

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 7 (1932)

Heft: 1

Artikel: Ist eine Senkung der Neubaumieten zur Zeit möglich?

Autor: Krüger

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100674>

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: 30.12.2025

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

Ist eine Senkung der Neubaumieten zur Zeit möglich?

Mit diesem besonders in Deutschland schwierigen Problem beschäftigt sich die Zeitschrift «Die Siedlung» in Frankfurt am Main. Sie lässt erst einen Mieter zu Worte kommen, um anschliessend daran die Meinung des Wohnungswirtschaftlers Direktor Krüger zu bringen. Wir lassen diese beiden Artikel, die auch unsere Leser stark interessieren dürften, hier folgen.

An dieser Stelle ist die Frage der Mietpreissenkung wiederholt behandelt worden, ohne dass sie einer Lösung entgegengeführt worden wäre. Die Mietpreisfrage ist aber doch wohl von so grosser Bedeutung für alle Beteiligten, dass man sich mit ihr sehr ernsthaft und gründlich auseinandersetzen sollte. Es wird niemand leugnen wollen, dass ein grosser Teil der Mieter unter dem Druck der wirtschaftlichen Verhältnisse die Mieten nicht mehr zahlen kann und nur noch bei ganz wenigen ein angemessenes Verhältnis zwischen Einkommen und Mietenaufwand besteht. Unter diesen Umständen die Dinge treiben zu lassen, wäre verhängnisvoll und unverantwortlich. Deshalb darf die Unterhaltung über dieses Thema nicht verstummen, sie muss vielmehr mit aller Offenheit fortgeführt werden, auch wenn hier und da einmal Feststellungen zu machen sind, die dem einen oder anderen Teil nicht angenehm sein mögen.

Auch den Mietern gegenüber bedarf es keiner Vorlesungen dahingehend, dass eine wesentliche Senkung der Mieten abhängig ist von der Herabsetzung des Zinsendienstes der auf dem freien Kapitalmarkt aufgenommenen Baugelder. Wir wissen ferner, dass ein gesetzlicher Zwang, die Zinsen für Leihgelder herabzusetzen, unter den gegebenen wirtschaftlichen und politischen Verhältnissen kaum möglich ist. Aber mit dieser Feststellung darf man sich doch nicht begnügen, wenn die Not zahlreicher Mieter Hilfe gebietet und wenn die Zweckrichtung der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften nicht gefährdet werden soll.

Auf der andern Seite darf die Existenz der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften durch zu weitgehende unerfüllbare Forderungen nicht in Frage gestellt werden, da die Mieter selbstverständlich kein Interesse daran haben können, vom Regen in die Traufe zu kommen, indem privatkapitalistische Kreise sich des gemeinnützigen Zwecken dienenden Grundbesitzes bemächtigen und alsdann die Mietpreise lediglich vom einseitig orientierten Standpunkt der höchstmöglichen Rendite aus beurteilt werden. Die Mieter wollen sich dieser keineswegs erstrebenswerten Möglichkeit immer bewusst sein in dem Augenblick, in dem sie aus verständlicher Verärgerung heraus mitunter eine allzuradikale Einstellung befürworten, die im übrigen meist gerade das verhindert, was möglicherweise durch sachliche Arbeit erreichbar ist.

Versuchen wir nun, die uns gestellte Frage objektiv und durch brauchbare Vorschläge eindeutig zu beantworten.

Die «Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen» vom 1. Dezember 1930 behandelt in ihrem siebten Teil die «Wohnungswirtschaft». Hier nach muss für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmungen u. a. die Voraussetzung erfüllt sein: Das Wohnungsunternehmen darf Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen. Wir wissen, dass dieses Merkmal insoweit nicht erfüllt ist, als die Angemessenheit der Mietpreise für solche Wohnungen nicht vorliegt, die im Sinne der Blocktheorie lediglich von dem blinden Zufall der besonderen Baukostenüberteuerung und des etwa besonders hohen Zinsfusses für die aufgenommenen Hypotheken bestimmt worden sind.

Die Anwendung der sogenannten Blocktheorie, an der bis heute festgehalten wurde, trägt die Hauptschuld daran, dass ein grosser Teil der Mieter anstatt «angemessene» Mieten Uebermieten zahlt, die einfach nicht mehr getragen werden können und aus Gründen der Gerechtigkeit nicht mehr beobaten werden dürfen. Für Wohnungen der gleichen oder einer ähnlichen Lage, derselben Grösse und Beschaffenheit,

schwanken die Mietpreise häufig um mehr als ein Drittel, je nach der Höhe des Zinsendienstes und der Gestehungskosten, die je nach der Bauzeit erheblich voneinander abweichen. Solange die Wohnungsbautätigkeit in dem Umfang betrieben wurde wie in den letzten Jahren, mag die Bemessung der Mietpreise nach der Höhe der Gestehungskosten und der laufenden Geldverpflichtung berechtigt gewesen sein; denn hätte man bei Fertigstellung jedes Baublocks bzw. -abschnitts die Angleichung sämtlicher Wohnungsmieten einer Gesellschaft vornehmen wollen, so würde eine dauernde Veränderung der Mieten für alle bisher vertraglich vermieteten Wohnungen erforderlich gewesen sein. Nachdem aber nunmehr die Bautätigkeit der Wohnungsgesellschaften im allgemeinen als abgeschlossen gelten kann, wird die angemessene Preisbestimmung entsprechend dem Wert der Ware zu erfolgen haben. Ein weiteres Festhalten an der bisherigen Methode (Blocktheorie) bedeutet eine fortgesetzte Schädigung derjenigen Mieter, die zufällig Wohnungen in überteuerten Blöcken innehaben, zugunsten solcher Mieter, deren Wohnungen zu billiger erstellten Baublöcken gehören. Erstrebenswert ist es natürlich, die gesamte Wohnungswirtschaft einander anzugeleichen. Da aber für den Altbau ein anderes Mietrecht, andere Steuerbelastungen und sonstige vom Neubau abweichende Verhältnisse vorliegen, überdies eine allgemeine Angleichung gesetzgeberische Massnahmen bedingen dürfte, wollen wir dieses Problem hier unerörtert lassen. Beschränken wir uns lediglich auf wirtschaftliche Einheiten also auf Eigentumseinheiten, das heisst: auf den in der Hand je einer Wohnungsgesellschaft befindlichen bebauten Grundbesitz. Hier ist der für die Angleichung erforderliche Ueberblick möglich und die Kompetenz gegeben. Wir wissen, dass für Neubauwohnungen Mieten festgesetzt sind, die unter der gesetzlichen Miete für Altbauwohnungen liegen, obwohl die ersten hinsichtlich der Annehmlichkeit (Zentralheizung, Warmwasserversorgung) den Altbauwohnungen etwas voraus haben. Auf der andern Seite werden Uebermieten für Neubauwohnungen gefordert, die weit über die Mieten für vergleichbare Neubauwohnungen und erst recht für gleichartige Altbauwohnungen hinausgehen. Ich kann mir nun nicht denken, dass es Mieter geben sollte, die diesen Zustand als gerecht ansehen, selbst wenn sie zufällig für ihre Neubauwohnung gemäss der Blocktheorie eine unverhältnismässig niedrige, also keine angemessene Miete zahlen. Es geht doch nicht an, dass die Rentabilität des gesamten Besitzes einer Wohnungsgesellschaft nur durch die Zahlung von unsinnigen Uebermieten eines Teiles der Mieterschaft gewährleistet wird. Ganz abgesehen von solidarischer Einstellung kann doch nur ein Empfinden der Gerechtigkeit Raum haben. Neben diesen imponierablen Bundesgenossen stehen meiner Anregung die Anordnungen der bereits erwähnten Verordnung vom 1. 12. 1930 zur Seite. Dort heisst es: «Das Wohnungsunternehmen darf Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen». Die Angemessenheit eines Preises richtet sich nach dem objektiv zu bestimmenden Wert einer Ware. Dieser objektive Wert der Ware bzw. der angemessene Preis hierfür wäre zu ermitteln. Für den Fachmann bedeutet das keine Schwierigkeiten und das Verfahren wäre in kurzen Sätzen wie folgt zu erläutern:

Die gesamten Wohnungen einer Wohnungsgesellschaft beurteilt man zunächst nach der Güte ihrer Wohnlage und fasst gleichartige Wohnlagen zusammen. Innerhalb der gleichartigen Wohnlagen teilt man alsdann die Wohnungen in Grössenklassen (Vierzimmer-Wohnungen usw.) ein und bestimmt hierfür, und zwar zunächst nur für das räumliche Gelass ohne Balkon, Dachgarten, Wandschränke, Dampfheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen usw., sogenannte Richt- oder Rahmensätze. Nach diesen Richtsätzen sind nunmehr die Mietpreise für die einzelnen Wohnungen zu bestimmen, denen für etwa vorhandene Balkone, Dachgärten, Wandschränke usw. Mehrwert hinzuzusetzen bzw. wegen wertmindernder Umstände Minderwerte abzusetzen sind. Die Summe aller zunächst fingiert ermittelten Jahresmietpreise wäre dann mit der Jahresbedarfssumme der Wohnungsgesellschaft zu ver-

gleichen. Ergibt sich hierbei, dass die neu veranschlagte Mietensumme den Bedarf der Gesellschaft übersteigt, so wären die Einzelmieten im Verhältnis zu kürzen; umgekehrt würden sie verhältnismässig zu erhöhen sein. Nur die so festgesetzten Mieten sind als angemessene und objektive Mietpreise zu bezeichnen.

Neben dieser gesetzlich angeordneten Nachprüfung der Angemessenheit der Mieten wäre noch die Durchführung folgender Massnahmen zur Verminderung der Ausgaben der Wohnungsgesellschaften und damit zur Mietenverbilligung anzustreben:

1. Erhöhung der Miet- und Zinszuschüsse aus Hauszinssteuermitteln und Gewährung der Zuschüsse auf eine längere Dauer als fünf Jahre.

2. Die Amortisation der Hauszinssteuerhypotheken und Zusatzhypotheken unterbleibt solange, bis die Zinsen der auf dem freien Kapitalmarkt aufgenommenen Hypotheken gesenkt werden.

3. Freistellung von der staatlichen und gemeindlichen Grundvermögenssteuer auf eine längere Zeit als acht Jahre.

Unsere Frage wäre beantwortet. Die aufgezeigten Wege sind gangbar und sie sollten auch dann beschritten werden, wenn das Endergebnis hinter den Erwartungen zurückbleibt.

W. Herrmann.

Die vorstehenden Ausführungen, soweit sie sich auf einen Ausgleich der Mietpreise unter sich beziehen, haben zweifellos theoretisch eine gewisse Berechtigung. Ihre Umsetzung in die Praxis hat aber so grosse Schwierigkeiten und Bedenken, dass diese, um Illusionen vorzubeugen, sofort erwähnt werden müssen. Auf den ersten Blick erscheint es ja sehr einfach, die Mietwerte von Wohnungen durch Sachverständige einheitlich und zutreffend festzusetzen und daraufhin eine Neufestsetzung der Mietpreise vorzunehmen. Geht man aber an die Verwirklichung, dann ergeben sich Hindernisse, die den guten Gedanken in mehr wie 90 Prozent der Fälle zur Erfolglosigkeit verurteilen. Vor allen Dingen gibt es keine Sachverständigen, die so anerkannt wären, dass ihre Schätzung auch von denen respektiert würde, die davon pekuniäre Nachteile haben. Meistens handelt es sich doch bei den zur Zeit bestehenden Mietpreisverschiedenheiten um solche bis

zu 110 Prozent. Ueber die Berechtigung solcher Unterschiede lässt sich immer streiten, denn gerade bei Wohnungen spielt die Wirkung kleiner Mängel, wie Nebenabreden, Lage und dgl., sehr oft eine grosse Rolle, besonders wenn persönliche Auffassungen und Bedürfnisse beteiligt sind, was gerade auf diesem Gebiet die Regel bildet. Ein Ansinnen, höhere Mieten zu bezahlen, würde daher besonders bei der heutigen egoistischen Einstellung der Menschen regelmässig auf Widerstand stossen, unendliche Verhandlungen, Streitigkeiten, Anrufen neuer Sachverständiger und ähnliches zur Folge haben. Welche Gesellschaft kann und will sich in einem Augenblick, wo Vereinfachung und Verbilligung der Verwaltung Not tut und von allen Seiten gefordert wird, in solche unabsehbaren Scherereien stürzen? Wie steht es ferner mit Mietverträgen, die auf eine Reihe von Jahren abgeschlossen sind? Niemand würde sich bereit finden, auf sie zu verzichten, wenn sie ihm günstig sind. Oft würden die Verhandlungen auch zur Umstellung in eine andere Wohnung führen, was nicht nur für die Mieter, sondern auch für die Gesellschaften mancherlei Unannehmlichkeiten und Lasten zur Folge hätte.

Solange die grossen Unterschiede in den Mietpreisen bei Vergleich von Alt- und Neubauwohnungen nicht beseitigt werden können, wird auch durch eine nur die Neubau-Wohnungen umfassende Ausgleichsaktion eine nennenswerte Entlastung und Beruhigung nicht eintreten können, jedenfalls nicht in einem Ausmaße, der den umständlichen, nur wenig Erfolg versprechenden allgemeinen Versuch einer Revision sämtlicher Mietverträge rechtfertigen könnte. Das braucht natürlich nicht dazu zu führen, die etwa bestehenden Ungleichheiten, wo sie offensichtlich sind, nun für alle Zeiten bestehen zu lassen. Die Gesellschaften haben selbst ein Interesse daran und werden gern die Hand dazu bieten, bei sich bietender Gelegenheit z. B. bei Freiwerden von Wohnungen, Erneuerung von Verträgen pp. einen Ausgleich in der Richtung auf «angemessene» Mietpreise vorzunehmen. Nur wird das von Fall zu Fall geschehen müssen und nicht in einer so weitgehenden und beschleunigten Weise, dass ein Rattenkönig von unglücklichen Verhandlungen zu befürchten ist. Wichtiger als alles andere erscheint mir heute diejenigen Bestrebungen zu fördern, die auf eine allgemeine Senkung der Neubau-mieten abzielen.

Krüger.

Die Konsumgenossenschaften im Lichte einer öffentlichen Erhebung

Der Ausschuss zur Untersuchung der Erzeugungs- und Absatzbedingungen der deutschen Wirtschaft hat unter anderem auch die Tätigkeit der Konsumgenossenschaften in Deutschland untersucht. Die Ergebnisse der Erhebung des Ausschusses wurden in einem besonderen Bericht veröffentlicht, welcher in der Monatsschrift des Internationalen Arbeitsamtes zusammengefasst wurde. Das besondere Interesse, welches der Bericht verdient, weranlasst uns, diese Zusammenfassung nachstehend wiederzugeben:

Die Erhebung wurde auf dem Wege einer direkten Vernehmung der Geschäftsleiter der einzelnen Genossenschaften an Hand eines ausführlichen Fragebogens durchgeführt. Untersucht wurden 21 Konsumgenossenschaften; davon waren 15 dem Zentralverband deutscher Konsumvereine und 6 dem Reichsverband deutscher Konsumvereine angeschlossen. Es wurden Genossenschaften aus verschiedenen Gegenden Deutschlands gewählt, aus grossen und kleinen Städten. Genossenschaften grossen und kleinen Umfanges sodass der Mannigfaltigkeit der Verhältnisse Rechnung getragen wurde.

Der Niederschrift der Vernehmungen ist in dem Band eine Einleitung vorausgeschickt, in der die Ergebnisse der Erhebung zusammengefasst sind.

Trotzdem die Zahlenangaben nur bis zum Jahre 1928 reichen und die seitdem eingetretenen Wandlungen nicht mehr berücksichtigt werden konnten, haben die Ermittlungen und Schlussfolgerungen des Berichts für die Beurteilung der Stellung der Konsumvereine innerhalb der deutschen Wirtschaft einen grossen Gegenwartswert. Der Vergleich mit den Zahlen für 1913 erlaubt außerdem, sich über die seit der

Vorkriegszeit erfolgte Entwicklung Rechenschaft zu geben.

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes ist je nach den örtlichen Verhältnissen recht verschieden. Im allgemeinen aber ist der Mitgliederbestand gestiegen, manchmal sogar um das zwei- bis vierfache. Nach Berufen betrachtet, ist der Anteil der Arbeiter und Angestellten nach wie vor am grössten. Eine Steigerung der selbständigen und freien Berufe kann verzeichnet werden sowie ein grosses Anwachsen in der Beteiligung der Frauen.

Die Zahl der Verteilungsstellen der untersuchten Konsumvereine ist sehr stark gestiegen, wobei der Anteil der Verteilungsstellen, die ausserhalb des Stadtgebietes gegründet wurden, erheblich ist.

Entsprechend dem erhöhten Mitgliederbestand hat auch das Personal der untersuchten Konsumvereine vermehrt werden müssen. Auch die Zahl der durch die Konsumvereine beschäftigten gewerblichen Arbeiter ist gestiegen, was auf die Steigerung der Eigenproduktion zurückzuführen ist.

In immer grösserem Umfange bilden die Konsumvereine ihr Personal selbst aus. Bei der Auswahl der Lehrlinge und auch des sonstigen Personals werden Mitglieder bzw. deren Kinder bevorzugt oder ausschliesslich berücksichtigt.

Von besonderem Interesse sind die Feststellungen des Enquêteausschusses in bezug auf die Entlohnung des Personals durch die Konsumvereine, die wir daher wörtlich wiedergeben:

«Sämtliche untersuchten Konsumvereine des Zentralverbandes deutscher Konsumvereine zahlen mit Ausnahme von zwei kleineren Vereinen nach einem mit den Gewerkschaften