

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

Artikel: Die Mieter setzen sich zur Wehr
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102198>

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>

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

Partei, dem Mieterverband und dem Verband für Wohnungswesen lancierte Petition gegen die Mietzinserhöhung nach Kräften zu unterstützen.

Zur allgemeinen Situation äußert sich der Artikel wie folgt:

«So einfach, wie die Hausbesitzer glaubten, geht die Sache nicht. Der Bundesrat ist sich offensichtlich bewußt, daß eine Annahme oder eine Ablehnung der Empfehlung von weittragender Bedeutung ist. Wohl würden die Einnahmen der Hausbesitzer in die Höhe gehen, wenn die Mieter mehr bezahlen müssen. Doch dabei bleibt es nicht. Mit Nachdruck muß auf die neue Belastung jener Kreise mit bescheidenen und mittleren Einkommen hingewiesen werden in einer Zeit, da der Lebenskostenindex zwar um einige wenige

Punkte gefallen ist, aber gegenwärtig eher wieder steigende Tendenz aufweist. Die Belastung der Arbeiter, Angestellten und vor allem auch der kleinen Rentner gefährdet den sozialen Frieden, der in der gegenwärtigen unsicheren Zeit glücklicherweise bisher erhalten blieb. Es wäre zu bedauern, wenn durch unvermeidliche Lohnforderungen soziale Spannungen auftreten würden.»

Der Kampf gegen die Mietzinserhöhung ist in seine entscheidende Phase getreten. Es gilt nun, mit einer überwältigenden Unterschriftenzahl der Petition Nachdruck zu verschaffen und den Bundesrat zur Ablehnung der unsozialen und ungerechten Forderungen der Hausbesitzer zu bewegen.

gk

Die eidgenössische Preiskontrollstelle zur Frage der Mietpreiserhöhung

Die Eidgenössische Preiskontrollstelle übergibt der Presse zur Frage der «generellen» Mietpreiserhöhung eine ausführliche Erläuterung. (Offenbar sind dabei die von der Eidgenössischen Preiskontrollkommission zuhanden des Bundesrates formulierten Erwägungen etwas vorzeitig an die breitere Öffentlichkeit gelangt.) Die Erläuterung bringt zunächst den Wortlaut der Empfehlung:

«1. Die am 31. Dezember 1943 effektiv geltenden Mietpreise für Immobilien (insbesondere für Wohn- und Geschäftsräume), soweit sie den seinerzeitigen Vorschriften über die Mietpreiskontrolle entsprachen, sollen unter Vorbehalt der vertraglichen Abmachungen ohne besonderes Bewilligungsverfahren um 10 Prozent erhöht werden können, sofern das Mietobjekt ordnungsgemäß unterhalten wird.

2. Von dieser Mietpreiserhöhung sollen seit Kriegsbeginn erstellte subventionierte Neubauten sowie nach dem 1. Januar 1943 bezugsbereit gewordene Mietobjekte in Um- und Neubauten ausgenommen werden. Ebenso sollen möblierte Einzelzimmer von der Mietpreiserhöhung nicht betroffen werden, weil ihre Freigabe auf einen noch zu bestimmenden Termin vorgesehen ist.»

Soweit die «Empfehlung» der Kommission. Dazu gibt die EPK eine Reihe von Erläuterungen, denen wir folgendes entnehmen:

Die EPK stellt in Abrede, daß es sich um eine uneingeschränkte Bewilligung für eine generelle Mietpreiserhöhung handle. Es bestünde vielmehr eine Reihe von Vorbehalten, so

(siehe Empfehlung) hinsichtlich subventionierter Wohnungen oder wieder inbezug auf die seit Anfang 1943 ohne öffentliche Beihilfe erstellten Wohnungen und für möblierte Einzelzimmer. Es komme also nicht auf die heute geltenden Mietzinse, sondern diejenigen von 1943, faktisch in vielen Fällen auf diejenigen der Vorkriegszeit an. Dabei würden alle seit damals bewilligten Erhöhungen auf die 10 Prozent angerechnet. Ohne Zweifel sei die Zahl der Wohnungen, die entweder keine oder dann eine Erhöhung von weniger als 10 Prozent erfahren dürften, größer als man gemeinhin annehme. Schon heute erreichen die seit Kriegsbeginn bewilligten Erhöhungen im Durchschnitt 9,6 Prozent in den Großstädten und 8,8 Prozent im Landesdurchschnitt. Im fernern sei eine Erhöhung nur zu gestatten unter der Bedingung, daß das Mietobjekt «ordnungsgemäß unterhalten» werde. Das «generell» beziehe sich somit nicht auf die Erhöhung selbst und ihr Ausmaß, sondern nur auf die grundsätzliche Bewilligung, sofern die verschiedenen Voraussetzungen (siehe in der Empfehlung) hierfür gegeben seien. Schließlich sei die «Empfehlung» tatsächlich eine solche und man harre vorerst der Behandlung durch den Bundesrat. Und endlich sei auch, entgegen mancher Behauptung, noch kein Termin festgesetzt, und es seien, auch wenn eine Erhöhung bewilligt würde, im Einzelfall die vertraglichen Kündigungsbestimmungen einzuhalten. Auch könne eine Befugnis, den Mietzins zu erhöhen, den Mieter nicht verpflichten, einen höheren Mietzins zu bezahlen, als gemäß Mietvertrag vereinbart sei. Eine Erhöhung könne vielmehr in der Regel erst auf das dem behördlichen Entscheid nächstfolgende Kündigungsziel in Kraft gesetzt werden, also für die meisten Mieter erst auf Frühling nächsten Jahres.

St.

GENOSSENSCHAFT IM VORMARSCH

Aus einem Referat von Prof. Dr. Max Weber an der Delegiertenversammlung des VSK in Luzern

Vor einem Jahr stellte ich fest, daß die günstige Periode der Nachkriegskonjunktur vorbei sei und eine rückläufige Entwicklung sich anbahne, wenn auch vorerst keine eigentlichen Krisenerscheinungen zu erwarten seien. Der Höhepunkt

der Konjunktur, das heißt der maximale Stand der Beschäftigung und der Verdienste, wurde im ersten Halbjahr 1948 erreicht. Seither ist ein langsames Abflauen der Beschäftigung eingetreten.