

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 10 (1935)
Heft: 10

Artikel: Mietzinsfragen
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100957>

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>

Mietzinsfragen

Zur Frage des Mietzinsabbaues

In der Septemhernummer des « Wohnen » wirft ein CK. Mitarbeiter, unter der Überschrift « Plauderei », die Frage der Möglichkeit des Mietzinsabbaues auf. Unter anderm schreibt er: « Warum heute diese Erstarrung, warum keine Bewegung, die die Mietzinse auf eine normale Höhe, dem Einkommen entsprechend, bringen kann? » Es ist durchaus verständlich, dass diese Frage aufgeworfen wird, besonders unter dem Gesichtspunkt, der ja auch vom Artikelschreiber erwähnt wird, dass überall Lohnabbau die Devise ist. Diese jetzt allem Anschein nach wieder stärker werdende Abbaubewegung bringt es selbstverständlich mit sich, dass der Lohnerwerbende sich überlegt, wo er einen Ersatz für den abgebauten Lohn einigermaßen finden kann. Und weil der Hauszins zu den weitaus grössten Posten des Haushaltsbudgets gehört, nimmt man natürlicherweise zuerst auch diesen Posten in Prüfung.

Die heutigen Umstände, aber auch gerade der zitierte Satz der « Plauderei », scheinen es mir doch nötig zu machen, auf einige Punkte hinzuweisen, die unbedingt beachtet werden müssen.

Zuallererst darf wohl in Erinnerung gerufen werden, was immer wieder so gern vergessen wird, dass es auch heute noch am wenigsten gerechtfertigt ist, gerade bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften den Ruf nach Mietzinsabbau besonders stark zu erheben, da die Baugenossenschaften doch diejenigen Vermieter sind, die bisher immer die knappsten Verwaltungsrechnungen aufwiesen, d. h. als Mietzins immer nur das verlangt haben, was zur Deckung der notwendigen Ausgaben und einer gewissen Fürsorge für die Zukunft unbedingt nötig war. Es sind ja auch eine Reihe Baugenossenschaften gewesen, die meines Wissens zuallererst eine Anpassung ihrer Mietzinse an die neuen Hypothekenzinssätze, wie sie die Jahre 1932 und 1933 gebracht haben, vornahmen. Es sei zugegeben, dass es sicher heute noch Mietverhältnisse gibt, wo der Ruf nach Mietzinsabbau berechtigt ist. Diese Verhältnisse sind aber wohl kaum bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften zu finden. Dass die Frage des Mietzinsabbaues für die gemeinnützigen Baugenossenschaften im jetzigen Moment eine äusserst heikle Angelegenheit bedeutet, vermögen vielleicht die folgenden kurzen Ausführungen zu zeigen:

Heute besteht im Kapitalmarkt eine offensichtliche Tendenz zur Erhöhung der Zinssätze. Das zeigt sich vor allem darin, dass die Stadt Zürich für ihr neuestes Anleihen einen Zinssatz von $4\frac{1}{2}\%$ bewilligen muss, wobei der Zeichnungspreis unter pari auf 98,14 % steht. Die Rendite ist also noch etwas höher als $4\frac{1}{2}\%$. Das 4%-Anleihen des Kantons Basel ist bei weitem nicht voll gezeichnet worden, wahrscheinlich darum, weil die Geldbesitzer sich heute mit einem 4%igen Zinsfuß nicht mehr zufrieden geben wollen. Für neue erste Hypotheken sind Zinsfüsse von $4\frac{1}{2}\%$ heute an der Tagesordnung. Auch die starken Kurseinbussen, die die Anleihenpapiere in der letzten Zeit erfahren haben, sind ein weiterer

Beweis dafür, dass das Kapital heute eine höhere Verzinsung fordert. Es ist also durchaus nicht ausgeschlossen, dass in absehbarer Zeit damit zu rechnen ist, dass auch die Zinssätze für bestehende langjährige Hypotheken, die vor einiger Zeit ermässigt worden sind, nach und nach wieder eine Erhöhung erfahren dürften.

In der Basler « Nationalzeitung » ist in der Nummer vom 26. September d. J. erwähnt, dass im Basler Grosse Rat von H. Bernoulli eine Interpellation eingereicht wurde, ob es dem Regierungsrat bekannt sei, dass in letzter Zeit Basler Bankinstitute erstellte Hypotheken gekündigt und bis zu 30 % gekürzt hätten, wodurch die Betroffenen in ihrer wirtschaftlichen Existenz bedroht wurden. Im weitem steht im Bericht: « Der ganze Hausbesitz und mit ihm das Baugewerbe beruht darauf, dass erste Hypotheken praktisch nicht gekündigt werden. Die Befürchtung war darum gross, als in letzter Zeit Banken auch erstrangige Hypotheken gekündigt haben. Welchen Zweck hat diese Massnahme? » Ein gleiches Vorgehen, wie dies der Bericht der « Nationalzeitung » für Basel erwähnt, haben auch Zürcher Banken eingeschlagen. Die Folge davon ist, dass in letzter Zeit eine erschreckend grosse Zahl von Liegenschaften zur Versteigerung gelangen, weil die gekündigten Hypotheken nicht wieder placiert und weil die verlangten Abzahlungen nicht geleistet werden konnten. Die Perspektiven aus dieser Situation sind nicht gerade erfreulich und müssen bei einer sorgfältigen Verwaltung einer Baugenossenschaft auf alle Fälle in Rechnung gestellt werden.

Bei den üblichen knappen sogenannten Renditenverhältnissen der Baugenossenschaften wäre ein Mietzinsabbau meines Erachtens nur dann möglich, wenn die Ausgaben entsprechend reduziert werden könnten. Dass dies bei den Hypothekenzinsen, die zirka 70 % der Ausgaben ausmachen, in nächster Zeit nicht zu erwarten ist, mag aus dem bereits Gesagten hervorgehen. Es ist aber auch kaum zu erwarten, dass bei den übrigen Ausgaben, wie z. B. Steuern, Liegenschaftsteuern und Abgaben, irgendwelche nennenswerten Einsparungen in nächster Zeit gebucht werden könnten. Es ist im Gegenteil bei der zunehmenden Finanznot von Staat und Gemeinde damit zu rechnen, dass die Steuern eher eine Erhöhung erfahren dürften.

Ob Einsparungen auf Konto « Unterhalt » gemacht werden können, die eine nennenswerte Ermässigung der Mietzinse zulassen würden, ist in Anbetracht dessen, dass die Liegenschaften der Baugenossenschaften nun auch nach und nach älter werden und demzufolge grösseren Unterhalt erfordern, kaum anzunehmen. Eine Vernachlässigung des Unterhaltes hätte zur Folge, dass sich dies in der Vermietbarkeit von leerstehenden Wohnungen wahrscheinlich in sehr unangenehmer Weise bemerkbar machen würde. Ferner darf in diesem Zusammenhang vielleicht auch noch darauf verwiesen werden, dass es wohl manche Leitung von Baugenossenschaften vorsichtig machen muss, wenn beobachtet werden kann, wie leichtthin

Mieter, die zu andern Zeiten äusserst froh waren, bei einer Baugenossenschaft unterzukommen, heute ausziehen, darum, weil nebenan ein Hausmeister, der seine Liegenschaft aus einem Konkurs erworben hat, Wohnungen zu einigen Franken billiger abgeben kann. Die Baugenossenschaften haben durch dieses ungenossenschaftliche Gebaren gewisser Mieter schon gelegentlich nicht unwesentliche Mietzinsverluste buchen müssen.

Eine weitere Möglichkeit, Mietzinse zu reduzieren, läge vielleicht darin, wenn die Genossenschaften auf die üblichen Abschreibungen verzichten würden. Dass das aber gerade heute kaum in Frage kommen kann, mag daraus hervorgehen, dass sich die Baugenossenschaften wohl darauf wappnen müssen, wenn die Abwertungstendenz auf dem Immobilienmarkt, wie sie die zahlreichen Konkurse und Wertsteigerungen nun einleiten, fort dauern sollte.

Die Fragestellung, die der Artikelschreiber gewählt hat, scheint mir ziemlich unglücklich zu sein. Es hängt durchaus nicht vom Willen der Baugenossenschaften ab, « die Mietzinse auf eine normale Höhe, dem Einkommen entsprechend », bringen zu können. Dessen waren sich die Baugenossenschaften immer bewusst, dass sie kaum mit ihrer Mietzinspolitik, besonders in den ersten Jahren ihres Bestehens, so wesentlich die Einkommensverhältnisse ihrer Mitglieder zu regeln vermöchten. Diese Regelung der Einkommensverhältnisse muss m. E. auf andern Wege, und zwar wahrscheinlich auf dem gleichen, wie das früher geschehen ist, durch gewerkschaftliche Kämpfe, erreicht werden. Die Einfluss-sphäre auch der gutmütigsten Baugenossenschaftsleitung ist sehr eingeschränkt. Das ist sicher schon durch die vorstehenden Ausführungen in ziemlich deutlicher Weise erhärtet worden. Auch auf einem « Ho-Pla », wie der Artikelschreiber erwähnt, wären auf diesem Gebiet wohl kaum grosse Flüge möglich.

P. St.

Miete und Lohn

Das Postulat von Phil. Schmid-Ruedin, das dieser vor wenigen Tagen dem Nationalrat eingereicht hat, wirft ein grelles Licht auf die Verhältnisse des Immobilienmarktes. Die Dinge scheinen dort in ein akutes Stadium zu treten. Ein wichtiger Infektionsherd liegt unzweifelhaft in der Kündigung erster Hypotheken von seiten der Banken. Dieser Prozess hat teilweise schon früher eingesetzt, wenigstens zeigt die neueste Bankenstatistik, dass schon im Jahre 1934 die Hypothekaranlagen bei den Grossbanken und grössern Lokalbanken im Gegensatz zu der übrigen Tendenz abgenommen haben. Diese Erscheinung wird vor allem auf die damaligen Massnahmen der Volksbank zurückgeführt. Eine ausserordentlich bedeutsame Frage ist dabei auch das Verhältnis von Miete und Einkommen. Leider fehlen hier zuverlässige statistische Angaben. Einzig die Bundesstadt Bern verfügt über eine Statistik aus dem Jahre 1930, die das Verhältnis von Miete und Einkommen bei den Beamten untersucht. Die « Mietquote », d. h. das Verhältnis der Miete zum Einkommen beträgt bei Gehaltsstufen

bis Fr. 5,000	28,2 %
» 5,001 – 6,000	23,5 %
» 6,001 – 7,000	21,7 %
» 7,001 – 8,000	21,6 %
» 8,001 – 9,000	20,6 %
» 9,001 – 10,000	19,9 %
» 10,001 – 12,500	19,6 %
» 12,501 – 15,000	19,9 %
» 15,001 – 20,000	17,9 %

Auch der Arbeiter wird von der Mietbelastung schwer betroffen. Während beispielsweise die durchschnittliche Mietquote für Arbeiter im Jahre 1920 noch 11,3 % betrug, stieg diese in den nächsten Jahren bis auf 20,7 % hinauf, so dass auch der Arbeiter rund einen Fünftel seines Einkommens für das Recht auf eine Wohnung auslegen muss. Aus allen diesen Zahlen geht deutlich hervor, dass besonders die untern sozialen Schichten am stärksten belastet werden. Ein genereller Lohn- und Gehaltsabbau müsste deshalb auch hier zu ganz bedenklichen Zuständen führen.

Dabei gibt es zu bedenken, dass die schweizerischen Banken im vergangenen Jahre noch 8,5 Milliarden Franken im Hypothekarmarkt liegen hatten, wobei ungefähr die Hälfte auf den Namen von Staatsbanken lauteten. Der Wellenschlag eines Lohnabbaus ist darum auch hier unübersehbar. Sicher ist jedoch, dass auch diejenigen in den Strudel hineingezerrt würden, die heute die Abbauparole am unbedenklichsten in die Welt hinaus schreien.

pdn.

Mietzinsrückgang 1,2 Prozent

Der Vorstoss der Grossindustrie für weitem Lohnabbau wurde im letzten Winter auch damit begründet, dass die Mietzinse nun erheblich gesunken seien, und es wurde ein starker Rückgang des Mietindex bei der nächsten Jahreserhebung prophezeit. Die neue Erhebung liegt seit Frühling vor. Sie ergibt einen Rückgang des Mietindex vom Mai 1934 bis zum Mai 1935 von 182 auf 180. Die Senkung beträgt 1,2 Prozent gegenüber 1,3 Prozent im Vorjahr. Als Begründung dafür, dass der Rückgang nicht grösser ist, wird angegeben, dass neue Wohnungen und Modernisierung der alten dem Abbau der Mieten entgegengewirkt haben. Doch kann dieser Faktor, wie die « Arbeit » richtig hervorhebt, selbstverständlich im Lauf eines Jahres nur einen geringen Einfluss ausüben. Die Tatsache, dass der Mietindex in den grossen wie in den kleinern Städten und berechnet für die alten wie die neuen Wohnungen ungefähr im gleichen Verhältnis zurückgegangen ist, zeigt, dass die Mietpreise eben auf der ganzen Linie ziemlich stabil sind. Ein Zusammenbruch der Mieten müsste übrigens nicht nur ein noch katastrophaleres Nachlassen der Bautätigkeit zur Folge haben, sondern auch eine Gefährdung der Hypotheken und jener Bankinstitute, die ihre Mittel weitgehend in Liegenschaften angelegt haben.

pdn.