

Zeitschrift: Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern
Herausgeber: Statistisches Amt der Stadt Bern
Band: 19 (1945)
Heft: 2

Artikel: Bewilligungen von Mietzinserhöhungen und Genehmigung von Mietzinsen in der Stadt Bern, 1939-1944
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-850101>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 06.02.2026

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

Bewilligungen von Mietzinserhöhungen und Genehmigung von Mietzinsen in der Stadt Bern, 1939—1944.

INHALT.

VORBEMERKUNGEN.

- 1. EINGEREICHTE GESUCHE.**
- 2. DIE ENTSCHEIDE DER MIETPREISKONTROLLE.**
- 3. ERGEBNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN.**

Vorbemerkungen.

In Heft 2, 1944 der Berner Vierteljahresberichte ist letztmals über die Bewilligung von Mietzinserhöhungen und die Mietzinsgenehmigungen seitens der kantonalen Preiskontrollstelle berichtet worden. Die dort gebotenen Zahlenausweise werden in dem vorliegenden Aufsatz bis Ende 1944 weitergeführt. Die Grundlagen dieser Statistik bilden der Bundesratsbeschuß vom 1. September 1939 und die Verfügungen 1, 2 und 3 des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes über die Kosten der Lebenshaltung und der regulären Marktversorgung vom 2. und 11. September 1939 sowie vom 18. Januar 1940 und endlich die Verfügung 7 des genannten Departementes vom 1. Mai 1941. Nach der letztgenannten Verfügung wurden in Erweiterung des Artikels 1 der Verfügung vom 2. September 1939 auch die Mietzinse für seit dem 31. August 1939 neuerstellte oder erstmals vermietete Wohnungen der Genehmigungspflicht unterstellt. Jede Mietzinserhöhung über den wirklichen Stand vom 31. August 1939 ist nach den Erlassen des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes bewilligungspflichtig. Vermieter, die eine Erhöhung der Mietpreise über diesen Stand hinaus wünschen, haben in der Stadt Bern bei der städtischen Mietpreiskontrolle ein Gesuch einzureichen, wobei sie anhand einer Rentabilitäts-

berechnung den Nachweis zu erbringen haben, daß ihnen vermehrte Hausbesitzlasten erwachsen sind, z. B. infolge wertvermehrender Veränderungen, Umbaues, usw.

Dem Mieter steht das Recht des Einreichens eines Gesuches ebenfalls zu, wenn er eine Herabsetzung des Mietzinses wünscht. In diesem Falle muß er den Beweis erbringen, daß der vom Vermieter geforderte Mietzins den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht wird oder gar vom Vermieter eigenmächtig hinaufgesetzt wurde.

Eine Gruppe für sich bilden die Gesuche für neuerstellte oder erstmals vermietete Wohnungen (bisher vom Eigentümer bewohnte). Bei diesen Gesuchen handelt es sich nicht um eine Bewilligung, sondern um eine Genehmigung des angeforderten Mietzinses.

Der Entscheid über alle Gesuche liegt bei der kantonalen Mietpreiskontrollstelle, die auf Grund der Akten und der Berichte der städtischen Preiskontrollstelle entscheidet.

1. Eingereichte Gesuche.

Die Zahl der bei der städtischen Mietpreiskontrolle vom September 1939 bis Ende 1944 eingereichten Mietpreisgesuche beträgt insgesamt 1533. Gemäß den eingangs dieses Aufsatzes genannten gesetzlichen Grundlagen sind bei den Mietpreisgesuchen folgende zwei Gruppen unterschieden worden:

1. Gesuche für Mietzinsänderungen;
2. Gesuche für Mietzinsgenehmigungen.

Rund $\frac{7}{10}$ aller Gesuche sind Gesuche für Mietzinsänderungen und nur $\frac{3}{10}$ solche für Mietzinsgenehmigungen.

Die 1085 Gesuche für Mietzinsänderungen zerfallen in die zwei Untergruppen: Gesuche für Mietzinserhöhungen und solche für Mietzinsherabsetzungen. Jene sind von Vermietern, diese von Mietern eingereicht. Der weitaus größere Teil aller Gesuche für Mietzinsänderungen sind solche für eine Erhöhung, nämlich 1031 oder 95,0 % aller Gesuche. Auf die Mietergesuche (Herabsetzung des Mietzinses) entfallen 54 oder 5,0 %.

Gesuche für Genehmigung von Mietzinsen für neuerstellte Wohnungen wurden vom September 1939 bis Ende 1944 insgesamt 378 und für erstmals

vermietete Wohnungen 70 eingereicht, das sind 24,6 bzw. 4,6 %, zusammen 29,2 % oder rund $\frac{3}{10}$ aller eingereichten Gesuche.

Die Verteilung der eingereichten 1533 Gesuche auf die einzelnen Jahre geht aus der folgenden Übersicht hervor.

**Eingereichte Gesuche für Mietzinsänderungen und Genehmigung von
Mietzinsen in der Stadt Bern, September 1939 bis Ende 1944.**

| Gesuch | Zahl der Fälle | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| | Sept. 1939 bis Dez. 1940 | 1941 | 1942 | 1943 | 1944 | Zu- sammen |
| Absolute Zahlen | | | | | | |
| Mietzinsänderungen | 15 | 226 | 380 | 259 | 205 | 1085 |
| Mietzinsgenehmigung | | | | | | |
| für neuerstellte Wohnungen | — | 38 | 122 | 158 | 60 | 378 |
| für erstmals vermietete Wohnungen . | — | 10 | 25 | 16 | 19 | 70 |
| Zusammen | 15 | 274 | 527 | 433 | 284 | 1533 |
| Verhältniszahlen | | | | | | |
| Mietzinsänderungen | 100,0 | 82,5 | 72,1 | 47,2 | 72,2 | 70,8 |
| Mietzinsgenehmigung | | | | | | |
| für neuerstellte Wohnungen | — | 13,9 | 23,2 | 51,4 | 21,1 | 24,6 |
| für erstmals vermietete Wohnungen . | — | 3,6 | 4,7 | 1,4 | 6,7 | 4,6 |
| Zusammen | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

In den vergangenen fünf Jahren wurde die größte Zahl von Gesuchen — 527 — im Jahre 1942 eingereicht. Seither ist die Zahl der Gesuche stark zurückgegangen, auf 433 im Jahre 1943 und 284 im Jahre 1944. Das Jahr 1944 verzeichnet mit 205 die kleinste Zahl von Gesuchen für Mietzinsänderungen.

2. Die Entscheide der Mietpreiskontrolle.

Nach den Ausweisen im vorstehenden Abschnitt haben die städtische und die kantonale Preiskontrolle vom September 1939 bis Ende 1944 insgesamt 1085 Gesuche um Mietzinsänderungen behandelt. Von diesen wurden durch die kantonale Kontrolle, in den meisten Fällen auf Antrag der städtischen Kontrolle, 562 oder gut die Hälfte ganz und 196, oder

nahezu $\frac{1}{5}$, teilweise bewilligt. In 278 oder rund $\frac{1}{4}$ aller Fälle wurde eine Erhöhung der Mietzinse abgelehnt.

Eine Herabsetzung der Mietzinse wurde in 46 (4,2 %) Fällen verfügt, während eine solche in 8 (0,8 %) Fällen abgelehnt wurde. Auf die einzelnen Jahre verteilen sich die bewilligten und abgelehnten Gesuche folgendermassen.

Bewilligte und abgelehnte Gesuche für Mietzinsänderungen in der Stadt Bern, September 1939 bis Ende 1944.

| Entscheid | Zahl der Fälle | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------------------|
| | Sept. 1939 bis Dez. 1940 | 1941 | 1942 | 1943 | 1944 | Zu- sam- men |
| Absolute Zahlen | | | | | | |
| Erhöhung ganz bewilligt | 8 | 171 | 274 | 76 | 30 | 559 |
| „ teilweise bewilligt | 2 | 11 | 19 | 95 | 67 | 194 |
| „ abgelehnt | 5 | 37 | 70 | 82 | 84 | 278 |
| Herabsetzung verfügt | — | 7 | 17 | 6 | 16 | 46 |
| „ abgelehnt | — | — | — | — | 8 | 8 |
| Zusammen | 15 | 226 | 380 | 259 | 205 | 1085 |
| Verhältniszahlen | | | | | | |
| Erhöhung ganz bewilligt | 53,4 | 75,6 | 72,1 | 29,3 | 14,6 | 51,5 |
| „ teilweise bewilligt | 13,3 | 4,9 | 5,0 | 36,7 | 32,7 | 17,9 |
| „ abgelehnt | 33,3 | 16,4 | 18,4 | 31,7 | 41,0 | 25,6 |
| Herabsetzung verfügt | — | 3,1 | 4,5 | 2,3 | 7,8 | 4,2 |
| „ abgelehnt | — | — | — | — | 3,9 | 0,8 |
| Zusammen | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Was die Gesuche um Genehmigung von Mietzinsen für neuerstellte Wohnungen anbelangt, so wurden von den in den Jahren 1941 bis Ende 1944 eingereichten 380 Gesuchen nahezu sämtliche, nämlich 366 oder 96,3 % genehmigt. Von den 35 eingereichten Gesuchen um Genehmigung von erstmals vermieteten Wohnungen wurden sämtliche genehmigt. In den 366 Gesuchen für Genehmigung von Mietzinsen in Neubauten war für 2460 und in den 35 Gesuchen betreffend erstmals vermietete Wohnungen für 57 Wohnungen eine Mietzinsgenehmigung angehört worden.

Genehmigung von Mietzinsen für neuerstellte und für erstmals vermietete Wohnungen in der Stadt Bern, September 1939 bis Ende 1944.

| Jahr | Mietzinsgesuche für neue Wohnungen | | | | Mietzinsgesuche für erstmals vermietete Wohnungen | | | |
|------------|------------------------------------|-----------|--------------|-------------------------|---|-----------|--------------|-------------------------|
| | absolut | | | ge- nehmigte in % | absolut | | | ge- nehmigte in % |
| | zusammen | genehmigt | herabgesetzt | | zusammen | genehmigt | herabgesetzt | |
| 1941 | 38 | 36 | 2 | 94,7 | — | — | — | — |
| 1942 | 124 | 122 | — | 98,4 | — | — | — | — |
| 1943 | 158 | 158 | — | 100,0 | 16 | 16 | — | 100,0 |
| 1944 | 60 | 50 | 10 | 83,3 | 19 | 19 | — | 100,0 |
| Zusammen | 380 | 366 | 12 | 96,3 | 35 | 35 | — | 100,0 |

3. Ergebnisse und Schlußfolgerungen.

Ist die Zahl der vorstehend ausgewiesenen Gesuche für Mietzinsänderungen und Genehmigungen eine große oder kleine? Wie haben sich die von der Mietpreiskontrolle bewilligten und genehmigten Mietzinse auf das Mietpreisniveau ausgewirkt? Das sind zwei Fragen, die den Wohnungsfachmann interessieren dürften und daher noch kurz erörtert werden sollen.

Ob die Zahl der Gesuche groß oder klein ist, dafür bietet vor allem die Zahl der Wohnungen, für die eine Mietzinserhöhung anbegehrte worden ist, im Vergleich zur Zahl der vorhandenen Mietwohnungen überhaupt Anhaltspunkte. Die folgenden Zahlen sind hier aufschlußreich.

| Jahr | Mietwohnungen überhaupt | Fälle | Gesuche für Mietzinsänderungen | |
|------------|----------------------------|-------|--------------------------------|-----------------------------------|
| | | | absolut | Wohnungen in % aller Wohnungen |
| 1941 | 31 169 | 226 | 761 | 2,4 |
| 1942 | 31 551 | 380 | 1181 | 3,7 |
| 1943 | 32 119 | 259 | 948 | 3,0 |
| 1944 | 32 792 | 205 | 669 | 2,0 |

Die in den Jahren 1941 bis 1944 eingelangten Gesuche um Mietzins erhöhungen schwankten zwischen 205 (1944) und 380 (1942) und die Zahl der Wohnungen, auf die sie sich beziehen, zwischen 669 und 1181. Gemessen am Gesamtmiethausbestand wurde in keinem Jahre für mehr als höchstens rund 4% Mietwohnungen eine Mietzinserhöhung anbegehrte. Im Jahre 1944 sind es nur 2,0%, gegen 3,0% im Jahre 1943. Für den ganzen Zeitraum 1941—1944 beträgt die Zahl der Wohnungen, für die ein Gesuch um Erhöhung des Mietzinses eingereicht worden ist, insgesamt 3559; das sind 10,8% des Wohnungsbestandes Ende 1944. Bei der praktischen Auswertung der 3559 Fälle ist zu beachten, daß in dem Beobachtungs-

zeitraum in 278 Fällen Gesuche für eine Mietzinserhöhung abgelehnt und in 46 sogar eine Herabsetzung verfügt wurde. Die Zahl der Wohnungen, auf die sich diese Fälle beziehen, beträgt rund 550, so daß die tatsächliche Zahl der Wohnungen, für die eine Mietzinserhöhung September 1939 bis Ende 1944 bewilligt wurde, auf 3000 zu veranschlagen ist. Diese machen 9,1 % des gesamten Mietwohnungsbestandes von Ende 1944 aus. Dieser Prozentsatz läßt wohl den Schluß zu, daß im allgemeinen die Hausbesitzer Berns bezüglich Mietzinssteigerungen Maß gehalten und vor der Mietpreiskontrolle Respekt gezeigt haben. Die gleiche Feststellung drängt sich dem vorurteilslosen Beobachter auch bei der Betrachtung der Entwicklung des Mietindex auf. Dieser zeigt seit Mai 1939 folgende Entwicklung:

| Monat | Mietindex Mai 1939 = 100 |
|----------------|-----------------------------|
| Mai 1939 | 100,0 |
| „ 1940 | 100,0 |
| „ 1941 | 100,3 |
| „ 1942 | 101,2 |
| „ 1943 | 102,0 |
| „ 1944 | 102,9 |

Auf der Basis 1939 = 100 stieg der Index bis zum Mai 1944 auf 102,9. Die Erhöhung beträgt somit vom Mai 1939 bis zum Mai 1944 = 2,9 %. Diese Erhöhung ist, im Vergleich zu der Entwicklung der übrigen Lebenskosten — Nahrung 63, Heizung und Beleuchtung 36, Bekleidung 97, Index ohne Miete 68 % — äußerst gering. Sie ist besonders klein im Vergleich zur Versteuerung der Miete in der gleichen Zeit des letzten Weltkrieges, stieg doch der Mietindex von 1914 auf 1918 um 10 %, gegen 2,9 % von 1939 auf 1944.

Bei der praktischen Auswertung der Steigerung von 2,9 % ist zu beachten, daß diese Erhöhung nicht etwa den von der Preiskontrolle bewilligten Mietzinserhöhungen der vor 1939 erstellten Wohnungen, sondern fast ausschließlich dem Einfluß der infolge der Baukostenteuerung zwangsläufig beträchtlich teureren seit 1939 erstellten Wohnungen zuzuschreiben ist. Daß dem so ist, beweisen die folgenden Indexzahlen.

| Monat | alle Wohnungen | Mietindex, Mai 1939 = 100 |
|----------------|----------------|------------------------------|
| | | vor 1939 erstellte Wohnungen |
| Mai 1939 | 100,0 | 100,0 |
| „ 1940 | 100,0 | 99,6 |
| „ 1941 | 100,3 | 99,6 |
| „ 1942 | 101,2 | 99,8 |
| „ 1943 | 102,0 | 100,0 |
| „ 1944 | 102,9 | 100,1 |

Die Mietpreise der vor 1939 erstellten Wohnungen sind somit seit Kriegsbeginn nahezu unverändert geblieben (Erhöhung 1933/44: 0,1 %), während das gesamte Mietpreisniveau sich infolge des Einbezuges der teuren, seit 1939 erstellten Wohnungen von 1939 auf 1944 um 2,9 % erhöht hat. Die in Bern seit 1939 eingetretene Mietpreisseigerung um 2,9 % ist demnach fast ausschließlich eine Folge der höheren Mietpreise für die während des Krieges neu erstellten Wohnungen und nicht der von der Mietpreiskontrolle bewilligten Gesuche für Mietzinserhöhungen.

S B V - 5400