

Bericht der eidgenössischen Kommission für Mietzinse

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **8 (1933)**

Heft 1

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100768>

Nutzungsbedingungen

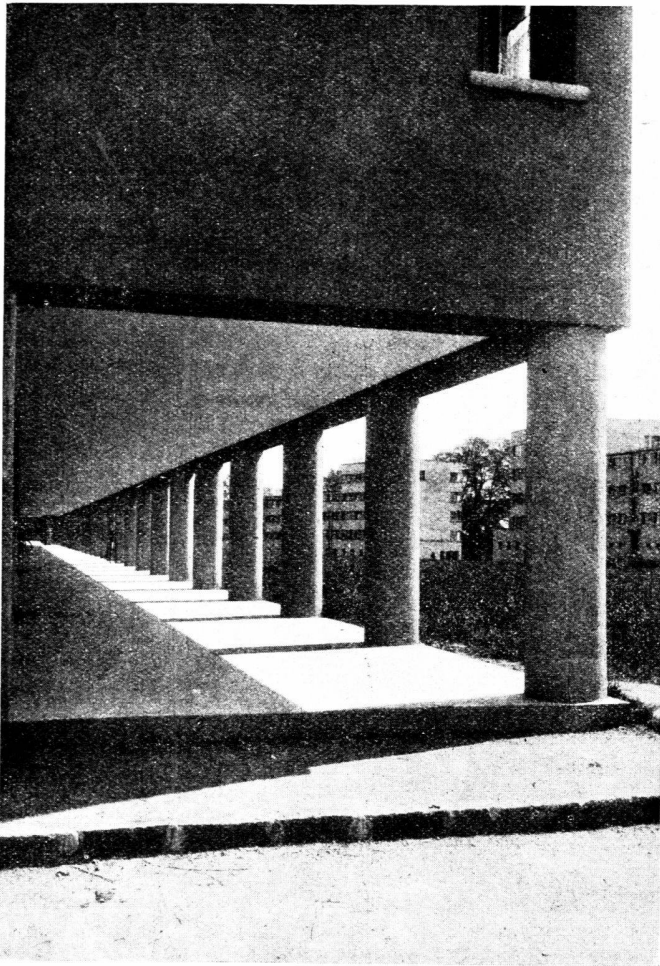
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



Die gedeckte Säulenhalle (zum Artikel «Cité Vicusseux in Genf»)

wohner ein Schrank vorgesehen. Jede Wohnung hat auf der Treppe einen Briefkasten, einen Kasten für die Bereitstellung der Milchgefäße und eine Schuhreinigungsmatte vor der Türe. Einfache elektrische Beleuchtung, innere Bemalung aller Oeffnungen, Zentralheizung, Warmwasserversorgung vervollständigen die Einrichtung dieser neuen Wohnungen, in die Luft, Licht und Sonne durch die breiten Fenster reichlich Zutritt finden.

Im Erdgeschoß von 4 Wohngruppen an der großen Durchgangsstraße sind Läden untergebracht, ein Lebensmittelladen des Verbandes Schweizerischer Konsumvereine, eine Metzgerei, ein Schuhwarenladen, eine Buchhandlung.

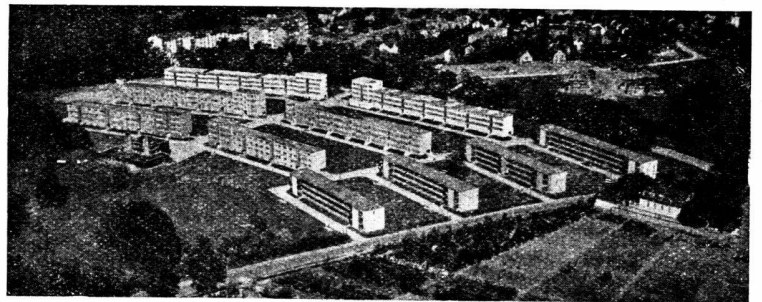
Die Außenansicht ist sehr einfach gestaltet. Da die Bedeutung und Verteilung der Wohnungen von einer Baugruppe zur andern variiert, ist jede von ihnen selbständig durchdacht. Daraus ergibt sich eine glückliche Verschiedenheit in der Aussparung der Fassadenöffnungen, die jede Eintönigkeit ausschließt.

Die allgemeinen Proportionen der Fläche und Kuben, die Ueberhöhung am Kopfende jeder Gruppe um ein Stockwerk, die Durchführung der Säulenhallen, die Anwendung einer diskreten Farbabtönung sowie die völlige Einordnung in einen Gesamtplan geben gleichwohl Gewähr für die Einheit der Komposition.

An die Bauten der Société coopérative d'habitation schließen sich diejenigen der Fondation pour la Vieillesse an. Dank eines Uebereinkommens zwischen den beiden Gesellschaften hat die letztere längs der route de Lyon auf einem Terrain, das ihr von der Société coopérative d'habitation abgetreten wurde, 160 Wohnungen von je 1½ Räumen erstellt, bestimmt für ältere und alleinstehende Leute, verteilt in 4 Baugruppen, deren Aufteilung so vorgenommen wurde, daß sie ein Ganzes bilden mit den bereits geschilderten Bauten.

Das Ganze soll später noch von einer fünften Etappe längs der avenue Servette-Villars erweitert werden.

(Nach Arch. L. Vincent.)



Die «Cité Vicusseux in Genf» (Fliegeransicht)

Bericht der eidgenössischen Kommission für Mietzinse

Vorbemerkung der Redaktion. Der Bericht der eidgenössischen Kommission für die Mietzinse wurde in diesem Blatte bereits auszugsweise besprochen. Nun ist uns von verschiedener Seite der Wunsch geäußert worden, wir möchten den Bericht, der inzwischen im Druck erschienen ist, in extenso bringen, damit er den Genossenschaffern und interessierten Mietern zugänglich werde. Wir kommen diesem Verlangen gerne nach. Der Bericht wird auf längere Zeit hinaus ein interessantes Dokument bilden. Eine teilweise Wiederholung läßt sich daher wohl verantworten.

I. Der Mietpreisindex

Vor allem war es der Kommission wichtig, festzustellen, ob unter den heutigen Verhältnissen die Woh-

nungsmieten übersetzt seien und gegebenenfalls zu prüfen, ob und in welcher Weise der Rückgang der Mietzinse gefördert oder beschleunigt werden könne.

Zuverlässige allgemeine Angaben aus neuester Zeit über die absolute Höhe der Mietpreise in der ganzen Schweiz und damit über die Bedeutung des Mietzinses als Faktor der gesamten Lebenskosten fehlen. Dagegen sind zahlenmäßige Ausweise über die *Bewegung* der Mietzinse von der Vorkriegszeit bis heute im Vergleich zu jenen anderer Lebenskostengruppen vorhanden, die wertvolle Einblicke in die Frage der Mietzinsgestaltung erlauben. Der vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit berechnete Index der Lebenshaltungskosten, der auch die Mieten enthält, zeigt, den Stand von 1914 = 100 gesetzt, folgende Entwicklung:

		Nahrungsmittel Brennstoffe Bekleidung	Miete	Gesamtindex
Juni	1914	100	100	100
Jahresdurchschnitt	1916	138	101	131
»	1918	228	111	204
»	1920	249	127	224
»	1922	169	146	164
»	1924	172	155	169
»	1926	161	166	162
»	1928	157	176	161
»	1930	152	184	158
»	1931	141	186	150
März	1932	130	187	142
Juni	1932	125	187	138
September	1932	123	187	136

Diesen Zahlen ist folgendes zu entnehmen:

a) Die Mieten sind während der Kriegs- und Nachkriegsteuerung wesentlich langsamer angestiegen als die Kosten der übrigen Ausgabengruppen. Dagegen ist ihre Steigerung erst in letzter Zeit zum Stillstand gekommen, während bei den andern Gruppen schon seit 1921, namentlich aber seit anfangs 1930, ein erheblicher Preisrückgang festzustellen ist.

b) Zur Zeit sind die Mieten wesentlich stärker verteuert als die übrigen Ausgabengruppen.

Bei dieser Vergleichung der Mietpreisbewegung mit jener der übrigen Ausgabengruppen muß man sich allerdings bewußt bleiben, daß die Art der Berechnung des Mietpreisindex, im Gegensatz der übrigen Gruppen, nicht nur Kostenveränderungen, sondern auch Veränderungen in der Lebenshaltung einschließt. Die Verbesserungen der Wohnungsausstattung und die stete Zunahme des Anteils teurerer, neuer Wohnungen am Gesamtbestande bringen es mit sich, daß ein allfälliger Mietzinsrückgang bei den einzelnen Wohnungen im Index nur abgeschwächt, an einzelnen Orten überhaupt nicht zum Ausdrucke kommt. Trotz alledem ist zu sagen, daß die Mietpreise heute, verglichen mit den andern Lebenskosten, sehr hoch stehen. Dabei ist zu beachten, daß sich die Mietpreise nicht so rasch ändern wie die Kosten der übrigen Ausgabengruppen. Das rührt einmal daher, daß das Mietpreisniveau nicht unmittelbar vom Bau- und Wohnungsmarkt abhängig ist, sondern vor allem von den Baukosten von Wohnungen, die früher — auf anderem Preisniveau — erstellt wurden. Zudem kann die Wohnungsproduktion erst nach geraumer Zeit wirksam werden und dann auch nur, wenn im Verhältnis zum vorhandenen Wohnungsbestand eine größere Zahl neuer, ihrer Größe nach den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechender Wohnungen angeboten wird. Aus diesen Gründen folgt der Mietpreisabbau dem allgemeinen Preisabbau nur zögernd, wie dies auch bei den steigenden Lebenskosten der Fall war.

Zur starken Verteuierung der Mieten trug der Umstand wesentlich bei, daß sich das Mietpreisniveau der an sich billigeren Vorkriegswohnungen jenem der Neubauwohnungen anpaßt. Dieser Preisausgleich wurde öfter durch Modernisierung und Renovation der Altwohnungen bedingt. Vielfach haben hierzu aber auch die Handänderungen, namentlich in den ersten Nachkriegsjahren, beigetragen. Die Häuser wurden, nachdem ihr Ertragswert bis dahin der Erhöhung des Lebenskostenniveaus nicht gefolgt war, zu hohen Preisen verkauft. Häufig wurde der Gebäudewert bei der Veräußerung überschätzt und dementsprechend die Mieten überhöht. Diese hohen, den Verkaufswerten entsprechenden Mieten ermöglichten seither den Besitzern von Vorkriegshäusern ohne Handänderung, ihre Häuser vorteil-

hafter zu vermieten, als dies den Besitzern handgeänderter oder neuerstellter Häuser möglich ist.

Oertlich betrachtet, weist der Mietpreisindex sowohl nach Höhe wie Bewegung große Unterschiede auf. Im Mai 1932 stand der Index in den 27 Städten, für die er berechnet wird, wie folgt (1914 = 100):

- in 3 Städten: höher als 200
- in 17 Städten: 150 bis 200
- in 7 Städten: tiefer als 150.

Der höchste der 27 lokalen Mietpreisindexe betrug 217, der tiefste 122:

Stadt	Mai 1931	Mai 1932	Prozentuale Veränderung 193/132
Langenthal	220	217	-1,4
Zürich	207	217	+0,3
Basel	202	202	0
Biel	199	188	-5,3
Bern	198	198	+0,3
Baden	196	194	-1,3
Genf	194	199	+2,6
Frauenfeld	189	190	+0,1
Luzern	189	190	+0,1
Winterthur	187	185	-0,8
Liestal	182	183	+0,8
Olten	181	181	-0,2
Glarus	179	170	-5,4
Schaffhausen . . .	175	171	-2,4
Sitten	175	184	+4,7
Aarau	171	172	+0,3
Vevey	171	172	+0,2
Pruntrut	170	170	0
Rorschach	156	153	-2,1
Le Locle	152	151	-0,7
La Chaux-de-Fonds	148	148	0
Arbon	147	141	-4,2
St. Gallen	146	144	-1,3
St. Moritz	145	141	-2,7
St. Immer	143	139	-2,9
Herisau	133	133	0
Chur	130	122	-5,5

Bis zum Jahre 1931 ist ein Rückgang der Mietpreisindexzahlen nicht festzustellen. Seither verläuft die Bewegung örtlich sehr verschieden. Im Mai 1932 verzeichneten, verglichen mit dem Stand vom Mai 1931, noch 8 Städte eine weitere Erhöhung (Maximum 5 Prozent), in 4 Städten blieb der Index unverändert, und in 15 Städten ging er zurück, und zwar in 11 Fällen bis zu 3 Prozent und in 4 Fällen 3 bis 6 Prozent. Von den Städten mit über 50,000 Einwohnern* weisen einzig St. Gallen und Winterthur einen Rückgang von je 1 Prozent aus. Diese Zahlen zeigen deutlich, daß die Mietzinsfrage von Ort zu Ort sehr verschieden zu beurteilen ist. Der Landesindex kann und darf nichts anderes sein als ein mit aller Vorsicht zu bewertender Richtungsanzeiger der Mietpreisbewegung, zur Hauptsache nur gültig für die größeren Orte.

Ueber den weiteren Verlauf der Mietpreise lassen sich zuverlässige Feststellungen heute noch nicht machen, da der Mietzinsindex jährlich nur einmal, im Mai, festgestellt wird. Gelegentlich werden Zahlen genannt, wonach schon heute ein wesentlich stärkerer Rückgang der Mieten eingetreten wäre. Dabei wird zum Teil wohl übersehen, daß der amtlichen Mietpreisstatistik vorwiegend der Dreizimmer-Wohntyp zugrunde liegt, während die abweichenden Zahlen sich hauptsächlich auf größere Wohnungen beziehen. Bei diesen ist ein stärkerer Rückgang kaum zu bestreiten. Zur Beurteilung des Mietzins-

* Ohne Lausanne, von wo keine Angaben betreffend Mietpreisveränderungen geliefert werden.

problems als eines Teils des Lebenskostenproblems ist indessen auf die häufigeren, kleinen Wohnungen abzustellen.

Die Bedeutung, welche der Miete im Rahmen des gesamten Lebenskostenproblems zukommt, ergibt sich deutlich aus der Beeinflussung des Lebenskostenindex durch den Mietzinsindex. Der Anteil der Mieten an der Gesamtheit der im Index enthaltenen Kosten für Nahrung, Brennstoffe, Bekleidung und Miete ist von 21 Prozent im Jahre 1914, bzw. 15 Prozent im Jahre 1921 auf 29 Prozent im Jahre 1932 angestiegen. Die starke Aufwärtsbewegung der Miete war es, welche die Senkung des Gesamtindex in den letzten Jahren hintanhalt und damit der Verbilligung unserer Lebenshaltung wesentliche Hindernisse entgegengestellt hat, nachdem in der Kriegszeit, als die Mieten weniger stark verteuert waren als die übrigen Lebenskosten, das Umgekehrte zutraf. Da die Mieten einen großen Teil des Einkommens beanspruchen, vermögen gerade sie das Jahresbudget des Angestellten und Arbeiters in entscheidender Weise zu beeinflussen. Daher auch das lebhafteste Interesse, welches innerhalb des Lebenskostenproblems besonders der Gestaltung der Mieten in allen Bevölkerungskreisen entgegengebracht wird.

Ueber das richtige Verhältnis der Miete zum Einkommen lassen sich keine einheitlichen Grundsätze aufstellen. Der Anteil schwankt nach Landesgegenden und nach Bevölkerungsschichten. Im Interesse der Volkswohlfahrt wäre es wohl erwünscht, daß der Mietanteil in der Regel 20 Prozent des Einkommens nicht übersteige, wobei die Wohnung der Größe der Familie entsprechen sollte. Ob heute dieser Ansatz im allgemeinen eingehalten werden kann oder nicht, ist schwer zu beurteilen, da zuverlässige Zahlenausweise fehlen. Sicher aber ist, daß der Anteil der Miete am Einkommen überall da zunimmt, wo die Miete stärker steigt als der Verdienst oder wo der Verdienst stärker zurückgeht als die Miete.

Wegen der engen Beziehungen zwischen Einkommen und Mietpreis verdient die Gestaltung der Mieten und damit das ganze Wohnungsproblem fortgesetzt die größte Aufmerksamkeit. Das hohe Lebenskostenniveau und insbesondere die Uebererhöhung des Mietzinsniveaus in der Schweiz ist aber auch vom Standpunkt der Beurteilung unserer Wettbewerbsfähigkeit auf dem Weltmarkt von einschneidender Bedeutung.

II. Die Mietpreisbildung

Bei ausreichendem Wohnungsangebot richtet sich der Mietzins nach dem Gegenwert der Summe der auf die Wohnung entfallenden Hausbesitzlasten. Für Beurteilung der Frage nach dem angemessenen Mietpreis ist daher vor allem wichtig, sich darüber Klarheit zu verschaffen, wie sich die Hausbesitzlasten zusammensetzen. Die Gesamtheit der Hausbesitzlasten ist ihrerseits wesentlich abhängig von Lage und Ausgestaltung der Wohnung. Ferner kann der den Hausbesitzlasten entsprechende Mietpreis unter dem Zwang der Verhältnisse auf dem Wohnungs- und Liegenschaftsmarkt nach beiden Richtungen beeinflußt werden.

Als hauptsächlichste, mietpreisbildende Faktoren fallen daher in Betracht:

1. Die Hausbesitzlasten.
2. Die Wohnungsansprüche.
3. Der Wohnungs- und Liegenschaftsmarkt.

1. Die Hausbesitzlasten

Als Hausbesitzlasten sind zu nennen:

- a) Hypothekenzinse,
- b) Reparaturkosten,
- c) Öffentliche Lasten,

- d) Verwaltungskosten,
- e) Verzinsung des Eigenkapitals,
- f) Vermieter-Risiken.

Von ausschlaggebender Bedeutung ist die Verzinsung der Hypotheken. Ihr Einfluß auf die Gesamtbelastung des Hausbesitzes ist naturgemäß stark vom Anteil der hypothekarischen Belastung am Gesamtwert des Objektes abhängig. Eine Norm für die Anteile der einzelnen Hausbesitzlasten läßt sich aus diesen Gründen nur schwer aufstellen. Im großen und ganzen ist mit etwa folgender Verteilung dieser Lasten zu rechnen:

70 bis 75 Prozent für Hypothekenzinse.

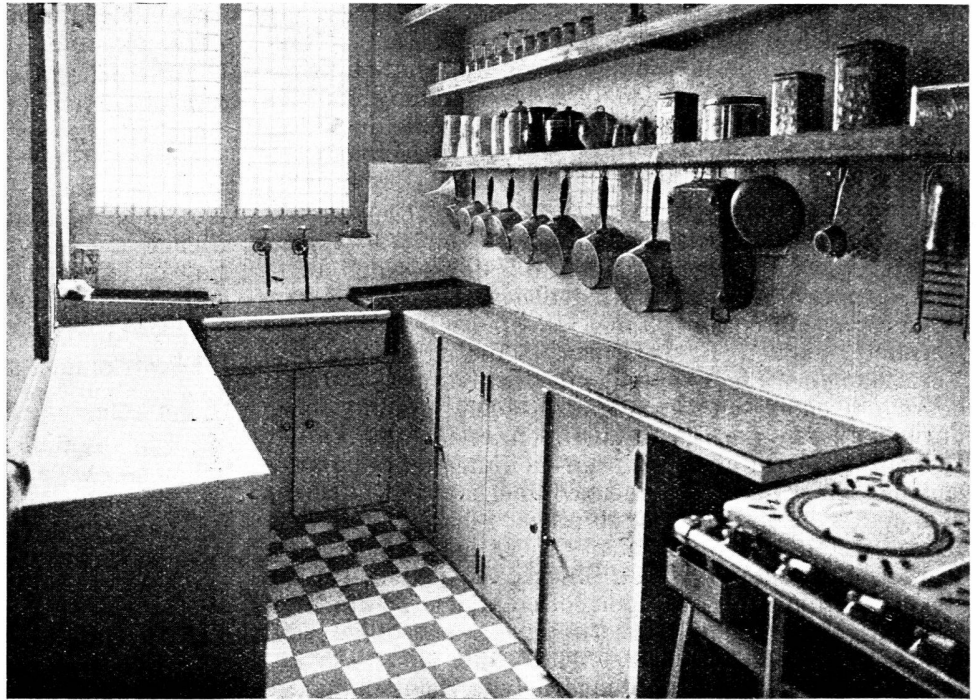
30 bis 25 Prozent für die übrigen Hausbesitzlasten.

Hypothekenzinse. Wir haben uns zunächst Rechenschaft darüber zu geben versucht, in welchem Ausmaß in der letzten Zeit der Hypothekenzinsfuß zurückgegangen ist und inwieweit dieser Rückgang die Verzinsung des gesamten Hypothekenbestandes der Mietwohnungen beeinflußt hat.

Nach einer Schätzung des eidgenössischen statistischen Amtes beträgt die gesamte hypothekarische Belastung in der Schweiz gegenwärtig etwa 16 Milliarden Franken. Davon sind rund 7½ Milliarden im Besitze der Banken und hievon entfallen wiederum rund 4,3 Milliarden meist erststelliger Hypotheken auf die Kantonalbanken und die kantonalen Hypothekarkassen. Die Verzinsung dieser letztgenannten Hypotheken ist nicht an die Laufzeit der Darlehen gebunden; sie kann vielmehr für den ganzen Bestand einheitlich festgesetzt werden. Dasselbe gilt auch teilweise für die Verzinsung der 3,2 Milliarden, die sich im Besitze der übrigen Banken befinden. Ueber die rund acht Milliarden an Hypotheken, die in andern Händen sind, bestehen keine näheren Anhaltspunkte hinsichtlich der Bindung des Zinsfußes. Eine rückläufige Tendenz ist aber auch hier zufolge des Einflusses der niedrigeren Zinssätze für neue Hypotheken nicht in Abrede zu stellen. Die Hypotheken auf Wohnhäusern, die in diesem Zusammenhange allein von Bedeutung sind, dürften zum überwiegenden Teil bei Bankinstituten untergebracht sein.

Für die Hypotheken ohne längere Bindung des Zinsfußes betrug die Zinssenkung Mitte 1932 gegenüber Ende 1929 fast durchweg ½ Prozent und gegenüber Ende 1925 ¾ Prozent, und zwar sowohl für Darlehen im ersten Range wie für nachstehende Hypotheken. Bis Ende 1932 ist eine weitere allgemeine Senkung um ¼ Prozent zu erwarten, so daß für diese Hypotheken bis dahin eine Senkung des Zinsfußes von ¾ Prozent gegenüber 1929, bzw. von 1 Prozent gegenüber 1925 eingetreten sein wird. Auch unter Berücksichtigung der an eine mehrjährige Laufzeit gebundenen Zinssätze, die nur allmählich, je nach Maßgabe des Kündigungstermins herabgesetzt werden können, ist bis heute insgesamt mit einer durchschnittlichen Senkung des Zinsfußes der Hypotheken auf Wohngebäuden von etwa einem halben Prozent zu rechnen.

Bei einem ursprünglichen Zinssatz von rund 5 Prozent macht der Rückgang des Zinsaufwandes bei gleichgebliebener hypothekarischer Belastung des Objektes im Durchschnitt ein Zehntel der ursprünglichen Zinsbelastung aus. Immer unter der Annahme, daß die Hypothekenzinse 70 bis 75 Prozent der gesamten Hausbesitzlasten betragen, ergibt sich aus dem Rückgang der Hypothekenzinse bis jetzt eine Erleichterung der Hausbesitzlasten um *rund 7 Prozent*. Rühren die Darlehen durchweg von Geldgebern her, die ihren Zinsfuß um ein volles Prozent gesenkt haben, so geht diese Entlastung bis zu 15 Prozent. Andererseits wird dort, wo die Hypotheken auf längere Zeit an einen festen Zinssatz gebunden sind, eine kleinere, unter Umständen bis jetzt überhaupt keine Er-



Eine Küche (zum Artikel «Die Cité Vieusseux in Genf»)

leichterung eingetreten sein. Die Frage des Mietzinsabbaues kann deshalb nicht schematisch, sondern nur in Würdigung des Einzelfalles gelöst werden.

Ist die erfolgte Zinsreduktion auf dem Hypothekenmarkte den Mietern zugute gekommen? Die Kommission stellt nicht in Abrede, daß vereinzelt die Hypothekarzinsentlastung von den Hausbesitzern tatsächlich zu einer Verbilligung der Mieten benützt wurde; es ist jedoch festzustellen, daß die Mietensenkung im allgemeinen noch nicht einen der Zinsfußsenkung entsprechenden Grad erreicht hat.

Reparaturkosten. Die angemessene Reparaturquote wird am besten in Prozenten des Gebäudewertes ohne Grund und Boden ausgedrückt. Dieser Gebäudewert ist in der Regel der Brandversicherungssumme gleichzusetzen. Bei gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften wird mit einer Reparaturquote von 0,5 bis 1,5 Prozent, für die Gebäulichkeiten des Bundes mit 0,75 Prozent gerechnet. Vom Standpunkte des privaten Hausbesitzes aus möchte man allein für die ordentlichen Reparaturen ein Prozent einsetzen, darüber hinaus aber wenigstens noch einmal so viel für größere, außerordentliche Renovationen. Die große Mehrheit der Kommission hält dafür, daß sämtliche Kosten im allgemeinen mit $1\frac{1}{2}$ Prozent des *Assekuranzwertes* gedeckt werden können. In Jahren, wo die Reparaturen unter diesem Ansatz bleiben, soll der Ueberschuß für später notwendig werdende größere Renovationen reserviert bleiben. Die Reparaturquote steigt naturgemäß mit dem Alter des Hauses.

Unsere Kommission stellt fest, daß die Reparaturkosten gegenwärtig noch unverhältnismäßig hoch sind. Der Wettbewerb im Wohnungsbau veranlaßt das Baugewerbe, bei den Neubauten knapp zu rechnen; zudem bedeutet die oft ungesunde Art der Baufinanzierung durch Unternehmergenossenschaften für das Baugewerbe ein wesentliches Risiko. Bei den Reparaturen besteht die Möglichkeit, sich hievon etwas zu erholen, was eine Verteuerung der Reparaturkosten mit sich bringt. Die hohen Reparaturkosten sind zudem zu einem guten Teil der unrationellen Organisation bei den Instandstellungsarbeiten zuzuschreiben. Die Verteuerung fällt umso mehr ins Gewicht, als die Instandstellungsarbeiten in-

folge der bessern Wohnungsausstattung häufiger und umfangreicher geworden sind als früher.

Öffentliche Lasten. Die öffentlichen Lasten auf dem Hausbesitz umfassen verschiedene kleinere Posten. In erster Linie sind die *Steuern* zu nennen. Als Hausbesitzlasten dürfen diese nur so weit mitberücksichtigt werden, als sie auf den hypothekarischen Schulden zu entrichten sind. Steuern auf dem investierten Eigenkapital oder auf dem Mietertrag dagegen können als reine Vermögens- bzw. Einkommenssteuern nicht auf die Mieten angerechnet werden.

Die *übrigen Abgaben* an Staat und Gemeinden, wie Straßenbeiträge, Kehrlichtabfuhr, Wasserzins usw., sind nur zu den Hausbesitzlasten zu zählen, wenn ihr Anteil nicht dem Mieter besonders belastet wird. Aus einem Abbau dieser Abgaben dürfte sich für den Mieter kaum eine fühlbare Erleichterung ergeben, während andererseits zu bedenken ist, daß schon ein geringfügiger Abbau dieser Gebühren für das öffentliche Gemeinwesen der größern Zentren mit einem empfindlichen Einnahmehausfall verbunden wäre.

Die *Brandversicherungsprämien* könnten, namentlich in den Städten mit ausgebautem Feuerwehrdienst, wohl herabgesetzt werden. Es ist unbestritten, daß der städtische Hausbesitz hier die größern ländlichen Risiken mittragen hilft.

Verwaltungskosten. Der in den seinerzeitigen Mieterschutzbestimmungen enthaltene Ansatz von 3 bis 5 Prozent der *Mietzinseinnahmen* für die Umtriebe des Hausbesitzers erscheint der Kommission als ausreichend. In Krisenzeiten ist es angezeigt, sich für die Verwaltungskosten mit 3 Prozent der Mieteinnahmen zu begnügen.

Verzinsung des Eigenkapitals. Die Kommission betrachtet für die ausreichende Verzinsung des Eigenkapitals den Ansatz von einem Mehrprozent gegenüber dem üblichen Zinssatz für erste Hypotheken als angemessen.

Vermieter-Risiken. Von Hausbesitzerseite wird geltend gemacht, daß bei den Hausbesitzlasten auch eine *Risikoprämie für Mietzinsausfall* einzurechnen sei. In Prozenten der Mietzinseinnahmen ausgedrückt, soll die Risikodeckung gleich hoch sein wie der als ausreichend zu bezeichnende Leerwohnungsprozentsatz. Der Großteil

unserer Kommission möchte indessen bei der Berechnung des eigentlichen Mietwertes eine Risikoprämie für Mietzinsausfall nicht berücksichtigen, sondern den Mietzinsausfall als eines der aus der Lage des Wohnungsmarktes sich ergebenden Gewinn- und Verlustmomente des Hausbesitzes betrachten. Dasselbe gilt auch hinsichtlich allfälliger Rücklagen für Abschreibungen.

Eng mit der Beurteilung der Vermieter-Risiken verknüpft ist die Frage nach dem *angemessenen Mietpreis*. Der Hausbesitz betrachtet als Mindestmaß eines angemessenen Mietpreises den Gegenwert sämtlicher Hausbesitzlasten einschließlich der Deckung der besonderen Vermieter-Risiken. Er weist darauf hin, daß die höhere Verzinsung des Eigenkapitals nur dem besondern Risiko desselben entspreche. Die Mietzinsausfallprämie decke übrigens kaum das Risiko ausfallender Mieten. In der Kommission wird aber auch die Meinung vertreten, der angemessene Mietpreis lasse sich überhaupt nicht direkt aus den Hausbesitzlasten ableiten. Für die seit dem Kriege erstellten Häuser habe er sich allgemein nach den Preisen der heute erstellten Objekte zu richten; für die Vorkriegswohnungen dagegen sollen allgemein die Mietzinse in ebensolchen Häusern ohne übermäßige seit herige Handänderung maßgebend sein. Diese Berechnungsweise ist von Bedeutung für die Bemessung des Mietzinses in zu teuer erstellten Häusern und in solchen, die häufig die Hand geändert haben.

2. Die Wohnungsansprüche

Der Wohnungskomfort ist in neuerer Zeit stetig gestiegen. Diese Erscheinung ist nicht nur in unserem Lande, sondern international, wenn auch in geringerem Maße, festzustellen. In der Schweiz war schon vor dem Kriege die Durchschnittswohnung wesentlich besser ausgestattet als in den umliegenden Staaten. Die Uebertreibung der Mieten im Vergleich zu den andern Lebenskosten und im Vergleich zum Ausland ist wohl teilweise, nicht aber zur Hauptsache, eine Folge der gestiegenen Ansprüche.

Die Verbesserung der Wohnverhältnisse, soweit sie in letzter Zeit im Hinblick auf die Anforderungen der Hygiene eintrat, ist zu begrüßen und auch weiterhin zu wünschen. Andererseits ist nicht zu bestreiten, daß die Wohnungsausstattung heute teilweise die eigentlichen Bedürfnisse und die Mittel der Wohnungsinteressenten übersteigt.

3. Der Wohnungsmarkt

Die Mietpreise sind, wie alle andern Preise, in hohem Maße dem Spiel von Angebot und Nachfrage ausgesetzt. Wenn der Wohnungsmarkt sich normal abwickelt, so läßt sich der »angemessene« Mietpreis auf Grund der Hausbesitzlasten bestimmen. Wird das Wohnungsangebot zu groß, so drückt dies auf die Mietpreise, und ist es zu klein, so werden die Preise in die Höhe getrieben.

Gegenwärtig kann das Wohnungsangebot im allgemeinen als ausreichend bezeichnet werden. Immerhin bestehen beträchtliche Unterschiede in der Leerwohnungsquote von Ort zu Ort, ferner von Wohnquartier zu Wohnquartier und vor allem von Wohnungskategorie zu Wohnungskategorie. Bei den größeren Wohnungen ist der Leerwohnungsbestand im allgemeinen erheblich größer als bei den für den Großteil der Bevölkerung in Betracht fallenden kleineren Wohnungen; gegenwärtig erscheint allerdings auch für die Kleinwohnungen der Wohnungsmarkt entspannt. Wenn die Mieten heute noch hoch sind, so ist hieran nicht die momentane Lage des Wohnungsmarktes, sondern das frühere knappe Wohnungsangebot schuld. Die in der Krise nachlassende Bautätigkeit birgt überdies die Gefahr, daß neuerdings Wohnungsknapp-

heit entstehen und damit der Mietpreisabbau gehemmt werden könnte.

Die hohen Umzugskosten und an einzelnen Orten die vom ausziehenden Mieter zu bezahlenden Instandstellungsbeiträge sowie die Kosten der Anpassung der vorhandenen Einrichtungen an die neue Wohnung erschweren dem Mieter den Uebergang zu preiswerten Wohnungen. Solange der Unterschied im Mietpreis, verglichen mit diesen besondern Kosten, ein genügendes Maß nicht erreicht, vermag sich das Spiel von Angebot und Nachfrage auch bei ausreichendem Wohnungsangebot nicht voll auszuwirken.

I. Einwirkungen auf den Mietpreis als Ganzes *

II. Beeinflussung einzelner, mietpreisbildender Faktoren

Die Kommission hat namentlich folgende Maßnahmen erwogen:

1. Behördliche Empfehlung weiterer Herabsetzungen des Hypothekarzinsfußes.
2. Herabsetzung der Reparaturkosten:
 - a) durch Aufforderung des Baugewerbes, die Arbeitsweise rationeller zu gestalten;
 - b) durch Rückvergütungen an sorgfältige Mieter.
3. Herabsetzung der öffentlichen Lasten.
4. Vernünftige Einschränkung in der Wohnungsausstattung.
5. Bekämpfung übersetzter Liegenschaftsgewinne.

Zu 1. *Weitere Hypothekarzinssenkung.* Die weitere Senkung der Hypothekarzinse wird sich durch behördliche Maßnahmen schwerlich erzwingen lassen, weil die Zinsfußgestaltung großenteils von der Verfassung des Geldmarktes abhängig ist. Immerhin empfiehlt es sich, die Hypothekargläubiger von Bundes wegen aufzufordern, *freiwillige Zinsfußherabsetzungen vor Ablauf der vertraglichen Bindungen* vorzunehmen und diese an die Bedingung zu knüpfen, daß die Reduktion auf die Mietpreise übertragen werde.

Zu 2. *Herabsetzung der Reparaturkosten.* Eine rationellere Arbeitsweise bei Instandstellungsarbeiten drängt sich auf. Die Kosten lassen sich am ehesten dadurch ermäßigen, daß der Vermieter bei den größeren Reparaturen von den Handwerkern verbindliche Kostenvoranschläge einholt. Einige Kommissionsmitglieder halten zwar dafür, daß die Reparaturkosten nur dann namhaft reduziert werden könnten, wenn es möglich wäre, die Arbeitslöhne zu senken. Dagegen wird andererseits angeführt, die effektiv bezahlten Löhne beeinflussten die Reparaturquote nicht so stark, daß ein Abbau derselben sich in einer Erleichterung der Mieten geltend machen würde. Eine ins Gewicht fallende Senkung der Reparaturkosten sei vielmehr nur dann zu erwarten, wenn die übersetzten Handwerkergerinne bei den Reparaturen verschwinden. Im Schoße der Kommission wird es auch als zweckmäßig und erzieherisch bezeichnet, wenn der Vermieter dem sorgfältigen Mieter die Rückvergütung ersparter Reparaturkosten in Aussicht stellen würde. In der Aufklärung bei den Hausbesitzern sollte diesen Momenten Beachtung geschenkt werden.

Zu 3. *Öffentliche Lasten.* Die Kommission zögert, wegen der katastrophalen Einwirkung auf die Einnahmen des Gemeinwesens, eine Ermäßigung der öffentlichen Lasten vorzuschlagen. Sie ist aber der Auffassung, daß die eigentlichen Gebühren ihrem Charakter entsprechend nicht höher bemessen werden sollten, als zur Deckung der behördlichen Selbstkosten nötig ist. Die übrigen Ab-

* Dieser Abschnitt ist vollinhaltlich in Nr. 11/1932 des »Wohnen« erschienen. Wir verweisen darauf. Die Red.

gaben, die den Charakter indirekter Steuern tragen, werden in der Zeit der Krise, wo die öffentlichen Gemeinwesen vermehrte Aufwendungen zur Bekämpfung der Krisenfolgen zu leisten haben, kaum reduziert werden können.

Zu 4. *Einschränkung in der Wohnungsausstattung.* Die Kommission ist einmütig der Ansicht, daß der Bekämpfung übertriebener Wohnungsausstattung volle Aufmerksamkeit zu schenken sei. Die Mieter sind durch weitgehende Bekanntgabe des kostenerhöhenden Einflusses übertriebener Ausstattung und der Betriebskosten besonderer Einrichtungen über diese Frage aufzuklären. Für Neubauten auf Bestellung und von Genossenschaften erscheint es vorteilhaft, Projekte mit und ohne gewisse entbehrliche Ausstattungen vorzulegen. Auch an den einmal als zweckmäßig erkannten Wohnungseinrichtungen kann ohne deren Preisgabe durch einfachere Ausführung viel gespart und so zu einer namhaften Verbilligung der Mieten beigetragen werden. Es ist auch danach zu trachten, daß auf das Angebot von Komfort verzichtet wird, dessen Kosten über die Mittel des Mieters hinausgehen.

Die in letzter Zeit eingetretene Hypothekarzinsentlastung wird von den Besitzern öfters zur Verbesserung der Wohnungsausstattung, statt zu einer Ermäßigung des Mietzinses verwendet. Solche Kompensationen sollten nur Platz greifen, soweit sich der Mieter ausdrücklich damit einverstanden erklärt.

Das Problem des Kleinkredites

Die volkswirtschaftliche Kommission der Schweizerischen *Gemeinnützigen Gesellschaft* verhandelte in ihrer Sitzung vom 23. Dezember nochmals über die Frage des Kleinkredites. Kanlonalbankdirektor *Fischbacher* (Zürich) beleuchtete sie in vorzüglicher Weise vom Standpunkt des Praktikers aus. Die von Prof. Dr. *Marbach* im bernischen Großen Rat gestellte Motion, den Kleinkredit nach amerikanischem Muster auszubauen (Abschluß einer Versicherung auf das Leben des Schuldners in der Höhe des geschuldeten Betrages und auf die Dauer des Kreditverhältnisses), lehnte er ab und beantwortete die Frage »Soll man für gut beleumdete, aber vermögenslose Kleinkreditnehmer Blankokredite bewilligen?« für die Banken, die sich bei ihren Geschäften nicht von der Philantropie leiten lassen dürfen, mit einem entschiedenen Nein. Eine eingehende Würdigung erfuhr die *Bürgschaft*, die im Kleinkreditwesen eine so große Rolle spielt, unter Berücksichtigung der Motion Nationalrat *Schirmer* in der Dezembersession der Bundesversammlung. Die Gefahren des Bürgschaftskredites liegen, so wurde ausgeführt, nicht in erster Linie bei den Bürgen, sondern beim Schuldner, und wenn man leichtsinnige Bürgschaften vermeiden will, müssen Banken und Bürgen zusammenwirken, um gemeinsam die Lage des Schuldners festzustellen und zu prüfen, ob ihm durch die Bewilligung eines neuen Darlehens auf die Dauer geholfen werden kann, oder ob es sich nur um die Verzögerung des finanziellen Todeskampfes handelt. Im letztern Falle sollte kein Darlehen bewilligt werden, auch wenn die Bürgen habhaft sind. Wertvoll wäre es, wenn die Banken auf einem bestimmten Platze dazu kämen, sich gegenseitig wenigstens die größeren Bürgschaftsverpflichtungen ihrer Kunden zu melden. Bedeutende Fortschritte auf dem Gebiete des Bürgschaftswesens sind in den letzten Jahren durch die Bürgschaftsgenossenschaften und die Kreditberatungen der

In dieser Richtung verspricht lediglich eine weitgehende öffentliche Aufklärung Erfolg.

Zu 5. *Bekämpfung übersetzter Liegenschaftsgewinne.* Es ist unbestritten, daß die Liegenschaftsspekulation, vornehmlich jene der Kriegs- und ersten Nachkriegszeit, die Gebäudewerte und damit auch die Mieten künstlich erhöht hat und daß diese Ueberhöhung heute noch nachwirkt. Gegen diese Erscheinungen werden wirksame Vorkehrungen kaum möglich sein, wenn man nicht den freien Grundstückhandel und damit das freie Verfügungsrecht über Grund und Boden aufheben will. Immerhin vermöchten nach Ansicht eines Teils der Kommissionsmitglieder die Gemeinwesen durch eine weitschauende Bodenpolitik der Verteuerung des Bodens vorzubeugen. Die Gemeinden können das Gelände, das noch nicht dem Verkehr erschlossen ist, das aber für die Besiedlung in Frage kommt, selbst erwerben, um später auf dem Grundstücksmarkt regulierend einzugreifen, wie dies auch die Kommission für Baukosten vorschlägt. Vielleicht vermögen da und dort auch zweckmäßig ausgebaute Grundstücksgewinnsteuern im Liegenschaftshandel preismildernd zu wirken.

Die Einführung von Wartefristen für die Weiterveräußerung von Liegenschaften, wie sie in der Nachkriegszeit verschiedenenorts vorgeschrieben wurden, kann die Kommission nicht befürworten, weil gegenwärtig die Kauflust auch im Liegenschaftshandel ohnehin gedrückt ist.

Personalverbände erreicht worden. Gegenüber den Finanzagenten und den Bausparkassen, die in letzter Zeit so viel von sich reden machen, wurde unermüdliche Aufklärung durch die Fachpresse, die Berufsverbände und gemeinnützige Organisationen empfohlen. Schließlich betonte der Referent noch die volkserzieherische Seite des Kleinkredites. Die Inanspruchnahme des Kredites darf nicht zu sehr erleichtert werden, sonst wird das leichtsinnige Schuldenmachen gefördert. Bei der großen Dichtigkeit der Kreditinstitute in der Schweiz und der Konkurrenz unter ihnen liegt diese Gefahr nahe. In den zusammenfassenden Thesen fordert der Referent: 1. eine *Steigerung des Verantwortlichkeitsgefühls* der Kreditgeber für das wirtschaftliche Fortkommen des Kreditnehmers; 2. einen *Ausbau der Bürgschaftsgenossenschaften* als Ersatz für die persönlichen Bürgschaften; 3. *Aufklärung* durch Berufs- und Personalverbände über die Inanspruchnahme von Krediten und die damit verbundenen Gefahren; 4. allgemeine, andauernde Aufklärung der großen Massen, daß nur Fleiß und Sparsamkeit, nicht aber Kredit und Spekulationen zum wirtschaftlichen Aufstieg des einzelnen führen können.

In der Diskussion wurde von zwei Seiten durch verschiedene Beispiele darauf hingewiesen, daß eben doch im Volke ein Bedürfnis nach weiterer Kredithilfe für kreditwürdige kleine Leute vorhanden sei, dem entgegen gesprochen werden sollte. Demgegenüber wurde auf das namentlich bei den untern Volksschichten immer noch vorhandene starke Solidaritätsgefühl aufmerksam gemacht, das in sehr vielen Fällen zur oft weitgehenden Hilfe veranlaßt. Weiter könnte wirksam geholfen werden durch die Schaffung einer Bürgschaftskasse für die Fälle, in denen vom philanthropischen Standpunkt aus Hilfe am Platze ist. Dieser Frage und andern wichtigen Punkten der Kleinkredithilfe soll die nächste Sitzung gewidmet sein.