

## MIETPREISE IN ZÜRICH 1926

Seit dem Jahre 1924 findet in Zürich alljährlich zweimal eine Erhebung über die Entwicklung der Mietpreise statt. Die letzte Erhebung dieser Art wurde im November und Dezember 1926 durchgeführt; sie umfaßte rund 14000 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, die nach den eidgenössischen Vorschriften als Grundlage für die Mietindexberechnungen zu dienen haben. Zur Zeit zählt die Stadt Zürich im ganzen etwa 37000 solche Mietwohnungen; mehr als ein Drittel davon werden in die Mietpreiserhebung einbezogen — ein viel größerer Prozentsatz als verlangt wird. Schon fünfzehn Prozent ergeben ein zuverlässiges Bild von der Mietpreisgestaltung. Das zeigt sich jeweilen bei der Teilerhebung im Frühjahr, die sich auf etwa 5000 bis 6000 Wohnungen beschränkt, deren Ergebnisse aber durch die große Erhebung im Herbst nur ganz unwesentlich verändert werden. Die Indexziffern beider Zählungen stimmen in der Regel bis auf wenige Dezimalen miteinander überein. Auf diese Indexziffern aber, das heißt auf die Feststellung der relativen Preisveränderungen, kommt es bei den periodischen Mietpreiserhebungen an. Kein glaubhafter Grund spricht dafür, daß ausgerechnet in den zufällig erfaßten Wohnungen der relative Preisverlauf ein anderer sein soll als in den zufällig nicht erfaßten Wohnungen. Und darum können wir den Einwand, unsere Teilerhebungen würden die tatsächliche Preisgestaltung ungenau wiedergeben, nicht gelten lassen, ein Einwand, der von gewisser Seite schon erhoben worden ist. Übrigens besteht die Möglichkeit, die nach den Teilerhebungen berechneten Mietpreise auf Grund allgemeiner Durchschnittspreise nachzuprüfen. Werden nämlich die Ergebnisse der allgemeinen, sämtliche Mietwohnungen umfassenden Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920 mit jenen der Teilerhebung verglichen, so gelangen wir für die wichtigsten Wohnungsgruppen zu genau denselben oder annähernd gleichen Durchschnittspreisen. Folgende Zahlen, die sich auf die alten, vor Kriegsausbruch erstellten Wohnungen beziehen, liefern den Beweis:

Wohnungen ohne Mansarden	Durchschnittspreis Ende 1920	
	Allgemeine Wohnungszählung	Periodische Teilerhebung
	Fr.	Fr.
2 Zimmer ohne Bad . . .	569	569
3 Zimmer ohne Bad . . .	740	740
4 Zimmer ohne Bad . . .	944	947
4 Zimmer mit Bad . . .	1289	1287

Man sieht, die auf zwei ganz verschiedenen Grundlagen gewonnenen Durchschnittspreise für Ende 1920 decken sich sozusagen vollständig. Unsere Zahlen können auch deswegen Anspruch auf Richtigkeit er-

heben, weil die Wohnungspreise abwechslungsweise bei Mietern und Vermietern festgestellt werden. Dieses Verfahren wurde uns da und dort als Vertrauensmangel ausgelegt, während es doch lediglich bezweckte, das Vertrauen in unsere Zahlen zu stärken und diese nach beiden Seiten hin möglichst hieb- und stichfest zu gestalten.

Aus dem umfangreichen Material, das uns zur Verfügung steht, können hier vorerst nur die wichtigsten Hauptzahlen mitgeteilt werden. Die eingehende Darstellung der Mietpreisentwicklung bleibt einer Sonderveröffentlichung vorbehalten.

Die stadtzürcherische Statistik unterscheidet bei der Miete streng zwischen Mietzinssteigerung und Wohnungsverteuerung. Unter Mietzinssteigerung verstehen wir die Erhöhung der Mietpreise in den alten, schon zur Vorkriegszeit vorhandenen Wohnungen. Als Wohnungsverteuerung bezeichnen wir die Mehrbelastung der Mieter, die über die Mietzinssteigerung hinaus entstanden ist durch den Bau neuer Wohnungen. Diese neuen Wohnungen sind schon der Produktionskosten wegen teurer; zudem sind sie in der Regel besser ausgestattet: das eigene Bad ist hier viel häufiger als in alten Wohnungen, und bereits hat auch der elektrische Boiler in neuen Arbeiterwohnungen Einzug gehalten. Die Wohnungsverteuerung ist also nicht lediglich das Ergebnis gesteigerter Preise, sondern bis zu einem gewissen Grade bedingt durch höhere Wohnungsansprüche.

Wie sich die Wohnungsverteuerung und die Mietzinssteigerung in Zürich seit Ende 1920, dem Zeitpunkt der letzten allgemeinen Wohnungszählung, entwickelt haben und wie sie sich zueinander verhalten, zeigen folgende Zahlen für die sogenannte Durchschnittswohnung\*):

#### Mietzinssteigerung und Wohnungsverteuerung 1920 bis 1926

Jahresende	Durchschnittspreis in Franken		Indexziffer	
	alte Wohnungen	Wohnungen überhaupt	alte Wohnungen	Wohnungen überhaupt
1913	644	644	100	100
1920	896	912	139	142
1921	937	954	145	148
1922	967	987	150	153
1923	997	1019	155	158
1924	1049	1080	163	168
1925	1110	1145	172	178
1926	1187	1221	184	190

\*) Gebildet aus den vorhandenen zwei-, drei- und vierzimmerigen Mietwohnungen.

Der Durchschnittspreis für alte und neue Wohnungen zusammen war Ende 1920 um 16 Franken höher als für die alten Wohnungen allein; heute beträgt der Unterschied bereits 34 Franken. Diese Verteuerung nimmt sich aber recht bescheiden aus neben der Mietzinssteigerung, die seit Ende 1920 eingetreten ist, und die in den letzten sechs Jahren annähernd 300 Franken beträgt. Vor dem Kriege kostete die alte Durchschnittswohnung 644 Franken; heute steht ihr Preis auf 1187 Franken oder 543 Franken höher. Vor dem Kriege zählte Zürich 30600 Mietwohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern; der Mietaufwand dafür stellte sich auf nicht ganz 20 Millionen Franken. Heute müssen für diese 30600 Wohnungen über 36 Millionen Franken Jahresmiete bezahlt werden, 16½ Millionen mehr als damals.

Der hervorragende Anteil, den die Mietzinssteigerung der alten Wohnungen an der allgemeinen Wohnungsverteuerung hat, rechtfertigt es, darüber noch einige nähere Aufschlüsse zu geben. Wir zeigen zunächst, wie sich die Mietpreise der alten Wohnungen in den einzelnen Größenklassen seit 1920 verändert haben.

#### Mietzinssteigerung nach Wohnungsgröße 1921 bis 1926

Jahr	Zweizimmerwohnung			Dreizimmerwohnung			Vierzimmerwohnung		
	Mietzins Jahres- ende Fr.	Jahres- Aufschlag		Mietzins Jahres- ende Fr.	Jahres- Aufschlag		Mietzins Jahres- ende Fr.	Jahres- Aufschlag	
		Fr.	%		Fr.	%		Fr.	%
1921	617	21	3,5	854	37	4,5	1229	56	4,8
1922	634	17	2,8	880	26	3,0	1273	44	3,6
1923	654	20	3,2	905	25	2,8	1315	42	3,3
1924	685	31	4,7	953	48	5,3	1384	69	5,2
1925	721	36	5,3	1006	53	5,6	1471	87	6,3
1926	767	46	6,4	1077	71	7,1	1573	102	6,9

Innerhalb sechs Jahren hat sich der Jahresmietzins erhöht für alte Zweizimmerwohnungen um 29 Prozent, für alte Dreizimmerwohnungen um 32 Prozent und für alte Vierzimmerwohnungen um 34 Prozent. Die größeren Wohnungen sind im Preise relativ etwas stärker gestiegen als die kleinen. Wichtiger aber als dieser Nachweis ist die Feststellung, daß die letzten drei Jahre viel stärkere Mietzinsaufschläge brachten als die früheren Jahre. Wohl sind auch im Jahre 1921\*) die Mietpreise relativ stark gestiegen; aber die absoluten Aufschläge waren damals nur etwa halb so groß wie letztes Jahr. Im Jahre 1926 ist die

\*) Das Jahr 1921 bildet den Abschluß der ersten Wohnungssteuerungsperiode, die 1918 eingesetzt hatte.

alte Durchschnittswohnung um 77 Franken teurer geworden. Untersuchen wir, wie sich dieser Aufschlag auf die einzelnen Quartale verteilt, dann ergeben sich folgende Zahlen:

	Aufschlag 1926 in Franken	Prozentuale Verteilung
1. Vierteljahr . . . . .	9	12
2. Vierteljahr . . . . .	22	28
3. Vierteljahr . . . . .	13	17
4. Vierteljahr . . . . .	33	43
Ganzes Jahr . . . . .	77	100

1. April und 1. Oktober als Hauptkündigungs- und Hauptumzugs-  
termine haben zur Folge, daß im 2. und 4. Vierteljahr die Mietzins-  
aufschläge in der Regel größer sind als zu andern Zeiten. Aber nie  
wurden so starke Mietzinserhöhungen durchgeführt wie im letzten  
Quartal 1926. Diese Feststellung ist um so bedeutungsvoller, als der  
Mieterschutz erst vom November 1926 an gänzlich aufgehoben war.  
Für zahlreiche Wohnungen waren zur Zeit unserer Erhebung auf 1. Ja-  
nuar und 1. April 1927 neue Preiserhöhungen angekündigt, die teil-  
weise mit der Einführung der Schwemmkanalisation begründet werden.

A propos Schwemmkanalisation ein kleines Erlebnis aus unserer  
Praxis! Ein Hausbesitzer — er gehört glücklicherweise zu den seltenen  
Ausnahmen — verweigerte die Mietzinsangaben und zwar unter dem  
Vorwand, der Anschluß an die Schwemmkanalisation sei ihm durch  
kleinliche Vorschriften der Bauverwaltung ungebührlich verteuert  
worden. Er verbitte sich daher weitere städtische Einmischungen  
et cetera pp.... In Wirklichkeit handelte es sich um einen Kosten-  
punkt von etwa fünfzig Franken. Dem Betrage nach waren also die  
Vorschriften entschieden «kleinlich». Wie viel «großzügiger» war der  
Mann bei seinen letzten Mietzinsaufschlägen gewesen! Er hatte allen  
Grund, sie durch die — Schwemmkanalisation verschwinden zu lassen!  
Soll man beifügen, daß dieser Hausbesitzer selber ein Beamter ist?

Brüschweiler