

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 23 (1948)
Heft: 3

Artikel: Diskussion zum Mietpreisproblem
Autor: W.E.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101970>

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>

den sollen; es können daher solche Vermietungen nicht als Verstöße betrachtet werden.

3. Bei den in Frage kommenden Wohnungen bestand die allgemeine Vorschrift, daß die Wohnungen an Familien mit bescheidenen Einkommen und vor allem an Familien mit Kindern zu vermieten seien. Genauere Einkommensgrenzen wurden erst später eingeführt. Dabei hatte es die Meinung, daß Arbeiter und Angestellte, die nicht in leitender Stellung sind, ohne weiteres aufgenommen werden konnten; bei den privaten Bauherren, die eine kleinere Subvention bezogen, mußten auch Mittelstandseinkommen hingegenommen werden. Die Erhebung hat ergeben, daß, mit Ausnahme einiger anstößiger Fälle, dieser Vorschrift in mindestens 99 Prozent nachgelebt wurde. Dabei ist nicht zu übersehen, daß an der oberen Grenze Stehende vielfach aus Altwohnungen kamen, wodurch für den Wohnungsmarkt eine solche Wohnung frei wurde.

4. In 33 untersuchten Fällen liegt das Einkommen zwischen 12 000 und 15 000 Fr. Davon sind 19 Fälle mit Einkommen von 12 000 bis 13 000 Fr. Von den 33 Mietern fallen fünf außer Betracht, die in subventionierte Privatwohnungen eingezogen sind, und sieben weitere mit drei und mehr Kindern, die in größeren und daher teureren Wohnungen leben. Die restlichen 21 Fälle werden gegenwärtig noch näher überprüft.

5. In acht Fällen werden Einkommen über 15 000 Franken verzeichnet, wovon vier zwischen 15 000 bis

17 000 Fr., drei zwischen 20 000 bis 23 000 Fr. und eines mit 28 300 Fr. Von den acht Fällen betreffen vier nicht genossenschaftliche, sondern private Wohnungen mit Mietzinsen von 2500 Fr. und darüber. Die betreffenden Bauherren glaubten, auf die Einkommen nicht besonders achten zu müssen. Die vier Fälle sind vom Finanzamt schon vor der Erhebung beanstandet worden, und dem Mieter mit dem Einkommen von 28 300 Fr. ist auf Verlangen des Finanzamtes seine Wohnung auf den 1. April 1948 gekündigt worden. In einem andern Fall ist auf die Subvention verzichtet worden. Bei den Genossenschaften sind drei Fälle mit Einkommen von 15 000 bis 17 000 Fr., bei denen in einem Falle spezielle Verhältnisse vorliegen, während die beiden andern noch zu prüfen sind. Dann ist ein Arbeiter mit einem Einkommen von 21 400 Fr. aufgeführt. Wie schon die Steuerkarte zeigt, liegt hier ein Lotteriegewinn vor; der betreffende Arbeiter versteuerte im Vorjahre 1946 ein Einkommen von 5200 Fr., wodurch sich dieser anscheinend größte Fall von selbst erledigt.

6. Die wenigen Ausnahmen dürfen nicht übersehen lassen, daß sich die Ersteller subventionierter Wohnungen große Mühe geben, die Wohnungen nach sozial richtigen Gesichtspunkten zu vermieten. Die Erhebung des Statistischen Amtes gibt immerhin Anlaß, die Empfänger von Subventionen neuerdings an ihre Pflicht zu mahnen, alles zu tun, um wirklich anstößige Vermietungen zu vermeiden.»

Diskussion zum Mietpreisproblem

Vorbemerkung der Redaktion

Wenn wir zur Frage der Förderung des Wohnungsbaus auch solche Meinungen zu Worte kommen lassen, die sich zugunsten einer wenn auch nur schrittweise vorzunehmenden Anpassung der Altmieten an die neuen aussprechen, so möchten wir ausdrücklich erklären: wir können uns bei solchen Vorschlägen nicht behaften lassen, als entsprächen die von den Verfassern aufgestellten Thesen oder Forderungen unserer Ansicht. Wir halten aber dafür, daß im «Wohnen» die verschiedenen Meinungen sollen dargelegt werden können. Nur aus einer lebendigen und vielseitigen Diskussion heraus wird auch eine organisch sich entwickelnde Lösung gefunden werden können. Die notwendigen Korrekturen an schiefen oder ganz falschen Vorschlägen werden um so leichter vorgenommen werden können, je klarer sie zunächst zum Thema vorgetragen werden. Gerade die vorliegende Frage ist geeignet, Verwirrung zu stiften, und gerade darum ist es gut, wenn sie diskutiert werden kann.

Aus den Kreisen der privaten Hausbesitzer erhebt sich immer lauter und stärker der Ruf nach Aufhebung der Mietzinskontrolle und der damit verbundenen Erhöhung der Mietzinse.

Wenn ich diesen Ruf einer eingehenden Prüfung unterziehe, so komme ich zum Schluß, daß dieser nicht

ganz unberechtigt ist, allerdings nicht die Aufhebung der Mietzinskontrolle, sondern die Erhöhung der Mietzinse.

Eine Aufhebung der Mietzinskontrolle käme bestimmt dem Sichgehenlassen der Mietpreise gleich, und es braucht keine Phantasie, um sich vorstellen zu können, wohin dies in der Zeit der Wohnungsnot führen müßte.

Dem Bundesrat ist es wahrscheinlich nicht erst seit dem 11. Juni 1947 (Rede von Bundesrat Stampfli im Ständerat über Mietpreiskontrolle) nicht mehr ganz wohl, daß der Mietpreis für Vorkriegswohnungen rücksichtslos darnieder gehalten wurde. Wären die Mietpreise der Baukostenteuerung (Renovationskostenteuerung!) einigermaßen angepaßt worden, so wäre den Hausbesitzern, ob Genossenschaft oder Privaten, kein Unrecht zugefügt worden. Dieses Unrecht besteht darin, daß der Hausbesitzer, ich sage hier nochmals Genossenschaft oder Privater, die Baukostenteuerung voll zu tragen hat. Es wäre nicht nötig gewesen, und ist es auch heute nicht, daß die ganze Baukostenteuerung auf die Mietpreise abgewälzt worden wäre. Der Hausbesitzer hat mit einigen Vorteilen in dieser Wohnungskrise zu rechnen: Vollvermietung, weniger

Renovationen der Wohnungen infolge Mieterwechsels, Senkung des Hypothekarzinsfußes, um nur die wichtigsten zu nennen. Vergesse man auch nicht die Renovationssubventionen zur Arbeitsbeschaffung in den Vorkriegsjahren bis 1945.

Aber wenn ich sage, es sei dem Bundesrat nicht ganz wohl bei dem Mietpreisproblem, so meine ich in erster Linie, daß er heute einsieht, daß die Bauteuerung zu einem Teil auf die Mietzinse hätte übertragen werden sollen, damit wäre der Lebenskostenindex gestiegen, aber es wäre gewiß leichter gewesen, die Löhne und Gehälter diesem erhöhtem Index anzupassen als heute! (Lohn- und Preisstopp.)

Hat nun eine Baugenossenschaft ein gleiches Interesse an der Erhöhung der Mietpreise wie der private Hausbesitzer? Man kann dies nicht ohne weiteres mit Ja oder Nein beantworten. Der private Hausbesitzer läßt sich in den meisten Fällen und in erster Linie von der Rentabilität leiten und würde deshalb der Aufhebung der Mietzinskontrolle zustimmen. Anders eine Genossenschaft; sie will ihre Wohnungen in *gutem Zustand* und zu einem *möglichst niedrigen Mietpreis* ihren Mitgliedern und Mietern abgeben.

An was jedoch der genossenschaftliche und der private Hausbesitz in gleichem Maße interessiert ist, das ist der *Unterhalt* des Gebäudes. Der private Hausbesitzer schöpft den Überschuß aus dem Mietobjekt ab, oder muß ihn für seinen Lebensunterhalt gebrauchen; die Genossenschaft wird aus dem Überschuß Reserven anlegen oder in Rückvergütungen an die Mieter leiten.

Mit zunehmendem Alter der Gebäude erhöht sich der Betrag für den Unterhalt; die großen Außenrenovationen treten nach 25 bis 30 Jahren ein; bei noch älteren Häusern treten die Renovationen vermehrt in Erscheinung, und es wird auch im Innern des Gebäudes einiges zu verbessern sein (Dach, Fenster, Jalousien, Warmwasserapparate, Küchenbüfette, Böden, Badeeinrichtung usw.). Resultat:

Die zurückgestellten Mittel reichen nicht mehr aus, um allen Anforderungen in bezug auf Renovationen und Verbesserungen bei älteren Bauten gerecht werden zu können.

Ich befürchte, der genossenschaftliche und private Hausbesitz muß Schaden nehmen, wenn kein Ausgleich zwischen Mietpreis und Baukosten vorgenommen wird.

Von gleicher Wichtigkeit ist, daß die Lohn- und Gehaltsempfänger riskieren, in Häusern wohnen zu

müssen, die nicht gut unterhalten sind, ja die zu einem großen Teil verlottern!

Vergessen wir nicht, daß der weitaus größte Teil der Wohnungen nicht im Besitze von Baugenossenschaften ist!

Sowohl vom genossenschaftlichen wie vom privaten Hausbesitz und vom Mieter aus gesehen, wäre es unverantwortlich, das Mietpreisproblem in der bisherigen Weise Problem bleiben zu lassen.

Wieviel müßten die Mietpreise erhöht werden, damit die Renovationen im vollen Umfang ausgeführt werden könnten? Das ist vom Alter der Gebäude abhängig. Aber fast jedes Gebäude wird alt, und deshalb sind die Mittel für eine Renovation bereitzustellen, das heißt Reserven anzulegen.

Ausgehend von der Tatsache, daß die Baukostensteigerung am 1. August 1947 auf 195,4 stand und die Renovationskosten etwa den gleichen Stand erreichen, ferner in Berücksichtigung einiger Vorteile infolge Vollvermietung und der Reduktion des Hypothekarzinsfußes um einen halben Prozent, müßte die Mietpreiserhöhung im allgemeinen höchstens rund 20 Prozent betragen. Aber auch dieser errechnete Ansatz ist nicht allgemein gültig. Ein solid gebautes Haus wird weniger Reparaturen verlangen, als ein möglichst billig gebautes, zum Teil auch die subventionierten Kriegshäuser; das gleiche gilt für zusammengebaute oder alleinstehende Häuser; die Art der Bedachung, der Fassaden usw. spielen in den Unterhaltskosten eine Rolle.

Die Baugenossenschaften werden ihre Mietpreise einer genauen Kalkulation unterziehen müssen und dabei von Fall zu Fall auf einen andern Prozentsatz kommen; sicher scheint mir nur, daß für *Baugenossenschaften keine Erhöhung von 20 Prozent notwendig ist.*

Es ist für mich ganz klar, daß eine Erhöhung des Mietpreises nicht auf Kosten der Lohn- und Gehaltsempfänger gehen kann, sondern daß bei Einrechnung eines erhöhten Mietindex in den Lebenskostenindex die Löhne und Saläre angepaßt werden müssen, und zwar einzig und allein auf Kosten der Gewinne und des Großbesitzes! Eine weitere Selbstverständlichkeit ist die Beibehaltung der Wohnbausubventionen.

Eine andere Möglichkeit, dem Hausbesitz zu helfen, wäre auch die Wiedereinführung der Renovationsaktionen, freilich auf zum Teil neuen Grundlagen, die in diesem Zusammenhang nicht zu besprechen sind.

W. E.

Neuordnung der Wohnbauförderung im Kanton Baselland

Der Regierungsrat unterbreitet dem Landrat eine neue Gesetzesvorlage über die staatliche Förderung der Wohnbautätigkeit. Danach werden inskünftig nicht mehr Beiträge à fonds perdu ausgerichtet, sondern unverzinsliche respektive niedrig verzinsliche Darlehen gewährt. Dabei übernimmt der Staat vier Fünftel der Amortisation und die volle Verzinsung während der ersten zehn Jahre, der Bauherr ein Fünftel der Amortisation, verteilt auf zwanzig Jahre, dazu während der

zweiten zehn Jahre die volle Verzinsung des auf ein Zehntel des Gesamtbetrages reduzierten Restkapitals. Das Beitragskapital wird von den Banken aufgebracht. Bei diesem Projekt ist mit einem Kapitalaufwand von 3 Millionen Fr. zu rechnen; für das Jahr 1948 mußte der Staat 345 000 Fr. aufbringen. Dazu kommen noch die Aufwendungen der Gemeinden, so daß pro Jahr für die Förderung der Wohnbautätigkeit 702 750 Fr. budgetiert werden.