

ZÜRCHER MIETPREISE UND MIETINDEX IM FRÜHJAHR 1936

Wie jedes Jahr seit 1924 hat das Statistische Amt in den Monaten April und Mai eine Mietpreiserhebung durchgeführt, die als Grundlage für die Ermittlung des Mietindex dient.

Die Erhebung erstreckte sich auf rund 22800 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern. Um dem Grundsatz, nur Gleiches mit Gleichem zu vergleichen, gerecht zu werden, mußten jedoch 2800 Wohnungen aus den Berechnungen ausgeschieden werden, sei es, daß sie seit der letzten Erhebung im Frühjahr 1935 bauliche Veränderungen erfahren hatten, sei es, daß sie im Zeitpunkte der vorjährigen oder der diesjährigen Erhebung leer standen. Insgesamt konnten fast genau 20000 Wohnungen den Indexberechnungen zugrunde gelegt werden. Es ist dies rund ein Drittel aller Mietwohnungen der einbezogenen Größenklassen.

Bei der Auswahl der Erhebungsobjekte wird stets darauf Bedacht genommen, daß alle verschiedenen Wohnungskategorien in einem Verhältnis vertreten sind, das ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestande entspricht. Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit zu erzielen, werden jedes Jahr grundsätzlich die gleichen Wohnungen in die Erhebung einbezogen; doch wird die Bestandesmasse jeweils dadurch vergrößert, daß stark ein Drittel der in dem betreffenden Jahre auf den Markt gekommenen Objekte neu aufgenommen wird. (Für die Indexberechnung wird daher die Kettenmethode verwendet.) Die Mietpreise werden im allgemeinen bei den Mietern erfragt, jedoch durch zahlreiche Stichproben bei den Vermietern kontrolliert. Es ist somit jede Gewähr dafür geboten, daß die festgestellten Durchschnittsmietpreise als repräsentativ für die Gesamtheit der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen angesehen werden dürfen. Dagegen sagt der Index nichts über die Bewegung der Mietpreise für die großen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern aus; er soll dies auch nicht, da diese Wohnungen für die große Masse der Arbeiter und Angestellten, deren Lebenshaltungskosten durch den Index erfaßt werden, nicht in Frage kommen.

Die folgende Tabelle gibt die Entwicklung des Mietindex seit dem Jahre 1926 wieder unter besonderer Hervorhebung des Höchststandes im 1. Quartal 1932.

Zürcher Mietindices 1926 bis 1936 — 1910/14 = 100

Jahre Vierteljahre	Alte Wohnungen				Alle Wohnungen zusammen			
	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	2-4 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	2-4 Zim- mer
1926	179,0	177,6	184,5	180,9	180,7	180,7	187,7	183,9
1927	189,0	189,5	194,6	191,8	190,0	192,0	198,0	194,6
1928	195,0	196,1	199,3	197,5	195,9	198,5	203,0	200,3
1929	198,8	199,8	201,6	200,8	199,3	201,7	205,8	203,3
1930	202,1	202,7	203,9	203,4	202,1	204,2	208,4	206,1
1931	203,6	204,7	205,3	205,0	203,6	206,1	209,8	207,6
1. Vj. 1932	204,1	205,4	205,8	205,6	204,1	206,6	210,6	208,2
1932	202,6	204,1	204,1	204,0	203,1	205,4	209,0	206,8
1933	199,0	199,3	197,6	198,6	199,8	200,7	202,5	201,6
1934	196,2	196,1	196,3	194,7	197,2	197,6	197,7	197,6
1935	193,6	192,5	188,2	191,0	194,7	194,1	193,6	194,1
1. Vj. 1935	194,7	194,1	190,0	192,5	195,9	195,6	195,4	195,7
2. Vj. 1935	194,0	192,9	188,6	191,3	195,5	194,4	194,0	194,6
3. Vj. 1935	193,8	192,5	188,2	191,0	195,0	193,9	193,5	193,9
4. Vj. 1935	191,9	190,8	186,3	189,1	193,1	192,4	191,6	192,2
1. Vj. 1936	191,2	189,8	185,1	188,0	192,4	191,4	190,3	191,1
2. Vj. 1936	190,2	188,5	183,2	186,5	191,4	190,2	188,2	189,6

Das seit Anfang 1932 beobachtete allmähliche Abgleiten des Mietindex hat sich seit der letzten Erhebung fortgesetzt. Der Gesamtindex steht heute auf 189,6, also nicht ganz so hoch wie im Jahre 1927. Der Rückgang seit dem 2. Quartal 1935 beträgt genau fünf Punkte und ist damit sogar etwas größer als in den Vorjahren. Seit seinem Höchststande zu Beginn des Jahres 1932 ist der Index jetzt um 18,6 Punkte gleich 8,9 Prozent gefallen. Demgegenüber ist der Index der übrigen Lebenskosten (Nahrung, Heizung und Reinigung, Bekleidung) im gleichen Zeitraum von 129,1 auf 115,4 gesunken, also um 13,7 Punkte gleich 10,6 Prozent. Es hat somit kein Ausgleich zwischen den Mietpreisen und den übrigen Lebenskosten stattgefunden, vielmehr sind diese prozentual stärker gefallen als jene.

Bei den einzelnen Wohnungskategorien ist der Gesamtrückgang der Mietpreise seit 1932 auffallenderweise recht verschieden. Am stärksten ist er bei den Vierzimmerwohnungen, bei denen er 22,4 Punkte betrug. Bei den Dreizimmerwohnungen macht er dagegen nur 16,4 und bei den Zweizimmerwohnungen sogar nur 12,7 Punkte aus. Die Reihenfolge der Indices für die einzelnen Wohnungskategorien nach ihrer Höhe hat sich infolgedessen seit 1932 gerade umgekehrt. Der Mietindex der Wohnungen mit vier Zimmern, der seinerzeit am weitesten hinaufgeklüffelt war, nämlich auf 210,6,

steht jetzt am niedrigsten, während der Index der Wohnungen mit zwei Zimmern im Gegensatz zu früher am höchsten liegt. Man wird wohl nicht fehlgehen, wenn man diese Entwicklung mit der des Leerwohnungsvorrates bei den verschiedenen Größenklassen in Zusammenhang bringt.

Leerwohnungsvorrat in Prozenten des Wohnungsbestandes

Wohnungen mit	am 1. Dez. 1933	am 1. Dez. 1934	am 1. Dez. 1935
2 Zimmern	1,59	2,08	2,43
3 »	1,85	2,80	3,26
4 »	2,99	3,55	4,24

Der Leerwohnungsvorrat ist somit seit Jahren bei den Vierzimmerwohnungen am größten und bei den Zweizimmerwohnungen am kleinsten. Von der Angebotseite her läßt sich dies nicht erklären; vielmehr zeigt die Baustatistik der letzten Jahre, daß im Rahmen der beschränkten Bautätigkeit gerade besonders viel Zwei- und Drei-, dagegen wenig Vierzimmerwohnungen gebaut wurden. Es muß daher angenommen werden, daß die Nachfrage nach kleineren Wohnungen im Vergleich mit der nach solchen mittlerer Größe gestiegen ist. Zweifellos sehen sich bei der allgemeinen Schrumpfung der Einkommen viele Mieter gezwungen, ihren Wohnungsaufwand dadurch einzuschränken, daß sie in kleinere Wohnungen umziehen.

Während die Entwicklung der Mietpreise bei den einzelnen Größenklassen erhebliche Unterschiede zeigt, sind zwischen Alt- und Neuwohnungen keine solchen festzustellen. Die Mietpreise der alten Wohnungen (worunter die schweizerische Wohnungsstatistik die vor 1917 erstellten Wohnungen versteht) sind allerdings seit 1932 bei allen Größenklassen ein klein wenig stärker gesunken als im Durchschnitt sämtlicher Wohnungen, doch beträgt die Differenz des Preisrückganges nur etwa einen halben bis einen Punkt. Man wird ihr keine allzu große Bedeutung beimessen dürfen.

Obwohl die jährlichen Mietpreiserhebungen in erster Linie der Berechnung des Indexes dienen, der nicht über die absolute Höhe der Mietpreise in einem bestimmten Zeitpunkt, sondern über deren Entwicklung im Zeitverlauf Auskunft zu geben hat, können wir uns doch nicht enthalten, die absoluten Durchschnittsmietpreise, die sich aus der Erhebung für die einzelnen Wohnungskategorien ergeben, hier abzdrukken. Dabei stellen wir das 1. Vierteljahr 1932 als den Höhepunkt der Mietpreiskurve, das 2. Vierteljahr 1935 und das 2. Vierteljahr 1936 einander gegenüber.

Durchschnittliche Mietpreise 1932, 1935 und 1936

Wohnungskategorien	Jahresdurchschnittspreise in Franken		
	1.Vj. 1932	2.Vj. 1935	2.Vj. 1936
2 Zimmer, ohne Bad, ohne Mansarde	812	775	761
mit » » »	1096	1103	1074
überhaupt, mit »	971	919	897
zusammen	855	819	802
3 Zimmer, ohne Bad, ohne Mansarde	1109	1045	1024
mit » » »	1429	1344	1310
überhaupt, mit »	1383	1296	1266
zusammen	1219	1147	1122
4 Zimmer, ohne Bad, ohne Mansarde	1425	1321	1290
mit » » »	1832	1695	1649
ohne » mit »	1779	1621	1564
mit » » »	2402	2202	2122
zusammen	1750	1612	1564

Diese Zahlen mögen vielleicht eine etwas konkretere Vorstellung vom Rückgang der Mietpreise vermitteln als die Indexziffern; über die absolute Höhe der Mieten unterrichten sie nur bedingt.

Die Mietpreise der einzelnen Wohnungen wurden keineswegs alle gleich stark herabgesetzt. Leider stehen Zahlen über die Höhe der Mietzinsabschläge bei den einzelnen Wohnungen seit dem Höchststand der Mietzinse im Jahre 1932 nicht zur Verfügung; doch war es wenigstens möglich, die Wohnungen nach der Höhe der Mietzinsenkungen seit der Erhebung im Frühjahr 1935 auszugliedern.

Die Wohnungen nach den Mietpreisauf- und -abschlägen vom 2. Vierteljahr 1935 bis zum 2. Vierteljahr 1936

Mietpreisauf- (+) bzw. -abschläge (-) in Prozenten des Mietpreises im Vorjahre	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	Zusammen
+ 10,1 u. mehr	0,2	0,1	0,1	0,1
+ 5,1-10	0,5	0,3	0,4	0,4
+ 0,1- 5	1,0	0,9	0,7	0,9
0	71,6	64,0	61,7	64,9
- 0,1- 5	11,3	16,1	16,0	15,2
- 5,1-10	12,2	14,6	14,6	14,1
- 10,1 u. mehr	3,2	4,0	6,5	4,4
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0

Man hört mitunter die Ansicht, daß die amtliche Mietpreisstatistik den Rückgang der Mietpreise unmöglich im vollen Umfange wiedergeben könne. Unsere Zusammenstellung zeigt, wie diese Auffassung zustande kommt. Sie stützt sich nämlich auf die

Kenntnis einzelner Fälle, in denen Abschläge von 5, 10 und mehr Prozent des Mietzinses gewährt wurden. In der Tat kommen Mietpreisreduktionen in dieser Höhe vor. Ihre Auswirkung auf den Mietindex aber wird gehemmt durch die große Zahl der Wohnungen mit unveränderten Mietpreisen, von denen meist niemand spricht.

Nach der vorstehenden Zusammenstellung haben vom 2. Vierteljahr 1935 bis zum 2. Vierteljahr 1936 knapp zwei Drittel aller Wohnungen keine Preisveränderung erfahren. Bei 15 Prozent aller Wohnungen betrug der Abschlag bis zu 5, bei fast ebensovielen 5,1 bis 10 Prozent. Nur in vier bis fünf von hundert Fällen ging die Reduktion über 10 Prozent hinaus. Andererseits kamen mitunter auch Mietpreissteigerungen vor, und zwar fast ausschließlich anlässlich eines Mieterwechsels. Was die einzelnen Wohnungskategorien betrifft, so ist entsprechend unsern übrigen Feststellungen die Quote der Wohnungen, die eine Mietzinsreduktion erfuhren, bei den Vierzimmerwohnungen am größten und bei den Zweizimmerwohnungen am kleinsten.

* * *

Das Statistische Amt der Stadt Bern hat in einer seiner neuesten Publikationen Leerwohnungsvorrat und Mietpreisindex in Bern miteinander verglichen und ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, «daß der Leerwohnungsvorrat ungefähr 2 bis 2,5 Prozent betragen muß, wenn ein befriedigender Wohnungsbestand und gleichzeitig eine Beständigkeit der Mietpreise herrschen soll». Es wurde sodann der Wunsch geäußert und später in der Presse wiederholt, die Berner Untersuchung möchte auch in Zürich und Basel «Nachahmung finden».

Es scheint dem Berner Kollegen entgangen zu sein, daß das Statistische Amt der Stadt Zürich der Frage des Zusammenhanges zwischen Mietpreisen und Leerwohnungsvorrat schon vor Jahren volle Aufmerksamkeit geschenkt hat. So wurde z. B. in einem Aufsatz von Direktor Dr. Brüscheiler in Heft 3/1926 der «Zürcher Statistischen Nachrichten» auf Grund eines Vergleiches von Mietpreisen und Leerwohnungsvorrat festgestellt, «daß 1½ bis 2 Prozent leere Wohnungen auf dem Markt verbleiben müssen, bis die Marktlage sich in der Preisgestaltung auszuwirken beginnt». In der Folge wurde hierauf wiederholt hingewiesen, so z. B. besonders eindringlich in dem Aufsatz «Zürcher Bau- und Wohnungsmarkt 1931/32» im Jahrgang 1931 dieser Hefte.

Auch die folgenden Zahlen zeigen den Zusammenhang zwischen Leerwohnungsvorrat und Mietpreisen.

Zürcher Mietpreisindex und Leerwohnungsvorrat 1926 bis 1936

Jahre	Mietpreisindex Jahresdurchschnitt 1910/14 = 100	Leerwohnungsvorrat am 1. Dez. jedes Jahres ¹⁾ %
1926	183,9	0,42
1927	194,6	0,59
1928	200,3	0,58
1929	203,3	0,54
1930	206,1	0,78
1931	207,6	1,37
1932	206,8	3,04
1933	201,6	2,33
1934	197,6	2,95
1935	194,1	3,46
1936	189,6 ²⁾	3,69 ³⁾

1) Seit 1. Dezember 1933 heutiges Stadtgebiet — 2) 2. Vierteljahr — 3) 1. Juni 1936

Mit dem Ansteigen des Leerwohnungsvorrates im Jahre 1931 verlangsamte sich zunächst das Tempo der Mietpreissteigerung, um im folgenden Jahre in eine rückläufige Bewegung überzugehen. Natürlich wäre es verfehlt, die Ursache der starken Mietzinssteigerungen von Kriegsende bis Anfang 1932 ausschließlich in dem ungenügenden Leerwohnungsvorrat zu suchen. Dieser ist nur ein Faktor neben andern. So ist insbesondere an die Steigerung der Baukosten und der Komfortansprüche zu erinnern.

Was den Mietzinsrückgang in den letzten Jahren betrifft, so ist er wesentlich geringer, als man erwarten möchte. Es wird dies vor allem mit der Höhe des Hypothekarzinsfußes erklärt. Doch auch dieser ist bekanntlich in den letzten Jahren zurückgegangen. Es ist daher von Interesse, etwas näher zu untersuchen, wie sich die Bewegung der Mietpreise und die des Hypothekarzinsfußes zueinander verhalten.

In verdankenswerter Weise hat uns das Direktorium der Schweizerischen Nationalbank die Zusammensetzung der Hypothekaranlagen der Zürcher Banken nach der Höhe der Verzinsung mitgeteilt. Diese Angaben decken sich natürlich nicht genau mit den auf den zürcherischen Miethäusern lastenden Hypotheken, da einerseits in dem Hypothekarbestande der Zürcher Banken auch außerhalb des Stadtgebietes placierte Hypotheken enthalten sind, andererseits aber die Schuldbriefbestände der Versicherungsgesellschaften

und der privaten Geldgeber unberücksichtigt blieben. Immerhin geben uns die folgenden Zahlen doch wertvolle Fingerzeige.

Hypothekaranlage zürcherischer Banken nach ihrer Verzinsung

Jahres- ende	Es wurden verzinst zu Prozent								Zusam- men
	3¼ und weniger	4	4¼	4½	4¾	5	5¼	5½ u.m.	
1930	0,05		0,1	0,1	2,6	72,1	5,6	19,5	100
1931	0,04		0,1	50,6	25,5	3,9	4,6	15,3	100
1932	0,08		50,3	23,2	5,1	4,9	4,9	11,5	100
1933	0,04	47,4	25,8	5,3	5,7	5,3	4,0	6,5	100
1934	0,15	68,8	8,5	6,5	5,8	4,7	2,7	2,9	100
1935	0,27	70,0	8,2	7,9	6,2	4,6	1,9	0,9	100

Ende 1930 war die Hauptmasse der Hypotheken zu 5 Prozent zu verzinsen, Ende 1935 aber zu 4 Prozent. Die allmähliche Reduktion des Zinsfußes von Jahr zu Jahr läßt sich deutlich verfolgen. Die durchschnittliche Verzinsung betrug Ende 1930 5,12 Prozent, Ende 1935 dagegen nur noch 4,19 Prozent. Es entspricht dies einer Senkung der Zinslast um 18 Prozent. Auch im Jahre 1935 hat sich der durchschnittliche Hypothekarzinsfuß bei den Zürcher Banken noch etwas verringert, während an andern Orten wieder ein gewisses Anziehen der Zinssätze zu beobachten war.

Wenn wir annehmen, daß die Hypothekarzinse drei Viertel bzw. zwei Drittel aller Hausbesitzerlasten ausmachen, so müßte sich das Mietzinsniveau, um der Bewegung des Hypothekarzinsfußes zu folgen, um 13,5 bzw. 12 Prozent gesenkt haben, während die Mietpreise seit ihrem Höchststand in Wirklichkeit wie gezeigt nur um 8,9 Prozent gefallen sind. Aus diesen Zahlen gewinnt man somit den Eindruck, daß die Erleichterung, welche die Hausbesitzer erfahren haben, eher größer ist als die Mietzinsreduktion, die sie der Mieterschaft gewährten. Andererseits ist zu berücksichtigen, daß den Hausbesitzern durch das Leerstehen zahlreicher Wohnungen beträchtliche Mietzinsverluste erwachsen.

B.