

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

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Vierteljahresberichte / Statistisches Amt der Stadt Bern**

Band (Jahr): **19 (1945)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-850101>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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

INHALT.

VORBEMERKUNGEN.

1. EINGEREICHTE GESUCHE.
2. DIE ENTSCHIEDEN 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					Zusammen
	Sept. 1939 bis Dez. 1940	1941	1942	1943	1944	
	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					Zusammen
	Sept. 1939 bis Dez. 1940	1941	1942	1943	1944	
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 angebeht 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 angebeht worden ist, im Vergleich zur Zahl der vorhandenen Mietwohnungen überhaupt Anhaltspunkte. Die folgenden Zahlen sind hier aufschlußreich.

Jahr	Mietwohnungen überhaupt	Fälle	Gesuche für Mietzinsänderungen Wohnungen	
			absolut	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 Gesamtmietwohnungsbestand wurde in keinem Jahre für mehr als höchstens rund 4% Mietwohnungen eine Mietzinserhöhung angebeht. 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 Verteuerung 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	Mietindex, Mai 1939 = 100	
	alle Wohnungen	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 Mietpreissteigerung 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.

SBV - 5400