

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 36 (1961)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Konsequenzen  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103319>

### **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:** 16.03.2025

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

## Konsequenzen

Nach dem Bundesbeschluß vom 21. Dezember 1960 über Mietzinse für Immobilien ist zur Erreichung eines freien selbsttragenden Wohnungsmarktes die Mietzinskontrolle schrittweise zu lockern. Als Mittel zu ihrer Lockerung sind vorgesehen: die Bewilligung genereller Mietzinsserhöhungen, die Freigabe einzelner Kategorien von Mietobjekten, die Ersetzung der Mietpreiskontrolle durch eine Mietzinsüberwachung sowie die regionale oder örtliche Aufhebung der Kontrolle.

Eine generelle Erhöhung der Mietzinse um fünf Prozent ist bereits bewilligt worden. Die Beschlüsse über die regionale und örtliche Aufhebung sowie über die Freigabe einzelner Kategorien von Mietobjekten dürften vom Bundesrat nächstens gefaßt werden. Von besonderer Bedeutung wird die Entscheidung des Bundesrates darüber sein, welche Mietobjekte weiter unter der Mietzinskontrolle verbleiben und welche der Mietzinsüberwachung unterstellt werden sollen. Die Vernehmlassungen der Regierungen zeigen, daß diese sehr weitgehend zur Mietzinsüberwachung übergehen wollen. So möchte zum Beispiel die Regierung des Kantons Zürich nur noch für die Städte Zürich und Winterthur die Kontrolle beibehalten und für die ganze Landschaft die Mietzinsüberwachung einführen.

Bei der Mietzinsüberwachung können Vermieter und Mieter den Mietzins frei vereinbaren. Zwar hat der Mieter das Recht, gegen eine Mietzinsserhöhung, die fünf Prozent übersteigt, Einsprache zu erheben. Offensichtlich übersetzte Mietzinse können auch von Amtes wegen gesenkt werden. Wie weit dadurch dem Mieter ein Schutz gewährt wird, hängt von der Lage auf dem Wohnungsmarkt ab. Zur Zeit der Beratungen über den Bundesbeschluß in den eidgenössischen Räten herrschte die Ansicht vor, durch die starke Bautätigkeit der nächsten Jahre werde sich ein genügendes Angebot auch an Wohnungen mit für die großen Bevölkerungsschichten tragbaren Mietzinsen bilden, wodurch ein übermäßiges Ansteigen der Mietzinse verhindert werden könne. Leider muß aber festgestellt werden, daß die großen Gemeinden wieder sinkende Leerwohnungsbestände melden und der Wohnungsbau rückläufig ist. Die Mietzinse der Neubauwohnungen steigen immer schneller. Dafür werden vor allem die hohen Baulandpreise verantwortlich gemacht. Man verwechselt dabei Ursache und Wirkung.

Tatsächlich sind die hohen Bodenpreise die Folge des Wohnungsmangels. Der Bauherr stellt fest, welche Rendite bei der gegebenen Lage auf dem Wohnungsmarkt möglich ist, kapitalisiert diese mit sechs bis acht Prozent und erhält so den möglichen Verkaufspreis der Liegenschaft. Zieht er davon die Erstellungskosten ab, so ergibt sich der äußerste Preis, den er für das Land bezahlen kann. Wer Bauland zu verkaufen hat, kennt diese Rechnung auch und richtet seinen Preis darnach.

Die hohen Mietzinse der Neubauwohnungen ziehen alle anderen Mietzinse nach. Daran kann die Mietzinsüberwachung nichts ändern. Die Mieter werden sich hüten, gegen die Mietzinsserhöhungen Einsprache zu erheben, und wenn man von Amtes wegen die übersetzten Mietzinse senken wollte, hätte man dazu ein ganzes Heer von Beamten nötig.

Da die Hauptursache der zu erwartenden massiven weiteren Verteuerung des Wohnens in erster Linie der herrschende Wohnungsmangel ist, könnte sie nur aufgehalten werden, wenn der Bund sofort wirksame Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues ergreifen würde, um einen einigermaßen normalen Wohnungsmarkt zu schaffen, wozu der Wille heute offenbar fehlt.

Die Baugenossenschaften müssen daraus die Konsequenzen ziehen und ihre Anstrengungen zum Bau neuer Wohnungen vervielfachen, wobei sie sich durch die hohen Bodenpreise nicht abschrecken lassen dürfen. Die höheren Mietzinse werden durch höhere Löhne ausgeglichen werden müssen.