

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 29 (1954)
Heft: 11

Artikel: Miete und Einkommen
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102745>

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>

nicht kennt. An einer Wohnung kann deshalb kein Eigentum begründet werden. Das hier beschriebene Wohnrecht ist — zwischen (dinglichem) Eigentum und (obligatorischem) Mietrecht stehend — als eine Art Nießbrauch oder beschränkt persönliche Dienstbarkeit entwickelt worden, die sehr viel mehr als ein nur obligatorisches Wohnrecht an einem Grundstücksteil gibt und wirtschaftlich — darin liegt zugleich ein wesentlicher Unterschied zu Nießbrauch und beschränkt persönlicher Dienstbarkeit — die Bildung von Eigenvermögen ermöglicht, über das der Berechtigte jederzeit verfügen und das er auch vererben kann. Die Verfügung über das Wohnrecht ist nur insoweit beschränkt, als die ökonomischen Bedingungen des Erwerbes von der Vereinigung geprüft werden müssen, wodurch man unerwünschte Spekulation ausschalten kann. Der Erwerber des Wohnrechtes ist dann verpflichtet, Genosse zu werden. Vererbt wird das Wohnrecht sowohl im Wege der gesetzlichen Erbfolge wie durch testamentarische Verfügung. Auch in diesem Fall muß der Erbe Genosse werden, falls er das Wohnrecht nutzen will. Eine Überlassung des Wohnrechtes hat für den übertragenden Genossen Verlust der Mitgliedschaft zur Folge.

Die Vorteile eines Wohnrechtshauses (gegenüber einem

Miethaus) lassen sich so zusammenfassen: in einem Genossenschaftshaus fällt der Ertrag des eigenen Kapitals dem Mieter zu, der gleichzeitig Teilhaber ist; die Reparaturkosten werden im eigenen Interesse tief gehalten, und der Zuwachs des Vermögens, der durch die Tilgungen der Haushypotheken entsteht, fällt dem Wohnrechtinhaber als Teilhaber des Hauses zu. Dazu kommt das gesicherte Besitzrecht und das Recht des Genossen, als Gleichberechtigter an den Angelegenheiten der Vereinigung mitzuwirken und mitzubestimmen.

Die untenstehenden Ziffern geben einen Überblick über das Kapital der Mutter- und Tochtervereinigungen in der HSB-Bewegung Ende 1951:

Anteilkapital	4 406 330,35
Geldeinlagen der Mitglieder	71 914 428,56
Fonds für Innenreparaturen	7 768 142,84
Reservefonds	6 265 841,18
Dispositionsfonds	2 176 603,90
Abgabefonds	
(für Kapitalbildung in der Muttervereinigung)	1 710 004,07
Tilgungsfonds	55 164 150,03
	<u>Schw. Kronen 149 405 500,93</u>

UMSCHAU

Winterthur fördert den Wohnungsbau mit billigen Darlehen

Nach einem harten Abstimmungskampf wurden am 24. Oktober 1954 von den Stimmberechtigten der Stadt Winterthur die beiden folgenden Anträge des Großen Gemeinderates angenommen:

1. Die Stadt Winterthur gewährt im Sinne des Beschlusses des Großen Gemeinderates vom 20. September 1954 zur Erstellung billiger Wohnungen für Familien mit kleinem Einkommen und für alte Leute (vgl. Antrag 2) zu 2,75 Prozent verzinsliche Darlehen (Hypotheken im 1. und 2. Rang; Belehnungsgrenze 90 Prozent evtl. 94 Prozent der Baukosten) bis zu einem Gesamtbetrag von 4,5 Millionen Franken.
2. Die Stadt beteiligt sich im Sinne des Beschlusses des Großen Gemeinderates vom 20. September 1954 an einer gemeinnützigen Genossenschaft, die sich den Bau von Alterswohnungen zum Ziele setzt, wobei die Kapitalgewährung auf maximal 120 000 Franken begrenzt wird.

Der Gegenvorschlag der Mehrheit des Stadtrates auf eine sozialdemokratische Motion sah nur eine Gewährung von Darlehen in nachgehendem Pfandrang zu 2,75 Prozent Zins vor. Die Minderheit des Stadtrates verlangte jedoch, daß die Darlehen zu 2,75 Prozent auch für die ersten Hypotheken gewährt werden. Nach ihrer Meinung sollte der Kredit entsprechend von 2 Millionen auf 4,5 Millionen Franken erhöht werden.

Miete und Einkommen

Wenn von den zu teuren Wohnungen geschrieben oder gesprochen wird, taucht immer wieder die Behauptung auf, ein Mietzins, der ungefähr den fünften Teil des Einkommens ausmache, sei als normal zu betrachten. Oft wird noch hinzugefügt, dieses Verhältnis erweise sich auch in anderen Län-

Da im Großen Gemeinderat auch einige einsichtige Mitglieder aus anderen Fraktionen dem Antrag der Sozialdemokraten zustimmten, wurde aus der Minderheit eine Mehrheit. Die Gefahr bestand allerdings darin, daß bei einer Ablehnung dieses Antrages in der Volksabstimmung dann jede Förderung des Wohnungsbaues — mit Ausnahme der Alterswohnungen, über die gesondert abgestimmt wurde — verworfen gewesen wäre. Die Gegner der Vorlage fochten vor allem mit den Argumenten, die Gewährung von Darlehen im ersten Pfandrang zu 2,75 Prozent Zins gefährde den Zinsfuß für die Sparguthaben, sie mache die Stadtverwaltung zu einer Bank, sie schaffe eine Schicht von privilegierten Mietern. Daneben wurde noch die Behauptung ausgestreut, die AHV gebe ihre billigen Gelder nur für eine Laufzeit von fünf Jahren aus.

Die Argumente der Gegner verfangen jedoch nicht. Die Stimmberechtigten folgten in erfreulicher Mehrheit der Parole des Komitees, das von der Arbeiterunion unter Zuzug aus den Baugenossenschaften, der Sozial-liberalen Partei, der Christlich-sozialen Partei und dem Landesring gebildet war. Der nichtumstrittene Antrag betreffend die Alterswohnungen wurde mit 11 776 zu 3091 Stimmen und der Antrag betreffend die Erstellung billiger Wohnungen mit 9281 zu 5688 Stimmen angenommen. Das Resultat zeigt deutlich, daß die Mehrheit der Winterthurer Bevölkerung sich für die Förderung des Wohnungsbaues einsetzt, namentlich wenn es die Stadt, respektive deren Steuerzahler, nichts kostet. *Gts.*

dern als normal. Diesem Unsinn ist nicht beizukommen, obwohl eine einfache Überlegung jedem Menschen mit etwas Grüte sagen müßte, daß die Miete die Familie um so schwerer belastet, je kleiner ihr Einkommen ist. Für jede Familie gibt es Ausgaben, die nicht unter ein Minimum ge-

senkt werden können, ohne daß ihre Angehörigen in der Gesundheit gefährdet werden. Die Ausgaben für Nahrungsmittel, für Gesundheitspflege, für die Heizung und anderes können nicht beliebig vermindert werden. Ebenso offensichtlich ist, daß der Bruchteil des Einkommens, der für die Miete ausgegeben werden kann, wesentlich von der Größe und der Zusammensetzung der Familie abhängt. Auch die Zusammensetzung des Familieneinkommens – Fraueneinkommen, Einkommen Jugendlicher usw. – und andere Faktoren müssen berücksichtigt werden, wenn festgestellt werden soll, welche Mieten für Familien mit einem bestimmten Einkommen tragbar sind.

Die Behauptung, das Verhältnis von Miete zu Einkommen sei mit eins zu fünf normal, ist eine Zwecklüge. Damit wird die irrige Auffassung propagiert, man könne die Mietzinse der Vorkriegswohnungen noch beträchtlich heraufsetzen, bis sie einen normalen Stand erreicht haben, und normal seien die Mietzinse der einfachen neuen Wohnungen. Daran wird hartnäckig festgehalten, obwohl die Tatsachen eine ganz andere Sprache sprechen.

Nach der Statistik des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements betragen bei Arbeiterfamilien die Ausgaben für Miete im Jahre 1921 11,3 Prozent der wirklichen Ausgaben. Sie stiegen auf 17,8 Prozent im Jahre 1936/37, sanken dann bis zum Jahre 1949 auf 11,9 Prozent und erreichten im Jahre 1952 wieder 12,5 Prozent. Diese Zahlen drücken auch ungefähr – mit Abweichungen nach unten und oben – den Anteil der Miete am Einkommen aus. Auf alle Fälle zeigen sie, daß die von der Statistik erfaßten Familien im Durchschnitt immer wesentlich weniger als 20 Prozent des Einkommens für Miete ausgeben mußten.

In einer Reihe anderer Länder, in denen die privaten Vermieter ebenfalls die Mietpreisvorschriften lockern oder beseitigen wollen, wird von ihnen mit den gleichen unlauteren Mitteln gefochten wie bei uns. Das ist der Grund, warum sich am Internationalen Kongreß für Wohnungswesen und Stadtplanung in Edinburgh eine Studiengruppe mit dem Problem des Verhältnisses von Miete zu Einkommen zu befassen hatte. Ihre Schlußfolgerungen sind auch für uns sehr interessant, und es wäre sicher von Nutzen, wenn die Studien über diese Frage fortgesetzt würden.

Lehmhäuser in Norwegen

Der Arbeitstagung des Internationalen Experten-Direktors der AER (Europäische Forschungsgruppe für Flüchtlingsfragen) in Rom wurde von der norwegischen Sektion ein interessanter Bericht über den Lehm- und Ziegelbau von Wohnhäusern vorgelegt, dem wir folgendes entnehmen:

Carl E. Larsen hat ein verbessertes Verfahren zur Herstellung von luftgetrocknetem Mauerwerk erfunden, das große Möglichkeiten für die nordischen Länder eröffnet. Es schafft warme, dauerhafte, hygienische Wohnungen. Es kann nicht brennen und eignet sich deshalb auch für Brandmauern und Schornsteine. Sowohl Außen- wie Innenwände und Tragflächen können damit gebaut werden. Es läßt sich als Putz unter den Tragbalken und für Treppen und Säulen verwenden. Auch für Fußböden, da es nicht staubt, vollkommen dicht ist und ein rasches Ausbreiten von Feuer verhindert. Für die schwersten Rahmen und Bilder können in die Wand Nägel eingeschlagen werden, ohne daß sie Risse bekommt.

Die Studiengruppe stellte zunächst fest, daß der Versuch, das Verhältnis von Miete zu Familieneinkommen in einem für ein Land geltenden Prozentsatz auszudrücken, nur zu Täuschungen führt. Vom sozialen Standpunkt aus liefert der Begriff «durchschnittlich» in dieser Beziehung keine Grundlage zu brauchbaren Schätzungen.

Um zu brauchbaren Resultaten zu kommen, muß man eine Gliederung der Bevölkerung vornehmen und dann innerhalb der einzelnen Gruppen unterscheiden nach

dem Wohnungstyp,
der Größe und Zusammensetzung der Familie,
der sozialen Lage der Familie und dem Beruf des Familienoberhauptes.

Bei Vergleichen zwischen den verschiedenen Ländern muß man der Kaufkraft des Geldes und den jedem Lande eigenen sozialen Verhältnissen Rechnung tragen.

Dieses Vorgehen soll erlauben, für jede Kategorie von Wohnungen festzustellen, wie viele Prozente des Familieneinkommens *tatsächlich* für Miete ausgegeben werden und welcher Anteil des Familieneinkommens, in Prozenten, als normale Belastung durch eine Wohnung, die den Bedürfnissen der Familie entspricht, betrachtet werden kann.

Dazu müßten zunächst die Begriffe «Einkommen» und vor allem «Wohnung» genau umschrieben werden.

Gerade weil es kein für alle Familien mit bescheidenem Einkommen allgemeingültiges Normalverhältnis von Miete zu Einkommen gibt, ist die Studiengruppe der Ansicht, daß trotz den Anstrengungen, die in den meisten Ländern unternommen werden, um die Kosten der Wohnung zu senken und deren Finanzierung zu sichern, darüber hinaus nach speziellen Mitteln für einen Ausgleich gesucht werden muß, um gewissen Kategorien von Familien, die sich in einer besonders ungünstigen sozialen Lage befinden – Arbeiter mit kleinstem Einkommen, kinderreiche Familien, Alte, unbemittelte Personen – zu ermöglichen, eine Wohnung zu mieten, die ihren Bedürfnissen entspricht, ohne in der Befriedigung der anderen lebenswichtigen Bedürfnisse beeinträchtigt zu werden. Die Formen dieses Ausgleiches sollten der Gegenstand einer weiteren Studie sein.

Gts.

Als Grundmauer widersteht es aller Witterungseinwirkung und dem Bodenfrost. Die Bauarbeiten können in strömendem Regen vorgenommen werden, ohne irgendein Überdecken.

Dieses Wundermaterial aus Langstrohhalm und Lehm wird mit der Zeit immer härter. Als Putz schäle es sich nicht ab.

Da Lehm fast nichts kostet außer der Fracht nach den Orten, wo er nicht vorkommt, sei er ein äußerst billiges Material für den Hausbau. Die besondere Methode dieser Bauweise sei leicht zu erlernen. Wenn man in Deutschland nach beiden Kriegen bald wieder vom Lehm- und Ziegelbau abgekommen sei, so sei der Grund des Versagens, daß man 1. nicht das richtige Verfahren angewendet habe und 2. die geeigneten Lehmsorten nicht genügend kannte. Sonst wäre man gewiß beim Lehm- und Ziegelbau geblieben. Wenn der Lehm erst zum Ziegelstein gebrannt wird, verliere er viele seiner guten Eigenschaften, die er als luftgetrocknetes Material habe.

F.