

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 25 (1950)  
**Heft:** 8  
  
**Artikel:** Gegen eine allgemeine Mietzinserhöhung  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102196>

### **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:** 06.05.2025

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

# Gegen eine allgemeine Mietzinserhöhung

Die Eidgenössische Preiskontrollkommission hat dem Bundesrat empfohlen, eine allgemeine zehnprozentige Mietzinserhöhung zu bewilligen. Der Bundesrat wird in allernächster Zeit einen Entscheid treffen.

Der Schweizerische Gewerkschaftsbund, der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, der Schweizerische Mieterverein und die Sozialdemokratische Partei der Schweiz haben gemeinsam beschlossen, der Gefahr einer nicht begründeten Mietzinserhöhung wirksam entgegenzutreten durch die nachstehende

## Petition

**an die Bundesversammlung und an den Bundesrat  
gegen eine allgemeine Mietpreiserhöhung**

Gestützt auf Art. 57 der Bundesverfassung ersuchen die Unterzeichneten die Bundesversammlung und den Bundesrat, von einer allgemeinen Mietpreiserhöhung abzusehen und bis zur endgültigen Beseitigung der Wohnungsknappheit die Mietpreiskontrolle sowie den Mieterschutz ohne Lockerung aufrechtzuerhalten.

Die Unterzeichneten sind der Ueberzeugung, daß eine allgemeine Mietpreiserhöhung eine schwere Belastung für die Bevölkerung unseres Landes bedeuten würde, vor allem für die Arbeitnehmer, die bereits von

der wirtschaftlichen Depression und Arbeitslosigkeit bedroht sind. Auch die kleinen Rentenbezüger würden davon hart betroffen. Eine Mietzinserhöhung müßte unvermeidlich zu Lohnkämpfen und sozialen Spannungen führen, und dies in einer Zeit, wo sich die Exportindustrie gegen die Erhöhung der Gestehungskosten wendet.

Mit Rücksicht auf die Senkung der Hypothekarzinsen und Baukosten, auf die volle Ausnützung des Mietraumes durch das vollständige Verschwinden der Leerwohnungen sowie auf die den Hauseigentümern bereits zugestandenen Konzessionen ist die geforderte allgemeine Mietpreiserhöhung nicht gerechtfertigt.

**An alle Mieter, Arbeitnehmer, Hausfrauen richten wir die dringende Einladung, diese Petition zu unterzeichnen. Die Petitionsbogen können durch alle in der Schweiz wohnhaften Personen, Männer und Frauen sowie Jugendliche vom 18. Altersjahre an, unterzeichnet werden.**

**Sozialdemokrat. Partei der Schweiz – Schweiz.  
Gewerkschaftsbund – Schweiz. Mieterverband –  
Schweiz. Verband für Wohnungswesen**

## Allgemeine Mietzinserhöhungen nicht gerechtfertigt

Die Mietpreiskontrolle beruht auf den grundlegenden Verfügungen des eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes vom 2. September 1939 und vom 1. Mai 1941, die sich auf die dem Bundesrat erteilten Vollmachten vom 30. August 1939 stützen. Man wollte mit ihnen eine ungerechtfertigte Erhöhung der Lebenshaltung vermeiden. Mietpreiserhöhungen waren aber, wenn man dem Hausbesitz gegenüber nicht ungerecht sein wollte, nicht zu vermeiden. Die eidgenössische Mietpreiskontrolle hielt sich an das Prinzip, daß der Gesamtmietzins der Summe der Kosten der Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, der Steuern und Abgaben, der Betriebsauslagen, der Versicherungsprämien, der Unterhaltskosten, der Abschreibungen, der Risikoprämie und der Verwaltungskosten entsprechen müsse. Das Lastendeckungsprinzip wurde angewandt, um zu erreichen, daß dem Vermieter kein Verlust entstehe, er aber auch keinen zusätzlichen Gewinn erzielen könne. Angesichts der großen Unterschiede in der Belastung der Hauseigentümer konnte man weder generelle Mietzinserhöhungen zugestehen noch auf eine einheitliche Bruttorendite abstellen. Man mußte vom Vermieter, der die Mietzinse erhöhen wollte, verlangen, daß er ein Gesuch an die zuständige Mietpreiskontrollstelle einreiche und diesem eine vollständige Lastenrechnung beilege und damit den Beweis erbringe, daß die verlangte Erhöhung gerechtfertigt sei. Seit 1946 kann im Falle nachgewiesener wertvermehrender Investitionen ohne Überprüfung der Gesamterendite eine Mietzinserhöhung von 5 Prozent des aufgewendeten Betrages bewilligt werden, eine vollständige Lastenrechnung ist also hier nicht nötig. Sodann können Kostensteigerungen, die sich aus der Erhöhung der Haus-

wartsaläre, den Beiträgen für Luftschutzbauten und aus den Heizungs- und Warmwasserkosten ergeben, ohne Rücksicht auf die Nettoresendite und ohne Einholung einer speziellen Bewilligung auf den Mieter überwältigt werden. Den Veränderungen in der Kostenstruktur wurde weitgehend Rechnung getragen. Selbstverständlich muß man den Erhöhungen bei den einen Positionen die Ermäßigungen bei anderen Positionen gegenüberstellen. Der durchschnittliche Hypothekarzinsfuß ist von 3,75 Prozent im Jahre 1939 auf 3,63 Prozent im Jahre 1949 gesunken. Sodann sind die Verluste bei Nichtbezahlung der Mietzinse praktisch auf den Nullpunkt gesunken. Die Verluste durch leerstehende Wohnungen sind ebenfalls stark zurückgegangen. Dagegen sind die Kosten für den Gebäudeunterhalt stark gestiegen. Vor dem Kriege mußte man für Reparaturen und Renovationen ungefähr mit 0,5 Prozent des Versicherungswertes (0,7 Prozent des Gebäudewertes) rechnen. Beim Höchststand der Baupreise im Jahre 1948 waren die Kosten für Reparaturen nahezu doppelt so hoch. *Es ist klar, daß man diese Mehrkosten nicht einfach dem Vermieter aufladen durfte.* Allerdings entstehen dem Hausbesitzer diese Mehrkosten nur dann, wenn er die Reparaturen und Erneuerungen tatsächlich und auf seine eigene Rechnung ausführen läßt. Von seiten der Hauseigentümerverbände ist erklärt worden, der Hausbesitzer müsse diese Reparaturen und Erneuerungen früher oder später doch ausführen, weil seine Liegenschaft sonst eine außerordentliche Wertverminderung erfahre. Es sei deshalb sein eigener Schaden, wenn er die notwendigen Arbeiten nicht ausführen lasse, und es sei seine Sache, die Wertverminderung in Kauf zu nehmen. Diese Argumentation ist falsch. Sie trifft zu auf