

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 6 (1931)

**Heft:** 4

**Artikel:** Anpassung der Mieten an das Einkommen

**Autor:** Hare, W.L.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100614>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### 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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### 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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 22.02.2026

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

# Anpassung der Mieten an das Einkommen

Von W. L. Hare, London

## I.

Das einfachste Beispiel, die Mieten dem Einkommen anzupassen, wird meines Wissens seit 1924 von der Welwyn Garden City bei London angewendet und die einleuchtendste Beweisführung ist in der Rede von Sir Theodore Chambers gelegentlich der Wohnungskonferenz der «Gesellschaft der Freunde» am 9. Dezember 1929 enthalten. Chambers sagt:

Der Lohn, den der Durchschnittsarbeiter verdient, wird grösstenteils nach seiner persönlichen Leistung errechnet. Von manchen Schulen der Nationalökonomie wird die Theorie vertreten, dass beim ungelehrten Arbeiter der Mindestlohn in einem gewissen Verhältnis zu den Lebenskosten einer Einzelperson oder einer Durchschnittsfamilie stehen müsse. Diese Theorie beruht allerdings mehr auf rein menschlichen Erwägungen als auf wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Von einer gewissen Stufe an muss der wirtschaftliche Wert der Arbeitsleistung des Einzelnen der Maßstab für seinen rechtmässigen Lohnanpruch sein und kann in kein Verhältnis zu den von ihm benötigten Ausgaben gebracht werden, die je nach der Zahl und dem Alter seiner Kinder verschieden sein werden. Infolgedessen gibt es in jeder Klasse eine grosse Ungleichheit der wirtschaftlichen Lage, und es besteht die vielfach abgestufte Tendenz, nach der die Angehörigen einer grossen Familie durch Mangel an Unterkunftsmöglichkeit oder durch ungenügende Ernährung Not leiden; dies sind Verhältnisse, die zweifellos die allgemeine Gesundheit und Wohlhabenheit einer Nation ungünstig beeinflussen. Die Theorie, nach der ein Mann die Grösse seiner Familie auf diejenige Anzahl Personen beschränken soll, die er ernähren und unterbringen kann und nach welcher er bei einer grösseren Anzahl von Kindern entsprechend mehr arbeiten müsse, ist eine «akademische», und ich meine, dieser Standpunkt sei nicht geeignet für eine wissenschaftliche Bearbeitung des Problems, so wie dieses sich uns heute darstellt.

Der Grundgedanke des Systems, dessen Fürsprecher ich seit 1924 bin und das von dem Distriktrat von Welwyn, sowie von manchen gemeinnützigen Gesellschaften dieses Distriktes angenommen wurde, war sehr einfach. Danach sollten den Angehörigen der Arbeiterklasse mit Familien bessere Wohnbedingungen geboten werden als dies normalerweise möglich war. Als Vorsitzender des Mietgerichtshofs des Gesundheitsministeriums («Ministry of Health Rents Tribunal») veranlasste ich, dass von denjenigen Gemeinderäten, die die Bewilligung niedrigerer Mieten für die Häuser, die unter den Addison Acts gebaut waren verlangten, eine Tabelle der Haushaltungseinkommen («frontdoor incomes») ausgearbeitet wurde. Ein Faktor, der vom Gerichtshof mit zur Festsetzung der Mieten herangezogen werden musste, war die relative Zahlungsfähigkeit des Mieters, und ich kam zu dem Ergebnis, dass als Grundlage zur Anpassung der Miete an die Kaufkraft des Mieters nicht allein die Verdienstmöglichkeit des betreffenden Haushaltungsvorstandes, sondern vielmehr die Gesamtheit der wöchentlichen Einnahmen einer Familie in Betracht gezogen werden müsse.

Die Tabellen zeigten die ausserordentlichen Unterschiede in der wirtschaftlichen Lage der verschiedenen Mieter in ein und demselben Wohnviertel. Es zeigt sich, dass das Aufbringenkönnen der Miete von drei Faktoren abhängig war: erstens von dem eigentlichen Verdienst des Mieters, zweitens von den nicht einschränkbaren Ausgaben für Ernährung und Kleidung der Familie, und drittens von der Höhe der durch verdienende Familienmitglieder oder Untermieter eingebrachten Zuschüsse.

Man kam so zu der Einsicht, dass es dem Familienvater, der eine grosse Zahl noch schulpflichtiger Kinder zu ernähren hat, der keinen Zuschuss durch verdienende Familienmitglieder erhält und der keine Untermieter aufnehmen kann, ohne den erforderlichen Wohnraum übermäßig zu beschränken, am allerschwersten fiel, die Miete aufzubringen, obwohl er und seine Familie von den Gesichtspunkten des

Wohnungswesens aus doch das Anrecht hatte, ebenso gut untergebracht zu werden wie irgend eine andere Familie.

Nach genauer Prüfung des Problems kam ich zu dem Schluss, dass es interessant und nützlich sein müsse, einmal einen Versuch mit Familien-Mietzuschüssen zu machen. Nach verschiedenen Sitzungen, in denen dieses System erörtert wurde, beschlossen die Vertreter der Arbeiter sowie auch die Gemeinderäte, die Theorie in die Praxis umzusetzen. Es wurde beschlossen, für jedes Kind von der Zeit seiner Geburt bis zu seiner Schulentlassung einen wöchentlichen Mietabzug von 6d zu gewähren. Um jedoch die finanzielle Durchführbarkeit des Planes zu erleichtern, bezog man die durch Untermieter erzielten Mehrerinnahmen in die Berechnung ein, und für je einen Untermieter wurde auf den wöchentlichen Mietpreis ein Aufschlag von 1/- festgesetzt. Wenn nach Bewilligung von Mietnachlässen noch kein ausreichender Betrag zur Deckung aller Unkosten übrig bleiben sollte, so mussten bei dieser Methode für ein gegebenes Wohnviertel bestimmte Durchschnittsziffern für die Anzahl der Kinder und der Untermieter angenommen werden. Es wurde eine Grundmiete angenommen, die etwas höher lag als die normale, und es ist interessant zu hören, dass die Schätzung des Gemeindesekretärs sich als so zutreffend erwies, dass seit der vor etwa fünf Jahren erfolgten Uebernahme dieses Schemas keine Änderung in der Grundmiete vorgenommen werden musste (abgesehen von dem Einfluss von Steuerabgaben). Bis zu Beginn des Jahres 1930 hat das System Anwendung gefunden: für 300 Häuser des Distriktrates und für zirka 225 Häuser von gemeinnützigen Gesellschaften, die von der Gartenstadt-Gesellschaft kontrolliert werden. Bei diesen 525 Häusern mit einer wöchentlichen Miete von £ 326.11.9 betragen die Abzüge für 824 Kinder £ 20.17 in der Woche, und die Zuschläge für zusammen 71 Untermieter betragen £ 5.11 pro Woche. Der grösste jährliche Abzug, der wirksam wurde, betrug £ 10.8.— jährlich für eine Familie mit 8 Kindern.

Wie aus alledem ersichtlich ist, suchte man einen Weg um die Last der Lebensunterhaltungskosten für diejenigen zu erleichtern, die am schwersten daran tragen, besonders in der Zeit der stärksten Belastung. Es handelt sich hierbei um eine philantropische Massnahme, die bestimmt vorteilhafte soziale und hygienische Auswirkungen haben wird. Sie wurde ausprobiert in einer neuen Stadt, die keine Elendsviertel, keine Geschichte und keinerlei hemmende Vorbedingungen aufweist und bei der die materiellen Bedingungen die Durchführung nicht erschweren. Aber ist Welwyn Garden City nicht einzig in seiner Art? Kann auch irgendwo anders der gleiche Versuch unternommen werden?

## II.

Die Antwort auf diese Frage wird von dem Kensington House Trust gegeben, der im September 1929 einen neuen Wohnungsblock fertiggestellt hat. Es handelt sich hierbei um Wohnungen, die ausdrücklich zur Unterbringung von Arbeiterfamilien bestimmt wurden, die bisher in Elendsvierteln wohnten.

Es wurden zwölf verschiedene Wohnungstypen gebaut zur Aufnahme von 9—5 Personen. Die Masse der Gesamtflächen der Wohnungen bewegen sich zwischen 822 und 366 Quadratfuß ( $76\text{--}54 \text{ m}^2$ ). Die Mieten betragen 18/6d bis 9/6d. Kurz gesagt wurde in folgender Weise vorgegangen.

- Zunächst wurde für die verschiedenen Arten von Wohnungen gesorgt.
- Es wurde die Normalmiete für jeden Typ festgesetzt.
- Die für jeden Wohnungstyp geeigneten Familien wurden ausgewählt.
- Die Miete wurde auf ein Fünftel des Familieneinkommens festgesetzt.

e) Es wurde ein Nachlass gewährt sofern und sobald die Normalmiete ein Fünftel des Familieneinkommens übersteigt. Hieraus ergibt sich:

Der Leitgedanke des Systems kann etwa so formuliert werden: Die Zuteilung der Räumlichkeiten wird dem praktischen Bedarf und die Höhe der Miete wird der wirtschaftlichen Situation des Mieters angemessen. Unrichtig wäre es, diese Methode als «Mietermäßigung für Kinderreiche» zu be-

zeichnen, denn es ist durchaus möglich, — was die oben angeführte Liste bestätigt — dass auf die grössten Familien keine Mietermäßigungen entfallen. Es handelt sich vielmehr um ein anpassungsfähiges System zur Ermäßigung der Lebenshaltungskosten.

Obgleich die Welwyn Methode und die Kensington Methode sehr voneinander abweichen, führen unseres Wissens beide zu guten Ergebnissen. «Wohnen und Bauen».

## Wohnungsnot und Sexualreform

Die Erkenntnis, dass die Wohnungsfrage eine der wichtigsten Schlüsselprobleme unseres gesamten gesellschaftlichen Lebens ist, dringt dank der unablässigen Aufklärungsarbeit der Wohnungsreformer in immer weitere Kreise ein. Einen neuen Beweis dafür erbrachte der im September in Wien abgehaltene Internationale Kongress für Sexualreform, der von den führenden wissenschaftlichen Körperschaften aller Staaten auf streng wissenschaftlicher Grundlage veranstaltet wurde und die angesehensten Forscher und Therapeutiker auf diesem Gebiete vereinigte. Gleich der erste Punkt der Tagesordnung war dem Thema: «Wohnungsnot und Sexualreform» gewidmet. Zu Referenten waren der amtsführende Stadtrat für Gesundheits- und Wohlfahrtswesen der Stadt Wien, Prof. Dr. Julius Tandler, und der Generalsekretär unseres Verbandes, Dr. Ludwig Neumann bestimmt.

Prof. Tandler wies zunächst auf die Bedeutung der sexuellen Moral für die Bevölkerungspolitik hin und wies ihr die Aufgabe zu, die Promiskuität zu bekämpfen, in welcher die grösste Gefahr für die Fortpflanzung und Höherentwicklung zu erblicken sei. Gerade die Wohnungsnot stellt aber eine der günstigsten Voraussetzungen für die Lockerung der Sexualmoral und für die Ausbreitung sexueller Promiskuität dar. Obwohl die kapitalistische Entwicklung die Massen in einem bis dahin ungeahnten Masse an den Konzentrationspunkten der Industrie zusammengedrängt habe und obwohl die Intensität der gegenwärtigen Arbeit für den Körper wie für die Seele eine weit grösere Möglichkeit zur Ruhe und Erholung erfordere, hat die herrschende Wirtschaftsordnung diesen Erfordernissen aus sich selbst heraus in keiner Weise Rechnung getragen. Der Industriearbeiter der Gegenwart kommt nie dazu, allein und in Ruhe zu sein, da er nicht nur im Betriebe, sondern auch zu Hause mit andern in hässlichen und unzulänglichen Räumen zusammengepfercht ist. In England kommen auf eine fünfköpfige Familie 5 Wohträume, in Frankreich 25, in Deutschland 1.4. In vielen Fällen ist es aber nicht nur eine Familie, die sich in der Wohnung zusammendrängen muss, sondern mehrere. Nach der Berliner Wohnungszählung vom Jahre 1925 waren damals rund 75000 Haushaltungen ohne eigene Wohnung. Wie es noch immer trotz mehrjähriger intensiver Bautätigkeit in Deutschland aussieht, geht aus den Angaben hervor, die in dem Buche von Schwan «Wohnungsnot und Wohnungselend in Deutschland» (herausgegeben 1929 im Auftrage des Deutschen Verones für Wohnungsreform) gemacht werden.

Dass diese Angaben nicht übertrieben sind, ist durch andere Erhebungen bestätigt worden. Nach den Feststellungen des Reichsausschusses der deutschen Jugendverbände, die sich auf 200000 erwerbstätige Jugendliche im Alter von 14 bis 18 Jahren erstreckten, hat jeder fünfte Jugendliche kein eigenes Bett. In den Kleinstädten müssen von 1000 Jugendlichen 25 sogar mit fremden Menschen zusammen schlafen.

Welche Folgen solche Verhältnisse haben — und vor allem auf sexuellem Gebiete. — ist leicht vorzustellen. In dem Buche Schwans wird aus den Berichten der Berliner Bezirksämter, die sich auf den Stand vom Mai 1928 beziehen, eine Zusammenfassung vorgenommen, in der u. a. auch folgende Sätze vorkommen:

Es ist oft unmöglich, Erwachsene beiderlei Geschlechts von den Jugendlichen und Kindern beider Geschlechter zu trennen.

Die elenden Wohnungsverhältnisse tragen zur Verbreitung der Geschlechtskrankheiten bei. Auch Kinder, sogar ganze Familien werden infiziert.

Es ist nicht möglich, ein geordnetes Familienleben zu führen.

Die Wohnungsnot zerstört die Keuschheit der heranwachsenden Jugend. Schulpflichtige Mädchen hatten mehrfach Geschlechtsverkehr, sie waren verdorben durch die von ihnen in der Wohnung beobachteten Vorgänge.

Es sind viele Fälle von Blutschande zwischen Eltern und Kindern und unter Geschwistern zu verzeichnen. Die Zahl der Fälle ist viel grösser als die bekannt gewordenen.

Die Jugendlichen treiben sich viel herum und werden als männliche Jugendliche meist kriminell, als Mädchen fallen sie der Prostitution anheim».

In Oesterreich liegen die Verhältnisse grundsätzlich nicht besser. Von den geschlechtskranken Kindern, die im Spital der Stadt Wien liegen, sind 34 Prozent von den eigenen Eltern oder Geschwistern oder von fremden Wohnungsgenosseinfiziert worden. Von hundert in die dauernde Fürsorge der Gemeinde Wien kommenden Kindern kommen 30 Prozent wegen Alkoholismus der Eltern, ungefähr ebensoviel aber wegen sexueller Gefährdung infolge des Zusammenlebens hin.

Will man in diesen Beziehungen irgendeine Besserung schaffen, so gibt es nur ein einziges Mittel — nämlich neue Wohnungen bauen. Die Gemeinde Wien hat diesen Weg beschritten, und wenn sie auch nicht imstande ist, innerhalb weniger Jahre die Verbrechen von Jahrzehnten gutzumachen, so haben sich doch schon beträchtliche Erfolge gezeigt. Während der durchschnittliche Belag vor dem Kriege 4.5 pro Raum betrug, haben die 45.000 von der Stadt erstellten Wohnungen die Wohndichte auf 3.1 heruntergebracht. 1926 lagen noch 166 von tausend Personen mit Kindern in einem Bett, 1929 nur mehr 62. Diese Ziffern zeigen, dass sich die Sexualreform erst an eine vorhergegangene Wohnungsreform anknüpfen lässt. Prof. Tandler schloss mit den Worten: «Alle Sitze des Augenblicks ist abhängig von den Obdachbedingungen unter denen die Menschen leben. Wer diese Bedingungen bessert, bessert damit die Moral. Jene, die immer so professionell über die Immoralität räunzen, mögen doch einmal bedenken, dass die wirkliche Besserung der Sexualmoral zur unumgänglichen Voraussetzung die Schaffung von neuen Wohnungen hat».

Generalsekretär Dr. Neumann stellte in seinem Referat anknüpfend an die von Prof. Tandler dargelegten Verhältnisse, die Forderungen auf, die vom Standpunkte der Wohnungspolitik erhoben werden müssen, um den Notwendigkeiten der Sexualreform gerecht zu werden. Es handle sich nicht nur darum, dass überhaupt Wohnungen gebaut werden, sondern dass sie bei genügender Grösse für die Bedürfnisse der Bewohner für diese auch erschwinglich sind. Andernfalls tritt das ein, was z. B. in Deutschland wiederholt festgestellt wurde, dass die neuerrichteten Wohnungen viele Monate lang leer stehen bleiben, während die Massen, für welche sie bestimmt sind, nach wie vor im Wohnungselend verharren müssen. Von den zwei möglichen Wegen zur Herstellung eines erträglichen Verhältnisses zwischen Einkommen und Miete, nämlich Einkommenssteigerung und Mietensenkung, erweist sich der erste in der herrschenden Wirtschaftsordnung als ungangbar. Auf dem zweiten hat es sich immer deutlicher gezeigt, dass die Versuche zur Senkung der Herstellungskosten der Wohnungen nur von sehr