Die Mietpreiskontrolle in der Stadt Bern

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **20 (1946)**

Heft 4

PDF erstellt am: **27.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-850067

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Aufsätze:

Die Mietpreiskontrolle in der Stadt Bern

(Die Gesuche um Bewilligung von Mietpreisänderungen und um Mietpreisgenehmigung 1936—1946.)

VORBEMERKUNGEN

1. MIETPREISÄNDERUNGEN

2. MIETPREISGENEHMIGUNGEN

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Vorbemerkungen.

Die Preiskontrolle im Sinne der Verhinderung jeder nicht gerechtfertigten Preiserhöhung, wie sie gegenwärtig durch Bund, Kantone und Gemeinden geübt wird, geht bis auf 1936, das Jahr der Frankenabwertung zurück. Im Rahmen der Kriegswirtschaft erlangte sie ganz besondere Bedeutung, die ihr heute noch zukommt, sind doch die Zeiten der Mangelwirtschaft nicht überwunden.

Die gesetzliche Grundlage für die Mietpreiskontrolle bildete zunächst der Bundesratsbeschluß vom 27. September 1936 über außerordentliche Maßnahmen betr. die Kosten der Lebenshaltung sowie die auf Grund dieses Beschlusses erlassenen Verfügungen des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes; die Verfügung XVI vom 24. Mai 1939 hat noch jetzt Gültigkeit. Heute sind für die Mietpreiskontrolle insbesondere folgende z. T. schon in den frühern Berichten erwähnten gesetzlichen Bestimmungen maßgebend:

Bundesratsbeschluß vom 1. September 1939 betr. die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung;

Verfügung 1 des E. V. D. vom 2. September 1939, erlassen auf Grund des vorgenannten Beschlusses, welche insbesondere untersagt, die Mietzinse ohne Genehmigung über den tatsächlichen Stand vom 31. August 1939 zu erhöhen;

Verfügung 5 des E. V. D. vom 14. November 1940, sowie

Verfügung 7 des E. V. D. vom 1. Mai 1941, beide gleichfalls vom vorgenannten Bundesratsbeschluß ausgehend. Die letztere unterwirft unter anderem die Mitzinse für seit dem 31. August 1939 neu erstellte oder erstmals vermietete Objekte der Genehmigungspflicht und verlangt die nachträgliche Einholung der Genehmigung solcher Mietzinse, die bereits vor dem Inkrafttreten dieser Verfügung erhoben wurden;

Bundesratsbeschluß vom 17. Oktober 1944 über das kriegswirtschaftliche Strafrecht und die kriegswirtschaftliche Strafrechtspflege;

Verfügung Nr. 632 A/45 der eidgenössischen Preiskontrollstelle vom 22. August 1945 über Heizungs- und Warmwasserkosten.

Die Mietpreiskontrolle ist ein besonderer Zweig der Preiskontrolle, die in der Stadt Bern im Anschlusse an die Frankenabwertung im September

1936 von der Gewerbepolizei in Zusammenarbeit mit dem Statistischen Amt und seit 1940 ausschließlich von der Gewerbepolizei durchgeführt wird. Bis zum Jahre 1944 stand dem Polizeidirektor als beratendes Organ eine fallweise einzuberufende Preiskontrollkommission, der der Vorsteher des Statistischen Amtes als Mitglied angehörte, zur Seite.

Was die Mietpreise betrifft, so fällt der städtischen Gewerbepolizei neben Kontrollfunktionen insbesondere die Prüfung der Gesuche um Bewilligung von Mietpreisänderungen und um Mietpreisgenehmigung, wie sie die vorstehenden gesetzlichen Bestimmungen nötig machen, zu; als Ergebnis der Prüfung stellt die Gewerbepolizei der Kantonalen Mietpreiskontrollstelle, welche über die Gesuche entscheidet, ihre Anträge.

Das allgemeine Interesse, das seitens der Behörden und der Öffentlichkeit an einer periodischen Berichterstattung über die Zahl der von der Preiskontrolle bewilligten Mietzinserhöhungen usw. besteht, veranlaßte das Statistische Amt bereits in den Vierteljahresberichten 1942 Heft 4, 1944 Heft 2 und 1945 Heft 2, die wichtigsten Ergebnisse der von ihm eingeführten Statistik über die Tätigkeit der Mietpreiskontrolle bekannt zu geben. Die dort gebotenen Zahlenausweise werden in dem vorliegenden Aufsatz fortgeführt und erweitert. Sie bieten zugleich einen Rückblick bis zur Einsetzung der Mietpreiskontrolle im Jahre 1936.

1. Mietzinsänderungen

Von 1936—1946 hatte die städtische Mietpreiskontrolle zu insgesamt 2277 Gesuchen Stellung zu nehmen; davon war der größte Teil, nämlich 1644 oder 72,2% aller Gesuche auf die Bewilligung von Mietpreisänderungen gerichtet.

Bei den Mietpreisänderungen kann es sich um Erhöhungen oder Herabsetzungen handeln. Die Gesuche um Bewilligung von Mietpreiserhöhungen werden vom Vermieter gestellt, sei es wegen Unterrendite der Liegenschaft oder wertvermehrender Aufwendungen, während die Gesuche um Bewilligung von Mietpreisherabsetzungen seitens der Mieter eingereicht werden. Nachfolgende Zusammenstellung zeigt Umfang, Inhalt und Erledigung dieser Gesuche seit 1936:

Die Gesuche um Mietzinsänderungen und ihre Erledigung, 1936—1946

Zeitraum	Gesuche um Mietzinsänderungen							
	insgesamt	veranlaßt durch		beantragte Mietzinserhöhung			beantragte Mietzinsherabsetzung	
		Vermieter	Mieter	bewilligt	teilweise bewilligt	abgelehnt	bewilligt	abgelehnt
1936 bis August 1939	5	5	—	3	2	—	—	—
Sept. 1939 bis Dez. 1940 ..	15	15	—	8	2	5	—	—
1941	226	219	7	171	11	37	7	—
1942	380	363	17	274	19	70	17	—
1943	259	253	6	76	95	82	6	—
1944	205	181	24	30	67	84	16	8
1945	263	255	8	83	92	80	3	5
1946	291	288	3	107	84	97	1	2
Zusammen ...	1644	1579	65	752	372	455	50	15

Unter den Gesuchen um Bewilligung von Mietzinsänderungen überwiegen die vom Vermieter um Bewilligung von Mietpreiserhöhungen gestellten seit jeher: in den Jahren 1936—1946 waren es 1579 oder 96,0% von insgesamt 1644. Von ihnen wurden in diesem Zeitraum 752 oder 47,6% ganz bewilligt. Der Anteil der Bewilligungen ist aber in den letzten Jahren gegenüber 1941 und 1942, wo er 78,1 bzw. 75,5% betrug, bedeutend kleiner geworden. So betrug im Jahre 1946 bei 288 Gesuchen die Zahl der vollen Bewilligungen nur mehr 107 (37,2%), während 84 (29,2%) Gesuchen teilweise stattgegeben wurde und 97 (33,6%) eine Ablehnung erfuhren.

Es stellt sich die Frage, ob der Rückgang des Anteils der Bewilligungen mit der Senkung des Zinsfußes für I. und II. Hypotheken und der im Vergleich zur bisherigen Grundsteuer geringeren Belastung durch die seit 1945 erhobene Liegenschaftssteuer zusammenhängt, obschon nunmehr die Mietpreiskontrolle eine gewisse Lockerung hinsichtlich der zulässigen Inrechnungstellung von Ausgaben für Unterhalt und wertvermehrende Aufwendungen walten läßt?

Anträge der Mieter auf Mietzinsherabsetzung kommen nur vereinzelt vor: in den Jahren 1936—1946 wurden nur 65 eingereicht, wovon 50 bewilligt und 15 abgelehnt. In der letzten Zeit ist auch hier der Anteil der Bewilligungen geringer geworden, doch kann bei der kleineren Zahl der Anträge (1946 waren es 3) der Zufall mitspielen.

Gibt die Zahl der Gesuche mehr einen Einblick in die Geschäftstätigkeit der Mietpreiskontrolle, so läßt die Zahl der Wohnungen, auf welche sie sich beziehen, die volkswirtschaftliche Bedeutung der Gesuche und Entscheidungen erkennen. Die Gesamtzahl der Gesuche, welche die städtische Mietpreiskontrolle 1936—1946 zu behandeln hatte, betraf 9549 Wohnungen; die Anträge um Mietzinsänderung im besonderen, bezogen sich auf 5755 oder 60,3% dieser Wohnungen, über welche die nachfolgende Tabelle Aufschluß gibt.

Die Wohnungen, für welche Mietzinsänderungen beantragt wurden, 1936—1946

Zeitraum	Wohnungen für die Mietpreisänderungen beantragt wurden							
	insgesamt	Gesuch veranlaßt durch		beantragte Mitzinserhöhung			beantragte Mietzinsherabsetzung	
		Vermieter	Mieter	bewilligt	teilweise bewilligt	abgelehnt [1])	bewilligt	abgelehnt
1936 bis August 1939	9	9	—	5	4	—	—	—
Sept. 1939 bis Dez. 1940 ..	35	35	—	28	2	5	—	—
1941	765	758	7	547	24	187	7	—
1942	1223	1206	17	882	46	278	17	—
1943	998	974	24	331	179	464	24	—
1944	690	661	29	122	166	373	21	8
1945	771	754	17	236	240	278	10	7
1946	1264	1261	3	378	277	606	1	2
Zusammen ...	5755	5658	97	2529	938	2191	80	17

[1]) oder Mietzins im Zuge einer Neuaufteilung der Mietzinse einer Liegenschaft unter den früheren Betrag herabgesetzt.

Im Zeitraum 1936—1946 wurde für 5658 Wohnungen eine Mietzinserhöhung beantragt, d. h. jedes Gesuch bezog sich auf durchschnittlich 3,6 Wohnungen. Im Jahre 1946 wurde mit Mietzinserhebungsanträgen für 1261 Wohnungen die bisher größte Zahl erreicht, nachdem es schon einmal (1942) annähernd so viele (1206) gewesen waren.

Was die Entscheidungen der Mietzinskontrolle betrifft, so wurde 1936 bis 1946 für 2529 oder 44,7% der Wohnungen, für welche Zinserhöhungsgesuche gestellt worden waren, eine Bewilligung erteilt, für 938 (16,6%) eine teilweise Bewilligung und für 2191 (38,7%) eine Ablehnung ausgesprochen oder sogar — im Zuge einer Neuaufteilung der Mietpreise der Liegenschaft— der Mietpreis unter den früheren Betrag herabgesetzt. Noch mehr als bei den

Gesuchen kommt bei Betrachtung der Wohnungen, für die sie gestellt wurden, der Rückgang des Anteils der Bewilligungen in den letzten Jahren zum Ausdruck; waren 1941 noch für 758 Wohnungen Zinserhöhungsanträge gestellt und für 547 (72,2%) bewilligt worden, so lauten die Zahlen für 1946 1261 und 378, d. h. der Anteil der Bewilligungen ist auf 30,0% gesunken.

Nicht nur die Zahl der von Mieterseite gestellten Gesuche um Mietzinsherabsetzung ist gering, sondern auch jene der Wohnungen, auf die sie sich beziehen; sie beträgt im Zeitraum 1936—1946 nur 97 (d. h. 1,5 Wohnungen pro Gesuch) und im Jahre 1946 nur 3.

2. Mietzinsgenehmigungen

Wie bereits einleitend bemerkt, sind gemäß Verfügung 7 des E. V. D. vom 1. Mai 1941 die Mietzinse für seit dem 31. August 1939 neu erstellte oder erstmals vermietete Objekte genehmigungspflichtig; für Mietzinse, die bereits vor dem Inkrafttreten der Verfügung in derartigen Objekten erhoben wurden, war nachträglich bis 31. Mai 1941 die Genehmigung nachzusuchen. Die Erledigung dieser Nachtragsgesuche erstreckte sich bis in das folgende Jahr hinein. Die vorgenannte Verfügung erweiterte das Tätigkeitsgebiet der Mietpreiskontrolle; es kam zu einer neuen Kategorie von Gesuchen, die nachfolgend besprochen werden:

a) Mietzinsgenehmigungen für neuerstellte Wohnungen

Über die Gesuche um Mietzinsgenehmigung für neuerstellte Wohnungen, die Wohnungen, auf welche sich die Gesuche beziehen und die Erledigung der Gesuche orientiert nachfolgende Tabelle.

Die Gesuche um Mietzinsgenehmigung für neuerstellte Wohnungen und ihre Erledigung 1941—1946

Jahr	Zahl der Mietzinsgesuche				Zahl der Wohnungen für welche Gesuche gestellt wurden			
	absolut			bewilligt in %	absolut			mit bewilligtem vorgesehenem Mietzins in %
	insgesamt	vorgesehener Mietzins			insgesamt	vorgesehener Mietzins		
		bewilligt	herabgesetzt			bewilligt	herabgesetzt	
1941	38	36	2	94,7	317	297	20	93,7
1942	124	124	—	100,0	699	699	—	100,0
1943	158	158	—	100,0	965	965	—	100,0
1944	60	50	10	83,3	345	266	79	77,1
1945	69	50	19	72,5	461	294	167	63,8
1946	87	54	33	62,1	831	554	277	66,7
Zusammen ...	536	472	64	88,0	3618	3075	543	85,0

Im Zeitraum 1936—1946 wurden von der städtischen Mietpreiskontrolle 536 Gesuche um Mietzinsgenehmigung für neuerstellte Wohnungen (23,5% aller behandelten Gesuche), die 3618 Wohnungen betrafen (37,9% aller Wohnungen, für welche Gesuche zu prüfen waren), erledigt. Auf ein Genehmigungsgesuch kamen also im Durchschnitt 7,5 neuerstellte Wohnungen; diese Zahl ist so groß, weil beispielsweise für ganze neue Wohnkolonien nur ein einziges Gesuch gestellt wird. In den letzten Jahren ist die Zahl der Genehmigungsgesuche, die schon 1943 158 betragen hatte, wieder angestiegen (1946: 87). Die Zahlen über die Wohnungen, auf welche sich diese Gesuche bezogen, spiegeln das Wiederanwachsen der Wohnbautätigkeit, die 1946 allerdings noch nicht das Ausmaß von 1943 erreicht hat. Der große Anteil der Bewilligungen an der Gesamtzahl der Genehmigungsgesuche wirft ein günstiges Licht auf das Verhältnis zwischen gefordertem Mietzins und Lastenrechnung; so konnten im Zeitraum 1941—1946 88,0% der Gesuche, die 85,0% der neuerstellten Wohnungen betrafen, bewilligt werden; auch hier zeigt sich in den letzten Jahren ein Rückgang des Anteils der Bewilligungen, doch betrug er 1946 immerhin noch 62,1% bei den Gesuchen und 66,7% bei den Wohnungen.

b) Mietzinsgenehmigungen für erstmals vermietete Wohnungen

Von den Gesuchen um Mietzinsgenehmigung für erstmals vermietete Wohnungen, von der Zahl der Wohnungen, die sie betrafen und den Entscheiden, welche die Mietpreiskontrolle über sie fällte, erhält man aus nachstehender Zusammenstellung ein Bild.

Die Gesuche um Mietzinsgenehmigung für erstmals vermietete Wohnungen und ihre Erledigung 1941—1946.

Jahr	Zahl der Mietzinsgesuche				Zahl der Wohnungen für welche Gesuche gestellt wurden			
	absolut			bewilligt in %	absolut			mit bewilligtem vorgesehenem Mietzins in %
	insgesamt	vorgesehener Mietzins			insgesamt	vorgesehener Mietzins		
		bewilligt	herabgesetzt			bewilligt	herabgesetzt	
1941—1943 ...	16	16	—	100,0	36	36	—	100,0
1944	19	19	—	100,0	31	31	—	100,0
1945	27	23	4	85,2	40	34	6	85,0
1946	35	34	1	97,1	69	68	1	98,6
Zusammen ...	97	92	5	94,8	176	169	7	96,0

Der Fall, daß Wohnungen anderer Art, vor allem wohl Eigentümerwohnungen, zu Mietwohnungen werden, ist selten. So wurden in den Jahren 1941—1946 nur 97 Gesuche um Mietzinsgenehmigung für erstmals vermietete Wohnungen von der städtischen Mietpreiskontrolle untersucht, das sind nur 4,3% aller von ihr in dieser Zeit geprüften Gesuche. Sie betrafen auch nur 176 oder 1,8% aller Wohnungen, für welche überhaupt Anträge gestellt worden waren. Vielfach bezogen sich die Gesuche nur auf eine Wohnung, kamen doch im Durchschnitt 1941—1946 nur 1,8 erstmals vermietete Wohnungen auf ein Gesuch. Volle 94,8% dieser Gesuche, die 96% der Wohnungen betrafen für die einschlägige Gesuche gestellt worden waren, wurden von der Mietpreiskontrolle bewilligt; im Jahr 1946 allein war der Anteil der Bewilligungen noch größer. Die Ablehnung der Gesuche um Mietzinsgenehmigung bildet also bei den erstmals vermieteten Wohnungen eine Ausnahme.

Schlußbemerkungen

Ein Vergleich der Zahl der Wohnungen, für die Mietzinserhöhungen verlangt und bewilligt wurden, mit der Gesamtzahl der Mietwohnungen, zeigt die Verbreitung der Begehren und den Umfang der zur Kenntnis der Behörden gelangenden Mietzinsbewegung:

Jahr	Zahl der Mietwohnungen	Zahl der Mietwohnungen für die man Mietzinserhöhungen beantragte		ganz oder teilweise bewilligte	
		absolut	in % aller Mietwohnungen	absolut	in % aller Mietwohnungen
1941	31 169	758	2,4	571	1,8
1942	31 551	1206	3,8	928	2,9
1943	32 119	974	3,0	510	1,6
1944	32 792	661	2,0	288	0,9
1945	33 605	754	2,2	476	1,4
1946	34 389	1261	3,7	655	1,9

Im Zeitraum 1941—1946 wurden also jährlich für höchstens 3,8% aller Mietwohnungen Begehren um Mietzinserhöhung gestellt und für 2,9% aller Mietwohnungen bewilligt.

Nicht nur der Umfang, sondern auch das Ausmaß der ganzen oder teilweisen Bewilligungen von Mietzinserhöhungen ist verhältnismäßig geringfügig, wenn man sie zur Gesamtzahl der Mietwohnungen in Beziehung setzt. So ergab eine besondere, auf 322 Mietwohnungen beschränkte Untersuchung im Jahre 1946 eine durchschnittliche, bewilligte Mietpreiserhöhung um 7,9% und im Jahre 1945 für 150 Wohnungen eine solche um 8,1%. Es darf

angenommen werden, daß auch für die gesamten 655 bzw. 476 Wohnungen, für die 1946 bzw. 1945 Mietpreiserhöhungen ganz oder teilweise zugestanden wurden, die durchschnittliche prozentuelle Erhöhung eine ähnliche war. Diese Erhöhung um 7,9% bei 655 Wohnungen würde für die gesamte Zahl der Mietwohnungen (1946: 34 389) nur eine durchschnittliche Mietzinssteigerung um 0,15% bedeuten, unter der Annahme, daß der durchschnittliche Mietpreis bei den 655 derselbe wie bei den 34 389 Wohnungen ist.

Damit erhält man auf dem Weg über die Mietpreiskontrollmaßnahmen eine Bestätigung der im ganzen sehr geringen Mietpreissteigerung in den letzten Jahren, wie sie der Mietpreisindex (1939 = 100) anzeigt, der bis Ende 1946 nur einen Stand von 105,0 erreichte und im Jahr 1946 nur um 1,1% stieg. Hinsichtlich des kleinen Unterschieds zwischen den Ergebnissen der Mietpreissteigerung auf dem Wege über die Mietpreiskontrolle und nach dem Mietzinsindex muß man berücksichtigen, daß sich beide Rechnungen nur auf Teilbeobachtungen stützen. Der Wohnungssuchende mag von diesen Feststellungen wenig befriedigt sein, ist er doch beim heutigen Wohnungsmangel in der Hauptsache auf die neuerstellten Wohnungen angewiesen, deren Mietzins weitaus höher liegt, als jener der Altwohnungen, bei denen er durch den Mietpreisstopp niedrig gehalten ist. Hier handelte es sich aber nicht um dieses besondere Problem, sondern um die Überprüfung der Mietpreisbewegung im ganzen.