Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 7 (1932)

Heft: 9

Artikel: Bemerkungen zur Mietpreisstatistik

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100742

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: 20.08.2025

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

ZÜRICH SEPTEMBER 1932 7. Jahrg. No. 9

DAS WOHNEN
SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN
OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Millimeterzeile

Erscheint monatlich einmal.

Verlag und **Redaktion:** NEULAND-VERLAG A.-G. Zürich 4, Stauffacherstrasse 45

Bemerkungen zur Mietpreisstatistik

(Vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit.)

Die Mietpreise, welche der Berechnung des schweizerischen Mietpreisindex, einer Untergruppe des schweizerischen Landesindex der Kosten der Lebenshaltung, zugrunde liegen, werden jährlich einmal, jeweilen im Monat Mai, durch besondere Erhebungen neu ermittelt. Dank der Mitarbeit der statistischen Aemtern in den Gross-Städten, sowie der Mietpreiskommissionen und anderen beteiligten Gemeindestellen in den übrigen berücksichtigten Städten, war es auch im laufenden Jahre möglich die abschliesenden Resultate rechtzeitig genau festzustellen, dass das Ergebnis bereits für die auf Ende Mai zu berechnende Indexziffer der Kosten der Lebenshaltung Verwendung finden konnte. Wenn diese Ergebnisse in den nachstehenden Ausführungen etwas näher beleuchtet werden, so geschieht dies nicht nur mit Rücksicht auf die besondere Bedeutung, welche der Mietpreisentwicklung im Rahmen des gesamten Lebenskostenproblems gegenwärtig zukommt, sondern vor allem auch im Hinblick auf die Vielgestaltigkeit der vorliegenden Verhältnisse die rein zahlenmässig nur unvollkommen erfasst werden können. Vorausgeschickt seien einige allgemeine Angaben über die Erhebungsweise der Mietpreise, sowie über die Berechnungsmethode des Mietpreisindex.

In den Gross-Städten Basel, Bern, Genf und Zürich werden die Mietpreiserhebungen von den statistischen Aemtern selbständig durchgeführt; in den übrigen Städten erfolgen sie durch paritätische Mietpreiskommissionen (bestehend aus Vertretern der Arbeitgeber, der Arbeitnehmer, der Vermieter und der Mieter nebst einem neutralen Obmann) oder durch die Gemeindebehörden zu Handen dieser Kommissionen, denen die Genehmigung der Ergebnisse obliegt. Für Basel, Bern und Zürich wird auch der Mietpreisindex von den betreffenden lokalen statistischen Aemtern direkt berechnet, wobei eine in den wesentlichen Grundzügen übereinstimmende, im einzelnen zum Teil abweichende Berechnungsweise zur Anwendung gelangt, ohne dass jedoch die Vergleichbarkeit wesentlich beeinträchtigt werden dürfte. In den übrigen berücksichtigten Städten basiert die Berechnung auf den Mietpreisen der für die Arbeiterschaft vor allem in Betracht fallenden Wohnungstypen. Dabei werden sowohl alte als auch neue Wohnungen berücksichtigt und je im Verhältnis zu ihrem tatsächlichen Bestande in Rechnung gestellt. Die mittlere Mietpreisveränderung der berücksichtigten Städte wird durch Wägung mit der Einwohnerzahl gefunden, wobei für das Total der Gross-Städte und dasjenige der übrigen erfassten Plätze je eine besondere Ziffer berechnet wird. In denjenigen Städten, in welchen keine statistischen Aemter bestehen, werden die Erhebungen auf Grund besonderer Instruktionen durchgeführt, welche ein zuverlässiges und möglichst einheitliches Vorgehen gewährleisten sollen. Anlässlich der diesjährigen Erhebungen sind zudem sämtliche Erhebungsstellen aufgefordert worden, die Ermittlung mit besonderer Sorgfalt vorzunehmen und die rein zahlenmäsigen Ergebnisse durch Angaben ergänzender Natur über die gegenwärtige Mietpreis- und Wohnungsmarktlage auf ihrem Platze, sowie die besonderen Ursachen auffallender Veränderungen zu vervollständigen. Auf solche ergänzenden Angaben, welche die meisten Erhebungsstellen den zahlenmässigen Feststellungen in verdankenswerter Weise beifügten, stützen sich in der Hauptsache die folgenden Ausführungen.

Wie der Uebersicht Seite 230 dieses Heftes*) entnommen werden kann, ist die bisher ansteigende Tendenz der Mietpreisbewegung im allgemeinen nicht nur zum Stillstand gekommen, sondern in der Mehrzahl der Städte einer leicht rückläufigen Bewegung gewichen. Der nach unten gerichteten Tendenz der reinen Mietpreisbewegung haben indessen, insbesondere in den Gross-Städten, eine Reihe von Faktoren entgegengewirkt, die das rechnungsmässige Endergebnis im Sinne einer Abschwächung und zum Teil sogar einer völligen Aufhebung der eingetretenen Senkung beeinflussten. So ist den übereinstimmenden Angaben der Erhebungsstellen verschiedener Städte zu entnehmen, dass die fortschreitende Modernisierung des Altwohnungsbestandes seit dem Vorjahre weitere Fortschritte gemacht hat und zahlreiche Wohnungen durch Einbau von Badezimmern, Anbringung von Boilern, Zentralheizungen und anderen Einrichtungen den Ansprüchen des neuzeitlichen Wohnkomfortes angepasst wurden. Obwohl nach den geltenden Instruktionen die Mietpreiserhebungen sich auf möglichst vergleichbare Mietobjekte erstrecken sollen, so ist doch eine Ausscheidung solcher modernisierter Wohnungen praktisch nur teilweise möglich. Was die Neuwohnungen betrifft, so ergibt eine Unterscheidung nach dem Baujahr für die seit Jahresfrist erstellten und bei der vorliegenden Erhebung erstmals berücksichtigten Wohnungen in verschiedenen Städten wesentlich höhere Durchschnittspreise als die auf Grund des vorjährigen Bestandes an Neuwohnungen berechneten. Diese Erscheinung wird ebenfalls mehrheitlich durch den modernen Komfort erklärt, mit welchem diese neuesten Wohnungen ausgestattet sind. Durch das Hinzutreten solcher teurerer Neubauwohnungen aus der jüngsten Bauperiode kommt die Senkung, die in den meisten Städten auch bei den neuen Wohnungen eingetreten ist, im durchschnittlichen Mietpreis der Neuwohnungen nur abgeschwächt zum Ausdruck und wird in einzelnen Städten rechnungsmässig sogar gänzlich aufgewogen.

Für eine richtige Beurteilung der Endziffern, sowie deren Veränderung ist endlich dem Umstand Rechnung zu tragen, dass, wie bereits erwähnt, alte und neue Wohnungen,

*) Juniheft der «Volkswirtschaft».

je im Verhältnis ihres tatsächlichen Bestandes berücksichtigt werden. Dies bedeutet faktisch für zahlreiche Städte einen von Jahr zu Jahr zum Teil beträchtlich zunehmenden Anteil an neuen Wohnungen, der sich, selbst bei unveränderten Durchschnittspreisen beider Kategorien, solange im Sinne einer Erhöhung des Mietindex auswirken muss, als das Preisniveau der neuen Wohnungen über demjenigen der Altwohnungen steht. Auch ist zu beachten, dass das Verhältnis zwischen alten und neuen Wohnungen, sowie dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr, in den einzelnen Städten je nach der Stärke der Neubautätigkeit sehr verschieden ist, welcher Umstand bei einem Vergleich zwischen einzelnen Städten berücksichtigt werden muss.

Die verschiedenen Faktoren, welche die sinkende Tendenz der reinen Mietpreisbewegung durchkreuzen, haben namentlich in den Gross-Städten das Endergebnis in zum Teil ausschlaggebender Weise beeinflusst. So stehen in Basel den Preisrückgängen, die bei einem wesentlichen Teil des Altwohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr eingetreten sind, Erhöhungen gegenüber, die überwiegend mit zum Teil wesentlichen Modernisierungen begründet werden. Die rückläufige Bewegung der Durchschnittsmietpreise für Altwohnungen wird durch diese Gegenwirkung zwar abgeschwächt, bleibt jedoch bei der Mehrzahl der berücksichtigten Wohnungskategorien im Endergebnis bestehen. Der auch bei einem Teil der neuen Wohnungen eingetretenen Senkung wirken die zum Teil wesentlich höheren Durchschnittspreise für die seit 1931 erstellten Wohnungen entgegen, die, zusammen mit der stärkeren Gewichtung der neuen Wohnungen überhaupt, den Einfluss der rückläufigen Bewegung aufwiegen, sodass sich im Endergebnis gegenüber dem Vorjahr ein unveränderter Index ergibt. Die gleichen Fakoren, insbesondere die höheren Mietpreise der seit 1931 erstellten und vorwiegend neuzeitlich ausgestatteten Wohnungen, haben auch in Zürich und Bern einer im übrigen leicht rückläufigen Tendenz der Mietpreise entgegengewirkt, und deren Einfluss auf das Endergebnis annähernd aufgehoben.

Für Genf liegen vorderhand nur die Ergebnisse für Genf-Stadt vor, die provisorisch als für die ganze Agglomeration massgebend angenommen werden. Das leichte Ansteigen der Mietpreise der Altwohnungen hat hier seine besondere Ursache in den Abbrüchen zahlreicher bescheidener und entsprechend billiger Wohnungen in der Altstadt, während andererseits die Erstellung billiger Gemeindewohnungen den durchschnittlichen Mietpreis der neuen Wohnungen in entgegengesetztem Sinne, das Endergebnis jedoch nicht wesentlich beeinflusst. Es verbleibt daher eine, in der Hauptsache durch die bei Altwohnungen eingetretene Veränderung bedingte leichte Erhöhung des Mietindex gegenüber dem Vorjahr, welches Ergebnis allerdings, wie erwähnt, insofern nur provisorisch ist, als es sich nur auf Genf-Stadt bezieht und wahrscheinlich durch den erst später möglichen Einbezug der übrigen Gemeinden der Agglomeration noch Veränderungen erfahren wird.

Aehnliche Tendenzen wie in den Gross-Städten haben auch in der Mehrzahl der übrigen Städte auf die Veränderung des Mietindex gegenüber dem Vorjahr eingewirkt, wobei jedoch, im Gegensatz zu den Gross-Städten, als Endergebnis mehrheitlich eine Senkung gegenüber dem Vorjahr verbleibt. Wesentliche Unterschiede, die sich zwischen den einzelnen Städten ergeben, lassen sich in der Hauptsache auf Besonderheiten des lokalen Wohnungsmarktes, sowie die spezielle wirtschaftliche Lage einzelner Städte zurückführen. Im nach der Einwohnerzahl gewogenen Durchschnitt dieser Städte verbleibt gegenüber dem Vorjahr eine leichte Senkung des Mietindex, an der in verschiedenen Städten sowohl Alt- als auch Neuwohnungen beteiligt sind.

Ein Einfamilienhaus für einfache Leute

Von E. C.

Jeder Mensch trägt in sich wohl den Wunsch nach dem eigenen Heim und nach der eigenen Scholle. Und wenn dieses Verlangen auch gar oft fast verdrängt ist von anderen Plänen, Wünschen und Hoffnungen so wird es doch zu Zeiten selbst bei solchen Menschen lebendig, die zufolge ihrer Abstammung, ihrer Gewohnheiten und der ihnen obliegenden Pflichten der Stadt und deren Leben und Getriebe vollständig verfallen sind.

So hat im Frühjahr auch der eingefleischte Stadtmensch plötzlich das unabweisbare Bedürfnis frische Erde zu riechen und sich am Werden und Wachsen der Natur zu erfreuen. Und schon steigt dabei in ihm der Gedanke auf auch irgendwo da drausen ein kleines Haus mitsamt einem Gärtchen sein eigen nennen zu dürfen. Pflicht, Gewohnheit, und die bekannten finanziellen Erwägungen sorgen gewöhnlich sehr schnell dafür, dass diese gedanklichen Exkursionen nicht zur Tat werden. Immerhin rumort in ihm dann eine Zeit lang mehr oder minder stark das Bedürfnis nach dem Ruch der Erde, nach Licht und nach Luft, was sich manchmal durch vermehrte Pflege des kleinen Vorgärtchens, Anpflanzung von allerhand Balkonpflanzen und etliche abendliche Spaziergänge bemerkbar macht.

Hat die baugenossenschaftliche Bewegung durch Zusammenschluss einer grossen Anzahl mehr oder weniger an die Stadt gebundener Menschen auch mit einer unerwartet grossen Zahl der früheren hygienisch in jeder Beziehung unzureichenden Wohnungen aufräumen können und bewohnt zufolge dieser genossenschaftlichen Zusammenarbeit heute auch der einfache Mann saubere von Licht und Luft durchflutete Räume, so finden wir unter unseren Mitmenschen anderseits immer noch viele Zehntausende die jederzeit bereit wären, dem Zug ihres Herzens zu folgen. Wie gerne würden sie die bequem gelegene und gut ausgestattete Stadtwohnung mit dem einfachen, etwas abgelegenen und oft schwierig zu erreichenden Einfamilienhaus vertauschen, falls das nur mit den geldlichen Verhältnissen vereinbart werden könnte.

Nachdem man lange Jahre möglichst teuer gebaut hatte, besann man sich notgedrungenerweise in den letzten Jahren auf eine moderne und billige Bauweise. Und siehe da — es ging auch. Die so erbauten Häuser haben heute sicherlich alle Kinderkrankheiten überstanden und werden durchweg jedem nicht allzu hoch gespannten Anspruch genügen. Auch das Problem der Finanzierung ist kein grosses Hindernis mehr. Bei einer Anzahlung von Fr. 3000.— bis Fr. 4000.— lässt sich heute auch in nächster Nähe von grösseren Städten ein Heimwesen erstellen, das einer Familie nicht nur einfach Schirm und Dach darbietet, sondern darüber hinaus mit allerhand modernen Bequemlichkeiten ausgerüstet ist.

Es muss als ein entschiedenes Verdienst der Leitung der Magazine zum Globus in Zürich etc. betrachtet werden, dass sie die Idee und das Können des Zürcher Architekten Wilhelm Stäubli zu bewerten verstand und durch eine rührige Propaganda dafür sorgte, dass sein Kleinhaus, das sogenannte Globusheimeli auch weiten Kreisen bekannt wurde. Die Magazine zum Globus haben es aber damit noch nicht bewenden lassen, sie sorgen auch durch Beratung, Mithilfe bei der Finanzierung und durch billige Bauplätze dafür, dass ihr guter Rat auch von minder Bemittelten in die Tat umgesetzt werden kann. Das zeugt jedenfalls davon, dass die Leitung dieser Firma die volkswirtschaftliche Aufgabe eines derartigen Unternehmens voll und ganz erfasst hat, ja dass sie bewusst über den Rahmen hinausgegangen ist, den derartige Unternehmungen sich sonst selbst ziehen.

Recht interessant für unsere Leser wird es sein von Herrn Architekt Stäubli die Grundideen und die baulichen Einzelheiten dieses Globusheimeli durch seinen nachstehenden Artikel zu erfahren. Herr Stäubli schreibt: