

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 26 (1951)
Heft: 12

Artikel: Einkommen und Mietzinse
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102320>

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: 06.05.2025

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

für den Bau von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern oder mehrgeschossigen Häusern. Der Neigung zu schlechtem baulichem Geschmack, den Genossenschaftsmitglieder da und dort bekunden, wird stets entgegengetreten.

Das Wohnungseigentum, das in einem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in Mehrfamilienhäusern besteht, wurde rechtlich erst in diesem Jahr geschaffen, hauptsächlich auf Betreiben der Österreichischen Volkspartei. Diese Form des Eigenheims wird allerdings vermutlich nicht allzuoft gewählt werden, weil der Wohnungsinhaber auf dem Weg über die Genossenschaft bestimmenden Einfluß auf die vermögensrechtlichen Fragen des Hausbesitzes hat und als Genossenschafter seinen Genossenschaftsanteil besitzt, den er ohne weiteres verkaufen kann, wenn er seine Wohnung aufgeben will.

Die Zuteilung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln hat in jedem Fall die Aufbringung barer Eigenmittel der Genossenschaft von mindestens 10 Prozent zur Voraussetzung, wobei der Wert des Baugrundes nicht gerechnet wird. Die Genossenschaft muß also einen Vermögensstock haben, der als Grundlage für die Finanzierung des Bauvorhabens durch den Fonds anzusehen ist. Die verbleibenden 90 Prozent der Baukosten können auf jede andere Weise aufgebracht werden.

Die Eigenleistungen der Wohnungs- oder Siedlungswerber und die etwa vorhandenen Baumaterialien werden voll angerechnet.

Die Tilgungszeit beträgt bei Marshallplan-Darlehen 29 Jahre. Die Bundesbürgschaft mit Zinsenzuschuß aus dem Bundeswohnungs- und Siedlungsfonds dauert höchstens zehn Jahre. Die Verzinsung der Marshallplan-Kredite macht 1 Prozent aus, die jährliche Tilgungsrate 3 Prozent; bei den Mitteln aus dem Wohnungs- und Siedlungsfonds beträgt die Verzinsung 1 Prozent und die Tilgung 1 Prozent. Die Eigenmittel sind nachzuweisen und auf ein Sperrkonto zu legen. Die Zusicherung fremder Darlehen ist ebenfalls nachzuweisen.

Eines der modernsten genossenschaftlichen Bauunternehmen ist die Siedlung «Rehhof» am Nordrand der Stadt Hallein im Land Salzburg. Sie wird ausgeführt nach Plänen von Stadtbauoberinspektor Ingenieur Herbert Jeschina, Hallein, der hier ein Werk schaffen will, bei dem Gelegenheit besteht, mit Hilfe öffentlicher Mittel zu einem Eigenheim zu kommen. Mit dem Bau wurde im Mai 1951 begonnen. Insgesamt werden 103 Häuser gebaut, davon in diesem Jahr 48, die im Rohbau bereits fertig sind; an der Innenausstattung wird gearbeitet.

H. Fehlinger.

Einkommen und Mietzinse

Bei der Beurteilung des Verhältnisses zwischen Einkommen und Mietzins und der Tragbarkeit der Mietzinse überhaupt stützt man sich meist auf Zahlen der amtlichen Statistik, die wohl im Durchschnitt einigermaßen stimmen dürften, für große Schichten der Bevölkerung aber ein ganz falsches Bild ergeben. Es ist darum sehr verdienstlich, daß sich die Schweizerische Winterhilfe des Kantons Zürich in ihrem Jahresbericht 1950 mit dieser Frage etwas näher befaßt und ihre Ausführungen mit Zahlen belegt. Sie stützt sich dabei auf etwa 800 Gesuche, die sie veranlaßten, die Einkommensverhältnisse und die Mietzinse der Gesuchsteller genau zu untersuchen. Die Resultate ihrer Untersuchung stellt sie den Zahlen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich gegenüber.

Es ist ganz selbstverständlich, daß die Winterhilfe zu anderen Zahlen kommen muß, weil sie sich mit einer Bevölkerungsschicht befaßt, die mit den Haushaltsrechnungen des Statistischen Amtes sehr schlecht erfaßt wird, und weil sich in der Hauptsache Familien an die Winterhilfe wenden, deren Einkommen unter dem allgemeinen Durchschnitt liegt. Aber mit Recht sagt sie, man müsse nicht nur abklären, was auf einer gewissen Mittellinie existieren könne. Es sei vielmehr sowohl menschlich als sozialpolitisch wichtig, zu wissen, wie es an den *schwächsten Stellen* aussieht.

Das Statistische Amt errechnet das Einkommen einer Durchschnittsfamilie mit 4,21 Personen für das Jahr 1950 mit Fr. 773.91 im Monat. Dieses Durchschnittseinkommen setzt sich zusammen aus dem Einkommen des Ehemannes (Fr. 676.37), dem Verdienst anderer Haushaltsmitglieder und anderen Einnahmen (Fr. 97.54). Schon hier muß betont werden, daß alle jene Familien, die allein auf das Einkommen des Ehemannes angewiesen sind, sich wesentlich schlechter stellen.

Die Winterhilfe kommt bei ihrer Rechnung bei einer Familie mit 4,21 Personen nur auf ein Durchschnittseinkommen von Fr. 497.83. Gegenüber der Rechnung des Statistischen

Amtes ergibt dies eine Differenz von Fr. 276.08 im Monat. Das durchschnittliche Einkommen der Gesuchsteller der Winterhilfe ist nur 64,3 Prozent vom Durchschnittseinkommen des Statistischen Amtes.

Bei den Ausgaben für *Wohnungsmiete* wird amtlich ein Durchschnittsbetrag von Fr. 102.12 pro Monat angegeben oder 13,2 Prozent des Einkommens. Bei den Familien, die sich an die Winterhilfe wenden und die ein kleineres Einkommen haben, ist der Mietzins nicht mit einem entsprechend kleineren Betrag einzusetzen. Er ist vielmehr absolut und vor allem prozentual höher, nämlich Fr. 106.— per Monat (ohne Heizung) oder 22,4 Prozent des Einkommens von Fr. 473.—. Der Jahresbericht der Winterhilfe sagt dazu: «Die Not unserer Gesuchsteller besteht häufig darin, daß sie keine billige Wohnung finden und deshalb eine neue, teure Wohnung mieten müssen. Es gibt aber Familien, die nicht einmal diesen Durchschnittsbetrag bezahlen können. Wir fanden eine vierköpfige Familie, die ein Zimmer bewohnt und dafür Fr. 40.— bezahlt. Die Wohnung einer anderen Familie wird als *Unterschlupf* bezeichnet und kostet Fr. 45.—. Eine dritte Familie logiert in der Malerwerkstatt des Ehemannes und bezahlt dafür Fr. 30.— Miete.»

Nach dem Statistischen Amt betragen die durchschnittlichen Ausgaben einer Familie mit 4,21 Personen für Nahrung, Kleidung, Miete und Versicherungen zusammen Fr. 506.26. Dazu kommen für Genußmittel, Wohnungseinrichtung, Heizung und Beleuchtung, Reinigung von Kleidern und Wohnung, Gesundheitspflege, Bildung und Erholung, Verkehrsausgaben, Beiträge an AHV, Steuern und Gebühren sowie Verschiedenes Fr. 266.98.

«Für alle diese Beträge», sagt der Bericht der Winterhilfe, «sind bei unserem Durchschnittseinkommen keine Mittel mehr vorhanden. Die einzelne Familie muß sich einrichten wie es geht. Die amtlichen Abgaben werden etwas niedriger sein. Im übrigen muß das Budget auf der ganzen Linie gekürzt und alles Entbehrliche (vielleicht auch einiges Unent-

behrliche) gestrichen werden. Man streckt sich nach der Decke. Wer das nicht kann, gerät in Schulden. Manche, die es tun, müssen mit ihrer Gesundheit dafür bezahlen.

In 483 von 759 überprüften Gesuchen werden uns *Krankheiten* gemeldet, die in 160 Fällen zu *Spitalaufenthalt* und in 66 Fällen zu *Operationen* führten. Bei 159 Gesuchen war eine *Erholungskur* rekonvaleszenter oder *erschöpfter Frauen* notwendig. Die Schwierigkeiten treten besonders zahlreich bei den Herbsteinkäufen, bei der Anschaffung von Kleidern und Möbeln zutage. In 273 Familien hing die Notlage mit *dringlichen Anschaffungen* zusammen. Von 165 Haushaltungen wurden monatliche *Abzahlungsraten* gemeldet. Die *Wohnungsfrage* führt zu vielen Komplikationen. 64 Familien mußten *umziehen*.

In 64 Familien mußte der *Zahnarzt* in Anspruch genommen werden. Und auch das *freudige Ereignis*, die Geburt eines Kindes, von 106 Familien gemeldet, ist nicht nur mit Schmerzen, sondern auch mit großen Sorgen verbunden, mit Verdienstaufschlag der Frau, Geburtskosten, Anschaffungen.»

Überall, wo es an den nötigen Reserven fehlt, kommen die Familien mit unterdurchschnittlichem Einkommen in

Schwierigkeiten und müssen fremde Hilfe anrufen. Selbstverständlich muß immer zuerst der Mietzins bezahlt werden, weil hier die Folgen der Nichtbezahlung am schwerwiegendsten sind. Und dann muß an den anderen Ausgaben in einer Weise gespart werden, die die Gesundheit der ganzen Familie gefährdet oder ruiniert. Die geschwächte Gesundheit einzelner Familienglieder macht die Sache nur noch schlimmer.

Die Winterhilfe gibt in ihrem Jahresbericht eine Reihe von typischen Beispielen, die für jene sozialen Schichten, in denen man weit unter dem Standard leben muß, eine erschreckliche Sprache sprechen. Unter diesen Beispielen findet man nicht nur den ungelerten Arbeiter und den Erdarbeiter im Winter, sondern auch den Bahnarbeiter, den «gut bezahlten» Arbeiter, den selbständigen Handwerker, die alleinstehende Frau, den Heimarbeiter, den AHV-Bezüger usw.

Allen jenen Politikern und Volkswirtschaftern, die immer noch glauben, man könne die Mietzinse weiter ansteigen lassen, ohne die physische und moralische Gesundheit großer Schichten der Bevölkerung noch mehr zu gefährden, ist das eingehende Studium des Jahresberichtes 1950 der Winterhilfe des Kantons Zürich sehr zu empfehlen. Gts.

Zusammenschluß macht stark

Immer wieder liest und hört man von neuen Vereinigungen, von Zusammenschlüssen gleichgerichteter Unternehmungen, Interessengruppen usw. Wachsender Konkurrenzkampf ist der Grund dieser Verbindungen, die den Hauptzweck verfolgen, auf wirtschaftlichem Gebiete durch gemeinsame Aktionen (Einkauf, Liegenschafteneinkauf, Propaganda usw.) die Stellung aller Angeschlossenen zu stärken.

Die Konsumvereine sind zum größten Teil im VSK zusammengeschlossen. Das allein genügt nicht, wird besonders dann nicht mehr genügen, wenn die Anstrengungen der Privatwirtschaft noch intensiver werden. Es gilt deshalb für die Glieder der wahren Genossenschaftsbewegung an größeren Orten

sich ebenfalls zusammenzutun und in gemeinsamer Betätigung sich in der Wirtschaft zu behaupten.

Abgesehen von den Konsumvereinen ist es naheliegend, daß für solche Bestrebungen auch weitere Genossenschaften gewonnen werden, sofern sie ideell in der gleichen Richtung wirken. Wir denken dabei vor allem an die immer größer werdende Schar von Wohn- und Baugenossenschaften, an Landwirtschaftliche Genossenschaften, Milchgenossenschaften, Produktivgenossenschaften usw. Mag diese Anregung im ersten Augenblick auch etwas weltfremd erscheinen, so ist doch jetzt der Zeitpunkt da, daß sich einmal die Verwaltungen der Konsumvereine die Idee überlegen und sich vergegenwärtigen, welche guten Beziehungen am Ort auf diese Weise noch weiter gefördert werden können.

Ein Beispiel bietet hier *Winterthur*, das bereits seit dem Jahre 1944 von derartigen Bestrebungen berichten kann. Im Juni jenes Jahres erging an zahlreiche Genossenschaften eine Einladung, die folgendermaßen lautete:

«Die Genossenschaften der Stadt und des Bezirkes Winterthur, welche die vorgelegte Vereinbarung unterzeichnen, bestellen

- a) zur Förderung ihrer gemeinsamen Interessen,
- b) zur Förderung der auf der Selbsthilfe beruhenden, genossenschaftlichen Gemeinwirtschaft und

- c) zur Verbreitung genossenschaftlicher Schulung und genossenschaftlichen Geistes das

Intergenossenschaftliche Komitee.»

Schon im Oktober darauf trat dieses Komitee in Funktion und hatte zur Aufgabe:

1. Einberufung von Konferenzen (Delegierte der angeschlossenen Genossenschaften);
2. Vorbereitung der Anträge;
3. Durchführung der beschlossenen Aktionen.

Heute sind 14 Genossenschaften dem Komitee angeschlossen, und zwar: drei Konsumvereine, Wohn- und Baugenossenschaften, Genossenschafts-Schreinerei, Bauwerk, Preßunion, Volkshaus-Genossenschaft, Buchhandlung, Apotheke, Speisegesellschaft, Sporthaus «Naturfreunde» usw. Dieses Zusammengehen funktioniert tadellos, und die jeweiligen Aktionen werden in bestem gegenseitigem Einvernehmen beschlossen und durchgeführt. Es ist verständlich, wenn die dem Komitee angeschlossenen Genossenschaften sich durch Auftragserteilung auch gegenseitig nach bester Möglichkeit unterstützen. Die Aktionen werden besprochen, in Ausschüssen vorbereitet und in gemeinsamer Arbeit aller Beteiligten durchgeführt.

Jährlich findet mindestens eine Delegiertenversammlung statt, die das Arbeitsprogramm behandelt und ein Budget aufstellt. Die Kosten für die Aktionen werden nach einem bestimmten Schlüssel aufgeteilt, das heißt je nach Größe und Bedeutung der Mitgliedgenossenschaften.

Der Förderung der genossenschaftlichen Weiterbildung

(7. Grundsatz der Rochdaler Pioniere) wird große Bedeutung zugemessen und dabei besonders die Schulung in Studienkreisen unterstützt. In erster Linie ist alljährlich der Internationale Genossenschaftstag das besondere Ereignis, um von sich reden zu machen, das heißt die Leistungen und die ideellen Ziele publik zu machen, wozu nicht nur Aufrufe in der «Genossenschaft», sondern auch in allen örtlichen Zeitungen erfolgen. Darüber hinaus werden Großveranstaltungen aufge-