

# DIE MIETPREISE DER NEUEN WOHNUNGEN UND DIE INHABER DER SUBVENTIONIERTEN NEUEN WOHNUNGEN

## MIETPREISE DER NEUERSTELLTEN WOHNUNGEN

Seit August 1939 ist der Zürcher Mietindex um nur zwei Prozent gestiegen. Heutigentags wird aber — was in scheinbarem Widerspruch dazu steht — ein Wohnungsuchender, dem es glückt, eine Unterkunft zu finden, in der Regel bedeutend mehr an Mietzins zu zahlen haben als im Jahre 1939. Angesichts dieser Tatsache ist es durchaus verständlich, daß der praktische Wert des Mietindex nicht selten angezweifelt wird. Zudem steht er ja auch in keinem Verhältnis zu den stark gestiegenen Baukosten (der Zürcher Baukostenindex beläuft sich auf 195 Punkte, was rund einer Verdoppelung der Baukosten seit 1939 entspricht). Der scheinbare Widerspruch erklärt sich daraus, daß im Wohnungsbestand vorwiegend Objekte vertreten sind, die vor dem zweiten Weltkrieg erstellt worden waren, deren Mietpreis praktisch unverändert geblieben ist; infolgedessen fallen die bei neuerstellten Wohnungen üblichen hohen Mietzinse wenig ins Gewicht und vermögen den Index nur unbedeutend zu erhöhen. Im Mietindex sind nämlich von rund 100000 Vorkriegswohnungen in Zürich rund ein Viertel, d. h. 26000 Wohnungen berücksichtigt. Dazu gesellen sich jährlich 600 u. m. neue Wohnungen, d. s. auch reichlich ein Viertel der insgesamt über 2000 neuerstellten Wohnungen. Da diese Wohnungen jenen der Vorkriegszeit zahlenmäßig weit unterlegen sind, muß sich auch im Mietindex das Übergewicht der Wohnungen älterer Baujahre geltend machen. Unter diesen Umständen dürfte es interessant und wichtig sein, die Mietpreise neuerstellter, d. h. in den Jahren 1945 und 1946 fertig gewordener Wohnungen zu ermitteln und sie mit jenen der Vorkriegswohnungen zu vergleichen.

Die Mietzinsangaben der in den Jahren 1945 und 1946 neuerstellten Wohnungen, über die wir verfügen, sind teils aus Angaben der städtischen Mietpreiskontrolle, teils aus einer eigenen Erhebung des Statistischen Amtes hervorgegangen. Für das Jahr 1945 kamen 2063 und für das Jahr 1946 insgesamt 2138 Wohnungen in Betracht, die in der folgenden Tabelle nach Zimmerzahl und Mietzinsstufen aufgeteilt sind.

**Zahl der 1945 und 1946 neuerstellten Wohnungen mit verwertbaren  
Mietzinsangaben nach Zimmerzahl und Mietpreishöhe**

Mietpreise in Franken	Zimmerzahl						Zusammen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
<b>1945 erstellte Wohnungen</b>							
5001 u. mehr	—	—	—	2	14	5	21
4001-5000	—	—	—	44	7	1	52
3001-4000	—	—	28	29	3	—	60
2801-3000	—	—	4	14	—	—	18
2601-2800	—	1	22	9	2	—	34
2401-2600	—	3	13	13	8	—	37
2201-2400	—	4	21	55	—	—	80
2001-2200	—	26	51	24	—	—	101
1801-2000	—	25	108	32	—	—	165
1601-1800	5	71	87	14	13	1	191
1401-1600	11	82	131	312	12	—	548
1201-1400	29	25	496	59	—	—	609
1001-1200	22	57	67	—	—	—	146
801-1000	—	1	—	—	—	—	1
bis 800	—	—	—	—	—	—	—
<b>Zusammen</b>	<b>67</b>	<b>295</b>	<b>1028</b>	<b>607</b>	<b>59</b>	<b>7</b>	<b>2063</b>
<b>1946 erstellte Wohnungen</b>							
5001 u. mehr	—	—	—	—	2	—	2
4001-5000	—	—	—	12	9	—	21
3001-4000	—	2	13	39	11	—	65
2801-3000	—	1	15	31	3	1	51
2601-2800	—	5	25	23	2	—	55
2401-2600	2	2	29	42	2	—	77
2201-2400	—	13	42	17	—	—	72
2001-2200	—	34	116	16	—	—	166
1801-2000	—	55	79	6	—	—	140
1601-1800	13	81	72	37	5	—	208
1401-1600	26	56	162	297	26	—	567
1201-1400	12	15	420	112	—	—	559
1001-1200	2	27	86	1	—	—	116
801-1000	—	3	12	24	—	—	39
bis 800	—	—	—	—	—	—	—
<b>Zusammen</b>	<b>55</b>	<b>294</b>	<b>1071</b>	<b>657</b>	<b>60</b>	<b>1</b>	<b>2138</b>

Entsprechend der üblichen Wohnungsgröße für stadtzürcherische Verhältnisse verteilt sich die überwiegende, 94 Prozent des Totals umfassende Mehrzahl dieser Wohnungen auf die 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Es dürfte deshalb praktischen Zwecken genügen, wenn wir uns im folgenden auf diese drei Wohnungskategorien beschränken.

Uns interessiert nun vorerst zu wissen, wie hoch die Mietzinse für diese drei Wohnungskategorien im allgemeinen sind. Schon ein flüchtiger Blick auf unsere Tabelle verrät uns, daß für das Jahr 1945 rund die Hälfte der Gesamtzahl der Wohnungen mit 2, 3 bzw. 4 Zimmern auf die Mietzinsstufen 1401—1800 Franken, 1201—1400 Franken bzw. 1401—1600 Franken entfallen; die entsprechenden Zahlen für das Jahr 1946 lauten für die 2-Zimmerwohnungen ebenfalls 1401—1800 Franken und für die 3- und 4-Zimmerwohnungen 1201—1600 Franken. Die Wohnungen mit zwei Zimmern stehen also, so kann diesen Zahlen entnommen werden, im Mietzins zum Teil über jenen mit 3 und 4 Zimmern. Diese Eigentümlichkeit wirkt sich teilweise sogar in den durchschnittlichen Mietzinsen aus. So betragen diese Mittelwerte für die im Jahre 1945 erstellten 2-Zimmerwohnungen 1563 Franken, für die 3-Zimmerwohnungen 1579 Franken und für die 4-Zimmerwohnungen 1978 Franken, und für das Jahr 1946 erhalten wir 1739 bzw. 1624 bzw. 1845 Franken. Während für das Jahr 1945 die 2- und die 3-Zimmerwohnungen angenähert den gleichen Mietzins aufweisen, waren jene im Jahre 1946 um gut 100 Franken teurer.

Um nun die durchschnittlichen Mietpreise dieser neuerstellten Wohnungen mit jenen zu vergleichen, die für Vorkriegswohnungen bezahlt werden mußten, betrachten wir die in der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1941 erfaßten Wohnungen.

Mietpreise für Wohnungen mit Bad aber ohne Mansarde nach der Wohnungszählung 1941

Ausstattung	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern			Durchschnittl. Mietzins in Franken der Wohnungen mit ... Zimmern		
	2	3	4	2	3	4
Mit eigenem Badzimmer . . . .	2472	9521	6030	1037	1212	1503
Mit Bad in WC . . . . .	7793	16680	5081	1043	1193	1384
Mit Bad in Küche, Waschküche	531	1282	853	837	1024	1271
Mit gemeinschaftlichem Bad .	2090	5143	1377	750	934	1096
Zus. ohne eigenes Badzimmer .	10414	23105	7311	974	1126	1317
Insgesamt . . . . .	12886	32626	13341	986	1151	1401

Da bei den neuerstellten Wohnungen solche mit Mansarden selten sind, beschränken wir uns auf die 1941 gezählten Mietwohnungen ohne Mansarde. Diese Wohnungen sind aber mit verschiedener Ausstattung erstellt worden, weshalb wir vorerst erwägen müssen, welche Ausstattungsart wir dem Vergleich zugrunde legen sollen, um eine

geeignete Vergleichsbasis zu schaffen. Wegleitend muß dabei die Ebenbürtigkeit an Komfort sein. In der vorstehenden Übersicht sind die Zahlen der 1941 gezählten 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, sowie die entsprechenden durchschnittlichen Mietzinse für vier mehr oder weniger übliche Ausstattungsarten zusammengestellt.

Die wichtigste Gruppe ist jene der Wohnungen mit Bad im WC, die unwichtigste jene mit Bad in Küche oder Waschküche. Die Gruppe der Wohnungen mit gemeinsamem Bad scheidet wir aus, weil keine der neuerstellten Wohnungen eine entsprechende Ausstattung aufweist und ebenso jene mit eigenem Badzimmer, weil sie nur eine kleine Minderheit bilden. Gemäß dem Satze, nur Gleiches mit Gleichem zu vergleichen, wollen wir die Gruppe der Wohnungen mit Bad im WC herausgreifen und diese den neuerstellten Wohnungen gegenüberstellen, die ja zur Hauptsache eine ähnliche Ausstattung aufweisen. Die durchschnittlichen Mietzinse dieser Wohnungen sind nachfolgend mit jenen der neuerstellten Wohnungen verglichen.

Wohnungen mit	Erstellungsjahr der Wohnungen		
	bis 1941	1945	1946
	Mietzins in Franken		
2 Zimmern	1043	1563	1739
3 Zimmern	1193	1579	1624
4 Zimmern	1384	1978	1845

Die Durchschnittsmieten der zuletzt neuerstellten 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen sind demnach um 67 bzw. 36 bzw. 33 Prozent höher als jene der bis 1941 erstellten Wohnungen.

## MIETPREISE DER SUBVENTIONIERTEN NEUERSTELLTEN WOHNUNGEN

Die in der Kriegs- und Nachkriegszeit außerordentlich stark gestiegenen Baukosten zwangen Staat und Gemeinde dazu, den Wohnungsbau durch Subventionen zu fördern, um einer unerträglichen Wohnungsnot einigermaßen zu steuern. Grundlegend für die Subventionierung des Wohnungsbaues ist jetzt die Verfügung 3 des Eidgenössischen Militärdepartementes zur Regelung der Arbeitsbeschaffung in der Kriegskrisenzeit (Förderung der Wohnbautätigkeit) vom 5. Oktober 1945. Hier wird in Artikel 1 ausgeführt: «Zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit in der Kriegskrisenzeit können an

Wohnbauten gemäß den Bestimmungen dieser Verfügung Bundesbeiträge gewährt werden.» Der ursprüngliche Zweck der Subventionierung war also der, eine kriegsbedingte Arbeitslosigkeit zu bannen. In der regierungsrätlichen Verordnung vom 3. Dezember 1945 (Verordnung über die Ausrichtung von Arbeitsbeschaffungsbeiträgen an Wohnbauten) tritt neben jenen Zweck der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit noch ein weiterer, nämlich der der Behebung der Wohnungsnot. In Paragraph 1 dieser Verordnung steht nämlich geschrieben: «Die Direktion der Volkswirtschaft richtet zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit und Behebung der Wohnungsnot in der Kriegskrisenzeit an vom Bunde als beitragsfähige Arbeitsbeschaffungsprojekte anerkannte Wohnbauten von Gemeinden und Privaten . . . Arbeitsbeschaffungsbeiträge aus.» Im Beschluß des Stadtrates vom 18. Januar 1946 (Reglement über die Förderung des Wohnungsbaues durch Ausrichtung von Arbeitsbeschaffungsbeiträgen) endlich wird nunmehr auch textlich das Hauptgewicht auf die Wohnbauförderung verlegt, nachdem sich glücklicherweise die Befürchtungen einer kriegsbedingten Krisenperiode nicht bewahrheitet haben. So heißt es im Artikel 1 dieser Verfügung: «. . . fördert die Stadt Zürich den Wohnungsbau . . . durch Gewährung von Beiträgen nach Maßgabe der verfügbaren Mittel und nach Bedürfnis». Zurzeit richten Bund, Kanton und Stadt gemeinsam zu gleichen Teilen einen Beitrag von 45 Prozent der Erstellungskosten, also ohne den Bodenpreis, an subventionswürdige Wohnbauten aus. Als obere Grenze wird dabei ein Erstellungspreis je umbauten Wohnraum von 10500 Franken festgesetzt. Dadurch ist es gelungen, für die subventionierten Wohnungen wesentlich niedrigere Mietzinse zu erzielen.

Nach diesen in groben Zügen skizzierten Grundlagen der Wohnungsbausubventionierung wollen wir uns nun mit den in den Jahren 1945 und 1946 in Zürich erstellten subventionierten Wohnungen befassen. Von den 2063 im Jahre 1945 gebauten Wohnungen wurden 1203, d. h. rund 58 Prozent, subventioniert, von den im Jahre 1946 erstellten 2138 Wohnungen 1275, d. h. rund 60 Prozent. Insgesamt sind im Jahre 1945 von Bund, Kanton und Gemeinde Subventionen in der Höhe von 11,5 Millionen Franken ausgegeben worden und im Jahre 1946 solche im Betrage von 26,1 Millionen Franken. In der folgenden Tabelle sind diese subventionierten Wohnungen nach der Wohnungsgröße und dem Mietpreis aufgeteilt. Wiederum betrachten wir nur die drei wichtigen Kategorien der 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen.

**Zahl der in den Jahren 1945 und 1946 neuerstellten subventionierten  
Wohnungen mit verwertbaren Mietzinsangaben nach Zimmerzahl und  
Mietpreishöhe**

Mietpreise in Franken	Zimmerzahl						Zusam- men
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
1945 erstellte Wohnungen							
2201 u.m.	—	—	—	—	—	—	—
2001–2200	—	—	—	4	—	—	4
1801–2000	—	—	4	20	—	—	24
1601–1800	—	—	17	13	13	—	43
1401–1600	—	4	118	308	12	—	442
1201–1400	—	16	494	58	—	—	568
1001–1200	—	54	67	—	—	—	121
801–1000	—	1	—	—	—	—	1
bis 800	—	—	—	—	—	—	—
<b>Zusammen</b>	—	75	700	403	25	—	1203
1946 erstellte Wohnungen							
2801 u.m.	—	—	—	—	—	—	—
2601–2800	—	—	—	—	1	—	1
2401–2600	—	—	—	6	1	—	7
2201–2400	—	—	—	—	—	—	—
2001–2200	—	—	7	2	—	—	9
1801–2000	—	8	20	1	—	—	29
1601–1800	—	12	30	30	5	—	77
1401–1600	—	12	153	297	26	—	488
1201–1400	3	11	420	112	—	—	546
1001–1200	1	27	86	1	—	—	115
801–1000	—	3	—	—	—	—	3
bis 800	—	—	—	—	—	—	—
<b>Zusammen</b>	4	73	716	449	33	—	1275

Der Großteil der im Jahre 1945 fertig gewordenen 2-Zimmerwohnungen entfällt auf die Mietzinsstufe 1001–1200 Franken; bei den 3-Zimmerwohnungen ist die Stufe 1201–1400 Franken und bei den 4-Zimmerwohnungen jene von 1401–1600 Franken am stärksten besetzt. Während bei den im Jahre 1946 erstellten 3- und 4-Zimmerwohnungen die gleichen Mietpreisklassen voranstehen wie bei den im Jahre 1945 gebauten Wohnungen, ist es für das Jahr 1946 bei den 2-Zimmerwohnungen nicht mehr ohne weiteres möglich, die dichtest besetzte Mietpreisstufe anzugeben. Um für alle betrachteten Wohnungsgrößen zu einer vergleichbaren Maßzahl zu gelangen, berechnen wir wiederum für die neuerstellten Wohnungen den durchschnitt-

lichen Mietzins und vergleichen ihn mit dem entsprechenden Mittelwert der bis 1941 gebauten Wohnungen mit Bad im WC und ohne Mansarde. Diese Durchschnittswerte sind nachfolgend zusammengestellt.

Wohnungen mit	Erstellungsjahr der Wohnungen		
	bis 1941	1945	1946
	Mietzins in Franken		
2 Zimmern	1043	1152	1414
3 Zimmern	1193	1320	1360
4 Zimmern	1384	1494	1487

Auch die subventionierten neuerstellten Wohnungen stehen, wie ersichtlich ist, im Mietpreis durchschnittlich höher als die entsprechenden bis 1941 gebauten Wohnungen; die Unterschiede sind aber verständlicherweise nicht mehr derart wie bei allen Wohnungen. Sie betragen «nur» 36 Prozent bei den 2-Zimmerwohnungen, 14 Prozent bei jenen mit 3 Zimmern und 7 Prozent bei jenen mit 4 Zimmern. Auffallend ist dabei, daß die 1946 erstellten 2-Zimmerwohnungen einen höheren durchschnittlichen Mietpreis aufweisen als die gleichzeitig gebauten 3-Zimmerwohnungen.

## DIE INHABER DER SUBVENTIONIERTEN NEUERSTELLTEN WOHNUNGEN

Nachdem nun abgeklärt ist, wie sich die durchschnittlichen Mietpreise der neuerstellten Wohnungen zu jenen der vor 1941 gebauten Wohnungen verhalten, sei die Frage aufgeworfen, wer denn eigentlich in den in den Jahren 1945 und 1946 neuerstellten subventionierten Wohnungen lebt. Diese Frage ist gelegentlich in der Öffentlichkeit gestellt worden. In der umstehenden Tabelle sind diese Wohnungsinhaber nach ihrem Beruf und nach den Mietpreisen ihrer Wohnungen aufgeteilt.

Die im Jahre 1945 neuerstellten subventionierten Wohnungen beherbergen — so kann dieser Tabelle entnommen werden — zu rund einem Fünftel und die 1946 gebauten subventionierten Wohnungen zu rund einem Sechstel öffentliche Funktionäre. Die weit überwiegende Mehrzahl der Mieter ist dagegen in der Privatwirtschaft tätig (oder übt keinen Beruf aus). Bei den öffentlichen Funktionären wie

bei den in der Privatwirtschaft Tätigen bilden die Arbeiter und Angestellten mit über 90 Prozent das Hauptkontingent. Die subventionierten Wohnungen sind also vorwiegend von solchen Mietern bewohnt, für die den beruflichen Verhältnissen nach die verbilligten Wohnungen bestimmt sind; denn nur 6 Prozent dieser Mieter sind Beamte und Selbständigerwerbende.

**Zahl der neuerstellten subventionierten Wohnungen nach der Berufstellung des Wohnungsinhabers und nach der Mietpreishöhe**

Mietpreise in Franken	Öffentliche Funktionäre				Privatwirtschaft					Berufslose	Zusammen
	Beamte	Angestellte	Arbeiter	zusammen	Selbständige	Angestellte	Gelernte Arbeiter	Ungelernte	zusammen		
<b>1945 erstellte Wohnungen</b>											
2201 u. m.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2001–2200	—	—	—	—	1	2	1	—	4	—	4
1901–2000	—	—	1	1	3	12	4	—	19	—	20
1801–1900	—	—	—	—	—	2	2	—	4	—	4
1701–1800	—	—	—	—	1	8	—	—	9	—	9
1601–1700	2	4	1	7	1	12	8	5	26	1	34
1501–1600	1	9	11	21	3	34	34	10	81	1	103
1401–1500	5	28	62	95	16	67	121	28	232	12	339
1301–1400	5	20	29	54	12	68	100	26	206	2	262
1201–1300	1	27	30	58	15	74	123	27	239	9	306
1101–1200	—	1	8	9	6	17	46	13	82	7	98
1001–1100	—	1	4	5	1	—	15	1	17	1	23
bis 1000	—	—	—	—	—	—	—	1	1	—	1
<b>Zusammen</b>	<b>14</b>	<b>90</b>	<b>146</b>	<b>250</b>	<b>59</b>	<b>296</b>	<b>454</b>	<b>111</b>	<b>920</b>	<b>33</b>	<b>1203</b>
<b>1946 erstellte Wohnungen</b>											
2201 u. m.	1	—	—	1	1	6	—	—	7	—	8
2001–2200	1	—	—	1	1	7	—	—	8	—	9
1901–2000	—	—	—	—	1	5	—	—	6	1	7
1801–1900	2	1	—	3	3	13	2	—	18	1	22
1701–1800	2	2	1	5	3	14	5	2	24	—	29
1601–1700	1	6	3	10	5	19	11	3	38	—	48
1501–1600	5	18	12	35	12	76	47	12	147	5	187
1401–1500	3	17	29	49	12	90	118	30	250	2	301
1301–1400	2	17	19	38	15	59	121	37	232	9	279
1201–1300	—	17	22	39	8	80	118	12	218	10	267
1101–1200	1	4	11	16	3	18	57	12	90	3	109
1001–1100	—	—	1	1	—	—	5	—	5	—	6
bis 1000	—	—	1	1	—	—	2	—	2	—	3
<b>Zusammen</b>	<b>18</b>	<b>82</b>	<b>99</b>	<b>199</b>	<b>64</b>	<b>387</b>	<b>486</b>	<b>108</b>	<b>1045</b>	<b>31</b>	<b>1275</b>



Ein weiteres interessantes Unterscheidungsmerkmal ist das Einkommen dieser Wohnungsinhaber. In der folgenden Tabelle sind deshalb die subventionierten Wohnungen nach Mietpreisstufen und nach dem steuerpflichtigen Einkommen der Wohnungsinhaber aufgeteilt.

Zahl der neuerstellten subventionierten Wohnungen nach Mietpreishöhe und Einkommen des Wohnungsinhabers

Einkommen in Franken	Mietpreise in Franken							Zusammen
	bis 1000	1001- 1200	1201- 1400	1401- 1600	1601- 1800	1801- 2000	über 2000	
<b>1945 erstellte Wohnungen</b>								
über 15000	—	—	1	—	—	—	—	1
12001-15000	—	—	6	5	2	2	—	15
11001-12000	—	—	3	12	8	3	1	27
10001-11000	—	—	8	15	1	2	—	26
9001-10000	—	3	10	15	2	1	—	31
8001- 9000	—	3	32	38	3	1	2	79
7001- 8000	—	11	65	70	8	2	—	156
6001- 7000	—	7	93	65	4	3	—	172
5001- 6000	—	14	106	86	5	2	1	214
4001- 5000	—	29	118	62	3	3	—	215
3001- 4000	1	26	74	47	3	1	—	152
2001- 3000	—	14	25	13	3	2	—	57
1001- 2000	—	10	8	4	1	—	—	23
0	—	3	15	10	—	2	—	30
unbekannt	—	1	4	—	—	—	—	5
Zusammen	1	121	568	442	43	24	4	1203
<b>1946 erstellte Wohnungen</b>								
über 15000	—	—	1	—	1	1	4	7
12001-15000	—	2	3	7	4	1	1	18
11001-12000	—	—	3	11	2	1	1	18
10001-11000	—	—	5	16	4	—	1	26
9001-10000	—	1	15	17	1	1	1	36
8001- 9000	—	1	24	51	11	3	1	91
7001- 8000	—	8	54	60	7	2	3	134
6001- 7000	—	13	76	66	15	3	2	175
5001- 6000	—	29	100	79	10	4	—	222
4001- 5000	2	25	134	78	8	3	2	252
3001- 4000	1	18	73	62	5	3	1	163
2001- 3000	—	10	31	18	5	3	—	67
1001- 2000	—	3	11	7	1	1	—	23
0	—	5	15	11	1	—	—	32
unbekannt	—	—	1	5	2	3	—	11
Zusammen	3	115	546	488	77	29	17	1275

Welches Bild ergibt sich, wenn wir die versteuerten Einkommen betrachten? Ein Drittel aller Mieter der subventionierten Wohnungen bezieht ein Einkommen zwischen 4001 und 6000 Franken. Diese Tabelle zeigt aber außerdem, daß die hohen und höchsten unserer Einkommensstufen ebenfalls mit Zahlen besetzt sind, d. h. daß unter den in subventionierten Wohnungen lebenden Mietern auch solche vorzufinden sind, die ein reichliches Einkommen (bis zu rund 30000 Franken) beziehen. Das kann mit der Bestimmung von Artikel 2 des stadt-rätlichen Reglementes über die Förderung des Wohnungsbaues durch Ausrichtung von Arbeitsbeschaffungsbeiträgen, gemäß welchem «in erster Linie Wohnbauten in zweckmäßiger Ausführung für Familien mit Kindern und für Familien mit bescheidenem Einkommen zu fördern sind», nicht ohne weiteres in Einklang gebracht werden. Doch mögen in manchen dieser Fälle vielleicht besondere Verhältnisse vorliegen.

#### DER ANTEIL DER MIETAUSGABEN AM STEUERPFLICHTIGEN EINKOMMEN

Unsere Erhebung bot die willkommene Gelegenheit, zu untersuchen, welcher Anteil am Einkommen durchschnittlich für die Wohnungsmiete ausgegeben wird. Für die Gesamtzahl der in Betracht kommenden Mieter kann dieser Prozentanteil selbstverständlich einfach als mit 100 multiplizierter Quotient aus der Mietpreissumme und der Summe der Einkommen der Wohnungsmieter berechnet worden. Die 1264 Inhaber von im Jahre 1946 erstellten Wohnungen, für die wir sowohl den Mietzins wie das Einkommen kennen, bezahlten im genannten Jahr insgesamt die Summe von 1,7 Millionen Franken an Mietzins und bezogen ein Gesamteinkommen von 7,3 Millionen Franken, so daß sich der Mietzinsanteil auf rund 24 Prozent belief.

Von besonderem Interesse ist es aber, die Mietzinsquoten nach der Höhe der Einkommen kennen zu lernen. Zu diesem Zweck wurden die prozentualen Anteile der Wohnungsmieten für alle einzelnen Inhaber der im Jahre 1946 neuerstellten Wohnungen bestimmt, worauf die Zahl dieser Inhaber einerseits nach der Höhe ihres Einkommens und andererseits nach der Höhe des Mietanteils ausgegliedert werden konnte. Das Ergebnis dieser Auszählung ist in der Tabelle Seite 297 niedergelegt.

## Die Inhaber der 1946 erstellten subventionierten Wohnungen nach Einkommensstufen und Mietzinsquoten

Einkommen in Franken	Anteil des Mietzinses am Einkommen in Prozenten											Zusammen
	5- 10	10,1 -15	15,1 -20	20,1 -25	25,1 -30	30,1 -35	35,1 -40	40,1 -45	45,1 -50	über 50	unbe- kannt	
über 15000	2	4	1	—	—	—	—	—	—	—	—	7
12001-15000	3	14	1	—	—	—	—	—	—	—	—	18
11001-12000	—	15	3	—	—	—	—	—	—	—	—	18
10001-11000	—	20	5	1	—	—	—	—	—	—	—	26
9001-10000	—	17	18	1	—	—	—	—	—	—	—	36
8001- 9000	—	7	77	6	—	1	—	—	—	—	—	91
7001- 8000	—	2	93	36	2	1	—	—	—	—	—	134
6001- 7000	—	—	50	109	14	1	1	—	—	—	—	175
5001- 6000	—	—	1	113	96	11	1	—	—	—	—	222
4001- 5000	—	—	—	19	126	86	15	3	3	—	—	252
3001- 4000	—	—	—	—	7	45	65	29	12	5	—	163
2001- 3000	—	—	—	—	—	—	3	9	15	40	—	67
1001- 2000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	23	—	23
0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	32	—	32
unbekannt	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11	11
Zusammen	5	79	249	285	245	145	85	41	30	100	11	1275

Mit steigendem Einkommen, so ist dieser Tabelle zu entnehmen, wird allgemein der prozentuale Anteil der Mietpreise am Einkommen kleiner (entsprechend dem Schwabeschen Gesetz). Weiter sehen wir, daß die Klassen der Mietpreisanteile zwischen 15 und 30 Prozent besonders dicht besetzt sind. Auf diese Gruppen entfallen nämlich 779, d. h. rund 61 Prozent aller Fälle. Innerhalb dieser drei Gruppen überwiegt der durch die Zahlen 20 und 25 Prozent gekennzeichnete Mietzinsanteil. Wir vermuten deshalb, daß diese Prozentanteile der Mietzinse am Einkommen für die Inhaber neuerstellter subventionierter Wohnungen des Baujahres 1946 typisch seien.

Um dieser Aussage eine präzise Form zu geben, versuchen wir, dieses Ergebnis in Maßzahlen zu kleiden. Zuerst ermitteln wir jene prozentualen Mietzinsanteile, innerhalb welcher die Hälfte aller Fälle enthalten sind. Wir finden, daß diese Hälfte zwischen rund 20 und rund 32 Prozent eingeschlossen ist. Die Auszählung, deren Ergebnisse wir soeben für die Gesamtheit aller Wohnungsinhaber mitgeteilt haben, kann selbstverständlich auch für die in Einkommensstufen aufgeteilten Wohnungsinhaber durchgeführt werden. Wir können also auch nach den Mietzinsquoten fragen, innerhalb welcher sich rund die Hälfte aller jener Mieter befindet, die ein Einkom-

men von 2001–3000, von 3001–4000 Franken usw. beziehen. Für unsere Zwecke genügt es, wenn wir drei Einkommensklassen herausgreifen; so beispielsweise die Gruppe der Wohnungsinhaber mit 3001–4000 Franken, mit 6001–7000 Franken und mit 10001–15000 Franken Einkommen. Die Auszählung ergibt, daß für genau die Hälfte der Mieter diese Mietzinsanteile bei der ersten Einkommensgruppe zwischen 34 und 41 Prozent liegen, bei der zweiten Gruppe zwischen 20 und 23 und bei der letzten Einkommensgruppe zwischen 12 und 14 Prozent. Wie ersichtlich ist, nehmen also die Mietzinsquoten mit steigendem Einkommen deutlich ab. Interessant und aufschlußreich ist auch jene Zahl, welche die Gesamtzahl der beobachteten Fälle (1264) in zwei gleiche Teile aufspaltet; diese Maßzahl, die von gleich viel Mietzinsquoten unter- wie überschritten wird, d.h. dieser wahrscheinlichste Mietzinsanteil beträgt 25 Prozent. Diese Zahl ist, wie uns scheint, charakteristisch für die betrachteten Mietzinsanteile.

\* \* \*

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, daß alle mitgeteilten Zahlen und Ergebnisse nur für die betrachteten Wohnungen und deren Inhaber gelten. Diese Ergebnisse können daher nur mit der notwendigen Vorsicht und mit Einschränkungen verallgemeinert werden. Gleichwohl dürften uns diese Ausführungen einen Ausschnitt von der Lage auf dem Wohnungsmarkt vermittelt haben.

Dr. E. Billeter