

# Wohnung, Mietzins, Einkommen

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 3

PDF erstellt am: **17.07.2024**

## **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.

## Zentralvorstand

Der Zentralvorstand des SVfW tagte am 9. Februar 1957 in Olten. Ein Gesuch um ein Darlehen aus dem Fonds de roulement mußte abgelehnt werden, weil das Projekt wesentliche technische Mängel aufwies und die eingereichten Unterlagen für eine sorgfältige Beurteilung nicht genügten.

Die Jahrestagung 1957 wurde auf Samstag und Sonntag, den 18. und 19. Mai, festgesetzt. Tagungsort ist Montreux. Die Durchführung der Organisation übernimmt die Soc. coop. d'habitation de Montreux. Das Programm sieht für den Sams-

tag eine Zentralvorstandssitzung, die Delegiertenversammlung, ein gemeinsames Nachtessen und anschließend eine Unterhaltung vor. Für den Sonntagvormittag wird eine Exkursion auf die Rochers de Naye organisiert. Nach dem Mittagessen in den Hotels sind die Delegierten frei. An der Delegiertenversammlung werden die Traktanden gemäß Statuten behandelt. Zu beachten ist, daß in diesem Jahr der Zentralvorstand neu gewählt werden muß. Die Sektionen werden um die Vorschläge für die Wahl der bisherigen und eventuell neuer Mitglieder ersucht. Ferner wird ein Referat mit anschließender Diskussion gehalten werden über den Bericht der Eidgenössischen Preiskontrollstelle «Förderung des sozialen Wohnungsbaues».

Dem Finanzbericht des Quästors war zu entnehmen, daß sowohl die Rechnung über «das Wohnen» als auch die Verbandsrechnung günstig abschließen.

Der Zentralvorstand begrüßte die Anregungen der Eidgenössischen Preiskontrollstelle, insbesondere diejenigen betreffend die Schaffung einer Wohnbaukommission beim Bunde und die Durchführung einer Überbrückungsaktion, in der 7000 Wohnungen mit Unterstützung des Bundes erstellt werden sollen. Diese Maßnahmen werden als sehr dringlich angesehen.

Geprüft wurde ferner die Frage, ob der Zentralvorstand zu Studienzwecken die *Interbau-Berlin 57* besuchen solle.

## WOHNUNG, MIETZINSE, EINKOMMEN

### Die Wohnungsnot verschärft sich

Obwohl in den 42 Städten unseres Landes im Jahre 1956 wieder mehr als 16 000 Wohnungen erstellt wurden, ergibt die Erhebung auf 1. Dezember 1956 im großen und ganzen kleinere Leerwohnungsziffern als vor einem Jahr. Nimmt man einen Leerwohnungsstand von 1,5 Prozent als normal an, so stellt man fest, daß nur Freiburg und Yverdon diesen Prozentsatz erreichen. 33 Städte bleiben unter 1 Prozent, 25 Städte unter 0,5 Prozent, darunter die zehn größten Orte des Landes. Zürich hatte 0,0 Prozent leere Wohnungen. Zu beachten ist, daß der 1. Dezember kein Umzugstermin ist. In den meisten Städten, deren Leerwohnungsstand am 1. Dezember 1956 etwas größer war als ein Jahr zuvor, sank er mit dem nächsten Umzugstermin wieder beträchtlich. Dazu kommt, daß die von der Statistik erfaßten Wohnungen fast ausnahmslos deshalb leer standen, weil ihre Mietzinse für die breiten Schichten der Bevölkerung viel zu hoch sind.

Leider ist der genossenschaftliche Wohnungsbau, der das Übel wenigstens mildern könnte, immer noch gering.

### Die Mietzinse klettern in die Höhe

Über die Tätigkeit der Kontrollstelle für Miet- und Pachtzinse des Kantons Basel-Stadt geben folgende Zahlen Auskunft:

#### 1. Wohnungen und Geschäftslokalitäten

a) Gesuche um Bewilligung von Mietpreiserhöhungen: 265 (271) Liegenschaften mit 949 (890) Wohnungen und 41 (84) Geschäftsräumen.

Die nachgesuchten Mietzinsaufschläge wurden bewilligt für 870 (792) Mietobjekte, teilweise bewilligt für 79 (162) Mietobjekte, nicht bewilligt für 41 (20) Mietobjekte.

Die im Jahre 1956 für 990 (954) Wohnungen und Geschäftsräume bewilligten oder teilweise bewilligten Mietzinsenerhöhungen betragen in Prozent des ursprünglichen Mietzinses:

0,1— 5 Prozent bei 282 Wohnungen und Geschäftsräumen			
5,1—10 » » 327 » » »			
10,1—15 » » 156 » » »			
15,1—20 » » 67 » » »			
20,1—25 » » 45 » » »			
25,1—30 » » 29 » » »			
30,1—40 » » 26 » » »			
über 40 » » 17 » » »			

b) Gesuche um Bewilligung von Mietzinserhöhungen für die Einrichtung von Ata-Wärmezählern, Durchlauferhitzern, Ölfen, Bädern, Hauswartenschädigungen usw. 204 (84). Gasheraktion: 76 Liegenschaften mit 246 Gasherden.

c) Gesuche für Festsetzung der Mietzinse in Umbauten und bei erstmaligen Vermietungen: 259 (279) Bewilligungen für 512 (757) Wohnungen und 107 (179) Geschäftsräume.

d) Festsetzung von Mietpreisen für möblierte Wohnungen 19 (30).

e) Verfügung betreffend Herabsetzung unangemessener Mietzinse: 75 (89) Liegenschaften mit 132 (145) Wohnungen und 26 (34) Geschäftsräumen.

f) Einrichtung von Zentralheizungen und Umstellung auf Ölheizung 87 (55) Fälle, Waschmaschinen 56 (38) Fälle.

g) Verschiedenes.	1956	1955
Durchgeführte Kontrollen	188	180
Anzeigen von Mietern	135	96
Strafanzeigen an den Kriegswirtschaftlichen Strafunteruchungsdienst oder an die Staatsanwaltschaft Basel-Stadt	4	8

Rekurse gegen Verfügungen der Kontrollstelle an die zuständigen Rekursbehörden 22 34  
(davon wurden 2 gutgeheißen, 4 teilweise gutgeheißen und 16 abgewiesen)  
Erhobene Untersuchungsgebühren: 7038 (8194) Franken.

## 2. Generelle Mietzinserhöhungen

auf Grund der Verfügung der Eidgenössischen Preiskontrollstelle vom 30. August 1950.

Seit Erlaß der Verfügung wurden in Basel durch Vermieter rund 42 500 amtliche Formulare «Mietzinserhöhung» bezogen, und es wurden 29 201 erfolgte generelle Mietzinsaufschläge pflichtgemäß bei der Kontrollstelle gemeldet.

## Wohnungsbeiträge für kinderreiche Familien im Kanton Basel-Stadt

In Anwendung von Gesetz und Verordnung betreffend die Ausrichtung von Beiträgen an die Wohnungsauslagen kinderreicher Familien wurden im Berichtsjahre folgende Beträge ausbezahlt:

An 117 (119) Familien mit drei minderjährigen Kindern 29 070 (28 700) Franken oder im Durchschnitt Fr. 248.46 (Fr. 241.17) pro Familie, an 185 (215) Familien mit vier und mehr minderjährigen Kindern 46 349 (57 836) Franken oder im Durchschnitt Fr. 250.54 (269) pro Familie, zusammen an 302 (334) Familien 75 419 (86 536) Franken oder im Durchschnitt Fr. 249.73 (Fr. 259.08) pro Familie. Die beitragsberechtigten Familien zählten 1757 (1958) im gemeinsamen Haushalt lebende Personen, davon 1226 (1350) minderjährige Kinder; 29 (38) Familien zogen im Verlauf des Jahres um, davon 15 (20) in größere und 2 (4) in kleinere Wohnungen. Von den 302 (334) kinderreichen Familien wohnten Ende des Jahres 0 (1) in Wohnungen mit einem, 28 (32) in Wohnungen mit zwei, 142 (158) in Wohnungen mit drei, 114 (125) in Wohnungen mit vier und 18 (18) in Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern.

Die durch Verordnung vom 13. November 1951 für die Berechnung der Wohnungsbeiträge maßgeblichen Einkommenssätze wurden im Berichtsjahr unverändert beibehalten.

(Aus dem Jahresbericht 1956 des Amtlichen Wohnungsnachweises.)

## Der Stadtrat von Winterthur zu den Einkommensgrenzen

Auf eine *Kleine Anfrage* wegen der derzeitigen Mietzinsverhältnisse in subventionierten Wohnungen antwortet der *Stadtrat von Winterthur* nach eingehender Abklärung in einem *Bericht*, worin er zugleich folgende Auffassung über die Mietverhältnisse in bezug auf die reglementarischen Subventionsvorschriften kundgibt.

Die Untersuchung stellte weniger auf die städtische Einkommensgrenze, die das Siebenfache des Mietzinses plus Kinderzuschlag ausmacht, als auf die *kantonal festgelegte Einkommensgrenze* ab, die im sozialen Wohnungsbau als Regel 11 000 Franken plus 600 Franken für jedes Kind und im allgemeinen Wohnungsbau 18 000 Franken plus 600 Franken Kinderzuschlag beträgt. Die Untersuchung in Winterthur erstreckte

sich auf 1703 Wohnungen. In diesen befinden sich 7,0 Prozent Familien, deren *Einkommen über der kantonalen Einkommensgrenze* liegt. Bei 547 Einfamilienhäusern, die im Eigentum der Bewohner stehen, betragen die Überschreitungen 10,1 Prozent und bei 334 vermieteten Einfamilienhäusern 10,5 Prozent.

Nach der Ansicht des Stadtrates kann der kantonale Richtsatz nicht so verstanden werden, daß gegenüber Familien, deren Einkommen anfänglich innerhalb der Grenze gelegen ist, bei späterem *geringfügigem Überschreiten der Limite* ohne weiteres ein *behördliches Vorgehen* geboten wäre. Bei Selbständigerwerbenden und bei Familien, in denen die Ehefrau oder Kinder mitverdienen, zeigt das Einkommen von Jahr zu Jahr Schwankungen, so daß aus einem Ausschlag nach oben noch keine weitgehenden Folgerungen gezogen werden können. Darüber hinaus rechtfertigt es sich, von den Maßnahmen bei Überschreitungen des Familienverdienstes über die Grenze vorsichtig Gebrauch zu machen und die Leute nicht gleich zum Verlassen der Wohnung oder zu einem Zinszuschlag zu veranlassen.

Der Stadtrat ist der Ansicht, die *Aufforderung zum Verlassen der Wohnung* bedeute einen viel *schwereren Eingriff* in die persönlichen Verhältnisse als eine *Ablehnung der Bewilligung zum Neubezug* einer Wohnung. Da eine gewissenhafte und gerechte Durchführung der Erhebung eines Zinszuschlages beträchtlichen administrativen Aufwand voraussetzen würde und das Problem doch nicht zweckmäßig zu lösen vermöchte, sollen im Sinne einer vernünftigen Handhabung der Vorschriften Maßnahmen nur in Betracht gezogen werden, wo die *Überschreitung* der Einkommensgrenze ein *gewisses Ausmaß* erreicht. Daher wies er die zuständigen Amtsstellen an, in der Weiterverarbeitung des gesammelten Materials sich (zum mindesten vorläufig) auf solche Tatbestände zu beschränken, in denen die Grenze um *20 oder mehr Prozent* überschritten wird. Es handelt sich bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 1,9 Prozent oder um 33 Familien, bei den Einfamilienhäusern, die im Eigentum der Bewohner stehen, um 3,8 Prozent der Fälle = 21 Familien, und bei den vermieteten Einfamilienhäusern um 4,8 Prozent oder 15 Familien. Es werden nach der näheren Untersuchung von diesen insgesamt 69 Familien einzelne ohne weiteres in ihrer Wohnung belassen werden können; so wenn es sich herausstellt, daß der im Einkommen mitberücksichtigte *Frauen- oder Kinderverdienst* inzwischen zurückgegangen oder weggefallen ist, oder wenn sich das Einkommen sonst wieder vermindert hat. Auch bei *Krankheit* in der Familie oder bei baldiger Ersetzung des Einkommens durch eine *Altersrente* wird Nachsicht geboten sein. In den *übrigen Fällen* müsse bei *Mietwohnungen* ein *Wechsel* der Wohnung angestrebt und von den *Eigentümern subventionierter Einfamilienhäuser*, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorhanden sind, die *Subvention* ganz oder teilweise *zurückgefordert* werden. Nach Abschluß solcher weiteren Untersuchungen werde der Stadtrat wieder Bericht erstatten.

«NZZ»

**TAPETEN  
SPÖRRI**  
ZÜRICH  
Talacker 16 · Tel. 23 66 60

führt Qualitätstapeten  
aus aller Welt, z.B. Schwedentapeten

**NORDISK** abwaschbar, licht-  
beständig — nicht teuer.  
NORDISK deshalb  
für den Siedlungsbau