

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 25 (1950)  
**Heft:** 8

**Artikel:** Allgemeine Mietzinserhöhungen nicht gerechtfertigt  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102197>

### **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>**

# Gegen eine allgemeine Mietzinserhöhung

Die Eidgenössische Preiskontrollkommission hat dem Bundesrat empfohlen, eine allgemeine zehnprozentige Mietzinserhöhung zu bewilligen. Der Bundesrat wird in allernächster Zeit einen Entscheid treffen.

Der Schweizerische Gewerkschaftsbund, der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, der Schweizerische Mieterverein und die Sozialdemokratische Partei der Schweiz haben gemeinsam beschlossen, der Gefahr einer nicht begründeten Mietzinserhöhung wirksam entgegenzutreten durch die nachstehende

## Petition

### an die Bundesversammlung und an den Bundesrat gegen eine allgemeine Mietpreiserhöhung

Gestützt auf Art. 57 der Bundesverfassung ersuchen die Unterzeichneten die Bundesversammlung und den Bundesrat, von einer allgemeinen Mietpreiserhöhung abzusehen und bis zur endgültigen Beseitigung der Wohnungsknappheit die Mietpreiskontrolle sowie den Mieterschutz ohne Lockerung aufrechtzuerhalten.

Die Unterzeichneten sind der Ueberzeugung, daß eine allgemeine Mietpreiserhöhung eine schwere Belastung für die Bevölkerung unseres Landes bedeuten würde, vor allem für die Arbeitnehmer, die bereits von

der wirtschaftlichen Depression und Arbeitslosigkeit bedroht sind. Auch die kleinen Rentenbezüger würden davon hart betroffen. Eine Mietzinserhöhung müßte unvermeidlich zu Lohnkämpfen und sozialen Spannungen führen, und dies in einer Zeit, wo sich die Exportindustrie gegen die Erhöhung der Gestehungskosten wendet.

Mit Rücksicht auf die Senkung der Hypothekarzinsen und Baukosten, auf die volle Ausnützung des Mietraumes durch das vollständige Verschwinden der Leerwohnungen sowie auf die den Hauseigentümern bereits zugestandenen Konzessionen ist die geforderte allgemeine Mietpreiserhöhung nicht gerechtfertigt.

**An alle Mieter, Arbeitnehmer, Hausfrauen richten wir die dringende Einladung, diese Petition zu unterzeichnen. Die Petitionsbogen können durch alle in der Schweiz wohnhaften Personen, Männer und Frauen sowie Jugendliche vom 18. Altersjahre an, unterzeichnet werden.**

**Sozialdemokrat. Partei der Schweiz – Schweiz. Gewerkschaftsbund – Schweiz. Mieterverband – Schweiz. Verband für Wohnungswesen**

# Allgemeine Mietzinserhöhungen nicht gerechtfertigt

Die Mietpreiskontrolle beruht auf den grundlegenden Verfügungen des eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes vom 2. September 1939 und vom 1. Mai 1941, die sich auf die dem Bundesrat erteilten Vollmachten vom 30. August 1939 stützten. Man wollte mit ihnen eine un gerechtfertigte Erhöhung der Lebenshaltung vermeiden. Mietpreiserhöhungen waren aber, wenn man dem Hausbesitz gegenüber nicht ungerecht sein wollte, nicht zu vermeiden. Die eidgenössische Mietpreiskontrolle hielt sich an das Prinzip, daß der Gesamtmietzins der Summe der Kosten der Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, der Steuern und Abgaben, der Betriebsauslagen, der Versicherungsprämien, der Unterhaltskosten, der Abschreibungen, der Risikoprämie und der Verwaltungskosten entsprechen müsse. Das Lastendeckungsprinzip wurde angewandt, um zu erreichen, daß dem Vermieter kein Verlust entstehe, er aber auch keinen zusätzlichen Gewinn erzielen könne. Angesichts der großen Unterschiede in der Belastung der Hauseigentümer konnte man weder generelle Mietzinserhöhungen zugestehen noch auf eine einheitliche Bruttorendite abstellen. Man mußte vom Vermieter, der die Mietzinse erhöhen wollte, verlangen, daß er ein Gesuch an die zuständige Mietpreiskontrollstelle einreiche und diesem eine vollständige Lastenrechnung beilege und damit den Beweis erbringe, daß die verlangte Erhöhung gerechtfertigt sei. Seit 1946 kann im Falle nachgewiesener wertvermehrender Investitionen ohne Überprüfung der Gesamterrendite eine Mietzinserhöhung von 5 Prozent des aufgewendeten Betrages bewilligt werden, eine vollständige Lastenrechnung ist also hier nicht nötig. Sodann können Kostensteigerungen, die sich aus der Erhöhung der Haus-

wartsaläre, den Beiträgen für Luftschutzbauten und aus den Heizungs- und Warmwasserkosten ergeben, ohne Rücksicht auf die Nettorendite und ohne Einholung einer speziellen Bewilligung auf den Mieter überwältigt werden. Den Veränderungen in der Kostenstruktur wurde weitgehend Rechnung getragen. Selbstverständlich muß man den Erhöhungen bei den einen Positionen die Ermäßigungen bei anderen Positionen gegenüberstellen. Der durchschnittliche Hypothekarzinsfuß ist von 3,75 Prozent im Jahre 1939 auf 3,63 Prozent im Jahre 1949 gesunken. Sodann sind die Verluste bei Nichtbezahlung der Mietzinse praktisch auf den Nullpunkt gesunken. Die Verluste durch leerstehende Wohnungen sind ebenfalls stark zurückgegangen. Dagegen sind die Kosten für den Gebäudeunterhalt stark gestiegen. Vor dem Kriege mußte man für Reparaturen und Renovationen ungefähr mit 0,5 Prozent des Versicherungswertes (0,7 Prozent des Gebäudewertes) rechnen. Beim Höchststand der Baupreise im Jahre 1948 waren die Kosten für Reparaturen nahezu doppelt so hoch. *Es ist klar, daß man diese Mehrkosten nicht einfach dem Vermieter aufladen durfte.* Allerdings entstehen dem Hausbesitzer diese Mehrkosten nur dann, wenn er die Reparaturen und Erneuerungen tatsächlich und auf seine eigene Rechnung ausführen läßt. Von seiten der Hauseigentümerverbände ist erklärt worden, der Hausbesitzer müsse diese Reparaturen und Erneuerungen früher oder später doch ausführen, weil seine Liegenschaft sonst eine außerordentliche Wertverminderung erfahre. Es sei deshalb sein eigener Schaden, wenn er die notwendigen Arbeiten nicht ausführen lasse, und es sei seine Sache, die Wertverminderung in Kauf zu nehmen. Diese Argumentation ist falsch. Sie trifft zu auf

die eigentlichen Reparaturen, und auch hier trägt meist nicht der Hausbesitzer, der zwar die Reparaturkosten mit dem Mietzins eingesackt hat, aber die Reparaturen nicht ausführen ließ, den Schaden, sondern entweder der Mieter, der die Reparatur auf seine Kosten ausführen lassen muß, oder aber der nachfolgende Besitzer. Und dieser wälzt ihn dann wieder auf den Mieter ab. Die großen Einsparungen wurden durch die Hausbesitzer aber an den Renovationen gemacht. Durch die Hinauszögerung der Erneuerungen entsteht dem Hausbesitzer in der Regel kein Schaden. Der Mieter wohnt einfach jahrelang in einer ungenügend unterhaltenen Wohnung, wenn er nicht vorzieht, die Zimmer selber tapezieren, die Wände selber streichen zu lassen usw. In Zeiten der Wohnungsnot kann der Mieter vom Vermieter keine Erneuerungen, oft nicht einmal die Vornahme der Reparaturen fordern. *Wenn man nicht will, daß der weitaus größere Teil der Hausbesitzer zwar sich die Reparaturen und den Unterhalt mit dem Mietzins bezahlen läßt, ohne dafür die entsprechenden Ausgaben auf sich zu nehmen, so darf man nicht eine generelle Mietzinsenerhöhung gewähren, ohne Rücksicht darauf, ob die Reparaturen und Erneuerungen ausgeführt werden oder nicht.*

Nun ist aber bereits durch das Kreisschreiben Nr. 130 A/48 eine Lockerung der Mietpreiskontrolle in dem Sinne durchgeführt worden, daß der Hauseigentümer 1,5 Prozent des unabgeschriebenen Gebäudewertes für Reparaturen und Unterhalt in die Lastenrechnung einsetzen kann, ohne daß er dazu die sachdienlichen Unterlagen vorzulegen braucht. Schon dies war eine große Ungerechtigkeit dem Mieter gegenüber. Immerhin mußte bisher jeder Vermieter die Mietzinsenerhöhung genehmigen lassen. Solche Genehmigungen wurden am laufenden Band erteilt, und es wurden oft nicht nur übersetzte Mietzinse genehmigt, sondern solche, die über die vom Vermieter geforderten hinausgingen.

Auf alle Fälle darf gesagt werden, daß, wer irgendwie dazu einen triftigen Grund hatte und das Ungenügen seiner Mietzinseinnahmen nachweisen konnte, schon längst die Erhöhung bewilligt erhalten hat.

Wenn jetzt eine generelle Erhöhung der Mietzinse verlangt wird, so käme diese sozusagen ausschließlich jenen Vermietern zu gute, bei denen eine Erhöhung in keiner Weise gerechtfertigt ist, nämlich jenen, die bisher kein Gesuch eingereicht haben, weil sie dieses nicht begründen konnten. Mit dieser generellen Mietzinsenerhöhung würde man jene Hauseigentümer prämiieren, die seit Jahren mit dem Mietzins die Quote für Reparaturen und Unterhalt einkassiert haben, ohne die entsprechenden Auslagen auf sich zu nehmen. Es wäre dies eine Ungerechtigkeit nicht nur den Mietern gegenüber, sondern auch gegenüber jenen Hauseigentümern, welche zu ihren Mietern immer anständig waren und sich nicht auf deren Kosten bereichern wollten.

Jede Mietzinsenerhöhung, die nicht kostenmäßig begründet

ist, bedeutet eine Aufwertung der Liegenschaft. Ihr entsprechend kann der Hausbesitzer einen Kapitalgewinn buchen, während die Hypothekarschulden die gleichen bleiben. Der Kleinrentner, der an den in den Hypotheken angelegten Kapitalien partizipiert, hat infolge des Sinkens der Zinssätze ein kleineres fundiertes Einkommen, beim Hauseigentümer jedoch würde der Zins aus dem Eigenkapital gewaltig ansteigen.

Eine Aufwertung der Wohnbauten hätte ohne Zweifel eine Aufwertung auch aller übrigen Liegenschaften zur Folge. Das Bauland würde entsprechend teurer, und die Mehrkosten müßten sich wiederum in höheren Mietzinsen bei den Neuwohnungen auswirken.

Von einer generellen Mietzinsenerhöhung wird eine Normalisierung des Wohnungsmarktes in dem Sinne erwartet, als die Mieter durch die höheren Mietzinse gezwungen würden, näher zusammenzurücken. Zweifellos gibt es zahlreiche Fälle, in welchen Wohnungen unterbesetzt sind, weil Einzelpersonen und kleinere Familien in großen Altbauwohnungen bleiben, wo sie einen kleinen Mietzins zu bezahlen haben. Aber im allgemeinen wohnt unsere Bevölkerung in einer Dichte, die vom gesundheitlichen Standpunkt aus gerade noch verantwortet werden kann, und es gibt heute noch eine sehr bedeutende Zahl von Familien, die in ausgesprochen ungesunden Verhältnissen wohnen muß. Was nützt uns aber ein entlasteter Wohnungsmarkt, wenn die Gesundheit des Volkes darunter leiden muß?

In den Jahren 1942 bis 1949 wurden von Bund, Kantonen, Gemeinden und Dritten 753 439 945 Franken Subventionen à fonds perdu gegeben, um die Mietzinse der Neubauwohnungen tief zu halten. Damit reimt sich sicher schlecht zusammen, daß man nun um der sogenannten Normalisierung des Wohnungsmarktes willen die Mietzinse der Altbauwohnungen ansteigen lassen will. Bis zu welcher Höhe sie steigen würden, ist gar nicht abzusehen. Die vorgesehene Regelung (generelle Erhöhung mit Meldepflicht) würde ein solches Durcheinander schaffen, daß die gelockerte Mietpreiskontrolle schon nach wenigen Monaten völlig unhaltbar würde. Müßte aber die Kontrolle aufgehoben werden, so dürfte leicht das gleiche passieren wie nach dem ersten Weltkrieg, nämlich daß die Mietzinse weit höher steigen als die übrigen Lebenshaltungskosten.

Die erste Wohnbauaktion des Bundes (1. 7. 1942 bis 31. 10. 1945) wurde durchgeführt zur Erhaltung und Stärkung des Wehrwillens im Schweizervolke. Man kann sagen, dies sei zur Kriegszeit gewesen. Ist aber die internationale Lage heute so, daß man ohne größte Bedenken einen großen Teil des Volkes verärgern und verbittern darf, indem man ihm unnötigerweise Lasten auferlegt, die ihn schwer bedrücken müssen, um dafür den Liegenschaftsspekulanten ein unverdientes Geschenk zu machen? Gts.

## Die Mieter setzen sich zur Wehr

«Mit vielen Tausenden von Mietern hoffen wir auf die Einsicht des Bundesrates, er möge den Drohungen der Hausbesitzer nicht nachgeben und den sachlich keineswegs gerechtfertigten Mietzinsaufschlag ablehnen.»

Mit diesen Worten schließt der Leitartikel in der Juli-Nummer der «Schweizerischen Mieter-Zeitung». Der Artikel befaßt sich unter anderem mit den üblen Praktiken der

Hausbesitzer, die bekanntlich die Mieter mit Kündigungen unter Druck setzen, um sie zu einem «freiwilligen» Einverständnis mit einem Mietzinsaufschlag von zehn Prozent zu veranlassen, bevor der Bundesrat überhaupt zu dieser Frage Stellung bezogen hat.

Ferner werden die Mitglieder des Verbandes aufgefordert, die vom Gewerkschaftsbund, der Sozialdemokratischen