



ZÜRCHER STATISTISCHE NACHRICHTEN

5. Jahrgang

1928 * 3. Heft

Juli/September

MIETZINSSTEIGERUNG IN ZÜRICH NACH DER HÖHE DER AUFSCHLÄGE 1927

Unter Mietzinssteigerung versteht das Statistische Amt der Stadt Zürich die Erhöhung der Durchschnittspreise für alte, schon zur Vorkriegszeit vorhandene Wohnungen. Von ihr unterscheiden wir die Wohnungsverteuerung, die angibt, um wieviel der gewogene Durchschnittspreis für alte und neue Wohnungen heute über dem Durchschnittspreis zur Vorkriegszeit steht. Durch Berücksichtigung der neuen Wohnungen, die der überhöhten Baupreise und zumeist auch besseren Ausstattung wegen mehr kosten als die Altwohnungen, ist die Wohnungsverteuerung größer als die Mietzinssteigerung. So nahm der Durchschnittspreis der alten Wohnungen seit der Vorkriegszeit bis Mitte 1927 um 89 Prozent zu, während der Durchschnittspreis für alte und neue Wohnungen überhaupt im Jahre 1927 um 96 Prozent über dem Vorkriegspreis der Altwohnungen steht. Die Wohnungsverteuerung übertrifft also die Mietzinssteigerung um 7 Prozenteinheiten*).

In der folgenden Betrachtung soll nun gezeigt werden, wie sich die Mietzinssteigerung im einzelnen vollzogen hat. Zu diesem Zwecke gliedern wir die Altwohnungen nach der Höhe der Mietzinsaufschläge, die seit der Vorkriegszeit bis zum Jahre 1927 eingetreten sind. In diese Untersuchung konnten nur solche Mietwohnungen einbezogen werden, für die neben dem Preis für 1927 auch der Vorkriegspreis einwandfrei bekannt war, und die in der Zwischenzeit

*) Diese Angaben beziehen sich gemäß den Grundlagen für den eidgenössischen Landesindex auf Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen; für die Berechnung der Mietzinssteigerung sind die berücksichtigten Wohnungskategorien im Verhältnis ihres Vorkriegswertes gewogen.

keine baulichen oder sonstigen Größenveränderungen erfahren hatten. Wohnungen also, in die seit der Vorkriegszeit beispielsweise ein Badezimmer eingebaut worden war, mußten ausgeschaltet werden, ebenso die zahlreichen Wohnungen, die durch Wegnahme oder Zuteilung einzelner Räume — namentlich von Mansardenzimmern — verändert wurden. Trotz strenger Ausscheidung war es möglich, den Preisvergleich auf rund 7000 Wohnungen auszudehnen. Da die Stadt Zürich etwa 30000 alte Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern zählt, erstreckt sich unsere Untersuchung auf nahezu einen Viertel des Gesamtbestandes; der Forderung des Eidgenössischen Arbeitsamtes, wonach sich die Mietpreisuntersuchungen für den Landesindex auf mindestens einen Zehntel aller Wohnungen zu erstrecken haben, ist also reichlich Genüge geleistet.

Einer Besprechung der Ergebnisse vorausgeschickt sei die Bemerkung, daß die Höhe der Mietzinssteigerung sich auf das Jahresmittel 1927 bezieht.

Mietzinssteigerung nach Wohnungsgröße 1913/14 bis 1927

Mietzinssteigerung in %	Prozentuale Verteilung der Wohnungen auf vorstehende Stufen			
	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	2—4 Zimmer
über 140	3,5	3,8	6,1	4,6
121—140	9,9	7,0	8,5	7,9
101—120	13,6	13,6	16,5	14,5
81—100	20,4	24,1	25,9	24,2
61—80	28,1	27,4	24,9	26,7
41—60	18,4	17,3	13,7	16,2
bis 40	6,1	6,8	4,4	5,9
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0

Im allgemeinen sind die kleineren Wohnungen etwas weniger im Preise gestiegen als die größeren Wohnungen. Diese Tatsache kommt in der vorstehenden Ausgliederung darin zum Ausdruck, daß die Zweizimmerwohnungen mit geringeren Mietzinsaufschlägen etwas zahlreicher sind. Wird der Mietindex von 180 als mittlere Grenze angenommen, so finden wir, daß sich die Zwei- und Dreizimmerwohnungen je etwa zur Hälfte darüber und darunter verteilen. Von den Vierzimmerwohnungen dagegen weist die Mehrzahl eine Preissteigerung von über 80 Prozent auf. Seit der Vorkriegszeit mindestens verdoppelt hat sich der Mietpreis für einen guten Viertel aller Wohnungen. Am häufigsten sind die großen Mietzinsaufschläge wiederum

bei den Vierzimmerwohnungen. Untersuchen wir die Wohnungen mit den höchsten Aufschlägen etwas näher, so zeigt sich, daß die eine Hälfte eine Preissteigerung von 141 bis 160 Prozent, die andere Hälfte von über 160 Prozent erlitten hat; selten geht der Aufschlag über 200 Prozent hinaus.

Die Feststellung, daß die kleineren Wohnungen verhältnismäßig geringere Mietzinsaufschläge erfahren haben als die größeren, ließe vermuten, daß auch die billigeren Wohnungen relativ weniger gesteigert wurden als die teureren. Allein das ist nicht der Fall, wie die folgenden Zahlen beweisen:

Mietzinssteigerung nach der Höhe des Vorkriegspreises

Wohnungsgröße	Vorkriegspreis in Franken	Mietzinssteigerung 1913/14 bis 1927 in Prozenten
2 Zimmer	bis 400	91
	401- 500	82
	über 500	72
3 Zimmer	bis 500	100
	501- 600	86
	601- 700	77
	über 700	69
4 Zimmer	bis 600	103
	601- 700	98
	701- 800	92
	801-1000	88
	über 1000	77

In allen Größenklassen verzeichnen die billigsten Vorkriegswohnungen die relativ höchsten Aufschläge. Die bescheidensten Mieter bekamen die Mietzinssteigerung also verhältnismäßig am stärksten zu spüren. Der Statistiker hat sich mit dieser Feststellung zu begnügen und ihre Beurteilung vom sozialen Gesichtspunkte aus zu unterlassen. Wenn die Dreizimmerwohnung, die vor dem Kriege 500 Franken kostete, bis Mitte 1927 um 100 Prozent teurer geworden ist, so bedeutet das eine absolute Mehrbelastung um 500 Franken. Diese absolute Mehrbelastung ist nur wenig größer für die Dreizimmerwohnung, die vor dem Kriege mit 700 Franken bezahlt und um etwa 75 Prozent gesteigert wurde. Ähnliche Verhältnisse finden sich bei den Zwei- und Vierzimmerwohnungen.

In einem früheren Heft der Zürcher Statistischen Nachrichten *) haben wir nachgewiesen, daß im Laufe der Jahre 1920/26 von sämtlichen Hausgrundstücken in der Stadt Zürich etwa 25 Prozent ein-

*) Heft 1 des Jahrganges 1927: «Vom Liegenschaftshandel 1920/26».

mal und 9 Prozent mehrmals den Besitzer wechselten. Im Anschluß daran wurde gezeigt, wie die Liegenschaftenpreise mit jeder Handänderung gestiegen sind. Diese Verteuerung der Liegenschaften konnte nicht ohne Rückwirkung auf die Preisgestaltung der Wohnungen bleiben. Um für diese Zusammenhänge Anhaltspunkte zu gewinnen, nahmen wir auch für die in die Mietpreisuntersuchung einbezogenen Wohnungen eine Ausscheidung nach der Besitzänderung vor. Wir fanden dabei, daß in den Jahren 1920/27 etwa 61 Prozent aller Wohnungen in der gleichen Hand blieben; 28 Prozent wechselten den Eigentümer einmal, 11 Prozent mehreremal. Der Eigentümerwechsel nach diesen Zahlen ist etwas häufiger als nach der Handänderungsstatistik, weil das Jahr 1927 neu hinzugekommen ist. Wird dieser Umstand in Rechnung gestellt, so stimmen die Ergebnisse der beiden Erhebungen sehr gut miteinander überein.

Sehen wir nun zu, wie sich der Besitzwechsel in der Mietzinsgestaltung ausgewirkt hat.

Eigentümerwechsel und Mietzinssteigerung

Art der Wohnungen nach der Zahl der Eigentümerwechsel 1920/27	Mietzinssteigerung 1913/14 bis 1927		
	2 Zimmer %	3 Zimmer %	4 Zimmer %
Ohne Eigentümerwechsel . .	75	74	79
Mit einmaligem Wechsel . .	90	89	96
Mit mehrmaligem Wechsel .	105	101	108

Was für die Hausgrundstücke festgestellt werden konnte, gilt auch für die Wohnungen: die Preissteigerung erhöht sich mit der Häufigkeit des Besitzwechsels. Die Wohnungen mit mehrmaligem Eigentümerwechsel sind um etwa 30 Prozenteinheiten stärker im Preise gestiegen als die Wohnungen, die nicht in andern Besitz übergingen. Aber auch für die Wohnungen ohne Eigentümerwechsel überschreitet die Mietzinssteigerung ganz erheblich die Verteuerung der übrigen Lebenskosten, die im Jahresmittel 1927 rund 55 Prozent betrug. Unsere Feststellungen über den Besitzwechsel beschränken sich auf die Jahre 1920/27; allfällige von 1914 bis 1919 stattgefundene Handänderungen sind also unberücksichtigt geblieben. Sie würden das Bild über die preissteigernde Wirkung der Hausverkäufe wohl noch schärfer hervortreten lassen.

Überraschen muß die Häufigkeit der Mieterwechsel. So fanden im Laufe der acht Jahre 1920/27 nur bei 36 Prozent der Zweizimmerwohnungen keine Umzüge statt; 37 Prozent hatten einmal,

27 Prozent mehrere Male den Mieter gewechselt. Etwas weniger zahlreich sind die Umzüge bei den Drei- und Vierzimmerwohnungen. Für sämtliche 7000 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, die unserer Betrachtung zugrunde liegen, ergibt sich folgendes Bild:

Art der Wohnungen	Prozentsatz
Ohne Mieterwechsel	46
Mit einmaligem Mieterwechsel . .	34
Mit mehrmaligem Mieterwechsel .	20

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen sind im Laufe von acht Jahren von neuen Mietern bezogen worden. Daß der Mieterwechsel in der Regel mit einem Mietzinsaufschlag zusammengeht, ist aus der Erfahrung bekannt. Nur darf nicht angenommen werden, der Mietzinsaufschlag erfolge gewöhnlich erst wegen des Mieterwechsels; häufig genug dürfte der umgekehrte Fall vorkommen, wonach die Kündigung des Mieters unmittelbar durch eine vorausgegangene Mietzinssteigerung bedingt ist. Zwischen Ursache und Wirkung bestehen hier also wechselseitige Beziehungen; sie gelangen in der Mietzinssteigerung wie folgt zum Ausdruck:

Mieterwechsel und Mietzinssteigerung

Art der Wohnungen nach der Zahl der Mieterwechsel 1920/27	Mietzinssteigerung 1913/14 bis 1927		
	2 Zimmer %	3 Zimmer %	4 Zimmer %
Ohne Mieterwechsel	72	74	78
Mit einmaligem Wechsel . . .	82	84	91
Mit mehrmaligem Wechsel . .	95	94	102

Wie die Wohnungen ohne Eigentümerwechsel, so weisen auch die Wohnungen ohne Mieterwechsel die niedersten Mietzinserhöhungen auf. Fast scheint es, als ob das Vertragsverhältnis bei längerer Dauer gewissermaßen eine persönliche Note erhalte; zwischen Eigentümer und Mieter entsteht eine Art Interessengemeinschaft, die beiden Teilen dienlich ist. Wo solche gegenseitigen Rücksichten nicht vorhanden sind, nimmt die Mietzinssteigerung einen schärferen Verlauf.

Mit aller Deutlichkeit geht aus unsern Zahlen hervor, daß der Mieterwechsel die Preisgestaltung der Wohnungen weniger beeinflusst als der Eigentümerwechsel. Im Zusammenhang mit der früheren Untersuchung über die Preissteigerung der Häuser durch Handänderungen läßt sich der *circulus vitiosus* erkennen: Höhere Mieten = höhere Häuserpreise, höhere Häuserpreise = höhere Mieten.

Brüschweiler