

# Die Mietpreiskontrolle in der Stadt Bern im Jahre 1947

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **22 (1948)**

Heft 2

PDF erstellt am: **28.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-850075>

## **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.

# Die Mietpreiskontrolle in der Stadt Bern im Jahre 1947

## INHALT

VORBEMERKUNG

### I. WOHNUNGEN

1. GESUCHE UM MIETZINSÄNDERUNGEN

2. GESUCHE UM MIETZINSGENEHMIGUNGEN

a) MIETZINSGENEHMIGUNGEN FÜR SEIT 1939 NEUERSTELLTE WOHNUNGEN

b) MIETZINSGENEHMIGUNGEN FÜR SEIT 1939 ERSTMALS VERMIETETE WOHNUNGEN

### II. NICHT WOHNZWECKEN DIENENDE RÄUMLICHKEITEN

### III. EINZELZIMMER

SCHLUSSBEMERKUNG



## Vorbemerkung

In Heft 4 der Vierteljahresberichte 1946 hat das Statistische Amt letztmals über die Tätigkeit der Mietpreiskontrolle berichtet. Die dort ausgewiesenen Zahlen, die zugleich einen Rückblick bis zur Einsetzung der Mietpreiskontrolle im Jahre 1936 bieten, werden im vorliegenden Aufsatz bis 1947 weitergeführt, ergänzt durch Angaben über die Mietzinskontrolle der nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten und Einzelzimmer. Über Organisation und gesetzliche Grundlagen der Mietpreiskontrolle finden sich in der eingangs erwähnten Arbeit alle notwendigen Hinweise.

Die bei der Abteilung Mietpreiskontrolle der städtischen Polizeidirektion vorgebrachten Gesuche betreffend Mietzinse von Wohnungen, nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten und Einzelzimmer zerfallen in zwei Hauptgruppen:

1. Gesuche um Mietzinsänderungen,
2. Gesuche um Mietzinsgenehmigungen.

Bei der Gruppe Mietzinsgenehmigungen ist zu unterscheiden zwischen den Gesuchen für seit 1939 neuerstellte und für erstmals vermietete Objekte.

Im Jahre 1947 wurden folgende Gesuche behandelt:

- 414 Gesuche für Wohnungen, wovon 59 auch für nicht Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten,
- 65 Gesuche nur für nicht Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten (Geschäftslokale, Garagen, Büros usw.),
- 40 Gesuche für Einzelzimmer,

---

- 519 Gesuche insgesamt.

## I. WOHNUNGEN

### 1. Gesuche um Mietzinsänderungen

Bei den auf Mietzinsänderungen gerichteten Gesuchen kann es sich um Erhöhung oder Herabsetzung der Mietzinse handeln.

Gesuche um Mietzinserhöhungen können wegen ungenügender Lastendeckung oder wertvermehrender Verbesserungen (Einbau von Warmwasserspeichern, Badezimmern, Zentralheizungen, Ölfeuerungsanlagen usw.) gestellt werden.

Nach den Richtlinien der eidgenössischen Preiskontrolle soll der Vermieter auf dem Mietobjekt grundsätzlich weder einen Gewinn erzielen, noch

einen Verlust erleiden. Einem Gesuch um Mietzinserhöhung wegen ungenügender Lastendeckung kann daher nur entsprochen werden, wenn die Lasten der Liegenschaft durch den Ertrag nicht gedeckt sind. Als Lasten werden in der Rentabilitätsrechnung anerkannt: Kapitalzinse, Objektsteuern, öffentlich-rechtliche Abgaben, Objekt-Versicherungen, Unterhaltskosten, Abschreibung und Verwaltungskosten.

Gesuche um Mietzinsherabsetzung werden seitens der Mieter vorgebracht, sobald ihnen bekannt wird, daß sie einen höheren Mietzins als der vorherige Mieter bezahlen müssen. Sie haben eine amtliche Mietzinskontrolle zur Folge. Diese führt entweder — im Sinne einer Bewilligung des Mietergesuchs um Zinsherabsetzung — zu einer Aufhebung der eigenmächtig vorgenommenen Mietzinssteigerung, oder zu einer Ablehnung des Herabsetzungsgesuchs, indem infolge Nachweises wertvermehrender Verbesserungen der neue Mietzins nachträglich genehmigt wird.

Über die bis 1947 eingereichten Gesuche und ihre Erledigung gibt nachstehende Übersicht Auskunft:

**Gesuche um Mietzinsänderungen und ihre Erledigung bis 1947**

Zeitraum	Gesuche, veranlaßt durch		Mietzinserhöhung			Mietzinsherabsetzung		Gesuche insgesamt
	Vermieter	Mieter	be-willigt	teilw. be-willigt	abge-lehnt	be-willigt	abge-lehnt	
Gesuche								
Jahresdurchschnitt:								
1936/40 .....	5	—	3	1	1	—	—	5
1941/45 .....	255	12	126	57	71	10	3	267
1946 .....	288	3	107	84	97	1	2	291
1947 .....	253	24	144	36	73	17	7	277
alle Gesuche 1936—1947 .	1832	89	896	408	528	67	22	1921
Prozentzahlen								
Jahresdurchschnitt:								
1936/40 .....	100,0	—	60,0	20,0	20,0	—	—	100,0
1941/45 .....	95,5	4,5	47,2	21,4	26,6	3,7	1,1	100,0
1946 .....	99,0	1,0	36,8	28,9	33,3	0,3	0,7	100,0
1947 .....	91,3	8,7	52,0	13,0	26,4	6,1	2,5	100,0
alle Gesuche 1936—1947 .	95,4	4,6	46,7	21,2	27,5	3,5	1,1	100,0

Wie immer waren auch im Jahre 1947 die von Vermieterseite eingereichten Gesuche in der Mehrzahl. Beachtlich ist immerhin, daß im Jahre 1947 die Gesuche von Mietern um Mietzinsherabsetzungen, die zu amtlichen Mietzinskontrollen führten, gegenüber früher etwas zahlreicher sind. In 17 von 24 Fällen wurde eine Herabsetzung der eigenmächtig erhöhten Miet-

preise erwirkt. Mietzinserhöhungen wurden in 180 Fällen ganz oder teilweise zugestanden. Das sind 65% aller Gesuche oder fast  $\frac{2}{3}$ . (Jahresdurchschnitt 1941/45: 68,6%.) Der Anteil der voll bewilligten Erhöhungsgesuche betrifft etwas mehr als die Hälfte aller Fälle und ist mit 52% größer als im Vorjahr und im Durchschnitt der Jahre 1941/45.

Die 277 Gesuche um Mietpreisänderungen des Jahres 1947 beziehen sich auf 1058 Wohnungen; auf ein Gesuch trifft es im Durchschnitt wie im Vorjahr 3 bis 4 Wohnungen.

**Wohnungen, für die Mietzinserhöhungen beantragt wurden, bis 1947**

Zeitraum	Gesuche, veranlaßt durch		Mietzinserhöhung			Mietzins-herabsetzung		Wohnungen insgesamt
	Vermieter	Mieter	be-willigt	teilw. be-willigt	abge-lehnt <sup>1)</sup>	be-willigt	abge-lehnt	
	Wohnungen							
Jahresdurchschnitt:								
1936/40 .....	10	—	8	1	1	—	—	10
1941/45 .....	871	19	424	131	316	16	3	890
1946 .....	1261	3	378	277	606	1	2	1264
1947 .....	1024	34	651	100	273	27	7	1058
alle Wohnungen:								
1936—1947 .....	6682	131	3180	1038	2464	107	24	6813
	Prozentzahlen							
Jahresdurchschnitt:								
1936/40 .....	100,0	—	80,0	10,0	10,0	—	—	100,0
1941/45 .....	97,9	2,1	47,6	14,7	35,5	1,8	0,4	100,0
1946 .....	99,8	0,2	29,9	21,9	47,9	0,1	0,2	100,0
1947 .....	96,8	3,2	61,5	9,4	25,8	2,6	0,7	100,0
alle Wohnungen:								
1936—1947 .....	98,1	1,9	46,7	15,2	36,1	1,6	0,4	100,0

<sup>1)</sup> oder Mietzins im Zuge einer Neuaufteilung der Mietzinse einer Liegenschaft unter den frühern Betrag herabgesetzt.

Wie die Zahl der Gesuche, so ist auch die Zahl der Wohnungen, für die solche eingereicht wurden, gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen; sie ist aber immer noch größer als im Durchschnitt der Jahre 1941/45. Die Zahl der Wohnungen, für die Mietpreiserhöhungen bewilligt wurden, hat gegenüber frühern Jahren zugenommen; das gleiche trifft für die Zahl der Wohnungen zu, für die Mietzinsherabsetzungen im Sinne einer Wiederherstellung des zulässigen Mietzinses verfügt wurden.

**2. Gesuche um Mietzinsgenehmigungen**

Genehmigungspflichtig sind die Mietzinse für die seit Ende August 1939 neuerstellten oder erstmals vermieteten Wohnungen.

Zu den neuerstellten Wohnungen werden auch jene Objekte gezählt, die bisher als Bestandteil eines umfassenden Mietobjekts vermietet waren, nun aber einzeln oder in anderer Kombination abgegeben werden.

Die entsprechende Verfügung des EVD trat 1941 in Kraft. Für die schon vor diesem Zeitpunkt erhobenen Mietzinse auf derartigen Objekten mußte in jenem Jahre die nachträgliche Genehmigung nachgesucht werden. Bei den erstmals zur Vermietung gelangenden Wohnungen handelt es sich in der Regel um bisherige Eigentümerwohnungen, die nun vermietet werden.

a) Mietzinsgenehmigungen für seit 1939 neuerstellte Wohnungen

Die nachfolgende Übersicht unterrichtet über die 1941 bis 1947 eingereichten Genehmigungsgesuche für neuerstellte Wohnungen und über die entsprechende Zahl der Mietobjekte.

**Gesuche um Mietzinsgenehmigung für neuerstellte Wohnungen und ihre Erledigung 1941 bis 1947**

Zeitraum	Zahl der Mietzinsgesuche				Zahl der Wohnungen			
	vorgesehener Mietzins		insgesamt	bewilligt in %	vorgesehener Mietzins		insgesamt	mit bewilligtem vorgeseh. Mietzins in %
	bewilligt	herabgesetzt			bewilligt	herabgesetzt		
Jahresdurchschnitt:								
1941/45 .....	84	6	90	93,3	504	53	557	90,5
1946 .....	54	33	87	62,1	554	277	831	66,7
1947 .....	65	17	82	79,3	558	167	725	77,0
Alle Gesuche und Wohnungen 1941—1947 ....	537	81	618	86,9	3633	710	4343	83,7

Die Zahl der Genehmigungsgesuche für Mietzinse neuerstellter Wohnungen ist 1947 etwas kleiner als im Vorjahr. Verhältnismäßig stärker ist jedoch die Zahl der Wohnungen zurückgegangen, für die Gesuche gestellt wurden, so daß sich 1947 ein Gesuch durchschnittlich auf 8 bis 9 Wohnungen bezieht, gegenüber 9 bis 10 im Jahre 1946. Zugenommen hat hingegen der Anteil der Gesuche und Wohnungen, für welche die vorgesehenen Mietzinse anstandslos genehmigt wurden (79,3 bzw. 77,0%).

b) Mietzinsgenehmigungen für seit 1939 erstmals vermietete Wohnungen

Im Gegensatz zu den Anträgen um Mietzinsänderungen und Mietzinsgenehmigungen für neuerstellte Wohnungen haben die Gesuche um Geneh-

migung der Mietzinse für erstmals vermietete Wohnungen in den letzten Jahren fortwährend zugenommen; dabei handelt es sich aber immer nur um eine verhältnismäßig kleine Zahl von Wohnungen. Im Jahre 1947 sind es 83; das ist nicht einmal der zwanzigste Teil aller Wohnungen, für die Mietzinsgesuche eingereicht wurden. Gegenüber dem Vorjahr ist 1947 der Anteil der Gesuche, die voll bewilligt wurden, etwas kleiner (83,6%); er entspricht annähernd dem Anteil im Durchschnitt der Jahre 1941/45.

**Gesuche um Mietzinsgenehmigung für erstmals vermietete Wohnungen und ihre Erledigung 1941 bis 1947**

Zeitraum	Zahl der Mietzinsgesuche				Zahl der Wohnungen			
	vorgesehener Mietzins		insgesamt	bewilligt	vorgesehener Mietzins		insgesamt	mit bewilligtem vorgeseh. Mietzins in %
	bewilligt	herabgesetzt			bewilligt	herabgesetzt		
Jahresdurchschnitt:								
1941/45 .....	11	1	12	83,3	20	1	21	95,2
1946 .....	34	1	35	97,1	68	1	69	98,6
1947 .....	46	9	55	83,6	70	13	83	84,3
alle Gesuche und Wohnungen 1941—1947 .....	138	14	152	90,8	239	20	259	92,3

**II. GESUCHE FÜR NICHT WOHNZWECKEN DIENENDE RÄUMLICHKEITEN**

Im Jahre 1947 wurden folgende Gesuche für nicht Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten behandelt:

Nicht Wohnzwecken dienende Objekte	Zahl der Gesuche 1947		
	nur für nicht Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten	für Wohnungen und nicht Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten	insgesamt
Geschäftslokale und Werkstätten .....	44	39	83
Büros .....	7	3	10
Garagen .....	8	17	25
Hotel- und Pensionszimmer .....	6	—	6
Zusammen	65	59	124
Davon Gesuche um			
Mietzinsänderungen ganz oder teilweise			
bewilligt .....	29	21	50
abgelehnt .....	13	17	30
Zusammen	42	38	80



Nicht Wohnzwecken dienende Objekte	Zahl der Gesuche 1947		insgesamt
	nur für nicht Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten	für Wohnungen und nicht Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten	
Mietzinsgenehmigung			
bewilligt .....	19	18	37
vorgesehener Mietzins herabgesetzt	4	3	7
Zusammen	23	21	44

Die 44 Mietzinsgenehmigungsgesuche beziehen sich in 14 Fällen auf Lokalitäten in Neubauten. Bei den übrigen 30 Fällen handelt es sich um erstmals vermietete Objekte.

### III. EINZELZIMMER

Die Mietpreiskontrolle war von Anfang an auch für Einzelzimmer und möblierte Wohnungen (direkt vermietet oder in Untermiete) vorgesehen. Sie beschäftigt aber erst seit 1947 in vermehrtem Maße die Öffentlichkeit, als übersetzte Mietpreise bei diesen Objekten infolge der Zimmer- und Wohnungsknappheit immer häufiger wurden.

Trotzdem im „Anzeiger für die Stadt Bern“ verschiedentlich auf den Einbezug der direkt oder in Untermiete abgegebenen Einzelzimmer in die Mietpreiskontrolle von Zeit zu Zeit hingewiesen wurde und sogar der Bernische Frauenbund die Untermieterinnen auf die Folgen von Widerhandlungen gegen die Vorschriften der Mietpreiskontrolle aufmerksam machte, waren im Jahre 1947 nur 40 diesbezügliche Gesuche zu erledigen. Wie unbedeutend diese Zahl ist, erhellt daraus, daß gemäß Wohnungszählung 1941 bereits damals nahezu jeder fünfte Wohnungsinhaber (6846 von 36 817) Zimmer oder Mansarden an familienfremde Personen weitervermietete. Die Kontrolle der bestehenden Mietverhältnisse wird dadurch erschwert, daß in der Regel keine schriftlichen Mietverträge abgeschlossen werden.

Bei den 40 Gesuchen des Jahres 1947 für Einzelzimmer handelt es sich um nachstehende Fälle:

Gesuchsart	Zahl der Gesuche 1947 für		
	direkte Vermietung	Untermiete	Zusammen
Mietzinsänderung:			
vom Vermieter beantragt .....	2	2	4
vom Mieter beantragt .....	6	14	20
Zusammen	8	16	24
Mietzinsgenehmigung .....	7	9	16
Zusammen	15	25	40

### Schlußbemerkung

Seit jeher war die Zahl der Wohnungen, für die Mietzinserhöhungen beantragt und zugestanden wurden, im Vergleich zum Gesamtmietwohnungsbestand verhältnismäßig klein. Dies läßt sich an Hand folgender Zahlen erkennen:

Zeitraum	Zahl der Mietwohnungen	Zahl der Mietwohnungen, für die man Mietzinserhöhungen			
		beantragte		ganz oder teilweise bewilligte	
		absolut	in % aller Mietwohnungen	absolut	in % aller Mietwohnungen
Jahresdurchschnitt:					
1941/45 .....	32 247	871	2,7	555	1,7
1946 .....	34 389	1261	3,7	655	1,9
1947 .....	35 058	1024	2,9	751	2,1

Für 563 von den 751 Wohnungen, für die im Jahre 1947 Mietzinserhöhungen zugestanden wurden, konnte die durchschnittliche Erhöhung berechnet werden. Die gesamte Mietzinssumme für diese 563 Wohnungen betrug Fr. 972 678 vor und Fr. 1 047 154 nach der bewilligten Erhöhung, was einer durchschnittlichen Mietpreiserhöhung von 7,6% entspricht. Unter der Annahme, daß die durchschnittliche Mietzinserhöhung für alle oben erwähnten 751 Wohnungen ebenfalls 7,6% beträgt, und daß ihr durchschnittlicher Mietpreis jenem aller 35 058 Mietwohnungen entsprechen würde, und unter Nichtberücksichtigung der wenigen Fälle, für die eine Mietpreiserabsetzung erwirkt wurde, ergäbe sich für 1947 gegenüber dem Vorjahr eine durchschnittliche Steigerung der Mietpreise für alle Mietwohnungen von 0,16%. Eingedenk der mehr oder weniger unsichern Annahmen, auf die sich diese Berechnung stützt, darf als Ergebnis lediglich die geringe Mietpreissteigerung gegenüber dem Vorjahr hervorgehoben werden. Sie findet ihre Parallele im amtlichen Mietpreisindex für die Stadt Bern, der für 1947 nur eine durchschnittliche Steigerung der Mietpreise gegenüber 1946 von 0,96% ergab.

Dieser Mietpreisindex wird vom Statistischen Amt alljährlich im Mai auf Grund einer Erhebung der Mietpreise von gut einem Drittel aller Mietwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern festgestellt. Er gibt nicht nur Aufschluß über die Mietpreisbewegung gegenüber dem Vorjahr, wozu auch die Mietpreiskontrolle einige Anhaltspunkte liefert, sondern z. B. auch über die Veränderung des Mietpreisniveaus gegenüber der Vorkriegszeit. Die Entwicklung ist bekanntlich eine ganz andere als bei den übrigen Kosten der Lebenshaltung.

Index der Kosten der Lebenshaltung Mai 1947 und Mai 1948 (1939 = 100)

Ausgabengruppe	Berner Index		Landesindex	
	Mai 1947	Mai 1948	Mai 1947	Mai 1948
Nahrung .....	166,7	173,7	167,8	174,1
Heizung, Beleuchtung ...	152,0	158,7	151,0	153,8
Bekleidung .....	226,6	239,3	227,6	235,3
Zusammen	177,2	185,2	177,2	183,5
Miete .....	106,0	106,7	103,3	104,8
Gesamtindex .....	157,4	163,5	157,6	162,6

Die vorstehenden Indexziffern zeigen recht augenfällig, wie sehr die Tiefhaltung der Mietpreise durch die Mietpreiskontrolle eine Abschwächung der Verteuerung der Lebenshaltungskosten bewirkt hat. Diese sind, nach dem auf der Verständigungsgrundlage berechneten Berner Index insgesamt — jedoch ohne die Miete — von 1939 bis im Mai 1947 um 77,2% bzw. 85,2% im Mai 1948 gestiegen. Demgegenüber beträgt die gesamte Verteuerung der Lebenshaltungskosten unter Einbezug der Wohnungsmiete in den gleichen Zeiträumen 57,4 bzw. 63,5% und zwar deshalb, weil die Mietpreise sich im Durchschnitt um bloß 6 bzw. 6,7% erhöht haben.

Durch die oben angeführten Mietindexziffern wird natürlich lediglich das durchschnittliche Mietpreisniveau beleuchtet. Anders liegen die Verhältnisse, wenn man die Mietpreise der Neubauwohnungen jenen der ältern gegenüberstellt. So wurden beispielsweise anlässlich der Mietpreiserhebung vom Mai 1947 durch das Statistische Amt für Dreizimmerwohnungen ohne Mansarde folgende Durchschnittsmietpreise ermittelt:

Bauperiode	Durchschnittsmietpreis in Fr. ab Mai 1947	Mietpreisunterschied in % gegenüber den vor 1917 erbauten Dreizimmerwohnungen
vor 1917 .....	1134	.
1917—1925 .....	1178	3,9
1926—1938 .....	1463	29,0
1939—1945 .....	1799	58,6
1946 .....	1938	70,9

Es ergeben sich somit ganz erhebliche Mietpreisunterschiede, die umso größer sind, je weiter die Bauperioden auseinander liegen. Das ist besonders für den Wohnungssuchenden bedeutsam, der angesichts der anhaltenden Wohnungsknappheit in unserer Stadt auf den Bezug von Neuwohnungen angewiesen ist. Dieser Seitenblick auf das Mietpreisindexproblem erhellt gleichzeitig die Notwendigkeit einer Neuberechnung bzw. Erweiterung des vom Biga noch immer auf der Verständigungsgrundlage vom Jahre 1924 berechneten Mietpreisindex.

