

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 33 (1958)
Heft: 8

Rubrik: Rundschau

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

RUNDSCHAU

Der Mietpreisindex ist auf 141,1 Punkte gestiegen

Auf Grund der Ergebnisse der üblichen Frühjahrserhebung wurde im Mai 1958 der Mietpreisindex neu berechnet.

Gegenüber dem Stand vor Jahresfrist von 134,1 (1939 = 100) ergibt die Neuberechnung eine durchschnittliche Erhöhung des Mietpreisniveaus um 5,2 Prozent auf 141,1.

Diese *kräftige Erhöhung* des durchschnittlichen Mietpreisniveaus ist zur Hauptsache auf zwei Faktoren zurückzuführen: erstens auf die durch den Bundesratsbeschluß vom 26. November 1957 über Mietzinse für Immobilien bewilligte generelle Mietzinsenerhöhung für die der Mietzinskontrolle unterstellten Wohnungen und zweitens auf die außerordentlich starke Wohnbautätigkeit im Berichtsjahr mit dem sich daraus ergebenden relativ großen Anteil an neu erstellten Wohnungen am Gesamtbestand. Mietzinsenerhöhungen wurden ferner auch bei einem gewissen Teil der nicht der Mietzinskontrolle unterstehenden, nach dem 31. Dezember 1946 bezugsbereit gewordenen Wohnungen beobachtet. Allgemein kann gesagt werden, daß von der im Berichtsjahr festgestellten Erhöhung des durchschnittlichen Mietpreisniveaus um 5,2 Prozent schätzungsweise drei Fünftel durch Mietzinsenerhöhungen und zwei Fünftel durch den Einbezug der neu erstellten Wohnungen bedingt sind.

Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich bei den vor 1940 erstellten Wohnungen im gewogenen Durchschnitt eine Erhöhung um 3,9 Prozent und bei den von 1940 bis 1956 erstellten eine solche um 2,1 Prozent. Diese Erhöhungen sind weitgehend auf die erwähnte Bewilligung zur generellen fünfprozentigen Mietzinsenerhöhung für die der Mietzinskontrolle unterstellten Wohnungen zurückzuführen. Auf den einzelnen Plätzen weichen die ermittelten durchschnittlichen Mietpreiserhöhungen für Wohnungen der beiden Bauperioden zum Teil stark vom Landesdurchschnitt ab. Das ist einerseits eine Folge davon, daß nicht an allen

Orten im gleichen Umfang von der Bewilligung zur Mietpreiserhöhung Gebrauch gemacht wurde, andererseits liegen an einzelnen Orten die Hauptumzugsbeziehungsweise Kündigungstermine so, daß von der Bewilligung noch gar nicht Gebrauch gemacht werden konnte.

Im Vergleich zum Jahre 1953 sind die Mieten für vor 1940 erstellte Wohnungen im gewogenen Durchschnitt um 10,2 Prozent angestiegen. Für die Wohnungen sämtlicher Bauperioden macht die Erhöhung im gewogenen Durchschnitt 16,8 Prozent aus.

Welche Folgen hätte die Aufhebung der Mietpreiskontrolle?

Wir lasen in der «NZZ»:

«Die Preise auf dem weitgehend ein Eigenleben führenden Neuwohnungsmarkt werden durch das *Gesetz von Angebot und Nachfrage* bestimmt. Da das Wohnungsangebot überall äußerst gering und in den Großstädten praktisch gleich null ist, während die Nachfrage nach Wohnungen kaum nachgelassen hat, können Mietpreisaufschläge für Neuwohnungen schon aus marktwirtschaftlichen Gründen nicht verwundern. Es ist höchstens erstaunlich, daß Mietpreiserhöhungen für Neuwohnungen sich nicht noch viel stärker durchgesetzt haben. Es ist hier auf die entscheidende Tatsache hinzuweisen, daß infolge der ständigen *Steigerung der Baukosten* seit 1947 sich im Laufe der Jahre auch bei den *Neuwohnungen* nicht unbeträchtliche *Mietpreisunterschiede* herausgebildet haben. Dies kommt darin zum Ausdruck, daß jene Wohnungen, die in der zweiten Hälfte der vierziger und anfangs der fünfziger Jahre erstellt wurden, billiger sind als die Wohnungen, die aus der neuesten Produktion auf den Markt kommen. Finden diese teuer erstellten Wohnungen zu den entsprechenden Preisen ihre Mieter – und das dürfte bei dem herrschenden Wohnungsmangel fast überall der Fall sein –, so ist ganz klar, daß die aus einer früheren Bauperiode stammenden billigeren Wohnungen nunmehr auch zu

höheren Preisen vermietet werden können. Bei freiem Markt haben ja die Mietpreise die Tendenz, sich an die Reproduktionskosten der neuen Wohnungen anzupassen. Wenn diese Tendenz trotz dem ausgeprägten Wohnungsmangel bis jetzt noch kaum zum Durchbruch gekommen ist, so dürfte dies damit zusammenhängen, daß die Vermieter im allgemeinen eine Scheu haben, die Mietpreise in Anpassung an die Marktlage zu erhöhen, wenn nicht gerade ein Mieterwechsel vorliegt. Im Fall des Wohnungswechsels ist es aber fast unvermeidlich, daß der Preis als Ausleseprinzip in Funktion tritt, hauptsächlich, wenn viele Interessenten sich um eine preislich günstige Wohnung bewerben.»

Man kann sich also leicht vorstellen, wie hoch die Mietzinse für Altwohnungen bei einer Aufhebung der Mietpreiskontrolle klettern würden.

Die Konkurrenz spielt nicht

In der Basler «Nationalzeitung» lasen wir:

«Das Basler Statistische Amt hat kürzlich untersucht, daß der Mieter in einer 1956 erstellten Dreizimmerwohnung im Durchschnitt folgende Mieten zu zahlen hat: 1200 Franken, wenn es sich um eine Kommunalwohnung handelt, 1575 Franken, wenn es sich um eine auf genossenschaftlicher Basis erstellte Wohnung handelt, aber 2390 Franken bei einem privaten Bauherrn.

Das sind Unterschiede, die gewiß zum Aufsehen mahnen. Sie lassen sich durch Unterschiede in Komfort und Wohnlage allein nicht erklären. Es kann kein Zweifel sein, daß die privaten Bauherren zu wenig auf Sparsamkeit sehen, weil das Prinzip der Konkurrenz hier nicht spielt und wir eine Wohnung nicht entbehren können.»

Der Wohnungsbau in der Stadt Zürich

Im ersten Halbjahr 1958 wurden in der Stadt Zürich 1579 Wohnungen erstellt gegenüber 1595 im gleichen Zeitraum

des Vorjahres. Wiederum entfielen rund zwei Fünftel der Produktion auf die Kleinwohnungen mit ein und zwei Zimmern, zwei Fünftel auf die Dreizimmerwohnungen und ein Fünftel auf die Wohnungen mit vier und mehr Zimmern. Der Anteil der Wohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern beträgt in der Berichtsperiode 84 Prozent, jener der Wohnungen in gemischten Wohn- und Geschäftshäusern 14 Prozent, während die Einfamilienhäuser nicht einmal ein halbes Prozent ausmachen.

Nicht weniger als 1485 Wohnungen oder 94 Prozent der gesamten Produktion im ersten Halbjahr 1958 wurden durch den sogenannten privaten Wohnungsbau geleistet. Die Baugenossenschaften erstellten 86 Wohnungen, was einem Anteil von gut 5 Prozent entspricht, während die Stadt diesmal mit nur fünf Wohnungen im Halbjahresrapport erscheint. 95 Prozent aller im ersten Halbjahr 1958 erstellten Wohnungen wurden ohne öffentliche Finanzhilfe gebaut. — Der Wohnungsbestand betrug am 30. Juni 1958 138 397; davon standen 30 Wohnungen, das heißt 0,020 Prozent, leer.

Der städtische Wohnungsbau verlagert sich in die Vororte

Das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit führte eine Erhebung über die Wohnbautätigkeit in den größeren Agglomerationen durch. Dabei wurden als Vororte alle jene Gemeinden mitgezählt, in denen gemäß Volkszählung vom Jahre 1950 wenigstens 30 Prozent aller Berufstätigen in der jeweiligen Stadt arbeiten und in welchen zudem der Anteil der landwirtschaftlichen Bevölkerung weniger als 20 Prozent ausmacht. Diese Bedingungen erfüllten die Agglomerationen Zürich, Basel, Bern, Biel, Luzern, Lausanne und Genf.

Aus der Erhebung ergibt sich, daß der prozentuale Anteil der Vorortsgemeinden am Reinzugang an Wohnungen in der ganzen Agglomeration von 1952 bis 1956 ununterbrochen gestiegen ist, und zwar durchschnittlich von 24,6 auf 45,6 Prozent, und daß er im Jahre 1957 rund 33 Prozent betragen hat. Um die zufallsbedingten jährlichen Schwankungen auszugleichen, sind die Anteile der Vorortsgemeinden am Wohnungszugang in die beiden Jahresgruppen 1952/54 und 1955/57 zusammengefaßt worden. Am auffallendsten ist die in der Agglomeration Lausanne eingetretene Verlagerung der Wohnbautätigkeit in die Vororte, deren relative Bedeutung sich

von 1952/54 auf 1955/57 verzweieinhalbfacht hat. In den Stadtregionen Genf und Biel hat sich der Anteil verdoppelt, und in Zürich ist er auf mehr als das Aderthalfache gestiegen. Weniger ausgeprägt war die Zunahme der Anteile der Vororte von Bern und Luzern, wobei jedoch die Quote der Luzerner Vororte schon in der ersten Jahresgruppe sehr hoch war. In der Agglomeration Basel hingegen wurden, bezogen auf die gesamte Wohnungsproduktion, im Mittel der Jahre 1955/57 in den Vororten verhältnismäßig weniger Wohnungen erstellt als 1952/54.

Fünffausend Franken per Quadratmeter

Für den Umbau des Berner Hauptbahnhofes wurden einige Liegenschaftsparzellen an der Bogenschützenstraße enteignet, die dem Burgerspital der Stadt Bern gehören. Das Burgerspital macht nun Entschädigungsansprüche im Betrag von 22 843 500 Franken geltend. Eine der Parzellen mißt 3122 Quadratmeter, und es werden für sie 15 610 000 Franken verlangt, was 5000 Franken pro Quadratmeter ausmacht.

Gerade bescheiden sind offenbar die Herren vom Burgerspital Bern nicht.

Wer sind die Hauseigentümer?

Nach dem Handbuch der schweizerischen Volkswirtschaft (Ausgabe 1955) setzen sich die Wohnungseigentümer wie folgt zusammen: Selbständigerwerbende 33,6 Prozent, Angestellte in Privatbetrieben 13,9 Prozent, Beamte und Angestellte in öffentlichen Diensten 7,7 Prozent, Arbeiter in Privatbetrieben 15,9 Prozent, Arbeiter in öffentlichen Diensten 4,8 Prozent, Rentner, Pensionierte und Berufslose 24,1 Prozent. Die Selbständigerwerbenden bilden die größte Gruppe. Als zweitgrößte Gruppe folgt jene der Rentner und Pensionierten, bei denen die alleinstehenden Frauen stark vertreten sind. Je etwa ein Fünftel der Wohnungen befindet sich im Eigentum der Angestellten und der Arbeiter.

Beliebtes Feriensparen

Die Schweizer Reisekasse verkaufte in den ersten sechs Monaten dieses Jahres Reisemarken für 16 920 161 Franken (im Vorjahr Fr. 15 618 848.50). Darauf wurde eine Verbilligung von rund 1,7 Millionen Franken ausgerichtet, wofür die Markenabgabestellen selbst 1,16 Mil-

lionen Franken (Vorjahr eine Million) aufbrachten, während die Reisekasse für den andern Teil aufkam. 102 Arbeitgeberfirmen, zwei Arbeitnehmerverbände, fünf Konsumgenossenschaften VSK, drei Konsumgenossenschaften Konkordia, sechs landwirtschaftliche Konsumvereine, ein Filial- und Detailgeschäft, fünf Rabattsparvereine, 25 Alro- und 187 Usego-Lebensmittelgeschäfte haben die Abgabe verbilligter Reisemarken an ihr Personal, ihre Mitglieder oder Kunden im ersten Halbjahr neu aufgenommen. Auch bei der Post sind die Reisemarken nunmehr zehnfürkenweise verbilligt erhältlich. An Spargeldern verwaltete die Reisekasse am 30. Juni 18 883 526 Franken (Vorjahr Fr. 17 034 900.50). Bei Transportanstalten, Hotels, Ferienwohnungen, Reisebüros usw. wurden Reisegutscheine für 11 115 785 Franken (10 589 660 Franken) wiederum eingelöst. Ferienberatung und Prospektendienst erteilten 5557 (5401) Auskünfte. Die Zahl der eingeschriebenen Reisekasse-Mitglieder stieg auf 204 433 Einzelpersonen und Familien.

Die Leistung des Schweizer Jugendschriftenwerks

Obwohl im Jahre 1957 eine kleine, leider unumgängliche Preiserhöhung auf den Heften und Sammelbänden vorgenommen werden mußte, konnte der Absatz nochmals gesteigert werden. Die Schweizer Kinder hielten ihren SJW-Heften die Treue und kauften deren 889 039 Stück, eine noch nie erreichte Zahl. Damit übersteigt der Gesamtumsatz seit 1932 die Zwölf-Millionengrenze. Dem steten Hunger der Kinder nach neuen Lesestoffen wurde mit 21 deutschen, neun französischen und fünf italienischen Neuerscheinungen und darüber hinaus noch mit elf Sammelbändchen entsprochen. 21 Nachdrucke belegen, wie beliebt einzelne Hefte sind. Bis Ende 1957 sind gesamthaft in den verschiedenen Themenreihen 611 Titel erschienen, unter denen den Reihen «Für die Kleinen» (16 Prozent), «Literarisches» (31 Prozent) und «Geschichte» (10 Prozent) das Hauptgewicht zukommt. Beinahe 900 000 Einzelheftchen in die Hände der Kinder zu bringen, stellt eine bemerkenswerte organisatorische Leistung dar. Ihr obliegen im SJW, neben dem sich glücklicherweise immer stärker einschaltenden Buchhandel, vor allem die über 3500 freiwilligen Vertriebsmitarbeiter, meist Lehrer, auf deren unermüdlichem Einsatz das ganze Werk beruht.