

DER ZÜRCHER MIETINDEX 1933

Das Statistische Amt hat in den Monaten April und Mai die sich jährlich wiederholende Mietpreiserhebung durchgeführt. Von den Ende 1932 bestehenden 51 000 Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern sind rund 18 300 durch die Mietpreiserhebung erfaßt worden. Um dem Grundsatz, nur Gleiches mit Gleichem zu vergleichen, gerecht zu werden, müssen jedesmal einige hundert Wohnungen von den Berechnungen ausgeschlossen werden, weil sie seit der letzten Erhebung wesentliche bauliche Veränderungen (Einbau eines Badezimmers, der Zentralheizung) oder Änderungen in der Wohnungsgröße erfahren haben. Im Laufe des Jahres vorgenommene Reparaturarbeiten und kleinere Neuinstallationen dürfen unberücksichtigt bleiben, da die aus solchen Arbeiten erwachsenden Kosten von vornherein vom Hauseigentümer bei der Mietzinsfestsetzung mit in Rechnung gestellt werden müssen. Dieses Jahr mußten 1354 Wohnungen von der Erhebung ausgeschaltet werden. Dazu gaben folgende Gründe Veranlassung:

Einrichtung der Zentralheizung	258 Wohnungen
Badeinbau	136 »
Veränderung in Zimmer- und Mansardenzahl	180 »
Leerstehen im 2. Quartal 1932 oder 1933	675 »
Verspäteter Eingang der Angaben	105 »

Insgesamt sind 16 950 Wohnungen, also ein volles Drittel aller Mietwohnungen, den Indexberechnungen zugrunde gelegt worden. Damit ist dafür Gewähr geboten, daß die festgestellten Durchschnittsmietpreise als repräsentativ für die Gesamtheit der Mietwohnungen angesehen werden dürfen. Bei der Auswahl der Erhebungsobjekte ist immer darauf Bedacht genommen worden, daß alle drei Wohnungsgrößen in einem dem tatsächlichen Bestande entsprechenden Verhältnis vertreten sind. Hinsichtlich der Methode verweisen wir im übrigen auf den im ersten Heft 1932 der Zürcher Statistischen Nachrichten erschienenen ausführlichen Aufsatz über die «Entwicklung der Lebenskosten in Zürich».

Mit Beginn des Jahres 1932 ist die Steigerung der Mietpreise im allgemeinen zum Stillstand gekommen. Das letzte Vierteljahr 1931 und das erste Quartal 1932 bezeichnen mit 203,2 den Höhepunkt der Mietindexkurve, die von da an von Quartal zu Quartal sinkt.

Seit Jahresfrist, d. h. vom 2. Vierteljahr 1932 bis zum 2. Vierteljahr 1933 ist der Index um 5,2 Punkte zurückgegangen und auf einem Teuerungsstand von 201,9 angelangt. Diese Ermäßigung um 2,5 Prozent ist noch recht bescheiden und steht zweifellos hinter den Erwartungen mancher Hausbesitzer, die selber Mietzinsreduktionen zugestehen mußten, zurück. Über den Verlauf der Indices für die einzelnen Wohnungsgrößenklassen geben folgende Zahlen Aufschluß.

Mietpreisindex 1932 und 1933

Zeitraum	Mietpreisindices von Wohnungen mit			
	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	2-4 Zimmern
1. Vierteljahr 1932	204,1	206,6	210,6	208,2
2. » 1932	203,3	205,8	209,3	207,1
3. » 1932	203,3	205,4	209,3	207,0
4. » 1932	201,9	203,9	206,9	205,1
1. » 1933	201,0	202,4	205,3	203,7
2. » 1933	200,0	200,8	202,9	201,9

Die stärkste Reduktion hat der Mietindex für Vierzimmerwohnungen erfahren, der nun vom Teuerungs niveau der übrigen Größenklassen nicht mehr stark entfernt ist. Das hängt zweifellos mit der Entwicklung des Wohnungsmarktes zusammen, der sich seit einer Reihe von Monaten durch einen überdurchschnittlichen und besonders großen Leerwohnungsbestand von Vierzimmerwohnungen kennzeichnet.

Bei früheren Gelegenheiten ist schon darauf hingewiesen worden, daß die Altwohnungen, d. h. die vor dem Kriege erbauten, ihre Mietpreise schrittweise den neuen Wohnungen angepaßt haben, so daß zwischen den beiden Wohnungsgruppen nur noch geringe Preisunterschiede bestehen. Das geht aus der umstehenden Tabelle mit aller Deutlichkeit hervor. Die Jahresdurchschnittspreise der Altwohnungen und der von 1917 bis 1931 erstellten Wohnungen differieren im allgemeinen wenig voneinander. Wohl aber zeigt sich wiederum wie schon anläßlich der letzten Erhebung, daß die im Vorjahre erbauten Wohnungen erheblich teurer sind. Sämtliche im Jahre 1932 erstmals auf den Markt gelangten Wohnungen besitzen Zentralheizung. Eigenes Bad, Zentralheizung und Warmwasserversorgung sind heute selbstverständliches Requisite jeder neuen Wohnung — Selbstverständlichkeiten, die aber die Miete dieser Wohnungen notwendigerweise verteuern.

Durchschnittliche Mietpreise von alten und von neuen Wohnungen 1932 und 1933

Wohnungskategorien	Jahresdurchschnittspreise in Franken				
	vor 1917 erstellte Wohnungen		1917-1931 erstellte Wohnungen		1932 erstellte Wohn'gen
	2.Vj. 1932	2.Vj. 1933	2.Vj. 1932	2.Vj. 1933	2.Vj. 1933
2 Zimmer, ohne Bad, ohne Mans.	808	793	807	799	.
mit Bad, » »	1084	1063	1096	1066	1272
überhaupt mit Mans.	963	945	.	.	.
3 Zimmer, ohne Bad, ohne Mans.	1103	1077	1097	1081	.
mit Bad, » »	1380	1350	1437	1382	1531
überhaupt mit Mans.	1375	1346	.	.	.
4 Zimmer, ohne Bad, ohne Mans.	1426	1385	1297	1294	.
» » mit Mans.	1770	1712	.	.	.
mit Bad, ohne Mans.	1792	1727	1839	1776	2096
» » mit Mans.	2184	2110	2887	2763	.
2-4 Zimmer überhaupt	1316	1282	.	.	.

Die Reduktion des gesamten Mietpreinsniveaus vom 2. Quartal 1932 bis heute beträgt 2,5 Prozent. Während die von 1917 bis 1931 gebauten Wohnungen um 3,3 Prozent im Preise gesunken sind, gingen die Mietzinse der Altwohnungen nur um 2,6 Prozent zurück. Die Mietzinssenkung aller vor 1931 erstellten Wohnungen beträgt im gewogenen Mittel 2,9 Prozent. Der Teuerungseinfluß der im Jahre 1932 gebauten Wohnungen beziffert sich also auf 0,4 Prozent.

Der Umfang der bisherigen Mietpreissenkung ist nicht das Resultat besonders kräftiger Reduktionen einer beschränkten Zahl von Mietobjekten. Die Preissenkung hat vielmehr einen großen Kreis von Wohnungen erfaßt: 53 Prozent blieben unverändert, 44 Prozent erfuhren einen Abschlag und 3 Prozent eine Steigerung. Bei einer gesamtdurchschnittlichen Senkung um 2,9 Prozent beträgt demnach die Reduktion bei den Wohnungen mit Mietzinsabschlag durchschnittlich etwas über 6 Prozent.

Der Mietzinsrückgang von knapp 3 Prozent muß als bescheiden bezeichnet werden. Steht er nicht hinter der Ermäßigung des Hypothekarzinsfußes erheblich zurück? Ganz genau ließe sich diese Frage nur in Kenntnis der wirklichen Höhe der auf den zürcherischen Miethäusern lastenden Hypotheken und deren Verzinsung beantworten. Diese Angaben fehlen uns. Hingegen kennen wir für die Jahre 1930, 1931 und 1932, dank einer liebenswürdigen Mitteilung des Direktoriums der Schweizerischen Nationalbank, die Zu-

sammensetzung der Hypothekaranlagen der das Hypothekengeschäft pflegenden Zürcher Banken.

Den folgenden Prozentzahlen liegt der gesamte Hypothekarbestand der betreffenden Banken zu Grunde, also auch der außerhalb des Stadtgebietes placierte.

Hypothekaranlage zürcherischer Banken nach ihrer Verzinsung

Jahres- ende	4 und weniger	Es wurden verzinst zu . . . Prozent						Zusam- men
		4¼	4½	4¾	5	5¼	5½ u. m.	
1930	0,05	0,1	0,1	2,6	72,1	5,6	19,5	100,0
1931	0,04	0,1	50,6	25,5	3,9	4,6	15,3	100,0
1932	0,08	50,3	23,2	5,1	4,9	4,9	11,5	100,0

Ende 1930 war die Hauptmasse der Hypotheken (72 Prozent) zu 5 % zu verzinsen, Ende 1932 jedoch betrug der Zinsfuß für die Hälfte 4¼ % und für nahezu ein weiteres Viertel 4½ %. Der Bestand an zu 5½ % und mehr verzinslichen Hypotheken ist in derselben Zeit von 19,5 auf 11,5 Prozent der Gesamtanlage zurückgegangen. Die durchschnittliche Verzinsung betrug Ende 1930 5,12 % und 1932 noch 4,57 %. Das entspricht einer Senkung der Zinslast um nahezu 11 Prozent. Stellen wir uns auf den Boden des bundesrätlichen Kreisschreibens an die Kantonsregierungen, wonach die Hypothekarzinsse durchschnittlich drei Viertel aller Hausbesitzerlasten ausmachen, so müßte sich das Mietzinsniveau — sofern es der Bewegung des Hypothekarzinsfußes gefolgt wäre — um drei Viertel von 11 Prozent, also um 8¼ Prozent gesenkt haben. Nimmt man an, daß der Kapitalzins nur zwei Drittel der Hausbesitzerlasten ausmache, so müßte die entsprechende Mietzinsreduktion immer noch 7,3 Prozent betragen, während in Wirklichkeit die Miete seit Jahresende 1930 um knapp 2,5 Prozent zurückgegangen ist. Auch wenn angenommen wird, daß nur etwa die Hälfte der gesamten stadtzürcherischen Hypothekaranlagen von der Statistik der Nationalbank erfaßt werden (die Schuldbriefbestände der Versicherungsgesellschaften und der privaten Geldgeber sind hier nicht berücksichtigt), so ist der Eindruck zwingend, daß die Erleichterung, die der Hausbesitzer erfahren hat, größer ist als diejenige, deren die Mieterschaft teilhaftig geworden ist. — Das Bild, das die Mietpreiserhebung in Zürich ergeben hat, stimmt überein mit den Untersuchungen in den Städten Basel und Bern, die ebenfalls nur ganz geringe Mietzinsreduktionen auswiesen.

Dr. W. Spühler