

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 23 (1948)
Heft: 11-12

Artikel: Neue Verfügung zur Mietpreiskontrolle
Autor: Campiche
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102033>

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: 02.04.2025

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

Neue Verfügung zur Mietpreiskontrolle

Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement teilt zur Frage der Mietpreiskontrolle mit:

Der Paritätische Stabilisierungsausschuß der Wirtschaftsverbände hat die Frage der Mietpreiskontrolle auf Ansuchen des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes in mehreren Sitzungen besprochen. Auf Grund seiner Prüfung hat er der auftraggebenden Stelle mit Rücksicht auf die Ziele des Stillhalteabkommens *weder eine generelle Lockerung der Vorschriften über die Mietpreiskontrolle noch eine allgemeine Erhöhung der Mieten* empfehlen können. Dagegen ist er der Auffassung, die Mietpreiskontrolle solle ohne grundsätzliche Änderung der Vorschriften einzelnen Forderungen des Hausbesitzes *in vermehrtem Maße Rechnung tragen*, indem sie auf individuelles Gesuch hin die tatsächliche Erhöhung der Unterhaltskosten angemessen berücksichtigt, sowie in Härtefällen eine Anpassung der Rendite ermöglicht. Der Stabilisierungsausschuß hat dabei der Ansicht Ausdruck gegeben, daß ohne Nachweis höherer realer Kostensteigerungen der *Mietpreisaufschlag höchstens bis zu 5 Prozent* auf den am 31. August 1939 effektiv geltenden Mietzinsen gehen soll.

Weiterhin hat der Ausschuß, wie bereits bekanntgegeben, für subventionslos gebaute Neuwohnungen *eine Erhöhung der Bruttorendite auf 6,8 Prozent empfohlen*.

Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement ist mit diesen Empfehlungen grundsätzlich einverstanden. Es hat demgemäß der Eidgenössischen Preiskontrollstelle als Vollzugsinstanz Weisung erteilt, die nötigen Maßnahmen für eine für Vermieter wie Mieter gerechte Anwendung derselben zu treffen. Die Kosten des Gebäudeunterhaltes sind künftig bei der Berechnung der Mietpreise grundsätzlich mit einer Pauschale von 1,5 Prozent des Gebäudewertes im Jahre 1939 anzurechnen. Die sachdienlichen Unterlagen für den effektiven Aufwand brauchen hierbei nicht vorgelegt zu werden, insoweit der nachgesuchte Aufschlag die oben erwähnte Limite von 5 Prozent nicht übersteigt. Es wird dies zur Folge haben, daß die *Mietpreise in Altbauten* im Einzelfall und vor allem wegen der starken Verteuerung der Kosten des Gebäudeunterhaltes eine *mäßige Steigerung* erfahren werden. Es darf erwartet werden, daß jeder einsichtige Mieter, der die Annehmlichkeiten eines gutunterhaltenen Hauses zu schätzen weiß, sich der Notwendigkeit einer solchen kostenmäßig begründeten Anpassung der Mietpreise nicht verschließen wird. Abgesehen von der Verteuerung des Gebäudeunterhaltes, können auch andere reale Kostensteigerungen, so insbesondere wertvermehrnde Neuinstallationen und Hypothekarzinssteigerungen eine

Erhöhung der Mietpreise im Umfange der Mehrbelastung des Vermieters zur Folge haben. In allen Fällen ist jedoch eine Mietpreiserhöhung nur auf individuelles Gesuch bei der zuständigen kantonalen Mietpreiskontrollstelle hin und erst nach deren Genehmigung zulässig, wobei die vertraglichen Abmachungen zwischen den Mietparteien immer vorbehalten bleiben.

Der Paritätische Stabilisierungsausschuß hat eine zeitlich beschränkte Aufgabe zu erfüllen. Er hat deshalb die Frage der Lockerung oder Aufhebung der Mietpreiskontrolle nur vom Standpunkt der Stabilisierung der Preise und Löhne beurteilt. Die für die fernere Zukunft einzuschlagende Mietpreispolitik wird dagegen Gegenstand einer näheren Prüfung im Schoße der Eidgenössischen Preiskontrollkommission bilden.

Das «*Kreisschreiben*» Nr. 130 A/48

der Eidgenössischen Preiskontrollstelle an die kantonalen Mietpreiskontrollstellen betreffend Richtlinien für die Mietpreiskontrolle hat folgenden Wortlaut:

Betreffend teilweise Änderung des Kreisschreibens Nr. 130 A/46 der Eidgenössischen Preiskontrollstelle vom 22. Juni 1946 an die kantonalen Mietpreiskontrollstellen betreffend Richtlinien für die Mietpreiskontrolle (im folgenden abgekürzt: Richtlinien 1946).

A. Nichtsubventionierte Neubauten

1. Um den privaten Wohnungsbau nach Möglichkeit zu fördern, ist Gesuchen um Festsetzung der Mietzinse für nicht subventionierte, nach dem 1. September 1948 bezugsbereit gewordene Neubauten und neu erstellte Garagen im Rahmen einer Bruttorendite bis zu 6,8 Prozent der Erstellungskosten zu entsprechen. In Vereinfachung des Verfahrens sind nur die Erstellungskosten zu ermitteln. Auf die Aufstellung einer detaillierten Lastenrechnung kann somit verzichtet werden.
2. Als Erstellungskosten sind die eigentlichen Baukosten (Roh- und Innenausbaukosten, Werkanschlüsse, Architektenhonorar, Gebühren, Bauzinse) und die Kosten der Umgebungsarbeiten und Kanalisation, beides im Rahmen der zulässigen brancheüblichen Konkurrenzpreise zu berücksichtigen, zuzüglich des Wertes des Bodens gemäß Ziffer 25 der Richtlinien 1946.
3. Die auf diese Weise berechneten Mietzinse verstehen sich mit Einschluß der nach Ortsgebrauch üblicherweise im Mietzins enthaltenen Nebenkosten, wie Normalwasserzins, allgemeine Beleuch-

tung usw., jedoch mit Ausschluß der Heizungs- und Warmwasserkosten (vgl. Verfügung Nr. 632 A/45 der Eidgenössischen Preiskontrollstelle vom 22. August 1945).

4. Die Verteilung des Gesamtmietzinses richtet sich nach den Bestimmungen der Ziffer 53 f der Richtlinien 1946.
5. Die in Anwendung vorstehender Bestimmungen sich ergebenden Mietpreise sind Höchstmieten, die unterschritten, keinesfalls aber überschritten werden dürfen (vgl. Ziffer 68 der Richtlinien 1946).

B. Subventionierte Neubauten

6. Für die Festsetzung der Mietzinse in subventionierten Neubauten gilt weiterhin das Kreisschreiben Nr. 264 der Eidgenössischen Preiskontrollstelle vom 29. Oktober 1946 an die kantonalen Mietpreiskontrollstellen.

C. Vorkriegsbauten

7. Bei der Festsetzung der Mietzinse ist der massiven Bauteuerung, die sich auch auf den *Gebäudeunterhalt* der Altbauten auswirkt, Rechnung zu tragen; in Rücksichtnahme auf diese Teuerung sind daher die Kosten für den Gebäudeunterhalt – ohne daß die sachdienlichen Unterlagen für den effektiven Aufwand vorgelegt zu werden brauchen – mit 1,5 Prozent des unabgeschriebenen Gebäudewertes 1939 zu berechnen, sofern der hierdurch bedingte Mietpreisaufschlag auf den am 31. August 1939 effektiv geltenden Mietpreisen höchstens bis zu 5 Prozent ausmacht.
8. Wurde der Unterhalt seit Jahren offensichtlich vernachlässigt, und ist nach den Umständen damit zu rechnen, daß trotz der Mietpreiserhöhung der Unterhalt auch weiterhin ganz oder weitgehend unterlassen würde, so ist entweder eine Mietpreiserhöhung erst zu bewilligen, wenn die Liegenschaft ordnungsgemäß instand gestellt ist, oder an die Aufschlagsbewilligung die Auflage zu knüpfen, daß die Liegenschaft instand gestellt und gehalten werde.
9. Wurde für eine Liegenschaft seit Kriegsbeginn bereits eine Mietpreiserhöhung bewilligt, dann ist Ziffer 7 nur mit der Einschränkung anwendbar, daß die Gesamterhöhung der am 31. August 1939 effektiv geltenden Mietpreise 5 Prozent nicht überschreiten darf; dabei sind jedoch Erhöhungen insoweit nicht anzurechnen, als diese durch die Vornahme von wertvermehrenden Verbesserungen oder Erweiterungen der Mietobjekte begründet waren.
10. Wird ein höherer Mietpreisaufschlag nachgesucht, so sind die ungenügende Lastendeckung und insbesondere der tatsächliche Unterhaltsaufwand der mindestens fünf letzten Jahre und ein eventuell

geltend gemachter größerer künftiger Bedarf gemäß den Richtlinien 1946 nachzuweisen.

Wird auf Nachweis eines höheren Unterhaltsbedarfes ein 5 Prozent übersteigender Aufschlag bewilligt, so ist daran die Bedingung zu knüpfen, daß die zur Begründung angeführten Arbeiten innert angemessener Frist auch tatsächlich zur Ausführung gelangen.

11. Wertvermehrende Installationen mit kürzerer Amortisationszeit.

Der in Ziffer 44 der Richtlinien 1946 genannte Bruttosatz von 6 Prozent trägt jenen Investitionen Rechnung, deren Abschreibung sich nach dem Amortisationsatz für Liegenschaften richtet (zum Beispiel Anbau von Terrassen, Unterteilung von Räumen usw.). Für wertvermehrende Installationen, die in kürzerer Zeit zu amortisieren sind (Einbau von Boilern, Kühlschränken, Waschmaschinen und dergleichen), rechtfertigt sich ein der höheren Amortisationsquote entsprechender höherer Bruttosatz. Für erstmalige Installationen nachstehender Art kann beispielsweise eine Mietzinserhöhung in folgendem Umfange gewährt werden:

Art der Installation	Mietzinserhöhung in Prozenten der wertvermehrenden Kosten
Boiler	9
Auswindmaschinen	9
Waschmaschinen	10
Kühlschränke	9
Lift	8
Zentralheizungsanlagen mit:	
Kohlenfeuerung	7
Ölfeuerung	8

(im übrigen bleibt das Kreisschreiben vom 4. Juli 1946 betreffend Ölheizungsanlagen in Kraft)

Der zusätzliche Mietpreis im vorgenannten Ausmaß ist auf den ausgewiesenen wertvermehrenden Verbesserungen im Rahmen von normalen Konkurrenzpreisen zu berechnen. Dessen Verteilung ist nach Maßgabe der den einzelnen Mietobjekten durch die Wertvermehrung erwachsenden Vorteile vorzunehmen.

12. Eine weitergehende Lockerung kann zurzeit mit Rücksicht auf die Ziele des Stillhalteabkommens nicht gestattet werden. Dagegen sei noch auf nachstehende Bestimmung der Richtlinien 1946 hingewiesen, die, insbesondere in *Härtefällen*, eine Mietpreiserhöhung in angemessenem Rahmen ermöglicht.

Ziffer 29 der Richtlinien 1946 schreibt vor, daß der Ertragswert, der für die Ermittlung des Verkehrswertes mitzubestimmen ist, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Zu-

standes der Liegenschaft, nicht auf Grund der per 31. August 1939 effektiv erzielten, sondern der an diesem Stichtag *realisierbaren Mietzinseinnahmen* zu berechnen ist. Im Vergleich zu den Mietzinsen im gleichen Haus und Quartier offensichtlich unter- oder übersetzte Mietzinse sind dabei an den für 1939 normalen Stand anzugleichen.

Für gut erhaltene Liegenschaften ist, je nach Alter, ein Kapitalisierungssatz von 6 bis 6,5 Prozent angemessen.

13. *Kapitalverzinsung.*

Der in Ziffer 31 der Richtlinien 1946 fixierte einheitliche Zinssatz von 3,8 Prozent wurde auf Grund eines Zinsfußes von 3,5 Prozent für I. Hypotheken im üblichen Rahmen von zwei Dritteln des Wertes kalkuliert. In Fällen eines höhern, das übliche Maß jedoch nicht übersteigenden Satzes ist ein der Differenz entsprechender Zuschlag zu gestatten.

Beträgt der Zinsfuß für die I. Hypothek 3,75 Prozent, so ist das gesamte Kapital zum Einheitszinsfuß von 4 Prozent zu verzinsen.

14. Bei Liegenschaften, die bereits Gegenstand eines Mietpreiserhöhungs- oder -festsetzungsverfahrens (gemäß Ziffer 79/80 der Richtlinien 1946) bildeten und bei denen der Kapitalzins auf Basis eines Zinssatzes von 3,5 Prozent für I. Hypotheken berechnet worden war, kann, auf Ausweis der

Hypothekarzinserhöhung hin, einfachheitshalber ohne Erstellung einer neuen, detaillierten Lastenrechnung bis zum vollen Lastenausgleich ein Mietpreiszuschlag von 3 Prozent gestattet werden.

15. *Verteilung der Mietpreiserhöhung.*

Der Mietpreisaufschlag ist im Verhältnis der bisherigen Mietpreise zu verteilen. Eine anderweitige Verteilung im Sinne der Ziffer 53 f der Richtlinien 1946 bleibt vorbehalten.

D. Vorbehalt der Richtlinien 1946

16. Von vorstehenden Änderungen abgesehen, bleiben die Richtlinien 1946 in allen Teilen weiterhin in Kraft.

Insbesondere sei darauf verwiesen, daß jeder Mietpreisaufschlag *nur auf individuelles Gesuch* bei der zuständigen kantonalen Mietpreiskontrollstelle hin und erst nach deren Genehmigung zulässig ist.

Mietpreiserhöhungen sind nur für die Zukunft, frühestens mit Wirkung ab dem Tag der Gesuchstellung, und unter Vorbehalt der vertraglichen Abmachungen zwischen den Mietparteien zu erteilen.

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement

Der Chef der Preiskontrollstelle:

C a m p i c h e.

Bauland zu verkaufen

So ist oft auf Affichen, in Inseraten und in Werbeschreiben zu lesen. Auch den Baugenossenschaften wird immer wieder von allen möglichen Seiten Bauland angeboten. Oftmals sind aber die Vorstände nicht in der Lage, die Preiswürdigkeit des offerierten Landes zu überprüfen. Es wird nicht selten auch versucht, den Landpreis zu steigern, indem die verschiedenen Interessenten gegeneinander ausgespielt werden.

Um den Bodenspekulationen entgegenzutreten zu können, hat die Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen an der letzten Generalversammlung beschlossen, das unsern Baugenossenschaften offerierte Bauland hinsichtlich der geforderten Preise überwachen zu lassen. An einigen Beispielen soll gezeigt werden, wie wichtig, aber auch wie wertvoll diese neugeschaffene Einrichtung ist.

Im Kreis 9 ist einer Baugenossenschaft Bauland zu Fr. 26.50 pro Quadratmeter zum Kauf angeboten worden. Noch 1943 ist ein anstoßendes Grundstück zu Fr. 8.— pro Quadratmeter verkauft worden. 1948 wechselte ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegendes Land zu Fr. 18.60 pro Quadratmeter den Besitzer. Weitaus günstiger gelegenes Bauland ist noch vor einem halben Jahr von der Stadt Zürich bei einem offerierten

Preis von Fr. 26.— pro Quadratmeter abgelehnt worden.

Ebenfalls im Kreis 9 hat ein Architekt zu Fr. 32.— pro Quadratmeter Bauland offeriert. Ein weit günstiger gelegenes Grundstück in unmittelbarer Nähe ist von öffentlicher Hand zu Fr. 25.— erworben worden. Erhebungen haben ergeben, daß wohl in den letzten zwei Jahren in jener Gegend Landpreise von Fr. 20.— bis Fr. 29.— entrichtet worden sind; trotzdem darf das Angebot als übersetzt betrachtet werden.

Ganz kraß erweist sich jenes Beispiel, wo ein Architekt Land, das er noch im Monat März zu Fr. 20.— pro Quadratmeter erstanden hat, einen Monat später zu Fr. 27.— pro Quadratmeter an den Mann zu bringen sucht.

Diese kleine Auslese sollte jeden Genossenschaftsvorstand aufhorchen lassen und unter allen Umständen dazu bewegen, die von der Sektion Zürich ins Leben gerufene Kommission zu konsultieren. Diese Einrichtung kann nur dann von Nutzen sein und vor allem baulustige Baugenossenschaften vor Verlusten schützen, wenn eingehende Offerten vor dem Kauf zur Prüfung übergeben werden.