

# Miete und Einkommen

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **32 (1957)**

Heft 2

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102879>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Miete und Einkommen

In ihrem Bericht «Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues» an das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement stellt die Eidgenössische Preiskontrollkommission fest:

«Unter Berücksichtigung der obigen Feststellungen und Vorbehalte hält es die Kommission für wünschenswert, daß für Arbeiterfamilien mit Kindern, die nur ein normales Arbeitseinkommen haben, Wohnungen im angegebenen Minimalrahmen erstellt werden, deren Mietzins ein Fünftel des durchschnittlichen Einkommens nicht übersteigt.» (Seite 22 des Berichtes.)

Dieses Postulat ist zu allgemein gehalten und weicht von der üblichen Betrachtungsweise ab, weshalb es zu Mißverständnissen Anlaß geben muß.

Das Verhältnis von Mietzins zu Einkommen spielte bisher bei der Festsetzung der Bedingungen für den Bezug einer subventionierten Wohnung eine wesentliche Rolle. Es war immer umstritten, und praktisch wurden Ansätze von einem Fünftel bis zu einem Siebentel des Einkommens angewandt, wozu dann noch festgestellt werden mußte, welches Einkommen (Einkommen des Haushaltsvorstandes, Familieneinkommen, Einkommen nach Lohnausweis, Brutto- oder Nettosteuerereinkommen usw.) als maßgebend zu betrachten sei. Die Erfahrungen, die mit diesen Einkommensgrenzen gemacht wurden, mußten unterschiedlich sein, weil das Verhältnis von Mietzins zu Einkommen nicht nach der Höhe des Einkommens abgestuft war und weil zuwenig darauf Rücksicht genommen wurde, wie sich das Einkommen zusammensetzte.

Die Kommission wählt als Einkommen den reinen Arbeitsverdienst des Arbeiters, ohne allfällige Einnahmen aus Nebenbeschäftigungen. Das reine Lohn Einkommen des Arbeiters schätzt sie auf Grund der Lohnhebung im Oktober 1955 für städtische Verhältnisse. Die Stundenlöhne werden mit 2400 multipliziert. Die Untersuchung auf dieser Basis zeigt dann, daß gelernte Arbeiter in den Großstädten für die Neubauwohnung 15 bis 21 Prozent, an- und ungelernete Arbeiter 18 bis 24 Prozent ihres Verdienstes (auf Grund der Stundenlöhne) für Miete bezahlen. Diese Betrachtungsweise sieht völlig an der Tatsache vorbei, daß in den meisten Fällen die Nebenverdienste (Überstunden, Frauenverdienst, Verdienst anderer Familienangehöriger usw.) es dem Arbeiter erst möglich machen, den Mietzins einer Neubauwohnung zu bezahlen. Rechnet man aber diese Nebeneinkünfte dazu, so ergibt sich ein ganz an-

deres Verhältnis von Mietzins zu Einkommen. Würde man die Einkommensgrenze auf das Fünffache dessen festsetzen, was die Kommission «normales Arbeitseinkommen» nennt, so könnte man die Wohnungen gar nicht vermieten.

Wenn mit Unterstützung des Bundes Wohnungen in einem Minimalrahmen erstellt würden, so dürfte es sich nur um Wohnungen für Familien mit kleinen Arbeitseinkommen handeln. Man muß also bei der Festsetzung des Verhältnisses von Mietzins zu Einkommen an diese Familien denken. Es bedarf sicher keines Beweises dafür, daß der Anteil des Einkommens, der für die Miete aufgewendet werden kann, mit steigendem Einkommen größer wird. Ein Teil der Arbeiter kommt auf ein Familieneinkommen, das ihnen ermöglicht, einen Fünftel für Miete auszugeben. Wenn also die Kommission Wohnungen für Arbeiter wünscht, deren Mietzins ein Fünftel des durchschnittlichen Einkommens nicht übersteigt, und dabei alle Arbeiterkategorien einbezieht, so ist dagegen nichts einzuwenden. Falsch wird ihr Postulat aber dann, wenn es sich auf die Arbeiter mit den kleinen und kleinsten Einkommen bezieht.

Dem Arbeiter bleibt für die Miete um so weniger übrig, je kleiner sein Einkommen ist. Es gibt eine Reihe von Ausgaben, denen die Familie nicht ausweichen kann. Die vom BIGA geführte Statistik über Haushaltsrechnungen von Familien unselbständig Erwerbender zeigt, daß Familien mit Einkommen bis zu 8500 Franken über 37 Prozent des Einkommens für Nahrungsmittel ausgeben. Im Durchschnitt aller Familien sind es aber nur ungefähr 32 Prozent. Selbstverständlich sind die Ausgaben für Steuern und Gebühren bei den kleineren Einkommen prozentmäßig und total kleiner. Im übrigen zeigen aber die Ausgabenposten in Prozenten des Totals fast bei allen Einkommenskategorien eine auffallende Gleichheit. Ausweichmöglichkeiten bestehen offenbar nur bei den Ausgaben für Bildung und Erholung, für Bekleidung und für Miete. Die Kommission stellt selbst fest, daß die Miete nach den Nahrungsmitteln der größte Ausgabenposten des Haushalts ist, und daß ihre Höhe vor allem in Familien mit bescheidenem Einkommen die Gestaltung der andern Existenzbedürfnisse beeinflusst. Man muß es noch deutlicher sagen: Ein zu hoher Mietzins bedroht die Existenz der Familie überhaupt.

Die Statistik des BIGA zeigt, welchen Anteil an den Gesamtausgaben die Ausgaben für Miete bei den verschiedenen Einkommenskategorien durchschnittlich ausmacht. Leider sind in der ersten Kategorie alle Einkommen bis zu 8500 Franken zusammengefaßt. Die Einkommen der ungelerneten Arbeiter liegen aber im allgemeinen wesentlich darunter. Die Kommission schätzt den durchschnittlichen Jahresverdienst eines erwachsenen Arbeiters in städtischen Verhältnissen für das Jahr 1955 auf 6550 Franken. Gerade über diese Familien gibt uns die Statistik des BIGA keinen genügenden Aufschluß.

Für Miete bezahlten Familien mit einem Einkommen von

	bis 8500 Fr.	8500 bis 10 000 Fr.	10 000 bis 11 500 Fr.	11 500 bis 13 000 Fr.
1953	12,9 %	13,1 %	12,6 %	12,6 %
1954	13,6 %	13,0 %	12,5 %	12,5 %
1955	11,3 %	12,3 %	12,6 %	11,9 %

der Totalausgaben. Dabei sind hier im Einkommen außer dem Verdienst des Haushaltsvorstandes auch der Verdienst anderer Haushaltsglieder, die Bezüge aus Versicherungen, Unterstützungen aller Art, Nettoerträge aus Betrieben und andere Einnahmen inbegriffen. Das Einkommen des Haushaltsvorstandes macht durchschnittlich weniger als 90 Prozent des Familieneinkommens aus. Die Durchschnittsprozentszahlen ergeben sich aus Mieten für Alt- und Neuwohnungen. Das BIGA stellt aber dazu fest:

«Auch die unterschiedliche Miete von Alt- und Neuwohnungen wirkt sich, durchschnittlich betrachtet, auf die Ausgabenstruktur der in die Untersuchung einbezogenen Haushaltungen nicht stark aus. Arbeiter- und Angestelltenfamilien in vor 1940 erstellten Wohnungen müssen je knapp 11 Prozent ihrer Ausgaben für Miete verwenden; bei den seit 1940 erstellten Wohnungen steigt diese Quote bei den Arbeiterfamilien und bei den Angestelltenfamilien auf etwas über 14 Prozent an. Im Einzelfalle ergeben sich allerdings beträchtliche Abweichungen.»

Betrachtet man aber 14 Prozent im Durchschnitt aller Kategorien für Neuwohnungen als normal, so muß für die untersten Kategorien ein Siebentel schon als reichlich hoch angesehen werden. Nimmt man das Sechsfache des Mietzinses als Einkommensgrenze, so können gerade jene Familien, für die man die Wohnungen erstellt hat, sie nicht oder nur mit großen Schwierigkeiten mieten. Dies zeigt deutlich ein praktisches Beispiel aus Winterthur. 96 Wohnungen wurden auf Ende 1956/Anfang 1957 fertiggestellt. Die Mietzinse wurden

auf 1098 Franken für die Drei- und 1284 Franken für die Vierzimmerwohnungen festgesetzt. Das Einkommen darf nicht mehr als das Sechsfache des Mietzinses zuzüglich 600 Franken pro nichterwerbsfähiges Kind betragen. Obwohl eine starke Nachfrage nach Arbeiterwohnungen besteht, konnten die Vierzimmerwohnungen nur knapp vermietet werden, während einige Dreizimmerwohnungen bei der Fertigstellung noch nicht vermietet waren. Eine sehr große Zahl von Bewerbern (bei einer Genossenschaft doppelt so viele als Wohnungen zu vermieten waren) mußten abgewiesen werden, weil ihr Einkommen zu hoch war. Andererseits konnten sich viele Wohnungssuchende nicht bewerben, weil der Mietzins für ihr Budget immer noch zu hoch ist.

Die Vierzimmerwohnungen konnten also knapp vermietet werden, weil für eine Familie mit zwei Kindern der Mietzins 14,4 Prozent des höchstzulässigen Einkommens ausmachte. Dagegen bot die Vermietung der Dreizimmerwohnungen Schwierigkeiten, weil der Mietzins für eine Familie mit einem Kind 15,2 Prozent des zulässigen Einkommens für Miete beträgt.

Der Betrag, der für die Miete ausgegeben werden kann, hängt bei Familien mit kleinen Einkommen von der Höhe des Einkommens und den übrigen unumgeharen Ausgaben ab. Liegt er bei etwa einem Siebentel des Einkommens, so kann die Familie eine Wohnung in einem neuen Haus nicht mieten, wenn der Mietzins höher ist. Die Frage ist darum müßig, ob bei Neubauwohnungen wegen ihres höheren Komforts ein höherer Mietanteil in Kauf genommen werde. Es ist darum nicht richtig, anzunehmen, in einer Neubauwohnung sei bei kleinen Einkommen eine Mietzinsquote von 20 Prozent zumutbar.

So verdienstvoll die Untersuchungen der Eidgenössischen Preiskontrollkommission sind, so sollten doch über die Frage des Verhältnisses von Mietzins zu Einkommen eingehendere Studien durchgeführt werden.

## 10 Jahre Wohngenossenschaft «Paradieshof»

Am 12. Mai 1947 haben sich als Folge der seinerzeitigen schwierigen Wohnverhältnisse acht wagemutige Männer zusammengefunden, um die Wohngenossenschaft Paradieshof in Basel unter dem Vorsitz von Herrn Dr. Gregor Kunz zu gründen. Im Gegensatz zu heute war damals in der Gegend Reußstraße/Paradieshofstraße noch ein schönes Stück unbebautes Land, das dem Bürgerspital Basel gehörte, zum Kauf frei (daher auch anfänglich die Genossenschaftsbezeichnung «Wohngenossenschaft Reußstraße»). Durch die behördliche Verfügung, Einfamilienhäuser nicht mehr staatlich zu subventionieren, waren wir gezwungen, von unseren Architekten, den Herren Baumgartner und Buser, ein neues Projekt zu

verlangen, das einer Subventionierung entsprechen würde. Alle Verhandlungen mit dem Staat und dem ehemaligen Landeigentümer, dem Bürgerspital, sowie die Umdisponierung der zu erstellenden Häuser verlangten zähen Arbeitswillen, Geduld und Wartezeit. Endlich, am 1. Oktober 1949, konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden, und nach acht Monaten, am 1. Juni 1950, bzw. neun Monaten, am 1. Juli 1950, waren die 24 Wohnungen bezugsbereit und wurden auch besetzt. Der Schreibende erinnert sich noch deutlich daran, daß sehr viel Mühe darauf verwendet werden mußte, die Parterrewohnungen «an den Mann zu bringen». Die Mieter stellten damals ihre Forderungen, und zu dem ehemals hoch scheinenden Zins wollte man nicht in eine Parterrewohnung einziehen! (Zudem handelt es sich um Hochparterre.)

Viele Erfahrungen sind in der Bau- und hauptsächlich aber auch in der Garantiezeit mit den Handwerkern, die bei uns beschäftigt waren, gemacht worden. Stichwortartig sei erwähnt, die beiden Zentralheizungen (für je drei Häuser eine