichende Versorgung der breiten Schichten der arbeitenden Bevölkerung mit brauchbaren Kleinwohnungen in der Vorkriegszeit; durch das Danniederliegen der Bautätigkeit in und nach dem Kriege entstanden.

c) Weiter besteht ein durch Mängel und Unterbrechungen in der Bautätigkeit entstandener Ersatzbedarf für abbruchreifen Altwohnraum und auf die Dauer nicht brauchbare Not- und Behelfswohnungen. Er beträgt zur Zeit wohl 300 000 Wohnungen und erhöht sich jährlich um weitere 30 000 Wohnungen. Die ständig wiederkehrenden Nachrichten über drohende Hauseinstürze zwingen hier zu einem verstärkten Eingreifen.

d) Ein weiterer Bedarf entsteht für die anderweitige Unterbringung der bisher in überfüllten Wohnungen lebenden Familien. Dadurch werden jedoch in grossem Umfange die



Eine Nische der Gemeindestube im „Genossenschaftshaus Friesenberg“ Zürich