Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 23 (1948)

Heft: 7

Artikel: Gegen die Aufhebung der Mietpreiskontrolle

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101998

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: 20.08.2025

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

Gegen die Aufhebung der Mietpreiskontrolle

Ende Mai haben der Schweizerische Gewerkschaftsbund, die Sozialdemokratische Partei der Schweiz, der Schweizerische Verband für Wohnungswesen und der Schweizerische Mieterverband eine gemeinsame Eingabe an den Bundesrat zur Frage der Mietpreiskontrolle gerichtet, der man unter anderem folgendes entnimmt:

In dem vom Schweizerischen Gewerbeverband, dem Schweizerischen Baumeisterverband, dem Zentralverband Schweizerischer Hauseigentümer und der Fédération romande des intérêts immobiliers Ihnen unterbreiteten «*Memorial* über Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues und zur schrittweisen Wiederherstellung des Gleichgewichtes auf dem Wohnungsmarkt» vom 1. Dezember 1947 sind Behauptungen und Forderungen enthalten, die nicht unbesehen hingenommen werden können. Die unterzeichneten Organisationen gestatten sich daher, Ihnen eine Reihe von *Gegenthesen* zu dem genannten Memorial — im folgenden kurz «das Memorial» genannt — zu unterbreiten.

Ursachen des Wohnungsmangels und Aufhebung der Mietpreiskontrolle für Neubauwohnungen.

Die Behauptung von der ungenügenden Rendite für Neubauwohnungen kann nur so verstanden werden, daß die Mietpreise neuerstellter Wohnungen zu niedrig seien. Demgegenüber stellen wir fest, daß heute beispielsweise in Zürich für nichtsubventionierte durchschnittliche Neubauwohnungen Mietpreise von 3000 bis 4000 Fr. für 3 Zimmer und 4000 bis 5000 Fr. für 4 Zimmer verlangt werden. Solche Preise sind nicht nur für Arbeiter, sondern auch für Angestellte, Beamte und, wie wir glauben, für den größten Teil des selbständigen Mittelstandes unerschwinglich, und deshalb ist an weitere Steigerungen nicht zu denken.

Die Ursache, daß die Bautätigkeit nicht genügt, liegt nicht, oder jedenfalls nicht in erster Linie, an einer derzeitig ungenügenden Rendite der neuerstellten Wohnungen, sondern ist auf folgende zwei Momente zurückzuführen:

a) Bei hohen Baukosten besteht stets die Gefahr des Entstehens eines sogenannten «verlorenen Bauaufwandes» bei einem späteren Sinken der Baukosten. *Nicht die heutige* Rendite, sondern die mutmaßliche *künftige* Rendite hält das Kapital vom Wohnungsbau zurück. Die Baukosten sind heute auf rund das Doppelte des Vorkriegsstandes gestiegen. Damit geht die Teuerung in diesem Sektor erheblich über die in anderen Zweigen der Wirtschaft hinaus. Es ist schwierig zu beurteilen, in welchem Ausmaße sich die Baukosten später wieder zurückbilden werden; daß aber eine gewisse Rückbildung eintreten dürfte, wird allgemein angenommen. Mit dem niedrigen Stand der Mietpreise der Altwohnungen hat der «verlorene Bauaufwand» nichts zu tun; er entsteht ausschließlich durch vorübergehend außergewöhnlich hohe Baukosten *neuer* Wohnungen. Sein Entstehen könnte nur vermieden werden, wenn sich die Mietpreise aller Wohnungen dauernd entsprechend dem *heutigen* Stand der Baukosten stabilisieren würden. An einer solchen Entwicklung kann aber niemand, selbst nicht einmal die Hauseigentümer, interessiert sein.

b) Die Tatsache, daß der Wohnungsbau bei guter Konjunktur nicht genügt, ist keineswegs neu, sondern ist in der volkswirtschaftlichen Literatur bereits vor 50 und mehr Jahren eingehend erörtert worden und hat schon gegen Ende des vorigen Jahrhundert zu den ersten kommunalen Maßnahmen zur Förderung der Bautätigkeit geführt. *Der Grund ist der, daß bei guter Konjunktur das Kapital stets günstigere andere Anlagemöglichkeiten findet und daher nur geringes Interesse am Wohnungsbau hat. Erst wenn die Konjunktur zurückgeht, wirft sich das Kapital auf den Wohnungsbau.* Dies zeigte sich auch in der Schweiz ganz typisch in der Zwischenkriegszeit.

Als gegen 1931 ein annähernd normaler Leerwohnungsvorrat erreicht war, wurde der genossenschaftliche Wohnungsbau mit öffentlicher Finanzbeihilfe sofort stark eingeschränkt, und von 1933 an spielte dieser überhaupt keine Rolle mehr. Jetzt setzte aber infolge des Konjunkturumschlages in der Exportindustrie erst recht der private Wohnungsbau ein, was zu einer starken Überproduktion führte. Die Erfahrungen dieser zehn Jahre sollten eine Warnung sein, den 1925 mit der verfrühten Aufhebung jeglicher Mietpreiskontrolle gemachten Fehler mit seinen schwerwiegenden Folgen zu wiederholen.

Wir sind der Ansicht, die Bewilligung von Mietpreisen für neuerstellte Wohnungen müsse so gehandhabt werden, daß diese Wohnungen eine angemessene Rendite abwerfen. Dies ist aber heute unseres Wissens der Fall. Eine Aufhebung der Mietpreiskontrolle für neuerstellte Wohnungen — wie im Memorial gefordert ist — würde die Bautätigkeit keineswegs anregen, könnte aber zu Spekulationen Anlaß geben.

Revision der Bestimmungen über die Berechnung der Mietpreise der Vorkriegswohnungen.

Wir sind nicht in der Lage, zu beurteilen, wie sich die Forderungen des Memorials in der Praxis tatsächlich auswirken würden. Irgendwelche zuverlässigen Unterlagen hierfür fehlen. Vor allem ist unbekannt, wie groß die Bruttorendite der meisten Liegenschaften heute tatsächlich ist, da die Mietpreiskontrollstellen immer nur die Fälle mit ungenügender oder knapper Rendite zu Gesicht bekommen.

Wir möchten aber auf folgendes hinweisen:

Entweder ist die Lage der Hauseigentümer heute so ungünstig, daß die große Mehrzahl von ihnen nur noch eine Bruttorendite von 6 Prozent oder wenig mehr bezieht. In diesem Falle müßten sich die Forderungen des Memorials sozusagen im vollen Umfange in Mietpreissteigerungen umsetzen.

Oder die Lage der Hauseigentümer ist heute noch so günstig, indem die große Mehrzahl von ihnen Bruttorenditen bezieht, die erheblich über 6 Prozent liegen. Dann freilich führen die Forderungen des Memorials zu keiner wesentlichen Erhöhung der Mietpreise, sind aber anderseits auch die steten Klagen der Hauseigentümer nicht berechtigt.

Offensichtlich klafft hier ein Widerspruch: man kann nicht über die ungünstige Lage der Hauseigentümer und eine ungenügende Verzinsung des investierten Kapitals klagen und gleichzeitig versichern, daß die Bewilligung der Forderungen des Memorials zu keiner nennenswerten Mietpreissteigerung führen würde.

Wir möchten immerhin vorsorglich dem Verlangen Ausdruck geben, daß das individuelle Bewilligungsverfahren auf alle Fälle beibehalten werde, da mit der Aufhebung dieses Verfahrens jede effektive Kontrolle über die Mietpreise verlorenginge.

Es ist dabei festzustellen, daß die *erhebliche Entlastung,* die das Hauseigentum in den dreißiger Jahren durch die Reduktion der Hypothekarzinse erfuhr, den Mietern nur zu einem Teil zugute gekommen ist und zu einer *wesentlichen*

Verbesserung der Rendite der Hausbesitzer geführt haben muß. Allein zwischen 1929 und 1939 sind die durchschnittlichen Zinssätze schweizerischer Banken für I. Hypotheken von 5,0 auf 3,75 Prozent gefallen, nachdem schon vorher gegenüber den freilich anormal hohen Sätzen zu Beginn der zwanziger Jahre eine beträchtliche Reduktion stattgefunden hatte (Statistisches Handbuch des schweizerischen Geld- und Kapitalmarktes, Seite 36). Der Rückgang der Zinssätze von 5 auf 3,75 Prozent bedeutet eine Senkung um 25 Prozent oder, wenn wir annehmen, 70 Prozent der Hausbesitzlasten entfallen auf die Hypothekarzinse, eine Entlastung der Hauseigentümer um 17,5 Prozent. Demgegenüber sank der Mietindex von seinem höchsten Stand im Jahre 1932 (187 Punkte) bis 1939 nur um 13 Punkte oder 7,0 Prozent.

Die Hauseigentümer selbst haben ursprünglich mit einem weit stärkeren Rückgang der Mietpreise gerechnet, als er dann eingetreten ist. So schrieb Nationalrat Dr. Max Brunner, Sekretär des Hauseigentümerverbandes Zürich, am 8. Juni 1932 in der «Neuen Zürcher Zeitung»: «Daß aber der Abbau (der Mietpreise) unter Umständen weit über die Ersparnisse aus der Senkung des Hypothekarzinses, der Baukosten oder aus andern noch eintretenden Verbilligungen hinausgehen kann, sollte dem Hauseigentümer heute schon klar sein.»

Ferner ist zu berücksichtigen, daß die eidgenössische Preiskontrollstelle den Forderungen der Hausbesitzer bereits insofern entsprochen hat, als Artikel 29 ihres Kreisschreibens Nr. 130 A/46 vom 22. Juni 1946 bestimmt, der Ertragswert einer Liegenschaft sei auf Grund der «realisierbaren» Mietzinseinnahmen zu berechnen. In der Praxis wird daher nicht in allen Fällen von den tatsächlichen Mietzinsen, sondern von Mietzinsen ausgegangen, wie sie bei einer normalen Lage des Wohnungsmarktes im Sommer 1939 hätten gefordert werden können. Insbesondere in der Westschweiz ist der Ertragswert in zahlreichen Fällen auf Grund weit höherer als den damals tatsächlich erzielten Mietpreisen errechnet worden.

Der im Memorial geforderte Zuschlag von 10 Prozent zum Bauwert läßt sich weder als Ausgleich einer Unterbewertung der Liegenschaften im Jahre 1939 noch mit einem zu niedrigen Zinssatz der Lastenrechnung begründen, umso weniger als Art. 31 des Kreisschreibens Nr. 130 A/46 ausdrücklich bestimmt, daß in Fällen eines 3,5 Prozent übersteigenden Zinsfußes für die I. Hypothek zu dem Satze von 3,8 Prozent ein angemessener Zuschlag zu machen sei.

Nach den geltenden Bestimmungen sind, sofern nicht höhere Kosten nachgewiesen werden, behelfsweise je nach Alter, Zustand und Benützungsart der Liegenschaft für die *Unterhaltskosten* bis 1,5 Prozent des unabgeschriebenen Gebäudewertes zu berechnen (Art. 38 des Kreisschreibens Nr. 130 A/46). Das Memorial verlangt eine Erhöhung dieses Satzes auf 2 Prozent, und zwar mit der Begründung, daß die Reparaturkosten gegenüber der Vorkriegszeit auf das Doppelte gestiegen seien. Dies kann nicht bestritten werden.

Wenn sich nun auch die Kosten von Reparaturarbeiten seit 1939 annähernd verdoppelt haben, ist doch der Aufwand der Hauseigentümer nicht entfernt im gleichen Verhältnis gestiegen. Vielmehr hat es der Wohnungsmangel während der letzten Jahre den Hauseigentümern gestattet, die Unterhaltsarbeiten stark einzuschränken und insbesondere alle Wünsche der Mieter in bezug auf eine Erneuerung der Innenausstattung der Wohnungen zu überhören. Wir wissen von vielen Mietern, die während der letzten Jahre auf eigene Kosten kleinere und zum Teil sogar größere Unterhaltsarbeiten durchführen ließen, weil sich die Hauseigentümer weigerten, die Wohnungen in angemessenem Zustande zu halten und die Mieter keine Möglichkeit hatten, die Wohnung zu wechseln. In den stadtzürcherischen Genossenschaftswohnungen sind die Reparaturkosten bis 1945 auf 0,93 Prozent des Anlagewertes gestiegen, also etwa 1,05 bis 1,1 Prozent des Gebäudewertes.

Auf Grund der vorstehenden Ausführungen halten wir deshalb eine generelle Erhöhung der Reparaturquote nicht für angezeigt.

Als Entschädigung für die *Verwaltung* wird zurzeit ein variabler Satz von 3 bis 5 Prozent der Bruttomiete bewilligt. Dieser Satz stellt bereits insofern ein Entgegenkommen an die Hausbesitzer dar, als nach den vor dem 22. Juni 1946 geltenden Bestimmungen bei Eigenverwaltung lediglich 2 Prozent des Mietertrages als Entschädigung für die Verwaltung eingesetzt werden durften.

Unseres Erachtens ist ein Satz von 3 bis 5 Prozent der Bruttomiete für die Verwaltungskosten ausreichend, da diese vor dem Kriege vielfach unter der unteren Grenze lagen. Wir möchten nur darauf hinweisen, daß beispielsweise die Verwaltungskosten der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich in den Jahren 1934 bis 1946 von 2,0 auf 3,1 Prozent der Mietzinserträge gestiegen sind. Dabei zeichnet sich diese Genossenschaft durch sorgfältige Verwaltung ihrer Objekte aus; auch sind die Angestellten angemessen entlöhnt, erhalten die üblichen Teuerungszulagen usw. Bei anderen zürcherischen Baugenossenschaften betragen die Verwaltungskosten auch heute noch nur etwa 2 Prozent. Private Firmen, welche die Verwaltung von Liegenschaften übernehmen, berechnen hierfür zurzeit je nach der Art der Liegenschaften 3 bis 4, maximal 5 Prozent.

Im Memorial wird schließlich die Forderung auf Bewilligung einer besonderen *Risikoprämie* erhoben. Nach unserer Meinung liegt hierfür kein Anlaß vor, nachdem — wie dargelegt — schon die durchschnittliche Kapitalverzinsung von 3,8 Prozent bzw. die Verzinsung des Eigenkapitals zu 4,5 Prozent das mit der Kapitalinvestition verbundene Risiko berücksichtigt.

Sieht man die Berechnung einer besonderen Risikoprämie als prinzipiell *berechtigt an,* so ist auf alle Fälle ein *Satz* von 3 Prozent der Bruttomiete *zu hoch.* Vielmehr müßte die Prämie dem als angemessen zu betrachtenden Leerwohnungsvorrat von 1,5 bis 2 Prozent entsprechen. Daß einzelne Hauseigentümer bei Leerstehen einer oder mehrerer Wohnungen vorübergehend größere Ausfälle erleiden als nur 1,5 bis 2 Prozent, liegt auf der Hand; anderseits werden andere Hauseigentümer überhaupt keine Verluste haben. Der durchschnittliche Ausfall wird jedenfalls dem durchschnittlichen Leerwohnungsbestand entsprechen.

Zusammenfassend läßt sich sagen: *Die Begründungen, die im Memorial für die Erhöhung einzelner Posten der Lastenrechnung gegeben werden, sind nicht stichhaltig. Die gegenwärtige Art der Berechnung der Hausbesitzlasten durch die Mietpreiskontrollstellen sichert dem Hausbesitz eine angemessene Rendite des in den Liegenschaften vor dem Kriege investierten Kapitals.*

Wesentlicher als die Argumente für und wider die Berechnungsweise einzelner Positionen der Lastenrechnung scheinen uns jedoch die Auswirkungen zu sein, die einer Lockerung der Mietpreiskontrolle vom volkswirtschaftlichen Gesichtspunkt aus entgegenstehen und die im Memorial nicht genügend berücksichtigt sind. Wir können uns in dieser Hinsicht auf Nationalrat Dr. Max Brunner berufen, der in der «Neuen Zürcher Zeitung» vom 8. Juni 1932 schrieb, daß der Hauseigentümer allzu leicht die Dinge nur von seinem engeren

Gesichtskreis aus besehe, anstatt sie vom gesamt-volkswirtschaftlichen Standpunkt aus zu beurteilen. «Wir haben uns indessen», heißt es dann, «nicht mit Renditenberechnungen über Liegenschaften auseinanderzusetzen; denn nicht diese Berechnungen, sondern unsere Volkswirtschaft verlangt vom Hauseigentümer einen Mietzinsabbau.» In der Tat sind es volkswirtschaftliche Interessen, wie namentlich die Rücksicht auf das allgemeine Preisniveau, die eine Niedrighaltung der Mietpreise verlangen.

Der XIX. Internationale Kongress für Wohnungsbau und Stadtplanung

20. bis 26. Juni 1948 in Zürich

Der Internationale Verband für Wohnungsbau und Stadtplanung, dessen XIX. Kongreß im Juni dieses Jahres in Zürich stattfand, ist eine lose Föderation der Landesverbände und Behörden, die sich mit den Problemen des Wohnungsbaues und der Stadtplanung befassen. Es gibt heute kein Land, in welchem nicht die Beschaffung des nötigen Wohnraumes mit allem Zubehör eines der schwierigsten und dringendsten Probleme wäre. Wohl liegen die Voraussetzungen für die Lösung der Aufgabe je nach der Tradition, der sozialen Struktur und den Eigentumsverhältnissen in den einzelnen Ländern sehr verschieden, und es kann nicht die Aufgabe des Internationalen Verbandes sein, Vorschläge auszuarbeiten, die für alle Länder dienlich sind; aber es besteht überall ein großes Bedürfnis, die Verhältnisse in anderen Ländern kennenzulernen, zu wissen, wie andernorts die Probleme gemeistert werden und aus den Erfahrungen anderer Schlüsse für die eigene verantwortungsvolle Arbeit zu ziehen. Diesem Bedürfnis derecht zu werden, ist der Zweck der internationalen Kongresse des Verbandes.

Leider boten sich für verschiedene Länder große Schwierigkeiten, eine ihrer Bedeutung und ihrem Interesse entsprechend große Delegation an den Kongreß zu entsenden. Die Reise ist für viele Delegierte lang und beschwerlich, und die Devisen können nicht beschafft werden. Es darf deshalb als großer Erfolg gewertet werden, daß immerhin 31 Länder mit gegen 500 Delegierten am Kongreß vertreten waren.

An jedem Kongreß werden bestimmte Themata zur Diskussion gestellt. Diesmal wurden *«Die finanzielle Unterstützung des Wohnungsbaues»*, *«Der Fortschritt im Wohnungsbau und die Methoden zu dessen Förderung»*, *«Die nationale und regionale Planung von Stadt und Land»*, und *«Die finanziellen Beziehungen zwischen Planung und Eigentumsrechten»* in vier Vollversammlungen besprochen. Die Grundlage bildete ein umfangreiches Material, das von den verschiedenen Landesverbänden geliefert und von den Referenten bearbeitet worden war. Daneben fanden Sitzungen von Studiengruppen statt, die in engerem Kreise die Fragen der Schulung des Planers und der Planequipe, die Methoden zur Kontrolle der Bautätigkeit, der Lage des Hauses in bezug auf Umgebung und Orientierung, die Entwicklung der Hausverwaltung, die Analyse der regionalen Aufnahmen, die Planung von geschlossenen Siedlungen und ihrem architektonischen Ausdruck, sowie die Normen und die Ausrüstung des Hauses besprachen. Ein besonders großes Interesse bekundeten die Delegierten für die *Besichtigung der Wohnkolonien* in Zürich und Winterthur, die an drei Nachmittagen durchgeführt wurden.

Bei der offiziellen Eröffnung des Kongresses hielten Sir George L. *Peppler,* der Präsident des Internationalen Verbandes, Herr Bundesrat *Rubattel* und Herr Regierungsrat J. *Heußer* Begrüßungsansprachen. Wie es bei solchen Anlässen üblich ist, veranstalteten die Behörden der Stadt Zürich einen Empfang, an welchem Herr Stadtpräsident *Lüchinger* die Begrüßungsansprache hielt. An der Generalversammlung wurde der Bericht des Verbandspräsidenten entgegengenommen. Ferner fand ein Filmabend statt. Die vorgesehene Rundfahrt auf dem Zürichsee mußte der schlechten Witterung wegen abgesagt werden und wurde durch eine gemütliche Zusammenkunft ersetzt.

Sehr interessant waren die beiden *Ausstellungen* «Deine Wohnung, dein Nachbar, deine Heimat» im Helmhaus und — als Gegenstück — «Städtebau und Wohnungsfürsorge in den Niederlanden».

Die knappe und trotzdem lange Aufzählung der Veranstaltungen gibt ein blasses Bild von den großen Anstrengungen, die den Delegierten zugemutet wurden. Das Programm war entschieden überladen. Insbesondere sollten künftig die Sitzungen der Studiengruppen nicht gleichzeitig mit den Vollversammlungen stattfinden, denn niemand kann gleichzeitig an zwei Orten sein.

Für die Schweizer, die in großer Zahl den Verhandlungen beiwohnten, waren die Diskussionen sehr lehrreich. Sie konnten sich ein Bild darüber machen, was getan werden müßte. Aber sie kennen auch die Widerstände, die zu überwinden sind, und die sich bei uns viel stärker geltend machen, als dies in manchen anderen Ländern der Fall ist. Es seien dafür nur einige wenige Beispiele herausgegriffen.

Noch auf dem letzten Kongreß in Hastings stand